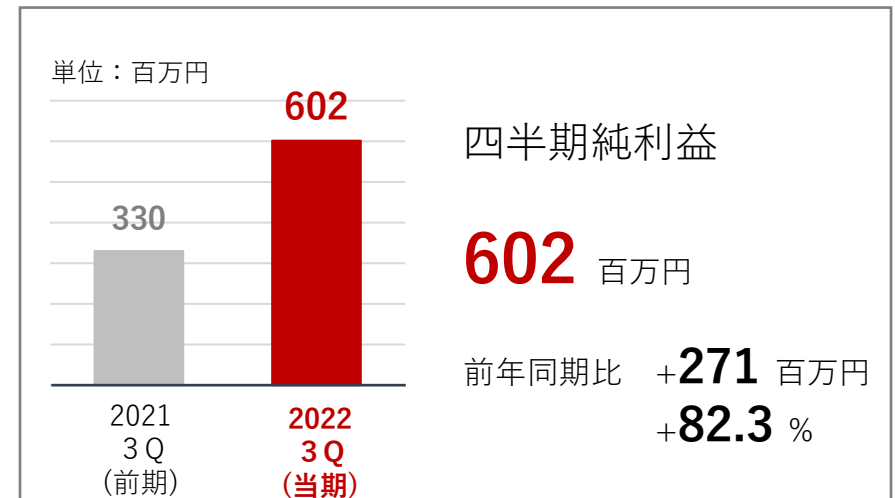
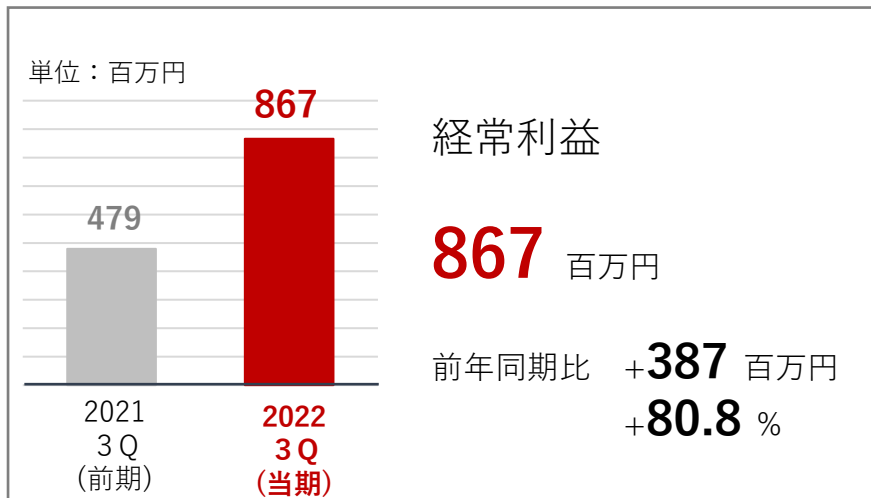
