



2021年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2021年2月4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 2021年2月4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 : 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3四半期の業績(2020年4月1日～2020年12月31日)

		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3四半期		15,186	7.9	742	57.2	529	65.7	351	65.0
2020年3月期第3四半期		16,493	21.5	1,734	63.4	1,543	82.0	1,003	84.4
		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3四半期		円 銭				円 銭			
2021年3月期第3四半期		48.63				48.17			
2020年3月期第3四半期		140.96				138.48			

(2) 財政状態

		総資産	純資産	自己資本比率
2021年3月期第3四半期		百万円	百万円	%
2020年3月期		26,099	6,337	24.2
2020年3月期		24,724	6,060	24.5

(参考)自己資本 2021年3月期第3四半期 6,327百万円 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	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2021年3月期		0.00		25.00	25.00
2021年3月期(予想)		0.00			
				26.00	26.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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

		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	
通期		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通期		27,000	19.1	2,000	5.1	1,650	6.8	1,010	5.8	139.21	

(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3Q	7,255,800 株	2020年3月期	7,193,104 株
期末自己株式数	2021年3月期3Q	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3Q	7,225,763 株	2020年3月期3Q	7,116,293 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	8
(3) 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3四半期累計期間(2020年4月1日～2020年12月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、国内でも直近で2回目の緊急事態宣言が発令されるなど、景況感に大幅な影響を与える状況が続いたことで景気は大幅悪化の状況となり、結果として、2020年度の実質経済成長率は▲5.2%のマイナス成長となる見通しとなりました。足許では、景気持ち直しの動きが続くものの、感染拡大第3波により依然として景気低迷が続いており、先行きに対する見方は慎重な姿勢を維持せざるを得ない状況となっております。また、企業収益は緩やかな回復基調となり、設備投資も先行き回復の見通しとなったものの、限定的な雇用環境の悪化で踏みとどまりつつも残業時間の減少や賞与の減少などにより給与総額が下振れたことにより、個人消費の回復は足踏み状態となっております。そのため、新型コロナウイルスの感染拡大が収束するか、不要不急の外出自粛や飲食店の時短要請が解除されない限り、人出の減少幅は拡大し、加えて雇用所得環境の悪化が懸念されることから、2021年度もコロナ禍の前の水準の景気には戻らないものと言われる状況になっております。このような状況から、経済停滞の長期化への懸念が引き続き金利抑制に作用するほか、主要中央銀行の金融緩和姿勢とそれを受けた各国の長期金利低位安定を背景に、国内長期金利は引き続き低位で推移する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、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、首都圏の2020年の年間マンション供給戸数が前年比12.8%減の2.7万戸となり、1992年以来の3万戸割れの状況となりました。一方で、このような供給状況下においても都区部の平均価格は5.8%アップの7,712万円となっており、そのm²単価も11.4%アップの125.1万円となるなど、高値を維持した結果となっております((株)不動産経済研究所調べ)。これは、金融政策にもとづく金融市場の下支えが作用した結果と考えられます。これに対して、資産運用を目的とする投資用マンションにおきましては、収益の源泉となる分譲マンション賃料が、2020年の都区部では、3,831円/m²で4.9%のアップとなり、3年連続で5%程度の増加率を記録するなど((株)東京カンティ調べ)、東京の不動産の収益性の高さを表していると考えられ、今後も新築供給戸数が大きく伸びないことが想定されることから、さらに価値が増していくものと考えられます。

