



平成26年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年6月6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6月13日

配当支払開始予定日

平成26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26年10月期第2四半期の連結業績(平成25年11月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期第2四半期	1,950	18.0	277	61.8	262	56.5	151	61.6
25年10月期第2四半期	1,653	△15.6	171	△20.7	167	△18.3	93	△14.2

(注) 包括利益 26年10月期第2四半期 151百万円 (60.2%) 25年10月期第2四半期 94百万円 (△13.4%)

	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2四半期	47.66	47.49
25年10月期第2四半期	29.68	29.41

(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株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半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	%	百万円	%
26年10月期第2四半期	6,939		2,129			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2四半期 2,125百万円 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	—	8.50	—	—	—
26年10月期(予想)	—	—	—	10.00	18.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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、平成25年10月期の第2四半期末の配当金は当該分割前の配当金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、対前期増減率)

	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
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2Q	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2Q	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2Q	3,171,173 株	25年10月期2Q	3,151,200 株
-----------	-------------	-----------	-------------

(注) 平成25年5月1日付で株式分割を行いました。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期中平均株式数(四半期累計)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)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) 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(自平成25年11月1日至平成26年4月30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、優良物件の開発・販売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業績として、売上高は1,950,490千円(前年同期:1,653,036千円、前年同期比:18.0%増)、営業利益は277,914千円(前年同期:171,784千円、前年同期比:61.8%増)、経常利益は262,759千円(前年同期:167,899千円、前年同期比:56.5%増)、四半期純利益は151,131千円(前年同期:93,522千円、前年同期比:61.6%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1,506,879千円(前年同期:1,450,506千円、前年同期比3.9%増)、セグメント利益は271,433千円(前年同期:257,422千円、前年同期比5.4%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、賃貸事業用マンション1棟6室、宅地3区画を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は382,813千円(前年同期:127,720千円、前年同期比199.7%増)、セグメント利益は98,653千円(前年同期:セグメント損失7,393千円)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60,797千円(前年同期:74,809千円、前年同期比18.7%減)、セグメント損失は17,256千円(前年同期:セグメント損失4,492千円)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286,222千円増加して6,939,833千円(前連結会計年度末比4.3%増)となりました。流動資産は280,950千円増加して、2,805,959千円(前連結会計年度末比11.1%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及び宅地の売却により、現金及び預金が156,679千円増加し、また事業用開発物件の用地取得等により仕掛販売不動産が178,607千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は5,271千円増加して、4,133,873千円(前連結会計年度末比0.1%増)となりました。この主な要因は、船橋本町プロジェクトの工事進捗に伴い建設仮勘定が133,299千円増加し、固定資産として保有していた資産の保有目的変更等に伴い、建物他が125,358千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、166,852千円増加して4,810,263千円(前連結会計年度末比3.6%増)となりました。流動負債は57,237千円減少して、722,576千円(前連結会計年度末比7.3%減)となりました。営業未払金が34,187千円及び短期借入金80,000千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が236,679千円減少したことが主な要因であります。固定負債は224,089千円増加して4,087,686千円(前連結会計年度末比5.8%増)となりました。長期借入金が226,041千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、119,370千円増加して2,129,570千円(前連結会計年度末比5.9%増)となりました。四半期純利益を151,131千円計上し、配当金31,711千円を支払したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間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156,679千円増加し892,975千円となりました。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260,570千円(前年同期:58,234千円の増加)となりました。これは主に税金等調整前四半期純利益263,021千円、減価償却費47,415千円の計上及び営業債務の増加34,187千円の資金の増加に対し、利息の支払20,610千円及び法人税等の支払80,938千円の資金の減少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141,331千円(前年同期:209,198千円の減少)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139,235千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37,441千円(前年同期:89,055千円の増加)となりました。これは短期借入金の借入による収入80,000千円及び長期借入金の借入による収入200,500千円に対し、長期借入金の返済による支出211,138千円及び配当金の支払額31,920千円があったこと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26年10月期通期の業績予想につきましては、当第2四半期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) 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2四半期連結会計期間 (平成26年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	786,295	942,975
営業未収入金	75,644	91,055
販売用不動産	1,228,171	1,165,292
仕掛販売用不動産	362,406	541,013
その他	81,882	74,926
貸倒引当金	△9,392	△9,304
流動資産合計	2,525,008	2,805,959
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,798,300	1,756,042
土地	2,063,748	1,980,648
建設仮勘定	4,900	138,199
その他(純額)	37,230	33,232
有形固定資産合計	3,904,179	3,908,122
無形固定資産	12,749	20,376
投資その他の資産	211,673	205,374
固定資産合計	4,128,602	4,133,873
資産合計	6,653,610	6,939,833
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,579	91,767
短期借入金	—	80,000
1年内返済予定の長期借入金	464,322	227,642
未払法人税等	76,370	107,847
賞与引当金	8,700	8,500
その他	172,842	206,819
流動負債合計	779,813	722,576
固定負債		
長期借入金	3,365,384	3,591,425
その他	498,213	496,261
固定負債合計	3,863,597	4,087,686
負債合計	4,643,411	4,810,263

