



平成30年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年5月8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
 定時株主総会開催予定日 平成30年6月26日 配当支払開始予定日 平成30年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 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. 平成30年3月期の業績(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(1) 経営成績

(%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 | |
|--------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 30年3月期 | 19,219 | 58.0 | 1,391 | 24.7 | 1,128 | 21.0 | 732 | 25.5 |
| 29年3月期 | 12,166 | 28.8 | 1,115 | 25.9 | 933 | 30.5 | 583 | 35.5 |

| | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 | 自己資本当期純利益 率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|--------|------------|-----------------------|----------------|----------|----------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 30年3月期 | 109.63 | 107.09 | 20.2 | 7.2 | 7.2 |
| 29年3月期 | 87.76 | 85.95 | 19.5 | 7.3 | 9.2 |

(参考) 持分法投資損益 30年3月期 百万円 29年3月期 百万円

当社は、平成29年7月26日付及び平成30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。
 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株当たり当期純利益」ならびに「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」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 | 1株当たり純資産 |
|--------|--------|-------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 30年3月期 | 16,859 | 3,976 | 23.6 | 593.73 |
| 29年3月期 | 14,649 | 3,280 | 22.4 | 491.89 |

(参考) 自己資本 30年3月期 3,974百万円 29年3月期 3,280百万円

当社は、平成29年7月26日付及び平成30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。
 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株当たり純資産」を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|--------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 30年3月期 | 1,653 | 131 | 1,794 | 2,380 |
| 29年3月期 | 1,964 | 22 | 2,651 | 2,370 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 | 純資産配当 率 |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|------|------------|
| | 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 | 百万円 | % | % |
| 29年3月期 | | 0.00 | | 27.00 | 27.00 | 45 | 7.7 | 1.5 |
| 30年3月期 | | 0.00 | | 13.00 | 13.00 | 87 | 11.9 | 2.4 |
| 31年3月期(予想) | | 0.00 | | 16.00 | 16.00 | | 13.3 | |

(注) 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日付及び平成30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。
 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月期期末の配当金は36円00銭(配当予想修正前)となります。

3. 平成31年3月期の業績予想(平成30年4月1日～平成31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) 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) 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 |

(2) 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 | 6,697,600 株 | 29年3月期 | 6,668,800 株 |
| 期末自己株式数 | 30年3月期 | 454 株 | 29年3月期 | 284 株 |
| 期中平均株式数 | 30年3月期 | 6,678,723 株 | 29年3月期 | 6,647,528 株 |

当社は、平成29年7月26日付及び平成30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。
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、「発行済株式数(普通株式)」を算定しております。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」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30年6月8日(金曜日)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掲載する予定です。

○添付資料の目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 3 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 4 |
| (4) 今後の見通し | 5 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 6 |
| 3. 財務諸表及び主な注記 | 7 |
| (1) 貸借対照表 | 7 |
| (2) 損益計算書 | 9 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 10 |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 | 12 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 | 14 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 14 |
| (セグメント情報等) | 15 |
| (持分法損益等) | 18 |
| (1株当たり情報) | 19 |
| (重要な後発事象) | 20 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の堅調な推移、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復などを背景に、緩やかな回復基調が継続する状況となりました。また、北朝鮮をはじめとする地政学的リスクや足許の米国通商政策に端を発した貿易摩擦の強まりなどにより世界経済の不透明感が出ているものの、世界経済も堅調な景気拡大が続く状況となりました。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、平成29年度（平成29年4月～平成30年3月）の首都圏マンション供給戸数が1.1%アップの3万6,837戸と平成25年度以来4年ぶりの増加となり、平均価格も6.9%アップの5,921万円、㎡単価も7.9%アップの86.4万円と6年連続の上昇という状況となりました（(株)不動産経済研究所調べ）。これは、日本銀行の低金利政策を背景とした購入需要の増加や東京都心エリアでの地価の上昇、2020年東京オリンピック・パラリンピック特需による建築工事費の高騰などが主な要因であると考えられます。今後も米中貿易摩擦や米国長期金利上昇など長期金利を上下させる要因が様々にあるものの、日本銀行のイールドカーブ・コントロール政策による低金利状態が継続することが見込まれることから、不動産価格につきましては上昇幅は鈍化するものの、人口流入の続く都心エリアを中心に全体としては上昇基調を維持することが見込まれる状況にあると考えられます。

