



決算説明会

2015年10月期（2014年11月1日～2015年10月31日）

株式会社アールエイジ

あったらいいな こんなマンション
空間 Kukan Creation Consulting

3248 www.early-age.co.jp

1 2015年10月期 決算概要（連結）

| | |
|-------------------------|---|
| 決算サマリー | 4 |
| 貸借対照表 キャッシュフロー計算書 | 5 |

2 2015年10月期 決算セグメント別概況（連結）

| | |
|--------------------------|-------|
| セグメント別概況 | 7 |
| 売上高に占める各セグメントの構成比率 | 8 |
| 1. 不動産管理運営事業①～⑥ | 9～14 |
| 2. 不動産開発販売事業①～④ | 15～18 |
| 3. 不動産仲介コンサル事業 | 19 |

3 2016年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

| | |
|-----------------------------|-------|
| 2016年10月期 通期業績計画 | 21 |
| 2016年10月期 管理戸数・販売活動計画 | 22 |
| 1. 不動産管理運営事業①～⑥ | 23～28 |
| 2. 不動産開発販売事業①～⑥ | 29～34 |
| 3. 不動産仲介コンサル事業 | 35 |
| 4. 株主還元について | 36 |

4 会社概要

| | |
|--------------|----|
| 会社概要 | 38 |
| 問い合わせ先 | 39 |

1

2015年10月期
決算概要(連結)

決算サマリー

【計画比】

不動産開発販売事業が好調に推移した事等により、売上高、経常利益は計画通りとなった。

【前期比】

売上高、営業利益、当期純利益は前期を上回った。

| 単位：百万円 | 対計画 比較 | | | 対前年同期 増減率 |
|--------|-------------------|-------------------|--------|--------------|
| | 2015年10月期 (計画) | 2015年10月期 (実績) | ① 対計画比 | |
| 売上高 | 4,000 | 4,125 | +3.1% | +10.6% |
| 営業利益 | 454 | 441 | -2.7% | +1.5% |
| 経常利益 | 400 | 401 | +0.3% | -0.2% |
| 当期純利益 | 246 | 245 | -0.5% | +2.6% |

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

| 単位：百万円 | 2014年10月期 | 2015年10月期 | 増減 | 備考 | | | | |
|-----------------|-----------|-----------|---------|--|---------|---------|---------|---------|
| 流動資産 | 3,034 | 3,062 | 28 | | | | | |
| 現金及び預金 | 923 | 1,107 | 184 | 賃貸事業用マンション3棟売却による増加 | | | | |
| 販売用不動産 | 1,221 | 1,053 | -168 | + 賃貸事業用マンション5棟49室（完成）、土地3区画（仕入） - 賃貸事業用マンション3棟51室、土地7区画（売却） | | | | |
| 仕掛販売用不動産 | 737 | 774 | 36 | 開発プロジェクト土地仕入 | | | | |
| その他 | 153 | 128 | -25 | | | | | |
| 固定資産 | 4,071 | 4,961 | 890 | - 賃貸事業用マンション1棟68室完成、開発プロジェクト土地仕入（2棟26室予定） | | | | |
| 資産合計 | 7,105 | 8,024 | 918 | | | | | |
| 負債合計 | 4,917 | 5,648 | 730 | | | | | |
| 流動負債 | 822 | 696 | -126 | 長期借入へ振替による短期借入金の減少 | | | | |
| 固定負債 | 4,094 | 4,952 | 857 | 長期借入金増加（プロジェクト資金） | | | | |
| 純資産 | 2,188 | 2,376 | 187 | 当期利益 | | | | |
| 負債・純資産合計 | 7,105 | 8,024 | 918 | | | | | |
| 単位：百万円 | 2014年10月期 | 2015年10月期 | 増減 | 備考 | | | | |
| 営業活動によるキャッシュフロー | 198 | 447 | 249 | 当期利益増加及び賃貸事業用マンション売却により増加 | | | | |
| 投資活動によるキャッシュフロー | △262 | △980 | △717 | 船橋プロジェクト完成及び新規開発プロジェクト2棟スタートによる減少 | | | | |
| 財務活動によるキャッシュフロー | 201 | 716 | 515 | 船橋プロジェクト完成及び新規開発プロジェクトにより長期借入金の増加 | | | | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 873 | 1057 | 184 | | | | | |
| 自己資本比率推移 | 08年10月期 | 09年10月期 | 10年10月期 | 11年10月期 | 12年10月期 | 13年10月期 | 14年10月期 | 15年10月期 |
| 単位：% | 24.2 | 27.5 | 27.9 | 30.4 | 31.8 | 30.2 | 30.8 | 29.6 |

