



2021年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2021年5月10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>

上場取引所 東

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

TEL 03-6302-3627

定時株主総会開催予定日 2021年6月25日 配当支払開始予定日

2021年6月28日

有価証券報告書提出予定日 2021年6月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年3月期の連結業績(2020年4月1日～2021年3月31日)

(1) 連結経営成績

(％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2021年3月期	27,523		2,093		1,790		1,170	
2020年3月期								

(注) 包括利益 2021年3月期 1,244百万円 (％) 2020年3月期 百万円 (％)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2021年3月期	161.72	160.42	16.4	6.4	7.6
2020年3月期					

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 百万円 2020年3月期 百万円

(注) 2021年3月期より連結財務諸表を作成しているため、2020年3月期の数値及び対前期増減率については記載していません。また、自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は連結初年度のため、それぞれ期末自己資本及び期末総資産額に基づいて計算しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2021年3月期	27,961	7,150	25.5	982.61
2020年3月期				

(参考) 自己資本 2021年3月期 7,141百万円 2020年3月期 百万円

(注) 2021年3月期より連結財務諸表を作成しているため、2020年3月期の数値は記載していません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年3月期	236	578	823	5,181
2020年3月期				

(注) 2021年3月期より連結財務諸表を作成しているため、2020年3月期の数値は記載していません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	％	％
2020年3月期		0.00		25.00	25.00	179		
2021年3月期		0.00		26.00	26.00	189	16.1	2.6
2022年3月期(予想)		0.00		26.00	26.00		15.9	

(注) 2021年3月期より連結財務諸表を作成しているため、2020年3月期の配当性向(連結)及び純資産配当率(連結)については記載していません。また、2021年3月期の純資産配当率(連結)は、連結初年度のため2021年3月期の1株当たり純資産に基づいて計算しております。

3. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日～2022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		親会社株主に帰属する 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	34,000	23.5	2,150	2.7	1,840	2.7	1,190	1.7	163.53

(注)第2四半期連結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。

注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

新規 1 社 (社名) DXYZ株式会社、除外 社 (社名)

(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	7,277,600 株	2020年3月期	7,193,104 株
----------	-------------	----------	-------------

期末自己株式数

2021年3月期	688 株	2020年3月期	614 株
----------	-------	----------	-------

期中平均株式数

2021年3月期	7,235,241 株	2020年3月期	7,130,887 株
----------	-------------	----------	-------------

(参考)個別業績の概要

2021年3月期の個別業績(2020年4月1日～2021年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	27,523	21.4	2,103	10.5	1,801	16.6	1,180	23.7
2020年3月期	22,674	5.3	1,903	10.0	1,545	11.5	954	9.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年3月期	163.21	161.90
2020年3月期	133.87	131.82

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年3月期	27,964	7,161	25.6	984.10
2020年3月期	24,724	6,060	24.5	842.61

(参考) 自己資本 2021年3月期 7,152百万円 2020年3月期 6,050百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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6ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

当社は、2021年5月20日(木曜日)に機関投資家・アナリスト向けのオンライン決算説明会をウェブ会議システムを用いて開催する予定です。その模様及び説明内容(動画)については、当日使用する決算補足説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。オンライン決算説明会の開催要領につきましては、当社ホームページ(<https://www.propertyagent.co.jp/ir/irnews>)よりご確認ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
3. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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。

