



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29年2月9日

上場取引所 東

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) 取締役経営統括部部長 (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2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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第3四半期の業績(平成28年4月1日～平成28年12月31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	%
29年3月期第3四半期	8,826	36.5	982	59.9	848	74.2	535	79.7
28年3月期第3四半期	6,466	—	614	—	487	—	298	—

	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
29年3月期第3四半期	322.71	316.13
28年3月期第3四半期	244.71	236.12

(注) 1. 当社は、平成27年3月期第3四半期においては、四半期財務諸表を作成していないため、平成28年3月期第3四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。

2. 当社は、平成27年9月23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28年3月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、平成28年3月期第3四半期の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	%		
29年3月期第3四半期	13,351		3,230		24.2	
28年3月期	10,877		2,705		24.9	

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 3,230百万円 28年3月期 2,705百万円

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
28年3月期	—	—	—	10.00	10.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	27.00	27.00

(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) 平成29年3月期(予想)期末配当の内訳 普通配当17円00銭 記念配当10円00銭

3. 平成29年3月期の業績予想(平成28年4月1日～平成29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	11,580	22.6	1,000	12.9	810	13.2	510	18.5	306.88

(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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数(四半期累計)

29年3月期3Q	1,664,800 株	28年3月期	1,660,000 株
29年3月期3Q	71 株	28年3月期	71 株
29年3月期3Q	1,660,435 株	28年3月期3Q	1,218,400 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表に対するレビュー手続は終了していません。

※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載は、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3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。

○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	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期財務諸表	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	6
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

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3四半期累計期間（平成28年4月1日～平成28年12月31日）におけるわが国経済は、平成28年11月の米大統領選以降、円安・株高が進行し、足許では景況感が改善するものの、米トランプ大統領の政策運営など海外情勢の不透明感から、企業は総じて慎重姿勢を維持する状況となりました。また、個人消費につきましては、企業における人手不足感を背景に雇用所得環境は改善し、完全失業率も低水準で推移しているものの、夏場以降、天候要因が下押しに作用したほか、耐久消費財の買い控えが持続していることなどにより消費が伸び悩むだけでなく、社会保険料等の増加による可処分所得の伸び悩みなどを背景に特に将来不安が強い若年層で消費が改善しない状況となりました。

不動産業界におきましては、首都圏における平成28年12月度のマンション発売が7,007戸、前年同月比13.2%増と3ヶ月ぶりの増加となり、契約率も76.6%（㈱不動産経済研究所調べ）と堅調な状況となりました。しかしながら、平均戸当たり価格や平均㎡単価は、2ヶ月連続の下落となっており、販売価格の高騰にピーク感が伺える状況ともなりました。㈱不動産経済研究所による平成29年のマンション供給予測では、首都圏におけるマンション供給戸数は平成28年比6.2%増の3.8万戸と4年ぶりの増加が予想されております。その中でも東京23区は、都心周辺部などで勢いに陰りが想定されるものの大型物件や高級物件の人気の継続し、都心部や湾岸エリアのけん引により11.8%増の1万6,500戸が予想されております。このことから、東京23区都心部では今後も販売価格が高止まることが想定されます。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、運用利回りの源泉となる東京23区の賃料相場は上昇基調を継続しており、不動産投資ローン金利も低水準で推移していることから、賃貸需要・購入需要ともに堅調に推移してまいりました。これにより安定収益による運用として、不動産投資への関心度が他の金融商品に対し相対的に向上してきており、販売環境としては底堅い状況となっております。しかしながら、東京23区の用地価格は高止まりの様相を呈しており、今後は経済環境予測のもと慎重な物件開発、販売戦略が必要になる状況となっております。

この結果、売上高は、8,826,630千円と前年同四半期と比べ2,359,947千円（36.5%）の増収、営業利益は、982,214千円と前年同四半期と比べ367,805千円（59.9%）の増益、経常利益は、848,754千円と前年同四半期と比べ361,462千円（74.2%）の増益、四半期純利益は、535,832千円と前年同四半期と比べ237,673千円（79.7%）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、引き続き自社開発物件「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努め、8物件の開発用地と2物件の完成物件を仕入れ、前事業年度から開発していた5物件が竣工いたしました。また、販売においても、前事業年度より販売活動を進めていた物件の引渡しを順調に行うだけでなく、新規の投資目的顧客の開拓や居住目的購入希望者への直接販売の拡大、法人向け1棟売却の実施など、全社的に販売拡大を継続いたしました。

