

2019年3月期

第3四半期 決算補足説明資料

2019年2月4日

・ 決算概要 P - 2 ~

・ 事業状況 P - 7 ~

・ 業績予想他 P - 10 ~

単位：百万円

	2018/3期 3Q		2019/3期 3Q		前年同期比	
	実績	百分比	実績	百分比	金額	増減比
売上高	8,375	100.0%	10,541	100.0%	+2,165	+25.9%
売上総利益	1,230	14.7%	1,405	13.3%	+175	+14.3%
営業利益	348	4.2%	335	3.2%	▲12	▲3.6%
経常利益	250	3.0%	184	1.7%	▲66	▲26.5%
四半期純利益	170	2.0%	123	1.2%	▲47	▲27.7%

- 引渡し棟数の増加により前年同期比で約26%の増収も、戸建事業用地の価格高騰に起因した原価率の上昇により減益着地
- 売上総利益率は、上記原価率の上昇の他、完成在庫の早期販売のため、価格改定や値引販売を実施したことにより前年同期比で1.4%低下
- 営業利益率は、販売棟数増加に伴う広告宣伝費、販売手数料の増加により前年同期比で1.0%低下
- 経常利益率は、戸建用地仕入の堅調な進捗による借入金の増加に伴う支払利息129百万円（前年同期は91百万円）の計上により、前年同期比で1.3%低下

単位：百万円

	2018/3期 3Q		2019/3期 3Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
戸建販売事業	8,020 160棟	95.8%	9,830 180棟	93.3%	+1,810 +20棟	+22.6% +12.5%
(内訳) 戸建分譲	6,450 119棟	77.0%	8,373 152棟	79.5%	+1,922 +33棟	+29.8% +27.7%
土地分譲	1,570 41区画	18.8%	1,457 28区画	13.8%	▲112 ▲13区画	▲7.2% ▲31.7%
注文住宅 戸建建築請負事業 リフォーム・ リノベーション事業等	355 注文住宅5棟 法人建築請負15棟	4.2%	710 注文住宅10棟 法人建築請負25棟 リフォーム・リノベーション4件	6.7%	+355 +5棟 +10棟 +4件	+100.1% +100.0% +66.7% -
	2018/3期 3Q		2019/3期 3Q		増 減	
自社販売比率 ※土地分譲を除く	77.3%		72.4%		▲4.9%	
(拠点別内訳)						
本店	90.1%		84.1%		▲6.0%	
たまプラーザ支店	44.4%		46.3%		+1.9%	
東京支店	76.2%		73.9%		▲2.3%	

2019年3月期第3四半期 決算短信では、事業セグメントは戸建販売事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

	2018/3期 3Q		2019/3期 3Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
販売費及び一般管理費	881	100.0%	1,069	100.0%	+187	+21.3%
(内訳) 広告宣伝費	154	17.6%	187	17.5%	+32	+20.8%
販売手数料	58	6.6%	87	8.2%	+28	+49.6%
人件費	370	42.0%	444	41.6%	+74	+20.0%
租税公課	126	14.4%	151	14.1%	+24	+19.3%
その他	171	19.4%	199	18.6%	+28	+16.5%

- 売上高販管費比率は**10.1%**（2018/3期 3Qは10.5%）前年同期比0.4%低下
- 広宣費の増加は、販売物件数の増加によるもの（広宣費発生物件数2017/12末 **73物件**⇒2018/12末 **85物件**）
- 販売手数料の増加は、販売物件数の増加に対応し、外部販売業者を積極的に活用したことによるもの
- 人件費の増加は、人員増（**+16名** 2017/12末 **72名**⇒2018/12末 **88名**）によるもの
- 租税公課の増加は、戸建用地仕入の進捗に伴う控除対象外消費税の増加によるもの

	2018/3期		2019/3期 3Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	11,667	98.7%	15,268	99.1%	+3,600	+30.9%
現金及び預金	2,203	18.6%	1,982	12.9%	▲220	▲10.0%
販売用不動産	1,317	11.1%	1,498	9.7%	+180	+13.7%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	7,780	65.8%	11,361	73.8%	+3,580	+46.0%
その他	365	3.2%	425	2.7%	+60	+16.5%
固定資産	157	1.3%	131	0.9%	▲25	▲16.3%
資産合計	11,825	100.0%	15,400	100.0%	+3,575	+30.2%

