



平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年8月9日

上場取引所 東

上場会社名 プロパティエージェント株式会社
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 平成28年8月10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29年3月期第1四半期の業績(平成28年4月1日～平成28年6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	%
29年3月期第1四半期	3,686	—	510	—	467	—	301	—
28年3月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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
29年3月期第1四半期	181.83	177.36
28年3月期第1四半期	—	—

(注) 当社は、平成28年3月期第1四半期においては、四半期財務諸表を作成していないため、数値及び対前年同四半期増減率を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	%	百万円	%
29年3月期第1四半期	11,547	—	2,991	—	25.9	—
28年3月期	10,877	—	2,705	—	24.9	—

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 2,991百万円 28年3月期 2,705百万円

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
28年3月期	—	—	—	10.00	10.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	17.00	17.00

(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29年3月期の業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	12,570	33.1	964	8.8	738	3.2	465	8.0	280.12

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※第2四半期累計期間については、業績予想の開示を行っておりません。

※ 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 : 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

(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)

29年3月期1Q	1,660,000 株	28年3月期	1,660,000 株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

29年3月期1Q	71 株	28年3月期	71 株
----------	------	--------	------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期1Q	1,659,929 株	28年3月期1Q	— 株
----------	-------------	----------	-----

(注) 当社は、平成28年3月期第1四半期においては、四半期財務諸表を作成していないため、「期中平均株式数」を記載しておりません。

※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3ページ「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	3
(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	6
(3) 四半期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
(セグメント情報等)	7

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

文中の将来に関する事項は、同資料の提出日現在において当社が判断したものであります。

当第1四半期累計期間（平成28年4月1日～平成28年6月30日）におけるわが国経済は、株価・為替の不安定な動きや熊本地震などを背景に企業の景況感や消費者マインドの低迷が続き、景気は停滞感が強い状況となりました。これに加え、6月下旬の英国国民投票によるEU離脱の結果を受けて、円高の進行や株価の大幅下落がおき、足許ではやや落ち着きをみせているものの、世界経済の先行きの不確実性が高まる状況となりました。また、個人消費につきましては、雇用情勢の改善が続き、賃金も小幅ながらプラスに転じる状況にあるものの、可処分所得の伸び悩みや将来不安などにより、消費が抑制される状況となりました。

不動産業界におきましては、首都圏における平成28年6月度のマンション発売が3,050戸、前年同月比12.9%減と7ヶ月連続で減少し、平均戸当り価格5,672万円、平均㎡単価82.3万円と平均戸当り価格、平均㎡単価ともに平成27年5月以来の下落となり、一服感が現れる状況となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。一方で、日本銀行によるマイナス金利政策の導入により不動産向け融資の活発化と住宅ローン金利の一層の低下が見込まれ、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等の影響により依然として建築費の高騰が続くことが予想されることから、取引量の増加、販売価格の高止まりは今後も継続することが想定されます。

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、東京23区及び横浜地区の賃貸需要は引き続き堅調に推移しており、賃料も緩やかに上昇する傾向が続く状況となりました。また、為替や株価など金融市場の不安定な動きにより、安定収益としての不動産投資の認知度が高まりつつあることに加え、不動産投資ローン金利の低下も重なったことにより、購入需要は順調に推移する状況となりました。不動産投資ローン金利の低下に対し、不動産投資における資金収支は以前と変わらぬ水準にあるため、投資利回りは低下する傾向にあり、これに賃料の上昇が重なることで、販売価格は依然として上昇しており、今後もこの傾向は継続することが見込まれます。

この結果、当第1四半期累計期間の業績は売上高3,686,324千円、営業利益510,254千円、経常利益467,140千円、四半期純利益301,824千円となりました。

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、引き続き自社開発物件「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努め、3物件の開発用地を仕入、前事業年度から開発していた1物件が竣工いたしました。また、販売においても、前事業年度より販売活動を進めていた物件の引渡しを順調に行うだけでなく、居住目的購入希望者への直接販売や法人向け1棟売却先の模索など、全社的に販売拡大を継続いたしました。

