

2022年3月期 決算補足説明資料

&

AGR VISION 2025 第一次中期経営計画

(2023年3月期～2025年3月期)

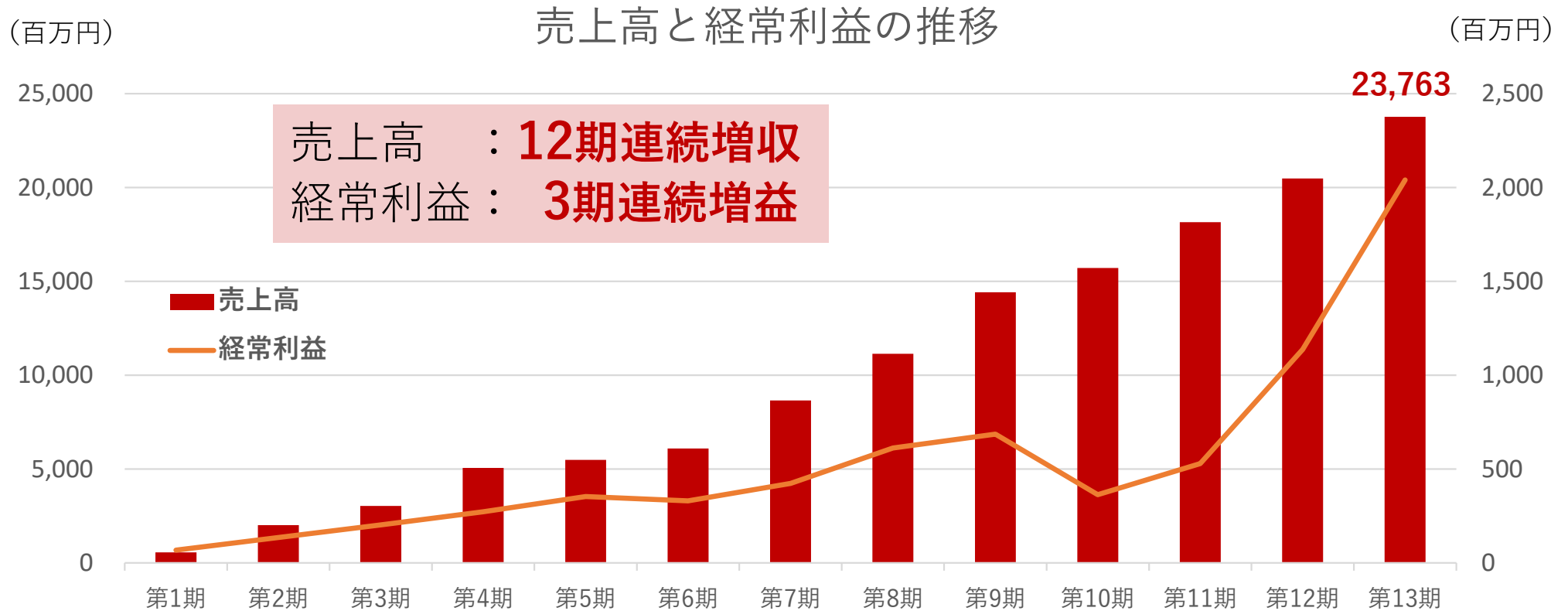
2022年5月6日

---

# CONTENT

- 1 2022年3月期 決算概要
- 2 AGR VISION 2025  
(第一次中期経営計画 2023年3月期～2025年3月期)
- 3 サステナビリティの推進
- 4 配当政策