2

2015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 | 2014年10月期 (実績) | 2015年10月期 (実績) | 売上高 営業利益率 | 前期比 |
|-----------|-------------------|-------------------|--------------|--------|
| 売上高 | 3,731 | 4,125 | — | 10.6% |
| 不動産管理運営 | 2,945 | 2,877 | — | -2.3% |
| 不動産開発販売 | 669 | 1,126 | — | 68.4% |
| 不動産仲介コンサル | 117 | 121 | — | 4.0% |
| 営業利益 | 435 | 441 | — | 1.5% |
| 不動産管理運営 | 527 | 467 | 16.2% | -11.5% |
| 不動産開発販売 | 93 | 159 | 14.1% | 70.1% |
| 不動産仲介コンサル | -39 | -29 | -24.0% | — |

売上高に占める各セグメントの構成比率 (15年10期 売上高構成比率)

| 単位：百万円 | 2014年10月期 | 構成比 | 2015年10月期 | 構成比 |
|-------------|-----------|--------|-----------|--------|
| 売上高 | 3,731 | 100.0% | 4,125 | 100.0% |
| ● 不動産管理運営 | 2,945 | 78.9% | 2,877 | 69.7% |
| ● 不動産開発販売 | 669 | 17.9% | 1,126 | 27.3% |
| ● 不動産仲介コンサル | 117 | 3.2% | 121 | 3.0% |

不動産管理運営事業 69.7%

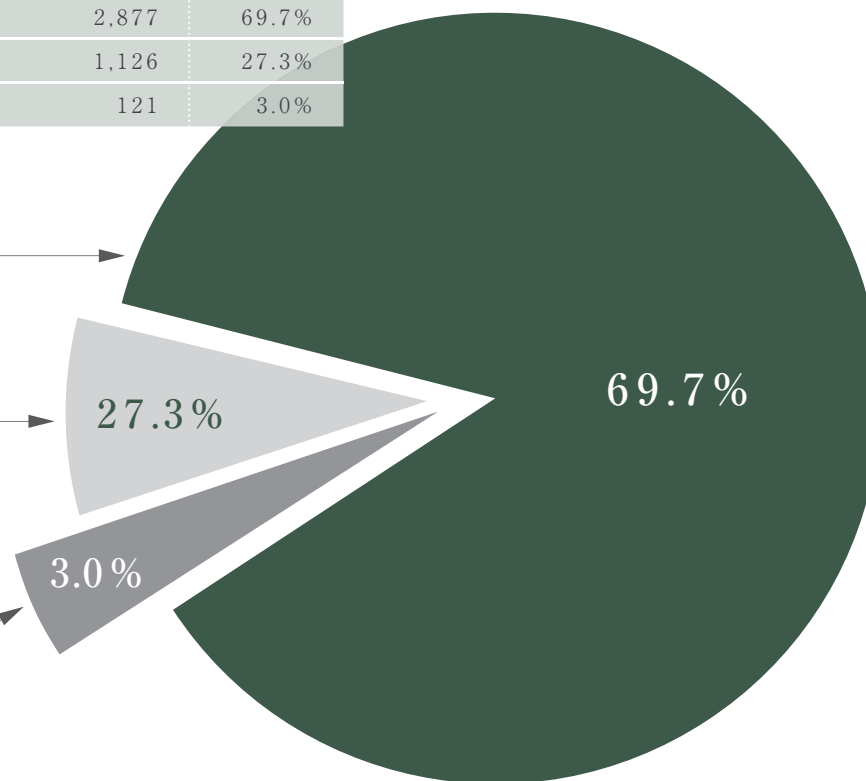
賃料売上(自社所有/サブリース)
管理手数料売上(集金管理)及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 27.3%

