

2019年3月期  
決算補足説明資料

2019年5月9日

---

・ 決算概要 P - 2 ~

---

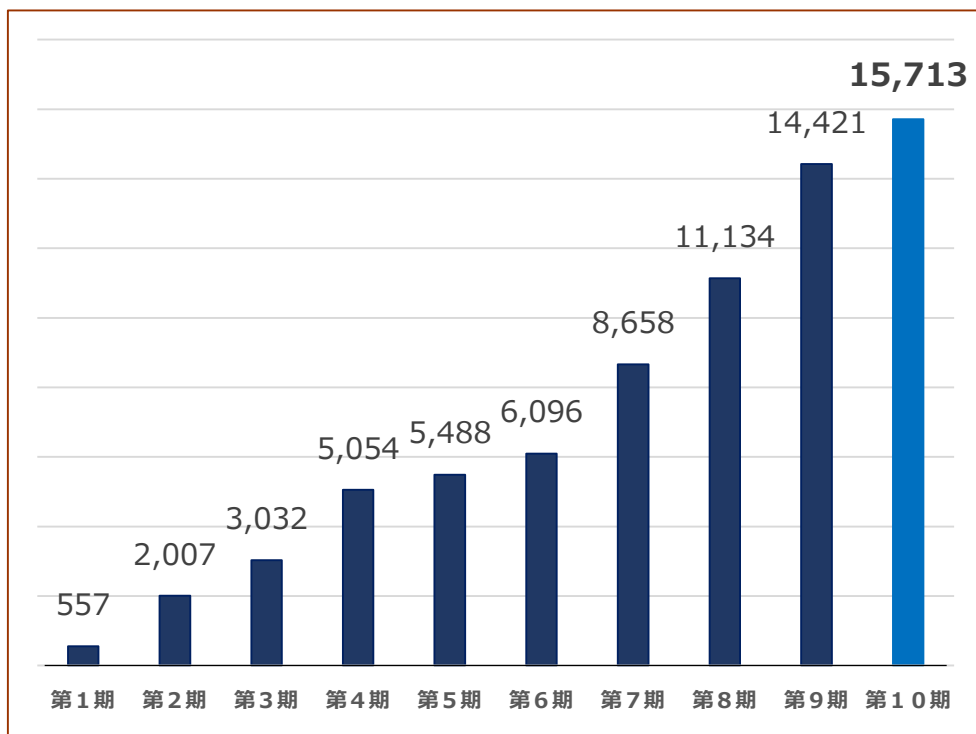
・ 事業状況 P - 10 ~

---

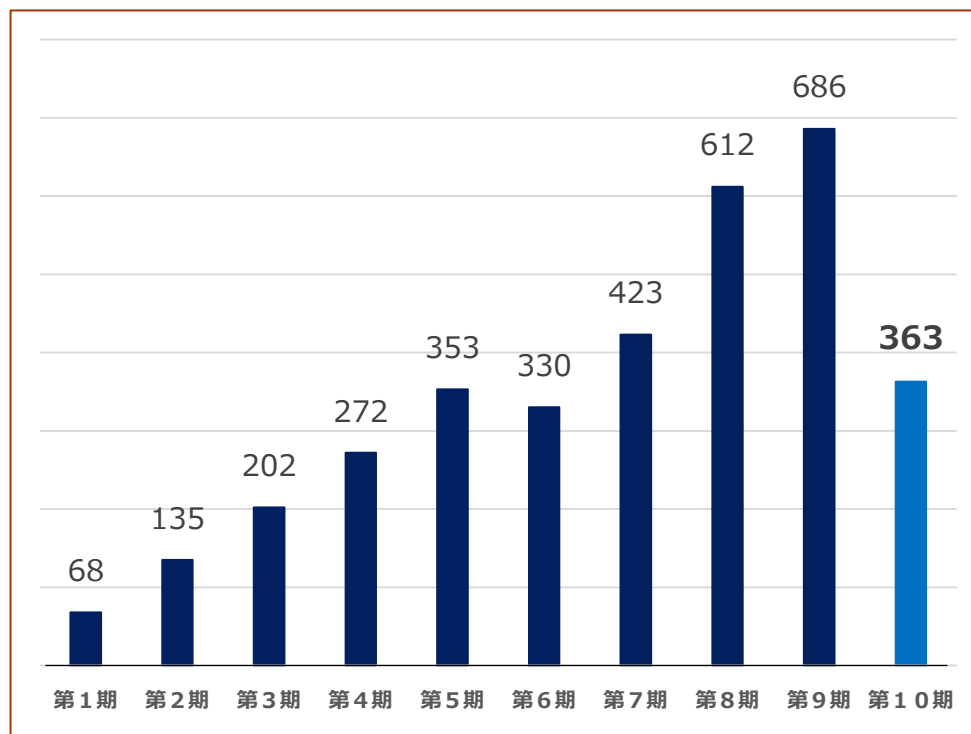
・ 業績予想他 P - 14 ~

---

売上高



