

平成 27 年 12 月 22 日

各位

会 社 名 プロパティエージェント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 中西 聖  
(コード番号：3464 JASDAQ)  
問合せ先 取締役経営統括部部长 岩瀬 晃二  
電話番号 03-6302-3627

### 東京証券取引所 JASDAQ への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成 27 年 12 月 22 日に東京証券取引所 JASDAQ に上場いたしました。今後ともより一層のご指導及びご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

なお、当社の当期の業績予想は以下のとおりであり、また、最近の決算情報等は別添のとおりであります。

【個別】

(単位：百万円・%)

項目	決算期	平成 28 年 3 月期 (予想)		平成 28 年 3 月期 第 2 四半期累計期間 (実績)		平成 27 年 3 月期 (実績)		
		対売上高 比率	対前期 増減率	対売上高 比率	対売上高 比率			
売 上 高		8,915	100.0	2.9	5,212	100.0	8,663	100.0
営 業 利 益		778	8.7	△12.0	660	12.7	884	10.2
経 常 利 益		610	6.9	△13.7	582	11.2	708	8.2
当期(四半期) 純 利 益		394	4.4	△10.1	382	7.3	438	5.1
1 株 当 たり 当 期 (四半期) 純利益		296 円 81 銭		318 円 67 銭		365 円 50 銭		
1 株 当 たり 配 当 金		10 円 00 銭		—		20 円 00 銭		

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりません。  
2. 平成 27 年 3 月期(実績)及び平成 28 年 3 月期第 2 四半期累計期間(実績)の 1 株当たり当期(四半期)純利益は、期中平均発行済株式数により算出しております。  
3. 平成 28 年 3 月期(予想)の 1 株当たり当期純利益は、公募株式数(460,000 株)を含めた期中平均発行済(予定)株式数により算出しております。  
4. 当社は、平成 26 年 12 月 1 日付をもって株式 1 株につき 3,000 株の割合で株式分割を行っております。また、平成 27 年 9 月 23 日付をもって株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。そのため、上記では、平成 27 年 3 月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり当期(四半期)純利益を算定しております。  
5. 平成 27 年 3 月期の 1 株当たり配当金は基準日(平成 27 年 3 月 31 日)現在の発行済株式総数により算定しております。

## 【平成 28 年 3 月期業績予想の前提条件】

### (1) 当社全体の見通し

当社の主力事業領域である資産運用型不動産におきましては、東京都や横浜市が公表している将来の世帯数予測によると、単独世帯や夫婦のみ世帯の増加が予想されているため、今後も東京 23 区及び横浜の単身者や夫婦のみを中心とした賃貸需要は引き続き順調に推移するものと見込んでおり、購入需要につきましても、資産運用型不動産の認知度の拡大、低金利の継続等により、堅調な需要が続くものと見込んでおります。

一方、2020 年の東京オリンピックやアジアヘッドクォーター特区等の影響により、用地価格の高騰や建築費の高止まりが継続しており、物件開発の環境といたしましては、依然として厳しい状況が続くことが見込まれます。

当社では、このような事業環境において、自社開発の「クレイシアシリーズ」の開発・販売拡大を継続しており、前事業年度の販売総戸数 340 戸に対して、当事業年度の販売総戸数は 356 戸を見込んでおります。また、顧客の資産価値の維持というアフターケアと販売後の収益獲得を可能にする賃貸管理や建物管理につきましても、当社が販売した物件について、自社で契約獲得することにより、順調に管理戸数が増加することを見込んでおります。

このような状況の下、平成 28 年 3 月期の業績は、売上高 8,915 百万円（前期比 2.9%増）、営業利益 778 百万円（前期比 12.0%減）、経常利益 610 百万円（前期比 13.7%減）、当期純利益 394 百万円（前期比 10.1%減）となる見込みであります。

