



平成23年10月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年6月7日

上場会社名 株式会社 アールエイジ

上場取引所 東

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) 取締役管理本部長兼情報管理部長 (氏名) 佐藤 貴子

TEL 03-5575-5590

四半期報告書提出予定日 平成23年6月13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 : 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. 平成23年10月期第2四半期の連結業績(平成22年11月1日～平成23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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年10月期第2四半期	2,187	35.9	254	72.6	231	86.7	124	75.2
22年10月期第2四半期	1,610	△17.2	147	△47.0	123	△50.7	71	△47.5

	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
23年10月期第2四半期	3,951.56	3,929.12
22年10月期第2四半期	2,263.25	2,243.19

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年10月期第2四半期	5,286	1,613	30.4	51,077.98
22年10月期	5,492	1,536	27.9	48,620.93

(参考) 自己資本 23年10月期第2四半期 1,609百万円 22年10月期 1,532百万円

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
22年10月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00
23年10月期	—	0.00	—	1,500.00	1,500.00
23年10月期 (予想)	—	—	—	1,500.00	1,500.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年10月期の連結業績予想(平成22年11月1日～平成23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		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	3,478	7.4	350	14.7	295	14.2	156	5.6	4,955.64

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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） 23年10月期2Q 31,512株 22年10月期 31,512株

② 期末自己株式数 23年10月期2Q 一株 22年10月期 一株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年10月期2Q 31,512株 22年10月期2Q 31,412株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書	6
(第2四半期連結累計期間)	6
(第2四半期連結会計期間)	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間(自平成22年11月1日至平成23年4月30日)におけるわが国の経済は、一部に回復に向けた明るい兆しも見えておりましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災によりわが国は甚大な被害を受け、先行きは極めて不透明な状況となっております。当不動産業界においても、地価の下げ止まり傾向など明るい兆しがみられておりましたが、この度の震災の影響により、マーケット全般の見通しは不透明な状況となっております。

このような状況の下、当社グループは、中核事業である不動産管理運営事業を軸とした安定収益基盤の更なる強化及び優良物件の開発、販売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業績として、売上高は2,187,703千円(前年同期:1,610,304千円、前年同期比:35.9%増)、営業利益は254,284千円(前年同期:147,311千円、前年同期比:72.6%増)、経常利益は231,367千円(前年同期:123,920千円、前年同期比:86.7%増)、四半期純利益は124,521千円(前年同期:71,093千円、前年同期比:75.2%増)となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

本事業におきましては、賃貸住宅のサブリース運營業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は1,439,415千円、セグメント利益は266,990千円となりました。

<不動産開発販売事業>

当第2四半期連結累計期間において、賃貸事業用マンション5棟55室、土地1区画及び中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は654,783千円、セグメント利益は52,475千円となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

本事業においては、優良な賃貸物件の獲得と多様な物件情報の提供に努め、オーナーのキャッシュ・フローを増加させるべく稼働率向上に努めてまいりました。また、人材育成を図るとともに効率化によるコスト削減に取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は93,503千円、セグメント利益は14,973千円となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

① 資産、負債及び純資産の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末より205,849千円減少し5,286,334千円(前期比3.7%減)になりました。流動資産は231,054千円減少して、2,392,129千円(前期比8.8%減)となりました。流動資産減少の主な要因は、販売用不動産の売却等により販売用たな卸資産(仕掛販売用不動産及び販売用不動産)が490,032千円減少し、現金及び預金が229,406千円増加したことによるものです。また有形固定資産は、減価償却等の計上により19,223千円減少し、2,598,103千円(前期比0.7%減)となりました。投資その他の資産は、新規管理契約に伴う保証金の差入等により45,039千円増加して、290,614千円(前期比18.3%増)となりました。

当第2四半期連結会計期間末の負債の合計は282,917千円減少して3,673,200千円(前期比7.2%減)となりました。流動負債は54,191千円減少し492,065千円(前期比9.9%減)、固定負債は228,726千円減少し3,181,134千円(前期比6.7%減)となりました。流動負債及び固定負債とも、収益物件の販売に伴い、1年内返済予定の長期借入金187,256千円、長期借入金252,727千円減少したことが主な要因であります。

当第2四半期連結会計期間末の純資産は、77,068千円増加して1,613,134千円(前期比5.0%増)となりました。四半期純利益を124,521千円計上し、株主配当を47,268千円行ったことが主な要因であります。

② キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間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229,406千円増加(前年同期:15,765千円増加)し、当第2四半期連結累計期間末現在の残高は837,880千円となりました。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773,605千円(前年同期:100,867千円増加)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益227,909千円の計上及び販売用不動産の売却等によるたな

卸資産の減少額483,554千円が主な要因であります。

(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57,343千円(前年同期:4,955千円減少)となりました。これは主に、保証金の差入による支出を55,073千円行ったこと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486,856千円(前年同期:80,147千円減少)となりました。これは、長期借入れによる収入29,280千円に対し、長期借入金の返済による支出が469,263千円及び配当金の支払額が46,873千円あったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年10月期通期の業績予想につきましては、平成22年12月15日付にて公表致しました平成22年10月期決算短信に変更ありません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

① 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している固定資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法を採用しております。

② 棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げについては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