## 業績推移



**2009年**  
創立

**2015年**  
たまプラーザ支店開設  
(現：自由が丘支店)

**2016年**  
JASDAQ上場  
東京支店開設

**2017年**  
東証二部上場

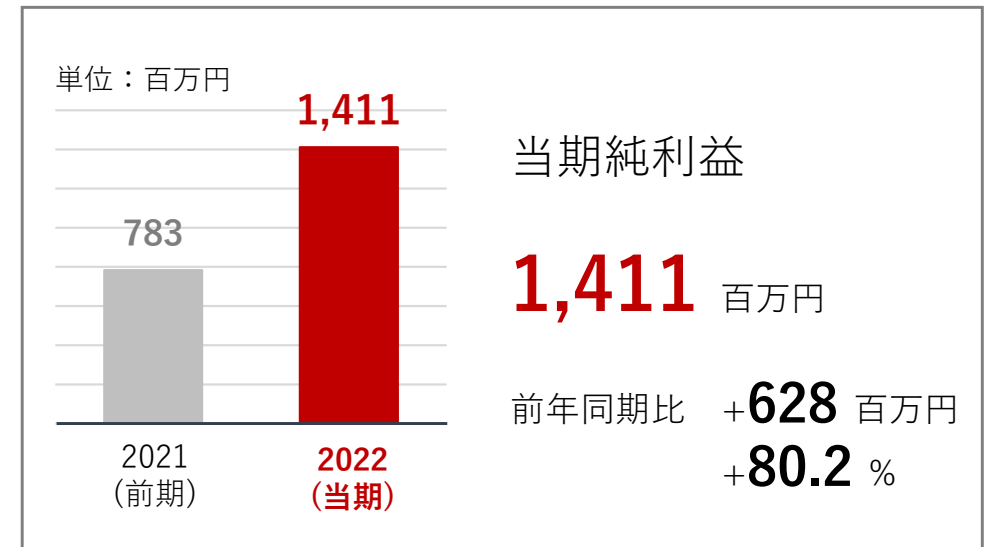
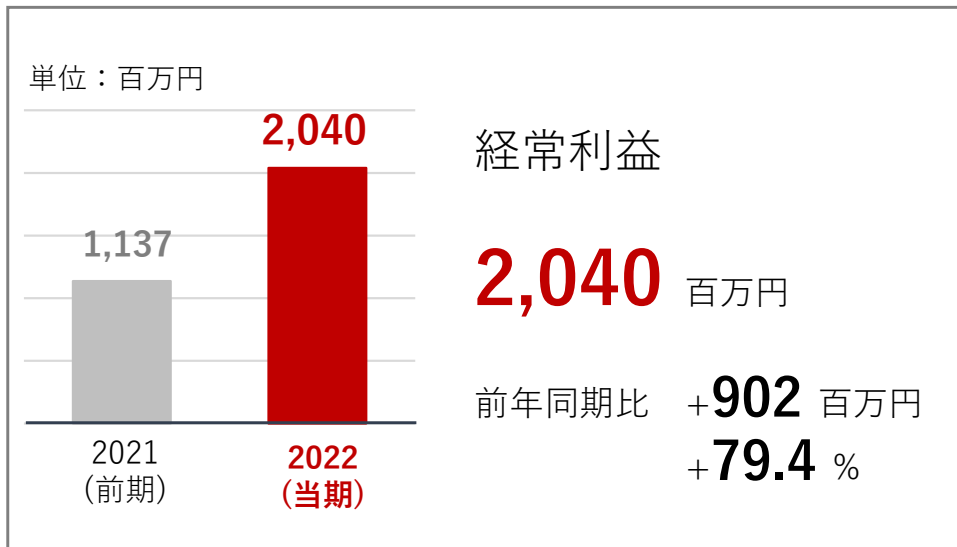
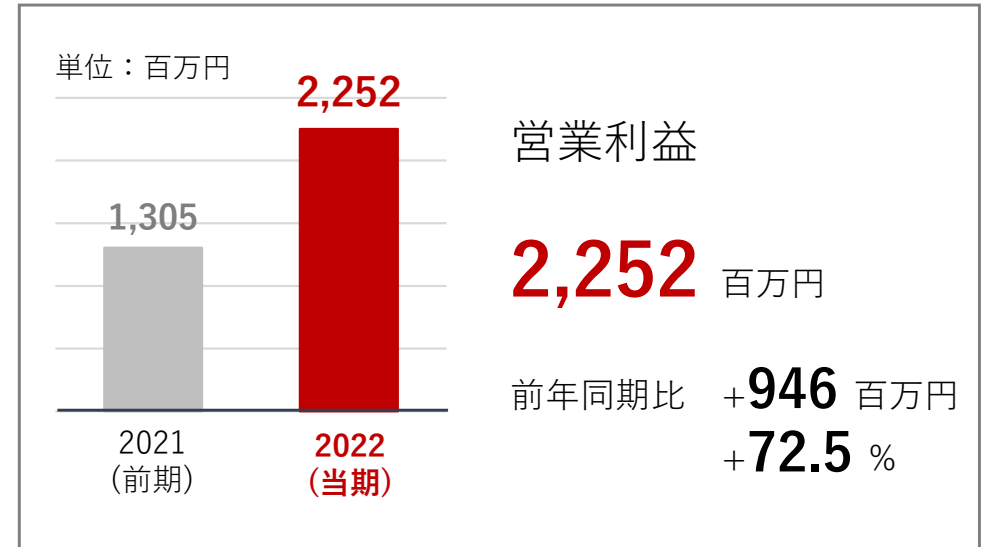
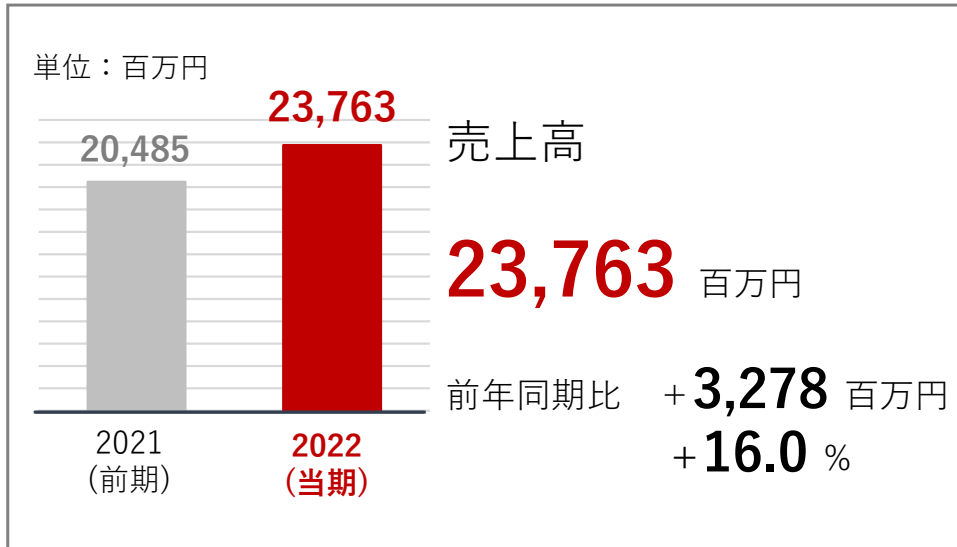
**2018年**  
東証一部上場

