



平成30年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年6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
 四半期報告書提出予定日 平成30年6月14日
 配当支払開始予定日 平成30年7月9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30年10月期第2四半期の連結業績（平成29年11月1日～平成30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	%
30年10月期第2四半期	2,483	7.1	374	5.6	349	5.2	231	7.8
29年10月期第2四半期	2,318	23.3	354	81.1	332	94.6	214	108.5

（注）包括利益 30年10月期第2四半期 231百万円（7.8%） 29年10月期第2四半期 214百万円（109.0%）

	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
30年10月期第2四半期	72.70	—
29年10月期第2四半期	67.42	67.39

（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	%
30年10月期第2四半期	10,291	3,008	29.2
29年10月期	9,534	2,821	29.6

（参考）自己資本 30年10月期第2四半期 3,008百万円 29年10月期 2,821百万円

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
29年10月期	—	11.00	—	14.00	25.00
30年10月期	—	13.00	—	—	—
30年10月期（予想）	—	—	—	14.00	27.00

（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）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 — 社（社名）、除外 — 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8ページ「(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（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 : 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

(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）	30年10月期2Q	3,181,000株	29年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	30年10月期2Q	146株	29年10月期	72株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年10月期2Q	3,180,896株	29年10月期2Q	3,180,928株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(四半期連結財務諸表作成に特有の会計処理の適用)	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、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、金融緩和政策による良好な資金調達環境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物件の企画開発に注力してまいりました。

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2,483,797千円（前年同期：2,318,862千円、前年同期比：7.1%増）、営業利益は374,837千円（前年同期：354,796千円、前年同期比：5.6%増）、経常利益は349,415千円（前年同期：332,287千円、前年同期比：5.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は231,256千円（前年同期：214,466千円、前年同期比：7.8%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1,399,067千円（前年同期：1,460,116千円、前年同期比：4.2%減）、セグメント利益は250,805千円（前年同期：272,790千円、前年同期比：8.1%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1棟（127室）他を販売致しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,047,303千円（前年同期：809,454千円、前年同期比：29.4%増）、セグメント利益は190,950千円（前年同期：144,750千円、前年同期比：31.9%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、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51,315千円（前年同期：62,939千円、前年同期比：18.5%減）、セグメント利益は6,901千円（前年同期：12,188千円、前年同期比：43.4%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の分析

(資産の状況)

当第2四半期連結会計期間末における総資産は10,291,719千円となり、前連結会計年度末に比べ757,392千円増加しました。これは主として、賃貸事業用マンションを売却したこと、また一方では新たに開発用地を取得したこと等により現金及び預金が515,963千円増加したことによるものであります。

(負債の状況)

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は7,283,330千円となり、前連結会計年度末に比べ570,421千円増加しました。これは主として、借入金の増加540,525千円であります。

(純資産の状況)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は3,008,388千円となり、前連結会計年度末に比べ186,971千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加186,723千円であります。これらの結果、自己資本比率は29.2%となりました。

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515,963千円増加し1,629,973千円となりました。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増加した資金は380,177千円（前年同期：336,255千円の増加）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350,693千円資金が増加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360,149千円(前年同期:367,587千円の減少)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348,955千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495,935千円(前年同期:169,429千円の増加)となりました。これは長期借入金の借入による収入により843,730千円資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出378,004千円及び配当金の支払額44,522千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30年10月期の業績につきましては、平成29年12月8日発表の予想値に現在のところ変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,164,009	1,679,973
営業未収入金	55,814	48,323
販売用不動産	2,823,259	2,581,502
仕掛販売用不動産	1,156,844	1,312,966
その他	68,681	79,016
貸倒引当金	△5,651	△1,166
流動資産合計	5,262,958	5,700,615
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,041,394	2,159,227
土地	1,899,253	2,128,465
建設仮勘定	62,913	18,995
その他(純額)	14,854	29,468
有形固定資産合計	4,018,417	4,336,156
無形固定資産	10,339	10,377
投資その他の資産	242,611	244,569
固定資産合計	4,271,368	4,591,103
資産合計	9,534,326	10,291,719
負債の部		
流動負債		
営業未払金	65,577	111,912
短期借入金	44,000	88,000
1年内返済予定の長期借入金	517,205	597,480
未払法人税等	80,186	120,851
賞与引当金	9,500	11,500
その他	240,249	185,524
流動負債合計	956,718	1,115,268
固定負債		
長期借入金	5,343,253	5,759,504
その他	412,937	408,558
固定負債合計	5,756,190	6,168,062
負債合計	6,712,909	7,283,330

