

【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】 2019年8月6日

【四半期会計期間】 第17期第1四半期(自 2019年4月1日 至 2019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 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 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16期 第1四半期 累計期間	第17期 第1四半期 累計期間	第16期
会計期間	自 2018年4月1日 至 2018年6月30日	自 2019年4月1日 至 2019年6月30日	自 2018年4月1日 至 2019年3月31日
売上高 (千円)	2,174,547	4,761,117	21,534,354
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	94,699	250,856	1,385,820
四半期(当期)純利益 又は四半期純損失 ( ) (千円)	72,972	169,380	872,020
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)			
資本金 (千円)	358,116	553,654	548,784
発行済株式総数 (株)	6,730,400	7,097,000	7,081,000
純資産額 (千円)	3,826,691	5,196,370	5,164,667
総資産額 (千円)	17,542,766	23,307,695	22,834,537
1株当たり四半期(当期)純利益 又は四半期純損失 ( ) (円)	10.89	23.90	126.16
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)		23.47	123.36
1株当たり配当額 (円)			21.00
自己資本比率 (%)	21.8	22.2	22.6

- (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16期第1四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については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

#### 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 【経営者による財政状態、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（2019年4月1日～2019年6月30日）におけるわが国経済は、米中貿易摩擦の激化、海外情勢の先行き不透明感が景況感を下押しし、足元の景況感は悪化する状況となったものの、人手不足の深刻化と働き方改革への対応などを背景に企業の設備投資マインドは堅調を維持し、内需が景気を下支えする状況となりました。今後も、底堅い内需と輸出の持ち直しに伴い、企業収益は拡大基調が続く見通しであり、また、パブル期を上回る人手不足感を背景に名目賃金は増加基調を維持しており、良好な所得環境に支えられ、個人消費も緩やかに増加する見通しとなっております。10月に予定されている消費税増税による消費の落ち込み懸念については、軽減税率の導入や幼児教育無償化などによって前回増税時にみられたような大幅な落ち込みは回避される見込みとなっております。

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2019年上期（1月～6月）の新築マンション供給戸数が13.3%減の1万3,436戸と、上期としては3年ぶりの減少となり、都区部の減少が目立つ状況となりました。しかしながら、戸当たり平均価格及び㎡単価は引き続き上昇しており、平均価格は7年連続アップで6,000万円台にまで上昇する状況となりました（株不動産経済研究所調べ）。これに対し、2019年4月～6月期の首都圏の中古マンションの成約件数は前年比3.6%増となっており、3年連続で前年を上回り、4月～6月の成約件数としては過去最高となりました（東日本不動産流通機構調べ）。新築マンション価格が購入者の手が届きにくい水準まで高騰したため、相対的に中古マンションへの需要が高まっている様相が伺えます。

収益不動産につきましては、一部の金融機関や不動産業者の不適切融資の関係で、その融資環境が厳しくなり、サラリーマン向け投資用アパートや1棟収益物件での販売は低迷が継続する状況となっている一方で、収益性のある都心部の物件やマンション投資に対する金融機関の融資姿勢は積極性を維持しており、これに現状の金融政策の維持があいまって、引き続き販売は好調な状況となっております。2019年6月の日銀の金融政策決定会合において現状の金融政策の維持が決定されており、また、金融政策の正常化を探っていたFRBが景気悪化防止策として10年半ぶりに利下げを実施したことなどから、今後も低金利の状況が継続することが想定され、これによる不動産市場の活性化で不動産価格は現状の水準を維持、もしくは、現状以上の水準になっていくことが考えられます。

このような経済環境の下、期初に決定した既存事業における「堅実性と将来の成長性確保」という事業方針のもと、バランスシートへのインパクトを少なくした上で利益が創出できる買取再販事業の強化や早期の賃貸付けによる賃料収入の確保と賃貸関連コストの削減、必要コスト見直しによる販管費の効果的な削減に取り組んでまいりました。また、事業領域拡大に向けて、不動産クラウドファンディングの事業化や新規事業の推進、M&Aの積極的な検討などにも取り組んでまいりました。

この結果、売上高は4,761,117千円と前年同四半期と比べ2,586,570千円（118.9%増）の増収、営業利益は326,033千円（前年同四半期は営業損失42,673千円）、経常利益は250,856千円（前年同四半期は経常損失94,699千円）、四半期純利益は169,380千円（前年同四半期は四半期純損失72,972千円）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では、「成長性」から「堅実性と将来の成長性確保」という方針に転換し、より立地にこだわった用地の仕入れを行い、3物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発してきました1物件が竣工いたしました。資産運用型投資用マンションの販売においては、ウェブ広告及びCRM戦略に注力し、反響やリピートによる販売拡大に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、ライフステージに合わせて様々な住み方・使い方ができる、当社のコンセプトである「住み方の多様性」が評価され、順調に販売を進めており、都市型アパートについても、中間富裕層の顧客への販売が順調に進んでまいりました。全般的に、期初に想定していたより販売価格を伸ばすことが出来ており、これによる利益貢献が大きい状況となりました。

この結果、資産運用型投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズは78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23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4棟、その他で49戸を販売し、売上高4,583,780千円（前年同四半期比129.9%増）、営業利益275,740千円（前年同四半期は営業損失56,122千円）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では、自社開発物件販売後の確実な管理契約の獲得と自社管理物件の買取再販強化による管理戸数の維持により、当四半期末の賃貸管理戸数は2,795戸、建物管理戸数は3,115戸（74棟、72組合）となりました。また、早期の賃貸付けによる賃貸付け関連コストの削減に注力いたしました。