**2019年**  
アセットソリューション  
事業部新設

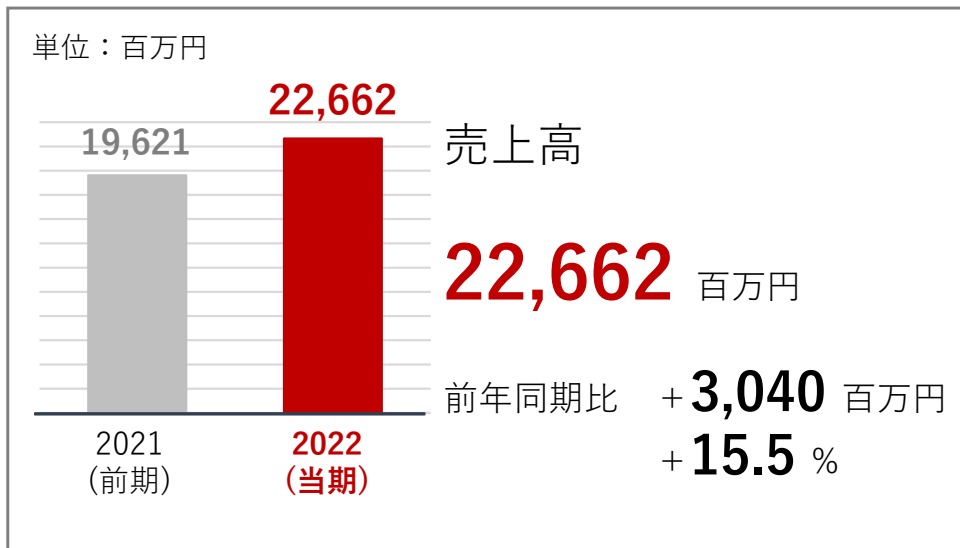
**2020年**  
新宿本店開設

**2022年**  
プライム市場

2022年3月期 業績ハイライト ～損益計算書～



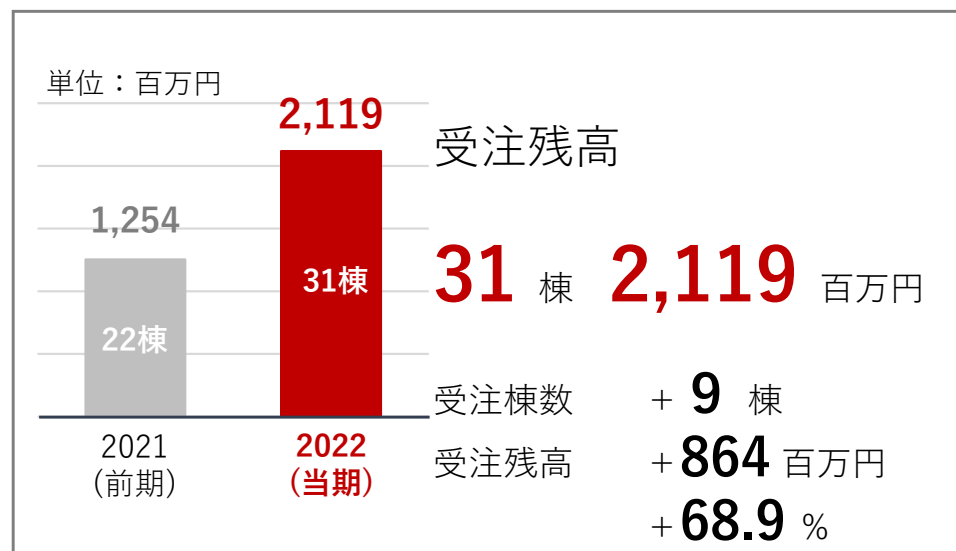
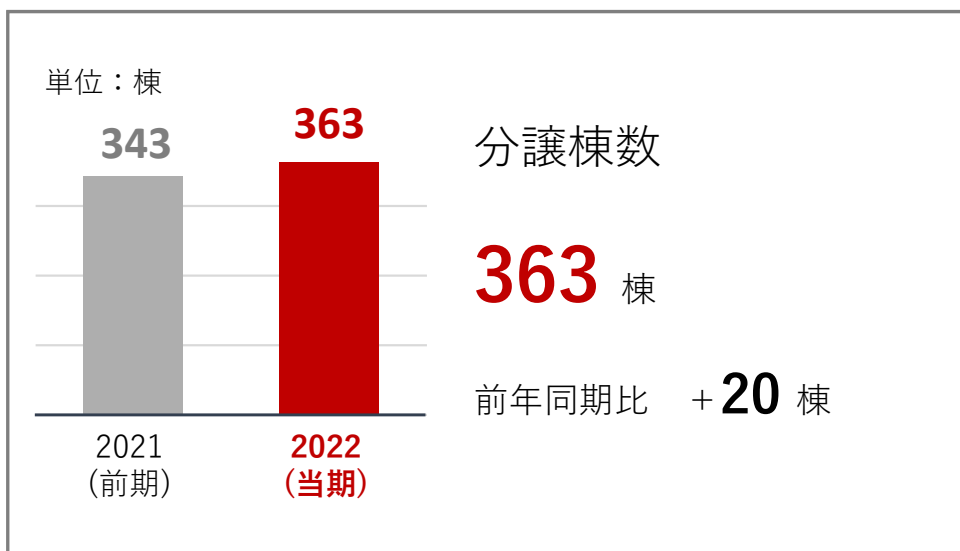
2022年3月期 セグメント別ハイライト ~戸建販売事業~



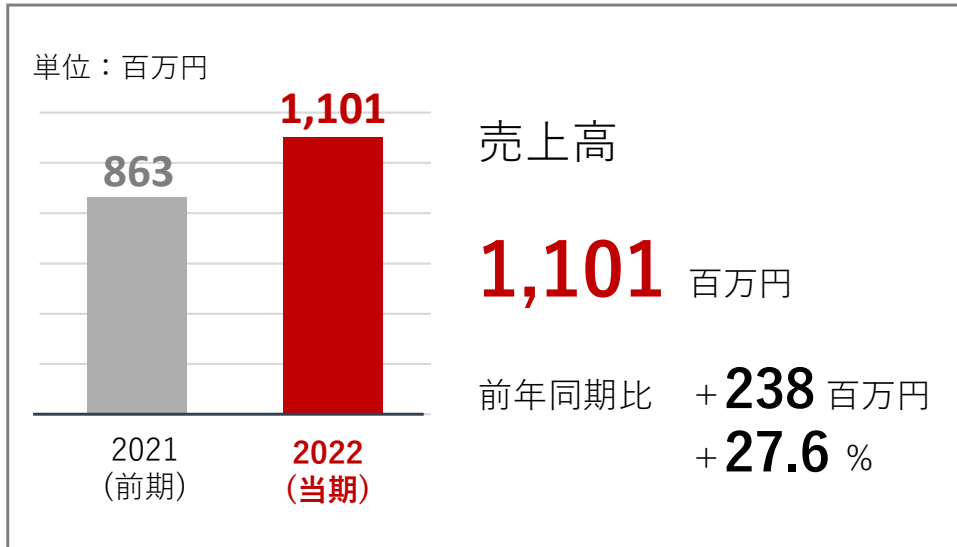
戸建販売は前期に引き続き堅調に推移、売上高・各段階利益ともに過去最高値を更新

売上総利益率は前年同期の14.8%から16.8%に大幅に改善

第14期を含む仕入準備高も約260億円と順調に推移

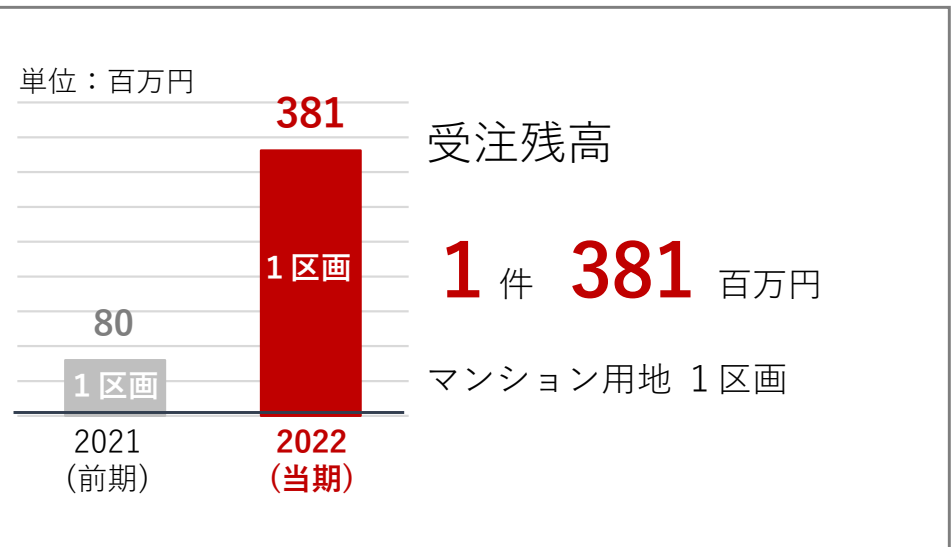
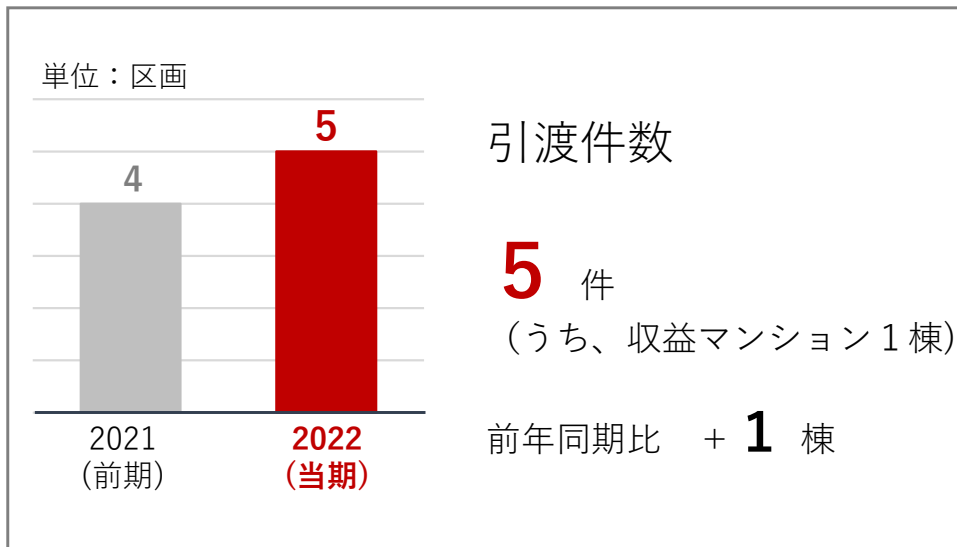


