



# 決算説明会

2023年10月期 第2四半期（2022年11月1日～2023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 2023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 2023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
1. 運営管理事業① .....	9
1. 運営管理事業② .....	11～12
2. 開発販売事業 .....	13～15

## 3 2023年10月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2023年10月期 業績計画 .....	17
2023年10月期 自社所有・サブリース他	
販売活動計画 .....	18
運営管理事業（自社所有） .....	19～23
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

2023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
	2022年10月期 第2四半期 (前期)	2023年10月期 第2四半期 (実績)	
売上高	2,280	1,855	-18.6%
営業利益	440	334	-24.2%
経常利益	405	299	-26.1%
当期純利益	267	200	-25.1%

## 貸借対照表

単位：百万円	2022年 10月期	2023年 10月期 第2四半期	増減	備考
流動資産	3,997	3,823	-173	
現金及び預金	964	1,103	139	当期利益、賃貸事業用マンション4棟売却
販売用不動産	2,970	2,663	-307	賃貸事業用マンション売却4棟29室
その他	63	57	-6	
固定資産	9,157	9,604	446	新規開発用土地仕入2区画2棟14室（予定）
資産合計	13,154	13,428	273	
負債合計	9,246	9,370	123	
流動負債	1,473	1,544	71	1年内返済予定長期借入金増加（つなぎ融資）
固定負債	7,773	7,825	52	土地仕入による借入金増加及び物件売却による返済の減少
純資産	3,908	4,057	149	当期利益
負債・純資産合計	13,154	13,428	273	

## キャッシュフロー計算書・自己資本比率

単位：百万円	2022年 10月期 第2四半期	2023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	994	539	-454	開発販売事業売上減少
投資活動によるキャッシュフロー	-108	-524	-416	新規開発用土地仕入及び工事進捗により支出の増加
財務活動によるキャッシュフロー	-731	123	855	新規開発用土地及び工事進捗による借入金増加
現金及び現金同等物の期末残高	1,182	1,103	-78	

単位：%	18年10月期	19年10月期	20年10月期	21年10月期	22年10月期	23年10月 第2四半期
自己資本比率推移	29.0	28.6	28.8	27.8	29.7	30.2



2

2023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	2022年10月期 第2四半期（実績）	2023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	2,280	1,855	—	−18.6%
運営管理事業	1,431	1,418	—	−0.9%
開発販売事業	849	436	—	−48.6%
営業利益	440	334	18.0%	−24.2%
運営管理事業	296	296	20.9%	0.0%
開発販売事業	223	116	26.6%	−48.1%
全社又は消去	−79	−78	—	—



## 1. 運営管理事業 ① (管理区分別室数)

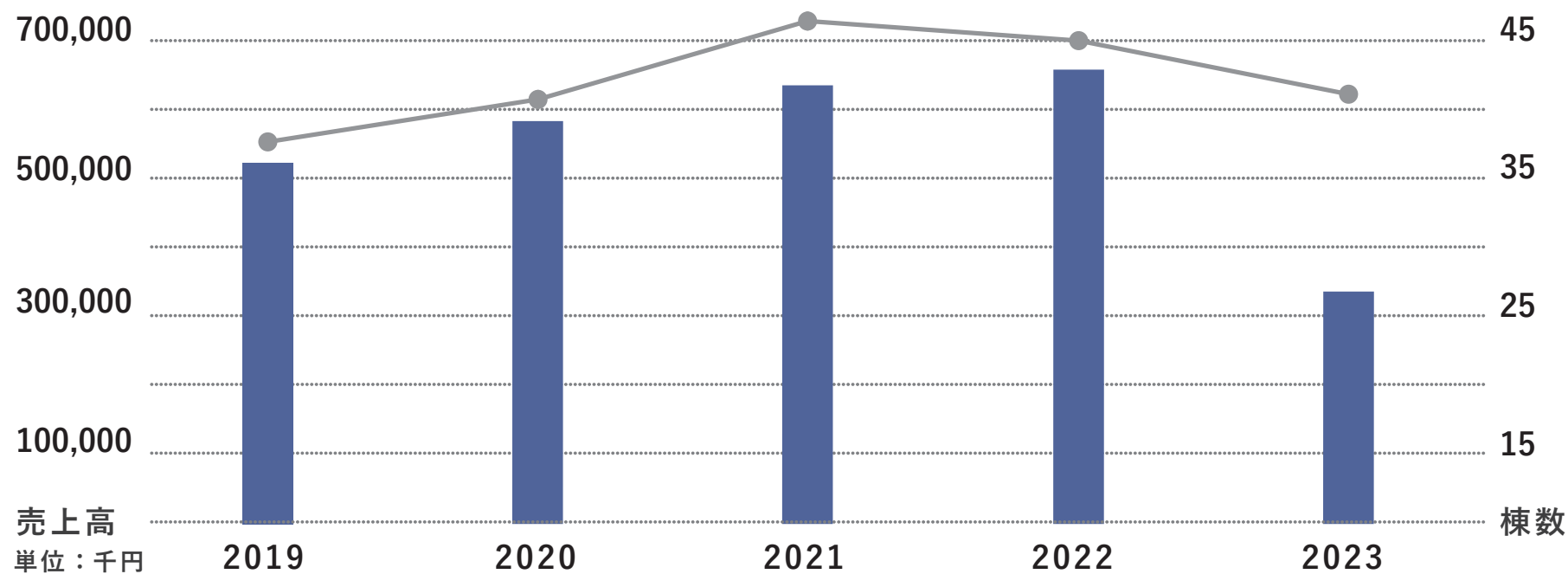
	2022年10月期 (実績)	2023年10月期 第2四半期(実績)	前期比
自社所有	645室	616室	-29室
サブリース他	3,729室	3,670室	-59室
合計室数	4,374室	4,286室	-88室

