



あつたらいいな こんなマンション
空間 Kukan Creation Consulting

2010年10月期（2009年11月1日～2010年10月31日）
決算説明会

3248 <http://www.early-age.co.jp>



1. 2010年10月期		3. 2011年10月期通期業績計画	
決算概要(連結)	.....	における重点施策(連結)	.....
決算サマリー	.....	2011年10月期 通期業績計画	.....
連結貸借対照表 キャッシュフロー計算書	.....	2011年10月期管理戸数・ 販売活動計画	.....
	3		19
	4		20
	5		21
2. 2010年10月期			
決算セグメント別概況(連結)	.....	1. 不動産管理運営事業 ①②	.....
セグメント別概況	.....	2. 不動産開発販売事業 ①②	.....
売上高に占める各セグメントの構成比率	.....	3. 不動産仲介コンサル事業	.....
	6		22-23
	7		24-25
	8		26
1. 不動産管理運営事業 ①～③	.....	4. 株主還元	.....
④-1. 2. 3. 4. 5	.....		27
	9-11		
2. 不動産開発販売事業	.....	4. 会社概要	.....
	12-16	会社概要 経営理念	.....
	17	問い合わせ先	.....
3. 不動産仲介コンサル事業	.....		28
	18		29
			30



1. 2010年10月期 決算の概要(連結)



決算サマリー

不動産開発販売事業の大幅未達により、売上高、営業利益、経常利益ともに当初計画数値に届かず、計画数値の修正を行う。

単位(百万円)

	対計画 比較					対前年同期 増減率
	2010年10月期① (計画) ※平成21年12月 15日発表	2010年10月期② (計画) ※平成22年10月 22日修正発表	2010年10月 (実績)	①対計画比	②対計画比	
売上高	4,135	3,226	3,238	-21.7%	+0.4%	-19.9%
不動産管理運営事業	2,913	—	2,845	-2.3%	—	-0.5%
不動産開発販売事業	974	—	209	-78.5%	—	-77.5%
不動産仲介コンサル 事業	246	—	182	-26.0%	—	-26.6%
営業利益	460	301	305	-33.7%	+1.0%	-35.5%
経常利益	411	253	258	-37.2%	+1.9%	-38.5%
当期純利益	227	142	147	-35.2%	+3.5%	-39.1%



連結貸借対照表 キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2009年 10月期	2010年 10月期	増減	備 考		
流動資産	2,614	2,623	+8			
現金及び預金	635	608	-27			
販売用不動産	1,282	1,436	+153	+中古事業用賃貸マンション仕入1棟(10室)、新規プロジェクト開発2棟(12室) -売却1棟(5室)		
仕掛販売用不動産	593	468	-124	開発中事業用賃貸マンションの完成振替2棟(12室)		
その他	104	111	+7			
固定資産	2,574	2,869	+295	中古事業用賃貸マンション1棟(15室)購入による増加		
資産合計	5,189	5,492	+303			
負債合計	3,763	3,956	+193			
流動負債	446	546	+99	1年以内返済長期借入金 増加		
固定負債	3,316	3,409	+93	長期借入金 増加(事業用賃貸マンション3棟購入資金)		
純資産	1,425	1,536	+110			
負債・純資産合計	5,189	5,492	+303			
営業活動による キャッシュフロー	233	78	-154	主として、税引前当期利益減少		
投資活動による キャッシュフロー	-181	-352	-171	有形固定資産の取得による支出の増加		
財務活動による キャッシュフロー	-37	246	+283	長期借入金の借入による収入の増加(事業用賃貸マンション購入資金)		
現金及び現金同等物の期末残高	635	608	-27			
自己資本比率比較 (単位:%)	05年10月期	06年10月期	07年10月期	08年10月期	09年10月期	10年10月期
	14.3	18.0	21.7	24.2	27.5	27.9



2. 2010年10月期 決算セグメント別概況(連結)



セグメント別概況

(単位:百万円)

