



平成29年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29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) 管理本部 経理部 ユニットリーダー (氏名) 渡部 弘三 TEL 03-5575-5590
 四半期報告書提出予定日 平成29年6月14日
 配当支払開始予定日 平成29年7月10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. 平成29年10月期第2四半期の連結業績（平成28年11月1日～平成29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	%
29年10月期第2四半期	2,318	23.3	354	81.1	332	94.6	214	108.5
28年10月期第2四半期	1,880	△12.5	195	△19.2	170	△23.8	102	△23.5

（注）包括利益 29年10月期第2四半期 214百万円（109.0%） 28年10月期第2四半期 102百万円（△23.8%）

	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
29年10月期第2四半期	67.42	67.39
28年10月期第2四半期	32.34	32.33

（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	%
29年10月期第2四半期	9,019	2,759	30.6
28年10月期	8,577	2,584	30.1

（参考）自己資本 29年10月期第2四半期 2,758百万円 28年10月期 2,583百万円

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
28年10月期	—	8.50	—	12.50	21.00
29年10月期	—	11.00	—	—	—
29年10月期（予想）	—	—	—	12.50	23.50

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

3. 平成29年10月期の連結業績予想（平成28年11月1日～平成29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	3,871	△6.5	492	4.2	440	3.9	283	6.6	89.25

（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2ページ「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）	29年10月期2Q	3,181,000株	28年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	29年10月期2Q	72株	28年10月期	72株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年10月期2Q	3,180,928株	28年10月期2Q	3,180,928株

※ 四半期決算短信は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）2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	2
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) 追加情報	2
3. 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2四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 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
(セグメント情報等)	8

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、企業業績や雇用環境の改善が続き、緩やかな回復基調にありますが、海外情勢は政経両面で不確実性を増してきており、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

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概ね堅調な推移をしておりますが、一部で慎重な見方も増しつつあります。

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、都心部を中心に利便性の高い立地にフォーカスして優良な賃貸住宅の開発に努めてまいりました。この結果、当第2四半期連結累計期間の業績として、売上高は2,318,862千円（前年同期：1,880,252千円、前年同期比：23.3%増）、営業利益は354,796千円（前年同期：195,895千円、前年同期比：81.1%増）、経常利益は332,287千円（前年同期：170,742千円、前年同期比：94.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は214,466千円（前年同期：102,874千円、前年同期比：108.5%増）となりました。

セグメント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及び賃貸管理業務を、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1,446,467千円（前年同期：1,426,361千円、前年同期比1.4%増）、セグメント利益は272,790千円（前年同期：231,401千円、前年同期比17.9%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、収益ビル1棟を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は809,454千円（前年同期：380,113千円、前年同期比113.0%増）、セグメント利益は144,750千円（前年同期：45,639千円、前年同期比217.2%増）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、効果的効率的な運営を目指し収益の改善に取り組んでおります。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は62,939千円（前年同期：73,776千円、前年同期比14.7%減）、セグメント利益は12,188千円（前年同期：セグメント損失2,097千円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産・負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より442,022千円増加して9,019,935千円（前連結会計年度末比5.2%増）となりました。流動資産は692,944千円増加して、4,850,442千円（前連結会計年度末比16.7%増）となりました。流動資産増加の主な要因は、賃貸事業用マンション1棟を固定資産から棚卸資産へ振替したこと等により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が537,776千円増加したこと及び収益ビル売却等により現金及び預金が、138,097千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は250,922千円減少して、4,169,493千円（前連結会計年度末比5.7%減）となりました。この主な要因は、上記振替等により、有形固定資産が244,106千円減少したことによるものであります。

当第2四半期連結会計期間末の負債は、266,959千円増加して6,260,769千円（前連結会計年度末比4.5%増）となりました。流動負債は243,920千円増加して1,167,907千円（前連結会計年度末比26.4%増）となりました。これは、短期借入金及び1年以内返済返済予定の長期借入金が165,763千円、営業未払金が53,583千円増加したことによるものであります。固定負債は23,039千円増加して5,092,861千円（前連結会計年度末比0.5%増）となりました。長期借入金が43,257千円増加したことが主な要因であります。

当第2四半期連結会計期間末の純資産は、175,062千円増加して2,759,166千円（前連結会計年度末比6.8%増）となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益を214,466千円計上し、配当金39,761千円を支払ったことが主な要因であります。

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138,097千円増加し1,283,721千円となりました。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336,255千円(前年同期:225,529千円の減少)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328,084千円資金が増加したこと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367,587千円(前年同期:245,463千円の減少)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364,795千円があったこと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169,429千円(前年同期:425,867千円の増加)となりました。これは短期借入金の増減額により198,500千円資金が増加した一方、配当金の支払額39,591千円があっ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

