



決算説明会

2017年10月期 第二四半期（2016年11月1日～2017年4月30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 第二四半期決算概要（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 第二四半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①～③	9～11
2. 不動産開発販売事業①	12
〃 ② [販売実績]	13
3. 不動産仲介コンサル事業	14

3 2017年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2017年10月期第二四半期業績計画	16
2017年10月期第二四半期管理戸数・販売活動計画	17
1. 不動産管理運営事業①～⑤	18～22
2. 進行中プロジェクト事例	23
3. 株主還元について	24

4 会社概要

会社概要	26
問い合わせ先	27



1

2017年10月期

第二四半期決算概要(連結)

決算サマリー

【計画比】

不動産開発販売事業が順調に推移したことにより、売上高他すべてにおいて計画を上回ることができた。

【前期比】

同上

単位：百万円	対計画比較			対前年同期 増減率
	2017年10月期 第二四半期 (計画)	2017年10月期 第二四半期 (実績)	① 対計画比	
売上高	1,589	2,318	+45.9%	+23.3%
営業利益	185	354	+90.9%	+81.1%
経常利益	160	332	+107.0%	+94.6%
当期純利益	94	214	+126.2%	+108.5%

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 第二四半期	増減	備考		
流動資産	4,157	4,850	692			
現金及び預金	1,195	1,333	138	収益ビル売却		
販売用不動産	1,999	2,212	213	+ 賃貸事業用マンション1棟15室(完成)、固定資産より振替1棟127室 - 収益ビル1棟6室		
仕掛販売用不動産	824	1,148	323	+ 開発プロジェクト用土地仕入(5棟47室予定) - 賃貸事業用マンション1棟15室(完成振替)		
その他	139	157	18			
固定資産	4,420	4,169	-250	+ 開発プロジェクト用土地仕入(3棟34室予定) - 棚卸資産への振替1棟127室		
資産合計	8,577	9,019	442			
負債合計	5,993	6,260	266			
流動負債	923	1,167	243	短期借入金の増加(PJつなぎ融資)、売上増加に伴う営業未払金の増加		
固定負債	5,069	5,092	23	長期借入金の増加(プロジェクト資金)		
純資産	2,584	2,759	175	当期利益		
負債・純資産合計	8,577	9,019	442			
単位：百万円	2016年10月 第二四半期	2017年10月 第二四半期	増減	備考		
営業活動によるキャッシュフロー	-225	336	561	税引前当期利益の増加、収益ビル1棟6室売却		
投資活動によるキャッシュフロー	-245	-367	-122	新規開発プロジェクト用土地仕入の増加		
財務活動によるキャッシュフロー	425	169	-256	収益ビル売上に伴う長期借入金返済の増加		
現金及び現金同等物の期末残高	1,012	1283	270			
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 第二四半期
	31.8	30.2	30.8	29.6	28.7	30.6



2

2017年10月期

第二四半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 第二四半期 (実績)	2017年10月期 第二四半期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	1,880	2,318	—	23.3%
不動産管理運営	1,426	1,446	—	1.4%
不動産開発販売	380	809	—	113.0%
不動産仲介コンサル	73	62	—	-14.7%
営業利益	195	354	15.3%	81.1%
不動産管理運営	231	272	18.7%	17.9%
不動産開発販売	45	144	17.9%	217.2%
不動産仲介コンサル	-2	12	19.4%	—

売上高に占める各セグメントの構成比率 (17年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

単位：百万円	2016年10月期 第二四半期	構成比	2017年10月期 第二四半期	構成比
売上高	1,880	100.0%	2,318	100.0%
● 不動産管理運営	1,426	75.9%	1,446	62.4%
● 不動産開発販売	380	20.2%	809	34.9%
● 不動産仲介コンサル	73	3.9%	62	2.7%