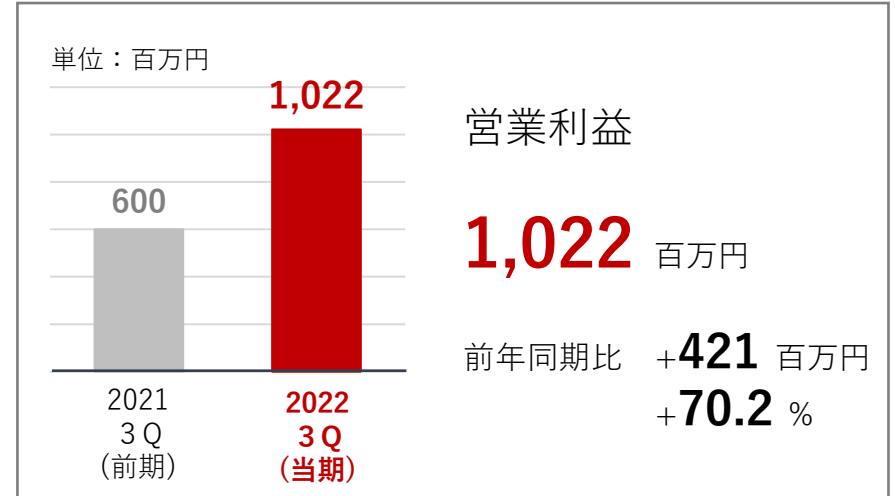
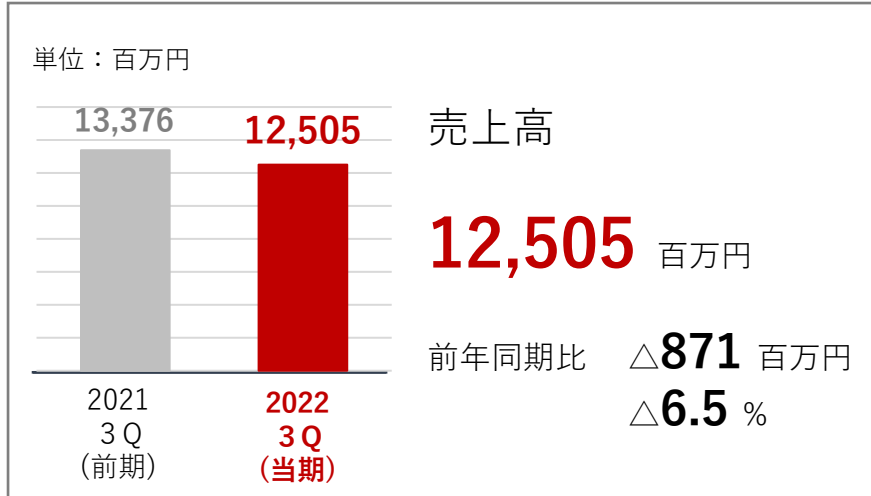


