

2021年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年8月6日

上場会社名 プロパティエージェント株式会社
 コード番号 3464 URL <http://www.propertyagent.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中西 聖
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 岩瀬 晃二
 四半期報告書提出予定日 2020年8月6日
 配当支払開始予定日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 2021年3月期第1四半期の業績(2020年4月1日～2020年6月30日)

(1) 経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期第1四半期	5,801	21.9	504	54.6	452	80.4	316	86.9
2020年3月期第1四半期	4,761	118.9	326		250		169	

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
2021年3月期第1四半期	円 銭 44.02	円 銭 43.40
2020年3月期第1四半期	23.90	23.47

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2021年3月期第1四半期	百万円 23,114	百万円 6,198	% 26.8
2020年3月期	24,724	6,060	24.5

(参考)自己資本 2021年3月期第1四半期 6,188百万円 2020年3月期 6,050百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
2020年3月期	円 銭 0.00	円 銭 0.00	円 銭 25.00	円 銭 25.00	円 銭 25.00
2021年3月期					
2021年3月期(予想)		0.00		25.00	25.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2021年3月期の業績予想(2020年4月1日～2021年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	22,900 ~ 24,700	1.0 ~ 8.9	1,600 ~ 2,000	16.0 ~ 5.1	1,250 ~ 1,650	19.1 ~ 6.8	770 ~ 1,010	19.3 ~ 5.8	107.04 ~ 140.41

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

- (注)1. 第2四半期累計期間については、業績予想の開示を行っておりません。
 2. 2021年3月期の業績予想につきましては、新型コロナウイルスの収束時期が不透明な状況下から、業績に及ぼす影響を明確に算定することが困難な状況のため、レンジ形式により開示しております。詳細は、添付資料5ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 業績予想など将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	：無
以外の会計方針の変更	：無
会計上の見積りの変更	：無
修正再表示	：無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2021年3月期1Q	7,194,104 株	2020年3月期	7,193,104 株
期末自己株式数	2021年3月期1Q	647 株	2020年3月期	614 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期1Q	7,192,495 株	2020年3月期1Q	7,086,646 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1.当四半期決算に関する定性的情報 (3)業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期貸借対照表	6
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(セグメント情報等)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中の将来に関する事項は、同資料の提出日現在において当社が判断したものであります。

当第1四半期累計期間（2020年4月1日～2020年6月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的感染拡大により世界経済は大幅悪化となり、自動車を中心とする製造業で貿易輸出が大きく低迷する状況となりました。また、2020年4月の緊急事態宣言発令により外出自粛等が進み、小売、宿泊、飲食業を中心に業況は大幅な落ち込みとなり、加えて、これまで旺盛だったインバウンド消費が低迷・消失するなど、あらゆる面で景気後退局面へ突入し、今後の消費環境のベースとなる雇用環境につきましても、足許では休業者の増加にとどまるものの、新型コロナウイルスの影響長期化により、悪化する見通しとなっております。これに対し、日銀は4月、5月、6月と連月で金融政策決定会合において大幅な金融緩和策・支援策を決定するなど、中小企業を中心とした資金繰り支援を実施しております。また、長期金利は、米国でのゼロ金利政策が長期化するとの見方などから総じて0%付近で推移しており、今後も景気下振れ懸念が重石になるほか、主要中央銀行の金融緩和維持と、それによる各国長期金利の低位安定を背景に当面はこの水準が続く見通しとなっております。

不動産業界におきましては、訪日外国人の大幅な減少によるインバウンド消費の消失や外出自粛により、小売業や宿泊業、飲食業は厳しい状況となり、これに紐づくホテルや商業施設などのオペレーションアセットは収益性が極端に低下し、オフィスにつきましても企業の増員計画をベースにした増床移転計画の取り止めや固定費削減、テレワークの定着により、その需要は急激に後退する状況となっております。また、マンション業界におきましては、首都圏の2020年上半期（2020年1月～2020年6月）のマンション供給戸数が前年比44.2%減の7,497戸と新型コロナウイルスの影響により大幅減となり、上半期としては初めての1万戸割れとなったものの、販売価格の面においては、首都圏エリアの平均価格は8.7%上昇の6,668万円となっており、8年連続の上昇で上半期の最高値を更新し、m²単価も13.7%上昇している状況となっております（㈱不動産経済研究所調べ）。

