

# 株式会社アールエイジ 事業説明会

2008. 1. 30

# CONTENTS

---

会社概要	.....	1	◆不動産開発販売事業	
業績推移および今期計画	.....	2	不動産仲介コンサル事業	
08年10月期売上高構成比 計画	.....	3	08年10月度 計画	..... 11
3事業の関わり	.....	4	仕入の特徴	..... 12~13
◆不動産管理運営事業			販売の特徴	..... 14
物件数推移および今期計画	.....	6	事例のご紹介	..... 15~18
月間管理報告書のご案内	.....	7	お問い合わせ先	..... 19
支払報告書のご案内	.....	8		
物件巡回	.....	9		

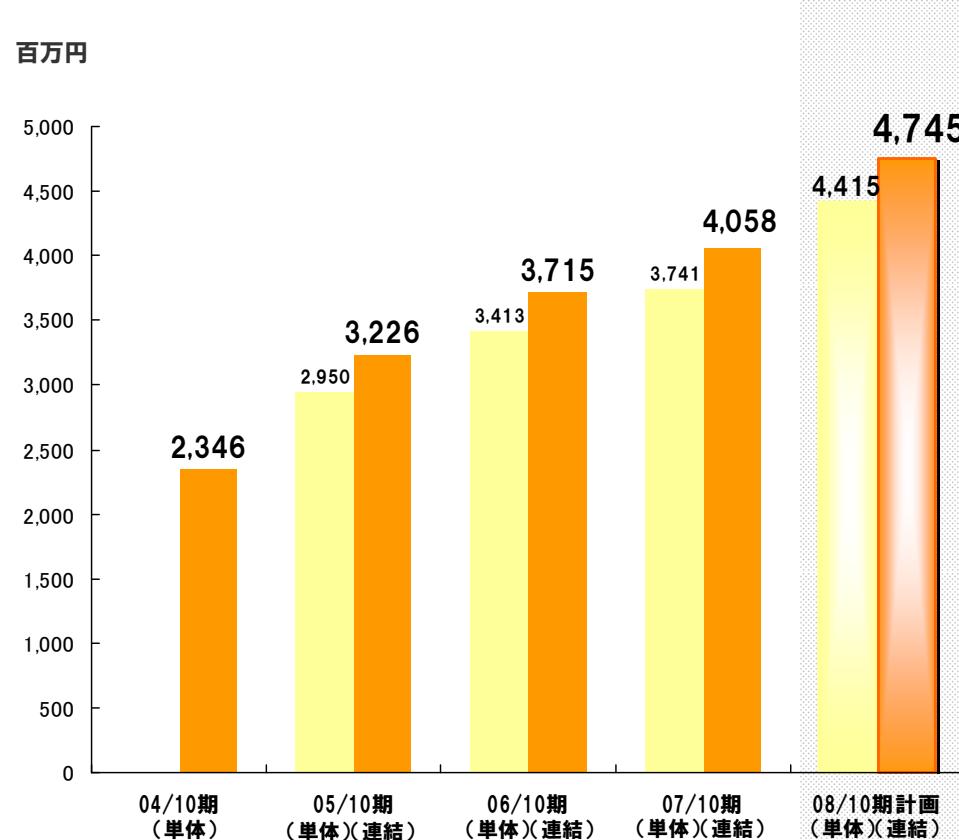
---

# 会社概要

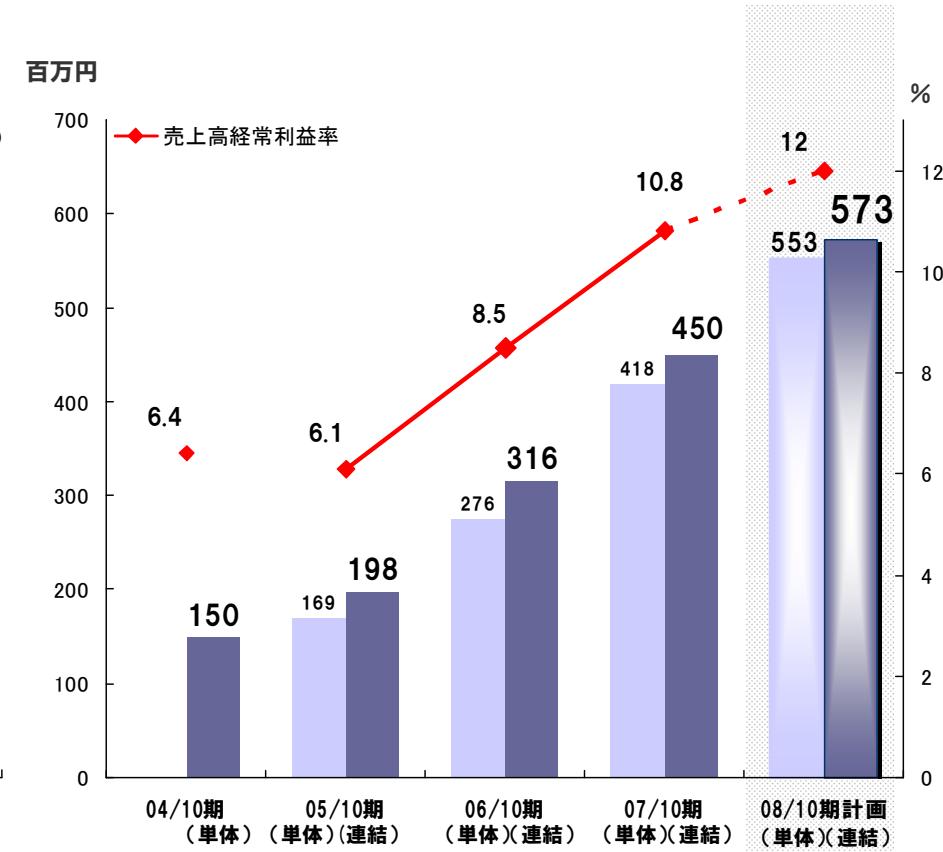
会 社 名	株式会社アールエイジ
設 立	1993年1月
資 本 金	1億6,445万円
代 表 者	代表取締役 向井山達也
