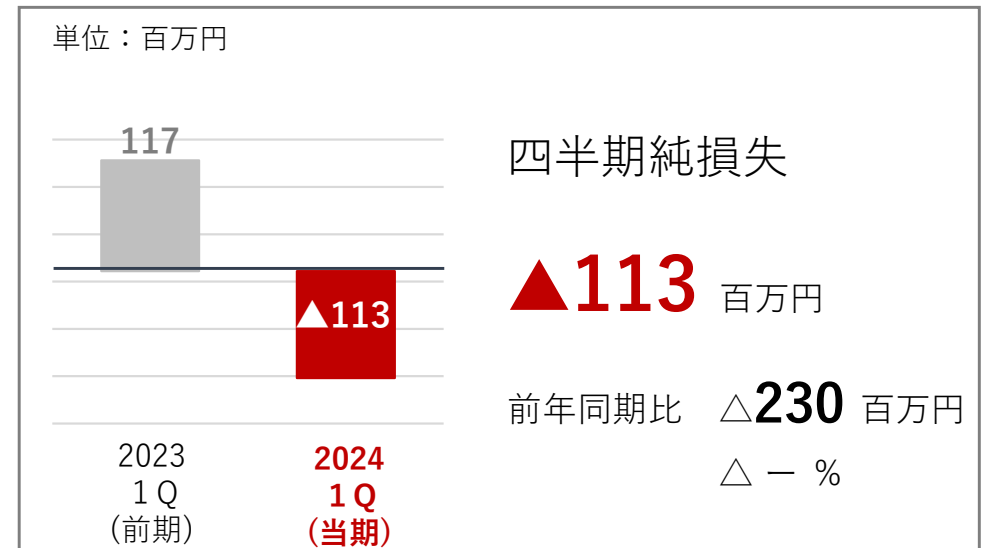
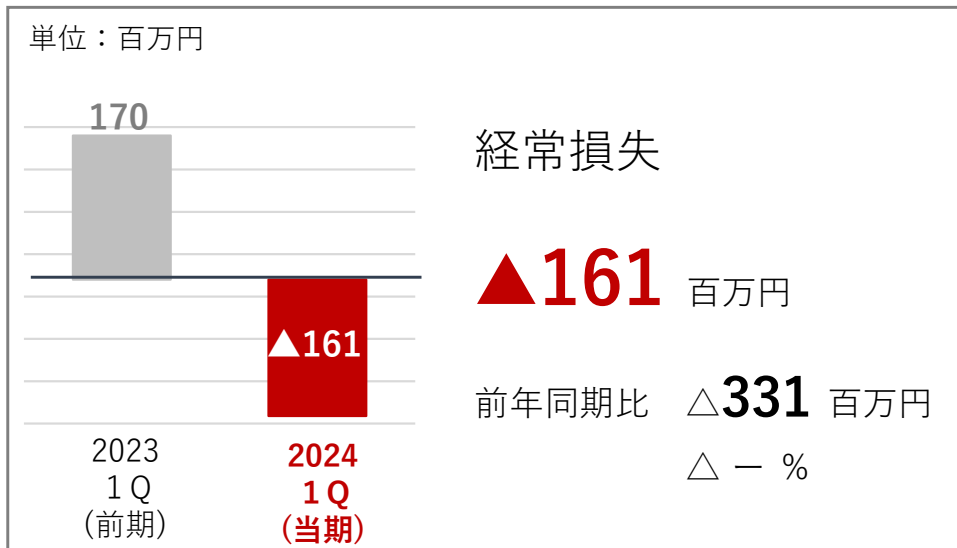
