



決算説明会

2020年10月期 第二四半期（2019年11月1日～2020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 2020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 2020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. 運営管理事業	9～13
2. 開発販売事業	14～16

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月期第二四半期業績計画	18
2020年10月期第二四半期 自社物件管理戸数・販売活動計画 ...	19
1. 運営管理事業①～④	20～23
2. 進行中プロジェクト事例	24
3. 株主還元について	25

4 会社概要

会社概要	27
問い合わせ先	28



1

2020年10月期

第二四半期決算概要(連結)

決算サマリー

【前期比】 売上高はプラス、営業利益、経常利益及び当期利益はマイナスとなった。

単位：百万円	対計画比較		対前期比
	2019年10月期 第二四半期 (前期)	2020年10月期 第二四半期 (実績)	
売上高	2,010	2,127	+ 5.8%
営業利益	394	344	- 12.5%
経常利益	365	312	- 14.4%
当期純利益	235	206	- 12.4%

貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2019年10月期	2020年10月 第二四半期	増減	備考		
流動資産	6,457	6,042	-415			
現金及び預金	1,467	1,662	194	当期利益、賃貸事業用マンション2棟売却		
販売用不動産	4,542	4,247	-294	+ 賃貸事業用マンション1棟13室(完成振替) - 賃貸事業用マンション2棟48室(売却)		
仕掛販売用不動産	332	70	-261	- 賃貸事業用マンション1棟13室(完成振替)、 同1棟10室(固定資産へ振替)		
その他	116	63	-53			
固定資産	5,257	6,411	1,153	+ 開発プロジェクト用土地仕入4棟55室(予定) 同1棟10室(棚卸資産より振替)		
資産合計	11,715	12,453	737			
負債合計	8,364	8,941	576			
流動負債	1,174	1,470	295	短期借入金の増加(PJつなぎ融資の増加)		
固定負債	7,190	7,471	280	長期借入金の増加(開発用土地仕入及び工事進捗)		
純資産	3,350	3,512	161	当期利益		
負債・純資産合計	11,715	12,453	737			
単位：百万円	2019年10月 第二四半期	2020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	88	666	577	賃貸事業用マンション売却及び完成物件の減少		
投資活動によるキャッシュフロー	-401	-1,015	-613	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	395	566	170	開発用土地仕入に伴う借入金の増加		
現金及び現金同等物の期末残高	1,618	1,662	43			
自己資本比率推移 単位：%	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	20年10月 第二四半期
	29.6	30.1	29.6	29.0	28.6	28.2



2

2020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	2019年10月期 第二四半期 (実績)	2020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	2,010	2,127	—	5.8%
運営管理事業	1,468	1,456	—	-0.8%
開発販売事業	541	671		24.0%
営業利益	394	344	16.2%	-12.5%
運営管理事業	249	294	20.2%	18.1%
開発販売事業	221	122	18.2%	-44.9%

当第一四半期より、報告セグメントを「不動産管理事業」、「不動産開発販売」、「不動産仲介コンサル事業」の3区分から、「運営管理事業」「開発販売事業」の2区分に変更しております。

売上高に占める各セグメントの構成比率 (2020年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

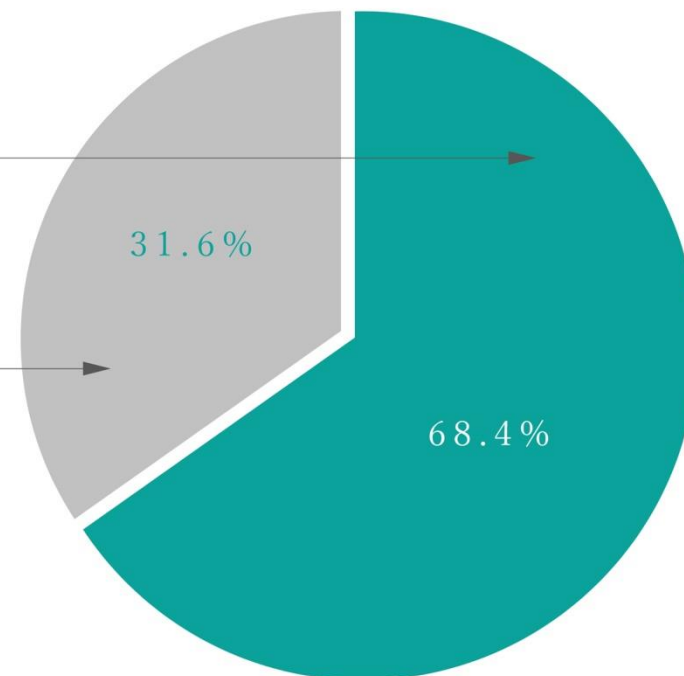
単位：百万円	2019年10月期 第二四半期	構成比	2020年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,010	100.0%	2,127	100.0%
● 運営管理事業	1,468	73.0%	1,456	68.4%
● 開発販売事業	541	27.0%	671	31.6%

