



2023年6月28日

各 位

会社名 プロパティエージェント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 中西 聖  
(コード番号 3464、東証プライム)  
問合せ先 取締役 CFO 岩瀬晃二  
(TEL. 03-6302-3627)

## 上場維持基準への適合に向けた計画に基づく進捗状況

当社は、2021年12月23日にプライム市場の上場維持基準の適合に向けた計画書を作成し、その内容について開示しております。2023年3月31日時点における計画の進捗状況等につきまして、下記の通り作成いたしましたので、お知らせいたします。

記

### 1. 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間

当社の2023年3月31日時点におけるプライム市場の上場維持基準への適合状況は、以下のとおりとなっており、流通株式時価総額の1項目のみにおいて、基準を充たしておりません。当社は、流通株式時価総額に関しては、2027年3月末までの間に上場維持基準を充たすため、各種取組を進めております。

なお、2023年5月24日の「単独株式移転による持株会社体制への移行のお知らせ」にてお知らせしたとおり、単独株式移転により当社は上場廃止を予定しており、新設される持株会社が2023年10月2日に上場を予定していることから、計画期間は、単独株式移転後の持株会社における計画期間を記載しております。

※1		株主数 (人)	流通株式数 (単位)	流通株式 時価総額 (億円)	流通株式 比率 (%)	1日平均 売買代金 (億円)
当社の 適合状況 及び その推移	2021年6月30日 時点	6,182	29,728	69	40.8	0.5
	2023年3月31日 時点	5,395	28,000	33	38.2	0.27 ※2
上場維持基準		800	20,000	100	35	0.2
計画期間				2027年3月末		

※1 当社の適合状況は、東京証券取引所が基準日時点で把握している当社の株券等の分布状況等をもとに算出を行ったものであります。

※2 2023年3月31日時点の「1日平均売買代金(億円)」は、2022年1月1日～2022年12月31日における東京証券取引所の売買立会の売買代金合計を当該期間の合計日数(休業日を除く)で除して算出したものであります。

## 2. 上場維持基準への適合に向けた取組の実施状況及び評価

### ① 取組の基本方針

#### i. 時価総額の増大

当社の上場維持基準において不適合となっている流通株式時価総額は、時価総額と流通株式比率で構成されております。このうち流通株式比率につきましては、「1. 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間」に記載の通り、上場維持基準に適合しております。そのため、当社といたしましては、流通株式時価総額の上場維持基準の適合に向け、企業規模・利益拡大による企業価値の向上、つまりは、時価総額の増大を図ることを中心にそえる基本方針といたします。

#### ii. 段階的流動性供給の要請の検討

流通株式時価総額は時価総額と流通株式比率で構成されるため、時価総額が増大し、今後成長株とご評価いただき当社株式の需要が高まってきた際に、流動性が供給されることで、さらに流通株式時価総額が向上する可能性もあると考えております。そのため、当社の支配株主である代表取締役社長中西聖氏に対し、市場での需給バランスや資本政策を鑑みながら段階的に持株比率を減らすことを当社として要請することについて前向きに検討していくことを時価総額の増大に次ぐ基本方針といたします。

### ② 現状認識

当社では、年度予算のほかに3ヵ年の中期計画を每期見直し、ローリングをしております。当社の収益の多くを占める主要事業はDX不動産事業における不動産開発によるところであり、現在の企業規模においては、用地の仕入状況、経済環境の変動により、大きくこの中期計画が変動することとなります。そのため、用地の仕入状況や経済環境により、適宜見直しをかけていく必要があり、この影響を定性的、定量的に分析し、今後の業績に与える影響を把握した上で適宜適切な開示を行うことで、株主その他投資家に当社の状況を適切にご理解いただけるよう努めていくことを基本方針としていることから中期経営計画の公表を行っておりません。したがって、当社の過去の業績及び当連結会計年度の業績予想に基づいて、今後の課題及び取組内容を定めることとしてまいりましたが、2021年12月23日付「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」にて開示した前提数値（以下、「前回開示」といいます。）を、現時点においてローリングすると以下の通りとなります。

