



## 2023年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年5月10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>

上場取引所 東

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

定時株主総会開催予定日 2023年6月27日 配当支払開始予定日 2023年6月28日

有価証券報告書提出予定日 2023年6月27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. 2023年3月期の連結業績(2022年4月1日～2023年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期	37,259	5.9	2,919	32.2	2,518	31.3	1,576	29.5
2022年3月期	35,186	27.8	2,208	5.5	1,918	7.1	1,217	4.0

(注) 包括利益 2023年3月期 1,591百万円 (29.2%) 2022年3月期 1,231百万円 (1.1%)

	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
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年3月期	215.92	214.84	17.9	6.7	7.8
2022年3月期	166.82	165.70	15.9	6.4	6.3

(参考) 持分法投資損益 2023年3月期 百万円 2022年3月期 3百万円

#### (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
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年3月期	43,441	9,572	21.8	1,302.76
2022年3月期	31,982	8,220	25.4	1,113.80

(参考) 自己資本 2023年3月期 9,470百万円 2022年3月期 8,138百万円

#### (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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年3月期	9,307	285	8,504	6,809
2022年3月期	127	28	2,560	7,898

### 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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年3月期		0.00		27.00	27.00	197	16.2	2.6
2023年3月期		0.00		40.00	40.00	290	18.5	3.3
2024年3月期(予想)		0.00		45.00	45.00		25.0	

2024年3月期(予想) 期末配当の内訳 普通配当40円00銭 創業20周年記念配当5円00銭

### 3. 2024年3月期の連結業績予想(2023年4月1日～2024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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	42,000	12.7	2,500	14.4	2,120	15.8	1,310	16.9	180.20

(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 2 社 (社名) 株式会社シービーラボ、株式会社CloudTechPlus、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14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)

2023年3月期	7,311,000 株	2022年3月期	7,307,600 株
2023年3月期	41,277 株	2022年3月期	688 株
2023年3月期	7,301,845 株	2022年3月期	7,295,713 株

期末自己株式数

期中平均株式数

(参考) 個別業績の概要

2023年3月期の個別業績(2022年4月1日～2023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	%
2023年3月期	35,723	3.5	2,971	29.6	2,565	30.6	1,634	31.5
2022年3月期	34,523	25.4	2,292	9.0	1,964	9.0	1,242	5.2

	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
2023年3月期	223.79	222.67
2022年3月期	170.35	169.21

(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
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年3月期	42,884	9,622	22.4	1,322.65
2022年3月期	31,500	8,233	26.1	1,125.81

(参考) 自己資本 2023年3月期 9,615百万円 2022年3月期 8,226百万円

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5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、2023年5月17日(水曜日)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 .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(会計方針の変更) .....	14
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	15
(企業結合等関係) .....	16
(セグメント情報等) .....	18
(1株当たり情報) .....	23
(重要な後発事象) .....	23

## 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、当連結会計年度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（2022年4月1日～2023年3月31日）においては、新型コロナウイルスの収束によるインバウンドや個人消費の回復といった好材料があった一方、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継続、物価高など、経営判断が難しい経済環境となり、株式市場、為替市場等金融市場も不安定な動きを見せる状況となりました。

このような経済環境の中、当社は売上・利益を着実に伸ばし、創業以来の20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、前連結会計年度に体制構築したDX推進事業の成長加速に注力し、人材採用及びM&Aを積極的に実行し、3社を買収、うち2社を当連結会計年度において子会社化を完了いたしました。一方、DX不動産事業も、引き続き不動産投資会員の拡大を図り、これに自社DXの推進による高い生産性をもった営業活動により、確実な成長を実現してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は37,259,570千円と前連結会計年度と比べ2,073,392千円（5.9%）の増収、営業利益は2,919,994千円と前連結会計年度と比べ711,278千円（32.2%）の増益、経常利益は2,518,586千円と前連結会計年度と比べ599,973千円（31.3%）の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,576,600千円と前連結会計年度と比べ359,547千円（29.5%）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。

