



決算説明会

2018年10月期（2017年11月1日～2018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 2018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 2018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①～④	9～12
2. 不動産開発販売事業①～③	13～15
3. 不動産仲介コンサル事業	16

3 2019年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2019年10月期 通期業績計画	18
2019年10月期 管理戸数・販売活動計画	19
1. 不動産管理運営事業（自社所有①～⑤）	20～24
2. 進行中プロジェクト事例	25
3. 株主還元について	26

4 会社概要

会社概要	28
問い合わせ先	29



1

2018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】

売上高他すべての利益が計画を上回った。（売上及び利益とも過去最高。）

単位：百万円	対計画比較			対前年同期 増減率
	2018年10月期 (計画)	2018年10月期 (実績)	① 対計画比	
売上高	4,000	4,197	+ 4.9%	+ 6.5%
営業利益	532	618	+ 16.1%	+ 18.8%
経常利益	480	565	+ 17.7%	+ 19.1%
当期純利益	316	378	+ 19.5%	+ 21.3%

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月期	増減	備考		
流動資産	5,262	6,033	770			
現金及び預金	1,164	1,585	421	当期利益、物件売却により増加		
販売用不動産	2,823	3,189	366	+ 賃貸事業用マンション6棟54室（完成）、固定資産より振替1棟77室 - 賃貸事業用マンション3棟140室（売却）		
仕掛販売用不動産	1,156	1,122	-34	+ 開発プロジェクト土地仕入（4棟49室予定）、- 賃貸事業用マンション完成振替		
その他	119	137	18			
固定資産	4,271	4,712	440	+ 開発プロジェクト土地仕入（2棟24室） - 棚卸資産へ振替1棟77室		
資産合計	9,534	10,745	1,211			
負債合計	6,712	7,631	919			
流動負債	956	1,149	192	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	5,756	6,482	726	長期借入金の増加（プロジェクト資金）		
純資産	2,821	3,113	292	当期利益		
負債・純資産合計	9,534	10,745	1,211			
単位：百万円	2017年10月期	2018年10月期	増減	備考		
営業活動によるキャッシュフロー	-180	282	462	新規開発プロジェクト仕入の減少（前期7棟、4棟）		
投資活動によるキャッシュフロー	-515	-714	-198	（固定資産）新規開発プロジェクト仕入増加		
財務活動によるキャッシュフロー	664	853	189	開発プロジェクト工事進捗等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	1,114	1,535	421			
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月期
	30.2	30.8	29.6	30.1	29.6	29.0



2

2018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	2017年10月期 (実績)	2018年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,940	4,197	—	6.5%
不動産管理運営	2,880	2,819	—	-2.0%
不動産開発販売	957	1,278	—	33.6%
不動産仲介コンサル	102	99	—	-3.5%
営業利益	520	618	14.7%	18.8%
不動産管理運営	517	493	17.4%	-4.6%
不動産開発販売	140	270	21.1%	91.7%
不動産仲介コンサル	8	8	9.0%	10.5%

売上高に占める各セグメントの構成比率（18年10月期 期末決算 売上高構成比率）

単位：百万円	2017年10月期	構成比	2018年10月期	構成比
売上高	3,940	100.0%	4,197	100.0%
● 不動産管理運営	2,880	73.1%	2,819	67.2%
○ 不動産開発販売	957	24.3%	1,278	30.5%
● 不動産仲介コンサル	102	2.6%	99	2.3%

