



決算説明会

2023年10月期（2022年11月1日～2023年10月30日）

株式会社アールエイジ
3248 www.early-age.co.jp

1 2023 年 10 月期 決算概要（連結）

決算サマリー	4
貸借対照表	5
キャッシュフロー計算書・自己資本比率	6

2 2023 年 10 月期 決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況（前期比）	8
1. 運営管理事業	9 ～ 14
2. 開発販売事業	15 ～ 18

3 2024 年 10 月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2024 年 10 月期 通期業績計画	20
2024 年 10 月期 自社・サブリース物件 室数及び	
販売計画	21
運営管理事業（自社所有）	22 ～ 25
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

2023 年 10 月 期
決算概要（連結）

決算サマリー

単位：百万円	2023 年 10 月期		
	計 画	実 績	対計画比
売上高	3,220	3,440	+6.8%
営業利益	468	548	+17.2%
経常利益	400	477	+19.4%
当期純利益	260	326	+25.8%

貸借対照表

単位：百万円		2022 年 10月期	2023 年 10月期	増 減	備 考
流動資産		3,997	3,546	－ 451	
	現金及び預金	964	920	－ 43	新規プロジェクト用土地仕入及び法人税等 支払いにより減少
	販売用不動産	2,970	2,557	－ 413	－ 賃貸事業用マンション売却 39 室(5 棟) － 保有目的変更 増加 85 室(1 棟)・減少 77 室(7 棟)
	その他	63	69	6	
固定資産		9,157	9,942	784	+ 賃貸事業用マンション完成振替 14 室(1 棟) + 新規プロジェクト用土地仕入 24 室(2 棟) 予定 + 保有目的変更 増加 77 室(7 棟)・減少 85 室(1 棟)
資産合計		13,154	13,488	333	
負債合計		9,246	9,352	105	
	流動負債	1,473	1,746	272	1 年内返済予定長期借入金（つなぎ融資）の増加
	固定負債	7,773	7,605	－ 167	賃貸事業用マンションの売却及び 1 年内返済予定長期 借入金振替による長期借入金の減少
純資産		3,908	4,136	228	
負債・純資産合計		13,154	13,488	333	

キャッシュフロー計算書・自己資本比率

単位：百万円	2022 年 10月期	2023 年 10月期	増 減	備 考
営業活動によるキャッシュフロー	1,167	840	－ 326	賃貸事業用マンション売却及び法人税等の支払により減少
投資活動によるキャッシュフロー	－ 473	－ 992	－ 518	新規開発用土地取得及びプロジェクト工事進捗により減少
財務活動によるキャッシュフロー	－ 757	108	865	開発用土地取得及びプロジェクト工事進捗により借入金の増加
現金及び現金同等物の期末残高	964	920	－ 43	

単位：％	18 年 10月期	19 年 10月期	20 年 10月期	21 年 10月期	22 年 10月期	23 年 10月期
自己資本比率推移	29.0	28.6	28.8	27.8	29.7	30.7



2

2023 年 10 月 期
決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況（前期比）

単位：百万円		2022 年 10月期 (実績)	2023 年 10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高		3,699	3,440	—	－ 7.0 %
	運営管理事業	2,850	2,826	—	－ 1.0 %
	開発販売事業	849	614	—	－ 27.7 %
営業利益		628	548	15.9 %	－ 12.7 %
	運営管理事業	564	565	20.0 %	＋ 0.1 %
	開発販売事業	220	139	22.7 %	－ 36.6 %
	全社又は消去	－ 156	－ 156	—	—

