



決算説明会

2018年10月期 第二四半期（2017年11月1日～2018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 2018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 2018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①～⑥	9～14
2. 不動産開発販売事業①	15
〃 ② [販売実績]	16
3. 不動産仲介コンサル事業	17

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月期第二四半期業績計画	19
2018年10月期第二四半期管理戸数・販売活動計画	20
1. 不動産管理運営事業①～⑥	21～26
2. 進行中プロジェクト事例	27
3. 株主還元について	28

4 会社概要

会社概要	30
問い合わせ先	31



1

2018年10月期

第二四半期決算概要(連結)

決算サマリー

当期より当社グループは業績管理を通期で行っているため、第二四半期（累計）の連結業績予想は作成しておりません。

【前期比】

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前期を上回ることができた。

単位：百万円	対計画 比較		対前期比
	2017年10月期 第二四半期 (前期)	2018年10月期 第二四半期 (実績)	
売上高	2,318	2,483	+7.1%
営業利益	354	374	+5.6%
経常利益	332	349	+5.2%
当期純利益	214	231	+7.8%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2017年10月期	2018年10月 第二四半期	増減	備考		
流動資産	5,262	5,700	437			
現金及び預金	1,164	1,679	515			
販売用不動産	2,823	2,581	-241	+ 賃貸事業用マンション5棟45室(完成振替) - 賃貸事業用マンション1棟127室(売却)		
仕掛販売用不動産	1,156	1,312	156	+ 開発プロジェクト用土地仕入(2棟22室予定) - 賃貸事業用マンション5棟45室(完成振替)		
その他	119	128	9			
固定資産	4,271	4,591	319	+ 開発プロジェクト用土地仕入(1棟11室予定) 賃貸事業用マンション工事進捗		
資産合計	9,534	10,291	757			
負債合計	6,712	7,283	570			
流動負債	956	1,115	158	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	5,756	6,168	411	長期借入金の増加(プロジェクト資金)		
純資産	2,821	3,008	186	当期利益		
負債・純資産合計	9,534	10,291	757			
単位：百万円	2017年10月 第二四半期	2018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	336	380	43	税引前当期利益の増加、賃貸事業用マンション1棟売却		
投資活動によるキャッシュフロー	-367	-360	7	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	169	495	326	新規開発用地取得のため借入金の増加		
現金及び現金同等物の期末残高	1,283	1,629	346			
自己資本比率推移 単位：%	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	18年10月 第二四半期
	30.2	30.8	29.6	28.7	29.6	29.2



2

2018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	2017年10月期 第二四半期 (実績)	2018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	2,318	2,483	—	7.1%
不動産管理運営	1,446	1,385	—	-4.2%
不動産開発販売	809	1,047	—	29.4%
不動産仲介コンサル	62	51	—	-18.5%
営業利益	354	374	15.1%	5.6%
不動産管理運営	272	250	17.6%	-8.1%
不動産開発販売	144	190	18.2%	31.9%
不動産仲介コンサル	12	6	13.4%	-43.4%

売上高に占める各セグメントの構成比率 (18年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

単位:百万円	2017年10月期 第二四半期	構成比	2018年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,318	100.0%	2,483	100.0%
● 不動産管理運営	1,446	62.4%	1,385	55.8%
● 不動産開発販売	809	34.9%	1,047	42.2%
● 不動産仲介コンサル	62	2.7%	51	2.0%

