



PROPERTYAGENT Inc.
FY2017
FINANCIAL RESULTS

2018年3月期 決算説明資料

2018年6月
プロパティエージェント株式会社（証券コード：3464）

Index

I . 2018年3月期決算概要	3
II . 2019年3月期業績予想	12
III . 2018年3月期Topics、今後の展開	19
Appendix	32



FY2017
FINANCIAL RESULTS
OVERVIEW

2018年3月期 決算概要

2018年3月期決算サマリ

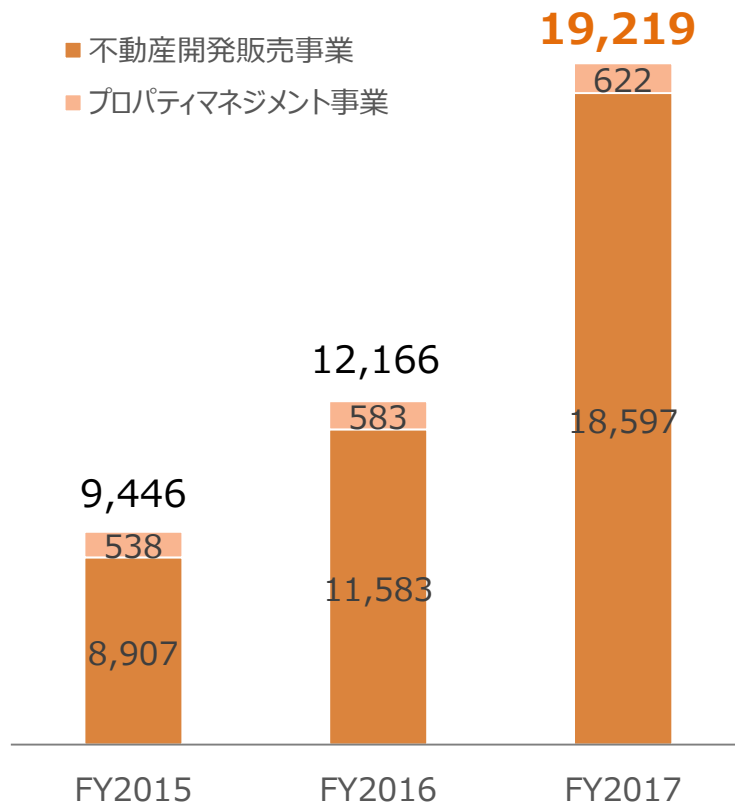
- 売上高192.1億円、営業利益13.9億円、経常利益11.2億円
創業以来**15期連続**増収増益
経常利益**過去最高**更新
- 投資用マンションは堅実な成長
居住用コンパクトマンション（ダイバーシティレジデンシャル）は
販売戸数前期比**60%超**増加

業績ハイライト①

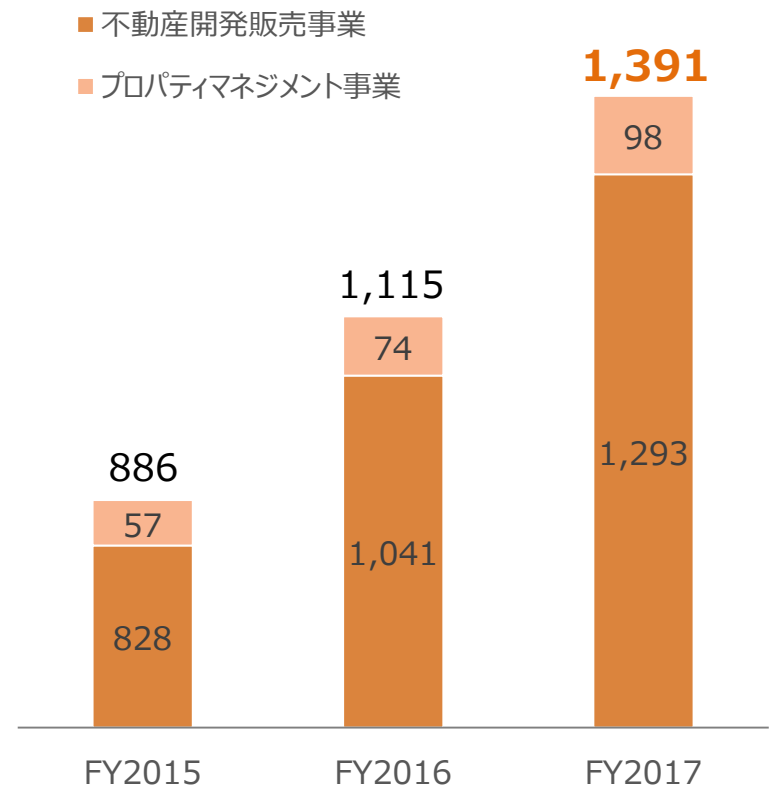
売上高[百万円] 19,219 (前年同期比 7,053↑)

営業利益[百万円] 1,391 (前年同期比 275↑)

売上高



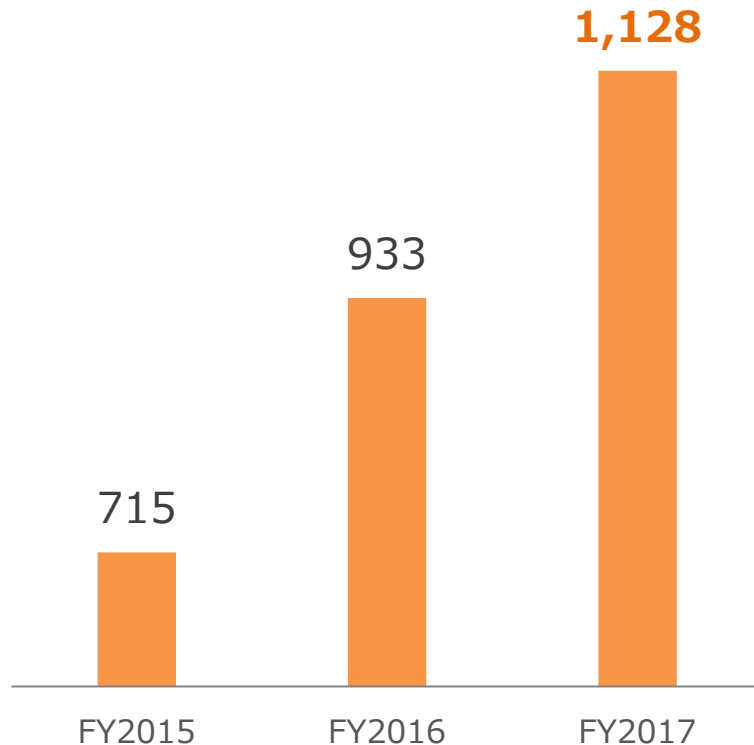
営業利益



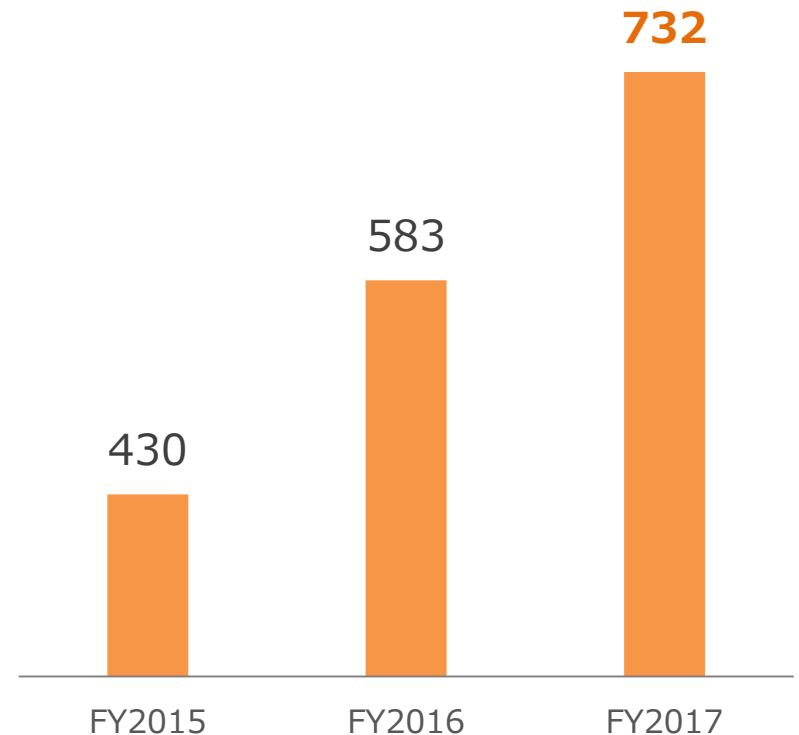
業績ハイライト②

経常利益[百万円] 1,128 (前年同期比 195 ↑)
当期純利益[百万円] 732 (前年同期比 148 ↑)

経常利益

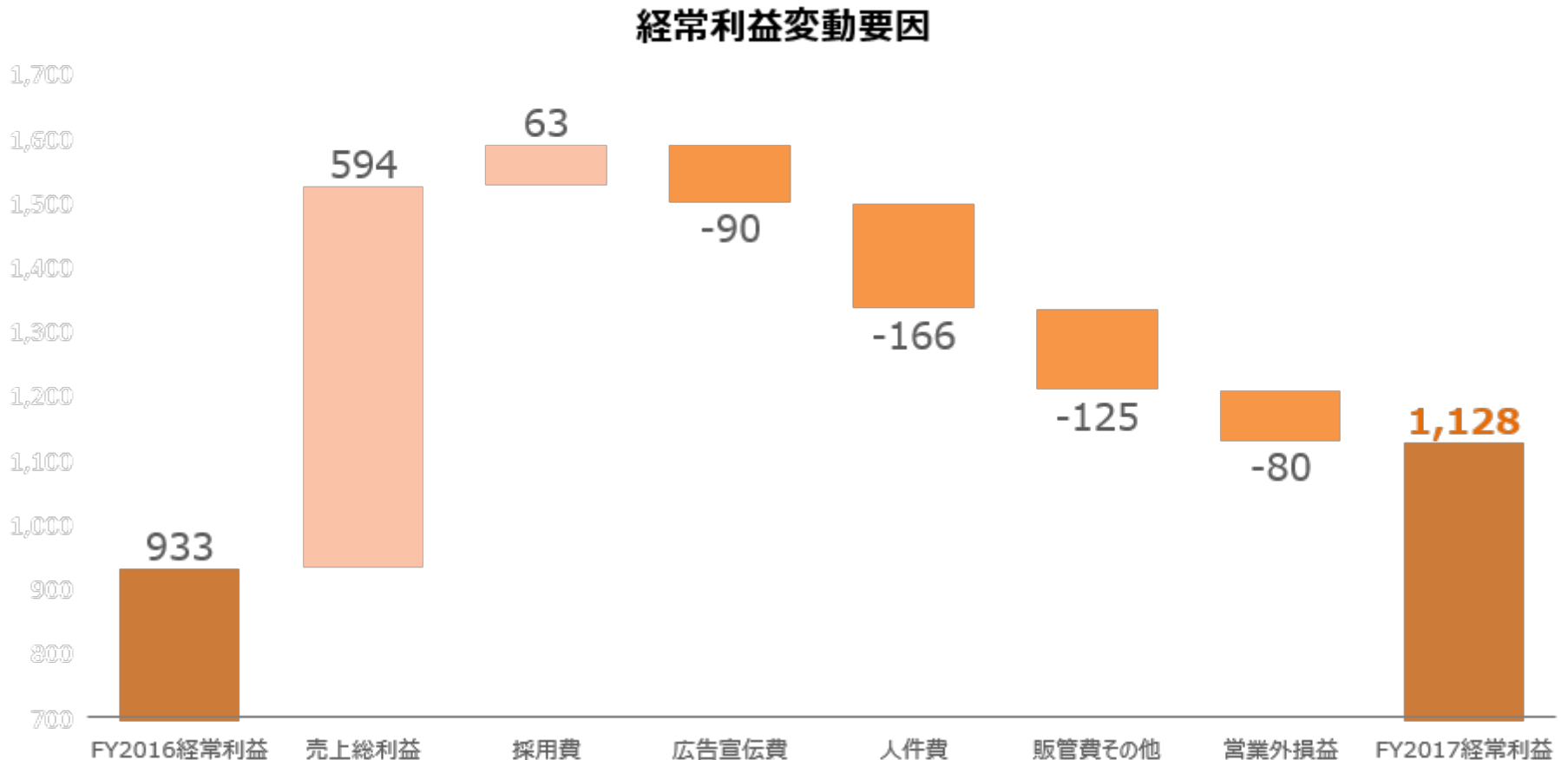


純利益



業績ハイライト③

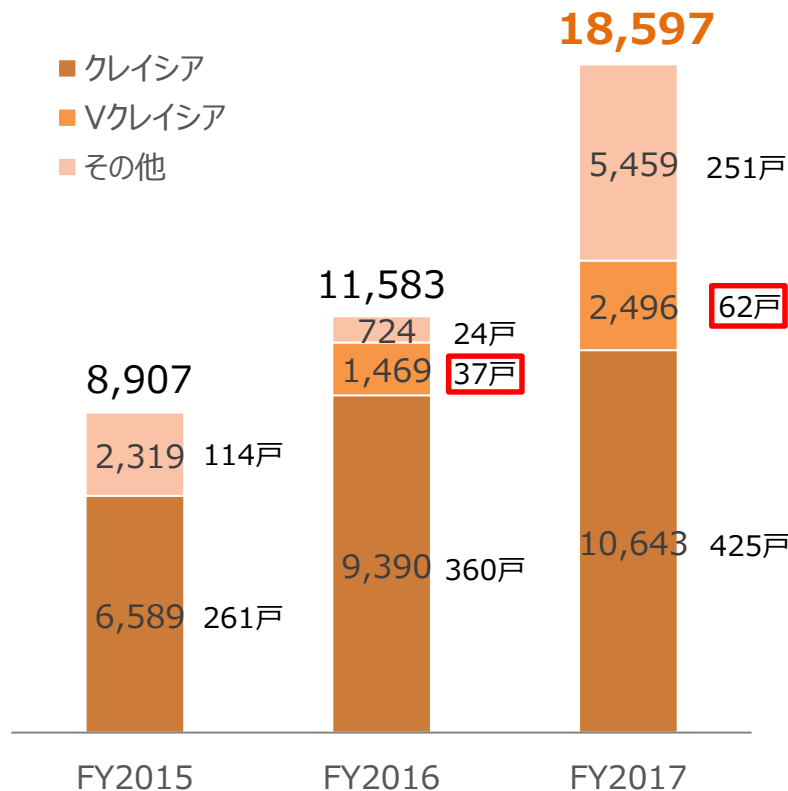
投下した広告宣伝費、人件費に対して、売上総利益大幅増加
 知名度の向上、人事制度改革の効果が現れ、採用費削減