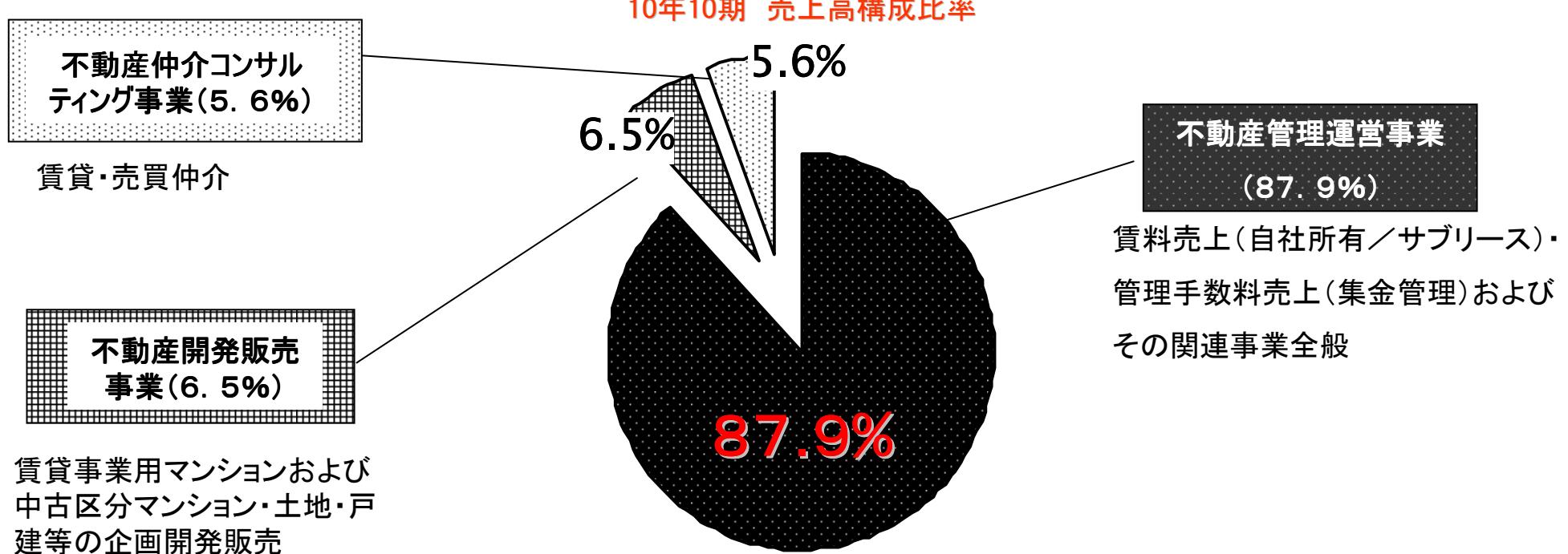
	2009年10月期 (実績)	2010年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	4,040	3,238	-	-19.9%
不動産管理運営	2,860	2,845	-	-0.5%
不動産開発販売	931	209	-	-77.5%
不動産仲介コンサル	249	182	-	-26.6%
営業利益	473	305	-	-35.5%
不動産管理運営	482	463	16.2%	-3.9%
不動産開発販売	87	(※)-20	-9.5%	-123.5%
不動産仲介コンサル	76	24	13.1%	-67.8%

	2009年10月期 (実績)	2010年10月期 (実績)	前期比
管理室数 サブリース	1,887室	1,874室	-13室
管理室数 集金管理	2,638室	2,764室	+126室
自社所有室数	280室(14棟)	312室(18棟)	+32室(+4棟)
合計室数	4,805室	4,950室	+145室
管理台数 駐車場	3,666台	3,643台	-23台
売却物件数	事業用賃貸マンション9棟69室 一 一 土地7区画	事業用賃貸マンション1棟5室 新築住宅1戸 中古区分マンション2戸 土地3区画	-

※(2010年10月期 不動産開発販売 営業利益) 粗利2,300万円 販管費4,300万円



売上高に占める各セグメントの構成比率



(単位:百万円)

	09年10月期	構成比	10年10月期	構成比
売上高	4,040	100.0%	3,238	100.0%
■不動産管理運営	2,860	70.7%	2,845	87.9%
■不動産開発販売	931	23.0%	209	6.5%
■不動産仲介コンサル	249	6.1%	182	5.6%



売上高 2,845百万円 (前期比 -0.5%)

営業利益 463百万円 (前期比 -3.9%)

