



決算説明会

2025年10月期（2024年11月1日～2025年10月31日）

株式会社アールエイジ
3248 www.early-age.co.jp

1 2025 年 10 月期 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 2025 年 10 月期 決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況（前期比）	8
1. 運営管理事業	9 ～ 14
2. 開発販売事業	15 ～ 17

3 2026 年 10 月期 通期業績計画における重点施策（連結）

2026 年 10 月期 通期業績計画	20
2026 年 10 月期 自社・サブリース物件 室数及び	
販売計画	21
運営管理事業（自社所有）	22 ～ 27
株主還元について	28

4 会社概要

会社概要	30
問い合わせ先	31

1

2025 年 10 月 期
決算概要（連結）

決算サマリー

単位：百万円	2025 年 10 月期		対計画比
	計 画	実 績	
売上高	3,200	3,289	+ 2.8 %
営業利益	442	506	+ 14.6 %
経常利益	350	404	+ 15.5 %
当期純利益	233	280	+ 20.2 %

貸借対照表

単位：百万円		2024 年 10月期	2025 年 10月期	増 減	備 考
流動資産		3,370	2,018	－ 1,352	
	現金及び預金	1,775	1,313	－ 461	法人税等期末及び中間納付による減少
	販売用不動産	1,472	561	－ 911	－ 固定資産に振替 59 室（4 棟）及び 賃貸事業用不動産の売却 23 室（3 棟）による減少
	その他	123	143	20	
固定資産		11,027	13,168	2,140	+ 賃貸事業用不動産完成 15 室（2 棟） 新規開発土地仕入 43 室（5 棟）予定 テナントビル仕入 4 室（1 棟） 棚卸資産より振替 59 室（4 棟）
資産合計		14,398	15,186	787	
負債合計		9,836	10,458	621	
	流動負債	1,409	1,557	148	1 年内返済予定長期借入金の増加
	固定負債	8,427	8,901	474	新規プロジェクト用地仕入及びプロジェクト工事 進捗により長期借入
純資産		4,561	4,727	166	
負債・純資産合計		14,398	15,186	787	

キャッシュフロー計算書・自己資本比率

単位：百万円	2024 年 10月期	2025 年 10月期	増 減	備 考
営業活動によるキャッシュフロー	2,087	449	－1,638	賃貸事業用不動産販売の減少及び法人税等の税金支払の増加
投資活動によるキャッシュフロー	－1,351	－1,695	－344	新規開発用土地取得及びプロジェクト工事進捗により減少
財務活動によるキャッシュフロー	118	784	666	新規開発用土地及びテナントビル仕入等により長期借入金の増加
現金及び現金同等物の期末残高	1,775	1,313	－461	

単位：％	20 年 10月期	21 年 10月期	22 年 10月期	23 年 10月期	24 年 10月期	25 年 10月期
自己資本比率推移	28.8	27.8	29.7	30.7	31.7	31.1

2

2025 年 10 月 期
決算セグメント別概況（連結）

セグメント別概況（前期比）

単位：百万円		2024 年 10月期 (実績)	2025 年 10月期 (実績)	売上高 営業利益率	前期比
売上高		4,725	3,289	—	－30.4%
	運営管理事業	2,833	2,880	—	＋1.0%
	開発販売事業	1,892	409	—	－78.4%
営業利益		890	506	15.4%	－43.1%
	運営管理事業	557	588	20.4%	＋5.7%
	開発販売事業	523	95	23.3%	－81.8%
	全社又は消去	－189	－177	—	—

