



2023年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 2023年6月13日
配当支払開始予定日 2023年7月4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. 2023年10月期第2四半期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期第2四半期	1,855	△18.6	334	△24.4	299	△26.1	200	△25.1
2022年10月期第2四半期	2,280	24.3	440	58.4	405	65.8	267	65.5

(注) 包括利益 2023年10月期第2四半期 200百万円 (△24.7%) 2022年10月期第2四半期 266百万円 (64.0%)

	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
2023年10月期第2四半期	62.97	—
2022年10月期第2四半期	84.06	—

(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	%
2023年10月期第2四半期	13,428	4,057	30.2
2022年10月期	13,154	3,908	29.7

(参考) 自己資本 2023年10月期第2四半期 4,057百万円 2022年10月期 3,908百万円

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
2022年10月期	—	15.00	—	16.00	31.00
2023年10月期	—	15.00	—	—	—
2023年10月期（予想）	—	—	—	16.00	31.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年10月期の連結業績予想（2022年11月1日～2023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	3,220	△13.0	468	△25.5	400	△29.9	260	△30.8	81.74

(注) 直前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 : 有
- 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）	2023年10月期2Q	3,181,000株	2022年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2023年10月期2Q	186株	2022年10月期	186株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年10月期2Q	3,180,814株	2022年10月期2Q	3,180,814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の作成に特有の会計処理の適用)	9
(会計方針の変更)	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、回復の兆しが高まり、緩やかな持ち直しの動きが継続しております。しかしながら、諸資材価格の高騰や為替市場の変動等が及ぼす影響について引き続き留意すべき状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、オフィス市況では依然軟調な状態が持続する一方、賃貸住宅の賃料水準は一部で上昇の兆しが見られるなど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優良な賃貸事業用不動産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経営成績として、売上高は1,855,319千円（前年同期：2,280,513千円、前年同期比：18.6%減）、営業利益は334,113千円（前年同期：440,693千円、前年同期比：24.2%減）、経常利益は299,664千円（前年同期：405,710千円、前年同期比：26.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は200,305千円（前年同期：267,390千円、前年同期比：25.1%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、賃貸事業用不動産（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で取り組んでまいりました。賃貸借契約における電子契約の導入により、入居から退去まで一貫して電子対応することが可能となり、各種事務手続きが円滑化され、より効率的な業務体制が整いつつあります。この結果、運営管理事業の売上高は1,418,831千円（前年同期：1,435,590千円、前年同期比：1.2%減）、セグメント利益は296,129千円（前年同期：296,104千円、前年同期比：0.0%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4棟（29室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は436,488千円（前年同期：849,467千円、前年同期比：48.6%減）、セグメント利益は116,050千円（前年同期：223,658千円、前年同期比：48.1%減）となりました。

(2) 財政状態の説明

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13,428,093千円となり、前連結会計年度末に比べ273,210千円増加しました。これは主として、新規開発用土地の仕入により土地が319,414千円、プロジェクト工事進捗により建設仮勘定が201,716千円増加し、社有物件の売却により販売用不動産が307,573千円減少したものであります。

(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9,370,584千円となり、前連結会計年度末に比べ123,752千円増加しました。これは主として、借入金の増加174,646千円であります。

(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4,057,509千円となり、前連結会計年度末に比べ149,457千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加149,412千円であります。これらの結果、自己資本比率は30.2%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139,450千円増加し1,103,559千円となりました。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539,854千円(前年同期:994,491千円の増加)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299,633千円資金が増加し、また社有物件の売却等により棚卸資産が減少した資金が285,389千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524,294千円(前年同期:108,093千円の減少)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523,077千円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123,889千円(前年同期:731,567千円の減少)となりました。これは主に、長期借入金の借入による収入592,890千円及び長期借入金の返済による支出418,243千円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

