



# 決算説明会

2020年10月期（2019年11月1日～2020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 2020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 2020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. 運営管理事業①～③ .....	9～13
2. 開発販売事業 .....	14

## 3 2021年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2021年10月期 通期業績計画 .....	16
2021年10月期 管理戸数・販売活動計画 .....	17
1. 不動産管理運営事業（自社所有①～⑤） .....	18～22
2. 株主還元について .....	23

## 4 会社概要

会社概要 .....	25
問い合わせ先 .....	26



1

2020年10月期

決算概要(連結)

## 決算サマリー

単位：百万円	対計画比較		
	2020年10月期 (計画)	2020年10月期 (実績)	① 対計画比
売上高	3,589	3,566	-0.6%
営業利益	500	521	+4.2%
経常利益	437	455	+4.1%
当期純利益	287	302	+5.4%

## 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月期	増減	備考		
流動資産	6,457	5,465	-991			
現金及び預金	1,467	1,254	-213	開発プロジェクト仕入及び工事代支払い		
販売用不動産	4,542	4,079	-462	+ 賃貸事業用マンション1棟13室（完成） - 賃貸事業用マンション2棟48室（販売）、固定資産に振替1棟9室		
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）固定資産へ振替1棟10室		
その他	116	62	-54			
固定資産	5,257	6,925	1,667	+ 賃貸事業用マンション4棟51室（完成） 開発プロジェクト土地仕入（4棟55室予定） 棚卸資産より振替2棟19室		
資産合計	11,715	12,391	675			
負債合計	8,364	8,826	462			
流動負債	1,174	1,277	103	1年内返済予定長期借入金の増加		
固定負債	7,190	7,549	358	長期借入金の増加（プロジェクト資金）		
純資産	3,350	3,564	213	当期利益		
負債・純資産合計	11,715	12,391	675			
単位：百万円	2019年10月期	2020年10月期	増減	備考		
営業活動によるキャッシュフロー	-106	795	901	賃貸事業用マンション売却、当期利益により増加		
投資活動によるキャッシュフロー	-638	-1,425	-787	開発プロジェクト土地仕入及び工事進捗により減少		
財務活動によるキャッシュフロー	654	439	-214	物件販売等の借入返済による長期借入金の減少		
現金及び現金同等物の期末残高	1,445	1,254	-190			
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月期
	29.6	30.1	29.6	29.0	28.6	28.8



2

2020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	2019年10月期 (実績)	2020年10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高	3,498	3,566	—	1.9%
運営管理事業	2,956	2,894	—	-2.0%
開発販売事業	541	671	—	24.0%
営業利益	563	521	14.6%	-7.4%
運営管理事業	509	555	19.2%	9.1%
開発販売事業	200	108	16.1%	-46.0%
全社又は消去	△146	△142	—	—

当期より、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 期末決算 売上高構成比率）

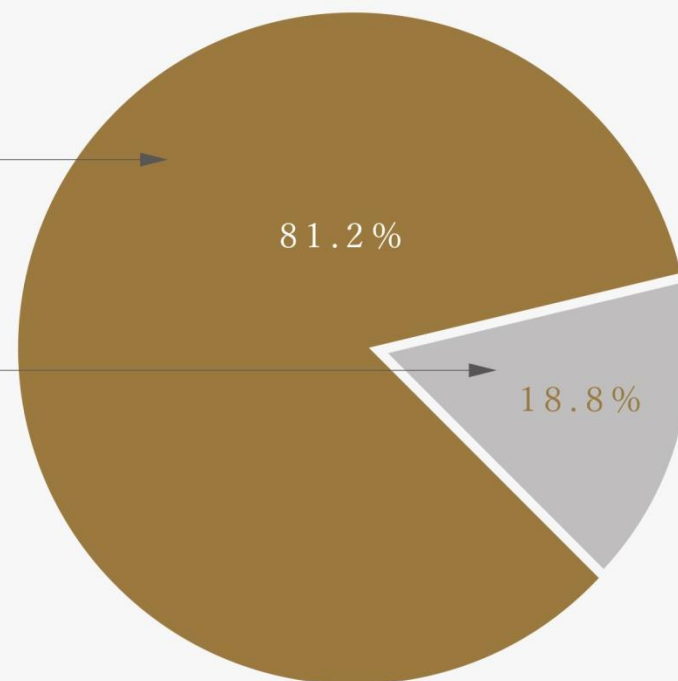
単位：百万円	2019年10月期	構成比	2020年10月期	構成比
売上高	3,498	100.0%	3,566	100.0%
● 運営管理事業	2,956	84.5%	2,894	81.2%
● 開発販売事業	541	15.5%	671	18.8%

