



# 決算説明会

2021年10月期 第二四半期（2020年11月1日～2021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](http://www.early-age.co.jp)

## 1 2021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 2021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 .....	9～14
2. 開発販売事業 .....	15～16

## 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月期第二四半期業績計画 .....	18
2021年10月期第二四半期 管理戸数・販売活動計画 .....	19
1. 運営管理事業（自社所有①～④） .....	20～23
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

2021年10月期

第二四半期決算概要(連結)

## 決算サマリー

単位：百万円	前期比較		対前期比
	2020年10月期 第二四半期 (前期)	2021年10月期 第二四半期 (実績)	
売上高	2,127	1,834	-13.8%
営業利益	344	278	-19.3%
経常利益	312	244	-21.7%
当期純利益	206	161	-21.7%

## 貸借対照表 キャッシュフロー計算書

単位：百万円	2020年10月期	2021年10月 第二四半期	増減	備考
流動資産	5,465	5,563	97	
現金及び預金	1,254	1,274	19	当期利益、【売却】賃貸事業用マンション1棟
販売用不動産	4,079	4,143	64	【仕入】既存マンション2棟50室 【売却】賃貸事業用マンション1棟15室
仕掛販売用不動産	70	70	—	
その他	62	76	14	
固定資産	6,925	7,446	521	【完成振替】賃貸事業用マンション1棟9室 【仕入】既存マンション1棟4室
資産合計	12,391	13,009	618	
負債合計	8,826	9,327	501	
流動負債	1,277	1,481	203	【短期借入金の増加】PJつなぎ融資の増加
固定負債	7,549	7,846	297	【長期借入金の増加】既存マンション仕入及び工事進捗
純資産	3,564	3,682	117	当期利益
負債・純資産合計	12,391	13,009	618	

単位：百万円	2020年10月 第二四半期	2021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	666	144	－521	既存マンション仕入及び売却物件の減少
投資活動によるキャッシュフロー	－1,015	－579	436	【新規開発用地取得の減少】前期4件、当期1件
財務活動によるキャッシュフロー	566	454	－112	【新規開発用地取得の減少】借入実行額の減少
現金及び現金同等物の期末残高	1,662	1,274	－387	

自己資本比率推移 単位：%	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	21年10月 第二四半期
	30.1	29.6	29.0	28.6	28.8	28.3



2

2021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	2020年10月期 第二四半期 (実績)	2021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	2,127	1,834	—	−13.8%
運営管理事業	1,456	1,422	—	−2.3%
開発販売事業	671	411	—	−38.7%
営業利益	344	278	15.2%	−19.3%
運営管理事業	294	267	18.8%	−9.4%
開発販売事業	122	87	21.2%	−28.4%
全社又は消去	−72	−76	—	—

## 売上高に占める各セグメントの構成比率 (2021年10月期 第二四半期 売上高構成比率)

単位：百万円	2020年10月期 第二四半期	構成比	2021年10月期 第二四半期	構成比
売上高	2,127	100.0%	1,834	100.0%
● 運営管理事業	1,456	68.4%	1,422	77.6%
● 開発販売事業	671	31.6%	411	22.4%

