



## 2020年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年11月5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 (氏名) 岩瀬 晃二  
 四半期報告書提出予定日 2019年11月5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 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東  
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年3月期第2四半期の業績(2019年4月1日～2019年9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2四半期	13,401	143.5	1,570		1,431		931	
2019年3月期第2四半期	5,504	14.0	45	88.1	86		83	

	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2四半期	131.22	128.91
2019年3月期第2四半期	12.38	

2019年3月期第2四半期の「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2四半期	21,255	6,009	28.2
2019年3月期	22,834	5,164	22.6

(参考)自己資本 2020年3月期第2四半期 5,992百万円 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		0.00			
2020年3月期(予想)				23.00	23.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

(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	23,500	9.1	1,800	4.0	1,450	4.7	945	8.4	132.65

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

## 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2Q	7,147,800 株	2019年3月期	7,081,000 株
期末自己株式数	2020年3月期2Q	614 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2Q	7,100,761 株	2019年3月期2Q	6,766,842 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5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	4
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期貸借対照表	6
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(セグメント情報等)	10

## 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2四半期累計期間（2019年4月1日～2019年9月30日）におけるわが国経済は、米中貿易摩擦の激化、英国のEU離脱交渉など海外情勢の先行き不透明感と消費税増税後の国内消費の落ち込みへの懸念が景況感の下押しとなり、全体として景気に足踏み感が現れる状況となったものの、中国政府の景気下支え政策や人手不足の深刻化と働き方改革への対応などを背景とした企業の合理化・省力化投資などの内需のけん引により中長期的には緩やかな景気回復が続く見通しとなっております。また、依然として多くの業種で労働需給がひっ迫していることから、名目賃金は底堅い伸びが持続すると予想されおり、消費税増税後も軽減税率の導入などによる増税対策により消費の大幅な落ち込みは回避され、個人消費は堅調に推移する見通しとなっております。

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年度上半期（2019年4月～2019年9月）のマンション供給戸数が前年度比21.7%の減少となり、都区部のそれも19.9%の減少と供給数が少ない状況となっているにもかかわらず、契約率は好不調の境となる70%を下回る66.4%となっており、特にファミリーマンションなどで苦戦している様相となっております。また、都区部の平均価格は、前年度比1.8%アップで7,000万円台となったものの、その上昇率は小さくなり、㎡単価は前年度比横ばいとなっていることから価格に頭打ち感が出ている状況が伺えます（※不動産経済研究所調べ）。

資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、首都圏の2019年上期（2019年1月～2019年6月）の投資用マンション供給戸数が、前年同期比30.9%の減少となり、平均価格、㎡単価も若干の減少となりました。また、一部の金融機関、不動産業者の不適切融資関係の問題発生後、その融資環境の厳しさが継続しており、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おり、これらの物件を扱う不動産業者にとっては厳しい状況が続いております。しかしながら、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、これに現状の低金利の恩恵や堅調な賃料なども相まって、これらの販売は好調を維持しております。今後は、都心エリアの用地取得の競争が激しく、厳しい状況が続く見通しであることから、城東・城北エリア、神奈川エリアなどに軸足を移して供給が維持される見込みとなっております。

このような経済環境の下、当社では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、バランスシートの圧縮や販管費の削減等、“足踏みダイエット”を実施してまいりました。バランスシートについては、将来の販売数を考慮した適切なコントロールのもと在庫調整を実施し、販管費については、DX（デジタル・トランスフォーメーション）推進プロジェクトによる生産性向上、広告効率向上などを実現し、結果として、想定以上のバランスシートの圧縮とコスト削減ができました。さらに、DX推進プロジェクトについては、顧客満足度向上や不動産取引円滑化の観点でも順調に進捗しており、国土交通省が実施する「個人を含む売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験」への参画や電子契約の導入などを実施することで、不動産業界における取引のオンライン化の推進に貢献し、これによる一層の顧客満足度向上に努めてまいりました。また、新規事業領域におきましては、不動産クラウドファンディングでの活用による会員数獲得を視野に、ポイントプログラム「リアルエステートコイン®」のサービスを開発し、その拡充施策として株式会社クレディセゾンとのポイント連携の検討を開始いたしました。