運営管理事業 68.4%

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

開発販売事業 31.6%

賃貸事業用マンション等の企画開発販売

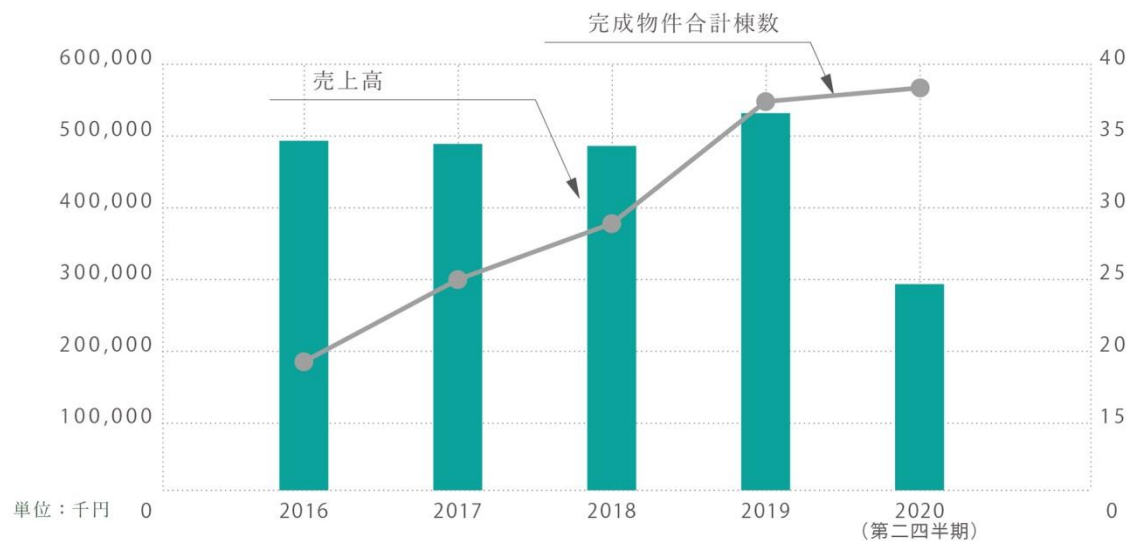


1. 運営管理事業 ① (室数)

<small>単位：百万円</small> 	2019年10月期 (実績)	2020年10月期 第二四半期(実績)	前期比
自社所有	577 室	569 室	- 8 室
サブリース	1,751 室	1,773 室	+ 22 室
管理物件	2,407 室	2,331 室	- 76 室
合計室数	4,735 室	4,673 室	- 62 室

1. 運営管理事業 ② (自社物件推移)

単位：千円		2016		2017		2018		2019		2020 第二四半期	
●	売上高(賃料他)	489,256		487,915		487,640		533,418		297,364	
	棚卸	12棟	115室	18棟	297室	22棟	287室	28棟	332室	27棟	297室
	固定	7棟	425室	7棟	316室	7棟	256室	9棟	245室	11棟	272室
●	完成物件数	19棟	540室	25棟	613室	29棟	543室	37棟	577室	38棟	569室
	仕掛(完成前)	7棟	111室	13棟	151室	13棟	162室	7棟	86室	8棟	102室