1. 運営管理事業 ① （運営室数）

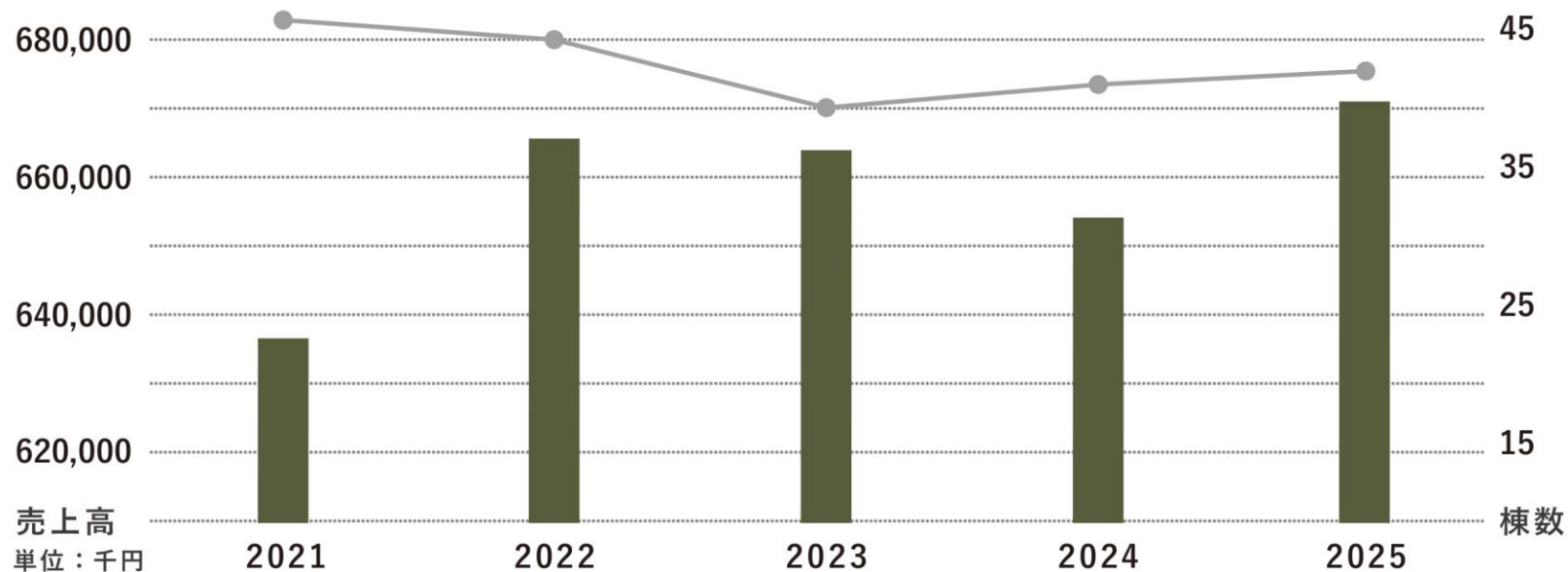
	2024 年 10月期 (実績)	2025 年 10月期 (実績)	前期比
自社物件	582 室	582 室	—
サブリース物件他	3,617 室	3,518 室	－ 99 室
合計室数	4,199 室	4,100 室	－ 99 室

1. 運営管理事業 ② （自社物件数）

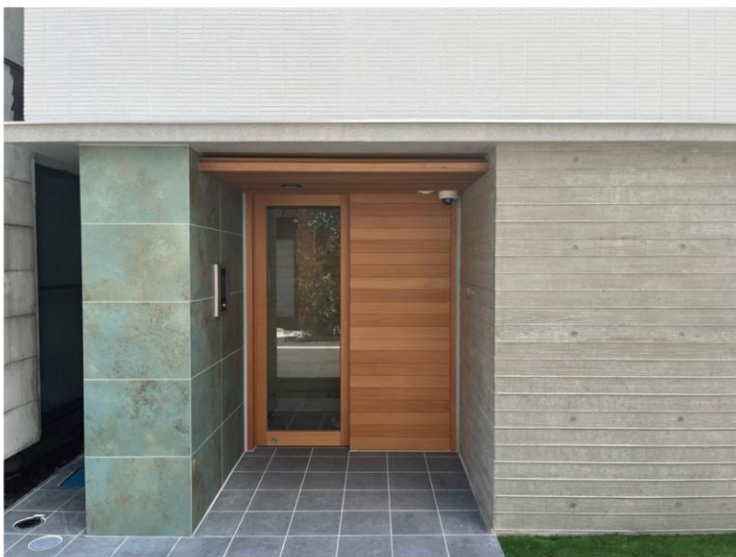
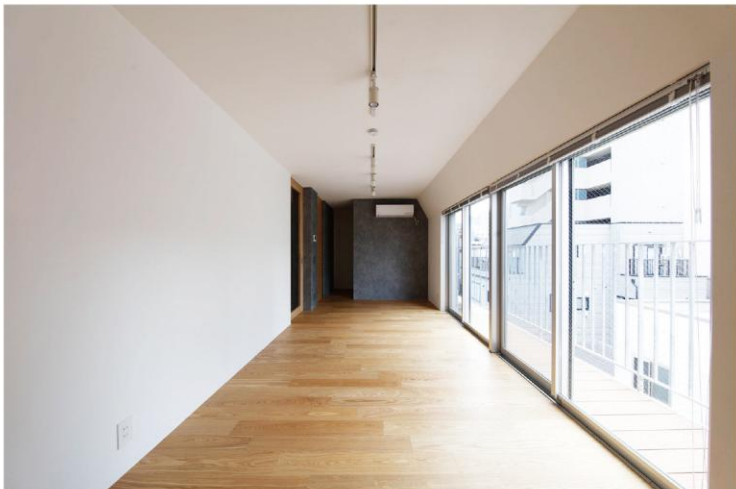
		2021	2022	2023	2024	2025
完成物件	棟数	47	45	40	42	43
	室数	696	645	621	582	582
仕掛物件	棟数	2	3	4	4	6
	室数	31	50	50	32	60

