



# 決算説明会

2019年10月期（2018年11月1日～2019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](http://www.early-age.co.jp)

## 1 2019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 2019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. 不動産管理運営事業①～④ .....	9～12
2. 不動産開発販売事業 .....	13

## 3 2020年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2020年10月期 通期業績計画 .....	15
2020年10月期 管理戸数・販売活動計画 .....	16
1. 不動産管理運営事業（自社所有①～⑦） .....	17～23
2. 株主還元について .....	24

## 4 会社概要

会社概要 .....	26
問い合わせ先 .....	27



1

2019年10月期

決算概要(連結)

## 決算サマリー

### 【計画比】

売上高はマイナス、営業利益、経常利益及び当期利益はプラスとなった。

単位：百万円	対計画比較			対前年同期 増減率
	2019年10月期 (計画)	2019年10月期 (実績)	① 対計画比	
売上高	3,710	3,498	- 5.7%	- 16.7%
営業利益	461	563	+ 22.2%	- 8.9%
経常利益	400	503	+ 25.6%	- 11.0%
当期純利益	261	335	+ 28.4%	- 11.2%

## 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2018年10月期	2019年10月期	増減	備考		
流動資産	5,993	6,457	464			
現金及び預金	1,585	1,467	-117	開発プロジェクト土地仕入により減少		
販売用不動産	3,189	4,542	1,352	+ 賃貸事業用マンション6棟82室（完成）、固定資産より振替1棟42室 - 賃貸事業用マンション1棟8室、介護付き有料老人ホーム1棟		
仕掛販売用不動産	1,122	332	-790	- 賃貸事業用マンション6棟82室完成振替		
その他	97	116	-21			
固定資産	4,752	5,257	505	+ 開発プロジェクト土地仕入3棟38室（予定） - 棚卸資産へ振替		
資産合計	10,745	11,715	970			
負債合計	7,631	8,364	732			
流動負債	1,149	1,174	25	短期借入金増加（プロジェクトつなぎ資金）		
固定負債	6,482	7,190	707	長期借入金増加（プロジェクト資金）		
純資産	3,113	3,350	237	当期利益		
負債・純資産合計	10,745	11,715	970			
単位：百万円	2018年10月期	2019年10月期	増減	備考		
営業活動によるキャッシュフロー	282	-106	-388	プロジェクト工事進捗により減少		
投資活動によるキャッシュフロー	-714	-638	76	開発用土地仕入の減少		
財務活動によるキャッシュフロー	853	654	-199	物件販売等の借入返済による長期借入金減少		
現金及び現金同等物の期末残高	1,535	1,445	-90			
自己資本比率推移 単位：%	14年10月期	15年10月期	16年10月期	17年10月期	18年10月期	19年10月期
	30.8	29.6	30.1	29.6	29.0	28.6

2

2019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	2018年10月期 (実績)	2019年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	4,197	3,498	—	−16.7%
不動産管理運営	2,819	2,862	—	1.5%
不動産開発販売	1,278	541	—	−57.6%
不動産仲介コンサル	99	94	—	−5.3%
営業利益	618	563	16.1%	−8.9%
不動産管理運営	493	503	17.6%	2.1%
不動産開発販売	270	200	36.9%	−25.9%
不動産仲介コンサル	8	5	6.3%	−34.0%

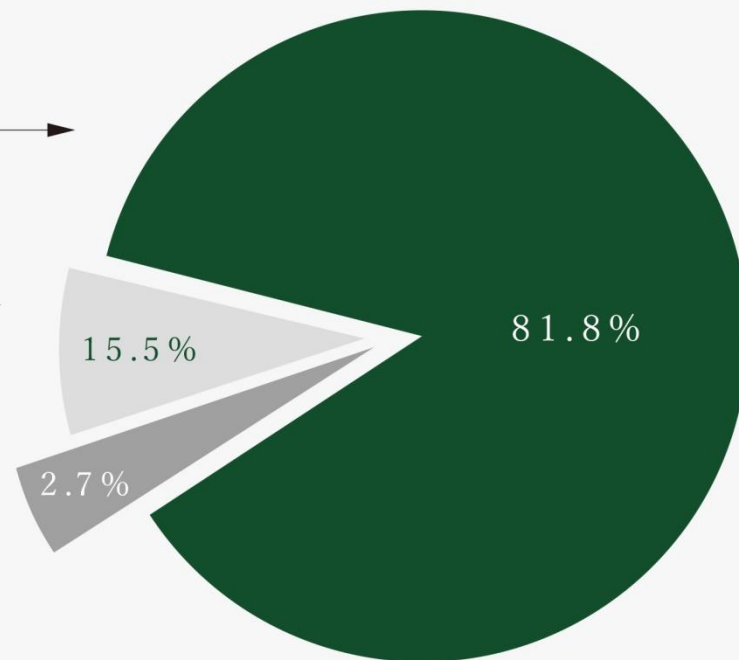
## 売上高に占める各セグメントの構成比率 (19年10月期 期末決算 売上高構成比率)