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの世界的な流行拡大の影響を受け、経済活動が停滞し、景気は大幅な悪化の状況となりました。新型コロナウイルスの国内における感染拡大も秋口に一服したものの、年明け以降急激に感染拡大し、それによって2回目の緊急事態宣言が発せられ、飲食・個人向けサービス業を中心に未だ厳しい状況が続いており、ワクチンの普及などによる経済回復が期待されつつも、変異株の発生などによる感染再拡大が懸念されるなど、先行き不透明な状態が続いております。このような状況の中、テレワークや5G関連で財輸出が堅調な製造業などは持ち直し、一方で、新型コロナウイルスによる移動自粛、時短営業などに影響を受ける運輸業、飲食業は厳しい状況が続くなど、企業収益は二極化の様相を呈しております。また、雇用・所得環境も飲食・宿泊業などで雇用環境が悪化し、また企業の雇用過剰感や残業削減などから所定外賃金が伸び悩んでおり、これらによって個人消費が低迷する状況となっております。この個人消費の回復が明確化するのには、高齢者を中心にワクチンの普及が進む秋以降になると予想され、長期化の様相を呈しております。このような経済環境に対し、日銀は金融政策決定会合において、急激な金利上昇を抑制するための「連続指値オペ制度」の導入を経済対策の一つとして決定し、イールドカーブの低位安定を優先する姿勢を明確にしたことなどにより、長期金利は低下し、当面は現行水準近辺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、首都圏の2020年度（2020年4月～2021年3月）のマンション供給戸数が29,032戸、前年度比1.7%増となり、1度目の緊急事態宣言後の7月以降に急回復するも2年連続の3万戸割れの状況となり、都区部の供給戸数は、15.2%減の11,131戸となりました。供給面に対し販売価格の面においては、首都圏エリアの1戸あたりの平均価格は1.0%下落の5,994万円、㎡単価は0.4%上昇の90.5万円と単価は9年連続の上昇となり、バブル期以来の高値という結果になりました。一方で、都区部の1戸あたりの平均価格は2.2%増の7,564万円、㎡単価は6.1%増の122.1万円という結果になり、引き続き高値を維持した状況となっております（㈱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、2021年3月の都区部では、3,869円/㎡で前月比0.6%アップし、2020年8月に記録した直近の最高値を更新するなど（㈱東京カンテイ調べ）、引き続き底堅い成長市場となっており、これは、都区部の不動産の収益性の高さを表しているものと考えられます。2020年度の都区部のマンション供給戸数が減少したことから、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、都区部のマンションは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、当社は引き続き事業を拡大しており、2018年から取り組んでいたDX（デジタルトランスフォーメーション）の取り組みにより、早期から商談の完全オンライン化などを実現することが出来たこともあり、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を大きく受けることなく事業は進捗いたしました。さらに、当連結会計年度から本格始動した中古収益不動産マッチング事業「スマートセカンド事業」においては、中古物件にて200戸超の物件引渡しの実績を上げることが出来ました。加えて、前事業年度より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、2021年3月に組成したファンドでは、募集金額の10倍超の応募を受けるなど、この投資商品のニーズの強さを実感している状況にあります。当該事業では、このご好評を受けて、毎月第2・第4金曜日を新規ファンドの組成日として設定し、ファンド組成数を倍増することいたしました。これによって更なる投資家層の拡大と投資家満足度向上を実践し、不動産開発販売事業の拡大を図ってまいります。また、住まい（Condominium）・会社（Company）・街（City）の3つのCをDXすることを目指して、2020年8月に設立した当社子会社DXYZ（ディクシーズ）株式会社では、開発した顔認証プラットフォームサービス「FreeID（フリード）」において、そのビジネスモデル（顔認証システム全体）や自宅前などの置き配を可能とする顔認証を活用した機能など、様々な内容での特許を取得することに成功いたしました。FreeIDは、1度の顔情報登録だけで様々な顔認証エンジンに対応することが可能となっており、顔認証を用いたサービスの利便性が大幅に向上することが期待されており、今後これを用いた3CのDXに取り組むべく、様々な準備を進めてまいりました。

一方で、全社的には、当社の中期ビジョンの具体的な目標のひとつに掲げる「知名度 No. 1」に向けた具体的施策の一つとして、2021年2月にテレビCMを放映いたしました。テレビCMはマスに訴求する広告のため、今後の3～5年間に向けた中期的な投資と当社では位置付けておりますが、これに当社がここ数年強化し、得意領域として

きたウェブマーケティングを掛け合わせるにより、当社が集中戦略を展開する東京都心の新築、中古マンションの不動産投資マーケットでの圧倒的シェアを獲得することを考えております。ウェブマーケティングとマスに向けたテレビCMの二本立てによるマーケティング戦略は、他社から圧倒的に抜きに出る戦略になると確信しており、この効果はさらに、マンション開発における用地購入事業者としての認知度を、東京都心エリアにおいて、今以上に高いものにすると考えております。

この結果、売上高は27,523,846千円、営業利益は2,093,066千円、経常利益は1,790,776千円、親会社株主に帰属する当期純利益は1,170,092千円となりました。

なお、当社は、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前事業年度との比較分析は行っておりません。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

なお、子会社DXYZ株式会社の質的重要性を勘案した連結決算への移行を契機に、当連結会計年度より、報告セグメントの見直しを行っております。その結果、事業区分及び事業活動の実態に即した適切な報告セグメントを表すため、従来報告セグメントに直接帰属しない一般管理費等を一定の基準にて各報告セグメントに配分しておりましたが、これを全社費用として調整額に含める変更をしております（各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高、振替高を含んでおります。）。

