

2023年3月期 決算補足説明資料

2023年5月11日

CONTENT

- (1) 2023年3月期 決算概要
- (2) AGR VISION 2025の進捗
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

売上高と経常利益の推移



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

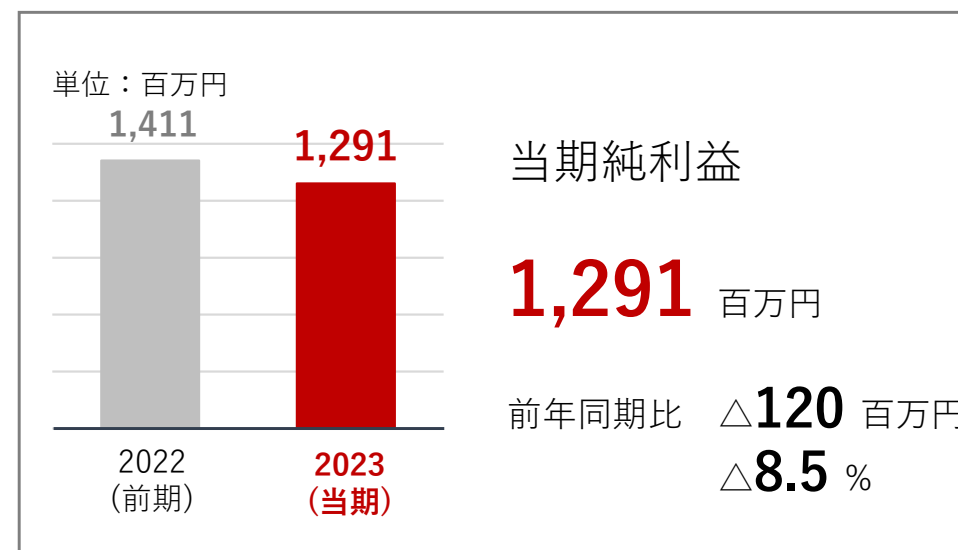
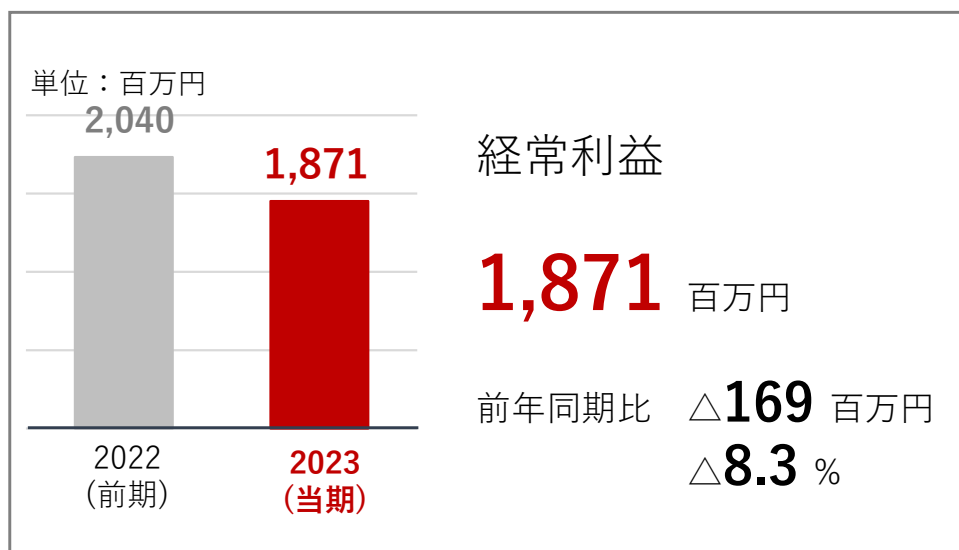
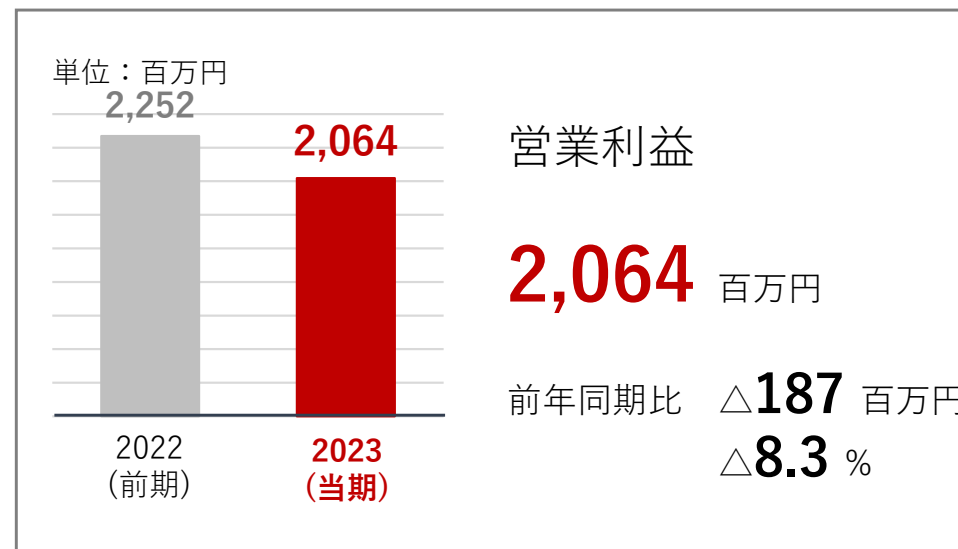
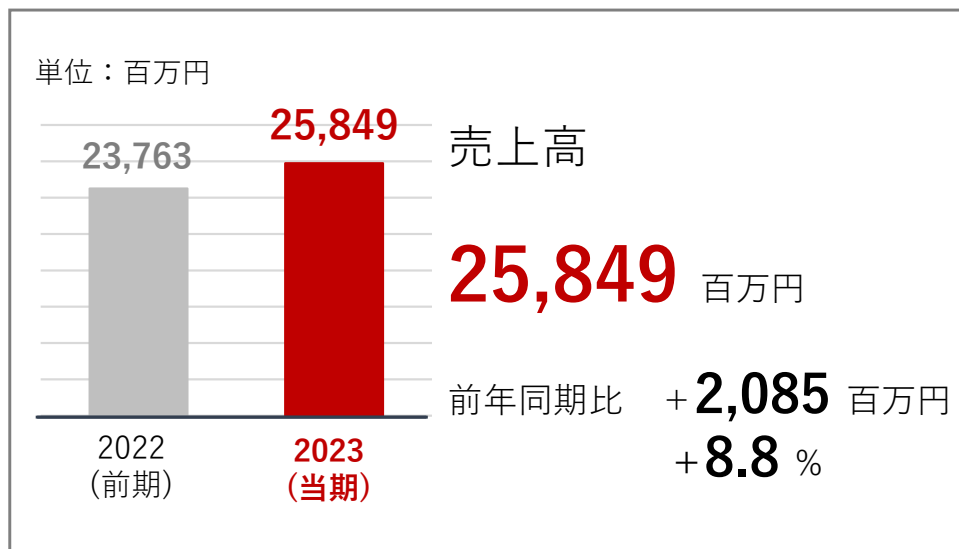
2017年
東証二部上場