### (2) 個別の前提条件

#### ①売上高

不動産開発販売事業の売上高に関しては、今期販売となる物件プロジェクトが 1 年半から 2 年前に開発を開始したものとなるため、現在建設中となっている物件プロジェクトについて、竣工時期を確認のうえ、営業人員計画に応じた月次の販売スケジュールを策定し、物件プロジェクトごとの販売単価に当該販売スケジュールにおける予測販売戸数を乗じて算定しております。今期については、第 2 四半期までの実績販売総戸数 195 戸、不動産開発販売事業売上高 4,961 百万円に第 2 四半期末の営業人員状況、販売状況を勘案の上、販売総戸数 356 戸（うち自社販売 197 戸、卸販売 87 戸、1 棟売却 64 戸（2 棟）、海外投資家向け販売 8 戸）、前期比 2.2%増の 8,371 百万円を見込んでおります。

プロパティマネジメント事業の売上高に関しては、前期末までに当社のストックとなっている管理物件に係る管理手数料売上等に、当期の販売スケジュールに従った管理物件数の増加予測をもとに算定される物件毎の管理手数料売上等を加えて算定しております。今期については、前期比 15.9%増の 543 百万円を見込んでおります。

## ②売上原価

不動産開発販売事業の売上原価は、月次の販売スケジュールに応じて、物件プロジェクトごとの原価明細から1戸当たりの原価を算定し、当該販売スケジュールにおける予測販売戸数を乗じて算出しており、前期比1.6%増の6,437百万円を見込んでおります。

プロパティマネジメント事業の売上原価に関しては、前2年間の実績に対し、業務委託料やサブリース支払家賃等の賃貸管理原価や建物維持管理にかかる建物管理原価等の見直しを考慮して算定し、前期比3.5%減の300百万円を見込んでおります。

## ③販売費及び一般管理費

当社自身の規模拡大を想定し、一定比率上昇、一定額想定で算出してしております。特に人件費については、不動産開発販売事業の業容拡大に備え、主にアセットプランニング部での11名純増加(期末対比)を織り込んだ人員計画を策定し、また、一定の昇給等を見込んで算定してしております。加えて、人員の基礎となる採用については、期中における柔軟な採用と即戦力の獲得を目指し、中途採用の強化を計画してしております。また、その他の販管費として、用地購入時、開発時にかかる租税公課や物件販売時の仲介にかかる支払手数料等を見込んでおりますが、これは、仕入計画や販売計画に基づいた費用を見込んでおります。以上の結果、前期比23.9%増の1,399百万円を見込んでおります。

## ④営業外損益

当社は、物件開発規模の拡大のため、自己資金負担を軽減しながら物件開発を行っております。そのため、用地の仕入については、主に金融機関からの借入を原資に行っており、用地の仕入計画に基づいて、借入金・支払利息・融資手数料を見込んでおります。

## ⑤特別損益等

特別損益については、特段見込んでいる事項はありません。

本資料に記載されている当社の業績見通しは、本資料の日付時点において入手可能な情報による判断及び仮定を前提にしており、実際の業績は様々な要因によって見通しと異なる場合があります。

以上

平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成27年12月22日

上場会社名 プロパティエージェント株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3464 URL http://www.propertyagent.co.jp/  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)中西 聖  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経営統括部部长 (氏名)岩瀬 晃二 (TEL)03(6302)3627  
 四半期報告書提出予定日 — 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. 平成28年3月期第2四半期の業績（平成27年4月1日～平成27年9月30日）

(1) 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	%
28年3月期第2四半期	5,212	—	660	—	582	—	382	—
27年3月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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
28年3月期第2四半期	318.67	—
27年3月期第2四半期	—	—

- (注) 1. 当社は平成27年3月期においては、四半期財務諸表を作成していないため、平成27年3月期第2四半期の数値及び平成28年3月期第2四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。  
 2. 当社は、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。当会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。  
 3. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は平成28年3月期第2四半期においては非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
28年3月期第2四半期	8,483	2,065	24.3
27年3月期	8,717	1,695	19.4

(参考) 自己資本 28年3月期第2四半期 2,065百万円 27年3月期 1,695百万円

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
27年3月期	—	—	—	20.00	20.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