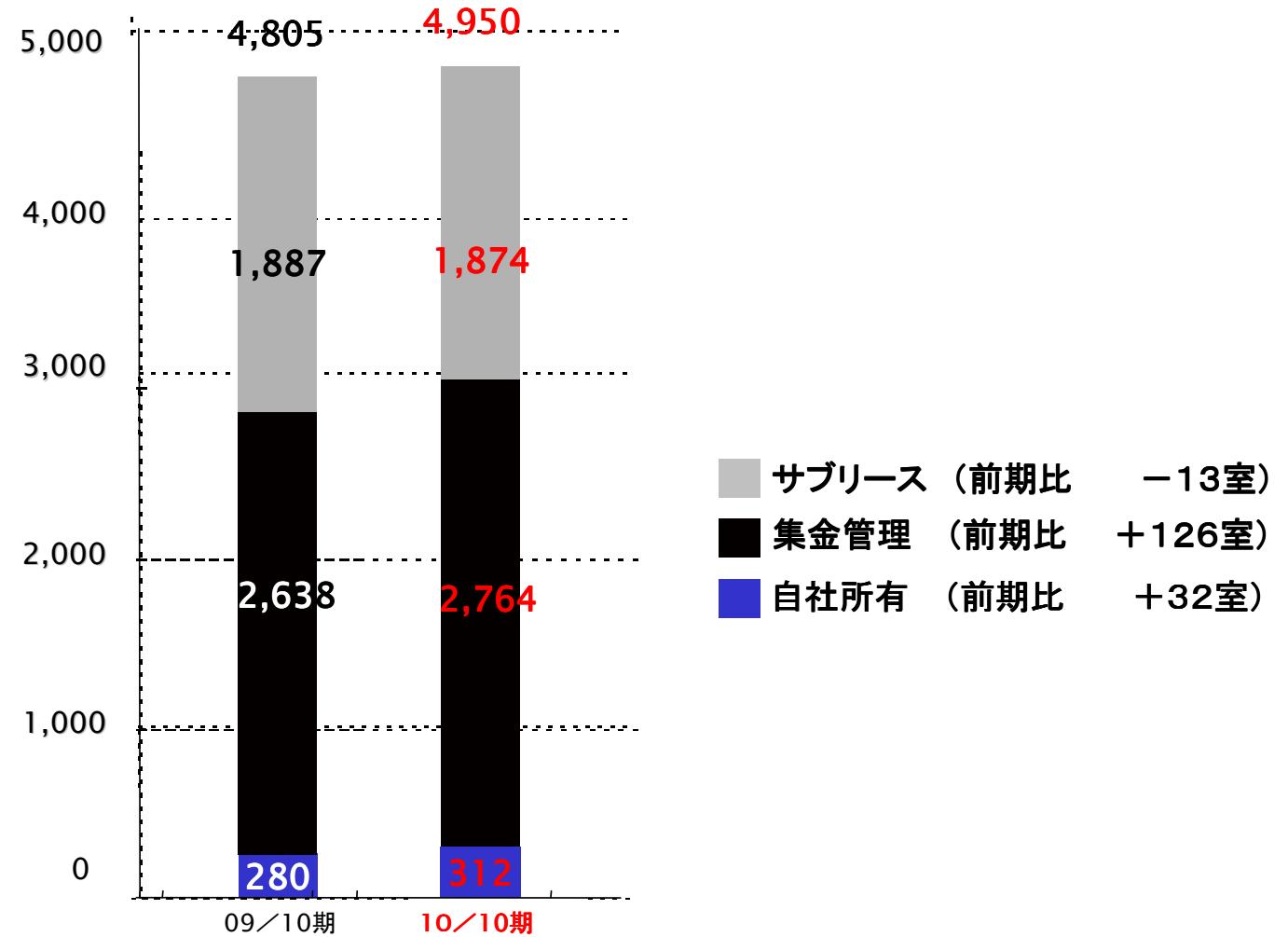
1. 不動産管理運営事業 ①

	2009年10月期実績	2010年10月期実績	前年比
サブリース	1,887室	1,874室	-13室
集金管理	2,638室	2,764室	+126室
自社所有	280室	312室	+32室
合計室数	4,805室	4,950室	+145室

駐車場(台数)	3,666台	3,643台	-23台
---------	--------	--------	------



1. 不動産管理運営事業 ②



1. 不動産管理運営事業 ③

【内訳】

	増加	減少	
サブリース 13室減	既存顧客からの追加受注	38室	集金管理、自社所有物件への契約形態変更 -63室
	新規顧客からの受注	16室	期間満了による解約 -15室
	集金管理からの契約形態変更	6室	
	自社所有物件の売却	5室	
	合 計	65室	合 計 -78室
集金管理 126室増	増加	減少	
	既存顧客の追加受注	7室	期間満了による解約 -30室
	紹介案件による受注	52室	顧客 物件売却による解約 -14室
	サブリースからの契約形態変更	42室	建壊し、利用形態の変更による解約 -11室
	賃貸仲介からの受注	17室	サブリース、自社所有への契約形態変更 -10室
	新規顧客からの受注	6室	
自社所有 4棟 32室増	合 計	191室	合 計 -65室
	増加	減少	
	開発物件の竣工	2棟12室	開発物件の売却 1棟-5室
	中古サブリース物件購入	3棟25室	
	合 計	5棟37室	合 計 1棟-5室