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(4)第5209号
建 設 業 免 許	東京都知事(般17)第125524号 1級建築士事務所設立認可
本 社	東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階
従 業 員 数 (連 結)	39名 他契約社員・パート・アルバイト等19名
事 業 内 容	①不動産管理運営事業 ②不動産開発販売事業 ③不動産仲介コンサル事業
事 務 所	空間事業本部 5店舗 (高円寺店／津田沼店／船橋店／西船橋店／松戸店)
連 結 子 会 社	(株)アールエイジ・テクニカル・サービス(100%出資)

# 業績推移および今期計画 【04年10月期～08年10月期(計画)】

売上高



経常利益



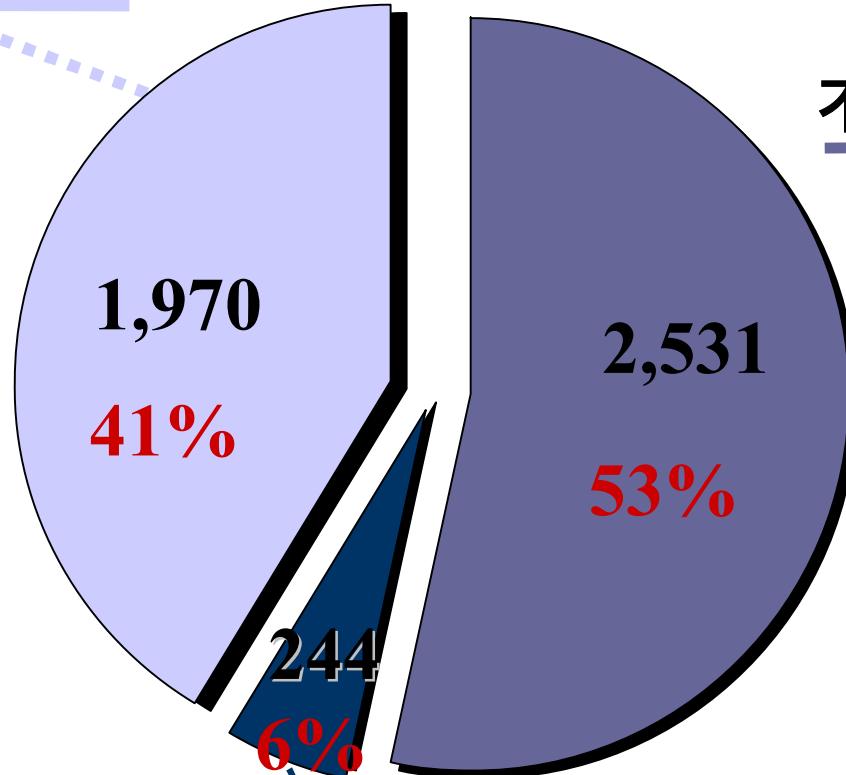
※2005年10月期より㈱アールエイジ・テクニカル・サービスが連結子会社となっております。

# 【08年10月期 売上高構成比 計画】

(単位:百万円)

