



PROPERTY
AGENT

(東証一部：3464)

PROPERTYAGENT Inc. FY2018Q2 FINANCIAL RESULTS

2019年3月期第2四半期
決算説明資料

2018年11月
プロパティエージェント株式会社（東証一部：3464）

Index

I . 2019年3月期第2四半期決算概要	3
II . 2019年3月期業績予想	13
III . 2019年3月期Topics、今後の展開	19
Appendix	31

VERSE GRACIA
GINZAIHIGASHI

FY2018Q2 FINANCIAL RESULTS OVERVIEW

2019年3月期第2四半期
決算概要

2019年3月期第2四半期決算サマリ



PROPERTY
AGENT

(東証一部：3464)

- 売上高55.0億円、営業利益4,500万円、経常損失8,600万円

営業損失想定から一転、**営業利益**計上

創業以来**16期連続**増収増益の確度高まる

- 竣工引渡による**売上計上待ち**の状況

投資用マンションの契約進捗率は約**80%**

- 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

販売戸数前期比約**80%**増加

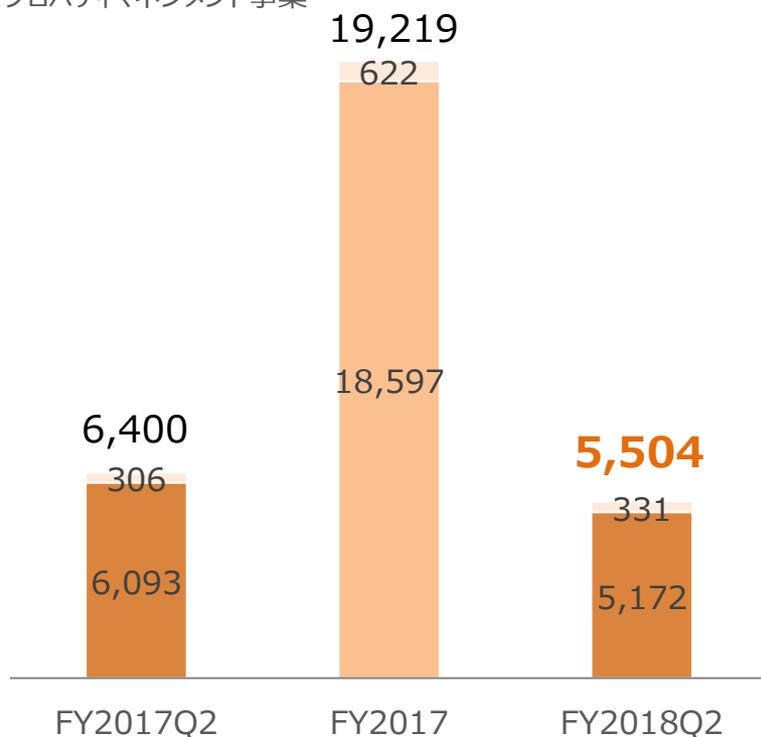
業績ハイライト①

売上高[百万円] 5,504 (前年同期比 895↓)

営業利益[百万円] 45 (前年同期比 335↓)

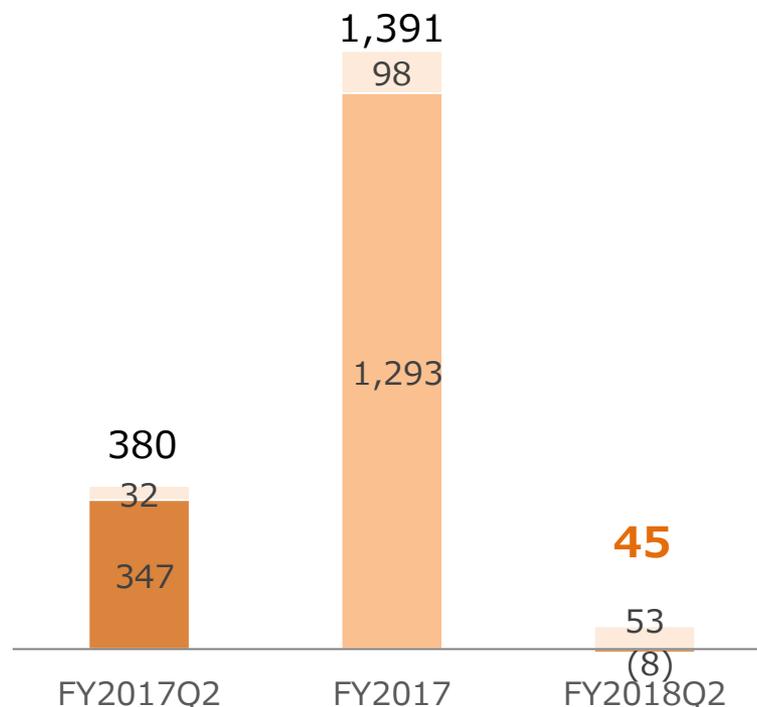
売上高

- 不動産開発販売事業
- プロパティマネジメント事業



営業利益

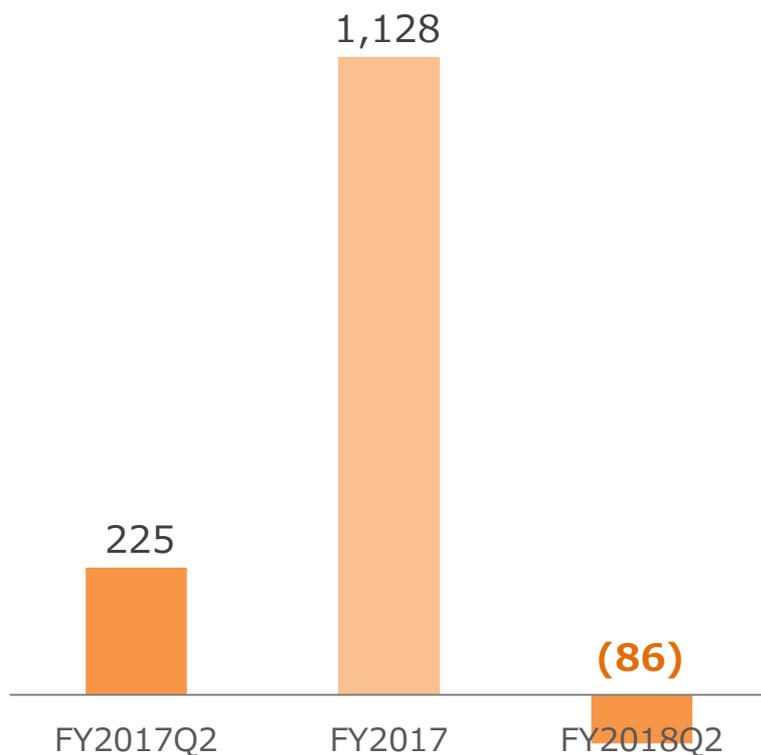
- 不動産開発販売事業
- プロパティマネジメント事業



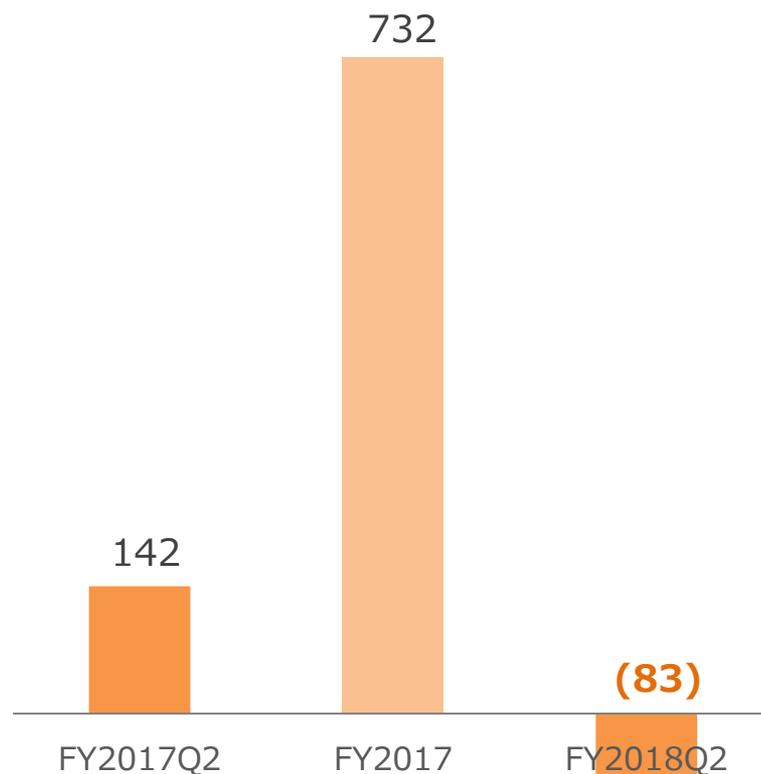
業績ハイライト②

経常利益[百万円] -86 (前年同期比 312↓)
当期純利益[百万円] -83 (前年同期比 226↓)

