

【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】 平成29年2月10日

【四半期会計期間】 第14期第3四半期(自 平成28年10月1日 至 平成28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】 取締役経営統括部部长 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】 取締役経営統括部部长 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13期 第 3 四半期 累計期間	第14期 第 3 四半期 累計期間	第13期
会計期間	自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年12月31日	自 平成27年 4 月 1 日 至 平成28年 3 月31日
売上高 (千円)	6,466,682	8,826,630	9,446,754
経常利益 (千円)	487,292	848,754	715,262
四半期(当期)純利益 (千円)	298,158	535,832	430,415
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—
資本金 (千円)	346,240	348,760	346,240
発行済株式総数 (株)	1,660,000	1,664,800	1,660,000
純資産額 (千円)	2,573,644	3,230,059	2,705,786
総資産額 (千円)	10,401,388	13,351,818	10,877,860
1 株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	244.71	322.71	324.06
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	236.12	316.13	315.87
1 株当たり配当額 (円)	—	—	10.00
自己資本比率 (%)	24.7	24.2	24.9

回次	第13期 第 3 四半期 会計期間	第14期 第 3 四半期 会計期間
会計期間	自 平成27年10月 1 日 至 平成27年12月31日	自 平成28年10月 1 日 至 平成28年12月31日
1 株当たり四半期純損失金額 () (円)	67.13	1.59

- (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. 持分法を適用した場合の投資利益については、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社のみであるため、記載を省略しております。
4. 平成27年 9 月23日付けで普通株式 1 株につき普通株式 2 株の割合で株式分割を行いました。第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり四半期(当期)純利益金額、潜在株式調整後 1 株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。
5. 当社は平成27年12月22日に東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード)に上場したため、第13期第 3 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金額については、新規上場日から第13期第 3 四半期会計期間末までの平均株価を、第13期の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、新規上場日から第13期事業年度末までの平均株価を、それぞれ期中平均株価とみなして算定しております。

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。

3 【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（平成28年4月1日～平成28年12月31日）におけるわが国経済は、平成28年11月の米大統領選以降、円安・株高が進行し、足許では景況感が改善するものの、米トランプ大統領の政策運営など海外情勢の不透明感から、企業は総じて慎重姿勢を維持する状況となりました。また、個人消費につきましては、企業における人手不足感を背景に雇用所得環境は改善し、完全失業率も低水準で推移しているものの、夏場以降、天候要因が下押しに作用したほか、耐久消費財の買い控えが持続していることなどにより消費が伸び悩むだけでなく、社会保険料等の増加による可処分所得の伸び悩みなどを背景に特に将来不安が強い若年層で消費が改善しない状況となりました。

不動産業界におきましては、首都圏における平成28年12月度のマンション発売が7,007戸、前年同月比13.2%増と3ヶ月ぶりの増加となり、契約率も76.6%（※不動産経済研究所調べ）と堅調な状況となりました。しかしながら、平均戸当たり価格や平均㎡単価は、2ヶ月連続の下落となっており、販売価格の高騰にピーク感が伺える状況となりました。※不動産経済研究所による平成29年のマンション供給予測では、首都圏におけるマンション供給戸数は平成28年比6.2%増の3.8万戸と4年ぶりの増加が予想されております。その中でも東京23区は、都心周辺部などで勢いに陰りが想定されるものの大型物件や高級物件の人気の継続し、都心部や湾岸エリアのけん引により11.8%増の1万6,500戸が予想されております。このことから、東京23区都心部では今後も販売価格が高止まることが想定されます。

当社主要事業領域である資産運用型不動産市場におきましては、運用利回りの源泉となる東京23区の賃料相場は上昇基調を継続しており、不動産投資ローン金利も低水準で推移していることから、賃貸需要・購入需要ともに堅調に推移してまいりました。これにより安定収益による運用として、不動産投資への関心度が他の金融商品に対し相対的に向上してきており、販売環境としては底堅い状況となっております。しかしながら、東京23区の用地価格は高止まりの様相を呈しており、今後は経済環境予測のもと慎重な物件開発、販売戦略が必要になる状況となっております。

この結果、売上高は、8,826,630千円と前年同四半期と比べ2,359,947千円（36.5%）の増収、営業利益は、982,214千円と前年同四半期と比べ367,805千円（59.9%）の増益、経常利益は、848,754千円と前年同四半期と比べ361,462千円（74.2%）の増益、四半期純利益は、535,832千円と前年同四半期と比べ237,673千円（79.7%）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、引き続き自社開発物件「クレイシアシリーズ」の開発拡大に努め、8物件の開発用地と2物件の完成物件を仕入れ、前事業年度から開発していた5物件が竣工いたしました。また、販売においても、前事業年度より販売活動を進めていた物件の引渡しを順調に行うだけでなく、新規の投資目的顧客の開拓や居住目的購入希望者への直接販売の拡大、法人向け1棟売却の実施など、全社的に販売拡大を継続いたしました。

この結果、「クレイシアシリーズ」310戸を販売し、売上高8,412,035千円（前年同四半期比38.3%増）、営業利益925,498千円（前年同四半期比57.7%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、前事業年度に引き続き、自社開発物件販売後の管理契約の確実な獲得による管理物件数の増加や適切なコストマネジメントの実施により、売上高414,594千円（前年同四半期比8.5%増）、営業利益56,716千円（前年同四半期比104.9%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3四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ2,473,957千円増加し、13,351,818千円となりました。主な増加の要因は、自社開発物件の調達を一部自己資金によって決済したことにより現金及び預金が前事業年度末に比べ560,394千円減少したことに対して、自社開発物件の順調な調達、開発進行により販売用不動産及び仕掛販売用不動産合わせて前事業年度末に比べ2,975,440千円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、前事業年度末に比べ1,949,684千円増加し、10,121,758千円となりました。主な増加の要因は、自社開発物件の新たな用地仕入や完成物件の購入等に係る資金を調達したことにより長期借入金の前事業年度末に比べ1,933,400千円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、前事業年度末に比べ524,272千円増加し、3,230,059千円となりました。主な増加の要因は、四半期純利益535,832千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) 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。