平成29年10月期の業績予想につきましては、当第2四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28年12月9日付にて公表いたしました平成29年10月期の連結業績予想値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。

(3) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

3. 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 (平成28年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,195,623	1,333,721
営業未収入金	58,880	77,802
販売用不動産	1,999,099	2,212,895
仕掛販売用不動産	824,793	1,148,773
その他	83,964	82,984
貸倒引当金	△4,864	△5,735
流動資産合計	4,157,497	4,850,442
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,174,381	1,909,675
土地	1,924,924	1,898,407
建設仮勘定	45,568	95,618
その他(純額)	18,860	15,926
有形固定資産合計	4,163,735	3,919,628
無形固定資産	14,892	12,502
投資その他の資産	241,787	237,363
固定資産合計	4,420,415	4,169,493
資産合計	8,577,913	9,019,935
負債の部		
流動負債		
営業未払金	45,898	99,482
短期借入金	196,875	329,375
1年内返済予定の長期借入金	346,025	379,288
未払法人税等	96,622	114,675
賞与引当金	9,420	10,000
その他	229,145	235,086
流動負債合計	923,987	1,167,907
固定負債		
長期借入金	4,622,558	4,665,816
その他	447,263	427,044
固定負債合計	5,069,822	5,092,861
負債合計	5,993,809	6,260,769

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29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	2,348,257	2,522,962
自己株式	△50	△50
株主資本合計	2,581,475	2,756,180
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,996	2,393
その他の包括利益累計額合計	1,996	2,393
新株予約権	632	592
純資産合計	2,584,104	2,759,166
負債純資産合計	8,577,913	9,019,935

(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 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
売上高	1,880,252	2,318,862
売上原価	1,373,688	1,668,491
売上総利益	506,563	650,370
販売費及び一般管理費	310,667	295,573
営業利益	195,895	354,796
営業外収益		
受取利息	127	7
貸倒引当金戻入額	104	—
その他	169	582
営業外収益合計	401	589
営業外費用		
支払利息	23,984	23,099
その他	1,570	—
営業外費用合計	25,554	23,099
経常利益	170,742	332,287
特別損失		
固定資産除却損	480	4,202
特別損失合計	480	4,202
税金等調整前四半期純利益	170,262	328,084
法人税等	67,387	113,618
四半期純利益	102,874	214,466
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,874	214,466

(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 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)
四半期純利益	102,874	214,466
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△78	397
その他の包括利益合計	△78	397
四半期包括利益	102,796	214,863
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	102,796	214,863

(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 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年11月1日 至平成29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	170,262	328,084
減価償却費	61,841	59,916
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,000	580
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3,574	871
受取利息及び受取配当金	△127	△7
支払利息	23,984	23,099
固定資産除却損	480	4,202
営業債権の増減額(△は増加)	△1,533	△19,252
たな卸資産の増減額(△は増加)	△377,979	24,135
営業債務の増減額(△は減少)	6,249	33,658
未払消費税等の増減額(△は減少)	△3,629	△2,141
その他	△6,837	4,776
小計	△131,863	457,923
利息及び配当金の受取額	127	7
利息の支払額	△24,372	△23,131
法人税等の支払額	△69,421	△98,543
営業活動によるキャッシュ・フロー	△225,529	336,255
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	△241,859	△364,795
無形固定資産の取得による支出	△3,532	—
敷金及び保証金の差入による支出	△1,007	△906
敷金及び保証金の回収による収入	5,677	1,200
その他	△4,740	△3,085
投資活動によるキャッシュ・フロー	△245,463	△367,587
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)	—	198,500
長期借入れによる収入	806,372	580,800
長期借入金の返済による支出	△348,695	△570,279
配当金の支払額	△31,810	△39,591
財務活動によるキャッシュ・フロー	425,867	169,429
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△45,126	138,097
現金及び現金同等物の期首残高	1,057,996	1,145,623
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,012,869	1,283,721

(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。

(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(自平成27年11月1日 至平成28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
	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	1,426,361	380,113	73,776	1,880,252	—	1,880,252
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,426,361	380,113	73,776	1,880,252	—	1,880,252
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	231,401	45,639	△2,097	274,943	△79,047	195,895

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△79,047千円は、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2四半期連結累計期間(自平成28年11月1日 至平成29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
	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	1,446,467	809,454	62,939	2,318,862	—	2,318,862
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	13,648	—	—	13,648	△13,648	—
計	1,460,116	809,454	62,939	2,332,510	△13,648	2,318,862
セグメント利益	272,790	144,750	12,188	429,730	△74,933	354,796

(注) 1 セグメント利益の調整額△74,933千円は、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。