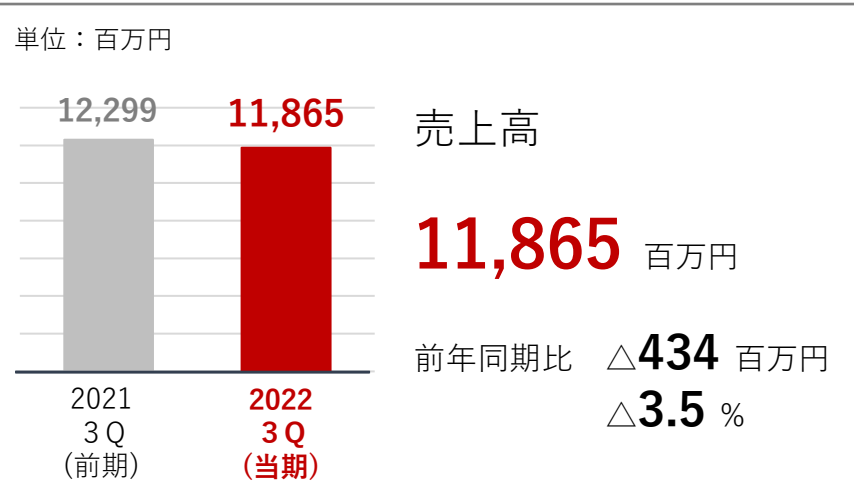
2022年3月期第3四半期

# 決算補足説明資料

2022年2月1日

## 2022年3月期第3四半期 業績ハイライト ～損益計算書～

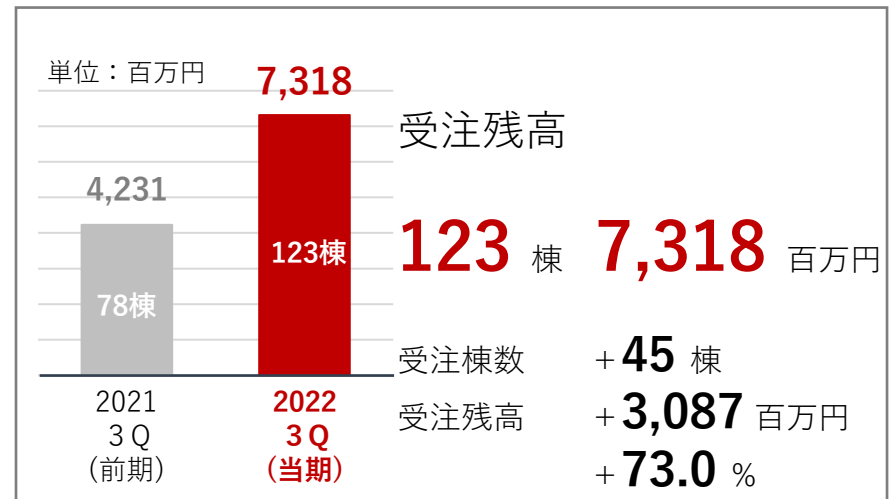
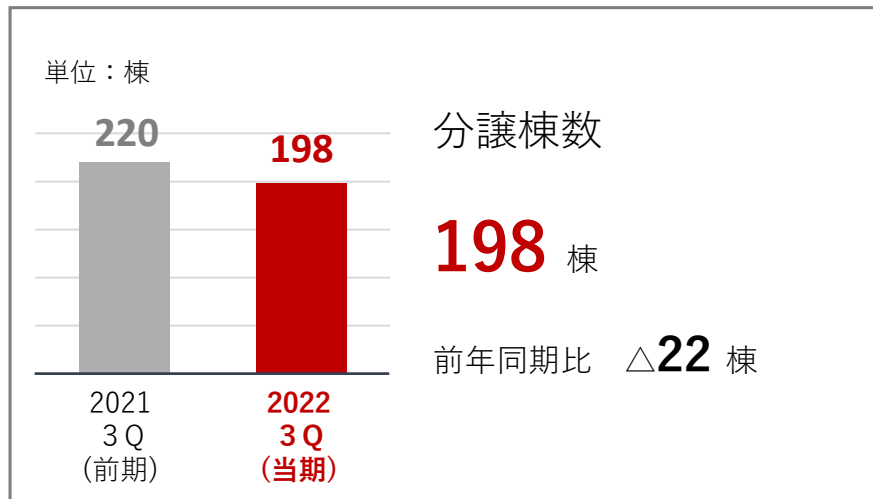


