



平成26年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年9月8日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 アールエイジ

コード番号 3248 URL <http://www.early-age.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 向井山 達也

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼情報管理部長 (氏名) 佐藤 貴子

TEL 03-5575-5590

四半期報告書提出予定日 平成26年9月12日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期第3四半期の連結業績(平成25年11月1日～平成26年7月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期第3四半期	2,763	13.3	358	40.4	335	37.6	196	37.8
25年10月期第3四半期	2,438	△16.7	255	△18.1	244	△17.3	142	△12.4

(注) 包括利益 26年10月期第3四半期 196百万円 (37.2%) 25年10月期第3四半期 143百万円 (△11.9%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年10月期第3四半期	61.90	61.68
25年10月期第3四半期	45.21	44.78

(注) 当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、前第1四半期連結会計期間の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
26年10月期第3四半期	6,912	2,145	31.0
25年10月期	6,653	2,010	30.2

(参考) 自己資本 26年10月期第3四半期 2,144百万円 25年10月期 2,006百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年10月期	—	700.00	—	10.00	—
26年10月期	—	8.50	—	—	—
26年10月期(予想)	—	—	—	10.00	18.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、平成25年10月期の第2四半期末の配当金は当該分割前の配当金を記載しております。

3. 平成26年10月期の連結業績予想(平成25年11月1日～平成26年10月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	4,000	9.7	443	9.2	400	4.1	236	2.5	74.46

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料2ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

26年10月期3Q	3,171,200 株	25年10月期	3,171,200 株
-----------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

26年10月期3Q	27 株	25年10月期	27 株
-----------	------	---------	------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年10月期3Q	3,171,173 株	25年10月期3Q	3,151,200 株
-----------	-------------	-----------	-------------

(注) 平成25年5月1日付で株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して期中平均株式数(四半期累計)を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信(添付資料)1ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(2) 財政状態に関する説明	1
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	1
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	2
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	2
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	2
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	2
3. 四半期連結財務諸表	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間(自平成25年11月1日至平成26年7月31日)における我が国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減がみられますが、基調的には緩やかな回復を続けております。

当社グループの事業領域である不動産業界におきましては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に収益不動産の取引が活発化している一方、建築に係る調達コストの高騰など懸念材料も内包しております。

このような状況の下、当社グループは、主軸である不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、優良な賃貸レジデンス開発用地の取得に努めてまいりました。また、不動産開発販売事業においては、優良物件の開発・販売に注力してまいりました。この結果、当第3四半期連結累計期間の業績として、売上高は2,763,746千円(前年同期:2,438,455千円、前年同期比:13.3%増)、営業利益は358,521千円(前年同期:255,362千円、前年同期比:40.4%増)、経常利益は335,863千円(前年同期:244,003千円、前年同期比:37.6%増)、四半期純利益は196,281千円(前年同期:142,457千円、前年同期比:37.8%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,222,195千円(前年同期:2,188,821千円、前年同期比1.5%増)、セグメント利益は399,987千円(前年同期:395,051千円、前年同期比1.2%増)となりました。

<不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンション2棟16室、宅地4区画及び中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は452,627千円(前年同期:146,569千円、前年同期比:208.8%増)、セグメント利益は98,817千円(前年同期:セグメント損失16,051千円)となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は88,924千円(前年同期:103,064千円、前年同期比13.7%減)、セグメント損失は29,494千円(前年同期:セグメント損失13,308千円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より258,999千円増加して6,912,609千円(前連結会計年度末比3.9%増)となりました。流動資産は374,931千円増加して、2,899,940千円(前連結会計年度末比14.8%増)となりました。流動資産増加の主な要因は、新たな開発用土地の仕入により仕掛販売用不動産が306,231千円、賃貸事業用マンション及び宅地の販売等により現金及び預金が65,616千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は115,932千円減少して、4,012,669千円(前連結会計年度末比2.8%減)となりました。この主な要因は、固定資産として保有していた不動産(建物及び土地)を保有目的変更により販売用不動産に振り替えたこと等により有形固定資産が113,690千円減少したことによるものであります。