2018年
東証一部上場

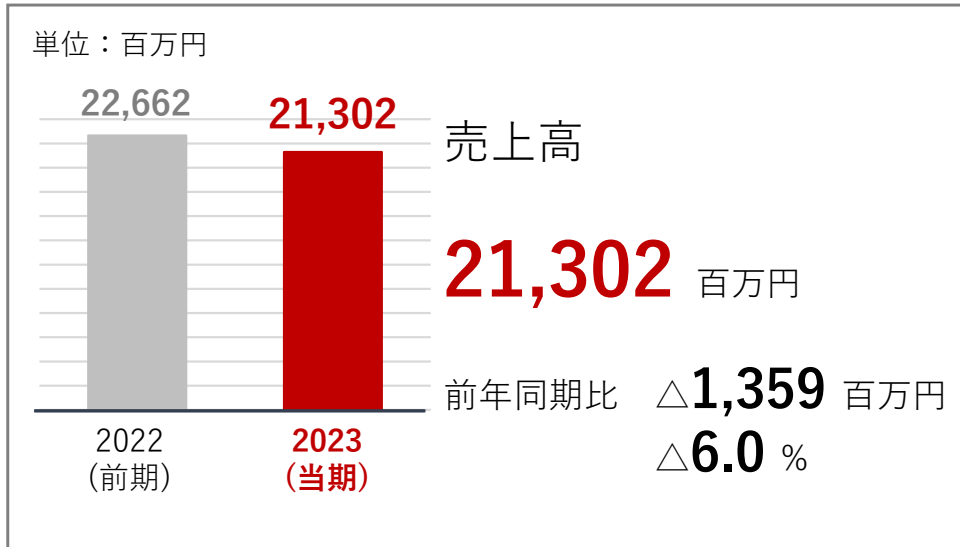
2019年
アセットソリューション
事業部新設

2020年
新宿本店開設

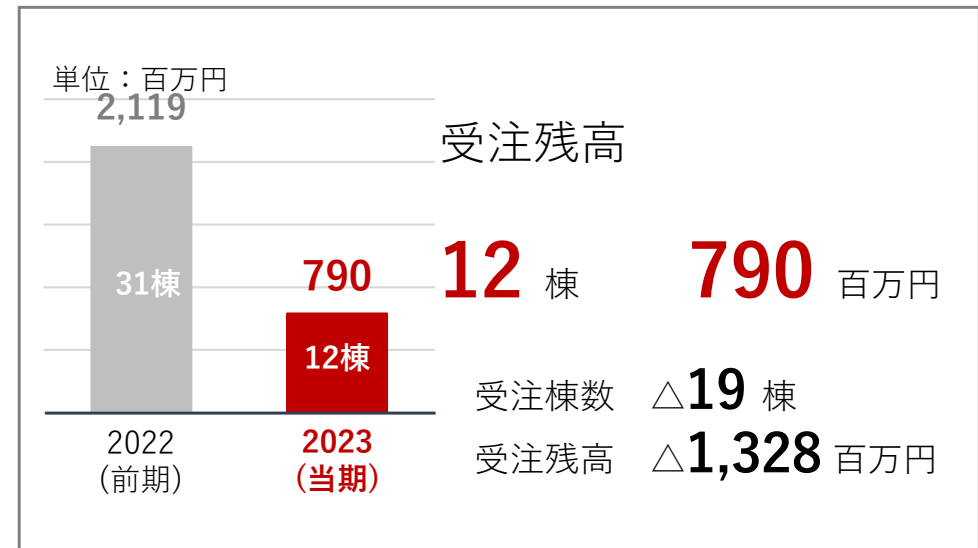
2022年
プライム市場移行



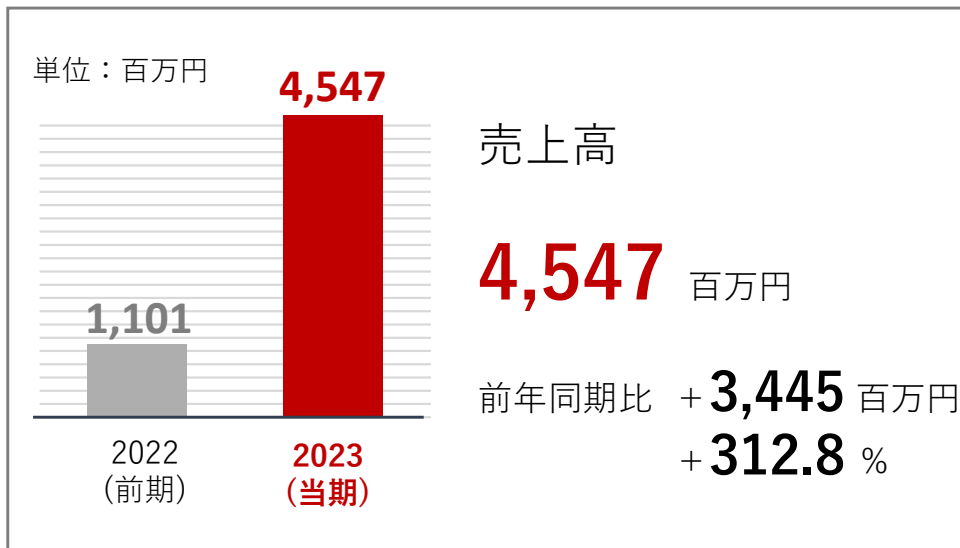
2023年3月期 セグメント別ハイライト ~戸建販売事業~