## 1. 運営管理事業 ② ( 自社所有室数 )

		2019	2020	2021	2022	2023 第 2 四半期
完成物件	棟数	37	41	47	45	41
	室数	577	604	696	645	616
仕掛物件	棟数	7	5	2	3	5
	室数	86	65	31	51	64

## 1. 運営管理事業 ② ( 自社所有賃料他 )

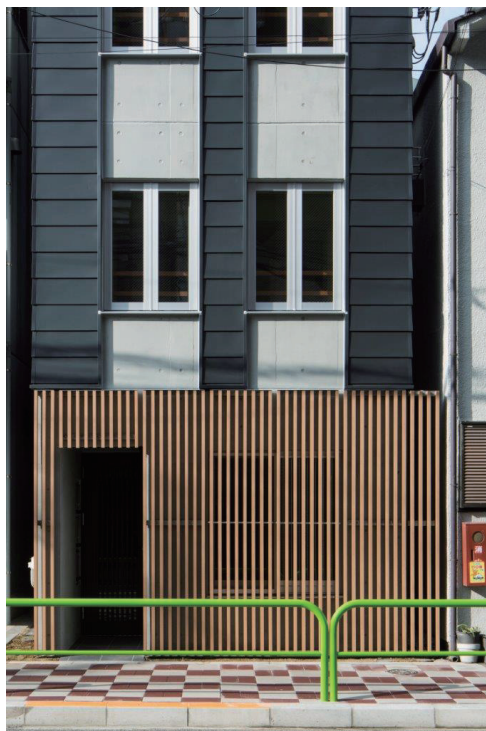
	2019	2020	2021	2022	2023 第2四半期
● 完成物件 棟数	37	41	47	45	41
● 賃料他売上高 単位：千円	533,418	593,269	637,988	666,509	334,036



