



## 2024年1月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年12月14日

上場会社名 株式会社アールプランナー 上場取引所 東・名  
 コード番号 2983 URL <https://www.arrplanner.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 梢 政樹  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO (氏名) 舟橋 和 (TEL) 052-957-5860  
 四半期報告書提出予定日 2023年12月14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 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年1月期第3四半期の連結業績(2023年2月1日~2023年10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	%
2024年1月期第3四半期	21,908	0.4	△43	—	△168	—	△134	—
2023年1月期第3四半期	21,820	10.2	156	△85.6	18	△98.1	3	△99.5

(注) 包括利益 2024年1月期第3四半期 △134百万円(—%) 2023年1月期第3四半期 3百万円(△99.5%)

	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
2024年1月期第3四半期	△25.14	—
2023年1月期第3四半期	0.60	0.59

(注) 2024年1月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

## (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	%
2024年1月期第3四半期	25,584	4,026	15.7
2023年1月期	24,224	4,254	17.6

(参考) 自己資本 2024年1月期第3四半期 4,026百万円 2023年1月期 4,254百万円

## 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
2023年1月期	—	5.00	—	10.00	15.00
2024年1月期	—	5.00	—	—	—
2024年1月期(予想)	—	—	—	10.00	15.00

(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. 2024年1月期の連結業績予想(2023年2月1日~2024年1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	31,300	0.2	400	△42.2	227	△55.2	130	△60.3	—	24.23

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

2024年1月期の連結業績予想については、本日(2023年12月14日)公表しました「2024年1月期通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

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P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(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 : 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)

2024年1月期3Q	5,379,480株	2023年1月期	5,371,680株
2024年1月期3Q	24,400株	2023年1月期	800株
2024年1月期3Q	5,367,966株	2023年1月期3Q	5,355,303株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

※ 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、当社グループ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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「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	3
(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
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
(収益認識関係)	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3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の法的位置付けが「5類感染症」へ移行し、経済・社会活動の正常化が進む中、景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方で、ウクライナ情勢の長期化による資源価格及び原材料価格の上昇や世界的な金融引締めによる為替変動、円安の進行や物価高など、景気の先行きについては不透明な状態が続いております。住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援策等が継続しているものの、国土交通省発表による全国の新設住宅着工戸数（出典：国土交通省 建築着工統計調査 2023年9月 月次データ）が、2023年1月から9月の累計で前期比95.9%となりました。当社グループでは新築一戸建の建設を主な事業としており、これに関連する「持家」の新設住宅着工戸数につきましては前期比90.2%、「分譲住宅（一戸建）」の新設住宅着工戸数につきましては同94.0%となっており、物価や建築コストの上昇による消費マインドの低下が懸念される中で、弱含みで推移しております。

当社グループが事業基盤の拠点を置く愛知県における新設住宅着工戸数（出典：国土交通省 建築着工統計調査 2023年1月から9月までの各月次データ、当社にて累計値を算出）は、「持家」につきましては2023年1月から9月の累計で前期比90.9%、「分譲住宅（一戸建）」につきましては同85.5%となっており、コロナ禍での戸建住宅需要も一服するなど住宅業界を取り巻く環境については厳しい状況にあります。

このような状況のもとで、当社グループでは、テーマ性を持ったWebサイトやSNS、動画コンテンツを活用した当社独自のデジタルマーケティングを展開して関心の高い顧客層へ確実に当社グループの情報を到達させるとともに、住宅購入を検討中の潜在層へ幅広くアプローチする効率的な集客を行い、さらに「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力により戸建住宅の需要を積極的に取り込んでまいりました。

また、当社グループは、戸建住宅事業における「注文住宅」×「分譲住宅」×「不動産仲介」のビジネス展開（ワンストップ・プラットフォーム）を推進して、「注文住宅」及び「分譲住宅」で培ったノウハウを相互に利用することで、顧客ニーズに合った戸建住宅の提案を行い、「不動産仲介」においては、戸建住宅に最適な土地情報の収集及び顧客への提案を行っております。

さらに、当社グループでは首都圏エリアのさらなる成長と顧客サポート強化に向けて、2023年5月より、東京支社（東京都新宿区）を「東京本社」として機能強化を行い、「本社」（名古屋市東区）と「東京本社」の2本社体制へと移行いたしました。2023年8月には「アールプランナー不動産 立川営業所」（東京都立川市）を開設いたしました。また、東海エリアでは、2023年10月に「アールギャラリーとよた平屋展示場」、「DESIGN GALLERY豊田」、「アールプランナー不動産 豊田営業所」を合わせた当社初の複合店「SUMAI GALLERYとよた」（愛知県豊田市）を開設しており、将来の持続的成長に向けた設備投資を行いました。