不動産管理運営事業 62.4%

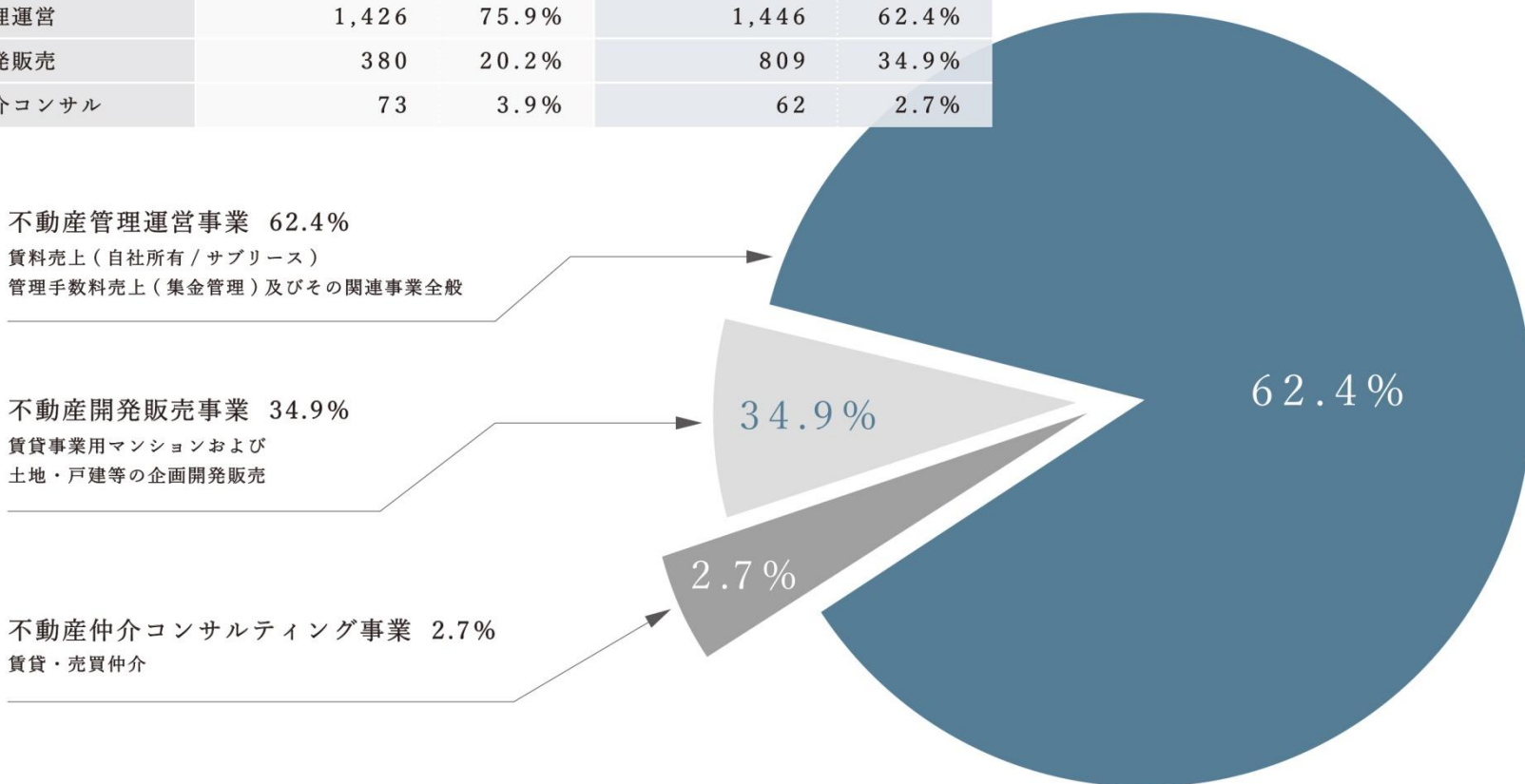
賃料売上(自社所有/サブリース)
管理手数料売上(集金管理)及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 34.9%

