



## 決算説明会

2013年10月期（2012年11月1日～2013年10月31日）

決算説明会

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 Kūkan Creation Consulting

3248 [www.early-age.co.jp](http://www.early-age.co.jp)



2013年10月期  
決算概要（連結）

決算サマリー

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

----- 3  
----- 4  
----- 5



2014年10月期通期業績計画  
における重点施策（連結）

2014年10月期通期業績計画

2014年10月期戸数計画に対する進捗状況

1. 不動産管理運営事業

2. 不動産開発販売事業①

” [ 今期竣工・販売予定物件 ] ②・③・④・④-2 --- 25・26・27・28・29

3. 不動産仲介コンサル事業

4. 株主還元について

----- 20  
----- 21  
----- 22  
----- 23  
----- 24  
----- 30  
----- 31



2013年10月期  
決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況

売上高に占める各セグメントの構成比率

1. 不動産管理運営事業①・②・③・④・⑤ --- 9・10・11・12・13・14

2. 不動産開発販売事業①

” [ 販売実績 ] ②・③・④・⑤・⑥

3. 不動産仲介コンサル事業

----- 6  
----- 7  
----- 8  
----- 15  
----- 16・17・18  
----- 19

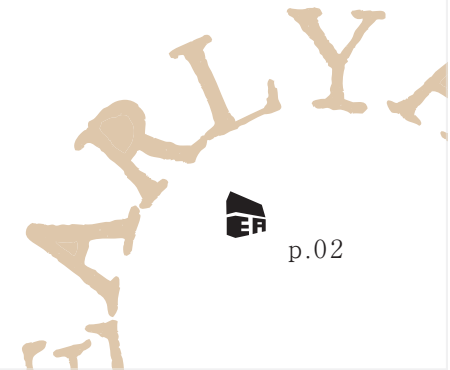


会社概要

会社概要

問い合わせ先

----- 32  
----- 33  
----- 34



# 01. 2013年10月期 決算概要 (連結)



# 決算サマリー

売上高～当期純利益は計画比より下回り、経常利益、当期純利益は前年比を上回る。

単位：百万円

	対計画 比較			対前年同期 増減率
	2013年10月期 (計画)	2013年10月期 (実績)	①対計画比	
売上高	4,000	3,647	△8.8%	△7.3%
営業利益	440	405	△7.9%	△1.4%
経常利益	400	384	△3.9%	1.1%
当期純利益	238	230	△3.3%	7.2%

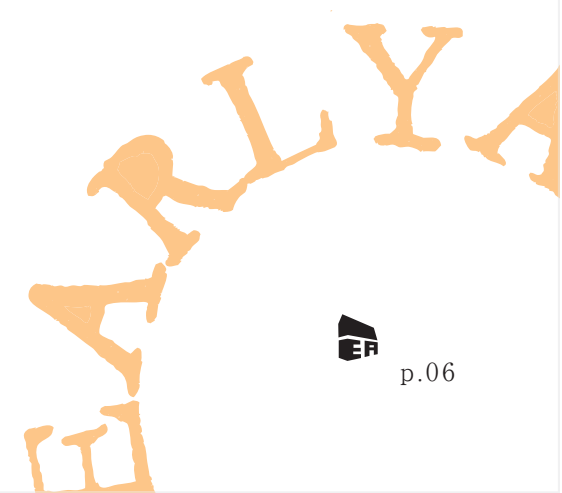
# 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円

	2012年10月期	2013年10月期	増減	備考
流動資産	2,250	2,525	274	
現金及び預金	823	786	△37	賃貸事業用マンション仕入による減少
販売用不動産	891	1,228	336	+ 開発プロジェクト完成(2棟19室)、固定資産より振替(1棟6室) - 賃貸事業用マンション売却(1棟8室)
仕掛販売用不動産	405	362	△43	開発プロジェクト完成振替(2棟19室)
その他	131	149	18	
固定資産	3,561	4,128	567	事業用テナントビル仕入(1棟6室)、開発プロジェクト土地仕入
資産合計	5,812	6,653	841	
負債合計	3,959	4,643	683	
流動負債	731	779	47	1年以内返済予定 長期借入金増加
固定負債	3,227	3,863	635	事業用テナントビル等仕入に伴う長期借入金の増加
純資産	1,852	2,010	157	当期利益の計上
負債・純資産合計	5,812	6,653	841	
	2012年10月期	2013年10月期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	334	124	△210	開発プロジェクト2棟完成による棚卸資産の増加
投資活動によるキャッシュフロー	△581	△796	△214	事業用テナントビル取得及び開発プロジェクト土地仕入
財務活動によるキャッシュフロー	135	584	448	長期借入金の増加
現金及び現金同等物の期末残高	823	736	△87	

自己資本比率 推移(単位%)	07年10月期	08年10月期	09年10月期	10年10月期	2011年10月期	2012年10月期	2013年10月期
	21.7	24.2	27.5	27.9	30.4	31.8	30.2

# 02. 2013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

	2012年10月期 (実績)	2013年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,933	3,647	—	△7.3%
不動産管理運営	2,980	2,948	—	△1.1%
不動産開発販売	807	562	—	△30.3%
不動産仲介コンサル	145	136	—	△6.3%
営業利益	411	405	11.1%	△1.4%
不動産管理運営	510	529	18.0%	3.7%
不動産開発販売	61	40	7.1%	△34.7%
不動産仲介コンサル	△10	△17	△12.7%	60.2%

	2012年10月期 (実績)	2013年10月期 (実績)	前期比
管理室数 サブリース	1,927室	1,950室	+23室
管理室数 集金管理	2,923室	2,963室	+40室
自社所有室数	447室(13棟)	461室(16棟)	14室(+3棟)
<b>合計室数</b>	<b>5,297室</b>	<b>5,374室</b>	<b>+77室</b>
管理台数 駐車場	3,562台	3,489台	-73台
売却物件数	事業用賃貸マンション 6棟37室 住宅 —戸 中古区分マンション 1戸 土地 12区画	事業用賃貸マンション 1棟8室 住宅 1戸 中古区分マンション 1戸 土地 9区画	事業用賃貸マンション -5棟-29室 住宅 1戸 中古区分マンション -1戸 土地 -3区画

