



## 2020年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年8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  
 四半期報告書提出予定日 2019年8月6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. 2020年3月期第1四半期の業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第1四半期	4,761	118.9	326		250		169	
2019年3月期第1四半期	2,174	31.4	42		94		72	

	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
2020年3月期第1四半期	23.90	23.47
2019年3月期第1四半期	10.89	

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	%
2020年3月期第1四半期	23,307	5,196	22.2
2019年3月期	22,834	5,164	22.6

(参考)自己資本 2020年3月期第1四半期 5,180百万円 2019年3月期 5,149百万円

### 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
2019年3月期		0.00		21.00	21.00
2020年3月期					
2020年3月期(予想)		0.00		21.00	21.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注)2019年3月期期末配当の内訳 普通配当16円00銭 記念配当5円00銭

### 3. 2020年3月期の業績予想(2019年4月1日～2020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	22,000	2.2	1,360	21.4	1,000	27.8	630	27.8	88.98

(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)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)	2020年3月期1Q	7,097,000 株	2019年3月期	7,081,000 株
期末自己株式数	2020年3月期1Q	543 株	2019年3月期	543 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期1Q	7,086,646 株	2019年3月期1Q	6,701,111 株

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4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	4
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	6
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(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1四半期累計期間（2019年4月1日～2019年6月30日）におけるわが国経済は、米中貿易摩擦の激化、海外情勢の先行き不透明感が景況感を下押しし、足元の景況感は悪化する状況となったものの、人手不足の深刻化と働き方改革への対応などを背景に企業の設備投資マインドは堅調を維持し、内需が景気を下支える状況となりました。今後も、底堅い内需と輸出の持ち直しに伴い、企業収益は拡大基調が続く見通しであり、また、バブル期を上回る人手不足感を背景に名目賃金は増加基調を維持しており、良好な所得環境に支えられ、個人消費も緩やかに増加する見通しとなっております。10月に予定されている消費税増税による消費の落ち込み懸念については、軽減税率の導入や幼児教育無償化などによって前回増税時にみられたような大幅な落ち込みは回避される見込みとなっております。

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2019年上期（1月～6月）の新築マンション供給戸数が13.3%減の1万3,436戸と、上期としては3年ぶりの減少となり、都区部の減少が目立つ状況となりました。しかしながら、戸当たり平均価格及び㎡単価は引き続き上昇しており、平均価格は7年連続アップで6,000万円台にまで上昇する状況となりました（株不動産経済研究所調べ）。これに対し、2019年4月～6月期の首都圏の中古マンションの成約件数は前年比3.6%増となっており、3年連続で前年を上回り、4月～6月の成約件数としては過去最高となりました（東日本不動産流通機構調べ）。新築マンション価格が購入者の手が届きにくい水準まで高騰したため、相対的に中古マンションへの需要が高まっている様相が伺えます。

収益不動産につきましては、一部の金融機関や不動産業者の不適切融資の関係で、その融資環境が厳しくなり、サラリーマン向け投資用アパートや1棟収益物件での販売は低迷が継続する状況となっている一方で、収益性のある都心部の物件やマンション投資に対する金融機関の融資姿勢は積極性を維持しており、これに現状の金融政策の維持があいまって、引き続き販売は好調な状況となっております。2019年6月の日銀の金融政策決定会合において現状の金融政策の維持が決定されており、また、金融政策の正常化を探っていたFRBが景気悪化防止策として10年半ぶりに利下げを実施したことなどから、今後も低金利の状況が継続することが想定され、これによる不動産市場の活性化で不動産価格は現状の水準を維持、もしくは、現状以上の水準になっていくことが考えられます。

このような経済環境の下、期初に決定した既存事業における「堅実性と将来の成長性確保」という事業方針のもと、バランスシートへのインパクトを少なくした上で利益が創出できる買取再販事業の強化や早期の賃貸付けによる賃料収入の確保と賃貸関連コストの削減、必要コスト見直しによる販管費の効果的な削減に取り組んでまいりました。また、事業領域拡大に向けて、不動産クラウドファンディングの事業化や新規事業の推進、M&Aの積極的な検討などにも取り組んでまいりました。

この結果、売上高は4,761,117千円と前年同四半期と比べ2,586,570千円（118.9%増）の増収、営業利益は326,033千円（前年同四半期は営業損失42,673千円）、経常利益は250,856千円（前年同四半期は経常損失94,699千円）、四半期純利益は169,380千円（前年同四半期は四半期純損失72,972千円）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では、「成長性」から「堅実性と将来の成長性確保」という方針に転換し、より立地にこだわった用地の仕入れを行い、3物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発してきました1物件が竣工いたしました。資産運用型投資用マンションの販売においては、ウェブ広告及びCRM戦略に注力し、反響やリピートによる販売拡大に努めてまいりました。また、居住用コンパクトマンションは、ライフステージに合わせて様々な住み方・使い方ができる、当社のコンセプトである「住み方の多様性」が評価され、順調に販売を進めており、都市型アパートについても、中間富裕層の顧客への販売が順調に進んでまいりました。全般的に、期初に想定していたより販売価格を伸ばすことが出来ており、これによる利益貢献が大きい状況となりました。

