



## 2019年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019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 2019年2月6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. 2019年3月期第3四半期の業績(2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第3四半期	13,572	35.8	1,061	89.9	848	144.5	543	151.8
2018年3月期第3四半期	9,992	13.2	559	43.1	346	59.1	216	59.7

	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
2019年3月期第3四半期	79.27	75.61
2018年3月期第3四半期	32.36	31.59

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	%
2019年3月期第3四半期	22,819	4,813	21.0
2018年3月期	16,859	3,976	23.6

(参考)自己資本 2019年3月期第3四半期 4,799百万円 2018年3月期 3,974百万円

### 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
2018年3月期		0.00		13.00	13.00
2019年3月期		0.00			
2019年3月期(予想)				21.00	21.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2019年3月期(予想)期末配当の内訳 普通配当16円00銭 記念配当5円00銭

### 3. 2019年3月期の業績予想(2018年4月1日～2019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	14.5	1,700	22.1	1,355	20.0	870	18.8	125.98

(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)	2019年3月期3Q	7,051,200 株	2018年3月期	6,697,600 株
期末自己株式数	2019年3月期3Q	454 株	2018年3月期	454 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期3Q	6,861,280 株	2018年3月期3Q	6,675,975 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。

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
(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)	8
(追加情報)	9

## 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（2018年4月1日～2018年12月31日）におけるわが国経済は、米中貿易戦争の長期化や中国経済の減速懸念などによる世界経済の先行き不透明感から株式市場や債券市場が乱高下するなど不安定な状況となった一方、高水準の企業収益や人手不足、設備老朽化などから企業の投資マインドは底堅く推移する状況となりました。また、人材不足を背景に、企業は人件費拡大に前向きになってきていることから、賃金の上昇ペースはやや高まる方向にあり、賃金が上昇することによる個人消費の回復、これによる内需にけん引される形での景気回復が続く見込みとなっております。一方で、2019年10月に予定されている消費税増税については、前回2014年と比べ税率の引き上げ幅が小さいことや軽減税率導入による家計の負担増縮小期待などから、これによる個人消費の大幅な落ち込みは回避される見込みであり、住宅ローン減税拡充などの様々な施策により、景気の腰折れが防がれ、堅調な成長を維持できると予想されます。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏における2018年のマンション年間供給戸数が前年比3.4%増の37,132戸となり、戸当たり平均価格は2年ぶりの下落となったものの下落幅は小さく高値を維持、㎡単価は上昇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15,957戸は東京都区部の供給戸数となっておりますが、これについては、2017年供給実績16,017戸、2019年供給予測16,000戸と比較して横ばいの状況となっており、用地価格の高騰等の要因により、郊外における開発が多くなってきている様相が伺えます。2019年は、住宅ローン減税の3年延長などで増税後の落込みを回避するなど消費税増税の影響は限定的との見方もあり、都心を中心に高値安定の状況が継続し、マンション業界の堅調さが見込まれております。

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な伸びといった要因のみならず、株式市場や債券市場に対する不透明感が高まっている中での安定収益投資という見方から、投資商品としての相対的優位性があがってきており、ニーズの高まりとともに販売は好調な状況となっております。そして、足許の世界的な株安を受けて米国が追加利上げを見送り、日銀も経済の下方リスクが顕在化するならば政策対応が必要であるということに言及する状況であることから、今後も低金利政策の恩恵を受けられることが予想されます。

このような経済環境の下、当社は2018年を「進化・変革元年」と位置づけ、既存事業の成長のためのみならず、事業領域拡大のため、様々なことに取り組んでまいりました。海外の富裕層投資家向け販売による販路の拡大やCRM戦略、マーケティング戦略の進化による販売戸数の増加と人員数、広告宣伝費の抑制に取り組むことにより、当社の生産性指標の一つである一人当たりの営業利益の向上を図り、これと同時に販売活動を推進したことにより、当初計画以上の販売進捗をしております。また、事業領域拡大に向けた取組として、SBI AI & Blockchain ファンドへの出資や不動産特定共同事業法の許可取得をいたしました。今後は、不動産小口投資商品の組成と、これをクラウドファンディングで募ることによる不動産投資の裾野の拡大により、顧客層の拡大を目指しております。

この結果、売上高は13,572,284千円と前年同四半期と比べ3,579,908千円（35.8%増）の増収、営業利益は1,061,999千円と前年同四半期と比べ502,860千円（89.9%増）の増益、経常利益は848,030千円と前年同四半期と比べ501,246千円（144.5%増）の増益、四半期純利益は543,926千円と前年同四半期と比べ327,925千円（151.8%増）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に拡大している中、当社は逆に東京23区かつ駅近の利便性の高い立地に集中した用地の仕入れ、開発に更に注力し、20物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発してきた16物件が竣工いたしました。販売においては、ウェブ広告やセミナーを用いた効率的な顧客獲得の進化だけでなく、準顕在層への広告として「保険としての不動産」という新たな切り口での広告展開を行うなど、新規顧客の獲得を試み、積極的に広告展開を加速してまいりました。加えて、CRM戦略をより一層強化し、顧客満足度の向上とリピートやクチコミによる販売拡大にも努めてまいりました。また、居住用コンパクトマンションは、当社のブランドコンセプト「住んでよし、貸してよし」の認知拡大とライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる販売価格の設定により順調に販売戸数を増加させ、前事業年度から開始した都市型アパートについても、中間富裕層向けへの販売が進んでまいりました。