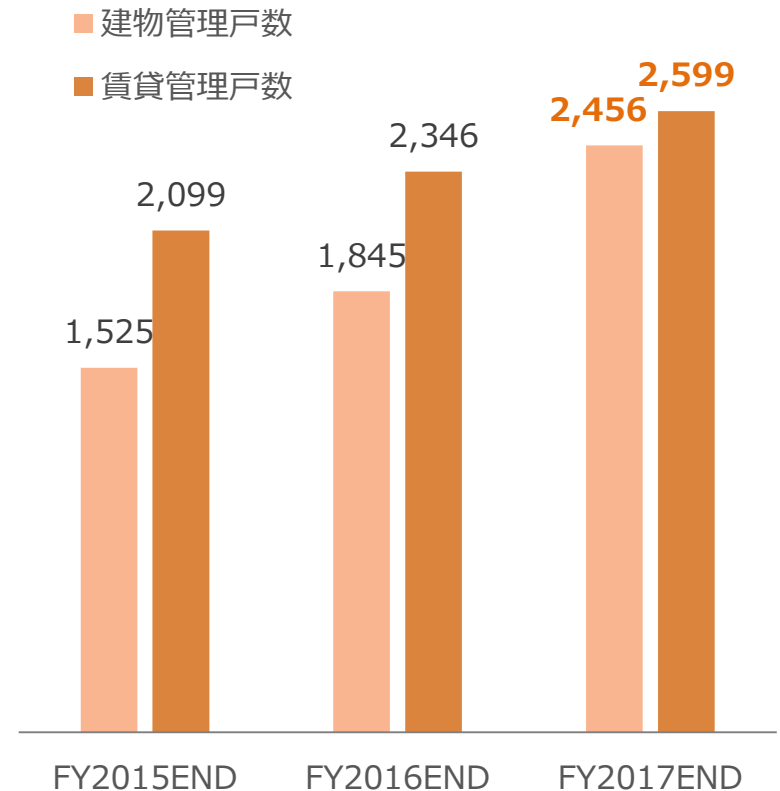
業績ハイライト④

投資用は堅実に成長、居住用は販売戸数前期比60%超増加
 着実な管理獲得により、管理戸数は賃貸・建物ともに約2,500戸

不動産開発販売事業売上内訳

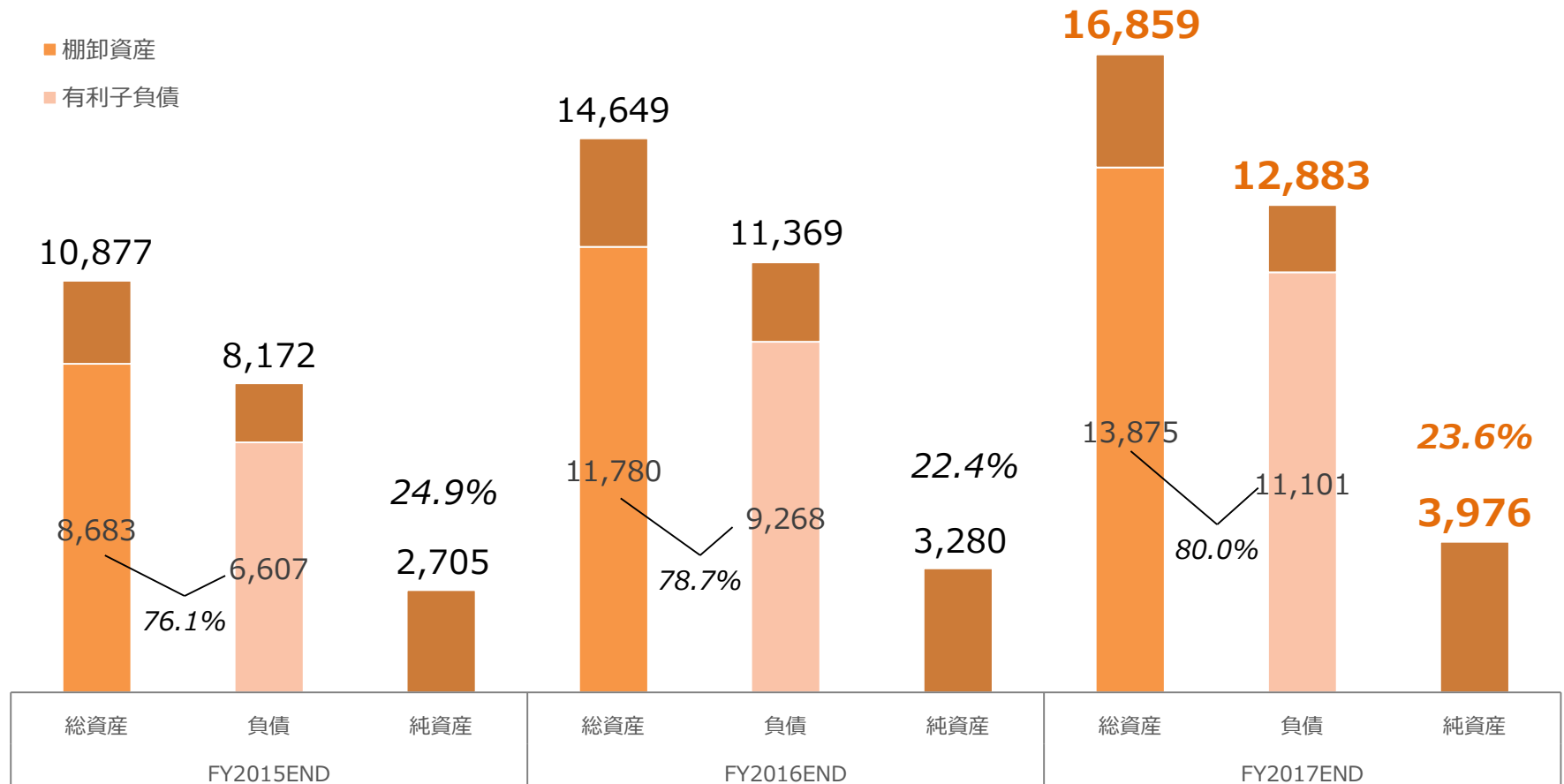


プロパティマネジメント事業管理戸数



BSの状況①

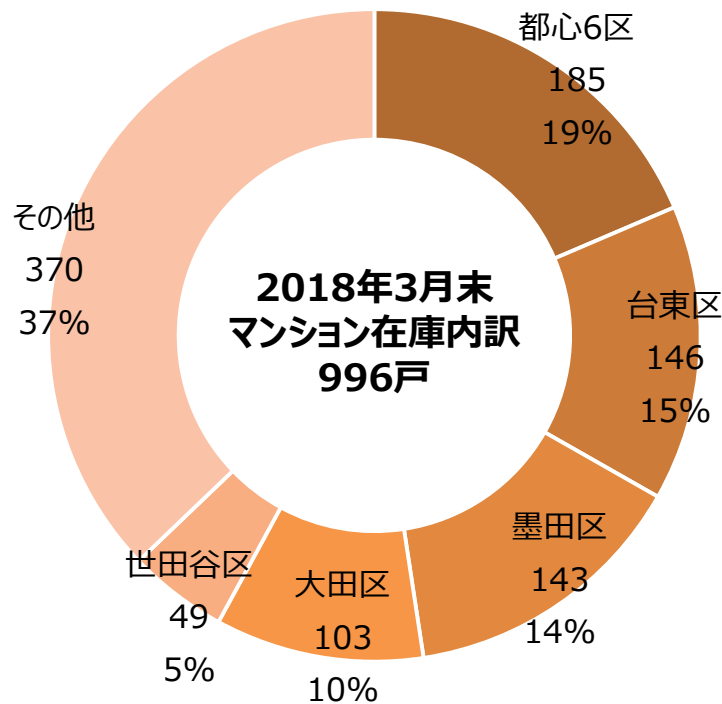
総資産[百万円]16,859 内棚卸資産[百万円]13,875 (前期末比：2,094↑)
 内部留保の充実、適切な資金管理により、自己資本比率23.6%



