

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年8月10日

【四半期会計期間】 第14期第1四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

【会社名】 プロパティエージェント株式会社

【英訳名】 PROPERTY AGENT Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中西 聖

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階

【電話番号】 03 6302 3011

【事務連絡者氏名】 取締役経営統括部部长 岩瀬 晃二

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階

【電話番号】 03 6302 3627

【事務連絡者氏名】 取締役経営統括部部长 岩瀬 晃二

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第14期 第1四半期 累計期間	第13期
会計期間	自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日
売上高 (千円)	3,686,324	9,446,754
経常利益 (千円)	467,140	715,262
四半期(当期)純利益 (千円)	301,824	430,415
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)		
資本金 (千円)	346,240	346,240
発行済株式総数 (株)	1,660,000	1,660,000
純資産額 (千円)	2,991,011	2,705,786
総資産額 (千円)	11,547,587	10,877,860
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	181.83	324.06
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	177.36	315.87
1株当たり配当額 (円)		10.00
自己資本比率 (%)	25.9	24.9

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度にかかる主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社のみであるため、記載を省略しております。
4. 平成27年9月23日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行いました。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額、潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。
5. 当社は第13期第1四半期累計期間については四半期財務諸表を作成していないため、第13期第1四半期累計期間に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
6. 当社は平成27年12月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、第13期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、新規上場日から第13期事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2 【事業の内容】

当第1四半期累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

なお、前第1四半期累計期間は四半期財務諸表を作成していないため、前年同四半期累計期間との比較分析は行っておりません。

(1) 業績の状況

当第1四半期累計期間（平成28年4月1日～平成28年6月30日）におけるわが国経済は、株価・為替の不安定な動きや熊本地震などを背景に企業の景況感や消費者マインドの低迷が続き、景気は停滞感が強い状況となりました。これに加え、6月下旬の英国国民投票によるEU離脱の結果を受けて、円高の進行や株価の大幅下落がおき、足許ではやや落ち着きを見せているものの、世界経済の先行きの不確実性が高まる状況となりました。また、個人消費につきましては、雇用情勢の改善が続き、賃金も小幅ながらプラスに転じる状況にあるものの、可処分所得の伸び悩みや将来不安などにより、消費が抑制される状況となりました。

不動産業界におきましては、首都圏における平成28年6月度のマンション発売が3,050戸、前年同月比12.9%減と7ヶ月連続で減少し、平均戸当り価格5,672万円、平均㎡単価82.3万円と平均戸当り価格、平均㎡単価ともに平成27年5月以来の下落となり、一服感が現れる状況となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。一方で、日本銀行によるマイナス金利政策の導入により不動産向け融資の活発化と住宅ローン金利の一層の低下が見込まれ、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等の影響により依然として建築費の高騰が続くことが予想されることから、取引量の増加、販売価格の高止まりは今後も継続す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、東京23区及び横浜地区の賃貸需要は引き続き堅調に推移しており、賃料も緩やかに上昇する傾向が続く状況となりました。また、為替や株価など金融市場の不安定な動きにより、安定収益としての不動産投資の認知度が高まりつつあることに加え、不動産投資ローン金利の低下も重なったことにより、購入需要は順調に推移する状況となりました。不動産投資ローン金利の低下に対し、不動産投資における資金収支は以前と変わらぬ水準にあるため、投資利回りは低下する傾向にあり、これに賃料の上昇が重なることで、販売価格は依然として上昇しており、今後もこの傾向は継続することが見込まれます。

この結果、当第1四半期累計期間の業績は売上高3,686,324千円、営業利益510,254千円、経常利益467,140千円、四半期純利益301,824千円となりました。

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、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、3物件の開発用地を仕入、前事業年度から開発していた1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、居住目的購入希望者への直接販売や法人向け1棟売却先の模索など、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」125戸を販売し、売上高3,549,954千円、営業利益483,558千円となりました。

(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、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136,369千円、営業利益26,696千円となりました。

