

2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月8日

上場会社名 プロパティエージェント株式会社 上場取引所 ー
コード番号 ー URL <https://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 TEL 03-6302-3627
四半期報告書提出予定日 ー 配当支払開始予定日 ー
四半期決算補足説明資料作成の有無：有（ミガロホールディングス株式会社として作成、開示致します。）
四半期決算説明会開催の有無：有（ミガロホールディングス株式会社として開催致します。）

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023年9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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第2四半期	24,330	34.1	2,292	16.8	2,067	13.9	1,352	16.0
2023年3月期第2四半期	18,149	21.2	1,963	85.1	1,815	100.9	1,165	93.1

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 1,430百万円 (24.0%) 2023年3月期第2四半期 1,153百万円 (78.8%)

	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
	円 銭	円 銭
2024年3月期第2四半期	185.94	185.17
2023年3月期第2四半期	159.49	158.54

(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	%
2024年3月期第2四半期	43,458	10,717	24.4
2023年3月期	43,441	9,572	21.8

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 10,608百万円 2023年3月期 9,470百万円

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
2023年3月期	ー	0.00	ー	40.00	40.00
2024年3月期	ー	0.00			

(注) 当社は、2023年9月28日付で上場を廃止していることから「2024年3月期（予想）」を記載しておりません。当社の完全親会社であるミガロホールディングス株式会社の配当予想につきましては、2023年10月2日公表の「2024年3月期連結業績予想及び配当予想に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024年3月31日）

当社は、2023年9月28日付で上場を廃止していることから業績予想を記載しておりません。当社の完全親会社であるミガロホールディングス株式会社の業績予想につきましては、2023年10月2日公表の「2024年3月期 連結業績予想及び配当予想に関するお知らせ」をご参照ください。

※ 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 一社（社名）、除外 一社（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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期2Q	7,315,800株	2023年3月期	7,311,000株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	41,277株	2023年3月期	41,277株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	7,271,577株	2023年3月期2Q	7,307,325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

当社は、2023年9月28日付で上場を廃止していることから業績予想を記載しておりません。

また、2023年10月2日付で単独株式移転により完全親会社となるミガロホールディングス株式会社を設立し、同社の完全子会社となりました。

当社の完全親会社であるミガロホールディングス株式会社の業績予想につきましては、2023年10月2日公表の「2024年3月期 連結業績予想及び配当予想に関するお知らせ」をご参照ください。

○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
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	6
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(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2四半期連結累計期間（2023年4月1日～2023年9月30日）におけるわが国経済は、海外の地政学リスクの顕在化や世界的な需給バランス、インフレ等の影響による原材料高を起因とする相次ぐ材・サービスの値上げ、日銀の金融政策の修正など、経済環境に影響を及ぼす様々な要因が重なり合い、引き続き経営判断が難しい経済環境となりました。一方で、新型コロナウイルスの5類への移行などにより、経済活動が本格再開し、これを受けた個人消費の回復やインバウンドの回復、好調な企業収益を背景とした設備投資、とりわけソフトウェア投資などにより、景気は緩やかな回復基調となりました。

このような経済環境の中、当社グループは、DXを基軸とした事業活動をより一層強化し、DX推進事業はグループ内シナジーを発揮し、新規案件の受注を順調に拡大出来ており、DX不動産事業は堅調な収益不動産へのニーズを的確に捉えることにより好調に販売を拡大し、業況が好調に推移したことにより、前年同四半期比で増収増益を維持し、好調な状況を維持しました。また、当社グループ全体でのDXを基軸とした事業活動を評価いただき、「DX銘柄2023」に初選出されました。

これらの結果、当第2四半期連結累計期間における業績は、売上高24,330,914千円（前年同四半期比34.1%増）、営業利益2,292,406千円（前年同四半期比16.8%増）、経常利益2,067,979千円（前年同四半期比13.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,352,087千円（前年同四半期比16.0%増）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。

(DX不動産事業)

DX不動産事業は、顧客の購入のほとんどが借入資金によることから、長期金利の推移が懸念されるものとなりますが、日銀の金融政策の修正後も引き続き購入需要は堅調に推移いたしました。当事業のコアとなるDX不動産会員数につきましては、堅調に拡大を継続しており、この会員のニーズへの的確な対応により販売数を順調に拡大し、加えて、ストック収入となる手数料の増加や資金調達の一つとなるクラウドファンディングの組成数の増加などにつなげ、順調に事業拡大をしている状況にあります。なお、当第2四半期連結累計期間における商品別の提供数は下記のとお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：304戸
- ・中古マンション：295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：96戸
- ・都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ：3棟

