



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

PROPERTYAGENT Inc. COMPANY PROFILE

プロパティエージェント株式会社
(証券コード: 3464)

2019年3月23日
個人投資家向け会社説明資料

Index



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

I. 会社概要	3
II. 2019年3月期第3四半期決算概要	13
1.業績ハイライト	14
2.BSの状況	16
3.業績進捗	18
III. 強み・差別化戦略	19
IV. 企業価値向上に向けて（株主還元等）	30
V. 今後のビジネス展開	35



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

I .会社概要

I. 会社概要



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

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	:	5億3,700万円
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 職 員 数	:	役員：8名、職員：112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12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



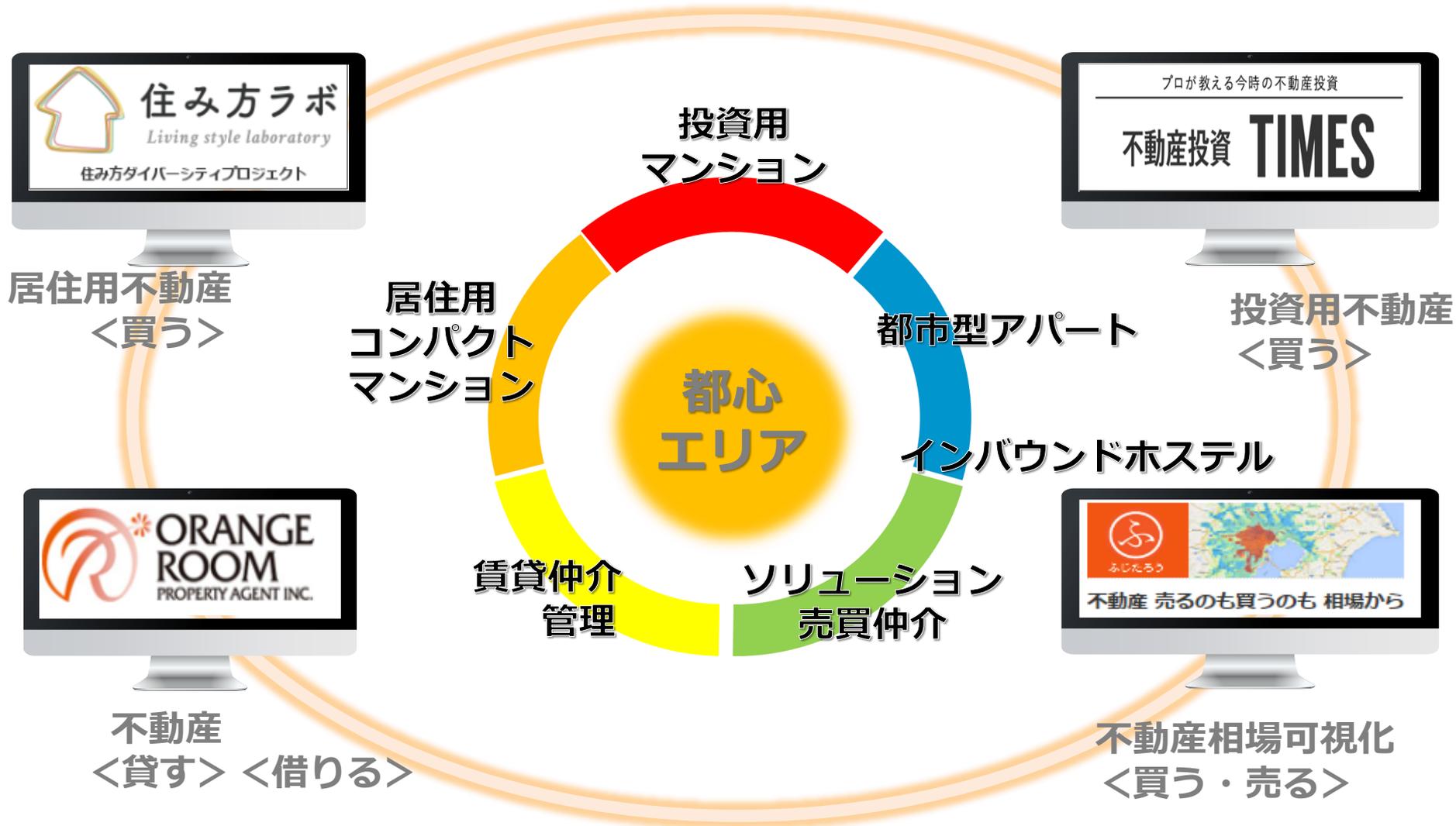
賃貸不動産
〈貸す〉 〈借りる〉



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



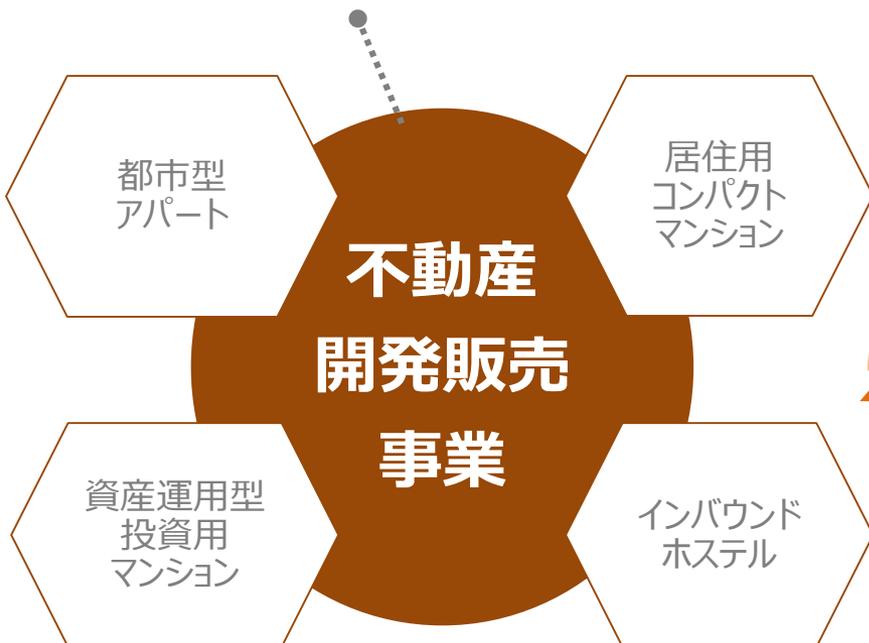
PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

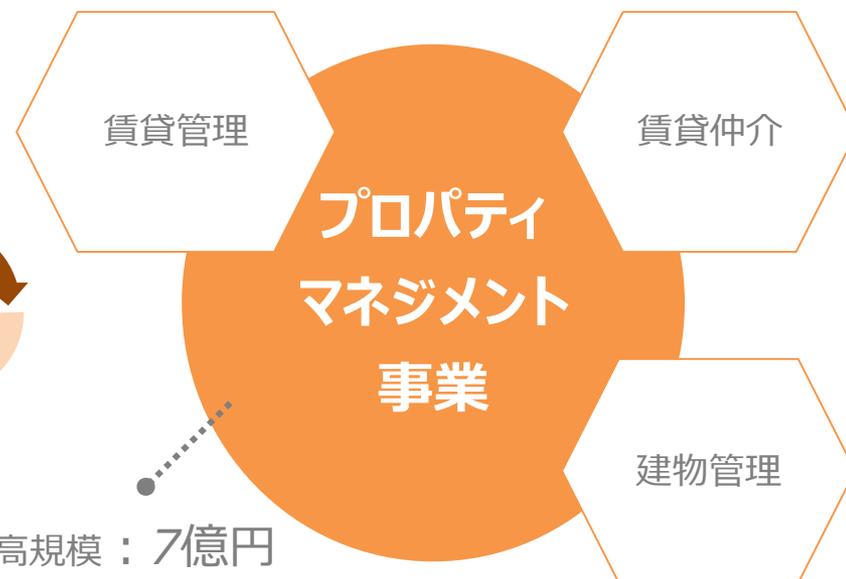
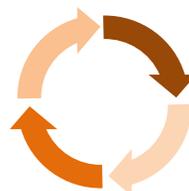
フローとストックの好循環による相乗効果

売上高規模：210億円

年間供給戸数：750戸



FLOW



売上高規模：7億円

管理戸数：約2,700戸

STOCK

東京の不動産



PROPERTY AGENT

(東証一部: 3464)