## 2. 開発販売事業 ① (販売推移)

	2022年10月期	2023年10月期 第2四半期
賃貸事業用マンション等	3棟62室	4棟29室

## 2. 開発販売事業 ② (販売実績 1)



### 深川プロジェクト

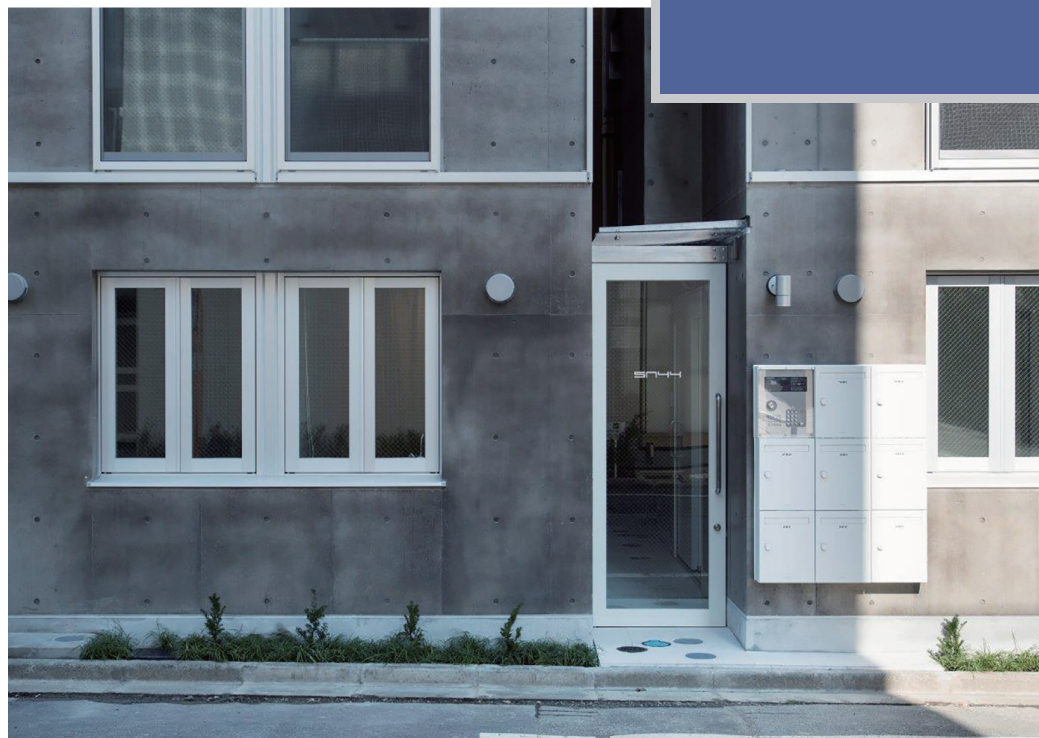
東京メトロ東西線  
門前仲町駅 徒歩 6 分  
鉄筋コンクリート造  
5 階建  
2 棟 13 室

## 2. 開発販売事業 ② (販売実績 2)



### 神楽坂プロジェクト

東京メトロ東西線  
神楽坂駅 徒歩6分  
鉄筋コンクリート造  
5階建  
2棟16室



3

2023年10月期  
通期業績計画における  
重点施策（連結）

## 2023年10月期業績計画

売上高：3,220百万円 経常利益：400百万円

単位：百万円	2023年10月期 第2四半期（実績）	2023年10月期 （計画）	進捗率 （%）
売上高	1,855	3,220	57.6%
運営管理事業	1,418	2,801	50.6%
開発販売事業	436	418	104.3%
営業利益	334	468	71.4%
経常利益	299	400	74.8%
当期純利益	200	260	76.9%



## 2023年10月期 自社所有・サブリース他 販売活動計画

		2023年10月期 第2四半期(実績)	2023年10月期 (計画)	増減
自社所有 合計	棟数	41 棟	42 棟	- 1 棟
	室数	616 室	630 室	- 14 室
サブリース他物件		3,670 室	3,692 室	- 22 室
販売活動計画	売却物件数	4 棟 29 室	4 棟 29 室	- 棟 - 室

