決算説明会

2025年10月期 第2四半期 （2024年11月1日～2025年4月30日）

株式会社アールエイジ
3248　www.early-age.co.jp

1 2025年 10月期 第2四半期決算概要（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 2025年 10月期 第2四半期決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況 …… 8

1．運営管理事業① …… 9

運営管理事業②～⑤ …… 10 ～ 13

2．開発販売事業①② …… 14 ～ 16

3 2025年 10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2025年10月期 業績計画 …… 18

2025年10月期 自社・サブリース物件 室数及び販売計画 …… 19

運営管理事業（自社所有①～⑥） …… 20 ～ 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

2025年10月期
第2四半期決算概要（連結）

決算サマリー

単位：百万円	2025年10月期 第2四半期		
	前 期	当 期	対前期比
売上高	3,231	1,806	－44.1%
営業利益	748	346	－53.6%
経常利益	709	275	－61.3%
当期純利益	466	174	－62.7%

貸借対照表

単位：百万円		2024年 10月期	2025年 10月期 第2四半期	増減	備考
流動資産		3,370	3,049	−320	
	現金及び預金	1,775	1,502	−273	法人税他税金及び配当金支払
	販売用不動産	1,472	1,465	−6	増加：保有目的変更10室（1棟） 減少：賃貸事業用不動産19室（2棟）売却
	その他	123	82	−41	
固定資産		11,027	11,868	865	増加：新規開発用土地仕入3区画 賃貸事業用テナントビル仕入4室（1棟） 減少：保有目的変更10室（1棟）
資産合計		14,398	14,917	519	
負債合計		9,836	10,249	412	
	流動負債	1,409	1,309	−100	未払法人税他 減少
	固定負債	8,427	8,940	512	新規開発用土地仕入他による長期借入金の増加
純資産		4,561	4,668	107	
負債・純資産合計		14,398	14,917	519	

キャッシュフロー計算書・自己資本比率

単位：百万円	2024年 10月期 第2四半期	2025年 10月期 第2四半期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	1,969	360	－1,609	開発販売事業売上の減少
投資活動によるキャッシュフロー	－846	－1,142	－296	新規開発用土地仕入及び工事進捗により支出の増加
財務活動によるキャッシュフロー	－26	509	535	新規開発用土地仕入他により借入金の増加
現金及び現金同等物の期末残高	2,018	1,502	－516	

単位：%	20年10月期	21年10月期	22年10月期	23年10月期	24年10月期	25年10月 第2四半期
自己資本比率推移	28.8	27.8	29.7	30.7	31.7	31.3

2

2025年10月期
第2四半期決算
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	2024年10月期 第2四半期（実績）	2025年10月期 第2四半期（実績）	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,231	1,806	—	−44.1%
運営管理事業	1,402	1,441	—	+1.5%
開発販売事業	1,828	364	—	−80.1%
営業利益	748	346	19.2%	−53.6%
運営管理事業	303	317	22.0%	4.3%
開発販売事業	530	106	29.3%	−79.8%
全社又は消去	−86	−77	—	—