1. 不動産管理運営事業 ④－1

【自社所有新規取得物件】

	物件概要	間取り	世帯数	Type	所有の経緯
I.	市川市本行徳A	2DK	6	Family	サブリース物件からの購入(中古)
II.	市川市本行徳B	2DK	4	Family	サブリース物件からの購入(中古)
III.	西日暮里PJ	1R	8	2nd Room	開発物件の竣工予定
IV.	市川PJ	1R	4	2nd Room	開発物件の竣工
V.	松戸市本町PJ	1K、1LDK 1SLDK	15	Concept	住居13室(サブリース)／テナント2世帯 (集金管理)からの購入



1. 不動産管理運営事業 ④－2

I. 市川市本行徳A



市川市本行徳／木造／2DK／6世帯／「Family」



1. 不動産管理運営事業 ④－3

II. 市川市本行徳B



1. 不動産管理運営事業 ④-4



1. 不動産管理運営事業 ④-5

V.松戸市本町PJ



鉄骨鉄筋造／1LDK他／住居13世帯・テナント2世帯／「Concept」



売上高 209百万円(前期比 -77. 55%)

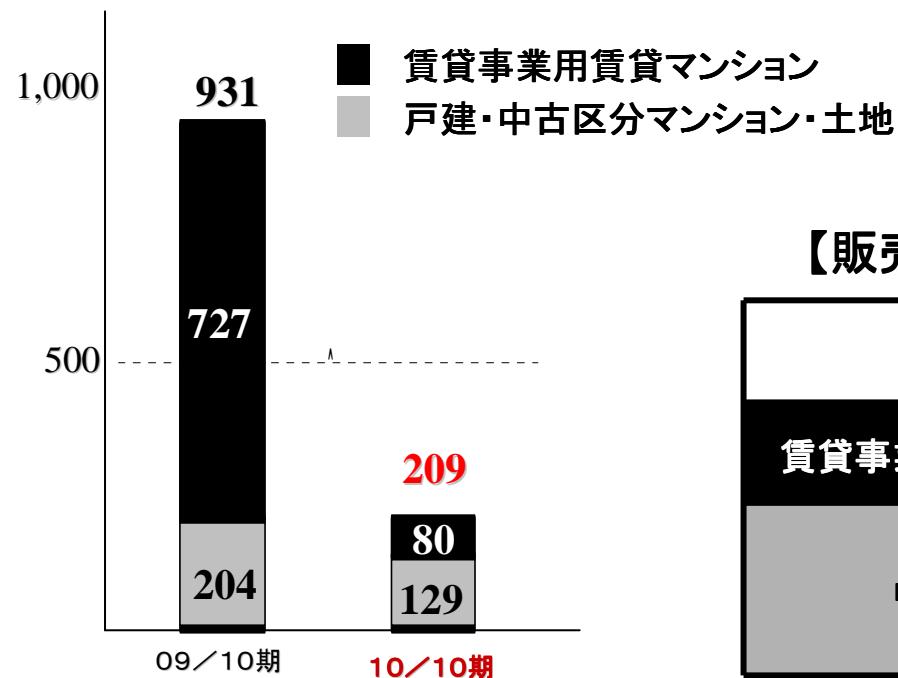
営業利益 -20百万円(前期比 -123. 58%)

2. 不動産開発販売事業

賃貸事業用マンション……………売上総利益確保を優先するため売却を見送ったことにより1棟5室のみの販売
(計画値大幅未達)

戸建・土地・中古区分マンション……新築住宅1戸、土地3区画、中古区分マンション2戸を販売

【売上高内訳推移】 (単位:百万円)



【販売内訳推移】

	09年10月期	10年10月期
賃貸事業用賃貸マンション	9棟69室	1棟5室
戸建	—	新築住宅1戸
中古区分マンション	—	中古区分マンション2戸
土地	土地7区画	土地3区画