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**

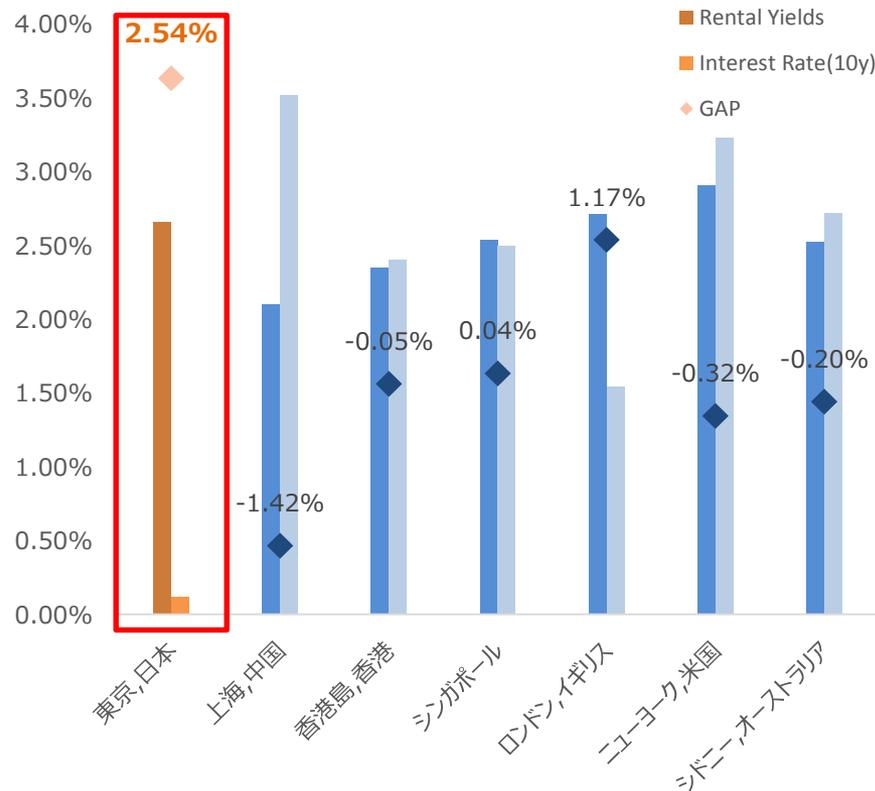
GDP比較

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



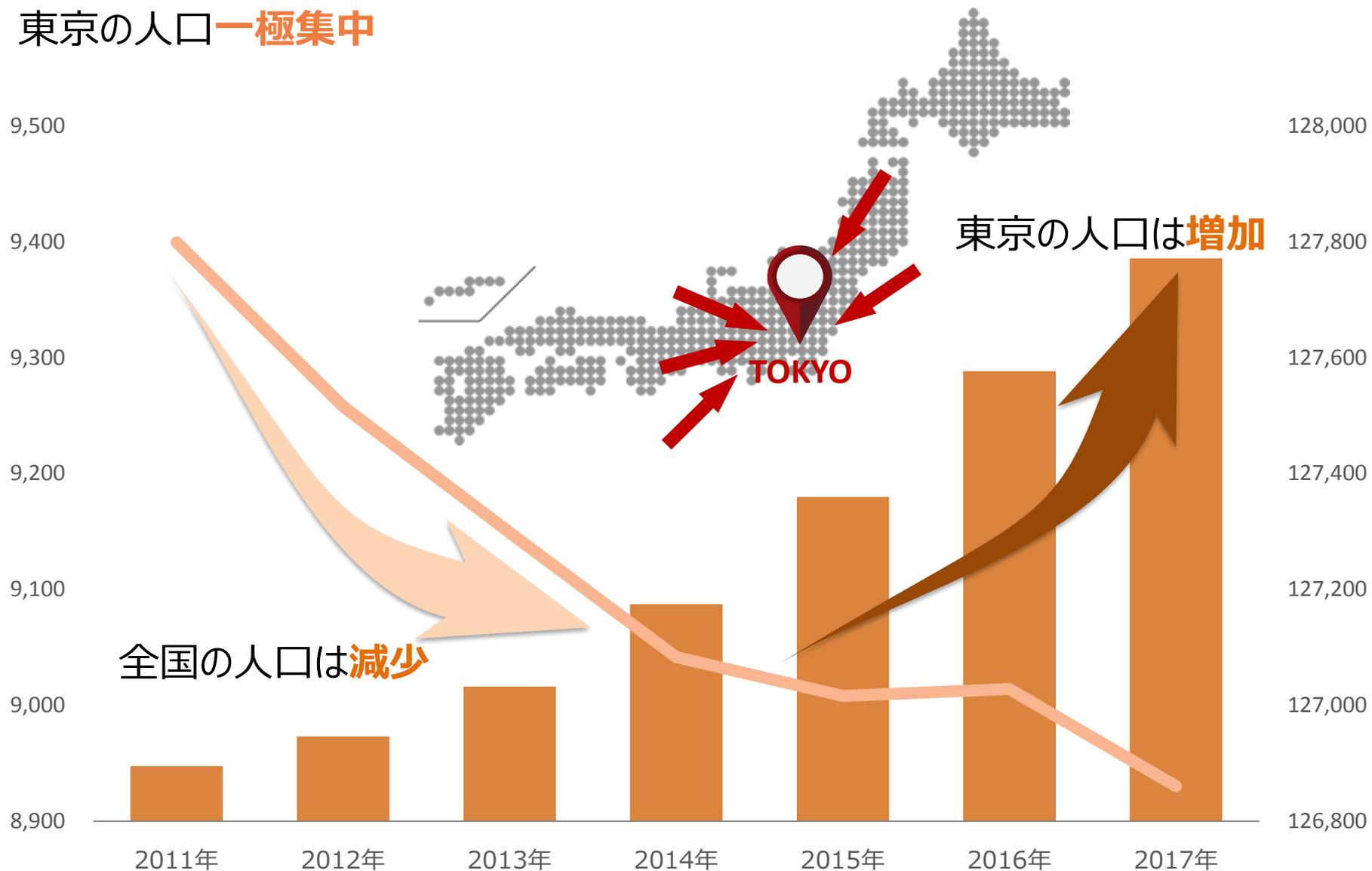
順位	国	GDP(\$)
:	:	:
第10位	カナダ	1兆6530億
	東京	1兆6239億
第11位	ロシア	1兆5775億
第12位	韓国	1兆5404億
第13位	オーストラリア	1兆3795億
第14位	スペイン	1兆3139億
第15位	メキシコ	1兆1510億
第16位	インドネシア	1兆154億
	東京都	約1兆
:	:	:

