

2020年3月期

第2四半期 決算補足説明資料

2019年11月7日

- ・ 決算概要 P - 2 ~
- ・ 事業状況 P - 8 ~
- ・ 業績予想他 P - 12 ~

単位：百万円

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q		2020/3期 2Q		前年同期比		予算比	
	実績 ^①	百分比	予算 ^②	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	7,402	100.0%	8,431	100.0%	7,885	100.0%	+482	+6.5%	△546	△6.5%
売上総利益	985	13.3%	981	11.6%	945	12.0%	△39	△4.1%	△35	△3.7%
営業利益	272	3.7%	208	2.5%	201	2.5%	△71	△26.3%	△7	△3.6%
経常利益	174	2.4%	98	1.2%	103	1.3%	△70	△40.6%	+5	+5.4%
四半期純利益	118	1.6%	59	0.7%	71	0.9%	△47	△39.8%	+11	+18.9%

- 引渡棟数の増加により前年同期比で6.5%の増収
- 予算比では、売上総利益、営業利益はわずかながら下振れしたものの、経常利益、四半期純利益では上振れ着地（2019.7～9の売上高は過去最高値）

単位：百万円

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
戸建販売事業	6,945 125棟	93.8%	7,597 133棟	96.4%	+652 +8棟	+9.4%
(内訳) 戸建分譲	5,560 99棟	75.1%	6,995 127棟	88.7%	+1,435 +28棟	+25.8%
土地分譲	1,385 26区画	18.7%	602 6区画	7.7%	△782 △20区画	△56.5%
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	457 注文住宅 7棟 法人建築請負 14棟 リノベーション・リフォーム 62件	6.2%	287 注文住宅 6棟 法人建築請負 2棟 リノベーション・リフォーム 82件	3.6%	△170 △1棟 △12棟 +20棟	△37.2%

	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減
自社販売比率 ※土地分譲を除く	72.7%	84.3%	+11.5% [※]
(拠点別内訳)			
本店	85.2%	80.6%	△4.6% [※]
たまプラーザ支店	50.0%	88.9%	+38.9% [※]
東京支店	73.3%	89.2%	+15.9% [※]

単位：百万円

	2019/3期 2Q		2020/3期 2Q		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	712	100.0%	744	100.0%	+31	+4.5%
（内訳）広告宣伝費	125	17.6%	139	18.8%	+14	+11.4%
販売手数料	65	9.2%	46	6.2%	△19	△29.5%
人件費	288	40.5%	320	43.0%	+31	+11.0%
租税公課	95	13.4%	95	12.8%	△0	△0.0%
その他	137	19.3%	142	19.2%	+5	+3.9%

- 売上高販管費比率は**9.4%**（2019/3期 2Qは9.6%）前年同期比**▲0.2**㊦
- 広宣費の増加は、完成在庫の早期販売を目的とした販促費の増加によるもの
- 販売手数料の減少は、自社販売比率の上昇によるもの（**+11.5%** 2018/9末 72.7%⇒2019/9末 **84.3%**）
- 人件費の増加は、人員増によるもの（**+6名** 2018/9末 **87名**⇒2019/9末 **93名**）

単位：百万円

	2019/3期		2020/3期 2Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
流動資産	14,225	98.9%	12,574	98.7%	△1,650	△11.6%
現金及び預金	2,450	17.0%	2,108	16.5%	△342	△14.0%
販売用不動産	1,825	12.7%	1,628	12.8%	△196	△10.8%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	9,590	66.7%	8,604	67.5%	△986	△10.3%
その他	359	2.5%	233	1.9%	△125	△34.9%
固定資産	153	1.1%	166	1.3%	+12	+8.4%
資産合計	14,378	100.0%	12,740	100.0%	△1,637	△11.4%

«2019年11月7日時点»

- 販売用不動産（完成物件）は、前期末の36棟から33棟と減少（△3棟）、うち14棟は契約済み
- 今期（2020/3期）及び来期（2021/3期）の仕入準備高は約319億円と順調に推移**（売上換算後完売ベース）
※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）に換算した金額であります。

