



2020年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年2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
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役
 四半期報告書提出予定日 2020年2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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東
 (氏名) 中西 聖
 (氏名) 岩瀬 晃二
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期第3四半期の業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第3四半期	16,493	21.5	1,734	63.4	1,543	82.0	1,003	84.4
2019年3月期第3四半期	13,572	35.8	1,061	89.9	848	144.5	543	151.8

	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
2020年3月期第3四半期	140.96	138.48
2019年3月期第3四半期	79.27	75.61

(2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期第3四半期	22,326		6,081			27.2
2019年3月期	22,834		5,164			22.6

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 6,064百万円 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)				25.00	25.00

(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 : 無

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3Q	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3Q	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3Q	7,116,293 株	2019年3月期3Q	6,861,280 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	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
(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3四半期累計期間（2019年4月1日～2019年12月31日）におけるわが国経済は、米中貿易問題や中国景気への懸念から世界的に経済の減速感、先行き不透明感が続く状況になったことによる輸出の低迷や、大型台風等の自然災害、消費税増税の影響等により、景気に足踏み感が出る状況となりました。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏における2019年のマンション供給戸数が前年比15.9%減の31,238戸となり、東京都区部の戸当たり平均価格は2.0%アップの7,286万円と引き続き上昇したものの、㎡単価はやや減少となっており、価格に頭打ち感が出ている状況となっております。年間供給戸数のうち、13,737戸は東京都区部の供給戸数となっており、前年比13.9%減となった一方で、埼玉県の供給戸数は4,581戸で前年比6.7%増となっていることなどから、用地価格高騰等の要因により、郊外での開発が多くなっている様相が伺えます。2020年の供給戸数については、消費税増税の落ち込みは限定的という見方から、前年比2.4%増の32,000戸程度の予想となっており、首都圏における販売戸数は回復する見通しとなっているものの、東京オリンピック・パラリンピックにより夏場が長期間休業になることが想定されるため、秋商戦への影響が不安視されております（㈱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、政府主導の低金利政策の恩恵や賃料の堅調さといった要因のみならず、安定収益をもたらす投資商品としての認知度拡大を背景に、ニーズが高まり、販売は好調を維持しております。しかし一方で、業界全体としては、業界への警戒感や昨年来の不動産投資における一部の金融機関や不動産業者の不適切融資問題で、事業者の選別は厳しくなっており、優劣がはっきりし始めている状況となっております。ただし、このような状況においても、好立地を維持する事業者では、その資産性の高さから優位性が保てており、それほど厳しい事業環境ではない状況となっております。

このような経済環境の下、当社では“足踏みダイエット”から“登頂ダイエット”へと既存事業の基本方針を転換し、コスト及びバランスシートのダイエットを維持しつつ、生産性の向上を図り、業界トップを目指して成長していく方向へと転換いたしました。加えて、既存事業の安定収益を基盤に、事業領域拡大及び新規事業創出のため様々なことに取組んでまいりました。具体的には、生産性向上の取組として、DX（デジタルトランスフォーメーション）プロジェクト第1弾として、業界に先駆けて投資用マンションの売買契約に電子契約を導入し、顧客満足度の向上と不動産売買取引の効率性向上の実現を図りました。さらに、DXプロジェクトの社内浸透、社員の意識改革が進んだことにより、販管費の削減を実現することができました。

この結果、売上高は16,493,258千円と前年同四半期と比べ2,920,974千円（前年同四半期比21.5%）の増収、営業利益は1,734,884千円と前年同四半期と比べ672,884千円（前年同四半期比63.4%）の増益、経常利益は1,543,225千円と前年同四半期と比べ695,195千円（前年同四半期比82.0%）の増益、四半期純利益は1,003,096千円と前年同四半期と比べ459,169千円（前年同四半期比84.4%）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、より立地にこだわって、収支見込を厳しく精査した事業計画による用地の仕入れを行い、11物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発していた6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、当社の展開エリアの優位性から、想定よりも販売価格が伸長できており、これに加えて販管費の削減や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。自社ブランド中心の買取再販につきましても、順調に買取を実行できており、すでに翌期販売予定物件の買取に着手している状況となっております。さらに、都市型アパートについては、年間想定販売棟数の引渡し完了し、今後の事業拡大に向けた仕入開発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262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67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105戸を販売し、売上高15,990,826千円（前年同四半期比22.2%増）、営業利益1,598,059千円（前年同四半期比67.3%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確実な管理契約の獲得と早期賃貸付けによる賃貸関連コストの圧縮、自社管理物件の買取再販強化による管理戸数の維持などに取り組み、当四半期末の賃貸管理戸数は2,822戸、建物管理戸数は3,196戸（76棟、74組合）となりました。

