



平成28年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年3月11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28年3月14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28年10月期第1四半期の連結業績(平成27年11月1日～平成28年1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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年10月期第1四半期	1,098	1.3	120	9.9	107	8.2	69	12.5
27年10月期第1四半期	1,084	46.8	109	56.2	99	63.1	61	74.0

(注) 包括利益 28年10月期第1四半期 69百万円 (13.2%) 27年10月期第1四半期 61百万円 (73.8%)

	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
28年10月期第1四半期	21.75	21.74
27年10月期第1四半期	19.39	19.33

(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	%	百万円	%
28年10月期第1四半期	8,268		2,413			29.2
27年10月期	8,024		2,376			29.6

(参考) 自己資本 28年10月期第1四半期 2,413百万円 27年10月期 2,375百万円

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
27年10月期	—	8.50	—	10.00	18.50
28年10月期	—				
28年10月期(予想)		8.50	—	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28年10月期の連結業績予想(平成27年11月1日～平成28年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,924	△10.4	192	△20.6	168	△24.8	102	△23.8	32.23
通期	4,150	0.6	453	2.7	405	1.1	260	6.2	82.00

(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 : 有

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

(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(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

28年10月期1Q	3,181,000 株	27年10月期	3,181,000 株
-----------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

28年10月期1Q	72 株	27年10月期	72 株
-----------	------	---------	------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年10月期1Q	3,180,928 株	27年10月期1Q	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)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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府、日銀による各種政策を背景に、企業収益や雇用情勢の改善傾向が続き緩やかな回復基調にあるものの、資源価格や為替の変動、新興国経済の減速等を背景に先行きに対する警戒感を強めて推移いたしました。

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、良好な資金調達環境を背景に都心の収益不動産等に対する投資意欲は依然として高水準で推移いたしております。

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、優良物件の企画開発に注力し、賃貸事業用マンション4棟31室を完成させました。この結果、当第1四半期連結累計期間の業績として、売上高は1,098,305千円（前年同期：1,084,301千円、前年同期比：1.3%増）、営業利益は120,183千円（前年同期：109,394千円、前年同期比：9.9%増）、経常利益は107,187千円（前年同期：99,104千円、前年同期比：8.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は69,187千円（前年同期：61,494千円、前年同期比：12.5%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689,308千円（前年同期：689,785千円、前年同期比0.1%減）、セグメント利益は111,930千円（前年同期：108,242千円、前年同期比3.4%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25室を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は380,113千円（前年同期：371,250千円、前年同期比2.4%増）、セグメント利益は56,171千円（前年同期：53,094千円、前年同期比5.8%増）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、店舗スタッフの確保及び教育に力を入れ、また良質な物件獲得を行うことにより収益改善に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28,882千円（前年同期：23,265千円、前年同期比24.1%増）、セグメント損失は6,110千円（前年同期：セグメント損失13,362千円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より244,238千円増加して8,268,826千円（前連結会計年度末比3.0%増）となりました。流動資産は73,538千円増加して、3,136,206千円（前連結会計年度末比2.4%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4棟31室が完成したこと等により販売用不動産が84,800千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は170,700千円増加して、5,132,620千円（前連結会計年度末比3.4%増）となりました。この主な要因は、新規開発プロジェクト用地取得等により土地が157,091千円増加したことによるものであります。

当第1四半期連結会計期間末の負債は、206,896千円増加して5,855,061千円（前連結会計年度末比3.7%増）となりました。流動負債は55,569千円減少して640,559千円（前連結会計年度末比8.0%減）となりました。これは短期借入金が87,750千円、未払法人税等が31,264千円減少し、1年内返済予定長期借入金が60,552千円増加したことが主な要因であります。固定負債は262,465千円増加して5,214,501千円（前連結会計年度末比5.3%増）となりました。新規開発プロジェクト用地取得等により長期借入金が267,558千円増加したことが主な要因であります。

当第1四半期連結会計期間末の純資産は、37,342千円増加して2,413,765千円（前連結会計年度末比1.6%増）となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益を69,187千円計上し、配当金31,809千円を支払いし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28年10月期の業績予想につきましては、当第1四半期連結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27年12月11日付にて公表いたしました平成28年10月期の連結業績予想値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1四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

会計方針の変更

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組換えを行っております。

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27年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107,996	1,100,586
営業未収入金	52,777	48,048
販売用不動産	1,053,475	1,138,275
仕掛販売用不動産	774,177	781,788
その他	83,489	76,735
貸倒引当金	△9,248	△9,228
流動資産合計	3,062,667	3,136,206
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,439,206	2,421,402
土地	2,183,526	2,340,617
建設仮勘定	49,098	85,180
その他(純額)	22,753	22,200
有形固定資産合計	4,694,585	4,869,401
無形固定資産	14,958	16,709
投資その他の資産	252,376	246,509
固定資産合計	4,961,920	5,132,620
資産合計	8,024,587	8,268,826
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,603	44,054
短期借入金	87,750	—
1年内返済予定の長期借入金	286,698	347,250
未払法人税等	64,199	32,934
賞与引当金	9,500	4,296
その他	200,378	212,024
流動負債合計	696,128	640,559
固定負債		
長期借入金	4,490,203	4,757,762
その他	461,832	456,739
固定負債合計	4,952,036	5,214,501
負債合計	5,648,164	5,855,061

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金	66,058	66,058
利益剰余金	2,140,654	2,178,032
自己株式	△50	△50
株主資本合計	2,373,871	2,411,249
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,919	1,882
その他の包括利益累計額合計	1,919	1,882
新株予約権	632	632
純資産合計	2,376,422	2,413,765
負債純資産合計	8,024,587	8,268,826

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年1月31日)
売上高	1,084,301	1,098,305
売上原価	839,846	830,760
売上総利益	244,455	267,544
販売費及び一般管理費	135,061	147,360
営業利益	109,394	120,183
営業外収益		
受取利息	1	1
保険配当金	75	72
営業譲受債権回収益	403	—
貸倒引当金戻入額	304	19
その他	106	4
営業外収益合計	891	97
営業外費用		
支払利息	11,180	11,931
その他	—	1,162
営業外費用合計	11,180	13,093
経常利益	99,104	107,187
税金等調整前四半期純利益	99,104	107,187
法人税等	37,610	38,000
四半期純利益	61,494	69,187
親会社株主に帰属する四半期純利益	61,494	69,187

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年1月31日)
四半期純利益	61,494	69,187
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	203	△36
その他の包括利益合計	203	△36
四半期包括利益	61,697	69,151
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	61,697	69,151

(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)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成26年11月1日 至平成27年1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	689,785	371,250	23,265	1,084,301	—	1,084,301
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	689,785	371,250	23,265	1,084,301	—	1,084,301
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	108,242	53,094	△13,362	147,974	△38,579	109,394

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△38,579千円は、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1四半期連結累計期間(自平成27年11月1日 至平成28年1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	689,308	380,113	28,882	1,098,305	—	1,098,305
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	689,308	380,113	28,882	1,098,305	—	1,098,305
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	111,930	56,171	△6,110	161,990	△41,807	120,183

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△41,807千円は、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。