#### (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の自動化など、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16万人程度の水準となっております。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、当連結会計年度は中古マンションのマッチング数が成長率30%以上の大幅成長となっており、セグメント売上高の増加に大きく寄与いたしました。一方で、新築マンションにつきましては、昨今のマンション価格高騰の影響により、想定より高い粗利を計上する物件が多く、セグメント利益の増加に大きく貢献いたしました。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：415戸
- ・中古マンション：535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：117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、下記の通りとなっております。

- ・賃貸管理戸数：4,101戸
- ・建物管理戸数：4,744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35,639,684千円（前連結会計年度比3.4%増）、営業利益は4,302,599千円（前連結会計年度比19.5%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・株式会社シービーラボ、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ズ株式会社・株式会社CloudTechPlusなどが含まれます。

当連結会計年度においては、注力領域である当事業の成長を加速させるべく、人員の採用及びM&Aを積極的に実行し、2022年9月に株式会社シービーラボを、2023年1月に株式会社CloudTechPlusを、それぞれ子会社化いたしました。サービス拡大2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）やサービス展開1期目のバーナズ株式会社、順調に陣容を拡大しているアヴァント株式会社、各社とも順調に受注件数が増えており、これに新規の子会社の売上高も加わり、当事業セグメントは大幅に成長している状況となっております。

これらの結果、売上高は1,799,354千円（前連結会計年度比115.9%増）、営業利益は51,837千円（前連結会計年度は営業損失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、43,441,800千円となり、前連結会計年度末に比べ11,459,480千円増加しております。これは主に翌連結会計年度の販売拡大に向け、新築マンション、中古マンションともに在庫量を増やしたことにより販売用不動産が前連結会計年度末に比べ11,340,661千円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、33,869,650千円となり、前連結会計年度末に比べ10,107,766千円増加しております。これは主に中古マンションや開発用地の取得にかかる資金調達により短期借入金の前連結会計年度に比べ5,561,257千円、1年内返済予定を含む長期借入金の前連結会計年度末に比べ3,553,711千円それぞれ増加したことに加え、当連結会計年度末に物件の竣工が集中したことにより買掛金が1,006,947千円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、9,572,150千円となり、前連結会計年度末に比べ1,351,713千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当期純利益1,576,600千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6,809,005千円となりました。

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、主に販売による資金回収があったものの、用地仕入や中古収益不動産の取得による棚卸資産の増加、法人税等の支払があったこと等により、9,307,351千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、主に投資有価証券の取得や子会社株式の取得に伴う支出に加えて、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、285,833千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にかかる資金の確保、機動的な資金の確保にかかる短期借入金の増加及び長期借入れによる収入があったこと等により、8,504,176千円の収入となりました。

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	—	—	25.5	25.4	21.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	60.5	38.7	19.2
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、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・フローを利用しております。

(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。

(注5)2023年3月期は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載を省略しております。

(4) 今後の見通し

2024年3月期の見通しにつきましては、新型コロナウイルスの収束によるインバウンドや個人消費の回復など好材料はあるものの、海外の地政学リスクの継続や不安定な金融市場、継続的な物価高及びこれに伴う建築費の高騰など、経営環境、市場の見通しは依然として先行き不透明な状況が継続すると想定されることから、当社グループの売上高及び利益の多くを占めるDX不動産事業においては、業容の拡大を継続するものの、楽観視できない状況となっております。一方で、このような状況下であるものの、DX領域に関しましては、企業のDX関連投資が引き続き強く進むものと想定されることから、DX推進事業に関しましては、当連結会計年度と同様の成長をしていける環境にあるものと考えております。

そのため、当社グループにおいては、DX不動産事業は引き続き建築費の高騰や高い仕入価格といった状況の中でも適切な仕入コントロールと生産性の向上を基本として着実な売上高成長を継続すること、DX推進事業は積極的な人員採用やM&Aの実行により加速度的な成長に注力していくことを方針としております。また、DX推進事業は、顔認証プラットフォームサービス「FreeID」の売上高拡大、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数増加と、全ての子会社において業績を伸ばすべく、営業活動にも注力してまいります。