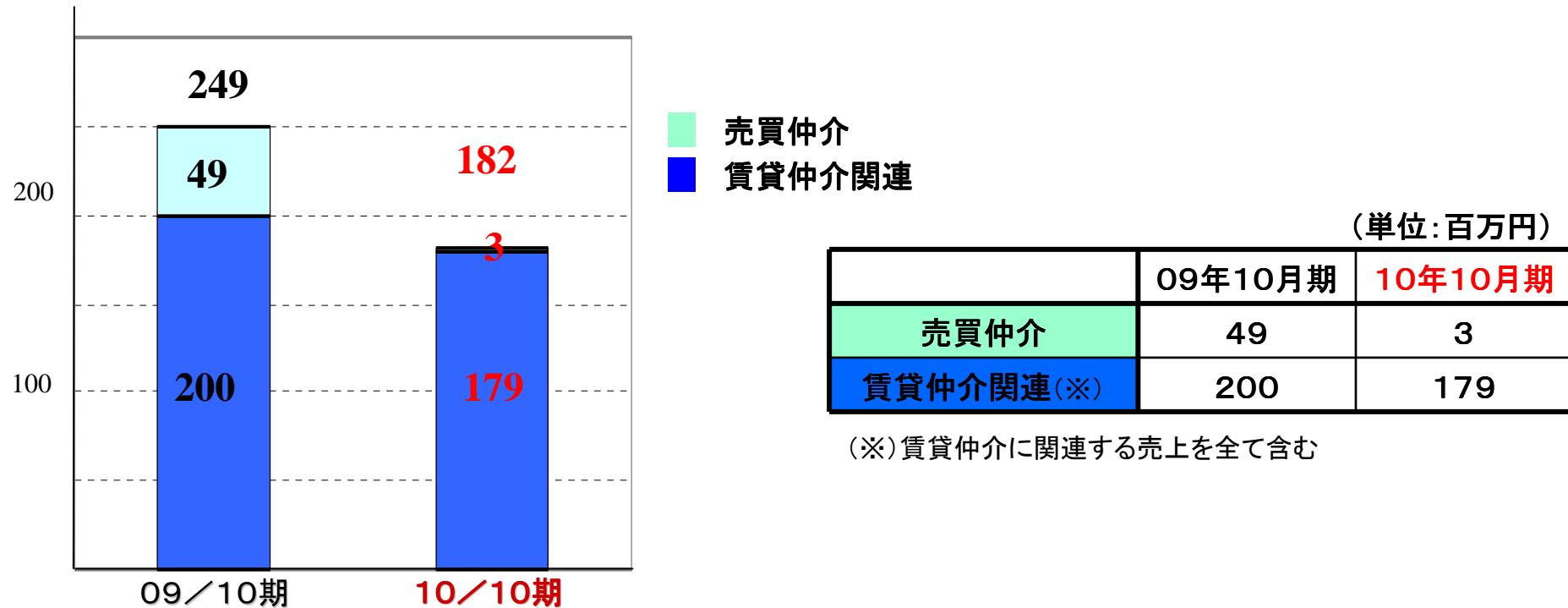
売上高 182百万円（前期比 -26. 6%）

営業利益 24百万円（前期比 -67. 8%）

3. 不動産仲介コンサル事業

売買仲介……顧客からの要望による案件のみの実績にとどまる

賃貸仲介… 件数、契約単価ともに減少



3. 2011年10月期 通期業績計画(連結)

における重点施策



2011年10月期 通期業績計画

売上高:3,478百万円（前年比+7.4%） 経常利益:295百万円（前年比 +14.2%）

単位(百万円)

	2010年10月期 (実績)	2011年10月期 (計画)	前期比
売上高	3,238	3,478	+7.4%
不動産管理運営事業	2,845	2,872	+0.9%
不動産開発販売事業	209	430	+105.7%
不動産仲介コンサル事業	182	175	-3.8%
営業利益	305	350	+14.7%
経常利益	258	295	+14.2%
当期純利益	147	156	+5.6%