BSの状況②

同業他社が都心エリアの外で開発を行う中、
東京23区都心エリアへ更に集中、これにより在庫リスク低減

マンション在庫内訳

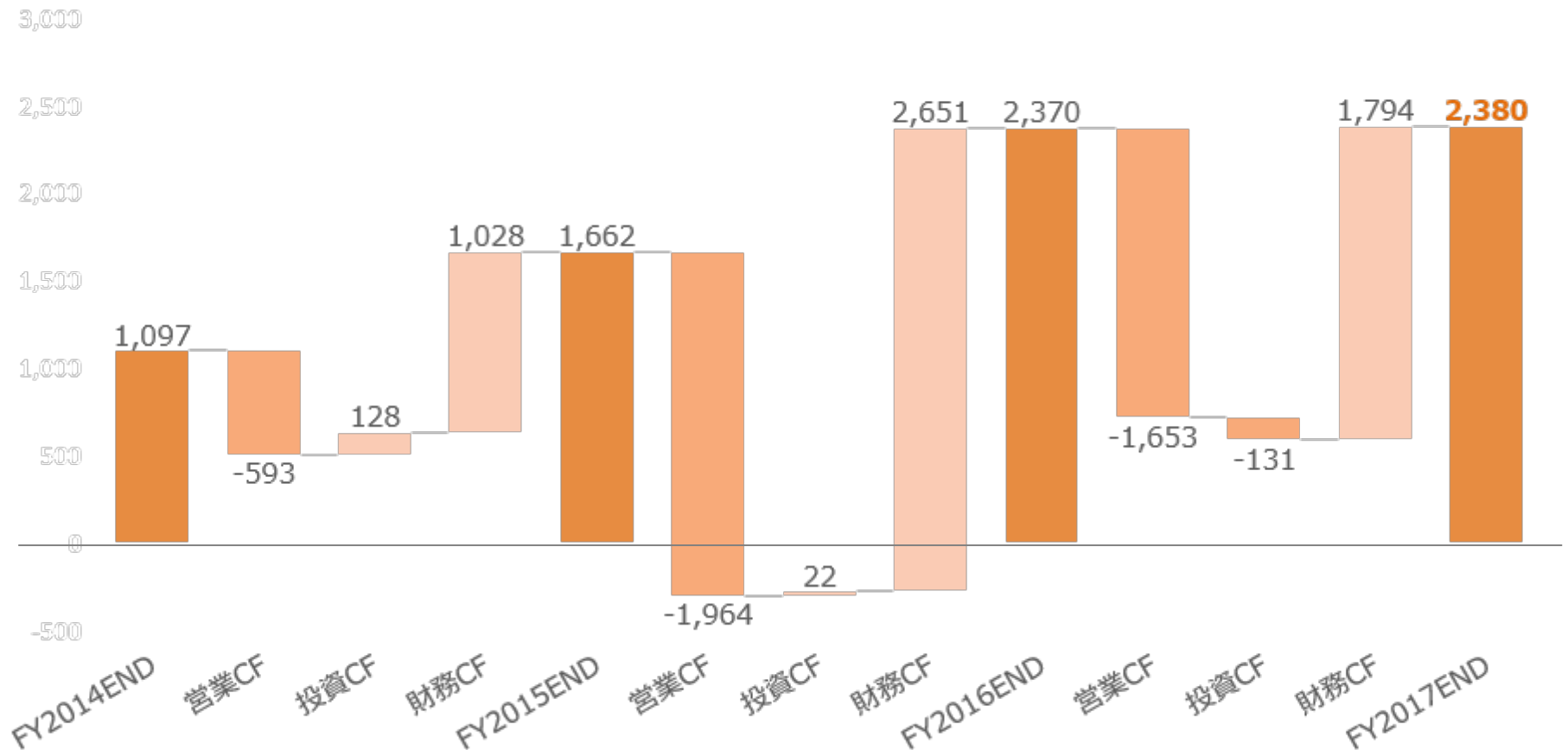


他社との展開比較



CSの状況

2018年3月末の現金及び現金同等物は[百万円] 2,380
 自己資金の活用により、前期末と同水準



FY2018 EARNINGS FORECAST

2019年3月期 業績予想

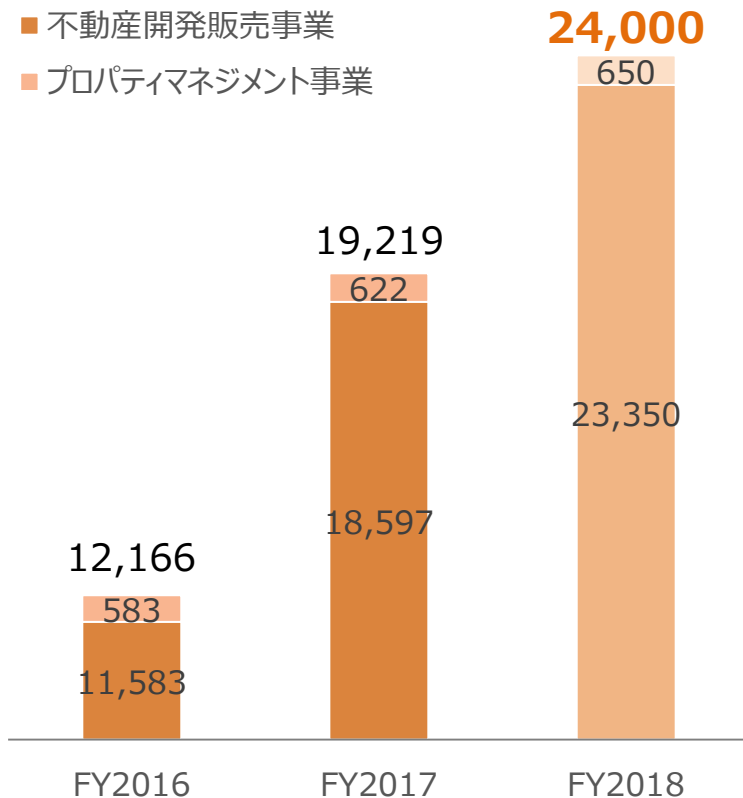
2019年3月期業績予想サマリ

- 売上高240億円、営業利益16億円、経常利益12.5億円
創業以来**16期連続**増収増益を予想
- 開発物件の竣工が**Q4に集中**
Q2累計まで営業**損失**、経常**損失**を想定
- 足許のマンション**契約進捗率40%**で順調なスタート

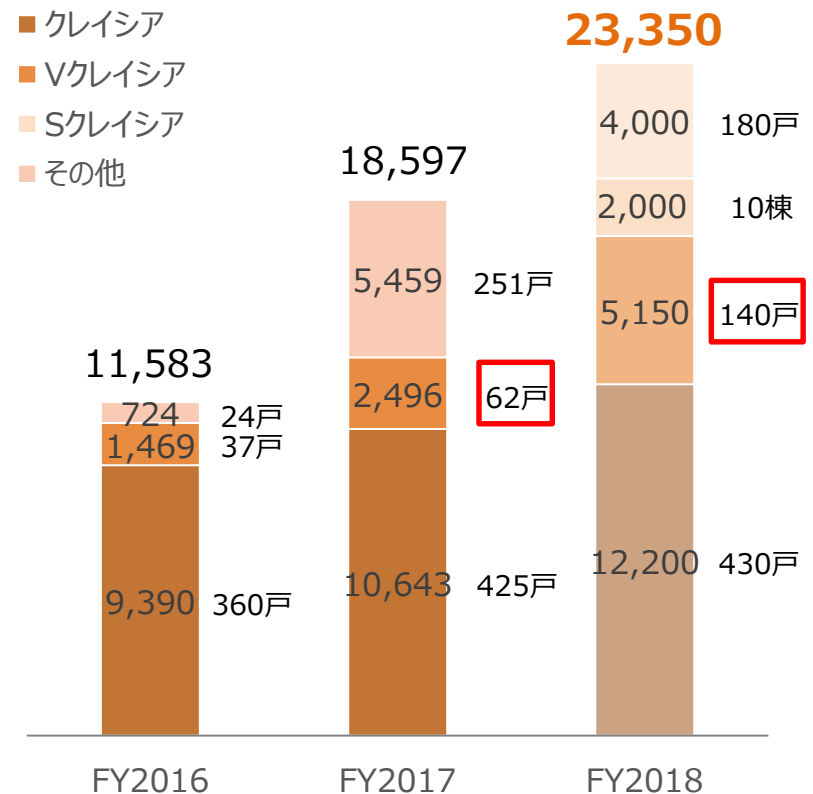
2019年3月期業績予想①

売上高前年比124.9%、[百万円]24,000
Vクレイシア販売戸数2倍、Sクレイシア販売開始

売上高



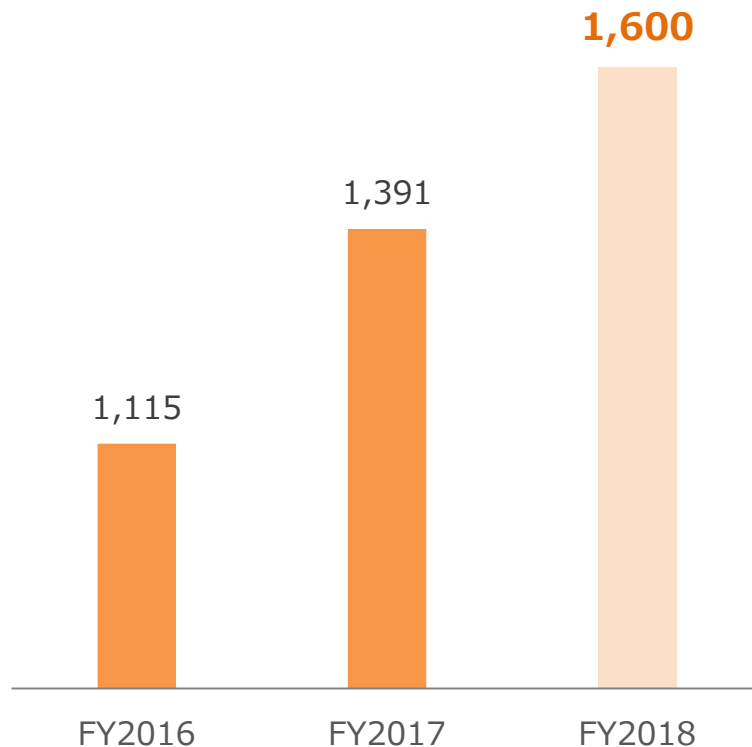
不動産開発販売事業売上内訳



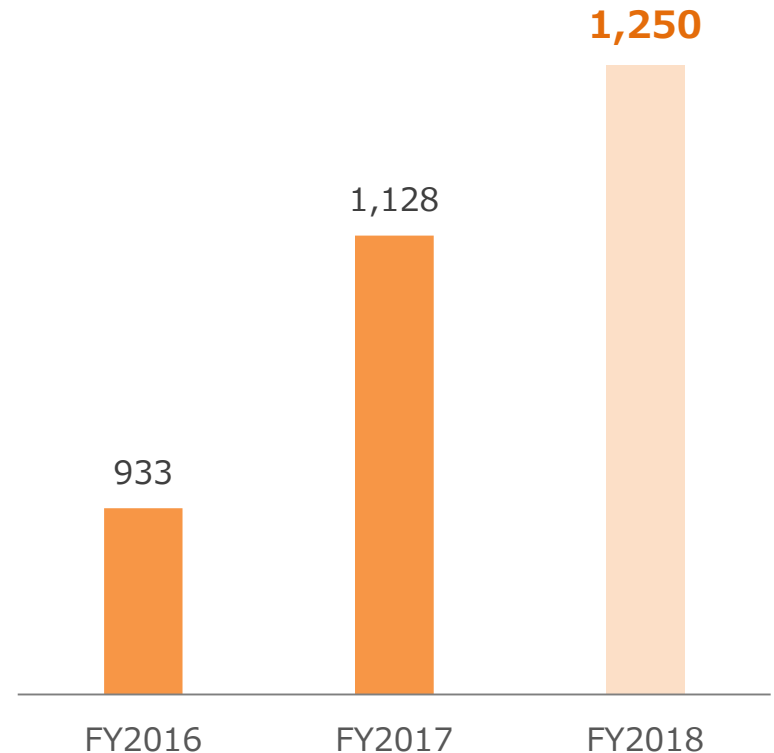
2019年3月期業績予想②

営業利益前年比115.0%、[百万円]1,600
経常利益前年比110.7%、[百万円]1,250

営業利益



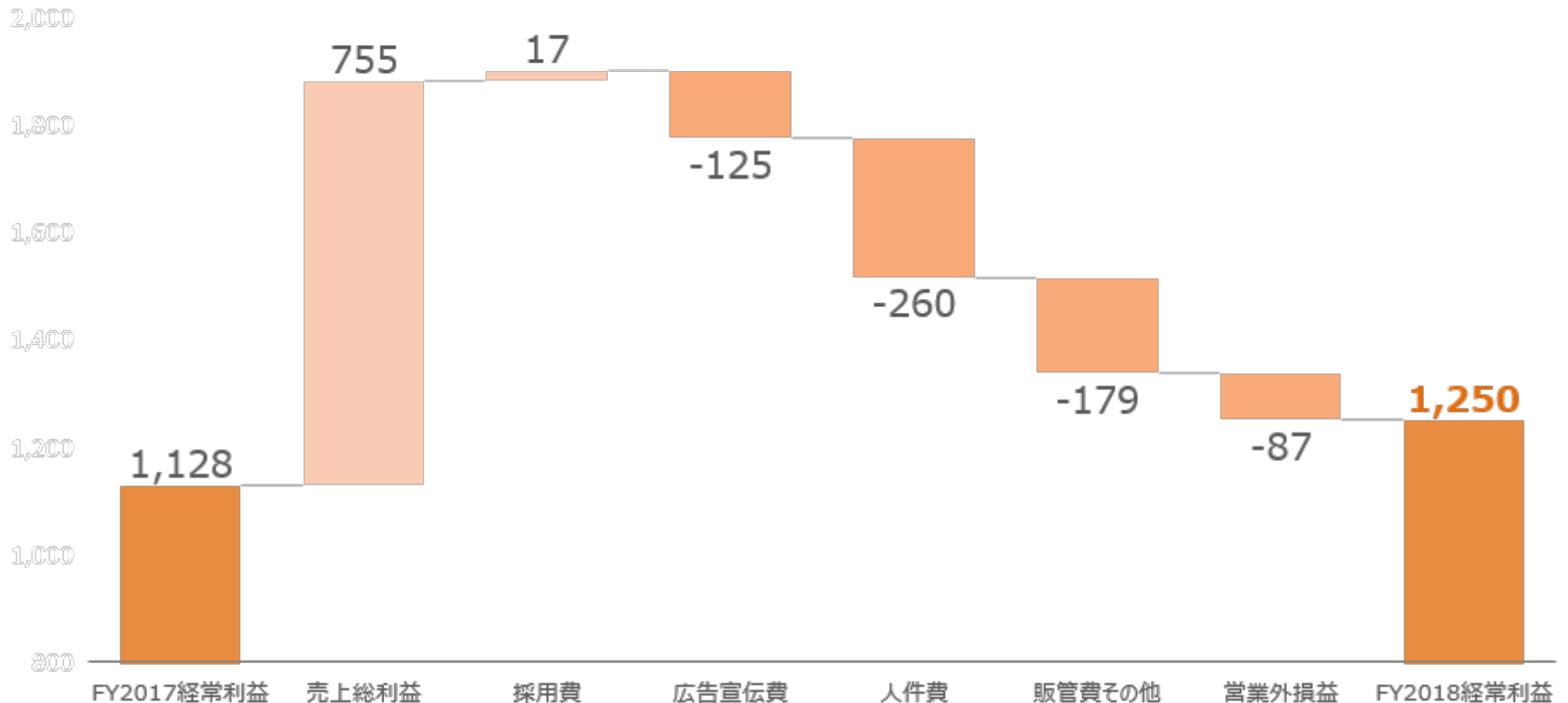
経常利益



2019年3月期業績予想③

売上高の増加により売上総利益増加
 引き続き人員の成長投資実行、Vクレイシアの販売増により広告宣伝費増

経常利益変動要因（予想）



2019年3月期業績予想（株主還元）①

基本方針

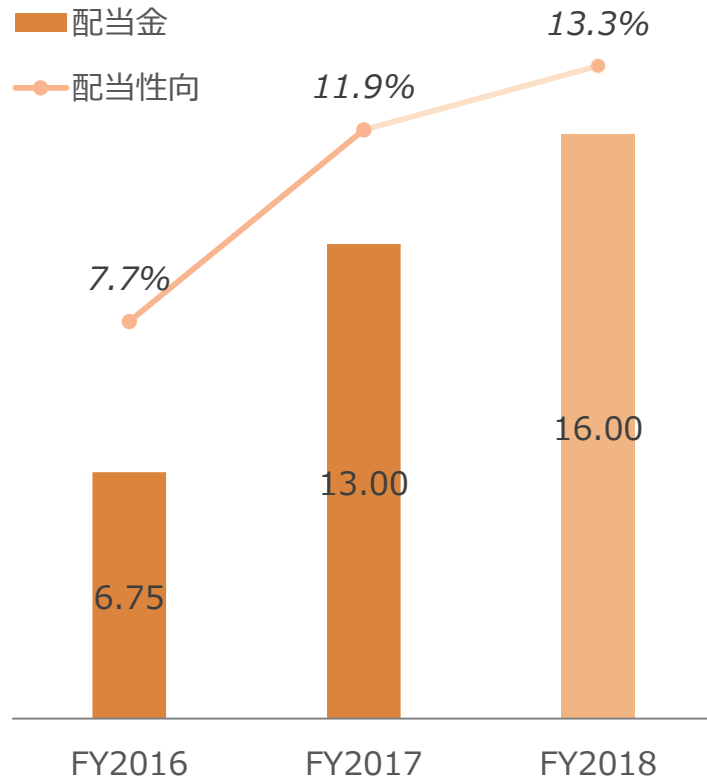
収益の拡大と配当性向の増大による還元の充実を目指してまいります。

	FY2018予想	株価（円、2018/5/31時点）	1,638
EPS（円）	120.35	配当利回り	1.0%
1株当たり配当（円）	16.00	優待（円）	3,000
配当性向	13.3%	優待込利回り（1単元）	2.8%
		優待込利回り（2単元）	1.9%