これらの結果、売上高502,431千円（前年同四半期比2.7%増）、営業利益136,824千円（前年同四半期比27.8%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、22,326,634千円となり、前事業年度末に比べ507,903千円減少いたしました。これは主に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592,818千円、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469,615千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1,711,454千円減少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、16,245,134千円となり、前事業年度末に比べ1,424,736千円減少いたしました。これは主に自社開発物件を順調に引渡ししたことによる建築費の支払と借入金の返済により買掛金が前事業年度末に比べ423,475千円、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が前事業年度末に比べ344,601千円、短期借入金が前事業年度末に比べ302,555千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3四半期会計期間末における純資産は、6,081,500千円となり、前事業年度末に比べ916,833千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1,003,096千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854,407千円、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60,271千円それぞれ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

当社は、物件を顧客に引渡した時点で収益を認識しているため、四半期ごとに当社の業績を見た場合、物件の竣工の時期及び引渡しの時期により、業績に偏重が生じる傾向にあります。2020年3月期の業績予想につきましては、概ね計画通りに推移しており、2019年11月5日に公表いたしました「2020年3月期 第2四半期決算短信」における「2020年3月期の業績予想」から変更はありません。なお、業績予想は、同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3四半期会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,847,068	4,439,886
売掛金	3,811	5,835
販売用不動産	5,634,232	3,922,778
仕掛販売用不動産	12,518,251	12,987,866
貯蔵品	1,638	1,295
その他	383,996	441,559
貸倒引当金	△90	△224
流動資産合計	22,388,908	21,798,997
固定資産		
有形固定資産	88,677	84,121
無形固定資産	30,779	32,047
投資その他の資産		
その他	395,254	480,545
貸倒引当金	△69,083	△69,078
投資その他の資産合計	326,171	411,467
固定資産合計	445,629	527,636
資産合計	22,834,537	22,326,634
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,495,272	1,071,797
短期借入金	1,966,313	1,663,757
1年内償還予定の社債	130,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	4,002,535	5,144,758
未払法人税等	393,361	258,977
賞与引当金	36,074	11,420
役員賞与引当金	60,000	—
アフターコスト引当金	6,068	5,920
その他	610,069	604,010
流動負債合計	8,699,694	8,775,642
固定負債		
社債	15,000	—
長期借入金	8,907,398	7,420,574
その他	47,777	48,917
固定負債合計	8,970,175	7,469,491
負債合計	17,669,870	16,245,134
純資産の部		
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	4,956,777
自己株式	△341	△426
株主資本合計	5,149,597	6,064,191
新株予約権	15,069	17,309
純資産合計	5,164,667	6,081,500
負債純資産合計	22,834,537	22,326,634

(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2018年4月1日 至2018年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自2019年4月1日 至2019年12月31日)
売上高	13,572,284	16,493,258
売上原価	10,669,264	13,032,072
売上総利益	2,903,020	3,461,186
販売費及び一般管理費	1,841,020	1,726,302
営業利益	1,061,999	1,734,884
営業外収益		
受取利息	26	1,496
受取手数料	723	1,125
違約金収入	650	2,500
その他	469	1,341
営業外収益合計	1,868	6,463
営業外費用		
支払利息	139,940	161,835
支払手数料	74,812	34,402
その他	1,084	1,884
営業外費用合計	215,837	198,122
経常利益	848,030	1,543,225
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	843,584	1,543,225
法人税、住民税及び事業税	281,427	525,895
法人税等調整額	18,230	14,233
法人税等合計	299,657	540,128
四半期純利益	543,926	1,003,096

(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。

(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 2018年4月1日 至 2018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	13,082,967	489,316	13,572,284	—	13,572,284
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,082,967	489,316	13,572,284	—	13,572,284
セグメント利益	954,927	107,072	1,061,999	—	1,061,999

(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 2019年4月1日 至 2019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	15,990,826	502,431	16,493,258	—	16,493,258
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,990,826	502,431	16,493,258	—	16,493,258
セグメント利益	1,598,059	136,824	1,734,884	—	1,734,884

(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。