1. 運営管理事業 ② (プロジェクト完成物件事例1)

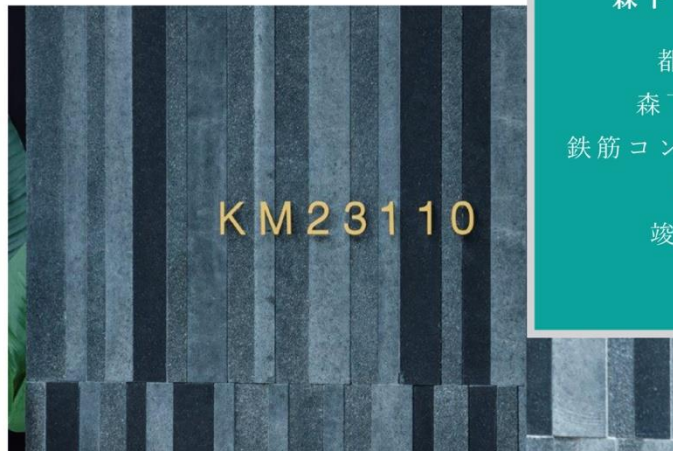


市ヶ谷九段プロジェクト

JR
市ヶ谷駅 徒歩 10 分
鉄骨造
10 階建 地下 1 階
店舗 2 室・事務所 9 室
竣工 2019.11



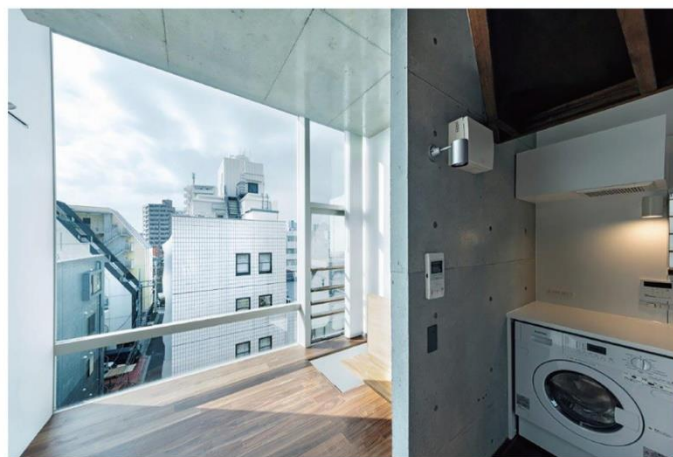
1. 運営管理事業 ② (プロジェクト完成物件事例 2)



KM23110

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



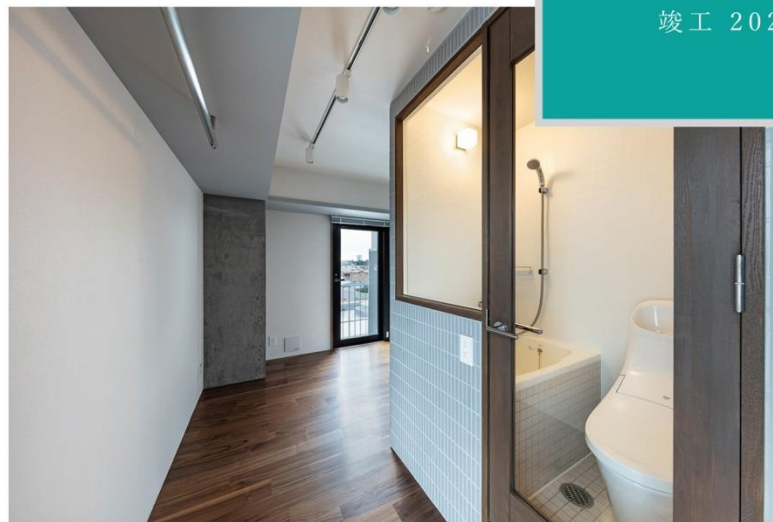
1. 運営管理事業 ② (プロジェクト完成物件事例3)



恵比寿Ⅱプロジェクト

JR

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



2. 開発販売事業 ① (販売推移)

