



2026年10月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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

半期報告書提出予定日 2026年6月12日

配当支払開始予定日 2026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. 2026年10月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年11月1日～2026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	%
2026年10月期中間期	1,666	△7.7	315	△9.0	257	△6.3	171	△1.6
2025年10月期中間期	1,806	△44.1	346	△53.6	275	△61.3	174	△62.7

（注）包括利益 2026年10月期中間期 172百万円（△0.9%） 2025年10月期中間期 174百万円（△62.8%）

	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
2026年10月期中間期	53.94	—
2025年10月期中間期	54.82	—

（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	%
2026年10月期中間期	15,623	4,833	30.9
2025年10月期	15,186	4,727	31.1

（参考）自己資本 2026年10月期中間期 4,833百万円 2025年10月期 4,727百万円

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
2025年10月期	—	15.00	—	21.00	36.00
2026年10月期	—	15.00	—	—	—
2026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. 2026年10月期の連結業績予想（2025年11月1日～2026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	3,100	△5.8	469	△7.4	350	△13.4	231	△17.5	72.62

（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 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (中間期)

2026年10月期中間期	3,181,000株	2025年10月期	3,181,000株
2026年10月期中間期	217株	2025年10月期	197株
2026年10月期中間期	3,180,799株	2025年10月期中間期	3,180,804株

※ 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
(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・所得環境の改善等を背景に、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、持続する物価上昇、米国の通商政策の動向、中東地域の紛争などにより先行きについては依然として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、主たる事業エリアである都心部において人口転入超過を背景に住宅賃料は上昇基調を維持し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1,666,906千円（前年同期：1,806,579千円、前年同期比：7.7%減）、営業利益は315,588千円（前年同期：346,849千円、前年同期比：9.0%減）、経常利益は257,631千円（前年同期：275,046千円、前年同期比：6.3%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は171,585千円（前年同期：174,377千円、前年同期比：1.6%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1,406,806千円（前年同期：1,441,908千円、前年同期比：2.4%減）、セグメント利益は305,401千円（前年同期：317,019千円、前年同期比：3.7%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、賃貸事業用マンション1棟（10室）を販売致しました。この結果、開発販売事業の売上高は260,100千円（前年同期：364,670千円、前年同期比：28.7%減）、セグメント利益は94,679千円（前年同期：106,960千円、前年同期比：11.5%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15,623,467千円となり、前連結会計年度末に比べ436,988千円増加しました。主として、事業用地の仕入で210,537千円、建物の完成で500,888千円の増加、賃貸事業用不動産の売却により198,254千円減少したものです。

（負債の状況）

当中間連結会計期間末における負債合計は10,789,974千円となり、前連結会計年度末に比べ331,264千円増加しました。主として、事業用地の仕入及び建物の完成により借入金が313,557千円増加したものです。

（純資産の状況）

中間連結会計期間末における純資産は4,833,492千円となり、前連結会計年度末に比べ105,724千円増加しました。主として、利益剰余金の増加分（104,788千円）であります。この結果、自己資本比率は30.9%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15,342千円増加し1,328,663千円となりました。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547,456千円(前年同期:360,394千円の増加)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257,631千円資金が増加し、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193,359千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778,708千円(前年同期:1,142,971千円の減少)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721,965千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246,593千円(前年同期:509,335千円の増加)となりました。これは主に、新規開発用土地仕入及び賃貸事業用不動産の完成等により長期借入金の借入による収入622,850千円、及び賃貸事業等不動産の売却等により長期借入金の返済による支出309,292千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