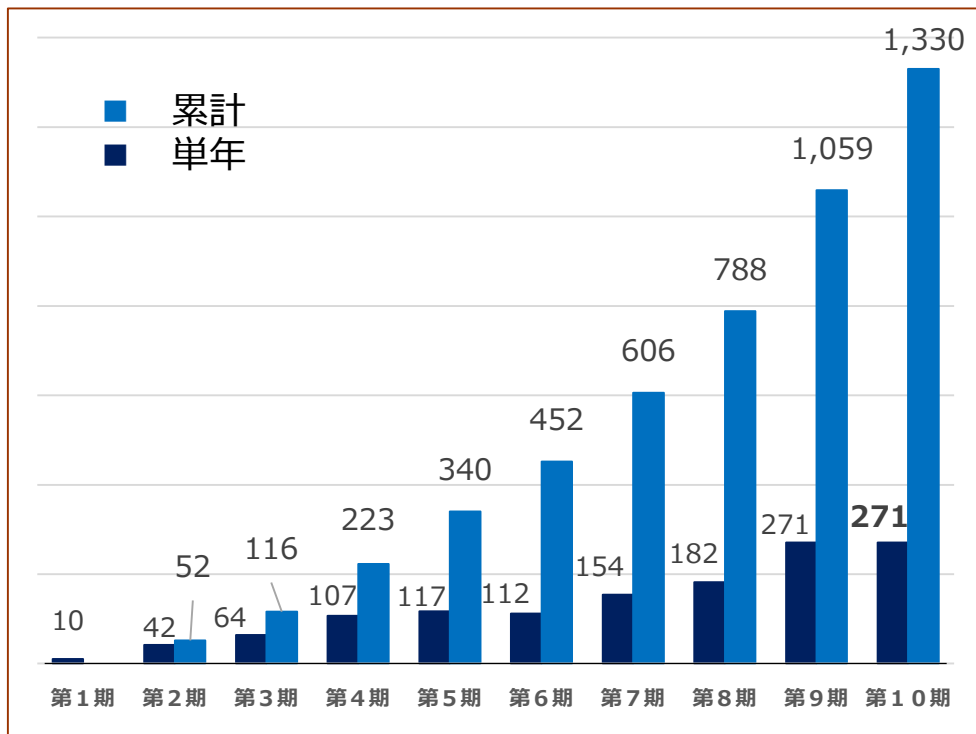
経常利益



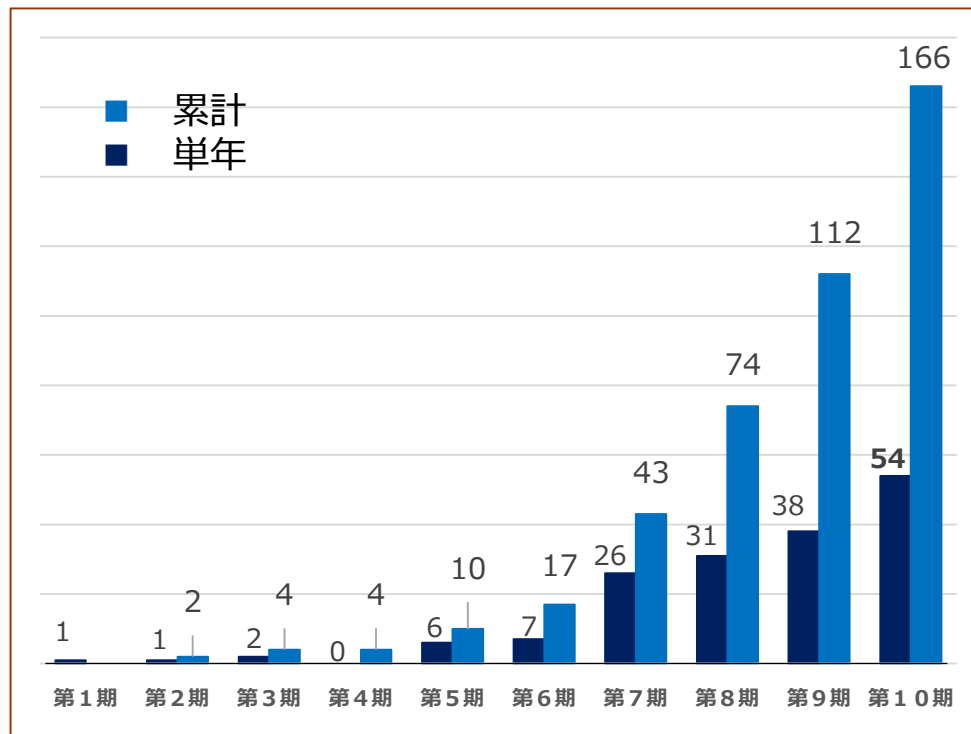
- 売上高は過去最高値を更新 創業以来9期連続増を達成
- 経常利益は、戸建用地の価格高騰に起因した原価率の上昇及び完成在庫の早期販売のための価格改定や値引販売実施による売上総利益率の低下を受け大幅減