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30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	2,585,307	2,772,030
自己株式	△50	△117
株主資本合計	2,818,524	3,005,180
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,892	3,207
その他の包括利益累計額合計	2,892	3,207
純資産合計	2,821,417	3,008,388
負債純資産合計	9,534,326	10,291,719

(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28年11月1日 至平成29年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年4月30日)
売上高	2,318,862	2,483,797
売上原価	1,668,491	1,806,748
売上総利益	650,370	677,049
販売費及び一般管理費	295,573	302,211
営業利益	354,796	374,837
営業外収益		
受取利息	7	9
貸倒引当金戻入額	—	358
その他	582	544
営業外収益合計	589	913
営業外費用		
支払利息	23,099	24,891
その他	—	1,444
営業外費用合計	23,099	26,335
経常利益	332,287	349,415
特別利益		
固定資産売却益	—	1,278
特別利益合計	—	1,278
特別損失		
固定資産除却損	4,202	—
特別損失合計	4,202	—
税金等調整前四半期純利益	328,084	350,693
法人税等	113,618	119,437
四半期純利益	214,466	231,256
親会社株主に帰属する四半期純利益	214,466	231,256

(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28年11月1日 至平成29年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30年4月30日)
四半期純利益	214,466	231,256
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	397	315
その他の包括利益合計	397	315
四半期包括利益	214,863	231,571
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	214,863	231,571

(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28年11月1日 至平成29年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年11月1日 至平成30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	328,084	350,693
減価償却費	59,916	62,778
賞与引当金の増減額(△は減少)	580	2,000
貸倒引当金の増減額(△は減少)	871	△4,484
受取利息及び受取配当金	△7	△317
支払利息	23,099	24,891
固定資産売却損益(△は益)	—	△1,278
固定資産除却損	4,202	—
営業債権の増減額(△は増加)	△19,252	643
たな卸資産の増減額(△は増加)	24,135	64,544
営業債務の増減額(△は減少)	33,658	46,153
前受金の増減額(△は減少)	7,183	△53,673
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,141	7,266
その他	△2,406	△14,790
小計	457,923	484,427
利息及び配当金の受取額	7	9
利息の支払額	△23,131	△25,317
法人税等の支払額	△98,543	△78,942
営業活動によるキャッシュ・フロー	336,255	380,177
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	△364,795	△348,955
無形固定資産の取得による支出	—	△2,190
敷金及び保証金の差入による支出	△906	△32
敷金及び保証金の回収による収入	1,200	1,630
その他	△3,085	△10,601
投資活動によるキャッシュ・フロー	△367,587	△360,149
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)	198,500	74,800
長期借入れによる収入	580,800	843,730
長期借入金の返済による支出	△570,279	△378,004
自己株式の取得による支出	—	△67
配当金の支払額	△39,591	△44,522
財務活動によるキャッシュ・フロー	169,429	495,935
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	138,097	515,963
現金及び現金同等物の期首残高	1,145,623	1,114,009
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,283,721	1,629,973

(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。

(四半期連結財務諸表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。

(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28年11月1日 至平成29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	1,446,467	809,454	62,939	2,318,862	—	2,318,862
(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	1,460,116	809,454	62,939	2,332,510	△13,648	2,318,862
セグメント利益	272,790	144,750	12,188	429,730	△74,933	354,796

(注) 1 セグメント利益の調整額△74,933千円は、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29年11月1日 至平成30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	1,385,178	1,047,303	51,315	2,483,797	—	2,483,797
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	13,888	—	—	13,888	△13,888	—
計	1,399,067	1,047,303	51,315	2,497,686	△13,888	2,483,797
セグメント利益	250,805	190,950	6,901	448,657	△73,819	374,837

(注) 1 セグメント利益の調整額△73,819千円は、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。