2026年10月期の業績予想につきましては、2025年12月15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 (2025年10月31日)	当中間連結会計期間 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,313,321	1,328,663
営業未収入金	30,386	26,079
販売用不動産	561,025	362,770
その他	113,692	72,586
貸倒引当金	△86	△414
流動資産合計	2,018,339	1,789,686
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,654,165	6,155,054
土地	6,471,296	6,681,833
建設仮勘定	484,063	408,007
その他(純額)	12,606	10,911
有形固定資産合計	12,622,131	13,255,807
無形固定資産	83,095	80,236
投資その他の資産	462,912	497,737
固定資産合計	13,168,139	13,833,780
資産合計	15,186,478	15,623,467
負債の部		
流動負債		
営業未払金	93,749	34,537
1年内返済予定の長期借入金	1,178,229	785,956
未払法人税等	2,977	91,169
その他	282,299	277,285
流動負債合計	1,557,255	1,188,949
固定負債		
長期借入金	8,507,551	9,213,381
その他	393,903	387,644
固定負債合計	8,901,454	9,601,025
負債合計	10,458,710	10,789,974

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年10月31日)	当中間連結会計期間 (2026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	4,490,920	4,595,709
自己株式	△154	△172
株主資本合計	4,724,033	4,828,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,734	4,688
その他の包括利益累計額合計	3,734	4,688
純資産合計	4,727,768	4,833,492
負債純資産合計	15,186,478	15,623,467

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
売上高	1,806,579	1,666,906
売上原価	1,226,507	1,091,066
売上総利益	580,071	575,839
販売費及び一般管理費	233,222	260,251
営業利益	346,849	315,588
営業外収益		
受取利息	908	4,092
受取配当金	79	296
未払配当金除斥益	70	146
還付加算金	-	920
受取保険料	102	1,960
その他	84	466
営業外収益合計	1,245	7,883
営業外費用		
支払利息	47,527	65,692
貸倒引当金繰入額	24,927	-
その他	593	148
営業外費用合計	73,048	65,841
経常利益	275,046	257,631
税金等調整前中間純利益	275,046	257,631
法人税等	100,668	86,045
中間純利益	174,377	171,585
親会社株主に帰属する中間純利益	174,377	171,585

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
中間純利益	174,377	171,585
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△271	953
その他の包括利益合計	△271	953
中間包括利益	174,106	172,538
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	174,106	172,538

(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年11月1日 至 2026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	275,046	257,631
減価償却費	117,772	118,416
貸倒引当金の増減額(△は減少)	25,274	327
受取利息及び受取配当金	△988	△4,389
支払利息	47,527	65,692
営業債権の増減額(△は増加)	4,062	1,870
棚卸資産の増減額(△は増加)	191,074	193,359
前渡金の増減額(△は増加)	54,693	△40,615
営業債務の増減額(△は減少)	6,013	△59,211
前受金の増減額(△は減少)	4,421	△8,891
未払消費税等の増減額(△は減少)	△34,891	14,409
その他	△45,432	27,253
小計	644,573	565,854
利息及び配当金の受取額	908	4,092
利息の支払額	△49,387	△67,058
法人税等の支払額	△235,700	44,568
営業活動によるキャッシュ・フロー	360,394	547,456
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	△1,134,767	△721,965
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△4,180	△56,742
その他	△4,022	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,142,971	△778,708
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	850,900	622,850
長期借入金の返済による支出	△274,822	△309,292
自己株式の取得による支出	-	△17
配当金の支払額	△66,742	△66,945
財務活動によるキャッシュ・フロー	509,335	246,593
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△273,240	15,342
現金及び現金同等物の期首残高	1,775,308	1,313,321
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,502,068	1,328,663

(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)

税金費用については、当中間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。

(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。

II 当中間連結会計期間(自2025年11月1日 至2026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	254,262	260,100	514,362	-	514,362
その他の収益 (注)3	1,152,543	-	1,152,543	-	1,152,543
外部顧客への売上高	1,406,806	260,100	1,666,906	-	1,666,906
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	1,406,806	260,100	1,666,906	-	1,666,906
セグメント利益	305,401	94,679	400,080	△84,491	315,588

(注)1 セグメント利益の調整額△84,491千円は、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。