



平成30年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年8月3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长 (氏名) 岩瀬 晃二
 四半期報告書提出予定日 平成29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

上場取引所 東
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第1四半期の業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第1四半期	3,168	14.0	192	62.2	97	79.2	62	79.2
29年3月期第1四半期	3,686		510		467		301	

	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
30年3月期第1四半期	18.82	18.41
29年3月期第1四半期	90.91	88.68

(注) 1. 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、平成29年3月期第1四半期の対前年四半期増減率を記載しておりません。

2. 当社は、平成29年7月26日を効力発生日として普通株式1株につき2株の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ものと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第1四半期	17,473		3,298		18.9	
29年3月期	14,649		3,280		22.4	

(参考) 自己資本 30年3月期第1四半期 3,298百万円 29年3月期 3,280百万円

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
29年3月期				27.00	27.00
30年3月期					
30年3月期(予想)				18.00	18.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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

当社は、平成29年7月26日を効力発生日として普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。

平成29年3月期につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。平成30年3月期(予想)期末の配当金については、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の平成30年3月期(予想)期末の配当金は36円00銭であります。

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	176.95

(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。

当社は、平成29年7月26日を効力発生日として普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。

当事業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。

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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
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

(3) 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)	30年3月期1Q	3,336,000 株	29年3月期	3,320,000 株
期末自己株式数	30年3月期1Q	142 株	29年3月期	142 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期1Q	3,334,293 株	29年3月期1Q	3,319,858 株

当社は、平成29年7月26日を効力発生日として普通株式1株につき2株の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、「(3)発行済株式数(普通株式)」を算定しております。

四半期決算短信は四半期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、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. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等)	6

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29年4月1日～平成29年6月30日）におけるわが国経済は、米株高、円安を背景に日経平均株価が節目と言われる2万円代を回復したことや製造業を中心とした企業活動の持ち直しなどにより企業収益が好調を維持したことなどにより、景況感は緩やかに回復する状況となりました。しかしながら、海外情勢の不透明感は依然として続いており、企業は慎重姿勢を継続する状況となりました。また、人手不足感が強い中小企業を中心とした賃上げによる雇用者所得情勢の緩やかな改善や株価の上昇等により、消費者マインドも持ち直しの状況となりました。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏における平成29年6月度のマンション発売が2,284戸、前年同月比25.1%減と2ヶ月連続で減少しているものの、平成29年上半期の発売戸数が前年同期比1.9%増と4年ぶりに増加となり、市況の底入れの兆しが見える状況となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。この増加をけん引したのが東京都における発売戸数の増加であり、今後の2020年東京オリンピック・パラリンピック等を勘案すると、利便性の高い都心部への一極集中は継続し、そこにおける不動産需要は堅調に推移することが想定されます。また、資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、運用利回りのベースとなる賃料が足許でやや踊り場の様相を呈しているものの、依然として高い水準で推移しており、これに住宅ローンの低金利の継続があいまって、購入需要は順調に推移し、引き続き販売は好調な状況となりました。住宅ローンのベースとなる長期金利は、しばらくゼロ%近辺の水準を維持することが想定されるため、今後もこの状況が継続することが想定されます。

このような経営環境の下、当社は都心部を中心に事業収支を見極めた上での開発用地の取得を積極的に行いました。また、積極的広告施策による顧客の獲得、販売拡大に注力いたしました。特に前事業年度より開始したダイバーシティレジデンシャル（居住用コンパクトマンション）は、その商品コンセプトの差別化と積極的プロモーション、オウンドメディア「住み方ラボ」の開設などの効果により、未竣工の未引渡物件があるものの、順調に販売を拡大してまいりました。

この結果、売上高は3,168,665千円と前年同四半期に比べ517,659千円（14.0%減）の減収、営業利益は192,932千円と前年同四半期に比べ317,322千円（62.2%減）の減益、経常利益は97,365千円と前年同四半期に比べ369,775千円（79.2%減）の減益、四半期純利益は62,760千円と前年同四半期に比べ239,063千円（79.2%減）の減益となりました。

