



平成29年12月15日

会社名 株式会社アールエイジ

代表者名 代表取締役 向井山 達也

(コード番号3248：東証マザーズ)

U R L <http://www.early-age.co.jp>

問合せ先 管理本部経理部ユニットリーダー

渡部 弘三

電話番号 03-5575-5590

<マザーズ>投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせします。

開催日時	平成29年12月12日 15:30～16:30
開催方法	対面による実開催
開催場所	日本証券アナリスト協会 第2セミナールーム (所在地) 東京都中央区日本橋蠣殻町3-3 兜町平和ビル2F
説明会資料	2017年10月期 決算説明会
【添付資料】	投資説明会において使用した資料



決算説明会

2017年10月期（2016年11月1日～2017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 2017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 2017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①～⑧	9～16
2. 不動産開発販売事業①～③	17～19
3. 不動産仲介コンサル事業	20

3 2018年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2018年10月期 通期業績計画	22
2018年10月期 管理戸数・販売活動計画	23
1. 不動産管理運営事業（自社所有①～⑤）	24～28
2. 進行中プロジェクト事例	29
3. 株主還元について	30

4 会社概要

会社概要	32
問い合わせ先	33



1

2017年10月期
決算概要(連結)

決算サマリー

【計画比】

売上高他すべての利益が計画を上回った。

【前期比】

営業利益、経常利益及び当期利益が前期を上回った。

単位：百万円	対計画 比較			対前年同期 増減率
	2017年10月期 (計画)	2017年10月期 (実績)	① 対計画比	
売上高	3,871	3,940	+ 1.8%	- 4.8%
営業利益	492	520	+ 5.6%	+ 10.1%
経常利益	440	474	+ 7.7%	+ 11.9%
当期純利益	283	311	+ 9.8%	+ 17.0%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2016年10月期	2017年10月期	増減	備考		
流動資産	4,157	5,262	1,105			
現金及び預金	1,195	1,164	-31	当期利益、法人税等及び配当金等の支払		
販売用不動産	1,999	2,823	824	+ 賃貸事業用マンション5棟55室（完成）、固定資産より振替1棟127室 中古マンション仕入1棟7室		
仕掛販売用不動産	824	1,156	332	+ 開発プロジェクト土地仕入（7棟85室予定）、- 賃貸事業用マンション完成振替		
その他	139	119	-20			
固定資産	4,420	4,271	-149	+ 賃貸事業用マンション1棟17室（完成）、開発プロジェクト土地仕入（3棟33室予定） - 販売用不動産に振替1棟127室		
資産合計	8,577	9,534	956			
負債合計	5,993	6,712	719			
流動負債	923	956	32	1年内返済長期借入金の増加（プロジェクト資金）		
固定負債	5,069	5,756	686	長期借入金の増加（プロジェクト資金）		
純資産	2,584	2,821	237	当期利益		
負債・純資産合計	8,577	9,534	956			
単位：百万円	2016年10月期	2017年10月期	増減	備考		
営業活動によるキャッシュフロー	257	-180	-437	新規開発プロジェクト土地仕入等により、たな卸資産取得による支出の増加		
投資活動によるキャッシュフロー	-411	-515	-104	新規開発プロジェクト土地仕入等により、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	241	664	422	長期借入金の増加（プロジェクト資金）		
現金及び現金同等物の期末残高	1,145	1,114	-31			
自己資本比率推移 単位：%	12年10月期	13年10月期	14年10月期	15年10月期	16年10月期	17年10月期
	31.8	30.2	30.8	29.6	30.1	29.6



2

2017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	2016年10月期 (実績)	2017年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	4,140	3,940	—	−4.8%
不動産管理運営	2,859	2,880	—	0.7%
不動産開発販売	1,157	957	—	−17.3%
不動産仲介コンサル	122	102	—	−15.9%
営業利益	472	520	13.2%	10.1%
不動産管理運営	490	517	17.9%	5.5%
不動産開発販売	157	140	14.7%	−10.6%
不動産仲介コンサル	−24	8	7.8%	—

