



2024年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年8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 <https://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8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. 2024年3月期第1四半期の連結業績(2023年4月1日～2023年6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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期第1四半期	15,289	89.5	1,835	158.1	1,752	170.5	1,166	165.1
2023年3月期第1四半期	8,066	7.7	711	9.0	648	9.2	439	9.9

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 1,256百万円 (202.4%) 2023年3月期第1四半期 415百万円 (21.6%)

	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
2024年3月期第1四半期	160.41	159.73
2023年3月期第1四半期	60.20	59.85

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	38,700	10,544	27.0
2023年3月期	43,441	9,572	21.8

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 10,437百万円 2023年3月期 9,470百万円

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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年3月期		0.00		40.00	40.00
2024年3月期					
2024年3月期(予想)		0.00		45.00	45.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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) 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 : 無
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

(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)	2024年3月期1Q	7,313,000 株	2023年3月期	7,311,000 株
期末自己株式数	2024年3月期1Q	41,277 株	2023年3月期	41,277 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期1Q	7,269,767 株	2023年3月期1Q	7,306,876 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	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(企業結合等関係)	8
(セグメント情報等)	9

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1四半期連結累計期間（2023年4月1日～2023年6月30日）におけるわが国経済は、海外の地政学リスクの顕在化や世界的な需給バランスの影響等により物価高が継続し、国内のインフレが大きく進行する状況となりました。一方で、新型コロナウイルスの5類への移行などにより経済活動の本格的再開が進み、過剰貯蓄を原資とした個人消費の回復やインバウンドの回復、リバウンド需要などにより景気は緩やかな回復基調となり、企業のデジタル化の進展などを背景としたソフトウェア投資も堅調な状況となりました。

このような経済環境の中、当社グループは、DXを基軸とした事業活動をより一層強化し、DX推進事業は新規案件受注を拡大、DX不動産事業は好調に販売を拡大し、ともに事業状況は好調に推移する状況となり、前年同四半期比で大幅に増収増益し、好調な滑り出しとなりました。また、このグループ全体でのDXを基軸とした事業活動を評価いただき、「DX銘柄2023」に初選出されました。

これらの結果、当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高15,289,433千円（前年同四半期比89.5%増）、営業利益1,835,970千円（前年同四半期比158.1%増）、経常利益1,752,800千円（前年同四半期比170.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,166,152千円（前年同四半期比165.1%増）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、2023年4月の日銀総裁の交代による金融政策の動向を懸念しておりましたが、交代後も金融政策については据え置きが続いており、この金融環境に自社のデジタル化によって強化・効率化された販売活動が相まって、当第1四半期連結累計期間においても引き続き好調な営業状況となりました。当事業の指標の一つとなる不動産投資会員数は16万人程度と着実に増加しており、安定収益投資商品としての収益不動産の強いニーズが継続している状況となっております。なお、当第1四半期連結累計期間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：243戸
- ・中古マンション：144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：62戸
- ・都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ：1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、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：4,327戸
- ・建物管理戸数：4,744戸

これらの結果、売上高は14,768,751千円（前年同四半期比90.1%増）、営業利益は2,209,686千円（前年同四半期比131.7%増）となりました。

(DX推進事業)

DX推進事業は、当第1四半期連結累計期間においても、顔認証プラットフォームサービスにおけるソリューション導入の拡大や他社DXを推進するDX支援（クラウドインテグレーションサービス、システム受託開発等）の拡大に注力し、順調に新規受注を拡大したことにより売上高は大幅に増加し、先行投資として費用が多く計上される結果となりました。また、当事業は、M&Aと人材採用による事業の加速的成長を基本方針としており、2023年4月に株式会社リゾルバの株式を取得し子会社化、新卒入社も20名近く行うなど、この基本方針に沿った事業活動を行ってまいりました。

