



平成27年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年9月10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27年9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27年10月期第3四半期の連結業績(平成26年11月1日～平成27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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年10月期第3四半期	3,377	22.2	388	8.5	359	7.1	219	12.0
26年10月期第3四半期	2,763	13.3	358	40.4	335	37.6	196	37.8

(注) 包括利益 27年10月期第3四半期 220百万円 (12.2%) 26年10月期第3四半期 196百万円 (37.2%)

	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
27年10月期第3四半期	69.31	69.08
26年10月期第3四半期	61.90	61.68

(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	%
27年10月期第3四半期	7,806	2,350	30.1
26年10月期	7,105	2,188	30.8

(参考) 自己資本 27年10月期第3四半期 2,349百万円 26年10月期 2,187百万円

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
26年10月期	—	8.50	—	10.00	18.50
27年10月期	—	8.50	—	—	—
27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 : 無

3. 平成27年10月期の連結業績予想(平成26年11月1日～平成27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	7.2	454	4.3	400	△0.5	246	3.1	77.86

(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「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)

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年10月期3Q	3,171,200 株	26年10月期	3,171,200 株
27年10月期3Q	72 株	26年10月期	27 株
27年10月期3Q	3,171,162 株	26年10月期3Q	3,171,173 株

※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
(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(自平成26年11月1日至平成27年7月31日)における我が国経済は、企業収益や雇用環境の改善に加え、政府や日銀による各種政策を背景に景気は緩やかな回復基調にあります。個人消費には足取りの弱さが残り、また海外景気の下振れ懸念も内包しております。

不動産業界におきましては、消費税改定に伴う駆け込み需要の反動により住宅需要の低迷が続くものの、金融緩和による不動産投資市場の活況傾向は持続し、総じて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、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、優良な事業用地の仕入れ、開発、販売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業績として、売上高は3,377,900千円(前年同期:2,763,746千円、前年同期比:22.2%増)、営業利益は388,952千円(前年同期:358,521千円、前年同期比:8.5%増)、経常利益は359,579千円(前年同期:335,863千円、前年同期比:7.1%増)、四半期純利益は219,792千円(前年同期:196,281千円、前年同期比:12.0%増)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2,152,574千円(前年同期:2,222,195千円、前年同期比3.1%減)、セグメント利益は349,101千円(前年同期:399,987千円、前年同期比12.7%減)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3棟51室、宅地7区画を販売しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,126,990千円(前年同期:452,627千円、前年同期比:149.0%増)、セグメント利益は174,024千円(前年同期:98,817千円、前年同期比76.1%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、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98,335千円(前年同期:88,924千円、前年同期比10.6%増)、セグメント損失は17,495千円(前年同期:セグメント損失29,494千円)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より700,264千円増加して7,806,029千円(前連結会計年度末比9.9%増)となりました。流動資産は91,324千円減少して、2,943,023千円(前連結会計年度末比3.0%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等により仕掛販売用不動産が178,466千円、収益物件3棟売却により現金及び預金が128,875千円増加しましたが、同収益物件の売却により販売用不動産が393,897千円減少したことによるものであります。

また、固定資産は791,589千円増加して、4,863,005千円(前連結会計年度末比19.4%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完成により建物及び構築物が761,698千円増加し、建設仮勘定が125,595千円減少したこと、および新たな開発用土地の仕入れにより土地が99,864千円増加したことによるものであります。また、船橋本町プロジェクトの完成による繰延消費税の増加等により投資その他の資産が61,858千円増加しております。

当第3四半期連結会計期間末の負債は、538,828千円増加して5,456,019千円(前連結会計年度末比11.0%増)となりました。流動負債は110,970千円減少して711,831千円(前連結会計年度末比13.5%減)となりました。これは短期借入金が106,000千円減少したことが主な要因であります。固定負債は649,798千円増加して4,744,187千円(前連結会計年度末比15.9%増)となりました。船橋本町プロジェクトの完成及びその他のプロジェクトの進捗等により長期借入金が657,242千円増加したことが主な要因であります。

当第3四半期連結会計期間末の純資産は、161,436千円増加して2,350,009千円(前連結会計年度末比7.4%増)となりました。四半期純利益を219,792千円計上し、配当金(期末及び中間)58,666千円を支払っ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27年10月期通期の業績予想につきましては、当第3四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26年12月12日付にて公表いたしました平成27年10月期の業績予想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。

(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26年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	923,536	1,052,412
営業未収入金	70,356	53,096
販売用不動産	1,221,570	827,672
仕掛販売用不動産	737,574	916,041
その他	91,270	103,148
貸倒引当金	△9,959	△9,346
流動資産合計	3,034,347	2,943,023
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,697,198	2,458,896
土地	1,981,225	2,081,089
建設仮勘定	139,563	13,968
その他(純額)	28,829	25,066
有形固定資産合計	3,846,817	4,579,021
無形固定資産	18,404	15,930
投資その他の資産	206,195	268,053
固定資産合計	4,071,416	4,863,005
資産合計	7,105,764	7,806,029
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,630	49,714
短期借入金	170,000	64,000
1年内返済予定の長期借入金	298,053	332,342
未払法人税等	96,082	61,097
賞与引当金	9,500	5,074
その他	191,534	199,603
流動負債合計	822,801	711,831
固定負債		
長期借入金	3,621,746	4,278,989
その他	472,642	465,198
固定負債合計	4,094,389	4,744,187
負債合計	4,917,191	5,456,019

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年7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	1,953,765	2,114,891
自己株式	△17	△50
株主資本合計	2,186,250	2,347,344
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,321	2,020
その他の包括利益累計額合計	1,321	2,020
新株予約権	1,001	645
純資産合計	2,188,573	2,350,009
負債純資産合計	7,105,764	7,806,029

(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 (自平成25年11月1日 至平成26年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年7月31日)
売上高	2,763,746	3,377,900
売上原価	1,984,159	2,545,685
売上総利益	779,587	832,215
販売費及び一般管理費	421,065	443,262
営業利益	358,521	388,952
営業外収益		
受取利息	96	114
保険返戻金	3,960	2,373
営業譲受債権回収益	900	—
貸倒引当金戻入額	—	613
新株予約権戻入益	2,865	—
その他	764	1,024
営業外収益合計	8,587	4,125
営業外費用		
支払利息	31,127	33,487
その他	119	12
営業外費用合計	31,246	33,499
経常利益	335,863	359,579
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	336,125	359,579
法人税等	139,843	139,787
少数株主損益調整前四半期純利益	196,281	219,792
四半期純利益	196,281	219,792

(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 (自平成25年11月1日 至平成26年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年11月1日 至平成27年7月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	196,281	219,792
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	224	698
その他の包括利益合計	224	698
四半期包括利益	196,505	220,490
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	196,505	220,490

(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)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成25年11月1日 至平成26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

(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	2,222,195	452,627	88,924	2,763,746	—	2,763,746
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,222,195	452,627	88,924	2,763,746	—	2,763,746
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	399,987	98,817	△29,494	469,310	△110,788	358,521

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△110,788千円は、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3四半期連結累計期間(自平成26年11月1日 至平成27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

(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	2,152,574	1,126,990	98,335	3,377,900	—	3,377,900
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	4,629	—	—	4,629	△4,629	—
計	2,157,204	1,126,990	98,335	3,382,530	△4,629	3,377,900
セグメント利益 又はセグメント損失(△)	349,101	174,024	△17,495	505,631	△116,678	388,952

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△116,678千円は、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。