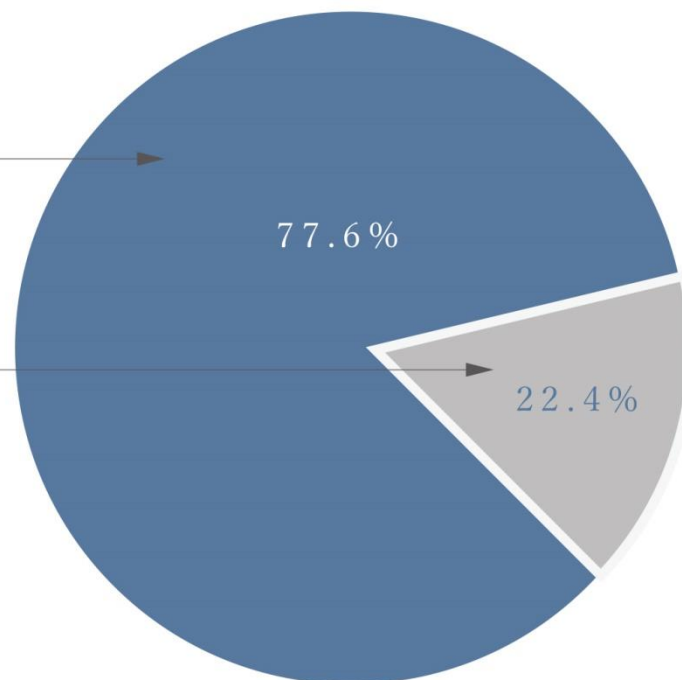
運営管理事業 77.6%

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 22.4%

賃貸事業用マンション等の企画開発販売



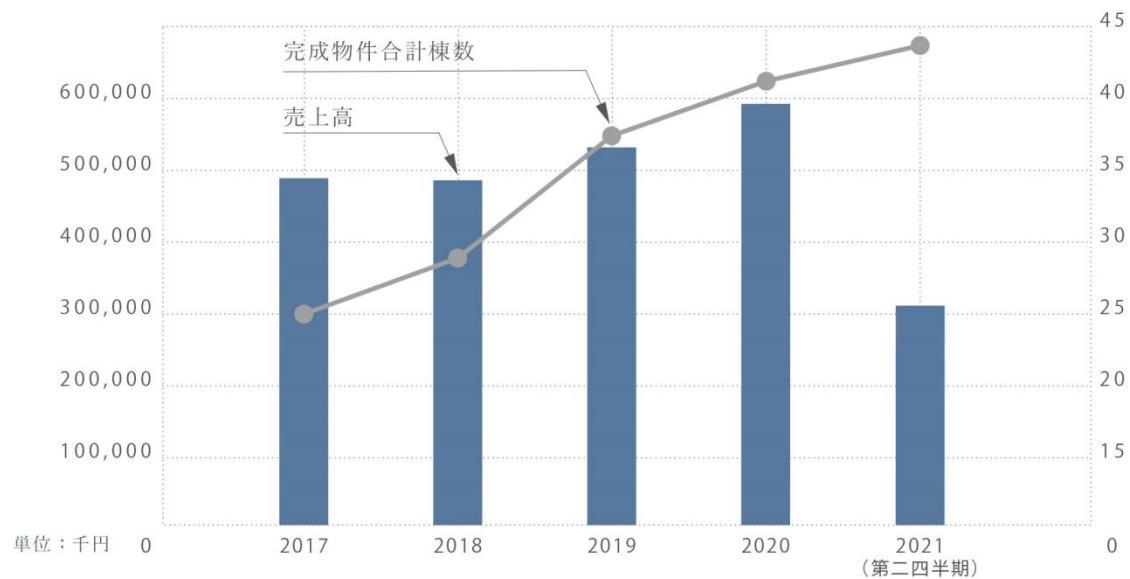


## 1. 運営管理事業 ① (室数)

単位：百万円	2020年10月期 (実績)	2021年10月期 第二四半期(実績)	前期比
自社所有	604室	651室	+47室
サブリース	1,770室	1,751室	-19室
管理物件	2,293室	2,201室	-92室
合計室数	4,667室	4,603室	-64室

## 1. 運営管理事業 ② (自社物件推移)

単位：千円		2017		2018		2019		2020		2021 第二四半期	
● 売上高(賃料他)		487,915		487,640		533,418		593,269		308,623	
■	棚卸	18 棟	297 室	22 棟	287 室	28 棟	332 室	26 棟	288 室	27 棟	323 室
	固定	7 棟	316 室	7 棟	256 室	9 棟	245 室	15 棟	315 室	17 棟	328 室
● 完成物件数		25 棟	613 室	29 棟	543 室	37 棟	577 室	41 棟	603 室	44 棟	651 室
仕掛(完成前)		13 棟	151 室	13 棟	144 室	7 棟	86 室	5 棟	65 室	4 棟	55 室



