



平成29年10月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年12月8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) 管理本部 経理部 ユニットリーダー (氏名) 渡部 弘三 TEL 03-5575-5590
 定時株主総会開催予定日 平成30年1月24日 配当支払開始予定日 平成30年1月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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29年10月期の連結業績（平成28年11月1日～平成29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	%
29年10月期	3,940	△4.8	520	10.1	474	11.9	311	17.0
28年10月期	4,140	0.3	472	7.0	424	5.8	266	8.5

(注) 包括利益 29年10月期 312百万円 (17.3%) 28年10月期 266百万円 (8.3%)

	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	%	%	%
29年10月期	98.02	98.00	11.5	5.2	13.2
28年10月期	83.77	83.73	10.7	5.1	11.4

(参考) 持分法投資損益 29年10月期 -百万円 28年10月期 -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
29年10月期	9,534	2,821	29.6	886.98
28年10月期	8,577	2,584	30.1	812.18

(参考) 自己資本 29年10月期 2,821百万円 28年10月期 2,583百万円

(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
29年10月期	△180	△515	664	1,114
28年10月期	257	△411	241	1,145

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	%	%
28年10月期	-	8.50	-	12.50	21.00	66	25.1	2.7
29年10月期	-	11.00	-	14.00	25.00	79	25.5	2.9
30年10月期(予想)	-	11.00	-	14.00	25.00		25.1	

3. 平成30年10月期の連結業績予想（平成29年11月1日～平成30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	4,000	1.5	532	2.2	480	1.1	316	1.4	99.52

※ 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 ー社 （社名） 、除外 ー社 （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：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

(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）	29年10月期	3,181,000株	28年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	29年10月期	72株	28年10月期	72株
③ 期中平均株式数	29年10月期	3,180,928株	28年10月期	3,180,928株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年10月期の個別業績（平成28年11月1日～平成29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	%
29年10月期	3,634	△4.8	467	7.9	451	8.9	306	13.5
28年10月期	3,817	1.1	433	11.7	414	10.1	269	12.5

	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
29年10月期	96.29	96.27
28年10月期	84.82	84.79

(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
29年10月期	9,406	2,748	29.2	863.93
28年10月期	8,459	2,516	29.7	790.85

(参考) 自己資本 29年10月期 2,748百万円 28年10月期 2,515百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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、決算短信（添付資料）2ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	1
(1) 当期の経営成績の概況	1
(2) 当期の財政状態の概況	1
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	2
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	2
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	2
3. 連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 連結貸借対照表	3
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	5
連結損益計算書	5
連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	7
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(追加情報)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり情報)	12
(重要な後発事象)	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)における我が国経済は、企業業績や雇用環境の改善が続き、緩やかな回復基調にあります。

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、地価や建築コストの上昇にともなう慎重な見方もありますが、良好な資金調達環境を背景に今後も底堅く推移していくことが期待されます。

このような状況の下、当社グループは、不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、都心部の利便性の高い立地にフォーカスした賃貸住宅の企画開発に注力し、賃貸事業用マンション6棟72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3,940,127千円(前期:4,140,175千円、前期比:4.8%減)、営業利益は520,537千円(前期:472,678千円、前期比:10.1%増)、経常利益は474,595千円(前期:424,152千円、前期比:11.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は311,801千円(前期:266,451千円、前期比:17.0%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2,880,076千円(前期:2,859,953千円、前期比0.7%増)、セグメント利益は517,283千円(前期:490,216千円、前期比5.5%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、収益ビル等の販売が順調に進捗しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は957,079千円(前期:1,157,727千円、前期比:17.3%減)、セグメント利益は140,965千円(前期:157,717千円、前期比:10.6%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、効果的かつ効率的な運営を目指し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102,971千円(前期:122,494千円、前期比:15.9%減)、セグメント利益は8,060千円(前期:セグメント損失24,438千円)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