売上高に占める各セグメントの構成比率 (17年10月期 期末決算 売上高構成比率)

単位：百万円	2016年10月期	構成比	2017年10月期	構成比
売上高	4,140	100.0%	3,940	100.0%
● 不動産管理運営	2,859	69.1%	2,880	73.1%
● 不動産開発販売	1,157	28.0%	957	24.3%
● 不動産仲介コンサル	122	2.9%	102	2.6%

不動産管理運営事業 73.1%

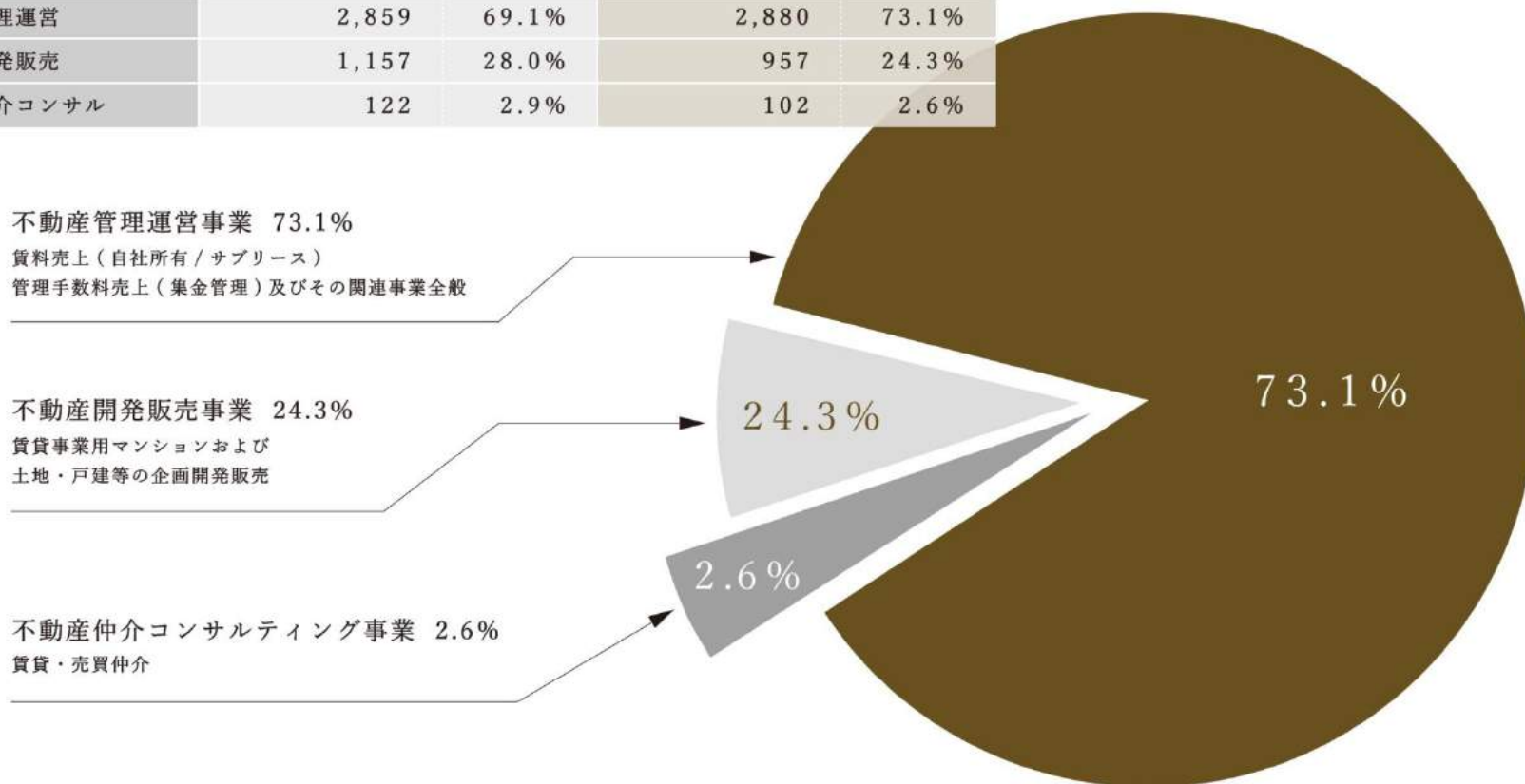
賃料売上(自社所有/サブリース)
管理手数料売上(集金管理)及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 24.3%