（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、16物件の開発用地及び完成物件を取得し、自社開発物件21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、関連事業者の拡大及びリレーション強化と仕入判断の迅速化により、安定的な仕入を実現出来ており、当連結会計年度において400戸を超える仕入実績を上げることが出来ております。新築収益不動産の販売につきましても、顔認証サービス『FreeID』を導入した国内初の鍵が要らないマンション「クレイシアIDZ学芸大学」や「クレイシアIDZ王子」などを販売し、これら差別化された物件も含め、順調に販売を拡大いたしました。この顔認証導入マンションでは、入居者が、DXYZ株式会社が開発した顔認証IDプラットフォーム『FreeID』のアプリに顔情報を登録し、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っております。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ます。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、入居者にとって付加価値の高い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、これが当社開発物件の資産性向上と独自性発揮による更なる競争力強化につながるものと考えております。

これらの結果、投資用マンション「クレイシア」シリーズ等は429戸、中古収益不動産は232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105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4棟を販売し、売上高26,843,979千円、営業利益3,309,093千円となりました。

（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り組み、当連結会計年度末の賃貸管理戸数は3,258戸、建物管理戸数は3,971戸（95棟、93組合）となりました。

これらの結果、売上高679,866千円、営業利益230,446千円となりました。

（その他）

その他は、報告セグメントに含まれない事業であり、DXYZ株式会社が展開するFreeID事業となります。当連結会計年度より当社が展開する「クレイシア」シリーズへのサービス展開を開始し、「クレイシアIDZ学芸大学」、「クレイシアIDZ王子」の2棟、91戸に顔認証システムを導入し稼働させました。

これらの結果、売上高21,189千円、営業利益△56,719千円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は26,793,596千円となりました。主な内訳は、現金及び預金が5,191,973千円、販売用不動産が11,976,010千円、仕掛販売用不動産が9,157,480千円となります。また、固定資産は1,167,923千円となりました。主な内訳は、建物107,803千円、ソフトウェア259,011千円、投資有価証券303,724千円、繰延税金資産100,693千円となります。

この結果、当連結会計年度末における総資産は、27,961,520千円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は13,030,383千円となりました。主な内訳は、買掛金が2,344,392千円、短期借入金が3,758,400千円、1年内返済予定の長期借入金が5,453,423千円となります。また、固定負債は7,780,744千円となりました。主な内訳は、社債が1,058,000千円、長期借入金が6,641,915千円となります。

この結果、当連結会計年度末における負債合計は、20,811,127千円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は7,150,392千円となりました。主な内訳は、資本金が609,356千円、資本剰余金が559,356千円、利益剰余金が5,898,598千円となります。

この結果、自己資本比率は25.5%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は5,181,973千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次の通りであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払や積極的な物件取得及び物件開発によるたな卸資産の増加に伴う支出の増加があったものの、販売による資金回収がこの増加幅を上回り、当連結会計年度は236,662千円の収入となりました。

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、当連結会計年度は578,202千円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、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の為に長期借入れによる収入及び社債の発行による収入があったことにより、当連結会計年度は823,213千円の収入となりました。

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率 (%)	—	—	—	—	25.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	—	60.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	72
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	1.1

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 当社は、2020年3月期まで連結財務諸表を作成していないため、2017年3月期、2018年3月期、2019年3月期及び2020年3月期の各指標を記載しておりません。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

当社グループの主力事業である収益不動産の販売において、その価格形成に大きな影響を与えるのは、賃料と金利になり、そのうち金利については、長期金利が一つの指標となっております。賃料につきましては、1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況に記載の通り、堅調に推移しており、長期金利は、急激な金利上昇を抑制するための「連続指値オペ制度」が導入されるなど、日銀がイールドカーブの低位安定を優先する姿勢を明確にしたことなどもあり、足許では低位安定の傾向となっております。今後も新型コロナウイルスのワクチン普及への期待が高まる一方、経済が軌道に乗るまでは日銀が金融緩和姿勢を維持するとみられており、当面は現行水準近辺での推移が継続することが想定されます。また、不動産市況を左右する購入者マインドは景況感に左右されますが、景気回復基調が明確化するのには、高齢者への新型コロナウイルスのワクチン普及後、概ね秋以降になると言われており、しばらくは現状が続くものと想定されます。このような外部環境の中、当社グループは業界トップへ向けた登頂を諦めることなく、“登頂ダイエット”という事業方針を維持し、事業拡大を継続する方針であります。

