



2022年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年6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 (氏名) 松原 愛 TEL 03-5575-5590
 四半期報告書提出予定日 2022年6月14日
 配当支払開始予定日 2022年7月4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. 2022年10月期第2四半期の連結業績（2021年11月1日～2022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		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2四半期	2,280	24.3	440	58.4	405	65.8	267	65.5
2021年10月期第2四半期	1,834	△13.8	278	△19.3	244	△21.7	161	△21.7

(注) 包括利益 2022年10月期第2四半期 266百万円 (64.0%) 2021年10月期第2四半期 162百万円 (△21.2%)

	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2四半期	84.06	—
2021年10月期第2四半期	50.80	—

(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2四半期	13,095	3,847	29.4
2021年10月期	13,423	3,735	27.8

(参考) 自己資本 2022年10月期第2四半期 3,847百万円 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）	—	—	—	14.00	29.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

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	3,470	3.8	500	10.8	420	9.9	275	6.4	86.46

(注) 直前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9ページ「(4) 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 : 有
- 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）	2022年10月期2Q	3,181,000株	2021年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2022年10月期2Q	186株	2021年10月期	186株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年10月期2Q	3,180,814株	2021年10月期2Q	3,180,814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）3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	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10

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における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の収束には至っていないものの、行動制限の解除や感染症危機における体制強化の推進により持ち直しの気運が高まっております。しかしながら、ウクライナ情勢に端を発する世界的な緊張状態により物価上昇や地政学リスク等の影響が懸念され、先行き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てまいりました。また、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2四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は2,280,513千円（前年同期：1,834,602千円、前年同期比：24.3%増）、営業利益は440,693千円（前年同期：278,157千円、前年同期比：58.4%増）、経常利益は405,710千円（前年同期：244,672千円、前年同期比：65.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は267,390千円（前年同期：161,596千円、前年同期比：65.5%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1,435,590千円（前年同期：1,422,834千円、前年同期比：0.9%増）、セグメント利益は296,104千円（前年同期：267,277千円、前年同期比：10.8%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：411,767千円、前年同期比：106.3%増）、セグメント利益は223,658千円（前年同期：87,457千円、前年同期比：155.7%増）となりました。

(2) 財政状態の説明

①資産、負債及び純資産の分析

（資産の状況）

当第2四半期連結会計期間末における総資産は13,095,691千円となり、前連結会計年度末に比べ327,967千円減少しました。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1,122,671千円減少し、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470,300千円、土地が281,470千円増加したものであります。

（負債の状況）

当第2四半期連結会計期間末における負債合計は9,248,097千円となり、前連結会計年度末に比べ440,446千円減少しました。これは主として、借入金の減少687,101千円であります。

（純資産の状況）

当第2四半期連結会計期間末における純資産は3,847,593千円となり、前連結会計年度末に比べ112,479千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加113,757千円であります。これらの結果、自己資本比率は29.4%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末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154,830千円増加し1,182,436千円となりました。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994,491千円(前年同期:144,682千円の増加)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益により405,710千円資金が増加し、また賃貸事業用マンションの売却等により棚卸資産の増減額が540,622千円減少したこと等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108,093千円(前年同期:579,351千円の減少)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85,494千円があったこと等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減少した資金は731,567千円(前年同期:454,177千円の増加)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出697,101千円があったこと等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

2022年10月期の業績予想につきましては、2021年12月14日発表の予想値に変更はありません。

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 (2021年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,027,605	1,182,436
営業未収入金	32,904	34,408
販売用不動産	4,116,583	2,993,911
その他	24,169	28,553
貸倒引当金	△522	△636
流動資産合計	5,200,740	4,238,674
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,540,508	4,010,809
土地	4,088,955	4,370,425
建設仮勘定	169,834	4,323
その他(純額)	15,291	12,626
有形固定資産合計	7,814,590	8,398,184
無形固定資産	13,157	12,648
投資その他の資産	395,169	446,184
固定資産合計	8,222,917	8,857,016
資産合計	13,423,658	13,095,691
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,134	46,389
短期借入金	150,000	—
1年内返済予定の長期借入金	440,359	795,980
未払法人税等	51,816	141,027
賞与引当金	3,738	3,500
その他	198,345	308,009
流動負債合計	877,393	1,294,906
固定負債		
長期借入金	8,430,875	7,538,152
その他	380,275	415,038
固定負債合計	8,811,150	7,953,190
負債合計	9,688,543	9,248,097

