



平成29年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年5月11日

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長 (氏名) 岩瀬 晃二
 定時株主総会開催予定日 平成29年6月27日 配当支払開始予定日 平成29年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年6月27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 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東

TEL 03-6302-3627

平成29年6月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期の業績(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年3月期	12,166	28.8	1,115	25.9	933	30.5	583	35.5
28年3月期	9,446	9.0	886	0.2	715	1.0	430	1.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年3月期	351.05	343.77	19.5	7.3	9.2
28年3月期	324.06	315.87	19.6	7.3	9.4

(参考) 持分法投資損益 29年3月期 百万円 28年3月期 百万円

(注) 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月期の1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 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
29年3月期	14,649	3,280	22.4	1,967.54
28年3月期	10,877	2,705	24.9	1,630.06

(参考) 自己資本 29年3月期 3,280百万円 28年3月期 2,705百万円

(注) 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月期の1株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年3月期	1,964	22	2,651	2,370
28年3月期	593	128	1,028	1,662

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	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	百万円	%	%
28年3月期				10.00	10.00	16	3.1	0.7
29年3月期				27.00	27.00	45	7.7	1.5
30年3月期(予想)				36.00	36.00		10.2	

(注) 平成29年3月期期末配当の内訳 普通配当17円00銭 記念配当10円00銭

3. 平成30年3月期の業績予想(平成29年4月1日～平成30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	16,650	36.8	1,190	6.6	950	1.8	590	1.1	353.90

(注) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	: 有
以外の会計方針の変更	: 無
会計上の見積りの変更	: 無
修正再表示	: 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年3月期	1,667,200 株	28年3月期	1,660,000 株
期末自己株式数	29年3月期	71 株	28年3月期	71 株
期中平均株式数	29年3月期	1,661,882 株	28年3月期	1,328,188 株

(注) 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、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

決算短信は監査の対象外です

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、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5ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」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29年6月6日(火曜日)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掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 財務諸表及び主な注記	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	10
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(会計方針の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報等)	15
(持分法損益等)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、輸出の持ち直しや株高、収益環境改善による好業績などを背景に、円安による企業収益の先行き上振れ期待が景況感の下支えに作用し、緩やかに回復する状況となりました。しかしながら、足許では、米国トランプ政権の保護主義的な政策運営や欧州政治情勢など海外動向に不透明感が出始め、慎重な見方が拡大し、株価、為替ともに反転する状況となりました。また、個人消費につきましては、非製造業を中心に、人手不足感は極めて強く、当面雇用所得環境は緩やかではあるものの改善が見込まれ、これと株価の回復などを背景に消費者マインドにもやや明るさが見える状況となりました。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、平成28年度の首都圏マンション供給戸数が4.4%減の3万6,450戸と平成4年度以来の低水準にとどまり、平均価格は1.4%ダウンの5,541万円と5年ぶりに下落した反面、㎡単価は1.0%アップの80.1万円と5年連続の上昇という状況となりました（(株)不動産経済研究所調べ）。これは、顧客の購入可能価格帯に販売価格を抑えるため、専有面積を縮小して販売価格を抑えることにより販売数を維持する戦略を供給業者がとっていることによるものと考えられます。これに対し、資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、東京23区への転入超過は依然として継続しており、単独世帯や少人数世帯を中心とする賃貸需要は底堅く、運用利回りのベースとなる賃料も上昇傾向を継続していることから、住宅ローン金利の低推移、首都圏不動産市場の期待感、不動産投資の認知度拡大なども寄与し、購入需要は順調に推移する状況となりました。このような状況の中、当社では、専有面積が比較的小さいことで販売価格を抑えることのできるコンパクトマンションの居住目的エンドユーザー向け販売の拡大に注力し、加えて、資産運用型不動産のさらなる販売拡大にも注力いたしました。今後も住宅ローン金利のベースとなる長期金利は低推移することが想定されることから、コンパクトマンションやレバレッジを効かせた資産運用型の投資用不動産は底堅い需要が続くものと考えられます。

