



2023年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年3月10日

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 2023年3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. 2023年10月期第1四半期の連結業績（2022年11月1日～2023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	%
2023年10月期第1四半期	874	△35.2	129	△58.4	112	△61.7	69	△63.7
2022年10月期第1四半期	1,350	90.5	310	254.3	292	314.1	191	375.3

(注) 包括利益 2023年10月期第1四半期 69百万円 (△63.4%) 2022年10月期第1四半期 190百万円 (364.4%)

	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
2023年10月期第1四半期	21.89	—
2022年10月期第1四半期	60.26	—

(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	%
2023年10月期第1四半期	13,245	3,926	29.6
2022年10月期	13,154	3,908	29.7

(参考) 自己資本 2023年10月期第1四半期 3,926百万円 2022年10月期 3,908百万円

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
2022年10月期	—	15.00	—	16.00	31.00
2023年10月期	—	—	—	—	—
2023年10月期（予想）	—	15.00	—	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：無

3. 2023年10月期の連結業績予想（2022年11月1日～2023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	3,220	△13.0	468	△25.5	400	△29.9	260	△30.8	81.74

(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 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 : 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）	2023年10月期1Q	3,181,000株	2022年10月期	3,181,000株
② 期末自己株式数	2023年10月期1Q	186株	2022年10月期	186株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年10月期1Q	3,180,814株	2022年10月期1Q	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）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
(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1四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の影響による社会経済活動の制限が徐々に緩和され、本格的景気回復への期待が高まりつつあります。しかしながら、諸資材価格の高騰や為替市場の変動等が及ぼす影響について留意が必要な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、オフィス市況では軟調な状態が続く一方、賃貸住宅の賃料水準は概ね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1四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は874,706千円（前年同期：1,350,248千円、前年同期比：35.2%減）、営業利益は129,468千円（前年同期：310,969千円、前年同期比：58.4%減）、経常利益は112,076千円（前年同期：292,760千円、前年同期比：61.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は69,642千円（前年同期：191,689千円、前年同期比：63.7%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。

<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、品質と効率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。近年導入した入居者アプリの普及率も向上し、各種手続き、サービスの提供が迅速かつ円滑に行える体制となっております。この結果、運営管理事業の売上高は692,399千円（前年同期：714,138千円、前年同期比：3.0%減）、セグメント利益は141,697千円（前年同期：148,627千円、前年同期比：4.7%減）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、優良な賃貸事業用不動産の企画開発に注力する一方、保有する賃貸事業用不動産2棟（13室）を販売いたしました。この結果、開発販売事業の売上高は182,307千円（前年同期：640,655千円、前年同期比：71.5%減）、セグメント利益は26,978千円（前年同期：201,913千円、前年同期比86.6%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13,245,894千円となり、前連結会計年度末に比べ91,011千円増加しました。これは主として、社有物件の売却等により販売用不動産が149,313千円減少し、新たに開発用地を取得したこと等により土地が214,343千円、プロジェクト進捗等により建設仮勘定が100,303千円増加したものであります。

（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9,319,007千円となり、前連結会計年度末に比べ72,175千円増加しました。これは主として、未払法人税等が105,315千円減少し、借入金が178,351千円増加したものであります。

（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3,926,887千円となり、前連結会計年度末に比べ18,836千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加18,749千円であります。これらの結果、自己資本比率は29.6%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

2023年10月期の業績につきましては、2022年12月14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 (2022年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	964,109	935,167
営業未収入金	30,176	30,755
販売用不動産	2,970,747	2,821,434
その他	33,284	21,644
貸倒引当金	△849	△301
流動資産合計	3,997,469	3,808,700
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,961,545	3,933,641
土地	4,694,321	4,908,665
建設仮勘定	30,374	130,677
その他(純額)	13,285	12,425
有形固定資産合計	8,699,527	8,985,410
無形固定資産	11,621	10,813
投資その他の資産	446,265	440,970
固定資産合計	9,157,414	9,437,194
資産合計	13,154,883	13,245,894
負債の部		
流動負債		
営業未払金	32,642	38,231
1年内返済予定の長期借入金	987,683	936,181
未払法人税等	144,638	39,323
賞与引当金	4,900	1,740
その他	303,520	297,800
流動負債合計	1,473,385	1,313,276
固定負債		
長期借入金	7,368,553	7,598,406
その他	404,893	407,323
固定負債合計	7,773,446	8,005,730
負債合計	9,246,832	9,319,007

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023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	3,672,028	3,690,778
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,905,151	3,923,900
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,900	2,987
その他の包括利益累計額合計	2,900	2,987
純資産合計	3,908,051	3,926,887
負債純資産合計	13,154,883	13,245,894

(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 2021年11月1日 至 2022年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)
売上高	1,350,248	874,706
売上原価	915,298	624,334
売上総利益	434,949	250,371
販売費及び一般管理費	123,980	120,903
営業利益	310,969	129,468
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	65	—
保険配当金	67	44
貸倒引当金戻入額	101	547
未払配当金除斥益	75	122
その他	3	158
営業外収益合計	315	875
営業外費用		
支払利息	18,490	17,446
その他	34	821
営業外費用合計	18,525	18,267
経常利益	292,760	112,076
税金等調整前四半期純利益	292,760	112,076
法人税等	101,071	42,433
四半期純利益	191,689	69,642
親会社株主に帰属する四半期純利益	191,689	69,642

(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 2021年11月1日 至 2022年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)
四半期純利益	191,689	69,642
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,162	87
その他の包括利益合計	△1,162	87
四半期包括利益	190,526	69,729
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	190,526	69,729

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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います。

なお、この会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2021年11月1日 至2022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	134,714	640,655	775,369	—	775,369
その他の収益 (注) 3	574,878	—	574,878	—	574,878
外部顧客への売上高	709,592	640,655	1,350,248	—	1,350,248
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,545	—	4,545	△4,545	—
計	714,138	640,655	1,354,793	△4,545	1,350,248
セグメント利益	148,627	201,913	350,541	△39,571	310,969

(注) 1 セグメント利益の調整額△39,571千円は、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1四半期連結累計期間(自2022年11月1日 至2023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	124,978	182,307	307,286	—	307,286
その他の収益 (注) 3	567,420	—	567,420	—	567,420
外部顧客への売上高	692,399	182,307	874,706	—	874,706
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	692,399	182,307	874,706	—	874,706
セグメント利益	141,697	26,978	168,676	△39,208	129,468

(注) 1 セグメント利益の調整額△39,208千円は、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。