

【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】	2020年2月5日
【四半期会計期間】	第17期第3四半期(自 2019年10月1日 至 2019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 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 3 四半期 累計期間	第17期 第 3 四半期 累計期間	第16期
会計期間	自 2018年 4 月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年 4 月 1 日 至 2019年12月31日	自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日
売上高 (千円)	13,572,284	16,493,258	21,534,354
経常利益 (千円)	848,030	1,543,225	1,385,820
四半期(当期)純利益 (千円)	543,926	1,003,096	872,020
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—
資本金 (千円)	537,517	578,919	548,784
発行済株式総数 (株)	7,051,200	7,147,800	7,081,000
純資産額 (千円)	4,813,130	6,081,500	5,164,667
総資産額 (千円)	22,819,068	22,326,634	22,834,537
1 株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	79.27	140.96	126.16
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	75.61	138.48	123.36
1 株当たり配当額 (円)	—	—	21.00
自己資本比率 (%)	21.0	27.2	22.6

回次	第16期 第 3 四半期 会計期間	第17期 第 3 四半期 会計期間
会計期間	自 2018年10月 1 日 至 2018年12月31日	自 2019年10月 1 日 至 2019年12月31日
1 株当たり四半期純利益 (円)	89.05	9.98

(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。

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、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3四半期累計期間（2019年4月1日～2019年12月31日）におけるわが国経済は、米中貿易問題や中国景気への懸念から世界的に経済の減速感、先行き不透明感が続く状況になったことによる輸出の低迷や、大型台風等の自然災害、消費税増税の影響等により、景気に足踏み感が出る状況となりました。

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2019年のマンション供給戸数が前年比15.9%減の31,238戸となり、東京都区部の戸当たり平均価格は2.0%アップの7,286万円と引き続き上昇したものの、㎡単価はやや減少となっており、価格に頭打ち感が出ている状況となっております。年間供給戸数のうち、13,737戸は東京都区部の供給戸数となっており、前年比13.9%減となった一方で、埼玉県供給戸数は4,581戸で前年比6.7%増となっていることなどから、用地価格高騰等の要因により、郊外での開発が多くなっている様相が伺えます。2020年の供給戸数については、消費税増税の落ち込みは限定的という見方から、前年比2.4%増の32,000戸程度の予想となっており、首都圏における販売戸数は回復する見通しとなっているものの、東京オリンピック・パラリンピックにより夏場が長期間休業になることが想定されるため、秋商戦への影響が不安視されております（㈱不動産経済研究所調べ）。

資産運用を目的とする投資用不動産につきましては、政府主導の低金利政策の恩恵や賃料の堅調さといった要因のみならず、安定収益をもたらす投資商品としての認知度拡大を背景に、ニーズが高まり、販売は好調を維持しております。しかし一方で、業界全体としては、業界への警戒感や昨年来の不動産投資における一部の金融機関や不動産業者の不適切融資問題で、事業者の選別は厳しくなっており、優劣がはっきりし始めている状況となっております。ただし、このような状況においても、好立地を維持する事業者では、その資産性の高さから優位性が保てており、それほど厳しい事業環境ではない状況となっております。

このような経済環境の下、当社では“足踏みダイエット”から“登頂ダイエット”へと既存事業の基本方針を転換し、コスト及びバランスシートのダイエットを維持しつつ、生産性の向上を図り、業界トップを目指して成長していく方向へと転換いたしました。加えて、既存事業の安定収益を基盤に、事業領域拡大及び新規事業創出のため様々なことに取組んでまいりました。具体的には、生産性向上の取組として、DX（デジタルトランスフォーメーション）プロジェクト第1弾として、業界に先駆けて投資用マンションの売買契約に電子契約を導入し、顧客満足度の向上と不動産売買取引の効率性向上の実現を図りました。さらに、DXプロジェクトの社内浸透、社員の意識改革が進んだことにより、販管費の削減を実現することができました。

この結果、売上高は16,493,258千円と前年同四半期と比べ2,920,974千円（前年同四半期比21.5%）の増収、営業利益は1,734,884千円と前年同四半期と比べ672,884千円（前年同四半期比63.4%）の増益、経常利益は1,543,225千円と前年同四半期と比べ695,195千円（前年同四半期比82.0%）の増益、四半期純利益は1,003,096千円と前年同四半期と比べ459,169千円（前年同四半期比84.4%）の増益となりました。

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、より立地にこだわって、収支見込を厳しく精査した事業計画による用地の仕入れを行い、11物件の開発用地を取得し、前事業年度から開発していた6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、当社の展開エリアの優位性から、想定よりも販売価格が伸長できており、これに加えて販管費の削減や値引き幅の抑制に努めるなど、利益最大化を図ってまいりました。自社ブランド中心の買取再販につきましても、順調に買取を実行できており、すでに翌期販売予定物件の買取に着手している状況となっております。さらに、都市型アパートについては、年間想定販売棟数の引渡しが完了し、今後の事業拡大に向けた仕入開発に取り組んでおります。

これらの結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ等は262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67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7棟、その他で105戸を販売し、売上高15,990,826千円（前年同四半期比22.2%増）、営業利益1,598,059千円（前年同四半期比67.3%増）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確実な管理契約の獲得と早期賃貸付けによる賃貸関連コストの圧縮、自社管理物件の買取再販強化による管理戸数の維持などに取組み、当四半期末の賃貸管理戸数は2,822戸、建物管理戸数は3,196戸（76棟、74組合）となりました。