(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. 平成28年3月期の業績予想（平成27年4月1日～平成28年3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	8,915	2.9	778	△12.0	610	△13.7	394	△10.1	296.81

- (注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無  
 2. 当社は、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。当会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。  
 3. 平成28年3月期(予想)の1株当たり当期純利益は、公募株式数(460,000株)を含めた期中平均発行済株式数により算出してしております。

※ 注記事項

- (1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (2) 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

(3) 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（四半期累計）

28年3月期2Q	1,200,000株	27年3月期	1,200,000株
28年3月期2Q	—株	27年3月期	—株
28年3月期2Q	1,200,000株	27年3月期2Q	—株

- (注)1. 当社は、平成27年3月期第2四半期については、四半期財務諸表を作成していないため、「期中平均株式数」を記載していません。
2. 当社は、平成27年9月23日付で普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。前会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、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財務諸表に対するレビュー手続は終了しております。

※ 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載は、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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、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、添付資料P3. 「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）業績予想などの将来の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) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期財務諸表	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期キャッシュフロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(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2四半期累計期間における国内景気は、中国経済の先行き懸念による世界同時株安の進行などを背景に足踏み状態となったものの、円安による海外での収益の嵩上げや原油安によるコスト低減などの影響により、企業収益は好調に推移いたしました。また、個人消費につきましては、雇用環境の改善や所得のゆるやかな改善など、消費の回復を後押しする状況にはあるものの、インフレへの強い警戒感や天候不順による外食などサービス関連の低迷、軽自動車税増税の影響等により、依然として消費の回復は緩慢な状況となりました。

不動産業界におきましては、地価及び建設コストの上昇の影響によりマンション供給戸数が前年同期と比較して首都圏で減少しておりますが、2014年後半からの分譲住宅の回復傾向や貸家の高水準維持は続いており、今後も低金利や所得の改善等を背景に、この基調が続くことが期待されており、不動産市況は首都圏を中心に底堅く推移するものと予想しております。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、地価の上昇等を背景に東京都中心部での供給数が減少しているものの、首都圏における単身世帯や少人数世帯の増加予想を背景に、今後の賃貸需要の順調な推移が期待され、依然として、供給増加へのインセンティブが強い状況となっております。また、資産運用型不動産の認知度の拡大、低金利の継続、税制優遇の延長、首都圏の不動産への期待感等により購入需要につきましても、首都圏の物件を中心に順調に推移していくものと考えられます。

この結果、当第2四半期累計期間の業績は売上高5,212,315千円、営業利益660,869千円、経常利益582,613千円、四半期純利益382,409千円となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

#### (不動産開発販売事業)

不動産開発販売事業は、前事業年度に引き続き、東京23区内を中心に自社開発物件である「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努めました。また、販売においても、国内の個人投資家への販売拡大のみならず、法人向けの1棟売却取引の実施や海外の個人投資家への積極的物件紹介を行なうことにより、全社的に販売拡大に努めました。

この結果、「クレイシアシリーズ」167戸、その他28戸を販売し、売上高4,961,582千円、営業利益630,394千円となりました。

#### (プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、主に自社開発物件の販売後の管理契約獲得により、管理物件が順調に増加し、売上高250,732千円、営業利益30,474千円となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### ①資産、負債及び純資産の状況

##### (資産)

当第2四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ234,013千円減少し、8,483,606千円となりました。主な減少の要因は、販売用不動産が前事業年度末に比べ976,361千円減少したことによるものであります。

##### (負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は、前事業年度末に比べ604,422千円減少し、6,418,190千円となりました。主な減少の要因は、長期借入金が前事業年度末に比べ1,196,074千円減少したことによるものであります。

##### (純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産は、前事業年度末に比べ370,409千円増加し、2,065,415千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益382,409千円を計上したことにより利益剰余金が増加したことによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は営業活動及び投資活動によるキャッシュ・フローの収入が、財務活動によるキャッシュ・フローの支出を上回ったため、資金は1,592,843千円となりました。

