



PROPERTY AGENT

プロパティエージェント株式会社
(証券コード：3464)

2017年11月15日

2018年3月期第2四半期 決算説明資料



エグゼクティブ・サマリー	3	
I. 2018年3月期第2四半期決算概要	4	
1. 業績ハイライト	5	
2. 事業別業績ハイライト	7	
3. BSの状況	9	
4. CSの状況	11	
<参考> 要約PL	12	
<参考> 要約BS	13	
<参考> 要約CS	14	
II. 2018年3月期業績進捗	15	
III. 方針・戦略・取組	20	
Appendix	29	
プロパティエージェントの概要 (当社をはじめてご覧になる方へ)		
会社概要	30	
沿革	31	
プロパティエージェントとは	33	
事業構成・ビジネスモデル	35	
東京の不動産マーケット	36	
成長の軌跡	39	
財務ハイライト	40	
経営理念	41	
事業内容①不動産開発販売事業	42	
事業内容②PM事業	43	
強み・差別化戦略	45	



- 売上高64.0億円、営業利益3.8億円、経常利益2.2億円
想定以上の販売進捗により業績予想**上方修正**
- 不動産開発販売事業 **インバウンドホステル**開発
事業に着手
- 都市型S-typeレジデンシャルは、**順調な**物件調達
今期**10物件以上**の用地取得を計画
- 期末配当予想**増配**



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

I .2018年3月期第2四半期 決算概要

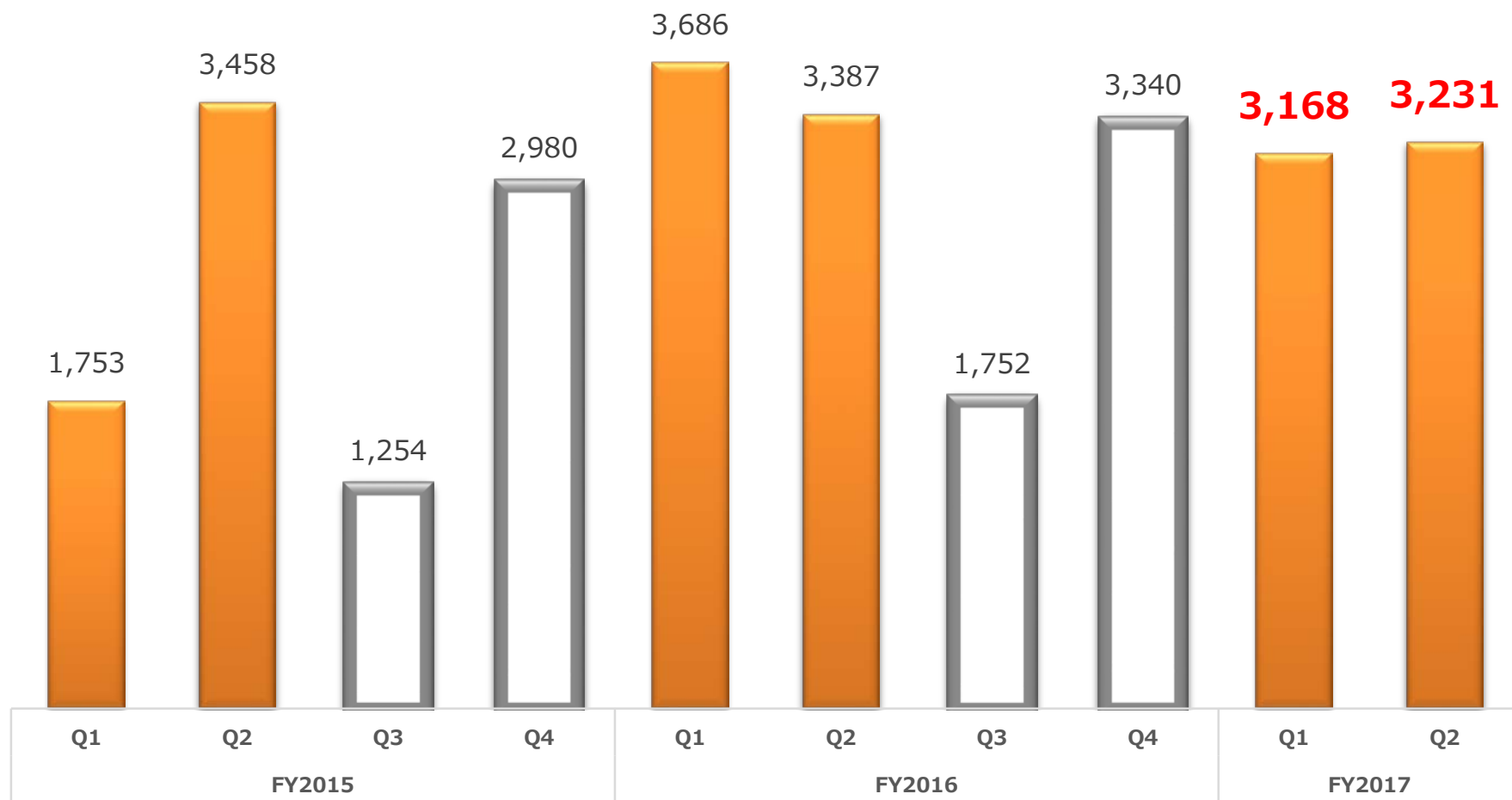
1.業績ハイライト①



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

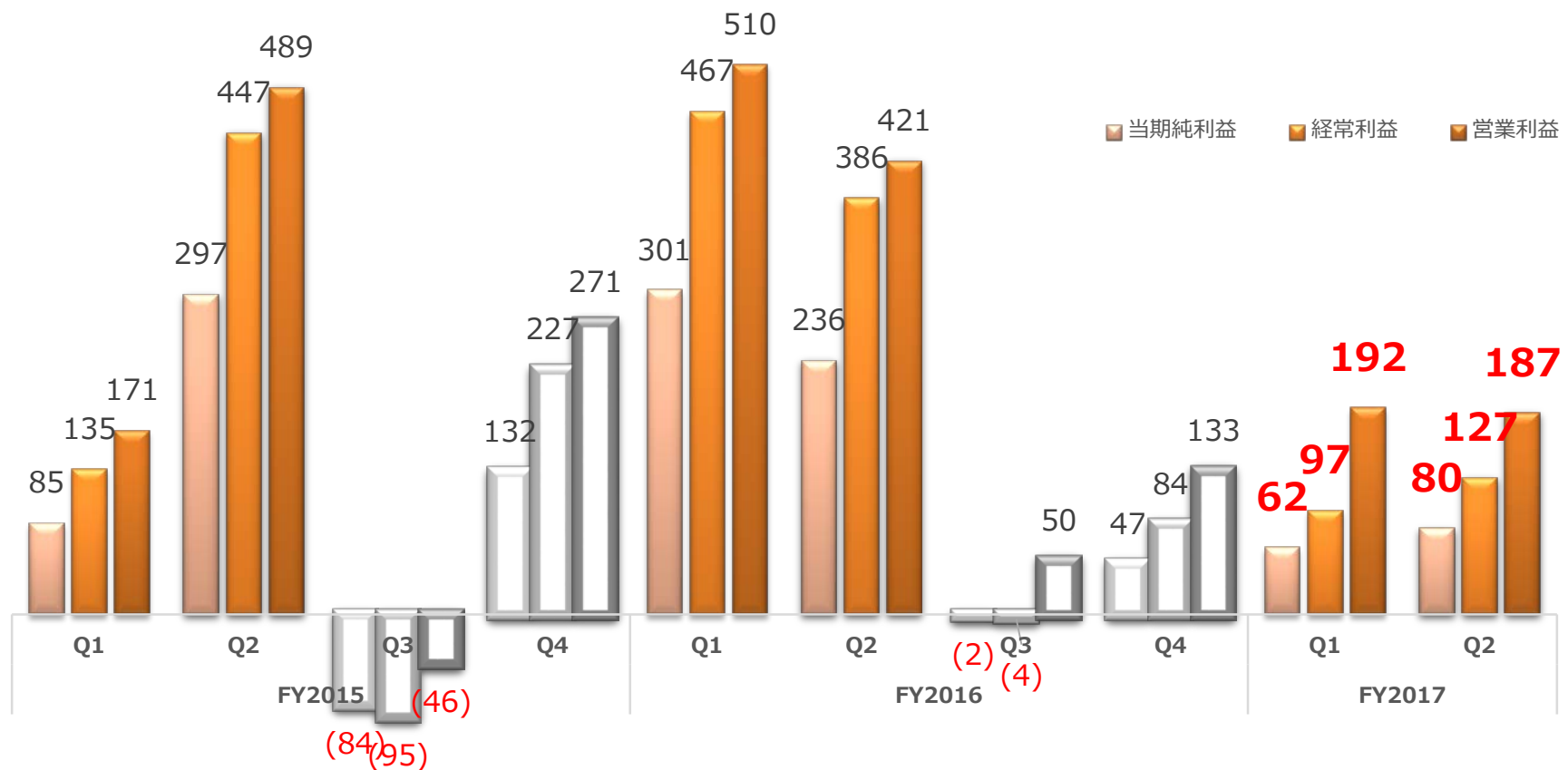
売上高[百万円]6,400 (前年同期比673↓)