# 売上高に占める各セグメントの構成比率

13年10期 売上高構成比率

単位：百万円

	12年10月期	構成比	13年10月期	構成比
売上高	3,933	100.0%	3,647	100.0%
● 不動産管理運営	2,980	<b>75.8%</b>	2,948	<b>80.8%</b>
● 不動産開発販売	807	20.5%	562	15.4%
● 不動産仲介コンサル	145	3.7%	136	3.8%

## 不動産管理運営事業

**80.8%**

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

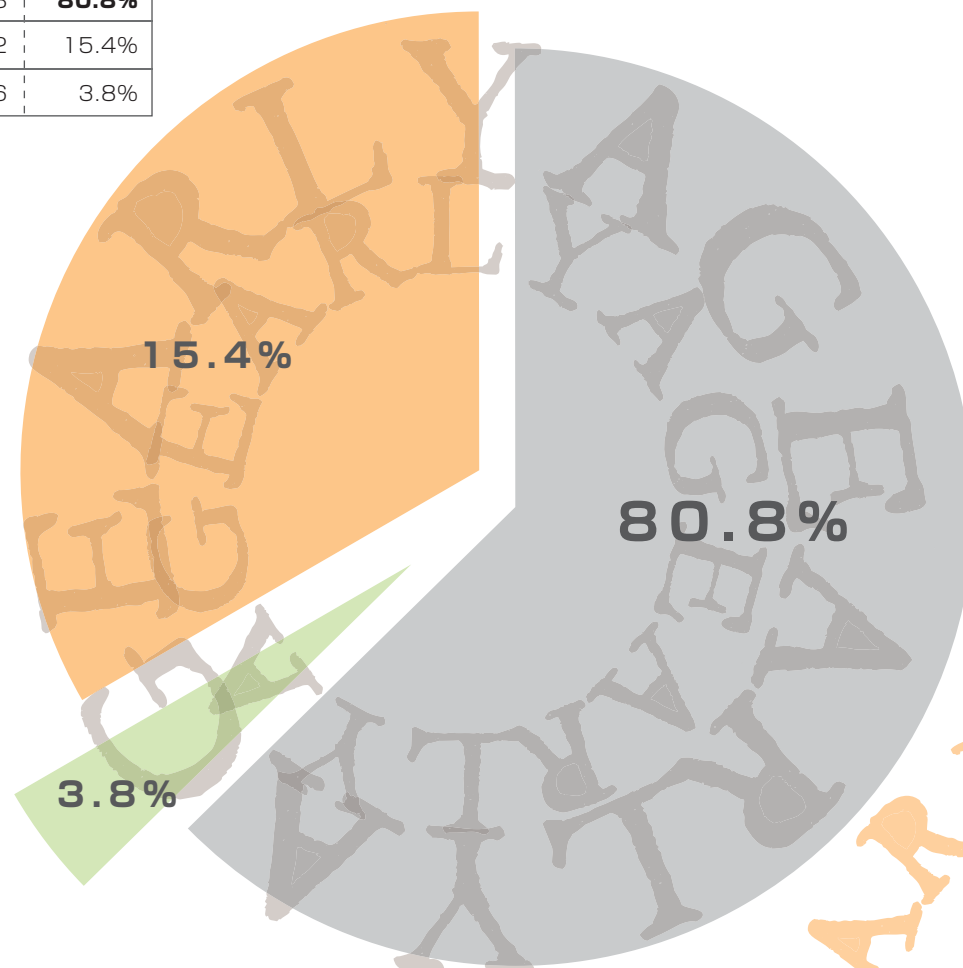
**15.4%**

賃貸事業用マンションおよび  
中古区分マンション・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

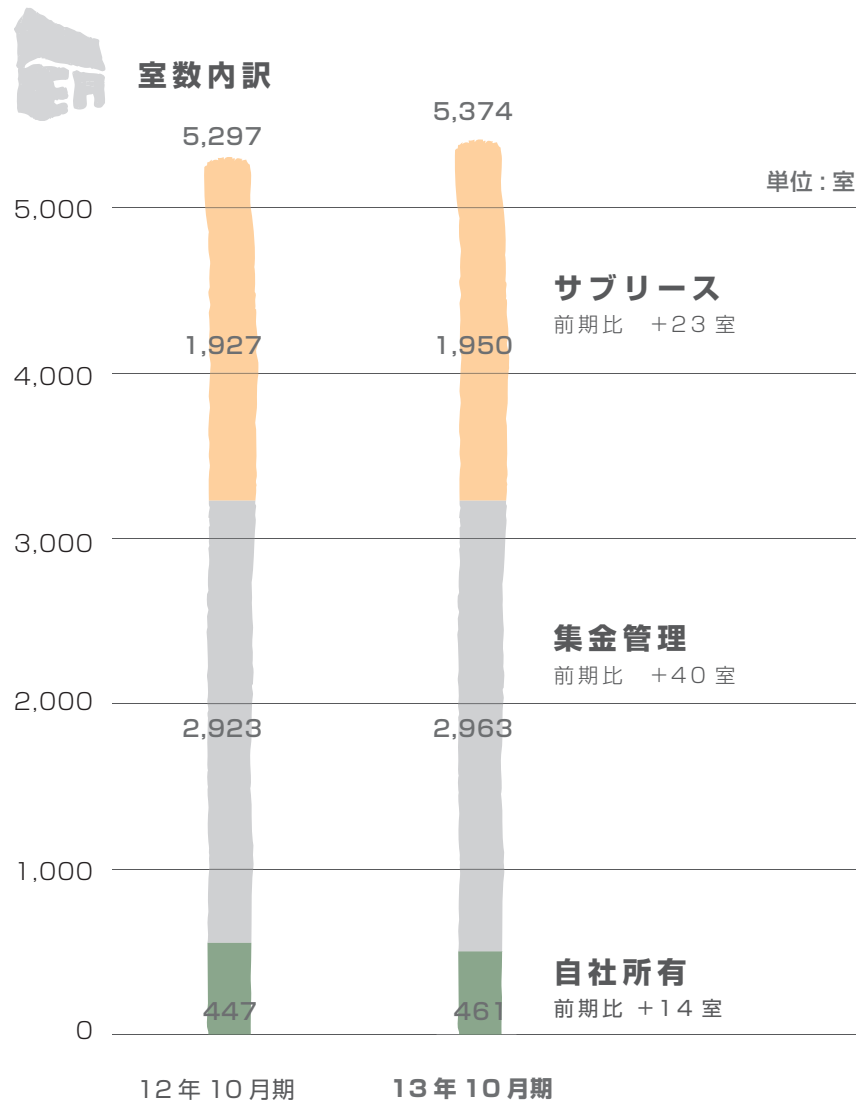
**3.8%**

賃貸・売買仲介





# 1. 不動産管理運営事業①



	2012年10月期 (実績)	2013年10月期 (実績)	前期比
● サブリース	1,927室	1,950室	+23室
● 集金管理	2,923室	2,963室	+40室
● 自社所有数	447室	461室	+14室
合計室数	5,297室	5,374室	+77室

駐車場	3,562台	3,489台	-73台
-----	--------	--------	------



## 1. 不動産管理運営事業②

サブリース  23室増	増加		減少	
	自社所有物件を売却した事による振替	8室		
	集金管理からの契約形態変更	6室		
	新築物件の竣工	9室		
	合計	23室	合計	室

集金管理  40室増	増加		減少	
	既存顧客の追加受注	50室	オーナーチェンジによる	-37室
	新規顧客からの受注	80室	使用用途変更による	-21室
			解約	-32室
	合計	130室	合計	-90室

自社所有  3棟14室増	増加		減少	
	物件の竣工による	1棟11室	売却によりサブリースへ振替	-1棟-8室
	購入による	2棟7室	区分マンションの売却	-1棟-1室
	新規プロジェクトの為に一時所有	2棟5室		
合計	+5棟23室	合計	-2棟-9室	