賃貸事業用マンションおよび
土地・戸建等の企画開発販売

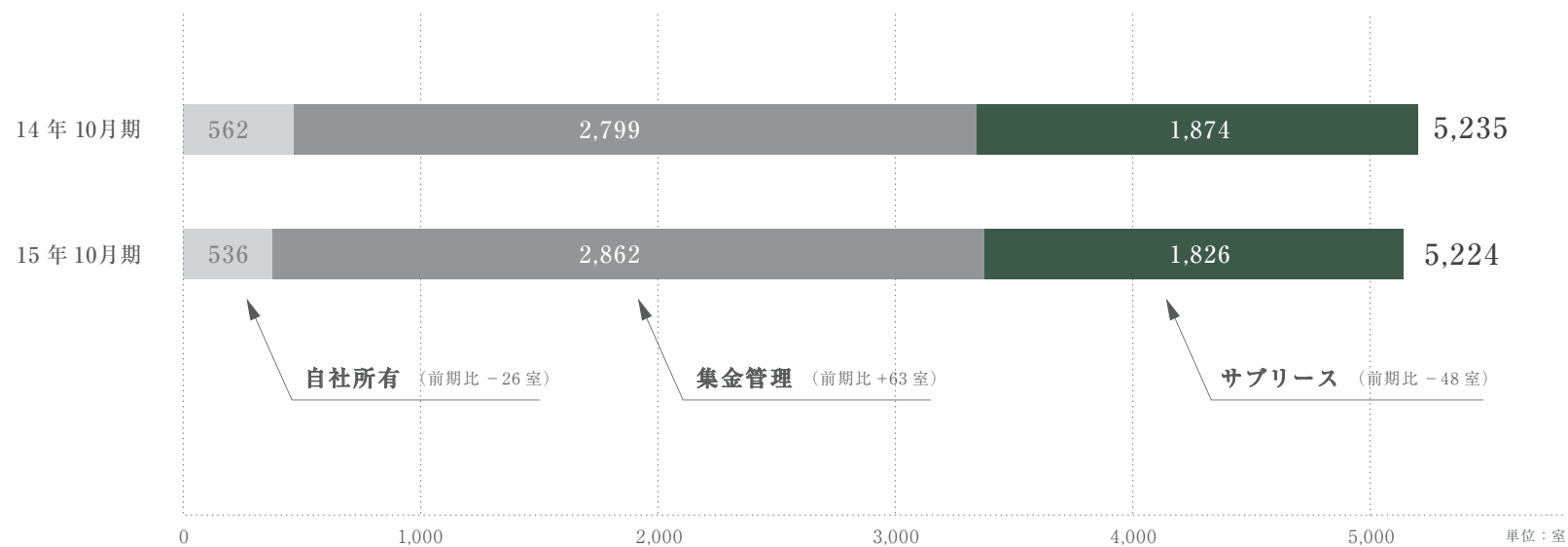
不動産仲介コンサルティング事業 3.0%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

| | 14年10月期 (実績) | 2015年10月期 (実績) | 前期比 |
|---------|-----------------|-------------------|--------|
| ● サブリース | 1,874 室 | 1,826 室 | - 48 室 |
| ● 集金管理 | 2,799 室 | 2,862 室 | + 63 室 |
| ● 自社所有数 | 562 室 | 536 室 | - 26 室 |
| 合計室数 | 5,235 室 | 5,224 室 | - 11 室 |
| 駐車場 | 3,105 台 | 3,057 台 | - 48 台 |



1. 不動産管理運営事業 ②

| | 増加 | 減少 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| サブリース (48室減) | 既存顧客からの追加受注 …………… 6室 | 集金管理への契約形態変更等 …………… - 83室 |
| | 自社所有を売却した事による振替 …………… 21室 | 解約 …………… - 35室 |
| | 新規顧客からの受注 …………… 47室 | 物件の売却 …………… - 4室 |
| | 合計 …………… 74室 | 合計 …………… - 122室 |
| 集金管理 (63室増) | 新規顧客からの受注 …………… 26室 | 物件の売却 …………… - 18室 |
| | 既存顧客からの追加受注 …………… 44室 | 解約 …………… - 102室 |
| | サブリースからの契約形態変更 …………… 83室 | |
| | 自社所有を売却した事による振替 …………… 30室 | |
| | 合計 …………… 183室 | 合計 …………… - 120室 |
| 自社所有 (26室減) | 物件の登録による増加 …………… 25室 | 売却によりサブリースへ振替 …………… - 21室 |
| | | 売却により管理へ振替 …………… - 30室 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合計 …………… 25室 | 合計 …………… - 51室 |

1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 1)



PRIME TERRACE

JR 船橋駅

徒歩 4 分

鉄筋コンクリート造

10 階建 68 室

竣工 2015.05

1. 不動産管理運営事業 ④ (プロジェクト完成物件事例 2)