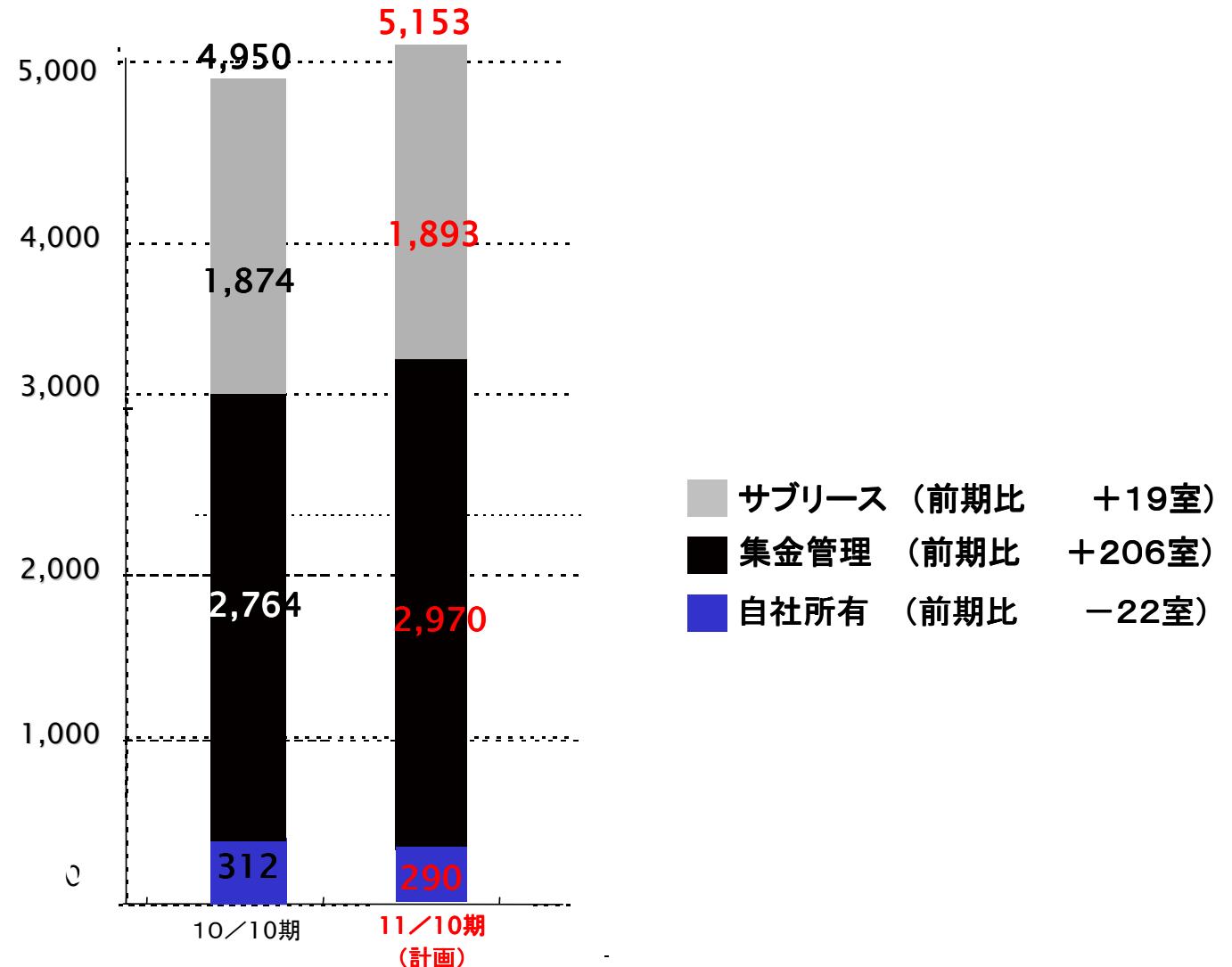


2011年10月期 管理戸数・販売活動 計画

	2010年10月期 (実績)	2011年10月期 (計画)	前期比
管理室数 サブリース	1,874室	1,893室	+19室
管理室数 集金管理	2,764室	2,970室	+206室
自社所有室数	312室(18棟)	290室(14棟)	-22室(-4棟)
合計室数	4,950室	5,153室	+203室
管理台数 駐車場	3,643台	3,755台	+112台
売却物件数	事業用賃貸マンション1棟5室 中古区分マンション2戸 土地2区画	事業用賃貸マンション4棟22室 中古区分マンション10戸 土地1区画	—

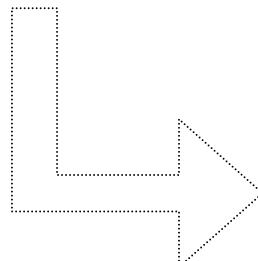


1. 不動産管理運営事業 ①



1. 不動産管理運営事業 ②

サブリース 19室増	新規獲得、解約および契約形態変更を見込みほぼ横ばいの 19室増
集金管理 206室増	契約受注の為の施策(獲得チャネル) ■既存顧客からの追加契約・紹介 ■サブリースからの条件変更 ■仲介案件からの契約獲得 ■他社管理物件、管理なし物件への獲得に向けたアプローチの強化 ■自社物件の売却による拡大を見込み 206室増
自社所有 4棟 22室減	開発販売事業の販売計画により4棟22室減



	売却予定物件(4棟22室)		物件概要	世帯数
I.	市川市本行徳A	2DK	Family	6
II.	市川市本行B	2DK	Family	4
III.	西日暮里PJ	1R	2nd Room	8
IV.	市川PJ	1R	2nd Room	4



売上高 11年10月期 計画 430百万円(前期比 +105.7%)