1．運営管理事業 ①　（運営室数）

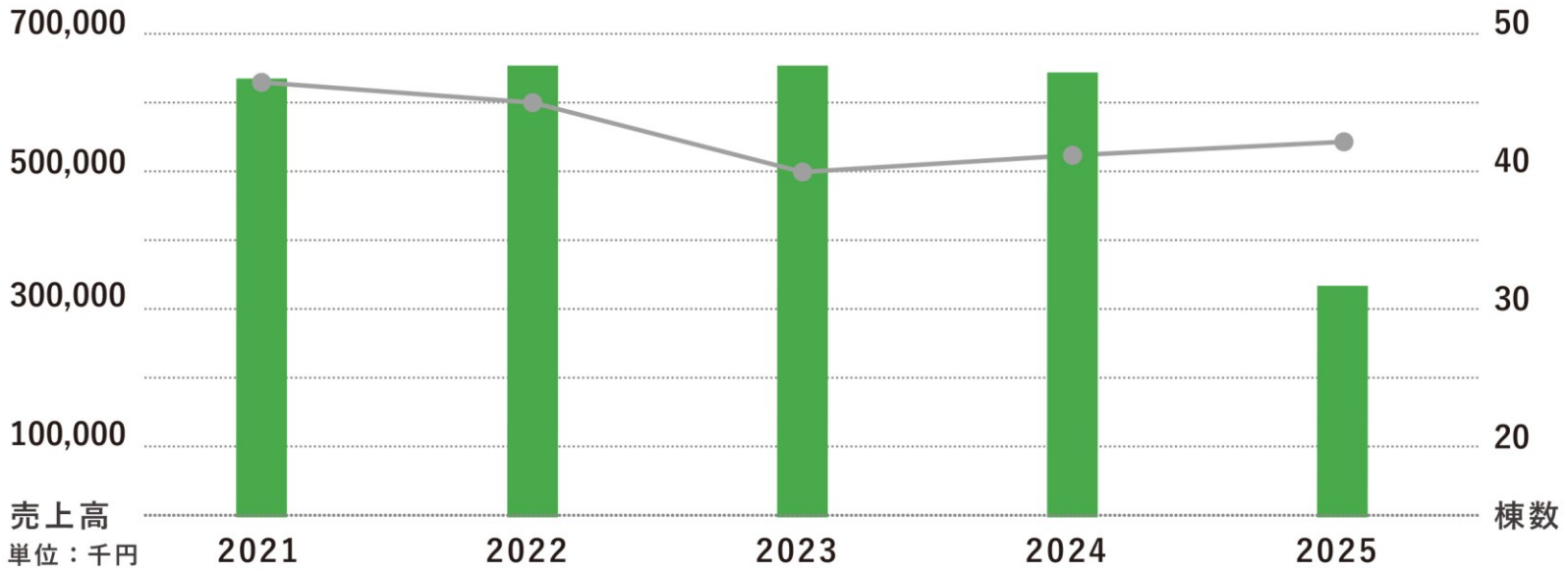
	2024年10月期 （実績）	2025年10月期 第2四半期（実績）	前期比
自社所有	582室	575室	－7室
サブリース他	3,617室	3,578室	－39室
合計室数	4,199室	4,153室	－46室

1．運営管理事業 ②　（自社物件）

		2021	2022	2023	2024	2025 第２四半期
完成物件	棟数	47	45	40	42	43
	室数	696	645	621	582	575
仕掛物件	棟数	2	3	4	4	6
	室数	31	51	50	32	61

1．運営管理事業 ③ （自社物件賃料他）

		2021	2022	2023	2024	2025 第２四半期
完成物件	棟数	47	45	40	42	43
	室数	696	645	621	582	575
賃料他売上高 単位：千円		637,988	666,509	663,034	654,416	331,679



1．運営管理事業 ④ （プロジェクト完成物件）

**代々木上原Ⅲ
プロジェクト**

東京メトロ千代田線
/ 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

1．運営管理事業 ⑤ （テナントビル仕入）

ロイクラトン麹町ビル

東京メトロ有楽町線
麹町駅 徒歩２分
鉄筋コンクリート造
４階建
事務所４室

2. 開発販売事業 ①　（販売室数）

	2024年10月期	2025年10月期 第2四半期
賃貸事業用マンション	91室（2棟）	19室（2棟）

2. 開発販売事業 ②　（販売実績 1）

四谷プロジェクト
SS114

JR 中央線
四谷駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
4 階建
住居 8 室・事務所 3 室