船橋 SFビル

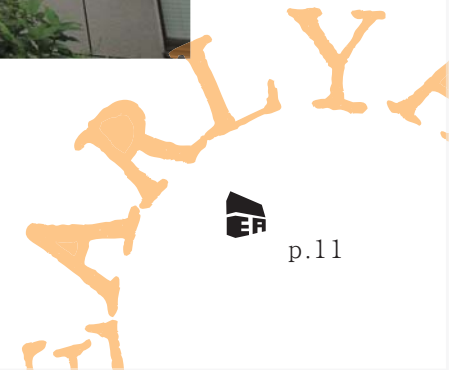
JR 船橋駅徒歩2分

鉄筋コンクリート造

5階建 6区画

店舗・事務所

## 1. 不動産管理運営事業③[所有物件事例1]





船橋本町プロジェクト

JR 船橋駅徒歩4分

鉄筋コンクリート造

10階建68室予定

竣工予定 2015.2

## 1. 不動産管理運営事業④ [プロジェクト進行中物件事例]



EARLY



JR 中央線四ツ谷駅

徒歩5分

鉄筋コンクリート造

4階建11室

竣工 2013.9

## 1. 不動産管理運営事業⑤ [ 竣工物件事例 ]



EARLY





## 2. 不動産開発販売事業①

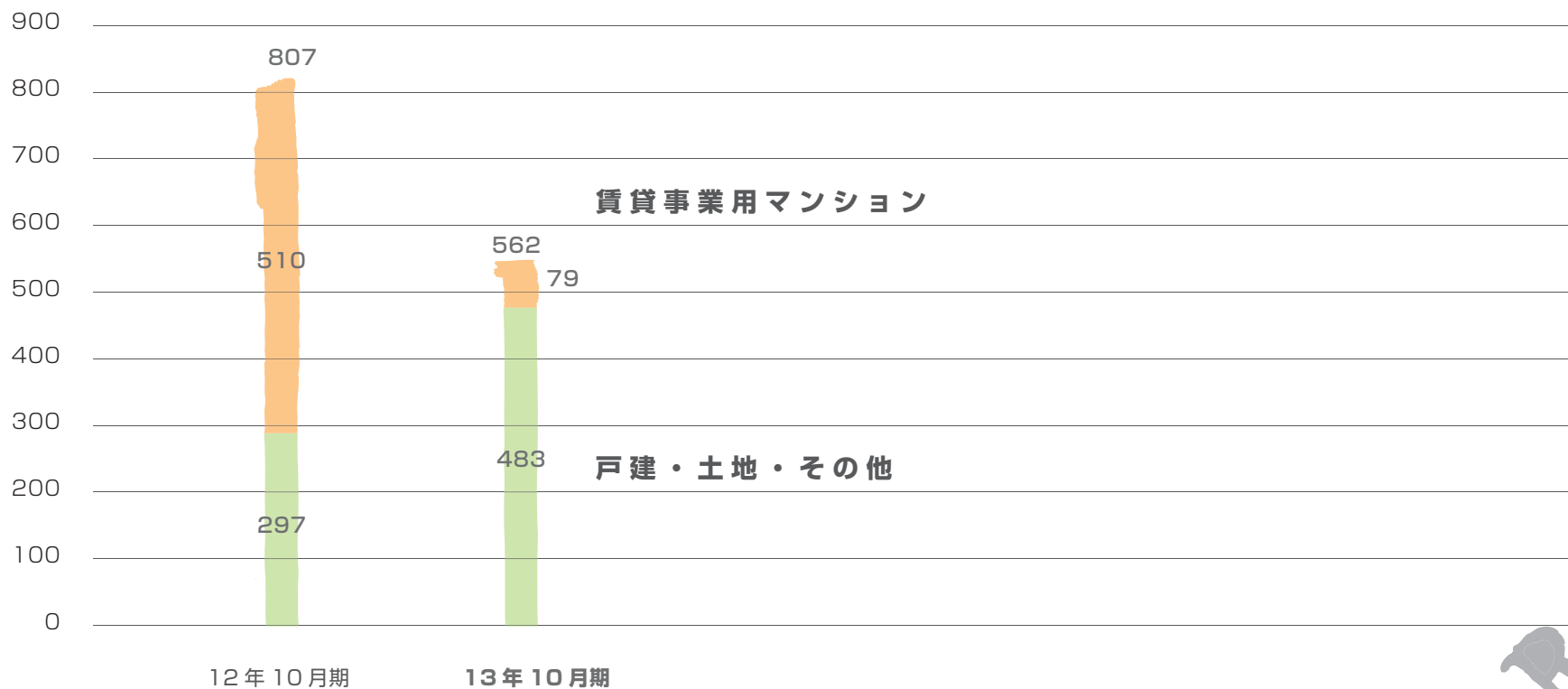
EARLY AGENT



販売内訳推移

販売内訳推移	12年10月期	13年10月期
● 賃貸事業用マンション	6棟37室	1棟8室