2024年3月期連結業績予想につきましては、上記の通りDX不動産事業の建築費の高騰やDX推進事業の加速度的成長のための先行投資を見込んで、売上高42,000百万円（前年同期比12.7%増）、営業利益2,500百万円（前年同期比14.4%減）、経常利益2,120百万円（前年同期比15.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,310百万円（前年同期比16.9%減）としております。

なお、DX不動産事業において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、每期同様、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（ＩＦＲＳ）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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,908,014	6,819,005
売掛金	176,710	328,671
商品	13,935	767
販売用不動産	9,427,375	20,768,036
仕掛販売用不動産	12,511,023	13,054,783
仕掛品	2,766	5,201
前渡金	415,371	243,894
前払費用	65,547	127,214
未収消費税等	2,911	401,879
その他	67,457	104,031
貸倒引当金	△6,171	△3,819
流動資産合計	30,584,942	41,849,666
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	110,129	109,599
構築物（純額）	6,696	6,288
車両運搬具（純額）	0	-
工具、器具及び備品（純額）	46,933	36,399
土地	22,062	22,062
有形固定資産合計	185,822	174,350
無形固定資産		
ソフトウェア	258,703	221,900
その他	94,464	189,042
無形固定資産合計	353,167	410,942
投資その他の資産		
投資有価証券	502,364	539,306
破産更生債権等	36,134	26,466
長期前払費用	24,540	19,533
繰延税金資産	143,639	224,766
その他	300,311	335,705
貸倒引当金	△148,604	△138,936
投資その他の資産合計	858,386	1,006,841
固定資産合計	1,397,377	1,592,134
資産合計	31,982,320	43,441,800

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,172,402	2,179,349
短期借入金	4,272,292	9,833,550
1年内償還予定の社債	468,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	2,291,001	7,777,099
未払金	157,501	232,900
未払費用	290,458	336,805
未払法人税等	510,310	666,979
未払消費税等	211,480	54,892
前受金	84,037	133,358
預り金	965,180	1,040,201
前受収益	29,939	49,647
賞与引当金	55,535	65,548
役員賞与引当金	67,000	70,500
アフターコスト引当金	47,526	86,805
流動負債合計	10,622,667	22,595,639
固定負債		
社債	770,000	802,000
長期借入金	12,256,952	10,324,565
その他	112,264	147,445
固定負債合計	13,139,216	11,274,010
負債合計	23,761,883	33,869,650
<b>純資産の部</b>		
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	8,286,477
自己株式	△502	△48,732
株主資本合計	8,057,003	9,390,922
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	79,752
その他の包括利益累計額合計	81,447	79,752
新株予約権	7,301	7,568
非支配株主持分	74,683	93,906
純資産合計	8,220,436	9,572,150
負債純資産合計	31,982,320	43,441,800

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	35,186,178	37,259,570
売上原価	29,555,497	30,258,628
売上総利益	5,630,680	7,000,942
販売費及び一般管理費	3,421,965	4,080,947
営業利益	2,208,715	2,919,994
営業外収益		
受取利息	61	225
受取配当金	2,915	3,700
受取手数料	1,596	1,774
違約金収入	7,740	1,256
雇用調整助成金	43,315	13,858
その他	1,751	11,323
営業外収益合計	57,381	32,138
営業外費用		
支払利息	234,217	280,024
支払手数料	99,228	82,896
投資有価証券評価損	-	49,999
その他	14,038	20,626
営業外費用合計	347,484	433,547
経常利益	1,918,612	2,518,586
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	1,934,632	2,518,586
法人税、住民税及び事業税	756,725	1,006,171
法人税等調整額	△46,536	△80,377
法人税等合計	710,188	925,793
当期純利益	1,224,443	1,592,792
非支配株主に帰属する当期純利益	7,390	16,191
親会社株主に帰属する当期純利益	1,217,053	1,576,600

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	1,224,443	1,592,792
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,928	△1,695
その他の包括利益合計	6,928	△1,695
包括利益	1,231,371	1,591,096
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,223,981	1,574,905
非支配株主に係る包括利益	7,390	16,191

