



2019年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2018年8月10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
 四半期報告書提出予定日 2018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
 (氏名) 中西 聖
 (氏名) 岩瀬 晃二
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第1四半期の業績(2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第1四半期	2,174	31.4	42		94		72	
2018年3月期第1四半期	3,168	14.0	192	62.2	97	79.2	62	79.2

	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
2019年3月期第1四半期	10.89	
2018年3月期第1四半期	9.41	9.20

当社は、2017年7月26日付及び2018年3月8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。

2018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。

2019年3月期第1四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、1株当たり四半期純損失であるため、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	%
2019年3月期第1四半期	17,542	3,826	21.8
2018年3月期	16,859	3,976	23.6

(参考)自己資本 2019年3月期第1四半期 3,823百万円 2018年3月期 3,974百万円

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
2018年3月期		0.00		13.00	13.00
2019年3月期					
2019年3月期(予想)		0.00		16.00	16.00

(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. 2019年3月期の業績予想(2018年4月1日～2019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	24,000	24.9	1,600	15.0	1,250	10.7	806	10.1	120.35

(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

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)	2019年3月期1Q	6,730,400 株	2018年3月期	6,697,600 株
期末自己株式数	2019年3月期1Q	454 株	2018年3月期	454 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期1Q	6,701,111 株	2018年3月期1Q	6,668,586 株

当社は、2017年7月26日付及び2018年3月8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。
2018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。

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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
(セグメント情報等)	7
(追加情報)	8
(重要な後発事象)	9

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（2018年4月1日～2018年6月30日）におけるわが国経済は、米中の貿易摩擦問題などが懸念されるものの、世界的な景気改善の中、米株高や円安を背景とした輸出環境の好調な推移や好調なインバウンド需要などによる堅調な企業収益の伸びが下支えとなり、景況感は総じて緩やかな回復基調となりました。一方で、企業収益が伸び、雇用環境が改善することにより有効求人倍率は43年2カ月ぶりの高水準を記録し、人手不足に伴う供給制約が懸念されるなど、労働需給のひっ迫度は増しており、ITを活用した革新技术や生産性の向上に向けた働き方改革が注視され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2018年6月度のマンション発売が2,659戸、前年同月比16.4%増と3ヶ月ぶりに増加し、2018年上半期の発売戸数が前年同期比5.3%増と2年連続の増加となるなど、好調が続く状況となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。建築費は高止まり、用地仕入競争も引き続き厳しい状況にあるものの、日銀総裁の続投により低金利政策が今後も一定程度維持される見込みであることや2020年東京オリンピック・パラリンピックへの期待などにより、安定的な需要が見込まれることから、業界全体の好況感は続くことが見込まれております。

資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、金融機関のアパートローンに対する融資姿勢に慎重さが見られるものの、東京23区かつ利便性の高い立地における適正な運用計画の成り立つ収益物件については、積極的な融資姿勢が継続しており、これに政府主導の低金利政策の継続があいまって、引き続き販売は好調な状況となりました。資産運用を目的とした不動産投資は、安定した資産形成の一つの手段として、一般的な認知が拡大しており、世間的関心も高まっていることから、今後も購入需要は好調に推移することが想定されます。

このような経営環境の下、当社はプロジェクト収支を見極めた上での開発用地取得を都心部に更に集中して、より一層積極的に行ってまいりました。また、「IT×都心×不動産」をキーワードに、オウンドメディア「不動産投資Times」を基軸としたウェブによる広告施策を引き続き積極的に展開し、効率的な新規顧客の獲得や不動産投資の啓蒙活動に注力いたしました。更に、香港大手不動産企業との共催による海外富裕投資家向け販売会を実施し販路拡大にも努めてまいりました。これらの施策により当社の販売活動は当初の計画通り順調に進捗しております。

この結果及び開発物件の竣工時期が第4四半期に集中しているため、売上高につきましても第4四半期に偏重することが影響し、売上高は2,174,547千円と前年同四半期に比べ994,117千円（31.4%減）となり、営業損失42,673千円（前年同四半期は営業利益192,932千円）、経常損失94,699千円（前年同四半期は経常利益97,365千円）、四半期純損失72,972千円（前年同四半期は四半期純利益62,760千円）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、市場規模・事業効率を考慮し、東京23区かつ利便性の高い立地に集中した用地の仕入を引き続き行い4物件の開発用地を仕入れ、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。販売においては、ウェブ広告を用いた効率的な新規顧客の獲得に注力するだけでなく、既存顧客への新たな運用プランの提案による販売によって販売拡大をしております。また、国内のみならず海外富裕投資家層に向けた販売会を実施するなど販路拡大も行ってまいりました。これらの結果、販売活動は非常に順調に推移しているものの、物件未竣工のため投資用マンションブランド「クレシア」シリーズは2戸の販売（引渡）に留まり、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレシア」シリーズは22戸、その他で36戸を販売いたしました。

