



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

あつたらいいな 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 単位：%	08年10月期 24.2	09年10月期 27.5	10年10月期 27.9	11年10月期 30.4	12年10月期 31.8	13年10月期 30.2	14年10月期 30.8	15年10月期 29.6

2

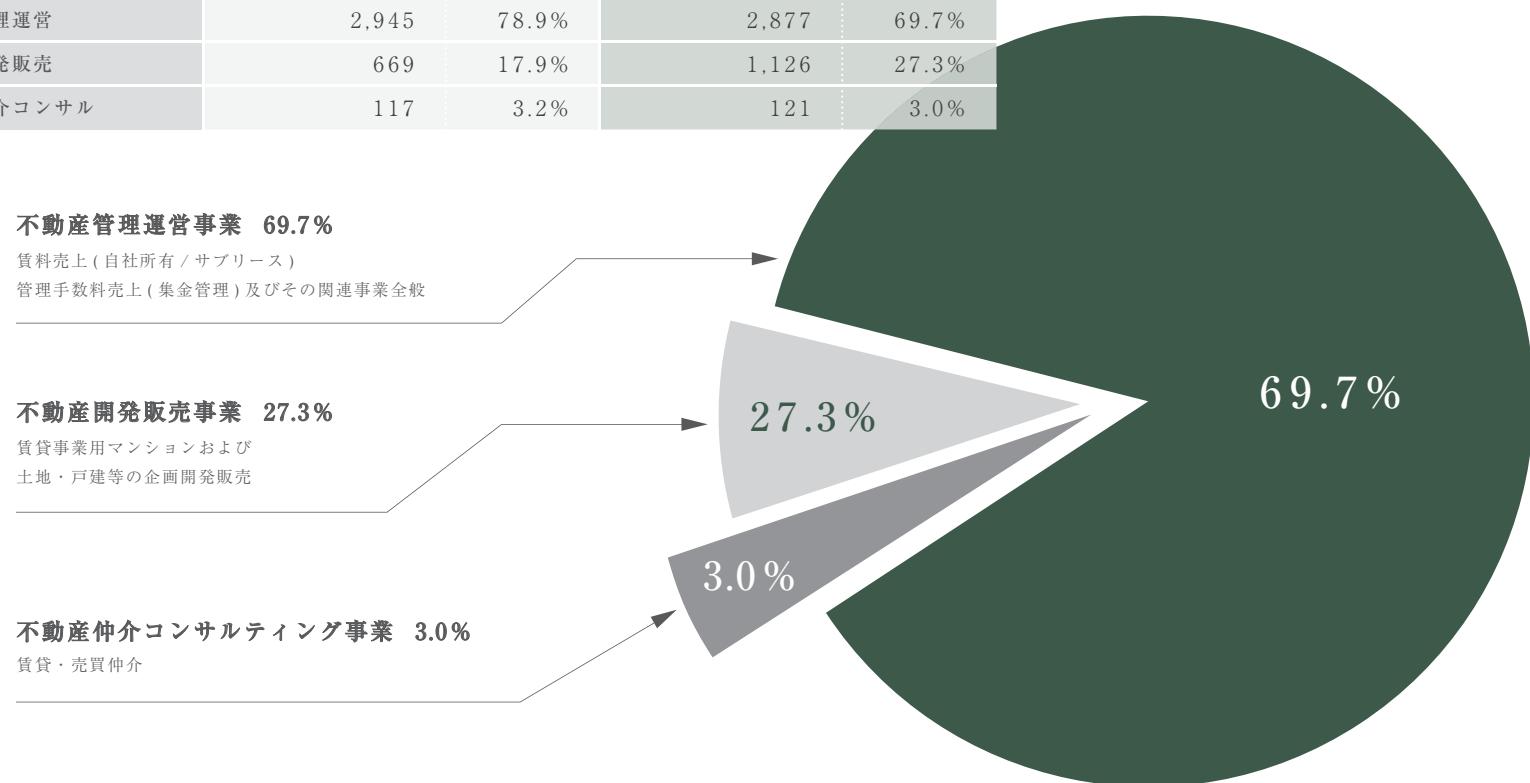
2015年10月期
決算セグメント別概況（連結）

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%	—

