



2022年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年2月7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2月7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

(氏名) 中西 聖
 (氏名) 岩瀬 晃二

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3四半期の連結業績(2021年4月1日～2021年12月31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3四半期	百万円 22,382	%	百万円 1,531	%	百万円 1,309	%	百万円 861	%
2021年3月期第3四半期								

(注)包括利益 2022年3月期第3四半期 948百万円 (%) 2021年3月期第3四半期 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3四半期	円 銭 118.16	円 銭 117.34
2021年3月期第3四半期		

(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3四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3四半期	百万円 31,544	百万円 7,926	% 25.1
2021年3月期	27,961	7,150	25.5

(参考)自己資本 2022年3月期第3四半期 7,918百万円 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 26.00	円 銭 26.00	
2022年3月期					
2022年3月期(予想)				円 銭 27.00	円 銭 27.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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3Q	2021年3月期	7,277,600 株
期末自己株式数	2022年3月期3Q	688 株	688 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期3Q	7,292,145 株	2021年3月期3Q

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グループが判断したものであります。

当第3四半期連結累計期間（2021年4月1日～2021年12月31日）におけるわが国経済は、9月以降の緊急事態宣言解除、新型コロナウイルス新規感染者の減少により、景気・消費の持ち直しが期待されたものの、東南アジアにおける新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けた部品調達の停滞や半導体不足などにより製造業、特に自動車工業などで大幅な減産となり、景気回復に一服感が現れ、消費も一進一退の状況となりました。また、世界的な需要回復による原材料価格の高騰の長期化などから、これを価格転嫁しづらい業種などでは、これが企業収益の下振れ要因として懸念される状況にあります。

このような経済環境の中、不動産業界、特にマンション業界は、首都圏の2021年間の発売戸数が前年比2割以上の増加で2年ぶりに3万戸台を記録し、平均価格、m²単価も最高値を更新する状況となり、初月契約率は2015年以来6年ぶりに全エリアで好不調の境となる70%を超える結果となりました（㈱不動産経済研究所調べ）。2022年の供給見込みも2021年比1.1%増の34,000戸が想定されており、この状況は大きく変わらないことが予想されます（㈱不動産経済研究所調べ）。また、新築分譲マンションの価格高騰を受け、新築物件よりも割安で広い面積の物件が購入できる中古マンションも、そのニーズの高まりによる価格上昇が強まっており、2021年は首都圏で70m²価格が11.6%増と大幅に上昇しました（㈱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、その収益の源泉となる分譲マンション賃料が、高水準で安定推移している東京都がけん引する形で2020年比6.1%の上昇となるなど、前年に引き続き高い上昇率を示し（㈱東京カンティ調べ）、これと低金利の恩恵により、その投資ニーズが強い状況が継続しました。長期金利につきましては、米国の2022年の具体的利上げ観測により上昇圧力がかかることに加え、オミクロン株収束後の活動制限緩和による景気回復期待が高まるものの、日銀の金融緩和姿勢維持により、当面は現行水準近辺での推移が続くと見通しております。

このような経済、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もに確実に拡大し、前年同四半期比で単体の売上高は47.4%の増加となりました。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、前連結会計年度の販売戸数に対し130%超、前年同四半期比で240%超の実績を挙げております。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であると考えております。

この結果、売上高は22,382,445千円、営業利益は1,531,544千円、経常利益は1,309,592千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は861,606千円となりました。

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活動を行い、18物件の開発用地及び新築物件を取得し、自社開発物件9物件が竣工いたしました。また、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、自社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、比較的購入が出来ている状況にあります。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、引き続きエリアを拡大した仕入活動を行っており、仕入れ量は順調に増加し始めております。販売面においては、個人投資家の中古マンション投資ニーズは強く、これに関するお問い合わせも増加しております、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。事業リスクが比較的低いことによりその粗利率が新築の約半分程度となる中古マンション販売が急速に拡大・成長しているため、その拡大・成長が進捗すると不動産開発販売事業全体といたしましては粗利率が低下する傾向となります、この傾向は当社グループがさらなる事業拡大に向けて計画どおり進捗していることに伴うものであります。

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295戸、中古収益不動産は301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66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6棟を販売し、売上高21,840,623千円、営業利益2,461,208千円となりました。