東急東横線 学芸大学駅

徒歩 3分

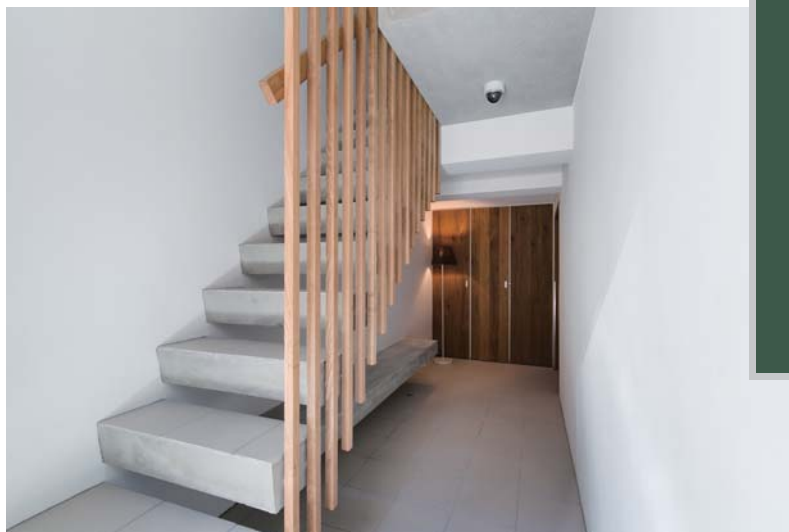
鉄筋コンクリート造

4階建 店舗1・住居9室

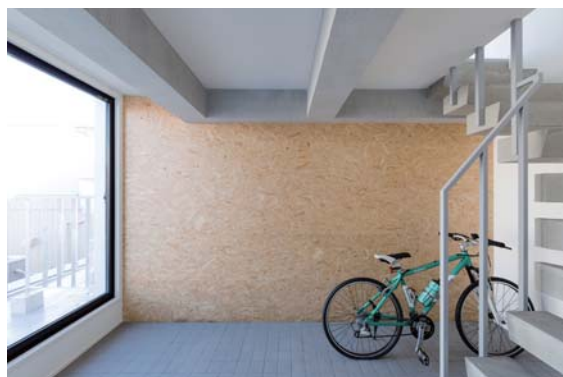
竣工 2015.08



1. 不動産管理運営事業 ⑤ (プロジェクト完成物件事例 3)



都営新宿線他 森下駅
徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
6 階建 事務所 4 ・住居 14 室
竣工 2015.07



1. 不動産管理運営事業 ⑥ (プロジェクト完成物件事例 4)

東京メトロ東西線

早稲田駅

徒歩 5 分

木造

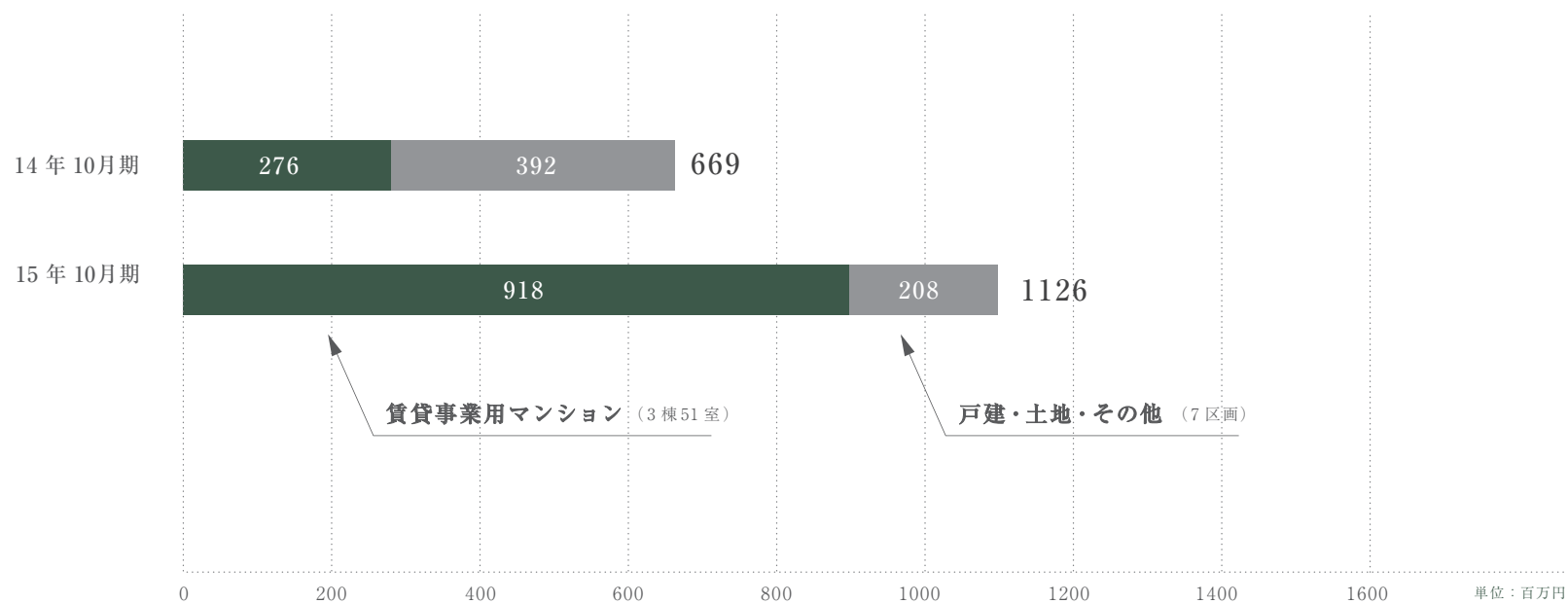
3 階建 5 室

竣工 2015.09



2. 不動産開発販売事業 ① (販売内訳推移)

| 販売内訳推移 | 2014年10月期 | 2015年10月期 |
|--------------|--------------|--------------|
| ● 賃貸事業用マンション | 3棟 36室 | 3棟 51室 |
| ● 戸建・土地・その他 | 住宅 0戸 | 住宅 0戸 |
| | 中古区分マンション 1戸 | 中古区分マンション 0戸 |
| | 土地 7区画 | 土地 7区画 |



