



PROPERTY  
AGENT

# BUSINESS REPORT 2021

2020.4.1 > 2021.3.31

STOCK CODE : 3464

## 業界最高 水準の 入居率

※2021年3月末日

99.8%

資産運用型投資用マンションにおける運用の指標となる入居率は、業界トップクラスの99.8%。確かな立地、優良な物件、適正な賃料設定に加え、入居募集から賃貸契約手続き、家賃の集金、クレーム対応、メンテナンス手配まで一括で請け負うことでこれを実現しております。これにより高い顧客満足度を維持しております。

2021年3月期より、近年ニーズが高まりつつある中古マンションの流通に本格参入し、中古収益不動産マッチング事業「スマートセカンド」として、事業立ち上げいたしました。我々の事業エリアにおけるマッチング件数としては、順調な滑り出しとなっており、初年度9か月で230戸超の引渡実績となりました。この順調な滑り出しの要因は、当社が得意とするウェブ広告との相性が非常によいことに加えて、事業手法を仕組化し、これに合わせた評価体系を構築するなど、今後の中期ビジョン達成に向けた中核事業としての土台を構築できたことも要因と考えております。

9か月で

230戸

販売引渡

中古収益不動産  
マッチング事業  
「スマートセカンド」  
好調

## 18期連続 増収増益 を達成

18期  
連続

コロナ禍という不確実性の高い業況であったものの、創業以来の18期連続増収増益を達成いたしました。これは、当社開発物件の立地優位性、堅調な賃料、コロナ禍における先行き不透明な不安感の中で投資商品としての認知度が向上したことに加え、2018年頃からの早期のDX推進の取り組みが非常に力を発揮し、事業拡大の継続に寄与した結果だと考えております。

2020年2月に開始した、スマホ片手にオンラインで不動産投資ができる不動産投資型クラウドファンディング「Rimple」の個人投資家の投資ニーズは引き続き強く、3月募集のRimple's Selection #11では10倍超のご応募をいただきました。今後の当事業の拡大を見据えた場合、投資家の満足度向上が非常に重要であると考え、2021年4月より毎月第2、第4金曜日を「Rimple's Friday」とし、ファンド組成のペースを2倍にする取り組みをしております。これによって、投資家とのリテンションが強くなり、継続的な投資家層の拡大と満足度向上を図っていけると考えております。

ファンド組成ペース

2倍へ

不動産投資型  
クラウドファンディング  
「Rimple」  
10倍超の応募

## 社長メッセージ

### 新型コロナウイルス感染拡大による 景気悪化の中、創業以来 18期増収増益を達成

代表取締役社長 中西 聖



2021年3月期は、新型コロナウイルスの世界的な流行拡大の影響を受け、経済活動が停滞し、景気は大幅な悪化の状況となりました。このような業況の中、創業以来の18期連続増収増益を達成することができました。これもひとえに株主さまをはじめ、多くのステークホルダーの皆さまのご支援の賜物と、心より感謝しております。

詳しい社長メッセージはこちら ➡

<https://www.propertyagent.co.jp/ir/management>



#### 業績ハイライト

売上高	27,523百万円	前期比 21.4%増	➡
営業利益	2,093百万円	前期比 10.5%増	➡
経常利益	1,790百万円	前期比 16.6%増	➡
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,170百万円	前期比 23.7%増	➡

※当社は、2021年3月期より連結決算へ移行しており、前年との比較分析は行っておりませんが、ご参考として、前年と比較した数値及び増減率を記載しております。

### プロパティエージェント・プレミアム優待倶楽部のご案内

当社は株主の皆さまの日頃のご支援に感謝するとともに、当社株式への投資魅力を高めることを目的として、プレミアム優待倶楽部を導入しております。株主の皆さまには、お手数をお掛けいたしますが、ぜひプレミアム優待倶楽部にご登録いただき、当社の株主優待制度をご利用、お楽しみいただけますと幸いです。

#### 保有株式数に応じた優待ポイントを贈呈

優待ポイントは、食品、ワイン、電化製品、旅行・体験、こだわり雑貨商品など2,000点以上の優待商品と交換いただけます。

保有株式数と  
贈呈ポイント  
(一例)

100株～199株所有

3,000ポイント

3,000株以上所有

～ 50,000ポイント

中古収益不動産マッチング事業

# スマートセカンド

「スマートセカンド」の「セカンド」は、「中古」や「第2の人生」を意味しており、それらを自らの将来設計やポートフォリオに取り入れる「スマート」な選択をするお手伝いができればという思いが込められています。