不動産管理運営事業 67.2%

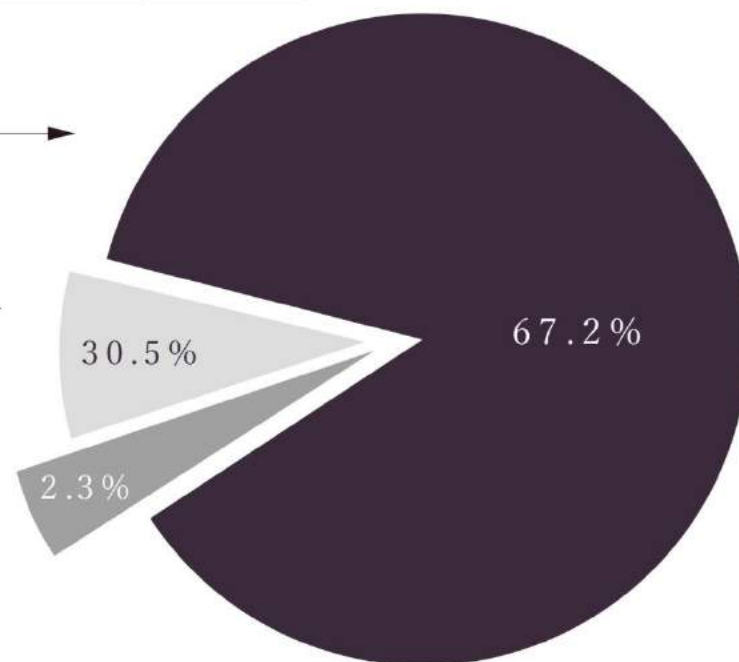
賃料売上（自社所有 / サブリース）
管理手数料売上（集金管理）及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 30.5%

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

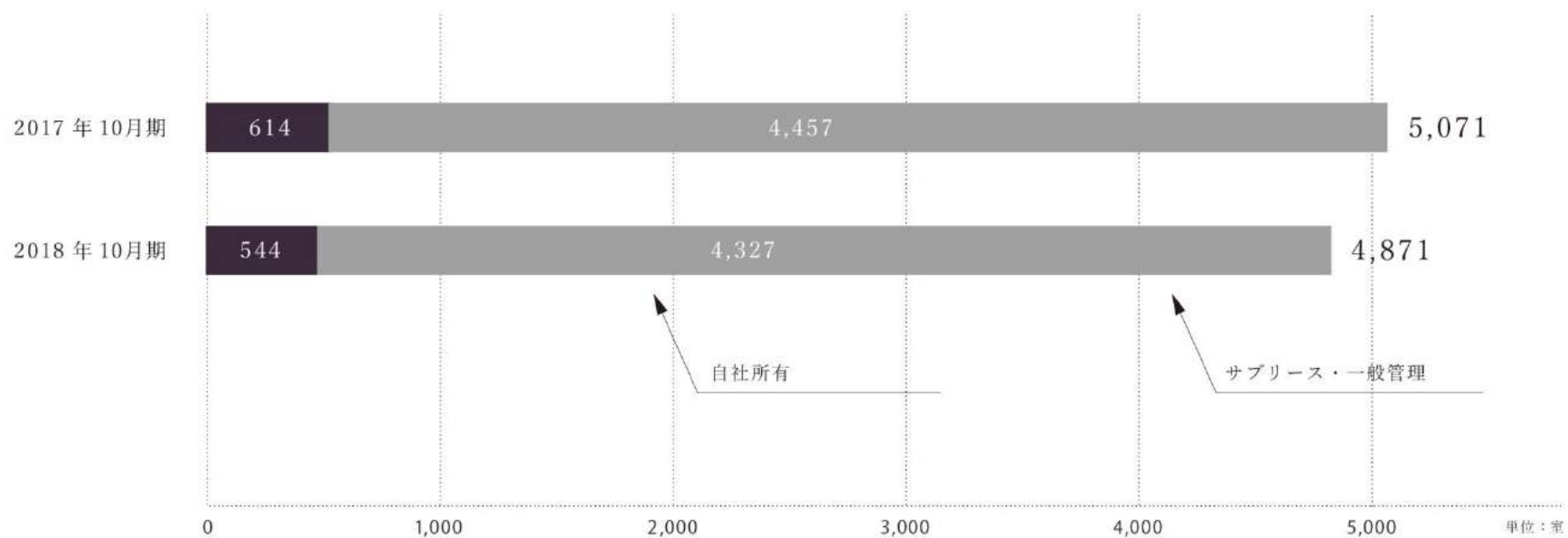
不動産仲介コンサルティング事業 2.3%

賃貸・売買仲介



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 (実績)	前期比
● 自社所有	614 室	544 室	-70 室
● サブリース・一般管理	4,457 室	4,327 室	-130 室
合計室数	5,071 室	4,871 室	-200 室
駐車場	2,864 台	2,757 台	-107 台



1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例 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

1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 2)

