



平成30年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年11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>

上場取引所 東

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) 取締役経営統括部部长 (氏名) 岩瀬 晃二

TEL 03-6302-3627

四半期報告書提出予定日 平成29年11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 : 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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年3月期第2四半期の業績(平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第2四半期	6,400	9.5	380	59.2	225	73.6	142	73.5
29年3月期第2四半期	7,074	35.7	931	41.0	853	46.5	538	40.8

	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2四半期	42.79	41.80
29年3月期第2四半期	162.20	158.72

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2四半期	18,085	3,381	18.7
29年3月期	14,649	3,280	22.4

(参考)自己資本 30年3月期第2四半期 3,381百万円 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)				20.00	20.00

(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。

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)であります。

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	196.19

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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2Q	3,340,800 株	29年3月期	3,334,400 株
期末自己株式数	30年3月期2Q	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2Q	3,336,652 株	29年3月期2Q	3,319,858 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。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

当社は、平成29年11月15日(水曜日)に機関投資家・アナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容(動画)については、当日使用する決算補足説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに記載する予定です。

○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	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) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(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2四半期累計期間（平成29年4月1日～平成29年9月30日）におけるわが国経済は、株価の堅調な伸びや円安、底堅い国内外の需要環境を背景に企業収益の改善や設備投資の持ち直しなどがみられ、引き続き緩やかな回復基調となりました。しかしながら、中小企業を中心とする人手不足懸念、米国トランプ政権の政策運営や北朝鮮情勢などの不透明感から企業の慎重姿勢が継続する状況となりました。また、人手不足感の続く中小企業を中心に雇用者所得情勢は緩やかに改善しており、夏場の天候不順により消費が弱含む業界が一部あったものの、百貨店の売れ行き好調などもあり、個人消費は堅調に回復する状況となりました。加えて、訪日外国人数の増加や円安の影響によりインバウンド需要は持ち直しの状況となり、今後もアジア新興国の所得拡大の持続や国内宿泊施設の増加など訪日外国人の受け入れ環境整備の進展などからインバウンド需要は引き続き堅調を維持することが想定されます。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏のうち東京都区部における平成29年度上期のマンション供給戸数が7,910戸、前年同期比15.9%の増加、㎡単価108.8万円、前年同期比5.9%の上昇（㈱不動産経済研究所調べ）と足許では一服感があるものの、低金利による需要増加、価格上昇が続き、高止まりが継続することが見込まれる状況となりました。また、投資用マンションにつきましては、首都圏における平成29年上期の供給が3,222戸、前年同期比22%の減少となったものの、当面は供給エリアを拡大し、安定的に推移することが見込まれております。今後も、アジアヘッドクォーター特区戦略や2020年東京オリンピック・パラリンピック等の影響も寄与し、人口の東京一極集中への流れが続くことが見込まれることから、都内を中心としたマンション需要は引き続き底堅い状況が続くことが予想されます。

このような経営環境の下、当社は「IT×都心×不動産」をキーワードに、不動産投資の意義や動機付けを行うオウンドメディア「不動産投資Times」、住み方の新しい形を提案するオウンドメディア「住み方ラボ」、AI機能を搭載した不動産一括査定サイト「ふじたろう」などをインターフェースとしたマーケティング戦略を積極展開し、そこで獲得した顧客に都心の資産価値の高い不動産を提供するという方針のもと、東京23区の都心エリアに集中した用地取得・物件開発を更に強化してまいりました。また、企業知名度向上と販売基礎構築を目的としたPR活動を強化するため、女優の真矢ミキさんを当社のイメージキャラクターに起用し、ITメディアを活用したマーケティング施策を積極的に行ってまいりました。

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、売上高は、6,400,258千円と前年同四半期と比べ673,795千円（9.5%減）の減収、営業利益は、380,184千円と前年同四半期と比べ551,452千円（59.2%減）の減益、経常利益は、225,333千円と前年同四半期と比べ628,310千円（73.6%減）の減益、四半期純利益は、142,786千円と前年同四半期と比べ395,692千円（73.5%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、引き続き自社開発物件「クレイシア」の開発拡大につとめるほか、居住用コンパクトマンションの専用ブランド「ヴァースクレイシア」の展開開始や都心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、14物件の開発用地を仕入れ、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。また、販売においても、積極的なウェブマーケティング戦略による新規顧客開拓に注力したほか、既存顧客のクチコミ、紹介を誘引する施策を実施するなど、幅広い販売戦略を展開し、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164戸、その他118戸を販売し、売上高6,093,859千円（前年同四半期比10.4%減）、営業利益347,405千円（前年同四半期比60.7%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、自社開発物件販売後の管理契約の確実な獲得による管理物件数の増加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により、売上高306,399千円（前年同四半期比11.6%増）、営業利益32,778千円（前年同四半期比31.4%減）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、18,085,299千円となり、前事業年度末に比べ3,435,881千円増加いたしました。これは主に自社開発の拡大により、前事業年度末に比べ仕掛販売用不動産が6,040,395千円増加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、14,704,145千円となり、前事業年度末に比べ3,334,876千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4,613,716千円増加した一方、建築費の支払により買掛金が前事業年度末に比べ1,016,284千円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、前事業年度末に比べ101,005千円増加し、3,381,154千円となりました。これは主に配当を45,012千円実施した一方、四半期純利益142,786千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。

