



# 決算説明会

2022年10月期 第2四半期（2021年11月1日～2022年4月30日）

株式会社 アールエイジ  
3248 [www.early-age.co.jp](http://www.early-age.co.jp)

## 1 2022年10月期 第2四半期決算概要（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 2022年10月期 第2四半期決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況 .....	8
売上高に占める各セグメントの構成比率 .....	9
1. 運営管理事業 .....	10～12
2. 開発販売事業 .....	13～16

## 3 2022年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2022年10月期第2四半期業績計画 .....	18
2022年10月期第2四半期 管理戸数・販売活動計画 .....	19
運営管理事業（自社所有） .....	20
株主還元について .....	21

## 4 会社概要

会社概要 .....	23
問い合わせ先 .....	24



1

2022年10月期  
第2四半期決算概要(連結)

## 決算サマリー

単位：百万円	前期比較		対前期比
	2021年10月期 第2四半期 (前期)	2022年10月期 第2四半期 (実績)	
売上高	1,834	2,280	24.3%
営業利益	278	440	58.4%
経常利益	244	405	65.8%
当期純利益	161	267	65.5%

## 貸借対照表

単位：百万円	2021年 10月期	2022年 10月期 第2四半期	増減	備考
流動資産	5,200	4,238	-962	
現金及び預金	1,027	1,182	154	当期利益、【売却】賃貸事業用マンション3棟
販売用不動産	4,116	2,993	-1,122	賃貸事業用マンション売却3棟62室 同 固定資産へ振替4棟40室
その他	57	63	6	
固定資産	8,222	8,857	634	賃貸事業用マンション完成1棟11室 同 販売用不動産より振替4棟40室
資産合計	13,423	13,095	-327	
負債合計	9,688	9,248	-440	
流動負債	877	1,294	417	1年内返済予定長期借入金増加（つなぎ融資）
固定負債	8,811	7,953	-857	長期借入金の減少（売却による返済他）
純資産	3,735	3,847	112	当期利益
負債・純資産合計	13,423	13,095	-327	

## キャッシュフロー計算書・自己資本比率

単位：百万円	2021年 10月期 第2四半期	2022年 10月期 第2四半期	増減	備考
営業活動によるキャッシュフロー	144	994	849	賃貸事業用マンション売却及び当期利益により増加
投資活動によるキャッシュフロー	-579	-108	471	新規開発用地取得及び開発工事費減少により増加
財務活動によるキャッシュフロー	454	-731	-1,185	賃貸事業用マンション売却他による借入返済他
現金及び現金同等物の期末残高	1,274	1,182	-91	

単位：%	17年10月期	18年10月期	19年10月期	20年10月期	21年10月期	22年10月 第2四半期
自己資本比率推移	29.6	29.0	28.6	28.8	27.8	29.4



2

2022年10月期  
第2四半期決算  
セグメント別概況（連結）

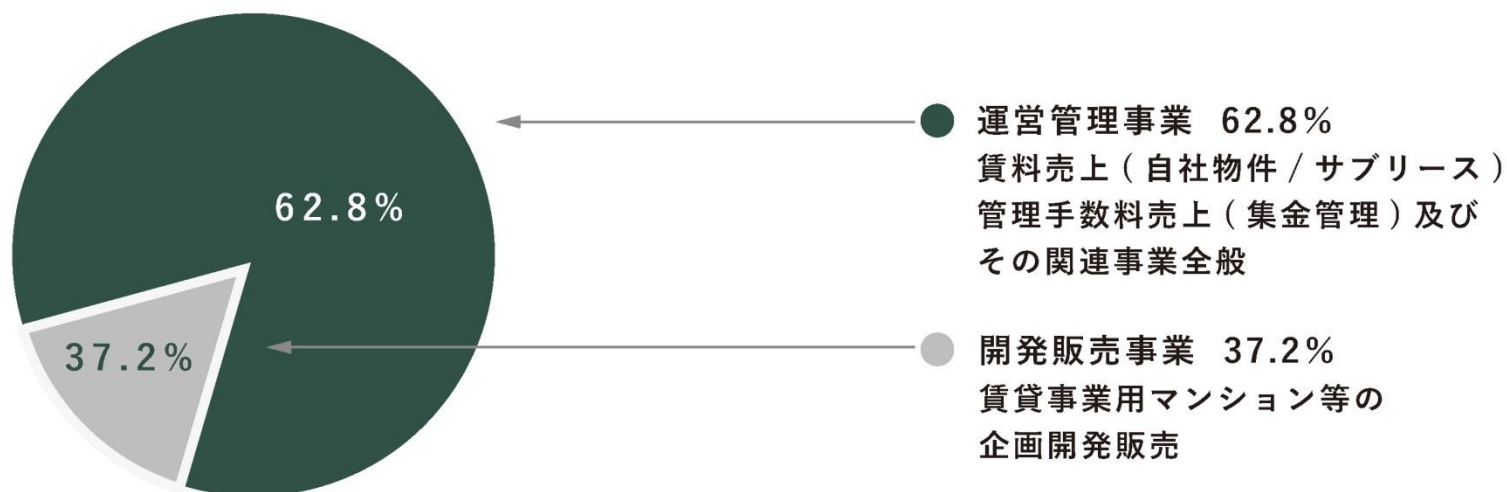
## セグメント別概況

単位：百万円	2021年10月期 第2四半期（実績）	2022年10月期 第2四半期（実績）	売上高 営業利益率	前期比
売上高	1,834	2,280	—	24.3%
運営管理事業	1,422	1,431	—	0.6%
開発販売事業	411	849	—	106.3%
営業利益	278	440	19.3%	58.4%
運営管理事業	267	296	20.6%	10.8%
開発販売事業	87	223	26.3%	155.7%
全社又は消去	-76	-79	—	—



