

2022年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2021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
 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
 四半期報告書提出予定日 2021年11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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期第2四半期の連結業績(2021年4月1日～2021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	
2022年3月期第2四半期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期第2四半期	14,971		1,060		903		603	

(注)包括利益 2022年3月期第2四半期 645百万円 (%) 2021年3月期第2四半期 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2四半期	円 銭	円 銭
2021年3月期第2四半期	82.85	82.21

(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2四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2四半期	百万円	百万円	%
2021年3月期	30,323	7,545	24.9
	27,961	7,150	25.5

(参考)自己資本 2022年3月期第2四半期 7,536百万円 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	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年3月期		0.00		26.00	26.00
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	%	百万円	%	百万円	%	百万円	円 銭

(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12ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4)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2Q	7,301,000 株	2021年3月期	7,277,600 株
期末自己株式数	2022年3月期2Q	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2Q	7,286,840 株	2021年3月期2Q	7,213,720 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5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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	13

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（2021年4月1日～2021年9月30日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス変異株による急速な感染拡大に伴い、緊急事態宣言が再発令・延長され、行動制限による経済活動の制限で景況感の回復が足踏みする状況となりました。世界経済の回復を背景に輸出関連の製造業などで一部復調の動きも見られるものの、インバウンド需要は依然として低迷・消失したまま回復の目途は立たず、行動制限の影響を受ける宿泊・飲食業界などの対面型サービス業を取り巻く環境は引き続き厳しく、企業収益は業種ごとに二極化の様相を呈しております。今後も、比較的順調な業況感を見せる製造業、通信業における感染拡大傾向が続く東南アジアの影響やコロナ禍における通信・システム機器需要に伴う半導体供給不足の影響が不安視されております。これらの景況感などから、日銀の大規模金融緩和政策は継続する見通しとなっており、米国連邦準備制度理事会の想定より早い金融緩和収縮の予測などを受けた米国長期金利の上昇に影響は受けるものの、国内長期金利は現行の低水準で推移する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、2021年度上半期（2021年4月～2021年9月）の首都圏の新築マンションの供給数が12,809戸と前年同期比で44.7%増、そのうち東京都区部が5,882戸で57.9%増と前年度のコロナ禍の影響からの反動で大幅増加という結果になりました。また、平均価格も首都圏が6,702万円で前年同期比10.1%増、東京都区部が8,686万円で17.0%増と、東京都区部の価格上昇がけん引する形で、価格は高い水準を維持し、業界の好調を表す状況となっております（㈱不動産経済研究所調べ）。また、このような新築マンション価格の上昇を受け、比較的割安であった中古マンションも2021年に入ってからその価格上昇度合いを強めており、こちらも好調な状況となっております（㈱東京カンティ調べ）。資産運用を目的とする投資用マンションにつきましては、ファミリー向けマンションと異なり、2020年年間の首都圏の供給戸数、価格共に前年比で増加、上昇しており、2021年も引き続き大きく変わらない市況感となっております（㈱不動産経済研究所調べ）。これは、その収益の源泉となる分譲マンション賃料がコロナ禍においても高い水準で推移していることもあり、投資対象資産としての相対的地位が上昇したこと、そして、日銀の金融緩和政策による長期金利の低位安定によることと考えられます。

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、中古収益不動産のマッチング事業とともに堅調に拡大しており、前年同期比で単体売上高は36.4%アップいたしました。特に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は個人投資家からのニーズが引き続き強く、2020年度1年間の販売戸数の8割超の実績を、上半期で挙げることが出来ました。これは、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営業活動を続けている結果と考えております。

この結果、売上高は14,971,288千円、営業利益は1,060,637千円、経常利益は903,970千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は603,712千円となりました。

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、中古収益不動産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新築物件の仕入れを行い、12物件の開発用地及び新築物件を取得し、自社開発物件3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、市場全体として、コロナ禍においても東京都心部などでは厳しい用地取得競争が続いていることから当面は城東や城北、横浜市や川崎市などの供給シェアが高いまま推移することが見込まれているものの、当社においては、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、城西や城南の物件を競合他社と比較して割と多く購入出来ている状況にあると認識しております。今後は、投資用マンションにおけるエリア戦略については従来からの方針を継続し、当社がダイバーシティレジデンシャル事業と位置付ける実需向けコンパクトマンションについては、そのニーズの強さが一定程度の郊外においても確認できていることから、エリアの拡大をしていく予定であります。また、販売面においては、個人投資家の中古マンション投資へのニーズが強く、これに関するお問い合わせも増加しており、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199戸、中古収益不動産は200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56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14,634,819千円、営業利益1,707,403千円となりました。

(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、当第2四半期連結会計期間末の賃貸管理戸数は3,448戸、建物管理戸数は4,054戸（97棟、96組合）となりました。

これらの結果、売上高334,058千円、営業利益77,919千円となりました。

(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2,410千円、営業利益△27,943千円となりました。

