

# 第18回定時株主総会招集ご通知に関するの インターネット開示事項

## 連結株主資本等変動計算書 連結注記表 株主資本等変動計算書 個別注記表

(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

プロパティエージェント株式会社

上記の事項につきましては、法令および当社定款第16条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.propertyagent.co.jp/ir/>）に掲載することにより株主のみなさまに提供しております。

## 連結株主資本等変動計算書

(2020年4月1日から  
2021年3月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	596,109	546,109	4,908,318	△426	6,050,112
当期変動額					
新株の発行 (新株予約権の行使)	13,246	13,246			26,492
剰余金の配当			△179,812		△179,812
自己株式の取得				△76	△76
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,170,092		1,170,092
株主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	13,246	13,246	990,279	△76	1,016,696
当期末残高	609,356	559,356	5,898,598	△502	7,066,808

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	その他の包括利益累 計額合計		
当期首残高	—	—	10,339	6,060,451
当期変動額				
新株の発行 (新株予約権の行使)				26,492
剰余金の配当				△179,812
自己株式の取得				△76
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,170,092
株主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	74,519	74,519	△1,274	73,245
当期変動額合計	74,519	74,519	△1,274	1,089,941
当期末残高	74,519	74,519	9,065	7,150,392

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### (1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・ 連結子会社の数 1社
- ・ 連結子会社の名称 DXYZ株式会社

#### (2) 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない関連会社の状況

- ・ 持分法を適用していない関連会社の名称  
アヴァント株式会社
- ・ 持分法を適用しない理由  
持分法を適用していない関連会社は、当期純損益及び利益剰余金その他の項目から見て、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性が乏しいためであります。

#### (3) 連結の範囲または持分法の適用の範囲の変更に関する事項

DXYZ株式会社は新たに設立したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めることとしております。

#### (4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度末日は、連結決算日と一致しております。

#### (5) 会計方針に関する事項

- ・ 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のあるもの……………連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のないもの……………移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、……………個別法による原価法（連結貸借対照表計上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）  
仕掛販売用不動産

・固定資産の減価償却の方法

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
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	5～8年

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。

・引当金の計上基準

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。
賞与引当金	従業員の賞与支給に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。
役員賞与引当金	役員の賞与支給に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。
アフターコスト引当金	当連結会計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。

・その他連結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	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。
-----------	---

## 2.表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度から適用しており、連結注記表に「3.会計上の見積りに関する注記」を記載しております。

## 3. 会計上の見積りに関する注記

不動産開発販売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) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

売上原価	19,473	千円
販売用不動産	11,976,010	千円
仕掛販売用不動産	9,157,480	千円

### (2) 連結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

個別たな卸資産ごと、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しております。

#### 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翌連結会計年度の連結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. 連結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	4,806,466	千円
仕掛販売用不動産	7,996,439	千円
計	<u>12,822,905</u>	千円

###### ②担保に係る債務

短期借入金	1,899,300	千円
1年内返済予定長期借入金	5,016,992	千円
長期借入金	5,017,746	千円
計	<u>11,934,038</u>	千円

##### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

46,266 千円

## 5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 7,277,600株

(2) 配当に関する事項

①配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月25日 定時株主総会	普通株式	179,812	利益剰余金	25.00	2020年3月31日	2020年6月26日

②基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	189,199	利益剰余金	26.00	2021年3月31日	2021年6月28日

(3) 当連結会計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。

(4) 当連結会計年度の末日における当社が発行している新株予約権の目的となる株式の数

①第1回新株予約権 (2014年11月14日決議分)

普通株式 58,200株

②第2回新株予約権 (2017年12月1日決議分)

普通株式 37,000株

## 6. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

当社グループ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

2021年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額 (千円) (* 1)	時価 (千円) (* 1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,191,973	5,191,973	—
(2) 投資有価証券	142,408	142,408	—
(3) 短期借入金	(3,758,400)	(3,758,400)	—
(4) 社債 (* 2)	(1,086,000)	(1,087,319)	1,319
(5) 長期借入金 (* 3)	(12,095,338)	(12,098,381)	3,043

(\* 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。

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金

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ことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

これらは、取引所の価格によっております。

(3) 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ことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

これらの時価については、償還予定額及び社債利息の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2) 非上場株式（連結貸借対照表計上額75,370千円）及び投資事業有限責任組合への出資（連結貸借対照表計上額85,946千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、(2) 投資有価証券に含めておりません。

## 7. 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	982円61銭
1 株当たり当期純利益	161円72銭

## 株主資本等変動計算書

(2020年4月1日から  
2021年3月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	596,109	546,109	546,109	30,936	4,877,382	4,908,318
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)	13,246	13,246	13,246			
剰余金の配当					△179,812	△179,812
自己株式の取得						
当期純利益					1,180,874	1,180,874
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	13,246	13,246	13,246	—	1,001,062	1,001,062
当期末残高	609,356	559,356	559,356	30,936	5,878,444	5,909,380

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△426	6,050,112	—	—	10,339	6,060,451
当期変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)		26,492				26,492
剰余金の配当		△179,812				△179,812
自己株式の取得	△76	△76				△76
当期純利益		1,180,874				1,180,874
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			74,519	74,519	△1,274	73,245
当期変動額合計	△76	1,027,478	74,519	74,519	△1,274	1,100,723
当期末残高	△502	7,077,590	74,519	74,519	9,065	7,161,175

## 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

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のあるもの……………期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直  
入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のないもの……………移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資（金融商品取引法第2条  
第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契  
約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を  
基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっておりま  
す。

##### ②たな卸資産の評価基準及び評価方法

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  
仕掛販売用不動産 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

車両運搬具 6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役員賞与引当金……………役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。
- ④アフターコスト……………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。
- 引当金

(4) 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……………消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、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.表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度から適用しており、個別注記表に「3.会計上の見積りに関する注記」を記載しております。

## 3.会計上の見積りに関する注記

不動産開発販売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	19,473	千円
販売用不動産	11,978,148	千円
仕掛販売用不動産	9,157,480	千円

(2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

連結注記表に記載されている内容と同一のため、記載を省略しております。

## 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	4,806,466	千円
仕掛販売用不動産	7,996,439	千円
計	<u>12,822,905</u>	千円

②担保に係る債務

短期借入金	1,899,300	千円
1年内返済予定長期借入金	5,016,992	千円
長期借入金	5,017,746	千円
計	<u>11,934,038</u>	千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 46,266 千円

## 5.損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

売上原価	21,189	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  
普通株式 688株
- (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	53,931 千円
未払事業税	19,288 千円
賞与引当金	15,043 千円
たな卸資産評価損	8,987 千円
減価償却超過額	5,598 千円
アフターコスト引当金	3,284 千円
敷金償却	1,021 千円
その他	26,426 千円
繰延税金資産合計	133,581 千円

### 繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△32,888 千円
繰延税金負債合計	△32,888 千円

## 8. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	984円10銭
1株当たり当期純利益	163円21銭