

## 2022年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2022年5月10日

上場取引所

東

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

定時株主総会開催予定日 2022年6月28日

配当支払開始予定日

TEL 03-6302-3627

有価証券報告書提出予定日 2022年6月28日

2022年6月29日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年3月期の連結業績(2021年4月1日～2022年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

	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	
2022年3月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	35,186	27.8	2,208	5.5	1,918	7.1	1,217	4.0
2021年3月期	27,523		2,093		1,790		1,170	

(注)包括利益 2022年3月期 1,231百万円 (-1.1%) 2021年3月期 1,244百万円 (-%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
2022年3月期	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年3月期	166.82	165.70	15.9	6.4	6.3
2021年3月期	161.72	160.42	16.4	6.4	7.6

(参考)持分法投資損益 2022年3月期 3百万円 2021年3月期 百万円

(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月期の対前期増減率については記載しておりません。また、2021年3月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は連結初年度のため、それぞれ期末自己資本及び期末総資産額に基づいて計算しております。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
2022年3月期	百万円	百万円	%	円 銭
2022年3月期	31,982	8,220	25.4	1,113.80
2021年3月期	27,961	7,150	25.5	982.61

(参考)自己資本 2022年3月期 8,138百万円 2021年3月期 7,141百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
2022年3月期	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年3月期	127	28	2,560	7,898
2021年3月期	236	578	823	5,181

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
2021年3月期	0.00	0.00	26.00	26.00	26.00	189	16.1	2.6
2022年3月期	0.00	0.00	27.00	27.00	27.00	197	16.2	2.6
2023年3月期(予想)		0.00		28.00	28.00		14.6	

(注)2021年3月期の純資産配当率(連結)は、連結初年度のため2021年3月期の1株当たり純資産に基づいて計算しております。

### 3. 2023年3月期の連結業績予想(2022年4月1日～2023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	
通期	38,000	8.0	2,500	13.2	2,150	11.8	1,400	15.0	191.60	

(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) 期中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) : 有

新規 1 社 (社名) アヴァント株式会社 、 除外 社 (社名)

(2) 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13ページ「3.連結財務諸表及び主な注記 (5)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。

(3) 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	7,307,600 株	2021年3月期	7,277,600 株
期末自己株式数		688 株	2021年3月期	688 株
期中平均株式数		7,295,713 株	2021年3月期	7,235,241 株

## (参考)個別業績の概要

2022年3月期の個別業績(2021年4月1日～2022年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期	34,523	25.4	2,292	9.0	1,964	9.0	1,242	5.2
2021年3月期	27,523	21.4	2,103	10.5	1,801	16.6	1,180	23.7

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円 銭		円 銭	
2022年3月期		170.35		169.21
2021年3月期		163.21		161.90

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率 %	1株当たり純資産 円 銭	
	百万円		百万円				
2022年3月期	31,500		8,233		26.1		1,125.81
2021年3月期	27,964		7,161		25.6		984.10

(参考) 自己資本 2022年3月期 8,226百万円 2021年3月期 7,152百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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.経営成績等の概況 (4)今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法について)

当社は、2022年5月17日(火曜日)に機関投資家・アナリスト向けのオンライン決算説明会をウェブ会議システムを用いて開催する予定です。オンライン決算説明会の開催要領につきましては、当社ホームページ(<https://www.propertyagent.co.jp/ir/irnews>)よりご確認ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	13
(企業結合等関係)	14
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当連結会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

当連結会計年度（2021年4月1日～2022年3月31日）においては、新型コロナウイルスの感染拡大による人流制限継続や海外における地政学リスクの顕在化などにより、株式市場、為替市場等金融市場のみならず、各種業界において変動の大きい状況となりました。