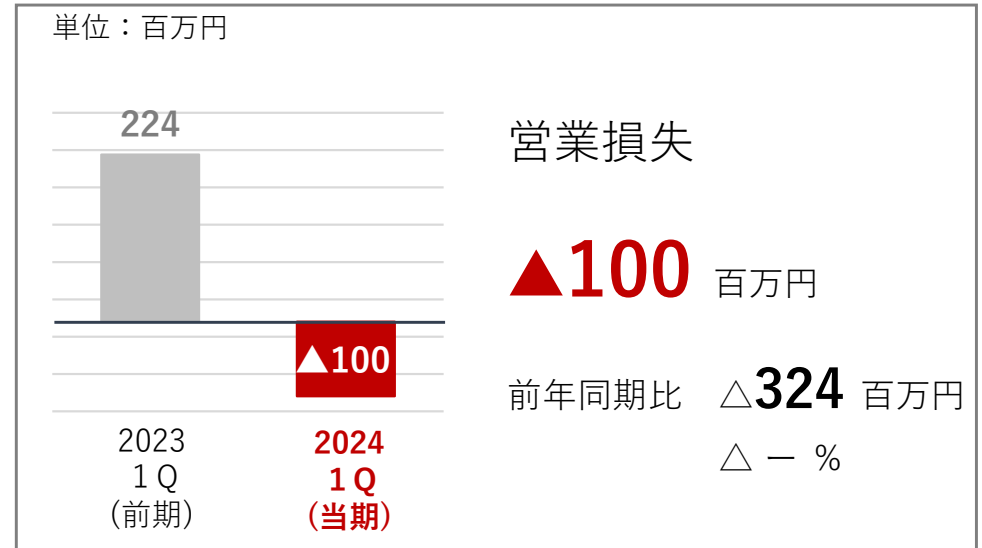
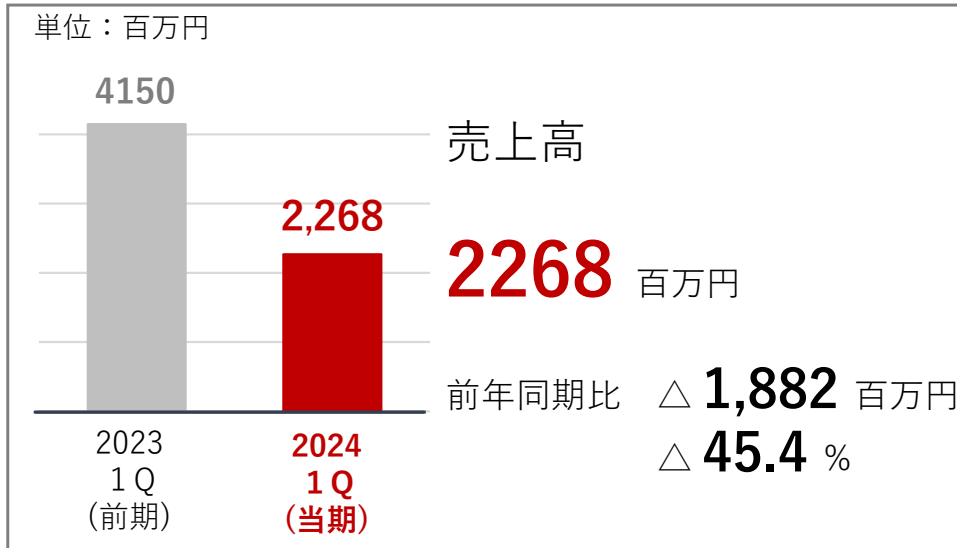