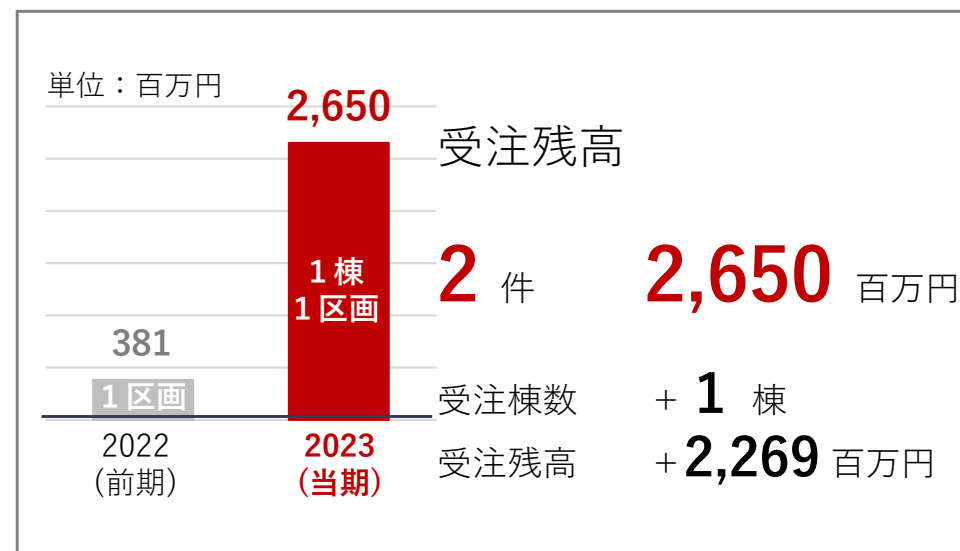
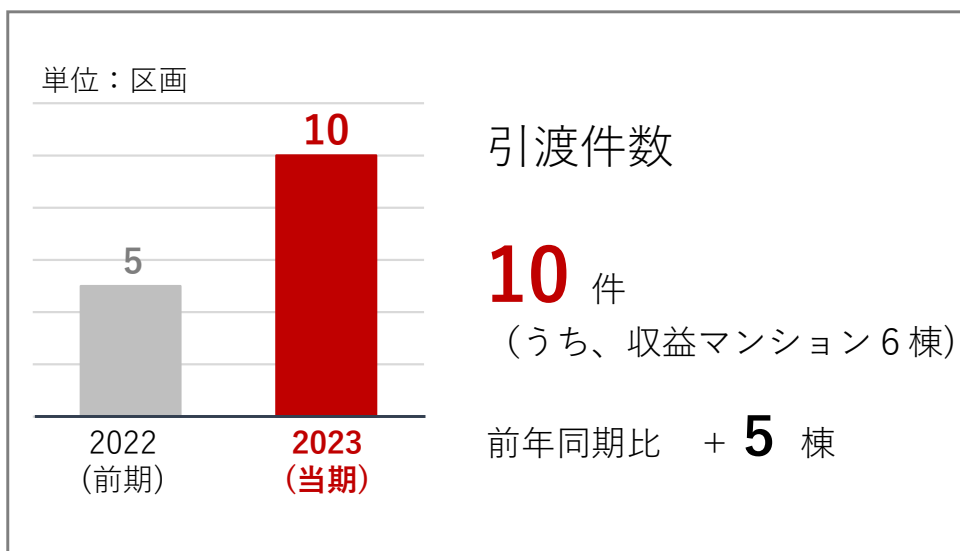
- ・ コロナ特需が一服し、通常市況に回帰
- ・ 用地仕入れ激化や、原材料等の高騰により利益率は低下
- ・ コロナ前との比較において、利益額・利益率ともに改善している
- ・ 自社一貫体制を強みを活かし、既存エリアの深耕とターゲットエリアを拡大



