



平成28年10月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年12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

定時株主総会開催予定日 平成29年1月24日

配当支払開始予定日

TEL 03-5575-5590  
平成29年1月25日

有価証券報告書提出予定日 平成29年1月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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月期の連結業績(平成27年11月1日～平成28年10月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年10月期	4,140	0.3	472	7.0	424	5.8	266	8.5
27年10月期	4,125	10.6	441	1.5	401	△0.2	245	2.6

(注) 包括利益 28年10月期 266百万円 (8.3%) 27年10月期 246百万円 (2.7%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円銭	円銭	%	%	%
28年10月期	83.77	83.73	10.7	5.1	11.4
27年10月期	77.41	77.17	10.8	5.3	10.7

(参考) 持分法投資損益 28年10月期 一百万円 27年10月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
28年10月期	8,577	2,584	30.1	812.18
27年10月期	8,024	2,376	29.6	746.89

(参考) 自己資本 28年10月期 2,583百万円 27年10月期 2,375百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年10月期	257	△411	241	1,145
27年10月期	447	△980	716	1,057

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
27年10月期	—	8.50	—	10.00	18.50	58	23.9	2.6
28年10月期	—	8.50	—	12.50	21.00	66	25.1	2.7
29年10月期(予想)	—	8.50	—	12.50	21.00		23.5	

3. 平成29年10月期の連結業績予想(平成28年11月1日～平成29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)	1,589	△15.4	185	△5.1	160	△6.0	94	△7.8	29.81
通期	3,871	△6.5	492	4.2	440	3.9	283	6.6	89.25

※ 注記事項

(1) 期中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) 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13ページ「5. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 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	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	72 株	27年10月期	72 株
---------	------	---------	------

③ 期中平均株式数

28年10月期	3,180,928 株	27年10月期	3,171,986 株
---------	-------------	---------	-------------

(参考) 個別業績の概要

平成28年10月期の個別業績(平成27年11月1日～平成28年10月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年10月期	3,817	1.1	433	11.7	414	10.1	269	12.5
27年10月期	3,773	10.6	388	0.4	376	△1.6	239	0.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年10月期	84.82	84.79
27年10月期	75.62	75.39

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
28年10月期	8,459		2,516		29.7	790.85		
27年10月期	7,896		2,305		29.2	724.50		

(参考) 自己資本 28年10月期 2,515百万円 27年10月期 2,304百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査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、決算短信(添付資料)1ページ「1. 経営成績・財政状況に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	1
(1) 経営成績に関する分析	1
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	3
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	5
(1) 会社経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	5
(4) 会社の対処すべき課題	5
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
5. 連結財務諸表	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)における我が国経済は、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67室を完成させました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は4,140,175千円(前期:4,125,745千円、前期比:0.3%増)、営業利益は472,678千円(前期:441,757千円、前期比:7.0%増)、経常利益は424,152千円(前期:401,059千円、前期比:5.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は266,451千円(前期:245,554千円、前期比:8.5%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2,859,953千円(前期:2,877,031千円、前期比0.6%減)、セグメント利益は490,216千円(前期:467,275千円、前期比4.9%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9棟75室を販売しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,157,727千円(前期:1,126,990千円、前期比:2.7%増)、セグメント利益は157,717千円(前期:159,200千円、前期比:0.9%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122,494千円(前期:121,723千円、前期比:0.6%増)、セグメント損失は24,438千円(前期:セグメント損失29,196千円)となりました。

#### ②次期の見通し

今後の経済環境の見通しにつきましては、企業収益の改善や雇用情勢の改善などにより、引き続き緩やかに回復していくとみられますが、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、不透明な事業環境が続くものと見込まれます。このような環境の中、当社グループは、引き続き基軸である不動産管理運営事業の強化を最優先とし、開発物件については、安定収益の確保を優先する施策をとってまいります。

上記の取り組みによって、次期の業績は、売上高3,871百万円(当期比6.5%減)、営業利益492百万円(同4.2%増)、経常利益440百万円(同3.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益283百万円(同6.6%増)をそれぞれ見込んでおります。

※上記の予想は、本資料の発表時点において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に関わる発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

## (2) 財政状態に関する分析

当社グループにおける財政状態の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項については、本資料提出日現在において当社グループが判断したものであります。