業界全体としては、カネ余りの状況から引き続き不動産価格は高値で推移しており、これの影響により新築供給数は減少傾向にあります。そのため、中古物件の流通に業者が集中し、中古物件の取引価格もやや高くなっている傾向にあります。当社グループといたしましては、仕入れ情報力と開発力を最大限に活かした新築物件の開発及び販売の増加と資金力を主とした中古物件の買取及び販売の増加の両輪で、引き続き“登頂ダイエット”を続けていく方針であります。新築、中古問わず、立地と買値の見極めは厳しくし、さらにソフト面において、DXによる更なる事業推進の進化・変革を行っていき、より効率性と生産性の高い組織となるべく、一定の投資をしていくことを予定しております。

これらの前提及び方針のもと、2022年3月期は、投資用マンション「クレイシア」シリーズ等510戸、中古収益不動産360戸、居住用マンション「ヴァースクレイシア」シリーズ等100戸、その他マンション80戸、計1,000戸程度、都市型アパート「ソルナクレイシア」シリーズ7棟～9棟の販売を見込み、不動産開発販売事業の売上高といたしましては33,200百万円、また、プロパティマネジメント事業の売上高といたしましては800百万円を見込んでおります。

これにより、2022年3月期の連結業績は、売上高34,000百万円、営業利益2,150百万円、経常利益1,840百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,190百万円を予想しております。なお、当社は売上高の計上を物件が竣工し、お客様に引渡した時点で認識しているため、これまで同様に開発物件の竣工の時期により、四半期で見たときに売上高及び利益が偏重することがあります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

		当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		5,191,973
売掛金		2,165
販売用不動産		11,976,010
仕掛販売用不動産		9,157,480
前渡金		375,788
前払費用		71,417
未収消費税等		712
その他		20,463
貸倒引当金		△2,415
流動資産合計		26,793,596
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）		107,803
構築物（純額）		7,131
車両運搬具（純額）		464
工具、器具及び備品（純額）		57,529
土地		22,062
有形固定資産合計		194,991
無形固定資産		
ソフトウェア		259,011
その他		49,087
無形固定資産合計		308,098
投資その他の資産		
投資有価証券		303,724
関係会社株式		57,491
破産更生債権等		86,354
長期前払費用		26,539
繰延税金資産		100,693
その他		263,744
貸倒引当金		△173,714
投資その他の資産合計		664,833
固定資産合計		1,167,923
資産合計		27,961,520

(単位：千円)

当連結会計年度
(2021年3月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	2,344,392
短期借入金	3,758,400
1年内償還予定の社債	28,000
1年内返済予定の長期借入金	5,453,423
未払金	156,365
未払費用	200,988
未払法人税等	285,224
未払消費税等	64,144
前受金	60,940
預り金	528,265
前受収益	25,382
賞与引当金	49,128
役員賞与引当金	65,000
アフターコスト引当金	10,727
流動負債合計	13,030,383
固定負債	
社債	1,058,000
長期借入金	6,641,915
その他	80,829
固定負債合計	7,780,744
負債合計	20,811,127
純資産の部	
株主資本	
資本金	609,356
資本剰余金	
資本準備金	559,356
資本剰余金合計	559,356
利益剰余金	
利益準備金	30,936
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	5,867,662
利益剰余金合計	5,898,598
自己株式	△502
株主資本合計	7,066,808
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	74,519
新株予約権	9,065
純資産合計	7,150,392
負債純資産合計	27,961,520

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	27,523,846
売上原価	22,183,108
売上総利益	5,340,737
販売費及び一般管理費	3,247,670
営業利益	2,093,066
営業外収益	
受取利息	81
受取配当金	1,456
受取手数料	1,474
違約金収入	1,150
その他	207
営業外収益合計	4,369
営業外費用	
支払利息	219,132
支払手数料	79,207
その他	8,320
営業外費用合計	306,660
経常利益	1,790,776
税引前当期純利益	1,790,776
法人税、住民税及び事業税	557,252
法人税等調整額	63,431
法人税等合計	620,684
当期純利益	1,170,092
親会社株主に帰属する当期純利益	1,170,092