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	その他の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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	その他の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	616,119	534,223	6,907,163	△502	8,057,003	81,447	81,447	7,301	74,683	8,220,436
当期変動額										
新株の発行(新株予約権の行使)	1,130	1,130			2,260					2,260
剰余金の配当			△197,286		△197,286					△197,286
親会社株主に帰属する当期純利益			1,576,600		1,576,600					1,576,600
自己株式の取得				△48,229	△48,229					△48,229
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		573			573					573
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						△1,695	△1,695	267	19,222	17,795
当期変動額合計	1,130	1,703	1,379,314	△48,229	1,333,918	△1,695	△1,695	267	19,222	1,351,713
当期末残高	617,249	535,927	8,286,477	△48,732	9,390,922	79,752	79,752	7,568	93,906	9,572,150

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	1,934,632	2,518,586
減価償却費	96,143	98,768
株式報酬費用	△147	△196
敷金償却額	4,969	5,973
長期前払費用償却額	5,498	6,388
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△21,854	△12,019
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,838	10,012
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,000	3,500
アフターコスト引当金の増減額 (△は減少)	36,798	39,279
受取利息	△61	△225
支払利息	234,217	280,024
支払手数料	99,228	82,896
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)	△99,316	△135,060
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△808,327	△11,873,688
前渡金の増減額 (△は増加)	△38,182	171,447
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,189,728	1,000,169
その他	806,060	△221,112
小計	1,050,748	△8,025,255
利息の受取額	61	225
利息の支払額	△239,515	△281,395
手数料の支払額	△99,228	△82,896
法人税等の支払額	△584,581	△918,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	127,485	△9,307,351

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
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	△194,914	△89,969
有形固定資産の取得による支出	△15,355	△21,578
無形固定資産の取得による支出	△59,343	△49,352
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△100,349
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	△35,479	△32,532
その他	△137	7,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,187	△285,833
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）	513,892	5,561,257
長期借入れによる収入	9,286,600	9,208,900
長期借入金の返済による支出	△7,219,835	△5,655,189
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	△48,000	△468,000
株式の発行による収入	11,909	1,868
自己株式の取得による支出	-	△48,229
配当金の支払額	△189,199	△197,286
非支配株主からの払込みによる収入	5,000	-
その他	-	855
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,560,367	8,504,176
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,716,040	△1,089,008
現金及び現金同等物の期首残高	5,181,973	7,898,014
現金及び現金同等物の期末残高	7,898,014	6,809,005

(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)

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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といたしました。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

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

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による収入	333,417千円

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

株式の取得により新たに株式会社シービーラボ及び株式会社CloudTechPlus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株式取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	42,190千円
固定資産	5,036
のれん	98,736
流動負債	△23,358
固定負債	—
非支配株主持分	△3,604
株式の取得価額	119,000
現金及び現金同等物	△18,650
差引:新規連結子会社取得のための支出	100,349千円

(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 株式会社シービーラボ

事業の内容 システムコンサルティング・プロジェクトマネジメント支援事業、システム開発事業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社シービーラボに所属する人材が、当社のグループ子会社と大きくシナジーを発揮し、当社グループが注力するDX事業領域において、成長の原動力の一つになると判断し、株式取得を決定いたしました。

(3) 企業結合日

2022年9月1日

(4) 企業結合の法的形式

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

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得し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

2022年9月1日から2023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株式会社シービーラボ の普通株式の企業結合日における時価	現金及び預金	49,000千円
企業結合日に取得した普通株式の対価		49,000千円
取得原価		49,000千円

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 5,000千円

5. 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

43,155千円

(2) 発生原因

主として株式会社シービーラボがDX推進事業を展開するにあたって、当社グループの子会社として、所属する人材の案件稼働が増加することによって期待される超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 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	5,844 千円
固定資産	—
資産合計	5,844
流動負債	—
固定負債	—
負債合計	—

7. 企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び今後の会計処理方針

(1) 条件付取得対価の内容

取得の対価には、条件付対価を含めておりません。条件が成立した場合、最大21,000千円の条件付取得対価（アーンアウト対価）が発生する契約であり、現時点では確定しておりません。