● 販売用不動産（完成物件）は、前期末の27棟から30棟と増加（+3棟）、うち11棟は契約済（2019年2月4日現在）

● 来期（2020/3期）以降の仕入準備高は約169億円と順調に推移（2019年2月4日現在）

※仕入準備高とは、戸建販売事業における事業用地の仕入高を、現時点で想定している販売価格（売上高）に換算した金額となります。

	2018/3期		2019/3期 3Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	9,318	78.8%	12,923	83.9%	+3,605	+38.7%
流動負債	6,247	52.8%	10,005	65.0%	+3,757	+60.1%
固定負債	3,070	26.0%	2,918	18.9%	▲151	▲4.9%
純資産	2,507	21.2%	2,476	16.1%	▲30	▲1.2%
株主資本	2,507	21.2%	2,476	16.1%	▲30	▲1.2%
負債純資産合計	11,825	100.0%	15,400	100.0%	+3,575	+30.2%

- 負債の増加は、順調な戸建用地仕入に伴う有利子負債の増加によるもの
(2018/3末 7,647百万円 ⇒ 2018/12末 11,415百万円 +3,768百万円)
- 純資産の減少は、主に前期基準の配当金支払▲156百万円及び四半期純利益123百万円によるもの
- バランスシートの拡大により、自己資本比率は、2018/3末の21.2%から16.1%に低下

東京・神奈川（都心通勤圏内）をメインに事業展開

本店（吉祥寺）

東京支店（神保町）

多摩東部
世田谷・杉並・練馬の西部

都心部・城北・城東エリア

たまプラーザ支店

アグレ・デザインオフィス代官山

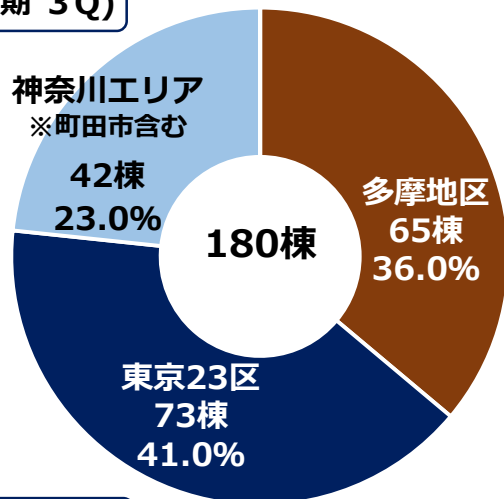
神奈川東部

都心部

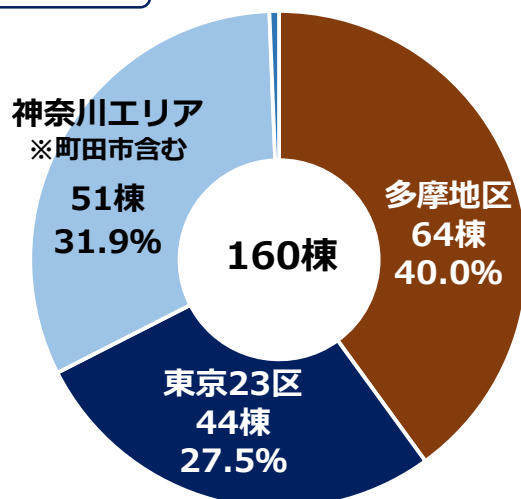
- **本店**：既存エリアに加え杉並・世田谷の全域に注力
- **たまプラーザ支店**：東急東横・小田急・相鉄・南武沿線に拡大
- **東京支店**：都心部・城北（豊島・北）・城東（江戸川・墨田）へ拡大
- **代官山**：都心マンションのリノベーション・戸建の高額リフォームへ進出

エリア別 販売棟数比 ※土地分譲含む

今期 (19/3期 3Q)



前期 (18/3期 3Q)



東京23区

地区	棟数	売上高
練馬区	21	1,189
杉並区	18	1,303
豊島区	8	428
北区	7	552
江戸川区	7	398
墨田区	7	229
世田谷区	3	221
板橋区	2	108
合計	73	4,435

多摩地区

(単位 百万円)

地区	棟数	売上高
西東京市	16	685
調布市	14	882
小平市	10	430
三鷹市	7	349
小金井市	5	247
狛江市	3	176
府中市	3	163
武蔵野市	2	140
立川市	2	89
国分寺市	2	87
国立市	1	51
合計	65	3,304