この結果、売上高は、12,166,785千円と前事業年度と比べ2,720,031千円（28.8%）の増収、営業利益は、1,115,969千円と前事業年度と比べ229,837千円（25.9%）の増益、経常利益は、933,322千円と前事業年度と比べ218,060千円（30.5%）の増益、当期純利益は、583,401千円と前事業年度と比べ152,986千円（35.5%）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、東京23区及び横浜での集中戦略を継続し、自社開発物件である「クレイシア」シリーズの開発拡大のみならず、1棟全ての住戸をコンパクトマンションとする専用物件の開発拡大にも努め、11物件の開発用地と2物件の完成物件を仕入れ、前事業年度から開発していた9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、投資目的顧客のクチコミ等による積極的新規顧客開拓や法人向け1棟売却、業者向け卸販売の実施に加え、当事業年度より開始した自ら居住することを目的とする顧客へのコンパクトマンションの販売拡大に注力し、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397戸（うちコンパクトマンションのエンドユーザー向け販売37戸）、その他24戸を販売し、売上高11,583,358千円（前事業年度比30.0%増）、営業利益1,041,599千円（前事業年度比25.7%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、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早期での入居者確保による一部賃料収入の確保、適切なコストマネジメントの実施により、売上高583,427千円（前事業年度比8.3%増）、営業利益74,370千円（前事業年度比29.4%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末における流動資産は14,460,827千円となり、前事業年度末に比べ3,718,684千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の順調な調達、開発進行により仕掛販売用不動産が2,269,575千円、販売用不動産が829,641千円それぞれ増加したことによるものであります。固定資産は188,589千円となり、前事業年度末に比べ52,871千円増加いたしました。これは主に有形固定資産が13,850千円、投資その他の資産が33,259千円それぞれ増加したことによるものであります。

この結果、総資産は14,649,417千円となり、前事業年度末に比べ3,771,556千円増加しました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は6,002,828千円となり、前事業年度末に比べ1,467,664千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の建築資金や完成物件の購入等にかかる資金を調達したことにより1年内返済予定の長期借入金が721,162千円、短期借入金が206,800千円それぞれ増加したこと、竣工物件にかかる建築残代金が増加し買掛金が253,357千円増加したことによるものであります。固定負債は5,366,439千円となり前事業年度末に比べ1,729,529千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の新たな用地仕入にかかる資金を調達したことにより長期借入金が1,762,900千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は11,369,268千円となり、前事業年度末と比べ3,197,194千円増加しました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は3,280,149千円となり、前事業年度末に比べ574,362千円増加いたしました。これは主に当期純利益583,401千円を計上したことにより繰越利益剰余金が565,423千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は22.4%（前事業年度末24.9%）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物は2,370,856千円と前事業年度末と比べ708,834千円(42.6%)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、積極的な用地の仕入及び開発による棚卸資産の増加に伴う支出により△1,964,631千円と前事業年度と比べ支出が1,371,569千円の増加となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の払戻による収入の減少により22,291千円と前事業年度と比べ収入が106,511千円の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、これを上回る長期借入れによる収入があったことにより2,651,174千円と前事業年度と比べ収入が1,622,264千円の増加となりました。

	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
自己資本比率 (%)	29.7	25.8	19.4	24.9	22.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	27.3	27.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注2) 平成25年3月期、平成26年3月期及び平成27年3月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注5) 平成25年3月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、キャッシュ・フロー計算書を作成していないため、記載しておりません。

(注6) 平成26年3月期、平成27年3月期、平成28年3月期及び平成29年3月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社が物件開発を展開する東京23区では、その伸びは鈍化したものの転入超過の状況が継続しており、東京都区部への人口の一極集中は依然として継続することが予想され、この一極集中により、当社がメインターゲットとする単独世帯や少人数世帯も増加することが予想されます。また、足許では、海外動向に不透明感が出始めていることが長期金利を押し下げる要因にもなっており、予断を許さないものの当面は低金利の状況が続くものと想定されます。これらの状況から、東京23区及び横浜における賃貸需要及び賃料水準は引き続き順調に推移するものと見込まれ、購入需要につきましても、一定の価格水準で、適正価格での販売を継続すれば、投資目的、居住目的ともに堅調な需要が続くものと見込んでおります。