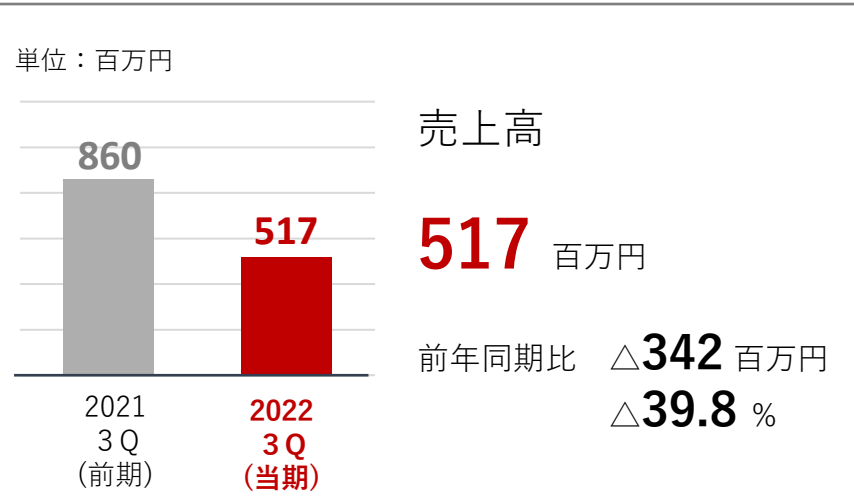


戸建販売は前期に引き続き堅調に推移、受注残高は大幅に伸長

ウッドショックによる木材等の納入遅延により一部物件の引渡しに4Qにずれ込むが、今期売上予定分の手当はおおよそ目途

売上総利益率は前年同期の13.5%から18.0%に大幅に改善

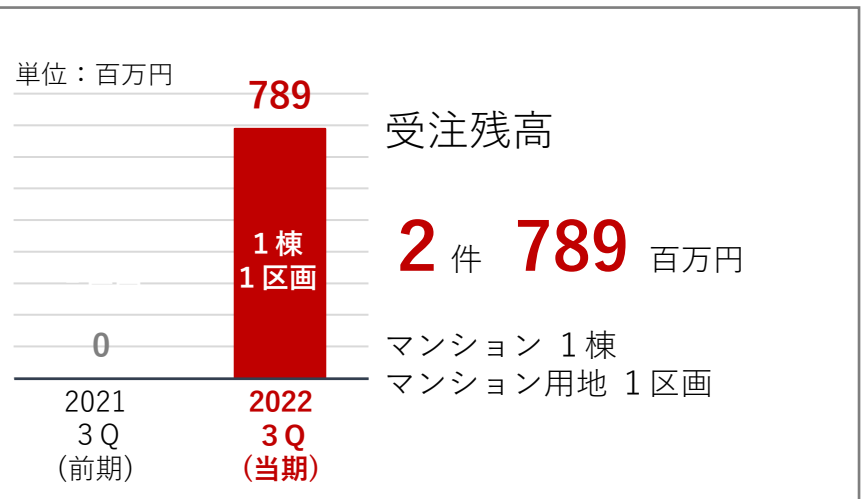
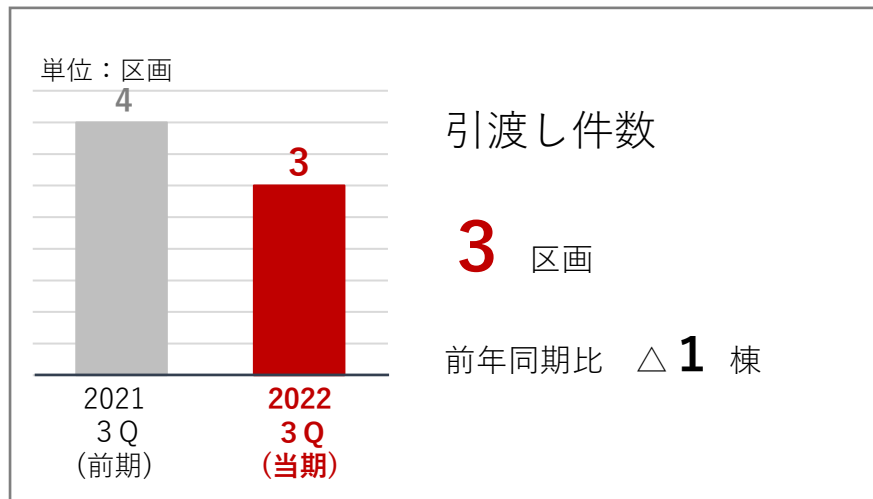




アセットで初の1棟売り賃貸マンションPJ「代々木公園PJ」は、2021年10月に販売契約完了（22年3月末引渡し予定）

来期物件の目黒中目黒などの1棟売り賃貸マンションPJの着工開始  
 新規仕入も順調に推移

売上総利益率は前年同期の13.7%から17.8%に大幅に改善



## 2022年3月期第3四半期 業績ハイライト ～販管費及び一般管理費～

単位：百万円

	2021/3期 3Q		2022/3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	1,228	100.0%	<b>1,230</b>	100.0%	+ 1	+ 0.1%
（内訳） 広告宣伝費	151	12.3%	<b>101</b>	8.3%	△49	△32.5%
販売手数料	126	10.3%	<b>75</b>	6.2%	△50	△39.9%
人件費	473	38.6%	<b>555</b>	45.1%	+ 81	+ 17.3%
租税公課	197	16.1%	<b>208</b>	17.0%	+ 10	+ 5.5%
その他	279	22.7%	<b>287</b>	23.4%	+ 8	+ 3.0%