経常利益



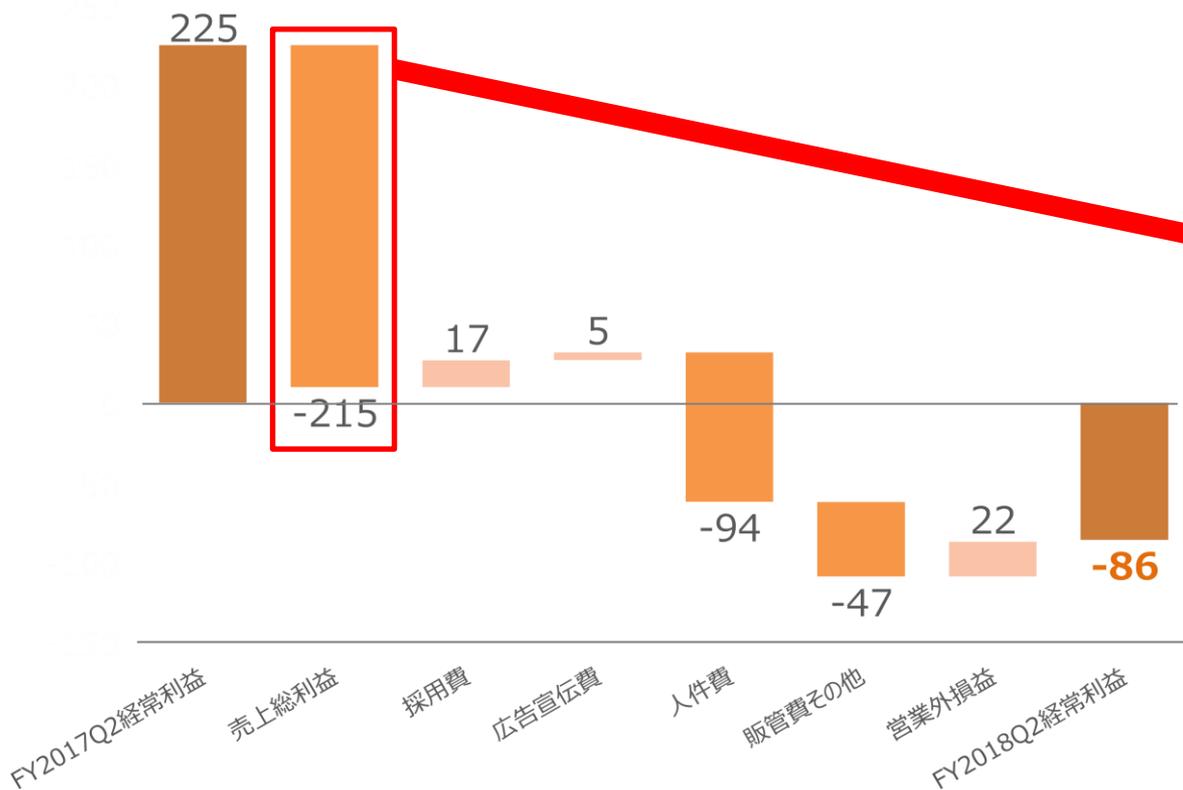
純利益



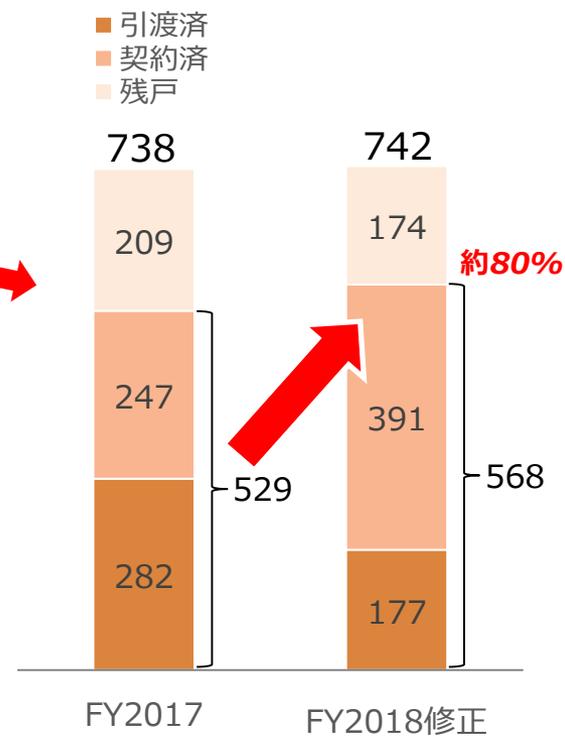
業績ハイライト③

竣工引渡待ちの影響により売上総利益が減少
しかしながら、9月末での販売進捗は約80%となっており、昨年を上回る水準で推移

経常利益変動要因



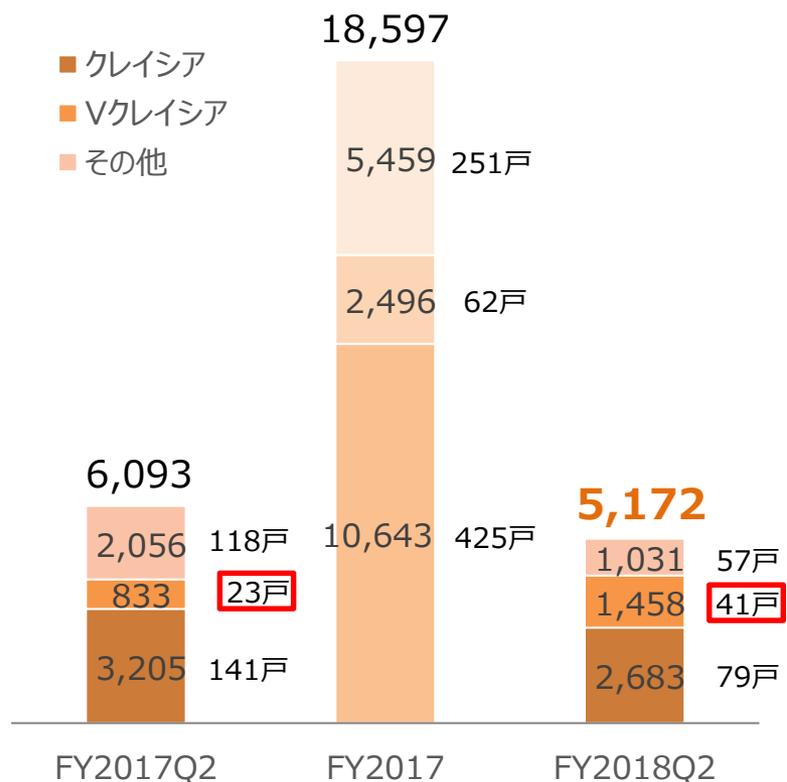
契約進捗



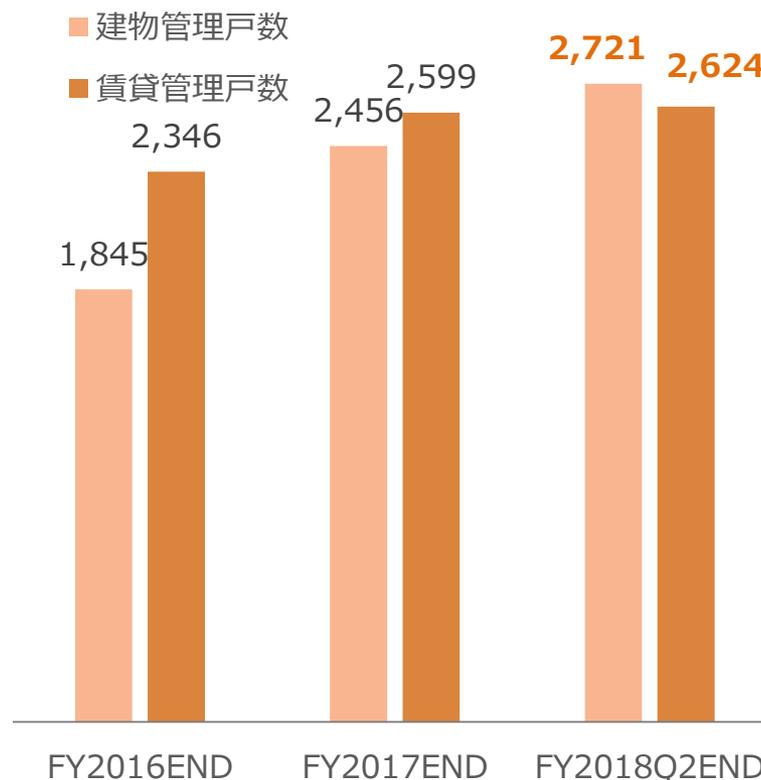
業績ハイライト④

居住用は販売戸数前期比約80%増加
着実な管理獲得により、管理戸数は賃貸・建物ともに2,600戸以上に増加

不動産開発販売事業売上内訳



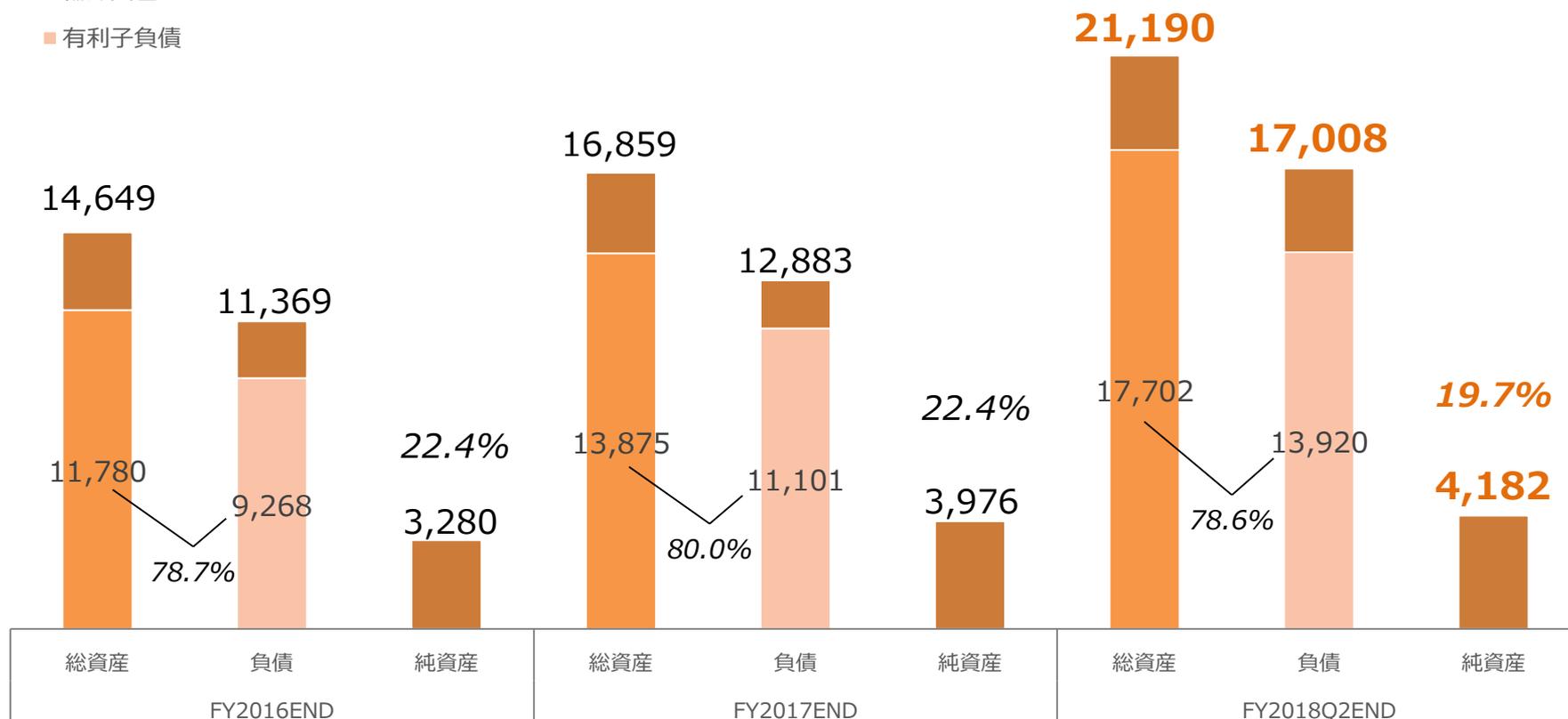
プロパティマネジメント事業管理戸数



BSの状況①

総資産[百万円]21,190 内棚卸資産[百万円]17,702 (前期末比：3,827↑)
新株による資金調達、機動的な資金運用を実行し、自己資本比率19.7%

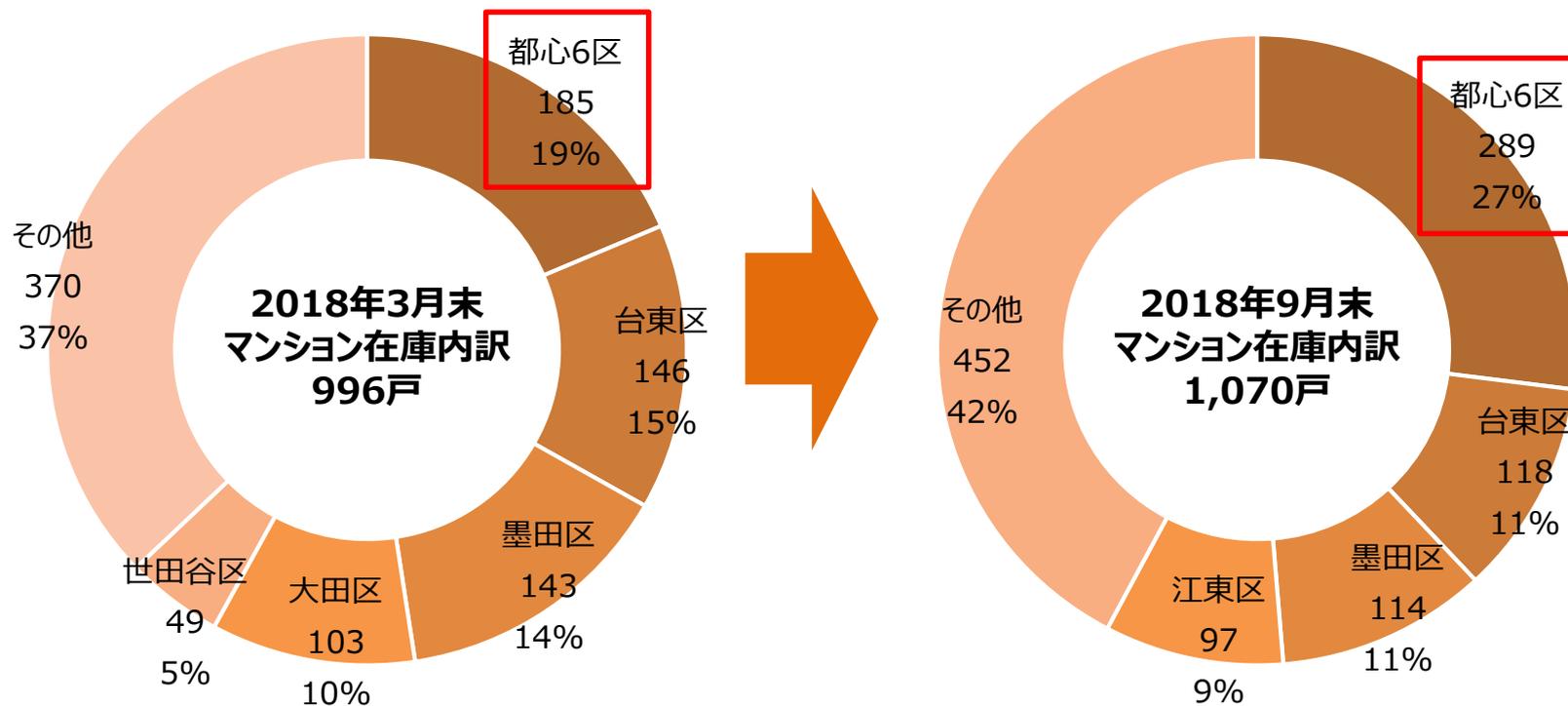
- 棚卸資産
- 有利子負債



BSの状況②

時期を見計った引渡により、前事業年度末から販売用、仕掛販売用在庫ともに増加
東京23区都心エリアへの集中展開を前事業年度以上に強化

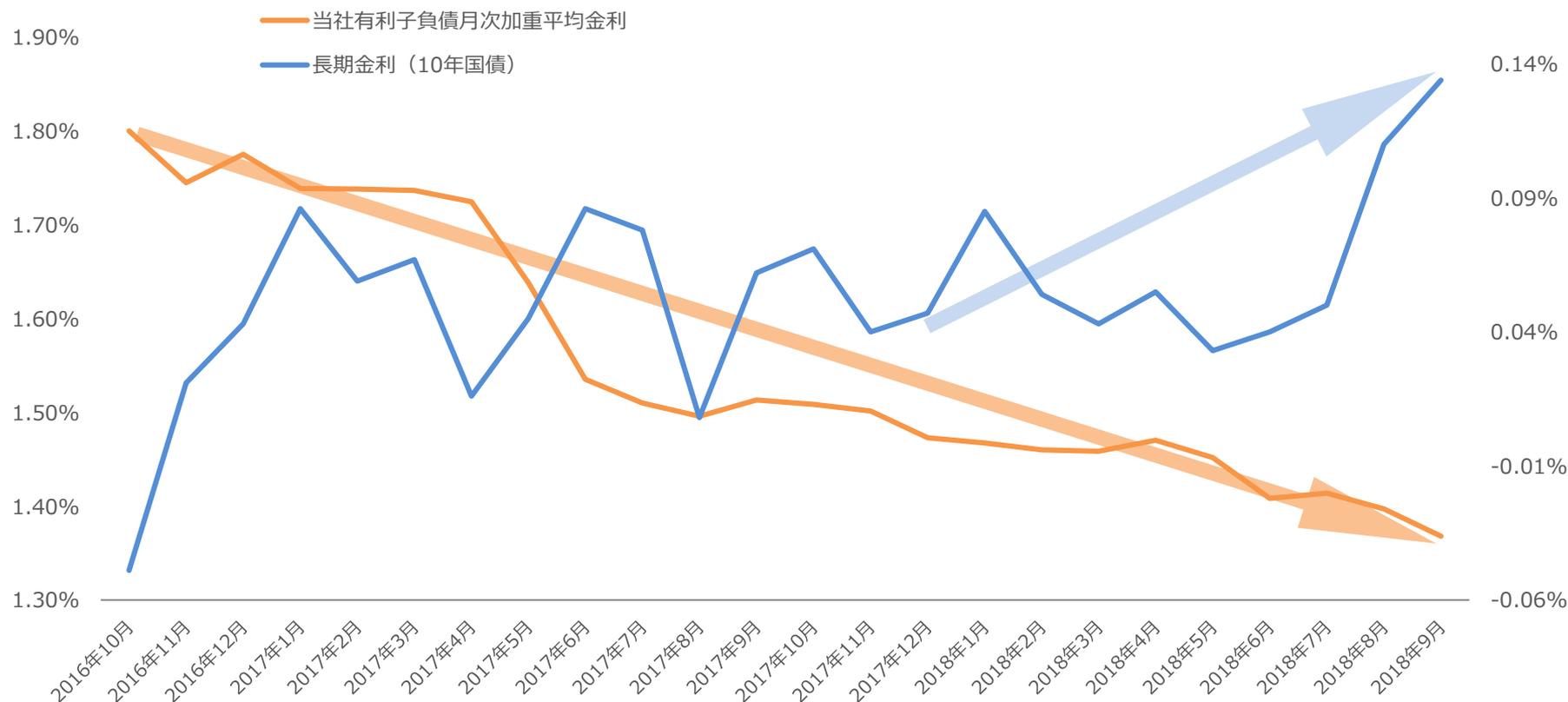