このような経済環境の下、当社では新築の供給拡大のみならず、当事業年度より本格始動した中古収益不動産マッチング事業の拡大に注力し、当事業年度においては、すでに中古物件にて120戸超の物件引渡しの実績を出しました。加えて、中古不動産への投資において不安視される一つである設備故障に対する保証サービスを展開し、この事業におけるお客様満足度向上も図ってまいりました。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事業につきましては、個人投資家の投資ニーズが引き続き強く、直近で組成した二つのファンドでは、募集金額の5倍超の応募を受けるなど、この事業のニーズの強さを実感していることから、更なる投資家層の拡大と投資家満足度向上を目指して、ファンディングの総量を拡大していくことに注力しております。一方で、当社中期ビジョンにある「利益創造力の最大化」、「進化・変革とサステイナビリティの共存」を実現するため、クラウドやAI等を活用したシステム開発、最先端技術の研究開発を行うシステム開発会社アヴァント株式会社の第三者割当増資を総数引受けし、グループ会社化いたしました。当社グループにおけるDX推進や顔認証サービス『FreeeID』とアヴァント株式会社における複雑な不動産業界におけるビジネスプロセスの効率化とDXによる生産性向上を図る技術・ノウハウにおいて、双方でシナジーを発揮し、ユーザー利便性の向上を追求したサービスの拡充と事業の拡大を図っていくことを予定しております。

この結果、売上高は15,186,890千円と前年同四半期と比べ1,306,368千円(7.9%)の減収、営業利益は742,254千円と前年同四半期と比べ992,629千円(57.2%)の減益、経常利益は529,659千円と前年同四半期と比べ1,013,565千円(65.7%)の減益、四半期純利益は351,405千円と前年同四半期と比べ651,691千円(65.0%)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、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しており、11物件の開発用地を取得し、自社開発物件12物件が竣工いたしました。また、中古収益不動産マッチング事業の収益の源泉となる中古区分マンションの仕入につきましても、立地と収益性にこだわった物件仕入れを行い、取引業者数拡大施策により、安定的に仕入量を拡大いたしました。2021年1月には当社グループが展開する顔認証サービス『FreeiD』を導入した国内初のマンション「クレイシアIDZ学芸大学」が竣工いたします。このマンションでは、入居者が、当社の子会社であるDXYZ株式会社が開発した顔認証IDプラットフォーム（サービス名：FreeiD）のアプリに登録し、マンションに設置されている顔認証端末に顔をかざすだけで、エントランスの入場、メールBOX・宅配BOXの解錠、エレベーターの呼び出し、各戸への入室が可能となります。また、入居者は、「One Time（鍵貸し）機能」を使って、家族・知人にFreeiDアプリを通じて一時的な入室権限を付与することが可能となっており、これ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、高付加価値な物件となっております。今後は、当社が設備設計を行う全ての物件においてFreeiDを導入することを予定しており、当社開発物件の資産性向上と独自性発揮による競争力強化につながるものと考えております。一方、販売面では、キャンペーンの活用によるお客様紹介施策の実施やターゲティング広告による効率的なWEB集客に注力し、これに、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フローが加わることにより、販売活動量を増やすことが継続出来ております。

これらの結果、投資用マンション「クレイシア」シリーズは200戸、中古収益不動産は122戸、居住用コンパクトマンション「ヴァースクレイシア」シリーズ等は70戸、その他63戸、都市型アパート「ソルナクレイシア」シリーズは1棟を販売し、売上高14,682,707千円（前年同四半期比8.2%減）、営業利益604,915千円（前年同四半期比62.1%減）となりました。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いる状況にあります。