(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、30,323,723千円となり、前連結会計年度末に比べ2,362,202千円増加しております。これは主に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2,415,237千円減少した一方、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前連結会計年度末に比べ3,480,150千円、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を調達したこと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1,012,184千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、22,778,682千円となり、前連結会計年度末に比べ1,967,554千円増加いたしました。これは主に当第2四半期連結累計期間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1,581,435千円減少した一方、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2,955,935千円増加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、7,545,041千円となり、前連結会計年度末に比べ394,648千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603,712千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6,194,158千円と前連結会計年度末と比べ1,012,184千円（19.5%）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通りであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に販売による資金回収があったものの、用地仕入や物件の開発進行等による棚卸資産の増加及び仕入債務の支払があったこと等により1,403,482千円の支出となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に「株式会社ファーストキャビンHD」等への出資やシステム投資等にかかる固定資産の取得があったこと等により、327,710千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、主に長期借入金の返済による支出があったものの、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にかかる長期借入れによる収入があったこと等により、2,743,377千円の収入となりました。

(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2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	5,191,973	6,204,158
売掛金	2,165	3,001
販売用不動産	11,976,010	9,560,772
仕掛販売用不動産	9,157,480	12,637,630
仕掛品	—	8,350
その他	468,382	579,022
貸倒引当金	△2,415	△1,838
流动資産合計	26,793,596	28,991,096
固定資産		
有形固定資産	194,991	182,263
無形固定資産	308,098	288,818
投資その他の資産		
その他	838,548	1,010,149
貸倒引当金	△173,714	△148,604
投資その他の資産合計	664,833	861,545
固定資産合計	1,167,923	1,332,627
資産合計	27,961,520	30,323,723
負債の部		
流动負債		
買掛金	2,344,392	762,956
短期借入金	3,758,400	3,831,170
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	5,158,192
未払法人税等	285,224	315,526
賞与引当金	49,128	19,276
役員賞与引当金	65,000	—
アフターコスト引当金	10,727	19,013
その他	1,036,087	1,709,462
流动負債合計	13,030,383	11,883,597
固定負債		
社債	1,058,000	1,204,000
長期借入金	6,641,915	9,597,850
その他	80,829	93,235
固定負債合計	7,780,744	10,895,085
負債合計	20,811,127	22,778,682

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	609, 356	613, 799
資本剰余金	559, 356	564, 585
利益剰余金	5, 898, 598	6, 313, 306
自己株式	△502	△502
株主資本合計	7, 066, 808	7, 491, 188
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	45, 263
その他の包括利益累計額合計	74, 519	45, 263
新株予約権	9, 065	8, 183
非支配株主持分	—	406
純資産合計	7, 150, 392	7, 545, 041
負債純資産合計	27, 961, 520	30, 323, 723

(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)

当第2四半期連結累計期間
(自 2021年4月1日
至 2021年9月30日)

売上高	14,971,288
売上原価	12,345,974
売上総利益	2,625,313
販売費及び一般管理費	1,564,676
営業利益	1,060,637
営業外収益	
受取利息	28
受取配当金	2
受取手数料	769
違約金収入	6,290
その他	45
営業外収益合計	7,135
営業外費用	
支払利息	107,584
支払手数料	49,507
その他	6,711
営業外費用合計	163,802
経常利益	903,970
税金等調整前四半期純利益	903,970
法人税、住民税及び事業税	291,041
法人税等調整額	12,829
法人税等合計	303,871
四半期純利益	600,099
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△3,613
親会社株主に帰属する四半期純利益	603,712

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)

当第2四半期連結累計期間
(自 2021年4月1日
至 2021年9月30日)

四半期純利益	600,099
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	45,263
その他の包括利益合計	45,263
四半期包括利益	645,362
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	648,976
非支配株主に係る四半期包括利益	△3,613

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 2021年4月1日
至 2021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	903,970
減価償却費	45,573
株式報酬費用	△98
敷金償却額	1,896
長期前払費用償却額	2,763
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△25,686
賞与引当金の増減額（△は減少）	△29,852
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△65,000
アフターコスト引当金の増減額（△は減少）	8,286
受取利息	△28
支払利息	107,584
支払手数料	49,507
売上債権の増減額（△は増加）	△835
棚卸資産の増減額（△は増加）	△1,073,263
前渡金の増減額（△は増加）	△53,931
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,581,435
その他	751,123
小計	△959,426
利息の受取額	28
利息の支払額	△109,348
手数料の支払額	△49,507
法人税等の支払額	△285,229
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,403,482
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	△165,164
有形固定資産の取得による支出	△540
無形固定資産の取得による支出	△54,680
関係会社株式の取得による支出	△69,743
差入保証金の差入による支出	△35,479
その他	△2,102
投資活動によるキャッシュ・フロー	△327,710

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 2021年4月1日
至 2021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）	72,770
長期借入れによる収入	5,703,100
長期借入金の返済による支出	△3,042,396
社債の発行による収入	200,000
社債の償還による支出	△14,000
株式の発行による収入	8,103
配当金の支払額	△189,199
非支配株主からの払込みによる収入	5,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,743,377
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,012,184
現金及び現金同等物の期首残高	5,181,973
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,194,158

(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。

(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2四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2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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			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	14,447,198	237,133	14,684,331	24,621	14,708,952	△22,210	14,686,741
その他の収益	187,621	96,925	284,546	—	284,546	—	284,546
外部顧客への 売上高	14,634,819	334,058	14,968,877	2,410	14,971,288	—	14,971,288
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	22,210	22,210	△22,210	—
計	14,634,819	334,058	14,968,877	24,621	14,993,498	△22,210	14,971,288
セグメント利益 又は損失(△)	1,707,403	77,919	1,785,322	△27,943	1,757,378	△696,741	1,060,637

(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△696,741千円には、セグメント間取引消去△3,107千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△693,633千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

2021年3月期連結会計年度末より、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移行したことにより、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。