



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年11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11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 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第2四半期の業績(平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第2四半期	7,074	35.7	931	41.0	853	46.5	538	40.8
28年3月期第2四半期	5,212	—	660	—	582	—	382	—

	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2四半期	324.40	317.43
28年3月期第2四半期	318.67	—

(注) 1. 当社は、平成27年3月期第2四半期においては、四半期財務諸表を作成していないため、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。平成28年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、平成28年3月期第2四半期の1株当たり四半期純利益を算定しております。

3. 平成28年3月期第2四半期の潜在株式調整後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	%
29年3月期第2四半期	12,368	3,227	26.1
28年3月期	10,877	2,705	24.9

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 3,227百万円 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、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	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

※ 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)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期2Q	1,660,000 株	28年3月期	1,660,000 株
29年3月期2Q	71 株	28年3月期	71 株
29年3月期2Q	1,659,929 株	28年3月期2Q	1,200,000 株

※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。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

当社は、平成28年12月2日(金曜日)に機関投資家・アナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容(動画)については、当日使用する決算補足説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに記載する予定です。

○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) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(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

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2四半期累計期間（平成28年4月1日～平成28年9月30日）におけるわが国経済は、株価・為替の不安定な動き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ましたが、足許では企業の生産活動の持ち直しの動きなどにより、力強さは欠くものの、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、円高や根強い世界経済の先行き不透明感などが影響し、依然として企業の慎重姿勢が続く状況となりました。また、個人消費につきましては、企業における人手不足感が依然として強く、非製造業を中心に雇用所得環境は改善が続いているものの、夏場の天候不順などが影響し、衣料品などの消費財を中心に伸び悩み、緩慢な消費回復が続く状況となりました。

不動産業界におきましては、首都圏における平成28年9月度のマンション発売が3,424戸、前年同月比40.9%増と10ヶ月ぶりに増加に転じ、契約率も72.0%（㈱不動産経済研究所調べ）と前月までの下降傾向が一服する状況となりました。平均戸当り価格や平均㎡単価は、前年同月比で上昇しており、依然として販売価格が高止まりしている状況が伺え、これが一般消費者の「様子見」を誘引する結果となり、住宅ローン金利が引き続き低水準で推移しているにもかかわらず、契約率が伸び悩む要因になっているものと想定されます。日本銀行の金融政策は、その軸を「量」から「金利」へとシフトし、今後もマイナス金利政策が継続することが想定されることに加え、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等の影響もあり、今後も販売価格の高止まりは続くことが予想されます。

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、首都圏投資用マンション供給戸数が前年比2.9%減となった2015年から一転、2016年上期（1月～6月）の首都圏投資用マンション供給戸数は、19.3%増の4,121戸となり、平均戸当り価格や平均㎡単価も上昇する結果となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。これは、東京23区を中心に緩やかな賃料上昇を伴って賃貸需要が引き続き堅調に推移していることや、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への関心度が相対的に向上していること、不動産投資ローン金利の低下により購入需要が堅調に推移したことなどによるものと想定されます。しかしながら、今後さらに地価が高騰し、低価格帯の供給が減少することになれば、購入層の一部が首都圏の市場から離れるなど、購入需要が落ち込む可能性が懸念される状況にもなっております。

この結果、売上高は、7,074,054千円と前年同四半期と比べ1,861,738千円（35.7%）の増収、営業利益は、931,637千円と前年同四半期と比べ270,767千円（41.0%）の増益、経常利益は、853,643千円と前年同四半期と比べ271,029千円（46.5%）の増益、四半期純利益は、538,478千円と前年同四半期と比べ156,069千円（40.8%）の増益となりました。

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物件の開発用地と2物件の完成物件を仕入、前事業年度から開発していた3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、新規の投資目的顧客の開拓や居住目的購入希望者への直接販売、法人向け1棟売却の実施など、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」249戸を販売し、売上高6,799,495千円（前年同四半期比37.0%増）、営業利益883,833千円（前年同四半期比40.2%増）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274,558千円（前年同四半期比9.5%増）、営業利益47,803千円（前年同四半期比56.9%増）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1,490,181千円増加し、12,368,042千円となりました。主な増加の要因は、販売用不動産の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939,198千円増加したことや自社開発物件用地及び完成物件等の調達、自社開発物件の順調な竣工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557,196千円増加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968,301千円増加し、9,140,376千円となりました。主な増加の要因は、自社開発物件の新たな用地仕入や完成物件の購入等に係る資金を調達したことにより長期借入金が前事業年度末に比べ721,900千円増加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521,879千円増加し、3,227,666千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益538,478千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2,691,259千円と前事業年度末と比べ1,029,237千円（61.9%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、前年同四半期に比べ高い税引前四半期純利益を計上したものの、積極的な開発用地の仕入や完成物件の購入、開発物件の開発進行等によるたな卸資産の増加に伴う支出により331,272千円と前年同四半期と比べ収入が483,070千円の減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出の減少により67,949千円と前年同四半期と比べ収入が19,748千円の増加となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、開発用地の仕入や完成物件の購入にかかる資金を長期借入金により調達したことによる長期借入れによる収入の増加により630,016千円と前年同四半期と比べ997,087千円の収入増加となりました。

