

2021年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年11月5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11月5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 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

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2四半期の業績(2020年4月1日～2020年9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2四半期	11,001	17.9	691	55.9	552	61.4	370	60.2
2020年3月期第2四半期	13,401	143.5	1,570		1,431		931	

	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2四半期	円 銭 51.34	円 銭 50.83
2020年3月期第2四半期	131.22	128.91

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2021年3月期第2四半期	百万円 26,502	百万円 6,264	% 23.6
2020年3月期	24,724	6,060	24.5

(参考)自己資本 2021年3月期第2四半期 6,254百万円 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)				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	24,200 ~ 25,000	6.7 ~ 10.3	1,900 ~ 2,000	0.2 ~ 5.1	1,550 ~ 1,650	0.3 ~ 6.8	950 ~ 1,010	0.5 ~ 5.8	131.17 ~ 139.45

(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、新型コロナウィ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) 業績予想などの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2Q	7,243,200 株	2020年3月期	7,193,104 株
期末自己株式数	2021年3月期2Q	688 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2Q	7,213,720 株	2020年3月期2Q	7,100,761 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) 四半期キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10

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2四半期累計期間（2020年4月1日～2020年9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伴い4月には緊急事態宣言が発令され、外出自粛要請により国内における消費活動が冷え込み、景気は大幅に悪化する状況となりました。足許では、外需の持ち直しにより財輸出は回復傾向にあるものの、内需の回復は鈍く、これまで経済効果の大きかったインバウンド需要も観光客の入国規制によりほぼゼロの状況が続いており、今後もこのような状況が続く見通しとなっております。また、企業収益につきましても、新型コロナウイルスの影響を受けて大幅な落ち込みとなっており、これを受けた雇用環境及び所得環境の悪化から、消費マインドは低下し、これが消費回復の重石となり、今後も新型コロナウイルス流行前の水準を下回る状態が長期化する見通しとなっております。これに対し、日銀は9月の金融政策決定会合で、従来の金融政策の維持を決定し、さらなる追加緩和を実施する可能性も視野に入れている状況となっており、米国長期金利の低下や主要中央銀行の金融緩和姿勢の維持とそれを受けた各国長期金利の低位安定といった背景などから、長期金利は当面現行水準での推移が続く見通しとなっております。

不動産業界のうちマンション業界におきましては、2020年上半期（2020年4月～2020年9月）の首都圏マンション供給戸数が前年同期比26.6%の減少となり、都区部のそれは33.9%の減少と大幅な減少となったものの、都区部の契約率は好不調の境となる70%に近い69.5%を維持しており、また、平均価格は前年同期比4.4%アップの7,421万円、m²単価も前年同期比4.9%のアップとなっております（㈱不動産経済研究所調べ）。これに対し、資産運用を目的とする投資用不動産におきましては、首都圏の2020年上期（2020年1月～2020年6月）の投資用マンションの供給戸数が前年同期比9.0%増加となり、戸当たりの平均価格は前年同期比4.1%アップ、m²単価も4.9%アップという状況になっており（㈱不動産経済研究所調べ）、これは低金利の恩恵と都区部の居住用不動産の需要の底堅さを表しているものと考えております。首都圏の投資用マンション市場は、都心エリアの用地取得競争が激しい状況が続いたことから、当面は城東や城北、神奈川県などのシェアが高いまま推移する見込みではあるものの、コロナ禍によって人気エリアの地価高騰が収まるようであれば、再び都心エリアや城南エリアなどに供給がシフトする可能性があることが想定されます（不動産経済研究所より一部引用）。このような供給状況において、コロナ禍による将来不安などに対し、不動産によって将来に向けた資産形成、資産運用を行うニーズは増加傾向にあり、投資用マンションはレジデンスとしての安定した収益により、引き続きニーズが強く、これに低金利の恩恵、投資商品としての認知度拡大、賃料の堅調さも後押しすることから、販売は好調を維持することが想定されます。

このような経済環境の下、当社は引き続き立地や収益性を厳選した事業活動を継続しており、最近では、より幅広いお客様に資産形成、資産運用の提案をするため、中古収益不動産マッチング事業を立ち上げ、中古収益不動産の流通にも資源を集中し、人材採用含め当該事業を拡大していくことといたしました。加えて、前事業年度に開始した不動産クラウドファンディング事業につきましても、個人投資家の投資ニーズが強いことから、さらなる投資家向け施策の実施や広告拡大による投資家の獲得を実施するとともに、ファンドの定期的な組成による組成規模の拡大を図り、当社を知る不動産投資家層を拡大し、今後の全社的事業拡大の礎を築いてまいりました。また、先行投資となるものの、当社の既存事業領域とは異なる分野の拡大として、2020年8月に設立した子会社「DXYZ（ディクシーズ）株式会社」では、顔認証IDプラットフォーム「FreeiD（フリード）β版」を開発し、特許取得や実証実験を行うなど積極的に事業開発活動を行ってまいりました。今後、当社が設備設計を行う全ての物件において、「FreeiD（フリード）」を導入する予定であり、これにより、物理的な鍵や暗証番号等を一切必要としなくなるだけではなく、「One Time（鍵貸し）機能」を使った「FreeiD（フリード）」アプリを通じての一時的な入居者による入室権限付与により、入居者が不在の場合でも、家族・知人を指定の時間、自宅に招待することが可能となるなど、入居者の利便性向上につながり、当社開発物件の資産性向上に貢献することになると考えております。