単位：棟・区画

### 戸建販売事業



### 注文住宅・戸建建築請負事業



- 戸建販売事業（土地を除く）の累計販売実績は、累計1,160棟と1,000棟を超過
- 注文住宅・戸建建築請負事業の販売棟数は創業以来順調に推移

単位：百万円

	2018/3期		2019/3期		2019/3期		前年同期比		予算比	
	実績 ①	百分比	当 予 ② 初 算	百分比	実績 ③	百分比	金額 ③－①	増減比	金額 ③－②	増減比
売上高	14,421	100.0%	16,882	100.0%	<b>15,713</b>	100.0%	+1,292	+9.0%	▲1,168	▲6.9%
売上総利益	2,097	14.5%	2,460	14.6%	<b>2,031</b>	12.9%	▲65	▲3.1%	▲428	▲17.4%
営業利益	818	5.7%	929	5.5%	<b>559</b>	3.6%	▲258	▲31.6%	▲369	▲39.8%
経常利益	686	4.8%	743	4.4%	<b>363</b>	2.3%	▲322	▲47.0%	▲380	▲51.1%
当期純利益	471	3.3%	513	3.0%	<b>245</b>	1.6%	▲225	▲47.9%	▲267	▲52.1%

- 売上高は、前年同期比で約9%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及び完成在庫の早期販売のための価格改定や値引販売実施により売上総利益率低下
- 売上高の減少及び売上総利益率の低下を受け、営業利益、経常利益及び当期純利益も対前年同期比で減益着地
- 2018年5月公表の当初予算比でも大幅な減益着地となった（2019年3月15日公表の「業績予想修正値」からは大きな乖離なく着地）

単位：百万円

	2018/3期		2019/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
戸建販売事業	13,730 271棟	95.2%	14,705 271棟	93.6%	+975 +0棟	+7.1% +0.0%
(内訳) 戸建分譲	10,974 199棟	76.1%	12,737 234棟	81.1%	+1,763 +35棟	+16.1% +17.6%
土地分譲	2,755 72区画	19.1%	1,967 37区画	12.5%	▲788 ▲35区画	▲28.6% ▲48.6%
注文住宅 戸建建築請負事業 リノベーション・ リフォーム事業等	691 注文住宅13棟 法人建築請負25棟 リノベーション・リフォーム89件	4.8%	1,008 注文住宅13棟 法人建築請負41棟 リノベーション・リフォーム132件	6.4%	+316 +0棟 +16棟 +43件	+45.8% +0% +64.0% +48.3%

	2018/3期	2019/3期	増 減
自社販売比率 ※土地分譲を除く	78.9%	77.4%	▲1.5% <sub>1</sub>
(拠点別内訳)			
本店	89.3%	86.6%	▲2.7% <sub>1</sub>
たまプラーザ支店	54.7%	54.4%	▲0.3% <sub>1</sub>
東京支店	80.0%	75.0%	▲5.0% <sub>1</sub>

2019年3月期 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		2019/3期		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	1,279	100.0%	<b>1,472</b>	100.0%	<b>+193</b>	<b>+15.1%</b>
(内訳) 広告宣伝費	218	17.1%	<b>276</b>	18.8%	<b>+58</b>	<b>+26.8%</b>
販売手数料	92	7.3%	<b>114</b>	7.8%	<b>+21</b>	<b>+22.9%</b>
人件費	556	43.5%	<b>609</b>	41.4%	<b>+53</b>	<b>+9.6%</b>
租税公課	181	14.2%	<b>206</b>	14.1%	<b>+25</b>	<b>+14.2%</b>
その他	230	17.9%	<b>264</b>	17.9%	<b>+34</b>	<b>+15.0%</b>