当第3四半期連結会計期間末の負債は、123,915千円増加して4,767,326千円(前連結会計年度末比2.7%増)となりました。流動負債は88,291千円減少して691,521千円(前連結会計年度末比11.3%減)となりました。これは短期借入金が150,000千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が222,224千円減少したことが主な要因であります。固定負債は212,207千円増加して4,075,804千円(前連結会計年度末比5.5%増)となりました。開発プロジェクトの進捗等により長期借入金が234,017千円増加したことが主な要因であります。

当第3四半期連結会計期間末の純資産は、135,083千円増加して2,145,283千円(前連結会計年度末比6.7%増)となりました。四半期純利益を196,281千円計上し、配当金(期末及び中間)58,666千円を支払ったことが主な要因であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年10月期通期の業績予想につきましては、当第3四半期累計期間の業績及び今後の動向を検討した結果、現時点においては平成25年12月13日付にて公表いたしました平成25年10月期決算短信に変更ありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、見積実効税率を使用できない場合には、法定実効税率を使用しております。

- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	786,295	851,911
営業未収入金	75,644	51,541
販売用不動産	1,228,171	1,255,948
仕掛販売用不動産	362,406	668,638
その他	81,882	81,717
貸倒引当金	△9,392	△9,816
流動資産合計	2,525,008	2,899,940
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,798,300	1,679,117
土地	2,063,748	1,942,265
建設仮勘定	4,900	138,199
その他(純額)	37,230	30,907
有形固定資産合計	3,904,179	3,790,489
無形固定資産	12,749	19,390
投資その他の資産	211,673	202,789
固定資産合計	4,128,602	4,012,669
資産合計	6,653,610	6,912,609
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,579	34,794
短期借入金	—	150,000
1年内返済予定の長期借入金	464,322	242,097
未払法人税等	76,370	62,935
賞与引当金	8,700	4,935
その他	172,842	196,759
流動負債合計	779,813	691,521
固定負債		
長期借入金	3,365,384	3,599,401
その他	498,213	476,403
固定負債合計	3,863,597	4,075,804
負債合計	4,643,411	4,767,326

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年7月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,826	166,826
資本剰余金	65,676	65,676
利益剰余金	1,773,014	1,910,628
自己株式	△17	△17
株主資本合計	2,005,499	2,143,113
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,024	1,248
その他の包括利益累計額合計	1,024	1,248
新株予約権	3,676	921
純資産合計	2,010,199	2,145,283
負債純資産合計	6,653,610	6,912,609

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年11月1日 至平成25年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年7月31日)
売上高	2,438,455	2,763,746
売上原価	1,777,655	1,984,159
売上総利益	660,799	779,587
販売費及び一般管理費	405,436	421,065
営業利益	255,362	358,521
営業外収益		
受取利息	93	96
保険返戻金	1,031	3,960
営業譲受債権回収益	13,023	900
新株予約権戻入益	—	2,865
その他	3,039	764
営業外収益合計	17,188	8,587
営業外費用		
支払利息	28,473	31,127
その他	74	119
営業外費用合計	28,547	31,246
経常利益	244,003	335,863
特別利益		
固定資産売却益	—	261
特別利益合計	—	261
税金等調整前四半期純利益	244,003	336,125
法人税等	101,546	139,843
少数株主損益調整前四半期純利益	142,457	196,281
四半期純利益	142,457	196,281

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年11月1日 至平成25年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年7月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	142,457	196,281
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	755	224
その他の包括利益合計	755	224
四半期包括利益	143,212	196,505
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	143,212	196,505

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年11月1日 至平成25年7月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,188,821	146,569	103,064	2,438,455	—	2,438,455
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,188,821	146,569	103,064	2,438,455	—	2,438,455
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	395,051	△16,051	△13,308	365,690	△110,327	255,362

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△110,327千円は、各報告セグメントに配分していない
全社費用です。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

2 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成25年11月1日 至平成26年7月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,222,195	452,627	88,924	2,763,746	—	2,763,746
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,222,195	452,627	88,924	2,763,746	—	2,763,746
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	399,987	98,817	△29,494	469,310	△110,788	358,521

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△110,788千円は、各報告セグメントに配分していない
全社費用です。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

2 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。