



平成26年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年3月7日

上場会社名 株式会社 アールエイジ

上場取引所 東

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) 取締役管理本部長兼情報管理部長 (氏名) 佐藤 貴子 TEL 03-5575-5590

四半期報告書提出予定日 平成26年3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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期第1四半期の連結業績(平成25年11月1日～平成26年1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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期第1四半期	738	△6.1	70	△16.9	60	△29.9	35	△31.6
25年10月期第1四半期	787	△24.8	84	△19.4	86	△10.3	51	△4.8

(注) 包括利益 26年10月期第1四半期 35百万円 (△31.7%) 25年10月期第1四半期 51百万円 (△4.2%)

	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
26年10月期第1四半期	11.15	11.11
25年10月期第1四半期	16.41	16.28

(注) 当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っています。これに伴い、前第1四半期連結会計期間の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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	%
26年10月期第1四半期	6,576	2,013	30.6
25年10月期	6,653	2,010	30.2

(参考) 自己資本 26年10月期第1四半期 2,010百万円 25年10月期 2,006百万円

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
25年10月期	—	700.00	—	10.00	—
26年10月期	—	—	—	—	—
26年10月期(予想)	—	7.00	—	10.00	17.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 当社は、平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っており、平成25年10月期中間配当金は株式分割前の配当金額を記載しております。

3. 平成26年10月期の連結業績予想(平成25年11月1日～平成26年10月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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
第2四半期(累計)	1,924	16.4	222	29.3	200	19.6	112	20.6	35.58
通期	4,000	9.7	443	9.2	400	4.1	236	2.5	74.46

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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2ページ「2. サマリー情報(注記事項)」に関する事項 (2) 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)

26年10月期1Q	3,171,200 株	25年10月期	3,171,200 株
-----------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

26年10月期1Q	27 株	25年10月期	27 株
-----------	------	---------	------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年10月期1Q	3,171,173 株	25年10月期1Q	3,151,200 株
-----------	-------------	-----------	-------------

(注)当社は、平成25年5月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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)1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	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(2) 財政状態に関する説明	1
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	1
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	2
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	2
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	2
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	2
3. 四半期連結財務諸表	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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(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

第1四半期連結累計期間(自平成25年11月1日至平成26年1月31日)における我が国経済は、政府・日銀による経済政策や大胆な金融政策などを背景として、一部では企業業績の向上や消費動向の改善など、着実に景気回復の兆しが見られてきておりますが、欧州、新興国経済の低迷、減速懸念も併存しており安定的とはいききれない状況で推移しております。

当社グループの事業領域である不動産業界におきましては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に収益不動産の取引が活発化し、また賃貸市場では都心のオフィスビルの空室率が低下し賃料にも底打ち感が出ており、市場の回復が鮮明になりつつあります。

このような状況の下、当社グループは、主軸である不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、優良な賃貸レジデンス開発用地の取得に努めてまいりました。また、不動産開発販売事業においては、事業用開発物件の用地取得に注力し、今後の収益機会を拡大する動きをとってまいりました。この結果、当第1四半期連結累計期間の業績として、売上高は738,783千円(前年同期:787,030千円、前年同期比:6.1%減)、営業利益は70,054千円(前年同期:84,345千円、前年同期比:16.9%減)、経常利益は60,763千円(前年同期:86,669千円、前年同期比:29.9%減)、四半期純利益は35,348千円(前年同期:51,705千円、前年同期比:31.6%減)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は713,644千円(前年同期:708,076千円、前年同期比0.8%増)、セグメント利益は133,153千円(前年同期:128,700千円、前年同期比3.5%増)となりました。

<不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、事業用開発物件の用地の取得に注力し、今後の収益機会を拡大する動きをとってまいりました。この結果、不動産開発販売事業の売上高の計上はなく(前年同期:43,283千円)、セグメント損失は11,529千円(前年同期:セグメント損失1,399千円)となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は25,138千円(前年同期:35,669千円、前年同期比29.5%減)、セグメント損失は12,659千円(前年同期:セグメント損失4,081千円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より77,096千円減少して6,576,514千円(前連結会計年度末比1.2%減)となりました。流動資産は57,802千円減少して、2,467,206千円(前連結会計年度末比2.3%減)となりました。流動資産減少の主な要因は、新たな開発用土地の仕入により仕掛販売用不動産が59,578千円増加し、法人税等の支払等により現金及び預金が72,419千円減少したことによるものであります。

