



2019年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年6月7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 (氏名) 松原 愛 TEL 03-5575-5590
 四半期報告書提出予定日 2019年6月13日
 配当支払開始予定日 2019年7月8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. 2019年10月期第2四半期の連結業績（2018年11月1日～2019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	%
2019年10月期第2四半期	2,010	△19.1	394	5.1	365	4.5	235	1.9
2018年10月期第2四半期	2,483	7.1	374	5.6	349	5.2	231	7.8

（注）包括利益 2019年10月期第2四半期 235百万円（1.8%） 2018年10月期第2四半期 231百万円（7.8%）

	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
2019年10月期第2四半期	74.07	—
2018年10月期第2四半期	72.70	—

（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	%
2019年10月期第2四半期	11,363	3,295	29.0
2018年10月期	10,745	3,113	29.0

（参考）自己資本 2019年10月期第2四半期 3,295百万円 2018年10月期 3,113百万円

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
2018年10月期	—	13.00	—	17.00	30.00
2019年10月期	—	14.00	—	—	—
2019年10月期（予想）	—	—	—	11.00	25.00

（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. 2019年10月期の連結業績予想（2018年11月1日～2019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	3,710	△11.6	461	△25.4	400	△29.2	261	△30.8	82.24

（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9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）	2019年10月期2Q	3,181,000株	2018年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2019年10月期2Q	146株	2018年10月期	146株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年10月期2Q	3,180,854株	2018年10月期2Q	3,180,896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）3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。

（日付の表示変更について）

第1四半期連結会計期間より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表作成に特有の会計処理の適用)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10

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、緩やかな回復を続けております。一方、米中間の通商問題をはじめ世界経済の不確実性が懸念される状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建物調達コストの高騰や一部金融機関の融資姿勢の厳格化等懸念される材料はあるものの、好調な企業業績を背景に総じて堅調に推移しております。

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優良な保有物件を増加させてまいりました。また、保有する物件の一部を販売致しました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は2,010,351千円（前年同期：2,483,797千円、前年同期比：19.1%減）、営業利益は394,021千円（前年同期：374,837千円、前年同期比：5.1%増）、経常利益は365,062千円（前年同期：349,415千円、前年同期比：4.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は235,600千円（前年同期：231,256千円、前年同期比：1.9%増）となりました。

セグメント別の経営成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、サブリース及び社有物件の運営、管理受託物件のサービス提供にあたり、品質の向上を主眼に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1,412,956千円（前年同期：1,399,067千円、前年同期比：1.0%増）、セグメント利益は237,901千円（前年同期：250,805千円、前年同期比：5.1%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、介護付有料老人ホーム1棟を販売致しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は541,897千円（前年同期：1,047,303千円、前年同期比：48.3%減）、セグメント利益は221,722千円（前年同期：190,950千円、前年同期比：16.1%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55,498千円（前年同期：51,315千円、前年同期比：8.2%増）、セグメント利益は11,801千円（前年同期：6,901千円、前年同期比：71.0%増）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11,363,908千円となり、前連結会計年度末に比べ618,518千円増加しました。これは主として、新たに開発用地を取得したこと等により販売用不動産が805,312千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8,068,865千円となり、前連結会計年度末に比べ436,924千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加465,762千円であります。

(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3,295,042千円となり、前連結会計年度末に比べ181,594千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加181,526千円であります。これらの結果、自己資本比率は29.0%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82,900千円増加し1,618,512千円となりました。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88,978千円（前年同期：380,177千円の増加）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365,062千円資金が増加した一方、たな卸資産の増加により221,196千円資金が減少したこと等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401,854千円（前年同期：360,149千円の減少）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384,585千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395,776千円(前年同期:495,935千円の増加)となりました。これは長期借入れによる収入により814,200千円資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出491,661千円及び配当金の支払額53,997千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