## ①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末より553,325千円増加して8,577,913千円（前連結会計年度末比6.9%増）となりました。流動資産は1,094,829千円増加して、4,157,497千円（前連結会計年度末比35.7%増）となりました。流動資産増加の主な要因は、千葉県船橋市及び松戸市に保有しておりました賃貸事業用マンション等2棟を保有目的変更により固定資産からたな卸資産に振替したこと等により、たな卸資産が945,624千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は541,504千円減少して、4,420,415千円（前連結会計年度末比10.9%減）となりました。この主な要因は、上記保有目的の変更等により、有形固定資産が530,849千円減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、345,644千円増加して5,993,809千円（前連結会計年度末比6.1%増）となりました。流動負債は227,858千円増加して923,987千円（前連結会計年度末比32.7%増）となりました。これは短期借入金109,125千円、1年以内返済予定の長期借入金59,327千円及び未払法人税等が32,423千円増加したことが主な要因であります。固定負債は117,786千円増加して5,069,822千円（前連結会計年度末比2.4%増）となりました。これは、長期借入金132,355千円増加したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、207,681千円増加して2,584,104千円（前連結会計年度末比8.7%増）となりました。当期純利益を266,451千円計上し、配当金58,847千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

当連結会計年度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87,627千円増加し、当連結会計年度末現在の残高は1,145,623千円となりました。当連結会計年度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、1年間で増加した資金は257,730千円（前年同期では447,647千円の増加）となりました。税金等調整前当期純利益422,944千円及び減価償却費127,613千円の計上による資金の増加に対し、新規開発用地取得等によりたな卸資産の増加による支出188,570千円及び法人税等の支払137,650千円をしたことが主な要因であります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は411,813千円（前年同期では980,014千円の減少）となりました。これは、新規開発プロジェクトの増加等により有形固定資産の取得による支出を405,110千円行ったことが主な要因であります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は241,709千円（前年同期では716,826千円の増加）となりました。これは、長期借入金の返済による支出981,790千円及び配当金の支払額59,097千円がそれぞれ資金減少要因となった一方で、長期借入金の借入による収入が1,085,722千円あったことが主な要因であります。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは次のとおりであります。

	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
自己資本比率 (%)	31.8	30.2	30.8	29.6	30.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	20.9	29.1	29.2	26.6	19.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	947.4	3,083.9	2,059.2	1,086.7	2,004.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.9	3.2	4.7	10.0	5.3

(注) 1. 上記指標の算出方法は下記の通りであります。

自己資本比率： 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率： 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率： 有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー/利払い

2. 上記はいずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置付けており、中長期的な事業計画に基づき企業体質の強化と将来の事業展開のための内部留保の充実を図るとともに、業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年2回を基本としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

平成28年10月期につきましては、上記方針のもと、中間配当にて1株当たり8円50銭(実施済)、期末配当にて1株当たり12円50銭とすることを予定しております。

平成29年10月期の配当につきましては、通期にて1株当たり21円(1株当たり中間配当:8円50銭、1株当たり期末配当:12円50銭)とさせていただきます予定であります。

## (4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本資料提出日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

## ①不動産市況について

不動産価格の下落している局面においては、買い控えにより下落に拍車がかかり、不動産の流動性の著しい低下、たな卸資産の評価損や固定資産の減損の発生により業績に影響が出る可能性があります。物件の仕入れについても、地価の乱高下が続いた場合や競合の激化により有用な情報の入手が困難になった場合には自社開発物件が計画どおり供給できない可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ②市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

当社は独自のコンセプトに基づき、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で土地を厳選して取得し、収益物件の企画、開発、販売を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、建物調達コストの変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮等が生じた場合等には、計画通りの販売を行えない可能性があります。その場合は在庫として滞留することとなり、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

## ③物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産開発販売事業における物件の販売について、各期において引渡しとなる物件数が多くないことから、引渡し時期及び規模により、当社の四半期毎の業績は大きく変動する可能性があります。

## ④法的規制について

## 1)不動産関連法制の変更について

宅地建物取引業法、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

## &lt;提出会社が取得している免許・許可&gt;

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(5)第5209号	平成24年4月29日から平成29年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般)17第125524号	平成28年3月30日から平成33年3月29日まで

## 2)個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護規程を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## ⑤有利子負債依存度および資金調達について

当社グループは、不動産開発販売事業における土地・建物仕入資金および不動産管理運営事業における賃貸用自社所有不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー(以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといたします。)がマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向となるとともに、総資産に対する有利子負債の割合が高まる傾向があります。

