

【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29年8月10日
【四半期会計期間】	第15期第1四半期(自 平成29年4月1日 至 平成29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15期 第1四半期 累計期間	第14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29年4月1日 至 平成29年6月30日	自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日
売上高 (千円)	3,686,324	3,168,665	12,166,785
経常利益 (千円)	467,140	97,365	933,322
四半期(当期)純利益 (千円)	301,824	62,760	583,401
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—
資本金 (千円)	346,240	350,440	350,020
発行済株式総数 (株)	1,660,000	1,668,000	1,667,200
純資産額 (千円)	2,991,011	3,298,737	3,280,149
総資産額 (千円)	11,547,587	17,473,177	14,649,417
1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	90.91	18.82	175.52
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	88.68	18.41	171.88
1株当たり配当額 (円)	—	—	27.00
自己資本比率 (%)	25.9	18.9	22.4

- (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. 第14期の1株当たり配当額については、上場1周年記念配当の10円を含めております。
4. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社が有していた関連会社が、利益基準及び剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であったため、記載を省略しております。
5. 当社は、平成29年7月26日を効力発生日として普通株式1株につき2株の株式分割を行いました。第14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。

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。

(1) 業績の状況

当第1四半期累計期間（平成29年4月1日～平成29年6月30日）におけるわが国経済は、米株高、円安を背景に日経平均株価が節目と言われる2万円代を回復したことや製造業を中心とした企業活動の持ち直しなどにより企業収益が好調を維持したことなどにより、景況感は緩やかに回復する状況となりました。しかしながら、海外情勢の不透明感は依然として続いており、企業は慎重姿勢を継続する状況となりました。また、人手不足感が強い中小企業を中心とした賃上げによる雇用者所得情勢の緩やかな改善や株価の上昇等により、消費者マインドも持ち直しの状況となりました。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、首都圏における平成29年6月度のマンション発売が2,284戸、前年同月比25.1%減と2ヶ月連続で減少しているものの、平成29年上半年期の発売戸数が前年同期比1.9%増と4年ぶりに増加となり、市況の底入れの兆しが見える状況となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。この増加をけん引したのが東京都における発売戸数の増加であり、今後の2020年東京オリンピック・パラリンピック等を勘案すると、利便性の高い都心部への一極集中は継続し、そこにおける不動産需要は堅調に推移することが想定されます。また、資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、運用利回りのベースとなる賃料が足許でやや踊り場の様相を呈しているものの、依然として高い水準で推移しており、これに住宅ローンの低金利の継続があいまって、購入需要は順調に推移し、引き続き販売は好調な状況となりました。住宅ローンのベースとなる長期金利は、しばらくゼロ%近辺の水準を維持することが想定されるため、今後もこの状況が継続することが想定されます。

このような経営環境の下、当社は都心部を中心に事業収支を見極めた上での開発用地の取得を積極的に行いました。また、積極的広告施策による顧客の獲得、販売拡大に注力いたしました。特に前事業年度より開始したダイバーシティレジデンシャル（居住用コンパクトマンション）は、その商品コンセプトの差別化と積極的プロモーション、オウンドメディア「住み方ラボ」の開設などの効果により、未竣工の未引渡物件があるものの、順調に販売を拡大してまいりました。

この結果、売上高は3,168,665千円と前年同四半期に比べ517,659千円（14.0%）の減収、営業利益は192,932千円と前年同四半期に比べ317,322千円（62.2%）の減益、経常利益は97,365千円と前年同四半期に比べ369,775千円（79.2%）の減益、四半期純利益は62,760千円と前年同四半期に比べ239,063千円（79.2%）の減益となりました。

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、前事業年度に契約していた物件の引受や当事業年度に新規に獲得した物件の引受が順調に進み8物件の開発用地を仕入、前事業年度から開発していた3物件が竣工いたしました。また、販売においても、積極的広告施策により獲得した新規顧客や既存顧客からのクチコミによる紹介顧客への営業注力によって販売拡大するだけでなく、ダイバーシティレジデンシャル（居住用コンパクトマンション）における差別化した商品コンセプトの明確な打出しにより販売拡大し、未竣工の未引渡物件があるものの、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109戸、その他21戸を販売し、売上高3,009,600千円（前年同四半期比15.2%減）、営業利益169,255千円（前年同四半期比65.0%減）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管理契約の確実な獲得による管理物件数の増加や早期の賃貸付けによる賃貸管理収益の確保により、売上高159,064千円（前年同四半期比16.6%増）、営業利益23,677千円（前年同四半期比11.3%減）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、17,473,177千円となり、前事業年度末に比べ2,823,759千円増加いたしました。これは主に順調な販売及び引渡しにより販売用不動産が減少した一方で、積極的な開発用地の取得により仕掛販売用不動産が増加し、販売用不動産、仕掛販売用不動産合わせて3,474,362千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、14,174,439千円となり、前事業年度末に比べ2,805,170千円増加しました。これは主に開発用地の取得にかかる資金調達により1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が2,970,566千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、3,298,737千円となり、前事業年度末に比べ18,588千円増加しました。これは主に配当を45,012千円実施した一方、四半期純利益62,760千円を計上したことにより利益剰余金が増加したこと等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】

① 【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

(注) 平成29年6月26日開催の取締役会決議により、平成29年7月26日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は4,800,000株増加し、9,600,000株となっております。