## ココが違う！ スマートセカンドの特長

1

「SSスコアリング」  
によって  
販売する物件を厳選



2

当社の建物管理事業のノウ  
ハウ活用により将来にわた  
る支出コストを見通すこと  
ができる



3

賃貸管理手数料が  
永年無料になる  
条件もある



※SSスコアリングをクリア  
した厳選した物件に限ります

4

充実した  
アフターサービス



定期的な再プランニング  
確定申告無料個別相談会  
売却のサポート

## 顔認証IDプラットフォーム

## 1億総顔認証時代の開拓 FreeiD(フリード)

マンションのみならず、オフィス受付・エントランスセキュリティやホテルチェックイン・アウト、決済サービス、施設入場制限など今までバラバラだった鍵や決済が、一つの顔認証IDで実現する「1億総顔認証時代」を切り拓くべく、あらゆる業界での検討を進めています。



FreeiD紹介  
動画はこちら



## USECASE × 導入メリット



オフィス

- 紛失リスクの高い社員証が不要になり手ぶらで入館可能
- 来客受付も顔認証でこれまでの作業が軽減
- 社員のセキュリティ情報の一括管理が可能



マンション

- エントランス・宅配ボックス・エレベーター・玄関を顔パスで解錠
- 同居していない家族や友人も解錠できるOneTime(鍵貸し)機能
- 建物・住民を一括管理してセキュリティの高いマンション運営



スーパー

- 偽造や盗難リスクの高いカードや、面倒な決済アプリを使わなくてもOK
- たくさんの荷物を抱えていても手ぶらで決済
- 提携する店舗やサービスを今後拡大予定

## ■ 顔認証IDプラットフォームサービス取得済特許一覧

- 1度の顔情報登録で様々な顔認証エンジンへの対応 [特許第6839313号]
- 顔認証を活用したマンション入館機能 [特許第6690074号 / 特許第6799223号]
- 顔認証でのマンションOneTime(鍵貸し)機能 [特許第6690074号 / 特許第6799223号]
- 顔認証を活用したオフィス入退室機能 [特許第6804678号]
- 顔認証を活用したオフィス受付機能 [特許第6804678号]
- 顔認証を活用したマンションへの置き配機能 [特許第6829789号]

# DX推進事業の拡大

当社は、住まい (Condominium)・会社 (Company)・街 (City) の3つのCのDXを実現していくことを目指しております。その実現のため2020年8月に子会社「DXYZ(ディクシーズ)株式会社」を設立、2021年1月にはシステム開発会社アヴァント株式会社をグループ会社化いたしました。



PROPERTY  
AGENT

プロパティエージェント株式会社

## 投資用不動産事業

住空間開発から販売・管理・リーシングまで継続的な資産価値を生み出す投資用不動産事業を提供。



DXYZ株式会社

## 顔認証ID Platform事業

企業・マンション・街の成長に貢献するDX関連サービスを展開。



AVANT  
CORPORATION

アヴァント株式会社

## DX推進事業

スピード感と柔軟性を重視し、必要不可欠な機能のみを最速で作る「スモールSI」を推進。



# 企業データ

## 会社概要 (2021年3月31日現在)

商 号 プロパティエージェント株式会社  
所 在 地 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号  
新宿アイランドタワー41F  
TEL:03(6302)3011(代表)  
FAX:03(6302)3012  
設 立 2004年2月6日  
資 本 金 6億935万円  
従 業 員 数 137名  
免 許 登 録 宅地建物取引業 [東京都知事(4)第83227号]  
マンション管理業 [国土交通大臣(3)第033619号]  
不動産特定共同事業 [金融庁長官・国土交通大臣第90号]  
U R L <https://www.propertyagent.co.jp/>



## 役員 (2021年6月25日現在)

代表取締役社長	中 西 聖
取締役	村 田 貴 志
取締役	岩 瀬 晃 二
取締役(社外)	井 河 元 広
取締役(社外)	黒 田 恵 吾
常勤監査役(社外)	長 島 良 一
監査役(社外)	高 橋 聡
監査役(社外)	中 川 紘 平

## 株主メモ

事 業 年 度 毎年4月1日から翌年3月31日まで  
定 時 株 主 総 会 毎事業年度終了後から3ヶ月以内  
基 準 日 3月31日  
単 元 株 式 数 100株  
株 主 名 簿 管 理 人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部  
( 電 話 照 会 先 ) ☎ 0120-288-324  
取 次 所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店