1. 運営管理事業③（自社物件賃料他）

		2021	2022	2023	2024	2025
完成物件	棟数	47	45	40	42	43
	室数	696	645	621	582	582
賃料他売上高 単位：千円		637,988	666,509	663,034	654,416	670,063



1. 運営管理事業④（プロジェクト完成物件）



田原町プロジェクト

東京メトロ銀座線
田原町駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造
5階建
住居11室
竣工 2025年7月



1. 運営管理事業④（テナントビル仕入）



ロイクラトン麹町ビル

東京メトロ有楽町線
麹町駅 徒歩2分
鉄筋コンクリート造
4階建
テナント4室
竣工 2008年1月



2. 開発販売事業 ① （販売室数）

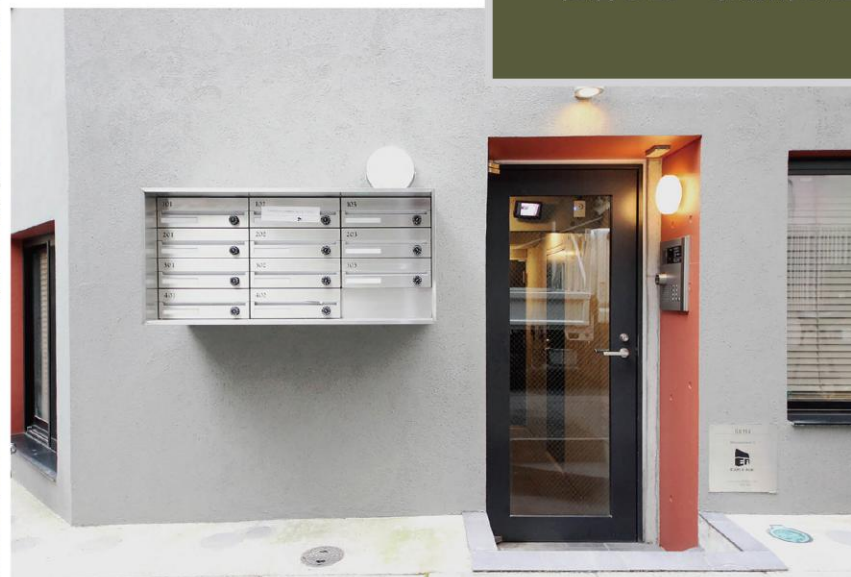
	2024 年 10 月 期	2025 年 10 月 期
賃貸事業用マンション	91 室（2 棟）	23 室（3 棟）

2. 開発販売事業 ② （販売実績 1）



四谷プロジェクト SS114

JR 中央線
四谷駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
4 階建
住居 8 室・事務所 3 室