2019年3月期業績予想（株主還元）②

1株当たり配当金**16円**（前期13円）
100株以上保有でQuoカード**3,000円**分贈呈

1株当たり配当金・配当性向



株主優待

1.対象となる株主様

毎年9月30日現在の
株主名簿に記載された当社株式
100株（1単元）以上保有の株主様

2.優待の内容

当社オリジナルQuoカード
3,000円分贈呈

3.贈呈の時期

毎年1回、12月下旬の発送を予定

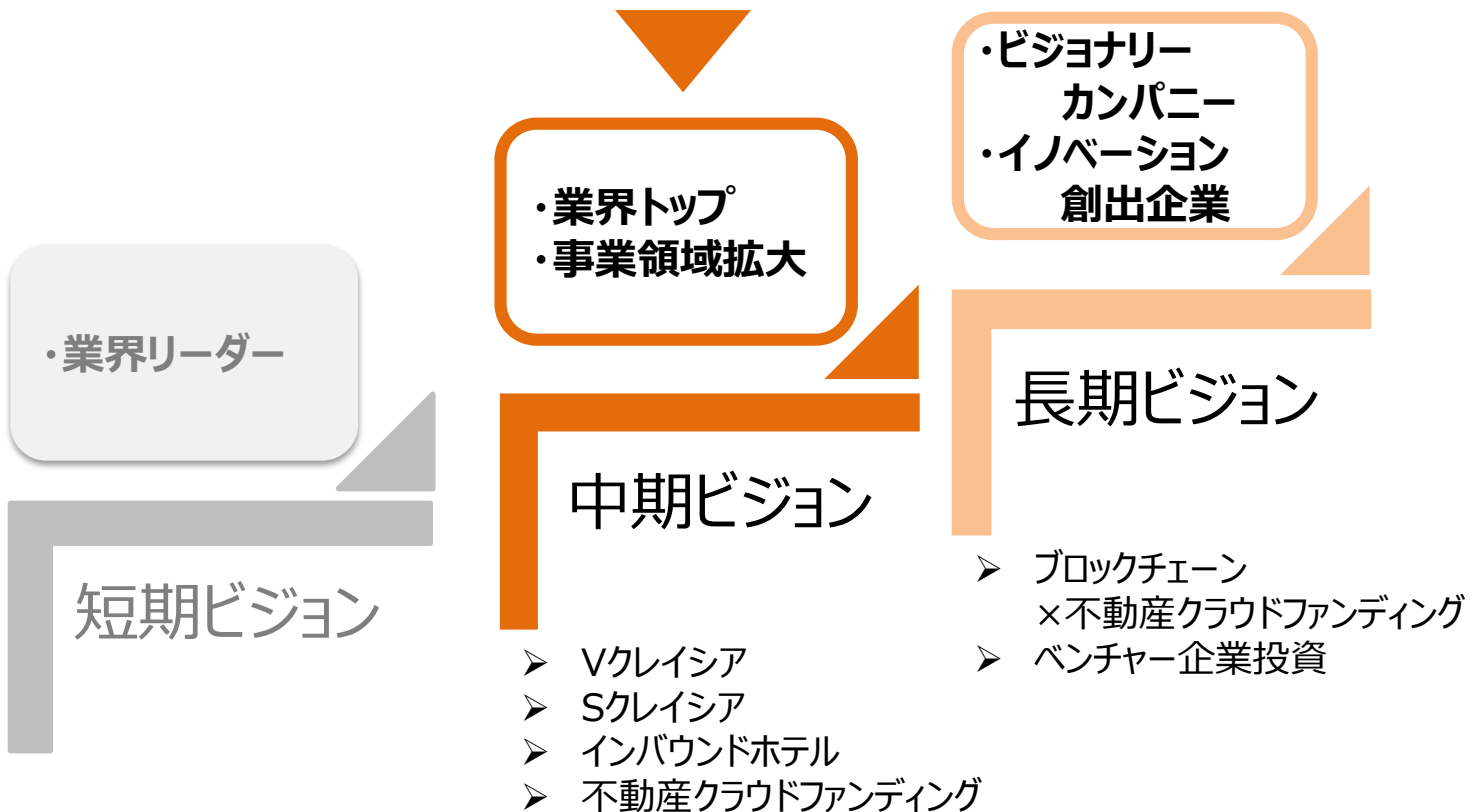
FY2017 TOPICS FUTURE DEVELOPMENT

2018年3月期TOPICS、今後の展開

当社のビジョン

企業理念

不動産と不動産サービスの価値を創造、向上し、**社会を進化させ**、人の未来を育み、最高の喜びを創出する

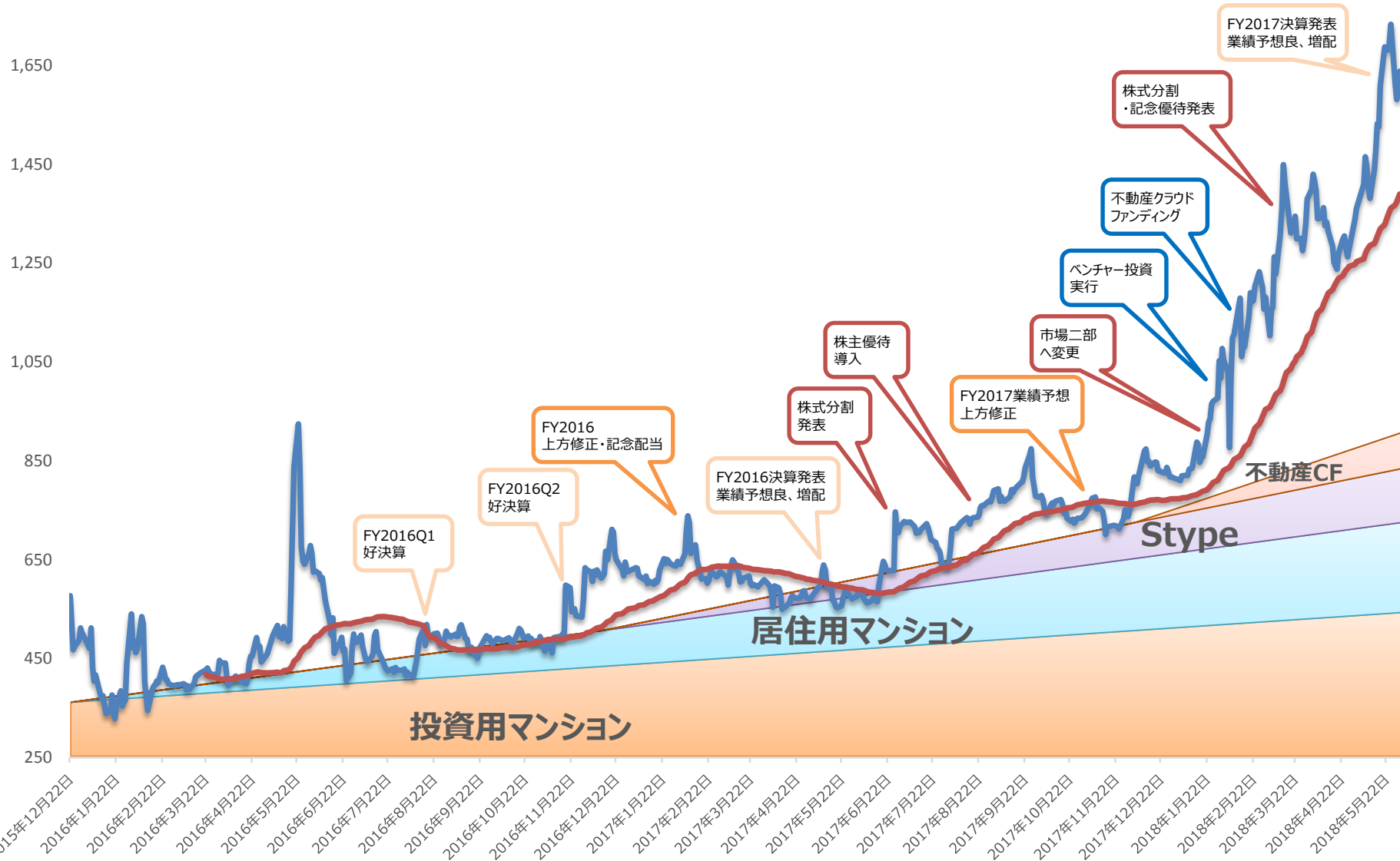


上場来株価チャート



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)



TOPICS、今後の展開サマリ

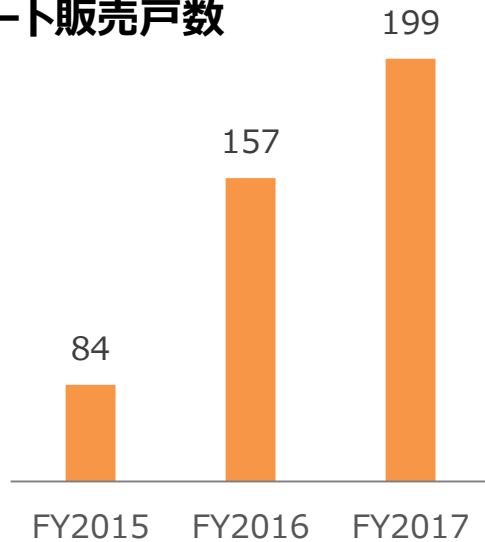
- 投資用マンション 顧客満足度調査 **3年連続第1位**
クチコミ、リピート、反響ともに増加し、広告単価DOWN・生産性UP
- Vクレイシア銀座東 「**第8回優良事業賞**」受賞
コンセプト認知度向上、広告費を抑制しながら販売戸数増加
- 人事制度改革も寄与し、「働きがいのある会社」ランキング、**不動産業No.1**
- 早稲田大学不動産経済研究所と
ブロックチェーン×不動産クラウドファンディング 共同研究
- ベンチャー企業投資2件実行
米国 **宅配ロボット**ベンチャー、英国 **IT(ブロックチェーン)**ベンチャー

クレイシアシリーズ

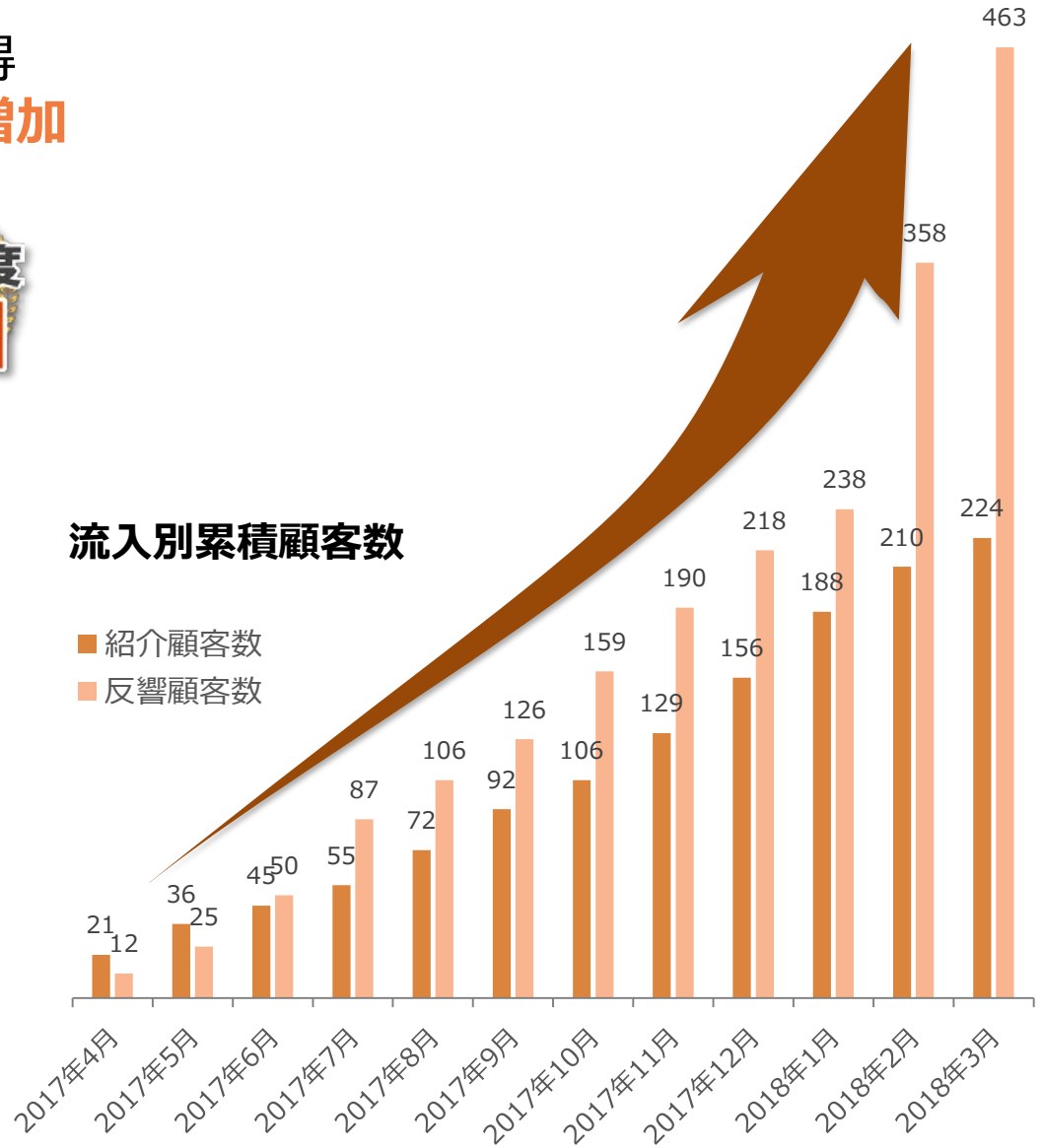
顧客満足度**3年連続第1位**の獲得
リピート、紹介、反響ともに**好調に増加**



