



平成28年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28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

四半期報告書提出予定日 平成28年6月14日

配当支払開始予定日

TEL 03-5575-5590

平成28年7月11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28年10月期第2四半期の連結業績(平成27年11月1日～平成28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		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2四半期	1,880	△12.5	195	△19.2	170	△23.8	102	△23.5
27年10月期第2四半期	2,147	10.1	242	△12.7	224	△14.7	134	△11.0

(注) 包括利益 28年10月期第2四半期 102百万円 (△23.8%) 27年10月期第2四半期 134百万円 (△10.7%)

	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2四半期	32.34	32.33
27年10月期第2四半期	42.41	42.27

(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	%	
28年10月期第2四半期	8,529		2,447		28.7
27年10月期	8,024		2,376		29.6

(参考) 自己資本 28年10月期第2四半期 2,446百万円 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	—	8.50	—	—	—
28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、対前期増減率)

	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
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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年10月期2Q	3,181,000 株	27年10月期	3,181,000 株
28年10月期2Q	72 株	27年10月期	72 株
28年10月期2Q	3,180,928 株	27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底堅く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6棟46室を完成させました。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1,880,252千円（前年同期：2,147,816千円、前年同期比：12.5%減）、営業利益は195,895千円（前年同期：242,502千円、前年同期比：19.2%減）、経常利益は170,742千円（前年同期：224,004千円、前年同期比：23.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は102,874千円（前年同期：134,505千円、前年同期比：23.5%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1,426,361千円（前年同期：1,425,568千円、前年同期比0.1%増）、セグメント利益は231,401千円（前年同期：232,178千円、前年同期比0.3%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：653,979千円、前年同期比41.9%減）、セグメント利益は45,639千円（前年同期：98,317千円、前年同期比53.6%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、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73,776千円（前年同期：68,268千円、前年同期比8.1%増）、セグメント損失は2,097千円（前年同期：セグメント損失10,107千円）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505,241千円増加して8,529,829千円（前連結会計年度末比6.3%増）となりました。流動資産は311,219千円増加して、3,373,887千円（前連結会計年度末比10.2%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6棟46室が完成したこと等により販売用不動産が344,130千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は194,021千円増加して、5,155,941千円（前連結会計年度末比3.9%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158,469千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、434,254千円増加して6,082,418千円（前連結会計年度末比7.7%増）となりました。流動負債は29,652千円減少して666,475千円（前連結会計年度末比4.3%減）となりました。これは、短期借入金及び1年以内返済返済予定の長期借入金の振替金額が19,478千円減少したことによるものであります。固定負債は463,906千円増加して5,415,943千円（前連結会計年度末比9.4%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477,155千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、70,987千円増加して2,447,410千円（前連結会計年度末比3.0%増）となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益を102,874千円計上し、配当金31,809千円を支払ったことが主な要因であります。

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45,126千円減少し1,012,869千円となりました。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減少した資金は225,529千円(前年同期:196,435千円の増加)となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益により170,262千円資金が増加した一方、新規開発プロジェクト用地取得等に伴うたな卸資産の増減額377,979千円により資金が減少したこと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245,463千円(前年同期:823,962千円の減少)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241,859千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425,867千円(前年同期:720,869千円の増加)となりました。これは長期借入れによる収入806,372千円に対し、長期借入金の返済による支出348,695千円及び配当金の支払額31,810千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28年10月期の業績予想につきましては、当第2四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

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、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2四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2四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107,996	1,062,869
営業未収入金	52,777	54,543
販売用不動産	1,053,475	1,397,605
仕掛販売用不動産	774,177	796,777
その他	83,489	67,764
貸倒引当金	△9,248	△5,673
流動資産合計	3,062,667	3,373,887
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,439,206	2,405,921
土地	2,183,526	2,341,996
建設仮勘定	49,098	125,332
その他(純額)	22,753	21,841
有形固定資産合計	4,694,585	4,895,091
無形固定資産	14,958	16,276
投資その他の資産	252,376	244,573
固定資産合計	4,961,920	5,155,941
資産合計	8,024,587	8,529,829
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,603	49,550
短期借入金	87,750	—
1年内返済予定の長期借入金	286,698	354,970
未払法人税等	64,199	62,688
賞与引当金	9,500	8,500
その他	200,378	190,766
流動負債合計	696,128	666,475
固定負債		
長期借入金	4,490,203	4,967,359
その他	461,832	448,583
固定負債合計	4,952,036	5,415,943
負債合計	5,648,164	6,082,418

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年4月30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	2,211,719
自己株式	△50	△50
株主資本合計	2,373,871	2,444,936
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	1,841
その他の包括利益累計額合計	1,919	1,841
新株予約権	632	632
純資産合計	2,376,422	2,447,410
負債純資産合計	8,024,587	8,529,829

(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26年11月1日 至平成27年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
売上高	2,147,816	1,880,252
売上原価	1,618,755	1,373,688
売上総利益	529,061	506,563
販売費及び一般管理費	286,558	310,667
営業利益	242,502	195,895
営業外収益		
受取利息	113	127
保険返戻金	2,373	—
貸倒引当金戻入額	119	104
その他	968	169
営業外収益合計	3,575	401
営業外費用		
支払利息	22,071	23,984
その他	1	1,570
営業外費用合計	22,072	25,554
経常利益	224,004	170,742
特別損失		
固定資産除却損	—	480
特別損失合計	—	480
税金等調整前四半期純利益	224,004	170,262
法人税等	89,499	67,387
四半期純利益	134,505	102,874
親会社株主に帰属する四半期純利益	134,505	102,874

(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26年11月1日 至平成27年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
四半期純利益	134,505	102,874
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	464	△78
その他の包括利益合計	464	△78
四半期包括利益	134,970	102,796
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	134,970	102,796

(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26年11月1日 至平成27年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28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	224,004	170,262
減価償却費	47,051	61,841
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	△1,000
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△120	△3,574
受取利息及び受取配当金	△113	△127
支払利息	22,071	23,984
固定資産除却損	—	480
営業債権の増減額(△は増加)	△11,162	△1,533
たな卸資産の増減額(△は増加)	12,647	△377,979
営業債務の増減額(△は減少)	12,652	6,249
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,072	△3,629
その他	14,039	△6,837
小計	318,998	△131,863
利息及び配当金の受取額	113	127
利息の支払額	△22,154	△24,372
法人税等の支払額	△100,522	△69,421
営業活動によるキャッシュ・フロー	196,435	△225,529
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	△824,334	△241,859
無形固定資産の取得による支出	△445	△3,532
敷金及び保証金の差入による支出	—	△1,007
敷金及び保証金の回収による収入	1,238	5,677
その他	△421	△4,740
投資活動によるキャッシュ・フロー	△823,962	△245,463
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)	△19,000	—
長期借入れによる収入	1,133,756	806,372
長期借入金の返済による支出	△362,067	△348,695
配当金の支払額	△31,819	△31,810
財務活動によるキャッシュ・フロー	720,869	425,867
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	93,342	△45,126
現金及び現金同等物の期首残高	873,536	1,057,996
現金及び現金同等物の四半期末残高	966,879	1,012,869

(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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成27年11月1日 至平成28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	1,426,361	380,113	73,776	1,880,252	—	1,880,252
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,426,361	380,113	73,776	1,880,252	—	1,880,252
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	231,401	45,639	△2,097	274,943	△79,047	195,895

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△79,047千円は、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。