1.業績ハイライト②



営業利益[百万円]380 (前年同期比551 ↓)
 経常利益["]225 (前年同期比628 ↓)



2.事業別業績ハイライト①



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

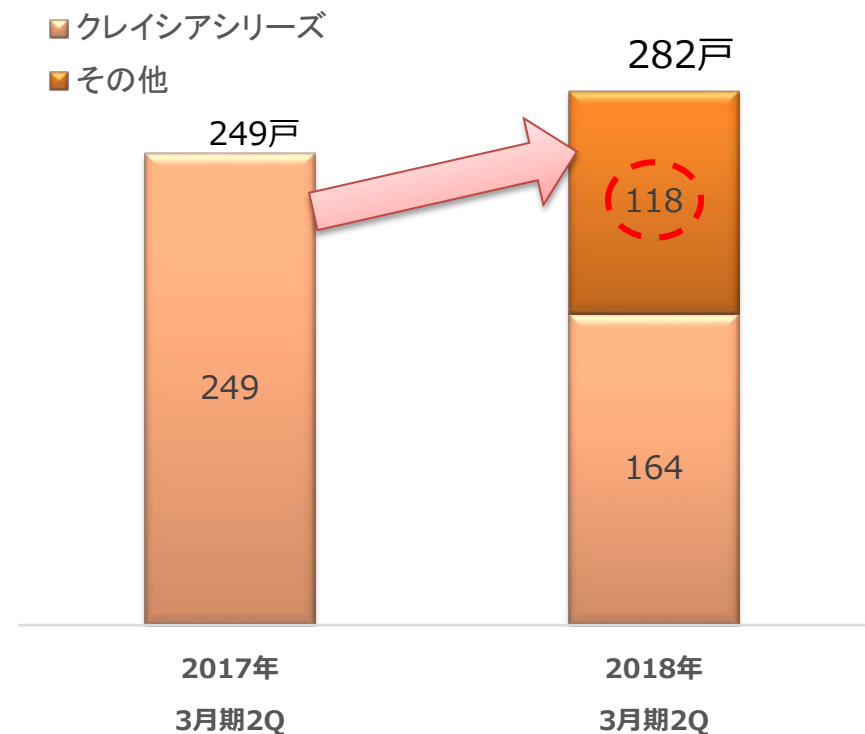
セグメント売上高[百万円]6,093 営業利益[〃]347
販売戸数は282戸 内118戸卸販売

不動産開発販売事業

売上高・営業利益比較



販売引渡戸数比較



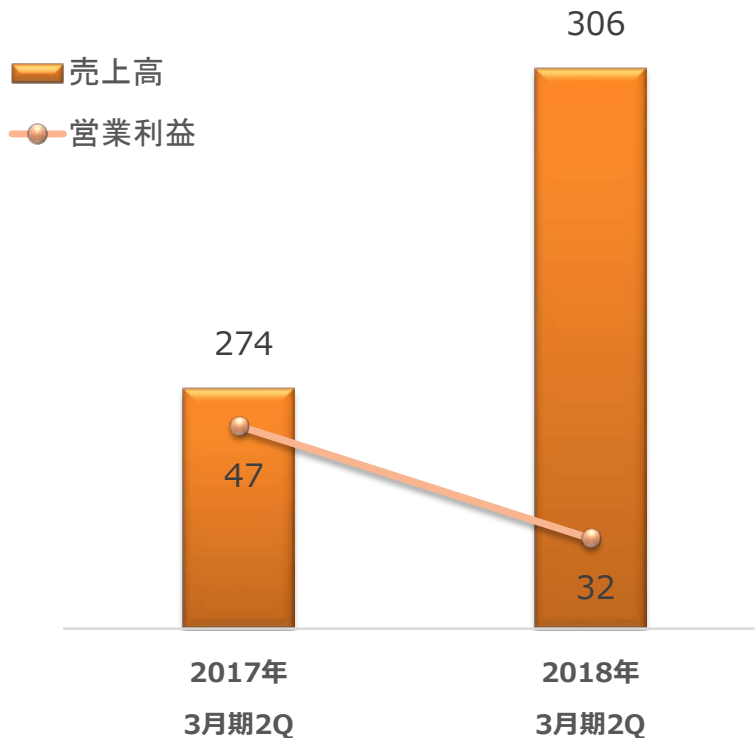
2.事業別業績ハイライト②



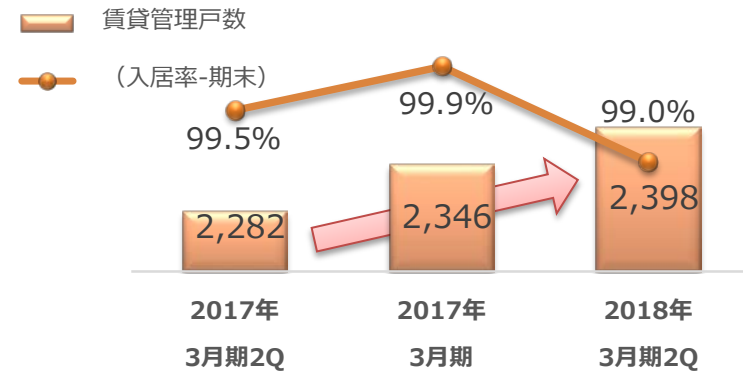
セグメント売上高[百万円]306 営業利益[〃]32
 管理戸数は順調に増加し、ストック収入増加