1. 運営管理事業 ① （運営室数）

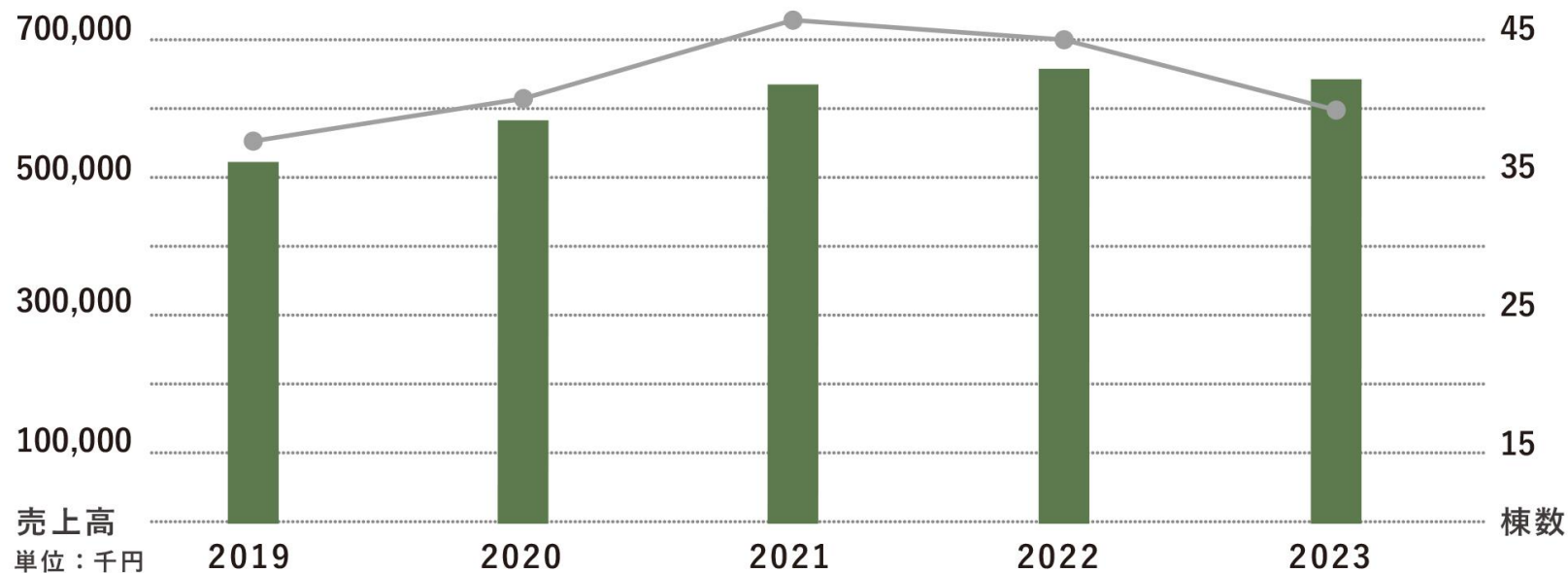
	2022 年 10 月期 (実績)	2023 年 10 月期 (実績)	前期比
自社物件	645 室	621 室	－ 24 室
サブリース物件他	3,729 室	3,620 室	－ 109 室
合計室数	4,374 室	4,241 室	－ 133 室

1. 運管管理事業 ② （自社物件）

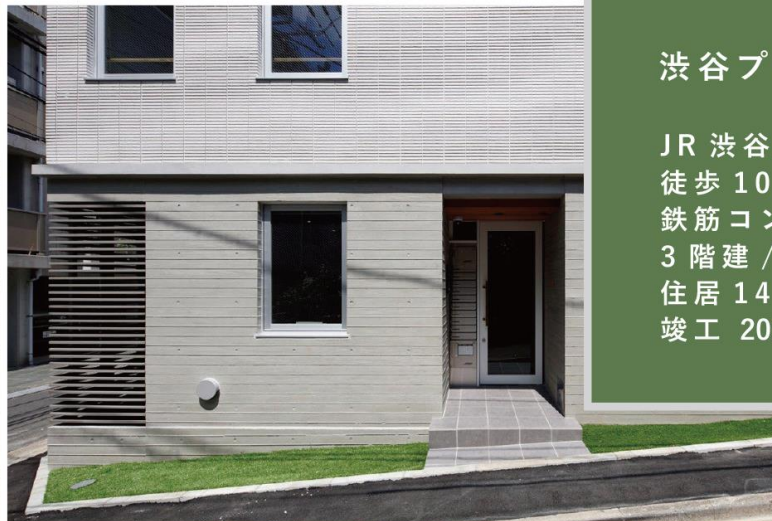
		2019	2020	2021	2022	2023
完成物件	棟数	37	41	47	45	40
	室数	577	604	696	645	621
仕掛物件	棟数	7	5	2	3	4
	室数	86	65	31	50	50

1. 運営管理事業③（自社物件賃料他）

		2019	2020	2021	2022	2023
完成物件	棟数	37	41	47	45	40
賃料他売上高	単位：千円	533,418	593,269	637,988	666,509	663,034



