



2023年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023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 (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 2023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

上場取引所 東
 TEL 03-6302-3627

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第3四半期の連結業績(2022年4月1日～2022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	
2023年3月期第3四半期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期第3四半期	25,884	15.6	2,266	48.0	2,032	55.2	1,295	50.3
2022年3月期第3四半期	22,382		1,531		1,309		861	

(注)包括利益 2023年3月期第3四半期 1,273百万円 (34.3%) 2022年3月期第3四半期 948百万円 (%)

	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	
		円 銭	円 銭
2023年3月期第3四半期	177.26	176.35	
2022年3月期第3四半期	118.16	117.34	

(注)2021年3月期第3四半期においては、四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年3月期第3四半期の対前年同四半期増減率を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
2023年3月期第3四半期	百万円	百万円	%
2023年3月期	40,546	9,275	22.7
2022年3月期	31,982	8,220	25.4

(参考)自己資本 2023年3月期第3四半期 9,186百万円 2022年3月期 8,138百万円

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
2022年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
	0.00	0.00	27.00	27.00	
2023年3月期		0.00			
2023年3月期(予想)			40.00	40.00	

(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. 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
	38,000	8.0	2,850	29.0	2,500	30.3	1,540	26.5

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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) : 有

新規 1 社 (社名) 株式会社シービーラボ 、 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7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)	2023年3月期3Q	7,311,000 株	2022年3月期	7,307,600 株
期末自己株式数	2023年3月期3Q	20,477 株	2022年3月期	688 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期3Q	7,307,008 株	2022年3月期3Q	7,292,145 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3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	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	5
四半期連結損益計算書	5
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	6
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8

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3四半期連結累計期間（2022年4月1日～2022年12月31日）におけるわが国経済は、米国の利上げ影響や歴史的かつ急速な円安進行、海外の地政学リスクの顕在化、物価高などに加え、日銀の金融政策の修正などもあり、経済環境に影響を及ぼす様々な要因が重なり合い、経営判断が難しい経済環境となりました。

このような経済環境の中、当社グループは、強い相場が続くDX不動産事業においては、デジタル化による生産性の高い、効率的な事業運営と好調な営業状況、順調な物件の引渡しにより、前年同四半期と比較して増収増益となり、業績は好調を維持いたしました。また、前連結会計年度から強化したDX推進事業においては、同事業の成長に注力し、M&Aを行ったことや事業における案件受注が順調に推移したことにより、引き続き売上高は大きく成長する状況となりました。

これらの結果、売上高は25,884,292千円と前年同四半期と比べ3,501,846千円（15.6%）の増収、営業利益は2,266,364千円と前年同四半期と比べ734,820千円（48.0%）の増益、経常利益は2,032,484千円と前年同四半期と比べ722,892千円（55.2%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,295,219千円と前年同四半期と比べ433,612千円（50.3%）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、前連結会計年度末より、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、当第3四半期連結累計期間の比較分析は、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システムによる自動化など、その業務コアを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。

当第3四半期連結累計期間においても、強い不動産相場の中、安定収益投資商品としての収益不動産の強いニーズに対し、デジタル化によって生産性高く、効率的に販売活動を行っており、順調な不動産投資会員数の増加、つまりは、拡大する潜在顧客の基盤をもって、好調な営業状況を継続してまいりました。特に当第3四半期連結累計期間は、第2四半期連結会計期間に新築マンションの物件引渡しが集中したことを主要因として、全体として前年同四半期から大きく増収増益をしております。なお、当第3四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：302戸
- ・中古マンション：322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：109戸
- ・都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ：4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、下記のとおりとなっており、これによってストック収入も着実に増加しております。

- ・賃貸管理戸数：3,952戸
- ・建物管理戸数：4,612戸

これらの結果、売上高は24,812,047千円（前年同四半期比11.1%増）、営業利益は3,206,576千円（前年同四半期比29.7%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・株式会社サービーラボ、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ております。

当第3四半期連結累計期間においては、前連結会計年度に体制構築した同事業を成長加速させる方針となっており、アヴァント株式会社やバーナーズ株式会社の順調な受注案件の増加やFreeIDの着実なマンション・オフィスへのソリューション導入の拡大により、売上高が大幅に成長する状況となり、これに加えて、買収した株式会社サービーラボも一定の貢献をする状況となりました。なお、今後も、M&Aによる事業加速を積極的に検討していく方針となっており、2023年1月にも1社M&Aを実行しております。

これらの結果、売上高は1,207,923千円（前年同四半期は86,850千円）、営業利益は25,793千円（前年同四半期は営業利益9,389千円）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、40,546,697千円となり、前連結会計年度末に比べ8,564,376千円増加しております。これは主に開発用地や中古収益不動産などを機動的な資金を用いて積極的に取得したことにより現金及び預金が1,559,358千円減少した一方、販売用不動産が7,017,876千円増加したほか、仕掛販売用不動産が2,919,336千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3四半期連結会計期間末における負債合計は、31,271,429千円となり、前連結会計年度末に比べ7,509,545千円増加しております。これは主に自社開発物件の用地仕入にかか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3,573,132千円、中古収益不動産を積極的に仕入れたことや来期の成長に向けた物件確保のための資金調達により短期借入金が4,292,497千円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、9,275,267千円となり、前連結会計年度末に比べ1,054,831千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197,286千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益1,295,219千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