運営管理事業 81.2%

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 18.8%

賃貸事業用マンション等の企画開発販売



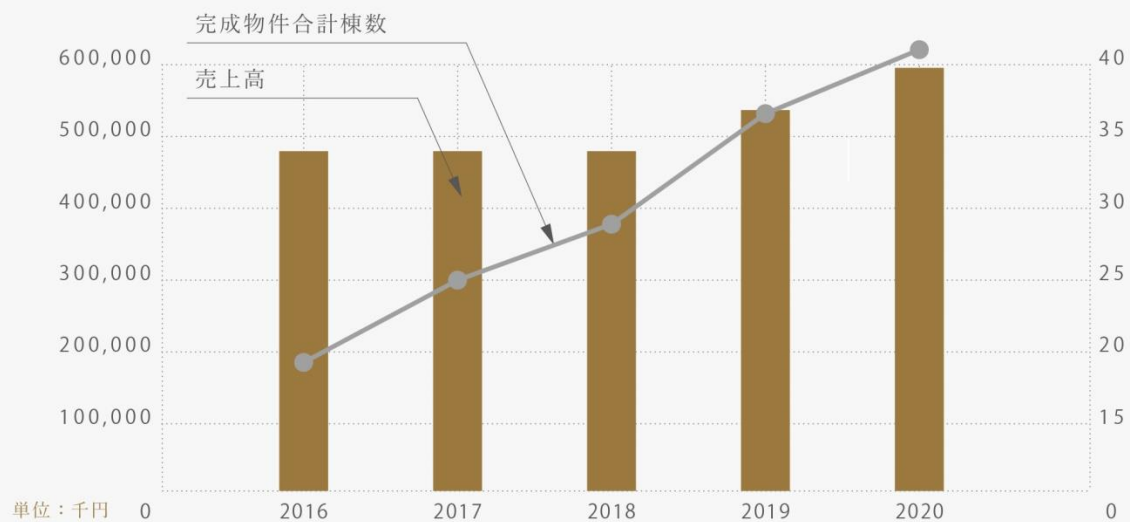


## 1. 運営管理事業 ① (室数)

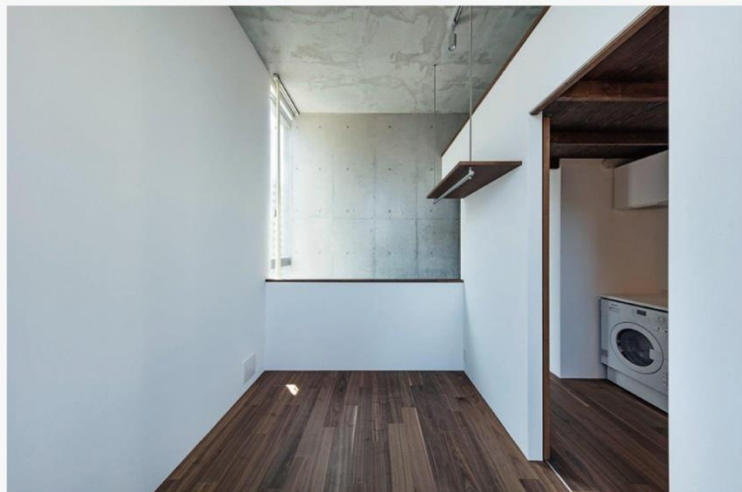
単位：百万円	2019年10月期 (実績)	2020年10月期 (実績)	前期比
自社所有	577室	604室	+27室
サブリース	1,751室	1,770室	+19室
管理物件	2,407室	2,293室	-114室
合計室数	4,735室	4,667室	-68室

## 1. 運営管理事業 ② (自社物件室数)

単位：千円		2016		2017		2018		2019		2020	
● 売上高(賃料他)		489,256		487,915		487,640		533,418		593,269	
■	棚卸	12 棟	115 室	18 棟	297 室	22 棟	287 室	28 棟	332 室	26 棟	288 室
	固定	7 棟	425 室	7 棟	316 室	7 棟	256 室	9 棟	245 室	15 棟	316 室
● 完成物件数		19 棟	540 室	25 棟	613 室	29 棟	543 室	37 棟	577 室	41 棟	604 室
仕掛(完成前)		7 棟	111 室	13 棟	151 室	13 棟	144 室	7 棟	86 室	5 棟	65 室