プロパティマネジメント事業

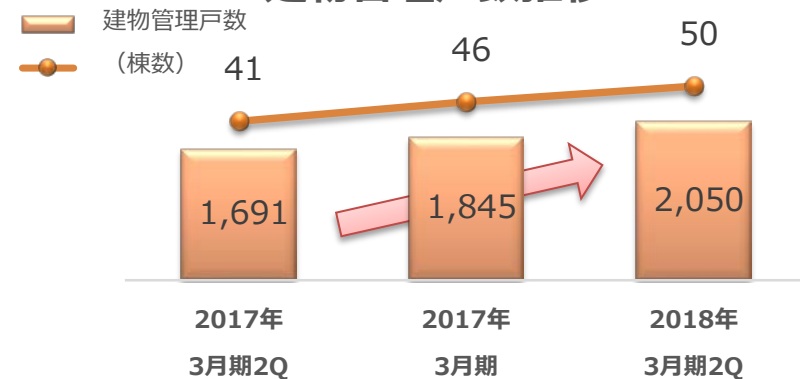
売上高・営業利益比較



賃貸管理戸数推移



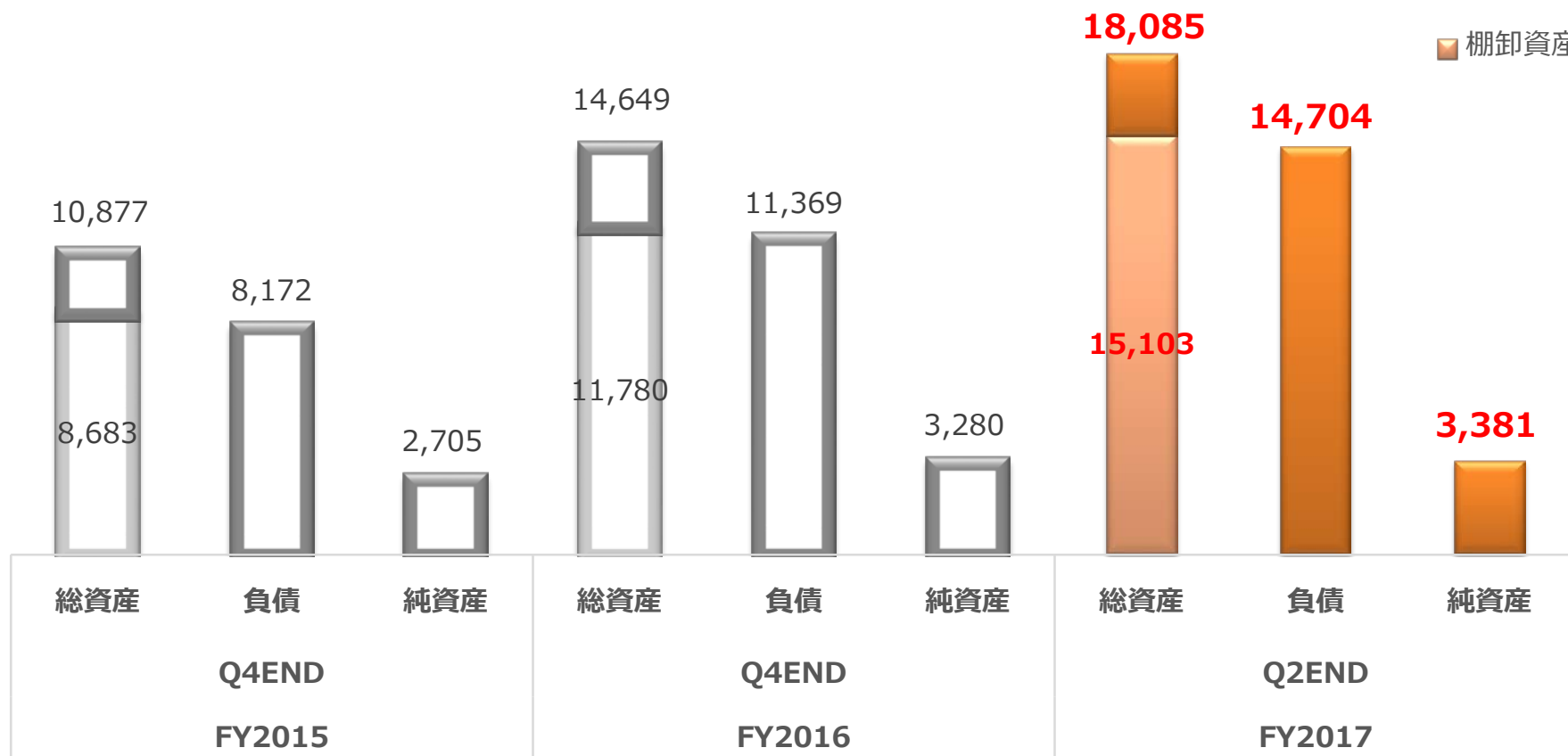
建物管理戸数推移



3.BSの状況①



総資産[百万円]18,085 内棚卸資産[〃] 15,103
負債[〃]14,704 純資産[〃]3,381

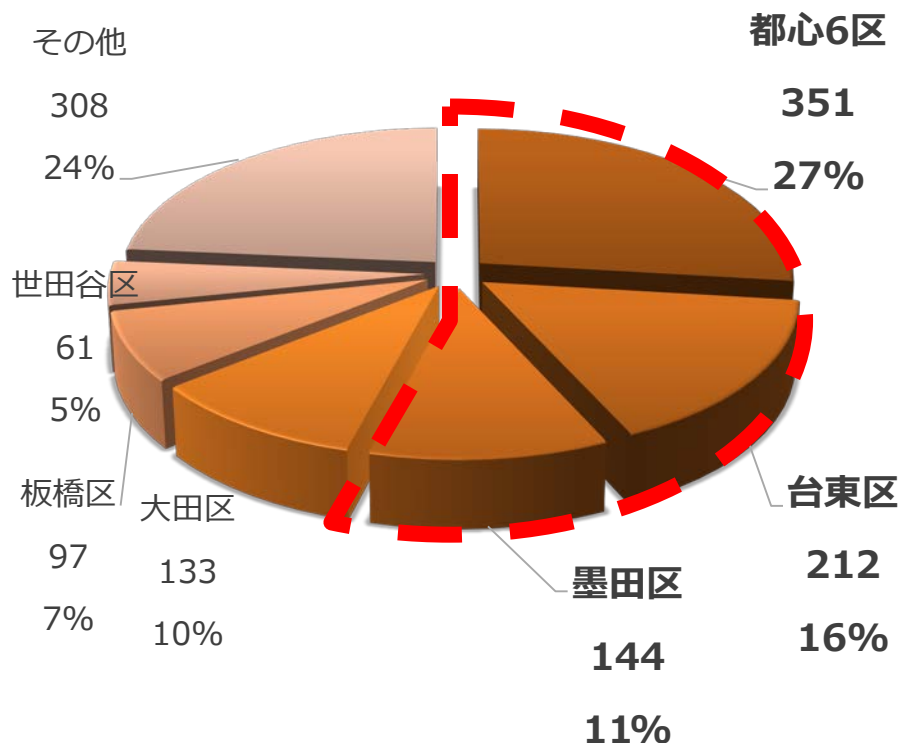


3.BSの状況②

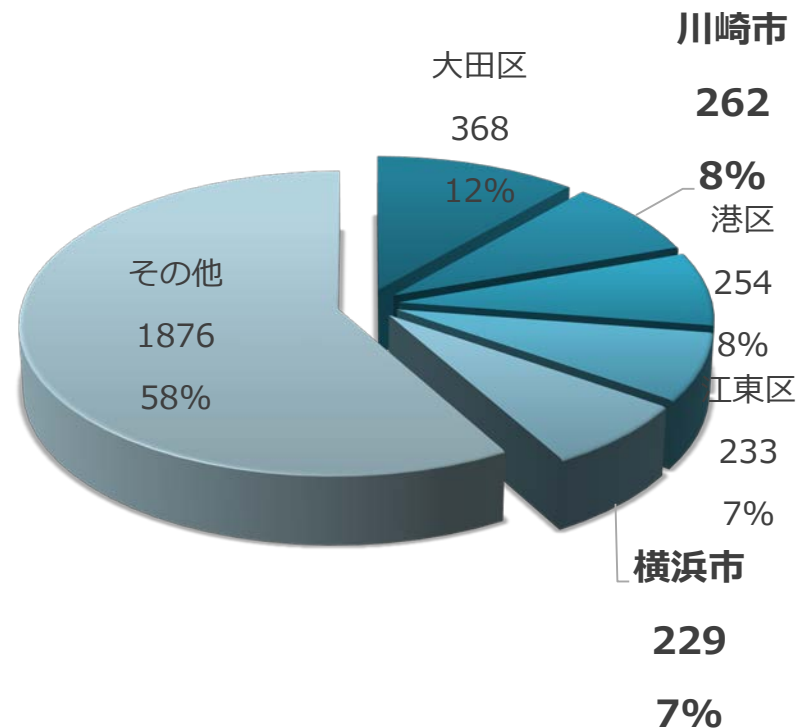


同業が**郊外**への**エリア拡大鮮明**な中、都心エリア集中戦略継続
 当社は、都心6区、台東区、墨田区で在庫全体の**50%超**

当社2017年9月末（単位：戸）



同業2017年上期供給（単位：戸）



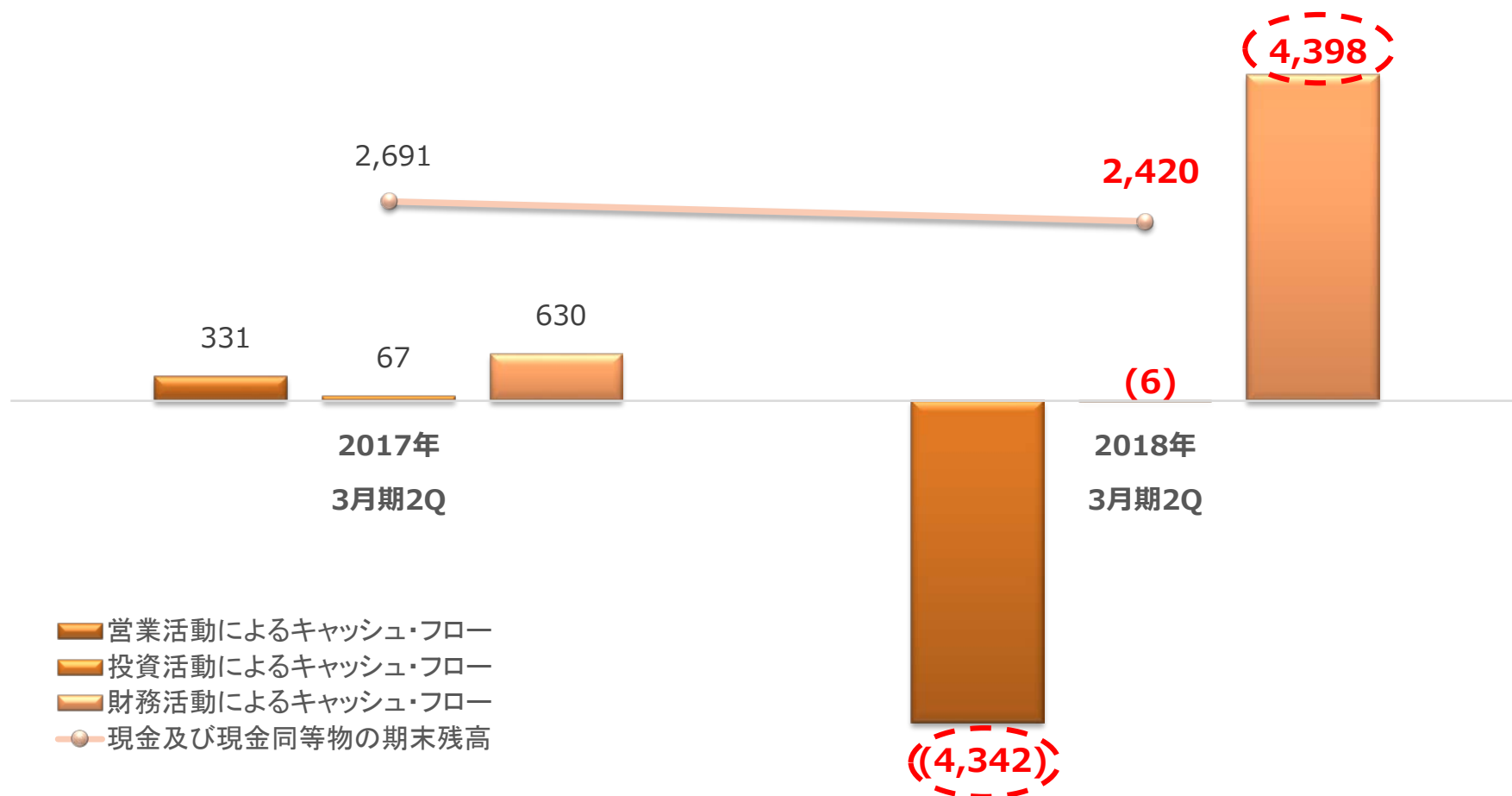
※都心6区：千代田、中央、港、新宿、品川、目黒

出典：株式会社不動産経済研究所

4.CSの状況



現金及び現金同等物[百万円]2,420
在庫の調達を借入による資金調達で実施



<参考> 要約PL



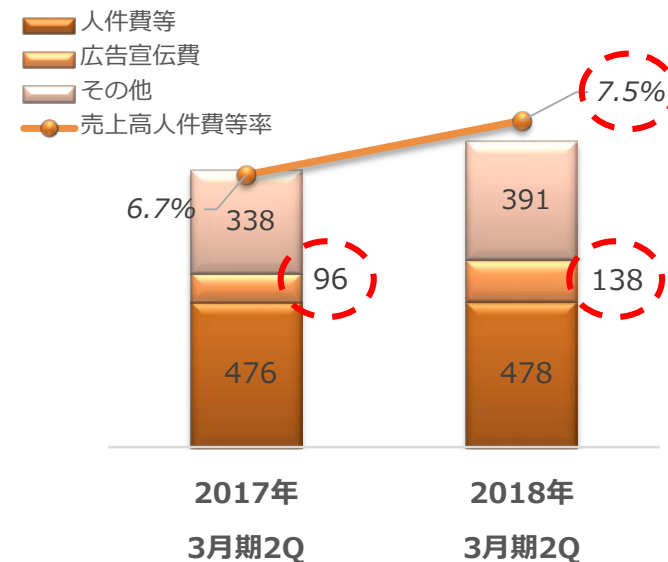
PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