● 戸建・土地・その他	住宅 1戸 中古区分マンション 1戸 土地 12区画	住宅 1戸 中古区分マンション 1戸 土地 9区画

単位：百万円





JR山手線西日暮里駅

徒歩4分

鉄筋コンクリート造

事業用賃貸マンション

4階建8室

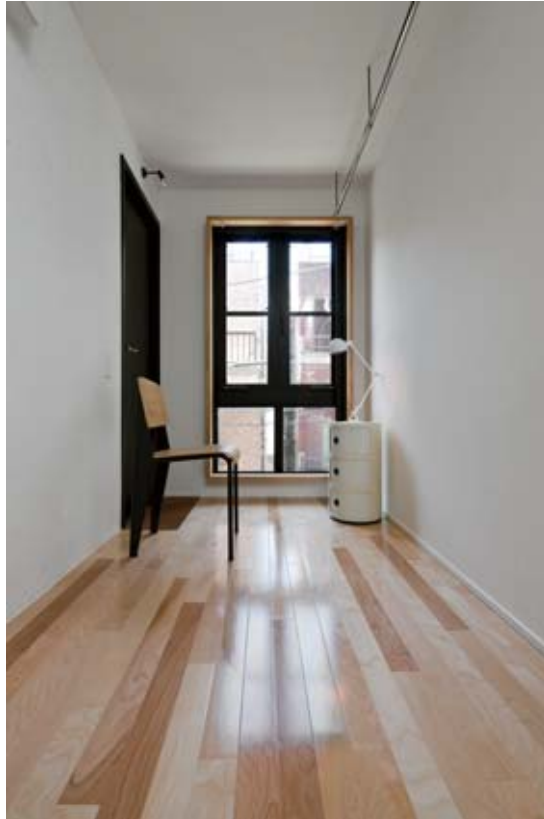
## 2. 不動産開発販売事業②[販売実績] 販売後サブリースへ



EARLY







ER  
p.17



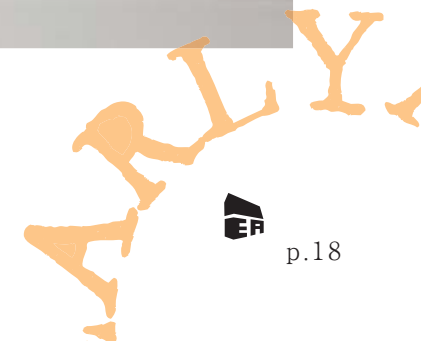
船橋市前原東

他 4 現場

計 9 区画

## 2. 不動産開発販売事業③ [ 販売実績 ]

J・K・L を販売



### 3. 不動産仲介コンサル事業

単位：百万円

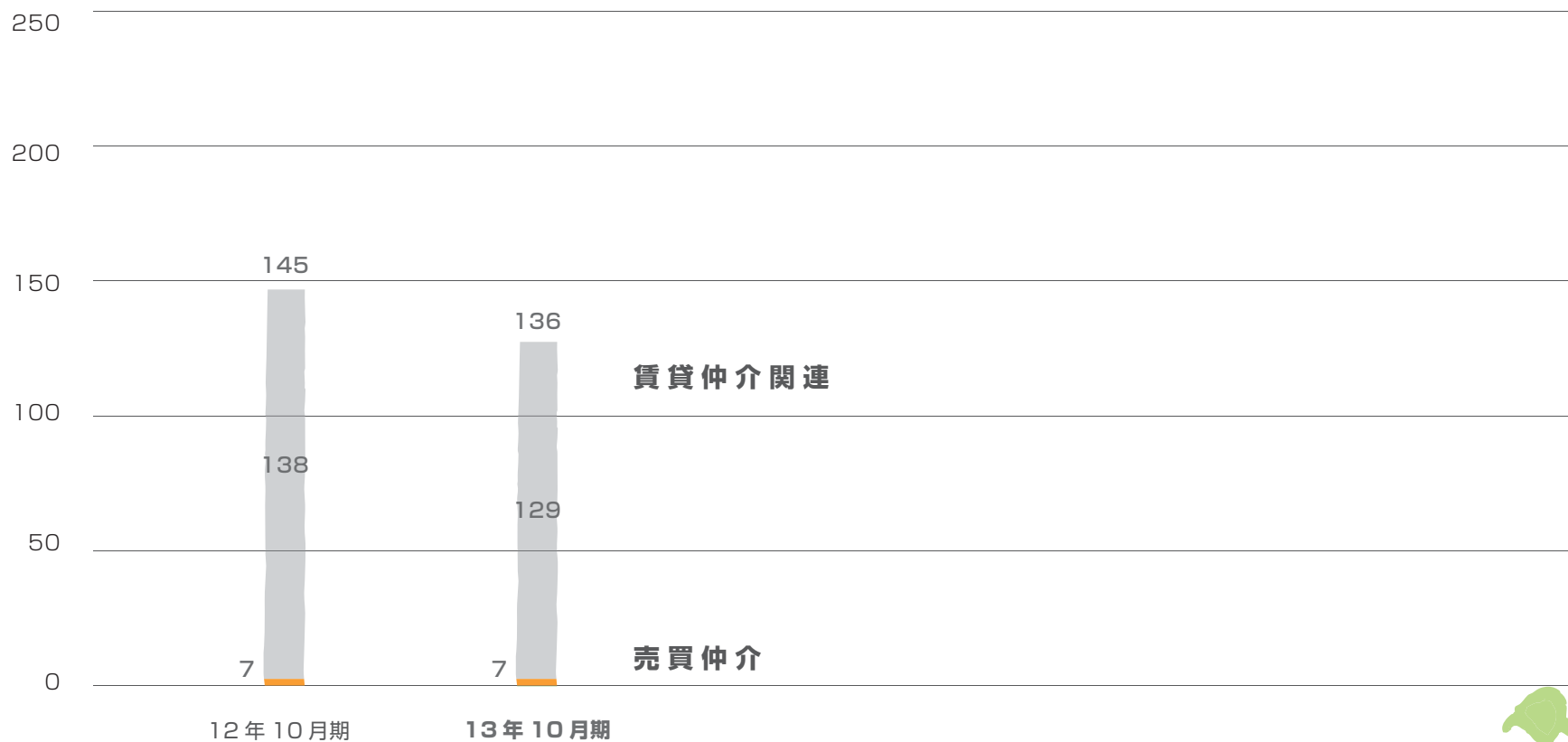
	12年10月期	13年10月期
● 賃貸仲介関連(※)	138	129
● 売買仲介	7	7