この結果、「クレイシアシリーズ」125戸を販売し、売上高3,549,954千円、営業利益483,558千円となりました。

(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、前事業年度に引き続き、自社開発物件販売後の管理契約の確実な獲得による管理物件数の増加や適切なコストマネジメントの実施により、売上高136,369千円、営業利益26,696千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ669,727千円増加し、11,547,587千円となりました。主な増加の要因は、販売用不動産の順調な販売及び引渡しに対し、自社開発物件の順調な調達により販売用不動産及び仕掛販売用不動産合わせて前事業年度末に比べ327,617千円増加したこと、販売用不動産の順調な販売及び引渡しによる資金化により現金及び預金が前事業年度末に比べ435,363千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第1四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384,501千円増加し、8,556,576千円となりました。主な増加の要因は、販売用不動産の順調な販売及び引渡しにより建築費等に係る買掛金が前事業年度末に比べ344,044千円減少したことや用地仕入資金に係る1年内返済予定の長期借入金の前事業年度末に比べ515,640千円減少したことに対し、自社開発物件の新たな用地仕入等に係る資金として長期借入金を調達したことにより長期借入金の前事業年度末に比べ1,108,400千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産は、前事業年度末に比べ285,225千円増加し、2,991,011千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益301,824千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。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社は、物件を顧客に引渡した時点で収益を認識しているため、四半期ごとに当社の業績を見た場合、物件の竣工の時期及び引渡しの時期により、業績に偏重が生じる傾向があります。平成29年3月期の業績予想につきましては、概ね計画通りに推移しており、平成28年5月12日に公表いたしました「平成28年3月期 決算短信」における「平成29年3月期の業績予想」から変更はありません。なお、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

(会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期会計期間に適用し、平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第1四半期累計期間において、四半期財務諸表への影響額はありません。

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28年3月31日)	当第1四半期会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,762,060	2,197,423
売掛金	1,547	1,718
販売用不動産	3,111,994	2,273,149
仕掛販売用不動産	5,566,013	6,732,476
貯蔵品	5,324	3,200
その他	295,428	202,170
貸倒引当金	△226	△40
流動資産合計	10,742,142	11,410,099
固定資産		
有形固定資産	57,862	55,225
無形固定資産	9,755	10,201
投資その他の資産		
その他	71,980	75,941
貸倒引当金	△3,879	△3,879
投資その他の資産合計	68,100	72,062
固定資産合計	135,718	137,488
資産合計	10,877,860	11,547,587
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,028,856	684,812
短期借入金	173,800	238,800
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	2,812,937	2,297,297
未払法人税等	164,478	176,232
役員賞与引当金	29,000	—
アフターコスト引当金	7,894	7,318
その他	288,197	392,980
流動負債合計	4,535,164	3,827,441
固定負債		
社債	205,000	190,000
長期借入金	3,386,100	4,494,500
その他	45,810	44,634
固定負債合計	3,636,910	4,729,134
負債合計	8,172,074	8,556,576
純資産の部		
株主資本		
資本金	346,240	346,240
資本剰余金	296,240	296,240
利益剰余金	2,063,420	2,348,646
自己株式	△114	△114
株主資本合計	2,705,786	2,991,011
純資産合計	2,705,786	2,991,011
負債純資産合計	10,877,860	11,547,587

(2) 四半期損益計算書

第1四半期累計期間

(単位：千円)

	当第1四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
売上高	3,686,324
売上原価	2,749,689
売上総利益	936,635
販売費及び一般管理費	426,380
営業利益	510,254
営業外収益	
受取利息	27
受取手数料	280
その他	200
営業外収益合計	508
営業外費用	
支払利息	33,616
支払手数料	9,563
その他	442
営業外費用合計	43,622
経常利益	467,140
税引前四半期純利益	467,140
法人税、住民税及び事業税	167,025
法人税等調整額	△1,709
法人税等合計	165,315
四半期純利益	301,824

(3) 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1四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6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	3,549,954	136,369	3,686,324	—	3,686,324
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,549,954	136,369	3,686,324	—	3,686,324
セグメント利益	483,558	26,696	510,254	—	510,254

(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。