主要都市投資利回り-金利比較



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



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

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

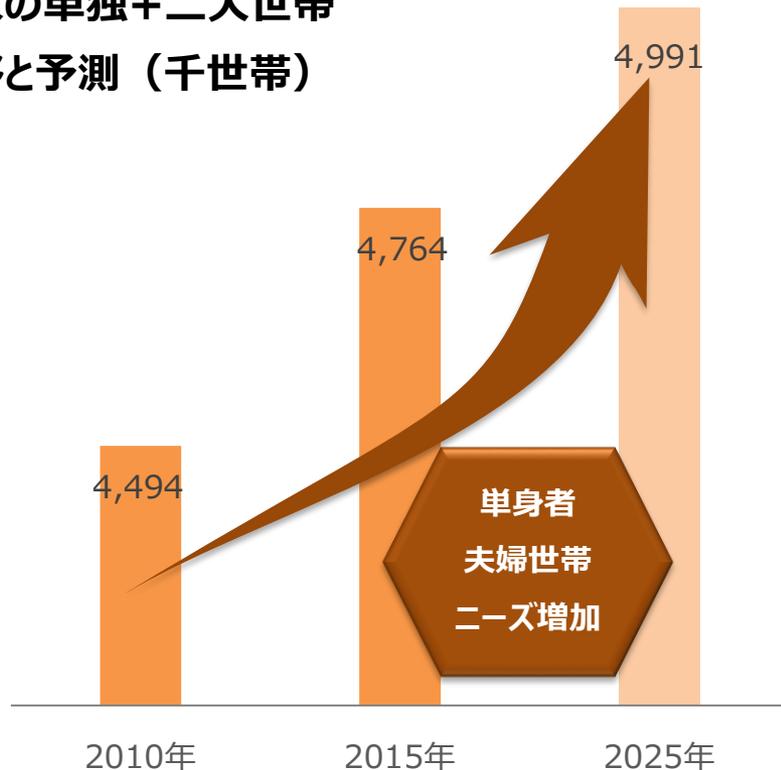




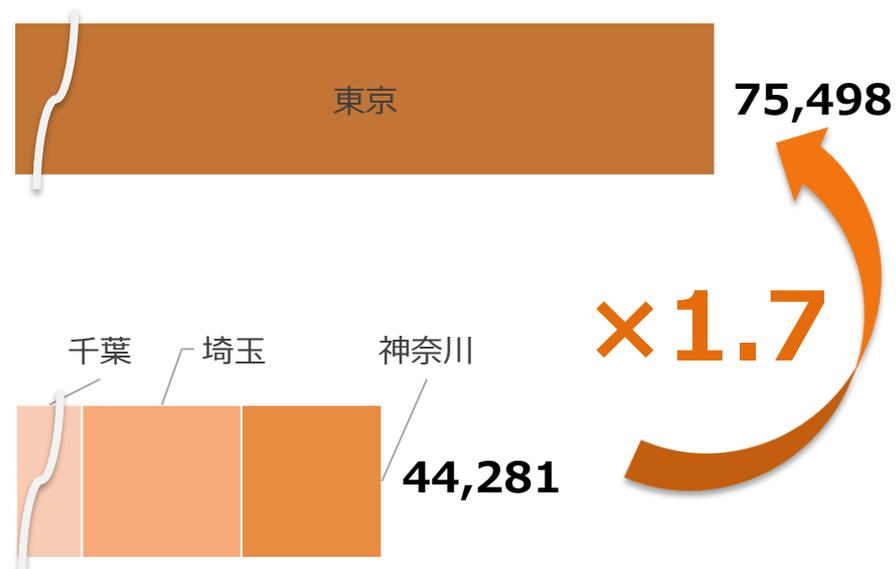
東京の不動産マーケットの将来性

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



成長の軌跡



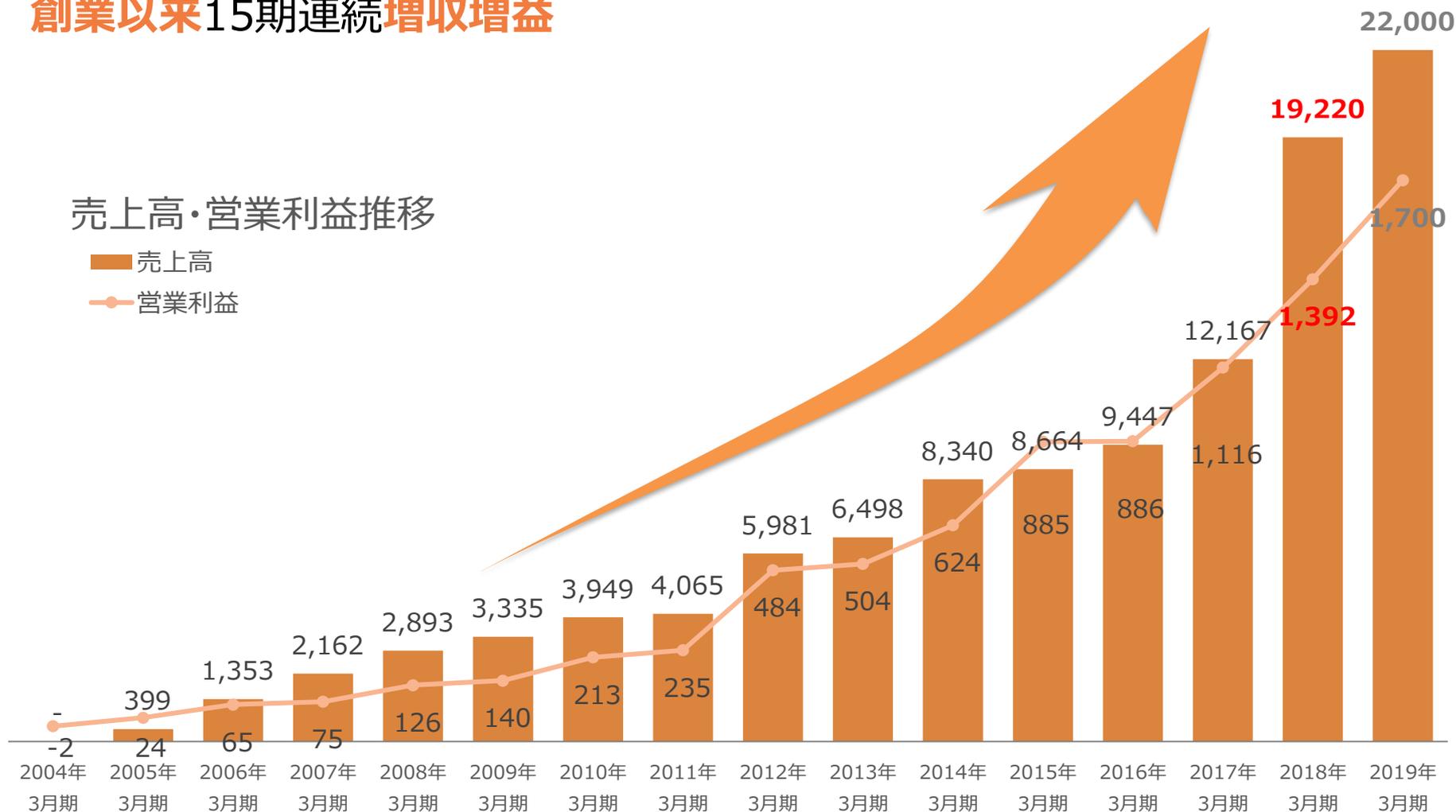
PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

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





Ⅱ. 2019年3月期第3四半期 決算概要

業績ハイライト①



PROPERTY
AGENT

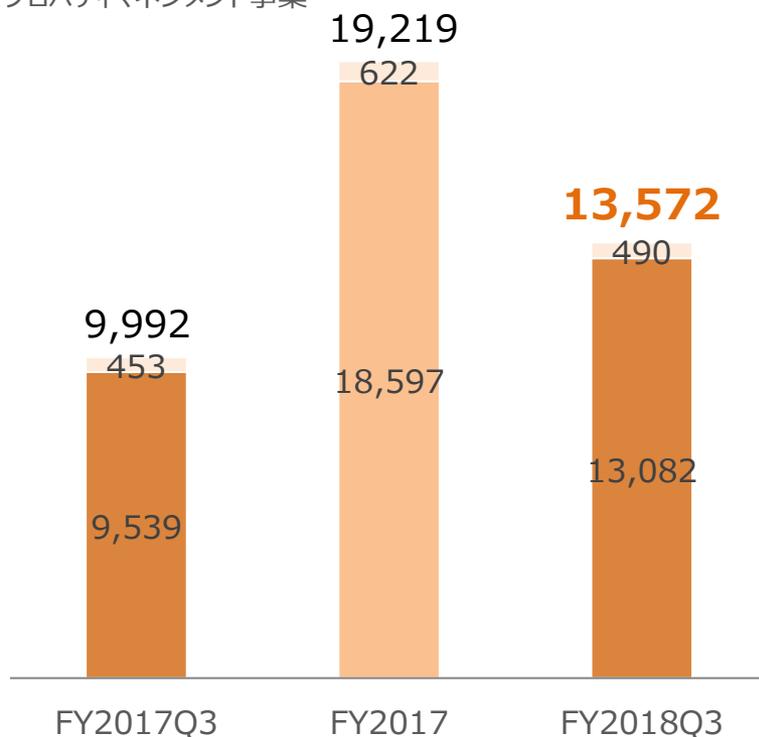
(東証一部: 3464)

売上高[百万円] 13,572 (前年同期比 3,580↑)

営業利益[百万円] 1,061 (前年同期比 502↑)

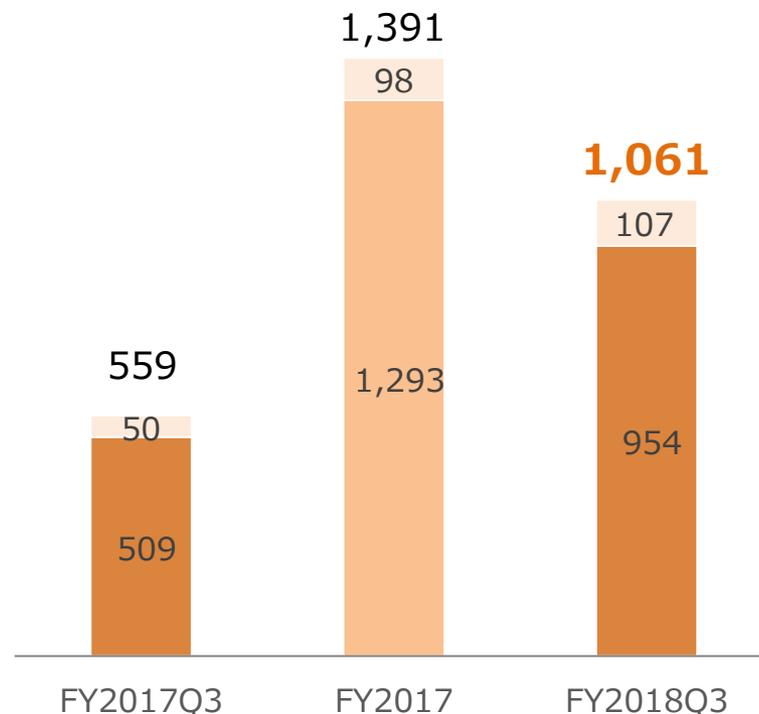
売上高

- 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

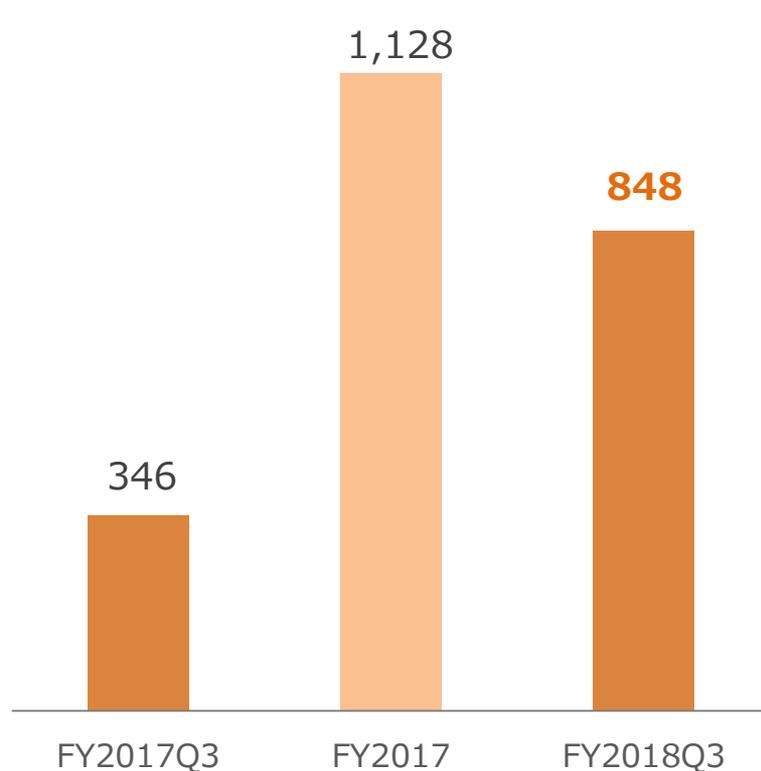


PROPERTY
AGENT

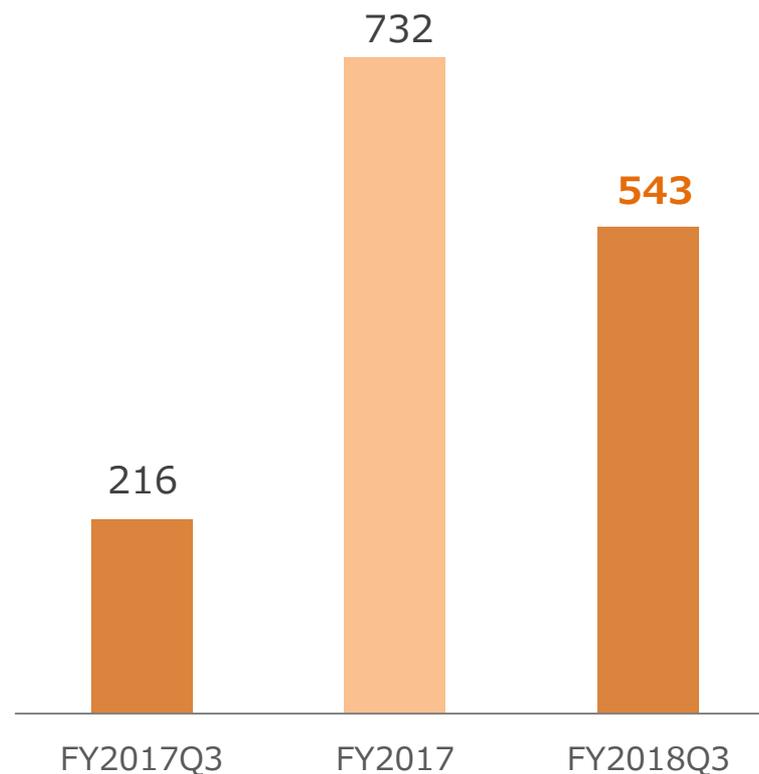
(東証一部: 3464)