また、上記記載のストック収入のベースとなる管理戸数も着実に拡大し、下記のとおりとなっております。

- ・賃貸管理戸数：4,473戸
- ・建物管理戸数：4,868戸

これらの結果、売上高23,209,414千円（前年同四半期比32.7%増）、営業利益3,066,508千円（前年同四半期比20.7%増）となりました。

(DX推進事業)

DX推進事業は、当第2四半期連結累計期間においても、顔認証プラットフォームサービス（FreeID）におけるソリューション（顔認証デバイス）導入の拡大や顧客企業のDXを推進するDX支援（クラウドインテグレーション等）の拡大に注力いたしました。特に最近では、グループ内のスキル・ノウハウ・実績を相互に活用することで案件の受注につなげることが出来ており、グループ内シナジーが発揮される状況となっております。この売上高の成長に対し、先行投資を継続していることで費用が多く計上される結果となっておりますが、当事業は当社グループの成長の柱としての位置づけに変わりはなく、M&Aと人材採用による事業の加速的成長という基本方針を変えることなく、事業活動を推進しております。この方針のもと、当第2四半期連結累計期間においては、2023年4月に株式会社リゾルバを子会社化し、また新卒入社も20名近く行うなど、積極的な活動を展開しております。

これらの結果、売上高1,160,021千円（前年同四半期比56.1%増）、営業損失64,656千円（前年同四半期は営業利益45,667千円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、43,458,040千円となり、前連結会計年度末に比べ16,239千円増加しております。これは主に新築の自社開発物件の順調な販売・引渡に伴い販売用不動産が3,784,454千円減少した一方、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2,889,949千円、販売・引渡による資金回収等により現金及び預金が1,098,328千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2四半期連結会計期間末における負債合計は、32,740,360千円となり、前連結会計年度末に比べ1,129,290千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に係る資金調達を行ったことにより1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が1,154,367千円増加した一方、物件販売・引渡後の回収資金による返済で短期借入金が2,503,240千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、10,717,680千円となり、前連結会計年度末に比べ1,145,530千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290,788千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益1,352,087千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。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は7,907,334千円と前連結会計年度末と比べ1,098,328千円（16.1%）の増加となりました。

当第2四半期連結累計期間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とおりであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に販売・引渡による資金回収があったことにより、2,878,285千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、主に子会社株式の取得に伴う支出があったことにより、48,775千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、主に自社開発物件の用地仕入及び物件開発、機動的な資金の確保の為の長期借入れによる収入があったものの、物件販売・引渡後の回収資金による短期借入金の返済による支出があったことにより、1,731,181千円の支出となりました。

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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,819,005	7,917,334
売掛金	328,671	343,446
商品	767	17,394
販売用不動産	20,768,036	16,983,582
仕掛販売用不動産	13,054,783	15,944,733
仕掛品	5,201	7,204
その他	877,019	526,121
貸倒引当金	△3,819	△2,370
流動資産合計	41,849,666	41,737,445
固定資産		
有形固定資産	174,350	163,136
無形固定資産	410,942	498,501
投資その他の資産		
その他	1,145,778	1,197,892
貸倒引当金	△138,936	△138,936
投資その他の資産合計	1,006,841	1,058,956
固定資産合計	1,592,134	1,720,594
資産合計	43,441,800	43,458,040
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,179,349	1,532,899
短期借入金	9,833,550	7,330,310
1年内償還予定の社債	68,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	7,777,099	6,197,710
未払法人税等	666,979	775,192
賞与引当金	65,548	36,051
役員賞与引当金	70,500	-
アフターコスト引当金	86,805	105,807
その他	1,847,807	2,703,916
流動負債合計	22,595,639	18,749,887
固定負債		
社債	802,000	768,000
長期借入金	10,324,565	13,058,321
その他	147,445	164,152
固定負債合計	11,274,010	13,990,473
負債合計	33,869,650	32,740,360

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	617,249	618,734
資本剰余金	535,927	537,412
利益剰余金	8,286,477	9,343,856
自己株式	△48,732	△48,732
株主資本合計	9,390,922	10,451,272
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,752	157,059
その他の包括利益累計額合計	79,752	157,059
新株予約権	7,568	6,441
非支配株主持分	93,906	102,906
純資産合計	9,572,150	10,717,680
負債純資産合計	43,441,800	43,458,040

