



アグレ都市デザイン株式会社
証券コード：3467

2024年3月期 第2四半期
決算補足説明資料

2023年11月10日



決算補足説明資料 目次

第1部 2024年3月期 第2四半期実績

損益計算書サマリー	4
セグメント別の業績	5
損益計算書	7
貸借対照表	8
キャッシュ・フロー計算書	9

第2部 アグレ都市デザインについて

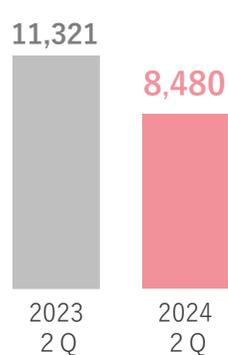
戸建販売事業	12
アセットソリューション事業	14
今後の事業戦略	16
戸建販売事業 トピックス	19
サステナビリティの推進	20
配当政策	21
会社概要	22



第 1 部

2024年 3 月期 第 2 四半期実績

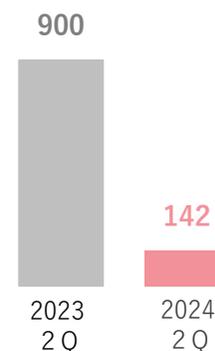
決算概要 | 2024年3月期第2四半期 損益計算書サマリー



売上高

8,480 百万円

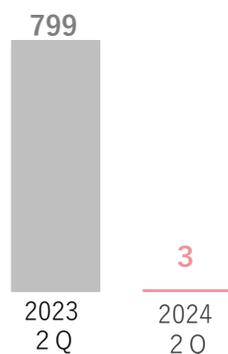
前年同期比 Δ **2,841** 百万円
 Δ **25.1** %



営業利益

142 百万円

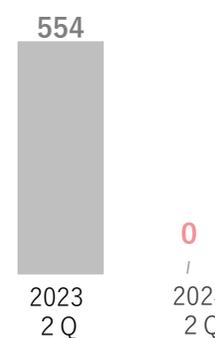
前年同期比 Δ **758** 百万円
 Δ **84.2** %



経常利益

3 百万円

前年同期比 Δ **796** 百万円
 Δ **99.5** %



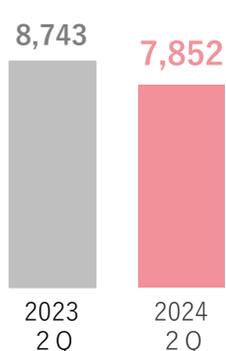
四半期純利益

0 百万円

前年同期比 Δ **554** 百万円
 Δ **99.9** %

決算概要 | 2024年3月期第2四半期

セグメント別の業績 戸建販売事業

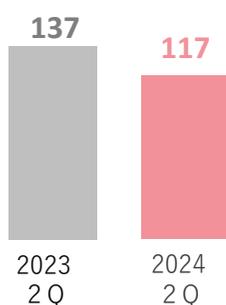


売上高

7,852 百万円

前年同期比 △**891** 百万円
△**10.2** %

- 棚卸資産の早期入れ替えを図るべく、価格改定・値引きを実施したことにより、売上・利益ともに減少
- 11月より第一事業本部(新宿・東京)、第二事業本部(吉祥寺・自由が丘)を新設し、拠点間の仕入れ・設計・施工・販売の連携を強化し、工程管理・魅力ある商品の提供・販売力を洗練



分譲棟数

117 棟

前年同期比 △**20** 棟



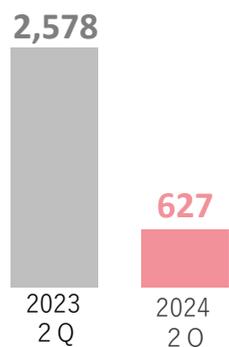
受注残高

34 棟 **2,473** 百万円

受注棟数 △**13** 棟
受注残高 △**893** 百万円

決算概要 | 2024年3月期第2四半期

セグメント別の業績 アセットソリューション事業

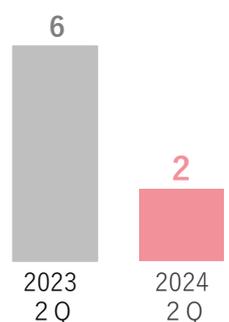


売上高

627 百万円

前年同期比 △ **1,950** 百万円
△ **75.6** %

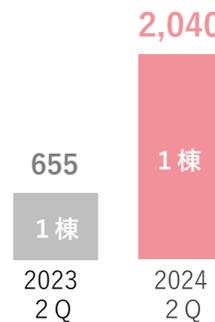
- 2023年9月に引渡し予定の収益マンション1棟が工事の進捗の遅延により3Q以降にずれ込んだため、売上・利益とも減少
- 下期販売予定の収益マンションの工事進捗は順調、引き続き山手線沿線を中心に希少エリアをメインに展開
- 今期(2024年3月期)を含む仕入準備高は約125億で推移来期以降の収益マンションのラインナップも充実