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。

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末より956,413千円増加して9,534,326千円(前連結会計年度末比11.1%増)となりました。流動資産は1,105,460千円増加して、5,262,958千円(前連結会計年度末比26.6%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1棟を固定資産からたな卸資産に振替したこと、開発プロジェクトの完成及び新たな開発用土地の仕入等により、たな卸資産が1,156,210千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は149,047千円減少して、4,271,368千円(前連結会計年度末比3.4%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145,318千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、719,099千円増加して6,712,909千円(前連結会計年度末比12.0%増)となりました。流動負債は32,731千円増加して956,718千円(前連結会計年度末比3.5%増)となりました。これは前受金が39,359千円増加したことが主な要因であります。固定負債は686,368千円増加して5,756,190千円(前連結会計年度末比13.5%増)となりました。これは、長期借入金720,694千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、237,313千円増加して2,821,417千円(前連結会計年度末比9.2%増)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益を311,801千円計上し、配当金74,751千円を支払いしたことが主な要因であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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。)の残高は、前連結会計年度末から31,613千円減少し、1,114,009千円となりました。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年間で減少した資金は180,064千円(前年同期では257,730千円の増加)となりました。税金等調整前当期純利益470,393千円及び減価償却費122,547千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621,304千円及び法人税等の支払178,872千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515,845千円(前年同期では411,813千円の減少)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501,086千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664,296千円(前年同期では241,709千円の増加)となりました。これは、長期借入金の返済による支出761,625千円及び配当金の支払額74,703千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1,203,250千円、短期借入金の増減額が297,375千円あったことが要因であります。

(4) 今後の見通し

平成30年10月期の連結業績は、売上高4,000百万円(当期比1.5%増)、営業利益532百万円(同2.2%増)、経常利益480百万円(同1.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益316百万円(同1.4%増)となる見通しであります。

なお、当社グループは業績管理を通期で行っているため、第2四半期(累計)の連結業績予想は作成しておりません。

※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。

(5) 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29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11円00銭(実施済)、期末配当にて1株当たり14円00銭とすることを予定しております。

平成30年10月期の配当につきましては、通期にて1株当たり25円(1株当たり中間配当:11円00銭、1株当たり期末配当:14円00銭)とさせていただきます。予定であります。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,195,623	1,164,009
営業未収入金	58,880	55,814
たな卸資産	2,823,892	3,980,103
繰延税金資産	47,201	47,667
その他	36,762	21,014
貸倒引当金	△4,864	△5,651
流動資産合計	4,157,497	5,262,958
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,487,833	2,351,445
減価償却累計額	△313,451	△310,050
建物及び構築物(純額)	2,174,381	2,041,394
車両運搬具	36,186	36,186
減価償却累計額	△34,876	△35,982
車両運搬具(純額)	1,310	203
工具、器具及び備品	112,864	114,008
減価償却累計額	△95,314	△99,357
工具、器具及び備品(純額)	17,550	14,651
土地	1,924,924	1,899,253
建設仮勘定	45,568	62,913
有形固定資産合計	4,163,735	4,018,417
無形固定資産		
ソフトウェア	11,690	7,137
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	14,892	10,339
投資その他の資産		
投資有価証券	4,822	6,660
繰延税金資産	10,662	11,266
敷金	53,181	53,591
差入保証金	75,072	72,672
その他	98,049	98,421
投資その他の資産合計	241,787	242,611
固定資産合計	4,420,415	4,271,368
資産合計	8,577,913	9,534,326

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	45,898	65,577
短期借入金	196,875	44,000
1年内返済予定の長期借入金	346,025	517,205
未払費用	55,203	53,735
未払法人税等	96,622	80,186
未払消費税等	30,633	7,455
賞与引当金	9,420	9,500
前受金	51,287	90,647
営業預り金	86,911	83,877
その他	5,109	4,534
流動負債合計	923,987	956,718
固定負債		
長期借入金	4,622,558	5,343,253
預り敷金	157,284	119,891
預り保証金	289,978	293,045
固定負債合計	5,069,822	5,756,190
負債合計	5,993,809	6,712,909
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	2,348,257	2,585,307
自己株式	△50	△50
株主資本合計	2,581,475	2,818,524
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,996	2,892
その他の包括利益累計額合計	1,996	2,892
新株予約権	632	—
純資産合計	2,584,104	2,821,417
負債純資産合計	8,577,913	9,534,326