一方、この低金利の状況や2020年東京オリンピック・パラリンピック等の影響により、価格相場の高騰は止まったものの用地価格や建築費は高止まり、加えて、不動産相場が足許で踊り場の様相を呈してきたことを背景に金融機関の融資姿勢に慎重さが出始めたため、物件開発の環境といたしましては、今後厳しくなることが見込まれます。

当社は、このような事業環境において、お客様に資産性の高い商品を提供するという理念と資産性の高い、すなわち流動性の高い物件こそが当社の在庫リスクを低減するという考えのもと、郊外での物件開発という選択はせず、引き続き東京23区及び横浜に集中して自社開発物件「クレイシア」シリーズの開発・販売を拡大していく方針であります。特に当事業年度より居住目的エンドユーザー向け販売を開始したコンパクトマンションにつきましても、当社が想定していた以上にニーズが強いことから、今後2年間で200戸以上を供給することを計画しており、「住んで良し、貸して良し」というキャッチコピーのもと、ライフスタイルの多様性に対応する住まいという商品コンセプトを強く打出すため、「クレイシア」とは異なる新ブランドを立ち上げ、大手企業との提携による商品開発を積極的に進めることを予定しております。また、安定的かつ安価な集客を実現するため、ウェブをはじめとする各種媒体でのマーケティングをさらに強化することに加え、スマートフォンやタブレット端末の普及に着目し、不動産による資産運用の相談や物件購入の問い合わせのハードルを下げするため、AIメッセージツールの開発に着手し、将来的な働き手不足時代にも対応できるような体制を構築し始めることを予定しております。さらに、開発や販売の土台となる会社の知名度向上のため、広報・PR活動を強化し、開発から販売、賃貸を含めた管理までワンストップで行う自社の強みや提供商品の特徴を強く出していくことを予定しております。

これらの開発・販売計画のもと、平成30年3月期は業者向け卸販売を約200戸予定していることも寄与し、販売総戸数は630戸（前事業年度421戸に対し49.6%増）に増加し、このうち65戸（前事業年度37戸に対し75.7%増）がコンパクトマンションの居住目的エンドユーザー向け販売の見込みとなっております。これにより、不動産開発販売事業の売上高としては前期比38.1%増の16,000百万円を見込んでおり、マーケティングコストの増加やPR強化コストの増加も見込んでおります。また、販売後の収益源とな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管理獲得することにより、順調な管理戸数の増加を予定しており、プロパティマネジメント事業の売上高としては前期比11.4%増の650百万円を見込んでおります。

これらの見込みのもと、平成30年3月期の業績は、売上高16,650百万円（前期比36.8%増）、営業利益1,190百万円（前期比6.6%増）、経常利益950百万円（前期比1.8%増）、当期純利益590百万円（前期比1.1%増）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,762,060	2,380,856
売掛金	1,547	5,346
販売用不動産	3,111,994	3,941,635
仕掛販売用不動産	5,566,013	7,835,589
貯蔵品	5,324	3,638
前渡金	104,403	194,061
前払費用	30,120	48,060
繰延税金資産	15,002	21,846
未収消費税等	123,934	—
その他	21,967	30,068
貸倒引当金	△226	△275
流動資産合計	10,742,142	14,460,827
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	15,743	32,887
構築物（純額）	9,802	9,194
車両運搬具（純額）	5,454	4,062
工具、器具及び備品（純額）	14,365	13,296
土地	10,848	11,241
リース資産（純額）	1,648	1,030
有形固定資産合計	57,862	71,712
無形固定資産		
ソフトウェア	9,649	15,410
その他	106	106
無形固定資産合計	9,755	15,517
投資その他の資産		
投資有価証券	4,600	6,400
関係会社株式	2,500	—
長期貸付金	1,998	1,998
破産更生債権等	1,880	647
長期前払費用	4,943	4,187
繰延税金資産	14,987	20,240
その他	41,069	70,532
貸倒引当金	△3,879	△2,646
投資その他の資産合計	68,100	101,360
固定資産合計	135,718	188,589
資産合計	10,877,860	14,649,417