マンション在庫内訳



BSの状況③

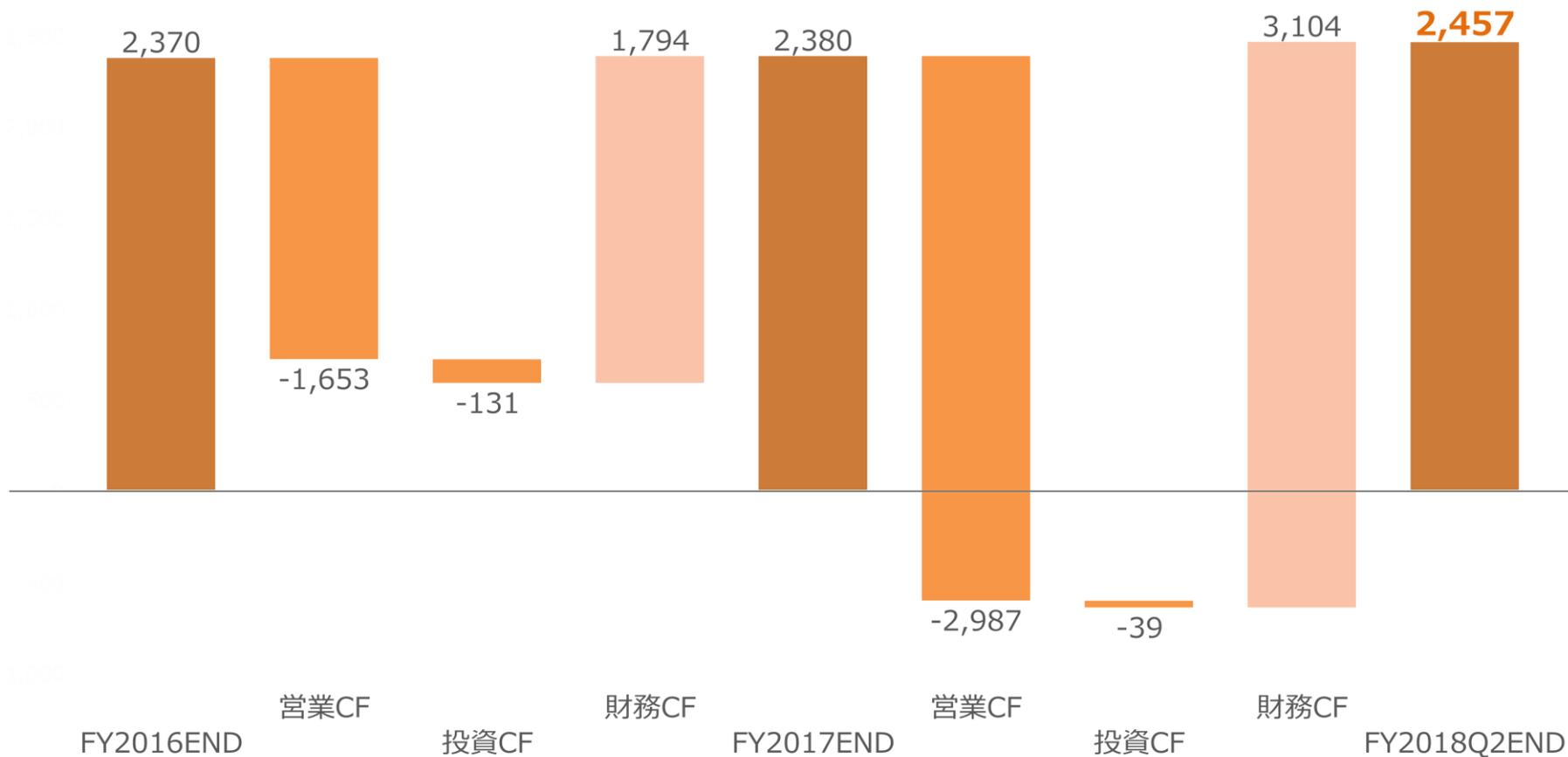
長期金利が上昇傾向となる中、当社有利子負債における調達金利は低下傾向
有利子負債残高が増加するなか、財務コストを削減し、前年同水準のコスト維持

当社有利子負債調達金利の推移



CSの状況

2018年9月末の現金及び現金同等物は[百万円] 2,457
新株による資金調達や長期の運転資金借入により財務CFは大きく変動



VERSE GRACIA
GINZAIHIGASHI

FY2018 EARNINGS FORECAST UPDATE

2019年3月期 業績予想

2019年3月期業績予想サマリ

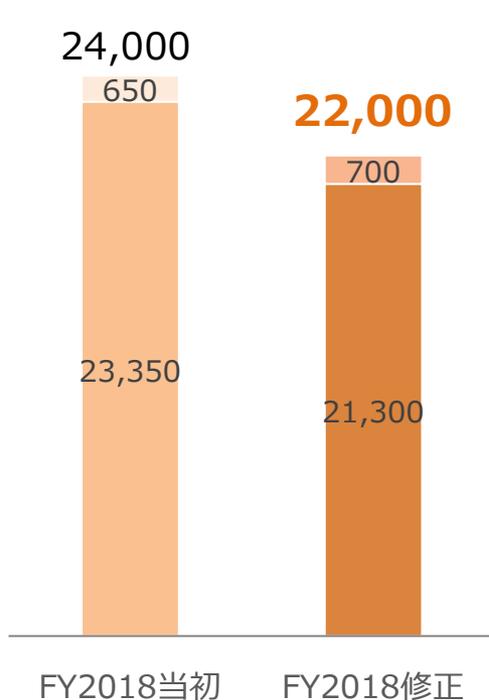
- 販売が当初計画を**上回って**進捗
各種戦略が功を奏し、人員数、広告宣伝費**削減**を**想定以上に実現**
業績予想を**上方修正**
- 売上高220億円、営業利益17億円、経常利益13.5億円
創業以来**16期連続**増収増益の予想を**維持**
- 開発物件の竣工が**Q4に集中**しているものの、開発は**順調**に進捗

2019年3月期業績予想①

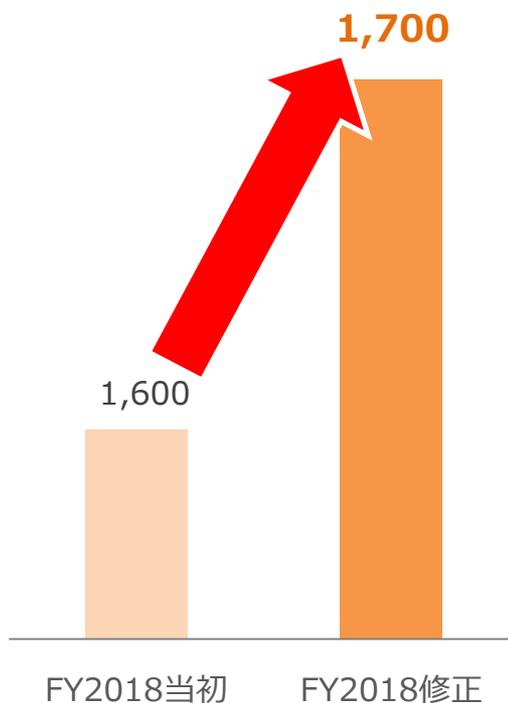
売上高[百万円]24,000⇒22,000 ↓、営業利益["]1,600⇒1,700 ↑
経常利益["]1,250⇒1,355 ↑、販売戦略を見直し売上高減でも利益増