2023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～



- ・収益マンションは予算5棟に対し、6棟の引渡し実績
- ・基本的なターゲットエリアを山手線沿線などの希少エリアとする方針は継続
- ・収益マンションPJの目黒三田は契約済み、他PJも順調に建築工事中



単位：百万円

	2022/3期		2023/3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	1,815	100.0%	2,185	100.0%	+370	+20.4%
（内訳）広告宣伝費	138	7.7%	136	6.2%	△2	△2.0%
販売手数料	141	7.8%	335	15.3%	+193	+136.5%
人件費	842	46.4%	886	40.6%	+44	+5.3%
租税公課	298	16.4%	376	17.2%	+78	+26.2%
その他	394	21.7%	451	20.6%	+56	+14.4%

- 売上高販管費比率は2022/3期の7.6%から**8.5%**に増加
- YouTubeやInstagramといったSNSの活用や会員向けサービスなどにより広告宣伝費は微減、マンションの引渡し件数の増加等により販売手数料は大きく増加
- 人件費の増加は、人員増によるもの（2022/3末 114名 ⇒ 2023/3末 126名 **+12名**）
- その他の費目については業容拡大に伴う増加

2023年3月期 業績ハイライト ～貸借対照表（資産）～

単位：百万円

	2022/3期		2023/3期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	19,197	98.5%	22,772	98.6%	+3,574	+18.6%
現金及び預金	6,012	30.8%	5,970	25.8%	△41	△0.7%
販売用不動産	744	3.8%	1,398	6.1%	+654	+87.9%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	12,067	61.9%	15,066	65.2%	+2,999	+24.9%
その他	373	2.0%	336	1.5%	△37	△9.9%
固定資産	293	1.5%	327	1.4%	+33	+11.5%
資産合計	19,491	100.0%	23,099	100.0%	+3,608	+18.5%

≪2023年5月11日時点≫

●販売用不動産（完成物件）は前期末の16棟から26棟と増加（+10棟、うち7棟は契約済）

●来期（2024/3期）以降の**仕入準備高は約384億円**で推移（売上換算後、完売ベース、前年同期は約323億円の準備高）

※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

2023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

	2022/3期		2023/3期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
負債	14,785	75.9%	17,530	75.9%	+2,744	+18.6%
流動負債	9,469	48.6%	13,559	58.7%	+4,090	+43.2%
固定負債	5,316	27.3%	3,970	17.2%	△1,345	△25.3%
純資産	4,705	24.1%	5,569	24.1%	+863	+18.4%
株主資本	4,705	24.1%	5,569	24.1%	+863	+18.4%
負債純資産合計	19,491	100.0%	23,099	100.0%	+3,608	+18.5%

●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

(2022/3末 12,060百万円 ⇒ 2023/3末 15,209百万円 +3,149百万円)

●純資産の増加は、主に前期基準の配当金支払△430百万円及び当期純利益1,291百万円によるもの

●自己資本比率は前期末と同じく**24.1%**

単位：百万円

	2022/3期	2023/3期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,645	△2,689	△1,044
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64	△52	+12
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,157	2,696	△461
現金及び現金同等物の増減額	1,447	△44	△1,492
現金及び現金同等物の期首残高	4,564	6,012	+1,447
現金及び現金同等物の期末残高	6,012	5,967	△44

- 営業活動による資金の減少：税引前当期純利益1,871百万円及び棚卸資産の増加3,653百万円が要因
- 投資活動による資金の減少：事務所の移転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430百万円が要因

2022年5月6日の配当予想を据え置き

基準期		年間配当金		
		第2Q末	期末	合計
2023年3月期	当初予想 (2022年5月6日公表)	円 銭 0.00	円 銭 78.00	円 銭 78.00
2023年3月期	確定	0.00	78.00	78.00

- 基本的な配当方針は、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として、当期純利益の30%を配当額の目途（配当性向30%）とする。しかし、2023年3月期は従来の配当予想である78円を維持する。この78円の配当額によって、配当性向は34.7%となるが、業績の変動幅が許容範囲にあり、自己資本比率についても前年並みを確保できる見込みであることから、今回の決定とした。
- 2024年3月期の配当は、1株当たり年間配当金78円（期末配当金78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の進捗
(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