リピート販売戸数



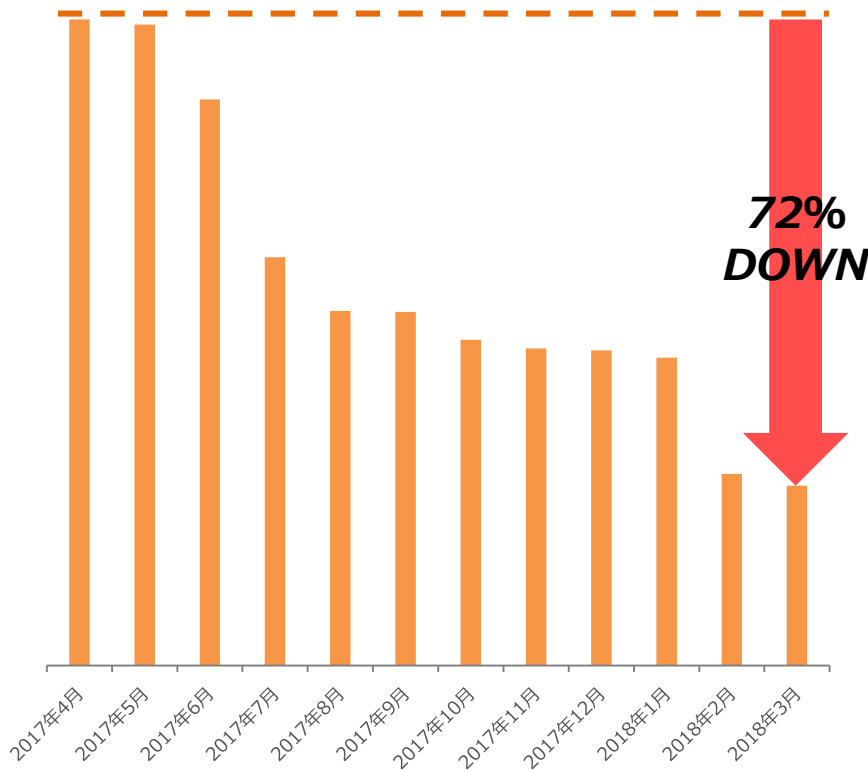
流入別累積顧客数



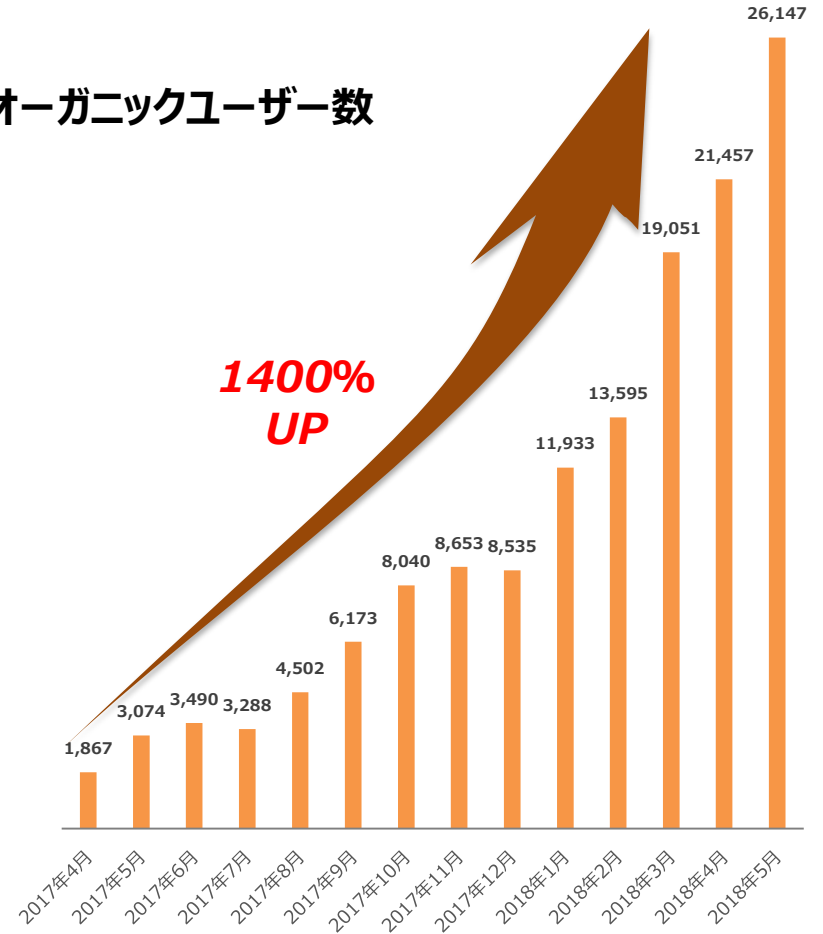
クレイシアシリーズ

不動産投資Timesの**認知度拡大**
オーガニックユーザー数の**大幅UP**もあり、**広告単価DOWN**・生産性向上

1反響獲得広告単価



オーガニックユーザー数



今後の展開エリア

同業他社は神奈川県川崎市No. 1の中、
当社は東京23区都心エリアに今後も集中展開

主な展開エリア



Vクレイシア銀座東

一般社団法人全国住宅産業協会「**第8回優良事業賞**」受賞
「**住んでよし、貸してよし**」のコンセプト**好評、認知度拡大**



外観正面(夜)



エントランスホール



共用廊下



洋室 LG101

- 東京都**中央区**、平成29年10月竣工
- 東京駅、銀座**1km圏内**
「新富町」駅徒歩2分
「八丁堀」駅徒歩6分
「東銀座」駅徒歩9分
- 全戸**角部屋** & **内廊下**設計
(中央区過去10年間で**4物件のみ**)
- 都会性と重厚感が漂う「**ブルックリンスタイル**」
- 「LG stayer (スタイラー)」
日本初、全戸標準搭載