2022年3月期 セグメント別ハイライト ～アセットソリューション事業～



アセットで初の1棟売り収益マンションPJ「代々木公園PJ」は、2022年3月に引渡しマンション用地1区画の引渡しが14期にずれ込んだ影響により、2021年12月17日公表の計画値△300百万

賃貸マンションPJの新宿中井は契約済み、板橋富士見町も竣工、販売中



単位：百万円

	2021/3期		2022/3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	1,718	100.0%	<b>1,815</b>	100.0%	+97	+5.7%
（内訳）広告宣伝費	184	10.8%	<b>138</b>	7.7%	△45	△24.9%
販売手数料	162	9.5%	<b>141</b>	7.8%	△20	△12.8%
人件費	727	42.4%	<b>842</b>	46.4%	+114	+15.7%
租税公課	266	15.5%	<b>298</b>	16.4%	+32	+12.1%
その他	376	21.8%	<b>394</b>	21.7%	+17	+4.7%

- 売上高販管費比率は2021/3期の8.4%から**7.6%**と改善
- YouTubeやInstagramといったSNSの積極活用及び物件情報の先行配信サービスであるAgr会員サービスなど効率的な広告宣伝活動により、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（2021/3末 100名 ⇒ 2022/3末 114名 **+14名**）
- その他の費目については業容拡大に伴う増加

## 2022年3月期 業績ハイライト ～貸借対照表（資産）～

単位：百万円

	2021/3期		2022/3期		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>19,197</b>	98.5%	+5,470	+39.9%
現金及び預金	4,571	32.8%	<b>6,012</b>	30.8%	+1,441	+31.5%
販売用不動産	240	1.7%	<b>744</b>	3.8%	+504	+209.9%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	8,604	61.6%	<b>12,067</b>	61.9%	+3,462	+40.2%
その他	310	2.2%	<b>373</b>	2.0%	+62	+20.2%
固定資産	232	1.7%	<b>293</b>	1.5%	+61	+26.2%
資産合計	13,959	100.0%	<b>19,491</b>	100.0%	+5,531	+39.6%

≪2022年5月6日時点≫

●販売用不動産（完成物件）は前期末の7棟から16棟と増加（+9棟、うち7棟は契約済）

●来期（2023/3期）以降の**仕入準備高は約323億円**で推移（売上換算後、完売ベース、前年同期は約293億円の準備高）

※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



## 2022年3月期 業績ハイライト ～貸借対照表（負債・純資産）～

単位：百万円

	2021/3期		2022/3期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
負債	10,438	74.8%	<b>14,785</b>	75.9%	+4,347	+41.6%
流動負債	5,107	36.6%	<b>9,469</b>	48.6%	+4,361	+85.4%
固定負債	5,330	38.2%	<b>5,316</b>	27.3%	△13	△0.3%
純資産	3,521	25.2%	<b>4,705</b>	24.1%	+1,184	+33.6%
株主資本	3,521	25.2%	<b>4,705</b>	24.1%	+1,184	+33.6%
負債純資産合計	13,959	100.0%	<b>19,491</b>	100.0%	+5,531	+39.6%

- 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 ⇒ 2022/3末 12,060百万円 +3,408百万円)
- 純資産の増加は、主に前期基準の配当金支払△239百万円及び当期純利益1,411百万円によるもの
- 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**24.1%**に低下

単位：百万円

	2021/3期	2022/3期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,013	△1,645	△3,658
投資活動によるキャッシュ・フロー	9	△64	△73
財務活動によるキャッシュ・フロー	140	3,157	+3,016
現金及び現金同等物の増減額	2,163	1,447	△715
現金及び現金同等物の期首残高	2,401	4,564	+2,163
現金及び現金同等物の期末残高	4,564	6,012	+1,447

- 営業活動による資金の減少：税引前当期純利益2,040百万円及び棚卸資産の増加3,966百万円が要因
  - 投資活動による資金の減少：支店等の開設に伴う有形固定資産の取得及び敷金の差入が要因
  - 財務活動による資金の増加：有利子負債の増加及び配当金の支払239百万円が要因
- ※好調な販売状況を受け、戸建用地・投資用マンション用地とも積極的な仕入活動を展開中

## 2022年3月18日の配当予想の修正から+5円の増配

基準期	年間配当金		
	第2Q末	期末	合計
2022年3月期 当初予想 (2020年5月6日公表)	円 銭 0.00	円 銭 44.00	円 銭 44.00
2022年3月期 修正予想 (2022年3月18日公表)	0.00	70.00 (当初予想+26.00)	70.00
<b>2022年3月期 実績見込</b>	<b>0.00</b>	<b>75.00</b> (修正予想+5.00)	<b>75.00</b>

- 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75円（期末配当金75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

# AGR VISION 2025

---

第一次中期経営計画  
(2023年3月期～2025年3月期)