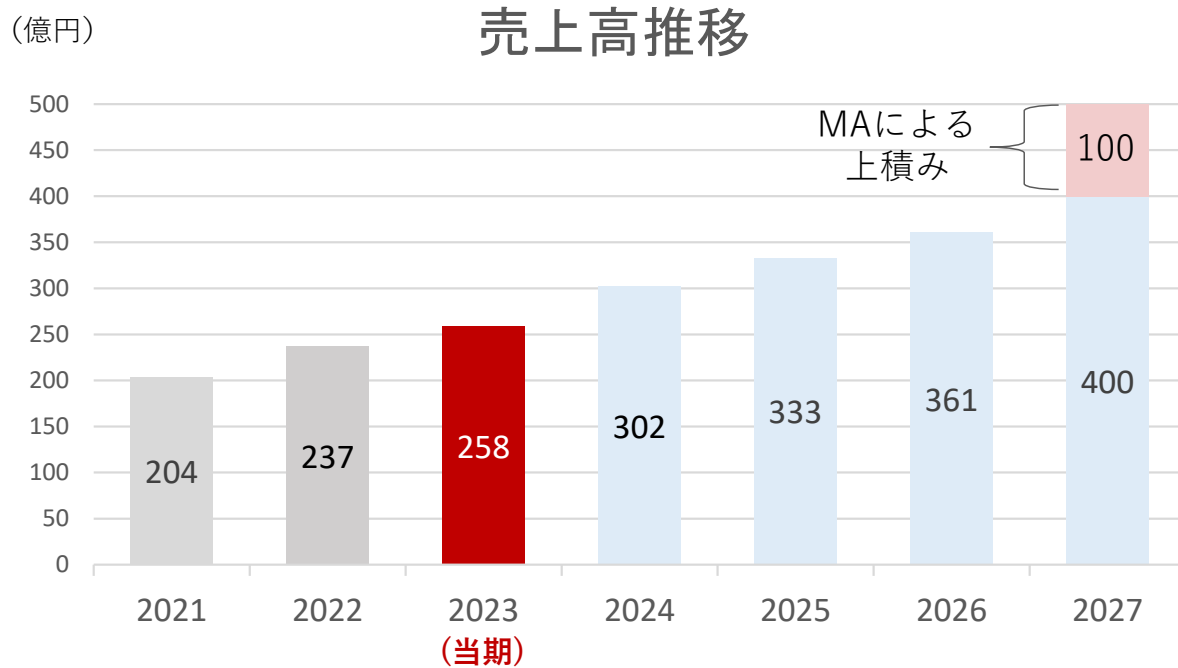
- 01_ バランスの追及が生み出す、本質的な美しさ。
- 02_ いつも一生懸命に。その先に、成長がある。
- 03_ 高められた“個”のかけ合わせで、組織の力を最大化。
- 04_ すべて、対等。それが基本であり、大前提である。
- 05_ スマートであれ。ジェントルであれ。
- 06_ 利益を高め、社会へと貢献していく。

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)



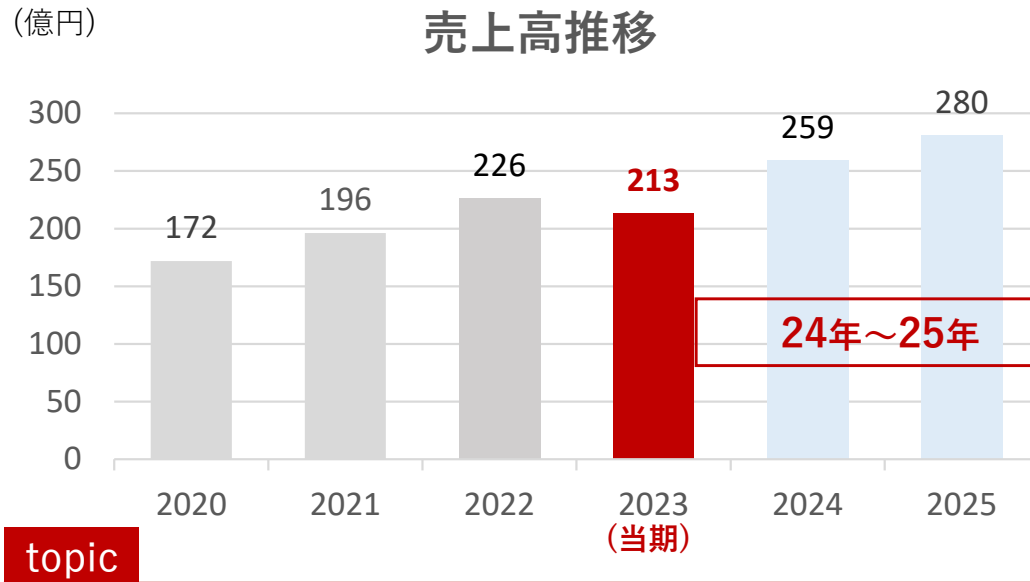
来期業績目標 (2024年3月期)

- 売上高 ▶ **302**億円 (+17.0%)
- 営業利益 ▶ **24**億円 (+17.5%)
- 経常利益 ▶ **21**億円 (+13.5%)
- 当期純利益 ▶ **14**億円 (+13.4%)