販売内訳推移	2019年10月期	2020年10月期 第二四半期
賃貸事業用マンション等	2棟85室	2棟48室

2. 開発販売事業 ② (販売実績1)



PRIME SQUARE

JR

船橋駅 徒歩 5 分

鉄筋コンクリート造 10 階建

住居 42 室

2. 開発販売事業 ② (販売実績 2)



GAP 成田東

丸の内線
南阿佐ヶ谷駅 徒歩 6 分
木造 2 階・地下 1 階
住居 6 室

3

2020年10月期

通期業績計画における重点施策（連結）

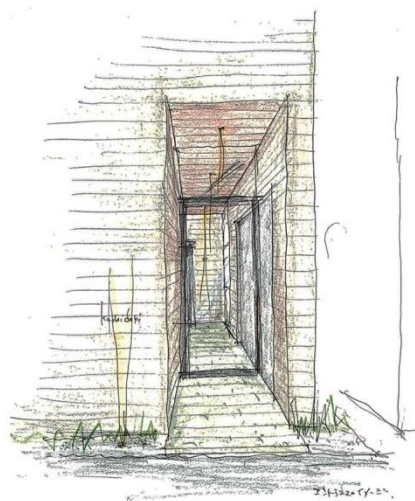
2020年10月期第二四半期 業績計画

売上高：3,589百万円 経常利益：437百万円

単位：百万円	2020年10月期 第二四半期（実績）	2020年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	2,127	3,589	59.3%
運営管理事業	1,456	3,006	48.4%
開発販売事業	671	583	115.2%
営業利益	344	500	68.8%
経常利益	312	437	71.4%
当期純利益	206	287	71.9%

2020年10月期第二四半期 自社物件・管理戸数・販売活動計画

単位：百万円			2020年10月期 第二四半期（実績）	2020年10月期 （計画）	増減
自社物件	棚卸	棟数	27棟	28棟	-1棟
		室数	297室	307室	-10室
	固定	棟数	11棟	14棟	-3棟
		室数	272室	308室	-36室
	合計	棟数	38棟	42棟	-4棟
		室数	569室	615室	-46室
管理室数	サブリース・管理物件	4,104室	4,078室	+26室	
販売活動計画	売却物件数	2棟48室	2棟48室	0室	



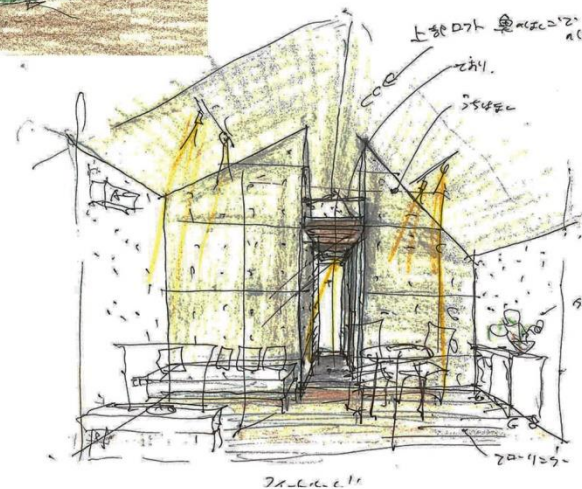
勝どきプロジェクト

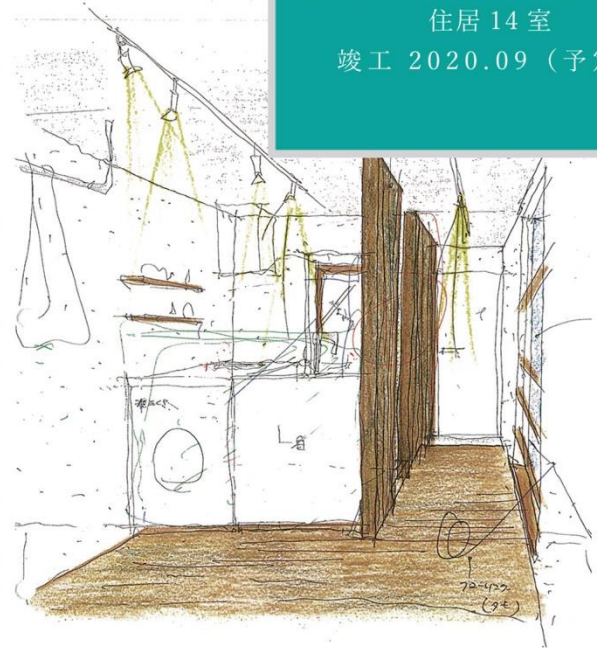
都営大江戸線
勝どき駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造5階建
住居10室
竣工 2020.08（予定）