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。

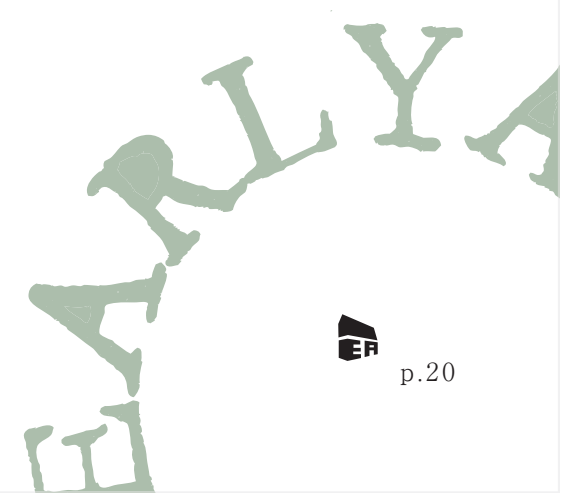


#### 売上高内訳

単位：百万円



# 03. 2014年10月期 通期業績計画（連結） における重点施策（連結）



## 2014年10月期 通期業績計画

売上高：4,000百万円 経常利益：400百万円

単位：百万円

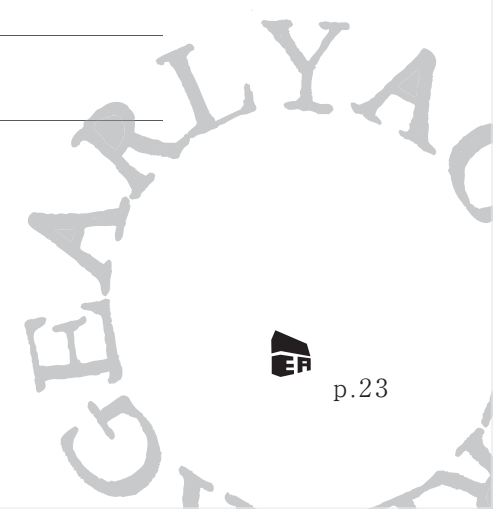
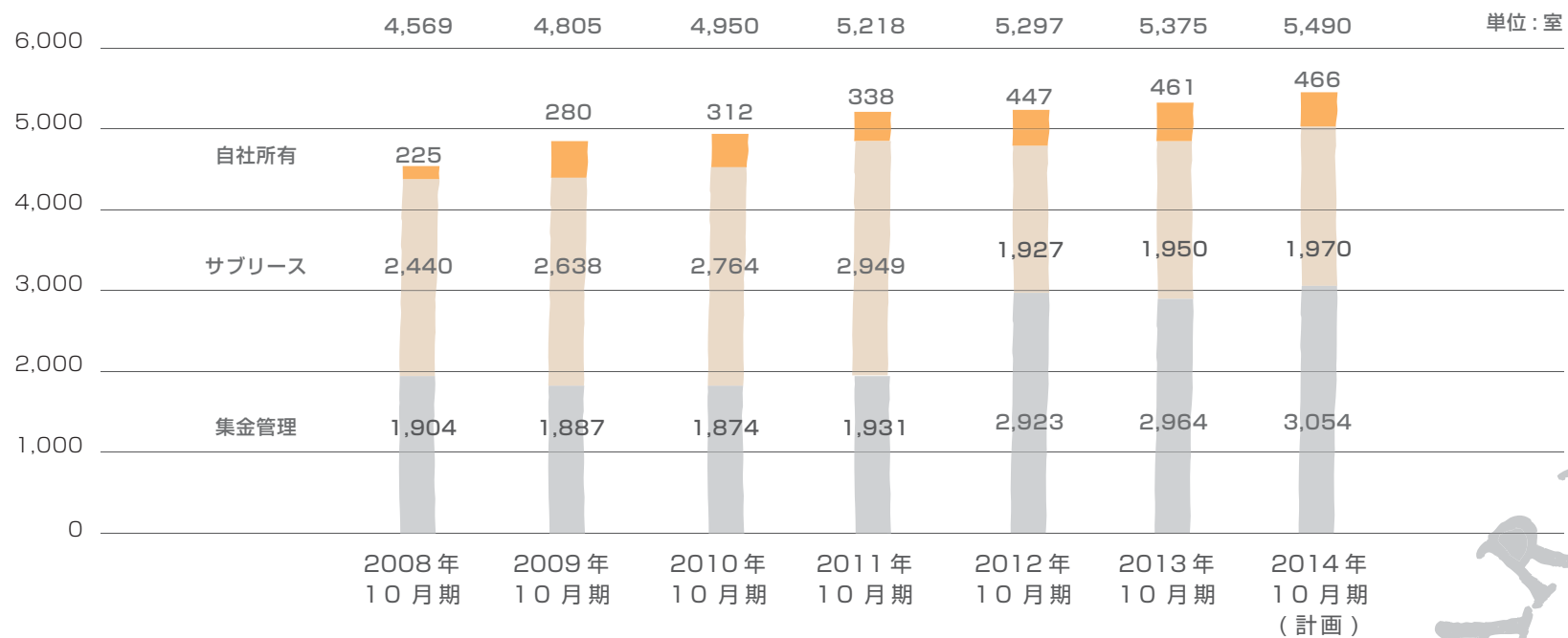
	2013年10月期 (実績)	2014年10月期 (計画)	前期比 (%)
売上高	3,647	4,000	9.7%
不動産管理運営事業	2,948	3,027	2.7%
不動産開発販売事業	562	827	47.0%
不動産仲介コンサル事業	136	145	7.1%
営業利益	405	443	9.2%
経常利益	384	400	4.1%
当期純利益	230	236	2.5%