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	4,800,000
計	4,800,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成28年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年2月10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	1,664,800	1,664,800	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株であります。
計	1,664,800	1,664,800	—	—

(注) 提出日現在発行数には、平成29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】

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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)
平成28年10月1日～ 平成28年12月31日 (注)	4,800	1,664,800	2,520	348,760	2,520	298,760

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28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)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,659,600	16,596	—
単元未満株式	400	—	—
発行済株式総数	普通株式 1,660,000	—	—
総株主の議決権	—	16,596	—

(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(平成28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】

該当事項はありません。

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(平成28年10月1日から平成28年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(平成28年4月1日から平成28年12月31日まで)に係る四半期財務諸表について、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】

	前事業年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成28年12月31日)
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,762,060	1,201,666
売掛金	1,547	7,192
販売用不動産	3,111,994	3,734,969
仕掛販売用不動産	5,566,013	7,918,479
貯蔵品	5,324	3,668
その他	295,428	308,962
貸倒引当金	226	370
流動資産合計	10,742,142	13,174,568
固定資産		
有形固定資産	57,862	64,774
無形固定資産	9,755	17,877
投資その他の資産		
その他	71,980	98,545
貸倒引当金	3,879	3,947
投資その他の資産合計	68,100	94,598
固定資産合計	135,718	177,250
資産合計	10,877,860	13,351,818
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,028,856	958,302
短期借入金	173,800	119,600
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
1年内返済予定の長期借入金	2,812,937	2,897,600
未払法人税等	164,478	184,608
役員賞与引当金	29,000	-
アフターコスト引当金	7,894	7,016
その他	288,197	387,095
流動負債合計	4,535,164	4,584,223
固定負債		
社債	205,000	175,000
長期借入金	3,386,100	5,319,500
その他	45,810	43,035
固定負債合計	3,636,910	5,537,535
負債合計	8,172,074	10,121,758
純資産の部		
株主資本		
資本金	346,240	348,760
資本剰余金	296,240	298,760
利益剰余金	2,063,420	2,582,653
自己株式	114	114
株主資本合計	2,705,786	3,230,059
純資産合計	2,705,786	3,230,059
負債純資産合計	10,877,860	13,351,818

(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 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	6,466,682	8,826,630
売上原価	4,824,574	6,486,750
売上総利益	1,642,107	2,339,879
販売費及び一般管理費	1,027,697	1,357,664
営業利益	614,409	982,214
営業外収益		
受取利息	162	59
貸倒引当金戻入額	46	-
受取手数料	1,005	1,003
その他	-	709
営業外収益合計	1,214	1,771
営業外費用		
支払利息	100,427	102,327
支払手数料	25,972	31,639
その他	1,931	1,264
営業外費用合計	128,331	135,231
経常利益	487,292	848,754
税引前四半期純利益	487,292	848,754
法人税、住民税及び事業税	176,095	314,522
法人税等調整額	13,038	1,599
法人税等合計	189,133	312,922
四半期純利益	298,158	535,832

【注記事項】
 (会計方針の変更等)

当第3四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期会計期間に適用し、平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。 なお、当第3四半期累計期間において、四半期財務諸表への影響額は軽微であります。

(追加情報)

当第3四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期会計期間から適用しております。

(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 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
減価償却費	8,884千円	12,442千円

(株主資本等関係)

前第3四半期累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27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
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	12,000	20.00	平成27年3月31日	平成27年6月29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、平成27年12月22日に東京証券取引所JASDAQスタンダードに上場いたしました。当社は、株式上場にあたり、平成27年12月21日に公募増資による払込みを受け、資本金及び資本剰余金(資本準備金)がそれぞれ296,240千円増加しております。

この結果、当第3四半期会計期間末において、資本金が346,240千円、資本剰余金(資本準備金)が296,240千円となっております。

当第3四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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
平成28年6月28日 定時株主総会	普通株式	16,599	10.00	平成28年3月31日	平成28年6月29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

前事業年度末と比較して著しい変動はありません。

(持分法損益等)

利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社のみであるため、記載を省略しております。

(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 平成27年4月1日 至 平成27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	6,084,432	382,249	6,466,682	—	6,466,682
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,084,432	382,249	6,466,682	—	6,466,682
セグメント利益	586,735	27,674	614,409	—	614,409

(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 平成28年4月1日 至 平成28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	8,412,035	414,594	8,826,630	—	8,826,630
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,412,035	414,594	8,826,630	—	8,826,630
セグメント利益	925,498	56,716	982,214	—	982,214

(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金額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金額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 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当第 3 四半期累計期間 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年12月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	244円71銭	322円71銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	298,158	535,832
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金額(千円)	298,158	535,832
普通株式の期中平均株式数(株)	1,218,400	1,660,435
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	236円12銭	316円13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)	44,355	34,539
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金額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) 1 . 当社は、平成27年 9 月23日付で普通株式 1 株につき普通株式 2 株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して 1 株当たり四半期純利益金額、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額を算定しております。
- 2 . 当社株式は平成27年12月22日に東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード)に上場しております。前第 3 四半期累計期間における潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の計算においては、新規上場日から前第 3 四半期会計期間末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(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

平成29年 2月10日

プロパティエージェント株式会社
取締役会 御中

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 伊 藤 栄 司 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平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第14期事業年度の第3四半期会計期間(平成28年10月1日から平成28年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(平成28年4月1日から平成28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平成28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。