売上高

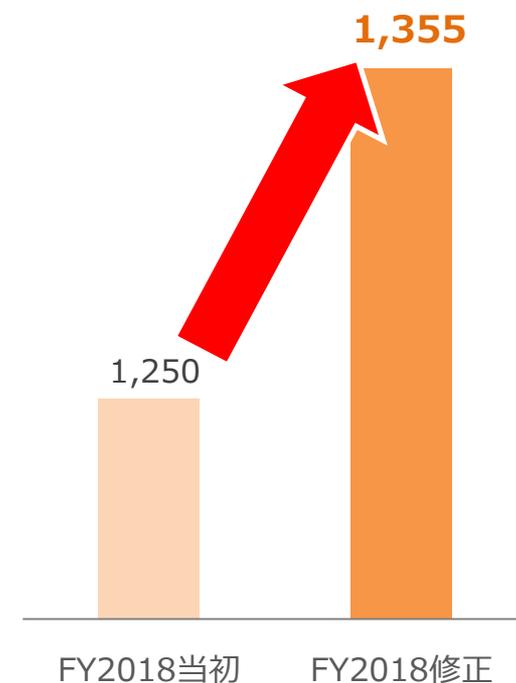
- プロパティマネジメント事業
- 不動産開発販売事業



営業利益



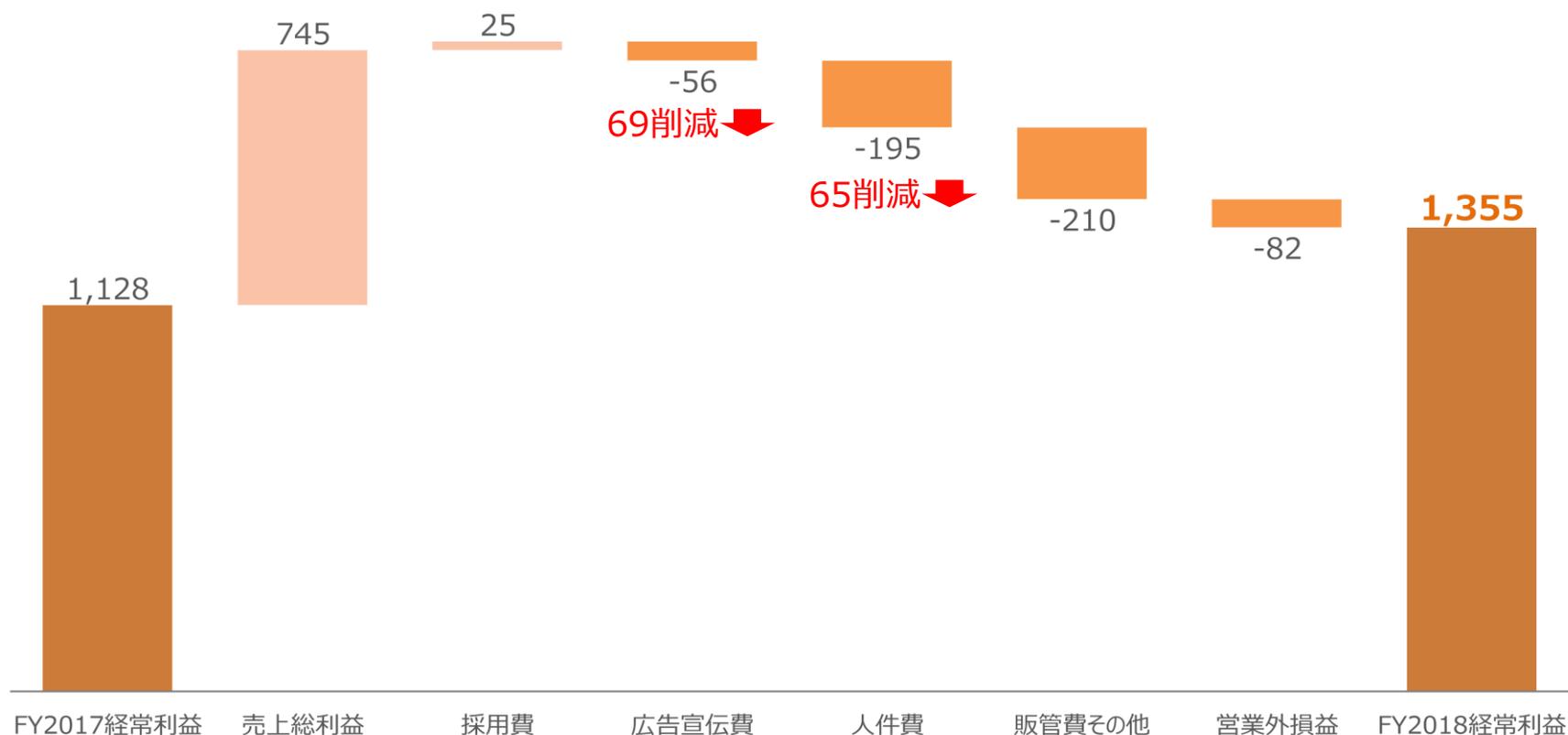
経常利益



2019年3月期業績予想②

販売価格の上昇により、売上高が前回予想より減少しても売上総利益の増加は維持
対して、人員数、広告宣伝費の削減により経常利益は前回予想より増加

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す

FY2018予想

EPS（円） 125.98

1株当たり配当（円） 21.00

内 通常配当（円） 16.00

内 記念配当（円） 5.00

配当性向 16.7%

株価（円、2018/10/31時点） 974

配当利回り 2.2%

通常優待（円、1単元以上保有） 3,000

記念優待（円、2単元以上保有） 1,000

優待込利回り（1単元） 5.2%

優待込利回り（2単元） 4.2%

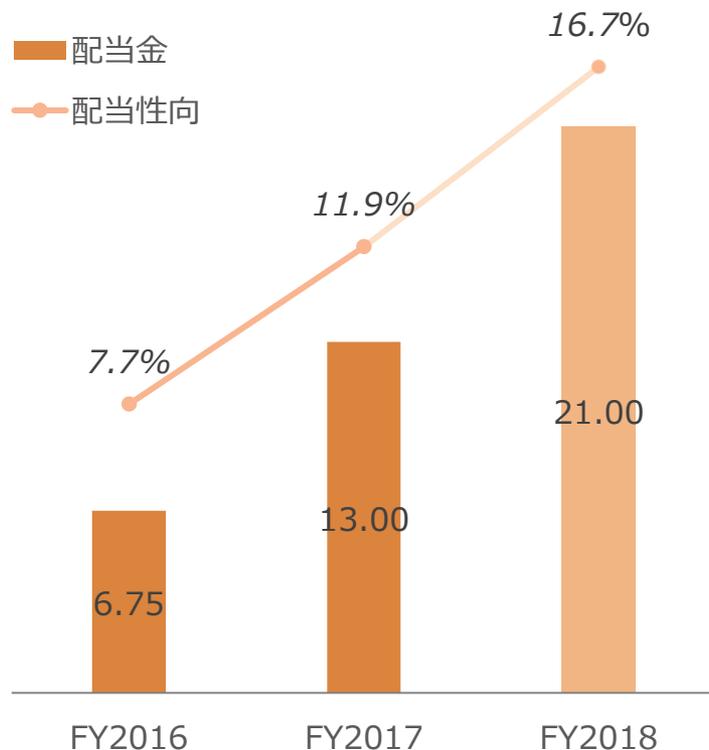
2019年3月期業績予想（株主還元）②

1株当たり配当金**21円**（前期13円、記念配当5円含む）

100株以上保有でQuoカード**3,000円**分贈呈

200株以上保有でQuoカード**1,000円**分を一部指定を記念して追加贈呈

1株当たり配当金・配当性向



株主優待

<通常>

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

<記念>

1.対象となる株主様

2019年3月31日現在の株主名簿に記載された
当社株式 **200株（2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 **1,000円分**贈呈

3.贈呈の時期

2019年6月下旬の発送を予定

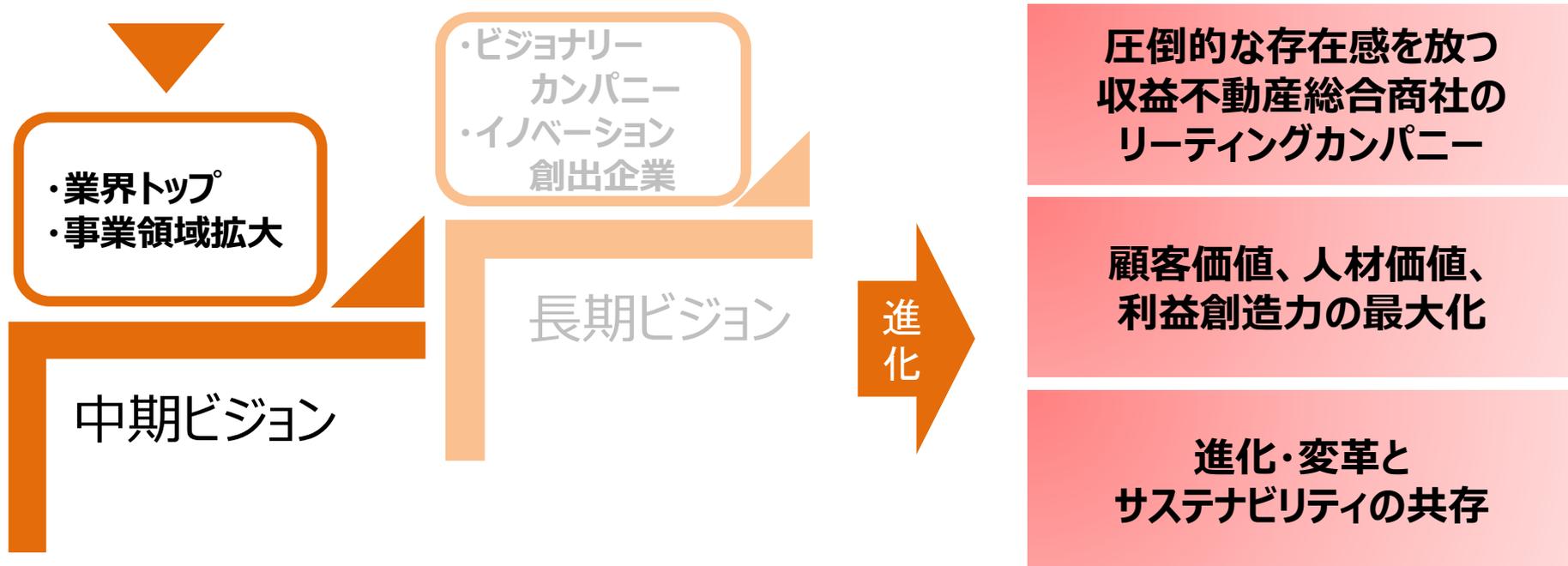
FY2018 TOPICS FUTURE DEVELOPMENT

2019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



<重要指標（参考）>

- ・業界シェア
- ・一人当たり営業利益
- ・ストック収入によるコストカバー率
- ・新規事業件数

Etc.

TOPICS、今後の展開サマリ①

- 都市別GDPランキング**世界1位**、
イールドギャップ**世界最高水準**
の東京に徹底集中して物件開発
- 業界**初**C to C情報交換プラットフォーム「To C チャット on LINE」
の**サービス開始**
これも寄与し反響数**60%**増加
- 反響数増加に伴い、ソリューションサービス件数も**大幅増加**
- 営業人員一人当たり販売戸数**伸長**、成約広告単価**大幅低下**

TOPICS、今後の展開サマリ②

- 首都圏コンパクトマンション供給数増加

このニーズ通り、ダイバーシティレジデンシャル販売戸数 **2倍超に増加**

- 不動産特定共同事業法許可、**本申請**実施

不動産クラウドファンディングの **サイト開発**も **順調**

- スルガ銀行等の影響は **当社に見られない**

東京の不動産

都市圏別、都市別ともに**世界No. 1**の東京
イールドギャップも主要都市と比較して**世界最高水準**

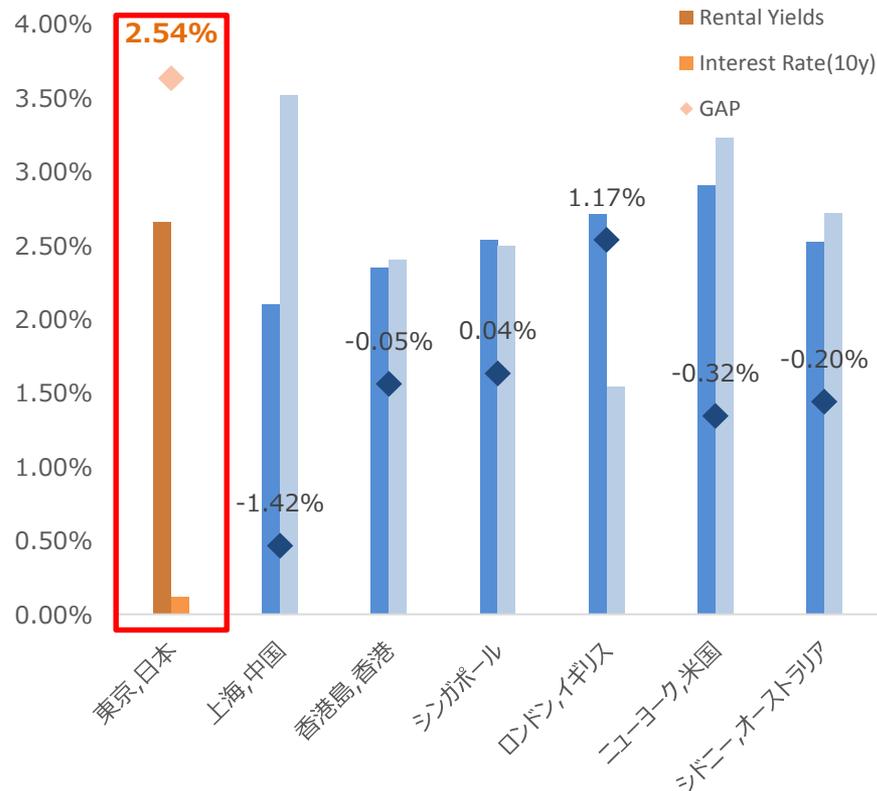
GDP比較

順位	都市圏	GDP(\$)
★第1位	東京	1兆6239億
第2位	ニューヨーク	1兆4922億
第3位	ロサンゼルス	9276億
第4位	ソウル-仁川	9035億
第5位	ロンドン	8311億



順位	国	GDP(\$)
：	：	：
第10位	カナダ	1兆6530億
	東京	1兆6239億
第11位	ロシア	1兆5775億
第12位	韓国	1兆5404億
第13位	オーストラリア	1兆3795億
第14位	スペイン	1兆3139億
第15位	メキシコ	1兆1510億
第16位	インドネシア	1兆154億
	東京都	約1兆
：	：	：