このような経営環境の下、当社では「IT×都心×不動産」をキーワードに、東京都心エリアに特化した物件開発で新たな価値を創造し、お客様にこの価値を提供することに努めてまいりました。物件開発面におきましては、用地仕入の競争が激化する中、開発対象用地となる土地の所有者に対し長年東京都心エリアに集中して物件を開発してきた実績を最大限に活用した提案を行うことにより用地を取得するなど、戦略的な開発活動を展開してまいりました。また、販売面におきましては、オウンドメディア「不動産投資Times」、「住み方ラボ」、「ふじたろう」によるマーケティングを積極的に展開し、新規顧客の拡大を推進してまいりました。加えて、今後の事業領域拡大に向けた取組として、不動産投資の小口商品の開発やブロックチェーンをはじめとするIT技術の活用に関する研究など新たな取組を積極的に行ってまいりました。

この結果、売上高は、19,219,862千円と前事業年度と比べ7,053,076千円（58.0%）の増収、営業利益は、1,391,896千円と前事業年度と比べ275,927千円（24.7%）の増益、経常利益は、1,128,854千円と前事業年度と比べ195,532千円（21.0%）の増益、当期純利益は、732,201千円と前事業年度と比べ148,799千円（25.5%）の増益となりました。

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、東京23区の都心エリアでの集中戦略を更に強化し、投資用マンションブランド「クレイシア」、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」の開発拡大を推進したことに加え、都心エリアに特化した鉄骨造アパートブランド「ソルナクレイシア」の開発・販売開始、インバウンドホテルの開発着手など事業領域の拡大に注力し、23物件の開発用地・専有物件を仕入れ、前事業年度から開発していた12物件が竣工いたしました。

この結果、「クレイシア」シリーズ425戸、「ヴァースクレイシア」シリーズ62戸、その他251戸を販売し、売上高18,597,140千円（前事業年度比60.6%増）、営業利益1,293,886千円（前事業年度比24.2%増）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による管理物件数の増加により当事業年度末の賃貸管理戸数は2,599戸、建物管理戸数は2,456戸（59棟）となりました。また、早期での入居者確保による一部賃料収入の確保や適切なコストマネジメントの実施による生産性の向上に取り組みました。

この結果、売上高622,721千円（前事業年度比6.7%増）、営業利益98,010千円（前事業年度比31.8%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末における流動資産は16,538,831千円となり、前事業年度末に比べ2,078,004千円増加いたしました。これは主に順調な販売進捗により販売用不動産が1,583,778千円減少した一方、自社開発物件の順調な調達、開発進行により仕掛販売用不動産が3,679,801千円増加したことによるものであります。固定資産は320,472千円となり、前事業年度末に比べ131,882千円増加いたしました。これは主に米国宅配ロボットベンチャー企業への投資により投資その他の資産が116,697千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は16,859,304千円となり、前事業年度末に比べ2,209,886千円増加しました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は6,769,543千円となり、前事業年度末に比べ766,715千円増加いたしました。これは主に建築代金の支払により買掛金が545,759千円減少した一方、自社開発物件の仕掛数拡大により1年内返済予定の長期借入金が1,138,064千円増加したことによるものであります。固定負債は6,113,473千円となり前事業年度末に比べ747,033千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にかかる資金を調達したことにより長期借入金が780,936千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は12,883,017千円となり、前事業年度末と比べ1,513,748千円増加しました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は3,976,287千円となり、前事業年度末に比べ696,138千円増加いたしました。これは主に当期純利益732,201千円を計上したことにより繰越利益剰余金が682,968千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は23.6%（前事業年度末22.4%）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物は2,380,258千円と前事業年度末と比べ9,401千円(0.4%)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、積極的な用地の仕入及び開発による棚卸資産の増加に伴う支出により△1,653,959千円となったものの、前事業年度と比べ支出は310,672千円の減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に米国宅配ロボットベンチャー企業への投資に伴う支出により△131,315千円となり、前事業年度が収入であったのに対し当事業年度は支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、これを上回る長期借入れによる収入があったことにより1,794,676千円となったものの、前事業年度と比べ収入は856,498千円の減少となりました。

| | 平成26年3月期 | 平成27年3月期 | 平成28年3月期 | 平成29年3月期 | 平成30年3月期 |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%) | 25.8 | 19.4 | 24.9 | 22.4 | 23.6 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | — | — | 27.3 | 27.8 | 54.8 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%) | — | — | — | — | — |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | — | — | — | — | — |