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年4月30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	3,611,550
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,730,914	3,844,672
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	2,921
その他の包括利益累計額合計	4,199	2,921
純資産合計	3,735,114	3,847,593
負債純資産合計	13,423,658	13,095,691

(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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)
売上高	1,834,602	2,280,513
売上原価	1,283,724	1,583,555
売上総利益	550,878	696,957
販売費及び一般管理費	272,720	256,264
営業利益	278,157	440,693
営業外収益		
受取利息	8	7
受取配当金	—	171
保険配当金	256	67
未払配当金除斥益	81	75
助成金収入	271	—
その他	240	12
営業外収益合計	858	335
営業外費用		
支払利息	34,124	35,245
その他	219	73
営業外費用合計	34,343	35,318
経常利益	244,672	405,710
税金等調整前四半期純利益	244,672	405,710
法人税等	83,075	138,319
四半期純利益	161,596	267,390
親会社株主に帰属する四半期純利益	161,596	267,390

(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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)
四半期純利益	161,596	267,390
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	696	△1,278
その他の包括利益合計	696	△1,278
四半期包括利益	162,293	266,112
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	162,293	266,112

(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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022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	244,672	405,710
減価償却費	89,605	103,006
賞与引当金の増減額(△は減少)	△792	△238
貸倒引当金の増減額(△は減少)	76	113
受取利息及び受取配当金	△265	△179
支払利息	34,124	35,245
営業債権の増減額(△は増加)	2,606	△2,570
棚卸資産の増減額(△は増加)	△94,921	540,622
前渡金の増減額(△は増加)	△15,000	△3,058
営業債務の増減額(△は減少)	9,863	13,255
前受金の増減額(△は減少)	6,611	△20,950
未払消費税等の増減額(△は減少)	327	23,818
その他	△5,544	△11,863
小計	271,363	1,082,913
利息及び配当金の受取額	74	7
利息の支払額	△34,565	△34,789
法人税等の支払額	△92,189	△53,640
営業活動によるキャッシュ・フロー	144,682	994,491
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△550,705	△85,494
敷金及び保証金の回収による収入	1,311	—
その他	△29,957	△22,599
投資活動によるキャッシュ・フロー	△579,351	△108,093
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)	175,000	—
長期借入れによる収入	703,200	10,000
長期借入金の返済による支出	△379,505	△697,101
配当金の支払額	△44,516	△44,466
財務活動によるキャッシュ・フロー	454,177	△731,567
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	19,508	154,830
現金及び現金同等物の期首残高	1,254,628	1,027,605
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,274,136	1,182,436

(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。

(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。

(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2四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2四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2四半期連結累計期間(自2020年11月1日 至2021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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
外部顧客への売上高	1,422,834	411,767	1,834,602	-	1,834,602
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	1,422,834	411,767	1,834,602	-	1,834,602
セグメント利益	267,277	87,457	354,735	△76,577	278,157

(注)1 セグメント利益の調整額△76,577千円は、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2四半期連結累計期間(自2021年11月1日 至2022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
	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	302,445	849,467	1,151,913	-	1,151,913
その他の収益 (注)3	1,128,599	-	1,128,599	-	1,128,599
外部顧客への売上高	1,431,045	849,467	2,280,513	-	2,280,513
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,545	-	4,545	△4,545	-
計	1,435,590	849,467	2,285,058	△4,545	2,280,513
セグメント利益	296,104	223,658	519,763	△79,069	440,693

(注)1 セグメント利益の調整額△79,069千円は、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2四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。