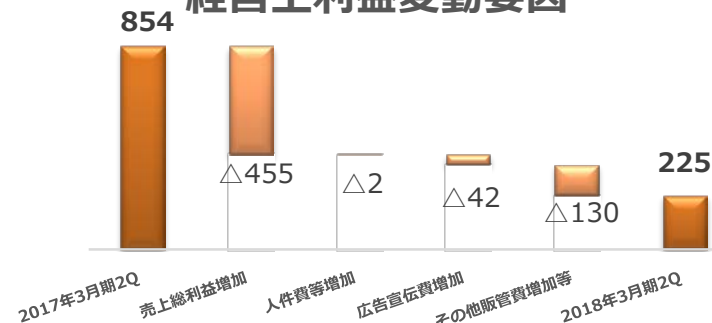
単位：百万円、%

	2017年 3月期2Q	2017年 3月期	2018年 3月期2Q	対前年比	増減率
売上高	7,074	12,166	6,400	-673	-9.5%
売上原価	5,231	9,105	5,012	-219	-4.2%
売上総利益	1,842	3,061	1,388	-454	-24.7%
販管費	911	1,945	1,008	96	10.6%
営業利益	931	1,115	380	-551	-59.2%
営業外損益	-77	-182	-154	-76	98.5%
経常利益	853	933	225	-628	-73.6%
税引前利益	853	934	225	-628	-73.6%
法人税等	315	351	82	-232	-73.8%
当期純利益	538	583	142	-395	-73.5%
売上総利益率	26.1%	25.2%	21.7%	-4.4%	
営業利益率	13.2%	9.2%	5.9%	-7.2%	
経常利益率	12.1%	7.7%	3.5%	-8.5%	
当期純利益率	7.6%	4.8%	2.2%	-5.4%	
EPS (円)	162.20	175.52	42.79	-119.41	
ROE (%)	18.2%	19.5%	4.3%	-13.9%	
ROA (%)	4.6%	4.6%	0.9%	-3.8%	

