



決算説明会

2019年10月期 第二四半期（2018年11月1日～2019年4月30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

1 2019年10月期 第二四半期決算概要（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 第二四半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①～⑥	9～14
2. 不動産開発販売事業①	15
〃 ② [販売実績①～②]	16～17
3. 不動産仲介コンサル事業	18

3 2019年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2019年10月期第二四半期業績計画	20
2019年10月期第二四半期管理戸数・販売活動計画	21
1. 不動産管理運営事業①～⑥	22～27
2. 進行中プロジェクト事例	28
3. 株主還元について	29

4 会社概要

会社概要	31
問い合わせ先	32



1

2019年10月期

第二四半期決算概要(連結)

決算サマリー

【前期比】 不動産開発販売事業の物件単価の減少により、売上高は下回った。
営業利益、経常利益及び当期純利益は上回った。

単位：百万円	対計画 比較		対前期比
	2018年10月期 第二四半期 (前期)	2019年10月期 第二四半期 (実績)	
売上高	2,483	2,010	-19.1%
営業利益	374	394	+5.1%
経常利益	349	365	+4.5%
当期純利益	231	235	+1.9%

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 第二四半期	増減	備考
流動資産	5,993	6,438	445	
現金及び預金	1,585	1,668	82	
販売用不動産	3,189	3,994	805	+ 賃貸事業用マンション5棟64室（完成振替）、同1棟42室（固定資産より振替） - 介護付有料老人ホーム及び賃貸事業用マンション1棟8室（売却）
仕掛販売用不動産	1,122	697	-424	+ 開発プロジェクト用土地仕入（1棟11室予定） - 賃貸事業用マンション5棟64室（完成振替）
その他	97	79	-18	
固定資産	4,752	4,925	173	+ 開発プロジェクト用土地仕入（1棟14室予定） - 賃貸事業用マンション1棟42室（棚卸資産へ振替）
資産合計	10,745	11,363	618	
負債合計	7,631	8,068	436	
流動負債	1,149	1,127	-21	短期借入金の減少（PJつなぎ融資から長期借入振替）
固定負債	6,482	6,941	458	長期借入金の増加（開発プロジェクト用土地仕入及び工事進捗）
純資産	3,113	3,295	181	当期利益
負債・純資産合計	10,745	11,363	618	

単位：百万円	2018年10月 第二四半期	2019年10月 第二四半期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	380	88	-291	開発プロジェクト用土地仕入及びPJ工事進捗により減少
投資活動によるキャッシュフロー	-360	-401	-41	新規開発プロジェクト用土地仕入の増加
財務活動によるキャッシュフロー	495	395	-100	長期借入金の返済による減少
現金及び現金同等物の期末残高	1,629	1,618	-11	

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 第二四半期
	30.8	29.6	28.7	29.6	29.0	29.0



2

2019年10月期

第二四半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 第二四半期 (実績)	2019年10月期 第二四半期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	2,483	2,010	—	−19.1%
不動産管理運営	1,385	1,412	—	2.0%
不動産開発販売	1,047	541	—	−48.3%
不動産仲介コンサル	51	55	—	8.2%
営業利益	374	394	19.6%	5.1%
不動産管理運営	250	237	16.8%	−5.1%
不動産開発販売	190	221	40.9%	16.1%
不動産仲介コンサル	6	11	21.3%	71.0%

売上高に占める各セグメントの構成比率 (2019年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

単位：百万円	2018年10月期 第二四半期	構成比	2019年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,483	100.0%	2,010	100.0%
● 不動産管理運営	1,385	55.8%	1,412	70.3%
● 不動産開発販売	1,047	42.2%	541	27.0%
● 不動産仲介コンサル	51	2.0%	55	2.7%