1. 運営管理事業④-1（プロジェクト完成物件）



渋谷プロジェクト

JR 渋谷駅
徒歩 10 分
鉄筋コンクリート造
3 階建 / 地下 1 階
住居 14 室
竣工 2023 年 8 月



1. 運営管理事業④-2（区分マンション購入）



ザ・パークハウス
六番町
707号室

JR 総武線
四ツ谷駅徒歩5分
鉄筋コンクリート造

2. 開発販売事業 ① （販売室数）

	2022 年 10 月 期	2023 年 10 月 期
賃貸事業用マンション	62 室（3 棟）	39 室（5 棟）

2. 開発販売事業 ② （販売実績 1）



深川プロジェクト

東京メトロ東西線
門前仲町駅徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
2 棟 13 室

2. 開発販売事業 ② （販売実績 2）



神楽坂プロジェクト

東京メトロ東西線
神楽坂駅徒歩6分
鉄筋コンクリート造
5階建
2棟16室



2. 開発販売事業 ② （販売実績 3）



浅草橋プロジェクト

JR 総武線
浅草橋駅徒歩 4 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
1 棟 10 室





3

2024 年 10 月 期
通期業績計画における
重点施策（連結）

2024 年 10 月期 通期業績計画

売上高：4,200 百万円 経常利益：500 百万円

単位：百万円		2023 年 10 月期 (実績)	2024 年 10 月期 (計画)	前期比 (%)
売上高		3,440	4,200	+ 22.1%
	運営管理事業	2,826	2,781	- 1.6%
	開発販売事業	614	1,419	+ 131.0%
営業利益		548	570	+ 3.9%
経常利益		477	500	+ 4.7%
当期純利益		326	332	+ 1.5%

2024 年 10 月 期 自 社 ・ サ ブ リ ー ス 物 件 室 数 及 び 販 売 計 画

	2023 年 10 月 期 (実績)	2024 年 10 月 期 (計画)	増 減
自 社 物 件	621 室 (40 棟)	586 室 (44 棟)	－ 35 室
サ ブ リ ー ス 物 件 他	3,620 室	3,593 室	－ 27 室
販 売 計 画	39 室 (5 棟)	85 室 (1 棟)	＋ 46 室

運営管理事業（自社所有①）

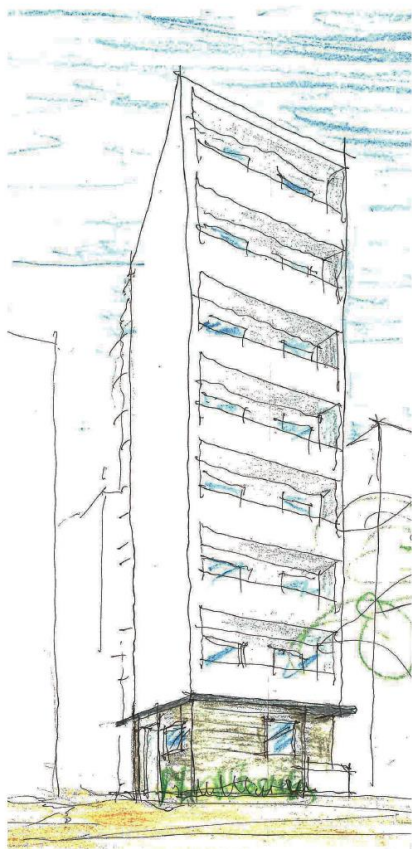


ーツ橋プロジェクト

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 2024年2月（予定）



運営管理事業（自社所有②）



佃プロジェクト

東京メトロ有楽町線
月島駅 徒歩4分
鉄筋コンクリート造
8階建
住居16室
竣工 2024年9月(予定)

運営管理事業（自社所有③）



代々木上原Ⅲ プロジェクト

千代田線 小田急線
代々木上原駅徒歩2分
鉄筋コンクリート造
3階建 / 地下1階
店舗事務所4室
竣工 2024年9月（予定）

運営管理事業（自社所有④）



柳橋プロジェクト

JR 総武線
浅草橋駅徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
住居 10 室
竣工 2024 年 7 月（予定）

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、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	2020 年 10月期	2021 年 10月期	2022 年 10月期	2023 年 10月期	2024 年 10月期 (予定)
1 株当たり配当金	第 2 四半期末	14.00	14.00	15.00	15.00	15.00
	期末	14.00	14.00	16.00	18.00	18.00
	合計	28.00	28.00	31.00	33.00	33.00
配当性向 連 結		29.4%	34.4%	26.3%	32.1%	31.6%

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（2023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（7）第5209号
賃貸住宅管理業免許	国土交通大臣（1）第6996号
建築士事務所登録	一級東京都知事 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）	17名 他契約社員・パートアルバイト等 18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）