販管費2期比較



経営上利益変動要因



〈参考〉要約BS



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

単位：百万円、%

	2017年3月期	2018年3月期2Q	対前年比	増減率
現金及び預金	2,380	2,430	49	2.1%
販売用不動産	3,941	1,226	-2,715	-68.9%
仕掛販売用不動産	7,835	13,875	6,040	77.1%
その他	302	373	70	23.4%
流動資産	14,460	17,906	3,445	23.8%
固定資産	188	178	-9	-5.1%
資産合計	14,649	18,085	3,435	23.5%
買掛金	1,282	265	-1,016	-79.3%
短期借入金	380	222	-157	-41.5%
1年内償還社債	30	30	-	—
1年内返済長期借入金	3,534	4,700	1,166	33.0%
その他	775	687	-88	-11.4%
流動負債	6,002	5,906	-96	-1.6%
社債	175	160	-15	-8.6%
長期借入金	5,149	8,596	3,447	66.9%
その他	42	41	-1	-2.5%
固定負債	5,366	8,797	3,430	63.9%
負債合計	11,369	14,704	3,334	29.3%
純資産	3,280	3,381	101	3.1%
負債・純資産合計	14,649	18,085	3,435	23.5%
流動比率	240.9%	303.2%	62.3%	
自己資本比率	22.4%	18.7%	-3.7%	

〈参考〉要約CS



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

単位：百万円、%

	2017年B月期2Q	2018年B月期2Q	対前年比	増減率
税引前利益	853	225	-628	
棚卸資産増減	-555	-3,323	-2,767	
利息・金融手数料支払額	-78	-151	-73	
法人税等支払額	-164	-236	-72	
その他	276	-855	-1,132	
営業活動によるキャッシュ・フロー	331	-4,342	-4,673	
投資活動によるキャッシュ・フロー	67	-6	-74	
借入による資金調達	646	4,440	3,793	
その他	-16	-42	-25	
財務活動によるキャッシュ・フロー	630	4,398	3,768	
現金及び現金同等物の増減額	1,029	49	-979	
現金及び現金同等物の期首残高	1,662	2,370	708	
現金及び現金同等物の期末残高	2,691	2,420	-270	-10.1%



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

Ⅱ . 2018年3月期業績進捗

通期業績予想上方修正

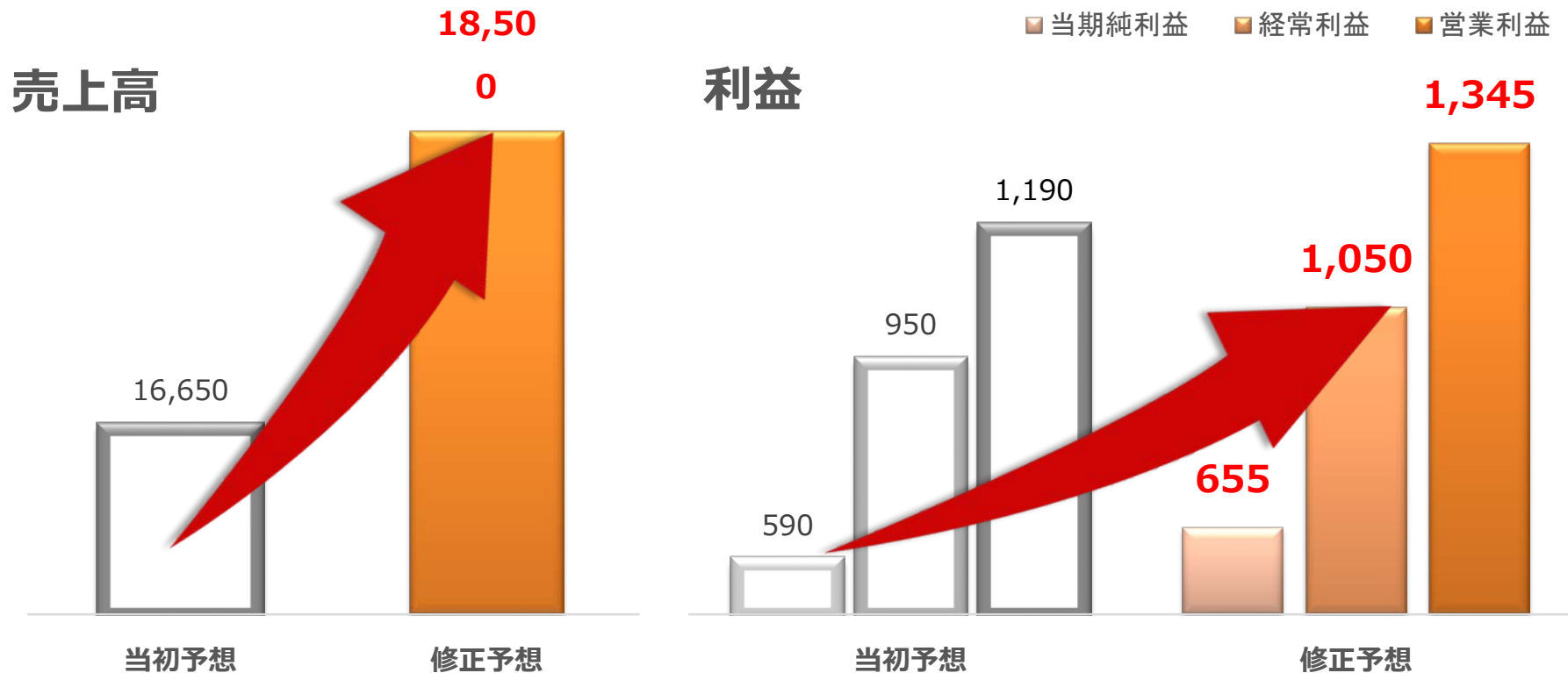


PROPERTY AGENT

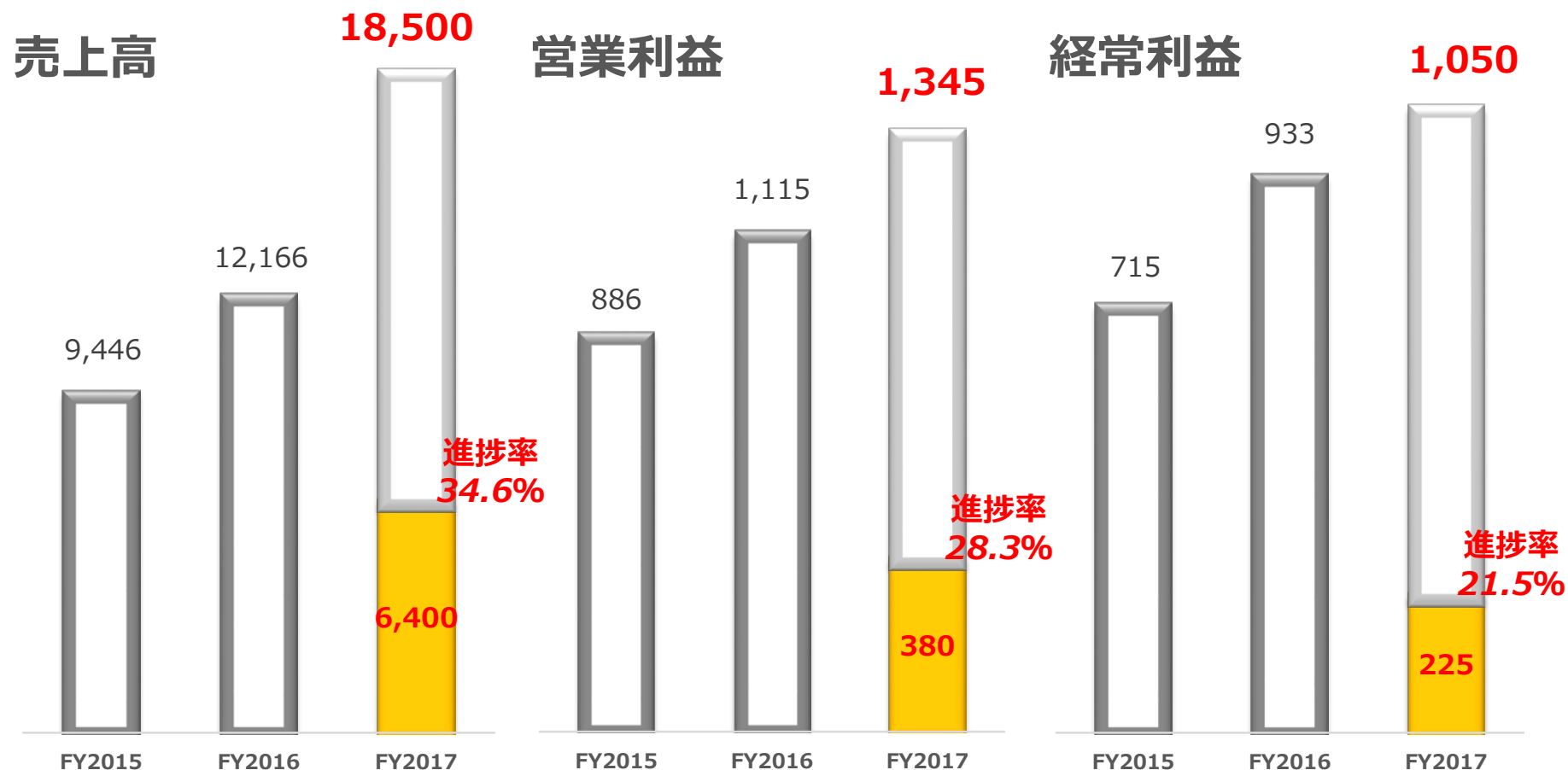
(証券コード：3464)

