



## 2023年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 2023年9月12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. 2023年10月期第3四半期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期第3四半期	2,742	△8.3	449	△12.4	397	△13.8	264	△13.0
2022年10月期第3四半期	2,991	13.9	513	46.2	460	53.5	304	52.3

(注) 包括利益 2023年10月期第3四半期 265百万円 (△12.5%) 2022年10月期第3四半期 303百万円 (51.0%)

	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3四半期	83.31	—
2022年10月期第3四半期	95.73	—

#### (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3四半期	13,314	4,074	30.6
2022年10月期	13,154	3,908	29.7

(参考) 自己資本 2023年10月期第3四半期 4,074百万円 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）	—	—	—	18.00	33.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想については、本日公表の「配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」を併せてご覧ください。

### 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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無



○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の作成に特有の会計処理の適用)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	7

## 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、内需を中心に景況感の改善が持続しております。一方で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、オフィス市況では軟調な状態が続く一方、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3四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は2,742,319千円（前年同期：2,991,250千円、前年同期比：8.3%減）、営業利益は449,500千円（前年同期：513,024千円、前年同期比：12.4%減）、経常利益は397,386千円（前年同期：460,880千円、前年同期比：13.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は264,978千円（前年同期：304,502千円、前年同期比：13.0%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。ユーザー向けサービスのDX化を促進し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2,127,986千円（前年同期：2,146,327千円、前年同期比：0.9%減）、セグメント利益は420,189千円（前年同期：419,215千円、前年同期比：0.2%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5棟（39室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は614,333千円（前年同期：849,467千円、前年同期比：27.7%減）、セグメント利益は147,186千円（前年同期：212,264千円、前年同期比：30.7%減）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (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13,314,262千円となり、前連結会計年度末に比べ159,379千円増加しました。これは主として、新規開発用土地の仕入により土地が319,450千円、プロジェクト工事進捗により建設仮勘定が317,341千円増加し、社有物件の売却により販売用不動産が448,197千円減少したものであります。

#### (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9,239,357千円となり、前連結会計年度末に比べ7,474千円減少しました。これは主として、未払法人税等が116,925千円減少し、新規開発用土地の仕入等により借入金が75,240千円増加したことによるものであります。

#### (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4,074,905千円となり、前連結会計年度末に比べ166,853千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加166,373千円であります。これらの結果、自己資本比率は30.6%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

2023年10月期の業績予想につきましては、2022年12月15日発表の予想数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3四半期連結会計期間 (2023年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	964,109	1,032,014
営業未収入金	30,176	42,049
販売用不動産	2,970,747	2,522,550
その他	33,284	31,365
貸倒引当金	△849	△493
流動資産合計	3,997,469	3,627,485
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,961,545	3,880,752
土地	4,694,321	5,013,772
建設仮勘定	30,374	347,716
その他(純額)	13,285	9,557
有形固定資産合計	8,699,527	9,251,798
無形固定資産	11,621	9,342
投資その他の資産	446,265	425,635
固定資産合計	9,157,414	9,686,776
資産合計	13,154,883	13,314,262
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	32,642	51,097
1年内返済予定の長期借入金	987,683	1,275,733
未払法人税等	144,638	27,813
賞与引当金	4,900	1,788
その他	303,520	319,992
流動負債合計	1,473,385	1,676,425
固定負債		
長期借入金	7,368,553	7,155,743
その他	404,893	407,189
固定負債合計	7,773,446	7,562,932
負債合計	9,246,832	9,239,357

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023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	3,672,028	3,838,402
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,905,151	4,071,524
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	3,380
その他の包括利益累計額合計	2,900	3,380
純資産合計	3,908,051	4,074,905
負債純資産合計	13,154,883	13,314,262

(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 2021年11月1日 至 2022年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)
売上高	2,991,250	2,742,319
売上原価	2,073,636	1,894,921
売上総利益	917,613	847,397
販売費及び一般管理費	404,589	397,896
営業利益	513,024	449,500
営業外収益		
受取利息	9	9
受取配当金	221	207
保険配当金	67	—
貸倒引当金戻入額	—	355
未払配当金除斥益	185	246
その他	51	349
営業外収益合計	535	1,168
営業外費用		
支払利息	52,605	52,461
その他	73	821
営業外費用合計	52,679	53,282
経常利益	460,880	397,386
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	460,880	397,354
法人税等	156,377	132,376
四半期純利益	304,502	264,978
親会社株主に帰属する四半期純利益	304,502	264,978

(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 2021年11月1日 至 2022年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)
四半期純利益	304,502	264,978
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,255	480
その他の包括利益合計	△1,255	480
四半期包括利益	303,247	265,459
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	303,247	265,459

## (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。

(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3四半期連結累計期間(自2021年11月1日 至2022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並びに収益の分解情報

(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	418,437	849,467	1,267,904	—	1,267,904
その他の収益(注) 3	1,723,345	—	1,723,345	—	1,723,345
外部顧客への売上高	2,141,782	849,467	2,991,250	—	2,991,250
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,545	—	4,545	△4,545	—
計	2,146,327	849,467	2,995,795	△4,545	2,991,250
セグメント利益	419,215	212,264	631,480	△118,456	513,024

(注) 1 セグメント利益の調整額△118,456千円は、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3四半期連結累計期間(自2022年11月1日 至2023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並びに収益の分解情報

(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	423,571	614,333	1,037,904	—	1,037,904
その他の収益(注) 3	1,704,414	—	1,704,414	—	1,704,414
外部顧客への売上高	2,127,986	614,333	2,742,319	—	2,742,319
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,127,986	614,333	2,742,319	—	2,742,319
セグメント利益	420,189	147,186	567,375	△117,875	449,500

(注) 1 セグメント利益の調整額△117,875千円は、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。