単位：百万円	2018年10月期	構成比	2019年10月期	構成比
売上高	4,197	100.0%	3,498	100.0%
● 不動産管理運営	2,819	67.2%	2,862	81.8%
○ 不動産開発販売	1,278	30.5%	541	15.5%
● 不動産仲介コンサル	99	2.3%	94	2.7%

不動産管理運営事業 81.8%  
 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 15.5%  
 賃貸事業用マンションおよび  
 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 2.7%  
 賃貸・売買仲介





## 1. 不動産管理運営事業 ① (室数・自社物件推移)

単位：百万円	2018年10月期 (実績)	2019年10月期 (実績)	前期比
自社所有	544 室	577 室	+ 33 室
サブリース	1,763 室	1,751 室	- 12 室
管理物件	2,564 室	2,407 室	- 157 室
合計室数	4,871 室	4,735 室	- 136 室

## 1. 不動産管理運営事業 ② (室数・自社物件推移)

単位：千円		2015		2016		2017		2018		2019	
● 売上高(賃料他)		403,573		489,256		487,915		487,640		533,418	
■	棚卸	12棟	116室	12棟	115室	18棟	297室	22棟	287室	28棟	332室
	固定	7棟	419室	7棟	425室	7棟	316室	7棟	256室	9棟	245室
● 完成物件数		19棟	535室	19棟	540室	25棟	613室	29棟	543室	37棟	577室
仕掛(完成前)		6棟	61室	7棟	111室	13棟	151室	13棟	162室	7棟	86室



1. 不動産管理運営事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 1)



荒木町プロジェクト

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

4階建 住居24室

竣工 2019.07

1. 不動産管理運営事業 ④ (プロジェクト完成物件事例 2)



清澄白河Ⅱプロジェクト

東京メトロ半蔵門線  
清澄白河駅  
徒歩4分  
鉄筋コンクリート造  
5階建 住居18室  
竣工 2019.09



## 2. 不動産開発販売事業 ① (販売内訳推移)

販売内訳推移	2018年10月期	2019年10月期
賃貸事業用マンション等	3棟140室	2棟85室

3

2020年10月期

通期業績計画（連結）における重点施策（連結）

## 2020年10月期 通期業績計画

売上高：3,589 百万円 経常利益：437 百万円

単位：百万円	2019年10月期 (実績)	2020年10月期 (計画)	増減率 (%)
売上高	3,498	3,589	2.6%
不動産管理運営事業	2,862	2,910	1.7%
不動産開発販売事業	541	583	7.6%
不動産仲介コンサル事業	94	95	1.8%
営業利益	563	500	-11.1%
経常利益	503	437	-13.0%
当期純利益	335	287	-14.5%

## 2020年10月期 自社物件管理室数・販売活動計画

			2019年10月期 (実績)	2020年10月期 (計画)	増減
自社物件	棚卸	棟数	28棟	28棟	－
		室数	332室	307室	－25室
	固定	棟数	9棟	14棟	+5棟
		室数	245室	308室	+63室
	合計	棟数	37棟	42棟	+5棟
		室数	577室	615室	+38室
管理室数	サブリース・管理物件		4,158室	4,078室	－80室
販売活動 計画	売却物件数		2棟85室	2棟48室	－棟－37室



## 1. 不動産管理運営事業（自社所有1）



### 市ヶ谷九段プロジェクト

JR

市ヶ谷駅 徒歩10分

鉄骨造

10階建地下1階

店舗2・事務所9室

竣工 2019.11

## 1. 不動産管理運営事業（自社所有2）



### 森下Ⅲプロジェクト

都営大江戸線  
森下駅 徒歩3分

鉄筋コンクリート造  
5階建・住居13室

竣工 2019.12

## 1. 不動産管理運営事業（自社所有3）



恵比寿Ⅱプロジェクト

JR線

恵比寿駅 徒歩10分  
鉄筋コンクリート造  
8階建 店舗1室・住居14室

竣工 2020.01(予定)