予想以上の販売単価増、販売進捗好調により業績予想**上方修正**

売上高 166億円⇒**185億円** 経常利益 9.5億円⇒**10.5億円**
(+18億円、11.1%↑) (+1億円、10.5%↑)



修正売上高計画に対し進捗率34.6%⇒下期も販売好調維持



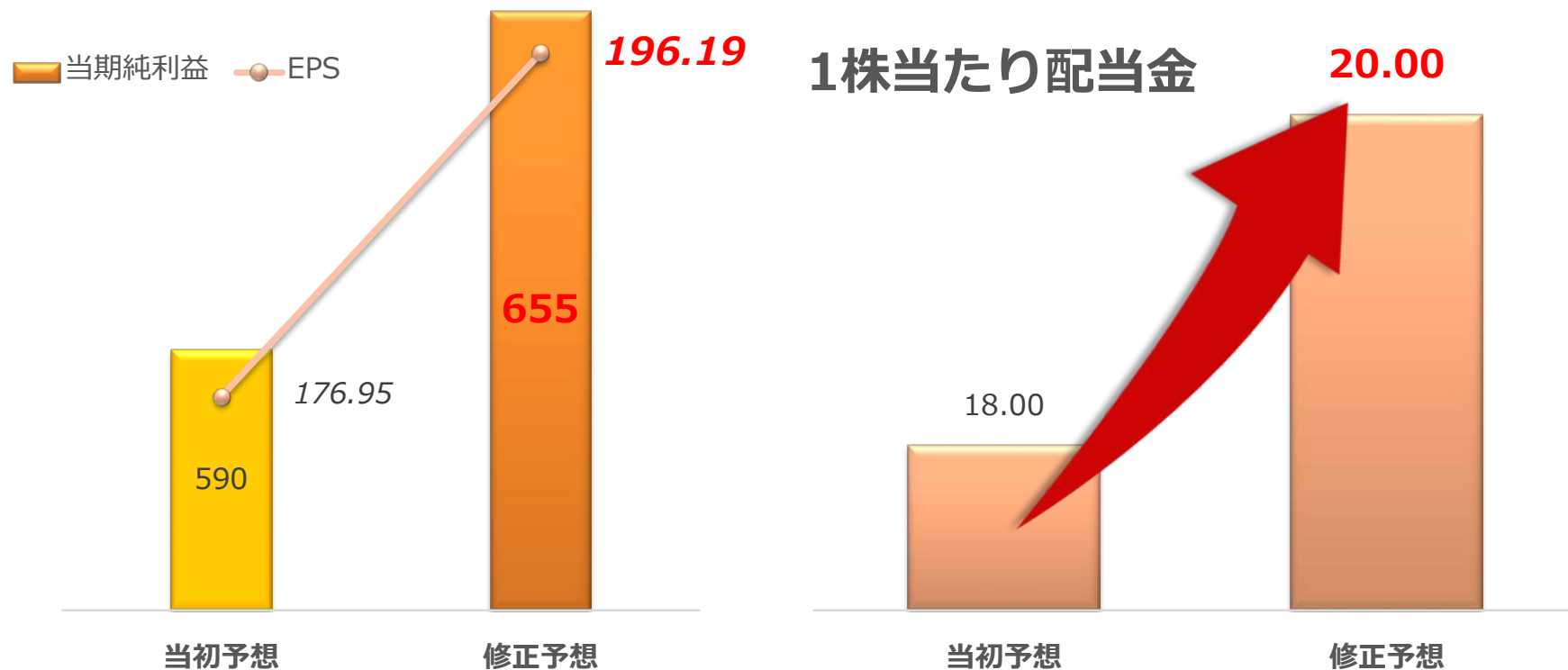
配当予想修正（増配）



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

業績予想**上方修正**に伴い、当初予想の配当性向維持のため、**2円増配**し、1株当たり配当予想を**20円に修正**



<参考> 予想要約PL



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

単位：百万円、%

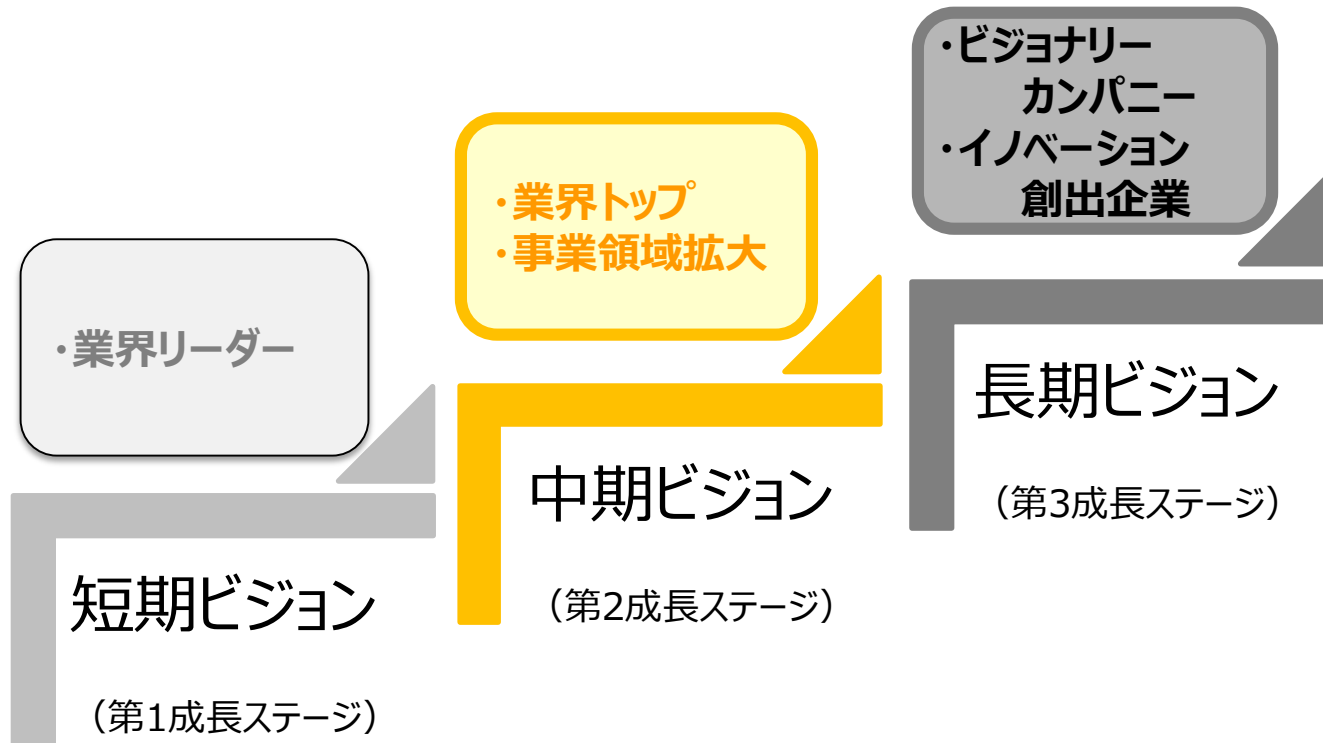
	2017年 3月期	2018年 3月期2Q	2018年 3月期予想	予想-実績 対比	進捗率
売上高	12,166	6,400	18,500	6,333	34.6%
営業利益	1,115	380	1,345	229	28.3%
経常利益	933	225	1,050	116	21.5%
当期純利益	583	142	655	71	21.8%
営業利益率	9.2%	5.9%	7.3%	-1.9%	
経常利益率	7.7%	3.5%	5.7%	-2.0%	
当期純利益率	4.8%	2.2%	3.5%	-1.3%	
EPS (円)	175.52	42.79	196.19	20.67	