この結果、売上高177,337千円（前年同四半期比1.7%減）、営業利益50,292千円（前年同四半期比274.0%増）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、23,307,695千円となり、前事業年度末に比べ473,157千円増加しております。開発物件の竣工が第4四半期に偏重していることによる資金需要の増加により現金及び預金が216,041千円、「クレイシア」シリーズ及び「ヴァースクレイシア」シリーズの順調な引渡により販売用不動産が1,283,412千円それぞれ減少した一方、積極的な物件開発用地の仕入れ及び開発進行に伴い仕掛販売用不動産が2,103,529千円増加したこと等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、18,111,324千円となり、前事業年度末に比べ441,454千円増加しております。これは主に前期に竣工した物件の工事代金支払により買掛金が781,217千円、各種税金の支払により未払法人税等が328,002千円それぞれ減少した一方、開発用地の取得にかかる資金調達により短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が1,653,012千円増加したこと等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、5,196,370千円となり、前事業年度末に比べ31,703千円増加しております。これは主に期末配当を実施したことにより利益剰余金が148,689千円減少した一方、四半期純利益169,380千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。

3 【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。

### 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	19,200,000
計	19,200,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年8月6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)	7,097,000	7,102,800	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株でありま ず。
計	7,097,000	7,102,800		

(注) 提出日現在発行数には、2019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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の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) 【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)
2019年4月1日～ 2019年6月30日 (注)	16,000	7,097,000	4,870	553,654	4,870	503,654

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。  
 2. 2019年7月1日から2019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5,800株、  
 資本金及び資本準備金がそれぞれ762千円増加しております。

(5) 【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。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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)	500		
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,079,100	70,791	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	1,400		
発行済株式総数	7,081,000		
総株主の議決権		70,791	

(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(2019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】

2019年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) プロパティエージェント株 式会社	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	500		500	0.01
計		500		500	0.01

## 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(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)に係る四半期財務諸表について、EY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 (2019年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,847,068	3,631,027
売掛金	3,811	3,203
販売用不動産	5,634,232	4,350,819
仕掛販売用不動産	12,518,251	14,621,780
貯蔵品	1,638	1,405
その他	383,996	259,765
貸倒引当金	90	133
流動資産合計	22,388,908	22,867,867
固定資産		
有形固定資産	88,677	87,255
無形固定資産	30,779	29,692
投資その他の資産		
その他	395,254	391,962
貸倒引当金	69,083	69,083
投資その他の資産合計	326,171	322,879
固定資産合計	445,629	439,827
資産合計	22,834,537	23,307,695
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,495,272	714,055
短期借入金	1,966,313	1,873,142
1年内償還予定の社債	130,000	130,000
1年内返済予定の長期借入金	4,002,535	5,103,910
未払法人税等	393,361	65,358
賞与引当金	36,074	12,405
役員賞与引当金	60,000	-
アフターコスト引当金	6,068	6,031
その他	610,069	606,258
流動負債合計	8,699,694	8,511,162
固定負債		
社債	15,000	-
長期借入金	8,907,398	9,552,206
その他	47,777	47,956
固定負債合計	8,970,175	9,600,162
負債合計	17,669,870	18,111,324
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	548,784	553,654
資本剰余金	498,784	503,654
利益剰余金	4,102,370	4,123,061
自己株式	341	341
株主資本合計	5,149,597	5,180,029
新株予約権	15,069	16,341
純資産合計	5,164,667	5,196,370
負債純資産合計	22,834,537	23,307,695

## (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2018年4月1日 至2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自2019年4月1日 至2019年6月30日)
売上高	2,174,547	4,761,117
売上原価	1,702,668	3,886,177
売上総利益	471,879	874,939
販売費及び一般管理費	514,552	548,906
営業利益又は営業損失( )	42,673	326,033
営業外収益		
受取利息	7	1
受取手数料	355	9
その他	150	998
営業外収益合計	513	1,010
営業外費用		
支払利息	43,208	56,774
支払手数料	8,949	15,489
その他	382	3,924
営業外費用合計	52,540	76,188
経常利益又は経常損失( )	94,699	250,856
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又は税引前四半期純損失( )	99,145	250,856
法人税、住民税及び事業税	173	57,072
法人税等調整額	26,346	24,402
法人税等合計	26,172	81,475
四半期純利益又は四半期純損失( )	72,972	169,380

【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いません。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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
減価償却費	4,247千円	3,525千円

(株主資本等関係)

前第1四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	87,062	13.00	2018年3月31日	2018年6月27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 2019年4月1日 至 2019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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	148,689	21.00	2019年3月31日	2019年6月27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 2018年4月1日 至 2018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	1,994,092	180,454	2,174,547		2,174,547
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	1,994,092	180,454	2,174,547		2,174,547
セグメント利益又は 損失( )	56,122	13,449	42,673		42,673

(注) 1. セグメント利益又は損失( )は、四半期損益計算書の営業利益又は営業損失( )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 2019年4月1日 至 2019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	4,583,780	177,337	4,761,117		4,761,117
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	4,583,780	177,337	4,761,117		4,761,117
セグメント利益	275,740	50,292	326,033		326,033

(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又は1株当たり四半期純損失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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失( )	10円89銭	23円90銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益又は 四半期純損失( )(千円)	72,972	169,380
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又は 普通株式に係る四半期純損失( )(千円)	72,972	169,380
普通株式の期中平均株式数(株)	6,701,111	7,086,646
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益		23円47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)		129,136
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) 前第1四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については、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

(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

2019年8月6日

プロパティエージェント株式会社  
取締役会 御中

EY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 江 下 聖 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2019年4月1日から2020年3月31日までの第17期事業年度の第1四半期会計期間(2019年4月1日から2019年6月30日まで)及び第1四半期累計期間(2019年4月1日から2019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2019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。