引渡件数

2 件 (うち、収益マンション0棟)

前年同期比 △ **4** 棟
(うち、収益マンション△2棟)



受注残高

1 件 **2,040** 百万円

受注棟数 ± **0** 棟
受注残高 + **1,385** 百万円

決算概要 | 2024年3月期第2四半期

損益計算書 販管費及び一般管理費



単位：百万円

	2023/3期 2Q		2024/3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	1,017	100.0%	1,016	100.0%	△1	△0.1%
（内訳）広告宣伝費	61	6.1%	87	8.6%	+25	+41.5%
販売手数料	144	14.1%	78	7.7%	△66	△45.8%
人件費	409	40.2%	458	45.1%	+49	+12.2%
租税公課	174	17.2%	173	17.0%	△1	△1.0%
その他	227	22.4%	219	21.6%	△8	△3.9%

- 売上高販管費比率は2022/9期の9.0%から**12.0%**に増加
- SNSや動画の積極的な活用、会員サービスをLINE友だちにも拡大
- 販売物件数は前期と同水準も、販売期間が伸び広告宣伝費が増加

- 販売手数料はマンションの引渡しがなかったことから減少
- 人件費の増加は、人員増によるもの
(2022/9末 122名 ⇒ 2023/9末 130名 [+8名])

決算概要 | 2024年3月期第2四半期

貸借対照表 資産



単位：百万円

	2023/3期		2024/3期 2Q		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%	25,499	98.8%	+2,727	+12.0%
現金及び預金	5,970	25.8%	4,432	17.2%	△1,538	△25.8%
販売用不動産	1,398	6.1%	1,475	5.7%	+76	+5.5%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	15,066	65.2%	19,225	74.5%	+4,159	+27.6%
その他	336	1.5%	366	1.4%	+30	+9.0%
固定資産	327	1.4%	305	1.2%	△21	△6.7%
資産合計	23,099	100.0%	25,805	100.0%	+2,705	+11.7%

● 販売用不動産（完成物件）は前期末の26棟から23棟に減少
（△3棟、うち16棟は契約済）

● 今期(2024/3期)以降の

売上換算後
完売ベース

仕入準備高*は約557億円 で推移

前年同期は約512億円

*仕入準備高…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

決算概要 | 2024年3月期第2四半期

貸借対照表 負債・純資産



単位：百万円

	2023/3期		2024/3期 2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
負債	17,530	75.9%	20,684	80.2%	+ 3,153	+ 18.0%
流動負債	13,559	58.7%	16,792	65.1%	+ 3,232	+ 23.8%
固定負債	3,970	17.2%	3,891	15.1%	△79	△2.0%
純資産	5,569	24.1%	5,120	19.8%	△448	△8.1%
株主資本	5,569	24.1%	5,120	19.8%	△448	△8.1%
負債純資産合計	23,099	100.0%	25,805	100.0%	+ 2,705	+ 11.7%

- 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⇒2023/9末 19,066百万円 + 3,856百万円

- 純資産の減少は、主に前期基準の配当金支払 △448百万円によるもの

- 自己資本比率は前期末の24.1%から19.8%に低下

決算概要 | 2024年3月期第2四半期 キャッシュ・フロー計算書



単位：百万円

	2023/3期 2Q	2024/3期 2Q	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,267	△4,947	△3,670
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3	7	+10
財務活動によるキャッシュ・フロー	181	3,394	+3,213
現金及び現金同等物の増減額	△1,089	△1,535	△445
現金及び現金同等物の期首残高	6,012	5,967	△44
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,922	4,432	△490

- 営業活動による資金の減少：事業用地の仕入進捗による棚卸資産の増加4,235百万円が要因
- 投資活動による資金の増加：支店の移転等に伴う敷金保証金の返還による収入が要因
- 財務活動による資金の増加：有利子負債の増加3,856百万円及び配当金の支払448百万円が要因