その結果、売上高につきましては、不動産市況が低迷する中で分譲住宅の販売棟数が伸び悩んでいるものの土地の販売が伸びたことなどから堅調に推移しました。一方で、注文住宅に関しては販売価格の改定や一部建築資材の値下がり等により売上総利益率が改善しているものの、分譲住宅に関しては在庫状況のバランスを考慮し、一部あった長期在庫の販売を促進したことが売上原価を押し上げる要因となっております。また、新規出店や人財獲得等への積極的な投資を行った結果、販売費及び一般管理費に関しては人員増に伴う人件費、拠点増加による地代家賃、減価償却費等が増加しております。受注高・総受注棟数につきましては、前年同期比で大きく伸び、好調に推移しました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は21,908,856千円（前年同四半期比0.4%増）、営業損失は43,606千円（前年同四半期営業利益は156,508千円）、経常損失は168,391千円（前年同四半期経常利益は18,956千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失は134,959千円（前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純利益は3,196千円）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

#### (戸建住宅事業)

戸建住宅事業につきましては、愛知県及び東京都における新設住宅着工戸数（出典：国土交通省 建築着工統計調査 2023年1月から9月までの各月次データ、当社にて累計値を算出）が前期比マイナスとなっており、厳しい環境が続いております。

こうした中、注文住宅につきましては、1棟あたりの販売単価が上昇したことで売上総利益率の改善がみられますが、資源価格高騰等から市場全体で住宅単価が上昇した影響を受けて前連結会計年度は受注棟数が減少していたことから、販売棟数が減少いたしました。

なお、注文住宅の請負工事につきましては、契約の締結から着工・竣工までが通常長期間に及ぶため、販売実績に反映されるまでタイムラグが生じることとなります。

分譲住宅につきましては、「分譲住宅（一戸建）」の新設住宅着工戸数は2023年1月から9月の累計で、愛知県においては前期比85.5%となっておりますが、東京都においては同100.9%となっております。当社グループでは、顧客ニーズを捉えた土地の仕入れを行うとともに、独自のデジタルマーケティングにより集客につなげた結果、不動産市況が低迷する中で分譲住宅の販売棟数が伸び悩んでいるものの土地の販売区画数が増加し、売上高は順調に推移いたしました。

一方で、費用面につきましては、営業人員・設計人員・施工管理人員の積極的な採用を継続したことによる人件費、拠点増加に伴う地代家賃、減価償却費等が増加しております。

この結果、売上高は21,491,910千円（前年同四半期比1.9%増）、セグメント利益は606,564千円（前年同四半期比30.0%減）となりました。

#### （中古再生・収益不動産事業）

中古再生・収益不動産事業につきましては、中古住宅・収益不動産物件の売却及び賃料を計上しており、売上高は393,512千円（前年同四半期比42.7%減）、セグメント利益は62,662千円（前年同四半期比29.5%増）となりました。

#### （その他）

その他につきましては、主に顧客紹介手数料及び火災保険の代理店手数料であり、売上高は23,434千円（前年同四半期比32.9%減）、セグメント利益は23,419千円（前年同四半期比32.8%減）となりました。

## （2）財政状態に関する説明

### （資産）

当第3四半期連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて1,359,217千円増加し、25,584,206千円となりました。これは、流動資産が1,295,707千円増加し、23,586,511千円となったことによるものであります。

流動資産の主な増加は、販売用不動産が622,511千円減少したものの、現金及び預金が447,106千円及び仕掛販売用不動産が1,606,225千円増加したこと等によるものであります。

### （負債）

当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて1,587,132千円増加し、21,557,774千円となりました。これは、流動負債が1,638,874千円増加し、16,438,817千円となったことによるものであります。

流動負債の主な増加は、1年内返済予定の長期借入金が1,144,602千円減少したものの、短期借入金が1,030,013千円及び顧客等から受領した前受金が1,556,963千円増加したこと等によるものであります。

### （純資産）

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて227,914千円減少し、4,026,432千円となりました。

純資産の主な減少は、剰余金の配当80,566千円、親会社株主に帰属する四半期純損失134,959千円を計上し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

2024年1月期の連結業績予想につきましては、本日開示いたしました「2024年1月期通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。なお、当該連結業績予想につきましては、当社グループ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き作成したものであり、実際の業績等は、今後様々な要因により異なる可能性があります。

## 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 (2023年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,974,761	3,421,867
受取手形、売掛金及び契約資産	70,495	81,265
販売用不動産	11,116,174	10,493,663
仕掛販売用不動産	7,352,781	8,959,006
その他	776,591	630,708
流動資産合計	22,290,804	23,586,511
固定資産		
有形固定資産	1,294,624	1,245,250
無形固定資産	28,582	35,979
投資その他の資産	610,978	716,464
固定資産合計	1,934,185	1,997,695
資産合計	24,224,989	25,584,206

