



2019年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2019年5月9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 2019年6月26日 配当支払開始予定日 2019年6月27日
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2019年3月期の業績(2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	21,534	12.0	1,730	24.3	1,385	22.8	872	19.1
2018年3月期	19,219	58.0	1,391	24.7	1,128	21.0	732	25.5

	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	%	%	%
2019年3月期	126.16	123.36	19.1	7.0	8.0
2018年3月期	109.63	107.09	20.2	7.2	7.2

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 百万円 2018年3月期 百万円

当社は、2017年7月26日付及び2018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。
 2018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
2019年3月期	22,834	5,164	22.6	729.43
2018年3月期	16,859	3,976	23.6	593.73

(参考) 自己資本 2019年3月期 5,149百万円 2018年3月期 3,974百万円

(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
2019年3月期	2,664	108	4,229	3,837
2018年3月期	1,653	131	1,794	2,380

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	%	%
2018年3月期		0.00		13.00	13.00	87	11.9	2.4
2019年3月期		0.00		21.00	21.00	148	16.6	3.2
2020年3月期(予想)		0.00		21.00	21.00		23.6	

(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) 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)	2019年3月期	7,081,000 株	2018年3月期	6,697,600 株
期末自己株式数	2019年3月期	543 株	2018年3月期	454 株
期中平均株式数	2019年3月期	6,911,917 株	2018年3月期	6,678,723 株

当社は、2017年7月26日付及び2018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。2018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6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、2019年6月5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	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 財務諸表及び主な注記	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報等)	16
(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

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。

当事業年度におけるわが国経済は、中国経済の減速や米中貿易摩擦の長期化、欧州政局不安などによる世界経済の緩やかな減速を背景に不安定な株価動向になるなど、金融環境が不安定になる状況となりました。一方で、人手不足を背景とした企業の設備不足感は依然として強く、省力化・合理化投資や老朽化設備更新は底堅く推移し、これら内需の底堅さに支えられ緩やかな景気回復を継続する状況となりました。また、全業種でバブル期を上回る人手不足となっていることで、賃金の上昇ペースもやや加速してきていることから、良好な雇用・所得環境による個人消費の緩やかな回復が続く状況となりました。2019年10月には消費税増税が予定されているものの、前回2014年と比べて税率の引き上げ幅が小さいほか、軽減税率の導入等により家計の負担増が緩和される見通しであることから、消費の大きな落ち込みは回避され、消費税増税下でも景気回復基調が持続することも期待されるところであります。

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2018年度（2018年4月～2019年3月）のマンション供給戸数は前年比0.5%減の36,641戸と横ばいに推移し、戸あたり平均価格は2年連続、㎡単価は7年連続で上昇したものの、上昇幅は縮小する結果となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。この年間供給戸数のうち15,452戸は東京都区部の供給戸数となっており、2017年度実績16,393戸から5.7%減となった一方で、埼玉県供給戸数は前年度比22.6%増、千葉県供給戸数は前年度比26.4%増となっており、都心の用地価格高騰等の要因により、郊外の開発が多くなってきている様相が伺えます。また、首都圏におけるコンパクトマンション（専有面積30㎡以上50㎡未満）は、戸数、シェアともに2015年以降4年連続で増加しており、都区部では全供給の16.3%を占める結果となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。購入層やユーザーのニーズの多様化が供給拡大を後押しし、1～2人世帯が増えていることから今後も供給増加が続く見通しとなっております。

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による不適切な融資に関する問題で、その融資環境が厳しくなり、一部のアパートや1棟収益物件などで販売低迷が見られるものの、収益性のあるマンション投資は、その商品性の確からしさ、低金利の恩恵、堅調な賃料などから、その融資環境を含め好調を維持する状況となりました。株式市場や債券市場が不安定な状況においては、今後も、収益不動産は安定収益投資としての相対的優位性が上がることが考えられ、そのニーズの高まりにより、販売は好調を維持することが見込まれております。