## 不動産開発販売事業

- ・賃貸事業用一棟売りマンションの開発販売
- ・管理オーナーから直接の仕入を行った中古物件をリノベーション後販売
- ・戸建住宅／宅地の開発販売



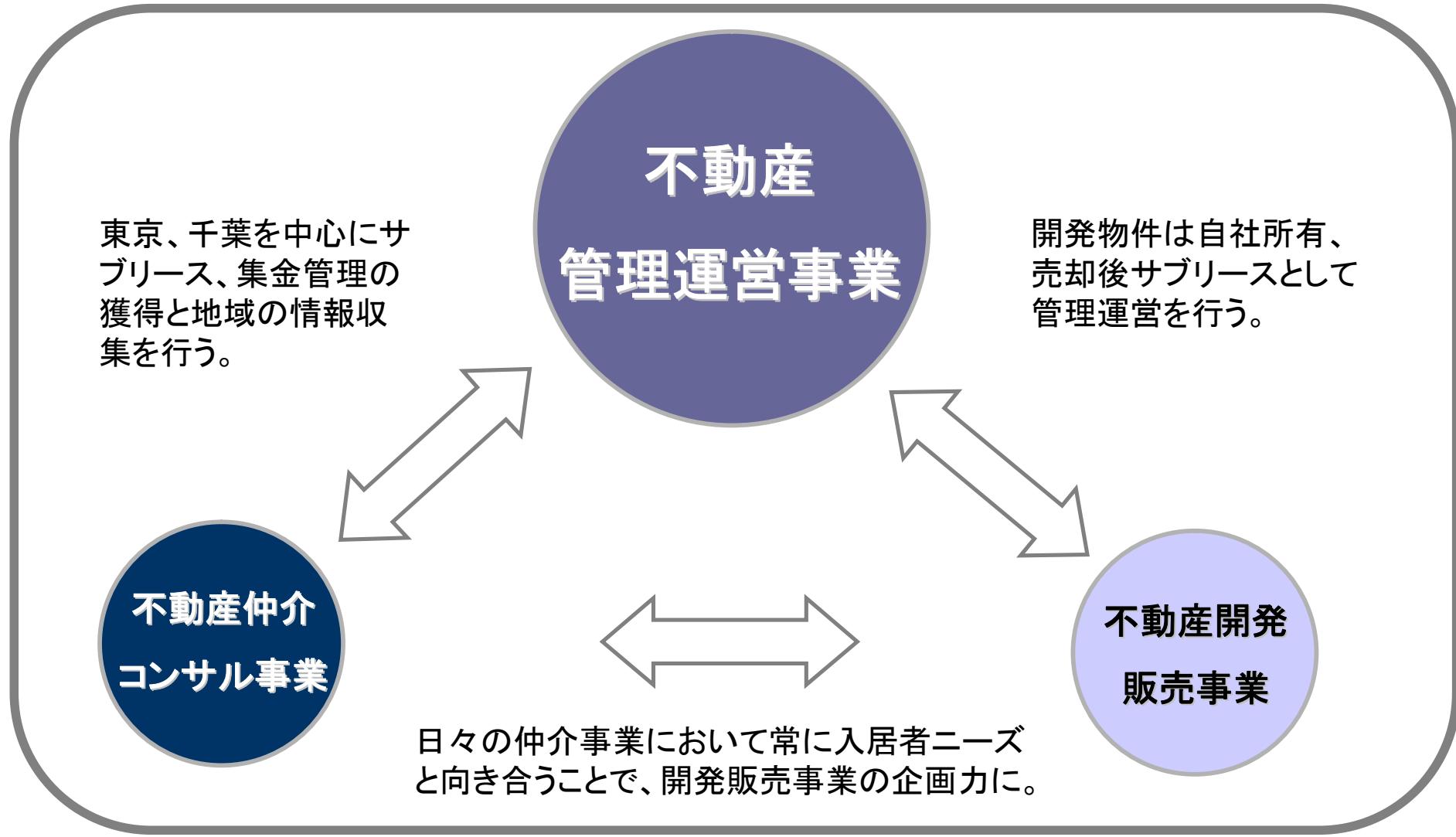
## 不動産管理運営事業

- ・自社所有・サブリースによる賃料売上
- ・集金管理の管理受託契約に基く貸主代行管理手数料
- ・上記契約に派生するリフォームクリーニング、大型リフォーム工事等