経常利益[百万円] 848 (前年同期比 502↑)
当期純利益[百万円] 543 (前年同期比 327↑)

経常利益

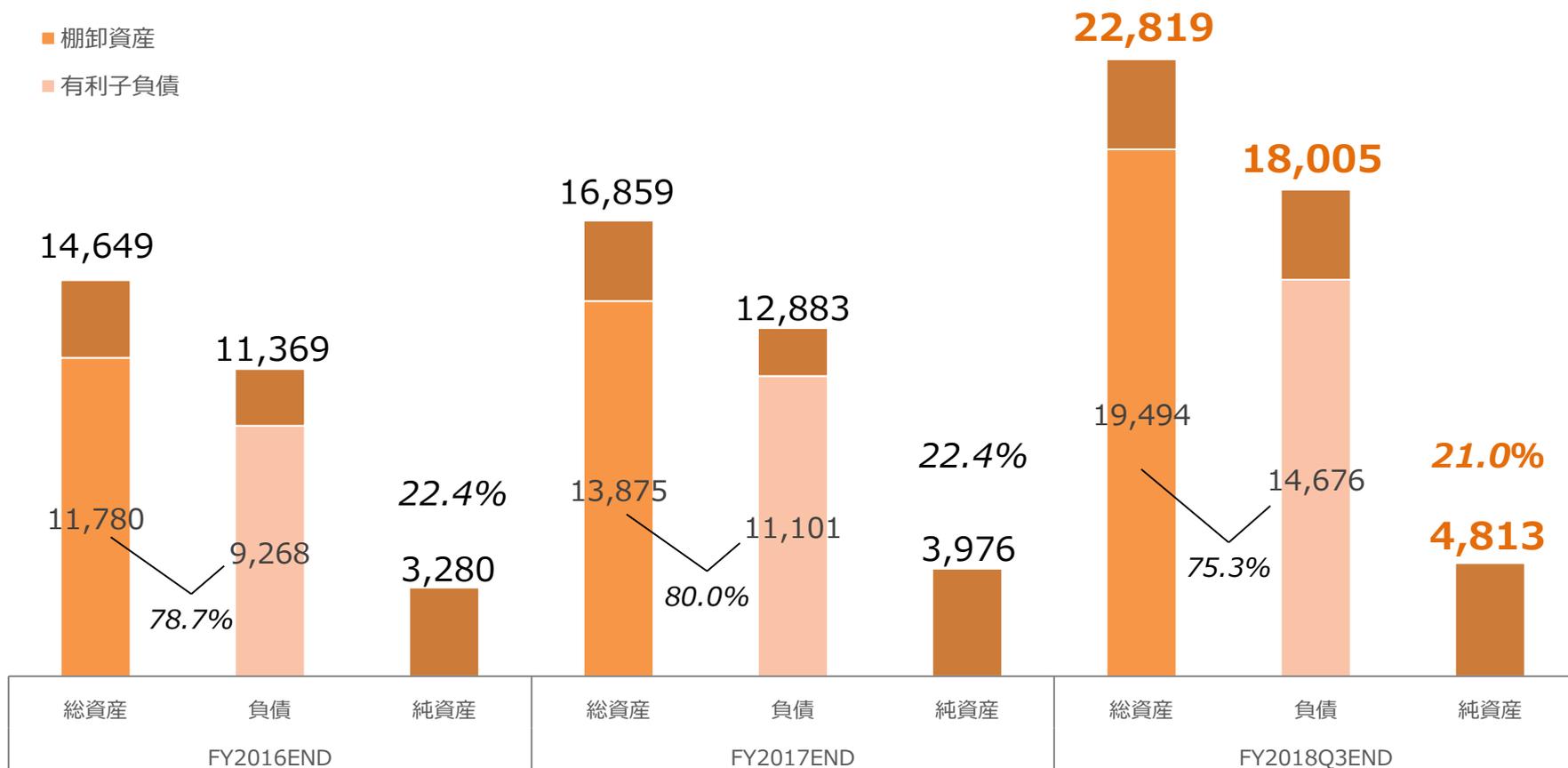


純利益



BSの状況①

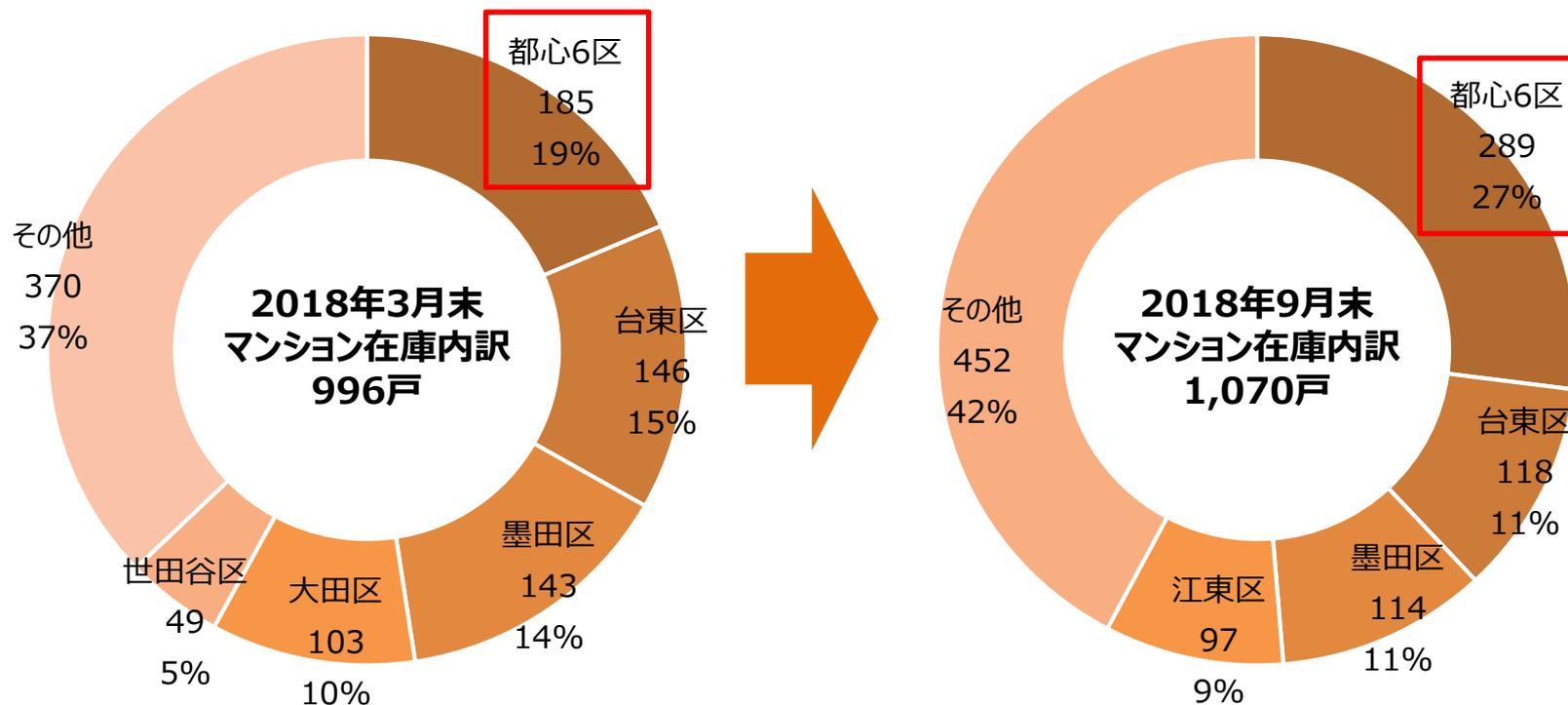
総資産[百万円]22,819 内 棚卸資産[百万円]19,494 (前期末比: 3,314↑)
第三者割当新株予約権行使により自己資本が増加、自己資本比率21.0%