不動産管理運営事業 70.3%

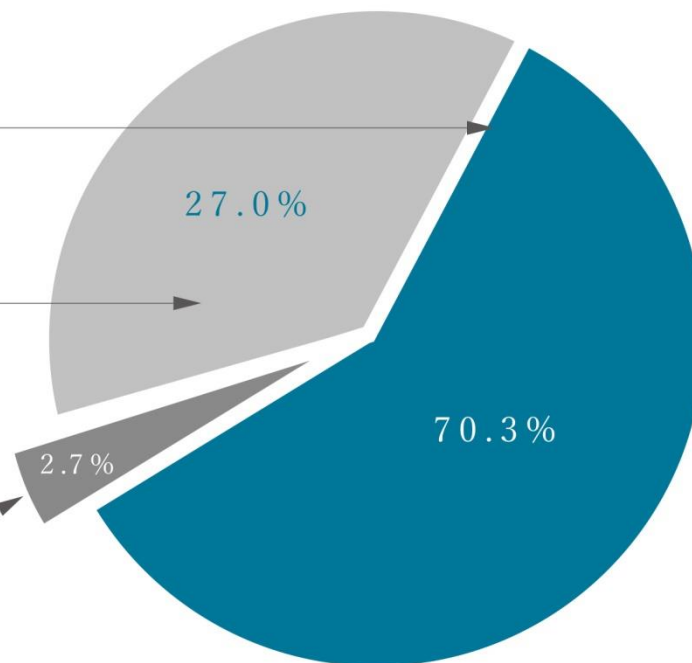
賃料売上（自社所有 / サブリース）
管理手数料売上（集金管理）及びその関連事業全般

不動産開発販売事業 27.0%

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 (室数内訳)

	2018年10月期 (実績)	2019年10月期 第二四半期(実績)	前期比
自社所有	544室	554室	+10室
サブリース・一般管理	4,327室	4,231室	-96室
合計室数	4,871室	4,785室	-86室
駐車場	2,757台	2,674台	-83台

1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例1)



西麻布プロジェクト

東京メトロ日比谷線

広尾駅 徒歩7分

鉄筋コンクリート造

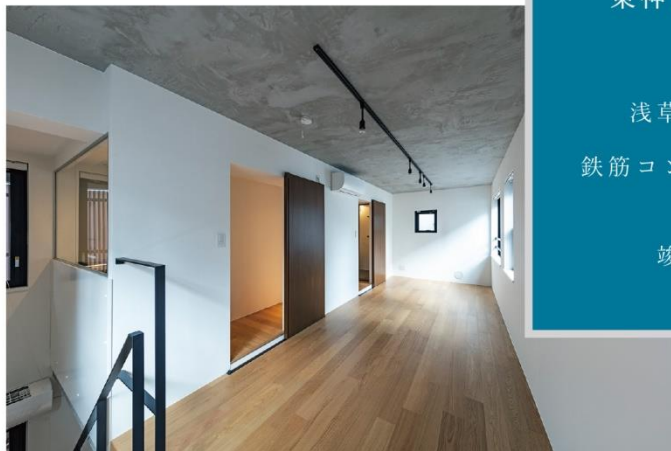
4階建地下1階

住居13室

竣工 2019.01



1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例2)



東神田プロジェクト

JR

浅草橋駅 徒歩4分

鉄筋コンクリート造5階建
住居11室

竣工 2019.03



1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例3)



浅草橋IVプロジェクト

JR

浅草橋駅 徒歩1分

鉄筋コンクリート造4階建
住居16室

竣工 2019.03



1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例4)



参宮橋プロジェクト

小田急線

参宮橋駅 徒歩7分

鉄筋コンクリート造3階建

住居17室

竣工 2019.03



1. 不動産管理運営事業 ② (プロジェクト完成物件事例5)