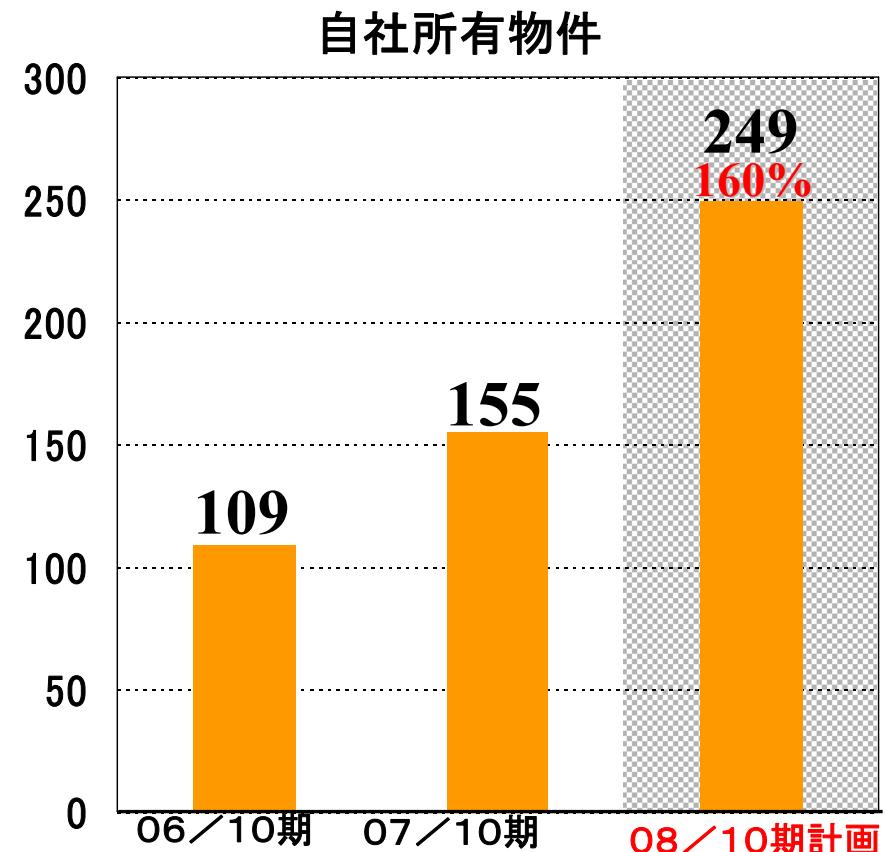
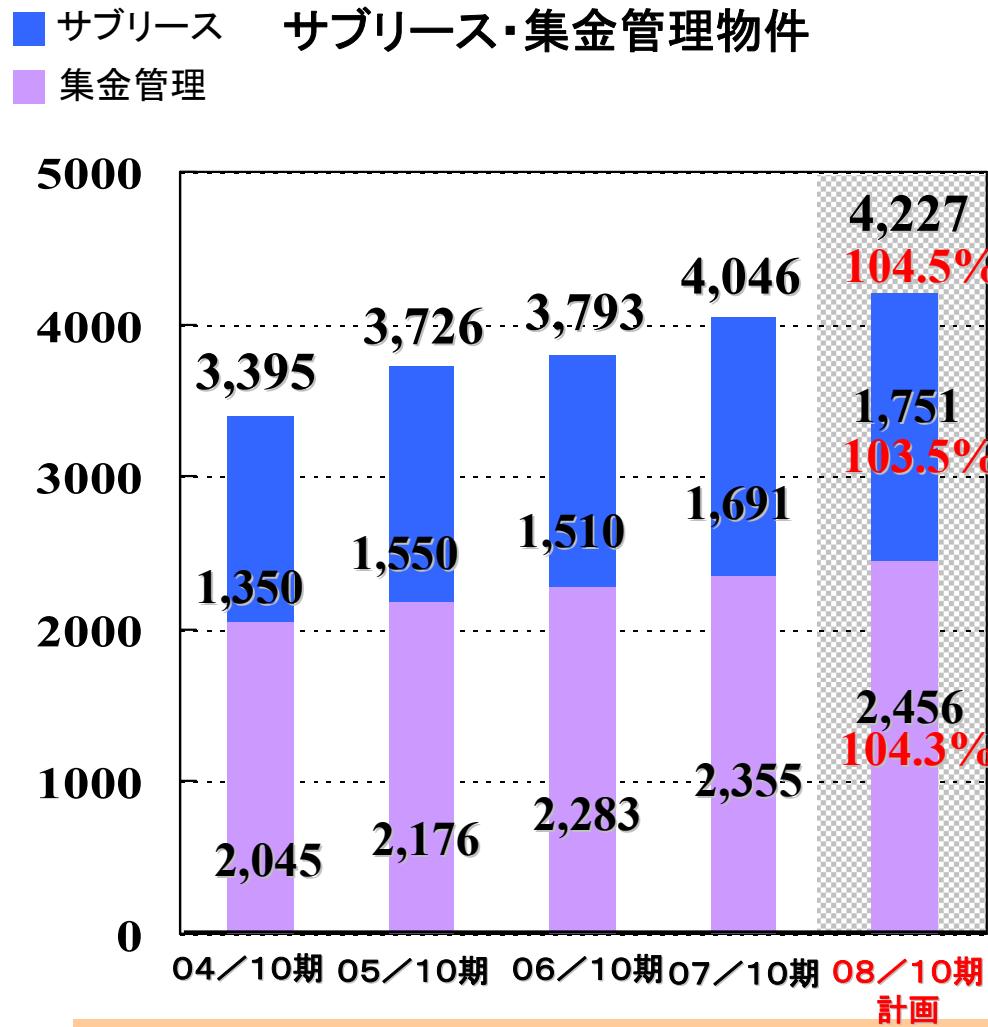
## 不動産仲介コンサル事業