※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



第2部

アグレ都市デザインについて

戸建販売事業 アグレシオ物件ラインナップ



【新宿支店】 都心部、城北エリア

【東京支店】 城東エリア、千葉県北西部

【吉祥寺支店】 多摩東部、世田谷・杉並・練馬の西部

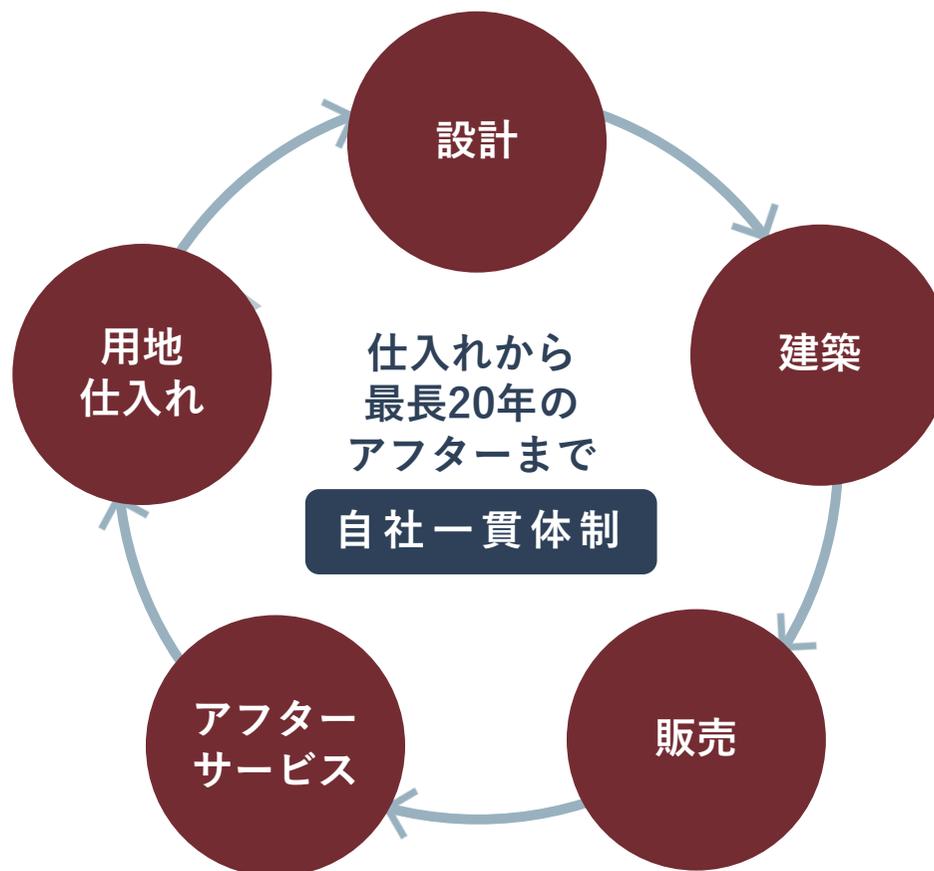
【自由が丘支店】 城南エリア、神奈川東部

東京・神奈川の都心通勤圏内を中心に
1棟から最大44棟まで柔軟に展開



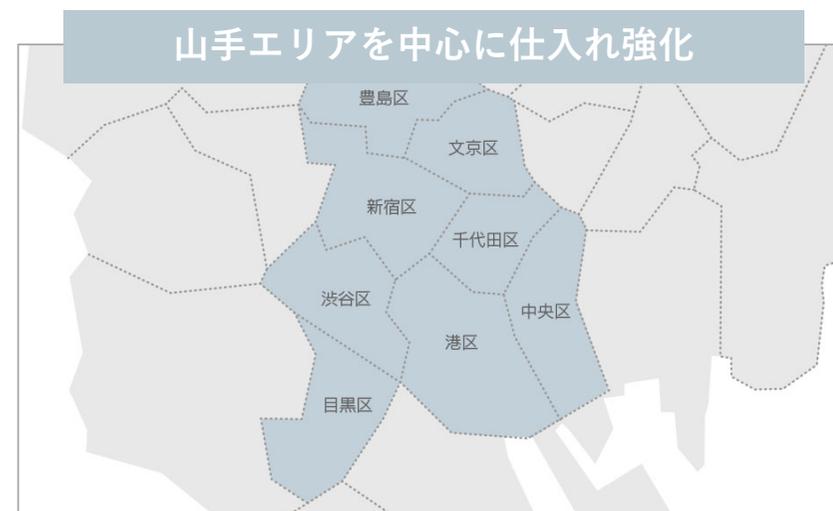
「自社一貫体制」がアグレの競争優位

各ステップで得た顧客のニーズをフィードバック。商品企画に活かし競争優位性を高める循環。

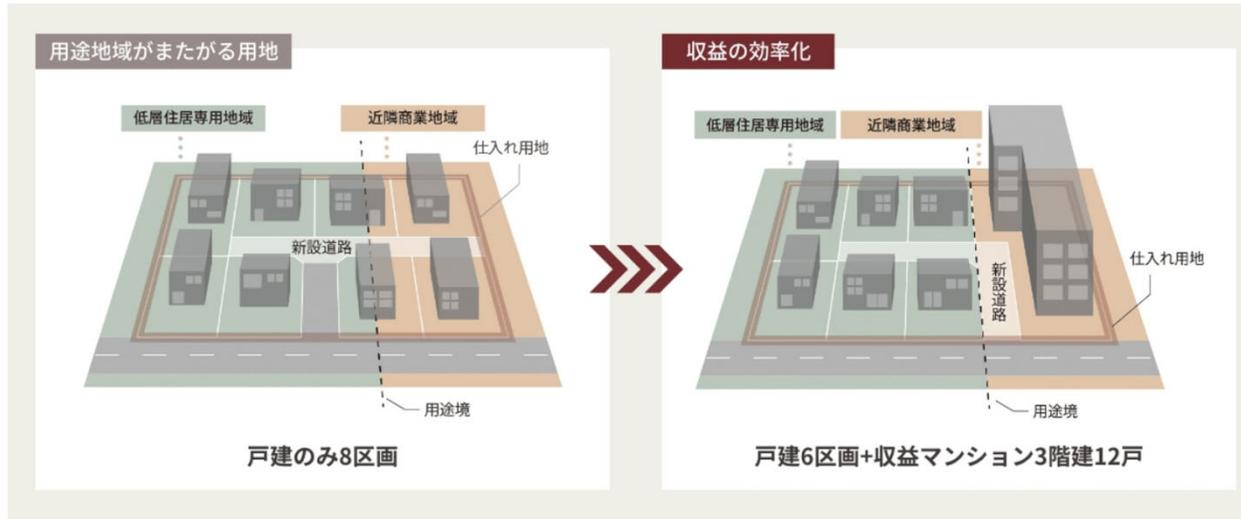