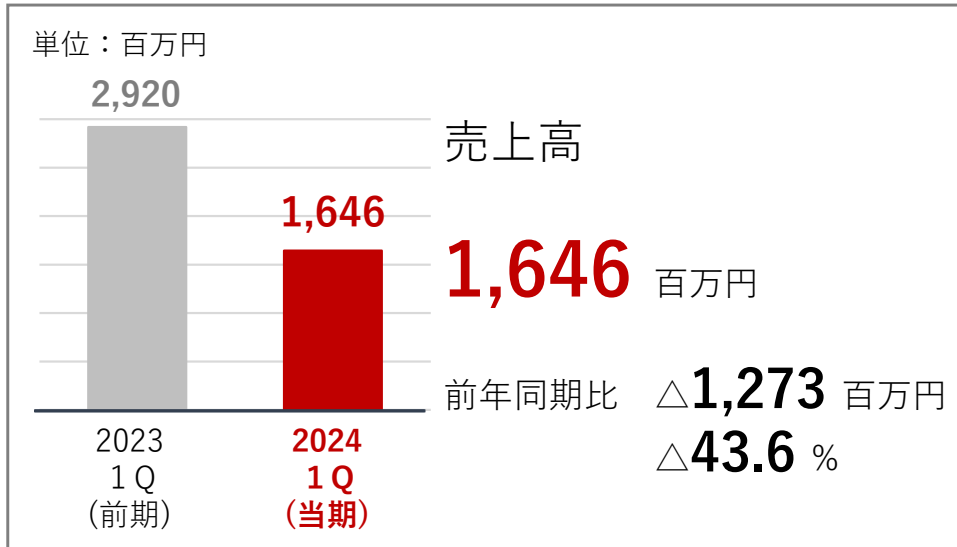
2024年3月期 第1四半期
決算補足説明資料

2023年8月7日

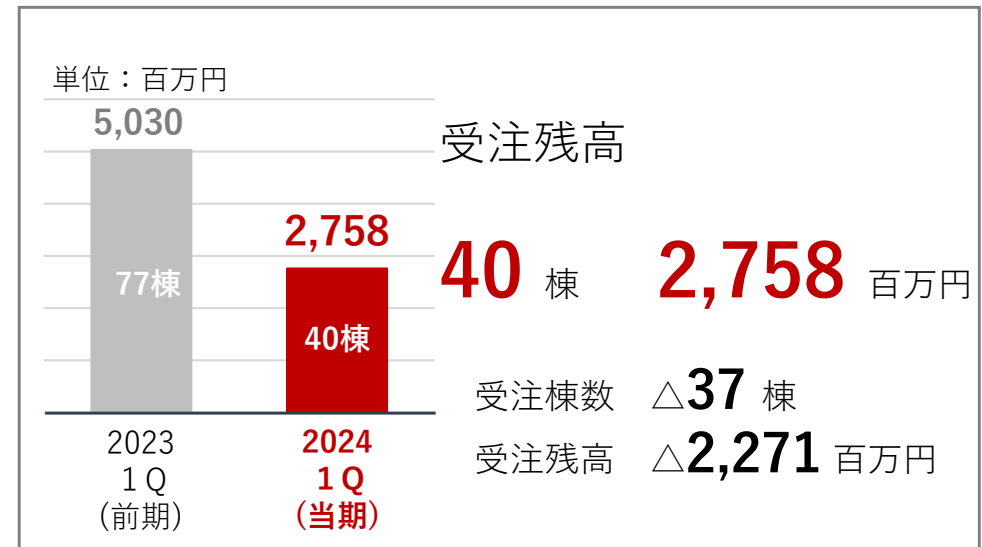
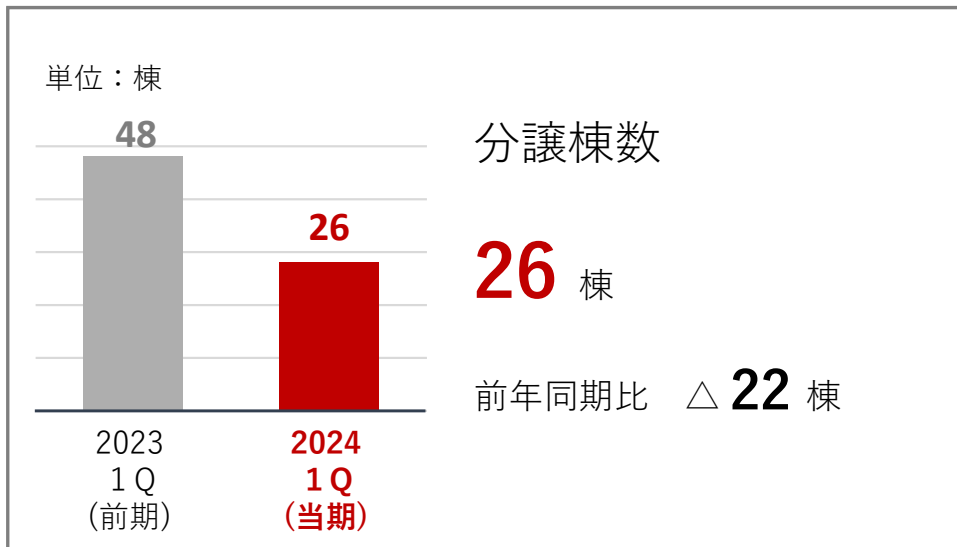
2024年3月期第1四半期 業績ハイライト ~損益計算書~