(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、当四半期連結会計期間末の賃貸管理戸数は3,549戸、建物管理戸数は4,114戸（99棟、98組合）となりました。

これらの結果、売上高496,432千円、営業利益94,337千円となりました。

(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45,390千円、営業利益△25,820千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は、31,544,335千円となり、前連結会計年度末に比べ3,582,814千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813,157千円減少した一方、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4,003,338千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は、23,618,144千円となり、前連結会計年度末に比べ2,807,016千円増加しております。これは主に当第3四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398,017千円減少した一方、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2,939,104千円、短期借入金が555,433千円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は、7,926,191千円となり、前連結会計年度末に比べ775,798千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861,606千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3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	5,191,973	5,133,901
売掛金	2,165	27,528
販売用不動産	11,976,010	11,162,852
仕掛販売用不動産	9,157,480	13,160,818
その他	468,382	615,339
貸倒引当金	△2,415	△2,834
流动資産合計	26,793,596	30,097,605
固定資産		
有形固定資産	194,991	189,064
無形固定資産	308,098	278,376
投資その他の資産		
その他	838,548	1,127,893
貸倒引当金	△173,714	△148,604
投資その他の資産合計	664,833	979,288
固定資産合計	1,167,923	1,446,729
資産合計	27,961,520	31,544,335
負債の部		
流动負債		
買掛金	2,344,392	1,946,374
短期借入金	3,758,400	4,313,833
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	4,724,192
未払法人税等	285,224	165,829
賞与引当金	49,128	8,992
役員賞与引当金	65,000	—
アフターコスト引当金	10,727	20,071
その他	1,036,087	1,508,260
流动負債合計	13,030,383	12,755,555
固定負債		
社債	1,058,000	1,184,000
長期借入金	6,641,915	9,581,019
その他	80,829	97,569
固定負債合計	7,780,744	10,862,588
負債合計	20,811,127	23,618,144

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	609, 356	615, 895
資本剰余金	559, 356	566, 681
利益剰余金	5, 898, 598	6, 571, 199
自己株式	△502	△502
株主資本合計	7, 066, 808	7, 753, 274
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	165, 417
その他の包括利益累計額合計	74, 519	165, 417
新株予約権	9, 065	7, 399
非支配株主持分	—	99
純資産合計	7, 150, 392	7, 926, 191
負債純資産合計	27, 961, 520	31, 544, 335

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

当第3四半期連結累計期間
(自 2021年4月1日
至 2021年12月31日)

売上高	22,382,445
売上原価	18,540,645
売上総利益	3,841,800
販売費及び一般管理費	2,310,256
営業利益	1,531,544
営業外収益	
受取利息	29
受取配当金	2,914
受取手数料	1,174
違約金収入	6,290
その他	93
営業外収益合計	10,501
営業外費用	
支払利息	169,586
支払手数料	54,749
その他	8,117
営業外費用合計	232,452
経常利益	1,309,592
税金等調整前四半期純利益	1,309,592
法人税、住民税及び事業税	429,413
法人税等調整額	22,493
法人税等合計	451,906
四半期純利益	857,686
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△3,920
親会社株主に帰属する四半期純利益	861,606

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

当第3四半期連結累計期間
(自 2021年4月1日
至 2021年12月31日)

四半期純利益	857,686
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	90,898
その他の包括利益合計	90,898
四半期包括利益	948,584
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	952,504
非支配株主に係る四半期包括利益	△3,920

(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を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3四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3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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 財務書表 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	計				
売上高							
顧客との契約 から生じる収益	21,557,977	360,443	21,918,421	86,850	22,005,271	△41,460	21,963,811
その他の収益	282,645	135,988	418,634	—	418,634	—	418,634
外部顧客への 売上高	21,840,623	496,432	22,337,055	45,390	22,382,445	—	22,382,445
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	41,460	41,460	△41,460	—
計	21,840,623	496,432	22,337,055	86,850	22,423,905	△41,460	22,382,445
セグメント利益 又は損失(△)	2,461,208	94,337	2,555,546	△25,820	2,529,726	△998,181	1,531,544

(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△998,181千円には、セグメント間取引消去△4,251千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△993,930千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。