新宿プロジェクト

JR

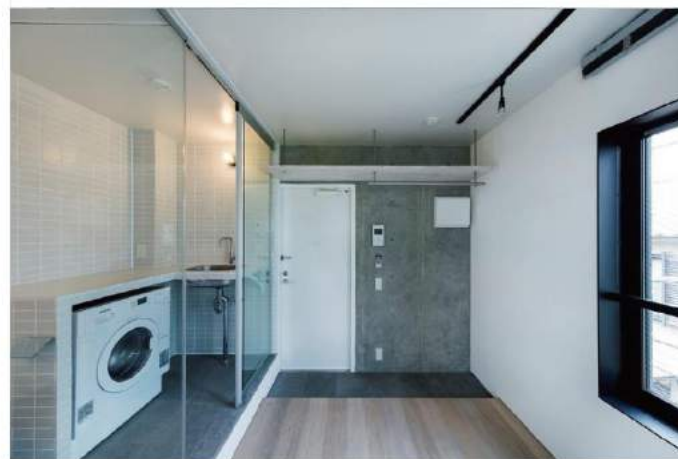
新宿駅

徒歩9分

鉄筋コンクリート造

3階建 住居9室

竣工 2018.05



1. 不動産管理運営事業 ④ (プロジェクト完成物件事例 3)



参宮橋Ⅱプロジェクト

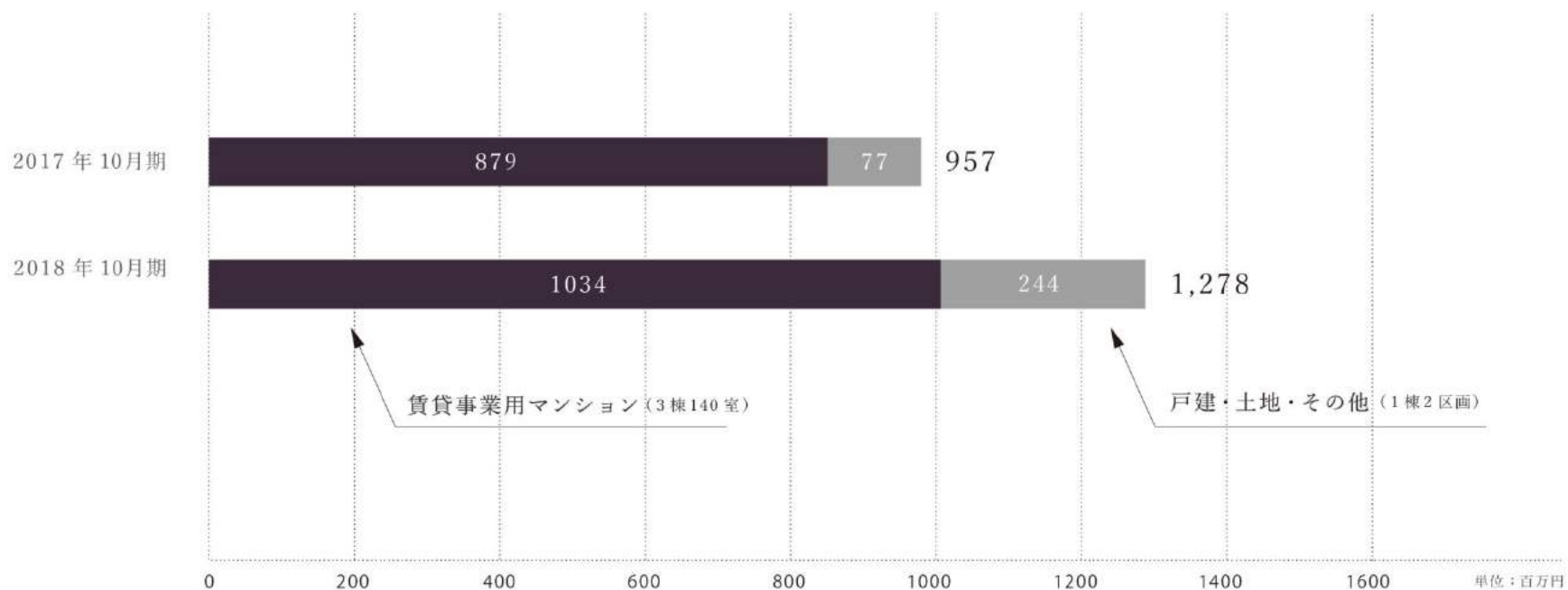
小田急線
参宮橋駅
徒歩5分

鉄筋コンクリート造
3階建 住居9室
竣工 2018.10



2. 不動産開発販売事業 ① (販売内訳推移)