## Mission

社会的使命

人々のかけがえのない暮らしや豊かな営み、  
また、文化的かつ歴史的な価値を有した  
人類の共同財産を創出する。

## Vision

あるべき将来像

覚悟と情熱、専門性に溢れ、  
業界の内外に向けて、無類の存在感を放つ  
誇り高きプロフェッショナル集団。

## Value

優先すべき価値観

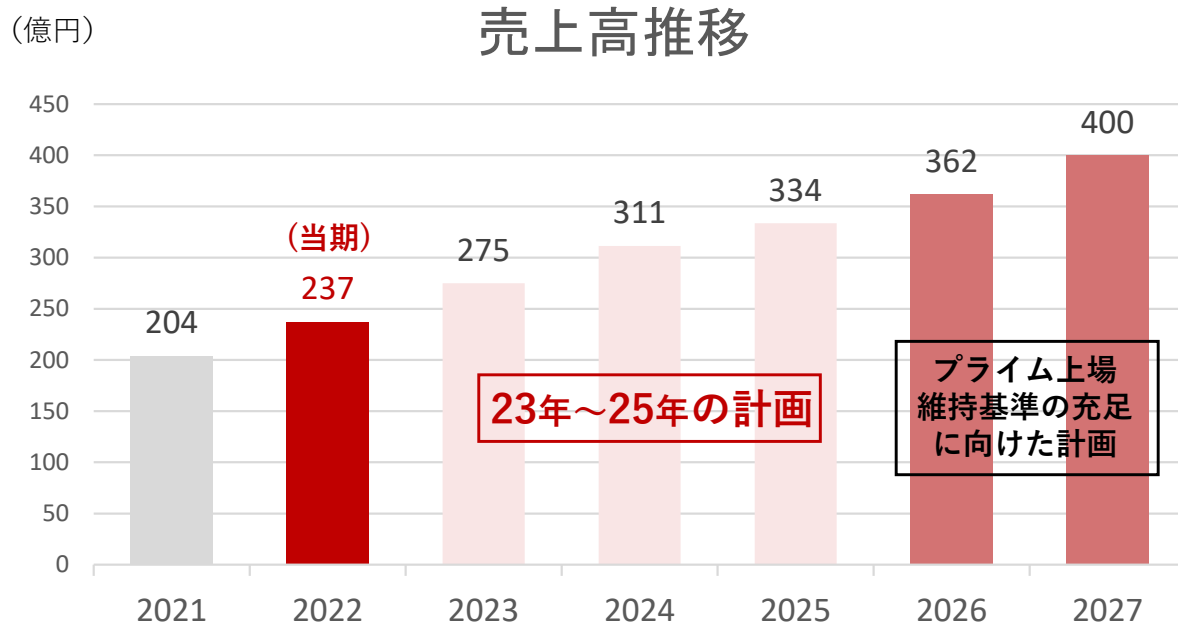
- 01\_ バランスの追及が生み出す、本質的な美しさ。
- 02\_ いつも一生懸命に。その先に、成長がある。
- 03\_ 高められた“個”のかけ合わせで、組織の力を最大化。
- 04\_ すべて、対等。それが基本であり、大前提である。
- 05\_ スマートであれ。ジェントルであれ。
- 06\_ 利益を高め、社会へと貢献していく。

MISSION

VISION

VALUE

# 1 | 5ヶ年業績予想サマリー (2023年3月期～2027年3月期)



### 業績目標 (2027年3月期)

- 売上高 ▶ **400**億円
- 当期純利益 ▶ **20**億円
- PER ▶ **10**倍
- 流通株式時価総額 ▶ **100**億円
- 計画期間の年平均成長率 (5Y CAGR) ▶ **+11%**