この結果、売上高は13,401,963千円と前年同四半期と比べ7,897,375千円（前年同四半期比143.5%増）の増収、営業利益は1,570,737千円（前年同四半期は営業利益45,062千円）、経常利益は1,431,132千円（前年同四半期は経常損失86,905千円）、四半期純利益は931,777千円（前年同四半期は四半期純損失83,775千円）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、「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、厳しい事業計画による用地の仕入れを行い、5物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発していた2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、当社が想定していたよりも金融機関の融資姿勢の悪化がないことから当初想定よりも販売価格が伸長できており、これに加えて、立地などの当社物件の強みとお客様への最適な資産形成の提案を活かして、値引き幅の抑制に努めるなど、利益最大化を図ってまいりました。また、自社のリソースを最大限活用した自社ブランド中心の買取再販も想定より大きく利益に貢献しており、さらに都市型アパートについては、中間富裕層への販売が順調に進み、年間想定販売棟数のほとんどの引渡しが完了したことから、今後に向けた仕入開発の強化に取り組んでおります。

これらの結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ等は237戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズは50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7棟、その他で49戸を販売し、売上高13,071,909千円（前年同四半期比152.7%増）、営業利益1,477,511千円（前年同四半期は営業損失8,856千円）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2,846戸、建物管理戸数は3,163戸（75棟、73組合）となりました。また、早期の賃貸付けによる賃料収入の確保と賃貸付け関連コストの削減にも注力いたしました。

これらの結果、売上高330,053千円（前年同四半期比0.6%減）、営業利益93,225千円（前年同四半期比72.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期会計期間末における総資産は、21,255,534千円となり、前事業年度末に比べ1,579,003千円減少いたしました。これは主に自社開発物件の用地仕入及び物件開発の進行に伴い仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べ367,213千円、自社開発物件の販売引渡しによる資金化により現金及び預金が前事業年度末に比べ1,658,163千円それぞれ増加した一方、自社開発物件の順調な引渡しにより販売用不動産が前事業年度末に比べ3,690,933千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は、15,246,047千円となり、前事業年度末に比べ2,423,822千円減少いたしました。これは主に当第2四半期会計期間に自社開発物件を順調に引渡ししたことにより、短期借入金の前事業年度末に比べ169,118千円、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金の前事業年度末に比べ989,601千円、買掛金が前事業年度末に比べ1,363,131千円それぞれ減少したことによるものであります。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産は、6,009,486千円となり、前事業年度末に比べ844,819千円増加いたしました。これは主に配当を148,689千円実施した一方、四半期純利益を931,777千円計上したことにより利益剰余金が前事業年度末に比べ783,088千円、新株予約権の行使に伴い資本金及び資本剰余金が合計で60,270千円それぞれ増加したことによるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は5,495,231千円と前事業年度末と比べ1,658,163千円（43.2%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に物件の順調な引渡しに伴いたな卸資産が減少したこと等により、3,008,494千円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の取得による支出があったこと等により、△87,740千円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に用地仕入及び物件開発にかかる長期借入れによる収入があったものの、それを上回る長期借入金の返済による支出があったことにより、△1,262,590千円となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年5月9日に公表いたしました2020年3月期の業績予想につきまして下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

	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
前回発表予想 (A)	22,000	1,360	1,000	630	88.98
今回修正予想 (B)	23,500	1,800	1,450	945	132.65
増減額 (B-A)	1,500	440	450	315	—
増減率 (%)	6.8	32.4	45.0	50.0	—

当社の主力事業である収益不動産は、昨年来より金融機関の融資姿勢や業界環境に不透明感が出ておりました。そのため、2019年5月9日発表の業績予想は、販売価格、販売戸数とも保守的に見て算定しておりました。しかしながら、2020年3月期第2四半期まで経過し、当社の手掛ける立地や商品種別、顧客属性においては、金融環境の大きな影響はなく好調に推移する状況となっております。また、“足踏みダイエット”という方針のもと、バランスシート圧縮やコストの削減にも注力し、生産性の向上を図ってまいりました。これらにより、2020年3月期第2四半期の業績が想定以上に順調に進捗したため、今後の販売戦略や人員戦略、広告戦略、投資戦略等を総合的に見直し、修正をいたしました。

この結果、売上高予想を1,500百万円増の23,500百万円、営業利益予想を440百万円増の1,800百万円、経常利益予想を450百万円増の1,450百万円、当期純利益予想を315百万円増の945百万円に修正いたしました。

