



## 2024年10月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 <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

配当支払開始予定日 -

決算補足説明資料作成の有無：無

決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年10月期第3四半期の連結業績（2023年11月1日～2024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	%
2024年10月期第3四半期	4,022	46.7	824	83.5	767	93.2	503	90.0
2023年10月期第3四半期	2,742	△8.3	449	△12.4	397	△13.8	264	△13.0

(注) 包括利益 2024年10月期第3四半期 503百万円 (89.9%) 2023年10月期第3四半期 265百万円 (△12.5%)

	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
2024年10月期第3四半期	158.25	-
2023年10月期第3四半期	83.31	-

#### (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	%
2024年10月期第3四半期	14,336	4,535	31.6
2023年10月期	13,488	4,136	30.7

(参考) 自己資本 2024年10月期第3四半期 4,535百万円 2023年10月期 4,136百万円

### 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
2023年10月期	-	15.00	-	18.00	33.00
2024年10月期	-	15.00	-	-	-
2024年10月期（予想）	-	-	-	21.00	36.00

(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. 2024年10月期の連結業績予想（2023年11月1日～2024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	4,710	36.9	880	60.6	803	68.4	525	60.6	165.07

(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。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：無

新規 ー 社 (社名) 、除外 ー 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)	2024年10月期3Q	3,181,000株	2023年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2024年10月期3Q	196株	2023年10月期	186株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2024年10月期3Q	3,180,809株	2023年10月期3Q	3,180,814株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	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、雇用・所得環境の改善及びインバウンド需要の増加等により、緩やかな回復基調で推移しました。一方、物価や金利の上昇、急激な為替変動等、先行きの不透明な状況は続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、不動産価格の高騰、建築資材の供給制約に伴う建築コストの増加、金利上昇等の懸念が顕在化しつつありますが、主たる事業エリアである23区においては、人口転入超過を背景に住宅賃料は上昇基調を強めるなど需要が底堅く推移しております。

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しつつ、都心部にフォーカスした優良な賃貸事業用不動産の企画開発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経営成績として、売上高は4,022,757千円（前年同期：2,742,319千円、前年同期比：46.7%増）、営業利益は824,850千円（前年同期：449,500千円、前年同期比：83.5%増）、経常利益は767,569千円（前年同期：397,386千円、前年同期比：93.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は503,357千円（前年同期：264,978千円、前年同期比：90.0%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、効率化を主眼にグループ一丸で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2,149,075千円（前年同期：2,127,986千円、前年同期比：1.0%増）、セグメント利益は420,759千円（前年同期：420,189千円、前年同期比：0.1%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2棟（91室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は1,892,195千円（前年同期：614,333千円、前年同期比：208.0%増）、セグメント利益は532,121千円（前年同期：147,186千円、前年同期比：261.5%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14,336,335千円となり、前連結会計年度末に比べ848,114千円増加しました。これは主として、新規開発用土地の仕入により土地が568,348千円増加し、新築物件2棟が完成したことにより建物が563,520千円増加し、建設仮勘定が140,998千円減少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9,801,215千円となり、前連結会計年度末に比べ449,091千円増加しました。これは主として、未払法人税等が167,346千円、新規開発用土地の仕入等により借入金が202,059千円増加したことによるものであります。

#### (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4,535,120千円となり、前連結会計年度末に比べ399,022千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加398,390千円であります。これらの結果、自己資本比率は31.6%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、2023年12月15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 (2023年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	920,873	1,906,391
営業未収入金	35,585	35,474
販売用不動産	2,557,605	1,376,738
その他	32,667	20,807
貸倒引当金	△640	△245
流動資産合計	3,546,091	3,339,167
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,245,581	4,809,102
土地	4,773,782	5,342,130
建設仮勘定	404,344	263,346
その他(純額)	8,122	21,884
有形固定資産合計	9,431,830	10,436,463
無形固定資産	78,255	79,959
投資その他の資産	432,044	480,745
固定資産合計	9,942,130	10,997,167
資産合計	13,488,222	14,336,335
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	37,355	107,279
1年内返済予定の長期借入金	1,359,173	867,148
未払法人税等	41,287	208,633
賞与引当金	4,000	3,720
その他	304,318	320,714
流動負債合計	1,746,135	1,507,497
固定負債		
長期借入金	7,204,153	7,898,237
その他	401,835	395,480
固定負債合計	7,605,988	8,293,717
負債合計	9,352,123	9,801,215

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024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	3,900,417	4,298,808
自己株式	△144	△153
株主資本合計	4,133,539	4,531,921
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,558	3,198
その他の包括利益累計額合計	2,558	3,198
純資産合計	4,136,098	4,535,120
負債純資産合計	13,488,222	14,336,335

(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 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
売上高	2,742,319	4,022,757
売上原価	1,894,921	2,762,997
売上総利益	847,397	1,259,760
販売費及び一般管理費	397,896	434,910
営業利益	449,500	824,850
営業外収益		
受取利息	9	22
受取配当金	207	211
貸倒引当金戻入額	355	55
未払配当金除斥益	246	228
その他	349	266
営業外収益合計	1,168	783
営業外費用		
支払利息	52,461	55,681
その他	821	2,382
営業外費用合計	53,282	58,064
経常利益	397,386	767,569
特別利益		
固定資産売却益	-	3,466
特別利益合計	-	3,466
特別損失		
固定資産除却損	31	-
特別損失合計	31	-
税金等調整前四半期純利益	397,354	771,036
法人税等	132,376	267,679
四半期純利益	264,978	503,357
親会社株主に帰属する四半期純利益	264,978	503,357

(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 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
四半期純利益	264,978	503,357
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	480	640
その他の包括利益合計	480	640
四半期包括利益	265,459	503,997
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	265,459	503,997



## (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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年7月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年7月31日)
減価償却費	148,110 千円	163,976 千円

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年11月1日 至2023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	423,571	614,333	1,037,904	—	1,037,904
その他の収益(注) 3	1,704,414	—	1,704,414	—	1,704,414
外部顧客への売上高	2,127,986	614,333	2,742,319	—	2,742,319
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,127,986	614,333	2,742,319	—	2,742,319
セグメント利益	420,189	147,186	567,375	△117,875	449,500

(注) 1 セグメント利益の調整額△117,875千円は、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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2023年11月1日 至2024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	417,772	1,892,195	2,309,968	—	2,309,968
その他の収益(注) 3	1,712,789	—	1,712,789	—	1,712,789
外部顧客への売上高	2,130,561	1,892,195	4,022,757	—	4,022,757
セグメント間の内部売上高又は振替高	18,513	—	18,513	△18,513	—
計	2,149,075	1,892,195	4,041,271	△18,513	4,022,757
セグメント利益	420,759	532,121	952,881	△128,031	824,850

(注) 1 セグメント利益の調整額△128,031千円は、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。