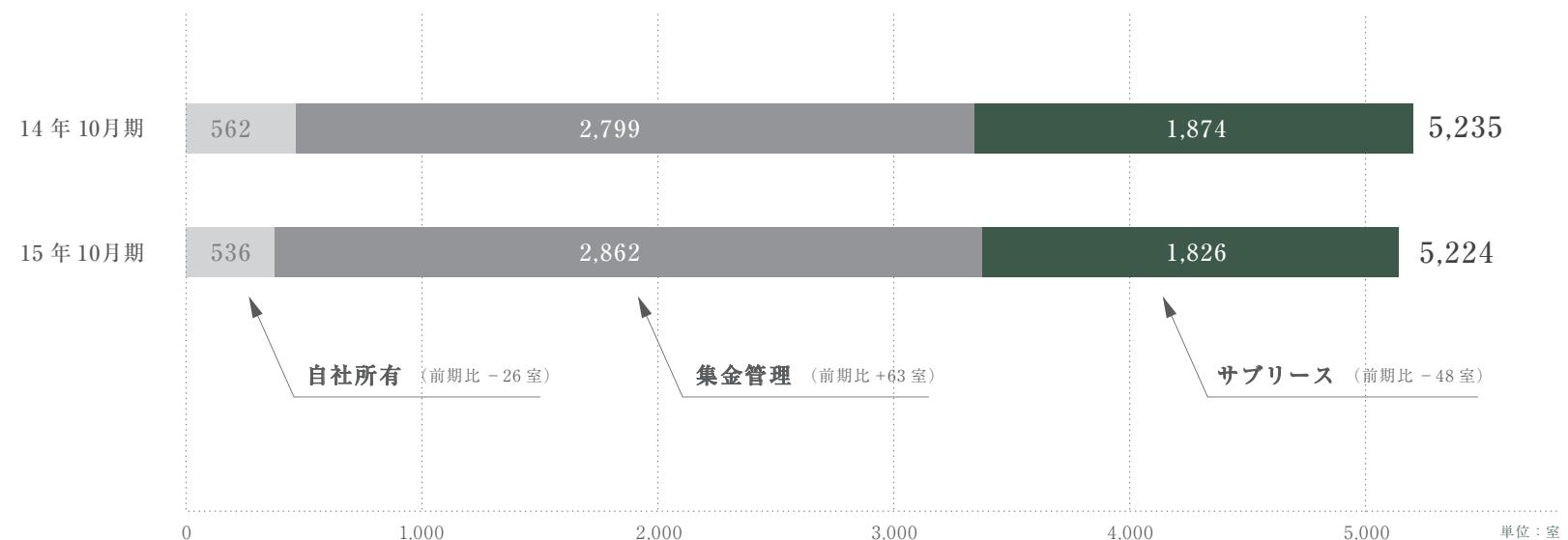
売上高に占める各セグメントの構成比率 (15年10期 売上高構成比率)

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%



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)



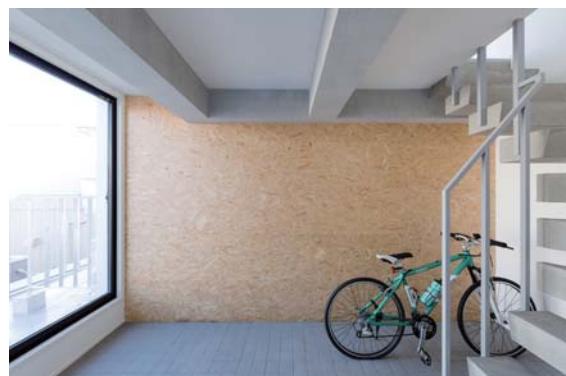
東急東横線 学芸大学駅
徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 店舗 1・住居 9 室
竣工 2015.08