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

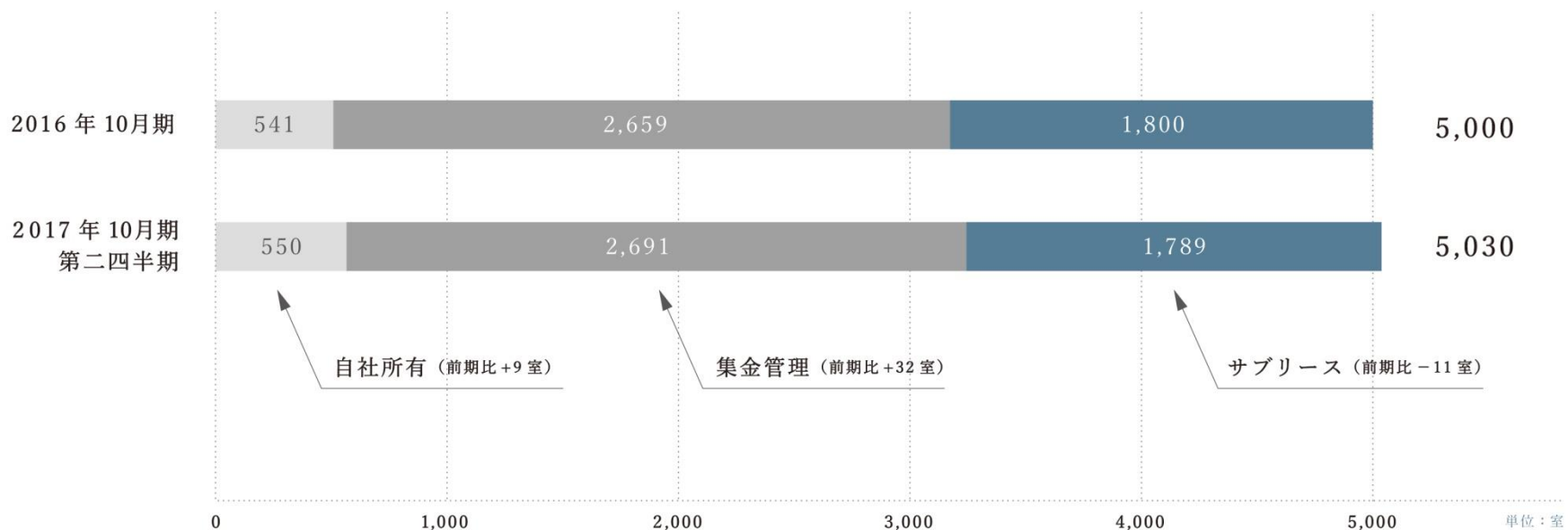
不動産仲介コンサルティング事業 2.7%

賃貸・売買仲介



1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

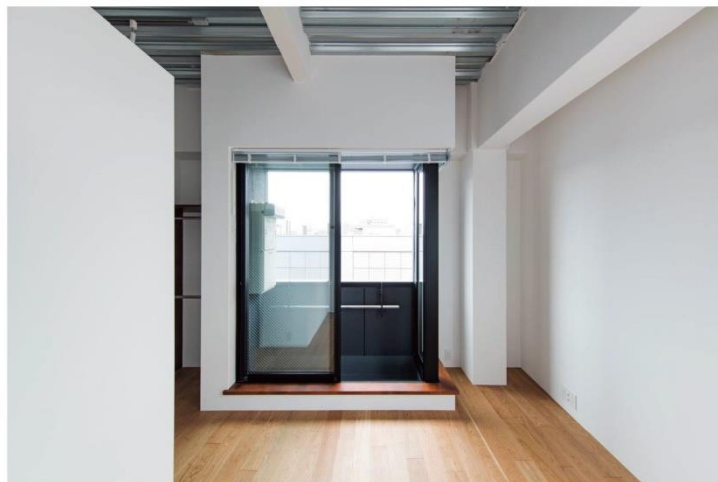
	2016年10月期 (実績)	2017年10月期 第二四半期(実績)	前期比
● サブリース	1,800 室	1,789 室	-11 室
● 集金管理	2,659 室	2,691 室	+32 室
● 自社所有数	541 室	550 室	+9 室
合計室数	5,000 室	5,030 室	+30 室
駐車場	2,974 台	2,934 台	-40 台



1. 不動産管理運営事業 ②

サブリース (11室減)	増 加	減 少
	既存顧客からの追加受注 …………… 1 室	売却による解約 …………… - 5 室
		管理形態変更 …………… - 7 室
	合計 …………… 1 室	合計 …………… - 12 室
管 理 (32室増)	増 加	減 少
	自社所有売却後管理 …………… 6 室	売却による解約 …………… - 37 室
	新規顧客からの受注 …………… 33 室	契約期間満了による解約 …………… - 12 室
	既存顧客からの追加受注 …………… 41 室	その他 …………… - 6 室
	管理形態変更 …………… 7 室	
	合計 …………… 87 室	合計 …………… - 55 室
自社所有 (9室増)	増 加	減 少
	完成等 …………… 15 室	売却 …………… - 6 室
	合計 …………… 15 室	合計 …………… - 6 室