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年1月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,803,537	2,086,402
短期借入金	5,690,090	6,720,103
1年内償還予定の社債	82,000	82,000
1年内返済予定の長期借入金	5,319,996	4,175,394
未払法人税等	6,271	7,792
前受金	1,399,414	2,956,378
賞与引当金	173,000	80,825
完成工事補償引当金	36,295	34,083
その他	289,336	295,837
流動負債合計	14,799,942	16,438,817
固定負債		
社債	200,000	148,500
長期借入金	4,745,438	4,748,920
資産除去債務	218,993	214,398
その他	6,267	7,137
固定負債合計	5,170,699	5,118,957
負債合計	19,970,642	21,557,774
純資産の部		
株主資本		
資本金	393,693	396,685
資本剰余金	343,693	346,685
利益剰余金	3,518,047	3,302,521
自己株式	△1,088	△19,459
株主資本合計	4,254,347	4,026,432
純資産合計	4,254,347	4,026,432
負債純資産合計	24,224,989	25,584,206

## (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2022年2月1日 至2022年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年2月1日 至2023年10月31日)
売上高	21,820,076	21,908,856
売上原価	18,547,878	18,782,605
売上総利益	3,272,197	3,126,251
販売費及び一般管理費	3,115,689	3,169,857
営業利益又は営業損失(△)	156,508	△43,606
営業外収益		
受取利息及び配当金	43	33
補助金収入	2,808	13,507
その他	6,878	6,413
営業外収益合計	9,730	19,954
営業外費用		
支払利息	124,119	131,122
その他	23,163	13,618
営業外費用合計	147,282	144,740
経常利益又は経常損失(△)	18,956	△168,391
特別利益		
固定資産売却益	114	—
特別利益合計	114	—
特別損失		
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	887	26,177
減損損失	7,292	—
特別損失合計	8,179	26,177
税金等調整前四半期純利益又は 税金等調整前四半期純損失(△)	10,891	△194,568
法人税等	7,694	△59,609
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3,196	△134,959
非支配株主に帰属する四半期純利益又は 非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益又は 親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	3,196	△134,959

## 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 2022年2月1日 至 2022年10月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	3,196	△134,959
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
四半期包括利益	3,196	△134,959
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,196	△134,959
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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。

(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おります。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

前第3四半期連結累計期間(自 2022年2月1日 至 2022年10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			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計				
売上高							
外部顧客への売上高	21,098,700	686,455	21,785,155	34,920	21,820,076	—	21,820,076
セグメント間の内部 売上高又は振替高	10,914	295	11,209	—	11,209	△11,209	—
計	21,109,614	686,750	21,796,365	34,920	21,831,285	△11,209	21,820,076
セグメント利益	866,759	48,396	915,156	34,827	949,984	△793,475	156,508

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△793,475千円には、セグメント間取引消去153,000千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△946,475千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費が含まれております。

3. 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おります。

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  
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年2月1日 至 2023年10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			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計				
売上高							
外部顧客への売上高	21,491,910	393,512	21,885,422	23,434	21,908,856	—	21,908,856
セグメント間の内部 売上高又は振替高	7,635	295	7,930	—	7,930	△7,930	—
計	21,499,545	393,807	21,893,353	23,434	21,916,787	△7,930	21,908,856
セグメント利益又は損失 (△)	606,564	62,662	669,226	23,419	692,645	△736,252	△43,606

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失の調整額△736,252千円には、セグメント間取引消去216,000千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△952,252千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費が含まれております。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期連結累計期間(自 2022年2月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計		
注文住宅	5,309,516	—	5,309,516	—	5,309,516
分譲住宅	14,966,571	—	14,966,571	—	14,966,571
不動産仲介	476,378	—	476,378	—	476,378
リフォーム・エクステリア	346,234	—	346,234	—	346,234
中古再生・収益不動産	—	686,455	686,455	—	686,455
その他	—	—	—	34,920	34,920
外部顧客への売上高	21,098,700	686,455	21,785,155	34,920	21,820,076
顧客との契約から生じる収益	21,095,266	626,185	21,721,452	34,830	21,756,282
その他の収益	3,434	60,269	63,703	90	63,793

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. 「その他の収益」は、主に「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。

当第3四半期連結累計期間(自 2023年2月1日 至 2023年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計		
注文住宅	4,497,649	—	4,497,649	—	4,497,649
分譲住宅	16,201,424	—	16,201,424	—	16,201,424
不動産仲介	456,464	—	456,464	—	456,464
リフォーム・エクステリア	336,372	—	336,372	—	336,372
中古再生・収益不動産	—	393,512	393,512	—	393,512
その他	—	—	—	23,434	23,434
外部顧客への売上高	21,491,910	393,512	21,885,422	23,434	21,908,856
顧客との契約から生じる収益	21,482,332	359,666	21,841,999	23,344	21,865,343
その他の収益	9,577	33,845	43,423	90	43,513

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. 「その他の収益」は、主に「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。