

プロパティエージェント株式会社

（ 自 2023年 4月 1日
至 2024年 3月 31日 ）

貸 借 対 照 表

(2024年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	44,704,903	流 動 負 債	22,062,695
現 金 及 び 預 金	7,399,579	買 掛 金	1,792,360
売 掛 金	22,488	短 期 借 入 金	9,547,380
販 売 用 不 動 産	20,449,593	1 年 以 内 償 還 予 定 社 債	68,000
仕 掛 販 売 用 不 動 産	15,721,270	1 年 以 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	7,944,559
前 渡 金	443,099	未 払 金	90,100
前 払 費 用	85,041	未 払 法 人 税 等	407,904
短 期 貸 付 金	704,000	未 払 消 費 税	280,263
そ の 他	66,533	前 受 金	323,188
貸 倒 引 当 金	△186,703	預 り 金	71,706
固 定 資 産	478,952	前 受 収 益	1,305,409
有 形 固 定 資 産	48,243	賞 与 引 当 金	49,419
建 構 物	20,179	ア フ タ ー コ ス ト 引 当 金	41,621
工 具 、 器 具 及 び 備 品	5,907		140,783
土 地	95	固 定 負 債	13,896,294
無 形 固 定 資 産	22,062	社 債	734,000
ソ フ ト ウ ェ ア	39,832	長 期 借 入 金	12,997,378
そ の 他	39,711	そ の 他	164,916
投 資 そ の 他 の 資 産	121	負 債 合 計	35,958,990
投 資 有 価 証 券	390,875	(純 資 産 の 部)	
破 産 更 生 債 権 等	0	株 主 資 本	9,224,864
長 期 前 払 費 用	26,466	資 本 金	618,734
繰 延 税 金 資 産	12,778	資 本 剰 余 金	568,734
そ の 他	320,874	資 本 準 備 金	568,734
貸 倒 引 当 金	169,692	利 益 剰 余 金	8,037,395
	△138,936	利 益 準 備 金	30,936
		そ の 他 利 益 剰 余 金	8,006,458
		繰 越 利 益 剰 余 金	8,006,458
		純 資 産 合 計	9,224,864
資 産 合 計	45,183,855	負 債 ・ 純 資 産 合 計	45,183,855

損 益 計 算 書

(2023年 4 月 1日から
2024年 3 月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		40,174,217
売 上 原 価		33,588,312
売 上 総 利 益		6,585,905
販売費及び一般管理費		3,857,087
営 業 利 益		2,728,817
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	1,864	
受 取 配 当 金	5,602	
違 約 金 収 入	3,950	
履 行 義 務 免 除 益	6,441	
そ の 他	7,903	25,761
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	316,029	
支 払 手 数 料	110,416	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	185,000	
そ の 他	9,373	620,819
経 常 利 益		2,133,760
税 引 前 当 期 純 利 益		2,133,760
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		753,410
法 人 税 等 調 整 額		△ 82,287
当 期 純 利 益		1,462,636

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

①有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等…………… 移動平均法による原価法

②棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産・個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産…………… 定率法

（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物…………… 8～39年

構築物…………… 30～38年

工具、器具及び備品…………… 5～8年

②無形固定資産…………… 定額法

なお、自社利用ソフトウェアについては、見込利用期間（5年）に基づく定額法によっております。

(3) 引当金の計上基準

①貸倒引当金…………… 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金…………… 従業員の賞与支給に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

③アフターコスト引当金…………… 当事業年度末までに販売した中古物件に係るアフターコストに備えるため、個別物件に係る必要額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社はDX不動産事業における不動産の販売を主な事業とし、不動産の販売については、その引渡時点において顧客が不動産に対する支配を獲得し、履行義務が充足されると判断していることから、不動産の引渡時点で収益を認識しております。

また、収益は顧客との契約において約束された対価から返品、値引き及び割戻し等を控除した金額で測定しております。

取引の対価は履行義務を充足してから1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理…………… 資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

DX不動産事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

売上原価	229,791	千円
販売用不動産	20,449,593	千円
仕掛販売用不動産	15,721,270	千円

(2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①算出方法

個別棚卸資産ごと、販売見込額から販売直接費を控除した金額を正味売却価額として、簿価と比較し、正味売却価額の方が小さい場合に、簿価を正味売却価額まで切り下げております。

②主要な仮定

見込販売額は、主に以下の二つの方法から見積っております。

- ・収益不動産：周辺相場賃料もしくは現行賃料を周辺販売相場利回りで割戻す方法
- ・実需不動産：周辺販売相場に基づく単位面積当たり販売価格に実際面積を乗じる方法

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定は、全て周辺相場による数値となっているため、相場が変動することにより、正味売却価額も変動することとなります。

これによって、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

現金及び預金	20,000	千円
販売用不動産	9,309,129	千円
仕掛販売用不動産	13,873,258	千円
計	23,202,388	千円

②担保に係る債務

短期借入金	6,029,630	千円
1年内返済予定長期借入金	7,121,748	千円
長期借入金	10,807,169	千円
計	23,958,547	千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

