



2025年10月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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 <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

半期報告書提出予定日 2025年6月11日

配当支払開始予定日 2025年7月7日

決算補足説明資料作成の有無：有

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. 2025年10月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年11月1日～2025年4月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年10月期中間期	1,806	△44.1	346	△53.6	275	△61.3	174	△62.7
2024年10月期中間期	3,231	74.2	748	123.9	709	136.9	466	133.1

（注）包括利益 2025年10月期中間期 174百万円（△62.8％） 2024年10月期中間期 467百万円（133.4％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年10月期中間期	54.82	—
2024年10月期中間期	146.80	—

（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	％
2025年10月期中間期	14,917	4,668	31.3
2024年10月期	14,398	4,561	31.7

（参考）自己資本 2025年10月期中間期 4,668百万円 2024年10月期 4,561百万円

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
2024年10月期	—	15.00	—	21.00	36.00
2025年10月期	—	15.00	—	—	—
2025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：無

3. 2025年10月期の連結業績予想（2024年11月1日～2025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	3,200	△32.3	442	△50.4	350	△57.0	233	△56.1

（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) 当中間期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) 中間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) 中間連結財務諸表に関する注記事項 (中間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)

2025年10月期中間期	3,181,000株	2024年10月期	3,181,000株
2025年10月期中間期	196株	2024年10月期	196株
2025年10月期中間期	3,180,804株	2024年10月期中間期	3,180,812株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (中間期)

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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、第2四半期 (中間期) 決算短信 (添付資料) 3ページ「1. 経営成績等の概況 (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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(中間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
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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、急激な為替変動、エネルギー価格の高騰、人件費や物流費等の上昇など、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

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都心部においては、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は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、当中間連結会計期間の経営成績として、売上高は1,806,579千円（前年同期：3,231,485千円、前年同期比：44.1%減）、営業利益は346,849千円（前年同期：748,165千円、前年同期比：53.6%減）、経常利益は275,046千円（前年同期：709,954千円、前年同期比：61.3%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は174,377千円（前年同期：466,932千円、前年同期比：62.7%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1,441,908千円（前年同期：1,421,250千円、前年同期比：1.5%増）、セグメント利益は317,019千円（前年同期：303,926千円、前年同期比：4.3%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（19室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は364,670千円（前年同期：1,828,748千円、前年同期比：80.1%減）、セグメント利益は106,960千円（前年同期：530,648千円、前年同期比：79.8%減）となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

①資産、負債及び純資産の分析

（資産の状況）

当中間連結会計期間末における総資産は14,917,900千円となり、前連結会計年度末に比べ519,741千円増加しました。これは主として、新規開発用土地の仕入により土地が691,861千円増加し、法人税他税金を支払いしたこと等により現金及び預金が273,240千円減少したことによるものであります。

（負債の状況）

当中間連結会計期間末における負債合計は10,249,361千円となり、前連結会計年度末に比べ412,432千円増加しました。これは主として、新規開発用土地の仕入等により長期借入金が492,457千円増加したこと等によるものであります。

（純資産の状況）

当中間連結会計期間末における純資産は4,668,538千円となり、前連結会計年度末に比べ107,309千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加107,580千円であります。これらの結果、自己資本比率は31.3%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当中間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273,240千円減少し1,502,068千円となりました。当中間連結会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、当中間連結会計期間で増加した資金は360,394千円(前年同期:1,969,639千円の増加)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益により275,046千円資金が増加し、また自社所有物件の売却等により棚卸資産が減少し資金が191,074千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、当中間連結会計期間で減少した資金は1,142,971千円(前年同期:846,232千円の減少)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1,134,767千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、当中間連結会計期間で増加した資金は509,335千円(前年同期:26,026千円の減少)となりました。これは主に、新規開発用土地仕入等により長期借入金の借入による収入850,900千円、及び自社所有物件の売却等により長期借入金の返済による支出274,822千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