販売内訳推移	2017年10月期	2018年10月期
● 賃貸事業用マンション等	2棟11室	3棟140室



2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績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
【売却後サブリース】

2. 不動産開発販売事業 ③ (販売実績 2)



南柏 YS ハイム

JR 常磐線線

南柏駅

徒歩 3 分

鉄骨造

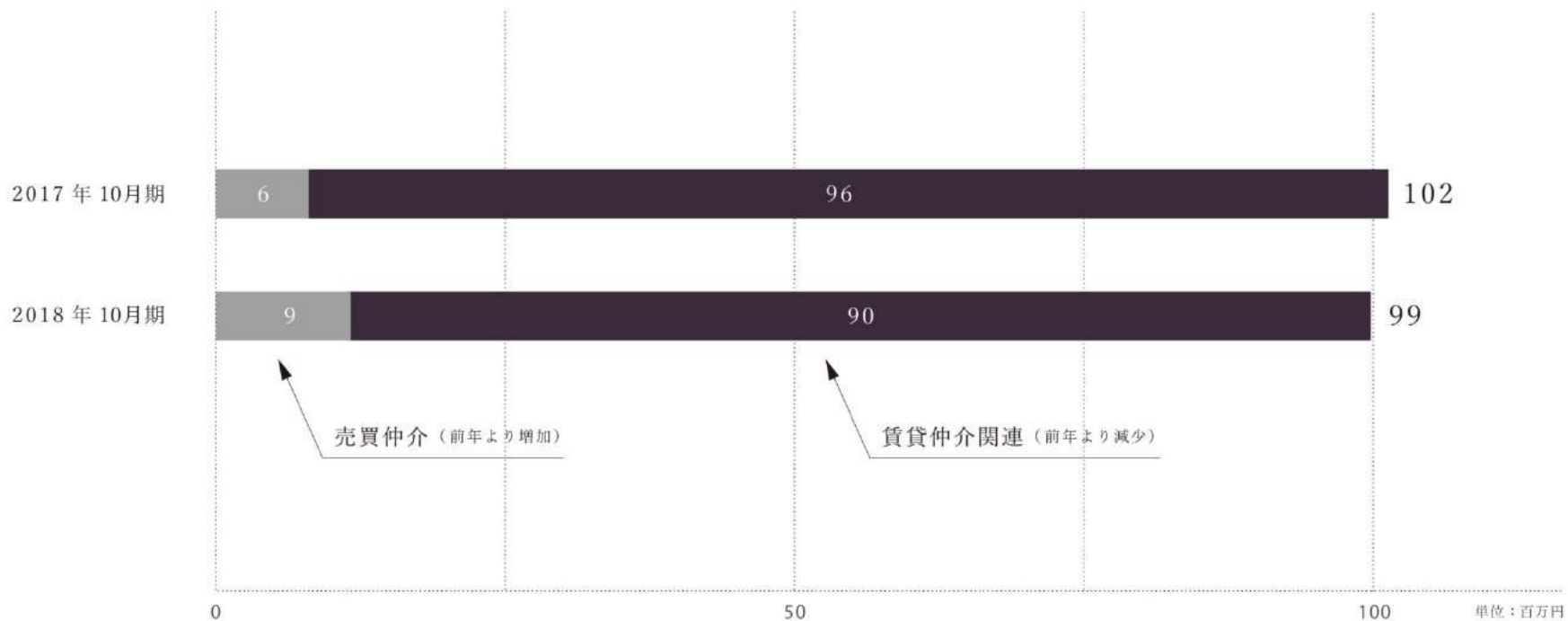
3 階建

店舗 1・住居 6 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	2018年10月期
● 賃貸仲介関連（※）	96	90
● 売買仲介	6	9