このような経済環境の下、当社は2018年度を「進化・変革元年」と位置づけ、事業領域拡大のため、SBI AI & Blockchainファンドへの出資や不動産クラウドファンディング事業開始に向けた不動産特定共同事業の許可取得など、様々な取り組みを行ってまいりました。また、社内における新規事業開発チームを拡充し、事業開発やM&Aの検討を積極的に行ってまいりました。既存事業については、当社の生産性指標の一つである一人当たり営業利益の向上に注力し、海外富裕層に向けた販路の拡大や営業社員一人当たり販売件数の向上を実現するのみならず、CRM戦略、マーケティング戦略の進化による反響獲得単価の削減に成功し、収益面、費用面双方からの進化を図ることができました。

この結果、売上高は21,534,354千円と前事業年度と比べ2,314,492千円（12.0%）の増収、営業利益は1,730,803千円と前事業年度と比べ338,906千円（24.3%）の増益、経常利益は1,385,820千円と前事業年度と比べ256,965千円（22.8%）の増益、当期純利益は872,020千円と前事業年度と比べ139,818千円（19.1%）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、他社が郊外での開発を拡大している中、当社は東京23区都心エリア集中展開をさらに強化し、27物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発してきた26物件が竣工いたしました。販売においては、ウェブ広告や当事業年度から開始した社内セミナーへの安定した集客などによる効果的な顧客の獲得だけでなく、準頭在層に向けた広告展開を行い、新規顧客の獲得にも注力してまいりました。また、多様化するライフスタイルに応じた「消えない選択肢」を提案する居住用コンパクトマンションは、「住んでよし、貸してよし」という当社のコンセプトが時代の変化とともに認知されつつあり、順調に販売戸数を増加させ、前事業年度の2倍超の販売戸数となりました。加えて、前事業年度から開発を開始した都市型アパートについても、中間富裕層向けの販売が順調に進んでおります。

この結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ382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133戸、その他マンション225戸、都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ3棟を販売し、売上高20,860,098千円（前事業年度比12.2%増）、営業利益1,562,267千円（前事業年度比20.7%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、自社開発物件竣工販売後の確実な賃貸管理戸数の増加と受託組合数の増加により、当事業年度末の賃貸管理戸数は2,816戸、建物管理戸数は3,045戸（73棟、70組合）となり、これによるストック収入を増加いたしました。また、利益率改善のため、各種手数料の確保や賃貸付け早期化によるコスト削減を図りました。

この結果、売上高674,256千円（前事業年度比8.3%増）、営業利益168,535千円（前事業年度比72.0%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22,388,908千円となり、前事業年度末に比べ5,883,926千円増加いたしました。これは主に物件開発のための運転資金及び機動的な用地獲得のための資金を確保するため、販売利益の留保や資金調達を実施したことにより現金及び預金が1,456,810千円、翌事業年度の販売物件が竣工したことにより販売用不動産が3,276,375千円、開発用地の積極的な取得及び開発進行により仕掛販売用不動産が1,002,859千円、それぞれ増加したことによるものであります。固定資産は445,629千円となり、前事業年度末に比べ91,306千円増加いたしました。これは「SBI AI&Blockchainファンド」及び「Property Access株式会社」等への投資により投資その他の資産が74,264千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22,834,537千円となり、前事業年度末に比べ5,975,233千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は8,699,694千円となり、前事業年度末に比べ1,930,150千円増加いたしました。これは主に物件の順調な引渡による資金回収及び返済により1年内返済予定の長期借入金が669,629千円減少した一方、物件開発のための運転資金の調達により短期借入金が1,641,813千円、翌事業年度の販売物件が竣工したことにより買掛金が758,818千円それぞれ増加したことによるものであります。固定負債は8,970,175千円となり前事業年度末に比べ2,856,702千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の用地取得にかかる資金調達を実施したことにより長期借入金が2,977,462千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17,669,870千円となり、前事業年度末と比べ4,786,853千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は5,164,667千円となり、前事業年度末に比べ1,188,380千円増加いたしました。これは主に新株予約権行使に伴う新株発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ194,980千円、当期純利益872,020千円を計上したことにより繰越利益剰余金が776,532千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22.6%（前事業年度末23.6%）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3,837,068千円と前事業年度末と比べ1,456,810千円(61.2%)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、積極的な用地取得及び物件開発によりたな卸資産の増加に伴う支出が増加したことにより△2,664,496千円と、前事業年度と比べ支出が1,010,537千円増加いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、「SBI AI&Blockchainファンド」及び「Property Access株式会社」等への投資に伴う支出により△108,291千円となったものの、前事業年度と比べ支出が23,023千円減少いたしました。