1事業部5店舗で展開する賃貸仲介、売買仲介

ストック型の不動産管理運営事業をコア事業とし、そのパフォーマンス向上のため、仲介コンサルおよび開発販売事業が存在し、ストックおよびフローの両面により入居者様および家主様の満足を追及しております。



# 不動産管理運営事業



※他に駐車場を3, 260台(07／10期現在)管理しております。

全ての管理物件を対象に物件の状態を報告する「月間管理報告書」  
契約項目の清掃チェックや、入居者様と当社の対応状況の報告等  
きめ細かいサービス対応を行っております。

### 入居者様対応報告

◇409号室

網戸が自然と破れたので張り替えて欲しい  
→網戸の張替えを致しました。

今月(5/21～6/20)は上記の1件になります。

**月間管理報告書**

物件状況報告書

物件情報詳細

2007.5.21～6.20 パンユセル

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
共用部掃き	済	済	済	済	済	2	アーバイン・エントランス掃き	済	2	2	2	2
ゴミステーション整理	済	済	済	済	済	2	エントランス掃き	済	2	2	2	2
ゴミステーション洗浄							アーバイン・エントラ	済	2	2	2	2
ポスト拭き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2
照明拭き・蜘蛛の巣撤去	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
共用部デッキブラシ洗浄												
ドア・インターホン・PS拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
エントランスドア拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
手摺上部拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
駐車場・駐輪場掃き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2

※月ごとの清掃回数を表しています

項目／月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
共用部掃き	済	済	済	済	済	2	アーバイン・エントラ	済	2	2	2	2
ゴミステーション整理	済	済	済	済	済	2	エントラ	済	2	2	2	2
ゴミステーション洗浄							アーバイン・エントラ	済	2	2	2	2
ポスト拭き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2
照明拭き・蜘蛛の巣撤去	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
共用部デッキブラシ洗浄												
ドア・インターホン・PS拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
エントランスドア拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
手摺上部拭き	済	済	済	済	済	1	1	1	1	1	1	1
駐車場・駐輪場掃き	済	済	済	済	済	2	2	2	2	2	2	2



### 御報告

- 外観に劣化が見受けられます

### 御提案

- 外観修繕工事を御提案させて頂く予定です。

## 支払報告書

平成16年 2月度分

PAGE - 1

〒107-0052  
東京都港区赤坂2-11-7  
ATT新館5階

株アールエイジ 御中

( 9999 )

作成日 平成16年 2月 10日


**EARLY AGE**  
 株式会社アールエイジ  
 問い合せ先 03-5575-5590  
 東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階  
 FAX 03-5575-5591

内訳明細		支出	
取入			
礼金	0	控除	99,218
敷金	0	管理料	76,860
家賃	1,374,000	振込手数料	735
共益費	90,000	管理促進費	0
駐車場	0		
その他入金	0		
保証金償却	0		
<b>収入合計</b>	<b>1,464,000</b>	<b>支出合計</b>	<b>176,813</b>
<b>差引合計</b>		<b>1,287,187</b>	

物件	アールエイジマンション(見本)	管理形態	管理(滞納保証)
契約期間	平成20年1月1日 ~ 平成21年12月31日	管理手数料%	5.0 %
支払額	1,287,187 円	支払日	2月 20日
振込先	***** 銀行 ***** 種別 普通 No. 123**** 名義人 ミホ	支店	
振込元	三井住友 銀行 東京中央	支店	
備考	本書をもって領収証とかえさせていただきます。		