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績1)



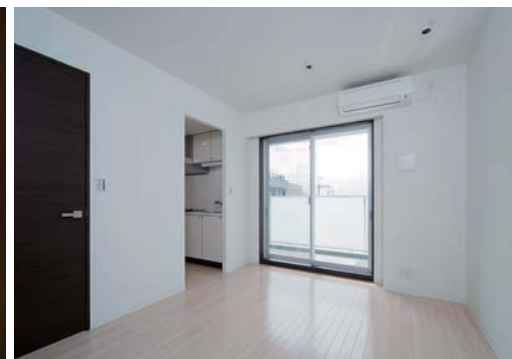
JR 常磐線松戸駅

徒歩 8 分

鉄筋コンクリート造

4 階建 30 室

竣工 2007.10



2. 不動産開発販売事業 ③ (販売実績 2)



東京メトロ東西線

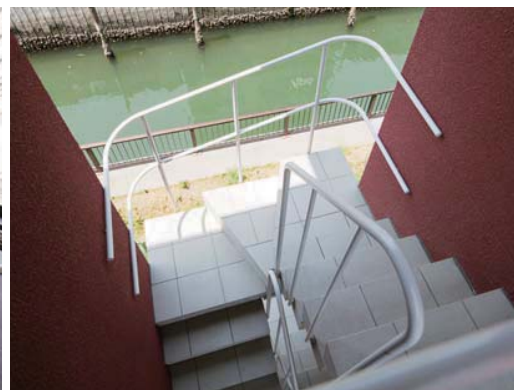
門前仲町駅

徒歩6分

鉄筋コンクリート造

4階建8室

竣工 2013.04



2. 不動産開発販売事業 ④ (販売実績3)



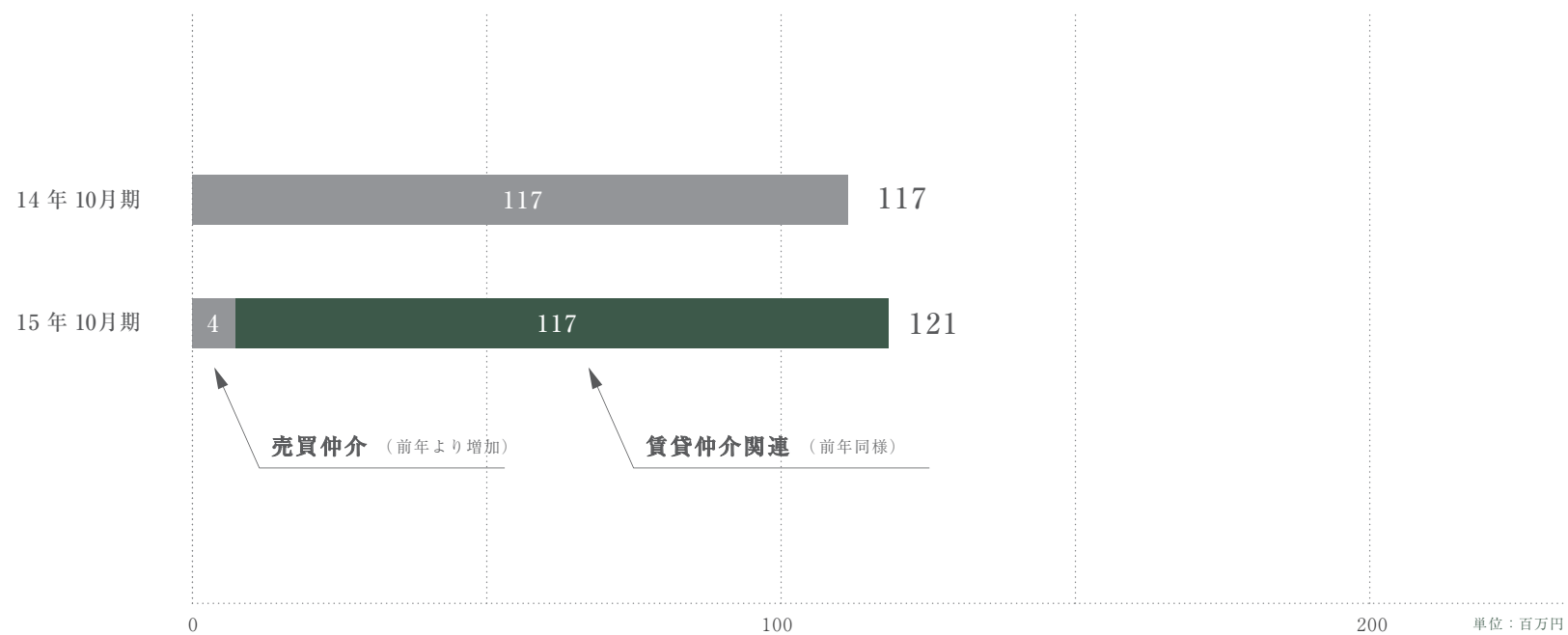
京王井の頭線
神泉駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
4階建13室
竣工 1991.12