## 1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 1)



勝どきプロジェクト

都営大江戸線

勝どき駅

徒歩 6 分

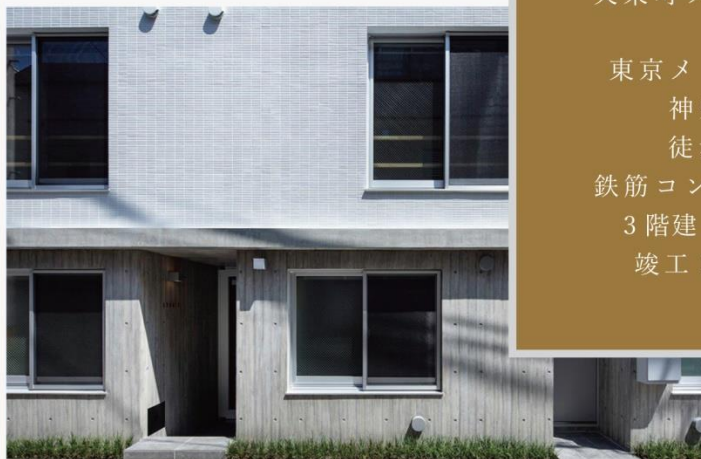
鉄筋コンクリート造

5 階建 住居 10 室

竣工 2020.08



1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 2)



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



1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件事例 3)



五反田プロジェクト

JR

五反田駅

徒歩 3 分

鉄筋コンクリート造

5 階建 住居 14 室

竣工 2020.09



## 2. 開発販売事業 ①（販売内訳推移）

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

3

2021年10月期

通期業績計画（連結）における重点施策（連結）

## 2021年10月期 通期業績計画

売上高：3,352 百万円 経常利益：400 百万円

単位：百万円	2020年10月期 (実績)	2021年10月期 (計画)	増減率 (%)
売上高	3,566	3,352	-6.0%
運営管理事業	2,894	2,987	3.2%
開発販売事業	671	364	-45.7%
営業利益	521	468	-10.1%
経常利益	455	400	-12.2%
当期純利益	302	261	-13.5%



## 2021年10月期 自社物件管理室数・販売活動計画

			2020年10月期 (実績)	2021年10月期 (計画)	増減
自社物件	棚卸	棟数	26棟	25棟	-1棟
		室数	288室	273室	-15室
	固定	棟数	15棟	20棟	+5棟
		室数	316室	381室	+65室
	合計	棟数	41棟	45棟	+4棟
		室数	604室	654室	+50室
管理室数	サブリース・管理物件	4,063室	4,063室	-室	
販売活動 計画	売却物件数	2棟48室	1棟15室	-1棟-33室	

## 1. 運営管理事業（自社所有1）



九段南レジデンス

JR

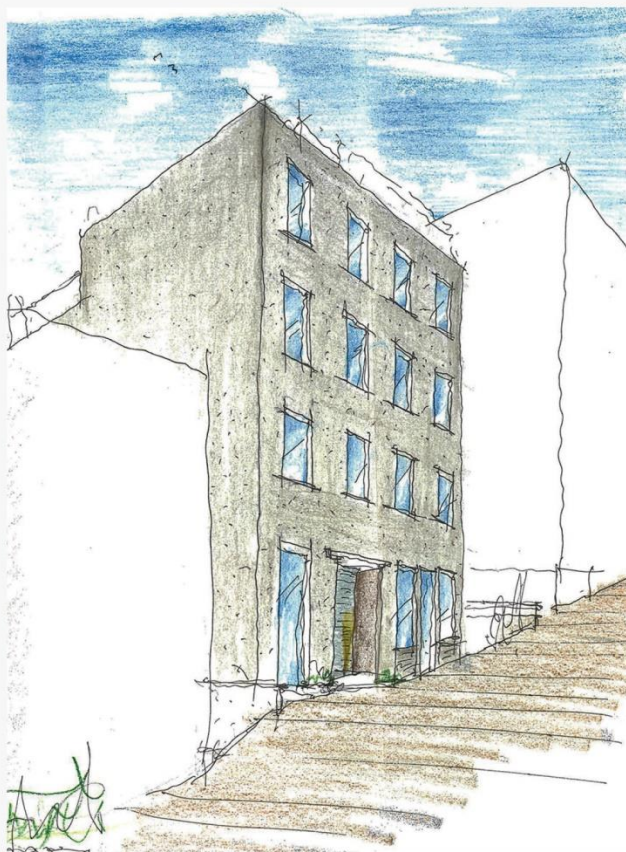
市ヶ谷駅 徒歩9分  
鉄筋コンクリート造

5階建

店舗1・住居8室

竣工 2020.12（予定）

## 1. 運営管理事業 (自社所有 2)



### 代々木上原Ⅱプロジェクト

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 2021.04(予定)