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

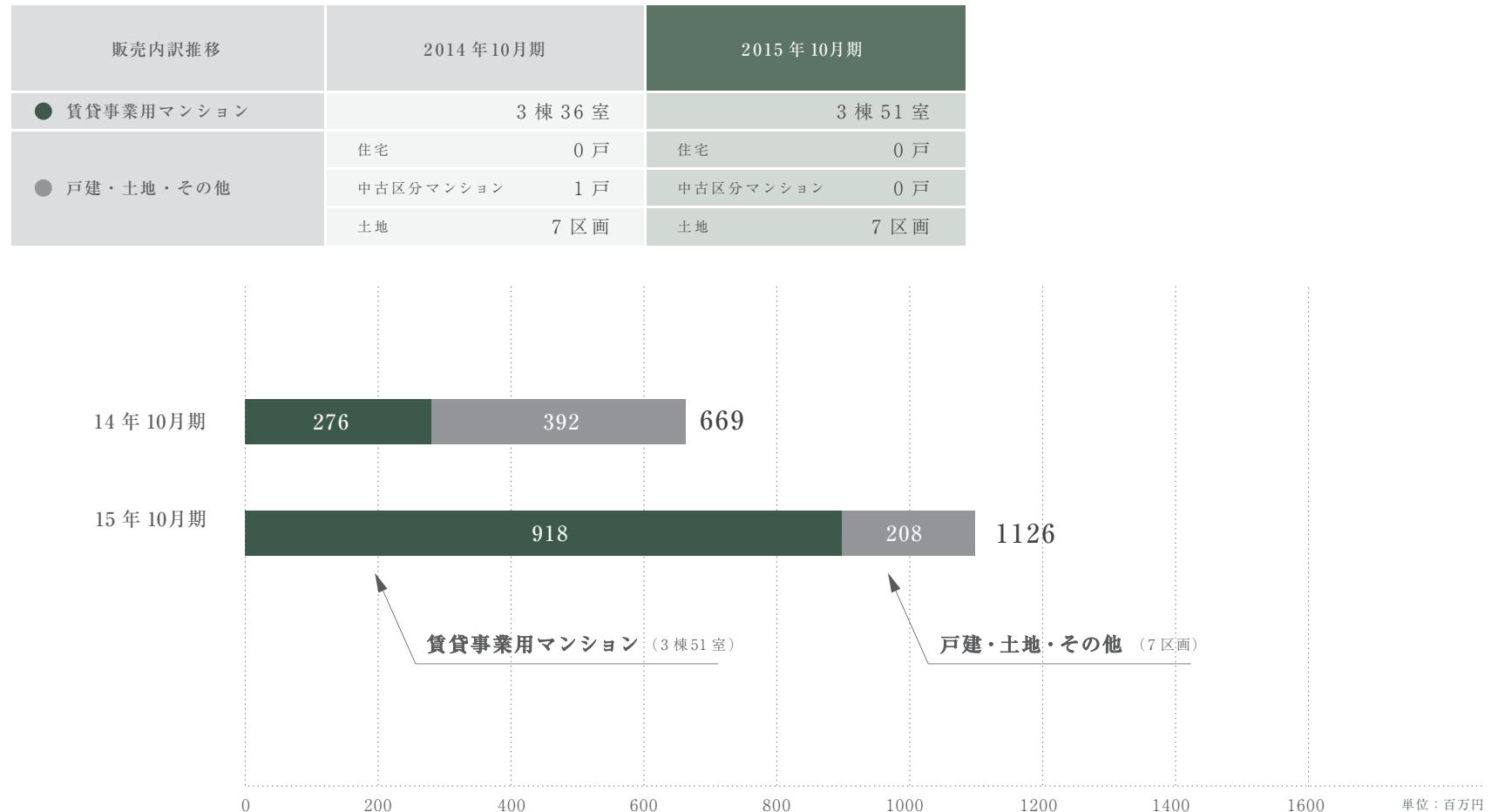


1. 不動産管理運営事業 ⑥ (プロジェクト完成物件事例 4)



