



# 平成30年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年2月6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  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営統括部部长  
 四半期報告書提出予定日 平成30年2月9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  
 (氏名) 中西 聖  
 (氏名) 岩瀬 晃二  
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成30年3月期第3四半期の業績(平成29年4月1日～平成29年12月31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3四半期	9,992	13.2	559	43.1	346	59.1	216	59.7
29年3月期第3四半期	8,826	36.5	982	59.9	848	74.2	535	79.7

	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3四半期	64.71	63.32
29年3月期第3四半期	161.35	158.06

当社は、平成29年7月26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29年3月期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」ならびに「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	%
30年3月期第3四半期	18,944	3,455	18.2
29年3月期	14,649	3,280	22.4

(参考)自己資本 30年3月期第3四半期 3,455百万円 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		0.00		27.00	27.00
30年3月期		0.00			
30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 : 有

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。また、平成30年3月8日を効力発生日として、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う予定であります。

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、当該株式分割後の金額を記載しております。なお、株式分割前の平成30年3月期(予想)期末の配当金は36円00銭(配当予想修正前)となります。

配当予想の修正については、平成30年2月6日に公表いたしました「株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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	18,500	52.1	1,345	20.5	1,050	12.5	655	12.3	98.09

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成29年7月26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。また、平成30年3月8日を効力発生日として、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う予定であります。

平成30年3月期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3Q	3,342,400 株	29年3月期	3,334,400 株
期末自己株式数	30年3月期3Q	227 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3Q	3,337,987 株	29年3月期3Q	3,320,870 株

当社は、平成29年7月26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29年3月期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
(重要な後発事象)	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3四半期累計期間（平成29年4月1日～平成29年12月31日）におけるわが国経済は、世界景気の持ち直しを背景に、バブル期を上回る高水準の売上高経常利益率になるなど企業業績の改善傾向が継続し、回復基調が続く状況となりました。一方で、インバウンド需要が堅調に拡大するなか、依然として賃金の伸び悩みは続き、低金利による住宅購入の堅調さがある反面、住宅ローン返済による家計の負担増などから国内消費は緩やかな回復に留ま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、首都圏における平成29年のマンション発売が35,898戸、前年比0.4%増と堅調な状況となり、平均戸当り価格や平均㎡単価は、平成29年4月以来9カ月連続の上昇となるなど、販売価格の高騰が伺える状況となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。㈱不動産経済研究所による平成30年のマンション供給予測では、首都圏におけるマンション供給戸数は平成29年比5.9%増の3.8万戸と2年連続の増加が予想されており、今後も低金利によるマンション業界の堅調さが見込まれております。また、賃料収入による安定運用が期待される投資用マンションにおきましても、低金利の恩恵を受ける状況が続いており、今後も安定運用資産としての注目からこの販売環境を維持できることが想定されます。

このような経営環境の下、当社では「IT×都心×不動産」をキーワードに「不動産投資Times」、「住み方ラボ」、「ふじたろう」といったオウンドメディアを運営し、マーケティング施策を積極的に展開してまいりました。中でもAI機能を搭載した不動産一括査定サイト「ふじたろう」は、ユーザーの利便性を高めることによる集客力強化を目的に、LINEチャットボット機能を追加するなど、不動産売買マッチングプラットフォームとしての機能拡充、強化を行いました。また、不動産開発におきましては、中期ビジョンに掲げる『事業領域拡大』の一環として、「都市型S-typeレジデンシャル」（都心エリアの鉄骨造アパート）の開発事業や高まるインバウンド需要に対応したインバウンド hostel 開発事業に着手し、様々な商品開発という観点から事業領域を拡大し、来期以降における一層の収益力拡大の準備をしてまいりました。

この結果、売上高は、9,992,375千円と前年同四半期と比べ1,165,745千円（13.2%増）の増収、営業利益は、559,139千円と前年同四半期と比べ423,075千円（43.1%減）の減益、経常利益は、346,784千円と前年同四半期と比べ501,970千円（59.1%減）の減益、四半期純利益は、216,001千円と前年同四半期と比べ319,830千円（59.7%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、引き続き自社での物件開発拡大につとめるほか、居住用コンパクトマンション専用ブランド「ヴァースクレイシア」の展開開始や都心エリアに特化した鉄骨造アパート「都市型S-typeレジデンシャル」の開発開始など、積極的な用地取得、物件開発に注力し、18物件の開発用地を仕入れ、前事業年度から開発していた8物件が竣工いたしました。また、販売においても、ウェブマーケティングによる新規顧客開拓への注力や既存顧客のクチコミ、紹介を誘引する施策の実施など、幅広い販売戦略を展開することにより、販売拡大を継続いたしました。

