



2022年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年9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 <https://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 2022年9月13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. 2022年10月期第3四半期の連結業績（2021年11月1日～2022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		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	%
2022年10月期第3四半期	2,991	13.9	513	46.2	460	53.5	304	52.3
2021年10月期第3四半期	2,627	△8.1	350	△18.2	300	△21.0	199	△20.6

(注) 包括利益 2022年10月期第3四半期 303百万円 (51.0%) 2021年10月期第3四半期 200百万円 (△20.2%)

	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
2022年10月期第3四半期	95.73	—
2021年10月期第3四半期	62.87	—

(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	%
2022年10月期第3四半期	13,074	3,837	29.3
2021年10月期	13,423	3,735	27.8

(参考) 自己資本 2022年10月期第3四半期 3,837百万円 2021年10月期 3,735百万円

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
2021年10月期	—	14.00	—	14.00	28.00
2022年10月期	—	15.00	—	—	—
2022年10月期（予想）	—	—	—	16.00	31.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正は、本日公表いたしました「業績予想の修正及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2022年10月期の連結業績予想（2021年11月1日～2022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	3,667	9.8	617	36.7	546	43.0	362	40.4	114.09

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

業績予想の修正は、本日公表いたしました「業績予想の修正及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(会計方針の変更)	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による影響が長期化する中、ワクチン接種や感染対策の普及から社会経済活動の制限が徐々に緩和され回復の兆候が見られました。一方、変異株による感染の再拡大、ウクライナ情勢の長期化による資源価格の高騰、金融資本市場の変動など先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、オフィス市況は軟調な状態が続く一方、賃貸住宅の賃料水準にはほぼ影響も見られず、堅調に推移しております。

このような状況の下、当社グループは賃貸事業用不動産の運営管理事業で安定収益を確保しつつ、都心部にフォーカスした賃貸物件の企画開発に注力し優良な社有物件を増加させてまいりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は2,991,250千円（前年同期：2,627,276千円、前年同期比：13.9%増）、営業利益は513,024千円（前年同期：350,912千円、前年同期比：46.2%増）、経常利益は460,880千円（前年同期：300,225千円、前年同期比：53.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は304,502千円（前年同期：199,962千円、前年同期比：52.3%増）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。

<運営管理事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用不動産（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で取り組んでまいりました。業務の効率化、システム化も順調に進捗し、入居者サービス用アプリが各種事務手続きを簡素化し、迅速で円滑な情報共有を実現するなど効果を発揮しております。この結果、運営管理事業の売上高は2,146,327千円（前年同期：2,135,378千円、前年同期比：0.5%増）、セグメント利益は419,215千円（前年同期：384,399千円、前年同期比：9.1%増）となりました。

<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（62室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は849,467千円（前年同期：491,898千円、前年同期比：72.7%増）、セグメント利益は212,264千円（前年同期：81,740千円、前年同期比：159.7%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は13,074,202千円となり、前連結会計年度末に比べ349,455千円減少しました。これは主として、社有物件の売却及び保有目的変更等により販売用不動産が1,134,203千円減少し、プロジェクト完成振替及び保有目的変更等により建物及び構築物が446,543千円、新たに開発用地を取得したこと等により土地が479,577千円増加したものであります。

(負債の状況)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は9,237,185千円となり、前連結会計年度末に比べ451,358千円減少しました。これは主として、借入金の減少677,956千円であります。

(純資産の状況)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は3,837,016千円となり、前連結会計年度末に比べ101,902千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加103,158千円であります。これらの結果、自己資本比率は29.3%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

通期の業績予想については、2021年12月14日に公表した予想値を変更しております。詳細は、本日公表いたしました「業績予想の修正及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご覧ください。

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 (2021年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,027,605	975,791
営業未収入金	32,904	40,963
販売用不動産	4,116,583	2,982,380
その他	24,169	26,534
貸倒引当金	△522	△1,140
流動資産合計	5,200,740	4,024,529
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,540,508	3,987,052
土地	4,088,955	4,568,533
建設仮勘定	169,834	27,621
その他(純額)	15,291	14,641
有形固定資産合計	7,814,590	8,597,847
無形固定資産	13,157	11,915
投資その他の資産	395,169	439,909
固定資産合計	8,222,917	9,049,672
資産合計	13,423,658	13,074,202
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,134	59,494
短期借入金	150,000	—
1年内返済予定の長期借入金	440,359	795,216
未払法人税等	51,816	90,943
賞与引当金	3,738	1,368
その他	198,345	331,995
流動負債合計	877,393	1,279,016
固定負債		
長期借入金	8,430,875	7,548,061
その他	380,275	410,107
固定負債合計	8,811,150	7,958,168
負債合計	9,688,543	9,237,185

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年7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	3,497,792	3,600,950
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,730,914	3,834,072
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,199	2,943
その他の包括利益累計額合計	4,199	2,943
純資産合計	3,735,114	3,837,016
負債純資産合計	13,423,658	13,074,202

(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 2020年11月1日 至 2021年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年7月31日)
売上高	2,627,276	2,991,250
売上原価	1,852,616	2,073,636
売上総利益	774,660	917,613
販売費及び一般管理費	423,747	404,589
営業利益	350,912	513,024
営業外収益		
受取利息	10	9
受取配当金	—	221
保険配当金	256	67
未払配当金除斥益	145	185
助成金収入	271	—
その他	543	51
営業外収益合計	1,226	535
営業外費用		
支払利息	51,694	52,605
その他	219	73
営業外費用合計	51,914	52,679
経常利益	300,225	460,880
税金等調整前四半期純利益	300,225	460,880
法人税等	100,262	156,377
四半期純利益	199,962	304,502
親会社株主に帰属する四半期純利益	199,962	304,502

(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 2020年11月1日 至 2021年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年7月31日)
四半期純利益	199,962	304,502
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	799	△1,255
その他の包括利益合計	799	△1,255
四半期包括利益	200,762	303,247
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	200,762	303,247

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取れると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、利益剰余金の期首残高は109,101千円減少しております。また、当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結会計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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2020年11月1日 至2021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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
外部顧客への売上高	2,135,378	491,898	2,627,276	—	2,627,276
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,135,378	491,898	2,627,276	—	2,627,276
セグメント利益	384,399	81,740	466,140	△115,227	350,912

(注) 1 セグメント利益の調整額△115,227千円は、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3四半期連結累計期間(自2021年11月1日 至2022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並びに収益の分解情報

(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					
顧客との契約から生じる収益	418,437	849,467	1,267,904	—	1,267,904
その他の収益(注) 3	1,723,345	—	1,723,345	—	1,723,345
外部顧客への売上高	2,141,782	849,467	2,991,250	—	2,991,250
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,545	—	4,545	△4,545	—
計	2,146,327	849,467	2,995,795	△4,545	2,991,250
セグメント利益	419,215	212,264	631,480	△118,456	513,024

(注) 1 セグメント利益の調整額△118,456千円は、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。

3 その他の収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等であります。

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。

3. 報告セグメントの変更等に関する情報

(会計方針の変更)に記載のとおり、第1四半期連結会計年度の期首より収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理の方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。この結果、当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。