



平成28年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年9月9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9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3四半期の連結業績(平成27年11月1日～平成28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		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3四半期	2,872	△15.0	316	△18.7	278	△22.4	174	△20.8
27年10月期第3四半期	3,377	22.2	388	8.5	359	7.1	219	12.0

(注)包括利益 28年10月期第3四半期 174百万円 (△21.1%) 27年10月期第3四半期 220百万円 (12.2%)

	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
28年10月期第3四半期	54.72	54.69
27年10月期第3四半期	69.31	69.08

(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3四半期	8,452	2,491	29.5
27年10月期	8,024	2,376	29.6

(参考)自己資本 28年10月期第3四半期 2,490百万円 27年10月期 2,349百万円

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3Q	3,181,000 株	27年10月期	3,181,000 株
28年10月期3Q	72 株	27年10月期	72 株
28年10月期3Q	3,180,928 株	27年10月期3Q	3,171,162 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おります。

※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におけるわが国経済は、企業収益や雇用情勢の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、海外経済の下振れがわが国の景気を下押しする可能性があり、依然先行きは不透明な状況にあります。

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、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8棟68室を完成させました。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2,872,659千円（前年同期：3,377,900千円、前年同期比：15.0%減）、営業利益は316,238千円（前年同期：388,952千円、前年同期比：18.7%減）、経常利益は278,929千円（前年同期：359,579千円、前年同期比：22.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は174,050千円（前年同期：219,792千円、前年同期比：20.8%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2,141,520千円（前年同期：2,152,574千円、前年同期比0.5%減）、セグメント利益は357,693千円（前年同期：349,101千円、前年同期比2.5%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4棟39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630,966千円（前年同期：1,126,990千円、前年同期比44.0%減）、セグメント利益は88,626千円（前年同期：174,024千円、前年同期比49.1%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、社員教育の徹底及び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100,172千円（前年同期：98,335千円、前年同期比1.9%増）、セグメント損失は16,490千円（前年同期：セグメント損失17,495千円）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427,449千円増加して8,452,037千円（前連結会計年度末比5.3%増）となりました。流動資産は172,300千円増加して、3,234,968千円（前連結会計年度末比5.6%増）となりました。流動資産増加の主な要因は、開発プロジェクトの完成等により販売用不動産が230,785千円及び、新たな開発用土地の仕入等により仕掛販売用不動産が65,805千円増加し、現金及び預金が99,848千円減少したことによるものであります。

また、固定資産は255,148千円増加して、5,217,069千円（前連結会計年度末比5.1%増）となりました。この主な要因は、新たな開発用土地の仕入れにより土地が159,717千円、プロジェクトの工事進捗により建物及び構築物が59,713千円及び建設仮勘定が37,747千円増加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、312,267千円増加して5,960,431千円（前連結会計年度末比5.5%増）となりました。流動負債は56,999千円減少して639,128千円（前連結会計年度末比8.2%減）となりました。これは短期借入金73,750千円減少したことが主な要因であります。固定負債は369,266千円増加して5,321,302千円（前連結会計年度末比7.5%増）となりました。新規開発プロジェクトのスタート及びプロジェクトの工事進捗等により長期借入金378,365千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、115,182千円増加して2,491,605千円（前連結会計年度末比4.8%増）となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益を174,050千円計上し、配当金（期末及び中間）58,847千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28年10月期通期の業績予想につきましては、当第3四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

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3四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3四半期連結会計期間 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107,996	1,008,147
営業未収入金	52,777	47,166
販売用不動産	1,053,475	1,284,261
仕掛販売用不動産	774,177	839,983
その他	83,489	60,909
貸倒引当金	△9,248	△5,500
流動資産合計	3,062,667	3,234,968
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,439,206	2,498,920
土地	2,183,526	2,343,243
建設仮勘定	49,098	86,845
その他(純額)	22,753	21,609
有形固定資産合計	4,694,585	4,950,619
無形固定資産	14,958	15,127
投資その他の資産	252,376	251,322
固定資産合計	4,961,920	5,217,069
資産合計	8,024,587	8,452,037
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,603	41,454
短期借入金	87,750	14,000
1年内返済予定の長期借入金	286,698	354,407
未払法人税等	64,199	29,801
賞与引当金	9,500	4,710
その他	200,378	194,755
流動負債合計	696,128	639,128
固定負債		
長期借入金	4,490,203	4,868,569
その他	461,832	452,733
固定負債合計	4,952,036	5,321,302
負債合計	5,648,164	5,960,431

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年7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	2,255,857
自己株式	△50	△50
株主資本合計	2,373,871	2,489,075
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	1,897
その他の包括利益累計額合計	1,919	1,897
新株予約権	632	632
純資産合計	2,376,422	2,491,605
負債純資産合計	8,024,587	8,452,037

(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26年11月1日 至平成27年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年11月1日 至平成28年7月31日)
売上高	3,377,900	2,872,659
売上原価	2,545,685	2,098,706
売上総利益	832,215	773,953
販売費及び一般管理費	443,262	457,714
営業利益	388,952	316,238
営業外収益		
受取利息	114	141
保険返戻金	2,373	—
貸倒引当金戻入額	613	197
その他	1,024	328
営業外収益合計	4,125	667
営業外費用		
支払利息	33,487	36,407
その他	12	1,570
営業外費用合計	33,499	37,977
経常利益	359,579	278,929
特別損失		
固定資産除却損	—	1,339
特別損失合計	—	1,339
税金等調整前四半期純利益	359,579	277,589
法人税等	139,787	103,538
四半期純利益	219,792	174,050
親会社株主に帰属する四半期純利益	219,792	174,050

(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26年11月1日 至 平成27年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年11月1日 至 平成28年7月31日)
四半期純利益	219,792	174,050
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	698	△21
その他の包括利益合計	698	△21
四半期包括利益	220,490	174,029
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	220,490	174,029

(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3四半期連結累計期間(自平成26年11月1日 至平成27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	2,152,574	1,126,990	98,335	3,377,900	—	3,377,900
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	4,629	—	—	4,629	△4,629	—
計	2,157,204	1,126,990	98,335	3,382,530	△4,629	3,377,900
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	349,101	174,024	△17,495	505,631	△116,678	388,952

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△116,678千円は、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27年11月1日 至平成28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	2,141,520	630,966	100,172	2,872,659	—	2,872,659
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,141,520	630,966	100,172	2,872,659	—	2,872,659
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	357,693	88,626	△16,490	429,829	△113,591	316,238

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△113,591千円は、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。