この結果、物件引渡による売上高計上のため、当四半期末では未だ全ての販売活動が売上高となっていないものの、「クレイシア」シリーズ269戸、「ヴァースクレイシア」シリーズ7戸、その他135戸を販売し、売上高9,539,267千円（前年同四半期比13.4%増）、営業利益508,824千円（前年同四半期比45.0%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、前事業年度に引き続き、販売後の管理契約の確実な獲得による管理物件数の積上げや安定的な入居率を確保するための広告宣伝活動の実施、管理戸数増加に伴う人員の先行補強などを行った結果、売上高453,108千円（前年同四半期比9.3%増）、営業利益50,314千円（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3四半期会計期間末における総資産は、18,944,104千円となり、前事業年度末に比べ4,294,686千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の拡大により、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4,400,651千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期会計期間末における負債合計は、15,488,894千円となり、前事業年度末に比べ4,119,626千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や完成物件の購入等に係る資金を調達したことにより、1年内返済を含む長期借入金の前事業年度末に比べ4,621,266千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産は、3,455,209千円となり、前事業年度末に比べ175,060千円増加いたしました。これは主に配当を45,012千円実施した一方、四半期純利益216,001千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11月6日に公表いたしました「平成30年3月期第2四半期 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3四半期会計期間 (平成29年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,380,856	2,157,509
売掛金	5,346	2,338
販売用不動産	3,941,635	2,507,152
仕掛販売用不動産	7,835,589	13,670,724
貯蔵品	3,638	2,765
その他	294,036	434,910
貸倒引当金	△275	△90
流動資産合計	14,460,827	18,775,310
固定資産		
有形固定資産	71,712	65,661
無形固定資産	15,517	13,973
投資その他の資産		
その他	104,006	91,750
貸倒引当金	△2,646	△2,591
投資その他の資産合計	101,360	89,159
固定資産合計	188,589	168,794
資産合計	14,649,417	18,944,104
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,282,214	1,023,008
短期借入金	380,600	429,620
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	6,584,166
未払法人税等	236,745	-
賞与引当金	-	11,160
役員賞与引当金	70,000	-
アフターコスト引当金	6,758	6,213
その他	462,410	501,965
流動負債合計	6,002,828	8,586,134
固定負債		
社債	175,000	145,000
長期借入金	5,149,000	6,720,200
その他	42,439	37,559
固定負債合計	5,366,439	6,902,759
負債合計	11,369,268	15,488,894
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	350,020	352,120
資本剰余金	300,020	302,120
利益剰余金	2,630,223	2,801,212
自己株式	△114	△242
株主資本合計	3,280,149	3,455,209
純資産合計	3,280,149	3,455,209
負債純資産合計	14,649,417	18,944,104

(2) 四半期損益計算書

第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	8,826,630	9,992,375
売上原価	6,486,750	7,873,382
売上総利益	2,339,879	2,118,993
販売費及び一般管理費	1,357,664	1,559,854
営業利益	982,214	559,139
営業外収益		
受取利息	59	37
受取手数料	1,003	1,526
その他	709	558
営業外収益合計	1,771	2,122
営業外費用		
支払利息	102,327	146,186
支払手数料	31,639	65,588
その他	1,264	2,703
営業外費用合計	135,231	214,478
経常利益	848,754	346,784
税引前四半期純利益	848,754	346,784
法人税、住民税及び事業税	314,522	119,712
法人税等調整額	△1,599	11,070
法人税等合計	312,922	130,782
四半期純利益	535,832	216,001



(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】

前第3四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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	8,412,035	414,594	8,826,630	—	8,826,630
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,412,035	414,594	8,826,630	—	8,826,630
セグメント利益	925,498	56,716	982,214	—	982,214

(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3四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31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	9,539,267	453,108	9,992,375	—	9,992,375
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	9,539,267	453,108	9,992,375	—	9,992,375
セグメント利益	508,824	50,314	559,139	—	559,139

(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。

(重要な後発事象)

当社は、平成30年2月6日開催の取締役会において、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更について決議いたしました。

1. 株式分割の目的

当社は、平成29年12月8日に東京証券取引所市場第二部へ市場変更させていただきましたが、これを通過点として、更なる上の市場、市場第一部を具体的に目指す時期となつてまいりました。その一環といたしまして、当社株式の流動性を高め、投資家層の更なる拡大を図ることを目的に株式分割を行うことといたしました。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成30年3月7日(水)最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき、普通株式2株の割合をもって株式分割を実施いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	3,342,400株
今回の分割により増加する株式数	3,342,400株
株式分割後の発行済株式総数	6,684,800株
株式分割後の発行可能株式総数	19,200,000株

(注) 「株式分割前の発行済株式総数」及び「今回の分割により増加する株式数」は、平成30年2月6日現在のものであり、ストックオプションの行使状況等により変動する可能性があります。

(3) 分割の日程

基準日公告日	: 平成30年2月19日(月)
基準日	: 平成30年3月7日(水)
効力発生日	: 平成30年3月8日(木)

(4) 新株予約権行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を平成30年3月8日以降、以下のとおり調整いたします。

	調整前行使価額	調整後行使価額
第1回新株予約権	525円	263円
第2回新株予約権	1,743円	872円

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	80円68銭	32円36銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	79円04銭	31円66銭

3. 定款の一部変更

(1) 変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成30年3月8日をもって、当社定款第6条の発行可能株式総数を変更いたします。

(2) 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は、変更箇所を示しております。)

現行	変更後
第6条 (発行可能株式の総数) 当社の発行する株式の総数は、 <u>960</u> 万株とする。	第6条 (発行可能株式の総数) 当社の発行する株式の総数は、 <u>1,920</u> 万株とする。

4. その他

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。