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年4月30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	1,892,433
自己株式	△17	△17
株主資本合計	2,005,499	2,124,918
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	984
その他の包括利益累計額合計	1,024	984
新株予約権	3,676	3,666
純資産合計	2,010,199	2,129,570
負債純資産合計	6,653,610	6,939,833

(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24年11月1日 至 平成25年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
売上高	1,653,036	1,950,490
売上原価	1,208,829	1,391,222
売上総利益	444,206	559,268
販売費及び一般管理費	272,422	281,353
営業利益	171,784	277,914
営業外収益		
受取利息	92	95
保険返戻金	1,031	3,959
営業譲受債権回収益	12,373	500
貸倒引当金戻入額	526	163
その他	1,014	700
営業外収益合計	15,038	5,419
営業外費用		
支払利息	18,877	20,428
その他	45	145
営業外費用合計	18,923	20,573
経常利益	167,899	262,759
特別利益		
固定資産売却益	—	261
特別利益合計	—	261
税金等調整前四半期純利益	167,899	263,021
法人税等	74,376	111,890
少数株主損益調整前四半期純利益	93,522	151,131
四半期純利益	93,522	151,131

(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24年11月1日 至平成25年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	93,522	151,131
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	792	△39
その他の包括利益合計	792	△39
四半期包括利益	94,314	151,091
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	94,314	151,091

(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24年11月1日 至平成25年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年11月1日 至平成26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	167,899	263,021
減価償却費	43,460	47,415
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,450	△200
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△526	△88
受取利息及び受取配当金	△92	△95
支払利息	18,877	20,428
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△261
営業債権の増減額(△は増加)	11,283	△15,410
たな卸資産の増減額(△は増加)	△119,293	△1,991
営業債務の増減額(△は減少)	33,064	34,187
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	14,631
未払消費税等の増減額(△は減少)	80	15,424
その他	11,965	△15,039
小計	165,270	362,023
利息及び配当金の受取額	92	95
利息の支払額	△18,867	△20,610
法人税等の支払額	△88,259	△80,938
営業活動によるキャッシュ・フロー	58,234	260,570
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△50,000	—
有形固定資産の取得による支出	△179,672	△139,235
無形固定資産の取得による支出	—	△9,000
敷金及び保証金の回収による収入	20,683	1,830
その他	△210	5,073
投資活動によるキャッシュ・フロー	△209,198	△141,331
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)	—	80,000
長期借入れによる収入	234,000	200,500
長期借入金の返済による支出	△91,438	△211,138
配当金の支払額	△53,506	△31,920
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,055	37,441
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△61,908	156,679
現金及び現金同等物の期首残高	823,507	736,295
現金及び現金同等物の四半期末残高	761,598	892,975

(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)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年11月1日 至平成25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	1,450,506	127,720	74,809	1,653,036	—	1,653,036
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,450,506	127,720	74,809	1,653,036	—	1,653,036
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	257,422	△7,393	△4,492	245,535	△73,751	171,784

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△73,751千円は、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25年11月1日 至平成26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	1,506,879	382,813	60,797	1,950,490	—	1,950,490
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,506,879	382,813	60,797	1,950,490	—	1,950,490
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	271,433	98,653	△17,256	352,830	△74,916	277,914

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△74,916千円は、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。