



2020年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年9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 <https://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9月11日

配当支払開始予定日 -

四半期決算補足説明資料作成の有無：無

四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年10月期第3四半期の連結業績（2019年11月1日～2020年7月31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3四半期	2,858	4.9	429	△5.4	379	△7.2	251	△6.6
2019年10月期第3四半期	2,723	△21.1	453	△6.8	409	△8.6	269	△9.3

(注) 包括利益 2020年10月期第3四半期 251百万円 (△6.6%) 2019年10月期第3四半期 269百万円 (△9.4%)

	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3四半期	79.19	-
2019年10月期第3四半期	84.75	-

(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3四半期	12,395		3,513		28.3	
2019年10月期	11,715		3,350		28.6	

(参考) 自己資本 2020年10月期第3四半期 3,513百万円 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7ページ「(3) 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3Q	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3Q	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3Q	3,180,854株	2019年10月期3Q	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）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	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	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3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表作成に特有の会計処理の適用)	7
(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3四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により大きく停滞致しました。緊急事態宣言及び各都道府県の移動制限が解除され経済活動も段階的に再開しておりますが、感染再拡大の懸念もあり先行きを見通すことが難しい状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都区部における賃貸住宅の賃料水準も緩やかな上昇を示すなどしております。新型コロナウイルス感染症による業績への影響は、主力事業である運営管理事業における物件の大半が住宅である為、現時点で大きな影響は想定しておりませんが、雇用環境の悪化もみられ先行きについては十分注視していく必要があります。

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3四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は2,858,014千円(前年同期:2,723,523千円、前年同期比:4.9%増)、営業利益は429,111千円(前年同期:453,466千円、前年同期比:5.4%減)、経常利益は379,834千円(前年同期:409,377千円、前年同期比:7.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は251,900千円(前年同期:269,572千円、前年同期比:6.6%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と比較しております。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2,189,891千円(前年同期:2,181,626千円、前年同期比:0.4%増)、セグメント利益は424,998千円(前年同期:361,400千円、前年同期比:17.6%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111,740千円(前年同期:206,759千円、前年同期比:46.0%減)となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は12,395,830千円となり、前連結会計年度末に比べ680,390千円増加しました。これは主として、新たに開発用地を取得したこと等土地が813,556千円増加したことによるものであります。

(負債の状況)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は8,882,606千円となり、前連結会計年度末に比べ517,887千円増加しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の増加523,949千円であります。

(純資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は3,513,224千円となり、前連結会計年度末に比べ162,503千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加162,836千円であります。これらの結果、自己資本比率は28.3%となりました。

(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。

企業収益の悪化が深刻化し、雇用マインドの冷却した状態が持続した場合、住宅市場にも影響が及ぶ可能性があります。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3四半期連結会計期間 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,467,732	1,514,177
営業未収入金	71,873	49,540
販売用不動産	4,542,082	4,234,877
仕掛販売用不動産	332,279	70,716
その他	44,874	19,594
貸倒引当金	△1,018	△1,262
流動資産合計	6,457,823	5,887,644
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,019,715	2,447,965
土地	2,581,121	3,394,678
建設仮勘定	361,357	346,486
その他(純額)	27,484	26,088
有形固定資産合計	4,989,679	6,215,219
無形固定資産	6,258	15,056
投資その他の資産	261,678	277,909
固定資産合計	5,257,616	6,508,185
資産合計	11,715,439	12,395,830
負債の部		
流動負債		
営業未払金	61,060	50,493
短期借入金	183,800	240,080
1年内返済予定の長期借入金	609,476	911,373
未払法人税等	93,489	46,616
賞与引当金	4,700	2,265
その他	221,781	221,340
流動負債合計	1,174,307	1,472,168
固定負債		
長期借入金	6,803,930	7,025,982
その他	386,479	384,454
固定負債合計	7,190,410	7,410,437
負債合計	8,364,718	8,882,606

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年7月31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	3,277,702
自己株式	△117	△117
株主資本合計	3,348,014	3,510,851
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	2,372
その他の包括利益累計額合計	2,706	2,372
純資産合計	3,350,721	3,513,224
負債純資産合計	11,715,439	12,395,830

(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3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年7月31日)
売上高	2,723,523	2,858,014
売上原価	1,795,711	2,016,732
売上総利益	927,812	841,281
販売費及び一般管理費	474,345	412,169
営業利益	453,466	429,111
営業外収益		
受取利息	40	30
保険配当金	186	162
未払配当金除斥益	93	140
その他	673	20
営業外収益合計	993	354
営業外費用		
支払利息	43,951	49,627
その他	1,130	4
営業外費用合計	45,082	49,632
経常利益	409,377	379,834
特別利益		
固定資産売却益	60	—
特別利益合計	60	—
特別損失		
固定資産除却損	—	202
特別損失合計	—	202
税金等調整前四半期純利益	409,437	379,631
法人税等	139,865	127,730
四半期純利益	269,572	251,900
親会社株主に帰属する四半期純利益	269,572	251,900

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年11月1日 至 2019年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年7月31日)
四半期純利益	269,572	251,900
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△161	△333
その他の包括利益合計	△161	△333
四半期包括利益	269,411	251,567
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	269,411	251,567

(3) 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の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第3四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3四半期連結累計期間(自2018年11月1日 至2019年7月31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	2,181,626	541,897	2,723,523	—	2,723,523
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,181,626	541,897	2,723,523	—	2,723,523
セグメント利益	361,400	206,759	568,159	△114,692	453,466

(注) 1 セグメント利益の調整額△114,692千円は、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3四半期連結累計期間(自2019年11月1日 至2020年7月31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	2,186,255	671,759	2,858,014	—	2,858,014
(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	2,189,891	671,759	2,861,650	△3,636	2,858,014
セグメント利益	424,998	111,740	536,739	△107,627	429,111

(注) 1 セグメント利益の調整額△107,627千円は、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3四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。