また、当社はたな卸資産に建築中または販売中の物件以外に、賃貸で運用しながら3年以内に販売する予定の物件を含んでおります。そうした案件の増加も営業キャッシュ・フローのマイナス要因となるものであります。

たな卸資産及び賃貸用不動産への投資は当社の成長戦略に不可欠のものであり、フリー・キャッシュ・フローのマイナスを補うために次の方策を取っております。

1. 資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。
2. 常時3~4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。
3. 不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね30百万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

しかし、金融環境の変化や当社の信用力低下により資金調達が十分に行われない場合には個別プロジェクト進捗と当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フローおよび有利子負債の状況は下記の通りであります。

(単位：千円)

決算年月	平成27年10月	平成28年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	447,647	257,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	△980,014	△411,813
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	△532,367	△154,082
財務活動によるキャッシュ・フロー	716,826	241,709
短期借入金	87,750	196,875
1年内返済予定の長期借入金	286,698	346,025
長期借入金	4,490,203	4,622,558
有利子負債合計 A	4,864,651	5,165,459
総資産額 B	8,024,587	8,577,913
有利子負債依存度 A/B	60.6%	60.2%
たな卸資産残高	1,827,652	2,823,892
有形固定資産残高	4,694,585	4,163,735

## ⑥人材の確保・育成について

当社グループの事業は、各事業の連携とそこから生まれる事業間のシナジーにより、顧客のニーズを具現化する商品・サービスの実現を目指しております。そのためには不動産事業は勿論、金融・法務・税務にわたる幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。

そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針であります。今後、当社グループが求める人材の確保・育成が計画通り進まなかった場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑦小規模組織であることについて

当社グループは平成28年10月31日現在、従業員34名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑧代表取締役への依存について

当社の代表取締役である向井山達也は、当社グループの経営方針や事業戦略の立案、決定ならびに事業の推進において重要な役割を果たしております。

当社グループは事業の拡大とともに、同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難となった場合には、その後の当社グループの業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書(平成28年1月26日提出)における「事業系統図(事業の内容)」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため開示を省略しております。

## 3. 経営方針

### (1) 会社経営の基本方針

当社グループは、創業以来徹底したお客様中心主義を掲げております。目先の利益を追い求めるのではなく、常にお客様の目線で物事を捉え、お客様の立場で物事を判断することを、全ての社員が心がけております。私達はお客様の声に真摯に耳を傾け、お客様の「あったらいいなあ」を社会に提供し続けていきたいと考えております。

### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、中核事業である不動産管理運営事業をベースに、お客様本位の使い方・住まい方のできる住空間を創造する企業を目指しつつ、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んでまいります。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、賃貸物件のサブリース及び管理物件のPM業務を行う不動産管理運営事業を基軸事業としており、このストック型の事業を、安定的かつ持続的に成長させて参ります。不動産開発販売事業と不動産仲介コンサル事業とを合わせた3つの事業のシナジー効果を有効に生かしつつ推進していきます。

### (4) 会社の対処すべき課題

当社グループの安定的かつ持続的な成長にはオーナー様との厚い信頼関係が必須です。それには、不動産関連知識に加え、不動産経営全般に関する高いコンサルティング能力が不可欠となっております。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めてまいります。多様な人材の確保と育成には、業務の高度化、権限委譲等による従業員満足度の向上が必須です。効果的かつ効率的な内部統制の再構築と内部管理部門の強化をともなわせて取り組んでまいります。

不動産仲介コンサル事業は、セグメント損益がマイナスとなっておりますが、企画や開発に必要なユーザーの目線を感じ取る要の事業であります。今後、運営の効率化、改善を行ない収益の回復に努めてまいります。