## 生産性の向上

誰もが活躍  
できる組織風土  
優秀な人材の  
採用

- ・ 人財活用に向けた制度の見直し  
人事評価制度の再構築への取り組み
- ・ 2022年6月採用サイトリニューアル

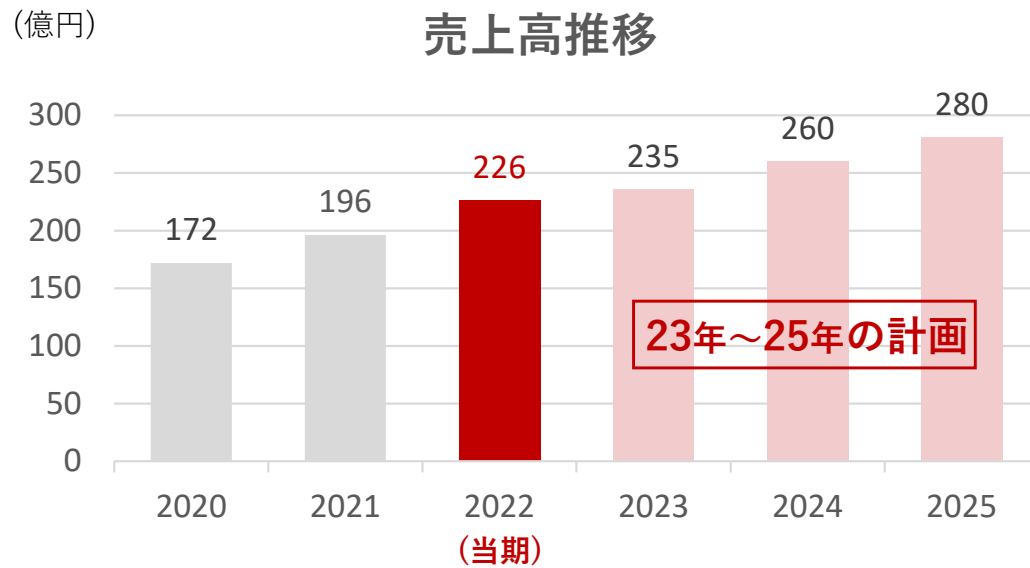
DXの推進

- ・ **全社横断的な部門**を新設
- ・ RPAを活用した業務の見直し

## IR・ESG/SDGsの充実

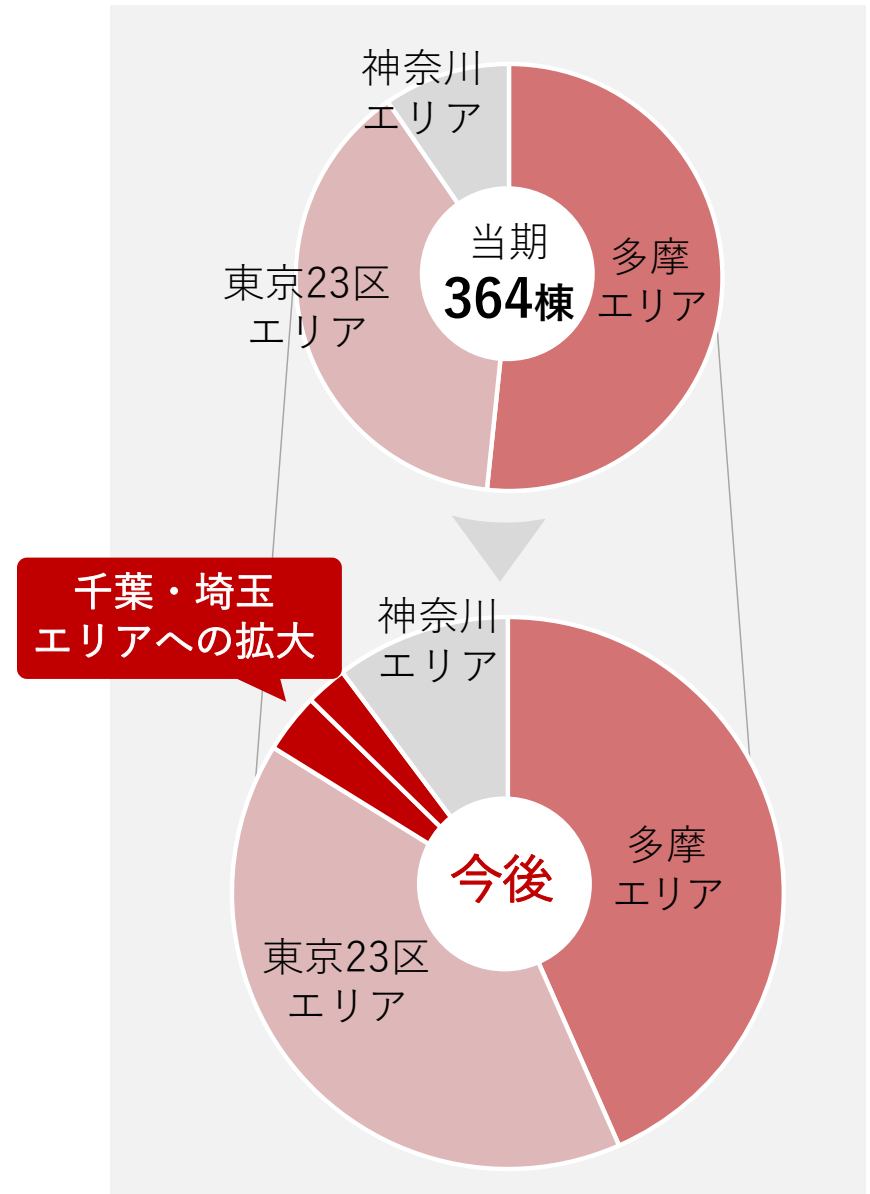
- ・ 招集通知の英訳を  
2022年3月期より開始
- ・ **サステナビリティ委員会**の設置
- ・ **アフターサポート**部門の強化  
⇒ お客様満足度の向上

## 2 | セグメント別売上高推移（戸建販売事業）

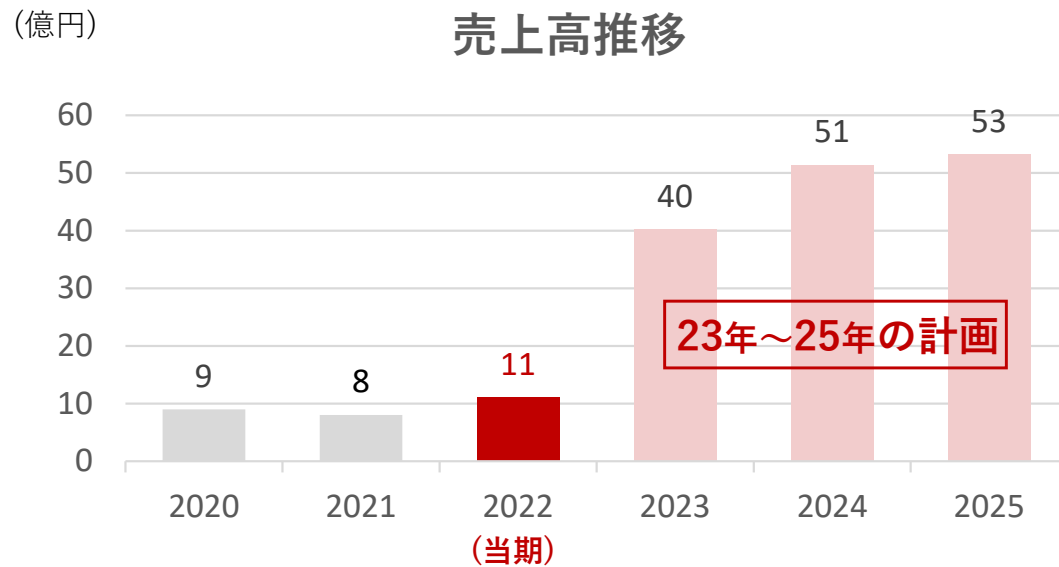


### topic

- ・ 渋谷広尾(借地)、文京本駒込、文京小石川など、**都心の希少エリア**も注力
- ・ 対象エリアは**国道16号沿線**まで拡大
- ・ **千葉エリア**での分譲を開始

