



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		対計画比
	計画	実績	
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)

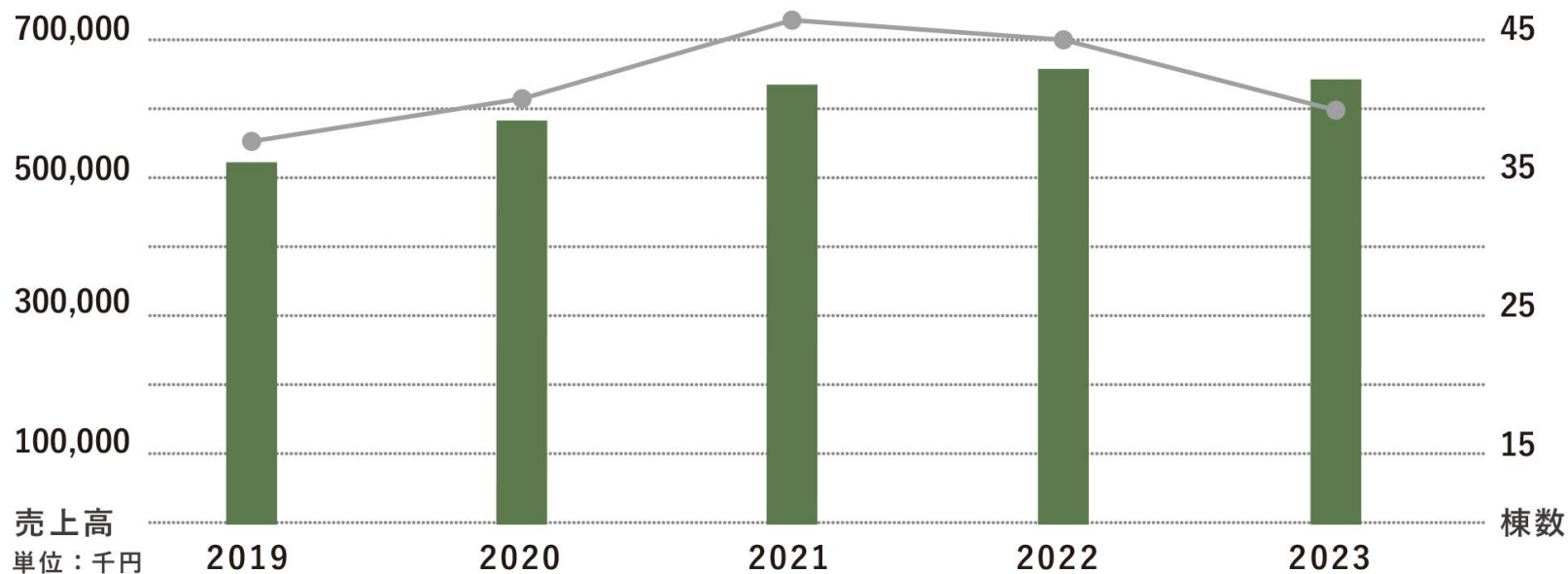
	2022年10月期 (実績)	2023年10月期 (実績)	前期比
自社物件	645室	621室	-24室
サブリース物件他	3,729室	3,620室	-109室
合計室数	4,374室	4,241室	-133室

1. 運営管理事業 ②（自社物件）

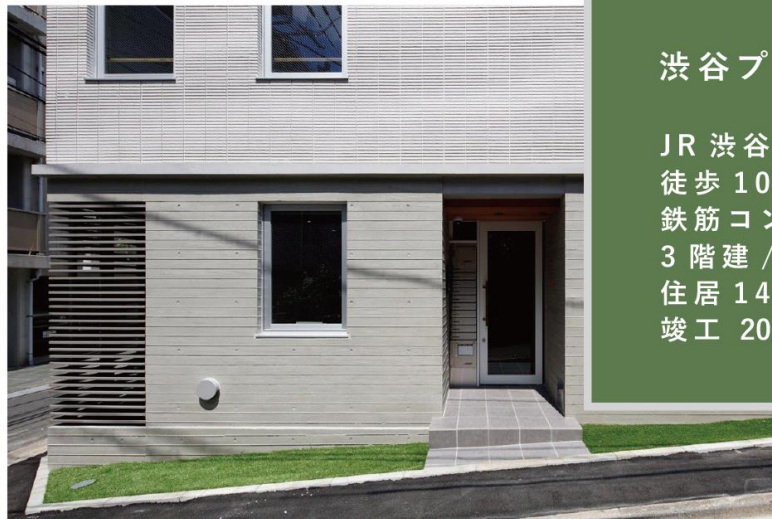
		2019	2020	2021	2022	2023
完成物件	棟数	37	41	47	45	40
	室数	577	604	696	645	621
仕掛物件	棟数	7	5	2	3	4
	室数	86	65	31	50	50

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