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

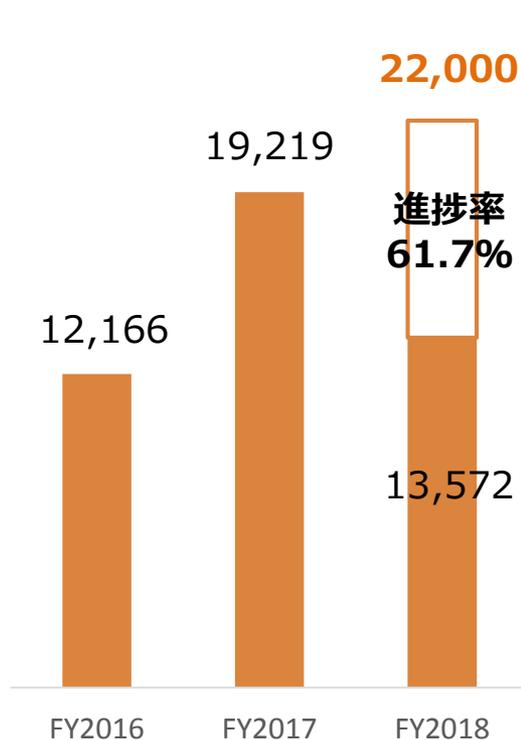


業績進捗

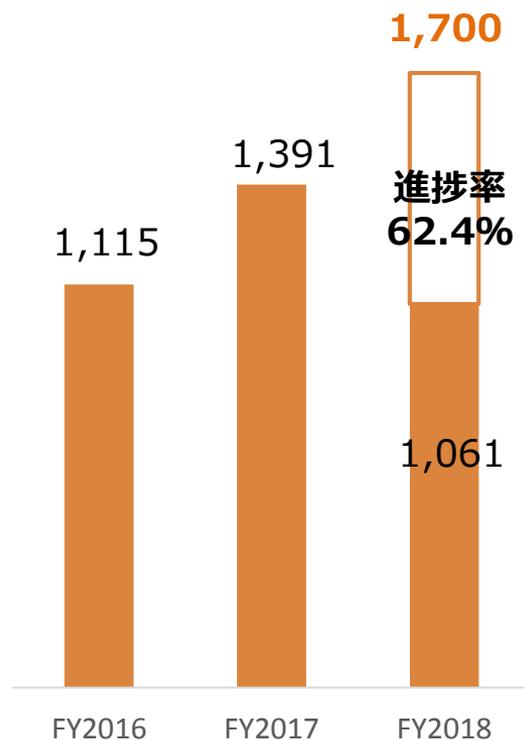
売上高計画に対し進捗率61.7%

契約進捗率は90%を超えており、計画達成確度高 = **16期連続増収増益確度高**

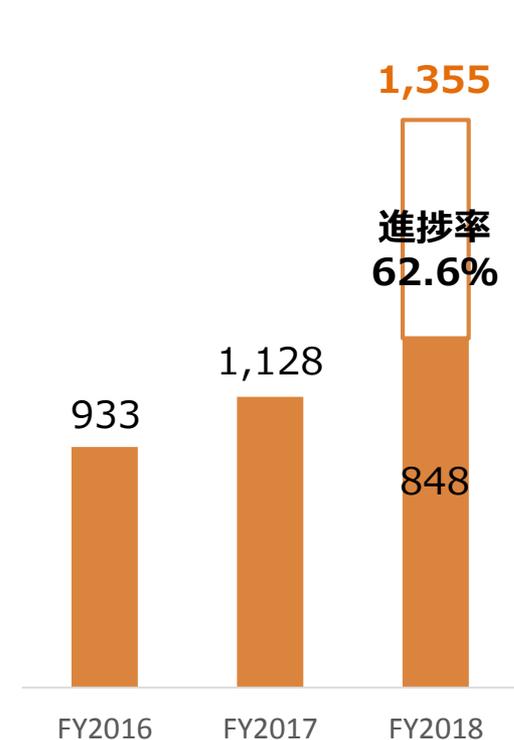
売上高



営業利益



経常利益



Ⅲ.強み・差別化戦略

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（全社）



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

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



クレイシアシリーズ



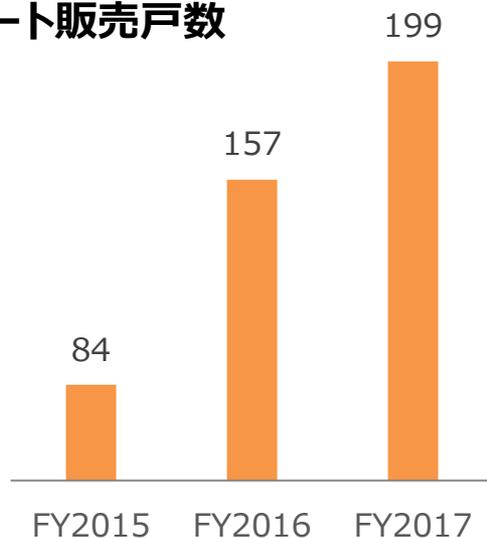
PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)
463

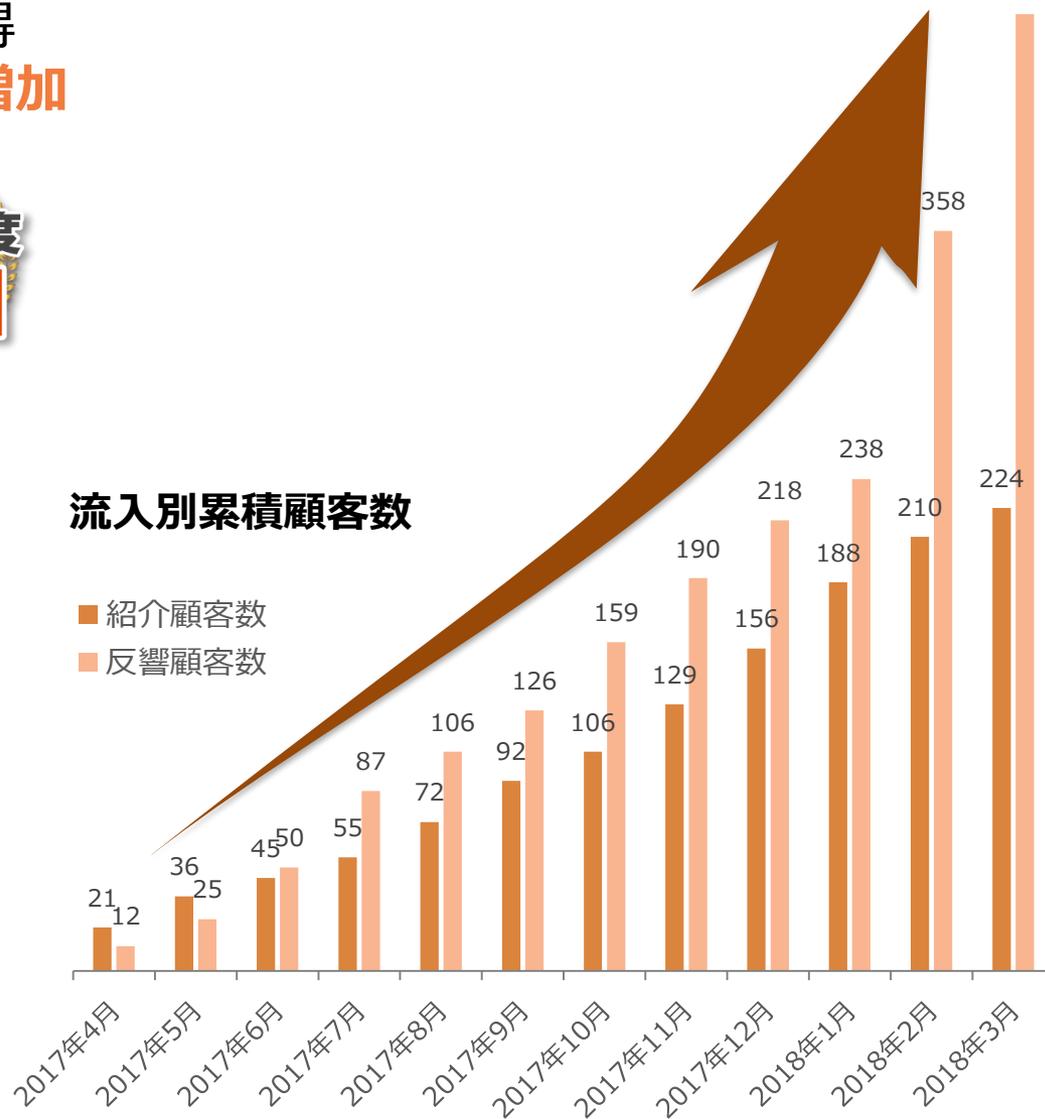
顧客満足度**3年連続第1位**の獲得
リピート、紹介、反響ともに**好調に増加**