## 2014年10月期 管理戸数・販売活動計画

		2013年 10月期 (実績)	2014年 10月期 (計画)	
管理室数 サブリース		1,950室	1,970室	+20室
管理室数 集金管理		2,964室	3,054室	+90室
自社所有数		461室(15棟)	466室(15棟)	+5室(-棟)
<b>合計室数</b>		<b>5,375室</b>	<b>5,490室</b>	<b>+115室</b>
管理台数 駐車場		3,486台	3,527台	+41台
売却 物件 数	賃貸事業用マンション	1棟8室	1棟6室	-棟-2室
	住宅	1戸	2戸	+1戸
	中古区分マンション	1戸	1戸	-戸
	土地	9区画	13区画	+4区画

# 1. 不動産管理運営事業

売上高 14年10月期 計画 3,027百万円(前期比+2.7%)  
 13年10月期 実績 2,948百万円



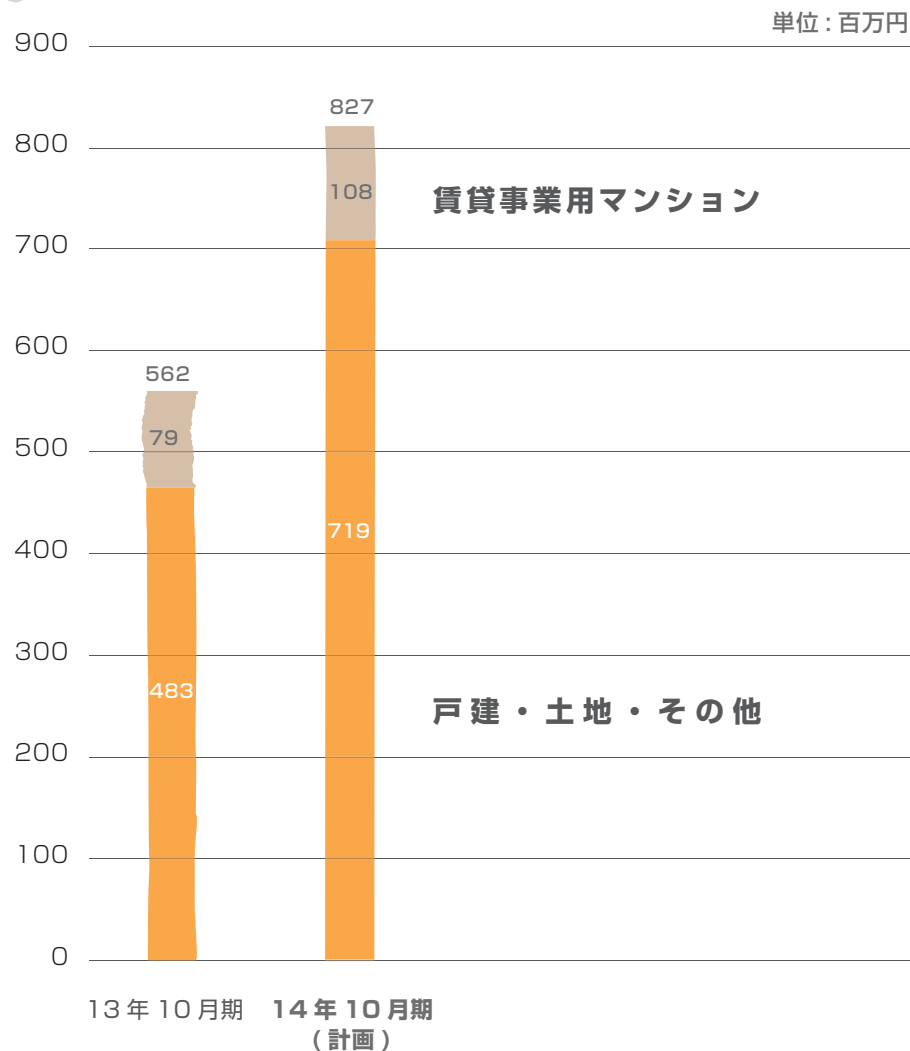
## 2. 不動産開発販売事業①

売上高 14年10月期  
13年10月期

計画 827百万円 (前期比+47.0%)  
実績 562百万円



### 売上高内訳推移



### 販売内訳推移

	2013年10月期	2014年10月期 (計画)
● 賃貸事業用マンション	1棟8室	1棟6室
● 戸建	住宅1戸	住宅2戸
● 土地	土地9区画	土地13区画
● 中古区分マンション	中古区分マンション1戸	中古区分マンション1戸