2. 開発販売事業 ② （販売実績 2）



四谷Ⅱプロジェクト SS2515

東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩5分
鉄筋コンクリート造
5階建
住居8室





3

2026 年 10 月 期
通期業績計画における
重点施策（連結）

2026 年 10 月期 通期業績計画

売上高：3,100 百万円 経常利益：350 百万円

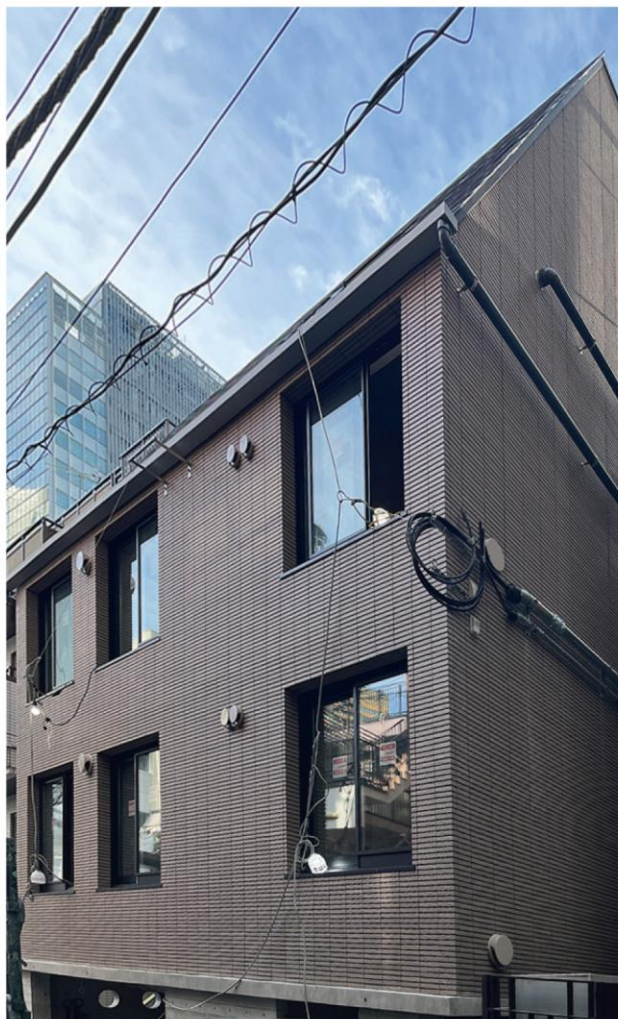
単位：百万円		2025 年 10 月期 (実績)	2026 年 10 月期 (計画)	前期比 (%)
売上高		3,289	3,100	－ 5.8 %
	運営管理事業	2,880	2,856	－ 0.8 %
	開発販売事業	409	244	－ 40.3 %
営業利益		506	469	－ 7.4 %
経常利益		404	350	－ 13.4 %
当期純利益		280	231	－ 17.5 %

2026 年 10 月期 自社・サブリース物件 室数及び販売計画

	2025 年 10 月期 (実績)	2026 年 10 月期 (計画)	増 減
自社物件	582 室 (43 棟)	622 室 (47 棟)	+ 40 室
サブリース物件他	3,518 室	3,405 室	- 113 室
販売計画	23 室 (3 棟)	10 室 (1 棟)	- 13 室

今期末現在稼働済の賃貸事業用不動産は 582 室となり、そのほとんどが都心部にあることや賃料水準の上昇傾向等を鑑み、販売の比重を落とし、保有するスタンスを強めてまいります。

運営管理事業（自社所有①）



赤坂プロジェクト

東京メトロ千代田線
赤坂駅 徒歩 5 分
鉄筋コンクリート造
4 階建
店舗 1・住居 7 室
竣工 2025 年 12 月（予定）



運営管理事業（自社所有②）



飯田橋プロジェクト

JR 総武線
飯田橋駅 徒歩 7 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
住居 12 室
竣工 2026 年 3 月（予定）

運営管理事業（自社所有③）



四谷三丁目プロジェクト

東京メトロ丸の内線
四谷三丁目駅 徒歩2分
鉄筋コンクリート造
5階建
店舗1・住居9室
竣工 2026年4月（予定）

運営管理事業（自社所有④）



神田プロジェクト

東京メトロ銀座線
神田駅 徒歩3分
鉄筋コンクリート造
10階建
住居9室
竣工 2026年6月(予定)



運営管理事業（自社所有⑤）



水道橋プロジェクト

JR 総武線
水道橋駅 徒歩 3 分
鉄筋コンクリート造
5 階建
店舗 1 室・住居 10 室
竣工 2026 年 11 月（予定）



運営管理事業（自社所有⑥）



田原町IIプロジェクト

東京メトロ銀座線
田原町駅 徒歩2分
鉄筋コンクリート造
5階建
店舗1・住居9室
竣工 2026年11月（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	2022 年 10月期	2023 年 10月期	2024 年 10月期	2025 年 10月期	2026 年 10月期 (予定)
1 株当たり配当金	第 2 四半期末	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	期末	16.00	18.00	21.00	21.00	21.00
	合計	31.00	33.00	36.00	36.00	36.00
配当性向 連 結		26.3%	32.1%	21.6%	40.9%	49.6%

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（2025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（7）第5209号
賃貸住宅管理業免許	国土交通大臣（1）第6996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 EAST 5階
従業員数（連結）	17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 + 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）



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。

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