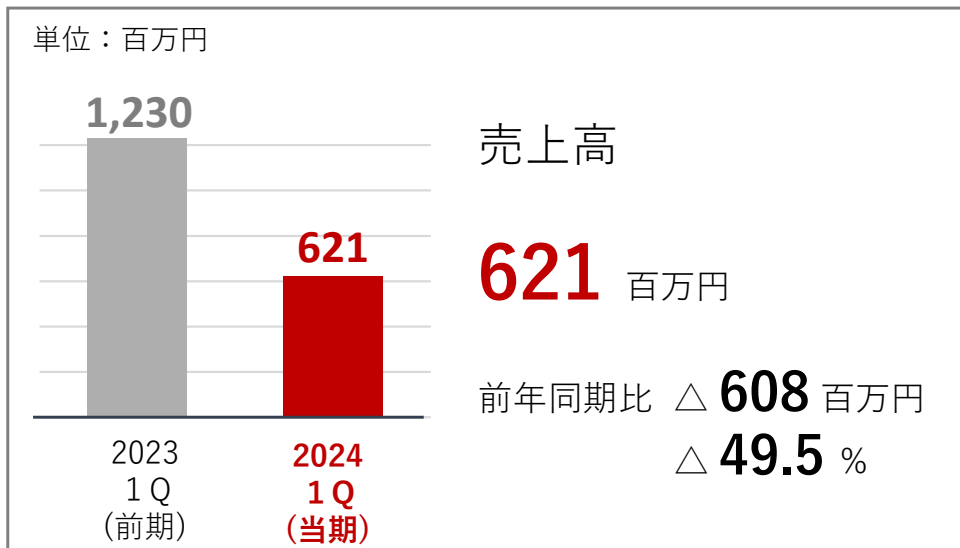


2024年3月期第1四半期 セグメント別ハイライト ~戸建販売事業~

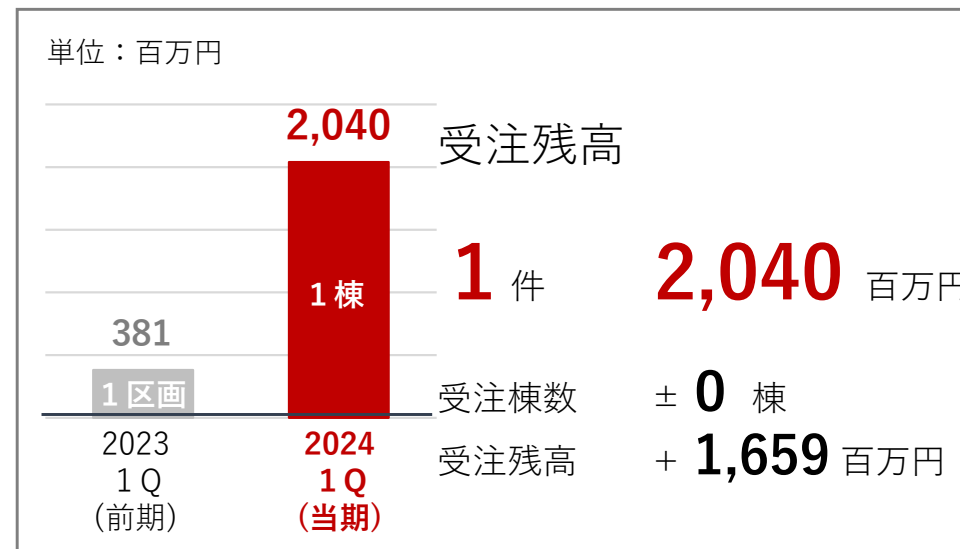
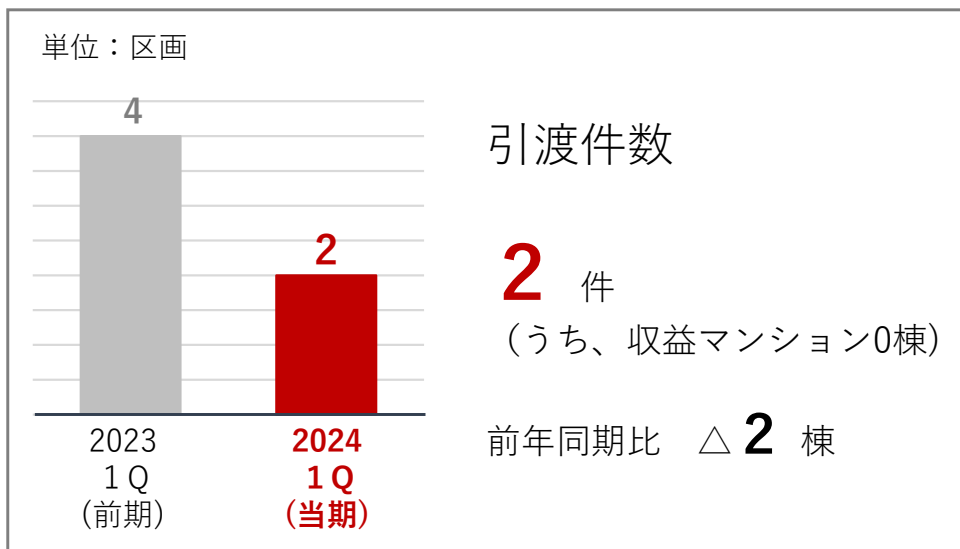