No.	契約者名	礼金	敷金	家賃	共益費	駐車場	その他入金	保証金償却	控除	合計	備考
101	賃貸一郎			89,000	6,000					95,000	16年2月分 解約予定 17.7.22
102	賃貸一郎			87,000	6,000					93,000	16年2月分 契約 16.1.1
103	賃貸一郎			87,000	6,000					93,000	16年2月分 契約 16.1.1
104	賃貸一郎			87,000	6,000					93,000	16年2月分 契約 16.1.1
105	賃貸一郎			88,000	6,000					94,000	16年2月分 契約 16.1.1
201	賃貸一郎			94,000	6,000					100,000	16年2月分 契約 16.1.1
202	賃貸一郎			92,000	6,000					98,000	16年2月分 契約 16.1.1
203	賃貸一郎			92,000	6,000					98,000	16年2月分 契約 16.1.1
204	賃貸一郎			92,000	6,000					98,000	16年2月分 契約 16.1.1
205	賃貸一郎			93,000	6,000					99,000	16年2月分 契約 16.1.1
301	賃貸一郎			96,000	6,000					102,000	16年2月分 契約 16.1.1
302	賃貸一郎			94,000	6,000					100,000	16年2月分 契約 16.1.1
303	賃貸一郎			94,000	6,000					100,000	16年2月分 契約 16.1.1
304	賃貸一郎			94,000	6,000					100,000	16年2月分 契約 16.1.1
305	賃貸一郎			95,000	6,000					101,000	16年2月分 契約 16.1.1
										76,860	管理手数料
										57,218	1月設備管理費
										42,000	精算 201ヶ月費用
										735	振込手数料

集金額の内訳を1部屋ずつ表示。解約予定、更新予定等の細かい情報も併せてお知らせしています。

H0711

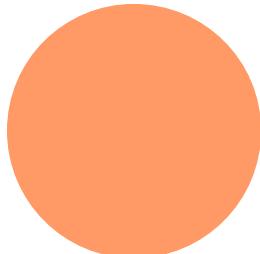
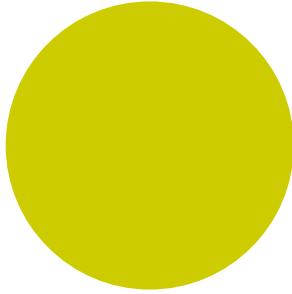
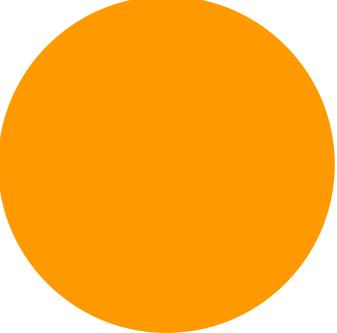
お預かりしている物件を最適な状態で管理・維持する事が管理運営事業の目的です。

巡回専門スタッフだけでなく、当社グループ全社員による物件巡回を定期的に行っております。



2007年7月  
物件巡回清掃風景



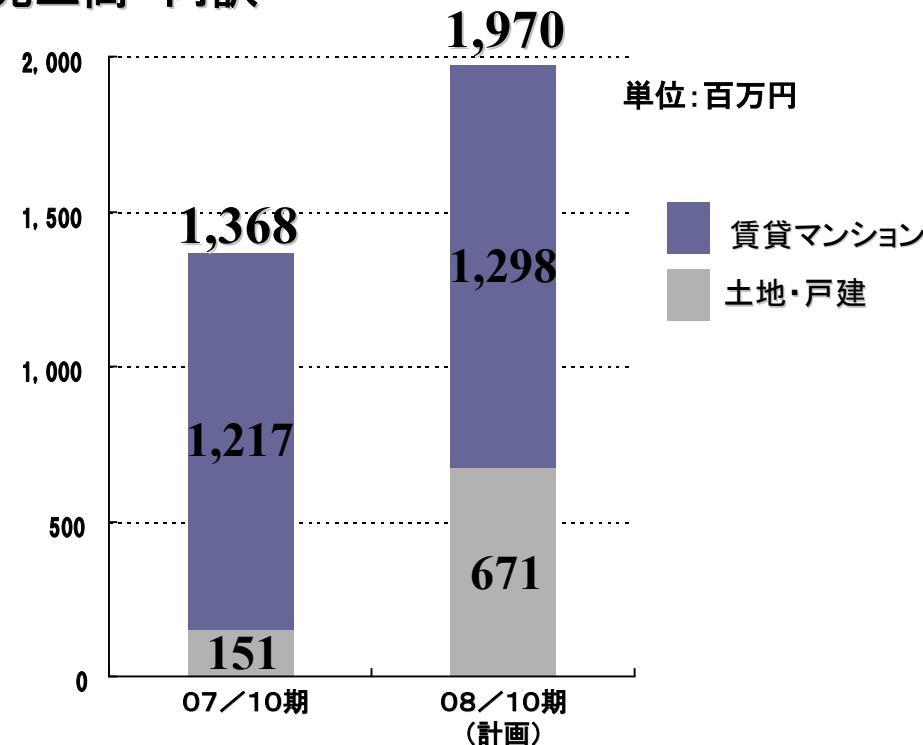


不動産開発販売事業

仲介コンサル事業

売上高 前年比144% 1,970百万円を計画しております。

### 売上高 内訳



◆賃貸マンション売却 6棟(82室)  
→企画開発物件 4棟(48室)