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。





3

2019年10月期

通期業績計画（連結）における重点施策（連結）

2019年10月期 通期業績計画

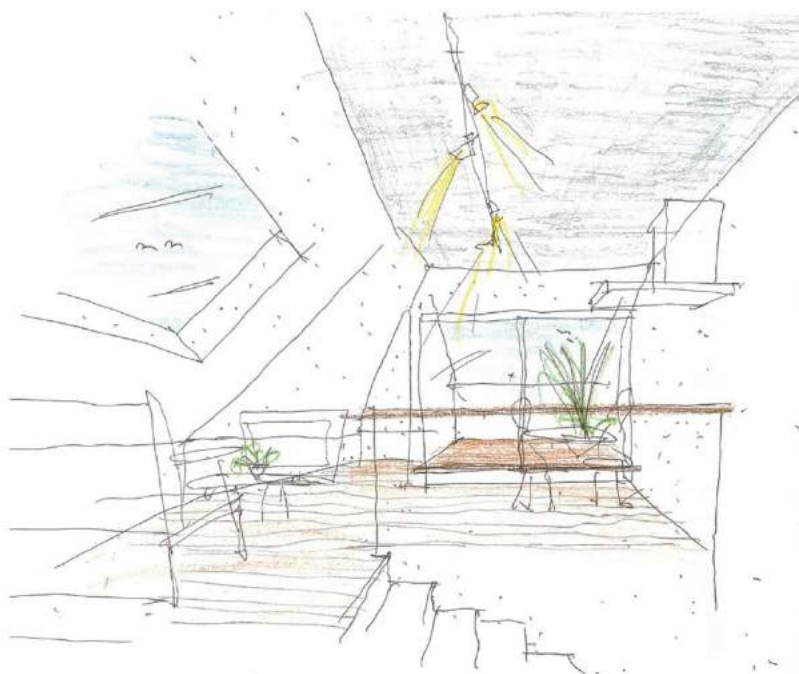
売上高：3,710 百万円 経常利益：400 百万円

単位：百万円	2018年10月期 (実績)	2019年10月期 (計画)	増減率 (%)
売上高	4,197	3,710	-11.6%
不動産管理運営事業	2,819	2,932	4.0%
不動産開発販売事業	1,278	677	-47.0%
不動産仲介コンサル事業	99	100	1.6%
営業利益	618	461	-25.4%
経常利益	565	400	-29.2%
当期純利益	378	261	-30.8%

2019年10月期 管理戸数・販売活動計画

		2018年10月期 (実績)	2019年10月期 (計画)	
自社所有		544 室	655 室	+111 室
サブリース・一般管理		4,327 室	4,327 室	- 室
合計室数		4,871 室	4,982 室	+111 室
管理台数 駐車場		2,757 台	2,757 台	- 室
売却物件数	賃貸事業用マンション	3 棟 140 室	4 棟 38 室	+1 棟 -102 室

1. 不動産管理運営事業 (自社所有1)



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

竣工予定 2019.01

1. 不動産管理運営事業（自社所有2）



東神田プロジェクト

JR

浅草橋駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造

5階建

住居12室

竣工予定 2019.02

1. 不動産管理運営事業（自社所有3）



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

竣工予定 2019.02

1. 不動産管理運営事業（自社所有4）



泉岳寺プロジェクト

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

竣工予定 2019.03

1. 不動産管理運営事業（自社所有 5）

浅草橋IVプロジェクト

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

竣工予定 2019.03



4. 進行中プロジェクト事例

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 2019.07 予定

恵比寿ⅡPJ

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 2019.07 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 2019.10 予定

勝どきPJ

都営大江戸線
勝どき駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居8室
竣工 2019.10 予定

清澄白河ⅡPJ

東京メトロ半蔵門線
清澄白河駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居18室
竣工 2019.05 予定

森下ⅢPJ

都営大江戸線
森下駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居14室
竣工 2019.10 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	2015年 10月期	2016年 10月期	2017年 10月期	2018年 10月期	2019年 10月期【予定】
1株当たり配当金	第二四半期末	8.50	8.50	11.00	13.00	11.00
	期末	10.00	12.50	14.00	17.00	11.00
	合計	18.50	21.00	25.00	30.00	22.00
配当性向 連結		23.9%	25.1%	25.5%	25.2%	26.7%

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)	37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。