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

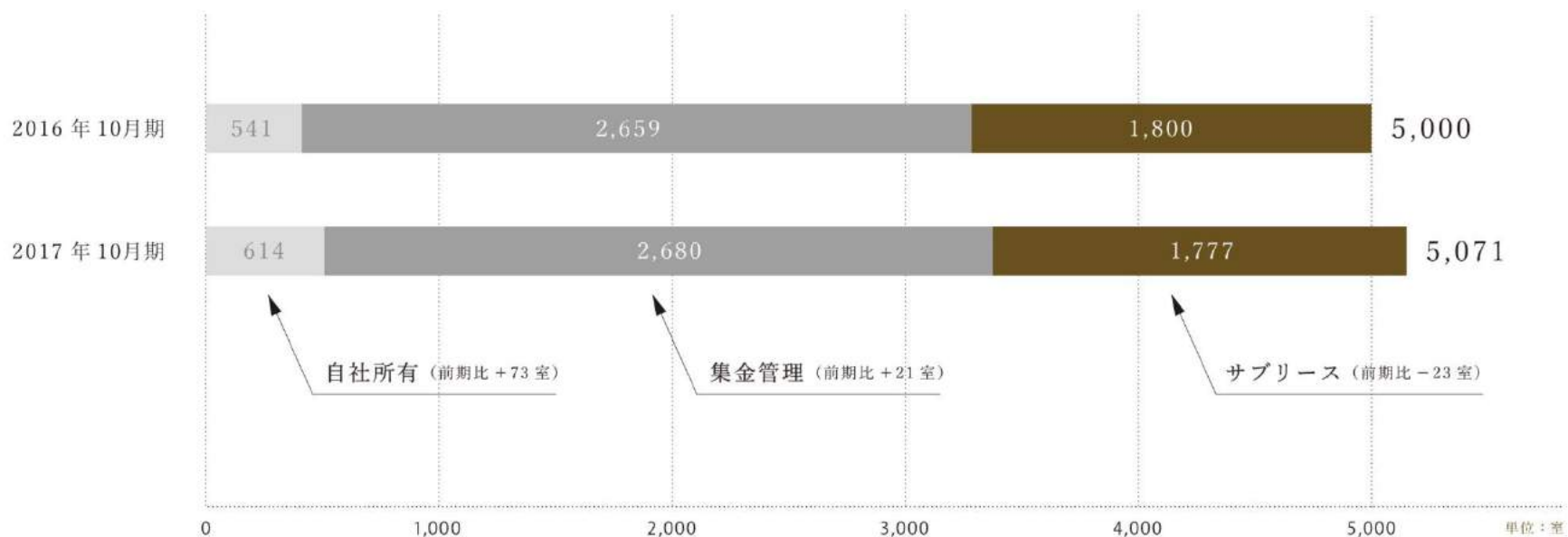
不動産仲介コンサルティング事業 2.6%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

	2016年10月期 (実績)	2017年10月期 (実績)	前期比
● サブリース	1,800 室	1,777 室	-23 室
● 集金管理	2,659 室	2,680 室	+21 室
● 自社所有数	541 室	614 室	+73 室
合計室数	5,000 室	5,071 室	+71 室
駐車場	2,974 台	2,864 台	-110 台



1. 不動産管理運営事業 ②

	増加	減少
サブリース (23室減)	既存顧客からの追加受注 …………… 1室	売却等による解約他 …………… -24室
	合計 …………… 1室	合計 …………… -24室
管理 (21室増)	新規顧客からの受注他 …………… 137室	売却及び期間満了による解約他 …………… -116室
	合計 …………… 137室	合計 …………… -116室
自社所有 (73室増)	完成等 …………… 79室	売却 …………… -6室
	合計 …………… 79室	合計 …………… -6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)