泉岳寺プロジェクト

都営浅草線

泉岳寺駅 徒歩2分

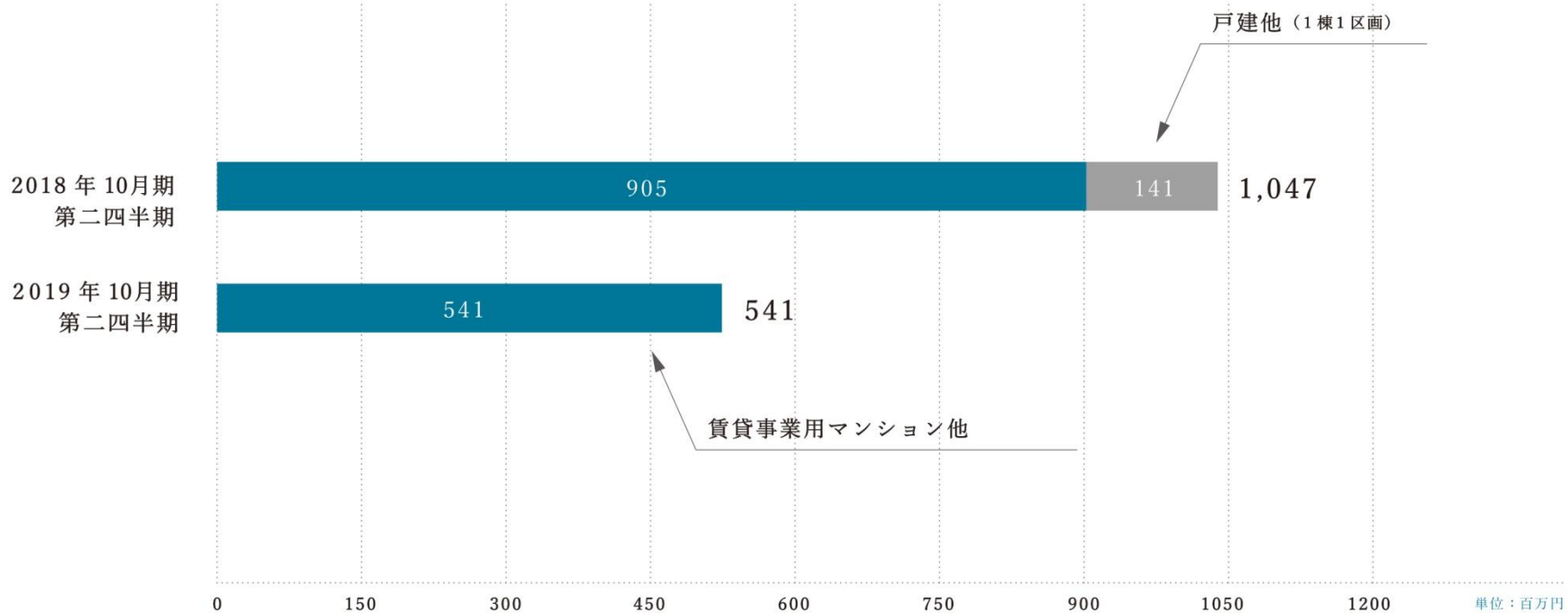
鉄筋コンクリート造4階建

住居14室

竣工 2019.04

2. 不動産開発販売事業 ① (売上高内訳推移)

販売内訳推移	2018年10月期 第二四半期	2019年10月期 第二四半期
● 賃貸事業用マンション等	1棟127室	1棟8室
● 介護付有料老人ホーム	—	1棟



2. 不動産開発販売事業 ② （販売実績1）



リアンレーヴ東船橋

京成本線

船橋競馬場駅 徒歩3分

介護付有料老人ホーム

1棟

2. 不動産開発販売事業 ② (販売実績 2)



TA5166

JR

浅草橋駅 徒歩6分

鉄筋コンクリート造4階建
住居8室



3. 不動産仲介コンサル事業（売上高内訳）

単位：百万円	2018年10月期 第二四半期	2019年10月期 第二四半期
賃貸仲介関連（※）	50	51
売買仲介	1	4

（※）賃貸仲介に関連する売上を全て含む。