このような経済環境の中、当社は着実に売上・利益を伸ばし、創業以来の19期連続増収増益を達成いたしました。特に当連結会計年度は、自社DXの推進と自社DXで培ったノウハウ・知見を外部展開する他社DXに向けた体制構築に注力し、この実態を適切に表すようDX不動産事業とDX推進事業の2事業にセグメントの整理、変更をいたしました。DX不動産事業では、不動産投資会員のニーズに合った商品の提供を拡大し、加えて、自社DXの推進により高い生産性を実現してまいりました。一方、DX推進事業では、アヴァント株式会社の子会社化やDXYZ株式会社のFreeiDサービス拡大、バーナーズ株式会社のクラウドインテグレーションサービス開始など、推進体制の構築に注力してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は35,186,178千円と前連結会計年度と比べ7,662,332千円（27.8%）の増収、営業利益は2,208,715千円と前連結会計年度と比べ115,648千円（5.5%）の増益、経常利益は1,918,612千円と前連結会計年度と比べ127,836千円（7.1%）の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,217,053千円と前連結会計年度と比べ46,961千円（4.0%）の増益となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントとして記載する事業セグメント及び事業セグメントの名称を変更しております、当連結会計年度の比較分析は、変更後の区分に基づいております。

#### (DX不動産事業)

DX不動産事業は、デジタルマーケティングによる集客やSFAによるマーケティング・オートメーション、AIを活用した不動産買取査定のシステムによる自動化など、業務コアをDXし、他社よりも優れた生産性を実現する不動産事業となっており、不動産投資型クラウドファンディング事業「Rimple」などが含まれております。

当連結会計年度においても引き続きデジタルマーケティングによる会員集客に注力し、不動産投資会員数は15万人を超える状況となっております。この会員のニーズにこたえる形で商品提供も拡大した結果、当連結会計年度における商品別の提供数は下記の通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：549戸
- ・中古マンション：395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：93戸
- ・都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ：8棟

また、ストック収入のベースとなる管理戸数も着実に拡大し、下記の通りとなっております。

- ・賃貸管理戸数：3,683戸
- ・建物管理戸数：4,286戸

これにより、ストック収入も着実に増加しております。

これらの結果、売上高は34,462,012千円（前連結会計年度比25.2%増）、営業利益は3,600,307千円（前連結会計年度比3.2%増）となりました。

#### (DX推進事業)

DX推進事業は、DX領域をビジネスとして成長していく、いわば他社DX事業となっており、顔認証プラットフォームサービス（FreeiD）を展開するDXYZ株式会社やDX関連システムの受託開発を展開するアヴァント株式会社、クラウドインテグレーションサービスを展開するバーナーズ株式会社などが含まれます。

当連結会計年度においては、翌連結会計年度の事業加速に向けた体制構築に注力し、2021年7月にアヴァント株式会社を子会社化し、2021年11月にバーナーズ株式会社を設立いたしました。設立間もないバーナーズ株式会社では順調に受注件数が増えており、サービス拡大1期目となったDXYZ株式会社のFreeid（顔認証プラットフォームサービス）は国内最大級のesportsパークでの商用運用が開始されるなど、事業加速に向けた兆しが見える状況となっております。

これらの結果、売上高は833,594千円、営業利益は△9,759千円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は、31,982,320千円となり、前連結会計年度末に比べ4,020,799千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2,548,635千円減少した一方、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3,353,543千円、物件開発のための資金及び機動的な物件獲得のための資金を調達、確保し、加えて販売による回収資金を確実に積み上げたことにより現金及び預金が2,716,040千円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は、23,761,883千円となり、前連結会計年度末に比べ2,950,755千円増加しております。これは主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1,171,990千円減少した一方、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3,132,037千円、短期借入金が513,892千円それぞれ増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、8,220,436千円となり、前連結会計年度末に比べ1,070,043千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当期純利益1,217,053千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) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は7,898,014千円となりました。

当連結会計年度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、積極的な物件取得・開発による資金支出や仕入債務の支払による資金支出、法人税等の支払等があったものの、販売による資金回収やクラウドファンディングによる資金確保等がこの支払額を上回り、当連結会計年度は127,485千円の収入となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは主に投資有価証券の取得による支出があったものの、当連結会計年度より新たに連結したアヴァント株式会社の株式取得による収入がこの増加幅を上回り、当連結会計年度は28,187千円の収入となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済による支出があるものの、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の為の長期借入れによる収入及び社債の発行による収入があったことにより、当連結会計年度は2,560,367千円の収入となりました。

