



平成27年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年6月10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27年6月12日

配当支払開始予定日

平成27年7月10日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年10月期第2四半期の連結業績(平成26年11月1日～平成27年4月30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	%
27年10月期第2四半期	2,147	10.1	242	△12.7	224	△14.7	134	△11.0
26年10月期第2四半期	1,950	18.0	277	61.8	262	56.5	151	61.6

(注)包括利益 27年10月期第2四半期 134百万円 (△10.7%) 26年10月期第2四半期 151百万円 (60.2%)

	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
27年10月期第2四半期	42.41	42.27
26年10月期第2四半期	47.66	47.49

(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	%		
27年10月期第2四半期	7,982		2,291		28.7	
26年10月期	7,105		2,188		30.8	

(参考)自己資本 27年10月期第2四半期 2,290百万円 26年10月期 2,187百万円

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
26年10月期	—	8.50	—	10.00	18.50
27年10月期	—	8.50	—	—	—
27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

3. 平成27年10月期の連結業績予想(平成26年11月1日～平成27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	7.2	454	4.3	400	△0.5	246	3.1	77.86

(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 — 社 (社名) 、 除外 — 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年10月期2Q	3,171,200 株	26年10月期	3,171,200 株
27年10月期2Q	27 株	26年10月期	27 株
27年10月期2Q	3,171,173 株	26年10月期2Q	3,171,173 株

※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)2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	2
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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

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2四半期連結累計期間(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)における我が国経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融政策等により、景気は緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、急激な円安進行による原材料の価格高騰、消費税の動向に対する警戒感などにより、個人消費の低迷が続いております。

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2四半期連結累計期間の業績として、売上高は2,147,816千円(前年同期:1,950,490千円、前年同期比:10.1%増)、営業利益は242,502千円(前年同期:277,914千円、前年同期比:12.7%減)、経常利益は224,004千円(前年同期:262,759千円、前年同期比:14.7%減)、四半期純利益は134,505千円(前年同期:151,131千円、前年同期比:11.0%減)となりました。

セグメント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及び賃貸管理業務を、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1,425,568千円(前年同期:1,506,879千円、前年同期比5.4%減)、セグメント利益は232,178千円(前年同期:271,433千円、前年同期比14.5%減)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38室、宅地6区画を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は653,979千円(前年同期:382,813千円、前年同期比70.8%増)、セグメント利益は98,317千円(前年同期:98,653千円、前年同期比0.3%減)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68,268千円(前年同期:60,797千円、前年同期比12.3%増)、セグメント損失は10,107千円(前年同期:セグメント損失17,256千円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産・負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より877,056千円増加して7,982,821千円(前連結会計年度末比12.3%増)となりました。流動資産は89,804千円増加して、3,124,152千円(前連結会計年度末比3.0%増)となりました。流動資産増加の主な要因は、賃貸事業用マンション及び宅地の売却により、現金及び預金が93,342千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は787,251千円増加して、4,858,668千円(前連結会計年度末比19.3%増)となりました。この主な要因は、船橋本町プロジェクトの工事進捗等に伴い建設仮勘定が698,460千円増加した事及び東京都千代田区に新たに事業用土地を仕入れたことにより土地が99,864千円増加したことによるものであります。

当第2四半期連結会計期間末の負債は、774,127千円増加して5,691,318千円(前連結会計年度末比15.7%増)となりました。流動負債は18,893千円増加して、841,694千円(前連結会計年度末比2.3%増)となりました。営業未払金が12,457千円増加したことが主な要因であります。固定負債は755,234千円増加して4,849,624千円(前連結会計年度末比18.4%増)となりました。長期借入金が753,257千円増加したことが主な要因であります。

当第2四半期連結会計期間末の純資産は、102,928千円増加して2,291,502千円(前連結会計年度末比4.7%増)となりました。四半期純利益を134,505千円計上し、配当金31,711千円を支払ったことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から93,342千円増加し966,879千円となりました。当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、当第2四半期連結累計期間で増加した資金は196,435千円(前年同期:260,570千円の増加)となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益224,004千円及び減価償却費47,051千円の計上による資金の増加に対し、法人税等の支払100,522千円の資金の減少によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、当第2四半期連結累計期間で減少した資金は823,962千円(前年同期:141,331千円の減少)となりました。これは、主に有形固定資産の取得による支出824,334千円があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、当第2四半期連結累計期間で増加した資金は720,869千円(前年同期:37,441千円の増加)となりました。これは長期借入による収入1,133,756千円に対し、長期借入金の返済による支出362,067千円及び配当金の支払額31,819千円があったこと等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年10月期通期の業績予想につきましては、当第2四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26年12月12日付にて公表いたしました平成27年10月期の業績予想に変更はありません。