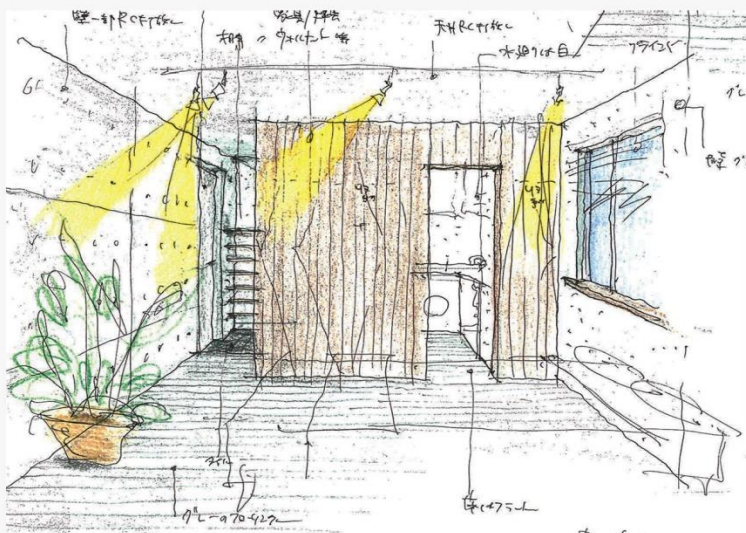
# 1. 運営管理事業 (自社所有 3)



## 中目黒IIプロジェクト

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 2021.05(予定)

## 1. 運営管理事業（自社所有4）



### 恵比寿Ⅲプロジェクト

JR線

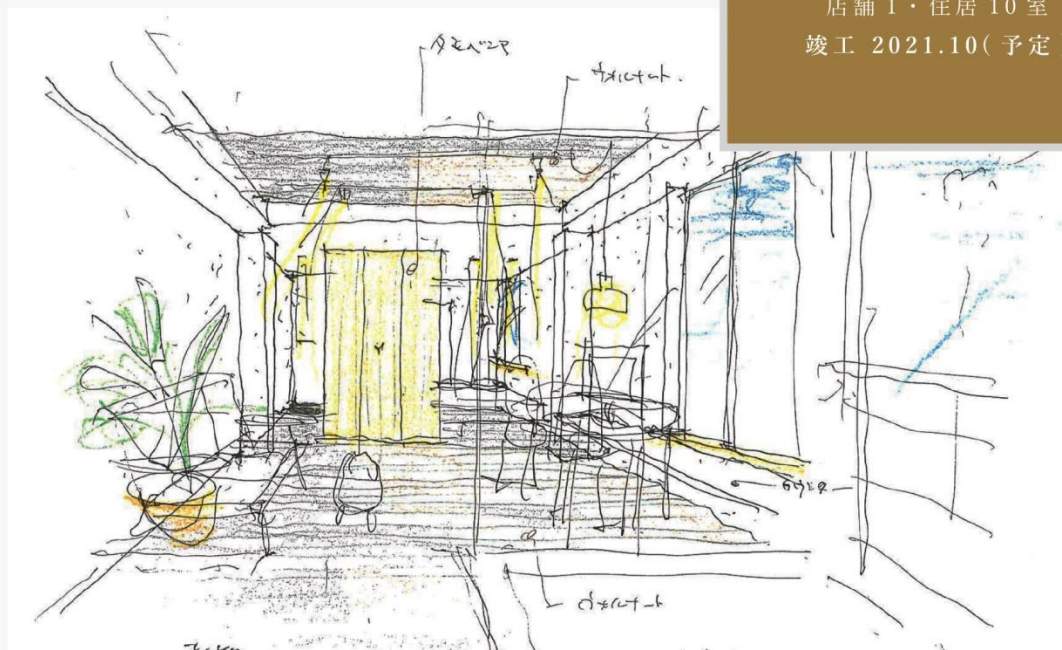
恵比寿駅 徒歩3分  
鉄筋コンクリート造

5階建

住居17室

竣工 2021.07(予定)

## 1. 運営管理事業（自社所有5）



三番町プロジェクト

JR線

市ヶ谷駅 徒歩7分

鉄骨造

7階建

店舗1・住居10室

竣工 2021.10(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	2017年 10月期	2018年 10月期	2019年 10月期	2020年 10月期	2021年 10月期【予定】
1株当たり配当金	第二四半期末	11.00	13.00	14.00	14.00	14.00
	期末	14.00	17.00	14.00	14.00	14.00
	合計	25.00	30.00	28.00	28.00	28.00
配当性向 連結		25.5%	25.2%	26.5%	29.4%	34.0%

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(2020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)	24名 他契約社員・パートアルバイト等19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 + 2店舗 (空間事業本部 / 高円寺店 / 船橋店)
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](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。