リピート販売戸数



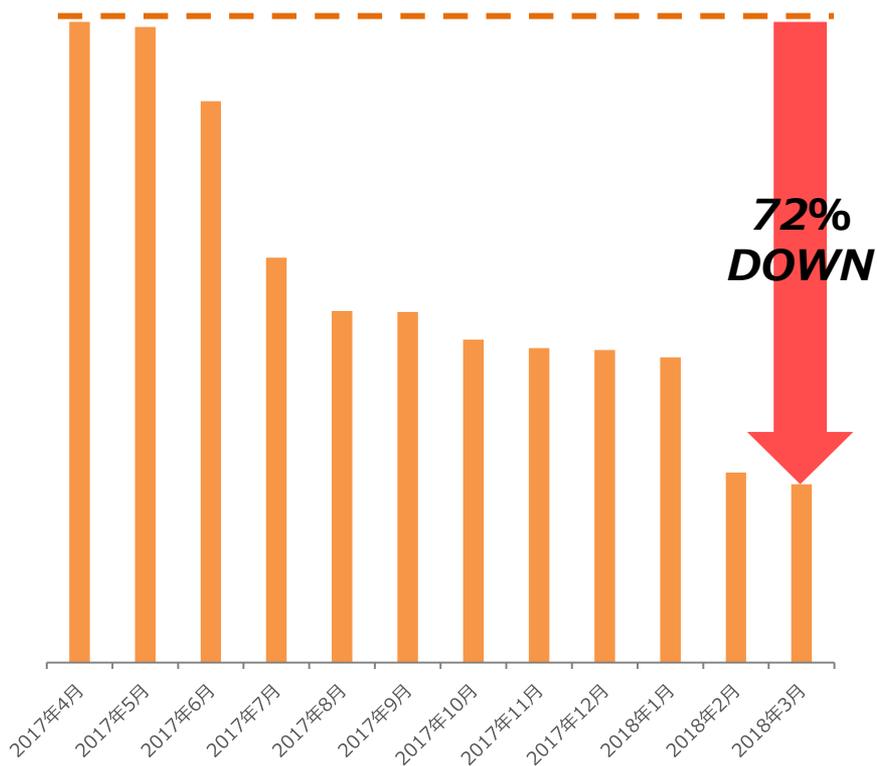
流入別累積顧客数



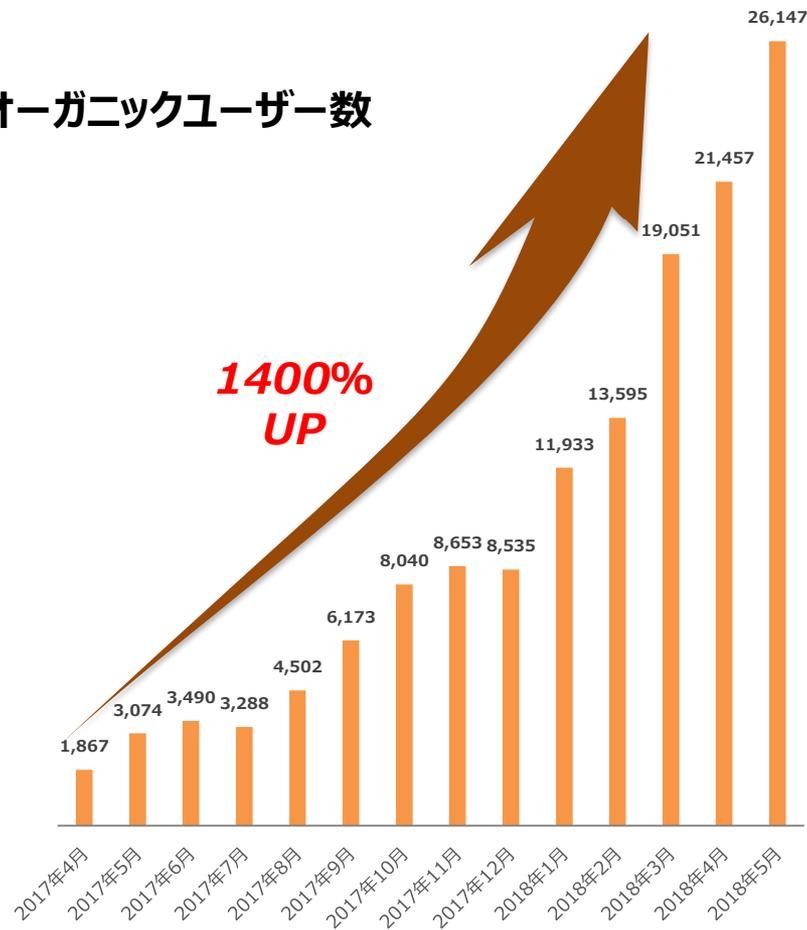
クレイシアシリーズ

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



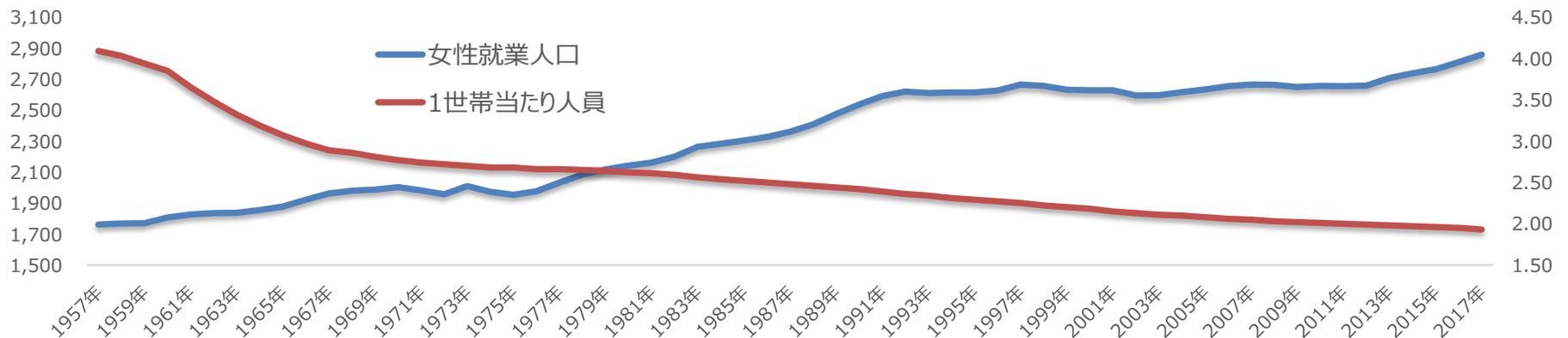
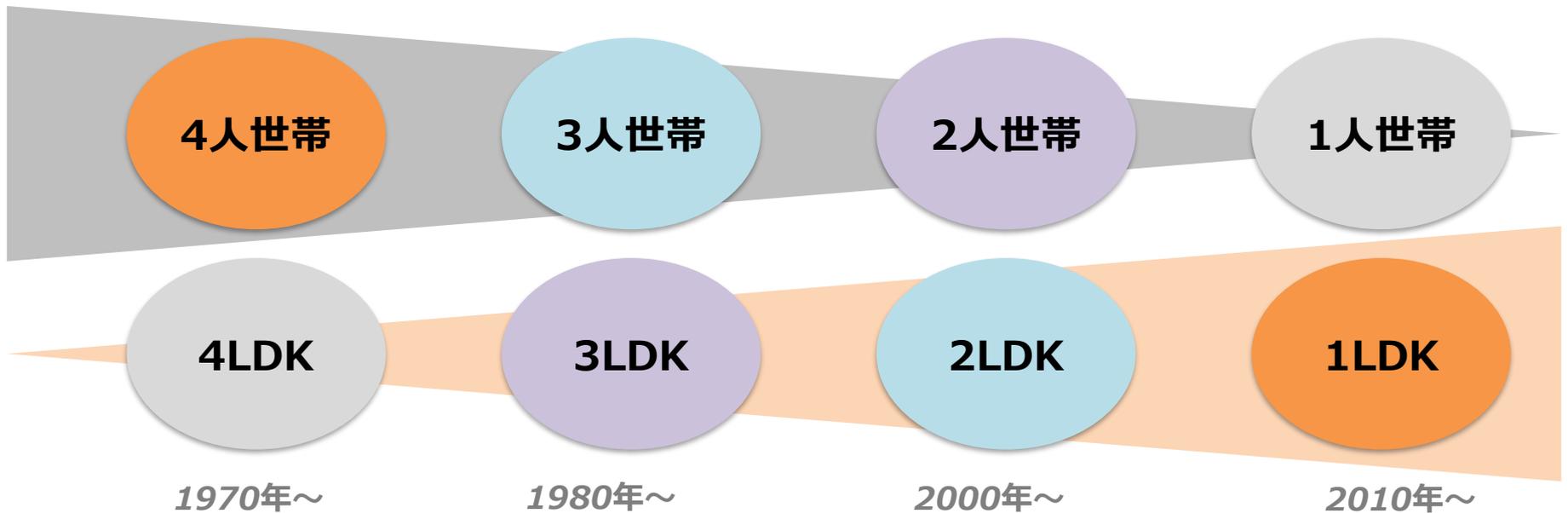
オーガニックユーザー数





強み・差別化戦略 (Vクレイシア)

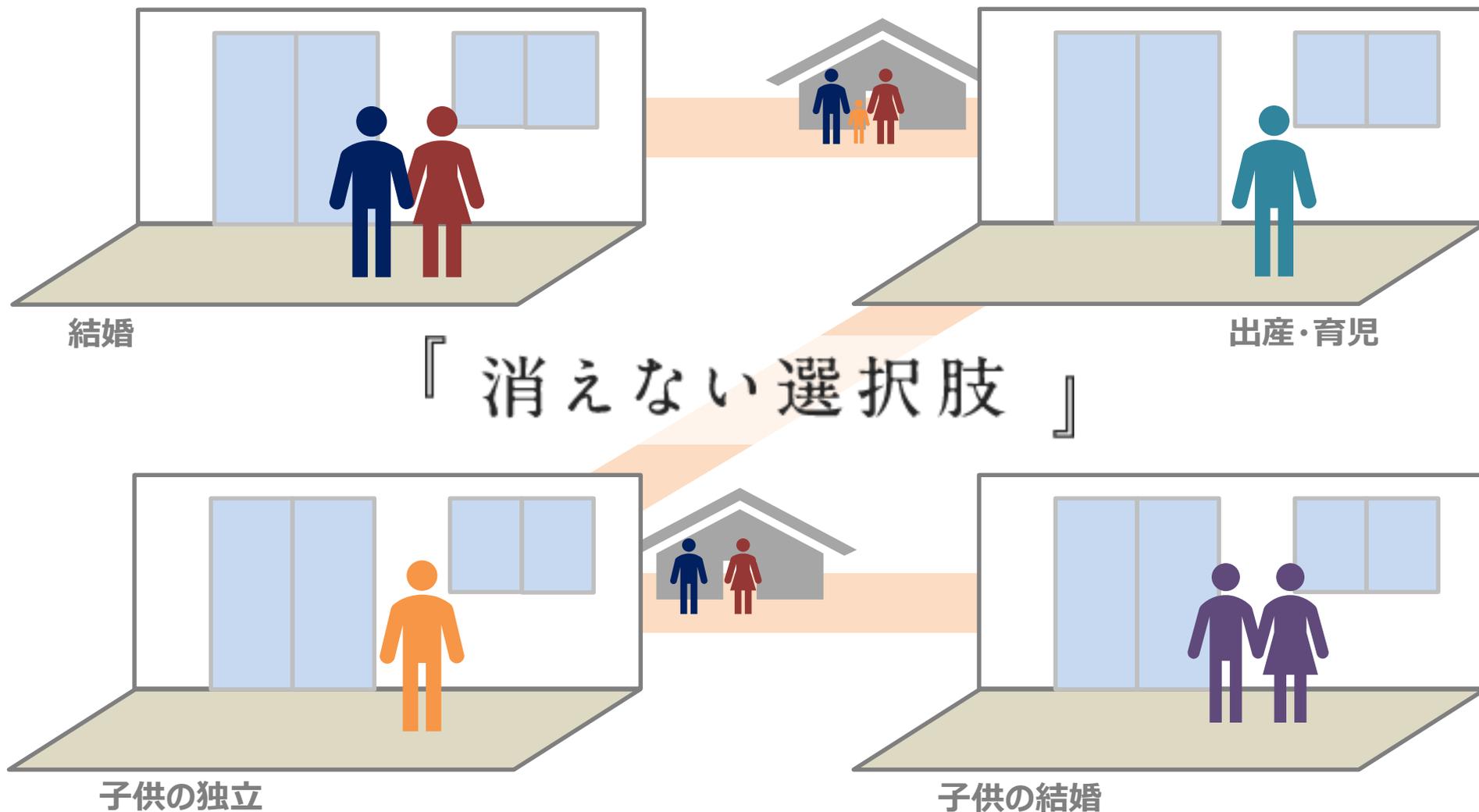
1億総活躍、女性の社会進出・・・、
時代の変化とともに**住まいの間取りも変化**