神奈川エリア ※町田市含む

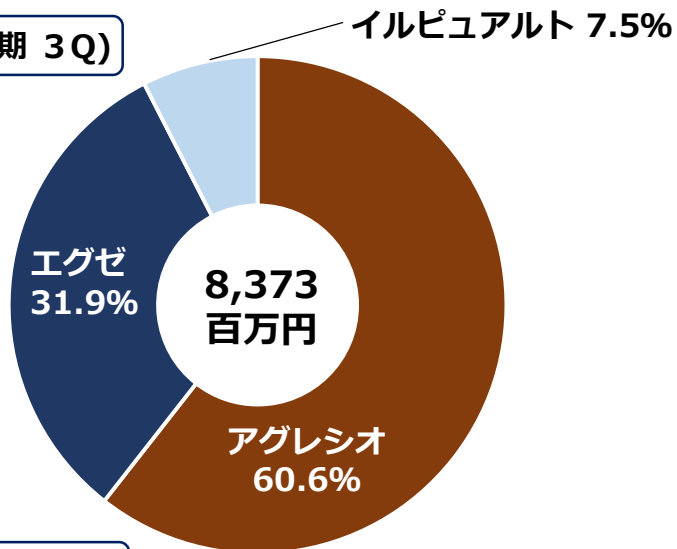
地区	棟数	売上高
相模原市	17	678
町田市	10	508
横浜市	8	543
川崎市	6	315
大和市	1	44
合計	42	2,090

商品ラインナップ別 売上高比

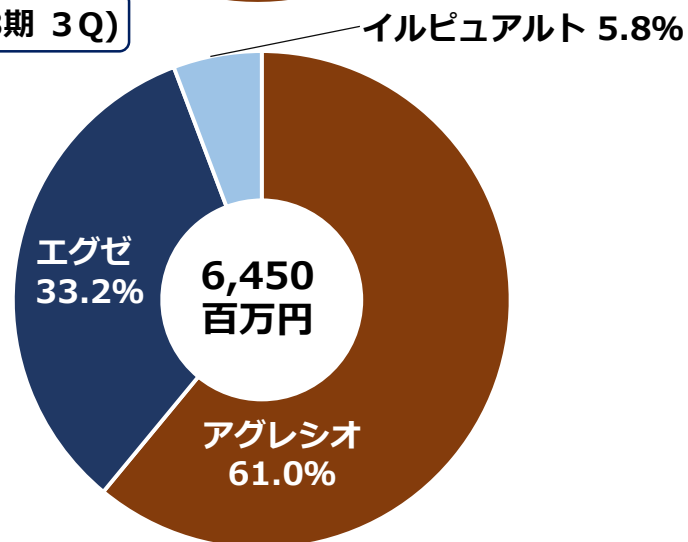
商品ラインナップ別 業績

(単位 百万円)

今期 (19/3期 3Q)



前期 (18/3期 3Q)



ブランド	2019/3期 3Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	104	5,070	@48.8
エグゼ	40	2,670	@66.8
イルピュアルト	8	631	@79.0
小計	152	8,373	@55.1
土地分譲	28区画	1,457	-
合計	180	9,380	-

ブランド	2018/3期 3Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	80	3,933	@49.2
エグゼ	35	2,145	@61.3
イルピュアルト	4	371	@92.8
小計	119	6,450	@54.2
土地分譲	41区画	1,570	-
合計	160	8,020	-