この結果、販売活動は順調に進捗しており、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズは266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83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2棟、その他で102戸を販売し、売上高13,082,967千円（前年同四半期比37.1%増）、営業利益954,927千円（前年同四半期比87.7%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及び受託組合数の増加により、当四半期末の賃貸管理戸数は2,738戸、建物管理戸数は2,830戸（68棟、65組合）となり、順調にストック収入を増加いたしました。また、早期の賃貸付けにより賃料保証の削減及び広告宣伝費の削減ができたこと、更新事務手数料等の各種手数料を確保できたことにより利益が大幅に増加いたしました。

この結果、売上高489,316千円（前年同四半期比8.0%増）、営業利益107,072千円（前年同四半期比112.8%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、22,819,068千円となり、前事業年度末に比べ5,959,764千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の竣工に伴い販売用不動産が前事業年度末に比べ3,326,445千円、自社開発物件の用地仕入及び物件の開発進行に伴い仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べ2,293,105千円、それぞれ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、18,005,938千円となり、前事業年度末に比べ5,122,921千円増加いたしました。これは主に自社開発物件の用地仕入及び物件開発に係る資金を調達したことにより短期借入金の前事業年度末に比べ982,282千円、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金の前事業年度末に比べ2,622,450千円、当第3四半期会計期間末に自社開発物件が竣工したことにより買掛金の前事業年度末に比べ1,811,717千円、それぞれ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、4,813,130千円となり、前事業年度末に比べ836,843千円増加いたしました。これは配当を87,062千円実施した一方、四半期純利益543,926千円を計上し利益剰余金が前事業年度末に比べ456,864千円、新株予約権の行使に伴い資本金及び資本剰余金が前事業年度末に比べ合計で367,428千円、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。2019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、2018年11月6日に公表いたしました「2019年3月期 第2四半期決算短信」における「2019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 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,390,258	2,298,223
売掛金	4,036	2,803
販売用不動産	2,357,857	5,684,302
仕掛販売用不動産	11,515,391	13,808,497
貯蔵品	1,875	1,512
その他	235,850	603,764
貸倒引当金	△287	△106
流動資産合計	16,504,981	22,398,997
固定資産		
有形固定資産	88,361	91,603
無形固定資産	14,053	12,806
投資その他の資産		
その他	254,468	318,188
貸倒引当金	△2,561	△2,527
投資その他の資産合計	251,907	315,660
固定資産合計	354,322	420,071
資産合計	16,859,304	22,819,068
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	736,454	2,548,172
短期借入金	324,500	1,306,782
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	4,799,085
未払法人税等	244,703	91,885
賞与引当金	36,214	11,569
役員賞与引当金	43,500	—
アフターコスト引当金	6,213	6,150
その他	675,793	628,395
流動負債合計	6,769,543	9,522,040
固定負債		
社債	145,000	15,000
長期借入金	5,929,936	8,425,465
その他	38,537	43,432
固定負債合計	6,113,473	8,483,897
負債合計	12,883,017	18,005,938
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	353,803	537,517
資本剰余金	303,803	487,517
利益剰余金	3,317,412	3,774,276
自己株式	△242	△242
株主資本合計	3,974,776	4,799,069
新株予約権	1,510	14,061
純資産合計	3,976,287	4,813,130
負債純資産合計	16,859,304	22,819,068

(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2017年4月1日 至2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自2018年4月1日 至2018年12月31日)
売上高	9,992,375	13,572,284
売上原価	7,873,382	10,669,264
売上総利益	2,118,993	2,903,020
販売費及び一般管理費	1,559,854	1,841,020
営業利益	559,139	1,061,999
営業外収益		
受取利息	37	26
受取手数料	1,526	723
その他	558	1,119
営業外収益合計	2,122	1,868
営業外費用		
支払利息	146,186	139,940
支払手数料	65,588	74,812
その他	2,703	1,084
営業外費用合計	214,478	215,837
経常利益	346,784	848,030
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	346,784	843,584
法人税、住民税及び事業税	119,712	281,427
法人税等調整額	11,070	18,230
法人税等合計	130,782	299,657
四半期純利益	216,001	543,926



(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)

当社は、2018年7月17日開催の取締役会において、「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（行使指定・停止指定条項付）」（以下「本新株予約権」という。）の発行を決議し、2018年7月25日付の取締役会において本新株予約権の発行条件等を決議しております。

本新株予約権について、2018年8月23日、同年8月30日及び同年9月18日にそれぞれ権利行使を受け、普通株式300,000株を発行しております。この結果、資本金及び資本剰余金がそれぞれ176,666千円増加しております。

(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 2017年4月1日 至 2017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	9,539,267	453,108	9,992,375	—	9,992,375
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	9,539,267	453,108	9,992,375	—	9,992,375
セグメント利益	508,824	50,314	559,139	—	559,139

(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 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。

(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。