強み・差別化戦略 (Vクレイシア)

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

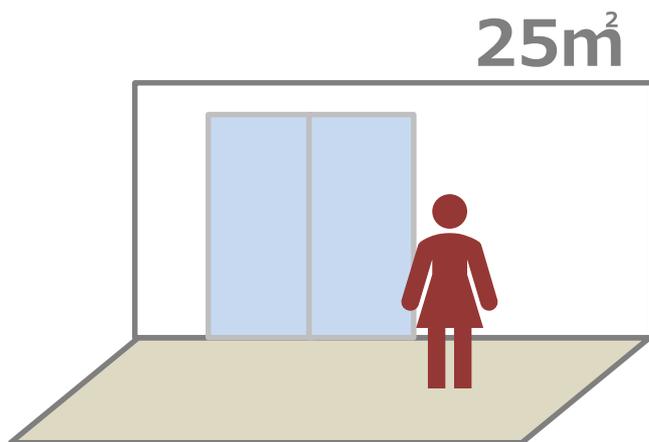




強み・差別化戦略 (Vクレイシア)

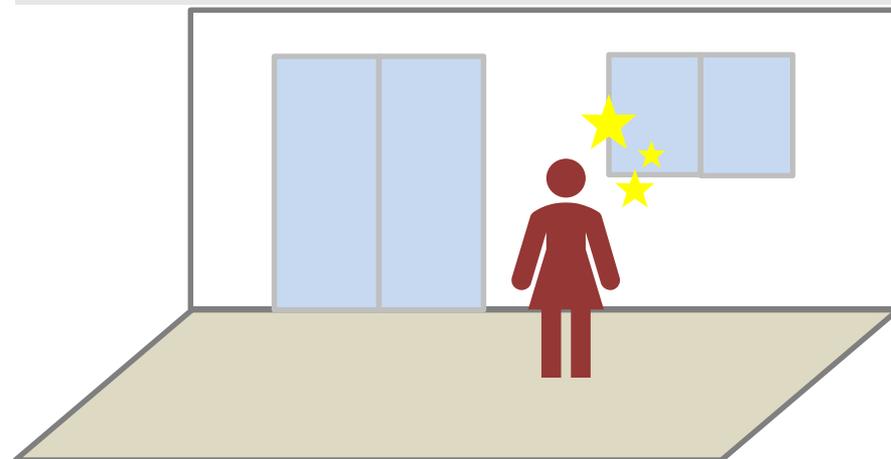
月々の**支払を抑えて**、**充実設備の資産**を保有
低金利がこの時流の**フォロー**要因の一つ

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）

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



東京23区



賃貸入居者2500人
潜在顧客

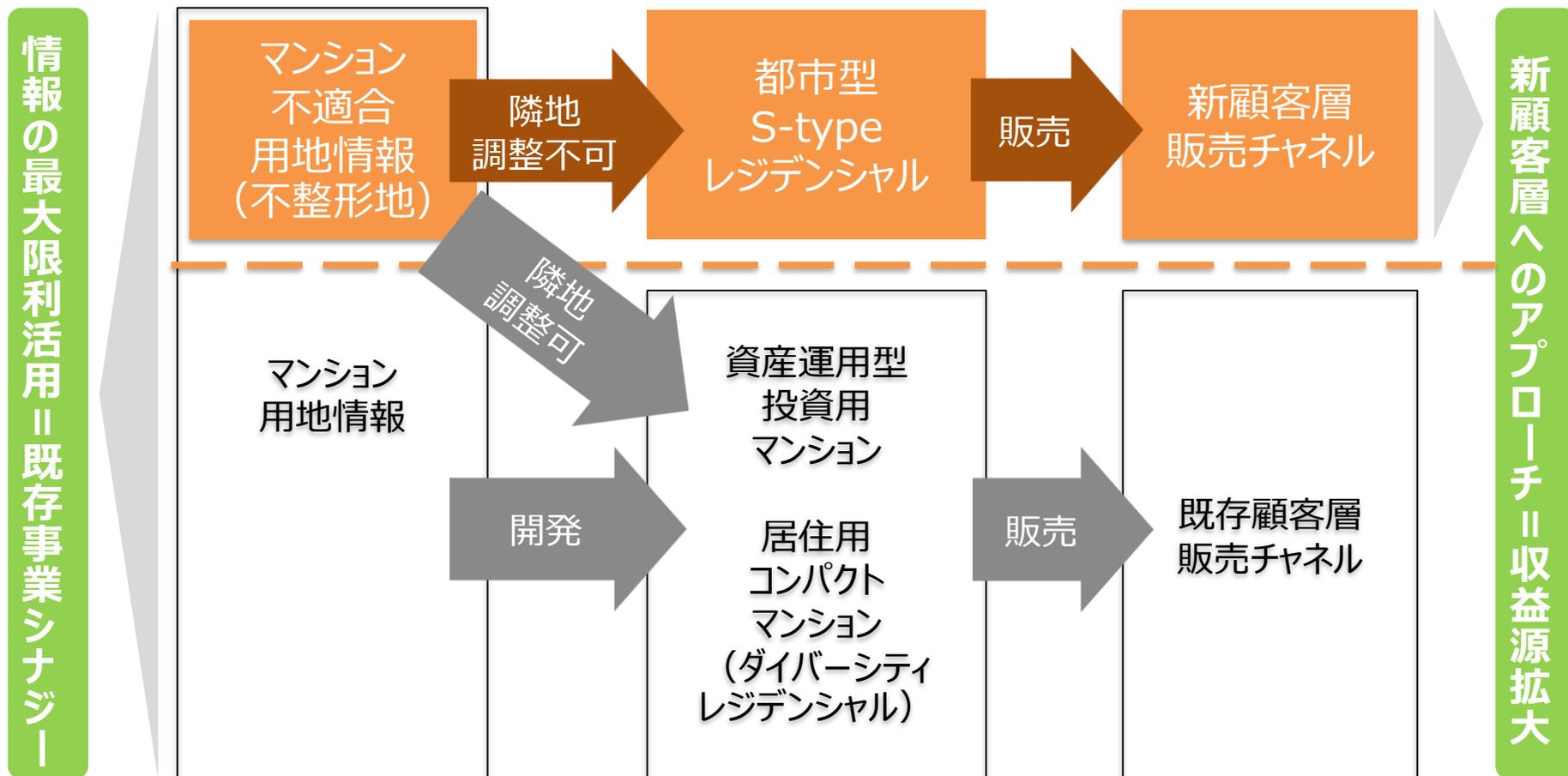
強み・差別化戦略（Sクレイシア）



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

都市型S-typeレジデンシャルとは…



強み・差別化戦略（Sクレイシア）



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

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**


既存事業エリアで
商品拡大

情報収集コスト
ゼロ

-  : クレイシア
-  : Vクレイシア
-  : Sクレイシア

東京23区



不整形地開発

設計・企画ノウハウを活用し、
不整形地を収益化



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

IV. 企業価値向上に向けて (株主還元等)

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**
人材価値最大化のため、研修制度を充実



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®
20
19
JAPAN

2019年版
『**働きがいのある会社**』
ランキング
4年連続選出！
不動産業3位、総合24位！！

株主還元①



PROPERTY
AGENT

(東証一部: 3464)

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	株価 (円、2019/2/28時点)	1,165
EPS (円)	125.98	配当利回り	1.8%
1株当たり配当 (円)	21.00	通常優待 (円、1単元以上保有)	3,000
内 通常配当 (円)	16.00	記念優待 (円、2単元以上保有)	1,000
内 記念配当 (円)	5.00		
配当性向	16.7%	優待込利回り (1単元)	4.4%
		優待込利回り (2単元)	3.5%