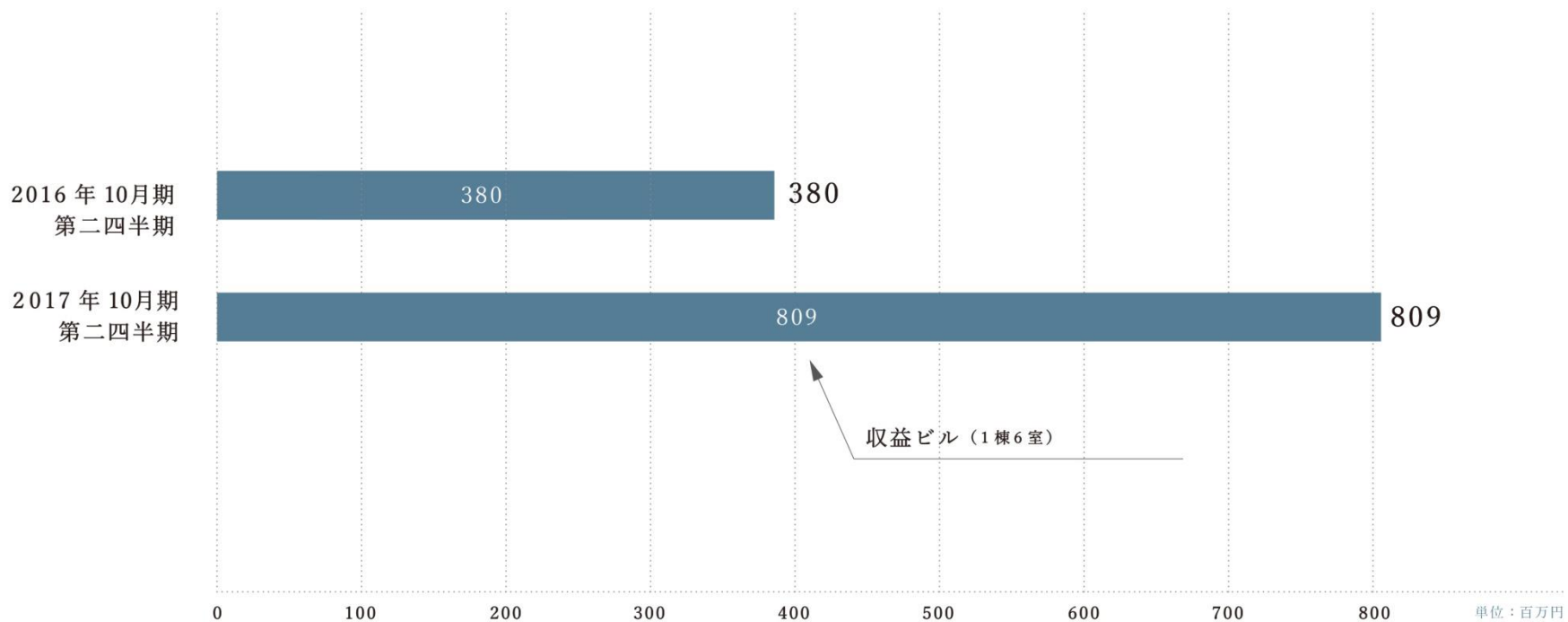
1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例1)



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

2. 不動産開発販売事業 ① (売上高内訳推移)

販売内訳推移	2016年10月期 第二四半期	2017年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション等	2棟25室	1棟6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