今回の新型コロナウイルスによる景気後退局面においては、リーマンショックの時とは異なり、主要中央銀行の緩和策・支援策が早かったこともあり、金融システムの破綻には至っておらず、加えて、株式や為替のボラティリティが非常に高く、国債での運用も厳しいことから、都心の安定した収益マンションなどが注目されている状況にあると推察しております。そのため、資産運用を目的とする投資用マンションにつきましては、レジデンスとしての安定した収益により、そのニーズが強く、これに低金利の恩恵、投資商品としての認知度拡大、賃料の堅調さも相まって好調を維持しており、投資家向けエンドローンの融資判断も大きく影響を受けていない状況となっております。

このような経済環境の下、当社は引き続き、立地を厳選した事業活動を継続しており、開発物件の優位性、堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大、前年度から取組んだDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進が寄与し、緊急事態宣言下においても大きな影響を受けず事業活動を行っており、足許ではテレワークの推進により、充実した住まいへのニーズも始め、コンパクトマンションの注目度は高まっているものと考えております。また、前事業年度に開始した不動産クラウドファンディング「Rimple」につきましても、個人投資家の投資意欲は引き続き高く、今後も順調なファンディングが期待できると考えており、さらなる投資家向け施策を検討しております。

この結果、売上高は5,801,597千円と前年同四半期と比べ1,040,480千円（21.9%）の増収、営業利益は504,059千円と前年同四半期と比べ178,026千円（54.6%）の増益、経常利益は452,626千円と前年同四半期と比べ201,770千円（80.4%）の増益、四半期純利益は316,597千円と前年同四半期と比べ147,216千円（86.9%）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、業界全体としては、新型コロナウイルスの影響により、営業自粛による販売活動の低迷や用地案件減少、新築物件供給数の大幅減少という状況になっているものの、当社においては、より立地にこだわった用地及び完成物件の仕入れを行い、4物件の開発用地を取得し、自社開発物件3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、当社の開発物件の立地優位性、堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大などから、販売価格及び販売量を順調に維持・拡大してまいりました。また、IT重説の社会実験への参画、電子契約の導入、オンライン商談の推進など、販売活動におけるDXを強く推進したことで、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言下でも大きな影響を受けることなく販売活動を行うことができました。さらに、自社ブランド中心の買取再販も順調に推移しており、販売収益、ストック収益の拡大を図ることができました。

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130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16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1棟を販売し、売上高5,610,735千円（前年同四半期比22.4%増）、営業利益450,196千円（前年同四半期比63.3%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2,950戸、建物管理戸数は3,490戸（2棟、83組合）となりました。

これらの結果、売上高190,862千円（前年同四半期比7.6%増）、営業利益53,863千円（前年同四半期比7.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における総資産は、23,114,185千円となり、前事業年度末に比べ1,610,793千円減少しております。これは主に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298,287千円増加した一方、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2,053,964千円減少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、16,916,126千円となり、前事業年度末に比べ1,748,402千円減少いたしました。これは主に当第1四半期会計期間に自社開発物件を順調に引渡したことにより、短期借入金が前事業年度末に比べ385,238千円、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813,532千円、買掛金が前事業年度末に比べ473,322千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1四半期会計期間末における純資産は、6,198,059千円となり、前事業年度末に比べ137,608千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179,812千円減少した一方、四半期純利益316,597千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) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年5月15日に公表いたしました2021年3月期の業績予想につきまして、下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想 (A)	百万円 22,200 ～24,700	百万円 1,500 ～2,000	百万円 1,150 ～1,650	百万円 710 ～1,010	円 錢 98.71 ～140.42
今回修正予想 (B)	22,900 ～24,700	1,600 ～2,000	1,250 ～1,650	770 ～1,010	107.04 ～140.41
増減額 (B-A)	700 ～-	100 ～-	100 ～-	60 ～-	—
増減率 (%)	3.2 ～0.0	6.6 ～0.0	8.7 ～0.0	8.5 ～0.0	—