- 売上高販管費比率は**9.4%**（2018/3期は8.9%）前年同期比**+0.5**㊦
- 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2018/3末 **83物件**⇒2019/3末 **98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（**+11名** 2018/3末 **77名**⇒2019/3末 **88名**）によるもの
- 租税公課の増加は、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

単位：百万円

	2018/3期		2019/3期		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%	<b>14,225</b>	98.9%	<b>+2,557</b>	<b>+21.9%</b>
現金及び預金	2,203	18.6%	<b>2,450</b>	17.0%	<b>+247</b>	<b>+11.2%</b>
販売用不動産	1,317	11.1%	<b>1,825</b>	12.7%	<b>+507</b>	<b>+38.5%</b>
仕掛販売用不動産 （未成工事支出金含む）	7,780	65.8%	<b>9,590</b>	66.7%	<b>+1,809</b>	<b>+23.3%</b>
その他	365	3.2%	<b>359</b>	2.5%	<b>▲6</b>	<b>▲1.8%</b>
固定資産	157	1.3%	<b>153</b>	1.1%	<b>▲4</b>	<b>▲2.8%</b>
資産合計	11,825	100.0%	<b>14,378</b>	100.0%	<b>+2,553</b>	<b>+21.6%</b>

● 販売用不動産（完成物件）は、前期末の27棟から36棟と増加（+9棟）、うち9棟は契約済（2019年5月9日現在）

● **今期（2020/3期）以降の仕入準備高は合計で約205億円と順調に推移**（2019年5月9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		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	9,318	78.8%	<b>11,779</b>	81.9%	<b>+2,461</b>	<b>+26.4%</b>
流動負債	6,247	52.8%	<b>9,126</b>	63.5%	<b>+2,878</b>	<b>+46.1%</b>
固定負債	3,070	26.0%	<b>2,652</b>	18.4%	<b>▲417</b>	<b>▲13.6%</b>
純資産	2,507	21.2%	<b>2,559</b>	18.1%	<b>+92</b>	<b>+3.7%</b>
株主資本	2,507	21.2%	<b>2,599</b>	18.1%	<b>+92</b>	<b>+3.7%</b>
負債純資産合計	11,825	100.0%	<b>14,378</b>	100.0%	<b>+2,553</b>	<b>+21.6%</b>

- 負債の増加は、順調な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 ⇒ 2019/3末 9,607百万円 +1,960百万円)
- 純資産の増加は、主に前期基準の配当金支払▲156百万円及び当期純利益245百万円によるもの
- バランスシートの拡大により、自己資本比率は、前期末の21.2%⇒18.1%に低下

単位：百万円

	2018/3期	2019/3期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲1,183	▲1,533	▲349
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲30	▲6	+23
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,143	1,791	+647
現金及び現金同等物の増減額	▲70	251	+321
現金及び現金同等物の期首残高	2,269	2,199	▲70
現金及び現金同等物の当期末残高	2,199	2,450	+251

- 営業活動による資金の減少：戸建用地の仕入の進捗によるたな卸資産の増加 2,316百万円が要因
- 投資活動による資金の減少：投資その他の資産の取得による支出 7百万円が要因
- 財務活動による資金の増加：戸建用地の仕入の進捗による有利子負債の増加 1,960百万円が要因

