



2020年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年6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 (氏名) 松原 愛 TEL 03-5575-5590
 四半期報告書提出予定日 2020年6月12日
 配当支払開始予定日 2020年7月6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. 2020年10月期第2四半期の連結業績（2019年11月1日～2020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	%
2020年10月期第2四半期	2,127	5.8	344	△12.5	312	△14.4	206	△12.4
2019年10月期第2四半期	2,010	△19.1	394	5.1	365	4.5	235	1.9

(注) 包括利益 2020年10月期第2四半期 205百万円 (△12.6%) 2019年10月期第2四半期 235百万円 (1.8%)

	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
2020年10月期第2四半期	64.92	—
2019年10月期第2四半期	74.07	—

(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	%
2020年10月期第2四半期	12,453	3,512	28.2
2019年10月期	11,715	3,350	28.6

(参考) 自己資本 2020年10月期第2四半期 3,512百万円 2019年10月期 3,350百万円

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
2019年10月期	—	14.00	—	14.00	28.00
2020年10月期	—	14.00	—	—	—
2020年10月期（予想）	—	—	—	14.00	28.00

(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. 2020年10月期の連結業績予想（2019年11月1日～2020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	3,589	2.6	500	△11.1	437	△13.0	287	△14.5	90.26

(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）	2020年10月期2Q	3,181,000株	2019年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2020年10月期2Q	146株	2019年10月期	146株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年10月期2Q	3,180,854株	2019年10月期2Q	3,180,854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。

○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
(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、堅調な企業業績や雇用環境の改善により緩やかな回復基調で推移しておりましたが、新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大の影響によって経済活動は抑制され先行きが不透明な状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都区部における賃貸住宅の賃料水準も緩やかに上昇するなど総じて堅調を維持しておりますが、先行きについては不透明な状況です。新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大による業績への影響は、現時点で具体的に見込んでおりませんが、運営管理事業における物件の大半が住宅である為、賃料收受等の問題は限定的であろうと予測しております。このような状況の下、当社グループは運営管理事業で安定収益を確保しつつ、都心部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参りました。

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2,127,952千円（前年同期：2,010,351千円、前年同期比：5.8%増）、営業利益は344,607千円（前年同期：394,021千円、前年同期比：12.5%減）、経常利益は312,370千円（前年同期：365,062千円、前年同期比：14.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は206,497千円（前年同期：235,600千円、前年同期比：12.4%減）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。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年四半期比較につきましては、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。詳細につきましては、（セグメント情報等）に記載のとおりであります。

<運営管理事業>

当セグメントにおきましては、社有及びサブリース物件の運営、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、運営管理事業の売上高は1,459,829千円（前年同期：1,468,454千円、前年同期比：0.6%減）、セグメント利益は294,857千円（前年同期：249,703千円、前年同期比：18.1%増）となりました。

<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2棟（48室）他を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は671,759千円（前年同期：541,897千円、前年同期比：24.0%増）、セグメント利益は122,126千円（前年同期：221,722千円、前年同期比：44.9%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

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12,453,310千円となり、前連結会計年度末に比べ737,870千円増加しました。これは主として、新規開発土地の仕入による土地の増加810,363千円であります。

（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8,941,206千円となり、前連結会計年度末に比べ576,488千円増加しました。これは主として、借入金の増加610,800千円であります。

（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3,512,103千円となり、前連結会計年度末に比べ161,382千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加161,965千円であります。これらの結果、自己資本比率は28.2%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216,841千円増加し1,662,068千円となりました。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666,049千円(前年同期:88,978千円の増加)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312,370千円資金が増加し、また賃貸事業用マンションの販売によりたな卸資産360,050千円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1,015,584千円(前年同期:401,854千円の減少)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1,007,307千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566,376千円(前年同期:395,776千円の増加)となりました。これは長期借入れによる収入により1,173,200千円資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出690,719千円及び配当金の支払額44,423千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