② 【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29年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成29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 (注) 1、2	1,668,000	3,338,400	東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード)	単元株式数は100株であります。
計	1,668,000	3,338,400	—	—

(注) 1. 平成29年6月26日開催の取締役会決議により、平成29年7月26日付で1株を2株に株式分割いたしました。これにより、平成29年7月1日から平成29年7月25日までに新株予約権の行使により発行された株式数を含めて、株式数は1,669,200株増加し、発行済株式総数は3,338,400株となっております。

2. 提出日現在発行数には、平成29年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(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29年4月1日～ 平成29年6月30日 (注) 1	800	1,668,000	420	350,440	420	300,440

- (注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。
2. 平成29年7月1日から平成29年7月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が1,200株、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,260千円増加しております。
3. 平成29年7月26日をもって1株を2株に株式分割し、これに伴い発行済株式総数が1,669,200株増加しております。

(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】

① 【発行済株式】

平成29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 1,667,000	16,670	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	200	—	—
発行済株式総数	1,667,200	—	—
総株主の議決権	—	16,670	—

(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29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。

② 【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29年4月1日から平成29年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(平成29年4月1日から平成29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29年3月31日)	当第1四半期会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,380,856	1,723,017
売掛金	5,346	2,375
販売用不動産	3,941,635	3,595,687
仕掛販売用不動産	7,835,589	11,655,901
貯蔵品	3,638	3,613
その他	294,036	305,884
貸倒引当金	△275	△253
流動資産合計	14,460,827	17,286,225
固定資産		
有形固定資産	71,712	72,662
無形固定資産	15,517	14,414
投資その他の資産		
その他	104,006	102,529
貸倒引当金	△2,646	△2,654
投資その他の資産合計	101,360	99,874
固定資産合計	188,589	186,951
資産合計	14,649,417	17,473,177
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,282,214	1,206,387
短期借入金	380,600	608,260
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	3,534,100	2,707,250
未払法人税等	236,745	31,376
賞与引当金	—	9,744
役員賞与引当金	70,000	—
アフターコスト引当金	6,758	6,521
その他	462,410	426,808
流動負債合計	6,002,828	5,026,347
固定負債		
社債	175,000	160,000
長期借入金	5,149,000	8,946,416
その他	42,439	41,676
固定負債合計	5,366,439	9,148,092
負債合計	11,369,268	14,174,439
純資産の部		
株主資本		
資本金	350,020	350,440
資本剰余金	300,020	300,440
利益剰余金	2,630,223	2,647,971
自己株式	△114	△114
株主資本合計	3,280,149	3,298,737
純資産合計	3,280,149	3,298,737
負債純資産合計	14,649,417	17,473,177

(2) 【四半期損益計算書】

【第1四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第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)	当第1四半期累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
売上高	3,686,324	3,168,665
売上原価	2,749,689	2,475,016
売上総利益	936,635	693,648
販売費及び一般管理費	426,380	500,715
営業利益	510,254	192,932
営業外収益		
受取利息	27	9
受取手数料	280	466
その他	200	300
営業外収益合計	508	776
営業外費用		
支払利息	33,616	45,211
支払手数料	9,563	50,764
その他	442	366
営業外費用合計	43,622	96,343
経常利益	467,140	97,365
税引前四半期純利益	467,140	97,365
法人税、住民税及び事業税	167,025	25,840
法人税等調整額	△1,709	8,764
法人税等合計	165,315	34,604
四半期純利益	301,824	62,760

【注記事項】

(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。

	前第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)	当第1四半期累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
減価償却費	3,616千円	4,087千円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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29年6月27日 定時株主総会	普通株式	45,012	27.00	平成29年3月31日	平成29年6月28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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第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。

当第1四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29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	3,009,600	159,064	3,168,665	—	3,168,665
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,009,600	159,064	3,168,665	—	3,168,665
セグメント利益	169,255	23,677	192,932	—	192,932

(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	前第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)	当第1四半期累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	90円91銭	18円82銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	301,824	62,760
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	62,760
普通株式の期中平均株式数(株)	3,319,858	3,334,293
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	88円68銭	18円41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)	83,722	75,126
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) 当社は、平成29年7月26日を効力発生日として普通株式1株につき2株の株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

(重要な後発事象)

当社は、平成29年6月26日開催の取締役会において、下記のとおり、株式分割を行うことについて決議し、平成29年7月26日を効力発生日として株式の分割を行っております。

1. 株式分割の目的

株式分割を行うことにより、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、当社株式に投資しやすい環境を整えることで、当社株式の流動性を高め、投資家層の更なる拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成29年7月25日を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主が所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割を行っております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	:	1,669,200株
今回の分割により増加する株式数	:	1,669,200株
株式分割後の発行済株式総数	:	3,338,400株
株式分割後の発行可能株式総数	:	9,600,000株

(3) 分割の日程

基準日公告日	:	平成29年7月10日
基準日	:	平成29年7月25日
効力発生日	:	平成29年7月26日

3. 1株当たり情報に及ぼす影響等

1株当たり情報は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しております。

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29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 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29年4月1日から平成30年3月31日までの第15期事業年度の第1四半期会計期間(平成29年4月1日から平成29年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(平成29年4月1日から平成29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29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。