2019年10月期の業績につきましては、2018年12月7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 (2018年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,585,611	1,668,512
営業未収入金	71,322	44,538
販売用不動産	3,189,509	3,994,822
仕掛販売用不動産	1,122,578	697,851
その他	25,260	34,048
貸倒引当金	△973	△1,104
流動資産合計	5,993,309	6,438,668
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,052,480	2,043,187
土地	2,244,523	2,360,598
建設仮勘定	132,198	196,307
その他(純額)	38,755	34,401
有形固定資産合計	4,467,957	4,634,495
無形固定資産	8,041	7,006
投資その他の資産	276,080	283,737
固定資産合計	4,752,079	4,925,239
資産合計	10,745,389	11,363,908
負債の部		
流動負債		
営業未払金	68,992	50,126
短期借入金	111,000	154,736
1年内返済予定の長期借入金	654,562	594,838
未払法人税等	104,269	131,730
賞与引当金	10,000	11,500
その他	200,190	184,537
流動負債合計	1,149,015	1,127,467
固定負債		
長期借入金	6,078,745	6,544,508
その他	404,180	396,889
固定負債合計	6,482,926	6,941,397
負債合計	7,631,941	8,068,865

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019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	2,877,607	3,059,133
自己株式	△117	△117
株主資本合計	3,110,757	3,292,283
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,690	2,759
その他の包括利益累計額合計	2,690	2,759
純資産合計	3,113,448	3,295,042
負債純資産合計	10,745,389	11,363,908

(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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
売上高	2,483,797	2,010,351
売上原価	1,806,748	1,298,697
売上総利益	677,049	711,653
販売費及び一般管理費	302,211	317,631
営業利益	374,837	394,021
営業外収益		
受取利息	9	22
貸倒引当金戻入額	358	—
その他	544	648
営業外収益合計	913	671
営業外費用		
支払利息	24,891	28,586
その他	1,444	1,044
営業外費用合計	26,335	29,630
経常利益	349,415	365,062
特別利益		
固定資産売却益	1,278	—
特別利益合計	1,278	—
税金等調整前四半期純利益	350,693	365,062
法人税等	119,437	129,461
四半期純利益	231,256	235,600
親会社株主に帰属する四半期純利益	231,256	235,600

(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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	231,256	235,600
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	315	68
その他の包括利益合計	315	68
四半期包括利益	231,571	235,668
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	231,571	235,668

(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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019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	350,693	365,062
減価償却費	62,778	68,694
賞与引当金の増減額(△は減少)	2,000	1,500
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△4,484	131
受取利息及び受取配当金	△317	△22
支払利息	24,891	28,586
固定資産売却損益(△は益)	△1,278	—
営業債権の増減額(△は増加)	643	24,904
たな卸資産の増減額(△は増加)	64,544	△221,196
営業債務の増減額(△は減少)	46,153	△18,866
前受金の増減額(△は減少)	△53,673	△14,964
未払消費税等の増減額(△は減少)	7,266	11,980
その他	△14,790	△24,776
小計	484,427	221,032
利息及び配当金の受取額	9	22
利息の支払額	△25,317	△29,046
法人税等の支払額	△78,942	△103,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	380,177	88,978
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	△348,955	△384,585
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	△32	△473
敷金及び保証金の回収による収入	1,630	2,400
その他	△10,601	△19,195
投資活動によるキャッシュ・フロー	△360,149	△401,854
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)	74,800	127,236
長期借入れによる収入	843,730	814,200
長期借入金の返済による支出	△378,004	△491,661
自己株式の取得による支出	△67	—
配当金の支払額	△44,522	△53,997
財務活動によるキャッシュ・フロー	495,935	395,776
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	515,963	82,900
現金及び現金同等物の期首残高	1,114,009	1,535,611
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,629,973	1,618,512

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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2017年11月1日 至2018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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2018年11月1日 至2019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	1,412,956	541,897	55,498	2,010,351	—	2,010,351
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,412,956	541,897	55,498	2,010,351	—	2,010,351
セグメント利益	237,901	221,722	11,801	471,425	△77,404	394,021

(注) 1 セグメント利益の調整額△77,404千円は、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。