#### i. 当社上場後の業績と時価総額推移

	2016年 3月期	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	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期 (予想)	上場後 平均 成長率
売上高 (百万円)	9,446	12,166	19,219	21,534	22,674	27,523	35,186	37,259	42,000	21.7%
当期純利益 (百万円)	430	583	732	872	954	1,170	1,224	1,592	1,310	20.6%
EPS(円)	64.82	87.76	109.63	126.22	133.86	161.70	167.81	217.92	179.81	18.9%
期中平均時価総額 (億円)	27	36	53	87	75	94	165	100		20.2%
PER(倍)	6.45	6.18	7.30	10.09	7.96	8.05	13.5	6.3		

※ 上場後平均成長率は、2016年3月期～2023年3月期で算定しております。

EPS(円)は、自己株式を考慮せず、単純に期中の平均発行済み株式総数で除して算出したものであるため、開示済みの1株当たり当期純利益と一致いたしません。

当社上場後の業績（2023年3月期まで）及び時価総額の推移は、上記「i.当社上場後の業績と時価総額推移」に記載の通り、着実に成長をしており、売上高の上場後平均成長率は21.7%（前回開示23.8%）、当期純利益の上場後平均成長率は20.6%（前回開示18.5%）となっております。この企業規模・利益の拡大と比例して時価総額も上場後平均成長率20.2%（前回開示37.9%）で順調に増大しております。

足許では、米欧諸国の利上げや資源高・人手不足を起因とする建築費の高騰、不動産価格の高騰などにより不動産業全体として株式市場環境はあまり芳しくないものの、当社としては、順調に成長を続けておりますが、2024年3月期予想につきましては、上記ネガティブな要因を織り込んだ業績予想としております。

上記、上場後の平均成長率を用いて、2024年3月期の売上高及び当期純利益を2027年3月期まで毎期この成長率を乗じることで伸張し、2023年3月31日現在の発行済株式数によりEPSを算出し、日本取引所グループが開示している統計資料の2023年5月末現在のプライム市場不動産業の単純PER（10.8）に基づいて時価総額を算出すると、下に示す「ii.上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均PERにより算出した時価総額」の通りとなります。

**ii.上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均PERにより算出した時価総額**

	2024年 3月期	2025年 3月期	2026年 3月期	2027年 3月期
上場後平均成長率による売上高(百万円)	42,000	51,095	62,161	75,623
上場後平均成長率による当期純利益(百万円)	1,310	1,579	1,903	2,295
EPS(円)	179.18	216.01	260.41	313.93
2023年5月末プライム市場不動産業の 単純PERによる時価総額(億円)	142	172	207	250
上記による現時点流通株式にかかる 流通株式時価総額(億円)	54	65	79	95

上記「ii.上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均PERにより算出した時価総額」によると、当社が計画期間としている2027年3月末における流通株式時価総額は95億円となり、上場維持基準に適合いたしてはおりませんが、上記「①取組の基本方針 ii.流動性供給の段階的検討」に記載の通りの取組を実行し、流通株式比率が50%まで増加した場合には、流通株式時価総額が125億円となり、上場維持基準に適合する100億円を超える水準となります。

**③ 今後の経営方針を見据えた見通し～DX銘柄2023選定企業として～**

当社は、2023年5月31日に経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「DX銘柄2023」に選定されました。これは、当社が2018年ごろより自社のDX推進に取り組み、これを2021年頃から横展開し、事業化してきたことが評価されたものであります。その定量的成果として、当社の成長の柱であるDX推進事業（情報・通信業）は、2022年3月期の売上高約8億円に対し、2023年3月期の売上高は約18億円と2倍以上の成長をしており、2024年3月期の売上高も30億円を超える想定をしております。