2020年3月期 第2四半期 貸借対照表（負債・純資産）

単位：百万円

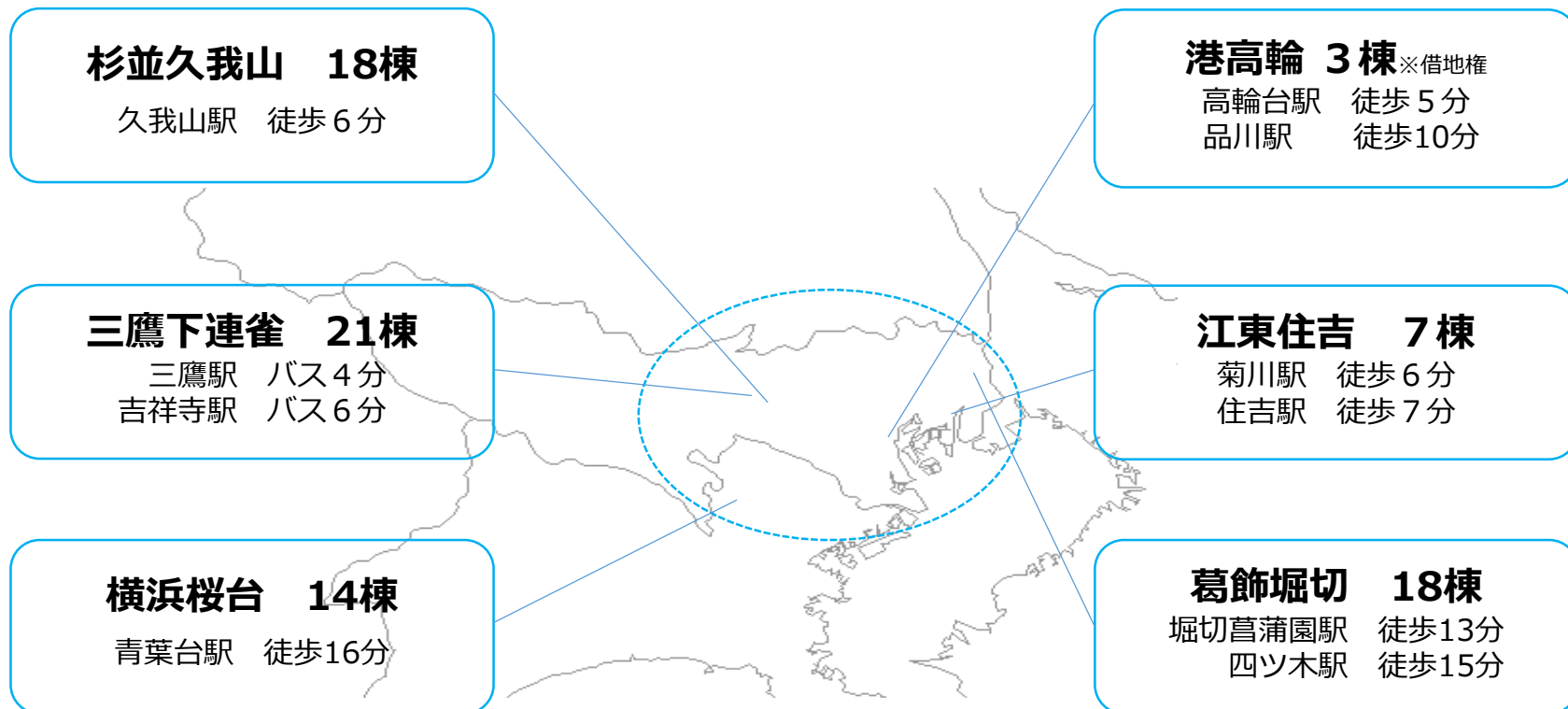
	2019/3期		2020/3期 2Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	11,779	81.9%	10,184	79.9%	△1,595	△13.5%
流動負債	9,126	63.5%	9,134	71.7%	+7	+0.1%
固定負債	2,652	18.4%	1,050	8.2%	△1,602	△60.4%
純資産	2,599	18.1%	2,556	20.1%	△42	△1.6%
株主資本	2,599	18.1%	2,556	20.1%	△42	△1.6%
負債純資産合計	14,378	100.0%	12,740	100.0%	△1,637	△11.4%