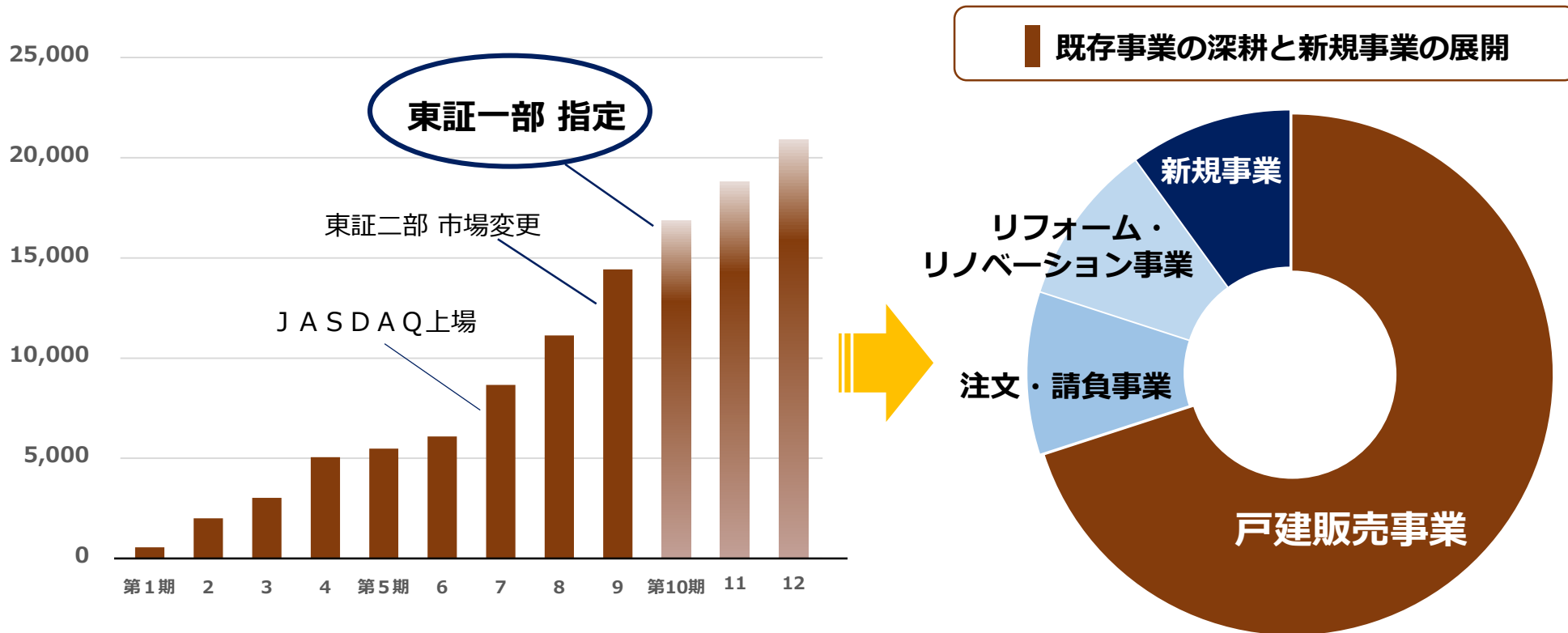
単位：百万円

	2018/3期		2019/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	14,421	100.0%	16,882	100.0%	+2,460	+17.1%
売上総利益	2,097	14.5%	2,460	14.6%	+362	+17.3%
営業利益	818	5.7%	929	5.5%	+111	+13.6%
経常利益	686	4.8%	743	4.4%	+57	+8.4%
当期純利益	471	3.3%	513	3.0%	+41	+8.8%

- 第4四半期における戸建住宅の販売状況を見極める必要があることから、通期の業績予想は据え置き
- 2019年2月4日時点における、通期売上予算に対する売上の進捗率は80.6% ※前年同期は91.4%

基準期	年間配当金		
	第2Q末	期 末	合 計
2019年3月期 (2018年5月7日公表)	円 銭 0.00	円 銭 27.00	円 銭 27.00
2019年3月期 (2018年8月6日公表)	0.00	<div style="text-align: center;">  30.00 (普通配当 27.00 記念配当 3.00) </div>	30.00
2018年3月期	0.00	<div style="text-align: center;"> 27.50 (普通配当 25.00 記念配当 2.50) </div>	27.50

- 東京証券取引所市場第一部銘柄に指定（2018年7月31日）されたことを記念し、2019年3月期の期末配当金について **1株につき3円の記念配当**を実施予定
- 2019年3月期の1株あたり年間配当金は、普通配当27円と合わせて**30円**を予定



- 3拠点（本店・たまプラーザ支店・東京支店）での**戸建販売事業**・売上高300億円
- 本店（法人請負部門）での**注文住宅・法人建築請負事業**の強化
- 代官山での**リフォーム・リノベーション事業**の展開
- 既存事業において培ってきた知見や技術を活用した**新規事業**への展開

会社名	アグレ都市デザイン株式会社 (Agratio urban design Inc.)			
設立	2009年4月1日			
資本金	384百万円			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目31番11号			
役員構成	代表取締役	大林 竜一	取締役	野村 公二
	常務取締役	平井 浩之	取締役	佐々木 榮茂 (社外)
	取締役	伊藤 一也	取締役	菅原 宏之 (社外)
	取締役	阿多 賢一	常勤監査役	野枝 春夫 (社外)
	取締役	唐川 範久	監査役	長谷川 陽一郎 (社外)
	取締役	柿原 宏之	監査役	中野 明安 (社外)
役職員数	89名			
発行済株式総数	5,701,200株			
株主総数	2,771名 (2018年9月30日現在)			

- 提供情報のうち、将来の業績等に関する見通しは歴史的事実ではありません。
資料作成時ににおける一定の前提に基づいて作られていますので、実際の業績は多様な不確定要素により、見通しとは大きく異なる結果となり得ることご承知おきください。
- 本資料の目的は、当社への理解を深めていただくための一般的な I R 情報を提供することであり、投資勧誘を目的としたものではありません。
投資に関する決定は、情報利用者ご自身の判断に基づいて実施願います。
- 掲載情報については、細心の注意を払っておりますが、内容についていかなる保証を行うものではなく、本資料の情報を使用したことによって生じたあらゆる障害や損害についても当社は一切責任を負うものではありません。

本資料に関するお問合せ
アグレ都市デザイン株式会社 経営管理部
電話 0422-27-2752
E-mail ir@agr-urban.co.jp
URL <https://www.agr-urban.co.jp/>