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注2) 平成26年3月期及び平成27年3月期の時価ベースの自己資本比率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(注5) 平成26年3月期、平成27年3月期、平成28年3月期、平成29年3月期及び平成30年3月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

当社が集中戦略を展開している東京23区の都心エリアでは、人口流入の継続、単身世帯、少人数世帯の増加により、底堅い賃貸需要が継続しております。また、米国長期金利の上昇による金利上昇懸念はあるものの、日本銀行のイールドカーブ・コントロール政策は、日本銀行総裁の続投から継続することが想定され、しばらくはこの低金利状態が続き、不動産の購入需要の下支えになるものと予想されます。当社といたしましては、2020年東京オリンピック・パラリンピック以降もこの人口動態については同様の傾向が続くことが予想されていること、個人消費をはじめとした景気回復なき利上げは想定しづらいことなどから、当社主力商品である投資用マンション、居住用コンパクトマンション、都市型アパートによる成長余地は十分にあると判断しております。一方で、融資を行う金融機関は、不動産市況に対する警戒感を強めており、融資姿勢に慎重さが見られるようになっております。このような状況や当社がリーマンショック時でも増収増益を続けられたことにより得られた「都心の不動産の流動性の高さが損失リスクの最小化に寄与する」という教訓などから、より一層都心エリアに集中し、プロジェクトの採算性を厳しく見極めた上での物件開発を行っていくという方針で事業を拡大していくこととしております。

当社は、このような事業環境において、中期ビジョンとして掲げている「業界No.1」、「事業領域拡大」を達成すべく、中期的には、投資用マンション、居住用マンションでの供給1,000戸超、都市型アパートでの供給30棟超を目指し、用地の取得、物件の企画・開発力の強化、販売力の強化を計画的に図ってまいります。また、コスト面においても、マーケティングの強化・効率化、業務の自動化・簡素化、知名度の向上などを図ることにより生産性を向上し、コストパフォーマンスの最大化を行い、これに最適な人員数の増加とその人員の効果的な教育を掛け合わせ、従業員一人当たり営業利益の増大を図ってまいります。加えて、「事業領域拡大」に向けた取組として、不動産投資の小口化商品の開発推進や不動産投資におけるブロックチェーンなどのIT技術活用の研究推進に積極的に取り組むほか、当社とシナジーを發揮できる投資先の模索や海外不動産に対する投資の商品化など、深度ある事業活動・事業投資を行っていく予定でおります。

これらの開発・販売等の計画のもと、平成31年3月期は、「クレイシア」430戸、「ヴァースクレイシア」140戸、その他180戸、計750戸（前事業年度738戸に対し1.6%増）を見込んでおります。また、当事業年度より都市型アパート「ソルナクレイシア」の販売が本格始動し、10棟の販売を見込んでおります。これにより、不動産開発販売事業の売上高としては前期比25.6%増の23,350百万円を見込んでおります。また、販売後の収益源となる賃貸管理や建物管理につきましても、着実な管理戸数の増加を予定しており、プロパティマネジメント事業の売上高としては前期比4.4%増の650百万円を見込んでおります。