3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

| 単位：百万円 | 2014年10月期 | 2015年10月期 |
|--------------|-----------|-----------|
| ● 賃貸仲介関連 (※) | 117 | 117 |
| ● 売買仲介 | 0 | 4 |

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



3

2016年10月期

通期業績計画（連結）における重点施策（連結）

2016年10月期 通期業績計画

売上高：4,150 百万円 経常利益：405 百万円

| 単位：百万円 | 2015年10月期 (実績) | 2016年10月期 (計画) | 前期比 (%) |
|-------------|-------------------|-------------------|------------|
| 売上高 | 4,125 | 4,150 | 0.6% |
| 不動産管理運営事業 | 2,877 | 2,989 | 3.9% |
| 不動産開発販売事業 | 1,126 | 1,019 | -9.5% |
| 不動産仲介コンサル事業 | 121 | 140 | 15.8% |
| 営業利益 | 441 | 453 | 2.7% |
| 経常利益 | 401 | 405 | 1.1% |
| 当期純利益 | 245 | 260 | 6.2% |

2016年10月期 管理戸数・販売活動計画

| | | 2015年10月期 (実績) | 2016年10月期 (計画) | |
|------------|------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 管理室数 サブリース | | 1,845 室 | 1,896 室 | + 51 室 |
| 管理室数 集金管理 | | 2,827 室 | 2,877 室 | +50 室 |
| 自社所有数 | | 536 室 (19 棟) | 531 室 (18 棟) | - 5 室 |
| 合計室数 | | 5,208 室 | 5,304 室 | +96 室 |
| 管理台数 駐車場 | | 3,065 台 | 3,119 台 | + 54 台 |
| 売却物件数 | 賃貸事業用マンション | 3 棟 51 室 | 8 棟 67 室 | + 5 棟 +16 室 |
| | 住宅 | — | — | — |
| | 中古区分マンション | — | — | — |
| | 土地 | 7 区画 | 1 区画 | -6 区画 |

1. 不動産管理運営事業 ① (自社所有1)



JR 浅草橋駅

徒歩 6 分

鉄筋コンクリート造
4 階建 8 世帯

竣工 2015.12

1. 不動産管理運営事業 ② (自社所有 2)



JR 高円寺駅

徒歩 4 分

鉄筋コンクリート造

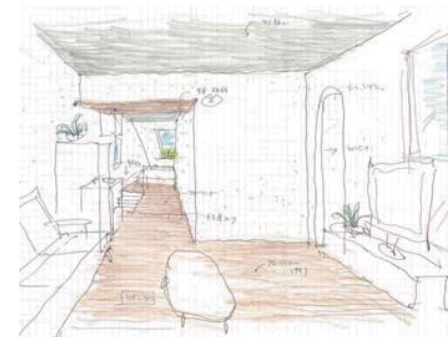
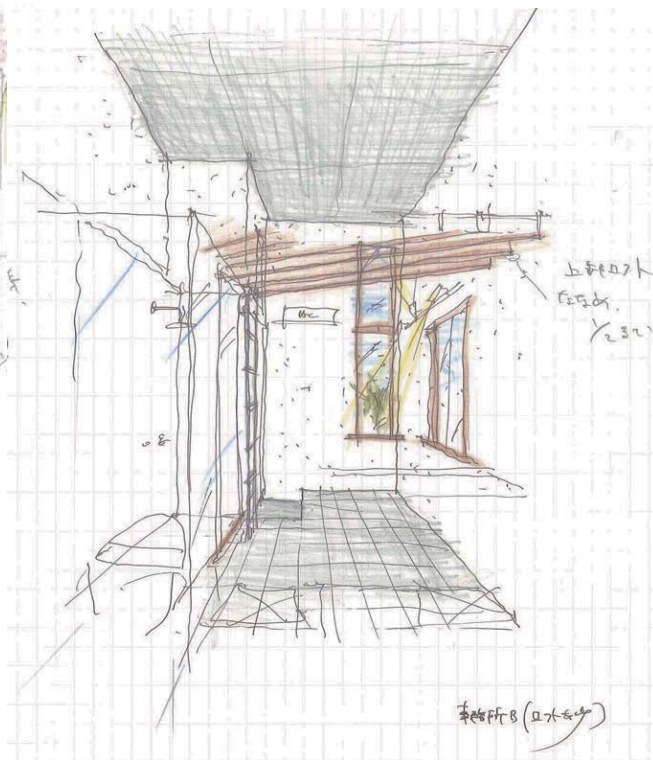
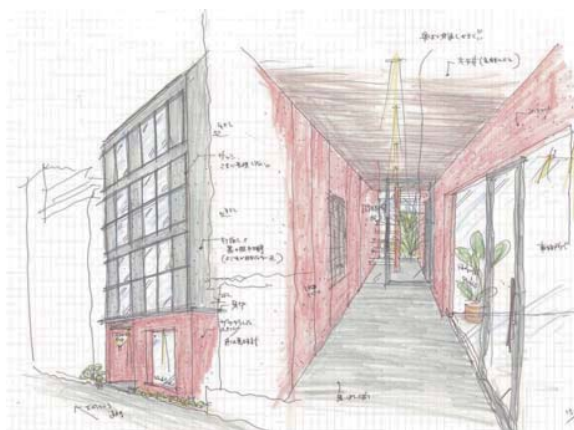
地上 4 階・地下 1 階