2. 開発販売事業 ② （販売実績 2）

四谷Ⅱプロジェクト
SS2515

東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
住居 8 室

3

2025年 10月期
通期業績計画における
重点施策（連結）

2025年10月期 業績計画

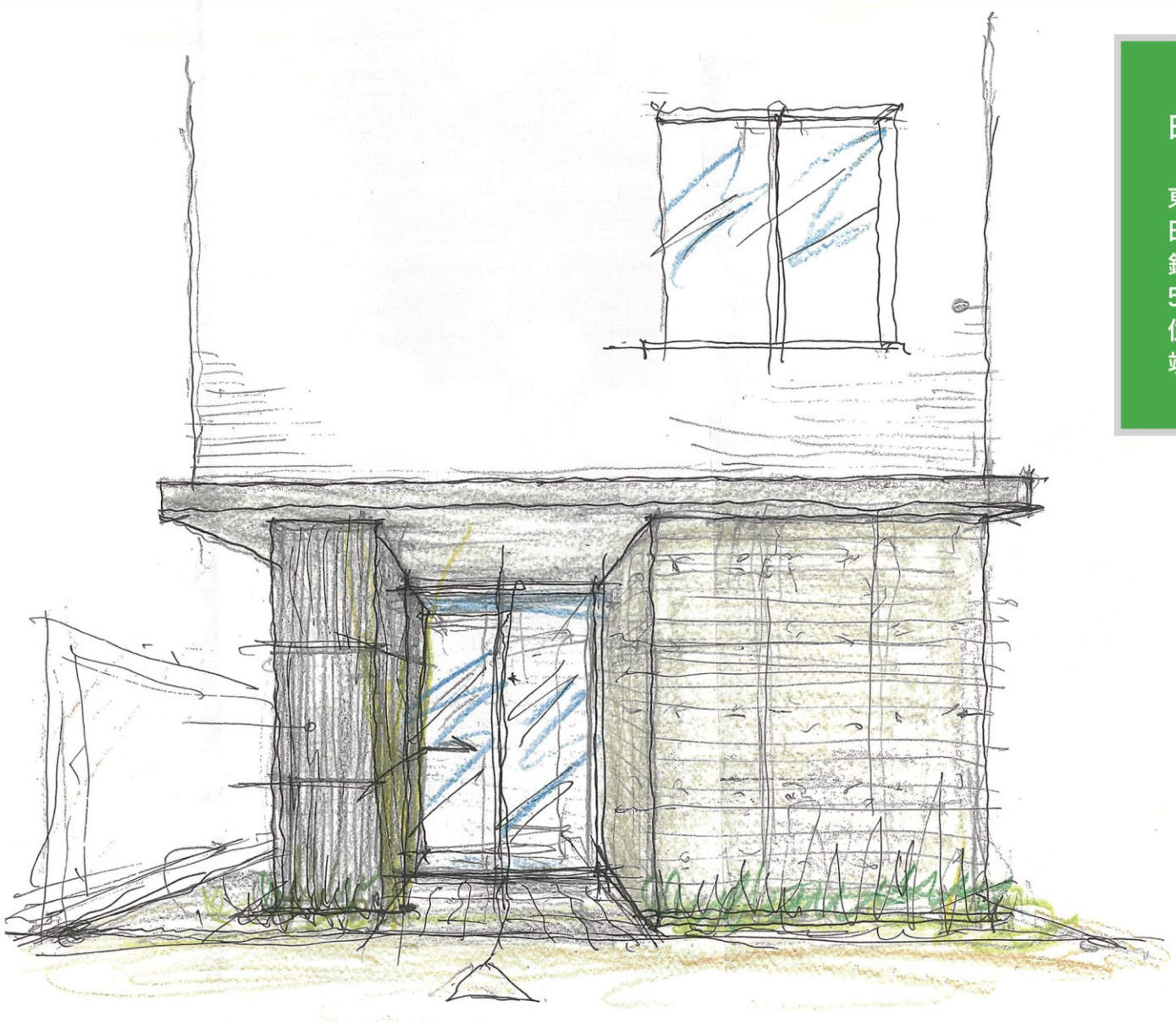
売上高：3,200百万円　経常利益：350百万円

単位：百万円	2025年10月期 第2四半期（実績）	2025年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,806	3,200	56.4%
運営管理事業	1,441	2,820	51.1%
開発販売事業	364	380	95.8%
営業利益	346	442	78.3%
経常利益	275	350	78.6%
当期純利益	174	233	74.7%

2025年10月期 自社・サブリース物件 室数及び販売計画

	2025年10月期 第2四半期（実績）	2025年10月期 （計画）	増減
自社物件	575室（43棟）	582室（43棟）	－7室
サブリース物件他	3,578室	3,561室	＋17室
販売計画	19室（2棟）	19室（2棟）	±0室