また、当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローは次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は、814,343千円となりました。

これは主に、税引前四半期純利益を582,613千円計上するとともに、たな卸資産が677,755千円減少したこと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）

投資活動の結果獲得した資金は、48,201千円となりました。

これは主に、定期預金の払戻による収入が95,000千円あ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）

財務活動の結果支出した資金は、367,071千円となりました。

これは主に、長期借入金の新規借入による収入が1,463,177千円あるものの、返済による支出が1,866,244千円あったことによるものであります。

（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想は、同資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成しており、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期財務諸表  
 (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,369,432	1,799,915
売掛金	1,518	1,435
販売用不動産	1,204,248	227,887
仕掛販売用不動産	5,959,113	6,258,307
貯蔵品	6,539	5,951
その他	79,667	83,123
貸倒引当金	△212	△540
流動資産合計	8,620,307	8,376,079
固定資産		
有形固定資産	42,996	51,250
無形固定資産	9,345	8,314
投資その他の資産		
その他	49,809	52,171
貸倒引当金	△4,839	△4,209
投資その他の資産合計	44,969	47,961
固定資産合計	97,311	107,526
資産合計	8,717,619	8,483,606

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	268,326	100,326
短期借入金	252,360	150,680
1年以内償還予定社債	—	30,000
1年内返済予定長期借入金	1,683,232	2,476,240
未払法人税等	182,558	201,452
役員賞与引当金	7,500	—
アフターコスト引当金	9,648	8,603
その他	338,148	251,391
流動負債合計	2,741,773	3,218,694
固定負債		
社債	100,000	220,000
長期借入金	4,123,052	2,926,977
その他	57,787	52,519
固定負債合計	4,280,839	3,199,496
負債合計	7,022,613	6,418,190
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金	1,645,005	2,015,415
株主資本合計	1,695,005	2,065,415
純資産合計	1,695,005	2,065,415
負債純資産合計	8,717,619	8,483,606

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	5,212,315
売上原価	3,875,853
売上総利益	1,336,461
販売費及び一般管理費	675,592
営業利益	660,869
営業外収益	
受取利息	151
貸倒引当金戻入額	18
受取手数料	743
営業外収益合計	912
営業外費用	
支払利息	67,134
支払手数料	10,881
その他	1,151
営業外費用合計	79,168
経常利益	582,613
税引前四半期純利益	582,613
法人税、住民税及び事業税	194,386
法人税等調整額	5,817
法人税等合計	200,204
四半期純利益	382,409

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前四半期純利益	582,613
減価償却費	5,464
敷金償却額	337
長期前払費用償却額	677
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△302
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△7,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	△1,044
受取利息	△151
支払利息	67,134
支払手数料	10,881
売上債権の増減額 (△は増加)	82
棚卸資産の増減額 (△は増加)	677,755
前渡金の増減額 (△は増加)	2,500
仕入債務の増減額 (△は減少)	△168,000
その他	△96,134
小計	1,074,315
利息の受取額	151
利息の支払額	△66,541
手数料の支払額	△10,881
法人税等の支払額	△182,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,343

	当第2四半期累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△30,000
定期預金の払戻による収入	95,000
有形固定資産の取得による支出	△12,171
無形固定資産の取得による支出	△300
その他	△4,327
投資活動によるキャッシュ・フロー	48,201
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(△は減少)	△101,680
長期借入による収入	1,463,177
長期借入金の返済による支出	△1,866,244
社債の発行による収入	150,000
配当金の支払による支出	△12,000
その他	△324
財務活動によるキャッシュ・フロー	△367,071
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	495,472
現金及び現金同等物の期首残高	1,097,370
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,592,843

(4) 四半期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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第2四半期累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年9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			調整額	四半期損益 計算書計上額 (注) 1
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,961,582	250,732	5,212,315	—	5,212,315
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,961,582	250,732	5,212,315	—	5,212,315
セグメント利益	630,394	30,474	660,869	—	660,869

(注) 1. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。

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。