これらの結果、売上高は524,935千円（前年同四半期比58.9%増）、営業損失は49,302千円（前年同四半期は営業利益31,870千円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、38,700,323千円となり、前連結会計年度末に比べ4,741,477千円減少しております。これは主に自社開発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1,917,329千円増加した一方、自社開発物件及び中古収益不動産の積極的な販売に伴い販売用不動産が6,450,728千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債合計は、28,155,690千円となり、前連結会計年度末に比べ5,713,960千円減少しております。これは主に物件販売後の回収資金による返済により短期借入金が2,629,460千円、物件の工事代金支払により買掛金が1,701,239千円、自社開発物件を順調に引渡ししたことにより1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が1,372,954千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は、10,544,632千円となり、前連結会計年度末に比べ972,482千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290,788千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益1,166,152千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DX不動産事業の収益は、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。2024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、2023年5月10日に公表いたしました「2023年3月期 決算短信」における「2024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いて作成しており、実際の連結業績は今後の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 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,819,005	6,748,406
売掛金	328,671	318,467
商品	767	6,699
販売用不動産	20,768,036	14,317,308
仕掛販売用不動産	13,054,783	14,972,112
仕掛品	5,201	3,601
その他	877,019	618,474
貸倒引当金	△3,819	△3,669
流動資産合計	41,849,666	36,981,401
固定資産		
有形固定資産	174,350	168,083
無形固定資産	410,942	491,047
投資その他の資産		
その他	671,136	1,198,726
貸倒引当金	335,705	△138,936
投資その他の資産合計	1,006,841	1,059,790
固定資産合計	1,592,134	1,718,921
資産合計	43,441,800	38,700,323
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,179,349	478,109
短期借入金	9,833,550	7,204,090
1年内償還予定の社債	68,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	7,777,099	6,489,632
未払法人税等	666,979	605,389
賞与引当金	65,548	16,279
役員賞与引当金	70,500	-
アフターコスト引当金	86,805	96,800
その他	1,847,807	2,026,320
流動負債合計	22,595,639	16,984,622
固定負債		
社債	802,000	782,000
長期借入金	10,324,565	10,239,078
その他	147,445	149,990
固定負債合計	11,274,010	11,171,068
負債合計	33,869,650	28,155,690

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	617,249	618,366
資本剰余金	535,927	537,044
利益剰余金	8,286,477	9,161,047
自己株式	△48,732	△48,732
株主資本合計	9,390,922	10,267,726
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,752	169,984
その他の包括利益累計額合計	79,752	169,984
新株予約権	7,568	7,078
非支配株主持分	93,906	99,842
純資産合計	9,572,150	10,544,632
負債純資産合計	43,441,800	38,700,323

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	8,066,737	15,289,433
売上原価	6,495,990	12,334,141
売上総利益	1,570,746	2,955,292
販売費及び一般管理費	859,459	1,119,322
営業利益	711,287	1,835,970
営業外収益		
受取利息	1	11
受取配当金	3	2,355
受取手数料	431	445
違約金収入	200	600
雇用調整助成金	8,706	-
その他	2,909	670
営業外収益合計	12,250	4,082
営業外費用		
支払利息	60,421	76,121
支払手数料	13,419	8,242
その他	1,688	2,887
営業外費用合計	75,529	87,251
経常利益	648,008	1,752,800
税金等調整前四半期純利益	648,008	1,752,800
法人税、住民税及び事業税	171,741	575,841
法人税等調整額	31,517	10,232
法人税等合計	203,259	586,074
四半期純利益	444,749	1,166,726
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,903	573
親会社株主に帰属する四半期純利益	439,845	1,166,152

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	444,749	1,166,726
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△29,115	90,232
その他の包括利益合計	△29,115	90,232
四半期包括利益	415,633	1,256,958
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	410,729	1,256,385
非支配株主に係る四半期包括利益	4,903	573

(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。

(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 株式会社リゾルバ
事業の内容 クラウドインテグレーション事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社のグループ子会社と同様の事業を異なる顧客ドメインに対し展開しており、今後の当社グループのDX推進事業の飛躍的な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4月14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

90.0%

(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. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれている被取得企業の業績の期間

被取得企業のみなし取得日を2023年3月31日としており、かつ、当社と被取得企業との四半期連結決算日の差異が3ヶ月を超えないことから、当第1四半期連結会計期間においては貸借対照表のみを連結しております。そのため、当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合日直前に保有していた株式会社リゾルバの			
企業結合日における時価			－千円
企業結合日に取得した普通株式の対価	現金及び預金	135,000千円	
取得原価			135,000千円

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 4,000千円

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

93,877千円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開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45,000千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。

7. 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022年6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			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	7,626,779	330,397	7,957,177	△30,686	7,926,490
その他の収益	140,246	—	140,246	—	140,246
外部顧客への売上高	7,767,026	299,711	8,066,737	—	8,066,737
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	30,686	30,686	△30,686	—
計	7,767,026	330,397	8,097,423	△30,686	8,066,737
セグメント利益又は損失(△)	953,619	31,870	985,489	△274,202	711,287

(注) 1. 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△274,202千円には、セグメント間取引消去△1,906千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△272,295千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。

当第1四半期連結累計期間(自2023年4月1日至2023年6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			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	10,799,983	524,935	11,324,919	△4,253	11,320,665
その他の収益(注) 3	3,968,768	—	3,968,768	—	3,968,768
外部顧客への売上高	14,768,751	520,682	15,289,433	—	15,289,433
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	4,253	4,253	△4,253	—
計	14,768,751	524,935	15,293,687	△4,253	15,289,433
セグメント利益又は損失(△)	2,209,686	△49,302	2,160,384	△324,414	1,835,970

(注) 1. 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△324,414千円には、セグメント間取引消去21,281千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△345,695千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。

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。