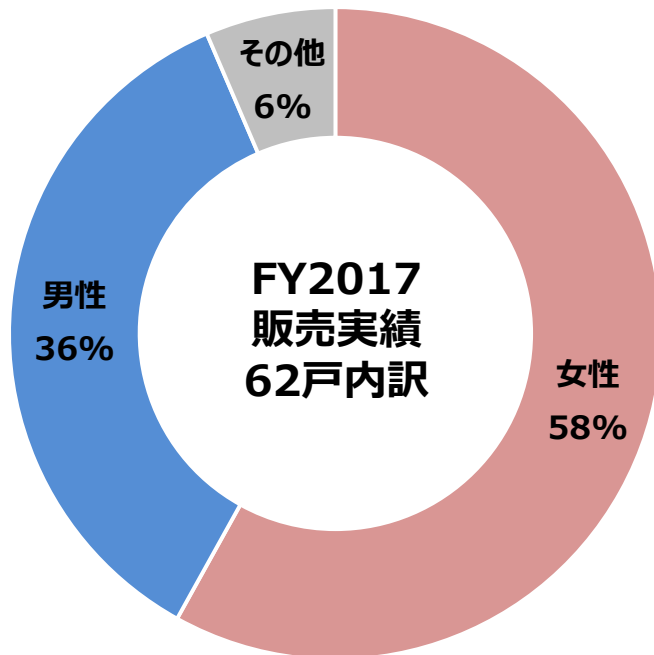
※**優良事業賞とは・・・**

優秀なプロジェクトを実施した協会員を対象に、関係法令適合や品質管理体制、機能性・デザイン性、周辺環境との調和等を総合的に勘案して表彰するもの

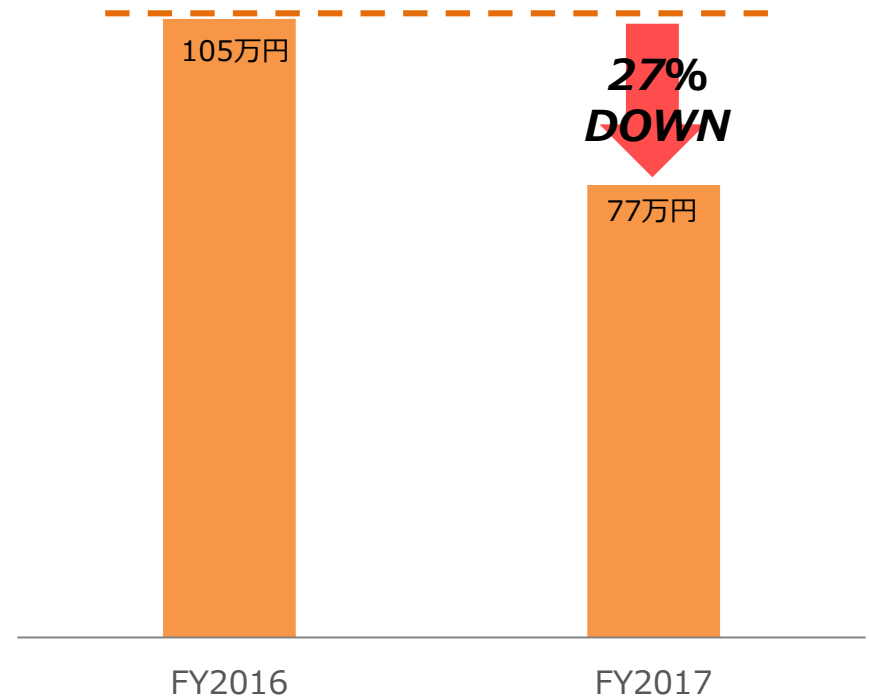
Vクレイシアシリーズ

ライフスタイルの変化に敏感な**女性をターゲット**に順調な販売状況
 コンセプト認知度の向上により**広告効率も大幅改善**

Vクレイシアシリーズ顧客属性



1契約あたり広告単価



人事制度改革

組織力強化のため、3年前より**人事制度改革**実施
オリジナルな人事制度を**創造・創出**



志気  **組織力** 



人事制度改革の効果

組織活性化・強化により、**働きがいのある**会社として認知



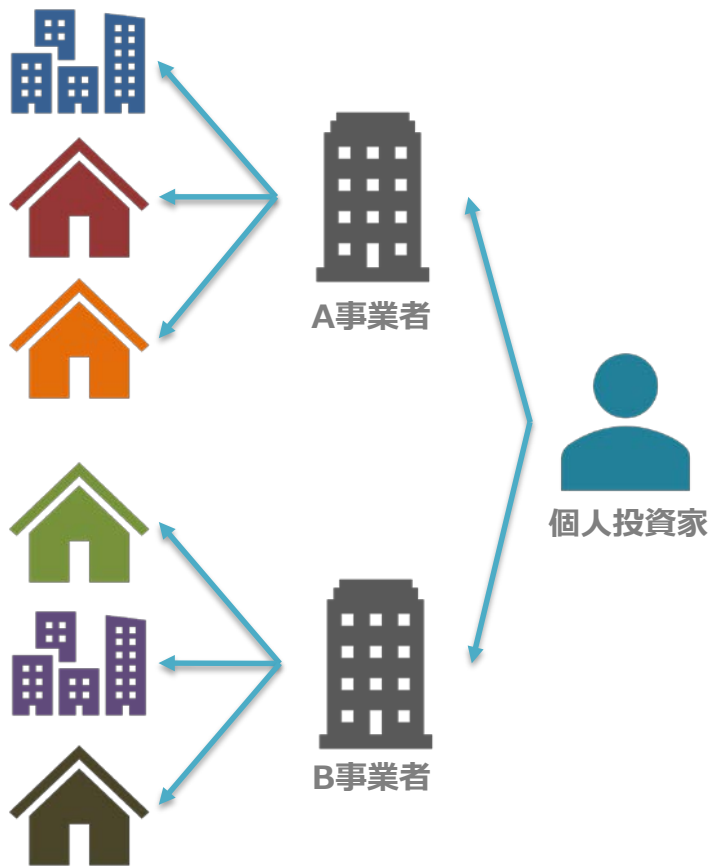
AWARDS GREAT PLACE TO WORK® 2018 JAPAN

2018年版
『**働きがいのある会社**』
ランキング
3年連続選出！
不動産業1位、総合23位！！

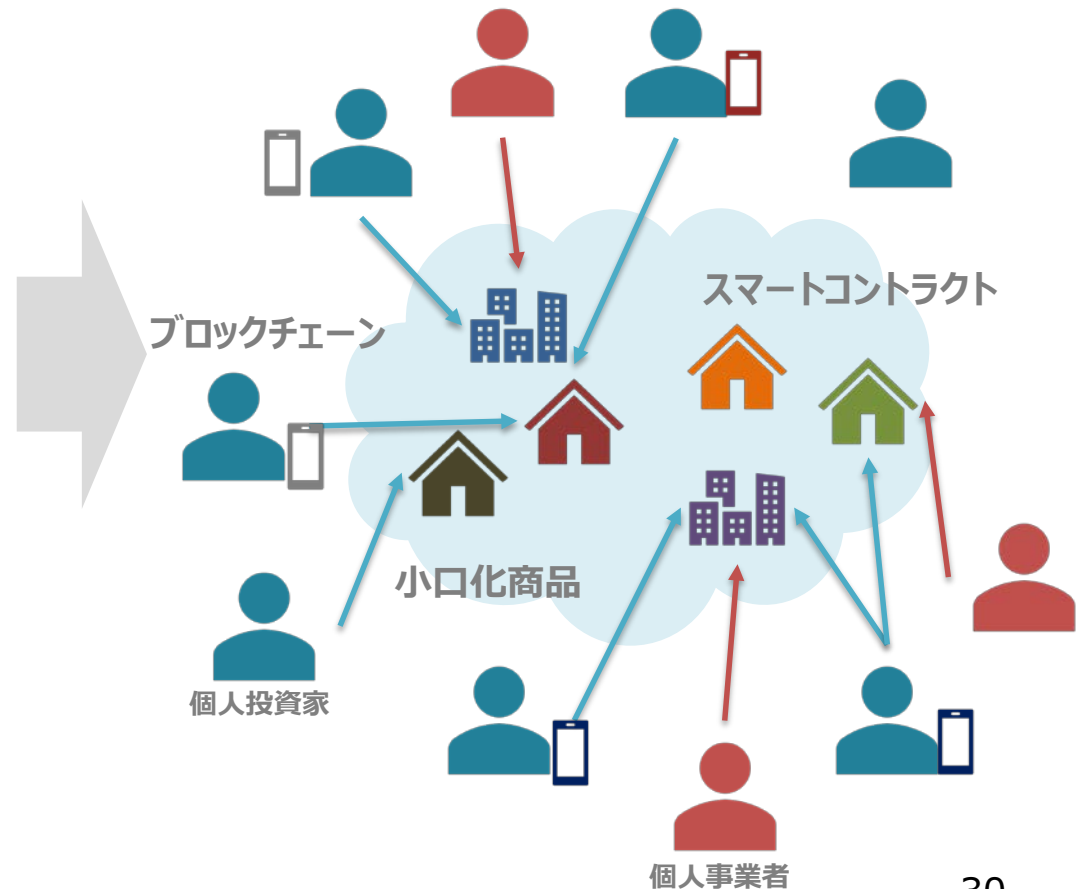
不動産クラウドファンディング

社会を進化させるという理念のもと、P2P不動産クラウドファンディングの実現を目指す

従来の不動産投資



P2P不動産クラウドファンディング



企業理念のもと、社会の公器としてESG関連にも対応

Environment

- CO2削減への取組
- ・LED照明への変更
- ・高効率給湯暖房機の導入
- ・ecoプロジェクトへの参画
- 環境への取組み
- ・性能評価の取得
- ・物件周辺清掃活動

Governance

- 情報開示体制
- ・適時・適切、充実の情報開示
- ・株主との建設的な対話方針の策定
- コンプライアンスの強化
- ・リスクホットライン窓口の設置
- ・定期的なコンプライアンス研修
- ガバナンス体制の維持・強化
- ・社外役員取締役会出席率100%

Social

- 社内的取組
- ・人事制度改革
- ・働き方改革、生産性向上
- 寄附活動実施
- ・東日本大震災寄附金
(累計50百万円超)
- ・エコキャップ活動

APPENDIX

参考資料

会社概要

代表者	：	代表取締役社長 中西 聖
設立	：	2004年2月6日
所在地	：	東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー6階
資本金	：	3億5,380万円
決算日	：	3月31日
事業所	：	・本社（東京都新宿区） ・オレンジルーム（東京都文京区）
役員数	：	役員：9名、職員：95名
事業内容	：	不動産開発販売事業、プロパティマネジメント事業
宅地建物取引業免許	：	宅地建物取引業 [東京都知事（3）第83227号]
建物管理事業免許	：	マンション管理業 [国土交通大臣（2）第033619号]
上場市場	：	東京証券取引所 市場第二部 【証券コード：3464】