- 負債の減少は、有利子負債の減少によるもの
(2019/3末 9,607百万円⇒2019/9末 8,199百万円 △1,408百万円)
- 純資産の減少は、四半期純利益+71百万円及び前期基準の配当金支払△114百万円
- 自己資本比率は、前期末の18.1%⇒20.1%に改善

単位：百万円

	2019/3期 2Q	2020/3期 2Q	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,526	1,198	+3,725
投資活動によるキャッシュ・フロー	2	△14	△16
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,363	△1,530	△3,893
現金及び現金同等物の増減額	△160	△345	△184
現金及び現金同等物の期首残高	2,199	2,450	+251
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,038	2,105	+67

- 営業活動による資金の増加：仕入用地の厳選によるたな卸資産1,182百万円の減少が要因
- 投資活動による資金の減少：東京支店の増床等に伴う敷金の差入れ6百万円が要因
- 財務活動による資金の減少：戸建の販売進捗による有利子負債の減少が要因

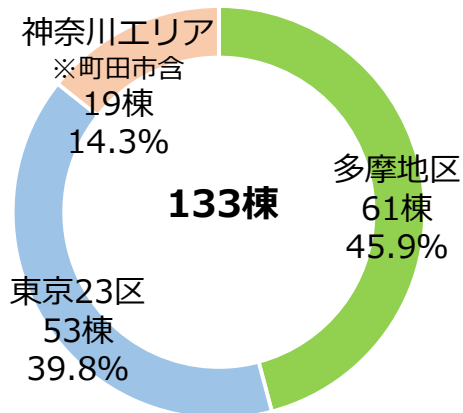


都心通勤圏内の駅近エリア・人気エリア、都心部の希少性の高い住宅地で展開

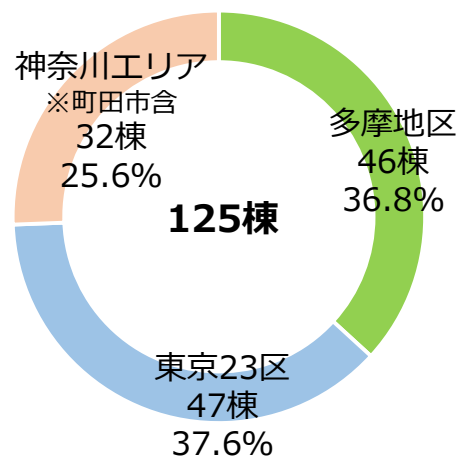
2020年3月期 第2四半期 エリア別販売棟数 (戸建販売事業)

■ エリア別販売棟数比※土地分譲含む

20/3期
2Q



19/3期
2Q



東京23区

地区	棟数	売上高
葛飾区	14	634
江東区	10	651
北区	6	390
練馬区	6	361
杉並区	5	311
足立区	5	194
世田谷区	4	297
港区	2	269
文京区	1	175
合計	53	3,287