神楽坂プロジェクト

東京メトロ東西線

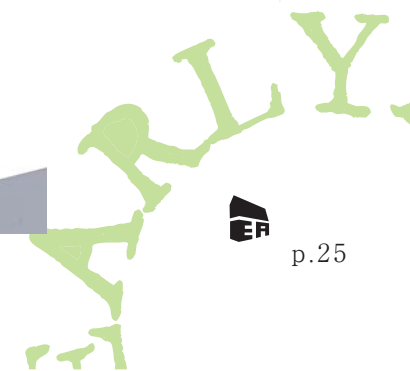
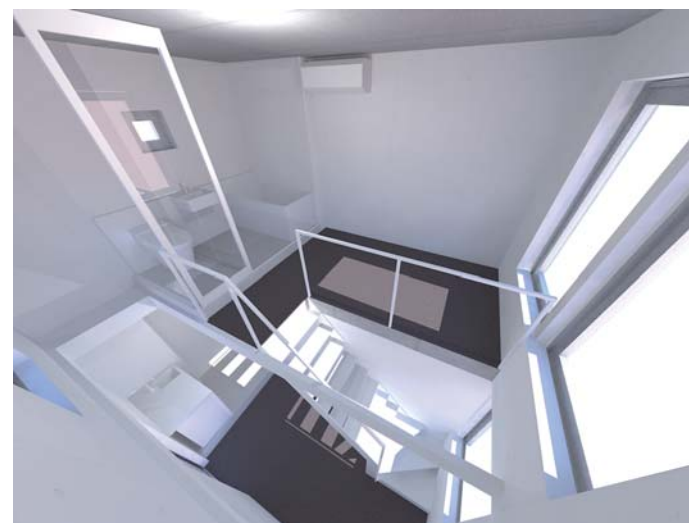
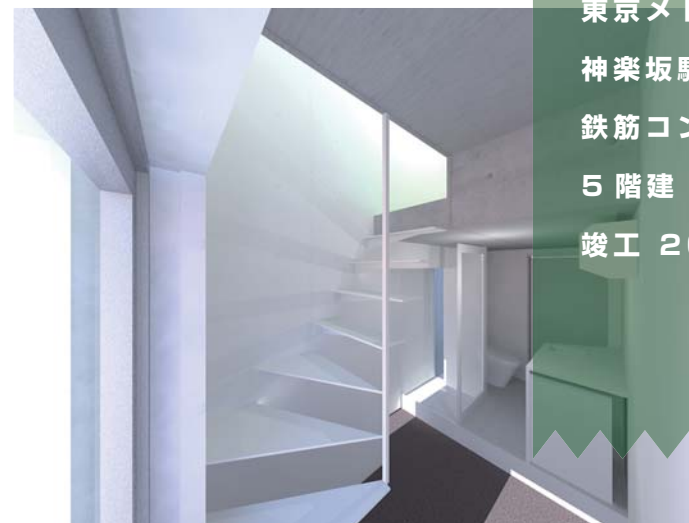
神楽坂駅 徒歩6分