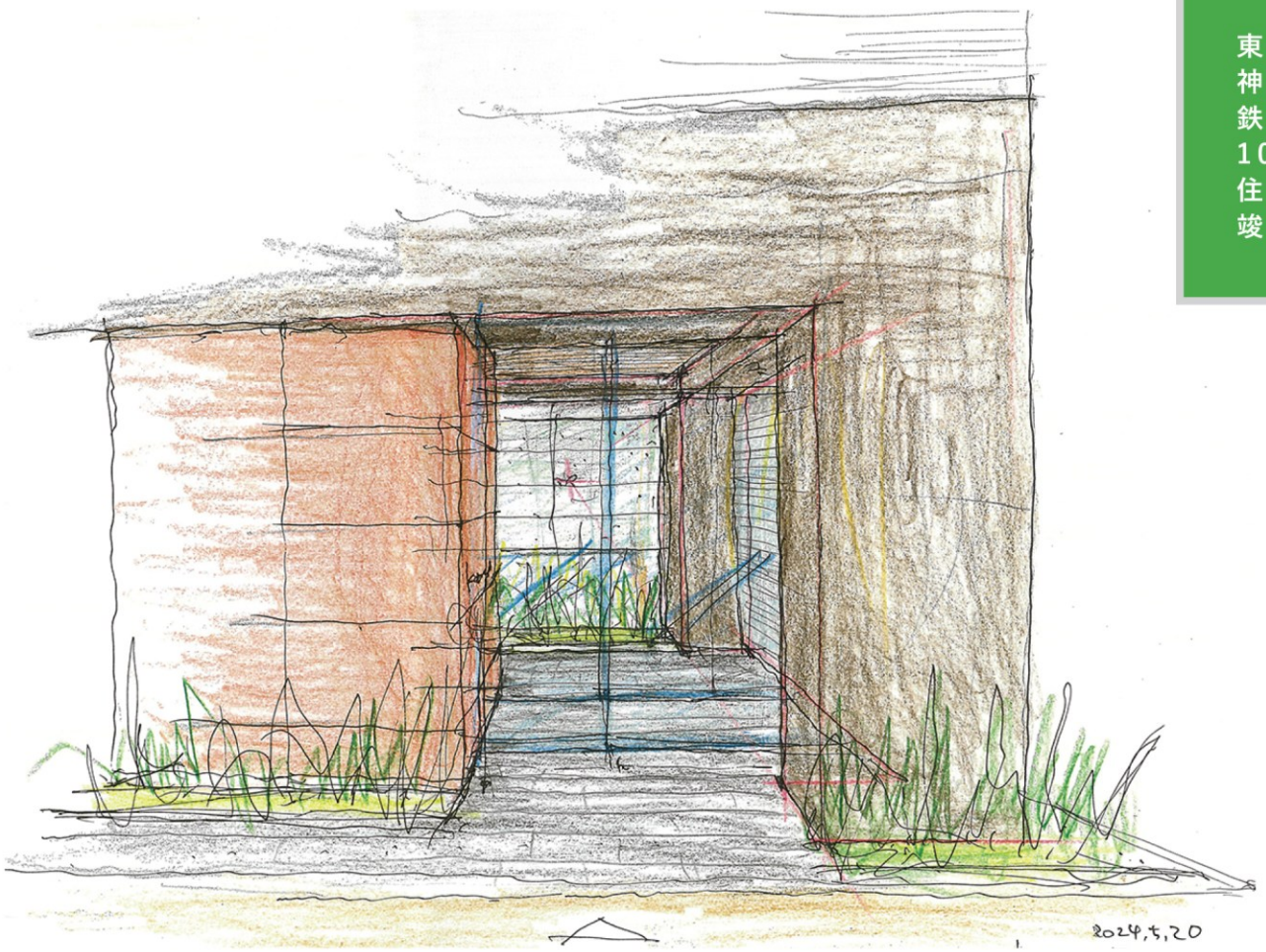
運営管理事業（自社所有①）



田原町プロジェクト

東京メトロ銀座線
田原町駅 徒歩３分
鉄筋コンクリート造
５階建
住居 11 室
竣工 2025年７月（予定）

運営管理事業（自社所有②）



神田プロジェクト

東京メトロ銀座線
神田駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
10 階建
住居 9 室
竣工 2026 年（予定）

運営管理事業（自社所有③）

赤坂プロジェクト

東京メトロ銀座線
溜池山王駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
4階建
店舗1・住居7室
竣工 2025年12月（予定）

運営管理事業（自社所有④）

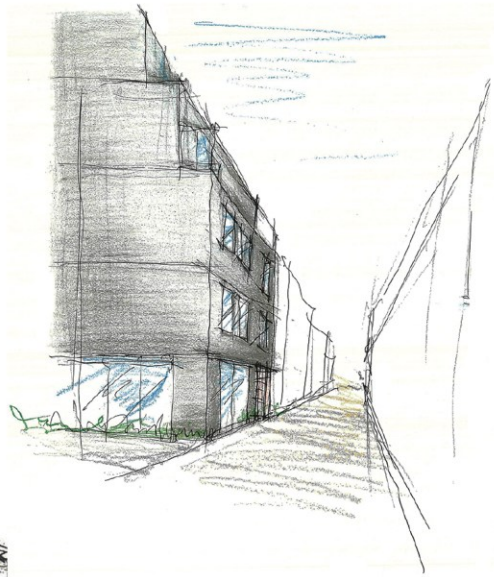
飯田橋プロジェクト

JR 総武線
飯田橋駅 徒歩 7 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
住居 12 室
竣工 2026 年（予定）