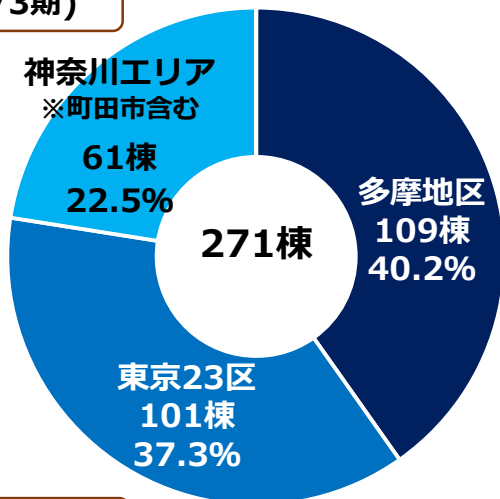
東京・神奈川（都心通勤圏内）をメインに事業展開



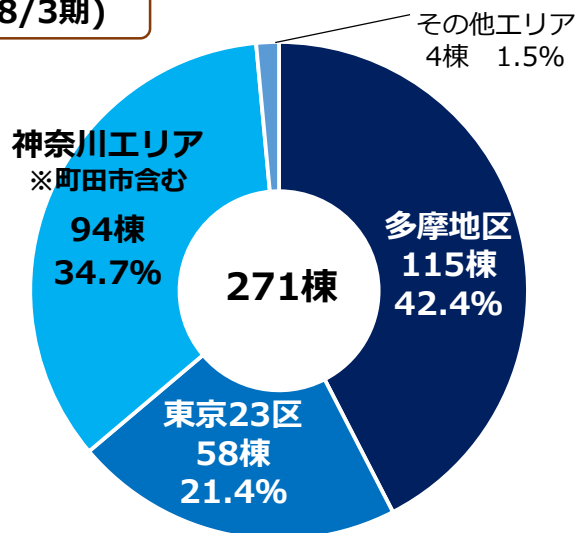
- **本店**：既存エリアに加え杉並・世田谷の全域に注力
- **たまプラーザ支店**：東急東横・小田急・相鉄・南武沿線に拡大
- **東京支店**：都心部・城北（豊島・北）・城東（江戸川・墨田）へ拡大
- **代官山**：都心マンションのリノベーション・戸建の高額リフォームへ進出

■ エリア別 販売棟数比 ※土地分譲含む

今期 (19/3期)



前期 (18/3期)



東京23区

地区	棟数	売上高
練馬区	34	1,880
杉並区	22	1,572
世田谷区	9	666
江戸川区	8	454
豊島区	8	428
北区	7	552
墨田区	7	229
江東区	3	184
板橋区	3	161
<b>合計</b>	<b>101</b>	<b>6,129</b>

多摩地区

(単位 百万円)

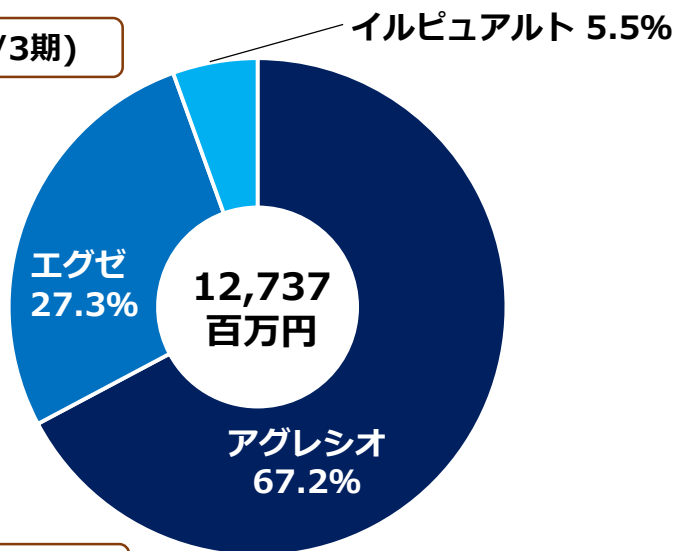
地区	棟数	売上高
小平市	35	1,544
調布市	25	1,421
西東京市	17	729
三鷹市	10	514
小金井市	6	299
狛江市	4	235
府中市	3	163
武蔵野市	2	140
国立市	2	109
立川市	2	89
国分寺市	2	87
東久留米市	1	32
<b>合計</b>	<b>109</b>	<b>5,366</b>

神奈川エリア ※町田市含む

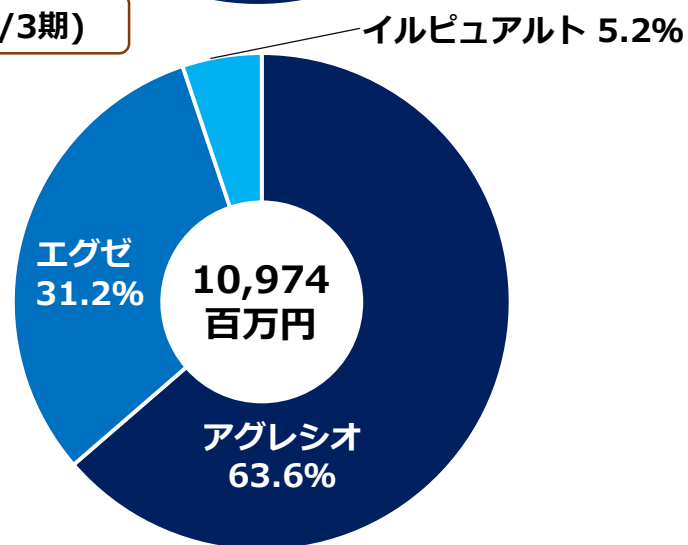
地区	棟数	売上高
相模原市	17	678
川崎市	15	880
横浜市	14	912
町田市	14	693
大和市	1	44
<b>合計</b>	<b>61</b>	<b>3,209</b>