12,030	千円
--------	----

(3) 関係会社に対する金銭債権、債務

短期貸付金	704,000	千円
立替金	1,442	千円
買掛金	19,237	千円
未払金	1,452	千円

4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

売上高	43,724	千円
売上原価	67,992	千円
販売費及び一般管理費	22,500	千円
営業外収益	1,785	千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

(2) 当事業年度の末日における株式引受権に係る当該株式会社の株式の数

該当事項はありません。

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

貸倒引当金	99,710	千円
棚卸資産評価損	82,169	千円
保有販売用不動産	52,546	千円
アフターコスト引当金	43,107	千円
未払事業税	19,616	千円
賞与引当金	12,744	千円
その他	10,979	千円
繰延税金資産合計	320,874	千円

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は資金運用については原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については主に銀行借入による方針であります。また、デリバティブ取引については行わない方針であります。

借入金は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであり、長期借入金の金利変動リスクについては、変動性の低い金利にて調達し、分割弁済によりその影響をさらに緩和する方針であります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、市場価格のない非上場株式（貸借対照表計上額0千円）は、含めておりません。また、現金は注記を省略しており、預金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、注記を省略しております。

	貸借対照表計上額 (千円) (*1)	時価 (千円) (*1)	差額 (千円)
(1) 売掛金	22,488	22,488	—
(2) 買掛金	(1,792,360)	(1,792,360)	—
(3) 短期借入金	(9,547,380)	(9,547,380)	—
(4) 社債(*2)	(802,000)	(797,294)	△4,705
(5) 長期借入金(*3)	(20,941,937)	(20,916,461)	△25,475

(*1) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(*2) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(*3) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：

同一の資産または負債の活発な市場における相場価格により算定した時価

レベル2の時価：

レベル1のインプット以外の直接または間接的に観察可能なインプットにより算定した価格

レベル3の時価：

重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債
該当事項はありません。

② 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	—	22,488	—	22,488
買掛金	—	1,792,360	—	1,792,360
短期借入金	—	9,547,380	—	9,547,380
社債	—	797,294	—	797,294
長期借入金	—	20,916,461	—	20,916,461

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

売掛金、買掛金、短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられ、レベル2の時価に分類しております。

社債

当社の発行する社債の時価は、償還予定額及び社債利息の合計額と、当該社債の残存期間及び信用スプレッドを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用スプレッドを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

7. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報について、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,260円95銭
1株当たり当期純利益	200円53銭

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社

(単位：千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	ミガロホールディングス株式会社	被所有 直接100.0%	当社の経営管理 資金援助 役員の兼任	経営・管理機能委託 (注1) 資金の借入(注2) 利息の支払 経費の立替	438,000 675,000 585 —	— 短期借入金 — 立替金 未払金	— 675,000 — 2,778 1,468

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 親会社にて担っているコーポレート機能、事務所賃借料、経営管理料等であり、親会社の想定発生費用に一定のマークアップを加算したものがグループ各社に配布されたものを負担しております。

(注2) 資金の借入については、市場金利を勘案して決定しており、借入期間は1年としております。なお、担保の設定はしていません。

(2) 兄弟会社

(単位：千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社 の子会社	XYZ株式会社	なし	経営管理、 顔認証製品・サービスの購入、 資金援助、 役員の兼任	経営・管理機能受託 (注1) 顔認証システム受取ライセンス料 顔認証製品購入 顔認証サービスの購入 資金の貸付(注2) 利息の受取	5,400 25,524 67,724 267 215,000 509	— — 買掛金 — 短期貸付金 —	— — 19,237 — 215,000 —
親会社 の子会社	バーナズ株式会社	なし	経営管理、 資金援助、 役員の兼任	経営・管理機能受託 (注1) 資金の貸付(注2) 利息の受取 経費の立替	4,800 380,000 1,037 —	— 短期貸付金 — 立替金	— 380,000 — 1,442
親会社 の子会社	アヴァント株式会社	なし	経営管理、 システム保守の委託、 役員の兼任	経営・管理機能受託 (注1) システム保守委託	2,400 15,000	— 未払金	— 1,375
親会社 の子会社	株式会社 シービーラボ	なし	経営管理、 広告制作の委託 資金援助	経営・管理機能受託 (注1) 広告制作委託 資金の貸付(注2) 利息の受取	4,800 1,285 70,000 191	— 未払金 短期貸付金 —	— 77 70,000 —
親会社 の子会社	株式会社 CloudTechPlus	なし	経営管理、 資金援助	経営・管理機能受託 (注1) 資金の貸付(注2) 利息の受取	800 39,000 47	— 短期貸付金 —	— 39,000 —
親会社 の子会社	株式会社リゾルバ	なし	教育研修の委託	教育研修委託	1,647	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) ホールディングス体制移行前、当社の子会社であった時に受領していたものであり、コーポレート機能、事務所賃借料、経営管理料等であります。金額は、想定発生費用を勘案してグループ各社に負担させていたものとなります。

(注2) 資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しており、借入期間は1年としております。なお、担保の受入はしていません。また、当該資金の貸付は、取引決済資金の貸付であり、資金水準によってその残高が毎月変動しているため、取引金額は期末残高を記載しております。

以上