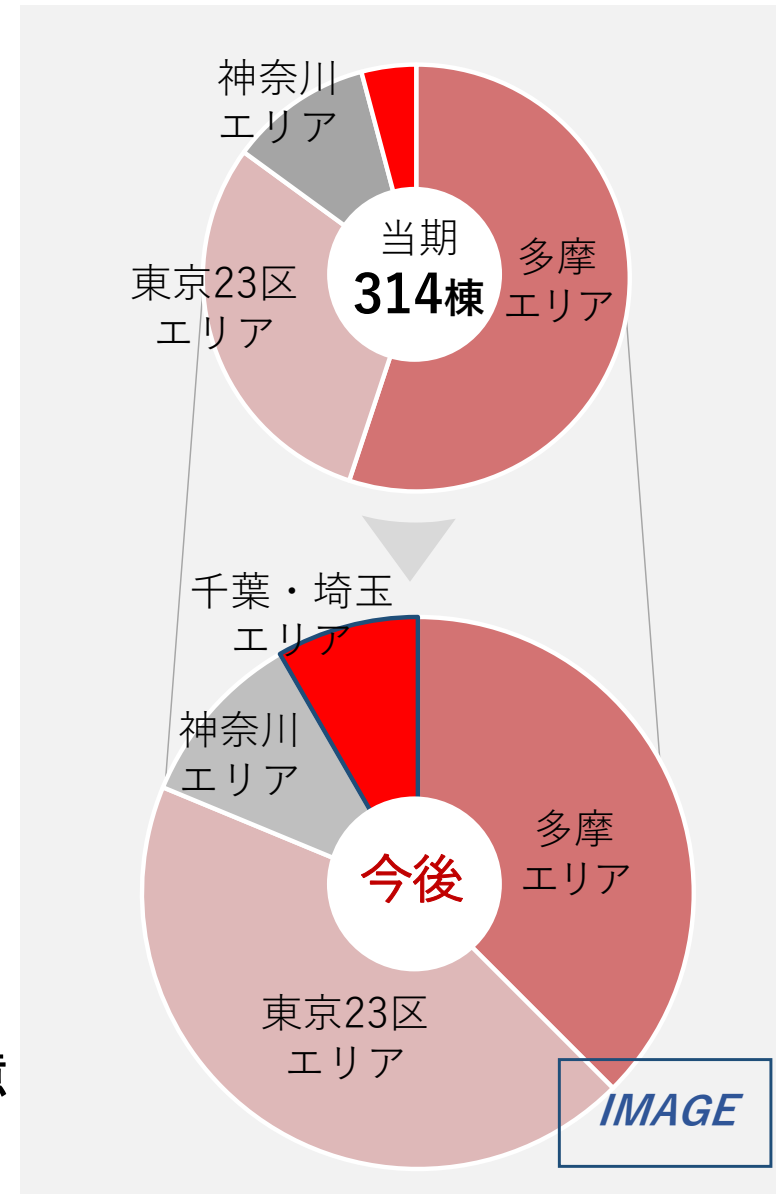
< 成長戦略 >

- 優秀な人材の採用**
 - 23年4月： **Agr新人事評価制度**
- DXの推進**
 - 23年4月： **マーケティング部門の新設**
マーケティングを始点にアフターまで、業務プロセスのDX化を推進
- M&Aによる成長**
 - 戸建**：都心部とエリア拡大(地方有力都市も視野に)を目的に同業とのM&A
 - AS**：収益不動産の売買を含め、関連事業でのM&Aを模索

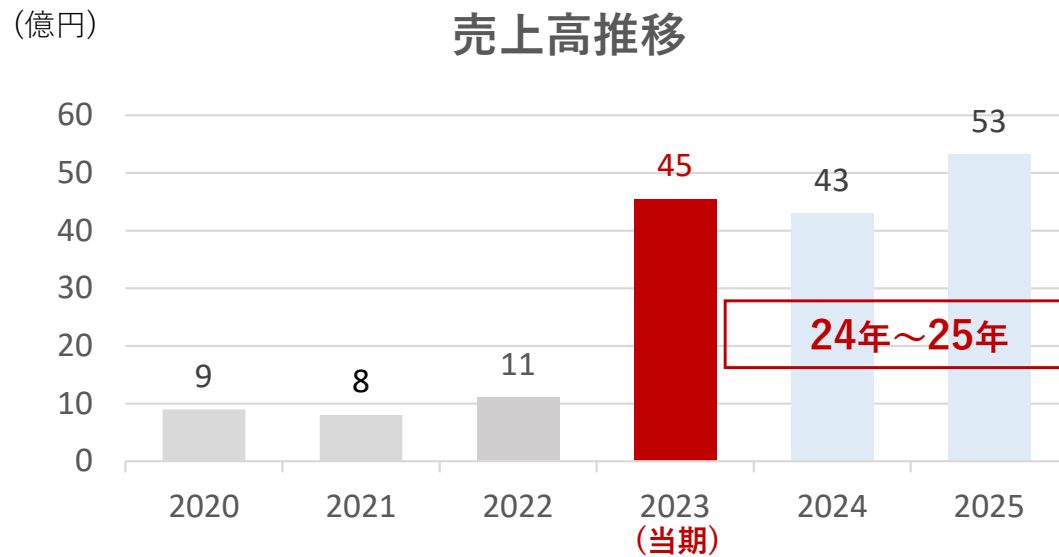
2 | セグメント別売上高推移（戸建販売事業）



- 一部物件の着工の遅れ等により減収・減益着地
売上予算235億に対して実績213億(△22億)
- 千葉・埼玉へのエリア拡大は継続、
(今期引渡し実績は13棟)
- 第15期(2024年3月期)以降の仕入準備高は約325億