この結果、売上高1,994,092千円（前年同四半期比33.7%減）、営業損失56,122千円（前年同四半期は営業利益169,255千円）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、自社開発物件販売後の管理契約の確実な獲得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180,454千円（前年同四半期比13.4%増）、営業利益13,449千円（前年同四半期比43.2%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、17,542,766千円となり、前事業年度末に比べ683,461千円増加しております。開発物件の竣工時期が第4四半期に集中していることにより、運転資金の支出が先行することとなり現金及び預金が936,267千円、「ヴァースクレイシア」シリーズの順調な販売及び引渡により販売用不動産が788,164千円それぞれ減少した一方、積極的な開発用地の仕入れ及び物件の開発進行に伴い仕掛販売用不動産が2,190,272千円増加したこと等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、13,716,075千円となり、前事業年度末に比べ833,058千円増加しております。これは主に前期に竣工した物件の建築代金支払により買掛金が528,041千円、各種税金の支払により未払法人税等が241,974千円それぞれ減少した一方、開発用地の取得にかかる資金調達により短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が1,770,844千円増加したこと等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、3,826,691千円となり、前事業年度末に比べ149,596千円減少しております。これは主に配当を87,062千円実施し、四半期純損失72,972千円を計上したことにより利益剰余金が減少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にあります。2019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、2018年5月8日に公表いたしました「平成30年3月期 決算短信」における「平成31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 (2018年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,390,258	1,453,990
売掛金	4,036	2,469
販売用不動産	2,357,857	1,569,692
仕掛販売用不動産	11,515,391	13,705,664
貯蔵品	1,875	1,532
その他	235,850	408,077
貸倒引当金	△287	△132
流動資産合計	16,504,981	17,141,295
固定資産		
有形固定資産	88,361	97,065
無形固定資産	14,053	13,259
投資その他の資産		
その他	254,468	293,677
貸倒引当金	△2,561	△2,531
投資その他の資産合計	251,907	291,146
固定資産合計	354,322	401,470
資産合計	16,859,304	17,542,766
負債の部		
流動負債		
買掛金	736,454	208,413
短期借入金	324,500	1,203,660
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	4,672,164	7,900,118
未払法人税等	244,703	2,729
賞与引当金	36,214	11,647
役員賞与引当金	43,500	—
アフターコスト引当金	6,213	6,198
その他	675,793	590,263
流動負債合計	6,769,543	9,953,031
固定負債		
社債	145,000	130,000
長期借入金	5,929,936	3,593,666
その他	38,537	39,378
固定負債合計	6,113,473	3,763,044
負債合計	12,883,017	13,716,075
純資産の部		
株主資本		
資本金	353,803	358,116
資本剰余金	303,803	308,116
利益剰余金	3,317,412	3,157,377
自己株式	△242	△242
株主資本合計	3,974,776	3,823,367
新株予約権	1,510	3,323
純資産合計	3,976,287	3,826,691
負債純資産合計	16,859,304	17,542,766

(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2017年4月1日 至2017年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自2018年4月1日 至2018年6月30日)
売上高	3,168,665	2,174,547
売上原価	2,475,016	1,702,668
売上総利益	693,648	471,879
販売費及び一般管理費	500,715	514,552
営業利益又は営業損失(△)	192,932	△42,673
営業外収益		
受取利息	9	7
受取手数料	466	355
その他	300	150
営業外収益合計	776	513
営業外費用		
支払利息	45,211	43,208
支払手数料	50,764	8,949
その他	366	382
営業外費用合計	96,343	52,540
経常利益又は経常損失(△)	97,365	△94,699
特別損失		
固定資産除却損	—	4,445
特別損失合計	—	4,445
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	97,365	△99,145
法人税、住民税及び事業税	25,840	173
法人税等調整額	8,764	△26,346
法人税等合計	34,604	△26,172
四半期純利益又は四半期純損失(△)	62,760	△72,972

(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。

(セグメント情報等)

前第1四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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。

当第1四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	1,994,092	180,454	2,174,547	—	2,174,547
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,994,092	180,454	2,174,547	—	2,174,547
セグメント利益又は 損失(△)	△56,122	13,449	△42,673	—	△42,673

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)は、四半期損益計算書の営業利益または営業損失(△)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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(重要な後発事象)

(新株予約権の発行)

当社は、2018年7月17日開催の取締役会において、「第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権（行使指定・停止指定条項付）」（以下「本新株予約権」という。）の発行を決議し、2018年7月25日付の取締役会において本新株予約権の発行条件等を決議しております。

なお、2018年8月9日付で本新株予約権の発行及び発行価額の総額の払込が完了し、以下のとおり割当を行っております。

第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権（行使指定・停止指定条項付）

(1) 割当日	2018年8月9日
(2) 新株予約権の総数	13,000個
(3) 新株予約権の目的である株式の種類及び数	当社普通株式 1,300,000株
(4) 発行価額	本新株予約権1個当たり金744円（総額9,672,000円）
(5) 当該発行による潜在株式数	潜在株式数：1,300,000株（新株予約権1個につき100株） 上限行使価額はありませぬ。 下限行使価額は、1,120円ですが、下限行使価額においても、潜在株式数は1,300,000株であります。
(6) 資金調達額（差引手取概算額）	2,079,672,000円（注）
(6) 資本組入額	本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとします。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とします。
(6) 行使価額及び行使価額の修正条件	当初行使価額 1,600円 当初の行使価額は、条件決定日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（以下「東証終値」という。）とします。本新株予約権の行使価額は、2018年8月15日以降、本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日の直前取引日の東証終値の90.5%に相当する金額に修正されます。ただし、修正後の価額が下限行使価額を下回る場合となる場合には、下限行使価額を修正後の行使価額とします。
(7) 行使可能期間	2018年8月15日から2021年8月13日
(8) 割当先と割当方法	野村証券株式会社に対する第三者割当方式
(9) 資金使途	不動産開発販売事業における用地取得資金及び物件開発資金

(注) 資金調達額は、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額から、本新株予約権に係る発行諸費用の概算額を差し引いた金額であります。なお、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額は、当初行使価額で全ての本新株予約権が行使されたと仮定した場合の金額であります。実際の資金調達額は行使価額の水準により増加又は減少します。また、本新株予約権の行使期間内に全部又は一部の行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には資金調達額は減少します。