



# 2023年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年8月8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  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役  
 四半期報告書提出予定日 2022年8月8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  
 (氏名) 中西 聖  
 (氏名) 岩瀬 晃二  
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年3月期第1四半期の連結業績(2022年4月1日～2022年6月30日)

### (1) 連結経営成績(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 |     | 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 |     |
|---------------|-------|-----|------|-----|------|-----|----------------------|-----|
|               | 百万円   | %   | 百万円  | %   | 百万円  | %   | 百万円                  | %   |
| 2023年3月期第1四半期 | 8,066 | 7.7 | 711  | 9.0 | 648  | 9.2 | 439                  | 9.9 |
| 2022年3月期第1四半期 | 8,741 |     | 781  |     | 713  |     | 488                  |     |

(注) 包括利益 2023年3月期第1四半期 415百万円 ( 21.6%) 2022年3月期第1四半期 530百万円 ( %)

|               | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり四半期純利益 |
|---------------|-------------|------------------------|
|               | 円 銭         | 円 銭                    |
| 2023年3月期第1四半期 | 60.20       | 59.85                  |
| 2022年3月期第1四半期 | 67.09       | 66.46                  |

(注) 2021年3月期第1四半期においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年3月期第1四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。

### (2) 連結財政状態

|               | 総資産    | 純資産   | 自己資本比率 |
|---------------|--------|-------|--------|
|               | 百万円    | 百万円   | %      |
| 2023年3月期第1四半期 | 31,165 | 8,438 | 26.8   |
| 2022年3月期      | 31,982 | 8,220 | 25.4   |

(参考) 自己資本 2023年3月期第1四半期 8,351百万円 2022年3月期 8,138百万円

## 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    |
|              | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭    | 円 銭   | 円 銭   |
| 2022年3月期     |        | 0.00   |        | 27.00 | 27.00 |
| 2023年3月期     |        |        |        |       |       |
| 2023年3月期(予想) |        | 0.00   |        | 28.00 | 28.00 |

(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. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日～2023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<br>当期純利益 |      | 1株当たり<br>当期純利益 |
|----|--------|-----|-------|------|-------|------|---------------------|------|----------------|
|    | 百万円    | %   | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円                 | %    | 円 銭            |
| 通期 | 38,000 | 8.0 | 2,500 | 13.2 | 2,150 | 12.1 | 1,400               | 15.0 | 191.60         |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(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) 当四半期連結累計期間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) : 無  
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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 : 有  
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

(注) 詳細は、添付資料8ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3)四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 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) | 2023年3月期1Q | 7,307,600 株 | 2022年3月期   | 7,307,600 株 |
| 期末自己株式数           | 2023年3月期1Q | 728 株       | 2022年3月期   | 688 株       |
| 期中平均株式数(四半期累計)    | 2023年3月期1Q | 7,306,876 株 | 2022年3月期1Q | 7,278,653 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3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結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 .....               | 3 |
| (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....    | 3 |
| 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....           | 4 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 .....               | 4 |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 ..... | 6 |
| 四半期連結損益計算書                         |   |
| 第1四半期連結累計期間 .....                  | 6 |
| 四半期連結包括利益計算書                       |   |
| 第1四半期連結累計期間 .....                  | 7 |
| (3) 四半期連結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 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....     | 8 |
| (会計方針の変更) .....                    | 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1四半期連結累計期間（2022年4月1日～2022年6月30日）におけるわが国経済は、米国の利上げ影響や大幅な円安進行、海外の地政学リスクの顕在化、資源価格の高騰、新型コロナウイルスの感染継続など、様々な要因が重なり合い、非常に難しい経済環境となりました。

このような経済環境の中、当社グループは、安定収益投資商品としての収益不動産のニーズに対しデジタル化によって効率的に販売を実現しているDX不動産事業の好調な営業状況により、物件未引渡しによる売上未計上が多くあるものの、前年同四半期から概ね横ばいの業績となり、好調な滑り出しとなりました。また、前連結会計年度から強化したDX推進事業へのリソース投下による効果、M&Aの効果などによりDX推進事業は売上高大幅成長という状況となりました。