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
- ・ 2023年3月期は投資用マンション6棟を完売
- ・ 2024年の売上予算は約**43億**を予定

<2024年 投資用マンションラインナップ(一部)>
目黒三田、四谷三丁目、神楽坂、曙橋

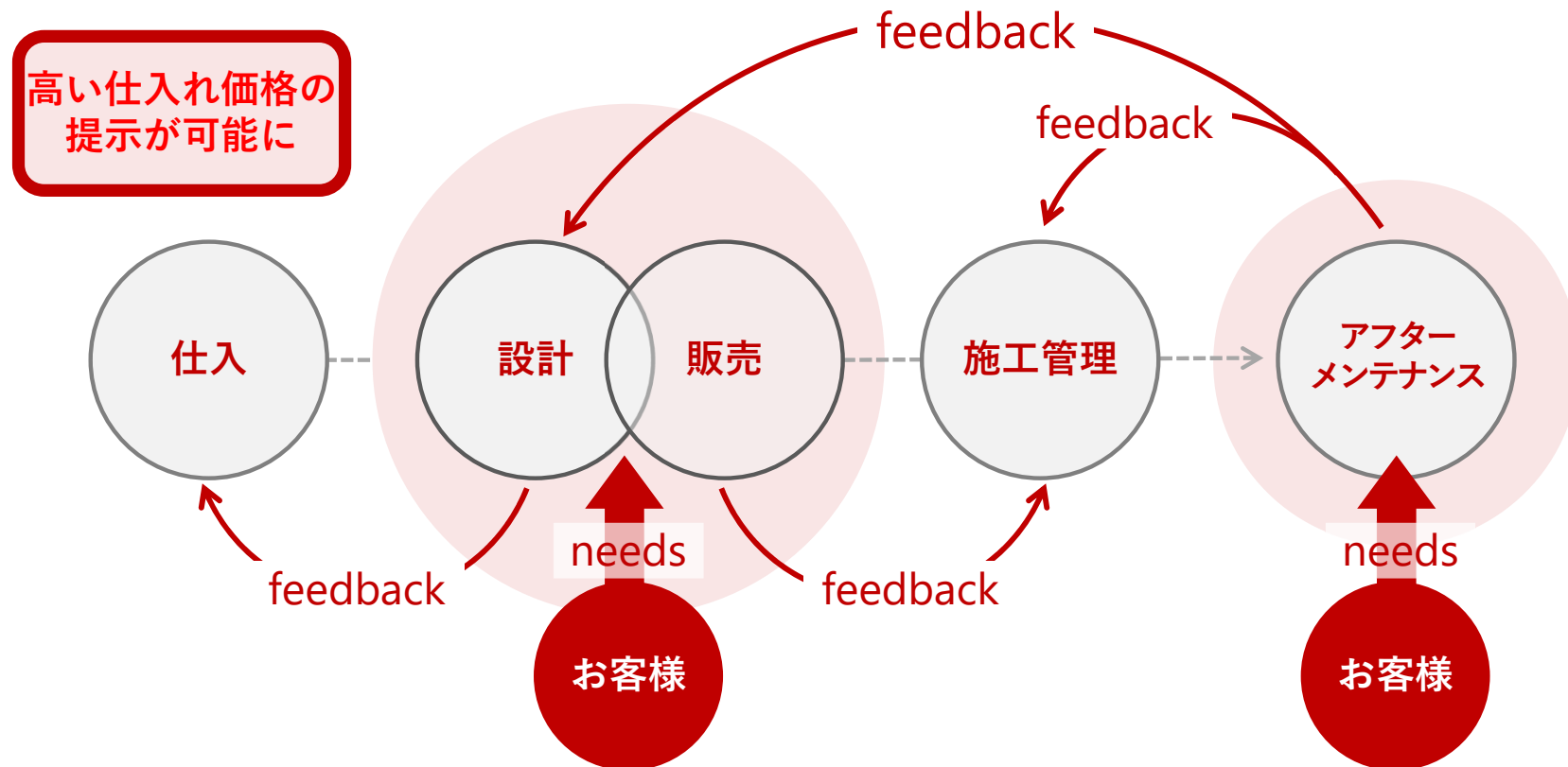
<2023年 ラインナップ>

- 都営三田線「板橋本町」駅 徒歩4分
- 都営大江戸線「中井」駅 徒歩6分
- 都営新宿線線「四谷三丁目」駅 徒歩4分
- 東急東横線「中目黒」駅 徒歩10分
- 東急大井町線「緑が丘」駅 徒歩5分
- 東急大井町線「緑が丘」駅 徒歩5分