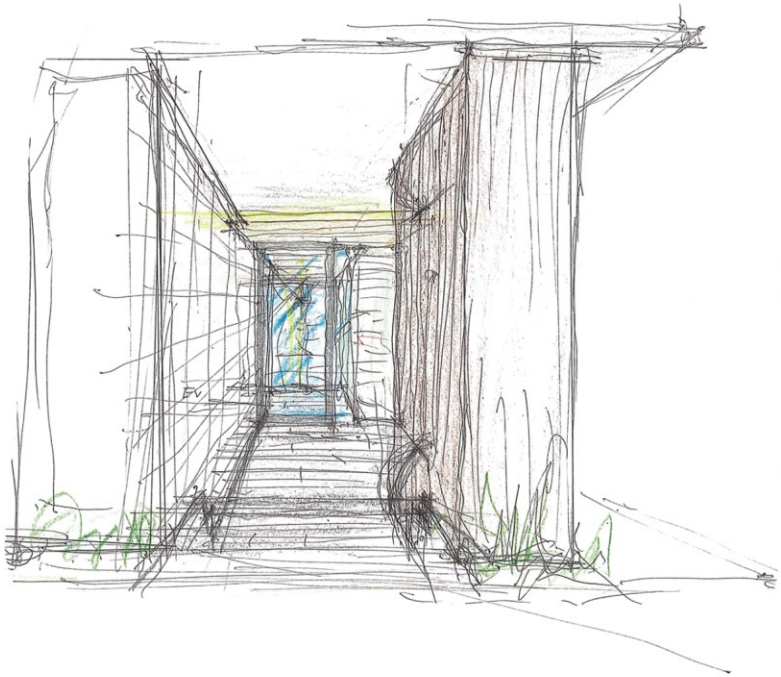
運営管理事業（自社所有⑤）

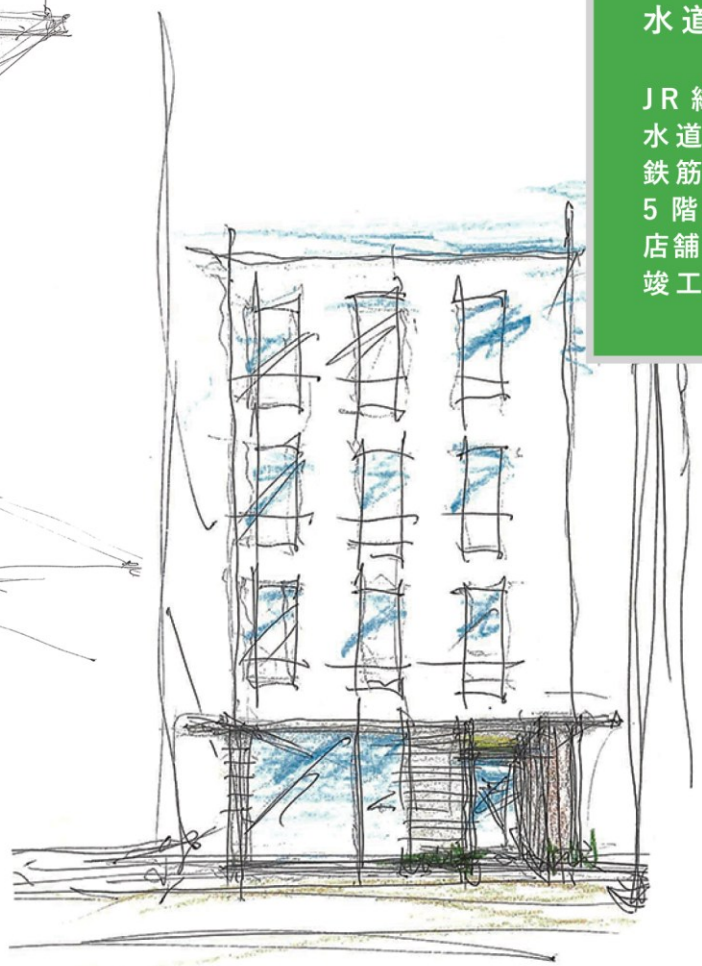
四谷３丁目プロジェクト

東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩２分
鉄筋コンクリート造
５階建
店舗１・住居９室
竣工 2026年（予定）



運営管理事業（自社所有⑥）





水道橋プロジェクト

JR 総武線
水道橋駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
店舗 1 室・住居 10 室
竣工 2026 年（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	2021年 10月期	2022年 10月期	2023年 10月期	2024年 10月期	2025年 10月期（予定）
1株当たり配当金	第2四半期末	14.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	期末	14.00	16.00	18.00	21.00	21.00
	合計	28.00	31.00	33.00	36.00	36.00
配当性向 連　結		34.4%	26.3%	32.1%	21.6%	49.1%

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（2025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（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 EAST5階
従業員数（連結）	15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）

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。