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2四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26年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	923,536	1,016,879
営業未収入金	70,356	85,250
販売用不動産	1,221,570	944,804
仕掛販売用不動産	737,574	993,104
その他	91,270	93,951
貸倒引当金	△9,959	△9,838
流動資産合計	3,034,347	3,124,152
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,697,198	1,692,492
土地	1,981,225	2,081,089
建設仮勘定	139,563	838,024
その他(純額)	28,829	25,208
有形固定資産合計	3,846,817	4,636,814
無形固定資産	18,404	16,903
投資その他の資産	206,195	204,950
固定資産合計	4,071,416	4,858,668
資産合計	7,105,764	7,982,821
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,630	70,087
短期借入金	170,000	151,000
1年内返済予定の長期借入金	298,053	316,485
未払法人税等	96,082	85,254
賞与引当金	9,500	9,500
その他	191,534	209,367
流動負債合計	822,801	841,694
固定負債		
長期借入金	3,621,746	4,375,004
その他	472,642	474,619
固定負債合計	4,094,389	4,849,624
負債合計	4,917,191	5,691,318

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年4月30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	1,953,765	2,056,559
自己株式	△17	△17
株主資本合計	2,186,250	2,289,044
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,321	1,786
その他の包括利益累計額合計	1,321	1,786
新株予約権	1,001	671
純資産合計	2,188,573	2,291,502
負債純資産合計	7,105,764	7,982,821

(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2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
売上高	1,950,490	2,147,816
売上原価	1,391,222	1,618,755
売上総利益	559,268	529,061
販売費及び一般管理費	281,353	286,558
営業利益	277,914	242,502
営業外収益		
受取利息	95	113
保険返戻金	3,959	2,373
営業譲受債権回収益	500	—
貸倒引当金戻入額	163	119
その他	700	968
営業外収益合計	5,419	3,575
営業外費用		
支払利息	20,428	22,071
その他	145	1
営業外費用合計	20,573	22,072
経常利益	262,759	224,004
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	263,021	224,004
法人税等	111,890	89,499
少数株主損益調整前四半期純利益	151,131	134,505
四半期純利益	151,131	134,505

(四半期連結包括利益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	151,131	134,505
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△39	464
その他の包括利益合計	△39	464
四半期包括利益	151,091	134,970
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	151,091	134,970

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	263,021	224,004
減価償却費	47,415	47,051
賞与引当金の増減額(△は減少)	△200	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△88	△120
受取利息及び受取配当金	△95	△113
支払利息	20,428	22,071
有形固定資産売却損益(△は益)	△261	—
営業債権の増減額(△は増加)	△15,410	△11,162
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,991	12,647
営業債務の増減額(△は減少)	34,187	12,652
未収消費税等の増減額(△は増加)	14,631	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	15,424	△2,072
その他	△15,039	14,039
小計	362,023	318,998
利息及び配当金の受取額	95	113
利息の支払額	△20,610	△22,154
法人税等の支払額	△80,938	△100,522
営業活動によるキャッシュ・フロー	260,570	196,435
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△139,235	△824,334
無形固定資産の取得による支出	△9,000	△445
敷金及び保証金の回収による収入	1,830	1,238
その他	5,073	△421
投資活動によるキャッシュ・フロー	△141,331	△823,962
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	80,000	△19,000
長期借入れによる収入	200,500	1,133,756
長期借入金の返済による支出	△211,138	△362,067
配当金の支払額	△31,920	△31,819
財務活動によるキャッシュ・フロー	37,441	720,869
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	156,679	93,342
現金及び現金同等物の期首残高	736,295	873,536
現金及び現金同等物の四半期末残高	892,975	966,879

(4) 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)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年11月1日 至平成26年4月30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	1,506,879	382,813	60,797	1,950,490	—	1,950,490
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,506,879	382,813	60,797	1,950,490	—	1,950,490
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	271,433	98,653	△17,256	352,830	△74,916	277,914

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△74,916千円は、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2四半期連結累計期間(自平成26年11月1日 至平成27年4月30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	1,425,568	653,979	68,268	2,147,816	—	2,147,816
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,425,568	653,979	68,268	2,147,816	—	2,147,816
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	232,178	98,317	△10,107	320,388	△77,886	242,502

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△77,886千円は、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。