



決算説明会

2021年10月期（2020年11月1日～2021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 2021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 2021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. 運営管理事業①～③	9～13
2. 開発販売事業	14

3 2022年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2022年10月期 通期業績計画	16
2022年10月期 自社物件管理室数・販売活動計画	17
1. 運営管理事業（自社所有①～②）	18～19
2. 株主還元について	20

4 会社概要

会社概要	22
問い合わせ先	23



1

2021年10月期

決算概要(連結)

決算サマリー

単位：百万円	対計画比較		
	2021年10月期 (計画)	2021年10月期 (実績)	対計画比
売上高	3,352	3,341	-0.3%
営業利益	468	451	-3.8%
経常利益	400	382	-4.5%
当期純利益	261	258	-1.2%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2020年10月期	2021年10月期	増減	備考		
流動資産	5,465	5,200	-265			
現金及び預金	1,254	1,027	-227	法人税及びプロジェクト工事支払により減少		
販売用不動産	4,079	4,116	36	+ 船橋市中古マンション仕入 (2棟50室) - 賃貸事業用マンション売却 (1棟15室)		
仕掛販売用不動産	70	-	-70	- 宅地1区画売却による減少		
その他	62	57	-5			
固定資産	6,925	8,222	1,297	+ 開発プロジェクト土地仕入 (2棟予定) 賃貸事業用マンション完成 (4棟53室)		
資産合計	12,391	13,423	1,032			
負債合計	8,826	9,688	861			
流動負債	1,277	877	-400	プロジェクトつなぎ融資長期へ振替による減少		
固定負債	7,549	8,811	1,261	プロジェクト土地仕入及び工事進捗による長期借入金の増加		
純資産	3,564	3,735	170	当期利益		
負債・純資産合計	12,391	13,423	1,032			
単位：百万円	2020年10月期	2021年10月期	増減	備考		
営業活動によるキャッシュフロー	795	375	-420	賃貸事業用マンション売却資金の減少、当期利益の減少		
投資活動によるキャッシュフロー	-1,425	-1,408	17	開発用土地仕入の減少による資金増加		
財務活動によるキャッシュフロー	439	806	366	開発土地仕入及び工事進捗による借入金の増加		
現金及び現金同等物の期末残高	1,254	1,027	-227			
自己資本比率推移 単位：%	16年10月期	17年10月期	18年10月期	19年10月期	20年10月期	21年10月期
	30.1	29.6	29.0	28.6	28.8	27.8



2

2021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	2020年10月期 (実績)	2021年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,566	3,341	—	−6.3%
運営管理事業	2,894	2,849	—	−1.7%
開発販売事業	671	491	—	−26.8%
営業利益	521	451	13.5%	−13.5%
運営管理事業	555	536	18.8%	−3.5%
開発販売事業	108	69	14.2%	−35.4%
全社又は消去	−142	−155	—	—

売上高に占める各セグメントの構成比率（2021年10月期 期末決算 売上高構成比率）

単位：百万円	2020年10月期	構成比	2021年10月期	構成比
売上高	3,566	100.0%	3,341	100.0%
● 運営管理事業	2,894	81.2%	2,849	85.3%
● 開発販売事業	671	18.8%	491	14.7%

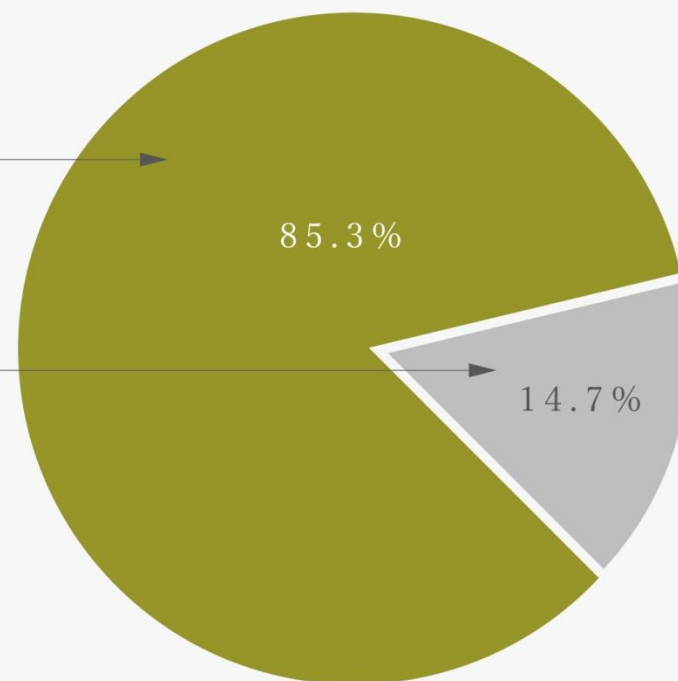
運営管理事業 85.3%

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

開発販売事業 14.7%

賃貸事業用マンション等の企画開発販売



1. 運営管理事業 ① (室数)

単位：百万円	2020年10月期 (実績)	2021年10月期 (実績)	前期比
自社所有	604 室	696 室	+92 室
サブリース	1,770 室	1,751 室	-19 室
管理物件	2,293 室	2,150 室	-143 室
合計室数	4,667 室	4,597 室	-70 室