連結包括利益計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
当期純利益	1,170,092
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	74,519
その他の包括利益合計	74,519
包括利益	1,244,611
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,244,611

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	596,109	546,109	546,109	30,936	4,877,382	4,908,318
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)	13,246	13,246	13,246			
剰余金の配当					△179,812	△179,812
自己株式の取得						
親会社株主に帰属する 当期純利益					1,170,092	1,170,092
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	13,246	13,246	13,246	—	990,279	990,279
当期末残高	609,356	559,356	559,356	30,936	5,867,662	5,898,598

	株主資本		その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	△426	6,050,112	—	—	10,339	6,060,451
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)		26,492				26,492
剰余金の配当		△179,812				△179,812
自己株式の取得	△76	△76				△76
親会社株主に帰属する 当期純利益		1,170,092				1,170,092
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			74,519	74,519	△1,274	73,245
当期変動額合計	△76	1,016,696	74,519	74,519	△1,274	1,089,941
当期末残高	△502	7,066,808	74,519	74,519	9,065	7,150,392

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	1,790,776
減価償却費	56,247
株式報酬費用	△49
敷金償却額	3,141
長期前払費用償却額	3,430
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△11,048
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,299
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△5,000
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	4,807
受取利息	△81
支払利息	219,132
支払手数料	79,207
売上債権の増減額 (△は増加)	1,040
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,012,631
前渡金の増減額 (△は増加)	△197,573
仕入債務の増減額 (△は減少)	968,814
その他	368,598
小計	1,272,113
利息の受取額	81
利息の支払額	△221,588
手数料の支払額	△79,207
法人税等の支払額	△734,736
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,662

(単位：千円)

当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
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	△3,570
有形固定資産の取得による支出	△149,336
無形固定資産の取得による支出	△265,882
関係会社株式の取得による支出	△57,491
差入保証金の差入による支出	△101,170
その他	△752
投資活動によるキャッシュ・フロー	△578,202
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)	△351,505
長期借入れによる収入	7,867,300
長期借入金の返済による支出	△7,208,960
社債の発行による収入	700,000
社債の償還による支出	△29,000
株式の発行による収入	25,267
自己株式の取得による支出	△76
配当金の支払額	△179,812
財務活動によるキャッシュ・フロー	823,213
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	481,674
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,299
現金及び現金同等物の期末残高	5,181,973

(5) 連結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)

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、主に収益マンション、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発、販売を行う「不動産開発販売事業」と賃貸管理、建物管理を行う「プロパティマネジメント事業」を報告セグメントとしております。

なお、子会社DXYZ（ディクシーズ）株式会社の質的重要性を勘案した連結決算への移行を契機に、当連結会計年度より、報告セグメントの見直しを行っております。その結果、DXYZ株式会社が展開する顔認証プラットフォーム事業（サービス名：FreeiD）を「FreeiD事業」としてはおりますが、量的重要性がないため、「その他」に追加しております。また、事業区分及び事業活動の実態に即した適切な報告セグメントを表すため、従来報告セグメントに直接帰属しない一般管理費等を一定の基準にて各報告セグメントに配分してはりましたが、これを全社費用として調整額に含める変更をしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、主に市場価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	不動産開発 販売事業	プロパティ マネジメント 事業	合計				
売上高							
外部顧客への 売上高	26,843,979	679,866	27,523,846	—	27,523,846	—	27,523,846
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	21,189	21,189	△21,189	—
計	26,843,979	679,866	27,523,846	21,189	27,545,036	△21,189	27,523,846
セグメント利益 又は損失(△)	3,309,093	230,446	3,539,539	△56,719	3,482,820	△1,389,753	2,093,066
セグメント資産	21,585,405	42,660	21,628,066	273,408	21,901,474	6,060,046	27,961,520
その他の項目							
減価償却費	1,006	1,248	2,254	10,580	12,835	43,303	56,139
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	31,500	31,500	234,730	266,230	189,385	455,615

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,389,753千円には、セグメント間取引消去△2,138千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,387,614千円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- (2)セグメント資産の調整額6,060,046千円には、セグメント間取引消去△52,138千円、報告セグメントに配分していない全社資産6,112,185千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3)減価償却費の調整額43,303千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額189,385千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

3.セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

【関連情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	982.61円
1株当たり当期純利益金額	161.72円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	160.42円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,170,092
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,170,092
普通株式の期中平均株式数(株)	7,235,241
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	58,647
(うち新株予約権(株))	(58,647)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。