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 2020.08（予定）

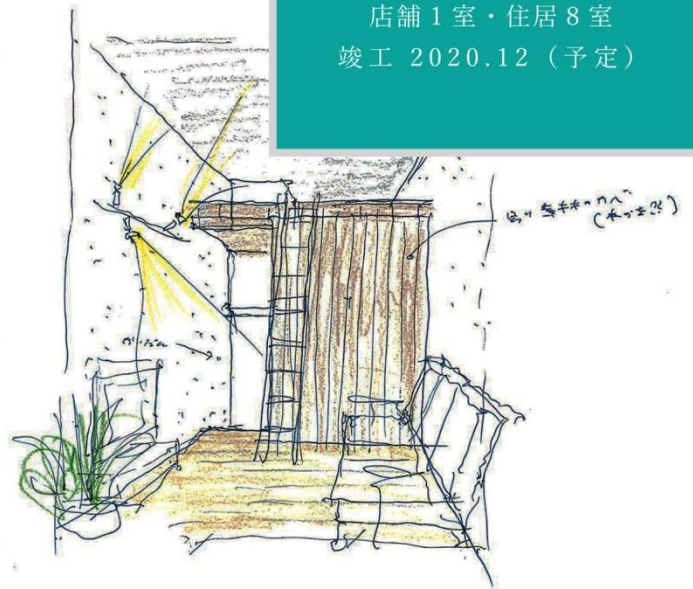
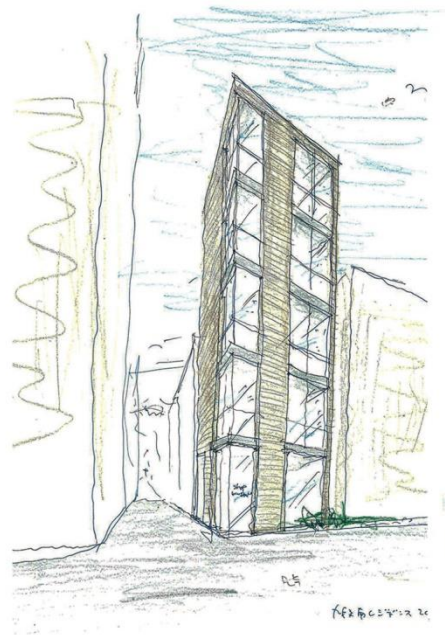




五反田プロジェクト

JR

五反田駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造 5 階建
住居 14 室
竣工 2020.09（予定）



九段南レジデンス

JR

市ヶ谷駅 徒歩9分
鉄筋コンクリート造5階建
店舗1室・住居8室
竣工 2020.12（予定）

4. 進行中プロジェクト事例

代々木上原ⅡPJ

小田急線
代々木上原駅 徒歩 4 分
鉄筋コンクリート造
5 階建・住居 16 室
竣工 -2021 年（予定）

中目黒ⅡPJ

東急東横線
中目黒駅 徒歩 6 分
鉄筋コンクリート造
5 階建・住居 11 室
竣工 -2021 年（予定）

恵比寿ⅢPJ

JR
恵比寿駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建・住居 17 室
竣工 -2021 年（予定）

三番町 PJ

JR
市ヶ谷駅 徒歩 3 分
鉄骨造
7 階建・店舗 1 室・住居 10 室
竣工 -2021 年（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		23.9%	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	1993年1月
資本金	167,208,700円(2020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(6)第5209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新館5階
従業員数(連結)	24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 + 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)





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。