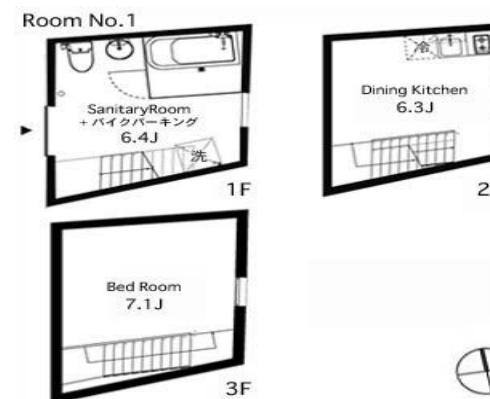
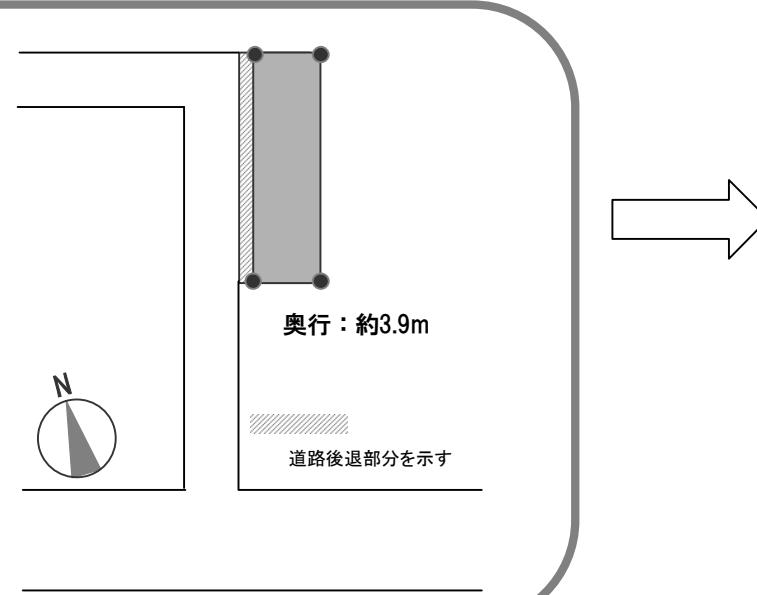
(全て建築確認許可申請取得済み)

→中古マンション  
(リノベーション) 2棟(34室)

◆土地・戸建 8区画  
→土地 5区画  
→戸建 3棟

## 仕入の特徴

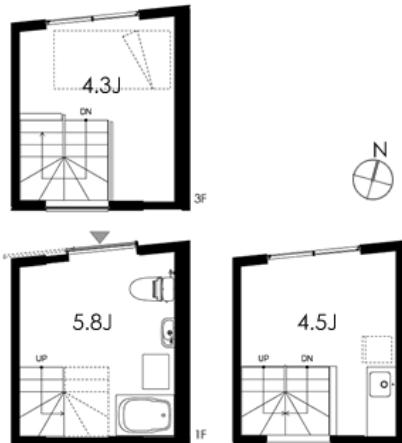
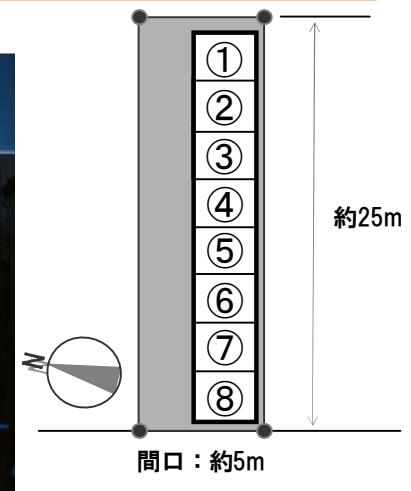
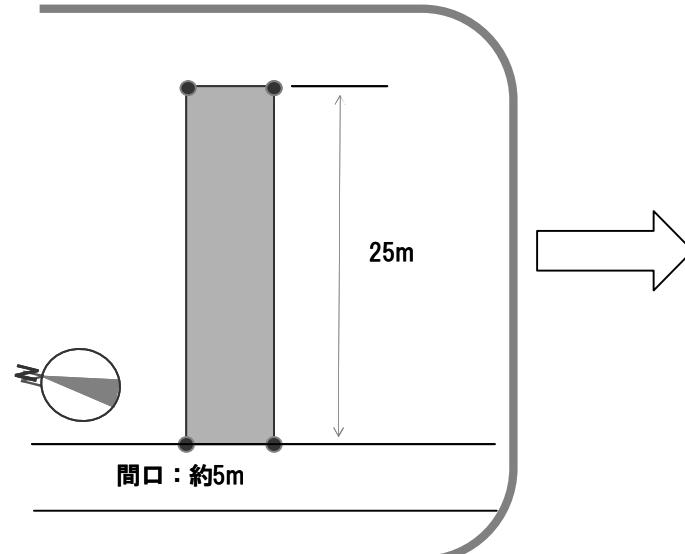
車輌の入れない路地  
裏に残された僅か13坪の土地、奥行きは道幅員よりも狭い4m  
未満で一般的にはプロランニングさえ難しい、ビルの狭間の土地。