これらの結果、売上高は8,066,737千円と前年同四半期と比べ674,978千円（7.7%）の減収、営業利益は711,287千円と前年同四半期と比べ70,350千円（9.0%）の減益、経常利益は648,008千円と前年同四半期と比べ65,803千円（9.2%）の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は439,845千円と前年同四半期と比べ48,486千円（9.9%）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。

なお、前連結会計年度末より、報告セグメントとして記載する事業セグメント及び事業セグメントの名称を変更しており、当第1四半期連結累計期間の比較分析は、変更後の区分に基づいております。

#### (DX不動産事業)

DX不動産事業は、デジタルマーケティングによる集客やSFAによるマーケティング・オートメーション、AIを活用した不動産買取査定システムによる自動化など、その業務コアをDXし、他社よりも優れた生産性を実現する不動産事業となっており、不動産投資家型クラウドファンディング事業「Rimple」などが含まれております。

当第1四半期連結累計期間においても引き続き、安定収益投資商品としての収益不動産の強いニーズに対し、デジタル化によって効率的にマッチングを実施しており、不動産投資会員数15万人を超える潜在顧客の基盤をもって好調な営業状況となっており、物件未引渡しによる収益未計上があるものの、全体として前年同四半期から概ね横ばいの堅調な収益を上げております。なお、当第1四半期連結累計期間における商品別の提供数は下記の通りとなっております。

- ・新築マンションブランド「クレイシア」シリーズ等：93戸
- ・中古マンション：88戸
- ・新築コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズ等：45戸
- ・都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ：4棟

また、ストック収入のベースとなる管理戸数も着実に拡大し、下記の通りとなっており、これによってストック収入も着実に増加しております。

- ・賃貸管理戸数：3,787戸
- ・建物管理戸数：4,403戸

これらの結果、売上高は7,767,026千円（前年同四半期比11.1%減）、営業利益は953,619千円（前年同四半期比12.4%減）となりました。

(DX推進事業)

DX推進事業は、DX領域をビジネスとして成長していく、いわば他社DX事業となっており、顔認証プラットフォームサービス (FreeID) を展開するDXYZ株式会社やDX関連システムの受託開発を展開するアヴァント株式会社、クラウドインテグレーションサービスを展開するバーナーズ株式会社などが含まれます。

当第1四半期連結累計期間においては、前連結会計年度に体制構築した同事業を成長加速させる方針となっており、アヴァント株式会社の新規連結による効果やFreeIDの着実なマンション・オフィスへのソリューション導入の拡大、その他受注増加に注力したことにより、売上高が大幅に成長する状況となりました。また、M&Aによる事業加速も積極的に検討し、当連結会計年度以降の事業成長に寄与するよう展開してまいりました。