- 売上高販管費比率は2021/3期第3四半期の9.2%から**9.8%**とほぼ同水準で推移
- 引渡棟数・売上高ともに前年同期比で減少するも、SNS等を活用した効率的な広告宣伝活動及び自社販売比率の向上により、販売費（広告宣伝費＋販売手数料）は大きく減少
- 人件費の増加は、人員増によるもの（2020/12末 97名 ⇒ 2021/12末 115名 **+18名**）
- その他の費目については業容拡大に伴う増加

単位：百万円

	2021/3期		2022/3期 3Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	13,726	98.3%	<b>21,766</b>	99.0%	+8,040	+58.6%
現金及び預金	4,571	32.8%	<b>3,573</b>	16.2%	△997	△21.8%
販売用不動産	240	1.7%	<b>2,168</b>	9.9%	+1,927	+802.2%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	8,604	61.6%	<b>15,659</b>	71.2%	+7,054	+82.0%
その他	310	2.2%	<b>365</b>	1.7%	+55	+17.8%
固定資産	232	1.7%	<b>214</b>	1.0%	△18	△8.1%
資産合計	13,959	100.0%	<b>21,980</b>	100.0%	+8,021	+57.5%

≪2022年2月1日時点≫

●販売用不動産（完成物件）は前期末の7棟から49棟と増加（+42棟、うち36棟は契約済）

●来期（2023/3期）以降の**仕入準備高は約227億円**で推移（売上換算後、完売ベース、前年同期は約170億円の準備高）

※仕入準備高とは、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

単位：百万円

	2021/3期		2022/3期 3Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
負債	10,438	74.8%	<b>18,088</b>	82.3%	+7,649	+73.3%
流動負債	5,107	36.6%	<b>11,287</b>	51.3%	+6,179	+121.0%
固定負債	5,330	38.2%	<b>6,801</b>	31.0%	+1,470	+27.6%
純資産	3,521	25.2%	<b>3,892</b>	17.7%	+371	+10.5%
株主資本	3,521	25.2%	<b>3,892</b>	17.7%	+371	+10.5%
負債純資産合計	13,959	100.0%	<b>21,980</b>	100.0%	+8,021	+57.5%

●負債の増加は、順調な用地仕入れに伴う有利子負債の増加によるもの

(2021/3末 8,651百万円 ⇒ 2021/12末 16,184百万円 +7,533百万円)