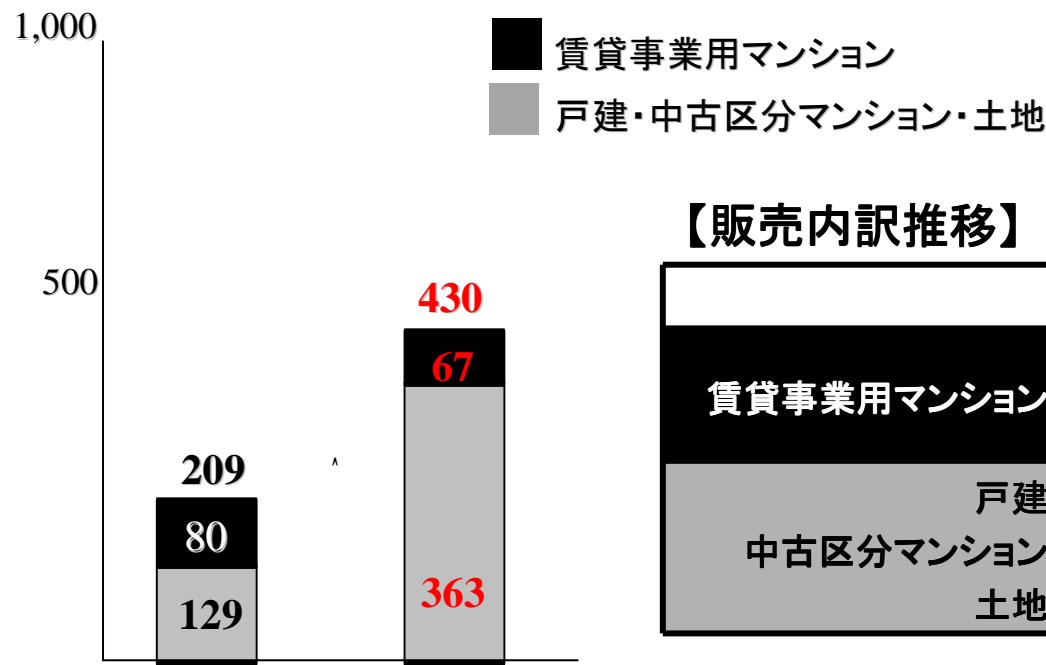
10年10月期 実績 209百万円

2. 不動産開発販売事業 ①

賃貸事業用マンション 販売計画により4棟22室を売却予定(管理運営事業に内訳記載)

戸建・中古区分マンション・土地 新築住宅1戸、中古区分マンション10室の売却を見込む

【売上高内訳推移】 (単位:百万円)

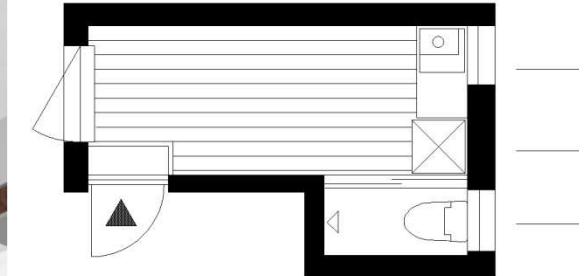


【販売内訳推移】

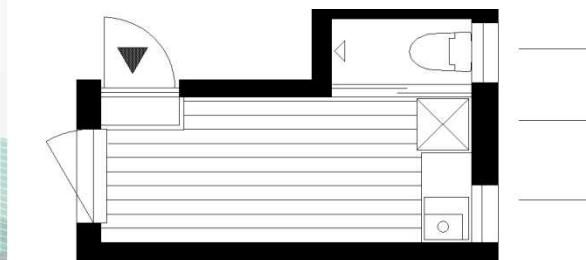
	10年10月期	11年10月期(計画)
賃貸事業用マンション	1棟5室	4棟22室
戸建 中古区分マンション 土地	中古区分マンション2戸 土地3区画	新築住宅1戸 中古区分マンション10戸 —

1. 不動産開発販売事業 ②

東京メトロ千代田線西日暮里駅 徒歩4分
JR山手線西日暮里駅 徒歩5分



101、201、301、401号室:9.02m²
居室:7.52m²(4.6帖)



102、202、302、402号室:9.02m²
居室:7.52m²(4.6帖)