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、これを上回る短期借入金の純増減額及び長期借入れによる収入があったことにより4,229,598千円と、前事業年度と比べ収入が2,434,921千円増加いたしました。

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率 (%)	19.4	24.9	22.4	23.6	22.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	27.3	27.8	54.8	33.5
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) 2015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) 2015年3月期、2016年3月期、2017年3月期、2018年3月期及び2019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

当社が事業を展開している東京23区では、政府が東京一極集中を是正するための施策を打ち出しているものの、一向に歯止めがかかっていない状況となっており、20代の若年層を中心に転入超過が継続し、東京都の転入超過は年間8万人に迫る状況となっております。転入者の需要を受け、東京都の賃貸不動産需要は堅調であり、賃料も右肩上がり維持し、これに日本銀行の金利政策もあいまって、不動産投資環境は好調を維持しております。2019年10月には、消費税増税が予定されているものの、前回2014年より税率の引き上げ幅が小さいほか、各種政策も出されていることから、増税による大幅な景気の落ち込みは回避される見通しであり、日本銀行の金利政策も当分は維持されることが表明されていることから、不動産の販売環境は概ね維持される見込みとなっております。しかしながら、この環境を表すようにマンション購入に対する住宅ローンにおける金融機関の融資姿勢が積極的な一方で、マンション開発資金に対する金融機関の融資姿勢は慎重さを強める様相を呈しております。

当社は、このような金融環境、不動産市況等を総合的に勘案し、既存事業の推進においては「成長性」から「堅実性と将来の成長性確保」という方針に転換することといたしました。この方針のもと、バランスシートの圧縮とストックビジネスによる利益のシェア拡大、生産性向上によるコストのスリム化を優先することで、財務体質の一層の強化とともに市況変動リスクへの耐性強化を図り、将来の成長性を確保することといたします。これに関する収益面における施策の一つとして、2020年3月期は自社ブランド物件における買取再販を強化し、昨今の中古区分マンションへの高いニーズに応えるとともに、バランスシートへのインパクトを抑えた利益の創出を行ってまいります。加えて、コスト面における施策の一つとして、デジタルトランスフォーメーションの推進を徹底し、部門最適、全社最適の観点での省力化・コストダウンを行ってまいります。また一方で、上記のような「堅実性」を重視するものの、「将来の成長性確保」という点において、新規事業の展開に向けた事業開発やM&Aを積極的に検討していくこととしております。この新規事業の一つとして、2020年3月期は不動産クラウドファンディングの開始を予定しており、その成功のカギとなる会員数を初年度において大多数集客すべく、先行して集中的に投資を行うことが必要であると考えております。そのため、将来のパイプライン確保と財務バランス、金融環境と社内リソースの調整等を総合的に勘案した上で、不動産クラウドファンディングの会員集客へ先行集中投資していくことを計画しております。

これらの販売・開発等の計画のもと、2020年3月期は、投資用マンション「クレイシア」シリーズ等600戸、居住用マンション「ヴァースクレイシア」シリーズ80戸、その他マンション90戸、計770戸（前事業年度740戸に対し4.1%増）、都市型アパート「ソルナクレイシア」シリーズ7棟（前事業年度3棟に対し133.3%増）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いたしましては前期比2.1%増の21,300百万円と前事業年度からほぼ横ばい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は、2020年3月期において管理戸数3,000戸超で推移することから、プロパティマネジメント事業の売上高といたしましては前期比3.8%増の700百万円を見込んでおります。