不動産開発販売事業 42.2%

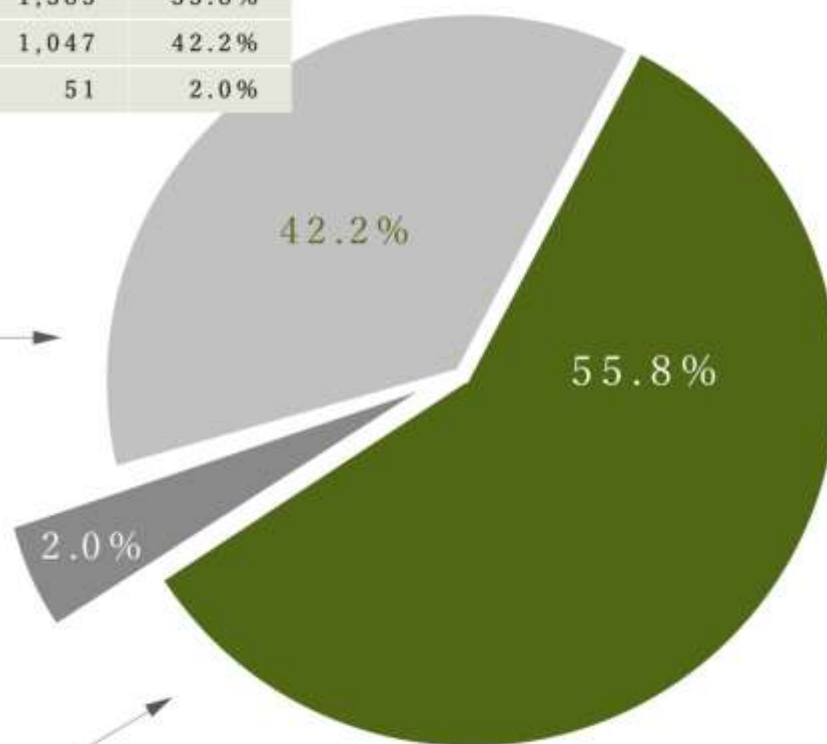
賃貸事業用マンションおよび
土地・戸建等の企画開発販売

不動産仲介コンサルティング事業 2.0%

賃貸・売買仲介

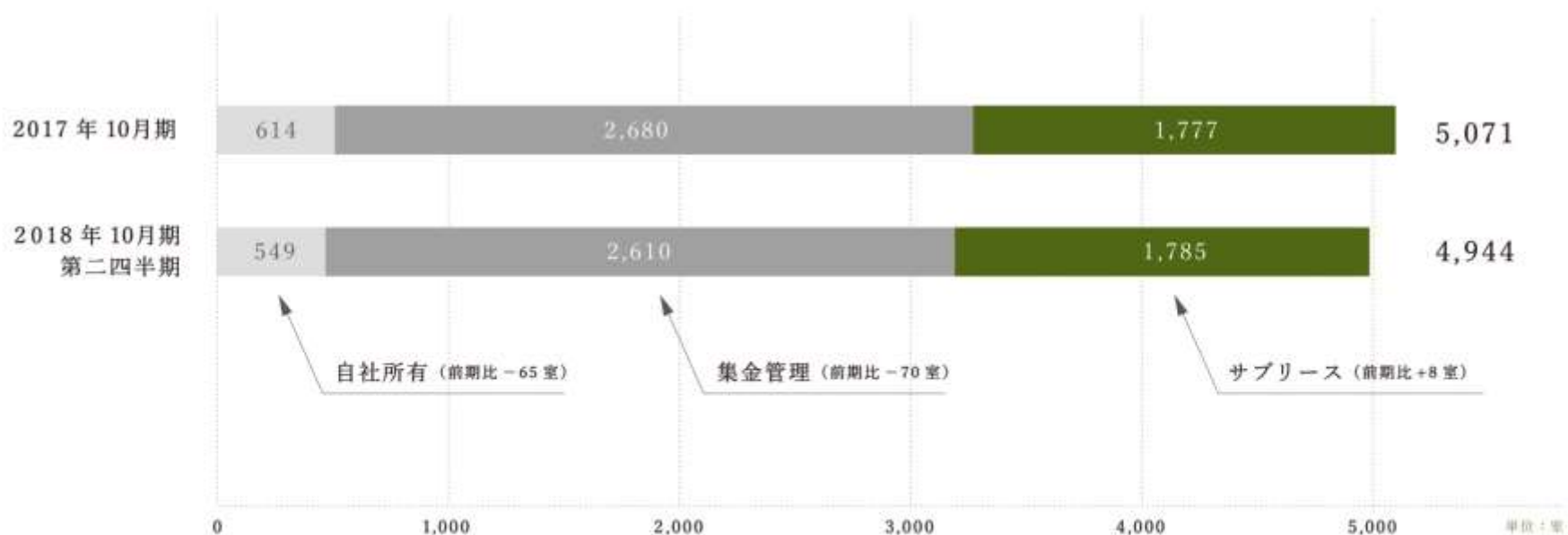
不動産管理運営事業 55.8%

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



1. 不動産管理運営事業 ① (室数内訳)