当事業年度の業績予想につきましては、新型コロナウイルスの収束時期が不透明な状況下から、業績に及ぼす影響を明確に算定することが困難な状況のため、レンジ形式により開示しておりましたが、2021年3月期第1四半期が経過し、想定していた最低のシナリオでの業績推移とはなりませんでした。今後中古不動産販売事業を新規拡大・強化していく方針ではあるものの、未だ新型コロナウイルスの感染拡大は収束の兆しが見えず、先行き不透明であることから、これについては反映せず、2021年3月期第1四半期の最低シナリオからの上振れ分をレンジの下限に反映する修正をいたしました。

この結果、レンジの下限の売上高予想を700百万円増の22,900百万円、営業利益予想を100百万円増の1,600百万円、経常利益予想を100百万円増の1,250百万円、当期純利益予想を60百万円増の770百万円に修正いたしました。

なお、今後も新型コロナウイルスの感染拡大の影響を反映出来る時期になった都度、適切な情報開示を行っていく方針であります。

業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成しており、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	4,710,299	4,477,114
売掛金	3,206	6,086
販売用不動産	7,863,432	5,809,468
仕掛販売用不動産	11,256,125	11,554,413
貯蔵品	1,300	919
その他	277,480	434,615
貸倒引当金	△17	△202
流动資産合計	24,111,828	22,282,414
固定資産		
有形固定資産	82,194	177,172
無形固定資産	21,644	61,185
投資その他の資産		
その他	696,472	779,695
貸倒引当金	△187,160	△186,282
投資その他の資産合計	509,312	593,412
固定資産合計	613,151	831,771
資産合計	24,724,979	23,114,185
負債の部		
流动負債		
買掛金	1,375,578	902,255
短期借入金	4,109,905	3,724,667
1年内償還予定の社債	15,000	—
1年内返済予定の長期借入金	4,028,798	5,122,466
未払法人税等	417,742	130,557
賞与引当金	45,828	9,732
役員賞与引当金	70,000	—
アフターコスト引当金	5,920	5,883
その他	729,585	1,058,076
流动負債合計	10,798,359	10,953,638
固定負債		
社債	400,000	400,000
長期借入金	7,408,200	5,501,000
その他	57,968	61,487
固定負債合計	7,866,168	5,962,487
負債合計	18,664,528	16,916,126
純資産の部		
株主資本		
資本金	596,109	596,668
資本剰余金	546,109	546,668
利益剰余金	4,908,318	5,045,104
自己株式	△426	△426
株主資本合計	6,050,112	6,188,014
新株予約権	10,339	10,045
純資産合計	6,060,451	6,198,059
負債純資産合計	24,724,979	23,114,185

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
売上高	4,761,117	5,801,597
売上原価	3,886,177	4,593,535
売上総利益	874,939	1,208,062
販売費及び一般管理費	548,906	704,002
営業利益	326,033	504,059
営業外収益		
受取利息	1	1
受取手数料	9	365
その他	998	0
営業外収益合計	1,010	367
営業外費用		
支払利息	56,774	48,835
支払手数料	15,489	2,836
その他	3,924	128
営業外費用合計	76,188	51,800
経常利益	250,856	452,626
税引前四半期純利益	250,856	452,626
法人税、住民税及び事業税	57,072	119,389
法人税等調整額	24,402	16,639
法人税等合計	81,475	136,029
四半期純利益	169,380	316,597

(3) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

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 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。

当第1四半期累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	5,610,735	190,862	5,801,597	—	5,801,597
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,610,735	190,862	5,801,597	—	5,801,597
セグメント利益	450,196	53,863	504,059	—	504,059

(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。