主要都市投資利回り-金利比較



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

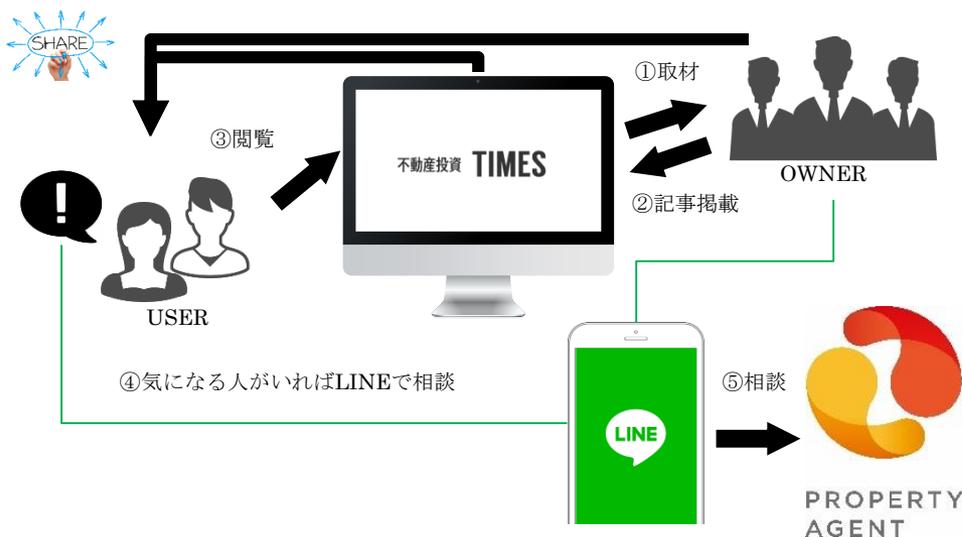
主な展開エリア



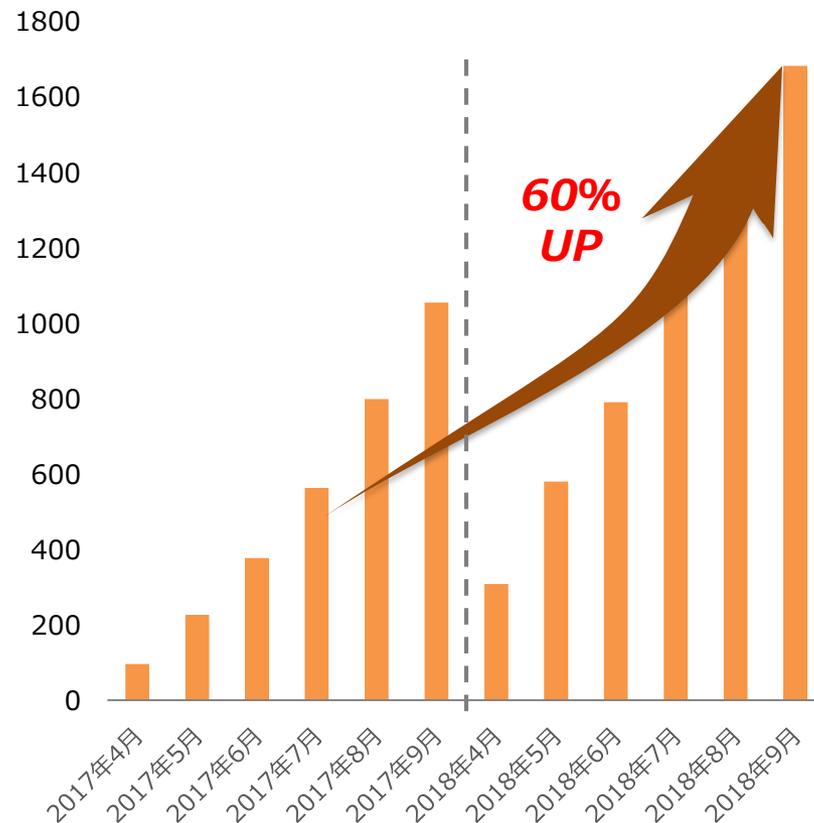
マーケティング

業界初 CtoC情報交換プラットフォーム「ToC(投資)チャットonLINE」のサービス開始
これも寄与し、累計反響数は前期比**60%増加**

業界初 C to C情報交換プラットフォーム 「To C(投資)チャット on LINE」



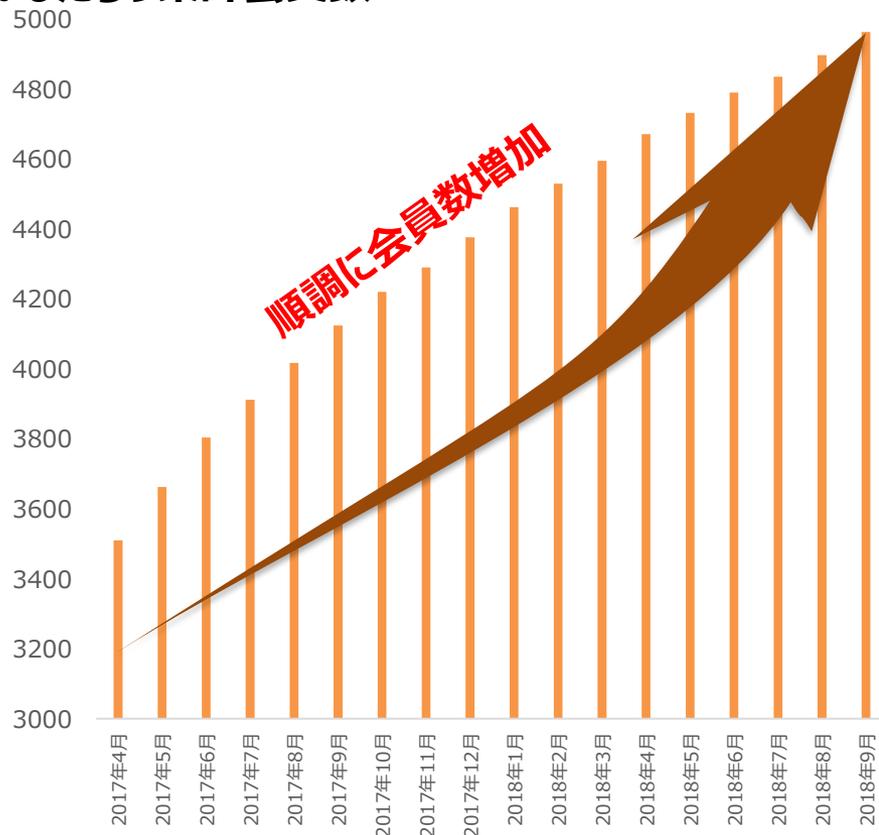
期別累計反響数



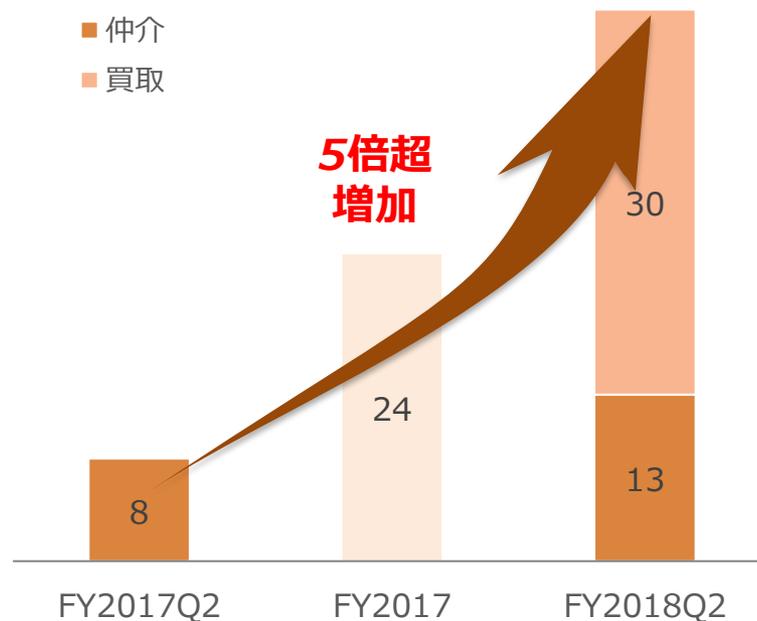
マーケティング→ソリューションサービス

ふじたろうは認知度の拡大に伴い、**順調**に会員数**増加**
これも寄与し、ソリューションサービスの提供件数は、前年同期比**5倍超**に**増加**

ふじたろう累計会員数



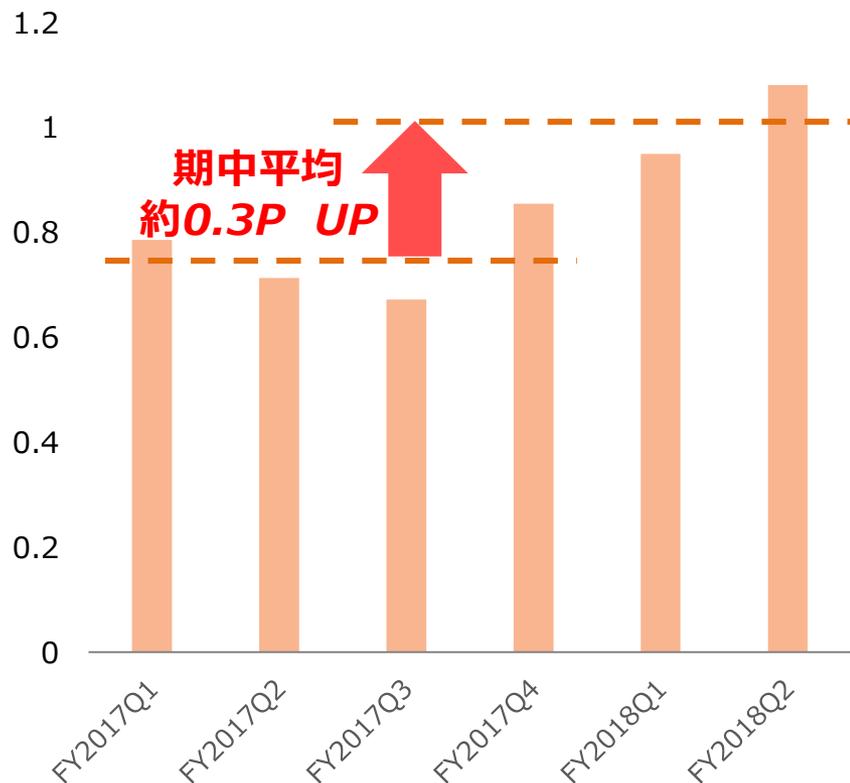
ソリューションサービス件数



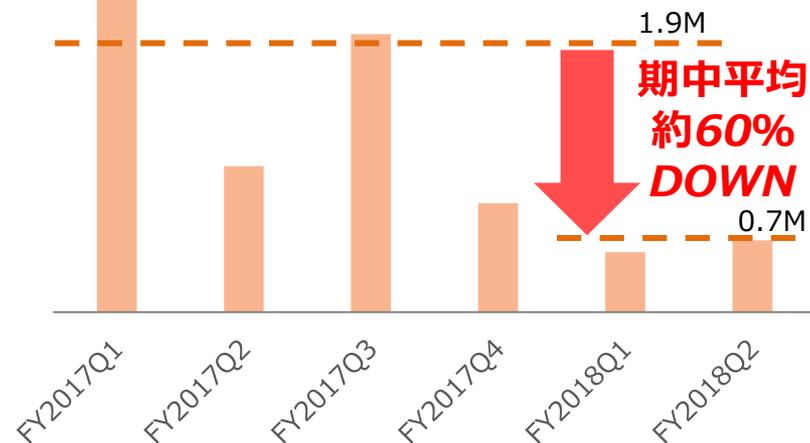
クレイシアシリーズ

営業人員一人当たり販売戸数は期中平均で**約0.3ポイント増加**
一方で、成約広告単価は期中平均で**約60%低下**

営業人員一人当たり販売戸数



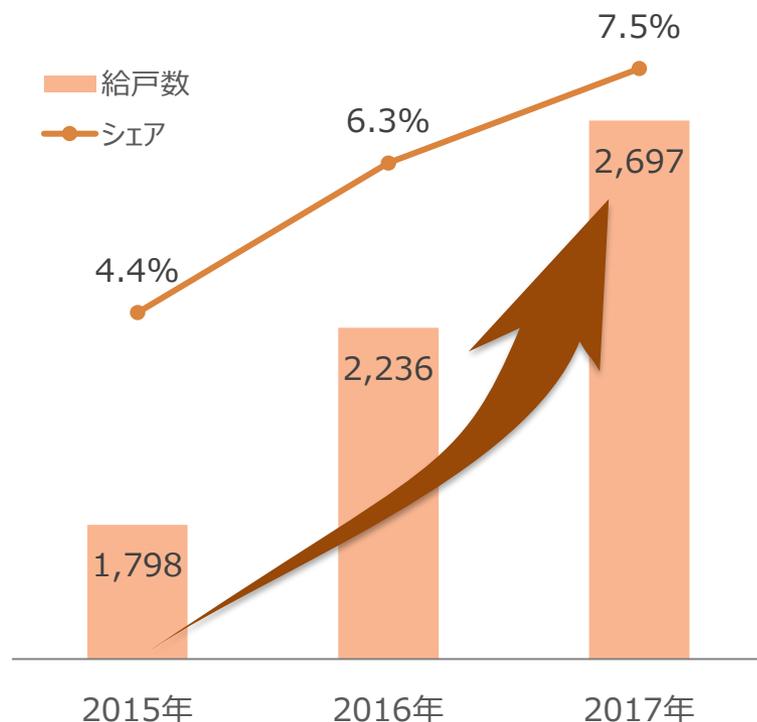
成約広告単価



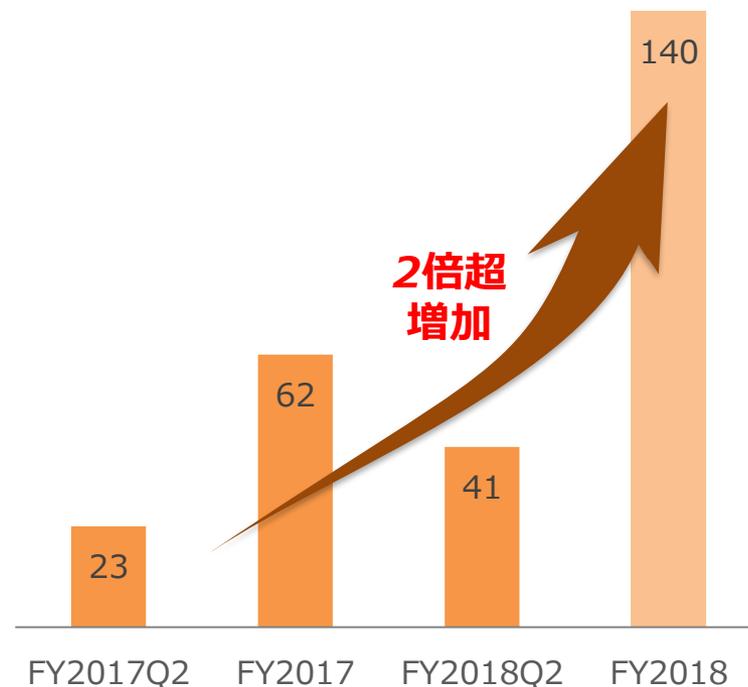
Vクレイシアシリーズ

首都圏のコンパクトマンション（30㎡以上50㎡未満）は供給数、シェアともに**増加**
このニーズ通り、販売戸数は前期比**2倍超の増加**予定

首都圏コンパクトマンション 販売戸数の推移



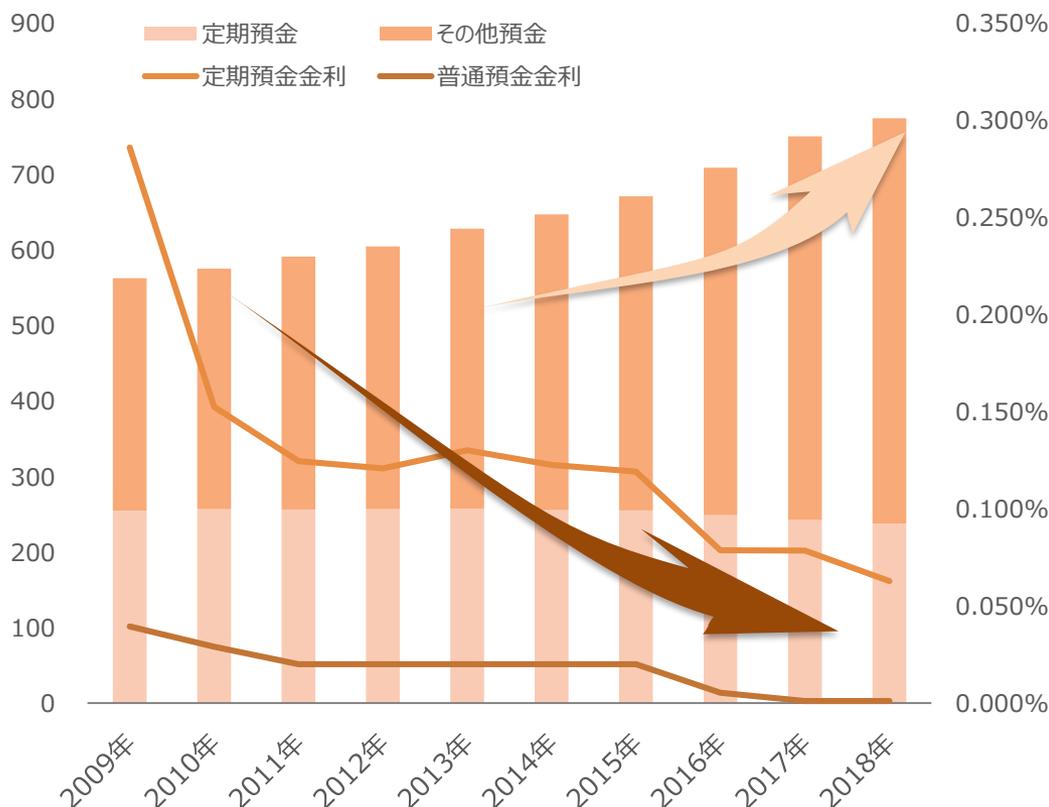
当社ダイバーシティレジデンシャル 販売戸数



不動産クラウドファンディング