これらの結果、売上高は330,397千円（前年同四半期は700千円）、営業利益は31,870千円（前年同四半期は営業損失5,257千円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、31,165,349千円となり、前連結会計年度末に比べ816,970千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連結会計年度末に比べ145,701千円増加した一方、開発用地や中古収益不動産などを機動的な資金を用いて積極的に取得したことにより現金及び預金が1,069,738千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は、22,726,679千円となり、前連結会計年度末に比べ1,035,204千円減少いたしました。これは主に物件の工事代金支払により買掛金が前連結会計年度末に比べ276,657千円、物件販売後の回収資金による返済により短期借入金が501,622千円、各種税金の支払により未払法人税等が324,504千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1四半期連結会計期間末における純資産は、8,438,670千円となり、前連結会計年度末に比べ218,233千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197,286千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益439,845千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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループの収益のうち最も大きいDX不動産事業の収益は、物件を顧客に引渡しした時点で収益を認識しているため、四半期ごとに当社の業績を見た場合、物件の竣工時期及び引渡し時期により、業績に偏重が生じる傾向にあります。2023年3月期の連結業績予想につきましては、概ね計画通りに推移しており、2022年5月10日に公表いたしました「2022年3月期 決算短信」における「2023年3月期の連結業績予想」から変更はありません。なお、連結業績予想は、同資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成しており、実際の連結業績は今後の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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                         |                              |
| 流動資産          |                         |                              |
| 現金及び預金        | 7,908,014               | 6,838,275                    |
| 売掛金           | 176,710                 | 162,452                      |
| 商品            | 13,935                  | 25,696                       |
| 販売用不動産        | 9,427,375               | 9,469,965                    |
| 仕掛販売用不動産      | 12,511,023              | 12,656,725                   |
| 仕掛品           | 2,766                   | 5,650                        |
| その他           | 551,288                 | 694,896                      |
| 貸倒引当金         | △6,171                  | △6,489                       |
| 流動資産合計        | 30,584,942              | 29,847,173                   |
| 固定資産          |                         |                              |
| 有形固定資産        | 185,822                 | 179,836                      |
| 無形固定資産        | 353,167                 | 343,511                      |
| 投資その他の資産      |                         |                              |
| その他           | 1,006,990               | 943,431                      |
| 貸倒引当金         | △148,604                | △148,604                     |
| 投資その他の資産合計    | 858,386                 | 794,827                      |
| 固定資産合計        | 1,397,377               | 1,318,175                    |
| 資産合計          | 31,982,320              | 31,165,349                   |
| <b>負債の部</b>   |                         |                              |
| 流動負債          |                         |                              |
| 買掛金           | 1,172,402               | 895,745                      |
| 短期借入金         | 4,272,292               | 3,770,670                    |
| 1年内償還予定の社債    | 468,000                 | 468,000                      |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,291,001               | 2,541,559                    |
| 未払法人税等        | 510,310                 | 185,806                      |
| 賞与引当金         | 55,535                  | 12,273                       |
| 役員賞与引当金       | 67,000                  | -                            |
| アフターコスト引当金    | 47,526                  | 53,595                       |
| その他           | 1,738,598               | 1,708,455                    |
| 流動負債合計        | 10,622,667              | 9,636,105                    |
| 固定負債          |                         |                              |
| 社債            | 770,000                 | 750,000                      |
| 長期借入金         | 12,256,952              | 12,223,466                   |
| その他           | 112,264                 | 117,107                      |
| 固定負債合計        | 13,139,216              | 13,090,573                   |
| 負債合計          | 23,761,883              | 22,726,679                   |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2022年3月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年6月30日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>純資産の部</b>  |                         |                              |
| 株主資本          |                         |                              |
| 資本金           | 616,119                 | 616,119                      |
| 資本剰余金         | 534,223                 | 534,223                      |
| 利益剰余金         | 6,907,163               | 7,149,721                    |
| 自己株式          | △502                    | △566                         |
| 株主資本合計        | 8,057,003               | 8,299,498                    |
| その他の包括利益累計額   |                         |                              |
| その他有価証券評価差額金  | 81,447                  | 52,332                       |
| その他の包括利益累計額合計 | 81,447                  | 52,332                       |
| 新株予約権         | 7,301                   | 7,252                        |
| 非支配株主持分       | 74,683                  | 79,587                       |
| 純資産合計         | 8,220,436               | 8,438,670                    |
| 負債純資産合計       | 31,982,320              | 31,165,349                   |

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

|                                       | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2021年4月1日<br>至 2021年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年6月30日) |
|---------------------------------------|---|---|
| 売上高                                   | 8,741,716                                     | 8,066,737                                     |
| 売上原価                                  | 7,186,323                                     | 6,495,990                                     |
| 売上総利益                                 | 1,555,392                                     | 1,570,746                                     |
| 販売費及び一般管理費                            | 773,754                                       | 859,459                                       |
| 営業利益                                  | 781,637                                       | 711,287                                       |
| 営業外収益                                 |   |   |
| 受取利息                                  | 4   | 1   |
| 受取配当金                                 | 2   | 3   |
| 受取手数料                                 | 56  | 431   |
| 違約金収入                                 | 100   | 200   |
| 雇用調整助成金                               | -   | 8,706   |
| その他                                   | 128   | 2,909   |
| 営業外収益合計                               | 291   | 12,250  |
| 営業外費用                                 |   |   |
| 支払利息                                  | 50,800  | 60,421  |
| 支払手数料                                 | 15,984  | 13,419  |
| その他                                   | 1,332   | 1,688   |
| 営業外費用合計                               | 68,117  | 75,529  |
| 経常利益                                  | 713,811                                       | 648,008                                       |
| 税金等調整前四半期純利益                          | 713,811                                       | 648,008                                       |
| 法人税、住民税及び事業税                          | 199,339                                       | 171,741                                       |
| 法人税等調整額                               | 27,977  | 31,517  |
| 法人税等合計                                | 227,317                                       | 203,259                                       |
| 四半期純利益                                | 486,494                                       | 444,749                                       |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △1,837  | 4,903   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益                      | 488,332                                       | 439,845                                       |