神奈川エリア※町田市含む

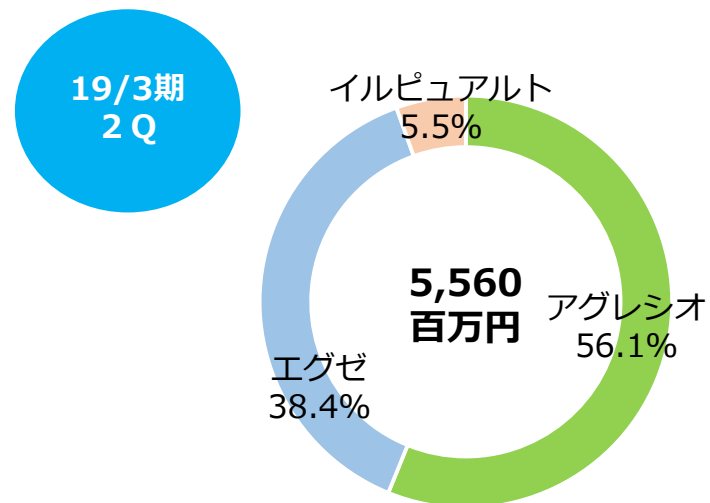
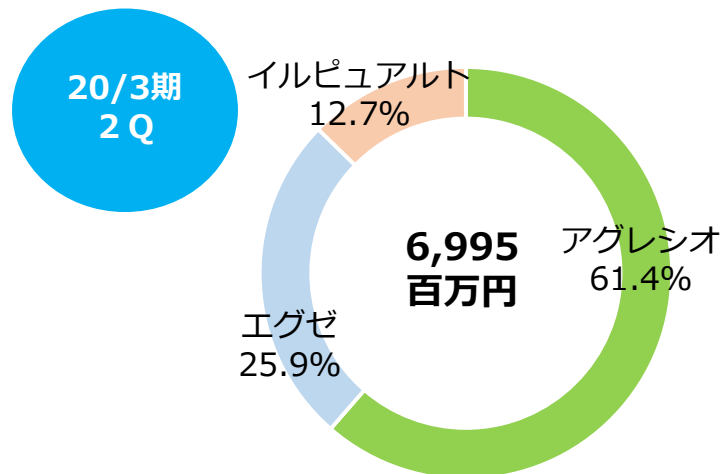
地区	棟数	売上高
横浜市	11	677
町田市	6	311
川崎市	2	113
合計	19	1,101

多摩地区

単位：百万円

地区	棟数	売上高
西東京市	28	1,393
小平市	11	497
府中市	7	381
小金井市	4	207
調布市	2	309
国立市	2	118
清瀬市	2	81
東久留米市	2	77
狛江市	1	51
三鷹市	1	48
立川市	1	42
合計	61	3,209