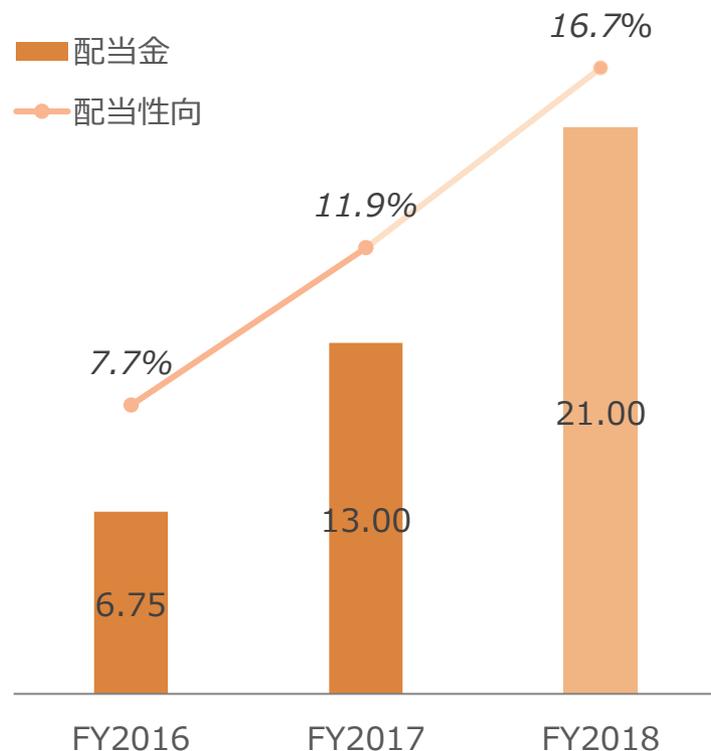
株主還元②

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



PROPERTY
AGENT

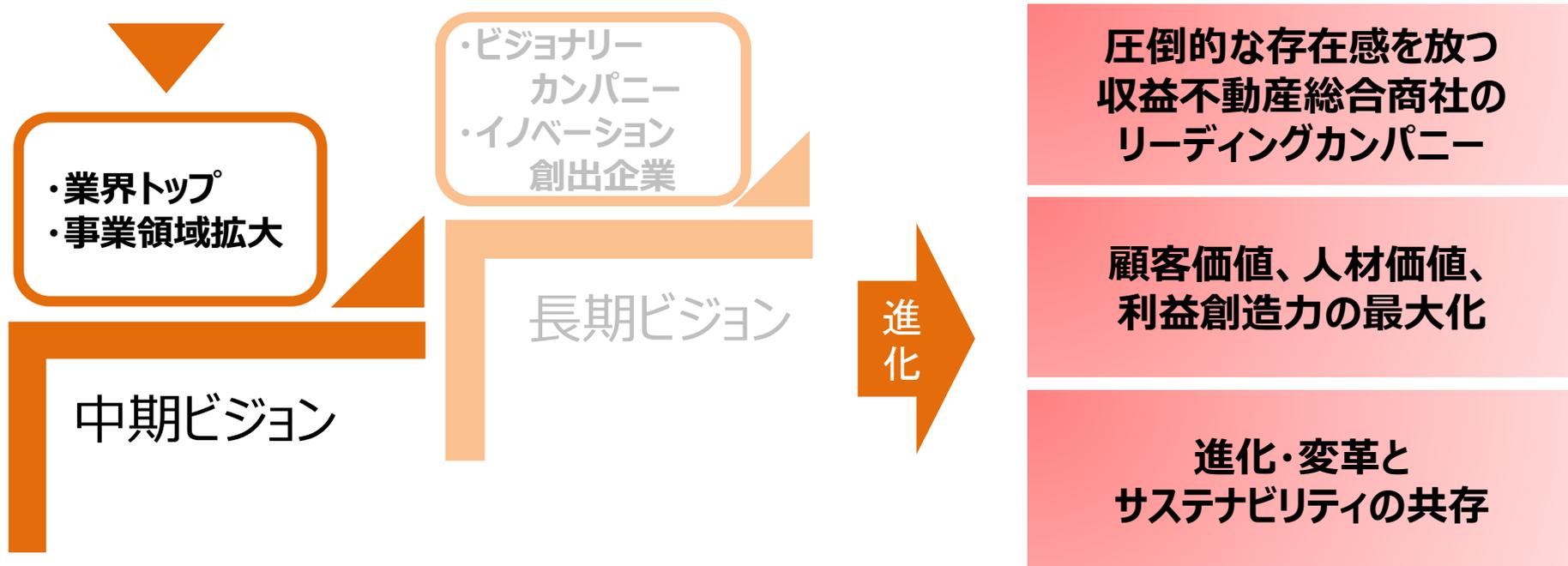
(東証一部: 3464)

V. 今後のビジネス展開

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.

不動産クラウドファンディング

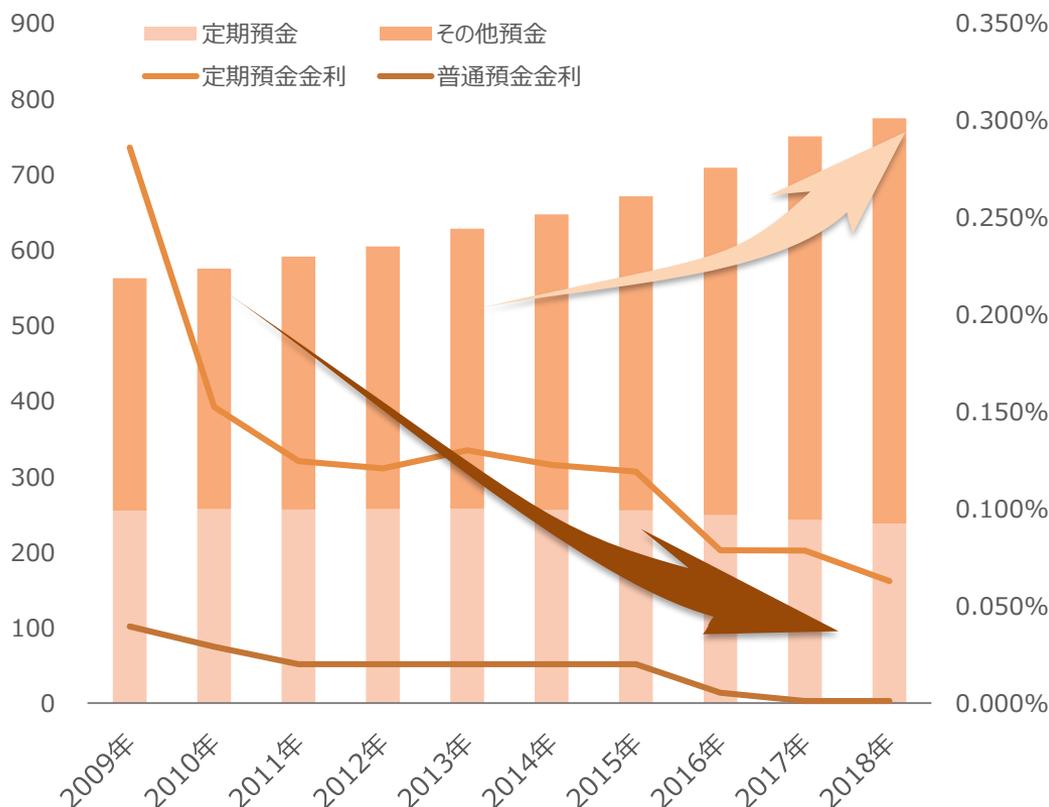


PROPERTY AGENT

(東証一部: 3464)

不動産特定共同事業法の許可取得、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

PA Funding
 スタートアップエージェント

不動産投資のクラウドファンディング

審査なしで簡単スピード投資
 誰でも1万円から投資できる

簡易投資シミュレーションはこちら

投資物件情報

Property

募集中
 第17号PAファンド
 株式会社 東京不動産投資(株)第17号

予定配当率 4%	運用期間 6ヶ月
募集金額 100,000,000円	募集開始 2018/3/31

75%

詳細はこちら



当社が出資するRobby Technologies Inc.が
米国PepsiCoと提携

▶ Robby2の**日本国内展開**及び**追加出資**を検討

不動産特定共同事業法の**許可取得**
ファンディングサイトの**開発順調**

▶ 不動産投資の**顧客層の拡大**



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

個人投資家の皆様への情報公開

当社ホームページのIR情報サイトにて
定期的なニュースレターの配信や適時開示情報をご案内しています

PROPERTY AGENT JPX 東証一部上場

お気軽にお問い合わせください 平日 10:00~18:30 (土日祝を除く) 0120-581-143 お問い合わせ

会社情報 事業案内 **IR情報** サービス向上への お客様の声 採用情報

HOME > IR情報

IR情報

経営情報

- トップメッセージ
- 会社概要
- コーポレート・ガバナンス

財務情報

IRライブラリ

- 株式情報
- IRカレンダー
- FAQ
- 電子公告
- ディスクロージャーポリシー
- 免責事項
- IRメールニュース
- お問い合わせ

IR情報 IR Information

ムービーで事業紹介
事業説明ムービー

プロパティエージェントの事業や特徴、成長の理由をわかりやすくムービーでご紹介します。

東京 20 横浜

社長メッセージ
代表取締役社長 中西 聖からのメッセージをご覧ください。

IRライブラリ
決算短信、決算説明資料などのIR資料を掲載しています。

IRカレンダー
弊社のIR年間スケジュールを掲載しています。

IRメールニュース
各種開示情報の掲載、サイト更新などの情報をお届けする「IRメールニュース配信サービス」の登録ページです。

IR情報はここから

- ・決算情報
- ・適時開示情報
- ・P R 情報
- ・トップメッセージ
- ・事業説明動画

IRメールニュース
ぜひご登録ください!



今後とも末永く宜しくお願いいたします



I Rに関するお問合せ先

経営企画部

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り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。