なお、業績予想は、本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2四半期会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,847,068	5,505,231
売掛金	3,811	5,116
販売用不動産	5,634,232	1,943,298
仕掛販売用不動産	12,518,251	12,885,464
貯蔵品	1,638	1,884
その他	383,996	430,265
貸倒引当金	△90	△112
流動資産合計	22,388,908	20,771,148
固定資産		
有形固定資産	88,677	84,968
無形固定資産	30,779	28,708
投資その他の資産		
その他	395,254	439,786
貸倒引当金	△69,083	△69,078
投資その他の資産合計	326,171	370,708
固定資産合計	445,629	484,385
資産合計	22,834,537	21,255,534
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,495,272	132,141
短期借入金	1,966,313	1,797,194
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	5,469,192
未払法人税等	393,361	528,164
賞与引当金	36,074	19,589
役員賞与引当金	60,000	—
アフターコスト引当金	6,068	5,994
その他	610,069	665,066
流動負債合計	8,699,694	8,747,343
固定負債		
社債	15,000	—
長期借入金	8,907,398	6,451,140
その他	47,777	47,564
固定負債合計	8,970,175	6,498,704
負債合計	17,669,870	15,246,047
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	548,784	578,919
資本剰余金	498,784	528,919
利益剰余金	4,102,370	4,885,458
自己株式	△341	△426
株主資本合計	5,149,597	5,992,872
新株予約権	15,069	16,614
純資産合計	5,164,667	6,009,486
負債純資産合計	22,834,537	21,255,534

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2019年4月1日 至2019年9月30日)
売上高	5,504,587	13,401,963
売上原価	4,331,543	10,627,081
売上総利益	1,173,044	2,774,881
販売費及び一般管理費	1,127,981	1,204,144
営業利益	45,062	1,570,737
営業外収益		
受取利息	21	515
受取手数料	711	20
違約金収入	350	2,050
その他	454	1,376
営業外収益合計	1,537	3,962
営業外費用		
支払利息	92,415	113,175
支払手数料	40,350	28,599
その他	740	1,792
営業外費用合計	133,505	143,567
経常利益又は経常損失(△)	△86,905	1,431,132
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(△)	△91,351	1,431,132
法人税、住民税及び事業税	1,353	497,924
法人税等調整額	△8,929	1,429
法人税等合計	△7,576	499,354
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△83,775	931,777

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△91,351	1,431,132
減価償却費	8,590	7,074
株式報酬費用	3,504	1,912
敷金償却額	754	365
長期前払費用償却額	812	396
貸倒引当金の増減額(△は減少)	45	17
賞与引当金の増減額(△は減少)	△17,842	△16,485
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△43,500	△60,000
アフターコスト引当金の増減額(△は減少)	△63	△74
受取利息	△21	△515
支払利息	92,415	113,175
支払手数料	40,350	28,599
固定資産除却損	4,445	-
売上債権の増減額(△は増加)	765	△1,304
たな卸資産の増減額(△は増加)	△3,827,347	3,323,473
前渡金の増減額(△は増加)	△74,922	△84,742
仕入債務の増減額(△は減少)	1,675,780	△1,363,131
その他	△379,598	166,585
小計	△2,607,181	3,546,479
利息の受取額	21	25
利息の支払額	△95,503	△115,761
手数料の支払額	△40,350	△28,599
法人税等の支払額	△244,706	△393,650
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,987,720	3,008,494
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	△10,000	△50,000
有形固定資産の取得による支出	△16,608	△1,245
無形固定資産の取得による支出	△2,236	△13,200
その他	△10,720	△23,295
投資活動によるキャッシュ・フロー	△39,565	△87,740
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,465,576	△169,118
長期借入れによる収入	3,549,750	3,364,400
長期借入金の返済による支出	△2,181,833	△4,354,001
社債の償還による支出	△15,000	△15,000
株式の発行による収入	363,934	59,904
自己株式の取得による支出	-	△85
配当金の支払額	△87,062	△148,689
新株予約権の発行による収入	9,672	-
その他	△162	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,104,874	△1,262,590
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	77,589	1,658,163
現金及び現金同等物の期首残高	2,380,258	3,837,068
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,457,847	5,495,231

(4) 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2四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年9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	5,172,591	331,996	5,504,587	—	5,504,587
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,172,591	331,996	5,504,587	—	5,504,587
セグメント利益又は 損失(△)	△8,856	53,918	45,062	—	45,062

(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2四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9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	13,071,909	330,053	13,401,963	—	13,401,963
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,071,909	330,053	13,401,963	—	13,401,963
セグメント利益	1,477,511	93,225	1,570,737	—	1,570,737

(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。