	2017年10月期 (実績)	2018年10月期 第二四半期(実績)	前期比
● サブリース	1,777室	1,785室	+8室
● 集金管理	2,680室	2,610室	-70室
● 自社所有数	614室	549室	-65室
合計室数	5,071室	4,944室	-127室
駐車場	2,864台	2,831台	-33台



1. 不動産管理運営事業 ②

サブリース (8室増)	増加	減少
	既存顧客からの追加受注 …………… 12 室	売却による解約他 …………… - 4 室
	合計 …………… 12 室	合計 …………… - 4 室
管理 (70室減)	増加	減少
	新規顧客からの受注他 …………… 44 室	売却及び期間満了による解約他 …… - 114 室
	合計 …………… 44 室	合計 …………… - 114 室
自社所有 (65室減)	増加	減少
	完成等 …………… 62 室	売却 …………… - 127 室
	合計 …………… 62 室	合計 …………… - 127 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)



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

住居6室

竣工 2017.12



1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例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 2018.02



1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例3)



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 2018.02

1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例4)



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

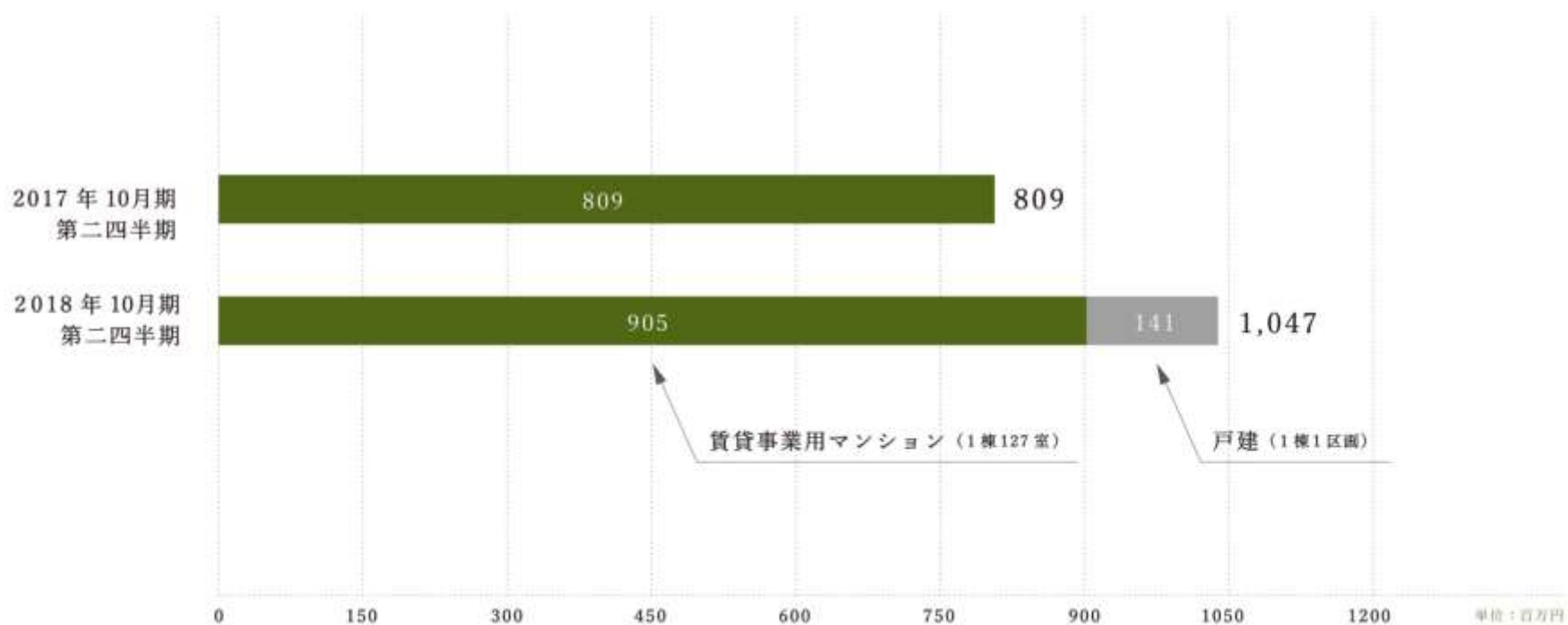
住居16室

竣工 2018.04



2. 不動産開発販売事業 ① (売上高内訳推移)

販売内訳推移	2017年10月期 第二四半期	2018年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション等	1棟6室	1棟127室



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績1)



アネックス西葛西

東京メトロ東西線

西葛西駅 徒歩13分

鉄骨造6階建

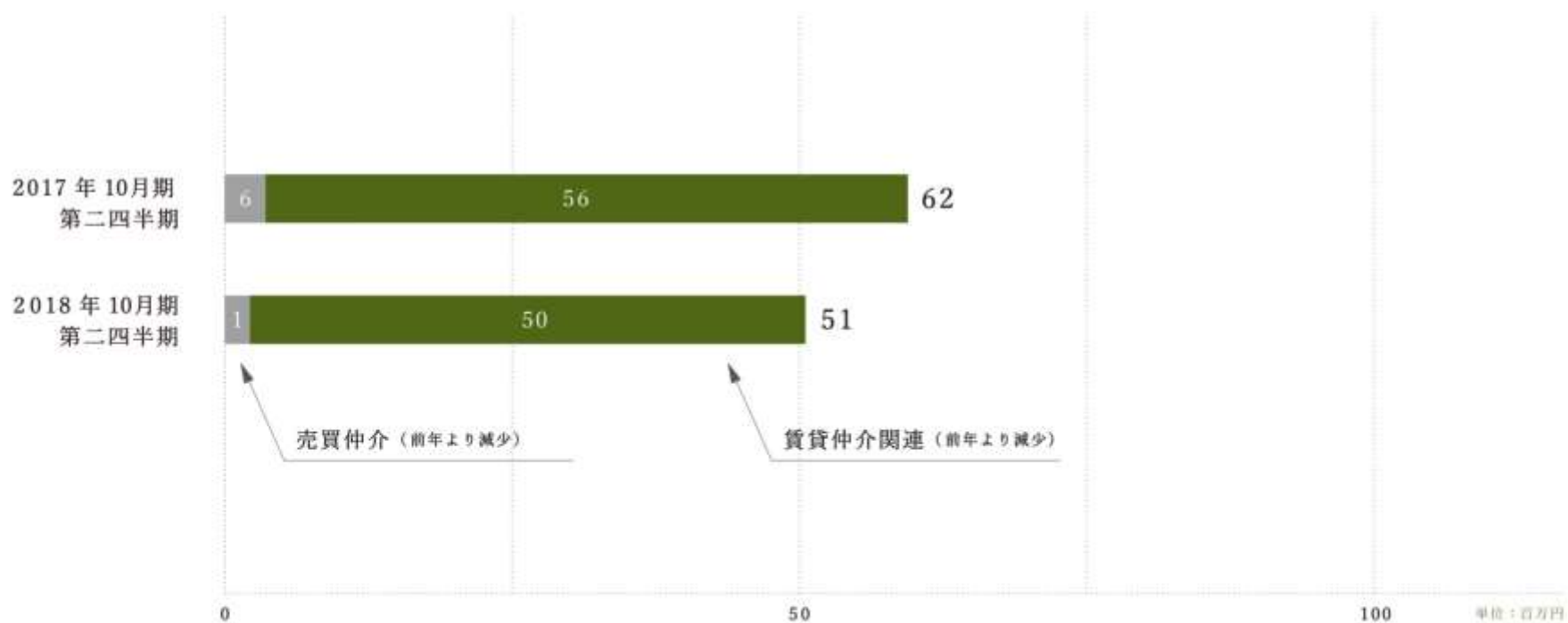
住居127室



3. 不動産仲介コンサル事業 (売上高内訳)

