



平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28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长 (氏名) 岩瀬 晃二

TEL 03-6302-3627

四半期報告書提出予定日 平成28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28年3月期第3四半期の業績(平成27年4月1日～平成27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	%
28年3月期第3四半期	6,466	—	614	—	487	—	298	—
27年3月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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
28年3月期第3四半期	244.71	236.12
27年3月期第3四半期	—	—

- (注) 1. 当社は平成27年3月期においては、四半期財務諸表を作成していないため、平成27年3月期第3四半期の数値及び平成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。当会計年度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	%
28年3月期第3四半期	10,401	2,573	24.7
27年3月期	8,717	1,695	19.4

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 2,573百万円 27年3月期 1,695百万円

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
27年3月期	—	—	—	20.00	20.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成28年3月期の業績予想(平成27年4月1日～平成28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	8,915	2.9	778	△12.0	610	△13.7	394	△10.1	296.81

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

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。当会計年度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を算定しております。

※ 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 : 無
- 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)	28年3月期3Q	1,660,000 株	27年3月期	1,200,000 株
② 期末自己株式数	28年3月期3Q	— 株	27年3月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期3Q	1,218,400 株	27年3月期3Q	— 株

(注)1. 当社は、平成27年3月期第3四半期については、四半期財務諸表を作成していないため、「期中平均株式数」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。  
前会計年度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P3.「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	2
(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27年4月1日～平成27年12月31日）におけるわが国経済は、中国経済の減速をはじめ、アジア新興国の景気減速懸念等により、企業は慎重姿勢をやや強めたものの、円安や原油安等に伴う企業業績の好調な推移や外国人観光客の旺盛な消費に代表されるインバウンド需要の拡大等により、緩やかな回復基調が続きました。また、個人消費につきましては、名目賃金が前年比プラスを維持する一方、企業の賃上げに対する慎重姿勢や物価上昇が消費マインドを下押しし、力強さを欠く状況となりました。

不動産業界におきましては、地価の上昇や建設需要の増加による建設コストの高止まりの影響により新築マンションの販売単価、㎡単価が上昇する一方、前年同期と比較して首都圏で供給戸数が減少している状況にあります。中古マンションの売買件数や売買価格は引き続き上昇傾向にあり、業界全体としては、底堅い状況が続いております。今後も、分譲住宅市場の回復傾向や貸家の賃料水準の上昇傾向は続き、依然として続く低金利や賃金の改善等を背景に、この基調の継続が期待されており、首都圏を中心に不動産市況は底堅く推移するものと予想しております。

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、地価の上昇や建築費の高止まり等を背景に東京都中心部での供給数が減少しているものの、首都圏における単身世帯や少人数世帯の増加予想を背景に、今後の賃貸需要の順調な推移が期待されております。そのため、引き続き供給増加へのインセンティブは強く、以前と変わらぬ賃料収入利回りを確保した上での販売価格の上昇が見込める状況となっております。また、住宅ローン金利のさらなる低下や首都圏の不動産市場への期待感、不動産投資の認知度の向上等により購入需要につきましても、首都圏の物件を中心に順調に推移していくものと考えております。

この結果、当第3四半期累計期間の業績は売上高6,466,682千円、営業利益614,409千円、経常利益487,292千円、四半期純利益298,158千円となりました。

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、前事業年度に引き続き、東京23区及び横浜において自社開発物件である「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努め、8物件の開発用地を仕入、前事業年度以前から開発していた6物件が竣工いたしました。また、販売においても、国内の個人投資家への販売拡大のみならず、法人向けの1棟売却取引の実施や海外の個人投資家への積極的物件紹介を行なうことにより、全社的に販売拡大に努めました。

この結果、「クレイシアシリーズ」203戸、その他28戸を販売し、売上高6,084,432千円、営業利益586,735千円となりました。

#### (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、主に自社開発物件の販売後の管理契約獲得により、管理物件が順調に増加し、売上高382,249千円、営業利益27,674千円となりました。

### (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1,683,769千円増加し、10,401,388千円となりました。主な増加の要因は、自社開発物件の拡大により仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べ752,384千円、販売用不動産が前事業年度末に比べ134,955千円増加したこと、公募増資による資金調達により現金及び預金が前事業年度末に比べ717,120千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805,131千円増加し、7,827,744千円となりました。主な増加の要因は、自社開発物件の建築費等に係る買掛金が前事業年度末に比べ686,275千円増加したこと、自社開発物件の用地仕入等に係る資金として1年内返済予定長期借入金を含む長期借入金が前事業年度末に比べ248,293千円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878,638千円増加し、2,573,644千円となりました。主な増加の要因は、公募増資により資本金、資本剰余金(資本準備金)がそれぞれ296,240千円増加したこと、四半期純利益298,158千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

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があります。平成28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、平成27年12月22日に公表いたしました「東京証券取引所JASDAQへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」の内容に変更はありません。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. 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

該当事項はありません。

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27年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,369,432	2,086,552
売掛金	1,518	1,623
販売用不動産	1,204,248	1,339,204
仕掛販売用不動産	5,959,113	6,711,497
貯蔵品	6,539	3,718
その他	79,667	142,635
貸倒引当金	△212	△394
流動資産合計	8,620,307	10,284,836
固定資産		
有形固定資産	42,996	55,705
無形固定資産	9,345	7,920
投資その他の資産		
その他	49,809	57,097
貸倒引当金	△4,839	△4,171
投資その他の資産合計	44,969	52,926
固定資産合計	97,311	116,552
資産合計	8,717,619	10,401,388
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	268,326	954,601
短期借入金	252,360	216,200
1年内償還予定の社債	—	30,000
1年内返済予定の長期借入金	1,683,232	2,392,400
未払法人税等	182,558	48,798
役員賞与引当金	7,500	—
アフターコスト引当金	9,648	8,301
その他	338,148	260,022
流動負債合計	2,741,773	3,910,324
固定負債		
社債	100,000	205,000
長期借入金	4,123,052	3,662,177
その他	57,787	50,242
固定負債合計	4,280,839	3,917,419
負債合計	7,022,613	7,827,744
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	50,000	346,240
資本剰余金	—	296,240
利益剰余金	1,645,005	1,931,164
株主資本合計	1,695,005	2,573,644
純資産合計	1,695,005	2,573,644
負債純資産合計	8,717,619	10,401,388

(2) 四半期損益計算書  
第3四半期累計期間

(単位：千円)	
当第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)	
売上高	6,466,682
売上原価	4,824,574
売上総利益	1,642,107
販売費及び一般管理費	1,027,697
営業利益	614,409
営業外収益	
受取利息	162
貸倒引当金戻入額	46
受取手数料	1,005
営業外収益合計	1,214
営業外費用	
支払利息	100,427
支払手数料	25,972
その他	1,931
営業外費用合計	128,331
経常利益	487,292
税引前四半期純利益	487,292
法人税、住民税及び事業税	176,095
法人税等調整額	13,038
法人税等合計	189,133
四半期純利益	298,158

(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、平成27年12月22日に東京証券取引所 J A S D A Qスタンダードに上場いたしました。当社は、株式上場にあたり、平成27年12月21日に公募増資による払込みを受け、資本金及び資本剰余金（資本準備金）がそれぞれ296,240千円増加しております。

この結果、当第3四半期会計期間末において、資本金が346,240千円、資本剰余金（資本準備金）が296,240千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第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。