## 運営管理事業（自社所有①）

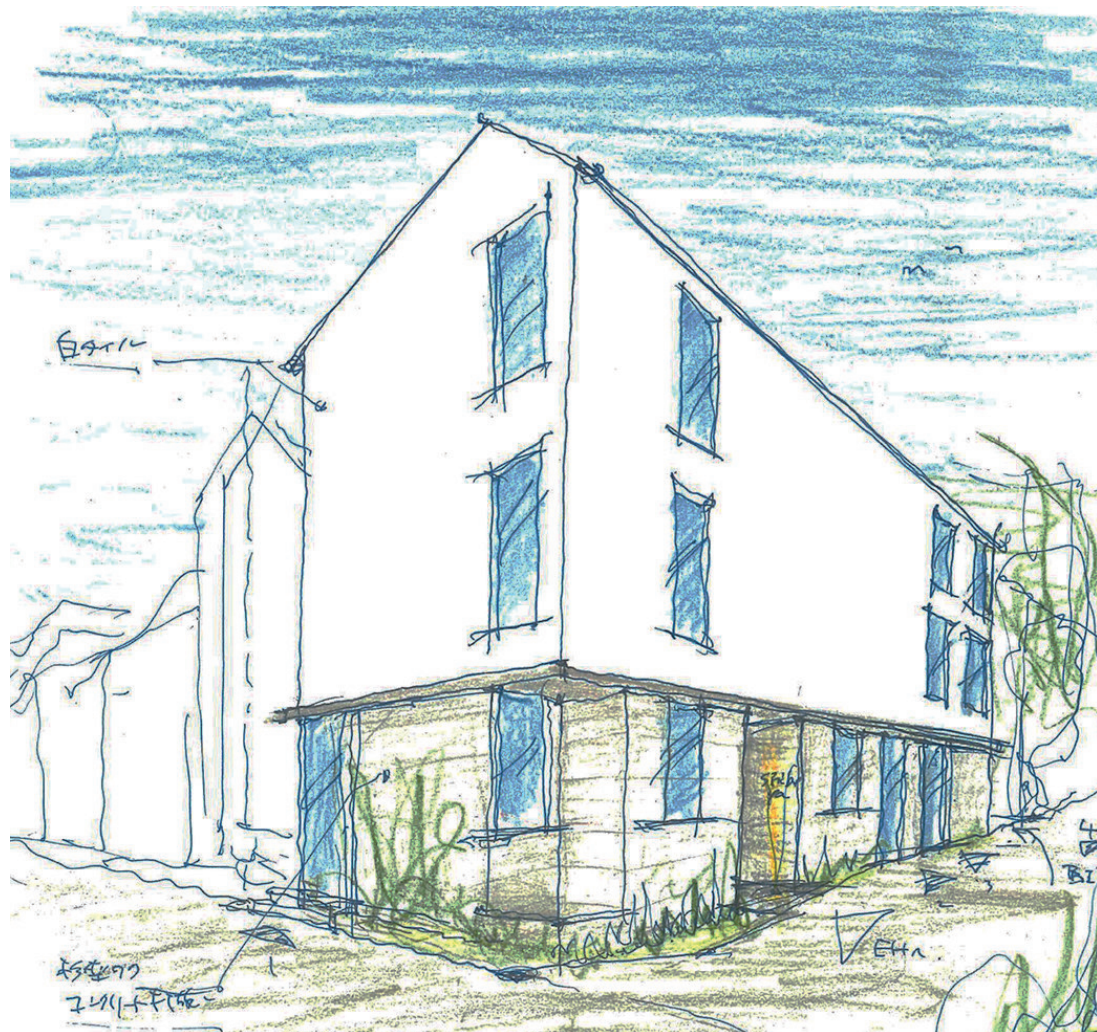


### 一ツ橋プロジェクト

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 2024年2月(予定)