商品ラインナップ別 売上高比

今期 (19/3期)



前期 (18/3期)

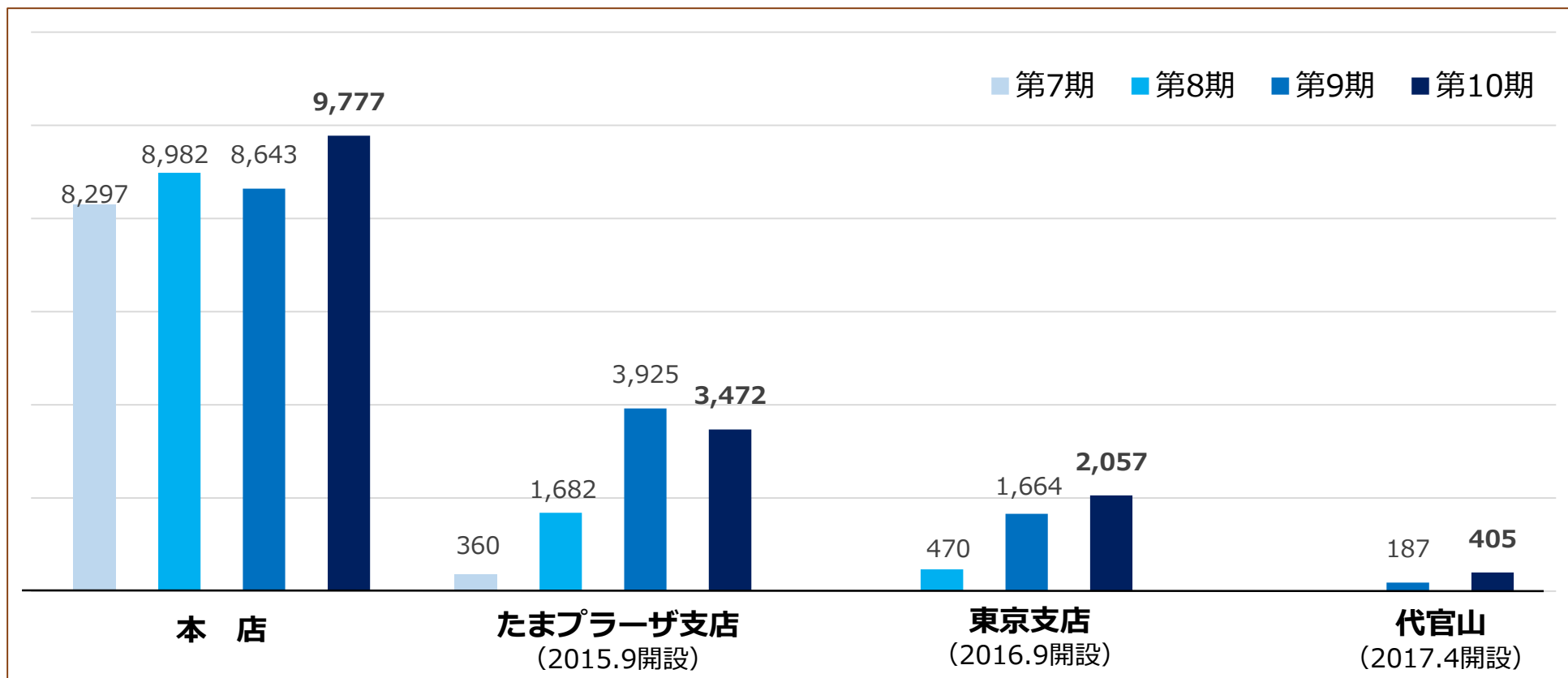


商品ラインナップ別 業績

(単位 百万円)

ブランド	2019/3期		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	173	8,562	@49.5
エグゼ	52	3,473	@66.8
イルピュアルト	9	702	@78.0
<b>小計</b>	<b>234</b>	<b>12,737</b>	<b>@54.4</b>
土地分譲	37区画	1,967	—
<b>合計</b>	<b>271</b>	<b>14,705</b>	—