## 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

## 5. 連結財務諸表

## (1) 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)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107,996	1,195,623
営業未収入金	52,777	58,880
たな卸資産	1,827,652	2,823,892
繰延税金資産	39,599	47,201
その他	43,890	36,762
貸倒引当金	△9,248	△4,864
流動資産合計	3,062,667	4,157,497
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,748,118	2,487,833
減価償却累計額	△308,911	△313,451
建物及び構築物(純額)	2,439,206	2,174,381
車両運搬具	40,854	36,186
減価償却累計額	△39,352	△34,876
車両運搬具(純額)	1,501	1,310
工具、器具及び備品	127,754	112,864
減価償却累計額	△106,502	△95,314
工具、器具及び備品(純額)	21,251	17,550
土地	2,183,526	1,924,924
建設仮勘定	49,098	45,568
有形固定資産合計	4,694,585	4,163,735
無形固定資産		
ソフトウェア	11,756	11,690
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	14,958	14,892
投資その他の資産		
投資有価証券	4,706	4,822
繰延税金資産	7,625	10,662
敷金	71,700	53,181
差入保証金	77,715	75,072
その他	90,627	98,049
投資その他の資産合計	252,376	241,787
固定資産合計	4,961,920	4,420,415
資産合計	8,024,587	8,577,913

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	47,603	45,898
短期借入金	87,750	196,875
1年内返済予定の長期借入金	286,698	346,025
未払費用	31,758	55,203
未払法人税等	64,199	96,622
未払消費税等	18,570	30,633
賞与引当金	9,500	9,420
前受金	54,364	51,287
営業預り金	90,309	86,911
その他	5,375	5,109
流動負債合計	696,128	923,987
固定負債		
長期借入金	4,490,203	4,622,558
預り敷金	176,776	157,284
預り保証金	285,055	289,978
固定負債合計	4,952,036	5,069,822
負債合計	5,648,164	5,993,809
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	2,348,257
自己株式	△50	△50
株主資本合計	2,373,871	2,581,475
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	1,996
その他の包括利益累計額合計	1,919	1,996
新株予約権	632	632
純資産合計	2,376,422	2,584,104
負債純資産合計	8,024,587	8,577,913

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	4,125,745	4,140,175
売上原価	3,092,713	3,066,093
売上総利益	1,033,032	1,074,082
販売費及び一般管理費		
役員報酬	89,634	90,804
給料及び手当	147,220	147,601
賞与	6,517	6,210
賞与引当金繰入額	9,500	9,420
法定福利費	31,081	28,583
地代家賃	57,923	52,776
租税公課	95,169	113,218
通信費	17,854	16,698
業務委託費	34,194	38,149
その他	102,178	97,941
販売費及び一般管理費合計	591,274	601,403
営業利益	441,757	472,678
営業外収益		
受取利息	222	140
営業譲受債権回収益	403	—
保険返戻金	2,373	—
貸倒引当金戻入額	616	767
その他	625	1,195
営業外収益合計	4,241	2,104
営業外費用		
支払利息	44,926	48,783
その他	12	1,846
営業外費用合計	44,939	50,629
経常利益	401,059	424,152
特別損失		
固定資産除却損	1,387	1,207
特別損失合計	1,387	1,207
税金等調整前当期純利益	399,671	422,944
法人税、住民税及び事業税	142,624	167,171
法人税等調整額	11,492	△10,677
法人税等合計	154,117	156,493
当期純利益	245,554	266,451
親会社株主に帰属する当期純利益	245,554	266,451

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	245,554	266,451
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	597	77
その他の包括利益合計	597	77
包括利益	246,152	266,528
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	246,152	266,528

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	166,826	65,676	1,953,765	△17	2,186,250
当期変動額					
新株の発行	382	382			764
剰余金の配当			△58,666		△58,666
親会社株主に帰属する当期純利益			245,554		245,554
自己株式の取得				△32	△32
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	382	382	186,888	△32	187,620
当期末残高	167,208	66,058	2,140,654	△50	2,373,871

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,321	1,321	1,001	2,188,573
当期変動額				
新株の発行				764
剰余金の配当				△58,666
親会社株主に帰属する当期純利益				245,554
自己株式の取得				△32
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	597	597	△368	229
当期変動額合計	597	597	△368	187,849
当期末残高	1,919	1,919	632	2,376,422

当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	167,208	66,058	2,140,654	△50	2,373,871
当期変動額					
剰余金の配当			△58,847		△58,847
親会社株主に帰属する当期純利益			266,451		266,451
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	207,603	—	207,603
当期末残高	167,208	66,058	2,348,257	△50	2,581,475

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,919	1,919	632	2,376,422
当期変動額				
剰余金の配当				△58,847
親会社株主に帰属する当期純利益				266,451
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	77	77		77
当期変動額合計	77	77	—	207,681
当期末残高	1,996	1,996	632	2,584,104