## 1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件及び仕入物件事例1)



### 九段南レジデンス

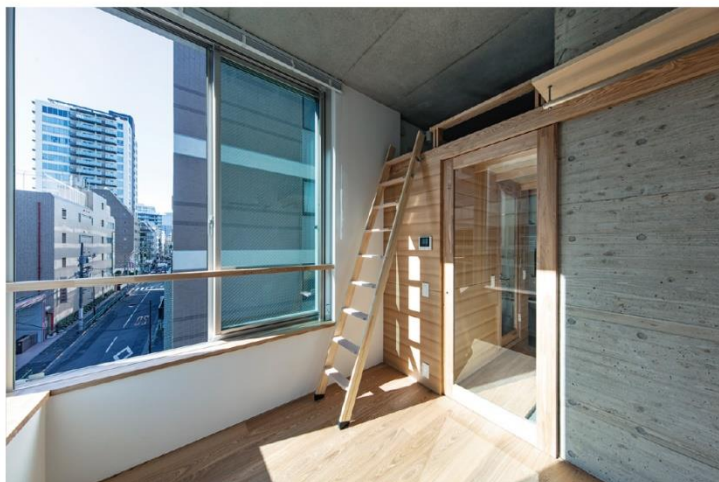
JR

市ヶ谷駅 徒歩9分  
鉄筋コンクリート造

5階建

店舗1室・住居8室

竣工 2020.12



## 1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件及び仕入物件事例2)



神宮前五丁目プロジェクト

JR

渋谷駅 徒歩 10 分

鉄筋コンクリート造 2 階建

事務所 4 室

仕入 2021.02



## 1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件及び仕入物件事例3)



### 船橋プロジェクト①

新京成電鉄  
習志野駅 徒歩9分  
鉄筋コンクリート造6階建  
住居36室  
仕入 2021.03

## 1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件及び仕入物件事例4)



### 船橋プロジェクト②

新京成電鉄  
習志野駅 徒歩 11分  
鉄筋コンクリート造 5階建  
住居 14室  
仕入 2021.03



## 2. 開発販売事業 ① (販売推移)

販売内訳推移	2020年10月期	2021年10月期 第二四半期
賃貸事業用マンション等	2棟48室	1棟15室

## 2. 開発販売事業 ② (販売実績)



MH 45

常磐線

松戸駅 徒歩 1 分

鉄骨鉄筋コンクリート造

10 階建

店舗 2・住居 13 室





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月期第二四半期 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	2021年10月期 第二四半期（実績）	2021年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,834	3,352	54.7%
運営管理事業	1,422	2,987	47.6%
開発販売事業	411	364	112.9%
営業利益	278	468	59.3%
経常利益	244	400	61.2%
当期純利益	161	261	61.8%

## 2021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			2021年10月期 第二四半期（実績）	2021年10月期 （計画）	増減
自社物件	棚卸	棟数	27棟	25棟	+2棟
		室数	323室	273室	+50室
	固定	棟数	17棟	20棟	-3棟
		室数	328室	381室	-53室
	合計	棟数	44棟	45棟	-1棟
		室数	651室	654室	-3室
管理室数	サブリース・管理物件	3,952室	4,063室	-111室	
販売活動計画	売却物件数	1棟15室	1棟15室	0室	

## 1. 運営管理事業（自社所有1）



### 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 2021.05（予定）





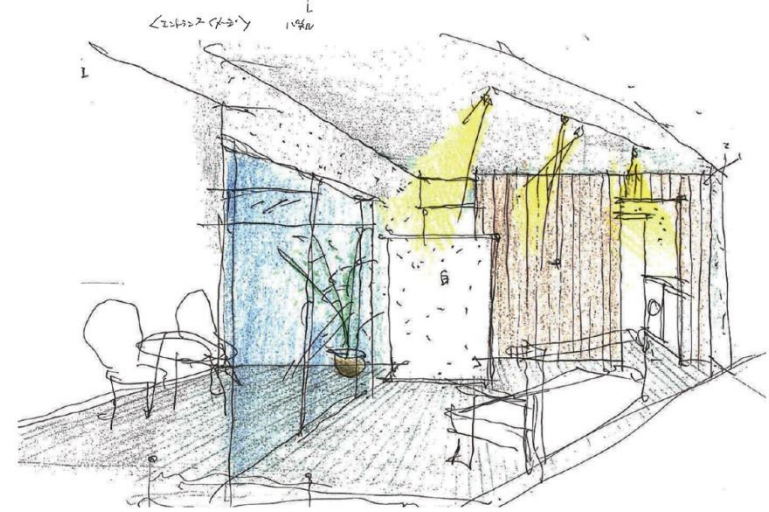
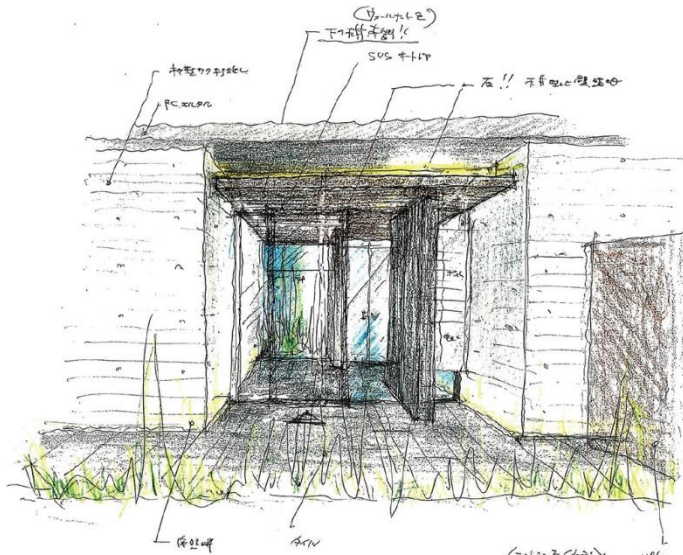
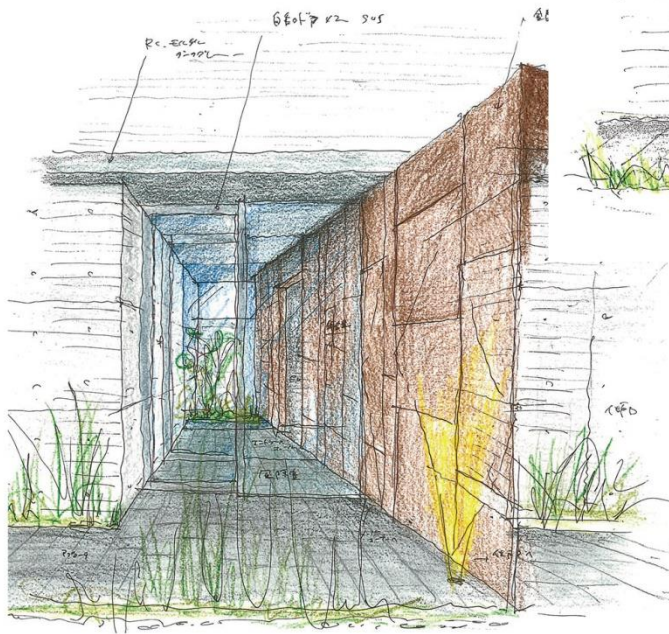
## 1. 運営管理事業（自社所有2）



