



2022年10月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年3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 <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3月15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. 2022年10月期第1四半期の連結業績（2021年11月1日～2022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	%
2022年10月期第1四半期	1,350	90.5	310	254.3	292	314.1	191	375.3
2021年10月期第1四半期	708	△48.9	87	△63.4	70	△68.4	40	△72.1

(注) 包括利益 2022年10月期第1四半期 190百万円 (364.4%) 2021年10月期第1四半期 41百万円 (△71.6%)

	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1四半期	60.26	-
2021年10月期第1四半期	12.68	-

(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1四半期	13,222	3,768	28.5
2021年10月期	13,423	3,735	27.8

(参考) 自己資本 2022年10月期第1四半期 3,768百万円 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	-	-	-	-	-
2022年10月期（予想）	-	15.00	-	14.00	29.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想については、本日公表の「中間配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」を併せてご覧ください。

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）	2022年10月期1Q	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1Q	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1Q	3,180,814株	2021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拡大の影響により依然として厳しい状況にあります。

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1四半期連結累計期間の経営成績として、売上高は1,350,248千円（前年同期：708,703千円、前年同期比：90.5%増）、営業利益は310,969千円（前年同期：87,772千円、前年同期比：254.3%増）、経常利益は292,760千円（前年同期：70,695千円、前年同期比：314.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は191,689千円（前年同期：40,330千円、前年同期比：375.3%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714,138千円（前年同期：708,703千円、前年同期比：0.8%増）、セグメント利益は148,627千円（前年同期：135,456千円、前年同期比：9.7%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（50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640,655千円（前年同期：売上計上なし）、セグメント利益は201,913千円（前年同期：セグメント損失10,925千円）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13,222,423千円となり、前連結会計年度末に比べ201,234千円減少しました。これは主として、社有物件の売却等により販売用不動産の減少389,662千円であります。

(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9,453,482千円となり、前連結会計年度末に比べ235,061千円減少しました。これは主として、長期借入金の減少293,604千円であります。

(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3,768,940千円となり、前連結会計年度末に比べ33,826千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加34,989千円であります。これらの結果、自己資本比率は28.5%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

2022年10月期の業績につきましては、2021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 (2021年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,027,605	1,121,527
営業未収入金	32,904	30,382
販売用不動産	4,116,583	3,726,921
その他	24,169	24,527
貸倒引当金	△522	△421
流動資産合計	5,200,740	4,902,937
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	3,540,508	3,743,334
土地	4,088,955	4,088,955
建設仮勘定	169,834	3,960
その他(純額)	15,291	13,958
有形固定資産合計	7,814,590	7,850,208
無形固定資産	13,157	13,307
投資その他の資産	395,169	455,970
固定資産合計	8,222,917	8,319,486
資産合計	13,423,658	13,222,423
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,134	32,737
短期借入金	150,000	—
1年内返済予定の長期借入金	440,359	427,179
未払法人税等	51,816	101,575
賞与引当金	3,738	1,410
その他	198,345	337,969
流動負債合計	877,393	900,872
固定負債		
長期借入金	8,430,875	8,137,271
その他	380,275	415,339
固定負債合計	8,811,150	8,552,610
負債合計	9,688,543	9,453,482

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年10月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022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	3,497,792	3,532,782
自己株式	△144	△144
株主資本合計	3,730,914	3,765,904
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	3,036
その他の包括利益累計額合計	4,199	3,036
純資産合計	3,735,114	3,768,940
負債純資産合計	13,423,658	13,222,423

(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 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
売上高	708,703	1,350,248
売上原価	498,470	915,298
売上総利益	210,232	434,949
販売費及び一般管理費	122,460	123,980
営業利益	87,772	310,969
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	—	65
保険配当金	98	67
貸倒引当金戻入額	—	101
未払配当金除斥益	81	75
その他	3	3
営業外収益合計	185	315
営業外費用		
支払利息	17,042	18,490
その他	219	34
営業外費用合計	17,262	18,525
経常利益	70,695	292,760
税金等調整前四半期純利益	70,695	292,760
法人税等	30,365	101,071
四半期純利益	40,330	191,689
親会社株主に帰属する四半期純利益	40,330	191,689

(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 2020年11月1日 至 2021年1月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)
四半期純利益	40,330	191,689
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	694	△1,162
その他の包括利益合計	694	△1,162
四半期包括利益	41,024	190,526
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	41,024	190,526

(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)

(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。)等を当第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、当第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、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該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、利益剰余金の当期首残高は112,168千円減少しております。また、当第1四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1四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1四半期連結累計期間(自2020年11月1日 至2021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

(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	708,703	—	708,703	—	708,703
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	708,703	—	708,703	—	708,703
セグメント利益又は損失(△)	135,456	△10,925	124,531	△36,758	87,772

(注) 1 セグメント利益又は損失の調整額△36,758千円は、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 セグメント利益又は損失は、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。

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、当第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変更しております。この結果、当第1四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。