これらの見込みのもと、2020年3月期の業績は、売上高22,000百万円（前期比2.2%増）、営業利益1,360百万円（前期比21.4%減）、経常利益1,000百万円（前期比27.8%減）、当期純利益630百万円（前期比27.8%減）を予定しております。なお、2020年3月期におきましては、例年以上に開発物件の竣工が第4四半期に偏重しており、竣工・引渡が売上高の計上基準となっていることから、売上高が第4四半期に偏重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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,390,258	3,847,068
売掛金	4,036	3,811
販売用不動産	2,357,857	5,634,232
仕掛販売用不動産	11,515,391	12,518,251
貯蔵品	1,875	1,638
前渡金	136,009	161,490
前払費用	88,275	89,508
未収消費税等	—	121,401
その他	11,564	11,597
貸倒引当金	△287	△90
流動資産合計	16,504,981	22,388,908
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	43,021	49,179
構築物（純額）	8,625	8,094
車両運搬具（純額）	2,426	1,398
工具、器具及び備品（純額）	11,813	7,942
土地	22,062	22,062
リース資産（純額）	412	—
有形固定資産合計	88,361	88,677
無形固定資産		
ソフトウェア	13,947	30,673
その他	106	106
無形固定資産合計	14,053	30,779
投資その他の資産		
投資有価証券	1,800	71,800
長期貸付金	1,998	1,998
破産更生債権等	562	528
長期前払費用	2,173	701
繰延税金資産	53,321	112,331
その他	194,612	207,894
貸倒引当金	△2,561	△69,083
投資その他の資産合計	251,907	326,171
固定資産合計	354,322	445,629
資産合計	16,859,304	22,834,537

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	736,454	1,495,272
短期借入金	324,500	1,966,313
1年内償還予定の社債	30,000	130,000
1年内返済予定の長期借入金	4,672,164	4,002,535
リース債務	486	—
未払金	134,324	166,214
未払費用	93,751	117,948
未払法人税等	244,703	393,361
未払消費税等	162,925	—
前受金	105,786	123,243
預り金	158,295	190,594
前受収益	20,223	12,068
賞与引当金	36,214	36,074
役員賞与引当金	43,500	60,000
アフターコスト引当金	6,213	6,068
流動負債合計	6,769,543	8,699,694
固定負債		
社債	145,000	15,000
長期借入金	5,929,936	8,907,398
その他	38,537	47,777
固定負債合計	6,113,473	8,970,175
負債合計	12,883,017	17,669,870
純資産の部		
株主資本		
資本金	353,803	548,784
資本剰余金		
資本準備金	303,803	498,784
資本剰余金合計	303,803	498,784
利益剰余金		
利益準備金	7,361	16,067
その他利益剰余金		
特別償却準備金	511	229
繰越利益剰余金	3,309,540	4,086,073
利益剰余金合計	3,317,412	4,102,370
自己株式	△242	△341
株主資本合計	3,974,776	5,149,597
新株予約権	1,510	15,069
純資産合計	3,976,287	5,164,667
負債純資産合計	16,859,304	22,834,537

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	19,219,862	21,534,354
売上原価	15,564,432	17,173,045
売上総利益	3,655,429	4,361,308
販売費及び一般管理費	2,263,532	2,630,505
営業利益	1,391,896	1,730,803
営業外収益		
受取利息	56	40
受取手数料	1,913	1,427
違約金収入	400	1,200
その他	159	336
営業外収益合計	2,529	3,004
営業外費用		
支払利息	194,403	191,313
社債利息	1,579	1,426
支払手数料	66,567	87,287
貸倒引当金繰入額	—	66,555
その他	3,022	1,404
営業外費用合計	265,572	347,987
経常利益	1,128,854	1,385,820
特別損失		
固定資産除却損	—	4,445
特別損失合計	—	4,445
税引前当期純利益	1,128,854	1,381,374
法人税、住民税及び事業税	407,887	568,363
法人税等調整額	△11,234	△59,009
法人税等合計	396,652	509,354
当期純利益	732,201	872,020