# 1. 不動産管理運営事業（自社所有4）

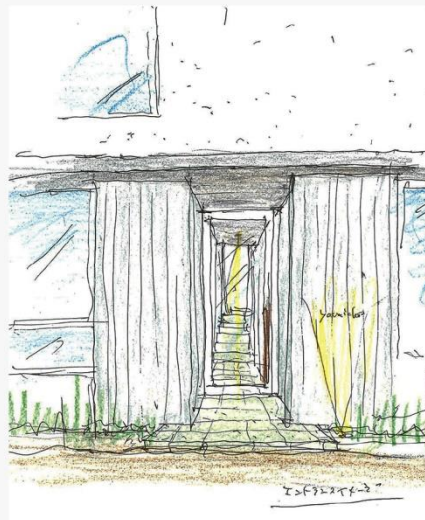
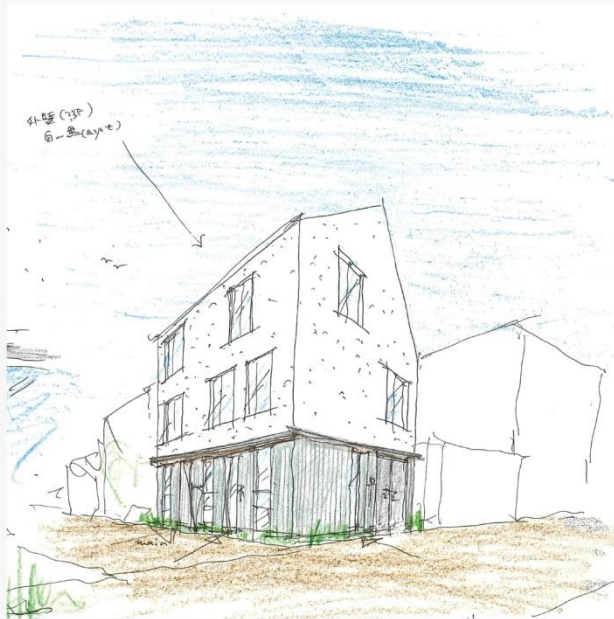


## 勝どきプロジェクト

都営大江戸線  
勝どき駅 徒歩5分  
鉄筋コンクリート造  
5階建  
住居10室  
竣工 2020.08(予定)



# 1. 不動産管理運営事業 (自社所有 5)



## 矢来町プロジェクト

東京メトロ東西線  
神楽坂駅 徒歩 2分

鉄筋コンクリート造  
3階建・住居 11室

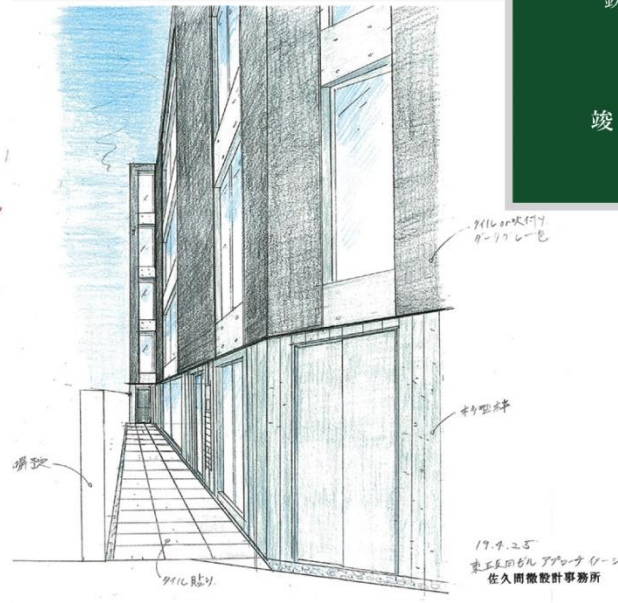
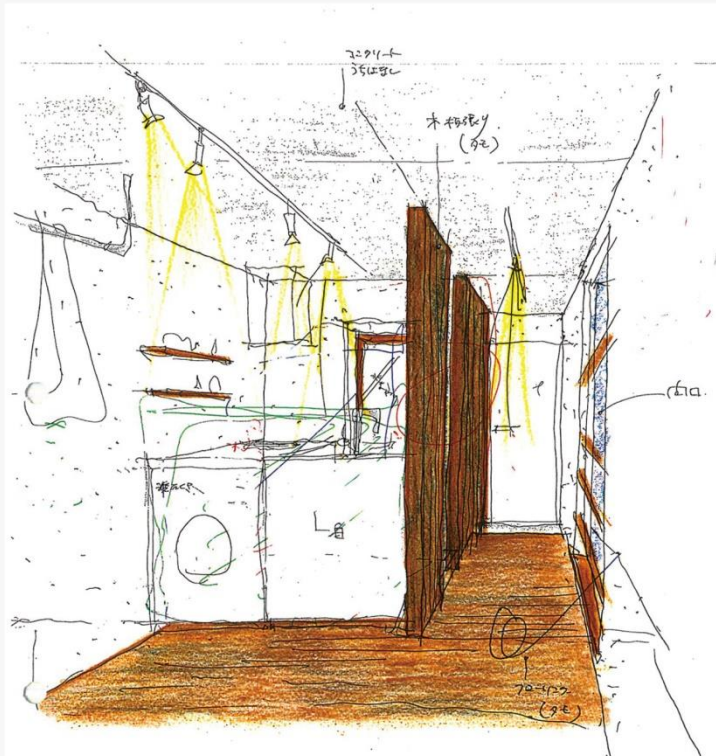
竣工 2020.09(予定)