この結果、「クレイシアシリーズ」310戸を販売し、売上高8,412,035千円（前年同四半期比38.3%増）、営業利益925,498千円（前年同四半期比57.7%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、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適切なコストマネジメントの実施により、売上高414,594千円（前年同四半期比8.5%増）、営業利益56,716千円（前年同四半期比104.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ2,473,957千円増加し、13,351,818千円となりました。主な増加の要因は、自社開発物件の調達を一部自己資金によって決済したことにより現金及び預金が増加したこと、前事業年度末に比べ560,394千円減少したことに対して、自社開発物件の順調な調達、開発進行により販売用不動産及び仕掛販売用不動産を合わせて前事業年度末に比べ2,975,440千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期会計期間末における負債合計は、前事業年度末に比べ1,949,684千円増加し、10,121,758千円となりました。主な増加の要因は、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長期借入金が増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産は、前事業年度末に比べ524,272千円増加し、3,230,059千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益535,832千円を計上したことにより利益剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年5月12日に公表いたしました平成29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	一株当たり 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)	12,570	964	738	465	280.12
今回修正予想 (B)	11,580	1,000	810	510	306.88
増減額 (B-A)	△990	36	72	45	—
増減率 (%)	△7.9	3.7	9.8	9.7	—

販売価格の上昇が当初計画よりも見込まれることから販売戦略を見直し、これに応じた経費支出、投資実行を行い、経済環境を考慮した資金調達を行った結果、売上高は前回予想から990百万円減少となるものの、営業利益予想を36百万円増の1,000百万円、経常利益予想を72百万円増の810百万円、当期純利益予想を45百万円増の510百万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. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期会計期間に適用し、平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第3四半期累計期間において、四半期財務諸表へ与える影響は軽微であります。

3. 四半期財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,762,060	1,201,666
売掛金	1,547	7,192
販売用不動産	3,111,994	3,734,969
仕掛販売用不動産	5,566,013	7,918,479
貯蔵品	5,324	3,668
その他	295,428	308,962
貸倒引当金	△226	△370
流動資産合計	10,742,142	13,174,568
固定資産		
有形固定資産	57,862	64,774
無形固定資産	9,755	17,877
投資その他の資産		
その他	71,980	98,545
貸倒引当金	△3,879	△3,947
投資その他の資産合計	68,100	94,598
固定資産合計	135,718	177,250
資産合計	10,877,860	13,351,818
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,028,856	958,302
短期借入金	173,800	119,600
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	2,812,937	2,897,600
未払法人税等	164,478	184,608
役員賞与引当金	29,000	—
アフターコスト引当金	7,894	7,016
その他	288,197	387,095
流動負債合計	4,535,164	4,584,223
固定負債		
社債	205,000	175,000
長期借入金	3,386,100	5,319,500
その他	45,810	43,035
固定負債合計	3,636,910	5,537,535
負債合計	8,172,074	10,121,758
純資産の部		
株主資本		
資本金	346,240	348,760
資本剰余金	296,240	298,760
利益剰余金	2,063,420	2,582,653
自己株式	△114	△114
株主資本合計	2,705,786	3,230,059
純資産合計	2,705,786	3,230,059
負債純資産合計	10,877,860	13,351,818

(2) 四半期損益計算書

第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
売上高	6,466,682	8,826,630
売上原価	4,824,574	6,486,750
売上総利益	1,642,107	2,339,879
販売費及び一般管理費	1,027,697	1,357,664
営業利益	614,409	982,214
営業外収益		
受取利息	162	59
貸倒引当金戻入額	46	—
受取手数料	1,005	1,003
その他	—	709
営業外収益合計	1,214	1,771
営業外費用		
支払利息	100,427	102,327
支払手数料	25,972	31,639
その他	1,931	1,264
営業外費用合計	128,331	135,231
経常利益	487,292	848,754
税引前四半期純利益	487,292	848,754
法人税、住民税及び事業税	176,095	314,522
法人税等調整額	13,038	△1,599
法人税等合計	189,133	312,922
四半期純利益	298,158	535,832

(3) 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)

前事業年度末と比較して著しい変動はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31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	6,084,432	382,249	6,466,682	—	6,466,682
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,084,432	382,249	6,466,682	—	6,466,682
セグメント利益	586,735	27,674	614,409	—	614,409

(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3四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31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	8,412,035	414,594	8,826,630	—	8,826,630
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,412,035	414,594	8,826,630	—	8,826,630
セグメント利益	925,498	56,716	982,214	—	982,214

(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。