



## 2022年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021年8月5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 東  
 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 (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 2021年8月5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 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年3月期第1四半期の連結業績(2021年4月1日～2021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四半期純利益	
2022年3月期第1四半期	百万円 8,741	%	百万円 781	%	百万円 713	%	百万円 488	%
2021年3月期第1四半期								

(注)包括利益 2022年3月期第1四半期 530百万円 ( %) 2021年3月期第1四半期 百万円 ( %)

	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
2022年3月期第1四半期	円 銭 67.09	円 銭
2021年3月期第1四半期		66.46

(注)2021年3月期より連結財務諸表を作成しているため、2021年3月期第1四半期の数値及び対前年同四半期増減率については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
2022年3月期第1四半期	百万円 27,232	百万円 7,425	% 27.2
2021年3月期	27,961	7,150	25.5

(参考)自己資本 2022年3月期第1四半期 7,412百万円 2021年3月期 7,141百万円

### 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
2021年3月期	円 銭 0.00	円 銭 0.00	円 銭 0.00	円 銭 26.00	円 銭 26.00
2022年3月期					
2022年3月期(予想)		0.00		26.00	26.00

(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. 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
通期	百万円 34,000	% 23.5	百万円 2,150	% 2.7	百万円 1,840	% 2.7	百万円 1,190	% 1.7 円 銭 163.53

(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9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)	2022年3月期1Q	7,284,400 株	2021年3月期	7,277,600 株
期末自己株式数	2022年3月期1Q	688 株	2021年3月期	688 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期1Q	7,278,653 株	2021年3月期1Q	7,192,495 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4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 .....	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	5
(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 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(会計方針の変更) .....	9
(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1四半期連結累計期間（2021年4月1日～2021年6月30日）におけるわが国経済は、海外経済の回復に伴う電子部品等の輸出増加により、製造業などで景況感の改善が見られ、通信や情報サービス、建設業なども堅調な状況となりました。一方で、依然として新型コロナウイルスによる活動制約の影響が続き、個人向けサービスや宿泊、飲食業界などは引き続き低調な状況となっており、企業収益含め業種ごとに二極化の様相を呈しております。また、3度目の緊急事態宣言の発令などが個人消費の回復への重しとなり、消費回復は一進一退の状況となりました。足許では、飲食関連の非正規労働者の所得が減少し、昨年の企業収益の減少を受けた夏のボーナスの減少など所得環境も悪化していることから、これらが消費回復の足を引っ張る形にもなっております。消費の回復はワクチンの普及とともに明確化する見通しとなっており、それは秋以降になるのではないかと想定されております。これらの景況感を受け、日銀は大規模金融緩和政策を継続する方針を取っており、そのため、米国の長期金利につられる形で国内の長期金利が上昇する局面などあるものの、しばらくは現行水準で推移する見通しとなっております。

不動産業界、特にマンション業界におきましては、首都圏の新築マンションの2021年1月～6月の上半期の供給数は、前年同期比で大幅な増加となっており、昨年の新型コロナウイルスの影響の反動増が如実になっております。具体的には、首都圏の2021年上半期のマンション供給戸数は、前年比77.3%増の1万3,277戸で、上期としては2018年以来3年ぶりの増加となっており、最初の緊急事態宣言中に供給が大きく落ち込んだ前年上期からの反動により全エリアで大幅増加となりました。また、契約率も好不調の目安となる70%を超える水準となっており、これは2015年以来6年ぶりの状況となっており、販売価格の面においても、首都圏エリアの平均価格が3.9%減の6,414万円、 $m^2$ 単価が6.7%減の96.2万円となっているものの、平均価格、 $m^2$ 単価ともに引き続き高値を維持する状況となりました（不動産経済研究所調べ）。加えて、近年需要の高まっている中古マンションも、12か月連続で流通価格が上昇するなど、高値圏を維持しております（東京カンティ調べ）。これらは、低金利の恩恵があることはもちろんのこと、新型コロナウイルスによるステイホームで住宅への資金流入が顕著になっている影響ではないかと考えられます。また、資産運用を目的とする投資用マンションにつきましても、その収益の源泉となる分譲マンション賃料においては、足許で東京都の賃料に弱含みがあるところが見られるものの、ダウントレンドへの移行とされるほどの動きはなく、引き続き高値圏を維持した状況となっております。

このような業界環境の中、当社は引き続き新築マンションの分譲事業、中古マンションのマッチング事業とともに確実に拡大しており、前年同期比で単体売上高は50.6%アップいたしました。最近では、世界有数の不動産ファンドが日本での不動産投資を拡大するなど強いニーズが顕在していますが、当社でもファンドからの引き合いは強い状況となっており、また、新築に比べて比較的手頃に始めることのできる中古マンション投資も個人投資家のニーズは強く、この反響も強くなっています。これらはいずれも、新型コロナウイルスの影響を考慮したテレビCMの実施やウェブ広告の強化、昨年来から継続的に行ってている販売体制の強化が功を奏したのはもちろんのこと、社内DXによる高い生産性をもった継続的営業活動の結果と認識しております。

この結果、売上高は8,741,716千円、営業利益は781,637千円、経常利益は713,811千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は488,332千円となりました。

なお、当社は前連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期累計期間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。

(不動産開発販売事業)