鉄筋コンクリート造

5階建16室

竣工 2014.8

## 2. 不動産開発販売事業② [竣工予定物件事例]





JR 中野駅 徒歩 8 分

鉄筋コンクリート造

7 階建 6 室

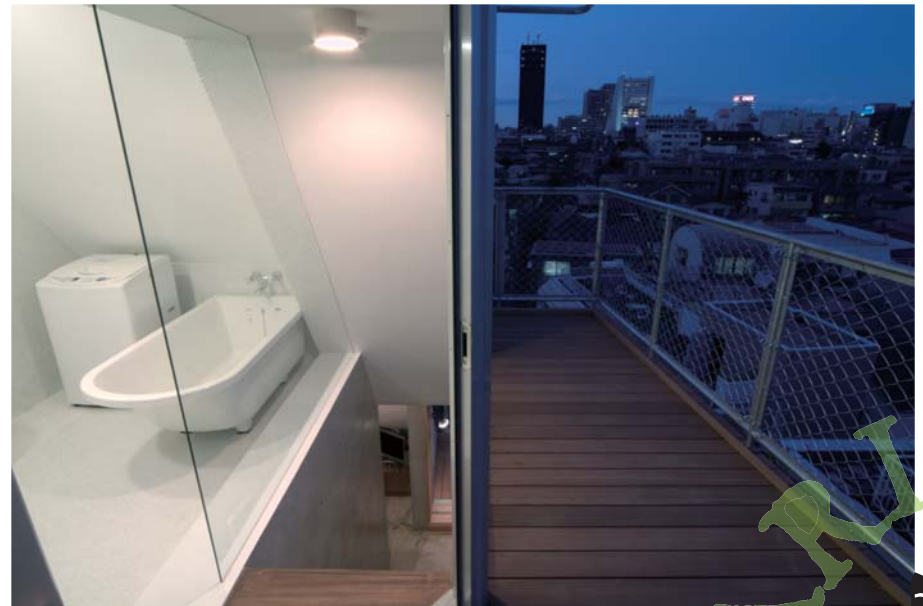
竣工 2006.10

## 2. 不動産開発販売事業③ [販売予定物件事例]



EARLY





EARLY



船橋市前原東

3区画

## 2. 不動産開発販売事業④ [新規事業用地取得事例]



M・N・Oを販売予定



EARLY

## 2. 不動産開発販売事業④-2 [新規事業用地取得事例]

### 新規プロジェクト

[ 浅草橋 PJ ]      JR 浅草橋駅 徒歩 6 分      事業用賃貸マンション 8 室

---

[ 門前仲町 PJ ]      東京メトロ東西線  
門前仲町駅 徒歩 6 分      事業用賃貸マンション 13 室

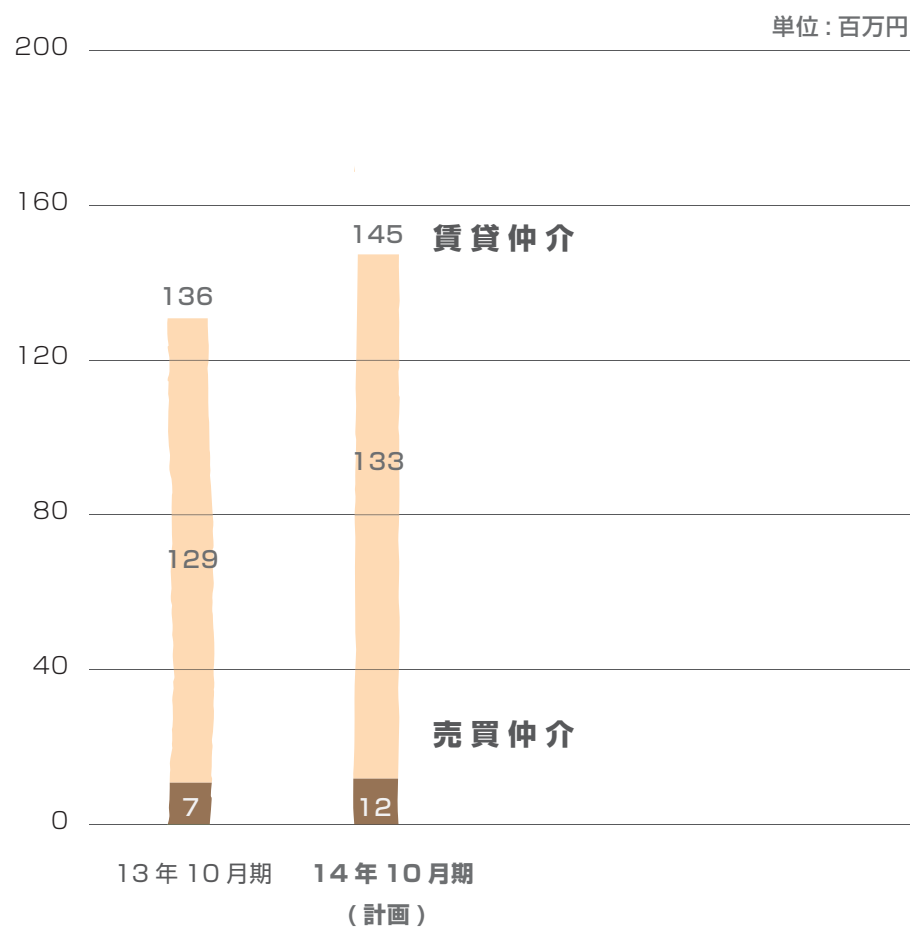
---

[ 事業用地取得 ]      千葉県柏市桜台      土地 1 区画  
千葉県船橋市東船橋 6 丁目      土地 4 区画  
千葉県船橋市前原東 3 丁目      土地 2 区画  
千葉県船橋市前原東 2 丁目      土地 3 区画

### 3. 不動産仲介コンサル事業

売上高 14年10月期 計画 145百万円 (前期比 +7.1%)  
 13年10月期 実績 136百万円

#### 売上高内訳



単位：百万円

	2013年10月期 (実績)	2014年10月期 (計画)
● 賃貸仲介関連 (※)	129	133
● 売買仲介	7	12
合計	136	145

(※) 賃貸仲介に関連する売上を全て含む。

## 4. 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に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

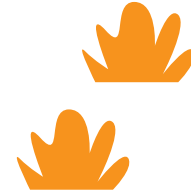
	基準日	2009年 10月期	2010年 10月期	2011年 10月期	2012年 10月期	2013年 10月期	2014年 10月期(計画)
1株当たり 配当金	第二四半期末	0	0	0	0	(※1) 700	7
	期末	1,300	1,500	1,600	1,700	(※2) 10	10
	合計	1,300	1,500	1,600	1,700	710	17

(※1) 当社は平成24(2012)年12月14日開催の取締役会において、平成25(2013)年10月期より中間配当を実施することを決議致しました。なお当社は、取締役会決議によって中間配当を実施することができる旨、定款に定めており、中間配当基準日は毎年4月30日です。

(※2) 当社は平成25(2013)年5月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い平成25(2013)年10月期の期末配当金より株式分割後の配当金額を記載しております。



# 04. 会社概要

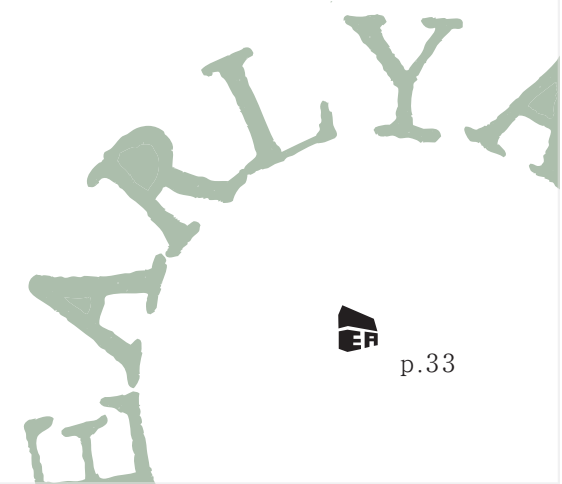




# 04. 会社概要

あったらいいなを実現する  
当社に関わる人全てを  
HAPPYにする、  
ユーザー中心主義  
「不動産業からサービス業へ」

会社名	株式会社アールエイジ
設立	1993年1月
資本金	166,826,500円(2013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(5)第5209号
建設業免許	1級建築士事務所設立認可
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)	34名 他契約社員・パートアルバイト等29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+5店舗  (空間事業本部/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)



GEAR  
EARLY  
AGE



## 株式会社アールエイジ

管理本部 経営企画担当

TEL03-6866-5678 / FAX03-5575-5591

MAIL [ir@early-age.co.jp](mailto: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。