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

|                 | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2021年4月1日<br>至 2021年6月30日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年4月1日<br>至 2022年6月30日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益          | 486,494                                       | 444,749                                       |
| その他の包括利益        |   |   |
| その他有価証券評価差額金    | 43,748  | △29,115                                       |
| その他の包括利益合計      | 43,748  | △29,115                                       |
| 四半期包括利益         | 530,242                                       | 415,633                                       |
| (内訳)            |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 532,080                                       | 410,729                                       |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △1,837  | 4,903   |

(3) 四半期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。

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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並びに収益の分解情報

(単位:千円)

|                   | 報告セグメント   |        |           | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>財務諸表<br>計上額<br>(注) 2 |
|-------------------|-----------|--------|-----------|--------------|-------------------------------|
|                   | DX不動産事業   | DX推進事業 | 合計        |              |                               |
| 売上高               |           |        |           |              |                               |
| 顧客との契約から生じる収益     | 5,981,026 | 700    | 5,981,727 | —            | 5,981,727                     |
| その他の収益(注) 3       | 2,759,988 | —      | 2,759,988 | —            | 2,759,988                     |
| 外部顧客への売上高         | 8,741,015 | 700    | 8,741,716 | —            | 8,741,716                     |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | —         | —      | —         | —            | —                             |
| 計                 | 8,741,015 | 700    | 8,741,716 | —            | 8,741,716                     |
| セグメント利益又は損失(△)    | 1,089,226 | △5,257 | 1,083,969 | △302,332     | 781,637                       |

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失(△)の調整額△302,332千円には、セグメント間取引消去1,136千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△303,468千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。

- セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と一致しております。
- 日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、その他の収益を含めております。

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。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、従来「不動産開発販売事業」、「プロパティマネジメント事業」、「その他(FreeID事業)」の3区分を報告セグメントとしておりましたが、第19期連結会計年度末より、「DX不動産事業」、「DX推進事業」の2区分を報告セグメントとしております。

これは、当社グループにおいて、DX領域をコアとした事業シフトが起きており、この事業状況を受け、また、さらにDXの推進を図るべく、当社グループの事業ポジショニング・領域・セグメントを全面的に見直したことによる変更であります。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

当第1四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022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並びに収益の分解情報

(単位:千円)

|                   | 報告セグメント   |         |           | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>財務諸表<br>計上額<br>(注) 2 |
|-------------------|-----------|---------|-----------|--------------|-------------------------------|
|                   | DX不動産事業   | DX推進事業  | 合計        |              |                               |
| 売上高               |           |         |           |              |                               |
| 顧客との契約から生じる収益     | 7,626,779 | 330,397 | 7,957,177 | △30,686      | 7,926,490                     |
| その他の収益            | 140,246   | —       | 140,246   | —            | 140,246                       |
| 外部顧客への売上高         | 7,767,026 | 299,711 | 8,066,737 | —            | 8,066,737                     |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | —         | 30,686  | 30,686    | △30,686      | —                             |
| 計                 | 7,767,026 | 330,397 | 8,097,423 | △30,686      | 8,066,737                     |
| セグメント利益又は損失(△)    | 953,619   | 31,870  | 985,489   | △274,202     | 711,287                       |

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益又は損失(△)の調整額△274,202千円には、セグメント間取引消去△1,906千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△272,295千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. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結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。