## 売上高に占める各セグメントの構成比率（2022年10月期第2四半期）

単位：百万円	2021年10月期 第2四半期（実績）	構成比	2022年10月期 第2四半期（実績）	構成比
売上高	1,834	100.0%	2,280	100.0%
● 運営管理事業	1,422	77.6%	1,431	62.8%
● 開発販売事業	411	22.4%	849	37.2%

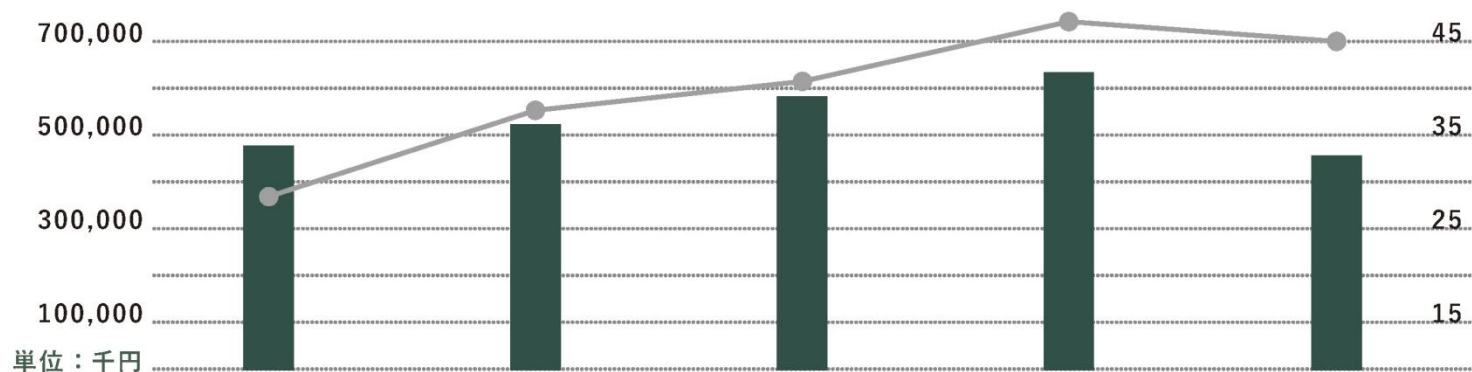


## 1. 運営管理事業 ① (管理区分別室数)

	2021年10月期 (実績)	2022年10月期 第2四半期(実績)	前期比
自社物件	696室	645室	-51室
サブリース物件	1,751室	1,718室	-33室
管理物件	2,150室	2,091室	-59室
合計室数	4,597室	4,454室	-143室

## 1. 運営管理事業 ② （自社物件室数及び賃料他売上）

		2018	2019	2020	2021	2022 第2四半期
● 完成物件	棟数	29	37	41	47	45
	室数	544	577	604	696	645
仕掛物件	棟数	13	7	5	2	1
	室数	144	86	65	31	20
● 賃料他売上高 単位：千円		487,640	533,418	593,269	637,988	332,661



## 1. 運営管理事業 ③ (プロジェクト完成物件)



### 三番町プロジェクト

東京メトロ南北線  
市ヶ谷駅 徒歩4分  
鉄骨造  
事務所1室・住居10室  
竣工 2021.11



## 2. 開発販売事業 ①（販売推移）

	2021年10月期	2022年10月期 第2四半期
賃貸事業用マンション等	1棟15室 ※宅地1区画	3棟62室



## 2. 開発販売事業 ② (販売実績 1)



### 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



## 2. 開発販売事業 ② (販売実績 2)



### 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

## 2. 開発販売事業 ② (販売実績 3)



### 江戸川橋プロジェクト

東京メトロ有楽町線  
江戸川橋駅 徒歩4分  
鉄筋コンクリート造  
5階建  
住居12室







3

2022年10月期  
通期業績計画における  
重点施策（連結）

## 2022年10月期第2四半期 業績計画

売上高：3,470百万円 経常利益：420百万円

単位：百万円	2022年10月期 (計画)	2022年10月期 第2四半期(実績)	進捗率 (%)
売上高	3,470	2,280	65.7%
運営管理事業	2,897	1,431	49.4%
開発販売事業	573	849	148.2%
営業利益	500	440	88.1%
経常利益	420	405	96.6%
当期純利益	275	267	97.2%

## 2022年10月期第2四半期 自社物件・管理戸数・販売活動計画

		2022年10月期 (計画)	2022年10月期 第2四半期(実績)	増減
自社物件 合計	棟数	46 棟	45 棟	- 1 棟
	室数	657 室	645 室	- 12 室
サブリース他物件		3,831 室	3,809 室	- 22 室
販売活動計画	売却物件数	2 棟50 室	3 棟62 室	+ 1 棟12 室

## 運営管理事業（自社所有）



### 一ツ橋プロジェクト

東京メトロ半蔵門線  
神保町駅 徒歩2分  
鉄筋コンクリート造  
13階建  
住居20室  
竣工2023年（予定）

## 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、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	2018年 10月期	2019年 10月期	2020年 10月期	2021年 10月期	2022年 10月期(予定)
1株当たり配当金	第2四半期末	13.00	14.00	14.00	14.00	15.00
	期末	17.00	14.00	14.00	14.00	14.00
	合計	30.00	28.00	28.00	28.00	29.00
配当性向 連結		25.2%	26.5%	29.4%	34.4%	33.5%

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（2022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）	23名 他契約社員・パートアルバイト等16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。