不動産特定共同事業法の許可を**本申請**、ファンディングサイトの**開発も順調**
金利が低下してもなお、**増加し続ける預金残高**、この資金を呼び込む

預金残高と金利推移



開発中のクラウドファンディングサイト



投資関連

前事業年度に引き続き、当事業年度も**積極的に**投資実行
事業領域の拡大に向けた各種取組・検討を行っていく予定



シリコンバレーにてPepsiCoとRobby2を用いた移動販売開始
その他、米国大手企業と提携

▶ Robby2の**日本国内展開**及び**追加出資**を検討

海外不動産投資情報プラットフォームを構築する企業
Property Access社へ出資

▶ **不動産クラウドファンディング**×**海外不動産**を検討



AI及びブロックチェーン分野を中心とする
「SBI AI&Blockchainファンド」へ出資

▶ **事業領域の拡大、新規事業開発**の模索

APPENDIX

參考資料

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	：	5億3,600万円
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：8名、職員：109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 市場第一部 【証券コード：3464】

2018年9月30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



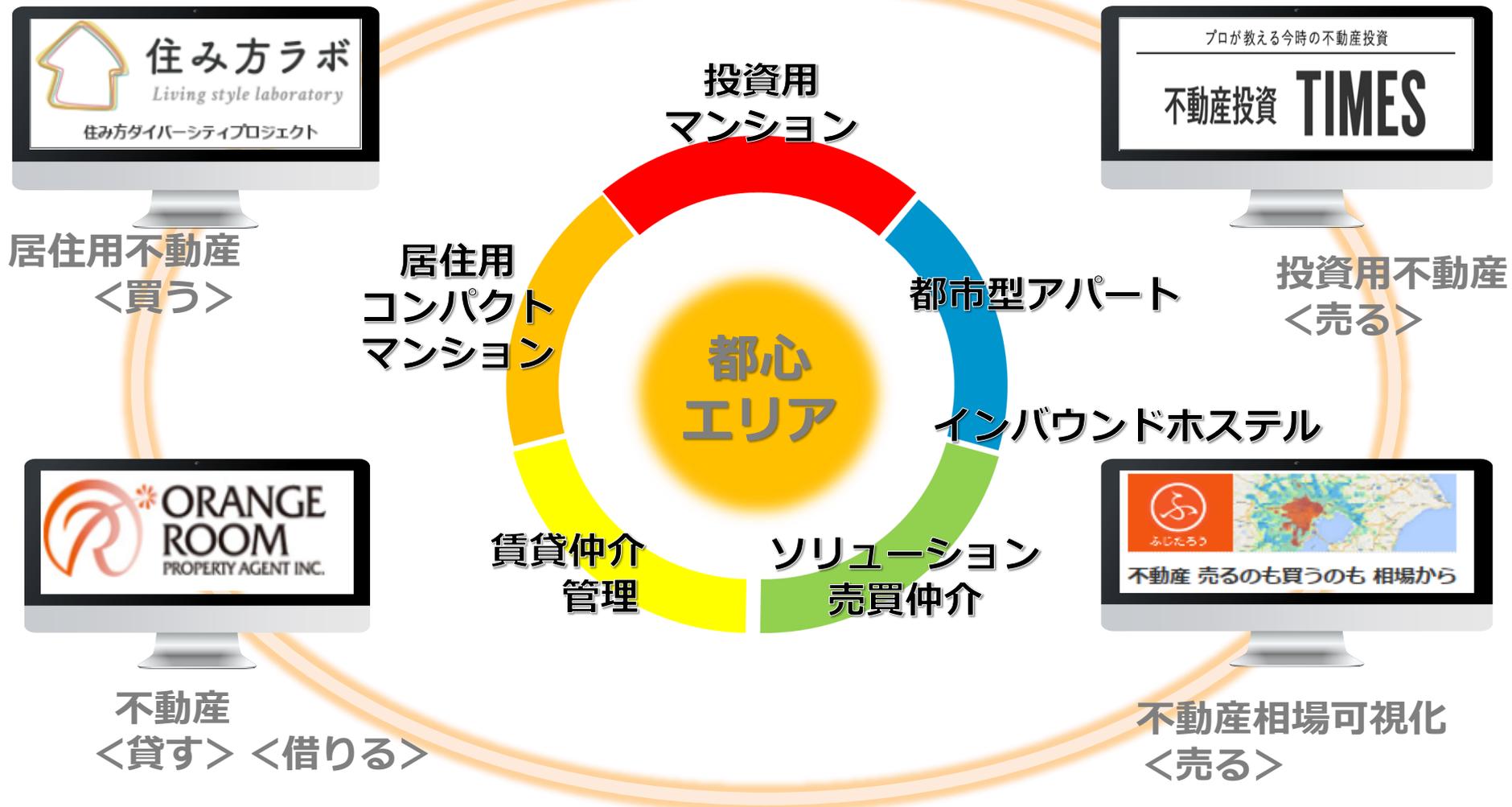
賃貸不動産
〈貸す〉 〈借りる〉



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

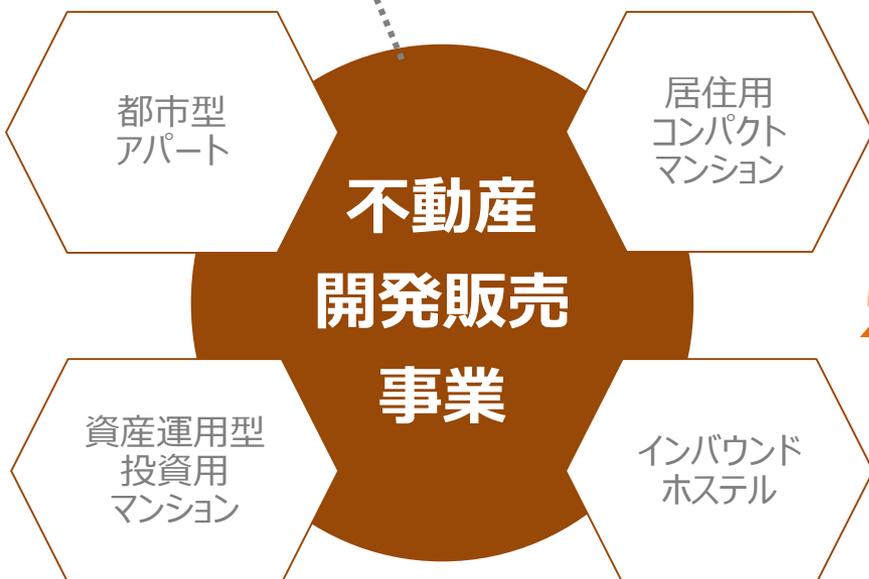


事業構成・ビジネスモデル

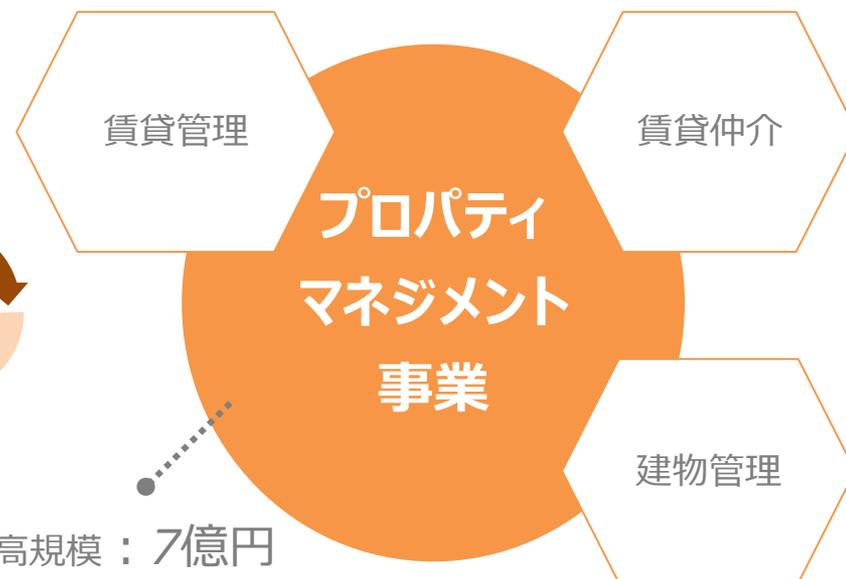
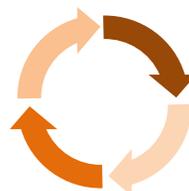
フローとストックの好循環による相乗効果