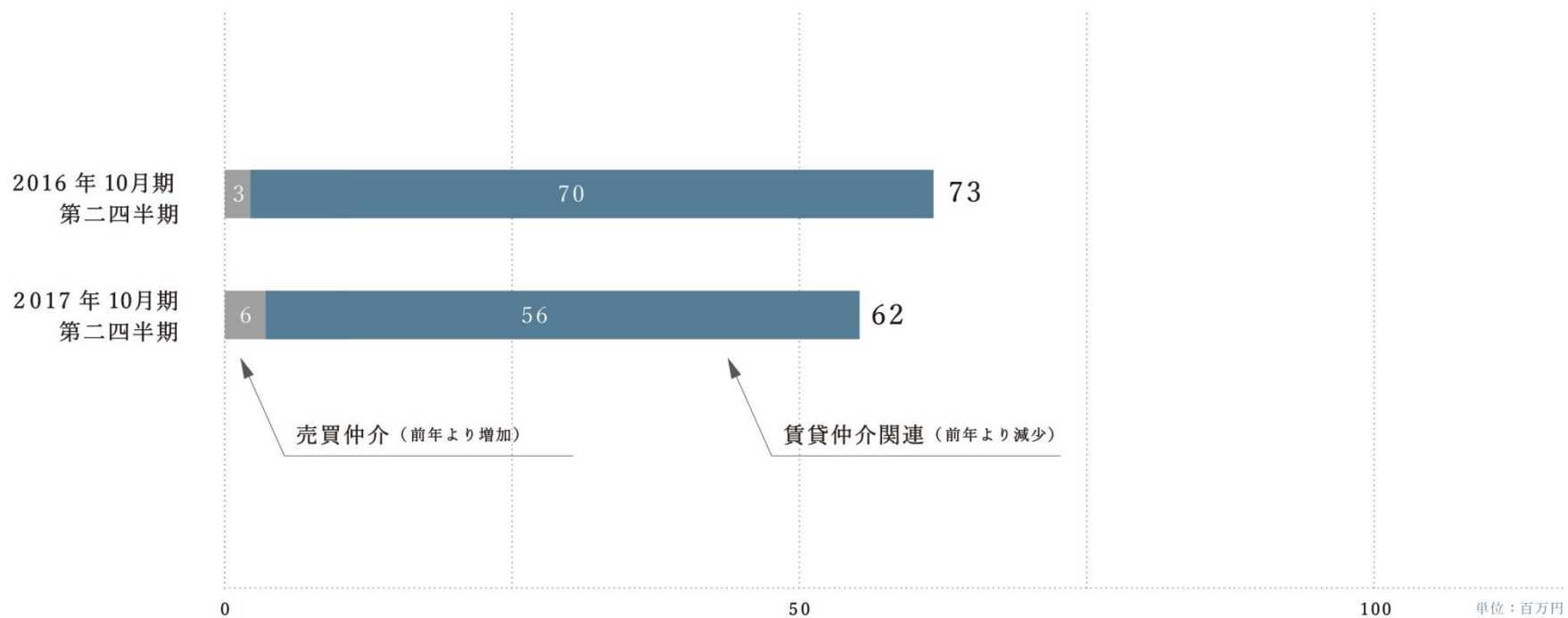
5 階建 6 室

【売却後管理】

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 第二四半期	2017年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連（※）	70	56
● 売買仲介	3	6

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。





3

2017年10月期

通期業績計画における重点施策（連結）

2017年10月期第二四半期 業績計画

売上高：3,871 百万円 経常利益：440 百万円

単位：百万円	2017年10月期 第二四半期（実績）	2017年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	2,318	3,871	59.9%
不動産管理運営事業	1,446	2,962	48.8%
不動産開発販売事業	809	802	100.9%
不動産仲介コンサル事業	62	107	58.7%
営業利益	354	492	72.0%
経常利益	332	440	75.4%
当期純利益	214	283	75.5%

2017年10月期第二四半期 管理戸数・販売活動計画

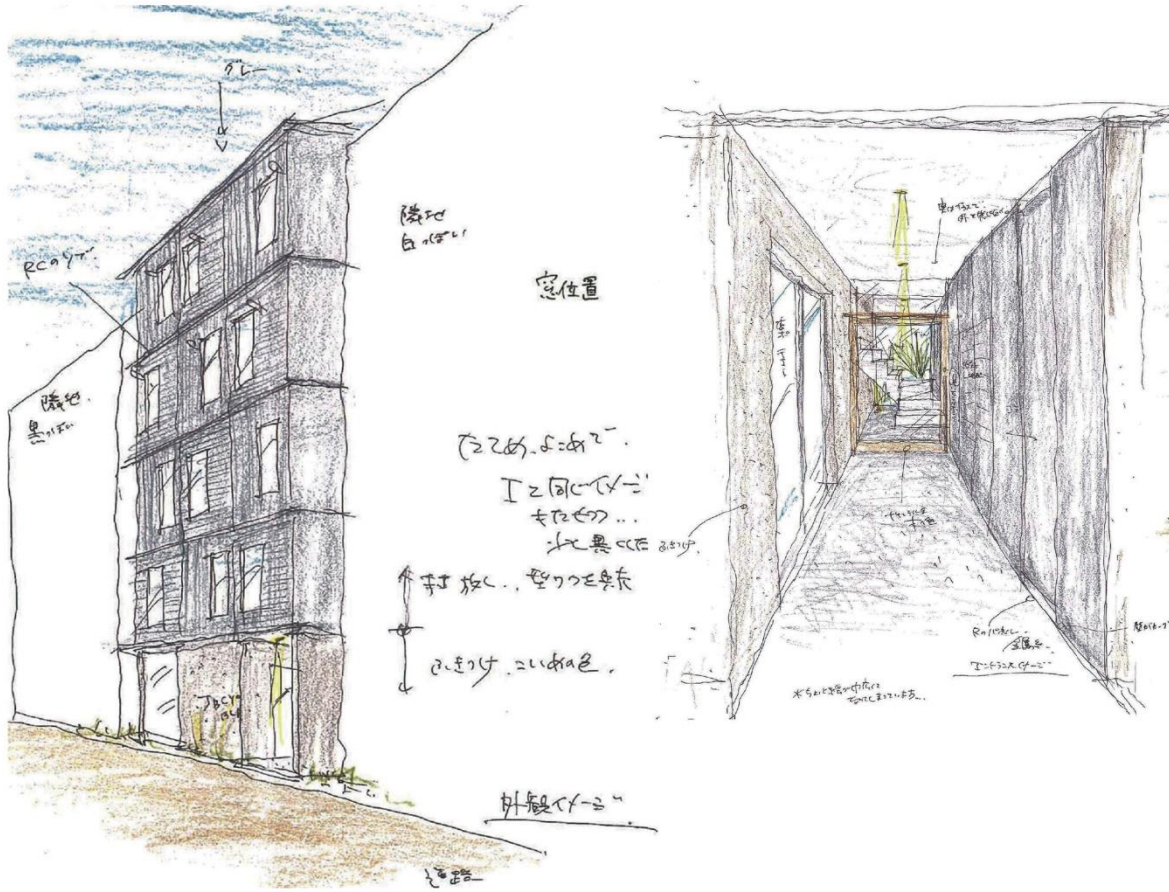
		2017年10月期 第二四半期(実績)	2017年10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,789	1,787	+ 2 室
管理室数 集金管理		2,691	2,714	残 23 室
自社所有数		550 室 (19 棟)	632 室 (25 棟)	残 82 室 (6 棟)
合計室数		5,030	5,133	残 103 室
管理台数 駐車場		2,934	2,985	残 51 台
売却物件数	賃貸事業用マンション	1 棟 6 室	2 棟 14 室	残 1 棟 8 室
	住宅	—	—	—
	中古区分マンション	—	—	—
	土地	—	—	—