●純資産の増加は、主に前期基準の配当金支払△239百万円及び四半期純利益602百万円によるもの

●バランスシートの拡大により、自己資本比率は前期末の25.2%から**17.7%**に低下

12/17(金) 新市場区分はプライム市場を選択、5ヶ年での基準充足を表明

## 上場維持基準を充足するための計画期間

### 【計画期間】

プライム市場の上場維持基準を充たすための計画期間を

「**2027年3月期末**」までとし、**5ヶ年計画**において各種取組みを進める予定です。

### 【充足の算定根拠】

#### 1 PERを用いた時価総額を算定

- ・ 当社の直近のPER及び当社が属する業界平均等を基に10倍として算出
- ・ 2027年3月期の当期純利益目標20億円にPERを乗じて時価総額を推定

時価総額

$$10倍 \times 20億円 = 200億円$$

#### 2 株式流通比率を用いた流通株式時価総額を算定

- ・ 当社の流通株式比率は51.3%
- ※流通株式比率は据え置きで算定しているが、流通株式比率の向上については柔軟な対応を予定

流通株式時価総額

$$200億円 \times 51.3\% = 102.6億円$$

上場維持基準充足

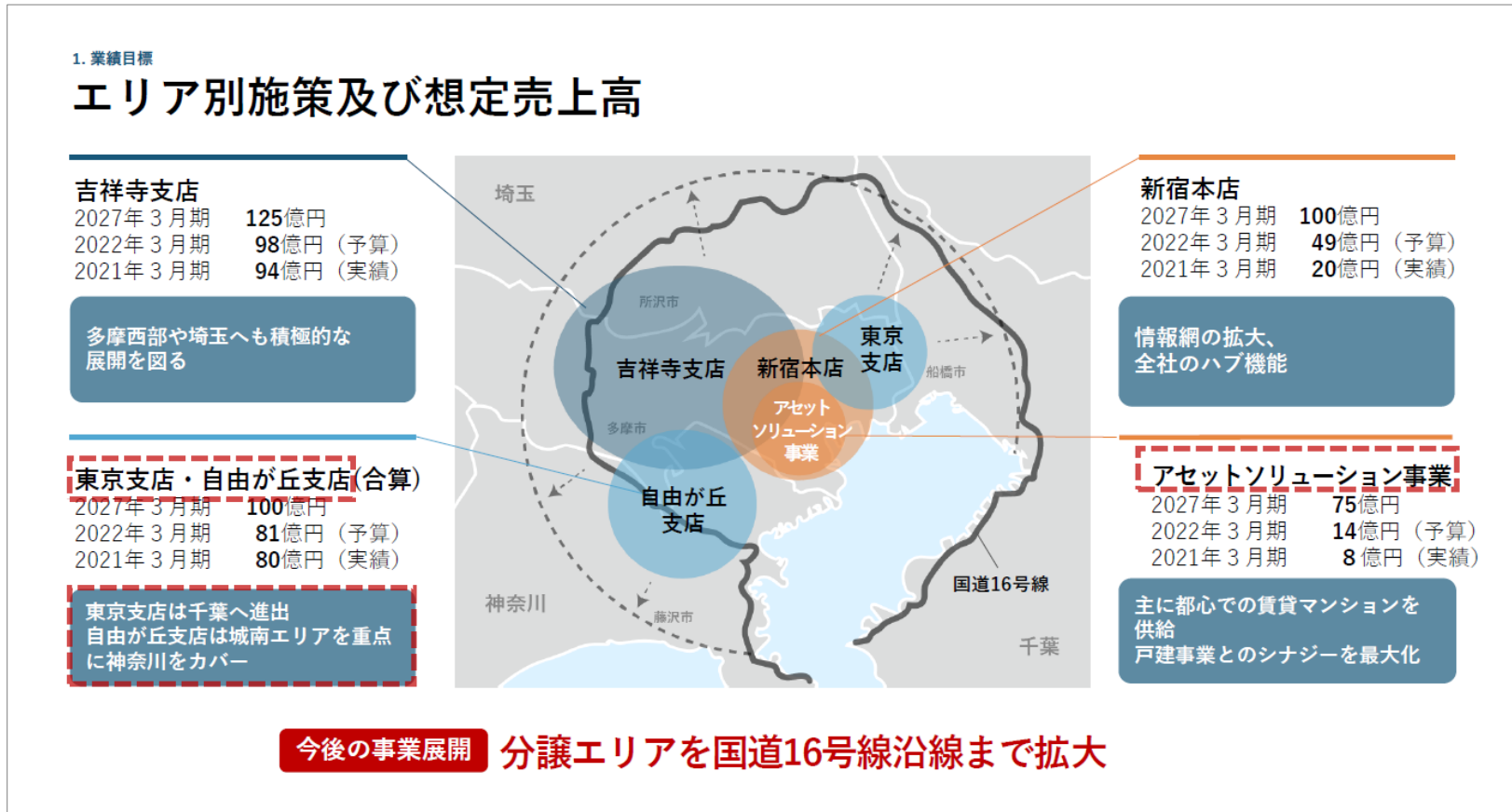
「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」より