- ・ コロナ特需から需要が反動減となるなかで、販売の進捗が遅れた結果、売上・利益ともに前期比で大幅に減少
- ・ 自社一貫体制の競争優位性を高めるため、仕入れ・設計・施工・販売の連携を強化し、工程管理と魅力ある商品の提供、強い販売力をブラッシュアップさせる





- ・山手線沿線などの希少エリアをメインエリアとする方針は継続
- ・今期は収益マンション5棟を販売予定いずれもプロジェクトの進捗は順調
- ・今期(2024年3月期)を含む仕入準備高は約100億で推移



2024年3月期第1四半期 業績ハイライト ～販管費及び一般管理費～

単位：百万円

	2023/3期 1Q		2024/3期 1Q		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	490	100.0%	538	100.0%	+48	+9.9%
（内訳）広告宣伝費	27	5.5%	41	7.8%	+14	+54.3%
販売手数料	63	12.9%	38	7.1%	△25	△39.7%
人件費	206	42.2%	241	44.7%	+34	+16.6%
租税公課	79	16.2%	97	18.1%	+17	+22.5%
その他	113	23.2%	120	22.3%	+6	+5.6%

- 売上高販管費比率は2022/3期の11.8%から**23.8%**に増加
- YouTubeやLive 配信、Club Agr会員サービスは順調も、販売物件数の増加に伴い広告宣伝費は増加
マンションの引渡し件数の減少等により販売手数料は減少
- 人件費の増加は、人員増によるもの（2022/6末 121名 ⇒ 2023/6末 130名 **+9名**）
- その他の費目については業容拡大に伴う増加

2023年3月期第1四半期 業績ハイライト ～貸借対照表（資産）～

単位：百万円

	2023/3期		2024/3期 1Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	22,772	98.6%	23,927	98.5%	+1,155	+5.1%
現金及び預金	5,970	25.8%	3,281	13.5%	△2,688	△45.0%
販売用不動産	1,398	6.1%	3,099	12.8%	+1,700	+121.6%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	15,066	65.2%	17,129	70.5%	+2,063	+13.7%
その他	336	1.5%	416	1.7%	+79	+23.8%
固定資産	327	1.4%	364	1.5%	+36	+11.3%
資産合計	23,099	100.0%	24,291	100.0%	+1,192	+5.2%

《2023年8月7日時点》

●販売用不動産（完成物件）は前期末の26棟から58棟と増加（+32棟、うち39棟は契約済）

●今期（2024/3期）以降の**仕入準備高は約470億円**で推移（売上換算後、完売ベース、前年同期は約380億円の準備高）

※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

	2023/3期		2024/3期 1Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
負債	17,530	75.9%	19,284	79.4%	+1,753	+10.0%
流動負債	13,559	58.7%	14,605	60.1%	+1,045	+7.7%
固定負債	3,970	17.2%	4,679	19.3%	+708	+17.8%
純資産	5,569	24.1%	5,007	20.6%	△561	△10.1%
株主資本	5,569	24.1%	5,007	20.6%	△561	△10.1%
負債純資産合計	23,099	100.0%	24,291	100.0%	+1,192	+5.2%

●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

(2023/3末 15,209百万円 ⇒ 2023/6末 17,676百万円 +2,466百万円)