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

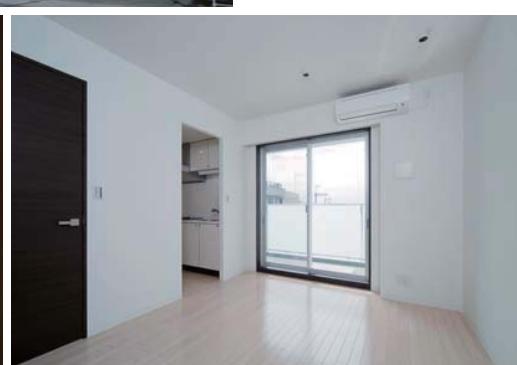
2. 不動産開発販売事業 ① (販売内訳推移)



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績 1)



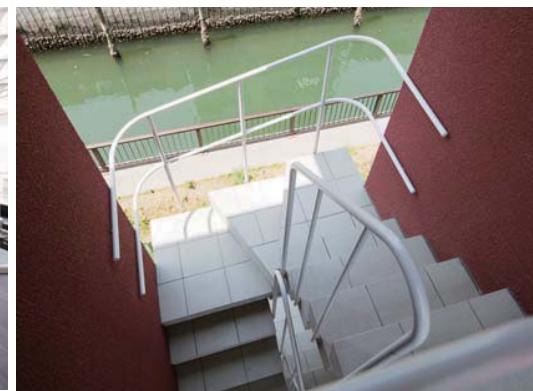
JR 常磐線松戸駅
徒歩 8 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 30 室
竣工 2007.10



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)

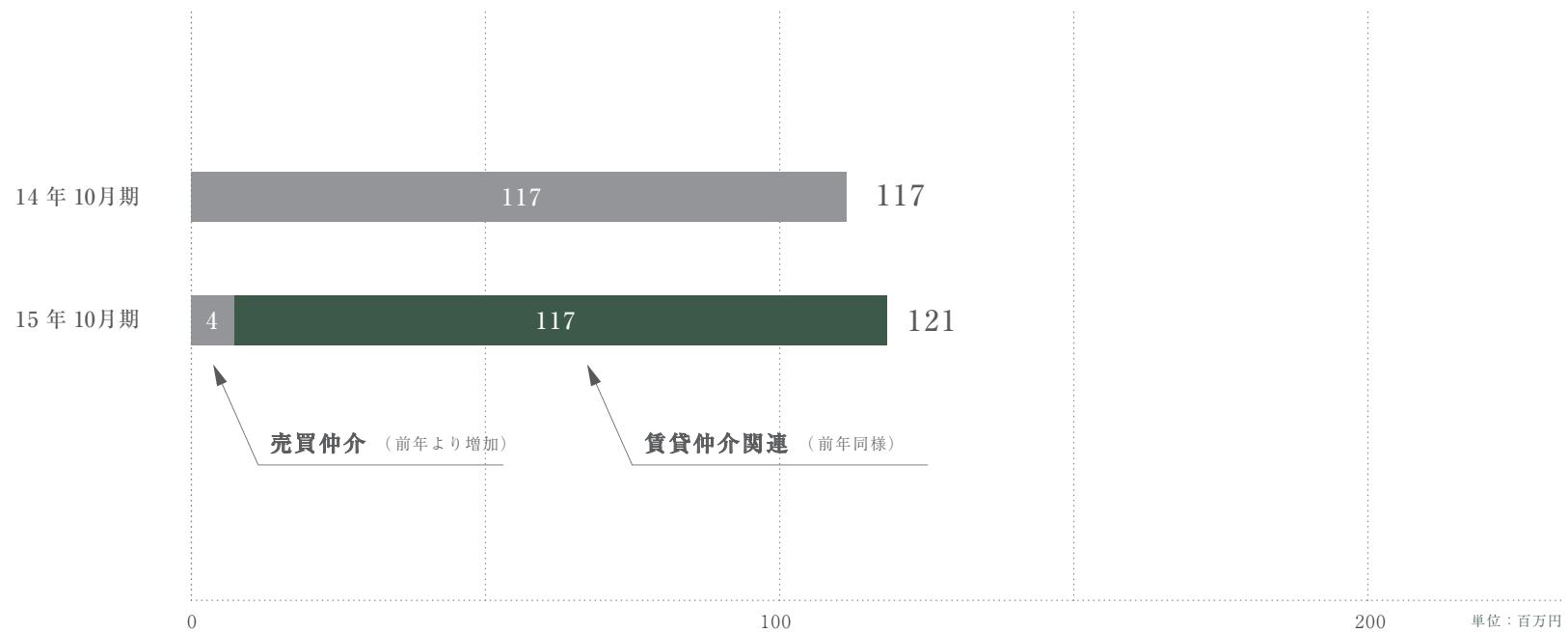


京王井の頭線
神泉駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 13 室
竣工 1991.12

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
● 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	+ 5 棟 + 16 室
	住宅	—	—
	中古区分マンション	—	—
	土地	7 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