これらの結果、売上高502,431千円（前年同四半期比2.7%増）、営業利益136,824千円（前年同四半期比27.8%増）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第3四半期会計期間末における総資産は、22,326,634千円となり、前事業年度末に比べ507,903千円減少いたしました。これは主に自社開発物件の販売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592,818千円、自社開発物件の用地仕入及び物件開発の進行に伴い仕掛販売用不動産が前事業年度末に比べ469,615千円それぞれ増加した一方、自社開発物件の順調な引渡しにより販売用不動産が前事業年度末に比べ1,711,454千円減少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、16,245,134千円となり、前事業年度末に比べ1,424,736千円減少いたしました。これは主に自社開発物件を順調に引渡ししたことによる建築費の支払と借入金の返済により買掛金が前事業年度末に比べ423,475千円、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が前事業年度末に比べ344,601千円、短期借入金が前事業年度末に比べ302,555千円それぞれ減少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、6,081,500千円となり、前事業年度末に比べ916,833千円増加いたしました。これは主に配当を148,689千円実施した一方、四半期純利益を1,003,096千円計上したことにより利益剰余金が前事業年度末に比べ854,407千円、新株予約権の行使に伴い資本金及び資本剰余金が合計で60,271千円それぞれ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。

3 【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。

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年2月5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)	7,147,800	7,161,300	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	7,147,800	7,161,300	—	—

(注) 提出日現在発行数には、2020年2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10月1日～ 2019年12月31日	—	7,147,800	—	578,919	—	528,919

(注) 2020年1月1日から2020年1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13,500株
 資本金及び資本準備金がそれぞれ7,610千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3四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)	(自己保有株式) 普通株式 600	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,145,800	71,458	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	普通株式 7,147,800	—	—
総株主の議決権	—	71,458	—

(注) 当第3四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9月30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12月31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	600	—	600	0.01
計	—	600	—	600	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3四半期会計期間(2019年10月1日から2019年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(2019年4月1日から2019年12月31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3四半期会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,847,068	4,439,886
売掛金	3,811	5,835
販売用不動産	5,634,232	3,922,778
仕掛販売用不動産	12,518,251	12,987,866
貯蔵品	1,638	1,295
その他	383,996	441,559
貸倒引当金	90	224
流動資産合計	22,388,908	21,798,997
固定資産		
有形固定資産	88,677	84,121
無形固定資産	30,779	32,047
投資その他の資産		
その他	395,254	480,545
貸倒引当金	69,083	69,078
投資その他の資産合計	326,171	411,467
固定資産合計	445,629	527,636
資産合計	22,834,537	22,326,634
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,495,272	1,071,797
短期借入金	1,966,313	1,663,757
1年内償還予定の社債	130,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	4,002,535	5,144,758
未払法人税等	393,361	258,977
賞与引当金	36,074	11,420
役員賞与引当金	60,000	-
アフターコスト引当金	6,068	5,920
その他	610,069	604,010
流動負債合計	8,699,694	8,775,642
固定負債		
社債	15,000	-
長期借入金	8,907,398	7,420,574
その他	47,777	48,917
固定負債合計	8,970,175	7,469,491
負債合計	17,669,870	16,245,134
純資産の部		
株主資本		
資本金	548,784	578,919
資本剰余金	498,784	528,919
利益剰余金	4,102,370	4,956,777
自己株式	341	426
株主資本合計	5,149,597	6,064,191
新株予約権	15,069	17,309
純資産合計	5,164,667	6,081,500
負債純資産合計	22,834,537	22,326,634

(2) 【四半期損益計算書】

【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	13,572,284	16,493,258
売上原価	10,669,264	13,032,072
売上総利益	2,903,020	3,461,186
販売費及び一般管理費	1,841,020	1,726,302
営業利益	1,061,999	1,734,884
営業外収益		
受取利息	26	1,496
受取手数料	723	1,125
違約金収入	650	2,500
その他	469	1,341
営業外収益合計	1,868	6,463
営業外費用		
支払利息	139,940	161,835
支払手数料	74,812	34,402
その他	1,084	1,884
営業外費用合計	215,837	198,122
経常利益	848,030	1,543,225
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	843,584	1,543,225
法人税、住民税及び事業税	281,427	525,895
法人税等調整額	18,230	14,233
法人税等合計	299,657	540,128
四半期純利益	543,926	1,003,096

【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。

	前第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
減価償却費	12,896千円	10,508千円

(株主資本等関係)

前第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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
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、2018年7月17日開催の取締役会において、「第三者割当による行使価額修正条項付第3回新株予約権(行使指定・停止指定条項付)」「(以下「本新株予約権」という。)の発行を決議し、2018年7月25日付の取締役会において本新株予約権の発行条件等を決議しております。

本新株予約権について、2018年8月23日、同年8月30日及び同年9月18日にそれぞれ権利行使を受け、普通株式300,000株を発行しております。この結果、資本金及び資本剰余金がそれぞれ176,666千円増加しております。

当第3四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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
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

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3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	13,082,967	489,316	13,572,284	—	13,572,284
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,082,967	489,316	13,572,284	—	13,572,284
セグメント利益	954,927	107,072	1,061,999	—	1,061,999

(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3四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	15,990,826	502,431	16,493,258	—	16,493,258
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,990,826	502,431	16,493,258	—	16,493,258
セグメント利益	1,598,059	136,824	1,734,884	—	1,734,884

(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 3 四半期累計期間 (自 2018年 4 月 1 日 至 2018年12月31日)	当第 3 四半期累計期間 (自 2019年 4 月 1 日 至 2019年12月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益	79円27銭	140円96銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益(千円)	543,926	1,003,096
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(千円)	543,926	1,003,096
普通株式の期中平均株式数(株)	6,861,280	7,116,293
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	75円61銭	138円48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)	332,924	127,415
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	—	—

(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

2020年2月5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3四半期会計期間(2019年10月1日から2019年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(2019年4月1日から2019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2019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。