

【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2月10日

【四半期会計期間】 第13期第3四半期(自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31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13期 第 3 四半期 累計期間	第12期
会計期間	自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日
売上高 (千円)	6,466,682	8,663,919
経常利益 (千円)	487,292	708,381
四半期(当期)純利益 (千円)	298,158	438,603
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—
資本金 (千円)	346,240	50,000
発行済株式総数 (株)	1,660,000	600,000
純資産額 (千円)	2,573,644	1,695,005
総資産額 (千円)	10,401,388	8,717,619
1 株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	244.71	365.50
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	236.12	—
1 株当たり配当額 (円)	—	20
自己資本比率 (%)	24.7	19.4

回次	第13期 第 3 四半期 会計期間
会計期間	自 平成27年10月 1 日 至 平成27年12月31日
1 株当たり四半期純損失金額 () (円)	67.13

- (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26年12月 1 日付けで普通株式 1 株につき普通株式3,000株の割合で株式分割を、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12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)純利益金額を算定しております。
5. 当社は第12期第 3 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12期第 3 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 J A S D A Q (スタンダード)に上場したため、第13期第 3 四半期累計期間の潜在株式調整後 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 3 四半期会計期間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。
7. 第12期の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は第12期まで非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第 3 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3四半期累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第3四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3四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) 財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

(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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成27年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年2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	—	—

(注) 1. 平成27年12月21日を払込期日として公募増資を行い、発行済株式総数は460,000株増加しております。
 2. 平成27年12月22日付で、当社株式は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。

(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27年12月21日	460,000	1,660,000	296,240	346,240	296,240	296,240

(注) 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 1,400円

引受価額 1,288円

資本組入額 644円

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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27年12月31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 1,659,900	16,599	—
単元未満株式	100	—	—
発行済株式総数	普通株式 1,660,000	—	—
総株主の議決権	—	16,599	—

【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3四半期会計期間(平成27年10月1日から平成27年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年12月31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27年 3 月31日)	当第 3 四半期会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
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
負債の部		
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
純資産の部		
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

【注記事項】

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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)
減価償却費	8,884千円

(株主資本等関係)

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. 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27年6月26日 定時株主総会	普通株式	12,000	20.00	平成27年3月31日	平成27年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四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。

3. 株主資本の著しい変動

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。

(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。

(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) 1株当たり四半期純利益金額	244円71銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	298,158
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)	298,158
普通株式の期中平均株式数(株)	1,218,400
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	236円12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)	44,355
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	—

(注) 1. 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。

当事業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金額を算定しております。

2. 当社株式は平成27年12月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の計算においては、新規上場日から第3四半期会計期間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。

(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 2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 藤 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27年4月1日から平成28年3月31日までの第13期事業年度の第3四半期会計期間(平成27年10月1日から平成27年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(平成27年4月1日から平成27年12月31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27年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。