	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
自己資本比率 (%)	—	—	—	25.5	25.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	60.5	38.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	—	—	72	157
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	1.1	0.5

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1)当社は、2020年3月期まで連結財務諸表を作成していないため、2018年3月期、2019年3月期及び2020年3月期の各指標を記載しておりません。

(注2)株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3)キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用してあります。

(注4)有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

## (4) 今後の見通し

2023年3月期の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症や海外の地政学リスク顕在化の継続などにより、経済環境、市場の見通しはともに依然として先行き不透明な状態が続くものと考えられます。

そのような状況下ではあるものの、当社グループにおいては、DX不動産事業の生産性の向上を伴う継続的成长と2022年3月期にその体制の構築が概ね実現できたDX推進事業の加速度的成長に注力してまいります。特にDX推進事業は、顔認証プラットフォームサービス「FreeID」のサービス提供数拡大、DX関連システム受託開発の稼働案件数増加、クラウドインテグレーションサービスの新規受注獲得への注力とDXXYZ株式会社、アヴァント株式会社、バーナーズ株式会社の各社とも業績を伸ばすべく、営業活動に注力してまいります。

2023年3月期連結業績予想につきましては、売上高38,000百万円（前年同期比8.0%増）、営業利益2,500百万円（前年同期比13.2%増）、経常利益2,150百万円（前年同期比11.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,400百万円（前年同期比15.0%増）としております。

なお、当社の開発販売する新築マンションにつきましては、物件が竣工し、お客様へ引渡した時点で売上高の計上を認識しているため、毎期同様、物件の竣工時期により、四半期で見たときに売上高及び利益が偏重することがあります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流动資産		
現金及び預金	5,191,973	7,908,014
売掛金	2,165	176,710
商品	-	13,935
販売用不動産	11,976,010	9,427,375
仕掛販売用不動産	9,157,480	12,511,023
仕掛品	-	2,766
前渡金	375,788	415,371
前払費用	71,417	65,547
未収消費税等	712	2,911
その他	20,463	67,457
貸倒引当金	△2,415	△6,171
流动資産合計	26,793,596	30,584,942
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	107,803	110,129
構築物（純額）	7,131	6,696
車両運搬具（純額）	464	0
工具、器具及び備品（純額）	57,529	46,933
土地	22,062	22,062
有形固定資産合計	194,991	185,822
無形固定資産		
ソフトウエア	259,011	258,703
その他	49,087	94,464
無形固定資産合計	308,098	353,167
投資その他の資産		
投資有価証券	303,724	502,364
関係会社株式	57,491	-
破産更生債権等	86,354	36,134
長期前払費用	26,539	24,540
繰延税金資産	100,693	143,639
その他	263,744	300,311
貸倒引当金	△173,714	△148,604
投資その他の資産合計	664,833	858,386
固定資産合計	1,167,923	1,397,377
<b>資産合計</b>	<b>27,961,520</b>	<b>31,982,320</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2,344,392	1,172,402
短期借入金	3,758,400	4,272,292
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	4,774,001
未払金	156,365	157,501
未払費用	200,988	290,458
未払法人税等	285,224	510,310
未払消費税等	64,144	211,480
前受金	60,940	84,037
預り金	528,265	965,180
前受収益	25,382	29,939
賞与引当金	49,128	55,535
役員賞与引当金	65,000	67,000
アフターコスト引当金	10,727	47,526
<b>流動負債合計</b>	<b>13,030,383</b>	<b>12,705,667</b>
<b>固定負債</b>		
社債	1,058,000	1,170,000
長期借入金	6,641,915	9,773,952
その他	80,829	112,264
<b>固定負債合計</b>	<b>7,780,744</b>	<b>11,056,216</b>
<b>負債合計</b>	<b>20,811,127</b>	<b>23,761,883</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	609,356	616,119
資本剰余金	559,356	534,223
利益剰余金	5,898,598	6,907,163
自己株式	△502	△502
<b>株主資本合計</b>	<b>7,066,808</b>	<b>8,057,003</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	74,519	81,447
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>74,519</b>	<b>81,447</b>
<b>新株予約権</b>	<b>9,065</b>	<b>7,301</b>
<b>非支配株主持分</b>	<b>-</b>	<b>74,683</b>
<b>純資産合計</b>	<b>7,150,392</b>	<b>8,220,436</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>27,961,520</b>	<b>31,982,320</b>