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	399,671	422,944
減価償却費	107,120	127,613
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△711	△4,383
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	△80
受取利息及び受取配当金	△222	△140
支払利息	44,926	48,783
有形固定資産除売却損益(△は益)	1,363	1,207
営業債権の増減額(△は増加)	21,078	△13,047
たな卸資産の増減額(△は増加)	114,104	△188,570
営業債務の増減額(△は減少)	△14,134	2,598
前受金の増減額(△は減少)	8,077	△3,077
未払消費税等の増減額(△は減少)	△14,735	12,062
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△11,996	△19,492
その他	11,652	57,938
小計	666,194	444,357
利息及び配当金の受取額	222	140
利息の支払額	△45,036	△49,116
法人税等の支払額	△173,732	△137,650
営業活動によるキャッシュ・フロー	447,647	257,730
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△925,863	△405,110
無形固定資産の取得による支出	△445	△4,462
敷金及び保証金の回収による収入	2,464	22,914
その他	△56,170	△25,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	△980,014	△411,813
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△47,250	196,875
長期借入れによる収入	1,506,399	1,085,722
長期借入金の返済による支出	△684,298	△981,790
株式の発行による収入	764	—
自己株式の取得による支出	△32	—
配当金の支払額	△58,757	△59,097
財務活動によるキャッシュ・フロー	716,826	241,709
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	184,459	87,627
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期末残高	1,057,996	1,145,623

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項  
連結子会社の数 1社  
連結子会社の名称  
㈱アールエイジ・テクニカル・サービス
2. 持分法の適用に関する事項  
該当事項はありません。
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項  
連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。
4. 会計処理基準に関する事項
  - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
    - イ 有価証券  
その他有価証券  
時価のあるもの  
決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)を採用しております。
    - ロ たな卸資産  
販売用不動産・仕掛販売用不動産  
個別原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)  
なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。
  - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
    - イ 有形固定資産  
定額法  
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。
    - ロ 無形固定資産  
定額法  
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。
    - ハ 長期前払費用  
定額法
  - (3) 重要な引当金の計上基準
    - イ 貸倒引当金  
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
    - ロ 賞与引当金  
従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当連結会計年度の負担額を計上しております。
  - (4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
  - (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項  
消費税等の会計処理  
消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。  
ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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)等を当連結会計年度から適用し、当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、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部及び連結子会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「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」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産管理運営事業	・・・	賃貸マンションの一括借上げ(サブリース)、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料收受及び管理業務、大型リフォーム
不動産開発販売事業	・・・	賃貸マンション及び戸建住宅の企画、開発、販売
不動産仲介コンサル事業	・・・	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (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	2,877,031	1,126,990	121,723	4,125,745	—	4,125,745
(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	2,881,660	1,126,990	121,723	4,130,375	△4,629	4,125,745
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	467,275	159,200	△29,196	597,278	△155,520	441,757
セグメント資産	4,981,729	1,849,414	66,405	6,897,548	1,127,038	8,024,587
その他の項目						
減価償却費	97,110	4,403	4,453	105,967	1,152	107,120
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	973,114	—	2,074	975,189	1,445	976,634

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△155,520千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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)セグメント資産の調整額1,127,038千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3)減価償却費の調整額1,152千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,445千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

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

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (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	2,859,953	1,157,727	122,494	4,140,175		4,140,175
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	—	—	—	—	—	—
計	2,859,953	1,157,727	122,494	4,140,175	—	4,140,175
セグメント利益又はセグメント損失 (△)	490,216	157,717	△24,438	623,495	△150,816	472,678
セグメント資産	4,450,206	2,846,706	40,006	7,336,920	1,240,993	8,577,913
その他の項目						
減価償却費	118,772	4,657	3,572	127,003	610	127,613
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	416,724	—	1,941	418,666	12,683	431,349

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△150,816千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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)セグメント資産の調整額1,240,993千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
- (3)減価償却費の調整額610千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額12,683千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

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

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
1株当たり純資産額	746円89銭	1株当たり純資産額	812円18銭
1株当たり当期純利益金額	77円41銭	1株当たり当期純利益金額	83円77銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	77円17銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	83円73銭

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	245,554	266,451
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(千円)	245,554	266,451
期中平均株式数(株)	3,171,986	3,180,928
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数(株)	9,852	1,318
(うちストックオプション(株))	(9,852)	(1,318)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益金額の算定に含め なかった潜在株式の概要	—	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。