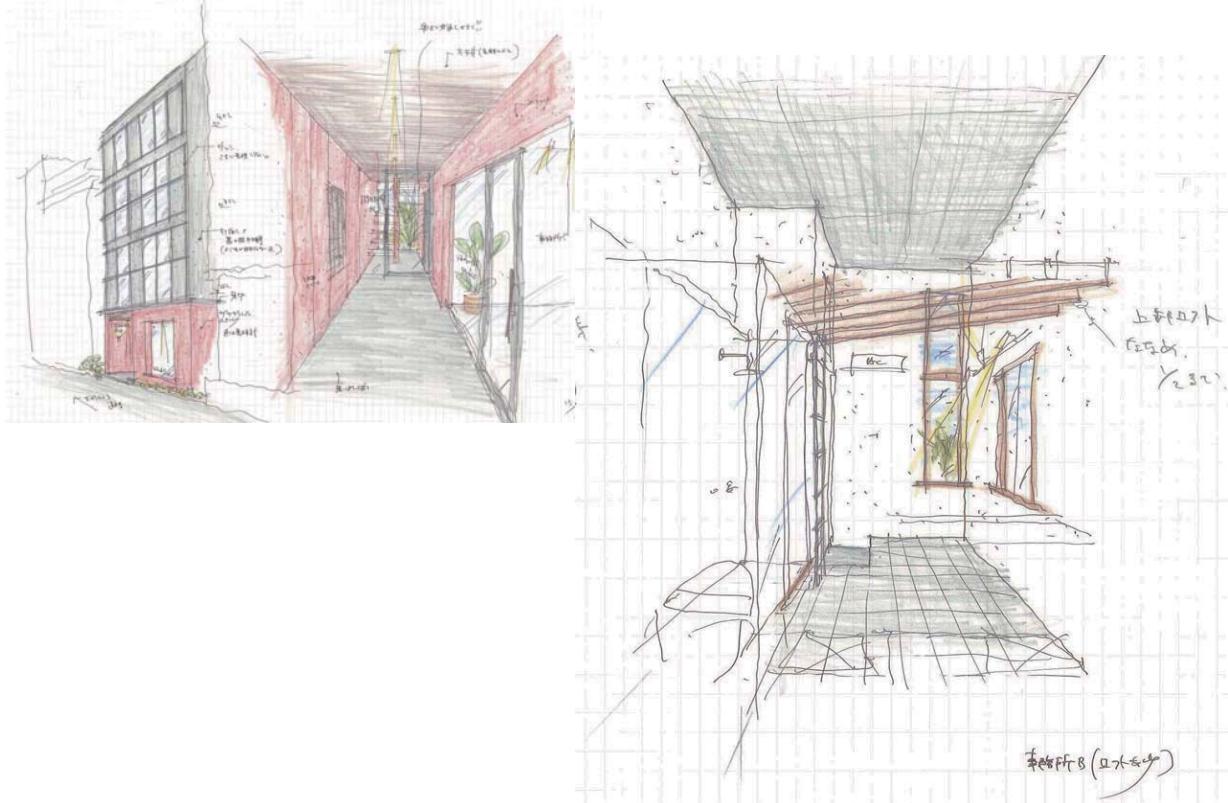
鉄筋コンクリート造

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

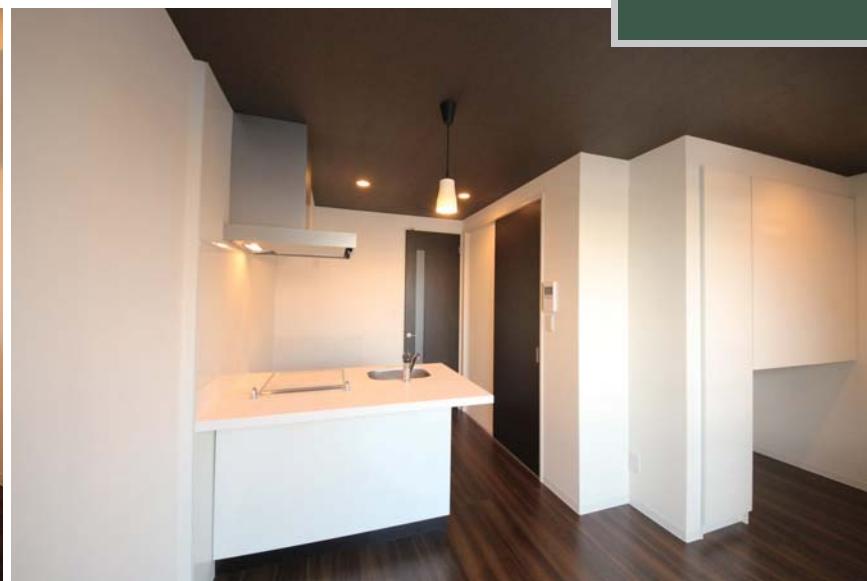
軽量鉄骨造
3 階建 15 室

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)



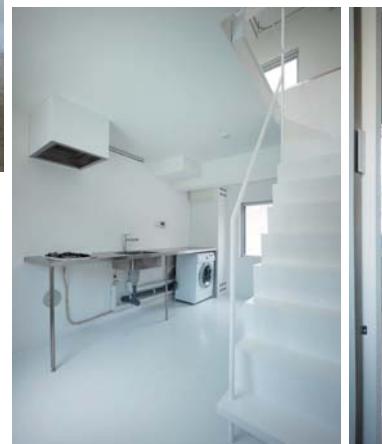
浅草橋プロジェクトⅡ
JR 浅草橋駅
徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 10 室
竣工 2015.12