不動産管理運営事業 ① （自社物件）



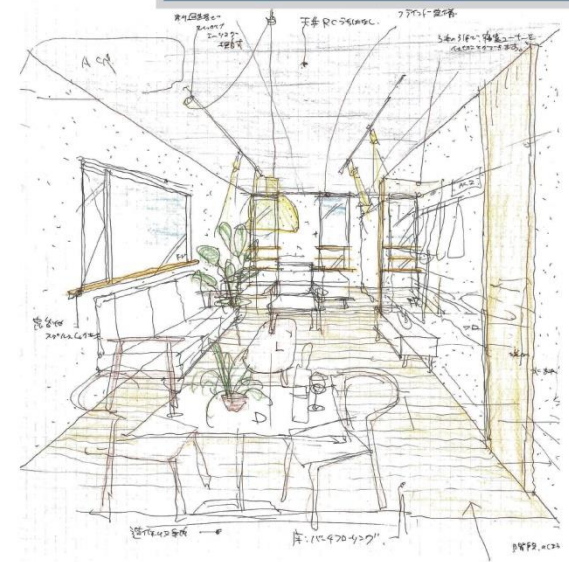
東上野プロジェクト

都営大江戸線
新御徒町駅 徒歩1分
鉄筋コンクリート造5階建
事務所1・住居11室
竣工 2017.06(予定)



神保町IIプロジェクト

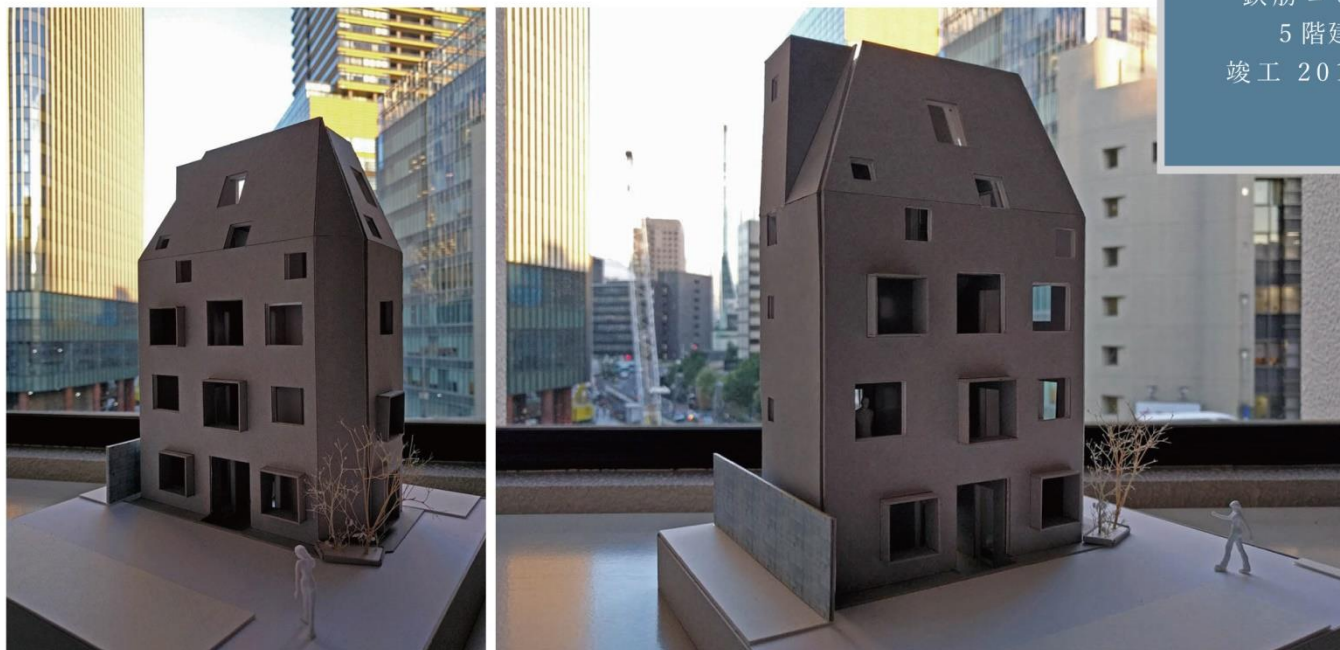
東京メトロ半蔵門線
神保町駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造
5階建 店舗1・住居10室
竣工 2017.06 (予定)