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## (連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高	27,523,846	35,186,178
売上原価	22,183,108	29,555,497
売上総利益	5,340,737	5,630,680
販売費及び一般管理費	3,247,670	3,421,965
営業利益	2,093,066	2,208,715
営業外収益		
受取利息	81	61
受取配当金	1,456	2,915
受取手数料	1,474	1,596
違約金収入	1,150	7,740
雇用調整助成金	–	43,315
その他	207	1,751
営業外収益合計	4,369	57,381
営業外費用		
支払利息	219,132	234,217
支払手数料	79,207	99,228
その他	8,320	14,038
営業外費用合計	306,660	347,484
経常利益	1,790,776	1,918,612
特別利益		
段階取得に係る差益	–	16,019
特別利益合計	–	16,019
税金等調整前当期純利益	1,790,776	1,934,632
法人税、住民税及び事業税	557,252	756,725
法人税等調整額	63,431	△46,536
法人税等合計	620,684	710,188
当期純利益	1,170,092	1,224,443
非支配株主に帰属する当期純利益	–	7,390
親会社株主に帰属する当期純利益	1,170,092	1,217,053

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	1,170,092	1,224,443
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	74,519	6,928
その他の包括利益合計	74,519	6,928
包括利益	1,244,611	1,231,371
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,244,611	1,223,981
非支配株主に係る包括利益	-	7,390

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	596,109	546,109	4,908,318	△426	6,050,112	—	—	10,339	—	6,060,451
当期変動額										
新株の発行（新株予約権の行使）	13,246	13,246			26,492					26,492
剰余金の配当			△179,812		△179,812					△179,812
親会社株主に帰属する当期純利益			1,170,092		1,170,092					1,170,092
自己株式の取得				△76	△76					△76
連結及び持分法の適用範囲の変動					—					—
連結子会社の増資による持分の増減					—					—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						74,519	74,519	△1,274		73,245
当期変動額合計	13,246	13,246	990,279	△76	1,016,696	74,519	74,519	△1,274	—	1,089,941
当期末残高	609,356	559,356	5,898,598	△502	7,066,808	74,519	74,519	9,065	—	7,150,392

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	609,356	559,356	5,898,598	△502	7,066,808	74,519	74,519	9,065	—	7,150,392
当期変動額										
新株の発行（新株予約権の行使）	6,763	6,763			13,526					13,526
剰余金の配当			△189,199		△189,199					△189,199
親会社株主に帰属する当期純利益			1,217,053		1,217,053					1,217,053
自己株式の取得					—					—
連結及び持分法の適用範囲の変動			△19,288		△19,288					△19,288
連結子会社の増資による持分の増減		△31,895			△31,895					△31,895
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						6,928	6,928	△1,764	74,683	79,847
当期変動額合計	6,763	△25,132	1,008,564	—	990,195	6,928	6,928	△1,764	74,683	1,070,043
当期末残高	616,119	534,223	6,907,163	△502	8,057,003	81,447	81,447	7,301	74,683	8,220,436

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,790,776	1,934,632
減価償却費	56,247	96,143
株式報酬費用	△49	△147
敷金償却額	3,141	4,969
長期前払費用償却額	3,430	5,498
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△11,048	△21,854
賞与引当金の増減額（△は減少）	3,299	4,838
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△5,000	2,000
アフターコスト引当金の増減額（△は減少）	4,807	36,798
受取利息	△81	△61
支払利息	219,132	234,217
支払手数料	79,207	99,228
段階取得に係る差損益（△は益）	-	△16,019
売上債権の増減額（△は増加）	1,040	△99,316
棚卸資産の増減額（△は増加）	△2,012,631	△808,327
前渡金の増減額（△は増加）	△197,573	△38,182
仕入債務の増減額（△は減少）	968,814	△1,189,728
その他	368,598	806,060
小計	1,272,113	1,050,748
利息の受取額	81	61
利息の支払額	△221,588	△239,515
手数料の支払額	△79,207	△99,228
法人税等の支払額	△734,736	△584,581
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,662	127,485

