



## 2020年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年3月6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 (氏名) 松原 愛 TEL 03-5575-5590  
 四半期報告書提出予定日 2020年3月12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. 2020年10月期第1四半期の連結業績 (2019年11月1日～2020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		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	%
2020年10月期第1四半期	1,388	22.0	239	△20.6	223	△22.2	144	△21.7
2019年10月期第1四半期	1,137	△28.5	301	△0.3	287	△0.6	184	△2.9

(注) 包括利益 2020年10月期第1四半期 144百万円 (△21.5%) 2019年10月期第1四半期 183百万円 (△2.7%)

	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
2020年10月期第1四半期	45.38	-
2019年10月期第1四半期	57.93	-

#### (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		%	
2020年10月期第1四半期	11,960		3,450		28.8	
2019年10月期	11,715		3,350		28.6	

(参考) 自己資本 2020年10月期第1四半期 3,450百万円 2019年10月期 3,350百万円

### 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
2019年10月期	-	14.00	-	14.00	28.00
2020年10月期	-	-	-	-	-
2020年10月期 (予想)	-	14.00	-	14.00	28.00

(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. 2020年10月期の連結業績予想 (2019年11月1日～2020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	3,589	2.6	500	△11.1	437	△13.0	287	△14.5	90.26

(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7ページ「(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 : 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）	2020年10月期1Q	3,181,000株	2019年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2020年10月期1Q	146株	2019年10月期	146株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年10月期1Q	3,180,854株	2019年10月期1Q	3,180,854株

※ 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	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(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1四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、緩やかな回復を続けております。一方、通商問題を巡る動向、中東地域を巡る情勢等の海外経済の動向や金融資本市場の変動により不確実性が懸念される状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、金融機関の融資姿勢の厳格化等、懸念材料はあるものの、総じて好調を維持しています。このような状況の下、当社グループは、運営管理事業で安定収益を確保する一方、都心部の利便性の高い立地にフォーカスした賃貸物件の企画開発に注力し、優良な保有物件を増加させてまいりました。また、保有する物件の一部を販売いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は1,388,050千円（前年同期：1,137,840千円、前年同期比：22.0%増）、営業利益は239,527千円（前年同期：301,695千円、前年同期比：20.6%減）、経常利益は223,487千円（前年同期：287,426千円、前年同期比：22.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は144,345千円（前年同期：184,270千円、前年同期比：21.7%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

なお、当第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年四半期比較につきましては、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。詳細につきましては、（セグメント情報等）に記載のとおりであります。

## &lt;運営管理事業&gt;

当セグメントにおきましては、社有及びサブリース物件の運営、管理受託物件のサービス提供にあたり、品質の向上を主眼にグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、運営管理事業の売上高は716,291千円（前年同期：705,126千円、前年同期比：1.6%増）、セグメント利益は139,200千円（前年同期：122,437千円、前年同期比：13.7%増）となりました。

## &lt;開発販売事業&gt;

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンション2棟（48室）他を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は671,759千円（前年同期：432,714千円、前年同期比：55.2%増）、セグメント利益は134,569千円（前年同期：219,197千円、前年同期比：38.6%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## （資産の状況）

当第1四半期連結会計期間末における総資産は11,960,777千円となり、前連結会計年度末に比べ245,337千円増加しました。これは主として、新規開発土地の仕入による土地の増加323,816千円であります。

## （負債の状況）

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は8,510,201千円となり、前連結会計年度末に比べ145,482千円増加しました。これは主として、借入金の増加192,453千円であります。

## （純資産の状況）

当第1四半期連結会計期間末における純資産は3,450,576千円となり、前連結会計年度末に比べ99,855千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加99,814千円であります。これらの結果、自己資本比率は28.8%となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年10月期の業績につきましては、2019年12月10日発表の予想値に現在のところ変更はありません。

## 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 (2019年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,467,732	1,644,120
営業未収入金	71,873	45,034
販売用不動産	4,542,082	4,258,527
仕掛販売用不動産	332,279	189,095
その他	44,874	39,971
貸倒引当金	△1,018	△1,002
流動資産合計	6,457,823	6,175,746
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,019,715	2,476,509
土地	2,581,121	2,904,937
建設仮勘定	361,357	77,694
その他(純額)	27,484	31,192
有形固定資産合計	4,989,679	5,490,333
無形固定資産	6,258	5,896
投資その他の資産	261,678	288,799
固定資産合計	5,257,616	5,785,030
資産合計	11,715,439	11,960,777
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	61,060	46,087
短期借入金	183,800	118,780
1年内返済予定の長期借入金	609,476	375,991
未払法人税等	93,489	76,903
賞与引当金	4,700	3,795
その他	221,781	206,636
流動負債合計	1,174,307	828,193
固定負債		
長期借入金	6,803,930	7,294,889
その他	386,479	387,118
固定負債合計	7,190,410	7,682,007
負債合計	8,364,718	8,510,201

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年1月31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	3,114,865	3,214,679
自己株式	△117	△117
株主資本合計	3,348,014	3,447,828
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,706	2,747
その他の包括利益累計額合計	2,706	2,747
純資産合計	3,350,721	3,450,576
負債純資産合計	11,715,439	11,960,777

## (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 2018年11月1日 至 2019年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年1月31日)
売上高	1,137,840	1,388,050
売上原価	689,043	1,013,832
売上総利益	448,796	374,218
販売費及び一般管理費	147,100	134,690
営業利益	301,695	239,527
営業外収益		
受取利息	10	10
保険配当金	72	190
未払配当金除斥益	47	82
その他	3	23
営業外収益合計	134	306
営業外費用		
支払利息	14,319	16,343
その他	84	3
営業外費用合計	14,403	16,346
経常利益	287,426	223,487
税金等調整前四半期純利益	287,426	223,487
法人税等	103,155	79,141
四半期純利益	184,270	144,345
親会社株主に帰属する四半期純利益	184,270	144,345

(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 2018年11月1日 至 2019年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年11月1日 至 2020年1月31日)
四半期純利益	184,270	144,345
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△279	41
その他の包括利益合計	△279	41
四半期包括利益	183,990	144,387
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	183,990	144,387



(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。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2018年11月1日 至2019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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	705,126	432,714	1,137,840	—	1,137,840
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	705,126	432,714	1,137,840	—	1,137,840
セグメント利益	122,437	219,197	341,635	△39,939	301,695

(注) 1 セグメント利益の調整額△39,939千円は、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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2019年11月1日 至2020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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	716,291	671,759	1,388,050	—	1,388,050
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	716,291	671,759	1,388,050	—	1,388,050
セグメント利益	139,200	134,569	273,770	△34,242	239,527

(注) 1 セグメント利益の調整額△34,242千円は、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

従来、報告セグメントを「不動産管理運営事業」、「不動産開発販売事業」及び「不動産仲介コンサル事業」の3区分としておりましたが、「不動産仲介コンサル事業」は、事業の規模と性質の観点から「不動産管理運営事業」と統合し当第1四半期連結会計期間より2区分に変更しております。また、「不動産管理運営事業」は「運営管理事業」に、「不動産開発販売事業」は「開発販売事業」に呼称を変更しております。

なお、前第1四半期連結会計期間のセグメント情報は、上記セグメント変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。