(2) 会計方針

取得対価の変動が発生した場合には、取得時に発生したものとみなして取得原価を修正し、のれん

及びのれんの償却額を修正することとしております。

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

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。

## 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 株式会社CloudTechPlus

事業の内容 クラウドインテグレーション事業 (Salesforce導入・クラウド連携サービス)

#### (2) 企業結合を行った主な理由

株式会CloudTechPlusに所属する人材が、当社のグループ子会社と大きくシナジーを発揮し、当社グループが注力するDX事業領域において、成長の原動力の一つになると判断し、株式取得を決定いたしました。

#### (3) 企業結合日

2023年1月31日

#### (4) 企業結合の法的形式

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

80.0%

#### (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得し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

2023年1月1日から2023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

取得原価は、当事者間の守秘義務契約により非開示とさせていただきます。

### 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 3,000千円

### 5. 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

55,581千円

#### (2) 発生原因

主として株式会社CloudTechPlusがDX推進事業を展開するにあたって、当社グループの子会社として、所属する人材の案件稼働が増加することによって期待される超過収益力であります。

#### (3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

### 6. 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	36,345 千円
固定資産	5,036
資産合計	41,382
流動負債	23,358
固定負債	—
負債合計	23,358

### 7. 企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び今後の会計処理方針

#### (1) 条件付取得対価の内容

取得の対価には、条件付対価を含めておりません。条件が成立した場合、最大50,000千円の条件付取得対価（アーンアウト対価）が発生する契約であり、現時点では確定しておりません。

#### (2) 会計方針

取得対価の変動が発生した場合には、取得時に発生したものとみなして取得原価を修正し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしております。

### 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

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。

(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マンション等の投資家・実需向け開発販売事業や中古マンション等の投資家マッチング事業（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、株式会社シービーラボ、株式会社CloudTechPlus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。

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 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	25,859,315	833,594	26,692,910	△109,428	26,583,482
その他の収益 (注) 3	8,602,696	—	8,602,696	—	8,602,696
外部顧客への売上高	34,462,012	724,166	35,186,178	—	35,186,178
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	109,428	109,428	△109,428	—
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	15,584	888	16,473	78,508	94,981
のれん償却額	—	6,746	6,746	—	6,746
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	31,985	3,747	35,732	48,002	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、報告セグメントに配分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配分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。
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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	26,417,361	1,799,354	28,216,715	△179,467	28,037,248
その他の収益 (注) 3	9,222,322	—	9,222,322	—	9,222,322
外部顧客への売上高	35,639,684	1,619,886	37,259,570	—	37,259,570
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	179,467	179,467	△179,467	—
計	35,639,684	1,799,354	37,439,038	△179,467	37,259,570
セグメント利益又は損失（△）	4,302,599	51,837	4,354,436	△1,434,442	2,919,994
セグメント資産	34,740,776	1,341,922	36,082,699	7,359,101	43,441,800
その他の項目					
減価償却費	20,189	4,369	24,558	72,932	97,491
のれん償却額	—	12,902	12,902	—	12,902
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,453	41,514	46,968	24,667	71,635

（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△1,434,442千円には、セグメント間取引消去△19,564千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,414,877千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7,359,101千円には、セグメント間取引消去△61,969千円、報告セグメントに配分していない全社資産7,421,070千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72,932千円は、主に報告セグメントに配分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24,667千円は、主に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。
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。

【関連情報】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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
株式会社JR東日本ビルディング	4,401,165	DX不動産事業
ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特定目的会社	4,200,000	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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 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。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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	—	169,045	169,045	—	169,045

（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 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,113.80円	1,302.76円
1株当たり当期純利益	166.82円	215.92円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	165.70円	214.84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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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)	1,217,053	1,576,600
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)	1,217,053	1,576,600
普通株式の期中平均株式数(株)	7,295,713	7,301,845
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)	49,092	36,730
(うち新株予約権)(株)	(49,092)	(36,730)
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った潜在株式の概要	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)	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) 第5回新株予約権 新株予約権の数 18,000個 (普通株式 18,000株) 第6回新株予約権 新株予約権の数 84,000個 (普通株式 84,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。