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の取得による支出	△3,570	△194,914
有形固定資産の取得による支出	△149,336	△15,355
無形固定資産の取得による支出	△265,882	△59,343
関係会社株式の取得による支出	△57,491	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 収入	-	333,417
差入保証金の差入による支出	△101,170	△35,479
その他	△752	△137
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△578,202</b>	<b>28,187</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△351,505	513,892
長期借入れによる収入	7,867,300	9,286,600
長期借入金の返済による支出	△7,208,960	△7,219,835
社債の発行による収入	700,000	200,000
社債の償還による支出	△29,000	△48,000
株式の発行による収入	25,267	11,909
自己株式の取得による支出	△76	-
配当金の支払額	△179,812	△189,199
非支配株主からの払込みによる収入	-	5,000
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>823,213</b>	<b>2,560,367</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>	<b>481,674</b>	<b>2,716,040</b>
現金及び現金同等物の期首残高	4,700,299	5,181,973
現金及び現金同等物の期末残高	5,181,973	7,898,014

## (5) 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。

## (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。）等を当連結会計年度の期首から適用し、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連結会計年度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。）等を当連結会計年度の期首から適用し、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、連結財務諸表に与える影響はありません。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

## 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度に株式の取得により新たにアヴァント株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにアヴァント株式会社の株式取得価額とアヴァント株式会社取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。

流動資産	515,091千円
固定資産	32,619
のれん	89,958
流動負債	△146,850
固定負債	△339,558
非支配株主持分	△30,397
段階取得に係る差益	△16,019
支配獲得時までの持分法評価額	△35,099
株式の取得価額	69,743
現金及び現金同等物	△403,161
差引：アヴァント株式会社取得のための収入	333,417

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 アヴァント株式会社  
事業の内容 システム受託開発事業

(2) 企業結合を行った主な理由

アヴァント株式会社の強みであるクラウド上で小さな機能を小回りよく開発し導入する「スマート SI」のノウハウが、当社グループが今後注力する領域と考えているDX事業領域において、シナジーを大きく発揮すると考えられ、スピード感を持ってこの事業を展開していくため。

(3) 企業結合日

2021年7月1日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

50.4%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社がアヴァント株式会社の第三者割当有償増資を引受けたことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2022年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に所有していたアヴァント株式会社	51,118千円
の普通株式の企業結合日における時価	
追加取得した普通株式の対価	現金及び預金 69,743千円

取得原価 120,862千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンスに対する報酬・手数料等 6,373千円

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得差益 16,019千円

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

89,958千円

(2) 発生原因

主としてアヴァント株式会社がDX推進事業を展開するにあたって確保している人材によって期待される超過収益力であります。

(3) 債却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	515,091 千円
固定資産	32,619
資産合計	547,710
流動負債	146,850
固定負債	339,558
負債合計	486,408

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当該影響の概算額の重要性が乏しいため記載を省略しております。

共通支配下の取引等

子会社株式の追加取得

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

アヴァント株式会社 (システム受託開発事業)

(2) 企業結合日

2021年7月1日

(3) 企業結合の法的形式

第三者割当増資

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

当社の持分比率を引き上げることによりグループ経営の強化を図り、これまで以上にグループ一体となってDX推進事業を拡大していくことを目的として追加取得したものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主との取引として処理しております。

3. 子会社株式を追加取得した場合に掲げる事項

(1) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	156,526千円
取得原価		156,526千円

4. 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

32,681千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業の内容により「DX不動産事業」、「DX推進事業」の2つを報告セグメントとしております。