この結果、売上高は11,001,011千円と前年同四半期と比べ2,400,951千円（17.9%）の減収、営業利益は691,988千円と前年同四半期と比べ878,748千円（55.9%）の減益、経常利益は552,140千円と前年同四半期と比べ878,991千円（61.4%）の減益、四半期純利益は370,382千円と前年同四半期と比べ561,395千円（60.2%）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、業界全体として新型コロナウイルスの影響により、営業活動自粛による販売活動の低迷や開発用地案件の減少、新築物件供給数の減少という状況になっております。しかし、当社におきましては、仕入・開発面では、より立地にこだわった用地及び完成物件の仕入れを継続できており、8物件の開発用地を取得し、自社開発物件10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面では、他社が対面営業の自粛により低迷するなか、いち早くオンライン商談、IT重説、電子契約を組み合わせた商談の完全オンライン化を実施したことにより、活動量を上げながら販売活動を継続することができ、これに従前からの当社の強みである開発物件の立地優位性や堅調な賃料、投資商品としての認知度拡大などが加わり、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。さらに、投資家のニーズが強い中古マンションについて、中古収益不動産マッチング事業「スマートセカンド」を立ち上げることにより対応し、自社ブランドの買取再販だけではなく、他社ブランドの買取再販も強化し、販売数も順調に拡大することが出来ている状況にあります。

これらの結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズは168戸、中古収益不動産は77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41戸、その他33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棟を販売いたしました。前事業年度は、第2四半期会計期間における業者向け取引が大きく影響して売上高を大きく押し上げているものの、これを除くと当事業年度も引き続き販売は拡大しており、売上高10,649,095千円（前年同四半期比18.5%減）、営業利益587,154千円（前年同四半期比60.3%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、自社管理物件だけではなく、中古収益不動産の買取再販強化による管理戸数の増加などに取組み、当四半期末の賃貸管理戸数は3,006戸、建物管理戸数は3,654戸（90棟88組合）となりました。

これらの結果、売上高351,915千円（前年同四半期比6.6%増）、営業利益104,833千円（前年同四半期比12.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期会計期間末における総資産は、26,502,596千円となり、前事業年度末に比べ1,777,616千円増加いたしました。これは主に物件開発のための資金及び開発用地や中古収益不動産などを機動的に取得するための資金を調達し、さらに販売による回収資金を次の開発投資に活用するために確実に留保したことにより現金及び預金が1,061,333千円、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344,121千円、本社移転及びシステム投資により固定資産が360,026千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139,217千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は、20,237,916千円となり、前事業年度末に比べ1,573,388千円増加いたしました。これは主に当第2四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810,048千円、各種税金の支払により未払法人税等が315,184千円それぞれ減少した一方、物件開発や用地仕入にかかる資金調達及び機動的な資金の確保により1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が前事業年度末に比べ2,119,116千円、1年内償還予定の社債を含む社債が385,000千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産は、6,264,680千円となり、前事業年度末に比べ204,228千円増加いたしました。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370,382千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。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は5,761,633千円と前事業年度末と比べ1,061,333千円（22.6%）の増加となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に用地仕入や物件の開発進行等によるたな卸資産の増加があったこと等により△44,097千円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に本社移転やシステム投資等にかかる固定資産の取得による支出があったこと等により、△422,532千円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の返済による支出があったものの、それを上回る用地仕入及び物件開発、機動的な資金の確保にかかる長期借入れによる収入があったことにより、1,527,963千円となりました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年8月6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 22,900 ～24,700	百万円 1,600 ～2,000	百万円 1,250 ～1,650	百万円 770 ～1,010	円 銭 107.04 ～140.41
今回修正予想 (B)	24,200 ～25,000	1,900 ～2,000	1,550 ～1,650	950 ～1,010	131.17 ～139.45
増減額 (B-A)	1,300 ～300	300 ～—	300 ～—	180 ～—	—
増減率 (%)	5.7 ～1.2	18.8 ～0.0	24.0 ～0.0	23.4 ～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2四半期が経過し、想定していた最低のシナリオでの業績推移とはなっていない状況が継続しております。今後、中古収益不動産マッチング事業を拡大・強化していく方針ではあるものの、これから冬場となり、また、足許ではやや感染者が増加傾向にあることから、未だ新型コロナウイルスの感染拡大の収束の兆しが見えず、先行き不透明であることには変わりないため、当該事業の拡大については大きく反映せず、全体的な販売戦略の見直しを行い、これと2021年3月期第2四半期の最低シナリオからの上振れ分を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1,300百万円増の24,200百万円、営業利益予想を300百万円増の1,900百万円、経常利益予想を300百万円増の1,550百万円、当期純利益予想を180百万円増の950百万円に修正し、レンジの上限の売上高予想を300百万円増の25,000百万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2四半期会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,710,299	5,771,633
売掛金	3,206	1,379
販売用不動産	7,863,432	7,724,215
仕掛販売用不動産	11,256,125	11,600,247
貯蔵品	1,300	1,303
その他	277,480	431,298
貸倒引当金	△17	△660
流動資産合計	24,111,828	25,529,418
固定資産		
有形固定資産	82,194	207,864
無形固定資産	21,644	176,660
投資その他の資産		
その他	696,472	762,366
貸倒引当金	△187,160	△173,714
投資その他の資産合計	509,312	588,652
固定資産合計	613,151	973,177
資産合計	24,724,979	26,502,596
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,375,578	1,355,623
短期借入金	4,109,905	3,299,857
1年内償還予定の社債	15,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	4,028,798	5,525,605
未払法人税等	417,742	102,558
賞与引当金	45,828	18,605
役員賞与引当金	70,000	—
アフターコスト引当金	5,920	6,804
その他	729,585	1,033,456
流動負債合計	10,798,359	11,370,509
固定負債		
社債	400,000	772,000
長期借入金	7,408,200	8,030,509
その他	57,968	64,897
固定負債合計	7,866,168	8,867,406
負債合計	18,664,528	20,237,916
純資産の部		
株主資本		
資本金	596,109	603,124
資本剰余金	546,109	553,124
利益剰余金	4,908,318	5,098,888
自己株式	△426	△502
株主資本合計	6,050,112	6,254,635
新株予約権	10,339	10,045
純資産合計	6,060,451	6,264,680
負債純資産合計	24,724,979	26,502,596

