



2021年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年6月11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 2021年6月14日
 配当支払開始予定日 2021年7月5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. 2021年10月期第2四半期の連結業績（2020年11月1日～2021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	%
2021年10月期第2四半期	1,834	△13.8	278	△19.3	244	△21.7	161	△21.7
2020年10月期第2四半期	2,127	5.8	344	△12.5	312	△14.4	206	△12.4

（注）包括利益 2021年10月期第2四半期 162百万円（△21.2%） 2020年10月期第2四半期 205百万円（△12.6%）

	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
2021年10月期第2四半期	50.80	—
2020年10月期第2四半期	64.92	—

（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	%
2021年10月期第2四半期	13,009	3,682	28.3
2020年10月期	12,391	3,564	28.8

（参考）自己資本 2021年10月期第2四半期 3,682百万円 2020年10月期 3,564百万円

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
2020年10月期	—	14.00	—	14.00	28.00
2021年10月期	—	14.00	—	—	—
2021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. 2021年10月期の連結業績予想（2020年11月1日～2021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	3,352	△6.0	468	△10.1	400	△12.2	261	△13.5	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）	2021年10月期2Q	3,181,000株	2020年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2021年10月期2Q	186株	2020年10月期	186株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年10月期2Q	3,180,814株	2020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、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞が長期化しております。ワクチンの普及により今後の経済正常化が期待されるものの、先行きは依然として不透明です。

不動産市場においては、都区部における賃貸マンションの賃料水準はほぼ横ばいで推移しておりますが、オフィスビルについては下落傾向が持続しており、動向には注視が必要です。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まいりました。

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1,834,602千円（前年同期：2,127,952千円、前年同期比：13.8%減）、営業利益は278,157千円（前年同期：344,607千円、前年同期比：19.3%減）、経常利益は244,672千円（前年同期：312,370千円、前年同期比：21.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は161,596千円（前年同期：206,497千円、前年同期比：21.7%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。

<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1,422,834千円

（前年同期：1,459,829千円、前年同期比：2.5%減）、セグメント利益は267,277千円（前年同期：294,857千円、前年同期比：9.4%減）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、賃貸事業用ビル1棟（15室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は411,767千円（前年同期：671,759千円、前年同期比：38.7%減）、セグメント利益は87,457千円（前年同期：122,126千円、前年同期比：28.4%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13,009,956千円となり、前連結会計年度末に比べ618,818千円増加しました。これは主として、既存共同住宅の仕入他による土地の増加233,033千円、プロジェクト完成振替による建物及び構築物の増加109,033千円及びプロジェクト工事進捗による建設仮勘定の増加166,501千円であります。

（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9,327,844千円となり、前連結会計年度末に比べ501,056千円増加しました。これは主として、借入金の増加498,694千円であります。

（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3,682,112千円となり、前連結会計年度末に比べ117,761千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加117,064千円であります。これらの結果、自己資本比率は28.3%となりました。

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19,508千円増加し1,274,136千円となりました。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144,682千円(前年同期:666,049千円の増加)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244,672千円資金が増加し、また既存共同住宅の仕入等によりたな卸資産の増減額が94,921千円増加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579,351千円(前年同期:1,015,584千円の減少)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550,705千円があったこと等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454,177千円(前年同期:566,376千円の増加)となりました。これは、短期借入金の純増減額が175,000千円及び、長期借入れによる収入により703,200千円資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出379,505千円及び配当金の支払額44,516千円があったこと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

2021年10月期の業績予想につきましては、2020年12月11日発表の予想値に変更はありません。

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 (2020年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,254,628	1,274,136
営業未収入金	41,738	36,766
販売用不動産	4,079,697	4,143,996
仕掛販売用不動産	70,716	70,716
その他	19,831	38,717
貸倒引当金	△718	△795
流動資産合計	5,465,894	5,563,538
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,893,841	3,002,874
土地	3,455,679	3,688,713
建設仮勘定	222,367	388,868
その他(純額)	23,518	19,405
有形固定資産合計	6,595,407	7,099,862
無形固定資産	14,193	14,331
投資その他の資産	315,643	332,223
固定資産合計	6,925,244	7,446,418
資産合計	12,391,138	13,009,956
負債の部		
流動負債		
営業未払金	38,861	48,725
短期借入金	289,000	464,000
1年内返済予定の長期借入金	669,402	694,162
未払法人税等	90,605	82,457
賞与引当金	4,530	3,738
その他	185,010	188,294
流動負債合計	1,277,410	1,481,376
固定負債		
長期借入金	7,167,631	7,466,565
その他	381,746	379,901
固定負債合計	7,549,377	7,846,467
負債合計	8,826,788	9,327,844

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021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	3,328,332	3,445,397
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,561,455	3,678,520
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,895	3,592
その他の包括利益累計額合計	2,895	3,592
純資産合計	3,564,350	3,682,112
負債純資産合計	12,391,138	13,009,956

(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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
売上高	2,127,952	1,834,602
売上原価	1,512,890	1,283,724
売上総利益	615,061	550,878
販売費及び一般管理費	270,454	272,720
営業利益	344,607	278,157
営業外収益		
受取利息	28	8
保険配当金	162	256
未払配当金除斥益	82	81
助成金収入	-	271
その他	17	240
営業外収益合計	290	858
営業外費用		
支払利息	32,522	34,124
その他	4	219
営業外費用合計	32,527	34,343
経常利益	312,370	244,672
税金等調整前四半期純利益	312,370	244,672
法人税等	105,872	83,075
四半期純利益	206,497	161,596
親会社株主に帰属する四半期純利益	206,497	161,596

(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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
四半期純利益	206,497	161,596
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△583	696
その他の包括利益合計	△583	696
四半期包括利益	205,914	162,293
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	205,914	162,293

(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 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年11月1日 至 2021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	312,370	244,672
減価償却費	79,668	89,605
賞与引当金の増減額(△は減少)	△200	△792
貸倒引当金の増減額(△は減少)	16	76
受取利息及び受取配当金	△114	△265
支払利息	32,522	34,124
営業債権の増減額(△は増加)	33,332	2,606
たな卸資産の増減額(△は増加)	360,050	△94,921
前渡金の増減額(△は増加)	-	△15,000
営業債務の増減額(△は減少)	△16,287	9,863
前受金の増減額(△は減少)	△50,444	6,611
未払消費税等の増減額(△は減少)	33,483	327
その他	4,414	△5,544
小計	788,812	271,363
利息及び配当金の受取額	28	74
利息の支払額	△32,857	△34,565
法人税等の支払額	△89,934	△92,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	666,049	144,682
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	△1,007,307	△550,705
敷金及び保証金の差入による支出	△3,152	-
敷金及び保証金の回収による収入	2,400	1,311
その他	△7,523	△29,957
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,015,584	△579,351
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)	128,320	175,000
長期借入れによる収入	1,173,200	703,200
長期借入金の返済による支出	△690,719	△379,505
配当金の支払額	△44,423	△44,516
財務活動によるキャッシュ・フロー	566,376	454,177
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	216,841	19,508
現金及び現金同等物の期首残高	1,445,227	1,254,628
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,662,068	1,274,136

(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2020年11月1日 至2021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	1,422,834	411,767	1,834,602	—	1,834,602
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,422,834	411,767	1,834,602	—	1,834,602
セグメント利益	267,277	87,457	354,735	△76,577	278,157

(注) 1 セグメント利益の調整額△76,577千円は、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。