DX不動産事業は、デジタルマーケティングによる会員集客やSFAによるマーケティング・オートメーション、CRMの徹底した活用、AIを活用した不動産買取査定のシステムによる自動化など、業務コアをDXし、他社よりも優れた生産性を実現する新築収益不動産の投資家・実需向け開発販売事業や中古収益不動産のマッチング事業（スマートセカンド）、DX×金融×不動産となるクラウドファンディング事業（Rimple）、DXにより圧倒的に効率化されたストックビジネスである賃貸管理事業・建物管理事業・不動産運用事業などを行っております。

DX推進事業は、顔認証プラットフォームサービス（FreeiD）やDX関連システムの受託開発、クラウドシステムの導入・運用支援、クラウドインテグレーションサービスといった社会や企業のDXを推進する事業を行っており、主に子会社DXYZ株式会社、アヴァント株式会社、バーナーズ株式会社がこれに含まれます。

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、報告セグメントに直接帰属しない一般管理費等を全社費用として調整額に含めております。

当社グループは、従来「不動産開発販売事業」、「プロパティマネジメント事業」、「その他（FreeiD事業）」の3区分を報告セグメントとしておりましたが、当連結会計年度末より、「DX不動産事業」、「DX推進事業」の2区分を報告セグメントとしております。

これは、当社グループにおいて、DX領域をコアとした事業シフトが起きており、この事業状況を受け、また、さらにDXの推進を図るべく、当社グループの事業ポジショニング・領域・セグメントを全面的に見直したことによる変更であります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 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	27,080,088	21,189	27,101,278	△21,189	27,080,088
その他の収益	443,758	—	443,758	—	443,758
外部顧客への 売上高	27,523,846	—	27,523,846	—	27,523,846
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	21,189	21,189	△21,189	—
計	27,523,846	21,189	27,545,036	△21,189	27,523,846
セグメント利益 又は損失 (△)	3,488,118	△8,539	3,479,579	△1,386,512	2,093,066
セグメント資産	21,681,850	49,258	21,731,109	6,230,411	27,961,520
その他の項目					
減価償却費	7,810	—	7,810	48,328	56,139
のれん償却額	—	—	—	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	31,500	—	31,500	424,115	455,615

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△1,386,512千円には、セグメント間取引消去△2,138千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,384,374千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) セグメント資産の調整額6,230,411千円には、セグメント間取引消去△52,138千円、報告セグメントに分配していない全社資産6,282,549千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額48,328千円は、報告セグメントに分配していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額424,115千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

2. セグメント利益又は損失 (△) は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 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 その他の収益 外部顧客への 売上高 セグメント間 の内部売上高 又は振替高	33,911,329 550,683 34,462,012 —	833,594 — 724,166 109,428	34,744,923 550,683 35,186,178 109,428	△109,428 — — △109,428	34,635,495 550,683 35,186,178 —
計	34,462,012	833,594	35,295,606	△109,428	35,186,178
セグメント利益 又は損失 (△)	3,600,307	△9,759	3,590,548	△1,381,832	2,208,715
セグメント資産	22,535,354	902,043	23,437,397	8,544,922	31,982,320
その他の項目 減価償却費 のれん償却額 有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	15,584 — 31,985	888 6,746 3,747	16,473 6,746 35,732	78,508 — 48,002	94,981 6,746 83,734

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失 (△) の調整額△1,381,832千円には、セグメント間取引消去△11,972千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,369,860千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) セグメント資産の調整額8,544,922千円には、セグメント間取引消去△19,380千円、報告セグメントに分配していない全社資産8,564,303千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額78,508千円は、主に報告セグメントに分配していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額48,002千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

2. セグメント利益又は損失 (△) は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ジーテン・ジャパン・ツー特定目的会社	5,439,113	DX不動産事業

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表 計上額
	DX不動産事業	DX推進事業	合計		
当期末残高	—	83,211	83,211	—	83,211

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	982.61円	1,113.80円
1株当たり当期純利益	161.72円	166.82円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	160.42円	165.70円

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,170,092	1,217,053
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,170,092	1,217,053
普通株式の期中平均株式数(株)	7,235,241	7,295,713
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	58,647	49,092
(うち新株予約権)(株)	(58,647)	(49,092)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかつた潜在株式の概要	—	第4回新株予約権 新株予約権の数 10,300個 (普通株式 10,300株)

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。