ブランド	2018/3期		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	139	6,984	@50.2
エグゼ	54	3,423	@63.4
イルピュアルト	6	566	@94.3
<b>小計</b>	<b>199</b>	<b>10,974</b>	<b>@55.1</b>
土地分譲	72区画	2,755	—
<b>合計</b>	<b>271</b>	<b>13,730</b>	—



## ●各拠点とも順調に推移

(『たまプラーザ支店』については、第9期売上高133.3%の伸び(第8期比)による反動もあり前年同期比▲11.5%)

都心5区などの都心部における  
マーケットを取り組むべく

**アセットソリューション事業部**  
(2019.4新設)

**情報**

東京支店・既存事業の業容拡大に伴い  
構築された土地情報網により  
都心部の不動産情報を獲得

**人材**

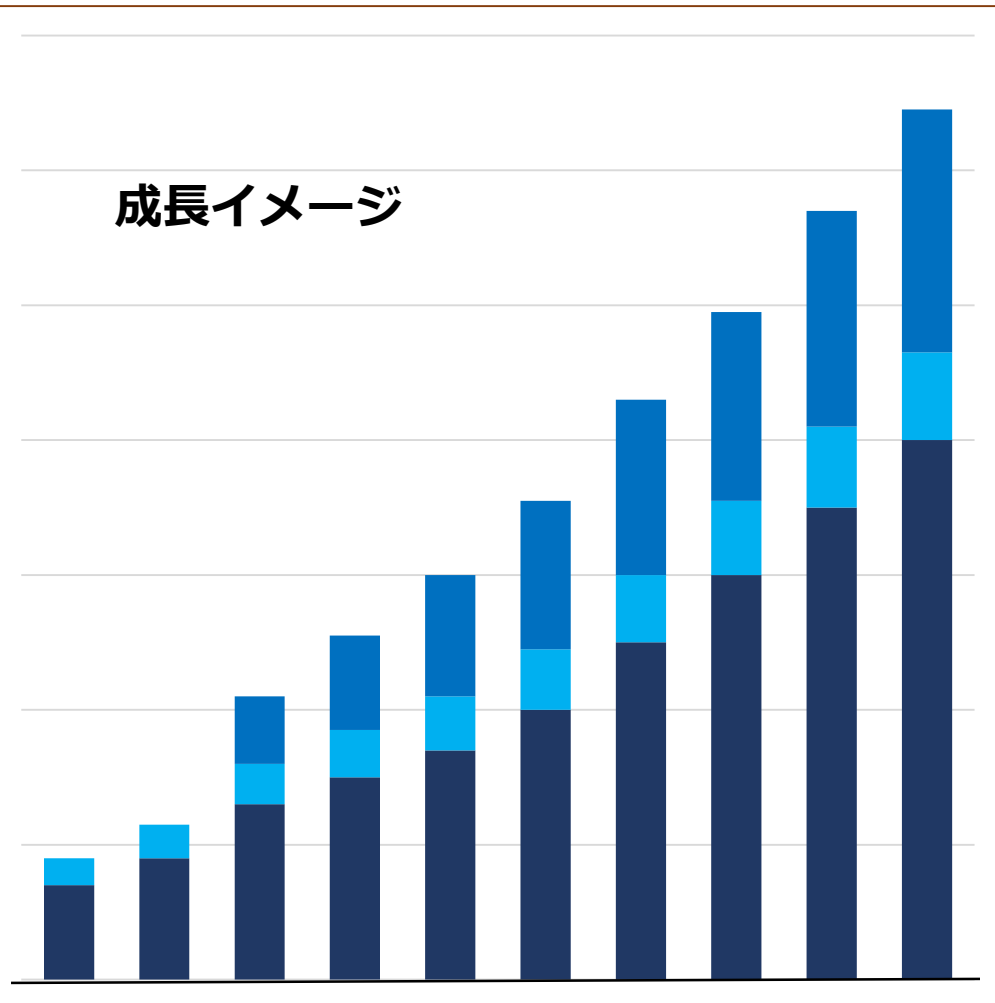
投資用不動産営業、企画設計経験者等  
の人材を採用



**都心部における戸建販売以外の事業機会の獲得**

- 希少性の高い住宅地
- ワンルームマンション
- コンパクトマンション
- 投資用不動産
- etc

## 成長イメージ



## 新規事業

- 都心部における不動産ニーズを見極め、戸建販売事業に続く、**新たな事業収益の獲得**を目指す
- 2019.4 **アセットソリューション事業部**を新設

## 注文・請負/リノベーション・リフォーム事業

- ストック市場へのアプローチ

## 戸建販売事業

- 当社のコア事業**として、売上高300億円を目指す  
(東京23区・多摩東部・神奈川東部)
- 営業の効率化を目的として、  
2019.4 **カスタマープロモーショングループ**を新設