③ 税金費用

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。

なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

「資産除去債務に関する会計基準」等の適用

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、当第2四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益は、それぞれ291千円減少し、税金等調整前四半期純利益は3,749千円減少しております。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成23年4月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	837,880	608,473
営業未収入金	81,575	45,165
販売用不動産	968,897	1,436,760
仕掛販売用不動産	446,393	468,563
その他	67,697	74,245
貸倒引当金	△10,315	△10,023
流動資産合計	2,392,129	2,623,184
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,340,959	1,356,549
土地	1,226,442	1,225,485
その他(純額)	30,701	35,291
有形固定資産合計	2,598,103	2,617,326
無形固定資産	5,487	6,099
投資その他の資産	290,614	245,574
固定資産合計	2,894,205	2,869,000
資産合計	5,286,334	5,492,184
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,400	31,865
1年内返済予定の長期借入金	131,262	318,518
未払法人税等	99,418	27,850
賞与引当金	9,841	9,500
その他	220,142	158,522
流動負債合計	492,065	546,257
固定負債		
長期借入金	2,663,136	2,915,863
その他	517,998	493,998
固定負債合計	3,181,134	3,409,861
負債合計	3,673,200	3,956,118

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成23年4月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年10月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,046	166,046
資本剰余金	64,896	64,896
利益剰余金	1,378,370	1,301,117
株主資本合計	1,609,313	1,532,060
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	255	82
評価・換算差額等合計	255	82
新株予約権	3,564	3,923
純資産合計	1,613,134	1,536,066
負債純資産合計	5,286,334	5,492,184

(2) 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 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)
売上高	1,610,304	2,187,703
売上原価	1,166,298	1,665,466
売上総利益	444,005	522,236
販売費及び一般管理費	296,694	267,952
営業利益	147,311	254,284
営業外収益		
受取利息	155	94
保険返戻金	—	856
その他	817	321
営業外収益合計	973	1,271
営業外費用		
支払利息	24,364	24,188
営業外費用合計	24,364	24,188
経常利益	123,920	231,367
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1,116	—
特別利益合計	1,116	—
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,458
特別損失合計	—	3,458
税金等調整前四半期純利益	125,036	227,909
法人税等	53,942	103,387
少数株主損益調整前四半期純利益	—	124,521
四半期純利益	71,093	124,521

(第2四半期連結会計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結会計期間 (自 平成22年2月1日 至 平成22年4月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成23年2月1日 至 平成23年4月30日)
売上高	886,373	887,035
売上原価	634,981	637,773
売上総利益	251,391	249,261
販売費及び一般管理費	153,479	141,238
営業利益	97,912	108,023
営業外収益		
受取利息	142	87
保険戻金	—	856
その他	518	10
営業外収益合計	661	953
営業外費用		
支払利息	11,883	11,511
営業外費用合計	11,883	11,511
経常利益	86,690	97,466
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1,116	—
特別利益合計	1,116	—
税金等調整前四半期純利益	87,806	97,466
法人税等	37,707	45,753
少数株主損益調整前四半期純利益	—	51,712
四半期純利益	50,098	51,712

(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 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年11月1日 至 平成23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	125,036	227,909
減価償却費	35,216	35,330
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△200	341
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,800	291
受取利息及び受取配当金	△155	△94
支払利息	24,364	24,188
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,458
営業債権の増減額 (△は増加)	6,989	△35,294
たな卸資産の増減額 (△は増加)	23,815	483,554
営業債務の増減額 (△は減少)	6,616	△464
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	9,377
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	24,037
その他	△27,439	58,040
小計	192,444	830,676
利息及び配当金の受取額	155	94
利息の支払額	△24,613	△23,487
法人税等の支払額	△67,118	△33,676
営業活動によるキャッシュ・フロー	100,867	773,605
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	△752	△3,353
敷金及び保証金の差入による支出	△4,653	△55,073
その他	450	1,084
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,955	△57,343
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	129,000	29,280
長期借入金の返済による支出	△168,886	△469,263
配当金の支払額	△40,261	△46,873
財務活動によるキャッシュ・フロー	△80,147	△486,856
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	15,765	229,406
現金及び現金同等物の期首残高	635,545	608,473
現金及び現金同等物の四半期末残高	651,310	837,880

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

	不動産管理 運営事業 (千円)	不動産開発 販売事業 (千円)	不動産仲介 コンサル事 業 (千円)	計 (千円)	消去又は全 社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	1,430,175	79,971	100,157	1,610,304	—	1,610,304
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	494	—	—	494	△494	—
計	1,430,669	79,971	100,157	1,610,798	△494	1,610,304
営業利益又は営業損失 (△)	241,516	△28,409	18,635	231,742	△84,431	147,311

(注) 1. 事業区分の方法

当社グループの事業は、事業の性質及び役務内容の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務内容

事業区分	主要な役務内容
不動産管理運営事業	賃貸マンションの一括借上げ（サブリース）、賃貸マンションの自社所有、 居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム、 ウィークリーステイ事業
不動産開発販売事業	賃貸マンション及び戸建住宅の企画・開発・販売
不動産仲介コンサル事業	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前第2四半期連結累計期間（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部及び連結子会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産管理運営事業」「不動産開発販売事業」「不動産仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産管理運営事業	・ ・	賃貸マンションの一括借上げ（サブリース）、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム
不動産開発販売事業	・ ・	賃貸マンション及び戸建住宅の企画、開発、販売
不動産仲介コンサル事業	・ ・	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

2. 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

当第2四半期連結累計期間（自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）

（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
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	1,439,415	654,783	93,503	2,187,703	—	2,187,703
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	440	—	—	440	△440	—
計	1,439,856	654,783	93,503	2,188,143	△440	2,187,703
セグメント利益	266,990	52,475	14,973	334,440	△80,155	254,284

(注) 1 セグメント利益の調整額△80,155千円には、セグメント間取引消去△440千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△79,715千円が含まれています。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. 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。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(6) 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。