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

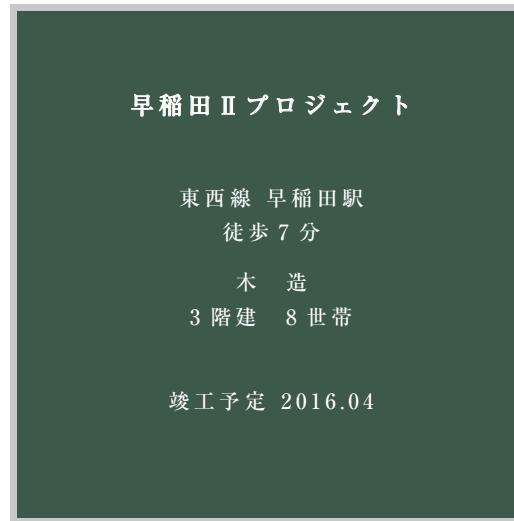
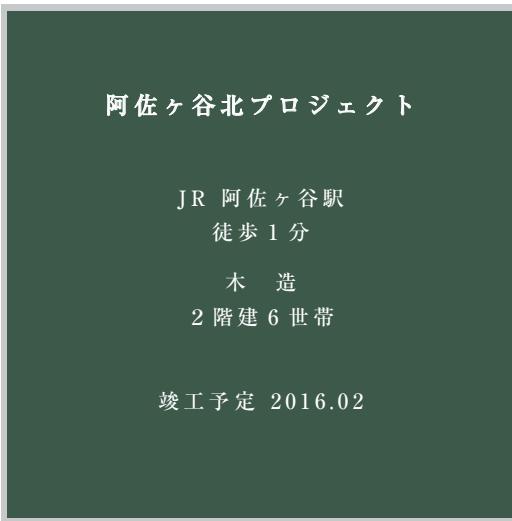
2. 不動産開発販売事業 ⑤ (販売予定物件事例 5)



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)



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)



EARLY AGE



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。