この結果、資産運用型投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズは78戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴェアスクレイシア」シリーズは23戸、都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズは4棟、その他で49戸を販売し、売上高4,583,780千円（前年同四半期比129.9%増）、営業利益275,740千円（前年同四半期は営業損失56,122千円）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では、自社開発物件販売後の確実な管理契約の獲得と自社管理物件の買取再販強化による管理戸数の維持により、当四半期末の賃貸管理戸数は2,795戸、建物管理戸数は3,115戸（74棟、72組合）となりました。また、早期の賃貸付けによる賃貸付け関連コストの削減に注力いたしました。

この結果、売上高177,337千円（前年同四半期比1.7%減）、営業利益50,292千円（前年同四半期比274.0%増）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、23,307,695千円となり、前事業年度末に比べ473,157千円増加しております。開発物件の竣工が第4四半期に偏重していることによる資金需要の増加により現金及び預金が216,041千円、「クレイシア」シリーズ及び「ヴェアスクレイシア」シリーズの順調な引渡により販売用不動産が1,283,412千円それぞれ減少した一方、積極的な物件開発用地の仕入れ及び開発進行に伴い仕掛販売用不動産が2,103,529千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、18,111,324千円となり、前事業年度末に比べ441,454千円増加しております。これは主に前期に竣工した物件の工事代金支払により買掛金が781,217千円、各種税金の支払により未払法人税等が328,002千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1,653,012千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、5,196,370千円となり、前事業年度末に比べ31,703千円増加しております。これは主に期末配当を実施したことにより利益剰余金が148,689千円減少した一方、四半期純利益169,380千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、物件の竣工時期及び引渡し時期により、業績に偏重が生じる傾向にあります。2020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、2019年5月9日に公表いたしました「2019年3月期 決算短信」における「2020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 (2019年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,847,068	3,631,027
売掛金	3,811	3,203
販売用不動産	5,634,232	4,350,819
仕掛販売用不動産	12,518,251	14,621,780
貯蔵品	1,638	1,405
その他	383,996	259,765
貸倒引当金	△90	△133
流動資産合計	22,388,908	22,867,867
固定資産		
有形固定資産	88,677	87,255
無形固定資産	30,779	29,692
投資その他の資産		
その他	395,254	391,962
貸倒引当金	△69,083	△69,083
投資その他の資産合計	326,171	322,879
固定資産合計	445,629	439,827
資産合計	22,834,537	23,307,695
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,495,272	714,055
短期借入金	1,966,313	1,873,142
1年内償還予定の社債	130,000	130,000
1年内返済予定の長期借入金	4,002,535	5,103,910
未払法人税等	393,361	65,358
賞与引当金	36,074	12,405
役員賞与引当金	60,000	—
アフターコスト引当金	6,068	6,031
その他	610,069	606,258
流動負債合計	8,699,694	8,511,162
固定負債		
社債	15,000	—
長期借入金	8,907,398	9,552,206
その他	47,777	47,956
固定負債合計	8,970,175	9,600,162
負債合計	17,669,870	18,111,324
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	548,784	553,654
資本剰余金	498,784	503,654
利益剰余金	4,102,370	4,123,061
自己株式	△341	△341
株主資本合計	5,149,597	5,180,029
新株予約権	15,069	16,341
純資産合計	5,164,667	5,196,370
負債純資産合計	22,834,537	23,307,695

(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2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
売上高	2,174,547	4,761,117
売上原価	1,702,668	3,886,177
売上総利益	471,879	874,939
販売費及び一般管理費	514,552	548,906
営業利益又は営業損失(△)	△42,673	326,033
営業外収益		
受取利息	7	1
受取手数料	355	9
その他	150	998
営業外収益合計	513	1,010
営業外費用		
支払利息	43,208	56,774
支払手数料	8,949	15,489
その他	382	3,924
営業外費用合計	52,540	76,188
経常利益又は経常損失(△)	△94,699	250,856
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(△)	△99,145	250,856
法人税、住民税及び事業税	173	57,072
法人税等調整額	△26,346	24,402
法人税等合計	△26,172	81,475
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△72,972	169,380

(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)

【セグメント情報】

前第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又は営業損失(△)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。

当第1四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	4,583,780	177,337	4,761,117	—	4,761,117
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,583,780	177,337	4,761,117	—	4,761,117
セグメント利益	275,740	50,292	326,033	—	326,033

(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。