2020年10月期の業績予想につきましては、2019年12月10日発表の予想値に変更はありません。

新型コロナウイルス(COVID-19)の感染拡大による業績への影響は、現時点で具体的に見込めておりませんが、変更が生じる場合は速やかに開示致します。

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 (2019年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,467,732	1,662,068
営業未収入金	71,873	39,188
販売用不動産	4,542,082	4,247,854
仕掛販売用不動産	332,279	70,716
その他	44,874	23,290
貸倒引当金	△1,018	△1,034
流動資産合計	6,457,823	6,042,084
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,019,715	2,461,408
土地	2,581,121	3,391,485
建設仮勘定	361,357	242,118
その他(純額)	27,484	29,015
有形固定資産合計	4,989,679	6,124,027
無形固定資産	6,258	5,535
投資その他の資産	261,678	281,661
固定資産合計	5,257,616	6,411,225
資産合計	11,715,439	12,453,310
負債の部		
流動負債		
営業未払金	61,060	44,773
短期借入金	183,800	217,320
1年内返済予定の長期借入金	609,476	908,864
未払法人税等	93,489	105,397
賞与引当金	4,700	4,500
その他	221,781	189,254
流動負債合計	1,174,307	1,470,109
固定負債		
長期借入金	6,803,930	7,081,823
その他	386,479	389,273
固定負債合計	7,190,410	7,471,097
負債合計	8,364,718	8,941,206

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020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	3,114,865	3,276,830
自己株式	△117	△117
株主資本合計	3,348,014	3,509,980
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,706	2,123
その他の包括利益累計額合計	2,706	2,123
純資産合計	3,350,721	3,512,103
負債純資産合計	11,715,439	12,453,310

(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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
売上高	2,010,351	2,127,952
売上原価	1,298,697	1,512,890
売上総利益	711,653	615,061
販売費及び一般管理費	317,631	270,454
営業利益	394,021	344,607
営業外収益		
受取利息	22	28
保険配当金	72	162
未払配当金除斥益	47	82
その他	527	17
営業外収益合計	671	290
営業外費用		
支払利息	28,586	32,522
その他	1,044	4
営業外費用合計	29,630	32,527
経常利益	365,062	312,370
税金等調整前四半期純利益	365,062	312,370
法人税等	129,461	105,872
四半期純利益	235,600	206,497
親会社株主に帰属する四半期純利益	235,600	206,497

(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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
四半期純利益	235,600	206,497
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	68	△583
その他の包括利益合計	68	△583
四半期包括利益	235,668	205,914
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	235,668	205,914

(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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020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	365,062	312,370
減価償却費	68,694	79,668
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,500	△200
貸倒引当金の増減額(△は減少)	131	16
受取利息及び受取配当金	△22	△114
支払利息	28,586	32,522
営業債権の増減額(△は増加)	24,904	33,332
たな卸資産の増減額(△は増加)	△221,196	360,050
営業債務の増減額(△は減少)	△18,866	△16,287
前受金の増減額(△は減少)	△14,964	△50,444
未払消費税等の増減額(△は減少)	11,980	33,483
その他	△24,776	4,414
小計	221,032	788,812
利息及び配当金の受取額	22	28
利息の支払額	△29,046	△32,857
法人税等の支払額	△103,029	△89,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,978	666,049
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	△384,585	△1,007,307
敷金及び保証金の差入による支出	△473	△3,152
敷金及び保証金の回収による収入	2,400	2,400
その他	△19,195	△7,523
投資活動によるキャッシュ・フロー	△401,854	△1,015,584
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)	127,236	128,320
長期借入れによる収入	814,200	1,173,200
長期借入金の返済による支出	△491,661	△690,719
配当金の支払額	△53,997	△44,423
財務活動によるキャッシュ・フロー	395,776	566,376
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	82,900	216,841
現金及び現金同等物の期首残高	1,535,611	1,445,227
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,618,512	1,662,068

(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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	1,468,454	541,897	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	1,468,454	541,897	2,010,351	—	2,010,351
セグメント利益	249,703	221,722	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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2019年11月1日 至2020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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	1,456,192	671,759	2,127,952	—	2,127,952
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,636	—	3,636	△3,636	—
計	1,459,829	671,759	2,131,588	△3,636	2,127,952
セグメント利益	294,857	122,126	416,984	△72,376	344,607

(注) 1 セグメント利益の調整額△72,376千円は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

従来、報告セグメントを「不動産管理運営事業」、「不動産開発販売事業」及び「不動産仲介コンサル事業」の3区分としておりましたが、「不動産仲介コンサル事業」は、事業の規模と性質の観点から「不動産管理運営事業」と統合し第1四半期連結会計期間より2区分に変更しております。また、「不動産管理運営事業」は「運営管理事業」に、「不動産開発販売事業」は「開発販売事業」に呼称を変更しております。

なお、前第2四半期連結会計期間のセグメント情報は、上記セグメント変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。