売上高規模：210億円

年間供給戸数：750戸



FLOW

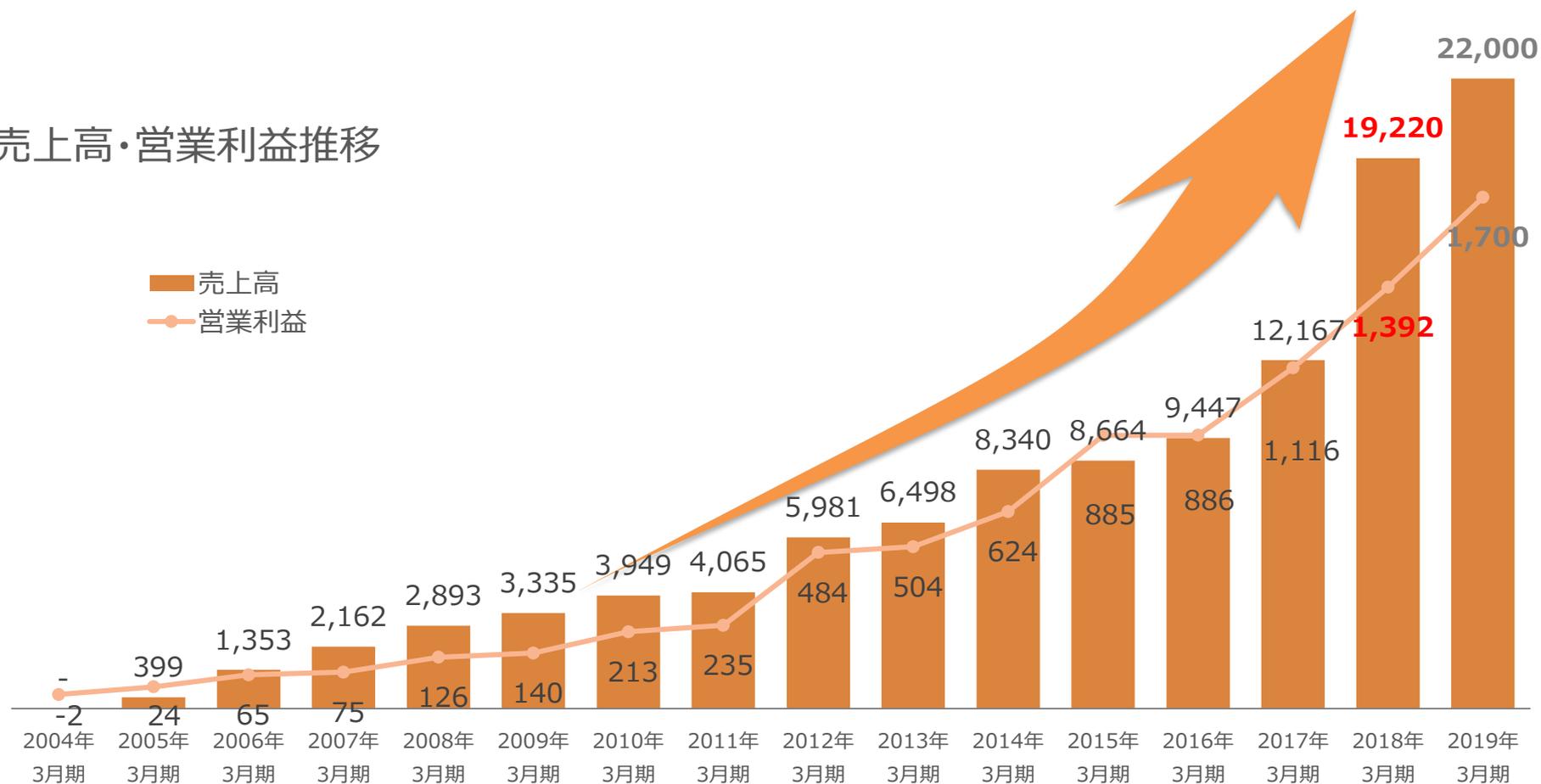


STOCK

成長の軌跡

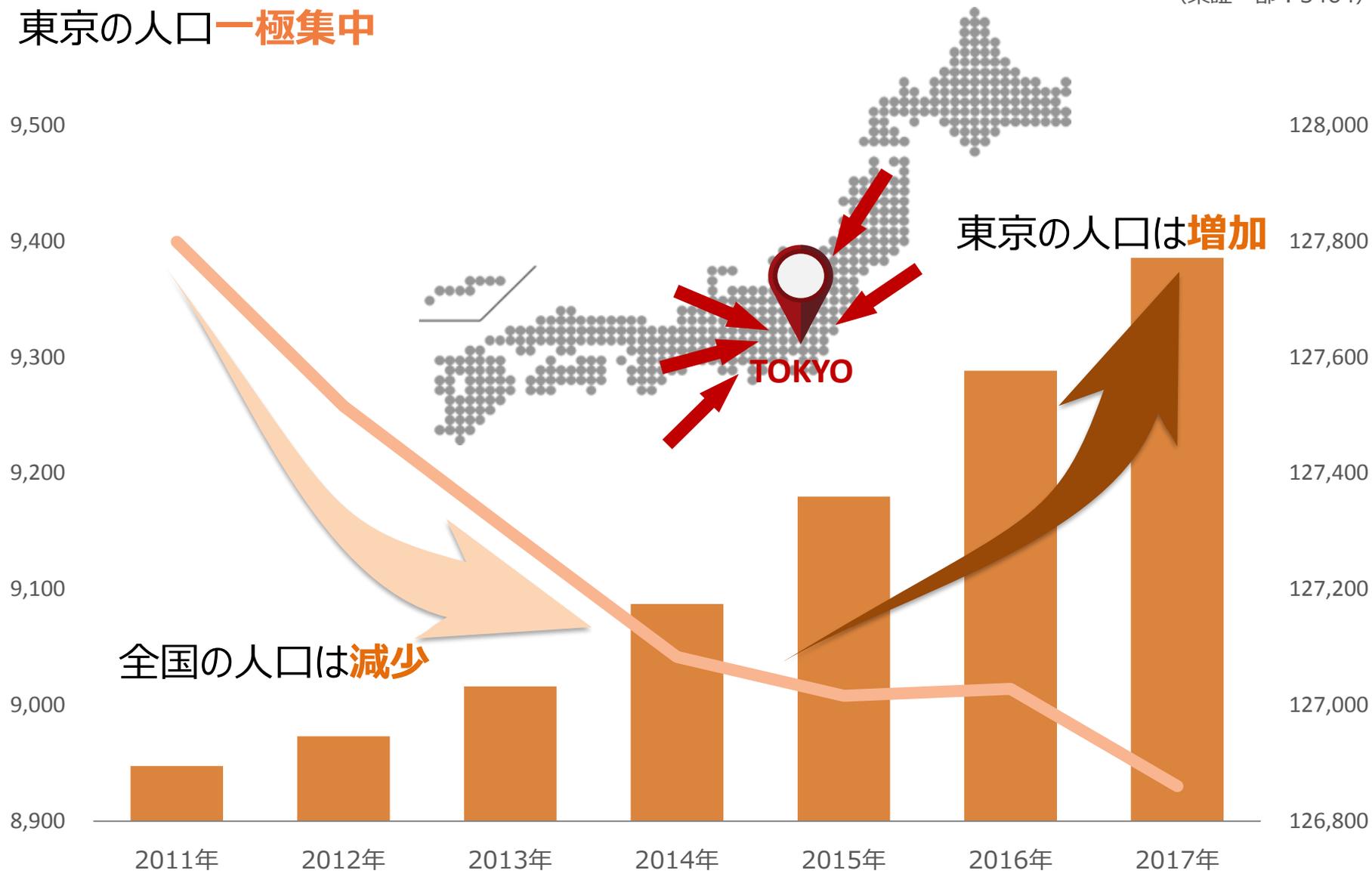
不動産業では稀な
創業以来15期連続増収増益

売上高・営業利益推移



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

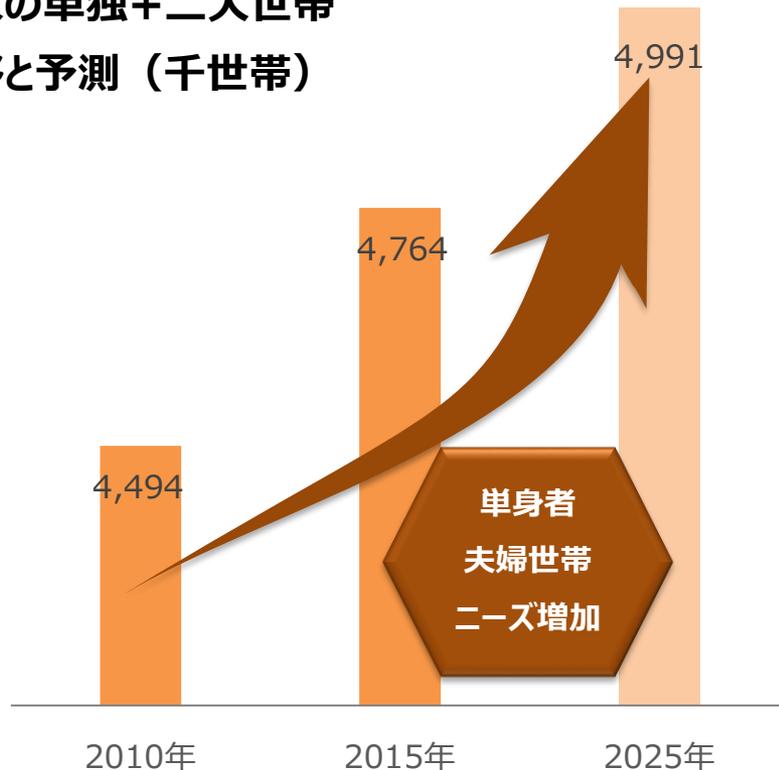
✓ 産業構造の変化

第3次産業GDPシェア70%超⇒大都市東京への集積の必要性

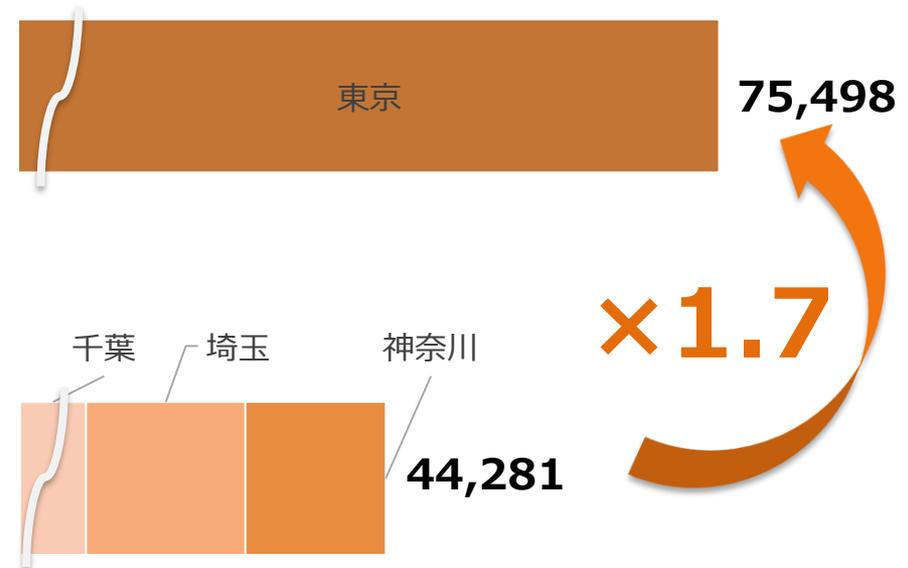
東京の不動産マーケットの将来性

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）



PROPERTY
AGENT

（東証一部：3464）



ITメディアを活用した包囲的なマーケティング戦略

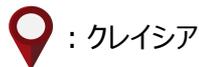
強み・差別化戦略（クレイシア）

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



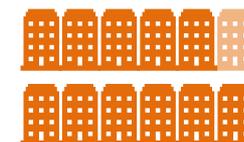
50項目以上の独自評価項目で
物件価値を徹底的に定量評価



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

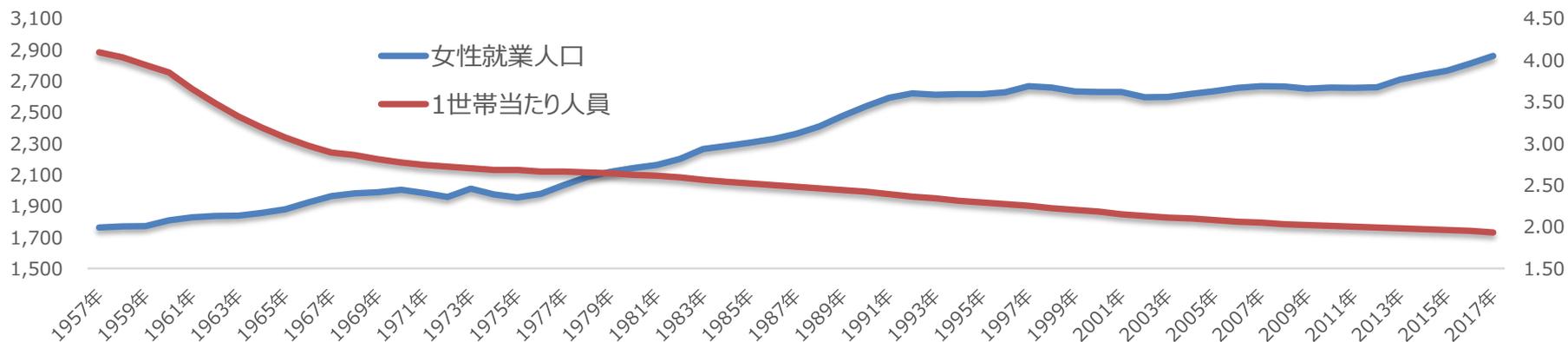
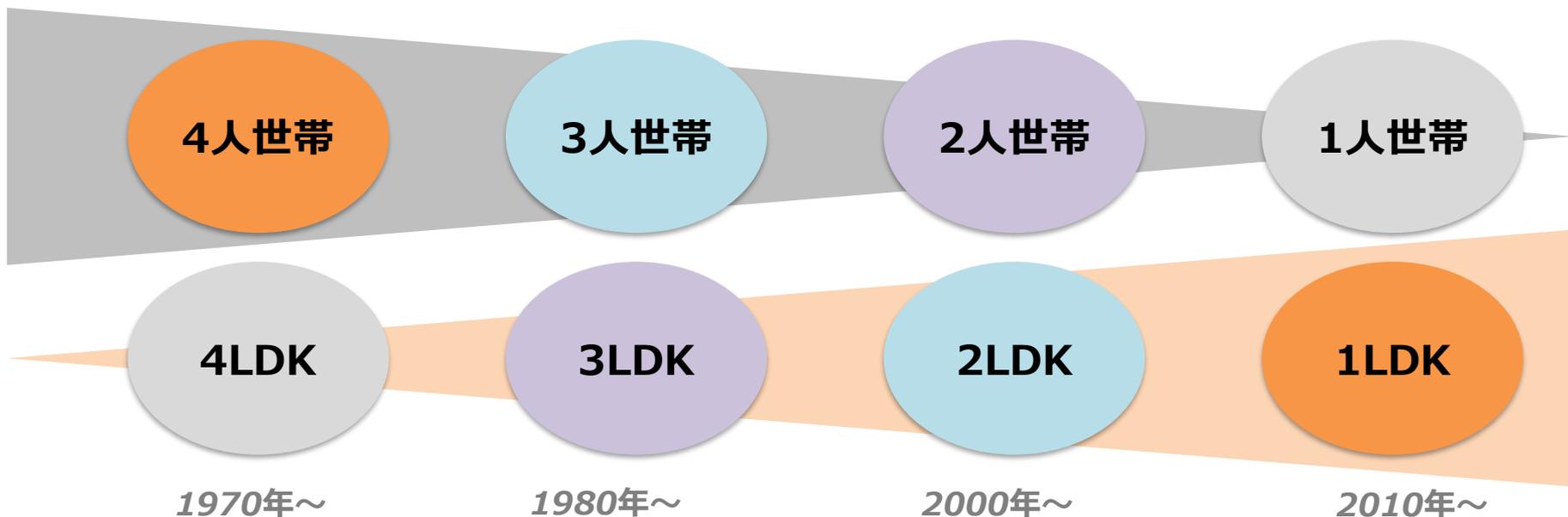
東京23区