- 希少エリアをメインターゲットとして展開
- 2022年3月期より
収益マンションの建設・販売を本格的に開始
- 収益マンションは竣工と同時に完売
(これまでの実績：マンション7棟、マンション用地18区画)



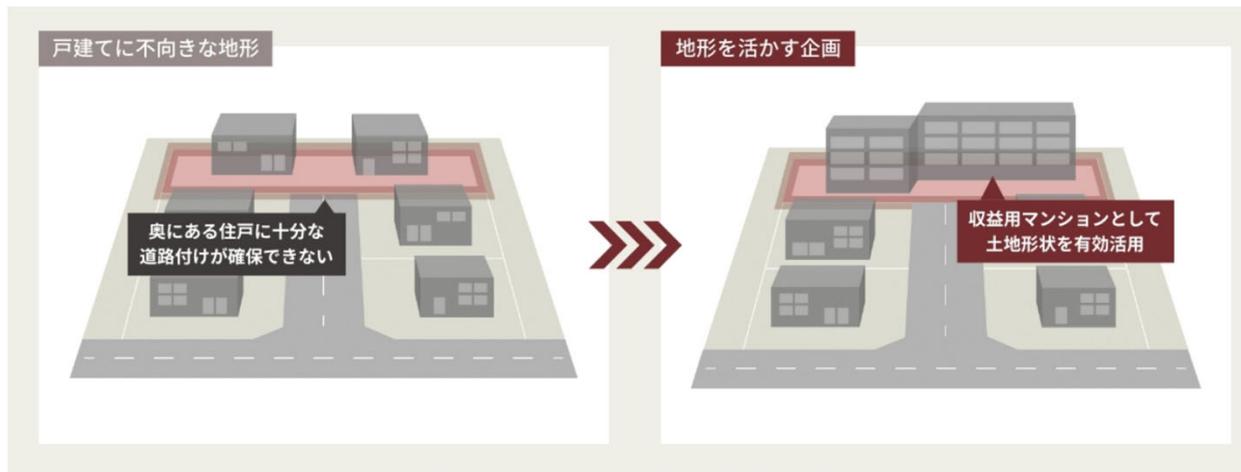
アセットソリューション事業 事例



複数の用途地域にまたがる建築物を整理

各用途地域に合う建築物に分割

収益の効率化を実現



戸建建築には不向きな土地形状

収益用マンションとして
地形を活かした最適な活用を実施

1 自社一貫体制の強化

他社がすぐにはマネできない体制を構築し、それを磨き続ける

- 顧客ニーズに依拠した商品や顧客インサイトに応じた提案型の商品を的確なプロモーションで顧客へ提示して → クロージング
- 販売価格の底上げとコスト削減効果（販売費・建築費）で仕入れの競争力が上昇