東京メトロ半蔵門線
清澄白河駅 徒歩1分
鉄骨造 6階建
店舗1・住居14室
竣工 2017.03



1. 不動産管理運営事業 ④ (プロジェクト完成物件事例 2)



東京メトロ半蔵門線
神保町駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 店舗 1・住居 10 室
竣工 2017.06



1. 不動産管理運営事業 ⑤ (プロジェクト完成物件事例 3)



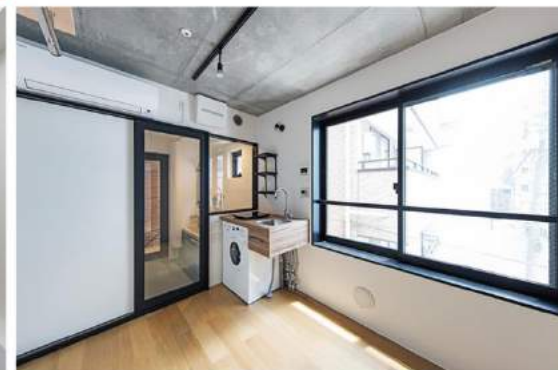
都営大江戸線 新御徒町駅

徒歩 4 分

鉄筋コンクリート造

5 階建 事務所 1・住居 11 室

竣工 2017.07



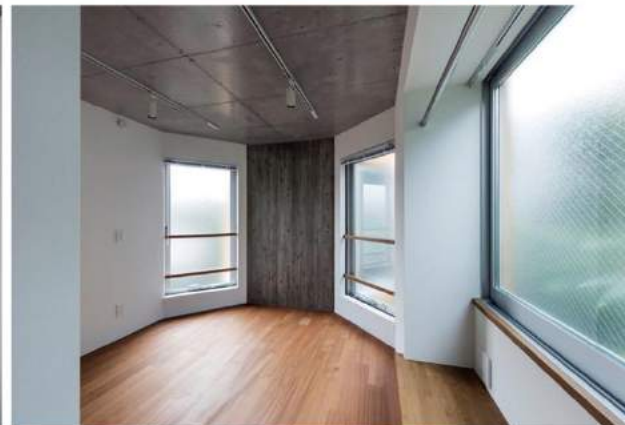
1. 不動産管理運営事業 ⑥ (プロジェクト完成物件事例 4)



東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩 4 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 住居 8 室
竣工 2017.08



1. 不動産管理運営事業 ⑦ (プロジェクト完成物件事例 5)



1. 不動産管理運営事業 ⑧ (プロジェクト完成物件事例 6)