賃貸入居者2500人
潜在顧客

強み・差別化戦略（Vクレイシア）

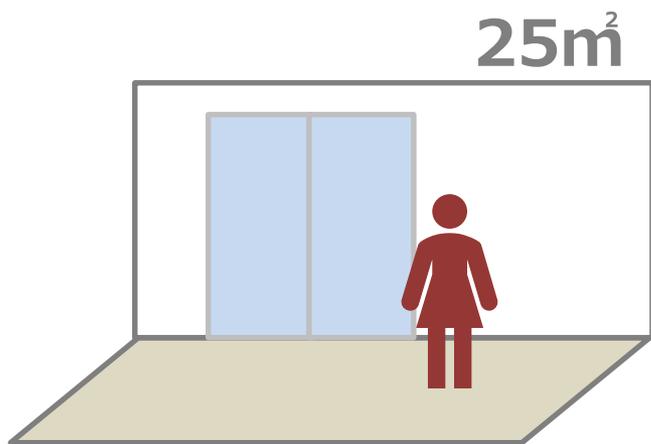
1億総活躍、女性の社会進出・・・、
時代の変化とともに**住まいの間取りも変化**



強み・差別化戦略（Vクレイシア）

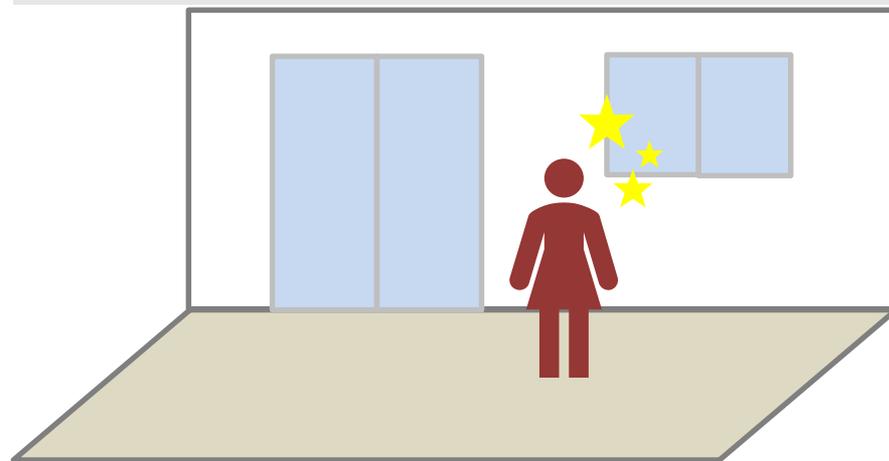
月々の**支払を抑えて**、**充実設備の資産**を保有
低金利がこの時流の**フォロー**要因の一つ

墨田区の例



賃料相場：約95,000円

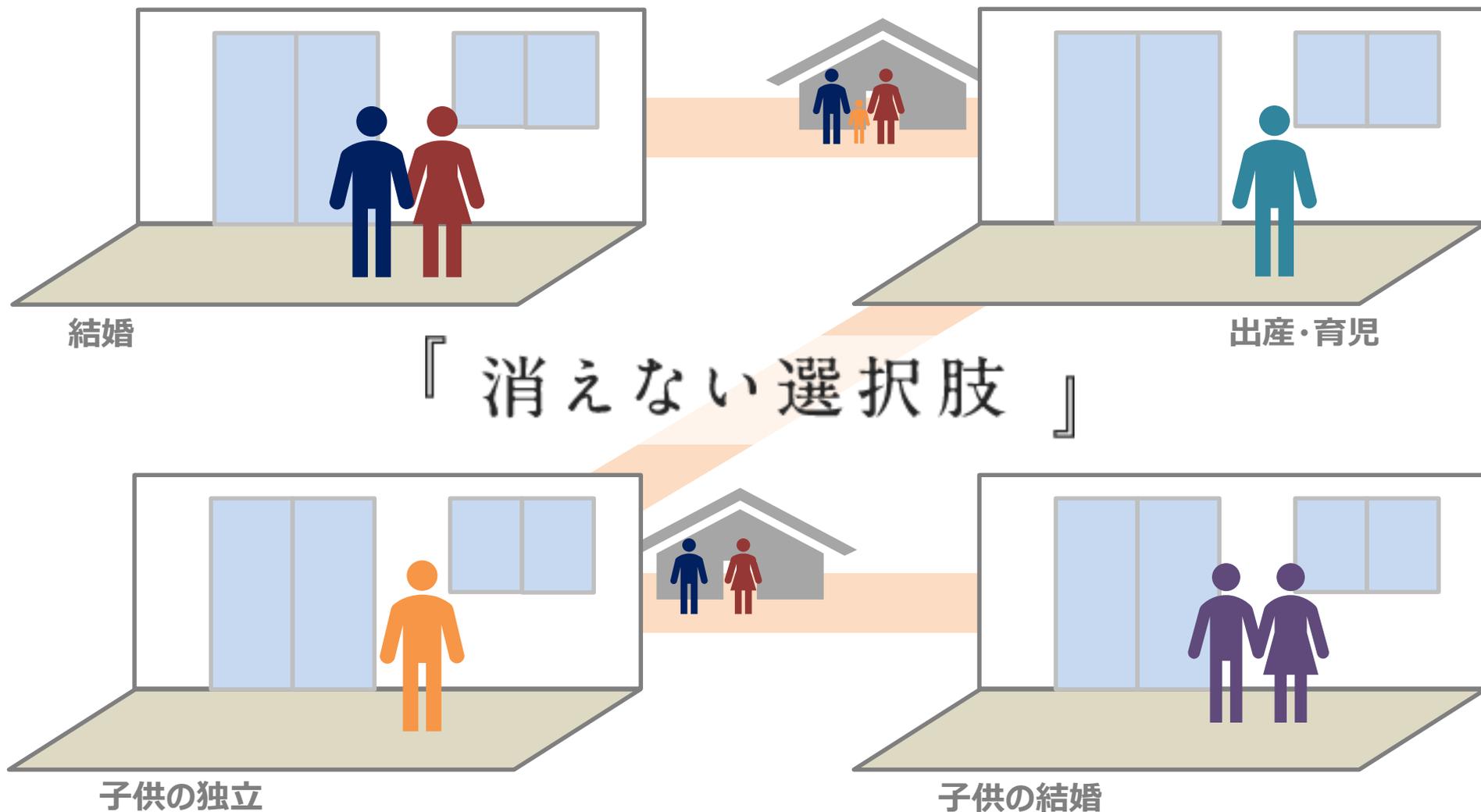
『C両国カルミナ208』 40m²



月々約**87,000**円

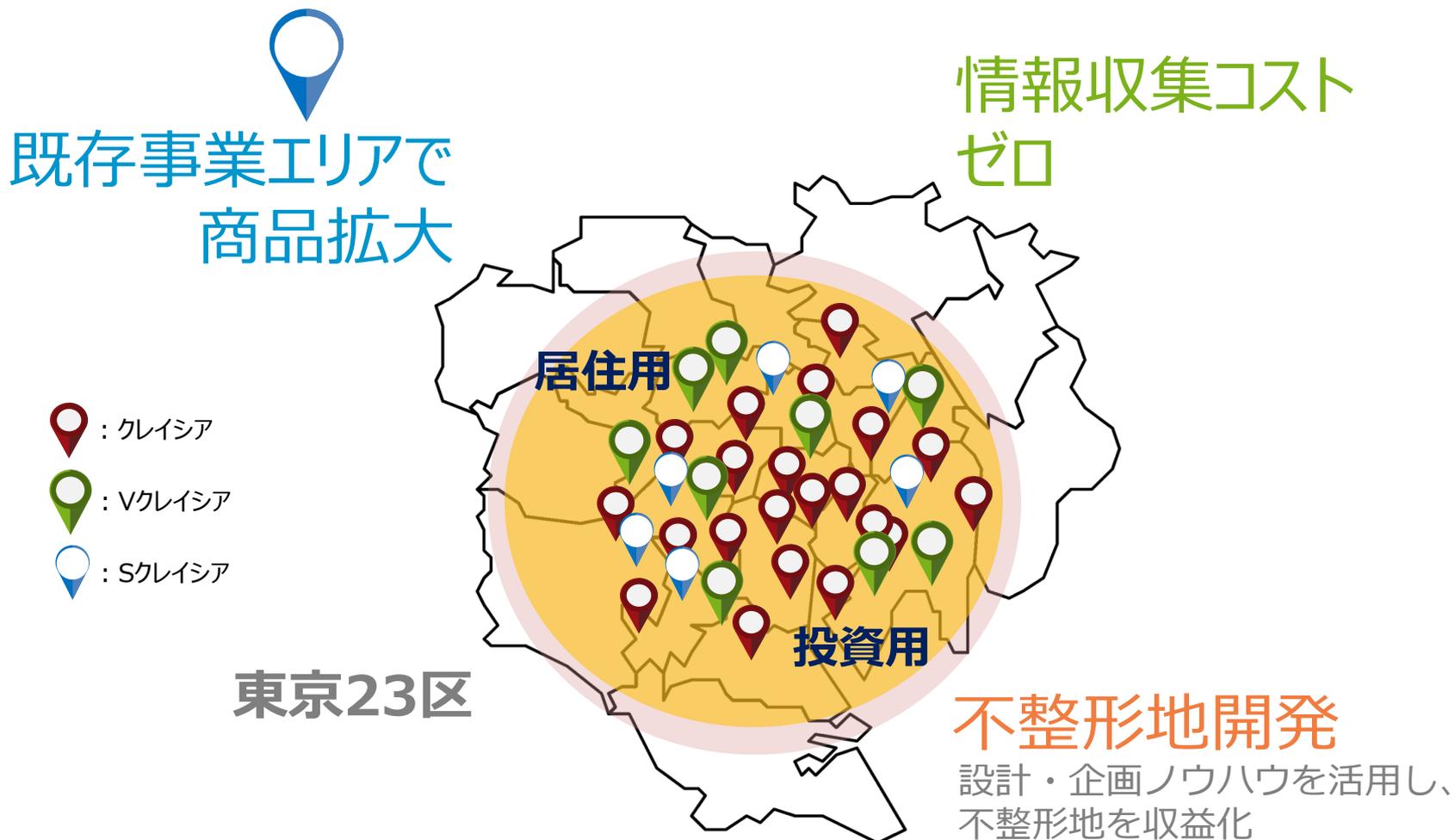
強み・差別化戦略（Vクレイシア）

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、%

	2018年 3月期2Q	2018年 3月期	2019年 3月期2Q	対前年比	増減率
売上高	6,400	19,219	5,504	-895	-14.0%
売上原価	5,012	15,564	4,331	-680	-13.6%
売上総利益	1,388	3,655	1,173	-215	-15.5%
販管費	1,008	2,263	1,127	119	11.9%
営業利益	380	1,391	45	-335	-88.1%
営業外損益	-154	-263	-131	22	-14.8%
経常利益	225	1,128	-86	-312	-138.6%
特別損益	-	-	-4	-4	—
税引前利益	225	1,128	-91	-316	-140.5%
法人税等	82	396	-7	-90	-109.2%
当期純利益	142	732	-83	-226	-158.7%
売上総利益率	21.7%	19.0%	21.3%	-0.4%	
営業利益率	5.9%	7.2%	0.8%	-5.1%	
経常利益率	3.5%	5.9%	-1.6%	-5.1%	
当期純利益率	2.2%	3.8%	-1.5%	-3.8%	
EPS (円)	21.40	109.63	-12.38	-33.78	
ROE (%)	4.3%	20.2%	-2.1%	-6.3%	
ROA (%)	0.9%	4.6%	-0.4%	-1.3%	

予想要約PL

単位：百万円、%

	2018年 3月期	2019年 3月期2Q	2019年 3月期予想	当期予想-前期実績 対比	進捗率
売上高	19,219	5,504	22,000	2,780	25.0%
営業利益	1,391	45	1,700	308	2.7%
経常利益	1,128	-86	1,355	226	-6.4%
当期純利益	732	-83	870	137	-9.6%
営業利益率	7.2%	0.8%	7.7%	0.5%	
経常利益率	5.9%	-1.6%	6.2%	0.3%	
当期純利益率	3.8%	-1.5%	4.0%	0.1%	
EPS (円)	109.63	-12.38	125.98	16.35	

要約BS



PROPERTY
AGENT

(東証一部：3464)

単位：百万円、%

	2018年3月期	2019年3月期2Q	対前年比	増減率
現金及び預金	2,390	2,467	77	3.2%
販売用不動産	2,357	5,860	3,502	148.6%
仕掛販売用不動産	11,515	11,840	324	2.8%
その他	241	631	390	161.7%
流動資産	16,504	20,800	4,295	26.0%
固定資産	354	390	36	10.2%
資産合計	16,859	21,190	4,331	25.7%
買掛金	736	2,412	1,675	227.5%
短期借入金	324	1,790	1,465	451.6%
1年内償還社債	30	30	-	—
1年内返済長期借入金	4,672	7,589	2,917	62.4%
その他	1,006	634	-372	-37.0%
流動負債	6,769	12,456	5,686	84.0%
社債	145	130	-15	-10.3%
長期借入金	5,929	4,380	-1,549	-26.1%
その他	38	41	3	8.7%
固定負債	6,113	4,552	-1,561	-25.5%
負債合計	12,883	17,008	4,125	32.0%
株主資本合計	3,974	4,170	195	4.9%
新株予約権	1	12	10	724.4%
純資産	3,976	4,182	206	5.2%
負債・純資産合計	16,859	21,190	4,331	25.7%
流動比率	243.8%	167.0%	-76.8%	
自己資本比率	23.6%	19.7%	-3.9%	

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

Mail: ir.info@propertyagent.co.jp

URL: <http://www.propertyagent.co.jp>