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位:千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
売上高	13,401,963	11,001,011
売上原価	10,627,081	8,899,543
売上総利益	2,774,881	2,101,468
販売費及び一般管理費	1,204,144	1,409,479
営業利益	1,570,737	691,988
営業外収益		
受取利息	515	42
受取手数料	20	737
違約金収入	2,050	650
その他	1,376	144
営業外収益合計	3,962	1,573
営業外費用		
支払利息	113,175	102,793
支払手数料	28,599	34,422
その他	1,792	4,204
営業外費用合計	143,567	141,421
経常利益	1,431,132	552,140
税引前四半期純利益	1,431,132	552,140
法人税、住民税及び事業税	497,924	86,998
法人税等調整額	1,429	94,759
法人税等合計	499,354	181,758
四半期純利益	931,777	370,382

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	1,431,132	552,140
減価償却費	7,074	23,489
株式報酬費用	1,912	△49
敷金償却額	365	1,225
長期前払費用償却額	396	972
貸倒引当金の増減額（△は減少）	17	△12,803
賞与引当金の増減額（△は減少）	△16,485	△27,223
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△60,000	△70,000
アフターコスト引当金の増減額（△は減少）	△74	884
受取利息	△515	△42
支払利息	113,175	102,793
支払手数料	28,599	34,422
売上債権の増減額（△は増加）	△1,304	1,826
たな卸資産の増減額（△は増加）	3,323,473	△204,907
前渡金の増減額（△は増加）	△84,742	△58,198
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,363,131	△19,955
その他	166,585	188,429
小計	3,546,479	513,005
利息の受取額	25	42
利息の支払額	△115,761	△104,974
手数料の支払額	△28,599	△34,422
法人税等の支払額	△393,650	△417,748
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,008,494	△44,097
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	△50,000	△3,570
有形固定資産の取得による支出	△1,245	△132,001
無形固定資産の取得による支出	△13,200	△113,533
関係会社株式の取得による支出	—	△50,000
差入保証金の差入による支出	—	△100,827
その他	△23,295	△22,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△87,740	△422,532
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△169,118	△810,048
長期借入れによる収入	3,364,400	5,062,300
長期借入金の返済による支出	△4,354,001	△2,943,184
社債の発行による収入	—	400,000
社債の償還による支出	△15,000	△15,000
株式の発行による収入	59,904	13,784
自己株式の取得による支出	△85	△76
配当金の支払額	△148,689	△179,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,262,590	1,527,963
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,658,163	1,061,333
現金及び現金同等物の期首残高	3,837,068	4,700,299
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,495,231	5,761,633

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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2四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9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	13,071,909	330,053	13,401,963	—	13,401,963
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	13,071,909	330,053	13,401,963	—	13,401,963
セグメント利益	1,477,511	93,225	1,570,737	—	1,570,737

(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2四半期累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9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	10,649,095	351,915	11,001,011	—	11,001,011
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	10,649,095	351,915	11,001,011	—	11,001,011
セグメント利益	587,154	104,833	691,988	—	691,988

(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。