■ ラインナップ別 売上高比



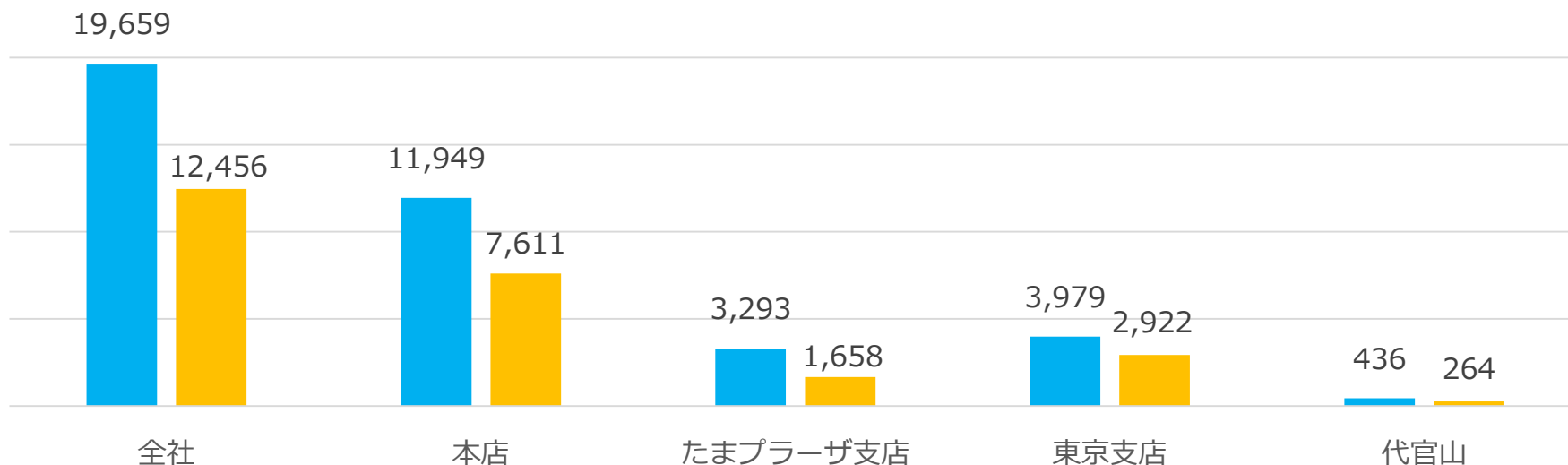
■ ラインナップ別 業績 単位：百万円

ブランド	2020/3期 2Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	86	4,293	@49.9
エグゼ	30	1,812	@60.4
イルピュアルト	11	888	@80.8
小計	127	6,995	@55.0
土地分譲	6区画	602	-
合計	133	7,597	-

ブランド	2019/3期 2Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	64	3,121	@48.7
エグゼ	31	2,134	@68.8
イルピュアルト	4	304	@76.2
小計	99	5,560	@56.1
土地分譲	26区画	1,385	-
合計	125	6,945	-

2020年3月期 売上高の進捗状況 (2019年11月7日現在)

単位 百万円
■ 2020/3 予算
■ 2020/3 進捗



- **売上高予算合計** : 19,659百万円に対して進捗率**63.4%** (12,456百万円) ※前年同期の進捗率62.5%
- **戸建販売事業** : 2020/3期予算 (18,952百万円331棟) に対して契約完了 (契約完了で未引渡物件含む)
 ベースでの売上高進捗率**63.6%** (12,048百万円209棟) ※前年同期の進捗率60.5%
- **注文・戸建建築請負事業** : 2020/3期予算 (707百万円51棟) に対して契約完了 (契約完了で未引渡物件を含む)
 ベースでの売上高進捗率**57.7%** (407百万円24棟) ※前年同期の進捗率94.2%

単位：百万円

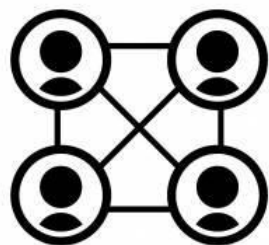
	2019/3期		2020/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	15,713	100.0%	19,659	100.0%	+3,945	+25.1%
売上総利益	2,031	12.9%	2,364	12.0%	+332	+16.4%
営業利益	559	3.6%	724	3.7%	+165	+29.5%
経常利益	363	2.3%	503	2.6%	+139	+38.4%
当期純利益	245	1.6%	339	1.7%	+93	+38.1%

- 売上総利益は、用地費の高止まり時期に取得した物件もあることから、前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、初年度を情報収集強化の段階と位置付け売上高への寄与は第12期（2021年3月期）より見込む

基準期		年間配当金		
		第2Q末	期 末	合 計
2020年3月期	予 想	円 銭 0.00	円 銭 18.00	円 銭 18.00
(2019年5月7日公表)				
2019年3月期	実 績	0.00	普通配当 20.00 記念配当 3.00 17.00	20.00

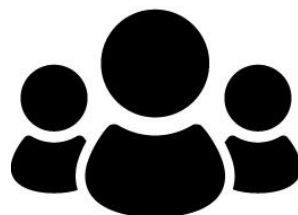
- 現在及び今後の事業収益をベースに、内部留保を確保しつつ、安定配当の継続を基本方針とし、当期純利益の30%を配当額の目途（配当性向30%）
- 2020年3月期の配当は、1株あたり年間配当金18円（期末配当金18円）を計画
- 株主優待制度 毎年3月31日を基準日として当社株式100株（1単元）以上の株主様1名につき1,000円分のクオカードを贈呈