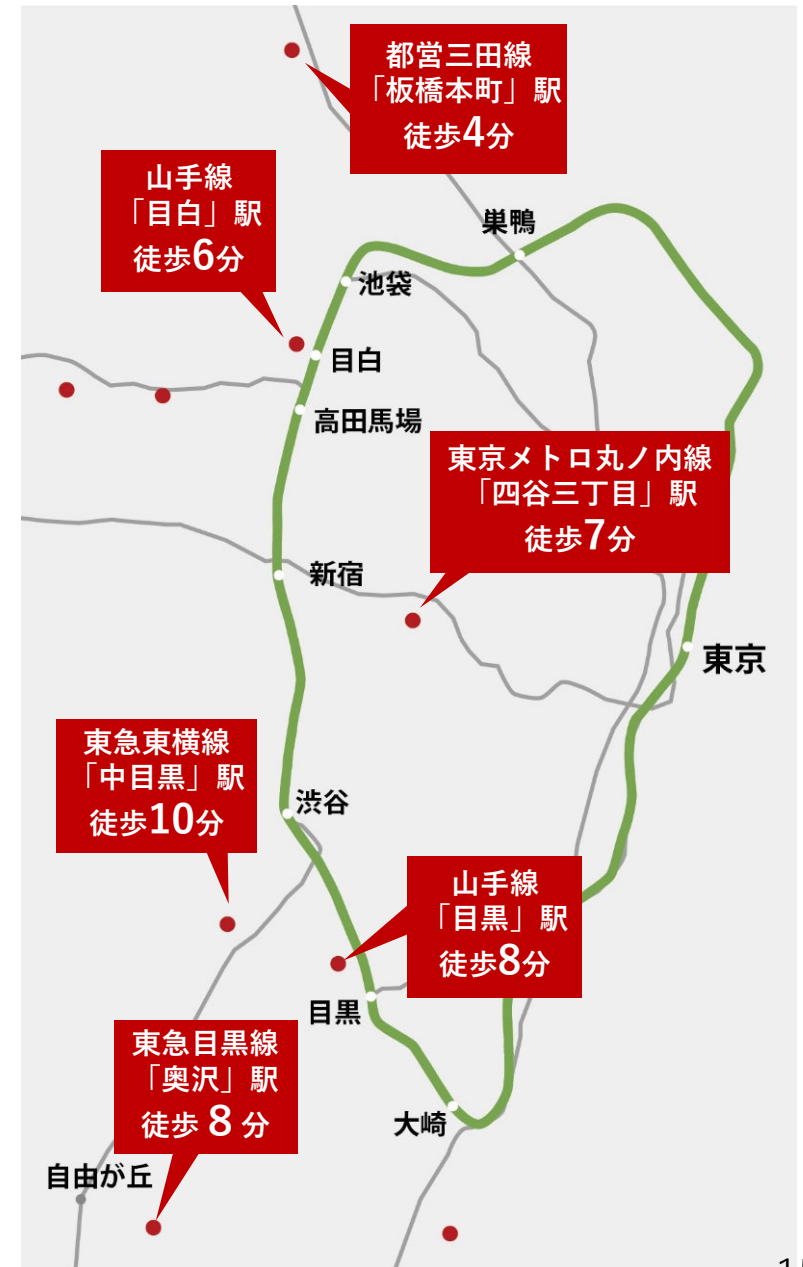


### 3 | セグメント別売上高推移（アセットソリューション事業）



#### topic

- 2019年に新設
- 2022年渋谷区代々木で初の**投資家向け**収益マンションを建設・売却
- 2023年3月期よりマンションの建設・販売が本格的にスタート
- 2023年の売上予算は約**40億**を予定

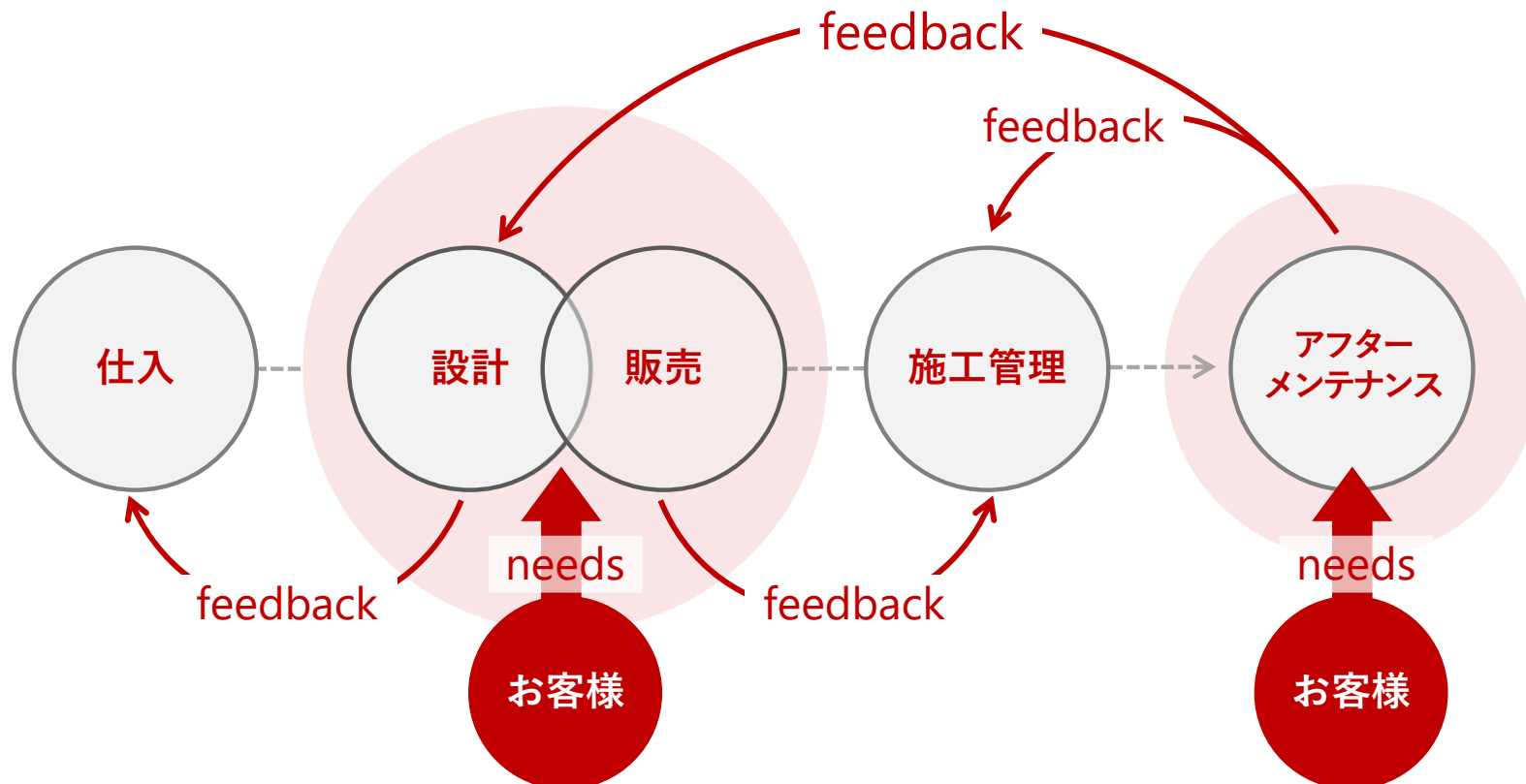




## 4 | 成長戦略

### 仕入・設計・販売・建築の好循環を生み出す「自社一貫体制」

- ✓ 設計・販売担当者がそれぞれの視点からお客様の潜在的なニーズをヒアリング
- ✓ 内容を次の企画に反映させるだけでなく、仕入担当者、施工監理者へ情報を共有
- ✓ 引渡し後は、アフターメンテナンスを通して不具合箇所等を把握し、設計・施工監督へ共有
- ✓ 仕入担当者は顧客ニーズを踏まえて、**仕入競争における優位性**を高める