2 戸建販売とアセットソリューションのシナジー効果を創出

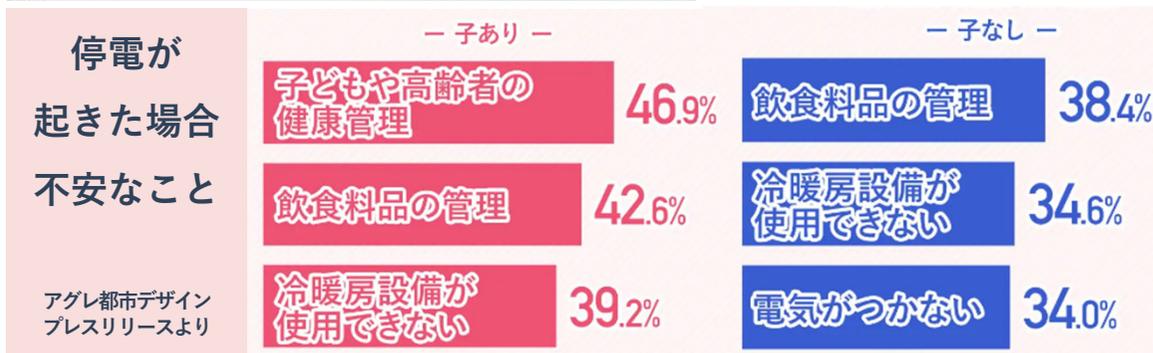
ターゲットエリアの絞り込みによる案件獲得機会の拡大

より都心に近い地域 + 人気住宅地
（環状8号線の内側）



3 M&Aをはじめ、新たな事業領域への取組み

Solene(ソレーネ)シリーズ：太陽光パネルと蓄電池を装備した次世代型住戸。今後2階建て住戸には標準装備として展開予定。



- 太陽光発電定額利用サービス「エネカリ」を採用
初期費用0円 / リース契約期間中は24時間サポート・保証対応
- 電力の自家消費率を最大化し、毎月の光熱費を削減
- 蓄電池は災害時の備えとして強い味方

「戸建て住宅の防災」に関する調査 2023年9月8日(金)~14日(木)リンクアンドパートナーズが提供する調査PR「RRP」によるインターネット調査

「Club Agr (クラブアグレ)」メール会員への新規未公開情報・会員限定情報配信に加え、同様の内容をLINE会員(LINE友だち)にも配信を開始



@agr-urabn

アグレ都市デザイン公式LINEアカウント

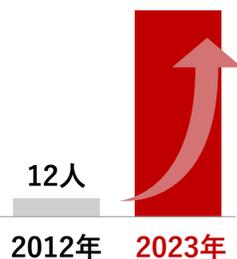
2023年10月から、メールのみならず
LINEによる会員様向け情報の配信も開始

Eメールに比べ、
メッセージ開封率・クリック率が約3倍

人員を強化のうえ
メール会員やSUUMOからお問い合わせの
お客様のほかオフライン接客においても
友だち追加の開拓を積極的に展開中



メール会員
有効会員数は
約1,500人



お客様

戸建販売事業 トピックス ソーシャルメディアマーケティング



Agr Live Connect

2023年 6 月 start



お客様のステップイメージ



- 実際に現地に足を運ばなくとも案内会に参加可能
- 実際の建物内を自社設計士が“ライブ”で建物内をご案内
- リアルタイムで視聴者から質問を受付

匿名参加OK

Eメールのみ登録

アーカイブ配信

案内会の参加ハードルを下げタッチポイントを拡大

YouTube



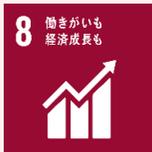
- 実際の現場・建物内を自社設計士やスタッフがご案内
- ナレーションと映像による解説で物件を訴求

Instagram



- 物件の進捗状況などを細やかに配信

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%（配当性向30%）が配当額の目途

	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	132名
発行済株式総数	5,754,000株
株主総数	11,991名 (2023年 9 月30日現在)

2023年11月10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。