東急東横線 中目黒駅

徒歩7分

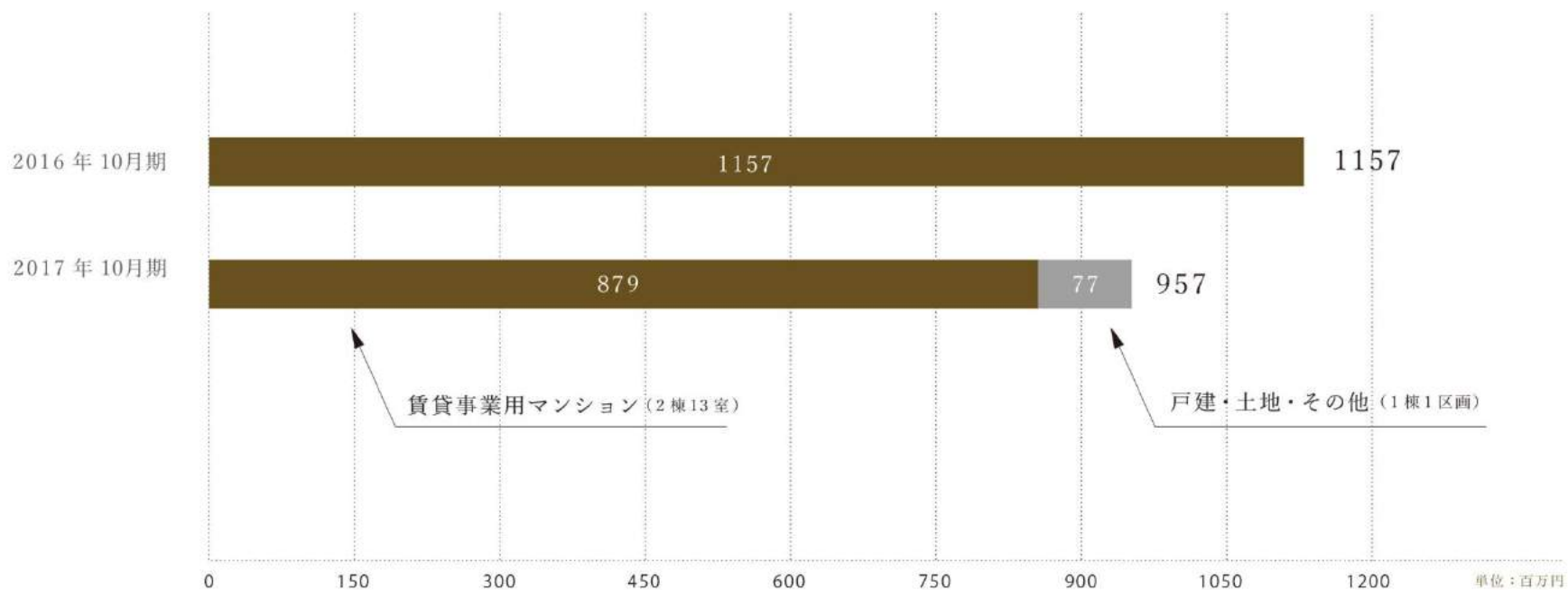
鉄筋コンクリート造
5階建

住居9室

竣工 2017.09

2. 不動産開発販売事業 ① (販売内訳推移)

販売内訳推移	2016年10月期	2017年10月期
● 賃貸事業用マンション	9棟75室	2棟13室



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績1)



JR 船橋駅

徒歩2分

鉄筋コンクリート造

5階建 6室

【売却後管理】

2. 不動産開発販売事業 ③ (販売実績 2)