(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3,040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504,182千円（前年同四半期比0.3%増）、営業利益137,338千円（前年同四半期比0.4%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期会計期間末における総資産は、26,099,455千円となり、前事業年度末に比べ1,374,476千円増加いたしました。これは主に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1,102,068千円、物件開発及び取得にかかる資金を自己資金で賄ったことにより現金及び預金が710,841千円それぞれ減少した一方、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2,157,137千円、前渡金が147,444千円、本社移転及びシステム投資により固定資産が545,981千円それぞれ増加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、19,761,737千円となり、前事業年度末に比べ1,097,209千円増加いたしました。これは主に物件の工事代金支払により買掛金が前事業年度末に比べ1,257,180千円、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1,058,058千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2,694,332千円、1年内償還予定の社債を含む社債が685,000千円それぞれ増加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、6,337,718千円となり、前事業年度末に比べ277,266千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、その他有価証券評価差額金を88,700千円計上したことに加え、四半期純利益を351,405千円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11月5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 24,200 ～25,000	百万円 1,900 ～2,000	百万円 1,550 ～1,650	百万円 950 ～1,010	円 銭 131.17 ～139.45
今回修正予想 (B)	27,000	2,000	1,650	1,010	139.21
増減額 (B-A)	2,800 ～2,000	100 ～—	100 ～—	60 ～—	—
増減率 (%)	11.6 ～8.0	5.3 ～0.0	6.5 ～0.0	6.3 ～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3四半期が経過し、想定していた最低のシナリオでの業績推移とはならなかった状況にあります。足許では、新型コロナウイルスの感染拡大の第3波により、2回目の緊急事態宣言が発令されており、未だ新型コロナウイルスの感染拡大の収束が見えず、先行き不透明であることに変わりはないため、油断は出来ない状況にありますが、このような状況においても、順調に事業は進捗しており、特に現在注力している中古収益不動産マッチング事業は順調に業容を拡大しております。そのため、当該事業を加味した上で、物件ごとの資金調達期間や粗利額・粗利率、在庫ポートフォリオ（来期物件ラインナップ）の調整、販売による資金回収額等を、総合的に勘案して全体的な販売戦略の見直しを行い、これと2021年3月期第3四半期までの最低シナリオからの上振れ分を反映し、レンジ形式での開示を止め、一つのラインでの業績予想とする修正をいたしました。

この結果、売上高予想を27,000百万円、営業利益予想を2,000百万円、経常利益予想を1,650百万円、当期純利益予想を1,010百万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が出た場合には、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3四半期会計期間 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,710,299	3,999,457
売掛金	3,206	2,376
販売用不動産	7,863,432	6,761,364
仕掛販売用不動産	11,256,125	13,413,263
貯蔵品	1,300	1,245
その他	277,480	763,275
貸倒引当金	△17	△660
流動資産合計	24,111,828	24,940,323
固定資産		
有形固定資産	82,194	203,543
無形固定資産	21,644	271,050
投資その他の資産		
その他	696,472	858,252
貸倒引当金	△187,160	△173,714
投資その他の資産合計	509,312	684,538
固定資産合計	613,151	1,159,132
資産合計	24,724,979	26,099,455

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,375,578	118,397
短期借入金	4,109,905	3,051,847
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	6,683,818
未払法人税等	417,742	2,669
賞与引当金	45,828	10,447
役員賞与引当金	70,000	—
アフターコスト引当金	5,920	7,175
その他	729,585	1,273,809
流動負債合計	10,798,359	11,176,165
固定負債		
社債	400,000	1,072,000
長期借入金	7,408,200	7,447,512
その他	57,968	66,060
固定負債合計	7,866,168	8,585,572
負債合計	18,664,528	19,761,737
純資産の部		
株主資本		
資本金	596,109	604,781
資本剰余金	546,109	554,781
利益剰余金	4,908,318	5,079,912
自己株式	△426	△502
株主資本合計	6,050,112	6,238,972
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	88,700
評価・換算差額等合計	—	88,700
新株予約権	10,339	10,045
純資産合計	6,060,451	6,337,718
負債純資産合計	24,724,979	26,099,455

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
売上高	16,493,258	15,186,890
売上原価	13,032,072	12,367,533
売上総利益	3,461,186	2,819,357
販売費及び一般管理費	1,726,302	2,077,103
営業利益	1,734,884	742,254
営業外収益		
受取利息	1,496	50
受取手数料	1,125	1,105
違約金収入	2,500	700
その他	1,341	207
営業外収益合計	6,463	2,063
営業外費用		
支払利息	161,835	160,876
支払手数料	34,402	48,417
その他	1,884	5,363
営業外費用合計	198,122	214,657
経常利益	1,543,225	529,659
税引前四半期純利益	1,543,225	529,659
法人税、住民税及び事業税	525,895	65,844
法人税等調整額	14,233	112,409
法人税等合計	540,128	178,254
四半期純利益	1,003,096	351,405

(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。

当第3四半期累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	14,682,707	504,182	15,186,890	—	15,186,890
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	14,682,707	504,182	15,186,890	—	15,186,890
セグメント利益	604,915	137,338	742,254	—	742,254

(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。