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
売上高	4,140,175	3,940,127
売上原価	3,066,093	2,825,411
売上総利益	1,074,082	1,114,715
販売費及び一般管理費		
役員報酬	90,804	83,604
給料及び手当	147,601	155,138
賞与	6,210	9,027
賞与引当金繰入額	9,420	9,500
法定福利費	28,583	29,730
地代家賃	52,776	50,655
租税公課	113,218	121,721
通信費	16,698	15,760
業務委託費	38,149	32,931
貸倒引当金繰入額	—	1,341
その他	97,941	84,766
販売費及び一般管理費合計	601,403	594,177
営業利益	472,678	520,537
営業外収益		
受取利息	140	21
受取配当金	—	636
新株予約権戻入益	—	579
貸倒引当金戻入額	767	—
その他	1,195	680
営業外収益合計	2,104	1,917
営業外費用		
支払利息	48,783	47,706
その他	1,846	152
営業外費用合計	50,629	47,859
経常利益	424,152	474,595
特別損失		
固定資産除却損	1,207	4,202
特別損失合計	1,207	4,202
税金等調整前当期純利益	422,944	470,393
法人税、住民税及び事業税	167,171	159,966
法人税等調整額	△10,677	△1,374
法人税等合計	156,493	158,592
当期純利益	266,451	311,801
親会社株主に帰属する当期純利益	266,451	311,801

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
当期純利益	266,451	311,801
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	77	896
その他の包括利益合計	77	896
包括利益	266,528	312,697
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	266,528	312,697

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29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	2,348,257	△50	2,581,475
当期変動額					
剰余金の配当			△74,751		△74,751
親会社株主に帰属する当期純利益			311,801		311,801
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	237,049	—	237,049
当期末残高	167,208	66,058	2,585,307	△50	2,818,524

	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	1,996	1,996	632	2,584,104
当期変動額				
剰余金の配当				△74,751
親会社株主に帰属する当期純利益				311,801
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	896	896	△632	263
当期変動額合計	896	896	△632	237,313
当期末残高	2,892	2,892	—	2,821,417

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	422,944	470,393
減価償却費	127,613	122,547
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△4,383	786
賞与引当金の増減額(△は減少)	△80	80
受取利息及び受取配当金	△140	△657
支払利息	48,783	47,706
有形固定資産除売却損益(△は益)	1,207	4,202
営業債権の増減額(△は増加)	△13,047	6,022
たな卸資産の増減額(△は増加)	△188,570	△621,304
営業債務の増減額(△は減少)	2,598	19,678
前受金の増減額(△は減少)	△3,077	46,542
未払消費税等の増減額(△は減少)	12,062	△23,177
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△19,492	△37,393
その他	57,938	11,456
小計	444,357	46,884
利息及び配当金の受取額	140	21
利息の支払額	△49,116	△48,098
法人税等の支払額	△137,650	△178,872
営業活動によるキャッシュ・フロー	257,730	△180,064
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	△405,110	△501,086
無形固定資産の取得による支出	△4,462	△254
敷金及び保証金の回収による収入	22,914	2,400
その他	△25,154	△16,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△411,813	△515,845
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)	196,875	297,375
長期借入れによる収入	1,085,722	1,203,250
長期借入金の返済による支出	△981,790	△761,625
配当金の支払額	△59,097	△74,703
財務活動によるキャッシュ・フロー	241,709	664,296
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	87,627	△31,613
現金及び現金同等物の期首残高	1,057,996	1,145,623
現金及び現金同等物の期末残高	1,145,623	1,114,009

(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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報)

【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収受及び管理業務、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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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	2,880,076	957,079	102,971	3,940,127	—	3,940,127
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	13,648	—	—	13,648	△13,648	—
計	2,893,724	957,079	102,971	3,953,775	△13,648	3,940,127
セグメント利益	517,283	140,965	8,060	666,308	△145,771	520,537
セグメント資産	4,307,278	3,987,635	38,004	8,332,918	1,201,407	9,534,326
その他の項目						
減価償却費	113,962	4,897	2,907	121,767	780	122,547
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	509,411	—	460	509,872	5,255	515,127

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額△145,771千円は、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1,201,407千円は、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780千円は、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5,255千円は、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27年11月1日 至 平成28年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	
1株当たり純資産額	812円18銭	1株当たり純資産額	886円98銭
1株当たり当期純利益金額	83円77銭	1株当たり当期純利益金額	98円02銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	83円73銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	98円00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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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)	266,451	311,801
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)	266,451	311,801
期中平均株式数(株)	3,180,928	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)	1,318	683
(うちストック・オプション(株))	(1,318)	(683)
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。