JR 津田沼駅

徒歩 8 分

鉄骨造 4 階建

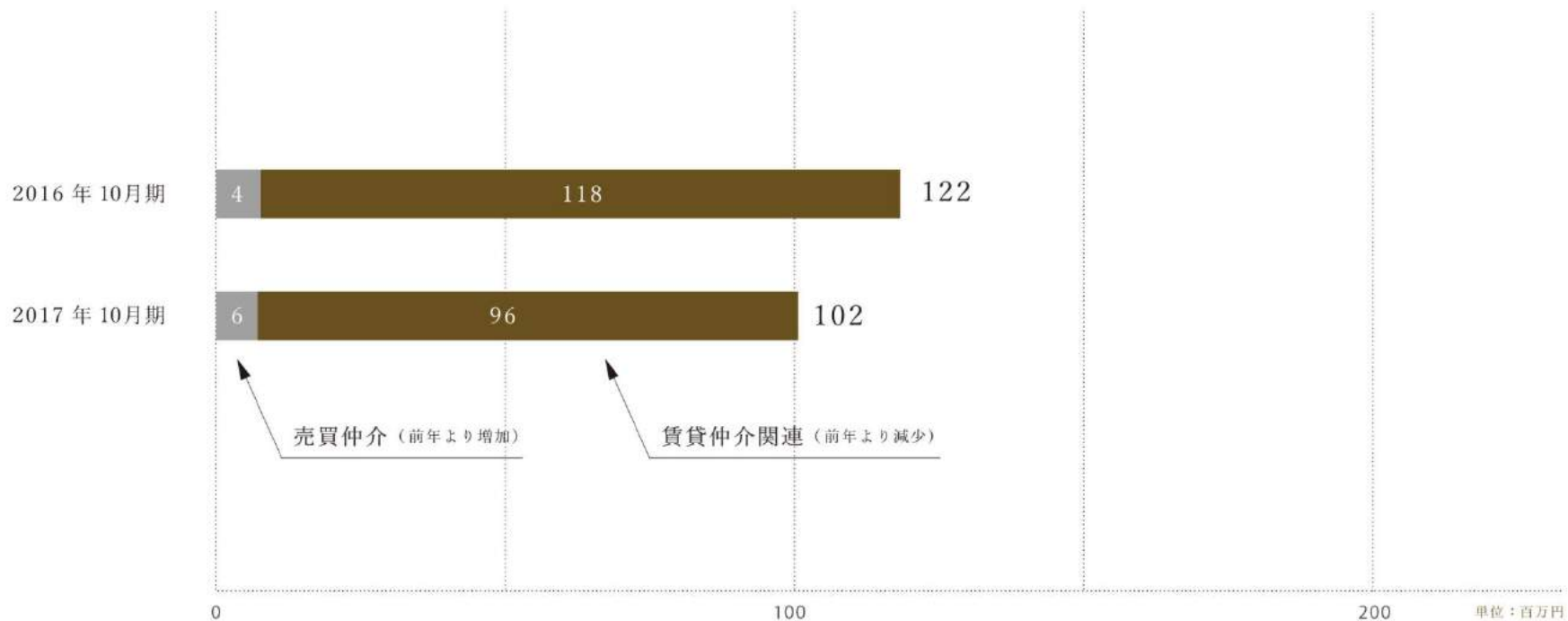
住居 7 室

【売却後集金管理】

3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

単位：百万円	2016年10月期	2017年10月期
● 賃貸仲介関連（※）	118	96
● 売買仲介	4	6

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。



3

2018年10月期

通期業績計画（連結）における重点施策（連結）

2018年10月期 通期業績計画

売上高：4,000百万円 経常利益：480百万円

単位：百万円	2017年10月期 (実績)	2018年10月期 (計画)	増減率 (%)
売上高	3,940	4,000	1.5%
不動産管理運営事業	2,880	2,894	0.5%
不動産開発販売事業	957	988	3.2%
不動産仲介コンサル事業	102	118	15.5%
営業利益	520	532	2.2%
経常利益	474	480	1.1%
当期純利益	311	316	1.4%

2018年10月期 管理戸数・販売活動計画

		2017年10月期 (実績)	2018年10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,777 室	1,777 室	- 室
管理室数 集金管理		2,680 室	2,680 室	- 室
自社所有数		614 室 (25 棟)	607 室 (34 棟)	- 7 室 (+ 9 棟)
合計室数		5,071 室	5,064 室	- 7 室
管理台数 駐車場		2,864 台	2,888 台	+ 24 台
売却物件数	賃貸事業用マンション	2 棟 13 室	2 棟 135 室	- 棟 + 122 室

1. 不動産管理運営事業 (自社所有1)



仲御徒町プロジェクト

都営大江戸線
新御徒町駅 徒歩7分
木造3階建
6世帯
竣工予定 2017.12



1. 不動産管理運営事業 (自社所有2)



江戸川橋プロジェクト

東京メトロ有楽町線
江戸川橋駅

徒歩5分

鉄筋コンクリート造

5階建 住居12室

竣工予定 2018.02

1. 不動産管理運営事業 (自社所有3)