1. 運営管理事業 ② (自社物件室数)

		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
● 完成物件	棟数	25	29	37	41	47
	室数	614	544	577	604	696
仕掛物件 (完成前)	棟数	13	13	7	5	2
	室数	151	144	86	65	31
● 賃料他売上高	単位：千円	487,915	487,640	533,418	593,269	637,988



1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 1)



代々木上原Ⅱプロジェクト

小田急線
代々木上原駅
徒歩4分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居16室
竣工 2021.05



1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 2)



中目黒Ⅱプロジェクト

東急東横線
中目黒駅
徒歩6分
鉄筋コンクリート造
5階建 住居11室
竣工 2021.06



1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 3)



恵比寿Ⅲプロジェクト

JR

恵比寿駅

徒歩4分

鉄筋コンクリート造

5階建 住居17室

竣工2021.7月



2. 開発販売事業（販売内訳推移）

販売内訳推移	2020年10月期	2021年10月期
賃貸事業用マンション等	2棟48室	1棟15室 ※他宅地1区画

3

2022年10月期

通期業績計画における重点施策（連結）

2022年10月期 通期業績計画

売上高：3,470 百万円 経常利益：420 百万円

単位：百万円	2021年10月期 (実績)	2022年10月期 (計画)	増減率 (%)
売上高	3,341	3,470	+3.8%
運営管理事業	2,849	2,897	+1.6%
開発販売事業	491	573	+16.5%
営業利益	451	500	+10.8%
経常利益	382	420	+9.9%
当期純利益	258	275	+6.4%

2022年10月期 自社物件管理室数・販売活動計画

		2021年10月期 (実績)	2022年10月期 (計画)	増減
自社物件	棟数	47棟	46棟	-1棟
	室数	696室	657室	-39室
サブリース他物件		3,901室	3,831室	-70室
販売活動計画	売却物件数	1棟15室 ※宅地1区画	2棟50室	+1棟+35室

1. 運営管理事業（自社所有 ①）



三番町プロジェクト

東京メトロ南北線

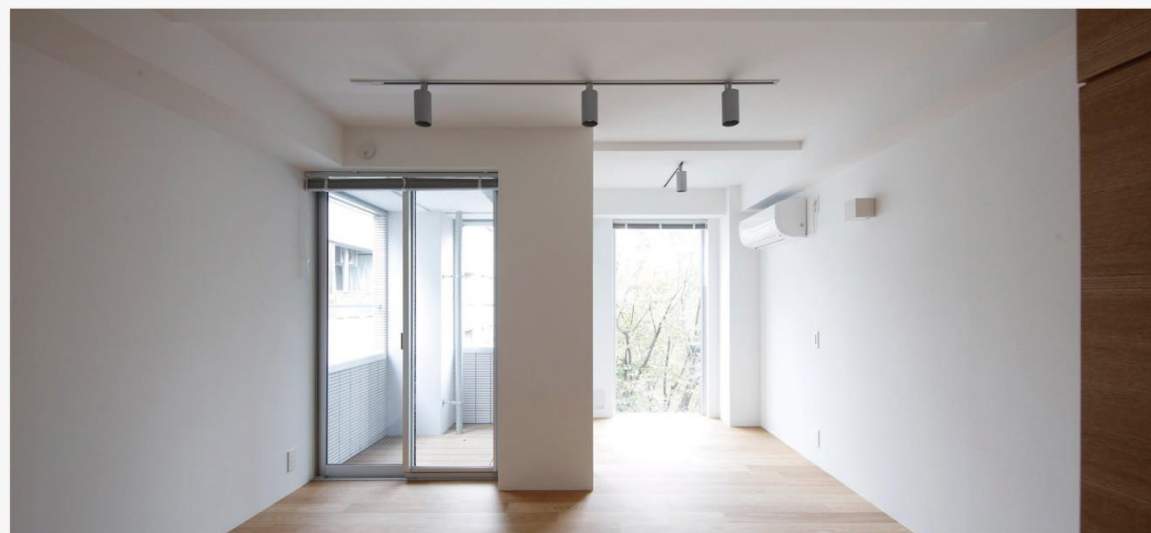
市ヶ谷駅 徒歩4分

鉄骨造

7階建

店舗1・住居10室

竣工 2021.11（予定）



1. 運営管理事業 (自社所有 ②)



一ツ橋プロジェクト

東京メトロ半蔵門線
神保町駅 徒歩2分
鉄筋コンクリート造
13階建・住居20室
竣工 2023年(予定)



2. 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	2018年 10月期	2019年 10月期	2020年 10月期	2021年 10月期	2022年 10月期【予定】
1株当たり配当金	第二四半期末	13.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	期末	17.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	合計	30.00	28.00	28.00	28.00	28.00
配当性向 連結		25.2%	26.5%	29.4%	34.4%	32.4%

4

会社概要

会社概要

会社名	株式会社アールエイジ
設立	1986年11月
資本金	167,208,700円(2021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)	22名 他契約社員・パートアルバイト等20名
事業内容	① 運営管理事業 ② 開発販売事業
事務所	1事業部 + 2店舗 (空間事業本部 / 高円寺店 / 船橋店)
連結子会社	(株)アールエイジ・テクニカル・サービス (100%出資)





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。