



2024年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年6月11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 2024年6月12日
配当支払開始予定日 2024年7月5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. 2024年10月期第2四半期の連結業績（2023年11月1日～2024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	%
2024年10月期第2四半期	3,231	74.2	748	123.9	709	136.9	466	133.1
2023年10月期第2四半期	1,855	△18.6	334	△24.4	299	△26.1	200	△25.1

(注) 包括利益 2024年10月期第2四半期 467百万円 (133.4%) 2023年10月期第2四半期 200百万円 (△24.7%)

	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
2024年10月期第2四半期	146.80	—
2023年10月期第2四半期	62.97	—

(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2四半期	14,214	4,546	32.0
2023年10月期	13,488	4,136	30.7

(参考) 自己資本 2024年10月期第2四半期 4,546百万円 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）	—	—	—	18.00	33.00

(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. 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	4,200	22.1	570	3.9	500	4.7	332	1.5	104.38

(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 — 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 : 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2Q	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2Q	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2Q	3,180,812株	2023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、個人消費・設備投資の改善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、都心オフィスビルの空室率低下や23区への人口転入超過が示すよう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2四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は3,231,485千円（前年同期：1,855,319千円、前年同期比：74.2%増）、営業利益は748,165千円（前年同期：334,113千円、前年同期比：123.9%増）、経常利益は709,954千円（前年同期：299,664千円、前年同期比：136.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は466,932千円（前年同期：200,305千円、前年同期比：133.1%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1,421,250千円（前年同期：1,418,831千円、前年同期比：0.2%増）、セグメント利益は303,926千円（前年同期：296,129千円、前年同期比：2.6%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1棟（85室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は1,828,748千円（前年同期：436,488千円、前年同期比：319.0%増）、セグメント利益は530,648千円（前年同期：116,050千円、前年同期比：357.3%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14,214,794千円となり、前連結会計年度末に比べ726,572千円増加しました。これは主として、新規開発用土地の仕入により土地が372,514千円、東京都千代田区の物件が完成したこと等により建物が451,784千円増加したことによるものであります。

(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9,668,434千円となり、前連結会計年度末に比べ316,310千円増加しました。これは主として、未払法人税等219,359千円、借入金31,264千円の増加によるものであります。

(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4,546,359千円となり、前連結会計年度末に比べ410,261千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加409,678千円であります。これらの結果、自己資本比率は32.0%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1,097,380千円増加し2,018,253千円となりました。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1,969,639千円(前年同期:539,854千円の増加)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713,421千円資金が増加し、また社有物件の売却等により棚卸資産が減少した資金が1,112,549千円増加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846,232千円(前年同期:524,294千円の減少)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783,061千円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26,026千円(前年同期:123,889千円の増加)となりました。これは主に、配当金の支払による支出57,281千円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

2024年10月期の業績予想につきましては、2023年12月15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 (2023年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	920,873	2,018,253
営業未収入金	35,585	32,639
販売用不動産	2,557,605	1,425,171
その他	32,667	35,825
貸倒引当金	△640	△180
流動資産合計	3,546,091	3,511,711
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,245,581	4,697,365
土地	4,773,782	5,146,296
建設仮勘定	404,344	279,754
その他(純額)	8,122	23,699
有形固定資産合計	9,431,830	10,147,116
無形固定資産	78,255	81,130
投資その他の資産	432,044	474,835
固定資産合計	9,942,130	10,703,083
資産合計	13,488,222	14,214,794
負債の部		
流動負債		
営業未払金	37,355	100,068
1年内返済予定の長期借入金	1,359,173	725,997
未払法人税等	41,287	260,647
賞与引当金	4,000	3,720
その他	304,318	309,632
流動負債合計	1,746,135	1,400,068
固定負債		
長期借入金	7,204,153	7,868,593
その他	401,835	399,774
固定負債合計	7,605,988	8,268,368
負債合計	9,352,123	9,668,434

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年10月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024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	3,900,417	4,310,095
自己株式	△144	△153
株主資本合計	4,133,539	4,543,208
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	3,150
その他の包括利益累計額合計	2,558	3,150
純資産合計	4,136,098	4,546,359
負債純資産合計	13,488,222	14,214,794

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
売上高	1,855,319	3,231,485
売上原価	1,271,217	2,205,508
売上総利益	584,102	1,025,976
販売費及び一般管理費	249,988	277,811
営業利益	334,113	748,165
営業外収益		
受取利息	7	6
受取配当金	154	211
貸倒引当金戻入額	403	120
未払配当金除斥益	122	115
その他	346	113
営業外収益合計	1,035	566
営業外費用		
支払利息	34,663	36,504
その他	821	2,272
営業外費用合計	35,484	38,776
経常利益	299,664	709,954
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	299,633	713,421
法人税等	99,327	246,488
四半期純利益	200,305	466,932
親会社株主に帰属する四半期純利益	200,305	466,932

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)
四半期純利益	200,305	466,932
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	45	591
その他の包括利益合計	45	591
四半期包括利益	200,350	467,524
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	200,350	467,524

(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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年11月1日 至 2024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	299,633	713,421
減価償却費	98,750	109,401
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2,400	△280
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△403	△459
受取利息及び受取配当金	△117	△217
支払利息	34,663	36,504
固定資産除却損	31	—
固定資産売却益	—	△3,466
営業債権の増減額 (△は増加)	△6,854	24
棚卸資産の増減額 (△は増加)	285,389	1,112,549
前渡金の増減額 (△は増加)	—	△1,000
営業債務の増減額 (△は減少)	2,824	62,713
前受金の増減額 (△は減少)	△11,517	4,534
未払消費税等の増減額 (△は減少)	6,395	29,528
その他	11,327	△18,999
小計	717,722	2,044,255
利息及び配当金の受取額	7	6
利息の支払額	△33,927	△36,728
法人税等の支払額	△143,947	△37,894
営業活動によるキャッシュ・フロー	539,854	1,969,639
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	△523,077	△783,061
敷金及び保証金の回収による収入	1,868	—
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	—	△54,732
その他	△3,085	△8,438
投資活動によるキャッシュ・フロー	△524,294	△846,232
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	592,890	1,342,300
長期借入金の返済による支出	△418,243	△1,311,035
自己株式の取得による支出	—	△8
配当金の支払額	△50,756	△57,281
財務活動によるキャッシュ・フロー	123,889	△26,026
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	139,450	1,097,380
現金及び現金同等物の期首残高	964,109	920,873
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,103,559	2,018,253

(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。

(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2022年11月1日至2023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	280,858	436,488	717,347	—	717,347
その他の収益 (注)3	1,137,972	—	1,137,972	—	1,137,972
外部顧客への売上高	1,418,831	436,488	1,855,319	—	1,855,319
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,418,831	436,488	1,855,319	—	1,855,319
セグメント利益	296,129	116,050	412,180	△78,067	334,113

(注)1 セグメント利益の調整額△78,067千円は、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2四半期連結累計期間(自2023年11月1日至2024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	266,209	1,828,748	2,094,958	—	2,094,958
その他の収益 (注)3	1,136,527	—	1,136,527	—	1,136,527
外部顧客への売上高	1,402,736	1,828,748	3,231,485	—	3,231,485
セグメント間の内部売上高又は振替高	18,513	—	18,513	△18,513	—
計	1,421,250	1,828,748	3,249,999	△18,513	3,231,485
セグメント利益	303,926	530,648	834,574	△86,409	748,165

(注)1 セグメント利益の調整額△86,409千円は、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。