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当事業年度 (平成29年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,028,856	1,282,214
短期借入金	173,800	380,600
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	3,534,100
リース債務	648	648
未払金	91,630	130,285
未払費用	55,165	63,934
未払法人税等	164,478	236,745
未払消費税等	—	45,421
前受金	11,650	101,300
預り金	115,543	102,472
前受収益	13,558	18,348
役員賞与引当金	29,000	70,000
アフターコスト引当金	7,894	6,758
流動負債合計	4,535,164	6,002,828
固定負債		
社債	205,000	175,000
長期借入金	3,386,100	5,149,000
リース債務	1,135	486
その他	44,674	41,953
固定負債合計	3,636,910	5,366,439
負債合計	8,172,074	11,369,268
純資産の部		
株主資本		
資本金	346,240	350,020
資本剰余金		
資本準備金	296,240	300,020
資本剰余金合計	296,240	300,020
利益剰余金		
利益準備金	1,200	2,859
その他利益剰余金		
特別償却準備金	1,072	791
繰越利益剰余金	2,061,148	2,626,571
利益剰余金合計	2,063,420	2,630,223
自己株式	△114	△114
株主資本合計	2,705,786	3,280,149
純資産合計	2,705,786	3,280,149
負債純資産合計	10,877,860	14,649,417

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
売上高	9,446,754	12,166,785
売上原価	7,137,873	9,105,682
売上総利益	2,308,880	3,061,103
販売費及び一般管理費	1,422,748	1,945,133
営業利益	886,131	1,115,969
営業外収益		
受取利息	336	78
受取手数料	1,264	1,384
違約金収入	—	1,000
貸倒引当金戻入額	46	—
その他	35	214
営業外収益合計	1,682	2,676
営業外費用		
支払利息	133,749	137,906
社債利息	1,673	1,732
支払手数料	34,742	42,551
その他	2,386	3,133
営業外費用合計	172,552	185,323
経常利益	715,262	933,322
特別利益		
関係会社株式売却益	—	1,120
固定資産売却益	513	—
特別利益合計	513	1,120
税引前当期純利益	715,775	934,442
法人税、住民税及び事業税	287,989	363,137
法人税等調整額	△2,629	△12,097
法人税等合計	285,360	351,040
当期純利益	430,415	583,401

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金	繰越利益剰余金	
				特別償却準備金			
当期首残高	50,000	—	—	—	1,263	1,643,742	1,645,005
当期変動額							
新株の発行	296,240	296,240	296,240				
剰余金の配当						△12,000	△12,000
剰余金の配当に伴う積立て				1,200		△1,200	—
特別償却準備金の取崩					△190	190	—
自己株式の取得							
当期純利益						430,415	430,415
当期変動額合計	296,240	296,240	296,240	1,200	△190	417,405	418,415
当期末残高	346,240	296,240	296,240	1,200	1,072	2,061,148	2,063,420

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	—	1,695,005	1,695,005
当期変動額			
新株の発行		592,480	592,480
剰余金の配当		△12,000	△12,000
剰余金の配当に伴う積立て		—	—
特別償却準備金の取崩		—	—
自己株式の取得	△114	△114	△114
当期純利益		430,415	430,415
当期変動額合計	△114	1,010,780	1,010,780
当期末残高	△114	2,705,786	2,705,786

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	346,240	296,240	296,240	1,200	1,072	2,061,148	2,063,420
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	3,780	3,780	3,780				
剰余金の配当						△16,599	△16,599
剰余金の配当に伴う 積立て				1,659		△1,659	—
特別償却準備金の取崩					△280	280	—
当期純利益						583,401	583,401
当期変動額合計	3,780	3,780	3,780	1,659	△280	565,423	566,802
当期末残高	350,020	300,020	300,020	2,859	791	2,626,571	2,630,223

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△114	2,705,786	2,705,786
当期変動額			
新株の発行 (新株予約権の行使)		7,560	7,560
剰余金の配当		△16,599	△16,599
剰余金の配当に伴う 積立て		—	—
特別償却準備金の取崩		—	—
当期純利益		583,401	583,401
当期変動額合計	—	574,362	574,362
当期末残高	△114	3,280,149	3,280,149