また、固定資産は19,293千円減少して、4,109,308千円(前連結会計年度末比0.5%減)となりました。この主な要因は、減価償却等により有形固定資産が17,123千円減少したことによるものであります。

当第1四半期連結会計期間末の負債は、80,882千円減少して4,562,528千円(前連結会計年度末比1.7%減)となりました。流動負債は76,681千円減少して703,132千円(前連結会計年度末比9.8%減)となりました。これは1年内返済予定の長期借入金が25,202千円、未払法人税等が56,327千円減少したことが主な要因であります。固定負債は4,200千円減少して3,859,396千円(前連結会計年度末比0.1%減)となりました。預り敷金等の減少によりその他の固定負債が4,334千円減少したことが主な要因であります。

当第1四半期連結会計期間末の純資産は、3,785千円増加して2,013,985千円(前連結会計年度末比0.2%増)となりました。四半期純利益を35,348千円計上し、配当金31,711千円を支払いしたことが主な要因であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年10月期通期の業績予想につきましては、当第1四半期連結累計期間の業績及び今後の動向を検討した結果、現時点においては平成25年12月13日付にて公表いたしました平成25年10月期決算短信に変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

（2）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

税金費用については、当第1四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。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	786,295	713,876
営業未収入金	75,644	42,550
販売用不動産	1,228,171	1,227,888
仕掛販売用不動産	362,406	421,985
その他	81,882	69,777
貸倒引当金	△9,392	△8,872
流動資産合計	2,525,008	2,467,206
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,798,300	1,785,009
土地	2,063,748	2,059,495
建設仮勘定	4,900	7,350
その他(純額)	37,230	35,201
有形固定資産合計	3,904,179	3,887,056
無形固定資産	12,749	12,212
投資その他の資産	211,673	210,039
固定資産合計	4,128,602	4,109,308
資産合計	6,653,610	6,576,514
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,579	34,673
1年内返済予定の長期借入金	464,322	439,119
未払法人税等	76,370	20,042
賞与引当金	8,700	4,313
その他	172,842	204,984
流動負債合計	779,813	703,132
固定負債		
長期借入金	3,365,384	3,365,517
その他	498,213	493,878
固定負債合計	3,863,597	3,859,396
負債合計	4,643,411	4,562,528

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年1月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,826	166,826
資本剰余金	65,676	65,676
利益剰余金	1,773,014	1,776,650
自己株式	△17	△17
株主資本合計	2,005,499	2,009,135
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,024	1,182
その他の包括利益累計額合計	1,024	1,182
新株予約権	3,676	3,667
純資産合計	2,010,199	2,013,985
負債純資産合計	6,653,610	6,576,514

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年11月1日 至 平成25年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年11月1日 至 平成26年1月31日)
売上高	787,030	738,783
売上原価	572,851	538,840
売上総利益	214,178	199,942
販売費及び一般管理費	129,832	129,888
営業利益	84,345	70,054
営業外収益		
受取利息	1	1
保険配当金	66	73
営業譲受債権回収益	10,513	150
貸倒引当金戻入額	1,272	520
その他	268	385
営業外収益合計	12,123	1,130
営業外費用		
支払利息	9,799	10,395
その他	—	26
営業外費用合計	9,799	10,421
経常利益	86,669	60,763
税金等調整前四半期純利益	86,669	60,763
法人税等	34,964	25,415
少数株主損益調整前四半期純利益	51,705	35,348
四半期純利益	51,705	35,348

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年11月1日 至平成25年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年1月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	51,705	35,348
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	262	157
その他の包括利益合計	262	157
四半期包括利益	51,968	35,505
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	51,968	35,505

(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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年11月1日 至平成25年1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
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	708,076	43,283	35,669	787,030	—	787,030
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	—	—	—	—	—	—
計	708,076	43,283	35,669	787,030	—	787,030
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	128,700	△1,399	△4,081	123,218	△38,872	84,345

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△38,872千円は、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 セグメント利益又はセグメント損失(△)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1四半期連結累計期間(自平成25年11月1日 至平成26年1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
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	713,644	—	25,138	738,783	—	738,783
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	—	—	—	—	—	—
計	713,644	—	25,138	738,783	—	738,783
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	133,153	△11,529	△12,659	108,965	△38,911	70,054

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△38,911千円は、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 セグメント利益又はセグメント損失(△)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。