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2,420,747千円と前事業年度末と比べ49,890千円（2.1%）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、積極的な開発用地の仕入や開発物件の開発進行等によるたな卸資産の増加及び建築費等の支払による仕入債務の減少により△4,342,205千円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出により△6,554千円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、開発物件の竣工引渡による開発資金の返済があった一方、これを上回る開発用地の仕入にかかる資金調達により4,398,650千円となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年5月11日に公表いたしました平成30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 (注)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想 (A)	16,650	1,190	950	590	176.95
今回修正予想 (B)	18,500	1,345	1,050	655	196.19
増減額 (B-A)	1,850	155	100	65	—
増減率 (%)	11.1	13.0	10.5	11.0	—

(注) 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。

都心エリアにおける不動産市況は、想定よりも強い伸びを感じる状況となっており、物件の竣工及び引渡が完了していないため、未だ売上高には計上されていないものの、当社の足許における販売進捗は当初想定よりも進んでいる状況となっております。また、販売価格につきましても、賃料の上昇や低金利の恩恵により、当初計画よりも上昇傾向にあります。これらのことから販売戦略や広告戦略、人員計画等の見直しを行いました。この結果、売上高予想を1,850百万円増の18,500百万円、営業利益予想を155百万円増の1,345百万円、経常利益予想を100百万円増の1,050百万円、当期純利益予想を65百万円増の655百万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 (平成29年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,380,856	2,430,747
売掛金	5,346	2,851
販売用不動産	3,941,635	1,226,033
仕掛販売用不動産	7,835,589	13,875,985
貯蔵品	3,638	1,912
その他	294,036	368,985
貸倒引当金	△275	△153
流動資産合計	14,460,827	17,906,362
固定資産		
有形固定資産	71,712	68,353
無形固定資産	15,517	13,311
投資その他の資産		
その他	104,006	99,893
貸倒引当金	△2,646	△2,621
投資その他の資産合計	101,360	97,271
固定資産合計	188,589	178,936
資産合計	14,649,417	18,085,299
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,282,214	265,929
短期借入金	380,600	222,640
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	4,700,766
未払法人税等	236,745	90,347
賞与引当金	—	13,897
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	576,943
流動負債合計	6,002,828	5,906,737
固定負債		
社債	175,000	160,000
長期借入金	5,149,000	8,596,050
その他	42,439	41,357
固定負債合計	5,366,439	8,797,407
負債合計	11,369,268	14,704,145
純資産の部		
株主資本		
資本金	350,020	351,700
資本剰余金	300,020	301,700
利益剰余金	2,630,223	2,727,997
自己株式	△114	△242
株主資本合計	3,280,149	3,381,154
純資産合計	3,280,149	3,381,154
負債純資産合計	14,649,417	18,085,299

(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 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
売上高	7,074,054	6,400,258
売上原価	5,231,148	5,012,015
売上総利益	1,842,906	1,388,243
販売費及び一般管理費	911,269	1,008,059
営業利益	931,637	380,184
営業外収益		
受取利息	48	27
受取手数料	670	1,035
その他	550	345
営業外収益合計	1,270	1,409
営業外費用		
支払利息	65,814	93,816
支払手数料	12,588	60,085
その他	860	2,358
営業外費用合計	79,263	156,260
経常利益	853,643	225,333
税引前四半期純利益	853,643	225,333
法人税、住民税及び事業税	325,815	78,490
法人税等調整額	△10,650	4,056
法人税等合計	315,164	82,547
四半期純利益	538,478	142,786

(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 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	853,643	225,333
減価償却費	7,715	8,537
敷金償却額	580	732
長期前払費用償却額	1,081	1,856
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△174	△146
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	13,897
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△29,000	△70,000
アフターコスト引当金の増減額(△は減少)	△755	△544
受取利息	△48	△27
支払利息	65,814	93,816
支払手数料	12,588	60,085
売上債権の増減額(△は増加)	△4,782	1,908
たな卸資産の増減額(△は増加)	△555,598	△3,323,067
前渡金の増減額(△は増加)	△66,554	30,822
仕入債務の増減額(△は減少)	96,486	△1,016,284
その他	193,518	19,479
小計	574,514	△3,953,601
利息の受取額	106	28
利息の支払額	△66,209	△91,795
手数料の支払額	△12,588	△60,085
法人税等の支払額	△164,550	△236,750
営業活動によるキャッシュ・フロー	331,272	△4,342,205
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	90,000	—
有形固定資産の取得による支出	△14,151	△4,470
無形固定資産の取得による支出	△3,681	△1,813
その他	△4,217	△270
投資活動によるキャッシュ・フロー	67,949	△6,554
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△33,200	△157,960
長期借入れによる収入	2,654,000	6,794,300
長期借入金の返済による支出	△1,958,860	△2,180,584
社債の償還による支出	△15,000	△15,000
株式の発行による収入	—	3,360
自己株式の取得による支出	—	△128
配当金の支払額	△16,599	△45,012
その他	△324	△324
財務活動によるキャッシュ・フロー	630,016	4,398,650
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,029,237	49,890
現金及び現金同等物の期首残高	1,662,021	2,370,856
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,691,259	2,420,747

(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。

(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2四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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	6,799,495	274,558	7,074,054	—	7,074,054
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,799,495	274,558	7,074,054	—	7,074,054
セグメント利益	883,833	47,803	931,637	—	931,637

(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2四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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	6,093,859	306,399	6,400,258	—	6,400,258
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,093,859	306,399	6,400,258	—	6,400,258
セグメント利益	347,405	32,778	380,184	—	380,184

(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。