3層メゾネット：3世帯 満室稼働中

## 仕入の特徴

敷地面積125m<sup>2</sup>、開口部約5m、奥行き25mと土地活用が難しいうなぎ形状の土地。**価格1億円**の購入層からは敬遠され、買い手が付かず、浮いていた土地



ユーザーニーズ  
の高いバイカーアイデンション  
メゾネット: 8世帯  
満室稼働中

# 不動産開発販売事業 + 不動産仲介コンサル事業

## 販売の特徴

- 1 管理運営事業で取引のある信頼関係が構築されたオーナー様へ販売。
- 2 現在取引中のオーナー数約450名から販売先予備軍の拡大を図る。
- 3 自社においてリーシングを行い、賃料収入を確保した上で販売を行う。

管理受託オーナーの母数を増加させるため、5店舗にて徹底した地域密着型の営業スタンスを採用。



非管理物件は、仲介コンサル事業において、1部屋のリーシングからスタートし、継続して実績を積み上げていくことでオーナーとの信頼関係を構築し、管理受託獲得へ繋げる。

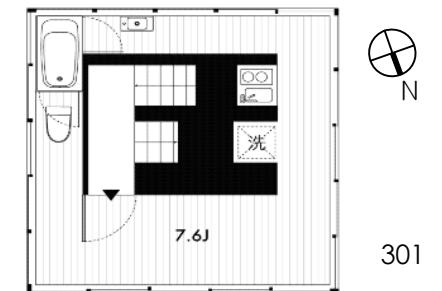
管理受託物件は、日々の管理運営業務、仲介コンサル業務の積み上げにより結果的にオーナーとの信頼関係が進展し、「販売先予備軍」(購入希望者)となる。

## 不動産開発販売事業



渋谷区広尾PJ

07年10月期 売却後サブリース  
各フロア1世帯：計5世帯



## 不動産開発販売事業



Bikers Mansion Project  
At Shimokitazawa

世田谷区大原PJ

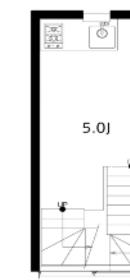
07年10月期 売却後サブリース

3層メゾネット:7世帯

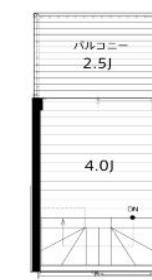


⊗<sup>N</sup>

1F



2F



3F

## 不動産開発販売事業

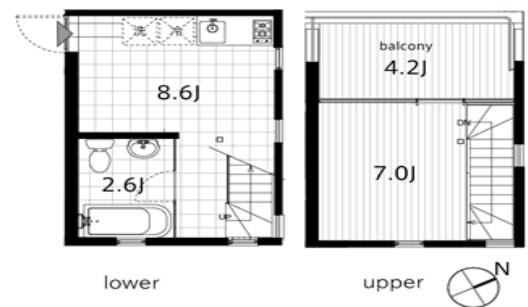


Motoyawata Project

市川市本八幡PJ

08年10月期売却予定

1Room／メゾネット :18世帯



## 不動産開発販売事業

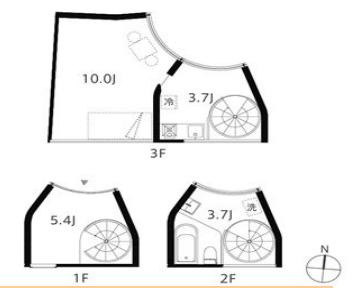


Eifuku Project

杉並区永福PJ

08年10月期売却予定

メゾネット :8世帯



# お問い合わせ先

株式会社アールエイジ  
【 経営企画室 】  
TEL:03-6866-5678  
FAX:03-5575-5591  
MAIL:[ir@early-age.co.jp](mailto:ir@early-age.co.jp)

本日はありがとうございました。