(2) 財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第1四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ669,727千円増加し、11,547,587千円となりました。主な増加の要因は、販売用不動産の順調な販売及び引渡しに対し、自社開発物件の順調な調達により販売用不動産及び仕掛販売用不動産合わせて前事業年度末に比べ327,617千円増加したこと、販売用不動産の順調な販売及び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435,363千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第1四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384,501千円増加し、8,556,576千円となりました。主な増加の要因は、販売用不動産の順調な販売及び引渡しにより建築費等に係る買掛金が前事業年度末に比べ344,044千円減少したことや用地仕入資金に係る1年内返済予定の長期借入金が前事業年度末に比べ515,640千円減少したことに対し、自社開発物件の新たな用地仕入等に係る資金として長期借入金を調達したことにより長期借入金が前事業年度末に比べ1,108,400千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産は、前事業年度末に比べ285,225千円増加し、2,991,011千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益301,824千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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期累計期間において、当社が対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,800,000
計	4,800,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年8月10日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	1,660,000	1,660,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株であります。
計	1,660,000	1,660,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (千円)	資本金 残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成28年4月1日～ 平成28年6月30日		1,660,000		346,240		296,240

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,659,800	16,598	
単元未満株式	200		
発行済株式総数	普通株式 1,660,000		
総株主の議決権		16,598	

(注) 当第1四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成28年3月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1 四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第63号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)に係る四半期財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3 四半期連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

1 【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1四半期会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,762,060	2,197,423
売掛金	1,547	1,718
販売用不動産	3,111,994	2,273,149
仕掛販売用不動産	5,566,013	6,732,476
貯蔵品	5,324	3,200
その他	295,428	202,170
貸倒引当金	226	40
流動資産合計	10,742,142	11,410,099
固定資産		
有形固定資産	57,862	55,225
無形固定資産	9,755	10,201
投資その他の資産		
その他	71,980	75,941
貸倒引当金	3,879	3,879
投資その他の資産合計	68,100	72,062
固定資産合計	135,718	137,488
資産合計	10,877,860	11,547,587
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,028,856	684,812
短期借入金	173,800	238,800
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	2,297,297
未払法人税等	164,478	176,232
役員賞与引当金	29,000	
アフターコスト引当金	7,894	7,318
その他	288,197	392,980
流動負債合計	4,535,164	3,827,441
固定負債		
社債	205,000	190,000
長期借入金	3,386,100	4,494,500
その他	45,810	44,634
固定負債合計	3,636,910	4,729,134
負債合計	8,172,074	8,556,576
純資産の部		
株主資本		
資本金	346,240	346,240
資本剰余金	296,240	296,240
利益剰余金	2,063,420	2,348,646
自己株式	114	114
株主資本合計	2,705,786	2,991,011
純資産合計	2,705,786	2,991,011
負債純資産合計	10,877,860	11,547,587

(2) 【四半期損益計算書】

【第1四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第1四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
売上高	3,686,324
売上原価	2,749,689
売上総利益	936,635
販売費及び一般管理費	426,380
営業利益	510,254
営業外収益	
受取利息	27
受取手数料	280
その他	200
営業外収益合計	508
営業外費用	
支払利息	33,616
支払手数料	9,563
その他	442
営業外費用合計	43,622
経常利益	467,140
税引前四半期純利益	467,140
法人税、住民税及び事業税	167,025
法人税等調整額	1,709
法人税等合計	165,315
四半期純利益	301,824

【注記事項】

(会計方針の変更等)

当第1四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
(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)を当第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1四半期累計期間において、四半期財務諸表への影響額はありません。

(追加情報)

当第1四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期会計期間から適用しております。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

当第1四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)	
減価償却費	3,616千円

(株主資本等関係)

当第1四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	16,599	10.00	平成28年3月31日	平成28年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(持分法損益等)

利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社のみであるため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第1四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30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	3,549,954	136,369	3,686,324		3,686,324
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	3,549,954	136,369	3,686,324		3,686,324
セグメント利益	483,558	26,696	510,254		510,254

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第1四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	181円83銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	301,824
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	301,824
普通株式の期中平均株式数(株)	1,659,929
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	177円36銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	41,861
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年 8月10日

プロパティエージェント株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 伊 籙 栄 司 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているプロパティエージェント株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第14期事業年度の第1四半期会計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(平成28年4月1日から平成28年6月30日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、プロパティエージェント株式会社の平成28年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。