不動産開発販売事業は、引き続き新築マンションの分譲事業、中古マンションのマッチング事業ともに確実に拡大し、より立地にこだわった用地及び完成物件の仕入れを行い、4物件の開発用地を取得し、自社開発物件1物件が竣工いたしました。当社の来期以降の成長を左右する開発用地の取得においては、競合他社があまり買えていないなか、当社独自ルートによる強い仕入れ情報力と機動的な資金の活用により、比較的開発用地の購入が出来ている状況にあります。しかしながら、今後の更なる成長に向け、開発拡大方針に沿った用地の積極的購入を行っていく方針であります。また、資産運用型投資用マンションの販売においては、個人投資家による中古収益不動産へのニーズが強く、この反響も強くなっています。当社仕入れ物件の立地優位性、堅調な賃料、テレビCMやウェブ広告の強化による投資商品としての認知度拡大などから、販売価格及び販売量を順調に維持・拡大してまいりました。

これらの結果、投資用マンションブランド「クレイシア」シリーズ等は118戸、中古収益不動産は91戸、居住用コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズは38戸、都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズは2棟を販売し、売上高8,560,567千円、営業利益1,069,709千円となりました。

(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、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組み、当四半期末の賃貸管理戸数は3,342戸、建物管理戸数は3,975戸（95棟、94組合）となりました。

これらの結果、売上高180,448千円、営業利益48,574千円となりました。

(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。その他は、売上高700千円、営業利益△16,993千円となりました。

## (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、27,232,002千円となり、前連結会計年度末に比べ729,518千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2,210,228千円、開発用地や中古収益不動産などを機動的に取得するための資金調達や販売による回収資金を次の開発投資に活用するために確実に留保したことにより現金及び預金が210,787千円それぞれ増加した一方、自社開発物件の順調な引渡しにより販売用不動産が前連結会計年度末に比べ3,446,248千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、19,806,592千円となり、前連結会計年度末に比べ1,004,535千円減少いたしました。これは主に当第1四半期連結会計期間に開発用地や中古収益不動産の取得にかかる資金調達により長期借入金が前連結会計年度末に比べ1,316,903千円増加した一方、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1,665,493千円、自社開発物件を順調に引渡したことにより1年内返済予定の長期借入金が893,701千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、7,425,409千円となり、前連結会計年度末に比べ275,016千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189,199千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益488,332千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不動産開発販売事業の収益は、物件を顧客に引渡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。2022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、2021年5月10日に公表いたしました「2021年3月期 決算短信」における「2022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き作成しており、実際の連結業績は今後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 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流动資産		
現金及び預金	5,191,973	5,402,761
売掛金	2,165	1,871
販売用不動産	11,976,010	8,529,761
仕掛販売用不動産	9,157,480	11,367,708
その他	468,382	651,199
貸倒引当金	△2,415	△2,415
流动資産合計	26,793,596	25,950,886
固定資産		
有形固定資産	194,991	188,911
無形固定資産	308,098	295,946
投資その他の資産		
その他	838,548	944,860
貸倒引当金	△173,714	△148,604
投資その他の資産合計	664,833	796,256
固定資産合計	1,167,923	1,281,115
資産合計	27,961,520	27,232,002
<b>負債の部</b>		
流动負債		
買掛金	2,344,392	678,899
短期借入金	3,758,400	3,503,687
1年内償還予定の社債	28,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	5,453,423	4,559,722
未払法人税等	285,224	213,947
賞与引当金	49,128	10,541
役員賞与引当金	65,000	—
アフターコスト引当金	10,727	14,595
その他	1,036,087	1,493,274
流动負債合計	13,030,383	10,542,669
固定負債		
社債	1,058,000	1,218,000
長期借入金	6,641,915	7,958,818
その他	80,829	87,104
固定負債合計	7,780,744	9,263,922
負債合計	20,811,127	19,806,592

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	609, 356	611, 445
資本剰余金	559, 356	562, 231
利益剰余金	5, 898, 598	6, 195, 893
自己株式	△502	△502
<b>株主資本合計</b>	<b>7, 066, 808</b>	<b>7, 369, 068</b>
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	43, 748
その他の包括利益累計額合計	74, 519	43, 748
新株予約権	9, 065	8, 379
非支配株主持分	—	4, 214
<b>純資産合計</b>	<b>7, 150, 392</b>	<b>7, 425, 409</b>
負債純資産合計	27, 961, 520	27, 232, 002

## (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)

当第1四半期連結累計期間  
(自 2021年4月1日  
至 2021年6月30日)

売上高	8,741,716
売上原価	7,186,323
売上総利益	1,555,392
販売費及び一般管理費	773,754
営業利益	781,637
営業外収益	
受取利息	4
受取配当金	2
受取手数料	56
違約金収入	100
その他	128
営業外収益合計	291
営業外費用	
支払利息	50,800
支払手数料	15,984
その他	1,332
営業外費用合計	68,117
経常利益	713,811
税金等調整前四半期純利益	713,811
法人税、住民税及び事業税	199,339
法人税等調整額	27,977
法人税等合計	227,317
四半期純利益	486,494
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,837
親会社株主に帰属する四半期純利益	488,332

## 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)

当第1四半期連結累計期間  
(自 2021年4月1日  
至 2021年6月30日)

四半期純利益	486,494
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	43,748
その他の包括利益合計	43,748
四半期包括利益	530,242
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	532,080
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,837

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。なお、収益認識会計基準等の適用による当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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しております。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】

当第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			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 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							
顧客との契約 から生じる収 益	8,469,687	124,239	8,593,926	700	8,594,627	—	8,594,627
その他の収益	90,880	56,208	147,088	—	147,088	—	147,088
外部顧客への 売上高	8,560,567	180,448	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	8,560,567	180,448	8,741,015	700	8,741,716	—	8,741,716
セグメント利益 又は損失 (△)	1,069,709	48,574	1,118,283	△16,993	1,101,290	△319,652	781,637

(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。

セグメント利益又は損失 (△) の調整額△319,652千円には、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△320,788千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。

3. 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。

## 3 報告セグメントの変更等に関する事項

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、前連結会計年度末より、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。