これらの見込みのもと、平成31年3月期の業績は、売上高24,000百万円（前期比24.9%増）、営業利益1,600百万円（前期比15.0%増）、経常利益1,250百万円（前期比10.7%増）、当期純利益806百万円（前期比10.1%増）を予定しております。なお、平成31年3月期におきましても、開発物件の竣工が下期に偏重していることから、売上高が下期に偏重するため、第2四半期累計期間までは営業損失、経常損失及び四半期純損失で進捗することが見込まれております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成29年3月31日) | 当事業年度 (平成30年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,380,856 | 2,390,258 |
| 売掛金 | 5,346 | 4,036 |
| 販売用不動産 | 3,941,635 | 2,357,857 |
| 仕掛販売用不動産 | 7,835,589 | 11,515,391 |
| 貯蔵品 | 3,638 | 1,875 |
| 前渡金 | 194,061 | 136,009 |
| 前払費用 | 48,060 | 88,275 |
| 繰延税金資産 | 21,846 | 33,850 |
| その他 | 30,068 | 11,564 |
| 貸倒引当金 | △275 | △287 |
| 流動資産合計 | 14,460,827 | 16,538,831 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 32,887 | 43,021 |
| 構築物（純額） | 9,194 | 8,625 |
| 車両運搬具（純額） | 4,062 | 2,426 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 13,296 | 11,813 |
| 土地 | 11,241 | 22,062 |
| リース資産（純額） | 1,030 | 412 |
| 有形固定資産合計 | 71,712 | 88,361 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 15,410 | 13,947 |
| その他 | 106 | 106 |
| 無形固定資産合計 | 15,517 | 14,053 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 6,400 | 1,800 |
| 長期貸付金 | 1,998 | 1,998 |
| 破産更生債権等 | 647 | 562 |
| 長期前払費用 | 4,187 | 2,173 |
| 繰延税金資産 | 20,240 | 19,471 |
| その他 | 70,532 | 194,612 |
| 貸倒引当金 | △2,646 | △2,561 |
| 投資その他の資産合計 | 101,360 | 218,057 |
| 固定資産合計 | 188,589 | 320,472 |
| 資産合計 | 14,649,417 | 16,859,304 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成29年3月31日) | 当事業年度 (平成30年3月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 1,282,214 | 736,454 |
| 短期借入金 | 380,600 | 324,500 |
| 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 | 4,672,164 |
| リース債務 | 648 | 486 |
| 未払金 | 130,285 | 134,324 |
| 未払費用 | 63,934 | 93,751 |
| 未払法人税等 | 236,745 | 244,703 |
| 未払消費税等 | 45,421 | 162,925 |
| 前受金 | 101,300 | 105,786 |
| 預り金 | 102,472 | 158,295 |
| 前受収益 | 18,348 | 20,223 |
| 賞与引当金 | — | 36,214 |
| 役員賞与引当金 | 70,000 | 43,500 |
| アフターコスト引当金 | 6,758 | 6,213 |
| 流動負債合計 | 6,002,828 | 6,769,543 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 175,000 | 145,000 |
| 長期借入金 | 5,149,000 | 5,929,936 |
| リース債務 | 486 | — |
| その他 | 41,953 | 38,537 |
| 固定負債合計 | 5,366,439 | 6,113,473 |
| 負債合計 | 11,369,268 | 12,883,017 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 350,020 | 353,803 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 300,020 | 303,803 |
| 資本剰余金合計 | 300,020 | 303,803 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | 2,859 | 7,361 |
| その他利益剰余金 | | |
| 特別償却準備金 | 791 | 511 |
| 繰越利益剰余金 | 2,626,571 | 3,309,540 |
| 利益剰余金合計 | 2,630,223 | 3,317,412 |
| 自己株式 | △114 | △242 |
| 株主資本合計 | 3,280,149 | 3,974,776 |
| 新株予約権 | — | 1,510 |
| 純資産合計 | 3,280,149 | 3,976,287 |
| 負債純資産合計 | 14,649,417 | 16,859,304 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) | 当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日) |
|--------------|--|--|
| 売上高 | 12,166,785 | 19,219,862 |
| 売上原価 | 9,105,682 | 15,564,432 |
| 売上総利益 | 3,061,103 | 3,655,429 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,945,133 | 2,263,532 |
| 営業利益 | 1,115,969 | 1,391,896 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 78 | 56 |
| 受取手数料 | 1,384 | 1,913 |
| 違約金収入 | 1,000 | 400 |
| その他 | 214 | 159 |
| 営業外収益合計 | 2,676 | 2,529 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 137,906 | 194,403 |
| 社債利息 | 1,732 | 1,579 |
| 支払手数料 | 42,551 | 66,567 |
| その他 | 3,133 | 3,022 |
| 営業外費用合計 | 185,323 | 265,572 |
| 経常利益 | 933,322 | 1,128,854 |
| 特別利益 | | |
| 関係会社株式売却益 | 1,120 | — |
| 特別利益合計 | 1,120 | — |
| 税引前当期純利益 | 934,442 | 1,128,854 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 363,137 | 407,887 |
| 法人税等調整額 | △12,097 | △11,234 |
| 法人税等合計 | 351,040 | 396,652 |
| 当期純利益 | 583,401 | 732,201 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:千円)

