

プロパティエージェント株式会社

（ 自 2024年 4月 1日
至 2025年 3月 31日 ）

貸 借 対 照 表

(2025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	50,606,329	流 動 負 債	22,662,796
現 金 及 び 預 金	5,505,676	買 掛 金	1,076,405
売 掛 金	24,338	短 期 借 入 金	10,533,600
販 売 用 不 動 産	19,482,420	1 年 以 内 償 還 予 定 社 債	468,000
仕 掛 販 売 用 不 動 産	24,448,355	1 年 以 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	8,145,763
前 渡 金	348,167	未 払 金	121,270
前 払 費 用	65,060	未 払 法 人 税 等	233,558
短 期 貸 付 金	823,000	前 受 金	466,111
そ の 他	161,524	預 り 金	202,179
貸 倒 引 当 金	△252,214	前 受 収 益	1,129,680
固 定 資 産	532,842	賞 与 引 当 金	47,209
有 形 固 定 資 産	47,022	ア フ タ ー コ ス ト 引 当 金	46,845
建 物	19,363		192,172
構 築 物	5,549		
工 具 、 器 具 及 び 備 品	47	固 定 負 債	18,565,953
土 地	22,062	社 債	266,000
無 形 固 定 資 産	26,236	長 期 借 入 金	18,057,648
ソ フ ト ウ ェ ア	26,115	そ の 他	242,305
そ の 他	121	負 債 合 計	41,228,750
投 資 そ の 他 の 資 産	459,583	(純 資 産 の 部)	
投 資 有 価 証 券	0	株 主 資 本	9,910,421
破 産 更 生 債 権 等	26,466	資 本 金	100,000
長 期 前 払 費 用	8,689	資 本 剰 余 金	1,087,469
繰 延 税 金 資 産	393,721	資 本 準 備 金	1,087,469
そ の 他	169,642	利 益 剰 余 金	8,722,952
貸 倒 引 当 金	△138,936	利 益 準 備 金	30,936
		そ の 他 利 益 剰 余 金	8,692,015
		繰 越 利 益 剰 余 金	8,692,015
		純 資 産 合 計	9,910,421
資 産 合 計	51,139,172	負 債 ・ 純 資 産 合 計	51,139,172

損 益 計 算 書

(2024年 4 月 1日から
2025年 3 月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		47,279,875
売 上 原 価		40,419,191
売 上 総 利 益		6,860,684
販売費及び一般管理費		3,954,659
営 業 利 益		2,906,025
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	7,579	
受 取 配 当 金	2	
違 約 金 収 入	2,200	
受 取 手 数 料	1,351	
そ の 他	741	11,874
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	449,020	
支 払 手 数 料	119,414	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	65,000	
そ の 他	5,260	638,695
経 常 利 益		2,279,203
税 引 前 当 期 純 利 益		2,279,203
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		866,493
法 人 税 等 調 整 額		△ 72,846
当 期 純 利 益		1,485,557

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……………15～39年

構築物……………20～38年

工具、器具及び備品……………3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. 会計方針の変更に関する注記

・法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用

当社は、「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号2022年10月28日公表）を、当事業年度の期首より適用しております。なお、本会計基準等の適用による計算書類に与える影響はありません。

3. 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	8,271	千円
販売用不動産	19,482,420	千円
仕掛販売用不動産	24,448,355	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。

4. 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	9,656,135	千円
仕掛販売用不動産	20,927,488	千円
計	30,603,624	千円

②担保に係る債務

短期借入金	7,728,650	千円
1年内返済予定長期借入金	7,477,570	千円
長期借入金	16,335,000	千円
計	31,541,220	千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

13,251 千円

(3) 関係会社に対する金銭債権、債務

短期貸付金	823,000	千円
短期借入金	2,043,000	千円

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

売上高	1,375,230	千円
売上原価	250,403	千円
販売費及び一般管理費	928,527	千円
営業外収益	3,832	千円
営業外費用	8,669	千円

6. 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。

7. 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	123,290	千円
棚卸資産評価損	75,314	千円
保有販売用不動産	61,529	千円
アフターコスト引当金	58,843	千円
未払事業税	49,047	千円
賞与引当金	14,344	千円
その他	11,351	千円
繰延税金資産合計	393,721	千円

8. 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

2025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	24,338	24,338	—
(2) 買掛金	(1,076,405)	(1,076,405)	—
(3) 短期借入金	(10,533,600)	(10,533,600)	—
(4) 社債(*2)	(734,000)	(726,003)	△7,996
(5) 長期借入金(*3)	(26,203,411)	(26,199,509)	△3,901

(*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	—	24,338	—	24,338
買掛金	—	1,076,405	—	1,076,405
短期借入金	—	10,533,600	—	10,533,600
社債	—	726,003	—	726,003
長期借入金	—	26,199,509	—	26,199,509

(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。

9. 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。

10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,354円66銭
1株当たり当期純利益	203円06銭

11. 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) 配当金の支払 資金の借入(注2) 利息の支払 経費の立替	906,000 800,000 2,043,000 8,669 —	— — 短期借入金 — 立替金 未払金	— — 2,043,000 — 4,023 2,270

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、担保の設定はしておりません。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。

(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	顔認証製品・サービスの購入、 資金援助、 役員の兼任	顔認証製品購入 顔認証サービスの購入 資金の貸付（注1） 利息の受取 経費の立替	86,668 930 439,000 1,434 —	買掛金 未払費用 短期貸付金 — 立替金	234 14,735 439,000 — 12
親会社 の 子会社	バーナーズ株式会社	なし	システム開発の委託、 資金援助、 役員の兼任	システム開発手数料の 支払 資金の貸付（注1） 利息の受取 経費の立替	5,120 — 269,000 1,842 —	未払金 前払費用 短期貸付金 — 立替金	2,816 1,000 269,000 — 21,798
親会社 の 子会社	アヴァント株式会社	なし	システム保守の委託、 役員の兼任	システム保守委託	18,112	未払金	1,815
親会社 の 子会社	株式会社 シービーラボ	なし	広告制作の委託 資金援助	広告制作委託 資金の貸付（注1） 利息の受取	612 56,000 303	未払金 短期貸付金 —	6 56,000 —
親会社 の 子会社	株式会社 CloudTechPlus	なし	資金援助	資金の貸付（注1） 利息の受取	39,000 251	短期貸付金 —	39,000 —
親会社 の 子会社	株式会社 アソシア・プロパティ	なし	不動産売買 不動産仲介 不動産管理委託	売買代金の受取 （注2） 仲介手数料の支払 管理業務委託	1,375,230 166,027 1,000	前渡金 売掛金 未払金	3,000 251 228
親会社 の 子会社	ドレスコード 株式会社	なし	システム開発の委託	システム開発手数料の 支払	1,440	未払金	1,584
親会社 の 子会社	株式会社 ベスト・プラクティス	なし	資金援助	資金の貸付（注1）	20,000	短期貸付金	20,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 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、担保の受入はしておりません。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。

(注2) 売買代金の受取については、市場価格を参考に決定した価格によっております。

以上