# 5 | マーケティング戦略 (メールマガジン)

## Club Agr (クラブアグレ) 会員特典

広告掲載前の**新着物件情報**を優先して公開

**会員様限定物件**や公開予定物件などの先行情報を配信



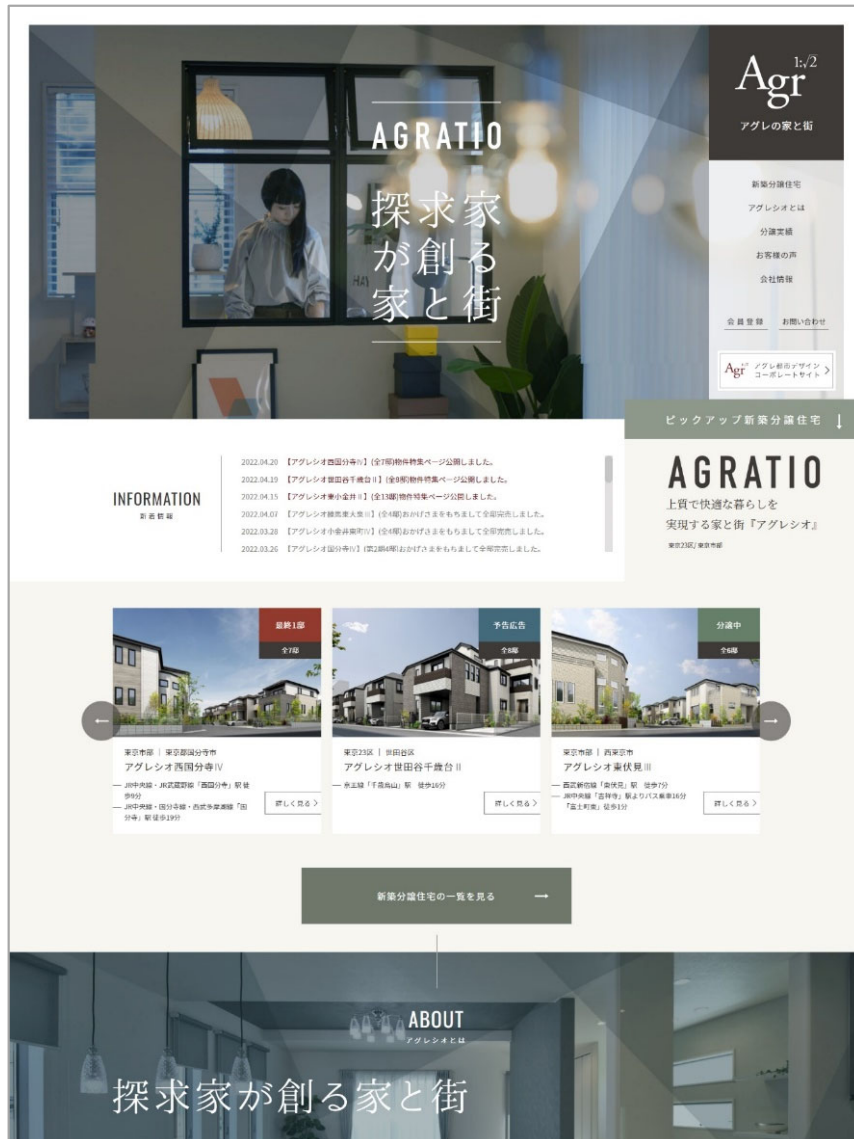
2022年3月期の契約者様の  
**約30%**が会員様



# 6 | マーケティング戦略 (SNSの活用)

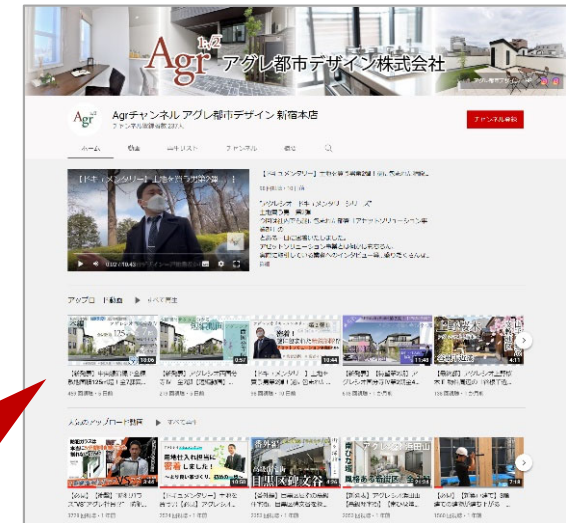


## Website 2021年10月にリニューアル



## YouTube

実際の建物内を  
自社設計士がご案内



## Instagram

物件の進捗状況など  
細やかに配信



## 6 | お客様満足度の更なる向上

# Agr Owners Site

アグレ都市デザイン オーナーズサイト



**With your house, with your life!**

住まいを通じて生涯のおつきあい

アグレ都市デザインの住まいで  
末永く快適にお過ごしいただけるように  
オーナー様ご家族の住まいと暮らしに  
役立つ情報をお届けしています。



- ・ ご入居前に床、窓、水回りなど確認いただくコンテンツを掲載
- ・ 設備仕様、アフターサービスなどの**紙資料をデータ化**することでお客様負担の軽減
- ・ アフターサービス窓口、緊急時の対応などを掲載
- ・ お引渡し後も**自社一貫対応**

**いつまでも住み続けられる家へ**

# サステナビリティの推進

2022年3月 **サステナビリティ委員会** の設置  
重要課題の設定、サステナビリティ経営の更なる推進

ESG	取り組み事例	関連するSDGs
<b>Environment</b> 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(最大20年)</li> <li>・ 従来和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>	   
<b>Social</b> 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>	  
<b>Governance</b> 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>	 



## 配当政策

安定配当の継続を基本方針として、当期純利益の30%を配当額の目途（配当性向30%）

	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期
1株当たり当期純利益(円)	137.44	246.29	252.10
1株当たり配当金(円)	42	75	78
配当性向(%)	30.6	30.5	30.9

## 株主優待

目的：当社株式の魅力を高め、より多くの株主様に中長期的に保有していただくこと

対象：毎年3月31日時点の当社株主名簿に記載もしくは記録された1単元以上保有の株主様

基準日時点での保有株数	株主優待特典
100株(1単元)以上保有の株主様	Quoカード(1,000円)

# 会社概要 (2022年5月6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 大林 竜一 常務取締役 平井 浩之 常務取締役 唐川 範久 常務取締役 伊藤 一也 取締役 阿多 賢一 取締役 柿原 宏之 取締役 野村 公二	取締役 佐々木 榮茂 (社外) 取締役 菅原 宏之 (社外) 常勤監査役 吉原 三千雄 (社外) 監査役 野枝 春夫 (社外) 監査役 長谷川 陽一郎 (社外) 監査役 中野 明安 (社外)	
役職員数	120名		
発行済株式総数	5,743,200株		
株主総数	10,714名 (2022年3月31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。