単位：百万円	2017年10月期 第二四半期	2018年10月期 第二四半期
● 賃貸仲介関連(※)	56	50
● 売買仲介	6	1

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。





3

2018年10月期

通期業績計画における重点施策（連結）

2018年10月期第二四半期 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	2018年10月期 第二四半期（実績）	2018年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	2,483	4,000	62.1%
不動産管理運営事業	1,385	2,864	48.4%
不動産開発販売事業	1,047	1,018	103.0%
不動産仲介コンサル事業	51	118	43.2%
営業利益	374	532	70.4%
経常利益	349	480	72.7%
当期純利益	231	316	73.1%

2018年10月期第二四半期 管理戸数・販売活動計画

		2018年10月期 第二四半期(実績)	2018年10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,785	1,777	+8室
管理室数 集金管理		2,610	2,680	残70室
自社所有数		549室(30棟)	631室(37棟)	残82室(7棟)
合計室数		4,944	5,088	残144室
管理台数 駐車場		2,831	2,888	残57台
売却物件数	賃貸事業用マンション	1棟127室	2棟135室	残1棟8室
	土地(戸建)	2区画(1棟)	-	+2区画(1棟)

不動産管理運営事業（プロジェクト完成予定物件事例1）



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 2018.05（予定）

不動産管理運営事業（プロジェクト完成予定物件事例2）



新宿プロジェクト
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 2018.05（予定）





参宮橋プロジェクト

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 2018.12（予定）



参宮橋Ⅱプロジェクト

小田急線

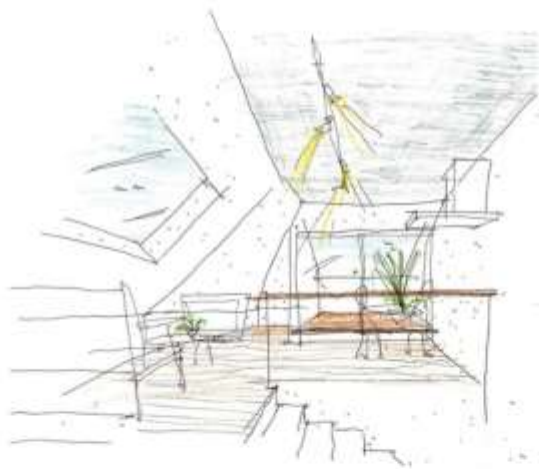
参宮橋駅 徒歩5分

鉄筋コンクリート造

3階建

住居9室

竣工 2018.09(予定)



西麻布プロジェクト

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 2019.01(予定)

浅草橋IVプロジェクト

JR 浅草橋
徒歩1分

鉄筋コンクリート造
4階建・住居16室

竣工 2019.03(予定)



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 2018.12 (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 2018.12 (予定)

恵比寿 PJ

JR
恵比寿駅 徒歩 10 分
鉄筋コンクリート造
6 階建・住居 9 室
竣工 2019 年予定

市ヶ谷九段 PJ

JR
市ヶ谷駅 徒歩 7 分
鉄骨造
11 階建・事務所 11 室
竣工 2019 年予定

泉岳寺 PJ

都営浅草線
泉岳寺駅 徒歩 1 分
鉄筋コンクリート造
4 階建・住居 13 室
竣工 2019 年予定

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	13.00
	期末	10.00	10.00	12.50	14.00	14.00
	合計	18.50	18.50	21.00	25.00	27.00
配当性向 連結		24.5%	23.9%	25.1%	25.5%	27.1%

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(2018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20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。