単位：百万円

	2019/3期		2020/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	15,713	100.0%	<b>19,659</b>	100.0%	+ 3,945	+ 25.1%
売上総利益	2,031	12.9%	<b>2,364</b>	12.0%	+ 332	+ 16.4%
営業利益	559	3.6%	<b>724</b>	3.7%	+ 165	+ 29.5%
経常利益	363	2.3%	<b>503</b>	2.6%	+ 139	+ 38.4%
当期純利益	245	1.6%	<b>339</b>	1.7%	+ 93	+ 38.1%

- 売上総利益は、用地費の高止まりの時期に取得した物件もあることから、当事業年度に引き続き弱含みで推移
- 新設のアセットソリューション事業部は、初年度は情報収集強化の段階の位置付け  
売上高への寄与は第12期（2021年3月期）より見込み

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)	当初予想	円 銭 0.00	円 銭 27.00	円 銭 27.00
2019年3月期 (2019年5月7日公表)	実績見込	0.00	20.00 普通配当 17.00 記念配当 3.00	20.00

2018年3月期	実 績	0.00	27.50 普通配当 25.00 記念配当 2.50	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**
- 2020年3月期の配当は、1株あたり年間配当金**18円**（期末配当金18円）を計画

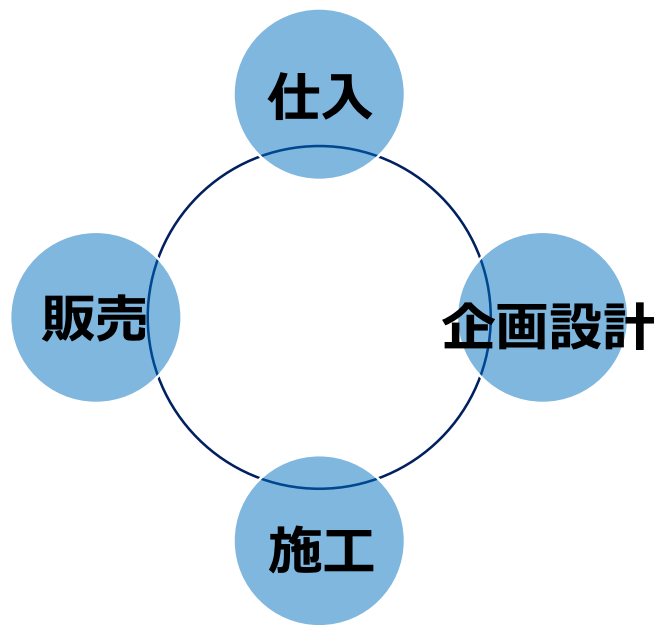
## 創業から10年

真に質の高い住宅を供給することを  
企業理念として2009年創業

- 2015年9月 たまプラーザ支店開設
- **2016年3月 東証JASDAQ上場**
- 2016年9月 東京支店開設
- 2017年4月 アグレ・デザインオフィス  
代官山開設
- **2017年7月 東証二部市場変更**
- **2018年7月 東証一部指定**

## 第2の創業

創業時の理念（原点）・基本に忠実に  
次のステージを目指す



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	95名			
発行済株式総数	5,701,200株			
株主総数	4,668名 (2019年3月31日現在) ※前年同期比+1,619名			

社名と商品名である**アグレシオ**とは  
シルバーレシオ（**白銀比**）を元素記号Agに  
置き換えた造語です。

別名、大和比とも言われ、  
日本人が最も美しいと感じる **$1 : \sqrt{2}$ の比率**です。  
パルテノン宮殿に代表される西洋建築の象徴とも  
いえる黄金比（約 $1 : 1.6$ ）に比べ、やや正方形に  
近い形をもっています。

短歌の5 : 7調や生け花、また日本建築においては  
神の比率として法隆寺五重塔(最下層と最上層の  
屋根の長さが白銀比で美しく安定的な外観)など、  
太古から日本の文化に息づいている美的感覚です。

私たちはこの普遍的な美的感覚や伝統文化を継承しつつ、  
最新のテクノロジーを用いて、  
「人に優しく、街を美しく」をスローガンに  
都市と住まいを創造していきたい。  
社名にはそんな想いが込められています。



- 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](mailto:ir@agr-urban.co.jp)  
URL <https://www.agr-urban.co.jp/>