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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	353,803	303,803	303,803	7,361	511	3,309,540	3,317,412
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	194,980	194,980	194,980				
剰余金の配当						△87,062	△87,062
剰余金の配当に伴う積立て				8,706		△8,706	—
特別償却準備金の取崩					△281	281	—
自己株式の取得							
当期純利益						872,020	872,020
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	194,980	194,980	194,980	8,706	△281	776,532	784,957
当期末残高	548,784	498,784	498,784	16,067	229	4,086,073	4,102,370

	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	△242	3,974,776	1,510	3,976,287
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)		389,961		389,961
剰余金の配当		△87,062		△87,062
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	△98	△98		△98
当期純利益		872,020		872,020
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			13,558	13,558
当期変動額合計	△98	1,174,821	13,558	1,188,380
当期末残高	△341	5,149,597	15,069	5,164,667

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	1,128,854	1,381,374
減価償却費	18,211	17,462
株式報酬費用	1,510	6,245
敷金償却額	1,623	1,509
長期前払費用償却額	2,607	1,563
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△72	66,324
賞与引当金の増減額 (△は減少)	36,214	△139
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△26,500	16,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	△544	△145
受取利息	△56	△40
支払利息	195,982	192,740
支払手数料	66,567	87,287
固定資産除却損	—	4,445
売上債権の増減額 (△は増加)	1,309	224
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,120,005	△4,278,997
前渡金の増減額 (△は増加)	59,221	△25,660
仕入債務の増減額 (△は減少)	△545,759	758,818
その他	215,789	△153,194
小計	△965,046	△1,923,681
利息の受取額	56	41
利息の支払額	△191,328	△191,407
手数料の支払額	△66,567	△87,287
法人税等の支払額	△431,073	△462,161
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,653,959	△2,664,496

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	—	△70,000
有形固定資産の取得による支出	△7,841	△17,400
無形固定資産の取得による支出	△1,764	△10,089
投資有価証券の売却による収入	4,600	—
差入保証金の差入による支出	△300	△1,219
その他	△126,009	△9,582
投資活動によるキャッシュ・フロー	△131,315	△108,291
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)	△56,100	1,641,813
長期借入れによる収入	8,534,550	11,293,350
長期借入金の返済による支出	△6,615,550	△8,985,517
社債の償還による支出	△30,000	△30,000
株式の発行による収入	7,566	387,603
自己株式の取得による支出	△128	△98
配当金の支払額	△45,012	△87,062
新株予約権の発行による収入	—	9,672
その他	△648	△162
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,794,676	4,229,598
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,401	1,456,810
現金及び現金同等物の期首残高	2,370,856	2,380,258
現金及び現金同等物の期末残高	2,380,258	3,837,068

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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 2017年4月1日 至 2018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。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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	20,860,098	674,256	21,534,354	—	21,534,354
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	20,860,098	674,256	21,534,354	—	21,534,354
セグメント利益	1,562,267	168,535	1,730,803	—	1,730,803
セグメント資産	18,405,263	13,708	18,418,972	4,415,565	22,834,537
その他の項目					
減価償却費	1,132	1,526	2,658	14,667	17,325
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,669	910	21,580	17,789	39,369

(注) 1. セグメント資産の調整額4,415,565千円は、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 2017年4月1日 至 2018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 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	593.73円	729.43円
1株当たり当期純利益金額	109.63円	126.16円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	107.09円	123.36円

(注) 1. 当社は、2017年7月26日付及び2018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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	732,201	872,020
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)	732,201	872,020
普通株式の期中平均株式数(株)	6,678,723	6,911,917
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)	158,432	156,960
(うち新株予約権(株))	(158,432)	(156,960)
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	—	第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権普通株式 983,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。