| | 株主資本 | | | | | | |
|---------------------|---------|---------|---------|-------|---------|-----------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益準備金 | 利益剰余金 | | 利益剰余金合計 |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | | 特別償却準備金 | 繰越利益剰余金 | |
| 当期首残高 | 346,240 | 296,240 | 296,240 | 1,200 | 1,072 | 2,061,148 | 2,063,420 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 (新株予約権の行使) | 3,780 | 3,780 | 3,780 | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △16,599 | △16,599 |
| 剰余金の配当に伴う 積立て | | | | 1,659 | | △1,659 | — |
| 特別償却準備金の取崩 | | | | | △280 | 280 | — |
| 当期純利益 | | | | | | 583,401 | 583,401 |
| 当期変動額合計 | 3,780 | 3,780 | 3,780 | 1,659 | △280 | 565,423 | 566,802 |
| 当期末残高 | 350,020 | 300,020 | 300,020 | 2,859 | 791 | 2,626,571 | 2,630,223 |

| | 株主資本 | | 純資産合計 |
|---------------------|------|-----------|-----------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | |
| 当期首残高 | △114 | 2,705,786 | 2,705,786 |
| 当期変動額 | | | |
| 新株の発行 (新株予約権の行使) | | 7,560 | 7,560 |
| 剰余金の配当 | | △16,599 | △16,599 |
| 剰余金の配当に伴う 積立て | | — | — |
| 特別償却準備金の取崩 | | — | — |
| 当期純利益 | | 583,401 | 583,401 |
| 当期変動額合計 | — | 574,362 | 574,362 |
| 当期末残高 | △114 | 3,280,149 | 3,280,149 |

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:千円)

| | 株主資本 | | | | | | |
|-------------------------|---------|---------|---------|-------|---------|-----------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益準備金 | 利益剰余金 | | 利益剰余金合計 |
| | | 資本準備金 | 資本剰余金合計 | | 特別償却準備金 | 繰越利益剰余金 | |
| 当期首残高 | 350,020 | 300,020 | 300,020 | 2,859 | 791 | 2,626,571 | 2,630,223 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 (新株予約権の行使) | 3,783 | 3,783 | 3,783 | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | △45,012 | △45,012 |
| 剰余金の配当に伴う 積立て | | | | 4,501 | | △4,501 | — |
| 特別償却準備金の取崩 | | | | | △280 | 280 | — |
| 自己株式の取得 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | | | 732,201 | 732,201 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | 3,783 | 3,783 | 3,783 | 4,501 | △280 | 682,968 | 687,189 |
| 当期末残高 | 353,803 | 303,803 | 303,803 | 7,361 | 511 | 3,309,540 | 3,317,412 |

| | 株主資本 | | 新株予約権 | 純資産合計 |
|-------------------------|------|-----------|-------|-----------|
| | 自己株式 | 株主資本合計 | | |
| 当期首残高 | △114 | 3,280,149 | — | 3,280,149 |
| 当期変動額 | | | | |
| 新株の発行 (新株予約権の行使) | | 7,566 | | 7,566 |
| 剰余金の配当 | | △45,012 | | △45,012 |
| 剰余金の配当に伴う 積立て | | — | | — |
| 特別償却準備金の取崩 | | — | | — |
| 自己株式の取得 | △128 | △128 | | △128 |
| 当期純利益 | | 732,201 | | 732,201 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | | 1,510 | 1,510 |
| 当期変動額合計 | △128 | 694,627 | 1,510 | 696,138 |
| 当期末残高 | △242 | 3,974,776 | 1,510 | 3,976,287 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) | 当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日) |
|-----------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 934,442 | 1,128,854 |
| 減価償却費 | 17,531 | 18,211 |
| 株式報酬費用 | — | 1,510 |
| 敷金償却額 | 1,357 | 1,623 |
| 長期前払費用償却額 | 2,126 | 2,607 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △1,184 | △72 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | — | 36,214 |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | 41,000 | △26,500 |
| アフターコスト引当金の増減額 (△は減少) | △1,136 | △544 |
| 受取利息 | △78 | △56 |
| 支払利息 | 139,638 | 195,982 |
| 支払手数料 | 42,551 | 66,567 |
| 関係会社株式売却損益 (△は益) | △1,120 | — |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △3,798 | 1,309 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △3,097,531 | △2,120,005 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | △89,657 | 59,221 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 253,357 | △545,759 |
| その他 | 296,964 | 215,789 |
| 小計 | △1,465,537 | △965,046 |
| 利息の受取額 | 136 | 56 |
| 利息の支払額 | △141,221 | △191,328 |
| 手数料の支払額 | △42,551 | △66,567 |
| 法人税等の支払額 | △315,458 | △431,073 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,964,631 | △1,653,959 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) | 当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 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 | △26,060 | △7,841 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △11,277 | △1,764 |
| 投資有価証券の売却による収入 | — | 4,600 |
| 関係会社株式の売却による収入 | 1,820 | — |
| 差入保証金の差入による支出 | △4,730 | △300 |
| その他 | △27,459 | △126,009 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 22,291 | △131,315 |
| 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) | 206,800 | △56,100 |
| 長期借入れによる収入 | 6,418,500 | 8,534,550 |
| 長期借入金の返済による支出 | △3,934,437 | △6,615,550 |
| 社債の償還による支出 | △30,000 | △30,000 |
| ストックオプションの行使による収入 | 7,560 | 7,566 |
| 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 | △648 | △648 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 2,651,174 | 1,794,676 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 708,834 | 9,401 |
| 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期末残高 | 2,370,856 | 2,380,258 |