4 | 成長戦略

仕入・設計・販売・建築の「自社一貫体制」によって競争優位を高める

- ✓ 設計・販売担当者がそれぞれの視点からお客様の**顕在的・潜在的なニーズをヒアリング**
- ✓ ヒアリング内容をすべての部署で共有、**顧客ニーズに依拠した提案型の商品企画**を実現
- ✓ 顧客ニーズを踏まえた付加価値の高い商品を、マーケティング・プロモーションを磨き込み、**販売価格の底上げと成約率の向上**を実現させる。その結果、**仕入競争における優位性が高まる**。



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



2023年8月からLINEによる
会員様向け情報の配信も予定



6 | マーケティング戦略 (SNSの活用)

Live 配信 2023年 6月より開始
 アグレ都市デザイン対複数のお客様での
 Live配信を行う



配信中の管理画面



- ・お客様は来場前に現地の様子や間取りを確認でき
 営業マンや設計担当者への質問も実施可能
- ・実際の物件を見たい方は個別にご案内

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



7 | 自社設計ならではのこだわりをお客様に

設計者目線の工夫や間取りコンセプトをお客様に直接ご説明

キッチンの工夫

キッチンは意識をしないと物に囲まれ散らかりがちですが、生活において毎日使用する重要な場所です。アグレでは綺麗に整えながら家事の時短も目指し、子育て中の方・共働きの方にも喜んで頂けるような間取りの動線計画をふまえた「使いやすく整頓しやすい」キッチンを用意しています。

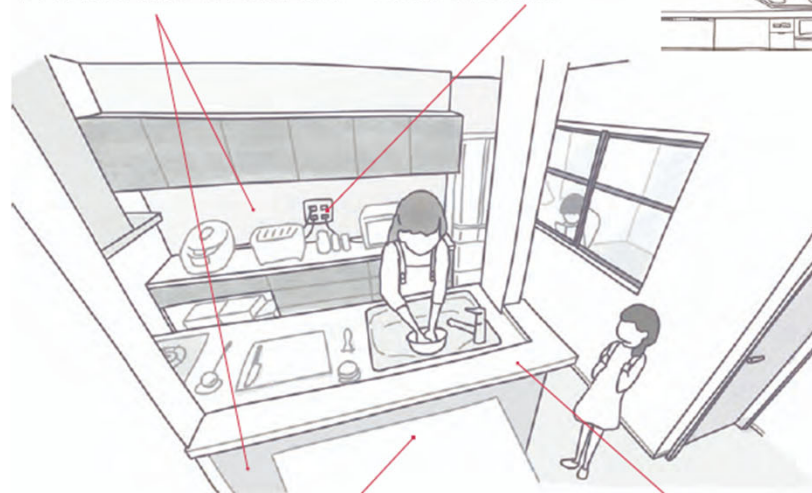


アクセントクロス

キッチン&カッパード面材にも合うアクセントクロス（壁紙）を選定しているため、インテリアに馴染みながらも「キッチン空間」を演出。

コンセント計画

家電を使うところにコンセントがある配線計画。カッパードのセパレート部分に4つ（アース付）とコンロ正面の壁に2つ用意。



ダイニングへの開放感

ダイニング・リビングとの繋がりを意識し、開放感あふれるキッチンとなるよう柱の位置や壁を調整して組まれた間取り。

カウンター高さ

シンクを使っているところに視線が直接届きにくいよう、ダイニング空間とキッチン間に立ち上がりをつけてカウンターを設置しています。



おうち時間と間取り

2020年コロナ禍以降、家で過ごす時間が増え、テレワークなどのライフスタイルの変化により戸建需要が高まり、間取りの需要も変わってきました。アグレ都市デザインではお客様のニーズをタイムリーに汲み取り、必要とされるふさわしい間取りは何かを常に考えながら設計しています。



室内窓とLDKが隣り合う例

パントリー

パントリーとは、キッチン周りに設ける、食材や掃除道具を保管する収納スペースのこと。間取りに合った形状+物によって高さを変更できる可動棚をしっかりと、使いやすい仕様になっています。



収納扉付き

空間を設ける

キッチン横に

6 | お客様満足度の更なる向上(2023年3月サイトリニューアル)

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充実
- ・ 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**

いつまでも安心して住み続けられる家へ

サステナビリティの推進

2023年4月 **サステナビリティ委員会** 設置

ESG	取り組み事例	関連するSDGs
Environment 環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社設計・自社施工の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) ・ 全棟で「ZEH相当の断熱性能+省エネ水準」ヒトに、環境に配慮した住宅を供給 ・ 電気自動車 (EV・PHV) の充電用屋外コンセントを全棟に設置 	   
Social 社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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) ・ 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 ・ 評価制度・評価手法の見直しによる働きがい 	  
Governance ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ サステナビリティ委員会設置 	 

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%）

	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期
1株当たり当期純利益(円)	246.29	224.66	254.59
1株当たり配当金(円)	75	78	78
配当性向(%)	30.5	34.7	30.6

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 (2023年 5月11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	390百万円			
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 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	133名			
発行済株式総数	5,754,000株			
株主総数	13,119名 (2023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。