鉄筋コンクリート造／1R／8世帯／「2nd Room」



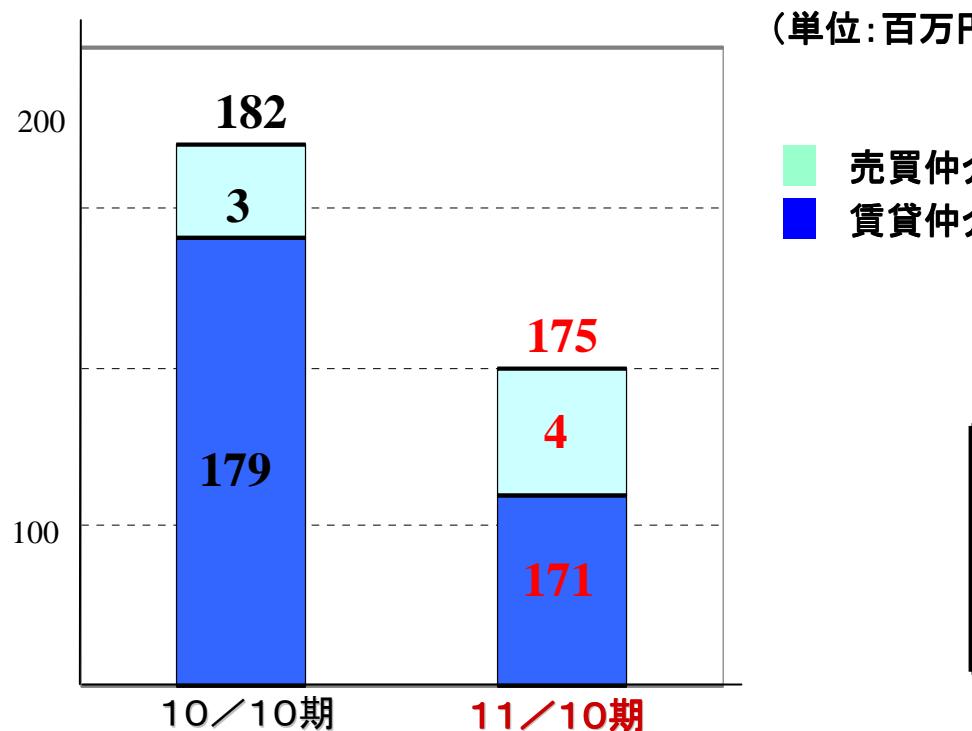
売上高 11年10月期 計画 175百万円 (前期比 -3.8%)

10年10月期 実績 182百万円

3. 不動産仲介コンサル事業

賃貸仲介…… 引き続き、賃料下落傾向による契約単価の減少、取引件数の減少は続く見込み

売買仲介…… 既存顧客からの紹介案件等を保守的に見込む



(単位:百万円)

	10年10月期	11年10月期 (計画)
売買仲介	3	4
賃貸仲介関連(※)	179	171

(※)賃貸仲介に関する売上を全て含む

4. 株主還元について

当社は、株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置づけており、配当政策については中長期的な事業計画に基づき、企業体質の強化と将来の事業展開の為の内部留保の充実を図るとともに業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

単位(円)

	2007年10月期	2008年10月期	2009年10月期	2010年10月期	2011年10月期 (予定)
1株当たり配当金	2, 000	2, 500	(※) 1, 300	1, 500	1, 500

※2009年4月1日に、2009年3月31日最終株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、所有株式を1株につき2株の割当をもって分割しております。

4. 会社概要



会社概要

会社名	株式会社アールエイジ
設立	1993年1月
資本金	166,046,500円(2010年10月末現在)
代表者	代表取締役 向井山達也
宅地建物取引業 免許	国土交通大臣(4)第5209号
建設業免許	1級建築士事務所設立認可
本社所在地	東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階
従業員数(連結)	29名 他契約社員・パート・アルバイト等23名
事業内容	<ul style="list-style-type: none">①不動産管理運営事業②不動産開発販売事業③不動産仲介コンサル事業
事務所	1事業部+5店舗 (空間事業本部／高円寺店／津田沼店／船橋店／西船橋店／松戸店)
連結子会社	株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス (100%出資)

あつたらいいなあを実現する
当社に関わる人全てをHAPPYにする
ユーザー中心主義



あつたらいいな こんなマンション
空間 Kukan Creation Consulting



株式会社アールエイジ
管理本部 経営企画担当

TEL:03-6866-5678
FAX:03-5575-5591
mail:ir@early-age.co.jp

本資料に記載された業績予想ならびに将来予測は、資料作成時点で入手可能な情報に基づき判断した予想であり、不確実な要素を含んでいます。実際の業績は、様々な要因及び業況の変化により、記載されている予想とは大きく異なる可能性があることをご了承ください。
本資料及びデータの無断転用はご遠慮ください。