# 1. 不動産管理運営事業 (自社所有 6)

## 五反田プロジェクト

JR 線 五反田駅  
徒歩 4 分  
鉄筋コンクリート造  
5 階建 住居 14 室

竣工 2020.09(予定)



# 1. 不動産管理運営事業（自社所有7）

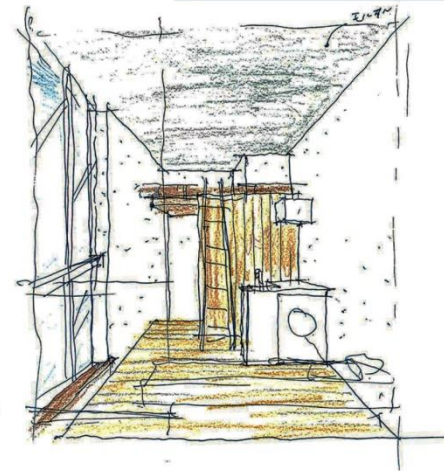
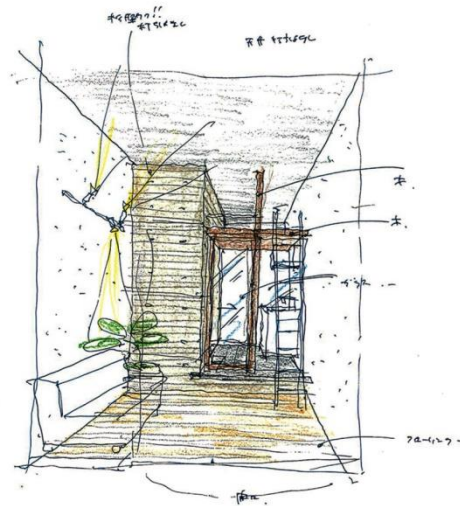
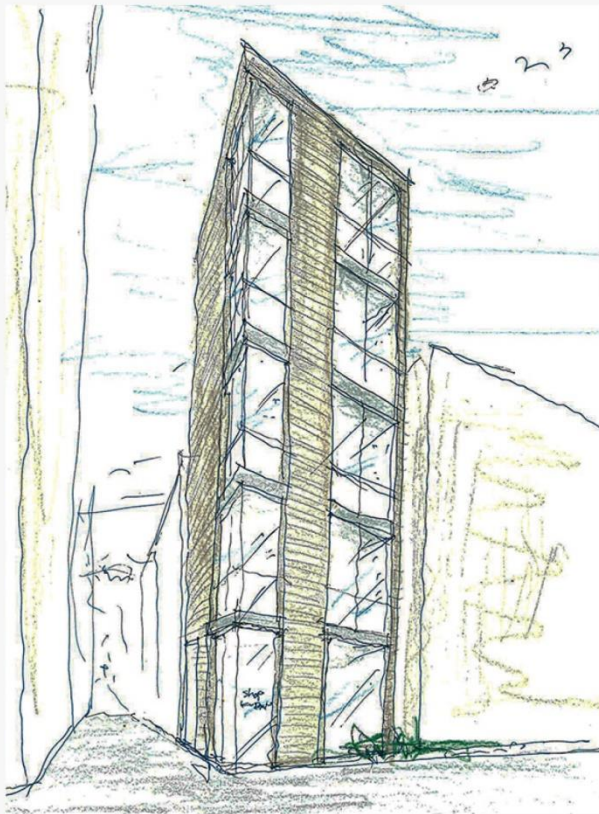
## 九段南レジデンス

JR 線 市ヶ谷駅  
徒歩 9 分

鉄筋コンクリート造  
5 階建

店舗 1・住居 8 室

竣工 2020.10(予定)



## 5. 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	2016年 10月期	2017年 10月期	2018年 10月期	2019年 10月期	2020年 10月期【予定】
1株当たり配当金	第二四半期末	8.50	11.00	13.00	14.00	14.00
	期末	12.50	14.00	17.00	14.00	14.00
	合計	21.00	25.00	30.00	28.00	28.00
配当性向 連結		25.1%	25.5%	25.2%	26.5%	31.0%



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(2019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)	29名 他契約社員・パートアルバイト等21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 + 3店舗 (空間事業本部 / 高円寺店 / 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)



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](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。