DX推進事業が属する情報・通信業は、業界全体として成長著しく、株式市場においても評価が高いと認識しております（日本取引所グループが開示している統計資料の2023年5月末現在のプライム市場情報・通信業の単純PERは24.2.）。当社は、この成長著しい業界において、株式市場の成長期待と同調するようにDX推進事業を成長させていく方針であり、将来的な当社におけるDX推進事業の売上高・利益

のポートフォリオは拡大していくことが想定されます。この DX 推進事業の成長に伴い、「ii.上場後平均成長率により業績を伸張した数値及びプライム市場業種平均 PER により算出した時価総額」における結果より高い評価を得られるものと考えており、これを投資家の方々にご理解いただくため、積極的な IR 活動が必要であると考えております。

#### ④ 取組の実施状況と評価

前回開示において、当社は以下の取組をあげており、その実施・進捗状況は以下の通りとなっております。

##### <売上高の拡大>

取組	実施・進捗状況
物件調達関連業者とのリレーション拡大と密に連携した情報交換	2022年1月時点取引実績業者 65社に対し、2023年1月時点取引実績業者 75社と増加
物件開発関連のプロフェッショナル人材の拡充	2022年1月以降物件開発関連人材 6名採用（社内異動含）
販売人材確保のための継続的な新卒・中途採用とこれを効率的に行うためのリファラル採用の拡充	2022年1月以降新卒・中途採用数 43名（うちリファラル採用 5名）
中古不動産マッチング事業と不動産クラウドファンディング事業のクロスセル戦略の実行	クロスセル戦略実行し 2022年3月期中古販売件数 395に対し、2023年3月期中古販売件数 535と全体として増加
システム開発を行うグループ会社との密な連携と DX 認定事業者としての知見の活用による CRM・SFA の充実投資の実行	2023年3月期 CRM・SFA 関連投資 23百万円 結果として、2022年3月期中古販売件数 395に対し、2023年3月期中古販売件数 535と全体として増加

##### <利益の拡大>

取組	実施・進捗状況
FreeID 事業の確実なマネタイズを伴う拡大	FreeID を展開する子会社 DXYZ 株式会社の 2022年3月期売上高 1.5億に対し、2023年3月期売上高 3億円と増加
システム受託開発事業を行うアヴァント株式会社（子会社）の拡大	2022年3月期売上高 10億に対し、2023年3月期売上高 12億円と増加
クラウド化支援事業や CRM・SFA 構築支援事業など時流を捉えた、高い成長性を描ける DX 関連の新たな事業の構築 上記を加速させる会社の積極的な M&A の検討	クラウドインテグレーション事業（Salesforce 導入支援）を展開するバーナズ株式会社の事業開始 システム受託開発、クラウドインテグレーション事業を展開する株式会社シービーラボ、株式会社 CloudTechPlus、株式会社リゾルバを子会社化

### 3. 上場維持基準への適合に向けた今後の課題と取組内容

当社はこれまで、収益の柱として DX 不動産事業を中心に成長し、成長の柱として DX 推進事業を拡大してまいりました。それに対する評価として、DX 銘柄 2023 に選定され、今後は、DX 不動産事業の成長とともに、成長著しく、株式市場においても評価が高い DX 推進事業の成長も重要な経営課題になってまいります。そのため、上記 2 にて挙げた取組を継続することはもとより、DX 推進事業と DX 不動産事業の二つの事業を当社グループの主力事業として成長すべく、また、この二つの異なる業態の経営を機動的かつ効率的に行うため、2023 年 10 月を目途に持株会社体制へ移行することを予定しており、単独株式移転後の持株会社においても、当該計画書に記載の取組を継続してまいります。加えて、当社グループの事業、現況、体制等を、投資家の方々にご理解いただき、これをもって適正な株価評価につなげていくべく、これまで以上に IR 活動に注力していく所存であります。

今後も更なる企業価値向上とコーポレートガバナンス及び IR 活動の一層の充実に努めてまいりますので、株主様をはじめとする多くのステークホルダーの皆様のご支援、ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

以上