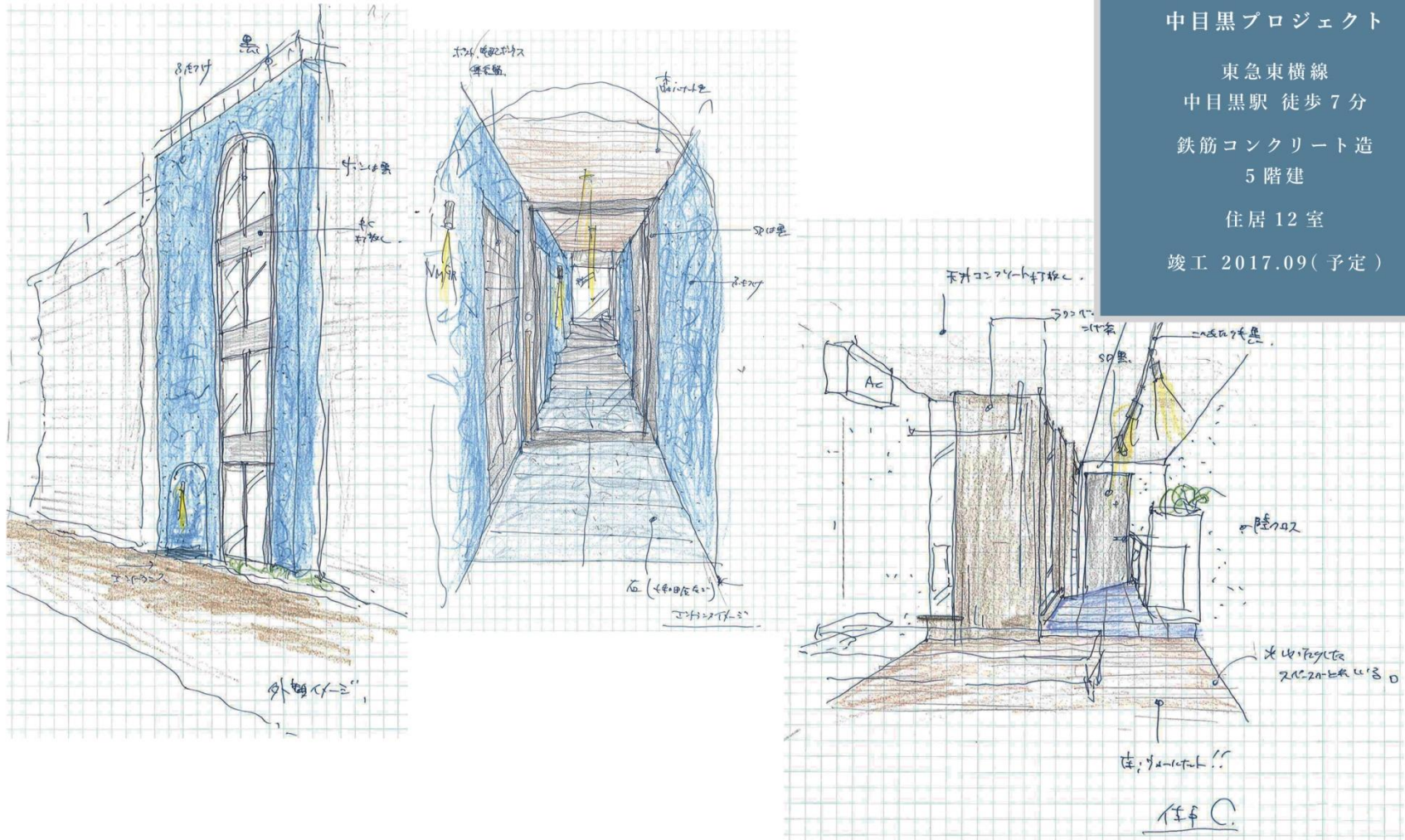


不動産管理運営事業 ③ （自社物件）

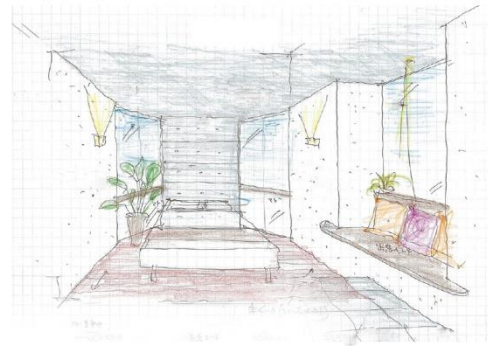
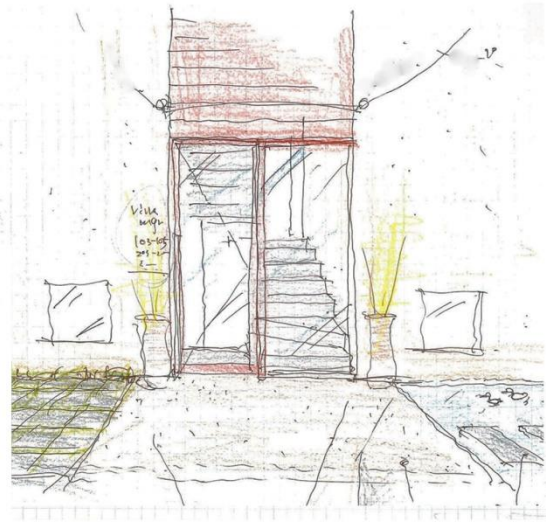
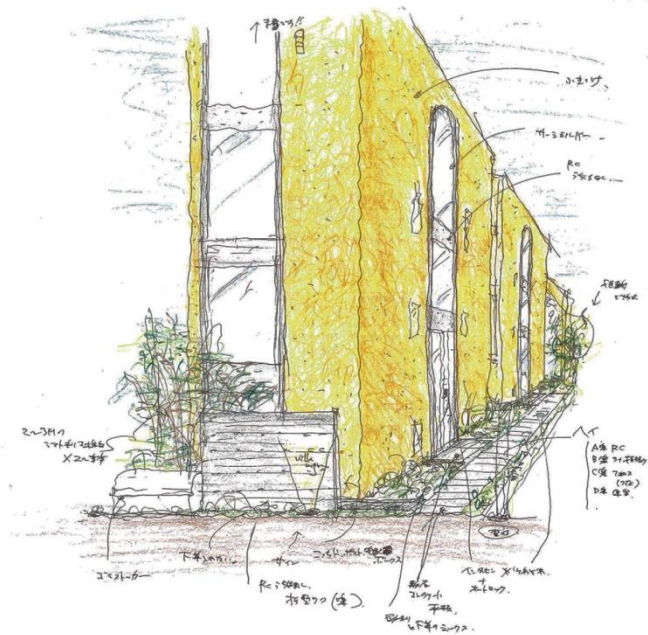
四ツ谷三丁目プロジェクト

東京メトロ丸の内線
四ツ谷三丁目駅 徒歩4分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居8室
竣工 2017.07（予定）





不動産管理運営事業⑤ (自社物件)



目黒プロジェクト
JR目黒駅
徒歩5分
鉄筋コンクリート造
4階建・住居17室
竣工 2017.08(予定)

4. 進行中プロジェクト事例

仲御徒町 PJ

都営大江戸線
新御徒町駅 徒歩 7 分
木造
3 階建・住居 6 室
竣工 2018.02 予定

江戸川橋 PJ

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 2018.03 予定

浅草橋Ⅲ PJ

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 2018.01 予定

恵比寿 PJ

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 2018 予定

秋葉原 PJ

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 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

参宮橋 PJ

小田急小田原線
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

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

新宿 PJ

小田急小田原線
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

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	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	2016年 10月期	2017年 10月期(予定)
1株当たり配当金	第二四半期末	0	0	(※1) 700	8.50	8.50	8.50	11.00
	期末	1,600	1,700	(※2) 10	10.00	10.00	12.50	12.50
	合計	1,600	1,700	1,700	18.50	18.50	21.00	23.50
配当性向 連結		25.2%	24.9%	23.3%	24.5%	23.9%	25.1%	26.3%

(※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(2017年4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)	36名 他契約社員・パートアルバイト等18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。