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	18,149,239	24,330,914
売上原価	14,343,125	19,815,581
売上総利益	3,806,114	4,515,332
販売費及び一般管理費	1,843,020	2,222,926
営業利益	1,963,094	2,292,406
営業外収益		
受取利息	63	68
受取配当金	4	2,356
受取手数料	881	879
違約金収入	500	2,750
雇用調整助成金	11,487	-
受取保険金	-	2,364
その他	6,684	2,251
営業外収益合計	19,621	10,669
営業外費用		
支払利息	125,589	154,030
支払手数料	36,314	73,019
その他	5,099	8,047
営業外費用合計	167,003	235,096
経常利益	1,815,711	2,067,979
税金等調整前四半期純利益	1,815,711	2,067,979
法人税、住民税及び事業税	643,703	728,189
法人税等調整額	390	△13,359
法人税等合計	644,094	714,829
四半期純利益	1,171,617	1,353,150
非支配株主に帰属する四半期純利益	6,149	1,062
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,165,467	1,352,087

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	1,171,617	1,353,150
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17,978	77,307
その他の包括利益合計	△17,978	77,307
四半期包括利益	1,153,638	1,430,457
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,147,489	1,429,394
非支配株主に係る四半期包括利益	6,149	1,062

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,815,711	2,067,979
減価償却費	48,344	49,063
株式報酬費用	△147	△637
敷金償却額	2,925	3,363
長期前払費用償却額	3,289	3,032
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,077	△1,449
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△27,353	△29,496
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△67,000	△70,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	14,038	19,001
受取利息	△63	△68
支払利息	125,589	154,030
支払手数料	36,314	73,019
売上債権の増減額 (△は増加)	△53,977	8,597
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,336,445	875,875
前渡金の増減額 (△は増加)	127,355	△3,260
仕入債務の増減額 (△は減少)	△286,855	△646,450
その他	△109,836	1,260,892
小計	△1,709,186	3,762,994
利息の受取額	63	68
利息の支払額	△125,097	△144,329
手数料の支払額	△36,314	△73,019
法人税等の支払額	△510,310	△667,428
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,380,845	2,878,285
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	△30,001	-
有形固定資産の取得による支出	-	△624
無形固定資産の取得による支出	△29,226	△17,407
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△49,000	△38,533
その他	4,249	7,790
投資活動によるキャッシュ・フロー	△103,977	△48,775

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
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)	228,147	△2,503,240
長期借入れによる収入	4,798,700	7,476,830
長期借入金の返済による支出	△2,695,439	△6,382,463
社債の償還による支出	△34,000	△34,000
株式の発行による収入	1,395	2,480
自己株式の取得による支出	△136	-
配当金の支払額	△197,286	△290,788
その他	855	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,102,236	△1,731,181
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△382,587	1,098,328
現金及び現金同等物の期首残高	7,898,014	6,809,005
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,515,426	7,907,334

(4) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9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 (注) 1	四半期連結 財務書表 計上額 (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	12,816,633	743,248	13,559,881	△86,985	13,472,896
その他の収益(注) 3	4,676,343	—	4,676,343	—	4,676,343
外部顧客への売上高	17,492,976	656,263	18,149,239	—	18,149,239
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	86,985	86,985	△86,985	—
計	17,492,976	743,248	18,236,225	△86,985	18,149,239
セグメント利益又は損失(△)	2,541,518	45,667	2,587,185	△624,091	1,963,094

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△624,091千円には、セグメント間取引消去△14,331千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△609,759千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。

3. 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、その他の収益に含めております。

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。

当第2四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9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 (注) 1	四半期連結 財務書表 計上額 (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	19,033,822	1,160,021	20,193,843	△38,521	20,155,321
その他の収益(注) 3	4,175,592	-	4,175,592	-	4,175,592
外部顧客への売上高	23,209,414	1,121,499	24,330,914	-	24,330,914
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	38,521	38,521	△38,521	-
計	23,209,414	1,160,021	24,369,436	△38,521	24,330,914
セグメント利益又は損失(△)	3,066,508	△64,656	3,001,851	△709,445	2,292,406

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

セグメント利益の調整額△709,445千円には、セグメント間取引消去16,744千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△726,189千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。

3. 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、その他の収益に含めております。

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。