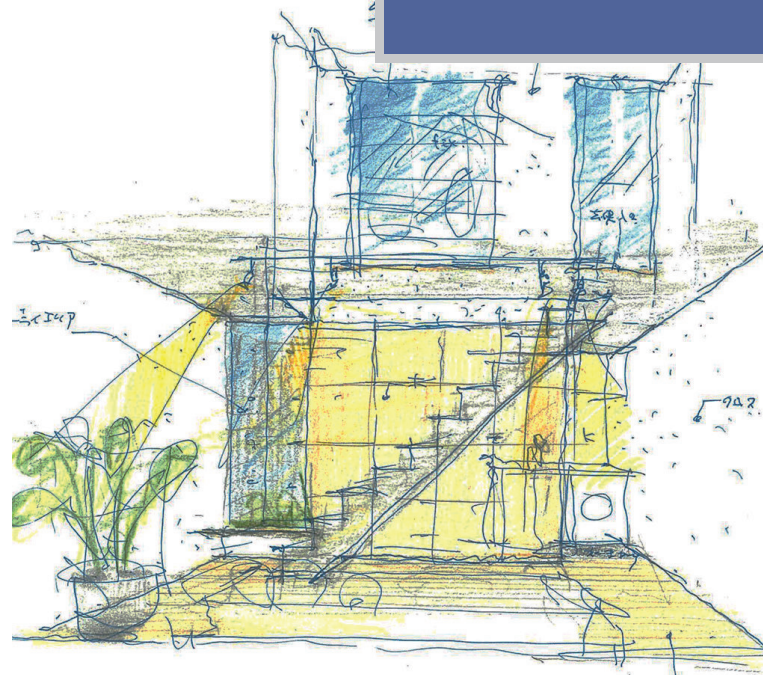


## 運営管理事業（自社所有②）

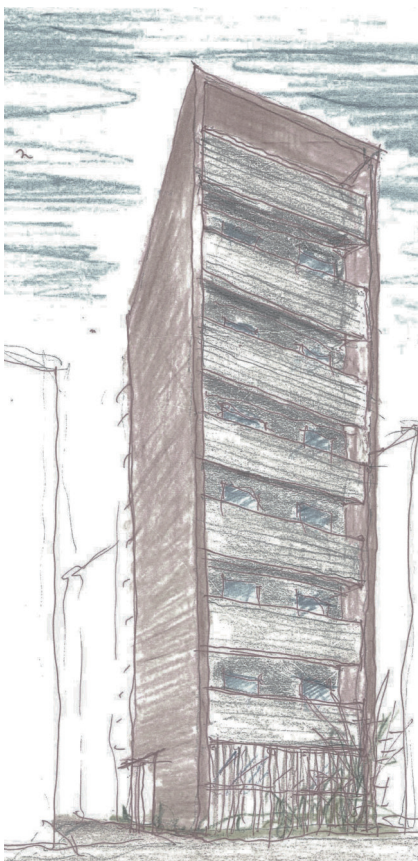


### 渋谷プロジェクト

JR 渋谷駅  
徒歩 10 分  
鉄筋コンクリート造  
3 階建 / 地下 1 階  
住居 14 室  
竣工 2023 年 8 月 (予定)



## 運営管理事業（自社所有③）



### 佃プロジェクト

東京メトロ有楽町線  
月島駅 徒歩4分  
鉄筋コンクリート造  
8階建  
住居16室  
竣工 2024年(予定)