2025年10月期の業績予想につきましては、2024年12月13日発表の予想値に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,775,308	1,502,068
営業未収入金	36,453	33,277
販売用不動産	1,472,423	1,465,661
その他	86,716	49,300
貸倒引当金	△201	△548
流動資産合計	3,370,700	3,049,760
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,001,414	5,044,363
土地	5,294,563	5,986,425
建設仮勘定	105,282	234,284
その他（純額）	19,923	16,112
有形固定資産合計	10,421,183	11,281,186
無形固定資産	84,809	85,949
投資その他の資産	521,464	501,003
固定資産合計	11,027,457	11,868,139
資産合計	14,398,158	14,917,900
負債の部		
流動負債		
営業未払金	99,586	105,600
1年内返済予定の長期借入金	753,189	836,809
未払法人税等	250,358	105,691
その他	306,633	261,107
流動負債合計	1,409,767	1,309,209
固定負債		
長期借入金	8,033,595	8,526,052
その他	393,566	414,099
固定負債合計	8,427,161	8,940,152
負債合計	9,836,929	10,249,361

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年10月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	4,325,295	4,432,876
自己株式	△153	△153
株主資本合計	4,558,409	4,665,990
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,819	2,548
その他の包括利益累計額合計	2,819	2,548
純資産合計	4,561,229	4,668,538
負債純資産合計	14,398,158	14,917,900

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
売上高	3,231,485	1,806,579
売上原価	2,205,508	1,226,507
売上総利益	1,025,976	580,071
販売費及び一般管理費	277,811	233,222
営業利益	748,165	346,849
営業外収益		
受取利息	6	908
受取配当金	211	79
貸倒引当金戻入額	120	-
未払配当金除斥益	115	70
その他	113	186
営業外収益合計	566	1,245
営業外費用		
支払利息	36,504	47,527
貸倒引当金繰入額	-	24,927
その他	2,272	593
営業外費用合計	38,776	73,048
経常利益	709,954	275,046
特別利益		
固定資産売却益	3,466	-
特別利益合計	3,466	-
税金等調整前中間純利益	713,421	275,046
法人税等	246,488	100,668
中間純利益	466,932	174,377
親会社株主に帰属する中間純利益	466,932	174,377

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
中間純利益	466,932	174,377
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	591	△271
その他の包括利益合計	591	△271
中間包括利益	467,524	174,106
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	467,524	174,106

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	713,421	275,046
減価償却費	109,401	117,772
賞与引当金の増減額(△は減少)	△280	-
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△459	25,274
受取利息及び受取配当金	△217	△988
支払利息	36,504	47,527
固定資産売却益	△3,466	-
営業債権の増減額(△は増加)	24	4,062
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,112,549	191,074
前渡金の増減額(△は増加)	△1,000	54,693
営業債務の増減額(△は減少)	62,713	6,013
前受金の増減額(△は減少)	4,534	4,421
未払消費税等の増減額(△は減少)	29,528	△34,891
その他	△18,999	△45,432
小計	2,044,255	644,573
利息及び配当金の受取額	6	908
利息の支払額	△36,728	△49,387
法人税等の支払額	△37,894	△235,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,969,639	360,394
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	△783,061	△1,134,767
敷金及び保証金の回収による収入	-	-
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△54,732	△4,180
その他	△8,438	△4,022
投資活動によるキャッシュ・フロー	△846,232	△1,142,971
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	1,342,300	850,900
長期借入金の返済による支出	△1,311,035	△274,822
自己株式の取得による支出	△8	-
配当金の支払額	△57,281	△66,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	△26,026	509,335
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,097,380	△273,240
現金及び現金同等物の期首残高	920,873	1,775,308
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,018,253	1,502,068

(4) 中間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。

(中間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、税引前中間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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

Ⅰ 前中間連結会計期間(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	中間連結 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、中間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 当中間連結会計期間(自2024年11月1日 至2025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	中間連結 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	280,106	364,670	644,777	—	644,777
その他の収益 (注) 3	1,161,801	—	1,161,801	—	1,161,801
外部顧客への売上高	1,441,908	364,670	1,806,579	—	1,806,579
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,441,908	364,670	1,806,579	—	1,806,579
セグメント利益	317,019	106,960	423,980	△77,131	346,849

(注) 1 セグメント利益の調整額△77,131千円は、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、中間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。