2022年11月7日に公表いたしました2023年3月期の連結業績予想につきまして、下記の通り修正いたしました。

	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
前回発表予想(A) (2022年11月7日公表)	百万円 38,000	百万円 2,550	百万円 2,200	百万円 1,430	円 銭 195.66
今回修正予想(B)	38,000	2,850	2,500	1,540	210.94
増減額(B-A)	0	300	300	110	—
増減率(%)	0	11.8	13.6	7.7	—
(ご参考) 前期実績 (2022年3月期)	35,186	2,208	1,918	1,217	166.82

当社の収益の柱であるDX不動産事業は、強い相場が継続しており、順調に利益が出ております。また、現在、成長の柱と位置付けているDX推進事業においても、期初計画以上に順調に営業を拡大していることから、想定より売上高は伸び、想定のコストを要していない状況となっております。そのため、2022年11月7日発表の連結業績予想時点よりもさらに順調に利益が計上されております。これらを受け、DX不動産事業における販売戦略や人員戦略、広告戦略、投資戦略等を総合的に見直すとともに、DX推進事業における業績見通しの更新を行いました。

この結果、売上高予想は据え置くものの、営業利益予想を2,850百万円、経常利益予想を2,500百万円、当期純利益予想を1,540百万円に上方修正いたしました。

なお、連結業績予想は、発表日現在において入手可能な情報に基づき判断したものであり、実際の業績は今後様々な要因により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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	7,908,014	6,348,655
売掛金	176,710	278,532
商品	13,935	2,147
販売用不動産	9,427,375	16,445,251
仕掛販売用不動産	12,511,023	15,430,360
仕掛品	2,766	15,466
その他	551,288	561,099
貸倒引当金	△6,171	△5,315
流动資産合計	30,584,942	39,076,198
固定資産		
有形固定資産	185,822	170,534
無形固定資産	353,167	369,044
投資その他の資産		
その他	1,006,990	1,079,524
貸倒引当金	△148,604	△148,604
投資その他の資産合計	858,386	930,920
固定資産合計	1,397,377	1,470,498
資産合計	31,982,320	40,546,697
负债の部		
流动負債		
買掛金	1,172,402	1,005,466
短期借入金	4,272,292	8,564,790
1年内償還予定の社債	468,000	468,000
1年内返済予定の長期借入金	2,291,001	7,481,339
未払法人税等	510,310	356,067
賞与引当金	55,535	12,637
役員賞与引当金	67,000	-
アフターコスト引当金	47,526	70,392
その他	1,738,598	1,827,134
流动負債合計	10,622,667	19,785,827
固定負債		
社債	770,000	716,000
長期借入金	12,256,952	10,639,746
その他	112,264	129,856
固定負債合計	13,139,216	11,485,602
負債合計	23,761,883	31,271,429
純資産の部		
株主資本		
資本金	616,119	617,249
資本剰余金	534,223	535,927
利益剰余金	6,907,163	8,005,095
自己株式	△502	△24,468
株主資本合計	8,057,003	9,133,805
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	81,447	52,374
その他の包括利益累計額合計	81,447	52,374
新株予約権	7,301	7,568
非支配株主持分	74,683	81,518
純資産合計	8,220,436	9,275,267
負債純資産合計	31,982,320	40,546,697

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
売上高	22,382,445	25,884,292
売上原価	18,540,645	20,728,779
売上総利益	3,841,800	5,155,512
販売費及び一般管理費	2,310,256	2,889,147
営業利益	1,531,544	2,266,364
営業外収益		
受取利息	29	77
受取配当金	2,914	3,700
受取手数料	1,174	1,326
違約金収入	6,290	706
雇用調整助成金	-	13,804
その他	93	6,750
営業外収益合計	10,501	26,365
営業外費用		
支払利息	169,586	200,879
支払手数料	54,749	52,826
その他	8,117	6,539
営業外費用合計	232,452	260,245
経常利益	1,309,592	2,032,484
税金等調整前四半期純利益	1,309,592	2,032,484
法人税、住民税及び事業税	429,413	711,520
法人税等調整額	22,493	18,336
法人税等合計	451,906	729,856
四半期純利益	857,686	1,302,627
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△3,920	7,408
親会社株主に帰属する四半期純利益	861,606	1,295,219

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	857,686	1,302,627
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	90,898	△29,073
その他の包括利益合計	90,898	△29,073
四半期包括利益	948,584	1,273,554
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	952,504	1,266,146
非支配株主に係る四半期包括利益	△3,920	7,408

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。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】

前第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			調整額 (注) 1	四半期連結 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	17,596,407	86,850	17,683,258	△41,460	17,641,797
その他の収益（注）3	4,740,647	—	4,740,647	—	4,740,647
外部顧客への売上高	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	22,337,055	86,850	22,423,905	△41,460	22,382,445
セグメント利益	2,471,836	9,389	2,481,225	△949,681	1,531,544

(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△949,681千円には、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△945,430千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。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

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、第19期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、前第3四半期連結累計期間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作成しております。

当第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022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			調整額 (注) 1	四半期連結 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	19,980,814	1,207,923	21,188,737	△135,678	21,053,059
その他の収益（注）3	4,831,232	—	4,831,232	—	4,831,232
外部顧客への売上高	24,812,047	1,072,245	25,884,292	—	25,884,292
セグメント間の内部売上高又 は振替高	—	135,678	135,678	△135,678	—
計	24,812,047	1,207,923	26,019,970	△135,678	25,884,292
セグメント利益	3,206,576	25,793	3,232,369	△966,005	2,266,364

(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△966,005千円には、セグメント間取引消去△23,555千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△942,450千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。