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	715,775	934,442
減価償却費	13,192	17,531
敷金償却額	738	1,357
長期前払費用償却額	1,693	2,126
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△946	△1,184
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	21,500	41,000
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	△1,753	△1,136
受取利息	△336	△78
支払利息	135,422	139,638
支払手数料	34,742	42,551
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△1,120
固定資産売却損益 (△は益)	△513	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△28	△3,798
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,513,431	△3,097,531
前渡金の増減額 (△は増加)	△86,903	△89,657
仕入債務の増減額 (△は減少)	760,530	253,357
その他	△183,755	296,964
小計	△104,073	△1,465,537
利息の受取額	369	136
利息の支払額	△135,075	△141,221
手数料の支払額	△34,742	△42,551
法人税等の支払額	△319,539	△315,458
営業活動によるキャッシュ・フロー	△593,061	△1,964,631

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31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	202,000	90,000
有形固定資産の取得による支出	△25,150	△26,060
有形固定資産の売却による収入	513	—
無形固定資産の取得による支出	△3,097	△11,277
関係会社株式の売却による収入	—	1,820
貸付金の回収による収入	449	—
差入保証金の差入による支出	△11,506	△4,730
その他	△4,406	△27,459
投資活動によるキャッシュ・フロー	128,802	22,291
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)	△78,560	206,800
長期借入れによる収入	3,433,477	6,418,500
長期借入金の返済による支出	△3,040,724	△3,934,437
社債の発行による収入	150,000	—
社債の償還による支出	△15,000	△30,000
株式の発行による収入	592,480	—
ストックオプションの行使による収入	—	7,560
自己株式の取得による支出	△114	—
配当金の支払額	△12,000	△16,599
その他	△648	△648
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,028,909	2,651,174
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	564,650	708,834
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期末残高	1,662,021	2,370,856

(5) 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。

(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)を当事業年度に適用し、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、当事業年度において、財務諸表へ与える影響は軽微であります。

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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、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。

当社は、資産運用タイプ及びコンパクトタイプの不動産の開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び賃貸管理、賃貸仲介、建物管理を行う「プロパティマネジメント事業」を中心に事業活動を展開しております。

したがって、当社は「不動産開発販売事業」及び「プロパティマネジメント事業」を報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	8,907,830	538,924	9,446,754	—	9,446,754
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,907,830	538,924	9,446,754	—	9,446,754
セグメント利益	828,647	57,484	886,131	—	886,131
セグメント資産	8,810,157	27,670	8,837,828	2,040,032	10,877,860
その他の項目					
減価償却費	1,336	919	2,255	10,936	13,192
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	300	120	420	28,346	28,766

(注) 1. セグメント資産の調整額2,040,032千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント事業			
売上高					
外部顧客への売上高	11,583,358	583,427	12,166,785	—	12,166,785
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	11,583,358	583,427	12,166,785	—	12,166,785
セグメント利益	1,041,599	74,370	1,115,969	—	1,115,969
セグメント資産	12,020,057	21,423	12,041,480	2,607,937	14,649,417
その他の項目					
減価償却費	1,336	1,320	2,656	14,875	17,531
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	8,235	8,235	30,397	38,633

(注) 1. セグメント資産の調整額2,607,937千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社シーラ	1,301,407	不動産開発販売事業
株式会社ミルフィーユ	1,034,288	不動産開発販売事業

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

1. 関連会社に関する事項

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

当事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 関連会社に関する事項

関連会社(日本プロパティ開発株式会社)の株式について、平成29年3月に当社が保有する株式の一部を売却したため、同社は関連会社ではなくなっております。なお、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であったため、記載を省略しております。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり純資産額	1,630.06円	1,967.54円
1株当たり当期純利益金額	324.06円	351.05円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	315.87円	343.77円

- (注) 1. 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。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、前事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 当社株式は平成27年12月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の計算においては、新規上場日から前事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	当事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	430,415	583,401
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	430,415	583,401
普通株式の期中平均株式数(株)	1,328,188	1,661,882
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
普通株式増加数(株)	34,452	35,201
(うち新株予約権(株))	(34,452)	(35,201)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。