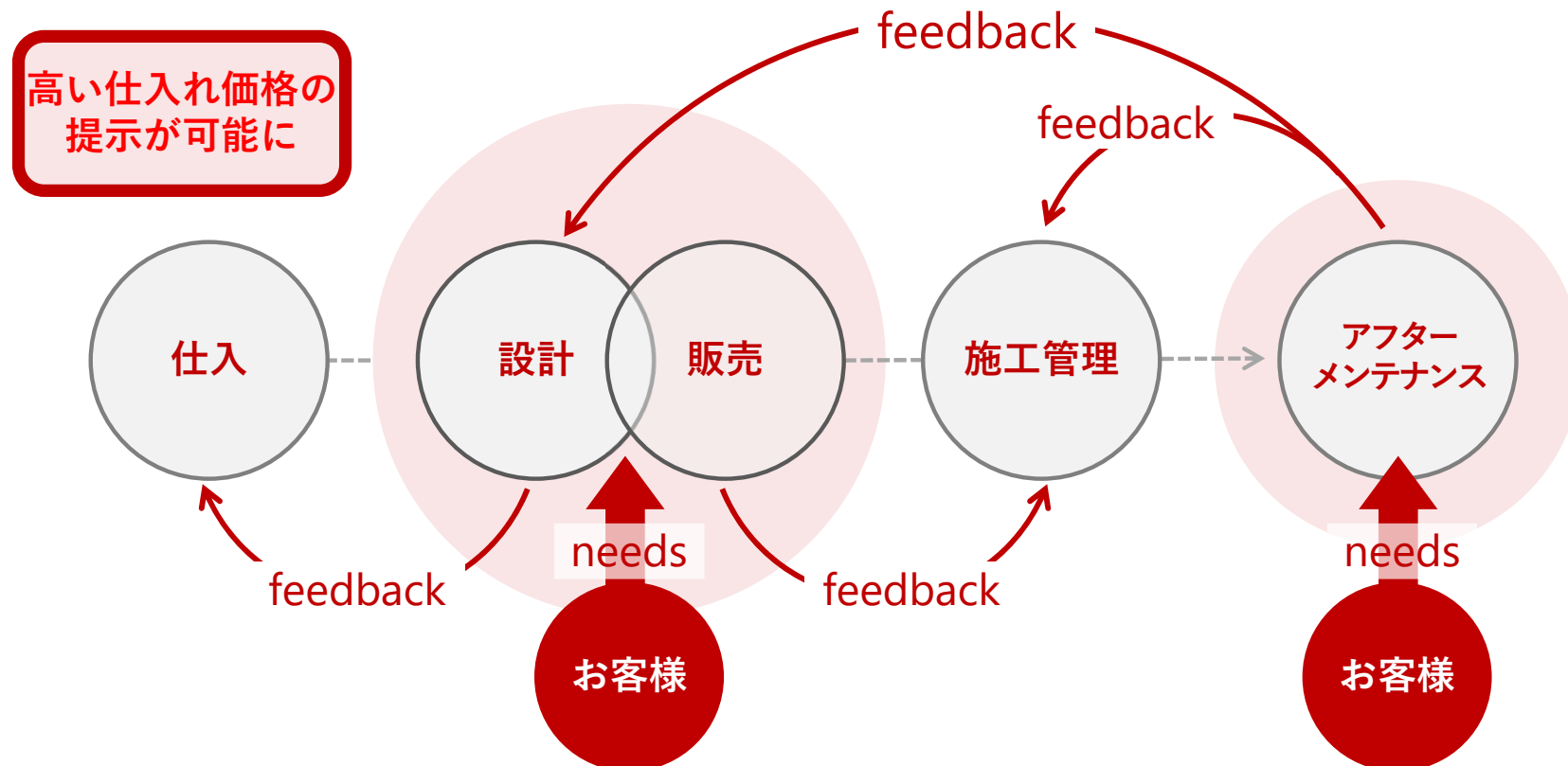
●純資産の減少は、主に前期基準の配当金支払△448百万円及び四半期純損失113百万円によるもの

●自己資本比率は前期末の24.1%から20.6%に低下

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。**



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



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



サステナビリティの推進

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 8 月 7 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 大林 竜一 取 締 役 柿原 宏之 取 締 役 佐々木 榮茂 (社外) 常勤監査役 吉原 三千雄 (社外) 監 査 役 中野 明安 (社外) 監 査 役 戸澤 摂子 (社外)
役職員数	131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。