店舗 2・事務所 2・住居 5 室

竣工予定 2016.02



1. 不動産管理運営事業 ③ (自社所有 3)



JR 飯田橋駅

徒歩 5 分

鉄筋コンクリート造

5 階建 14 室

竣工予定 2016.03

1. 不動産管理運営事業 ④ (サブリース1)



JR 津田沼駅

徒歩 9 分

軽量鉄骨造
3 階建 15 室

竣工 2015.09

1. 不動産管理運営事業 ⑤ (サブリース2)



JR 東京メトロ東西線

西船橋駅

徒歩 8 分

軽量鉄骨造

3 階建 18 室

竣工予定 2016.02



1. 不動産管理運営事業 ⑥ (その他)

自社所有

千代田線 代々木上原駅
徒歩5分

鉄筋コンクリート造
5階建 14室

竣工予定 2016.08

自社所有

半蔵門線・都営新宿線 神保町駅
徒歩3分

鉄筋コンクリート造
5階建 13室

竣工予定 2016.09

2. 不動産開発販売事業 ① (販売予定物件事例1)



深川プロジェクト
東西線 門前仲町駅
徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 13 室
竣工 2015.12

2. 不動産開発販売事業 ② (販売予定物件事例2)



浅草橋プロジェクトⅡ

JR 浅草橋駅

徒歩3分

鉄筋コンクリート造

5階建10室

竣工 2015.12

2. 不動産開発販売事業 ③ (販売予定物件事例 3)

東京メトロ東西線

早稲田駅

徒歩5分

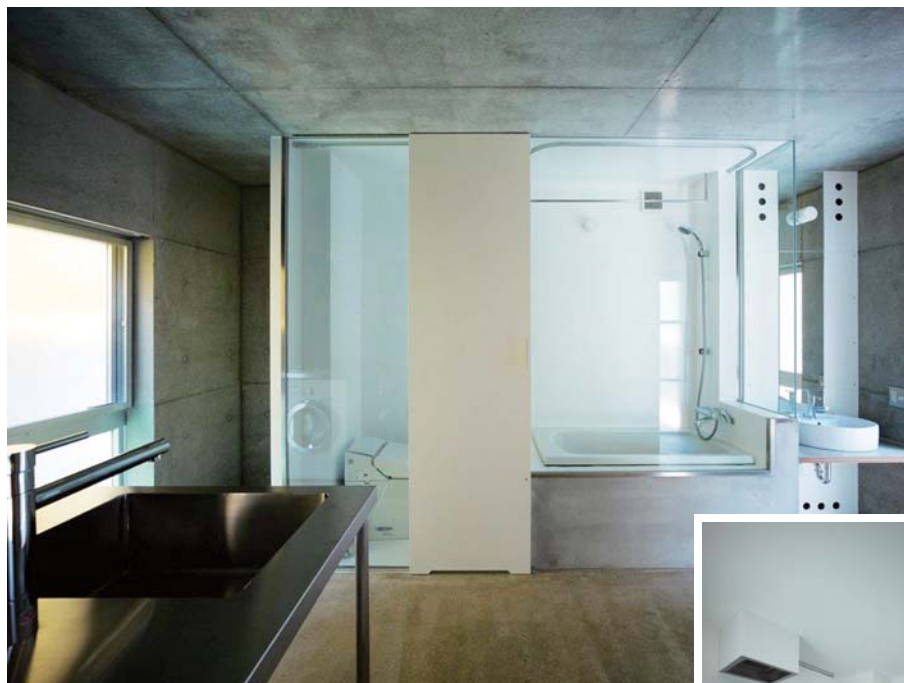
木造

3階建 5室

竣工 2015.09



2. 不動産開発販売事業 ④ (販売予定物件事例4)



東京メトロ東西線 行徳駅

徒歩 6分

鉄筋コンクリート造

3階建 9世帯

竣工 2009.06



2. 不動産開発販売事業 ⑤ (販売予定物件事例5)