(5) 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】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、主に収益マンション、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発、販売を行う「不動産開発販売事業」及び賃貸管理、賃貸仲介、建物管理を行う「プロパティマネジメント事業」を中心に事業活動を展開しております。

したがって、当社は「不動産開発販売事業」及び「プロパティマネジメント事業」を報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | 合計 | 調整額 (注)1 | 財務諸表 計上額 (注)2 |
|------------------------|---------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|
| | 不動産開発 販売事業 | プロパティ マネジメント事業 | | | |
| 売上高 | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 11,583,358 | 583,427 | 12,166,785 | — | 12,166,785 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 11,583,358 | 583,427 | 12,166,785 | — | 12,166,785 |
| セグメント利益 | 1,041,599 | 74,370 | 1,115,969 | — | 1,115,969 |
| セグメント資産 | 12,020,057 | 21,423 | 12,041,480 | 2,607,937 | 14,649,417 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 1,336 | 1,320 | 2,656 | 14,875 | 17,531 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | — | 8,235 | 8,235 | 30,397 | 38,633 |

(注) 1. セグメント資産の調整額2,607,937千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | 合計 | 調整額 (注)1 | 財務諸表 計上額 (注)2 |
|------------------------|---------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|
| | 不動産開発 販売事業 | プロパティ マネジメント事業 | | | |
| 売上高 | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 18,597,140 | 622,721 | 19,219,862 | — | 19,219,862 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 18,597,140 | 622,721 | 19,219,862 | — | 19,219,862 |
| セグメント利益 | 1,293,886 | 98,010 | 1,391,896 | — | 1,391,896 |
| セグメント資産 | 14,090,055 | 17,128 | 14,107,183 | 2,752,120 | 16,859,304 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 941 | 2,009 | 2,950 | 16,614 | 19,564 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 33,955 | △3,574 | 30,381 | △15,195 | 15,185 |

(注) 1. セグメント資産の調整額2,752,120千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

2. セグメント利益は営業利益によっております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 関連会社に関する事項

関連会社(日本プロパティ開発株式会社)の株式について、平成29年3月に当社が保有する株式の一部を売却したため、同社は関連会社ではなくなっております。なお、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であったため、記載を省略しております。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

1. 関連会社に関する事項

当社は、関連会社を有しておりません。

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

(1株当たり情報)

| | 前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) | 当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 491.89円 | 593.73円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 87.76円 | 109.63円 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 85.95円 | 107.09円 |

(注) 1. 当社は、平成29年7月26日付及び平成30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。

前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、前事業年度の1株当たり純資産、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(注) 2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| 項目 | 前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日) | 当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益(千円) | 583,401 | 732,201 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純利益(千円) | 583,401 | 732,201 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 6,647,528 | 6,678,723 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 普通株式増加数(株) | 140,553 | 158,432 |
| (うち新株予約権(株)) | (140,553) | (158,432) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要 | — | — |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。