2023年10月期の業績予想につきましては、2022年12月15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 (2022年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	964,109	1,103,559
営業未収入金	30,176	32,911
販売用不動産	2,970,747	2,663,173
その他	33,284	24,553
貸倒引当金	△849	△445
流動資産合計	3,997,469	3,823,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,961,545	3,906,779
土地	4,694,321	5,013,736
建設仮勘定	30,374	232,091
その他(純額)	13,285	10,991
有形固定資産合計	8,699,527	9,163,598
無形固定資産	11,621	10,041
投資その他の資産	446,265	430,699
固定資産合計	9,157,414	9,604,339
資産合計	13,154,883	13,428,093
負債の部		
流動負債		
営業未払金	32,642	36,967
1年内返済予定の長期借入金	987,683	1,111,961
未払法人税等	144,638	99,727
賞与引当金	4,900	2,500
その他	303,520	293,748
流動負債合計	1,473,385	1,544,904
固定負債		
長期借入金	7,368,553	7,418,921
その他	404,893	406,758
固定負債合計	7,773,446	7,825,679
負債合計	9,246,832	9,370,584

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023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	3,672,028	3,821,440
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,905,151	4,054,563
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,900	2,945
その他の包括利益累計額合計	2,900	2,945
純資産合計	3,908,051	4,057,509
負債純資産合計	13,154,883	13,428,093

(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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
売上高	2,280,513	1,855,319
売上原価	1,583,555	1,271,217
売上総利益	696,957	584,102
販売費及び一般管理費	256,264	249,988
営業利益	440,693	334,113
営業外収益		
受取利息	7	7
受取配当金	171	154
保険配当金	67	—
貸倒引当金戻入額	—	403
未払配当金除斥益	75	122
その他	12	346
営業外収益合計	335	1,035
営業外費用		
支払利息	35,245	34,663
その他	73	821
営業外費用合計	35,318	35,484
経常利益	405,710	299,664
特別損失		
固定資産除却損	—	31
特別損失合計	—	31
税金等調整前四半期純利益	405,710	299,633
法人税等	138,319	99,327
四半期純利益	267,390	200,305
親会社株主に帰属する四半期純利益	267,390	200,305

(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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
四半期純利益	267,390	200,305
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,278	45
その他の包括利益合計	△1,278	45
四半期包括利益	266,112	200,350
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	266,112	200,350

(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 2021年11月1日 至 2022年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023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	405,710	299,633
減価償却費	103,006	98,750
賞与引当金の増減額(△は減少)	△238	△2,400
貸倒引当金の増減額(△は減少)	113	△403
受取利息及び受取配当金	△179	△117
支払利息	35,245	34,663
固定資産除却損	—	31
営業債権の増減額(△は増加)	△2,570	△6,854
棚卸資産の増減額(△は増加)	540,622	285,389
前渡金の増減額(△は増加)	△3,058	—
営業債務の増減額(△は減少)	13,255	2,824
前受金の増減額(△は減少)	△20,950	△11,517
未払消費税等の増減額(△は減少)	23,818	6,395
その他	△11,863	11,327
小計	1,082,913	717,722
利息及び配当金の受取額	7	7
利息の支払額	△34,789	△33,927
法人税等の支払額	△53,640	△143,947
営業活動によるキャッシュ・フロー	994,491	539,854
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	△85,494	△523,077
敷金及び保証金の回収による収入	—	1,868
その他	△22,599	△3,085
投資活動によるキャッシュ・フロー	△108,093	△524,294
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,000	592,890
長期借入金の返済による支出	△697,101	△418,243
配当金の支払額	△44,466	△50,756
財務活動によるキャッシュ・フロー	△731,567	123,889
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	154,830	139,450
現金及び現金同等物の期首残高	1,027,605	964,109
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,182,436	1,103,559

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。

なお、この会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

(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2021年11月1日至2022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					
顧客との契約から生じる収益	302,445	849,467	1,151,913	—	1,151,913
その他の収益 (注)3	1,128,599	—	1,128,599	—	1,128,599
外部顧客への売上高	1,431,045	849,467	2,280,513	—	2,280,513
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,545	—	4,545	△4,545	—
計	1,435,590	849,467	2,285,058	△4,545	2,280,513
セグメント利益	296,104	223,658	519,763	△79,069	440,693

(注)1 セグメント利益の調整額△79,069千円は、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。

3 その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等であります。

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2022年11月1日至2023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					
顧客との契約から生じる収益	280,858	436,488	717,347	—	717,347
その他の収益 (注)3	1,137,972	—	1,137,972	—	1,137,972
外部顧客への売上高	1,418,831	436,488	1,855,319	—	1,855,319
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,418,831	436,488	1,855,319	—	1,855,319
セグメント利益	296,129	116,050	412,180	△78,067	334,113

(注)1 セグメント利益の調整額△78,067千円は、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。

3 その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等であります。

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。