PROPERTY AGENT

(証券コード：3464)

Ⅲ.方針・戦略・取組



I

知名度

II

顧客満足度

III

売上高
・供給戸数

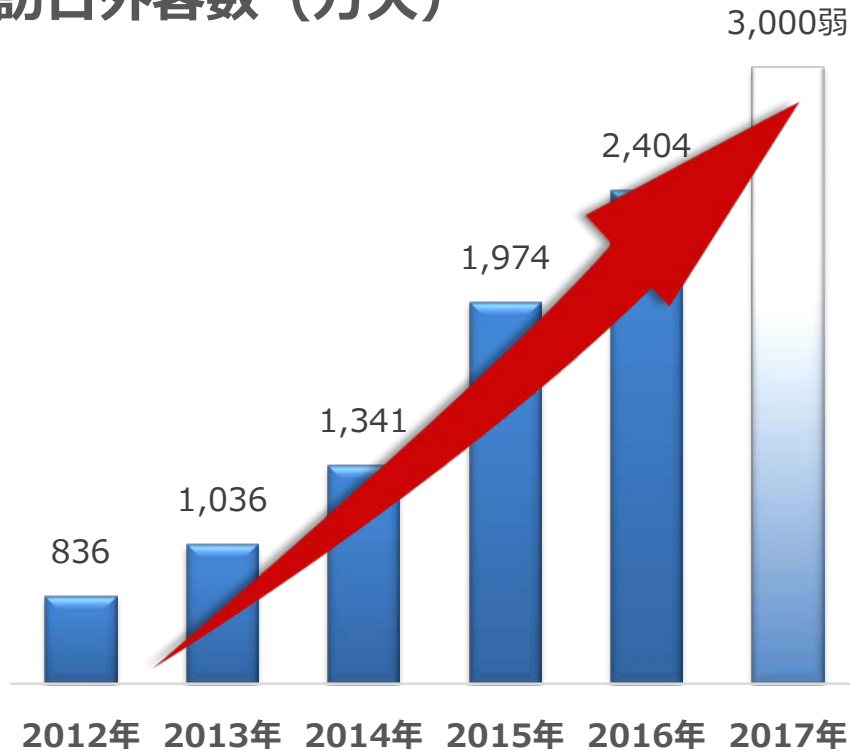
IV

一人当たり
営業利益

Ⅲ

売上高・供給戸数

訪日外客数（万人）



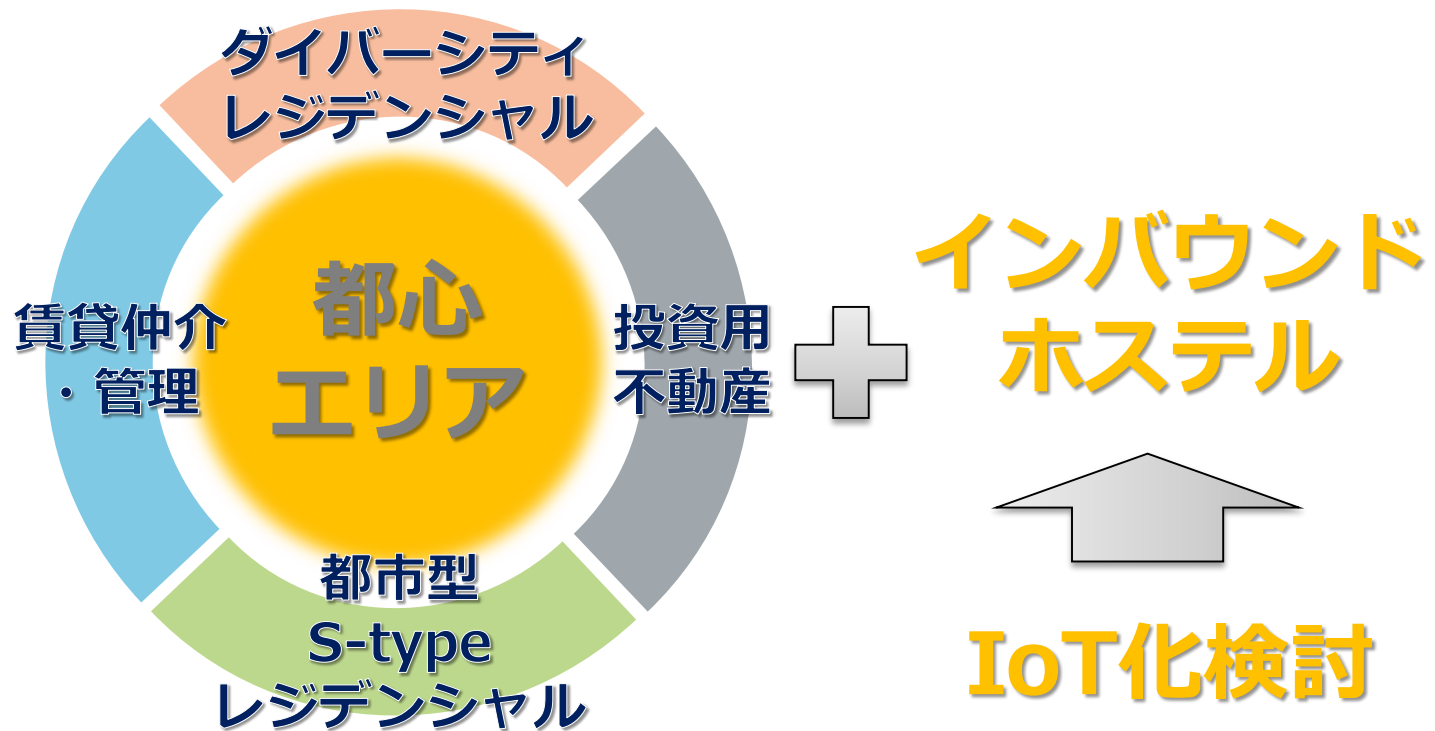
出典：JNTO

インバウンド ホステル 開発事業に着手

- JR浅草橋駅 徒歩1分
 - 9路線利用可能
 - 都心徒歩圏内
- 横浜、空港も近い
 - 下町風情残るものづくりの街

Ⅲ

売上高・供給戸数





Ⅲ

売上高・供給戸数

都市型S-typeレジデンシヤル

現在、**5物件**用地取得

当事業年度

10物件以上の用地取得を計画
(進捗率約5割)