「情報」を収益に！



既存事業の業容拡大に伴い構築されたネットワーク

情報



アセットソリューション事業部



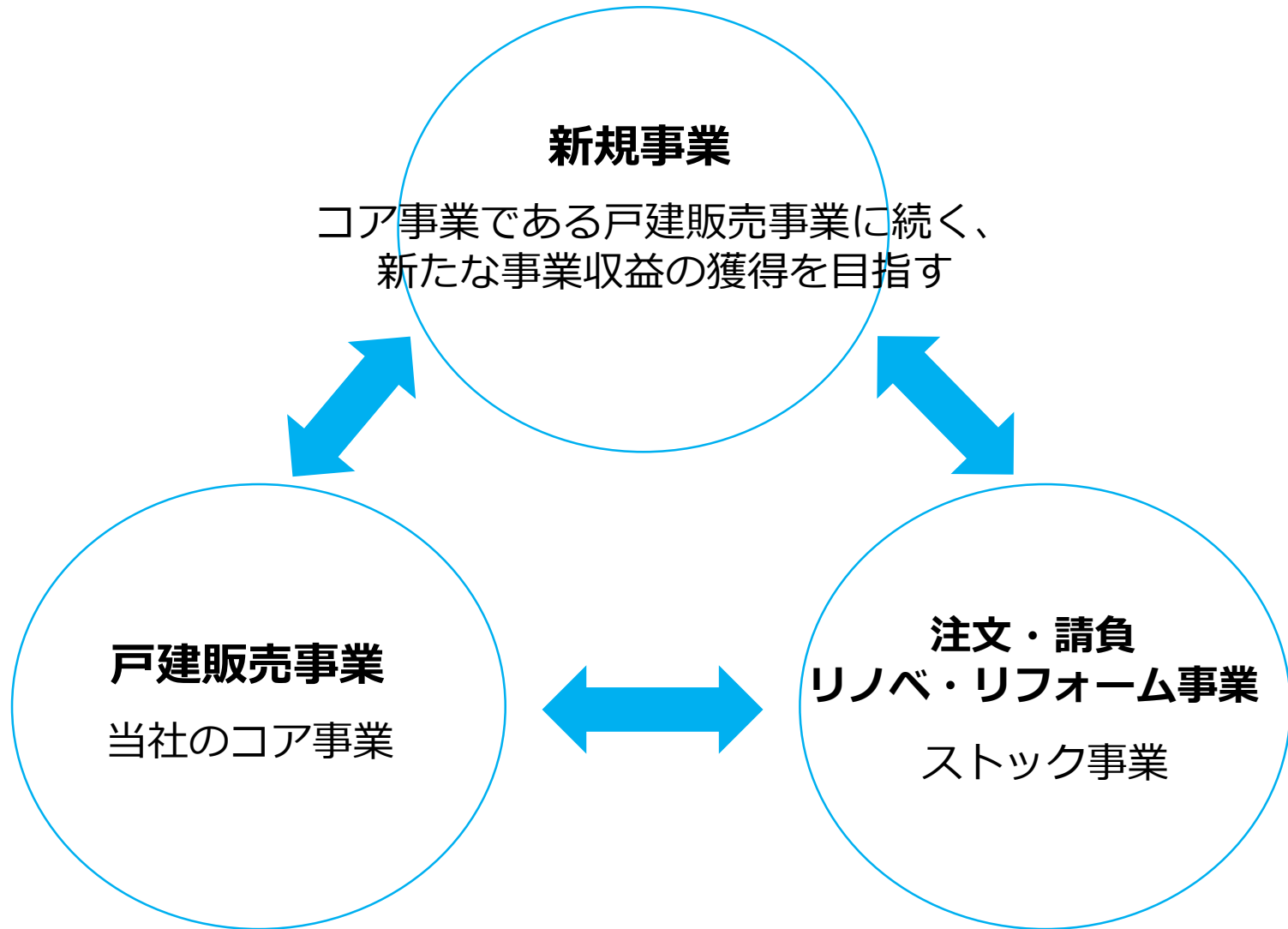
収益マンション



商業用ビル用地



稀少性の高い住宅地



新規事業
コア事業である戸建販売事業に続く、
新たな事業収益の獲得を目指す

戸建販売事業
当社のコア事業

**注文・請負
リノベ・リフォーム事業**
ストック事業

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	92名			
発行済株式総数	5,701,200株			
株主総数	5,792名 (2019年9月30日現在)			

記載情報について

- 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。