

# 2020年3月期第1四半期決算レポート

---

2019年8月  
プロパティエージェント株式会社（東証一部：3464）

# 2020年3月期第1四半期サマリ&トピックス

- 売上高47.6億円、営業利益3.26億円、経常利益2.5億円  
販売価格の伸び、中古買取再販による**利益貢献大**
- 期初に想定していたほどの金融環境の悪化はなく、**業績については順調に推移**  
当社の従前からの事業方針、事業戦略（手がける不動産の種類、エリアを選別した開発、顧客属性の維持）が功を奏した
- 足踏みダイエットを着実に実行し、  
**財務体質の強化と市況変動リスクへの耐性を強化**
- 新規事業**不動産クラウドファンディング**の準備も順調に進捗  
2019年5月に**事前情報公開サイト**をオープン  
事業推進の一環として、**株主優待を変更・拡充し、当事業へ還流する施策**を検討開始  
その他、会員数の大多数の獲得に向けた施策を検討中
- 創業以来の**17期連続増収増益**の可能性に注視

# 2020年3月期第1四半期業績ハイライト

単位：百万円

	FY2018Q1	FY2019Q1	増減率	FY2018	FY2019	昨対比	進捗率
<b>不動産開発販売事業</b>	<b>1,994</b>	<b>4,583</b>	<b>① 129.9%</b>				
（マンション販売戸数）	（60）	（150）	（150.0%）				
（アパート販売棟数）	（0）	（4）	-				
<b>プロパティマネジメント事業</b>	<b>180</b>	<b>177</b>	<b>-1.7%</b>				
（賃貸管理戸数）	（2,569）	（2,795）	（8.8%）				
（建物管理戸数）	（2,456）	（3,115）	（26.8%）				
<b>売上高</b>	<b>2,174</b>	<b>4,761</b>	<b>118.9%</b>	<b>21,534</b>	<b>22,000</b>	<b>465</b>	<b>21.6%</b>
不動産開発販売事業	-56	275	-				
プロパティマネジメント事業	13	50	<b>② 274.0%</b>				
<b>営業利益</b>	<b>-42</b>	<b>326</b>	<b>-</b>	<b>1,730</b>	<b>1,360</b>	<b>-370</b>	<b>24.0%</b>
<b>経常利益</b>	<b>-94</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>1,385</b>	<b>1,000</b>	<b>-385</b>	<b>25.1%</b>
<b>純利益</b>	<b>-72</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>872</b>	<b>630</b>	<b>-242</b>	<b>26.9%</b>
営業利益率	-2.0%	6.8%		8.0%	6.2%	-1.9%	
経常利益率	-4.4%	5.3%		6.4%	4.5%	-1.9%	
純利益率	-3.4%	3.6%		4.0%	2.9%	-1.2%	
一株当たり純利益（円）	-10.89	23.90		126.16	88.98	-37.18	

## ◆不動産開発販売事業

①投資用マンションの物件販売戸数の増加、都市型アパートの順調な販売により**増収**。  
 想定よりも販売価格を伸ばすことができていること、中古の買取再販を強化したことによる**利益貢献大**。

## ◆プロパティマネジメント事業

②早期の賃貸付けにより、賃料収入の確保と賃貸付け関連コストの削減により**大幅増益**。

# 2020年3月期第1四半期末要約BS

単位：百万円、%

	2019年3月期末	2020年3月期 第1四半期末	対前年比	増減率
現金及び預金	3,847	<b>3,631</b>	-216	-5.6%
販売用不動産	5,634	<b>4,350</b>	-1,283	-22.8%
仕掛販売用不動産	12,518	<b>14,621</b>	2,103	16.8%
その他	389	<b>264</b>	-125	-32.1%
<b>流動資産</b>	22,388	<b>22,867</b>	478	2.1%
<b>固定資産</b>	445	<b>439</b>	-5	-1.3%
<b>資産合計</b>	22,834	<b>23,307</b>	① 473	2.1%
有利子負債	6,098	<b>7,107</b>	1,008	16.5%
その他	2,600	<b>1,404</b>	-1,196	-46.0%
<b>流動負債</b>	8,699	<b>8,511</b>	-188	-2.2%
有利子負債	8,922	<b>9,552</b>	629	7.1%
その他	47	<b>47</b>	-	0.4%
<b>固定負債</b>	8,970	<b>9,600</b>	629	7.0%
<b>負債合計</b>	17,669	<b>18,111</b>	② 441	2.5%
<b>純資産</b>	5,164	<b>5,196</b>	③ 31	0.6%
<b>負債・純資産合計</b>	22,834	<b>23,307</b>	473	2.1%
流動比率	257.4%	<b>268.7%</b>	11.3%	
自己資本比率	22.6%	<b>22.2%</b>	-0.3%	

## ① 資産合計473百万円増加

- ・開発物件竣工が第4四半期に偏重していることによる資金需要で現金及び預金が減少
- ・前期末の完成在庫については順調に販売が進み販売用不動産が減少
- ・一方で、積極的な物件開発用地の仕入れ及び開発進行により仕掛販売用不動産が増加

## ② 負債合計441百万円増加

- ・開発用地の取得にかかる資金調達及び資金需要を支えるための運転資金の借入により有利子負債が増加。

## ③ 純資産31百万円増加

- ・148百万円の配当を実施し減少
- ・一方で169百万円の利益を計上し増加
- ・自己資本比率は低下したが、業績が順調に推移したことにより、想定より低下していない