2018年3月31日現在

プロパティエージェントとは

IT×都心×不動産で価値を創造
4つのメディアを展開



新しい住み方情報
〈買う〉



不動産投資情報
〈買う〉

都心
エリア



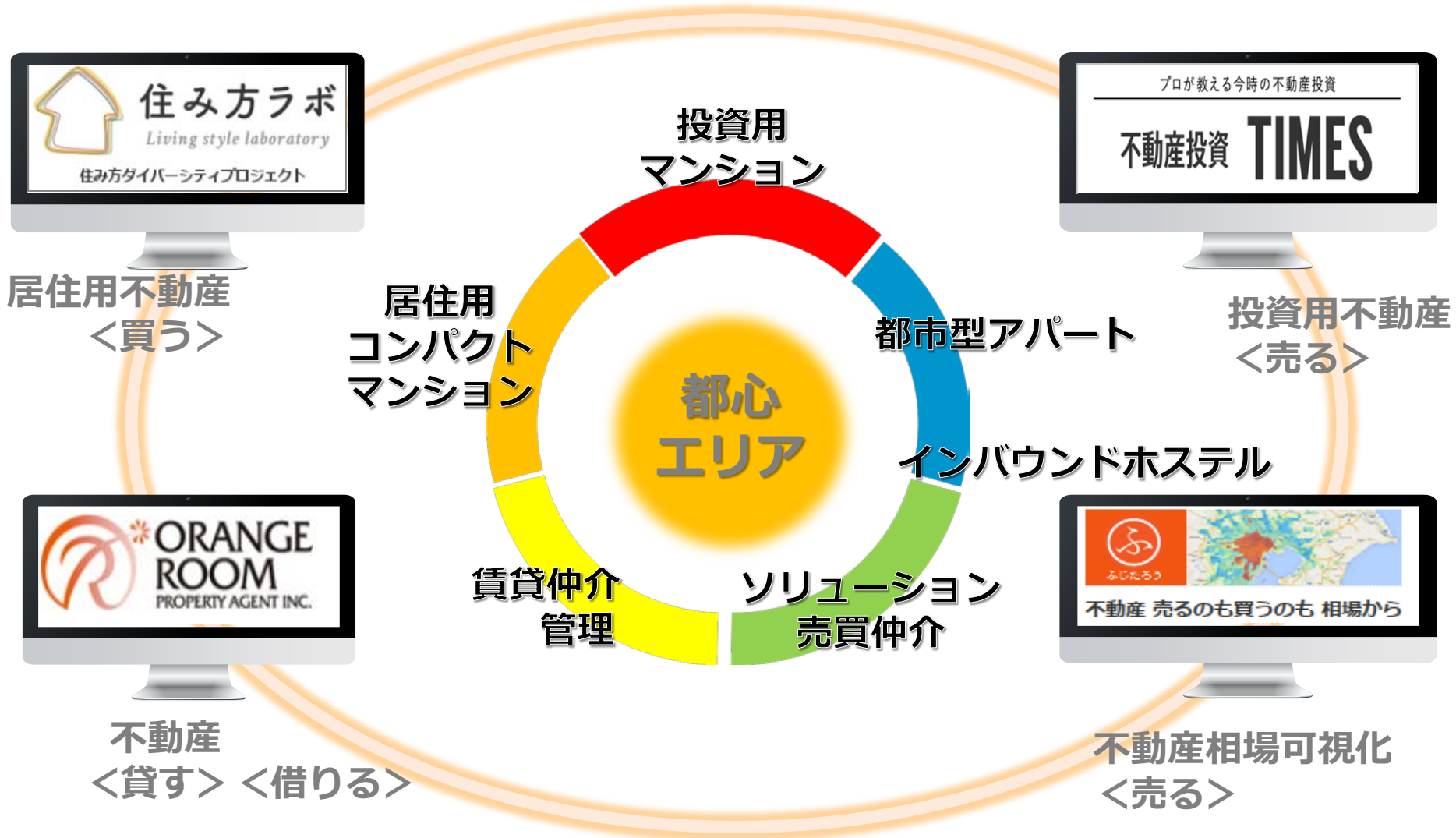
賃貸不動産
〈貸す〉 〈借りる〉



不動産相場可視化
〈買う・売る〉

プロパティエージェントとは

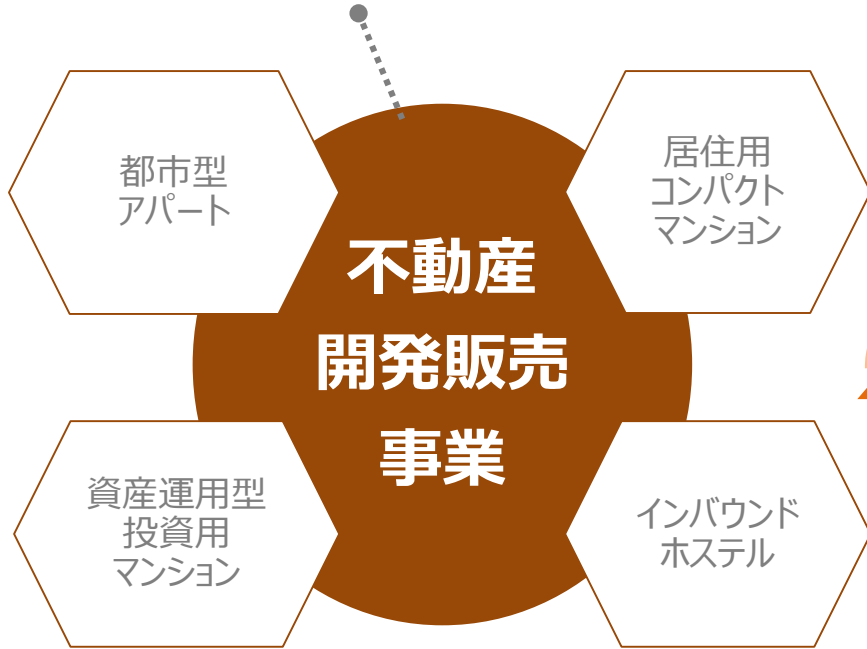
IT×都心×不動産で価値を創造



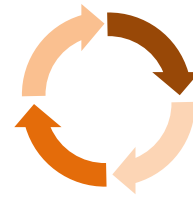
事業構成・ビジネスモデル

フローとストックの好循環による**相乗効果**

売上高規模：230億円
年間供給戸数：750戸



FLOW



売上高規模：6億円
管理戸数：約2,500戸

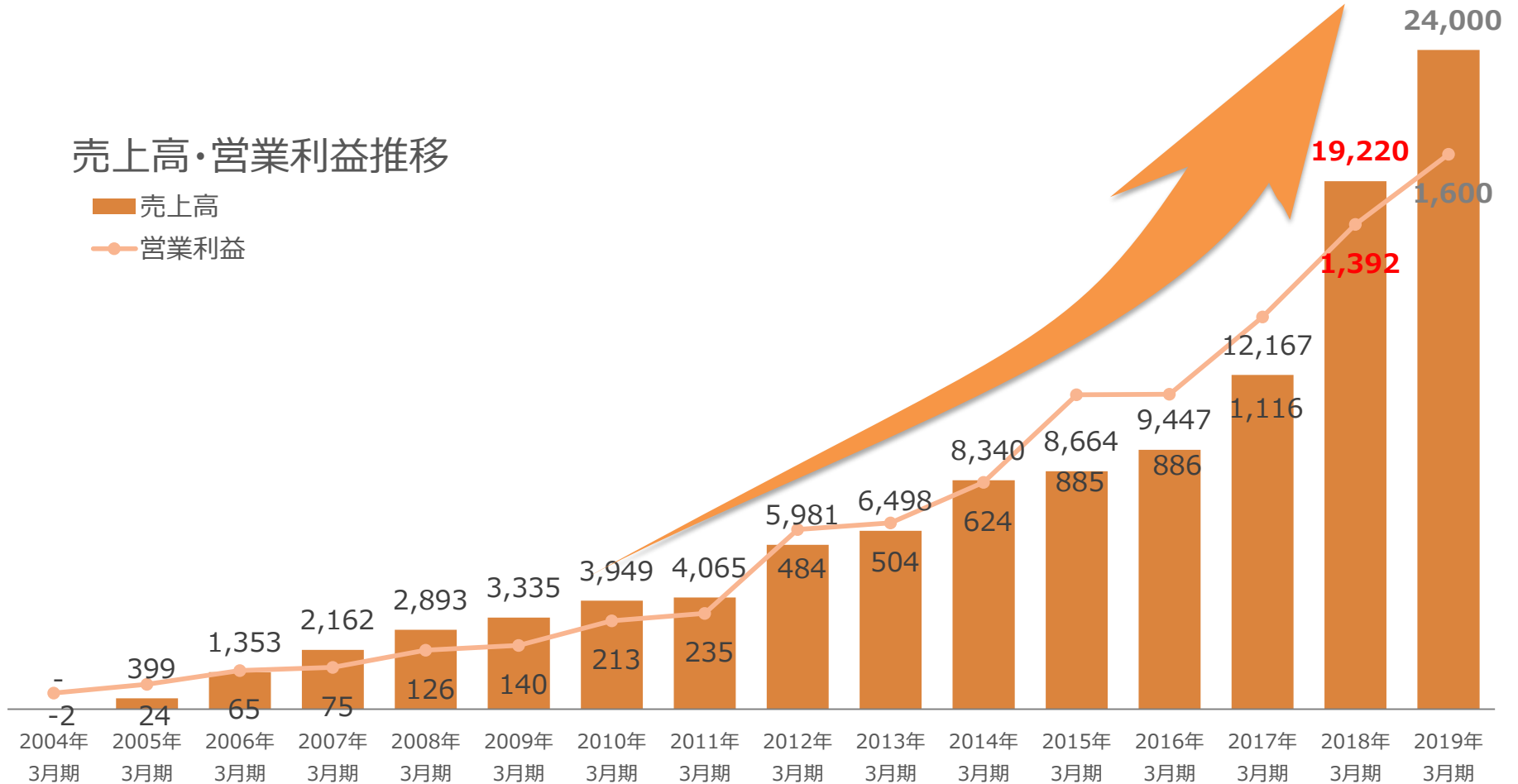
STOCK

成長の軌跡

不動産業では稀な
創業以来15期連続増収増益

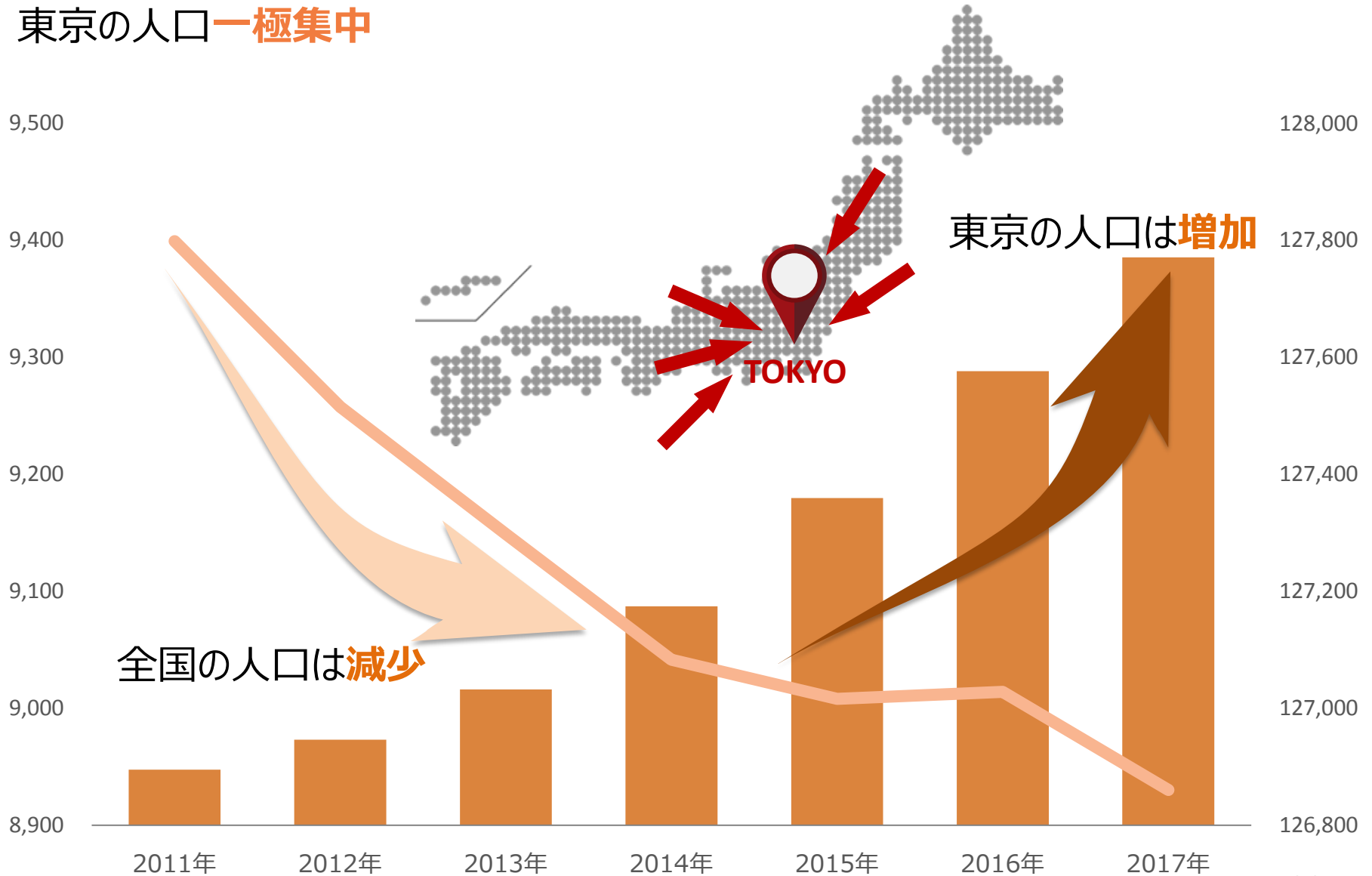
売上高・営業利益推移

■ 売上高
● 営業利益



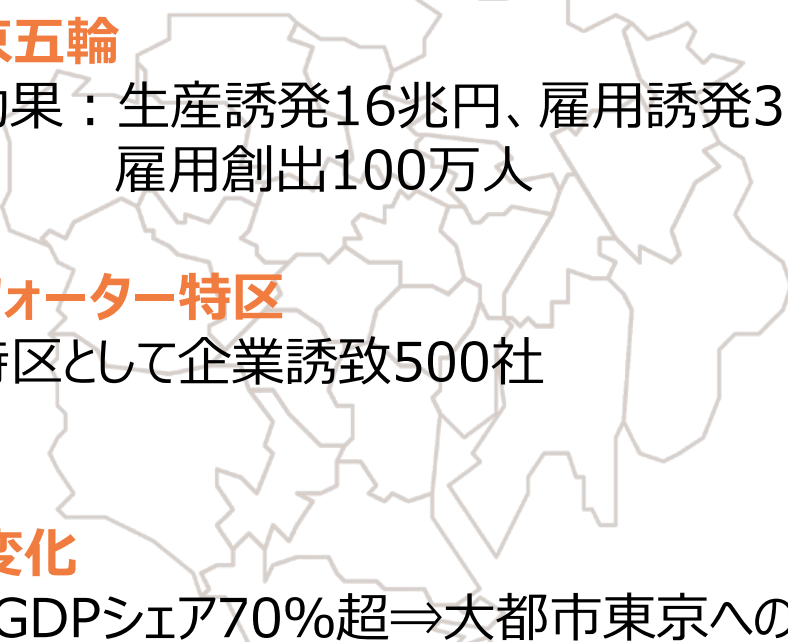
東京の不動産マーケット（外部環境）

東京の人口一極集中



東京の不動産マーケットの可能性

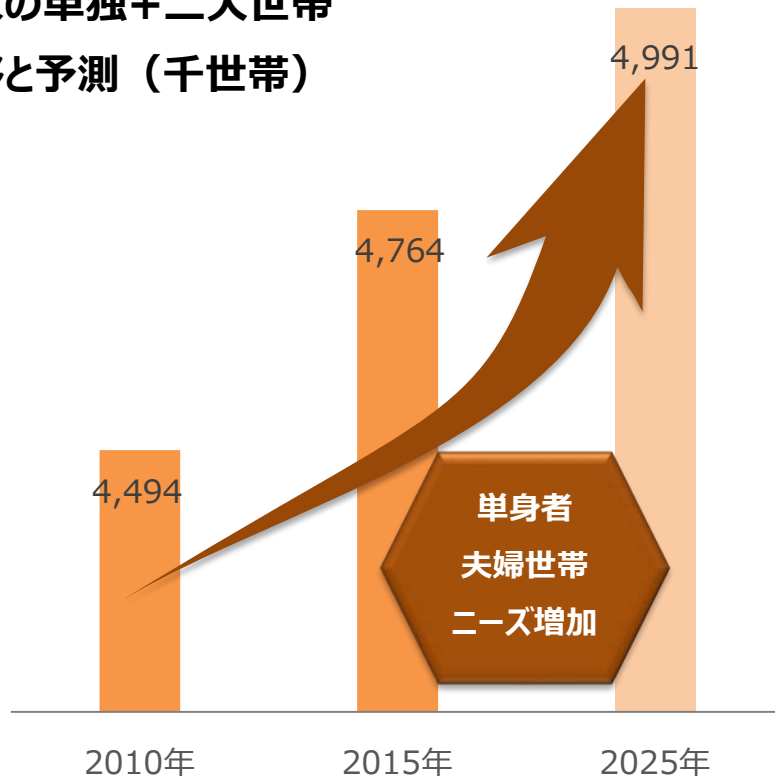
東京の人口集中は社会環境、経済環境において**必然**

- 
- ✓ **2020年東京五輪**
経済波及効果：生産誘発16兆円、雇用誘発3.6兆円
雇用創出100万人
 - ✓ **アジアヘッドクォーター特区**
国家戦略特区として企業誘致500社
 - ✓ **産業構造の変化**
第3次産業GDPシェア70%超⇒大都市東京への集積の必要性