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 2021.06（予定）

# 1. 運営管理事業（自社所有3）



## 恵比寿Ⅲプロジェクト

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 2021.07（予定）



## 1. 運営管理事業（自社所有4）



### 三番町プロジェクト

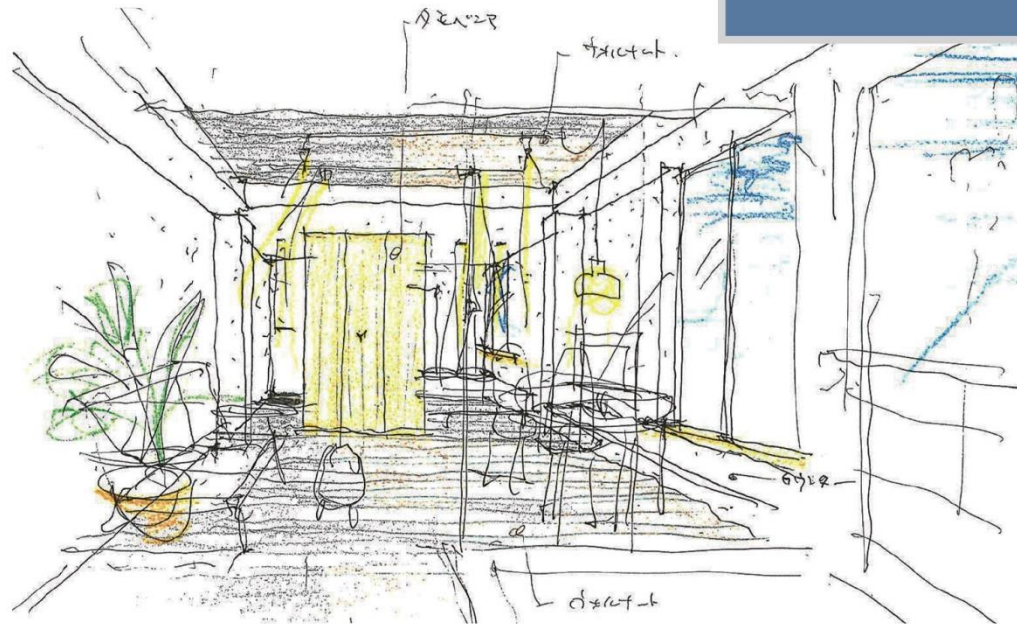
JR

市ヶ谷駅 徒歩3分

鉄骨造7階建

店舗1・住居10室

竣工 2021.12（予定）



## 2. 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	1993年1月
資本金	167,208,700円(2021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 20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。