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、前事業年度に契約していた物件の引受や当事業年度に新規に獲得した物件の引受が順調に進み8物件の開発用地を仕入、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、積極的広告施策により獲得した新規顧客や既存顧客からのクチコミによる紹介顧客への営業注力によって販売拡大するだけでなく、ダイバーシティレジデンシャル（居住用コンパクトマンション）における差別化した商品コンセプトの明確な打出しにより販売拡大し、未竣工の未引渡物件があるものの、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109戸、その他21戸を販売し、売上高3,009,600千円（前年同四半期比15.2%減）、営業利益169,255千円（前年同四半期比65.0%減）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の賃貸付けによる賃貸管理収益の確保により、売上高159,064千円（前年同四半期比16.6%増）、営業利益23,677千円（前年同四半期比11.3%減）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、17,473,177千円となり、前事業年度末に比べ2,823,759千円増加いたしました。これは主に順調な販売及び引渡しにより販売用不動産が減少した一方で、積極的な開発用地の取得により仕掛販売用不動産が増加し、販売用不動産、仕掛販売用不動産合わせて3,474,362千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、14,174,439千円となり、前事業年度末に比べ2,805,170千円増加しました。これは主に開発用地の取得にかかる資金調達により1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が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、3,298,737千円となり、前事業年度末に比べ18,588千円増加しました。これは主に配当を45,012千円実施した一方、四半期純利益62,760千円を計上したことにより利益剰余金が増加したこと等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30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29年5月11日に公表いたしました「平成29年3月期 決算短信」における「平成30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. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,380,856	1,723,017
売掛金	5,346	2,375
販売用不動産	3,941,635	3,595,687
仕掛販売用不動産	7,835,589	11,655,901
貯蔵品	3,638	3,613
その他	294,036	305,884
貸倒引当金	△275	△253
流動資産合計	14,460,827	17,286,225
固定資産		
有形固定資産	71,712	72,662
無形固定資産	15,517	14,414
投資その他の資産		
その他	104,006	102,529
貸倒引当金	△2,646	△2,654
投資その他の資産合計	101,360	99,874
固定資産合計	188,589	186,951
資産合計	14,649,417	17,473,177
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,282,214	1,206,387
短期借入金	380,600	608,260
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	3,534,100	2,707,250
未払法人税等	236,745	31,376
賞与引当金	—	9,744
役員賞与引当金	70,000	—
アフターコスト引当金	6,758	6,521
その他	462,410	426,808
流動負債合計	6,002,828	5,026,347
固定負債		
社債	175,000	160,000
長期借入金	5,149,000	8,946,416
その他	42,439	41,676
固定負債合計	5,366,439	9,148,092
負債合計	11,369,268	14,174,439
純資産の部		
株主資本		
資本金	350,020	350,440
資本剰余金	300,020	300,440
利益剰余金	2,630,223	2,647,971
自己株式	△114	△114
株主資本合計	3,280,149	3,298,737
純資産合計	3,280,149	3,298,737
負債純資産合計	14,649,417	17,473,177

(2) 四半期損益計算書

第1四半期累計期間

(単位：千円)

	前第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)	当第1四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	3,686,324	3,168,665
売上原価	2,749,689	2,475,016
売上総利益	936,635	693,648
販売費及び一般管理費	426,380	500,715
営業利益	510,254	192,932
営業外収益		
受取利息	27	9
受取手数料	280	466
その他	200	300
営業外収益合計	508	776
営業外費用		
支払利息	33,616	45,211
支払手数料	9,563	50,764
その他	442	366
営業外費用合計	43,622	96,343
経常利益	467,140	97,365
税引前四半期純利益	467,140	97,365
法人税、住民税及び事業税	167,025	25,840
法人税等調整額	△1,709	8,764
法人税等合計	165,315	34,604
四半期純利益	301,824	62,760

(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)

前事業年度末と比較して著しい変動はありません。

(セグメント情報等)

前第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。

当第1四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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	3,009,600	159,064	3,168,665	—	3,168,665
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,009,600	159,064	3,168,665	—	3,168,665
セグメント利益	169,255	23,677	192,932	—	192,932

(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。