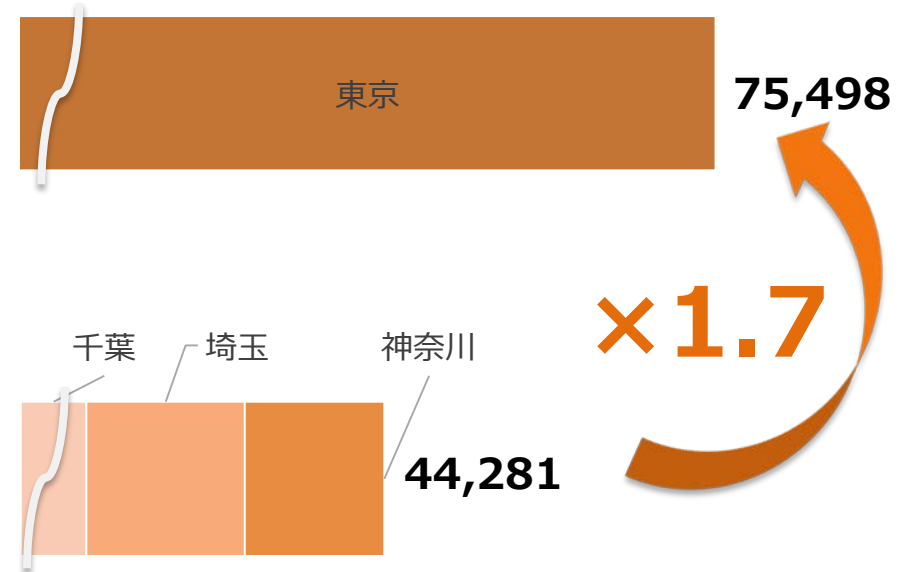
東京の不動産マーケットの将来性

東京単独世帯・二人世帯約**23万世帯増加**
転入超過数 東京 > 神奈川+埼玉+千葉

東京の単独+二人世帯
 推移と予測（千世帯）



2017年転入超過数比較



強み・差別化戦略（全社）



ITメディアを活用した包囲的なマーケティング戦略

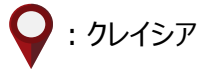
強み・差別化戦略（クレイシア）

都心エリアに徹底してスコアリングやモデリングといった独自の手法を用いて物件開発
そのため、入居率は業界最高水準の99.9%

スコアリング



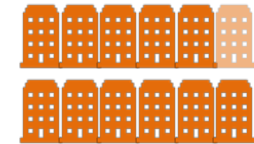
50項目以上の独自評価項目で
物件価値を徹底的に定量評価



東京23区



業界最高水準の
入居率99.9%



モデリング



マーケットインの考え方で想定
居住者を調査し、物件企画

強み・差別化戦略（Vクレイシア）

都心エリアで長年培ったノウハウによる強みを発揮
商品拡大、転貸時の安心高入居率、潜在顧客（賃貸入居者）活用でシナジー効果

安心の高入居率管理

都心エリア限定
事業活動

📍 : クレイシア
📍 : Vクレイシア

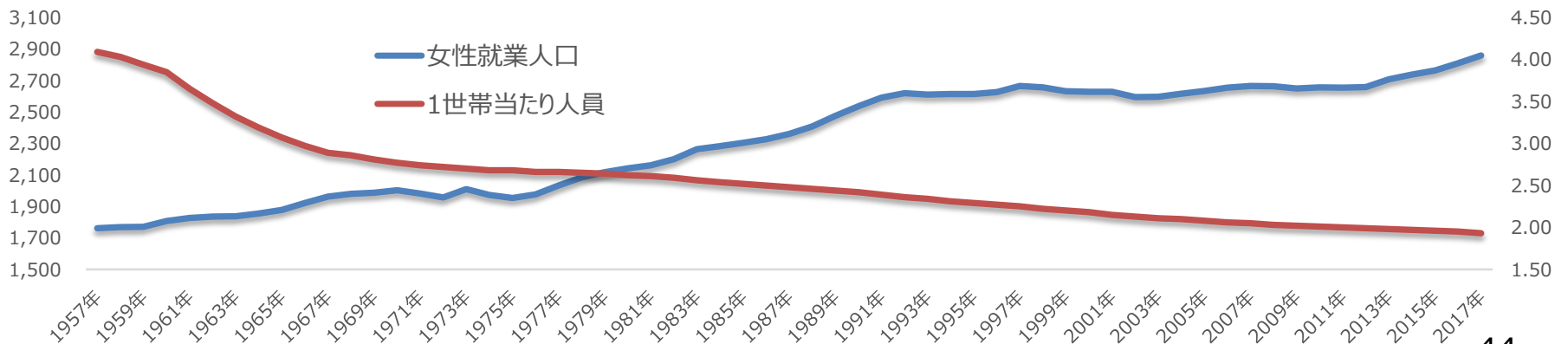
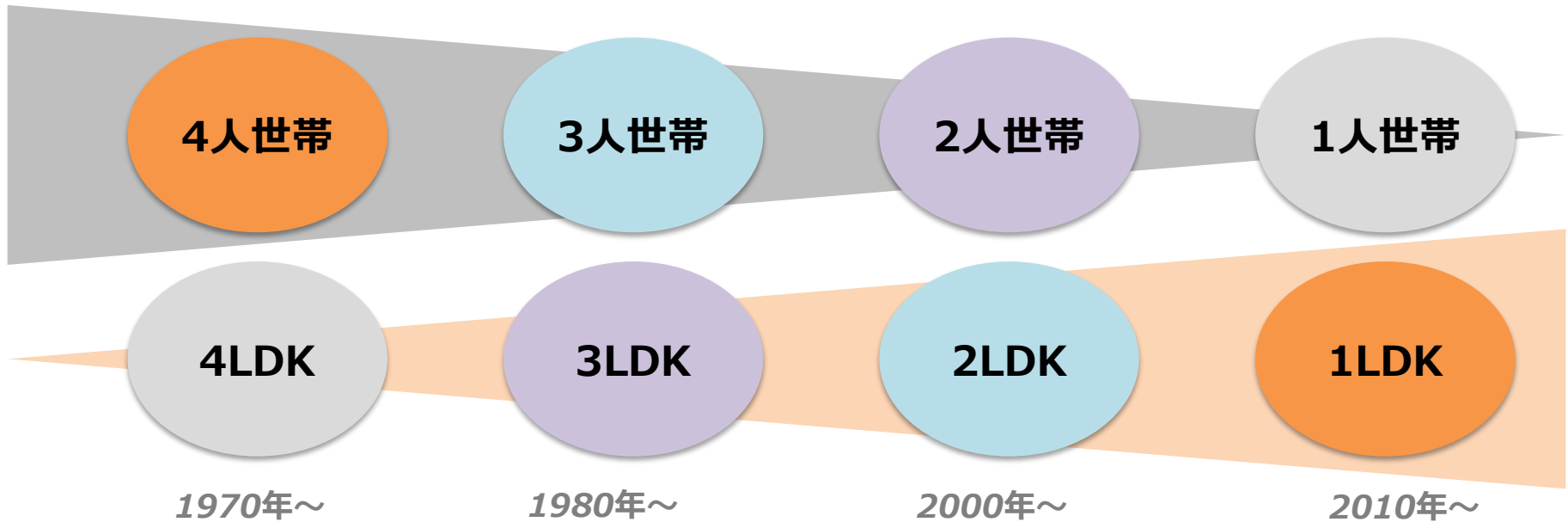
東京23区



賃貸入居者2500人
潜在顧客

強み・差別化戦略（Vクレイシア）

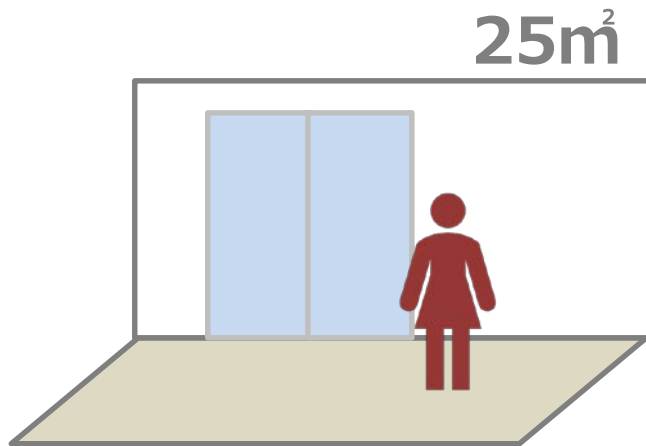
1億総活躍、女性の社会進出・・・、
時代の変化とともに**住まいの間取りも変化**



強み・差別化戦略（Vクレイシア）

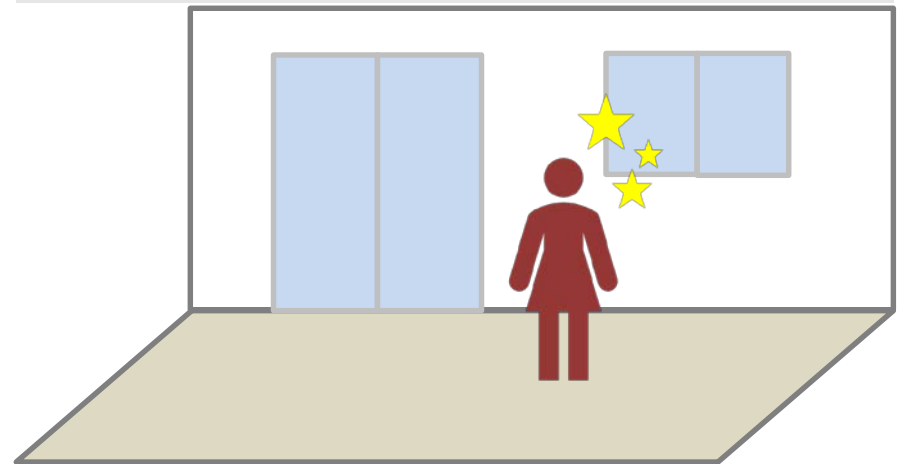
月々の**支払を抑えて**、**充実設備の資産**を保有
低金利がこの時流の**フォロー**要因の一つ

墨田区の例



賃料相場：約95,000円

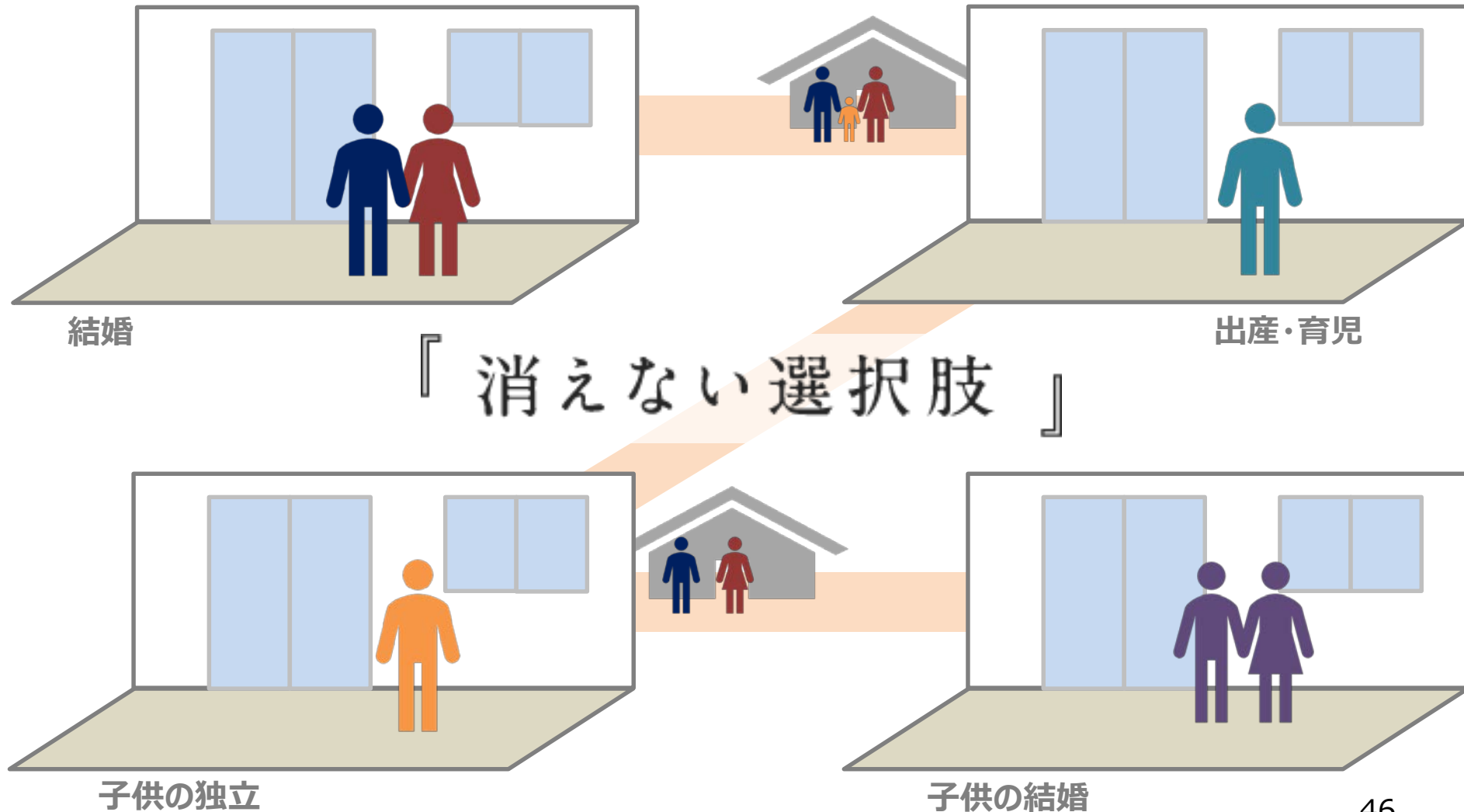
『C両国カルミナ208』 40m²



月々約**87,000**円

強み・差別化戦略（Vクレイシア）

ライフスタイルの変化に応じて、「消えない選択肢」を提供
自宅を「借りる」から「買う」に変化



強み・差別化戦略（Sクレイシア）

既存事業エリアで情報収集コストゼロ開発、不整形地を収益不動産化
FY2018より販売開始



要約PL

単位：百万円、%

	2016年 3月期	2017年 3月期	2018年 3月期	対前年比	増減率
売上高	9,446	12,166	19,219	7,053	74.7%
売上原価	7,137	9,105	15,564	6,458	90.5%
売上総利益	2,308	3,061	3,655	594	25.7%
販管費	1,422	1,945	2,263	318	22.4%
営業利益	886	1,115	1,391	275	31.1%
営業外損益	-170	-182	-263	-80	47.1%
経常利益	715	933	1,128	195	27.3%
税引前利益	715	934	1,128	194	27.2%
法人税等	285	351	396	45	16.0%
当期純利益	430	583	732	148	34.6%
売上総利益率	24.4%	25.2%	19.0%	-6.1%	
営業利益率	9.4%	9.2%	7.2%	-1.9%	
経常利益率	7.6%	7.7%	5.9%	-1.8%	
当期純利益率	4.6%	4.8%	3.8%	-1.0%	
EPS (円)	81.02	87.76	109.63	21.87	
ROE (%)	15.9%	19.5%	20.2%	0.7%	
ROA (%)	4.0%	4.6%	4.6%	0.1%	

予想要約PL

単位：百万円、%

	2017年 3月期	2018年 3月期	2019年 3月期予想	予想-実績 対比
売上高	12,166	19,219	24,000	11,833
営業利益	1,115	1,391	1,600	484
経常利益	933	1,128	1,250	316
当期純利益	583	732	806	222
営業利益率	9.2%	7.2%	6.7%	-2.5%
経常利益率	7.7%	5.9%	5.2%	-2.5%
当期純利益率	4.8%	3.8%	3.4%	-1.4%
EPS (円)	87.76	109.63	120.35	32.59

要約BS

単位：百万円、%

	2017年8月期	2018年8月期	対前年比	増減率
現金及び預金	2,380	2,390	9	0.4%
販売用不動産	3,941	2,357	-1,583	-40.2%
仕掛販売用不動産	7,835	11,515	3,679	47.0%
その他	302	275	-27	-9.1%
流動資産	14,460	16,538	2,078	14.4%
固定資産	188	320	131	69.9%
資産合計	14,649	16,859	2,209	15.1%
買掛金	1,282	736	-545	-42.6%
短期借入金	380	324	-56	-14.7%
1年内償還社債	30	30	-	—
1年内返済長期借入金	3,534	4,672	1,138	32.2%
その他	775	1,006	230	29.7%
流動負債	6,002	6,769	766	12.8%
社債	175	145	-30	-17.1%
長期借入金	5,149	5,929	780	15.2%
その他	42	38	-3	-9.2%
固定負債	5,366	6,113	747	13.9%
負債合計	11,369	12,883	1,513	13.3%
純資産	3,280	3,976	696	21.2%
負債・純資産合計	14,649	16,859	2,209	15.1%
流動比率	240.9%	244.3%	3.4%	
自己資本比率	22.4%	23.6%	1.2%	

本資料取扱い上の注意

本資料は、当社が本資料公表時点において入手可能な情報の正確性や完全性に依拠し、これらを前提として作成しておりますが、その正確性あるいは完全性について、当社は何ら表明及び保証するものではありません。

また、将来に関する記述が含まれている場合がありますが、これは、本資料公表時点において入手可能な情報から得られた当社の経営者の判断に基づいたものであり、実際の業績は様々なリスクや不確定要素に左右され、将来に関する記述に明示的もしくは黙示的に示された予想とは、大幅に異なる場合があります。

したがって、将来予想に関する記述に全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常に当社が将来の見直しを見直すとは限りません。

本資料は、当社をより理解していただくためのものであり、必ずしも投資を勧誘するためのものではありません。

IRに関する御問合せ先

経営企画部

ir.info@propertyagent.co.jp

U R L : <http://www.propertyagent.co.jp>