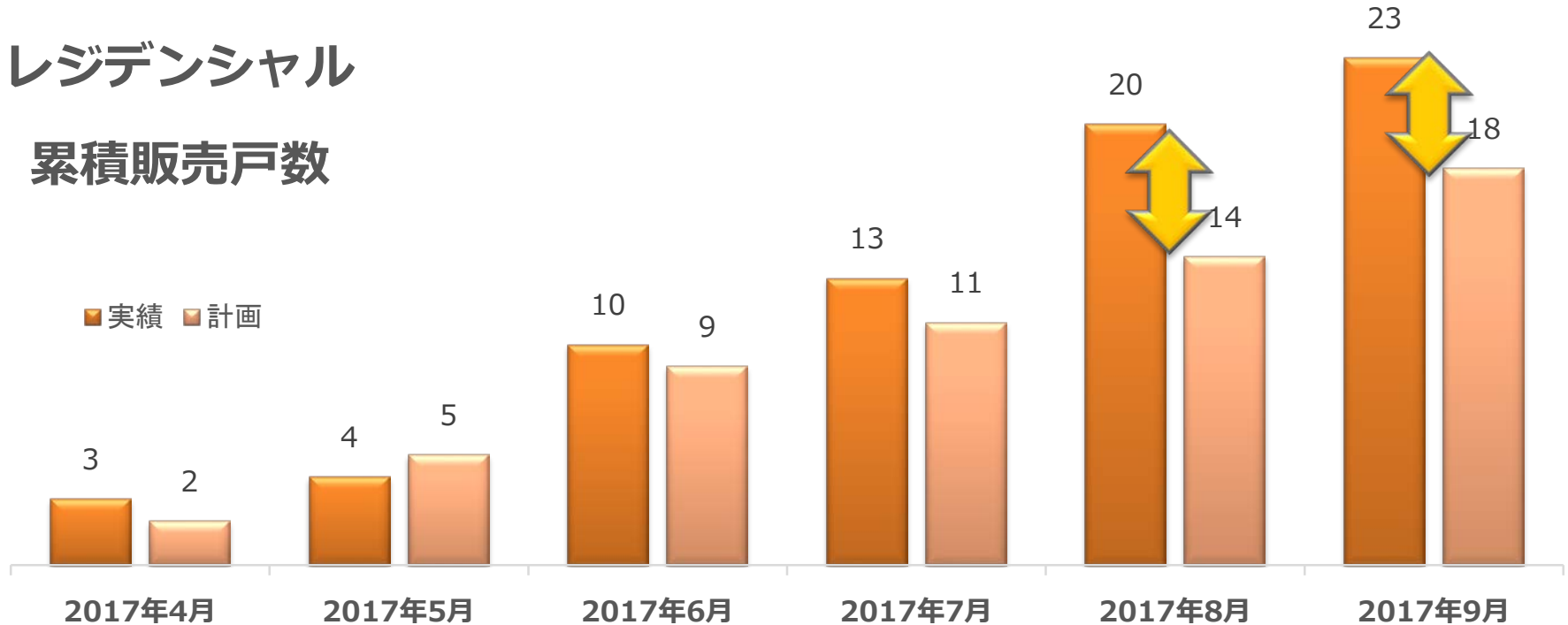


Ⅲ

売上高・供給戸数

ダイバーシティ
レジデンシャル
累積販売戸数

想定より
早い速度で販売進捗



I

知名度

イメージ・キャラクターとして、
真矢三キを採用

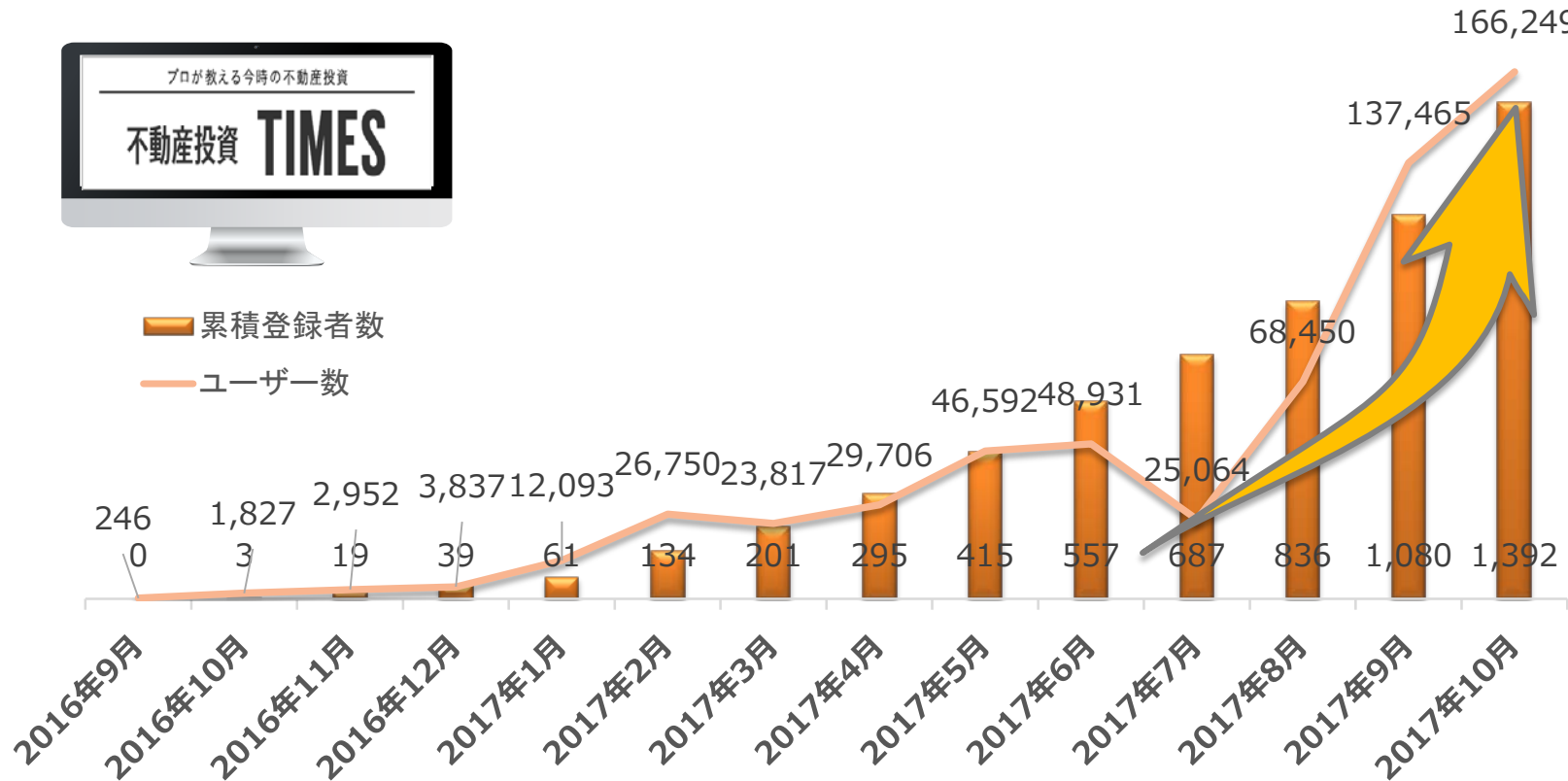
知名度向上・ブランディングに寄与



IV

一人当たり営業利益

マーケティング・オートメーション



IV 一人当たり営業利益



AI不動産相場情報サイト「ふじたろう」

依頼流通総額（万円）



今後とも末永く、
宜しくお願いいたします。



～ I Rに関する御問合せ先～
経営統括部

ir.info@propertyagent.co.jp

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

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。