東京メトロ日比谷線 築地駅

徒歩 5分

鉄骨造

8階建 18世帯

竣工 2007.10



2. 不動産開発販売事業 ⑥ (販売予定物件事例6・7)

阿佐ヶ谷北プロジェクト

JR 阿佐ヶ谷駅
徒歩1分

木造
2階建 6世帯

竣工予定 2016.02

早稲田Ⅱプロジェクト

東西線 早稲田駅
徒歩7分

木造
3階建 8世帯

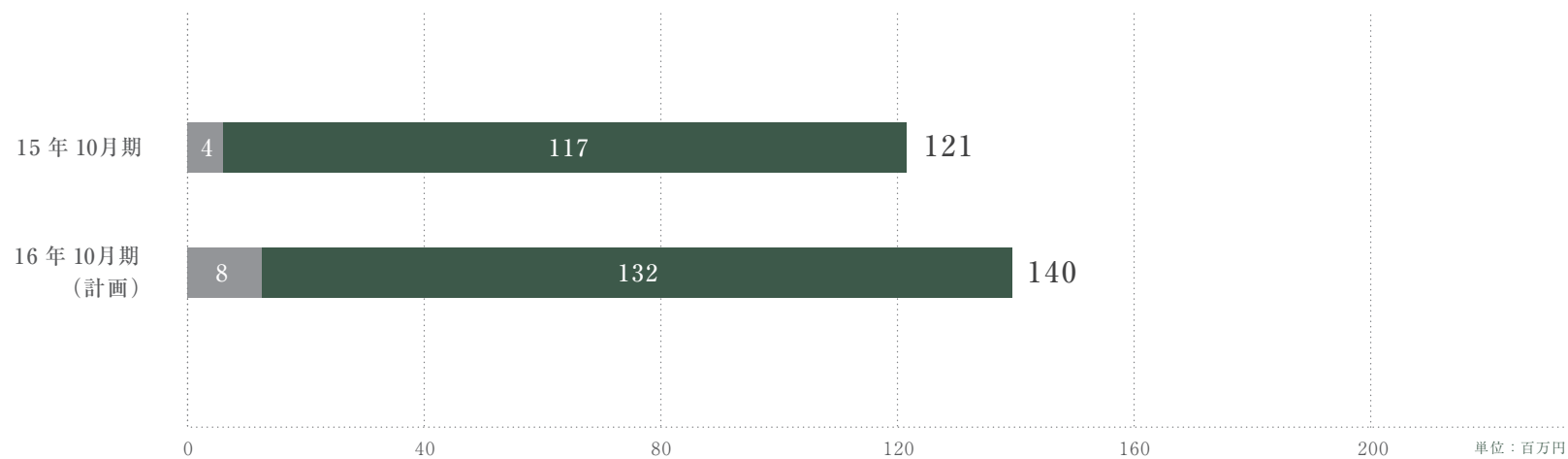
竣工予定 2016.04

3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

売上高 16年10月期 計画 140百万円(前期比+15.8%)
 15年10月期 実績 121百万円

| 販売内訳推移 | 2015年10月期 (実績) | 2016年10月期 (計画) |
|-------------|-------------------|-------------------|
| ● 賃貸仲介関連(※) | 117 | 132 |
| ● 売買仲介 | 4 | 8 |
| 合計 | 121 | 140 |

(※) 賃貸仲介に関連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 | 基準日 | 2010年 10月期 | 2011年 10月期 | 2012年 10月期 | 2013年 10月期 | 2014年 10月期 | 2015年 10月期 |
|------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1株当たり配当金 | 第二四半期末 | 0 | 0 | 0 | (※1) 700 | 8.50 | 8.50 |
| | 期末 | 1,500 | 1,600 | 1,700 | (※2) 10 | 10.00 | 10.00 |
| | 合計 | 1,500 | 1,600 | 1,700 | 1,700 | 18.50 | 18.50 |
| 配当性向 連結 | | 31.9% | 25.2% | 24.9% | 23.3% | 24.5% | 23.9% |

(※1) 当社は平成24年12月14日開催の取締役会において、平成25年10月期より中間配当を実施することを決議致しました。
なお当社は、取締役会決議によって中間配当を実施することができる旨、定款に定めており、中間配当基準日は毎年4月30日です。

(※2) 当社は平成25(2013)年5月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。
これに伴い、平成25(2013)年10月期(計画)の期末配当金については当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

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 | 167,208,700円(2015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(5)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 A T T 新館5階 |
| 従業員数(連結) | 33名 他契約社員・パートアルバイト等22名 |
| 事業内容 | 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 + 4店舗 (空間事業本部 / 高円寺店 / 津田沼店 / 船橋店 / 松戸店) |
| 連結子会社 | (株)アールエイジ・テクニカル・サービス (100%出資) |





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、掲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。