(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2四半期累計期間において、四半期財務諸表へ与える影響は軽微であります。

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2四半期会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,762,060	2,701,259
売掛金	1,547	6,329
販売用不動産	3,111,994	2,846,895
仕掛販売用不動産	5,566,013	6,388,309
貯蔵品	5,324	3,727
その他	295,428	261,607
貸倒引当金	△226	△71
流動資産合計	10,742,142	12,208,057
固定資産		
有形固定資産	57,862	65,731
無形固定資産	9,755	16,364
投資その他の資産		
その他	71,980	81,748
貸倒引当金	△3,879	△3,859
投資その他の資産合計	68,100	77,889
固定資産合計	135,718	159,985
資産合計	10,877,860	12,368,042
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,028,856	1,125,343
短期借入金	173,800	140,600
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	2,786,177
未払法人税等	164,478	343,419
役員賞与引当金	29,000	—
アフターコスト引当金	7,894	7,139
その他	288,197	364,405
流動負債合計	4,535,164	4,797,084
固定負債		
社債	205,000	190,000
長期借入金	3,386,100	4,108,000
その他	45,810	45,291
固定負債合計	3,636,910	4,343,291
負債合計	8,172,074	9,140,376
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	2,585,300
自己株式	△114	△114
株主資本合計	2,705,786	3,227,666
純資産合計	2,705,786	3,227,666
負債純資産合計	10,877,860	12,368,042

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	5,212,315	7,074,054
売上原価	3,875,853	5,231,148
売上総利益	1,336,461	1,842,906
販売費及び一般管理費	675,592	911,269
営業利益	660,869	931,637
営業外収益		
受取利息	151	48
貸倒引当金戻入額	18	—
受取手数料	743	670
その他	—	550
営業外収益合計	912	1,270
営業外費用		
支払利息	67,134	65,814
支払手数料	10,881	12,588
その他	1,151	860
営業外費用合計	79,168	79,263
経常利益	582,613	853,643
税引前四半期純利益	582,613	853,643
法人税、住民税及び事業税	194,386	325,815
法人税等調整額	5,817	△10,650
法人税等合計	200,204	315,164
四半期純利益	382,409	538,478

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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	853,643
減価償却費	5,464	7,715
敷金償却額	337	580
長期前払費用償却額	677	1,081
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△302	△174
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△7,500	△29,000
アフターコスト引当金の増減額(△は減少)	△1,044	△755
受取利息	△151	△48
支払利息	67,134	65,814
支払手数料	10,881	12,588
売上債権の増減額(△は増加)	82	△4,782
たな卸資産の増減額(△は増加)	677,755	△555,598
前渡金の増減額(△は増加)	2,500	△66,554
仕入債務の増減額(△は減少)	△168,000	96,486
その他	△96,134	193,518
小計	1,074,315	574,514
利息の受取額	151	106
利息の支払額	△66,541	△66,209
手数料の支払額	△10,881	△12,588
法人税等の支払額	△182,700	△164,550
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,343	331,272
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	90,000
有形固定資産の取得による支出	△12,171	△14,151
無形固定資産の取得による支出	△300	△3,681
その他	△4,327	△4,217
投資活動によるキャッシュ・フロー	48,201	67,949
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	△33,200
長期借入れによる収入	1,463,177	2,654,000
長期借入金の返済による支出	△1,866,244	△1,958,860
社債の発行による収入	150,000	—
社債の償還による支出	—	△15,000
配当金の支払額	△12,000	△16,599
その他	△324	△324
財務活動によるキャッシュ・フロー	△367,071	630,016
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	495,472	1,029,237
現金及び現金同等物の期首残高	1,097,370	1,662,021
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,592,843	2,691,259

(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】

前第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。

当第2四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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	6,799,495	274,558	7,074,054	—	7,074,054
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,799,495	274,558	7,074,054	—	7,074,054
セグメント利益	883,833	47,803	931,637	—	931,637

(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。