秋葉原プロジェクト

JR 秋葉原駅

徒歩5分

鉄筋コンクリート造

5階建 住居16室

竣工予定 2018.02

1. 不動産管理運営事業（自社所有4）



浅草橋Ⅲプロジェクト

JR 浅草橋駅

徒歩4分

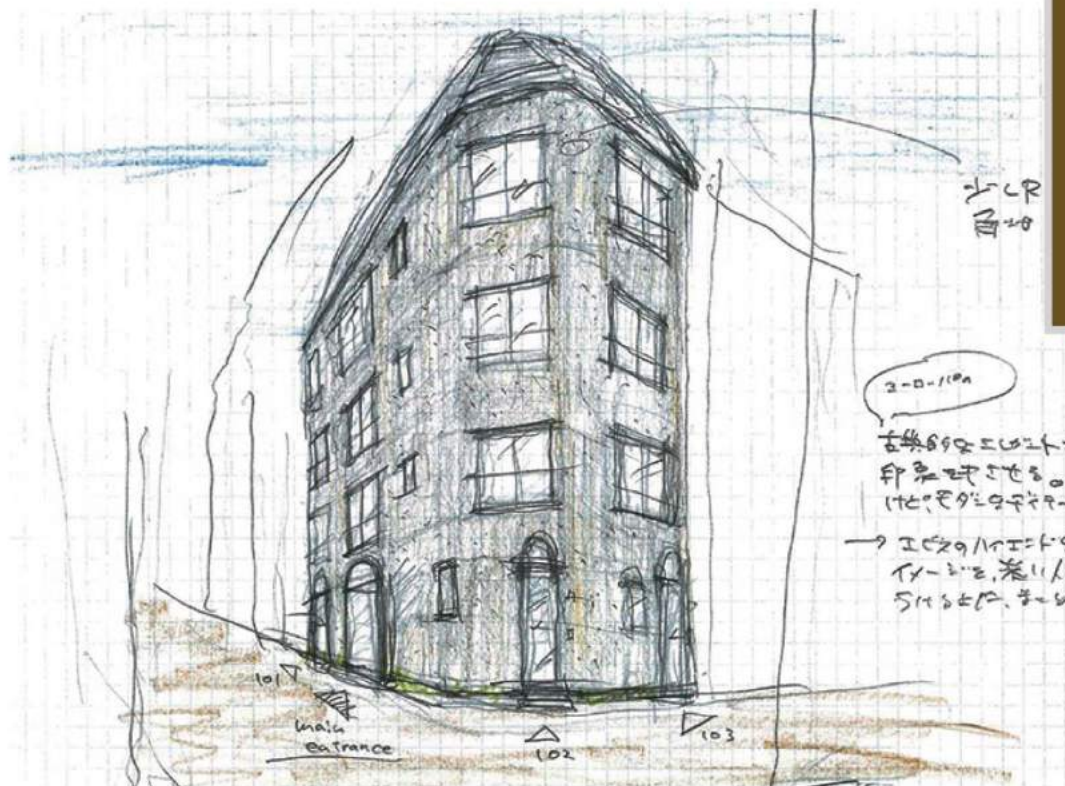
鉄筋コンクリート造

5階建 店舗1・住居7室

竣工予定 2018.01



1. 不動産管理運営事業（自社所有 5）



恵比寿プロジェクト

JR 恵比寿駅
徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
5 階建 住居 16 室
竣工予定 2018.03

4. 進行中プロジェクト事例

東神田 PJ

JR
浅草橋駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建・住居 11 室
竣工 2018 予定

荒木町 PJ

東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 住居 24 室
竣工 2018 予定

新宿 PJ

小田急線
南新宿駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
3 階建・住居 9 室
竣工 2018 予定

浅草橋IVPJ

JR
浅草橋駅 徒歩 1 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 住居 16 室
竣工 2018 予定

参宮橋 PJ

小田急線
参宮橋駅 徒歩 7 分
鉄筋コンクリート造
3 階建 住居 17 室
竣工 2018 予定

参宮橋 II PJ

小田急線
参宮橋駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
3 階建 住居 9 室
竣工 2018 予定

西麻布 PJ

東京メトロ日比谷線
広尾駅 徒歩 9 分
鉄筋コンクリート造
4 階建 / 地下 1 階 住居 13 室
竣工 2018 予定

5. 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	2014年 10月期	2015年 10月期	2016年 10月期	2017年 10月期	2018年 10月期【予定】
1株当たり配当金	第二四半期末	8.50	8.50	8.50	11.00	11.00
	期末	10.00	10.00	12.50	14.00	14.00
	合計	18.50	18.50	21.00	25.00	25.00
配当性向 連結		24.5%	23.9%	25.1%	25.5%	25.1%

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(2017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(6)第5209号
建築士事務所登録	一級東京都知事第51911号
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)	36名 他契約社員・パートアルバイト等19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 + 3店舗 (空間事業本部 / 高円寺店 / 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。