**5**ヶ年で売上高**400億円** 当期純利益**20億円**を計画

[ 戸建販売事業325億円  
アセットソリューション事業75億 ]



## 分譲エリアの拡大に向けた直近の状況



「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」より

- ・ 来期以降の仕入準備高は約**227億円**と順調に推移
- ・ 東京支店は**千葉（市川市）**で**2PJ**の仕入契約済み、自由が丘支店は**相模原市**までカバー、アセットは約**61億円**の準備高

### 情報開示の充実

- 2023年3月期より海外投資家等に向けた英語での情報の開示・提供開始
- 決算説明会の再開、個人投資家向けの説明会実施
- 機関投資家との対話機会の創出
- 統合報告書、サステナビリティ報告書の作成
- 中期経営計画の開示

### ESG関連施策の推進

- サステナビリティ委員会の発足、サステナビリティ基本方針の制定
- TCFDコンソーシアムへの賛同
- 重要課題(マテリアリティ)の設定
- 低炭素住宅の推進

「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」より

### 各種強化施策の前倒し実施

- 英語での情報開示 ⇒ **2022年3月期より**招集通知の英訳を開始、順次範囲を拡大
- 中期経営計画 ⇒ **2022年5月の決算発表時に**3ヶ年の中期経営計画を開示
- サステナビリティ ⇒ **2022年3月に**委員会発足、基本方針を制定



- ・ **サステナビリティ、ESG**への取り組みは、今後の重要課題として認識
- ・ プライム市場の上場維持基準の充足に向けた取り組みを「**Road Map**」にて開示
- ・ **優秀な人材の採用**、継続して活躍できる**社内体制構築**に向け、  
2022年6月に採用サイトをリニューアル予定

ESG	取り組み事例	関連するSDGs
Environment 環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自社一貫体制によるメンテナンスフリー住宅の推進+長期延長保証(最長20年)</li> <li>・ 従来の省エネ基準を上回る「認定低炭素住宅」基準に全戸建住宅が適合</li> <li>・ 電気自動車 (EV・PHV) の充電用屋外コンセントを全棟に設置</li> </ul>	   
Social 社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安心して長く住める、確かな家づくり (優れた耐震性能・構造計算の全棟実施)</li> <li>・ 年齢や性別、国籍などによって偏りのない働き方への取り組み</li> </ul>	  
Governance ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス委員会の定期開催、外部直通の内部通報(ホットライン)設置</li> </ul>	 

年間配当金は、当初 44円から53円（+ 9円）へ配当予想を修正

基準期	年間配当金		
	第2Q末	期 末	合 計
2022年3月期 修正予想 (2021年9月17日公表)	円 銭 0.00	円 銭 53.00	円 銭 53.00 (当初予想 44円+ 9円)
2021年3月期 実 績	0.00	42.00	42.00

- 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する  
当期純利益の30%を配当額の目途（配当性向30%）
- 今期（2022年3月期）の配当は、1株当たり年間配当金53円（期末配当金53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

# 会社概要 (2022年2月1日現在)

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	389百万円			
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号 新宿住友ビル31階			
役員構成	代表取締役 常務取締役 常務取締役 常務取締役 取締役 取締役 取締役	大林 竜一 平井 浩之 唐川 範久 伊藤 一也 阿多 賢一 柿原 宏之 野村 公二	取締役 常勤監査役 監査役 監査役 監査役	佐々木 榮茂 (社外) 菅原 宏之 (社外) 吉原 三千雄 (社外) 野枝 春夫 (社外) 長谷川 陽一郎 (社外) 中野 明安 (社外)
役職員数	115名			
発行済株式総数	5,743,200株			
株主総数	8,290名 (2021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IR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。