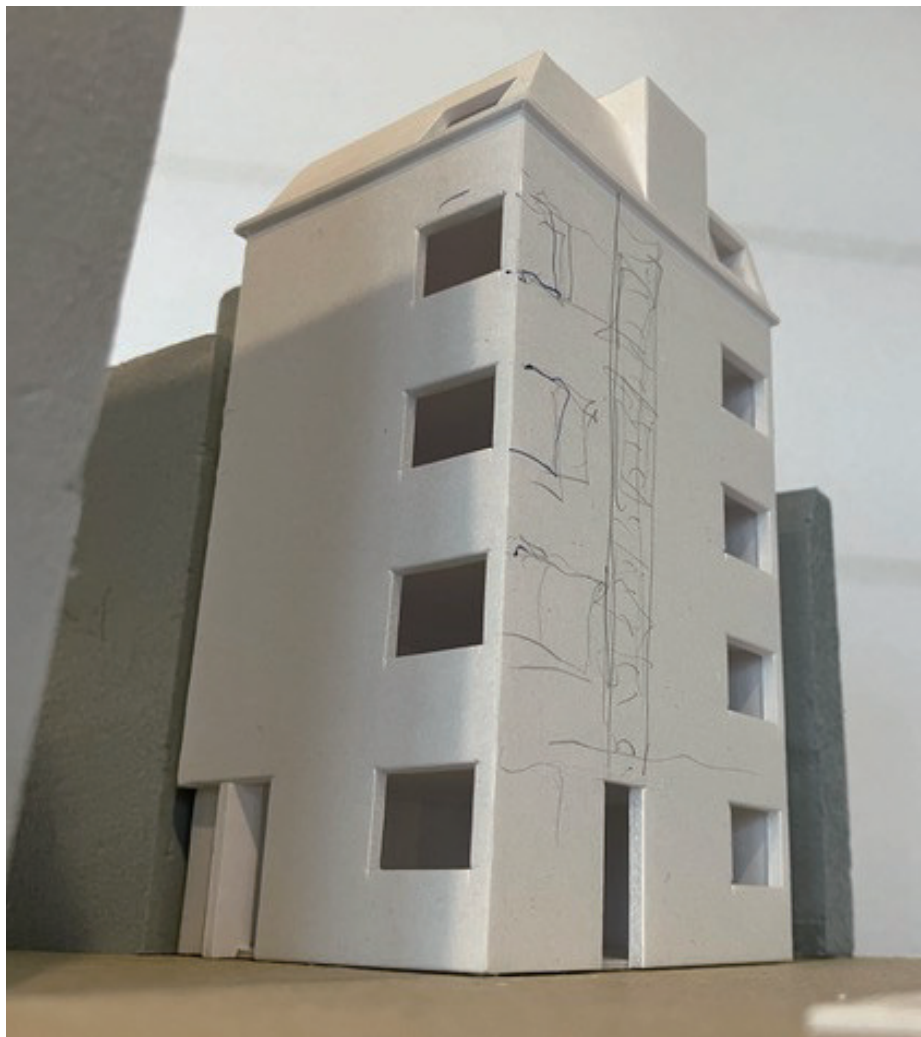
## 運営管理事業（自社所有④）



### 代々木上原Ⅲ プロジェクト

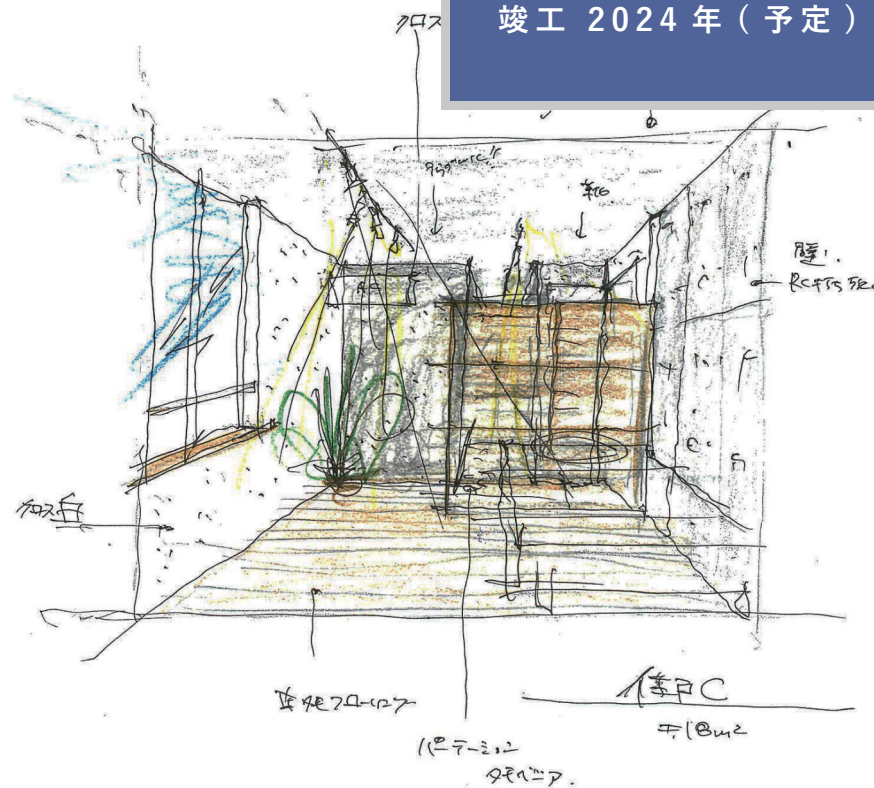
千代田線 小田急線  
代々木上原駅 徒歩2分  
鉄筋コンクリート造  
地下1階地上3階建  
店舗事務所4室  
竣工 2024年（予定）

# 運営管理事業（自社所有⑤）



## 柳橋プロジェクト

J R  
浅草橋駅 徒歩 3 分  
鉄筋コンクリート造  
5 階建  
住居 10 室  
竣工 2024 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	2019年 10月期	2020年 10月期	2021年 10月期	2022年 10月期	2023年 10月期(予定)
1株当たり配当金	第2四半期末	14.00	14.00	14.00	15.00	15.00
	期末	14.00	14.00	14.00	16.00	16.00
	合計	28.00	28.00	28.00	31.00	31.00
配当性向 連結		26.5%	29.4%	34.4%	26.3%	37.9%

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（2023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（7）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）	19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。