

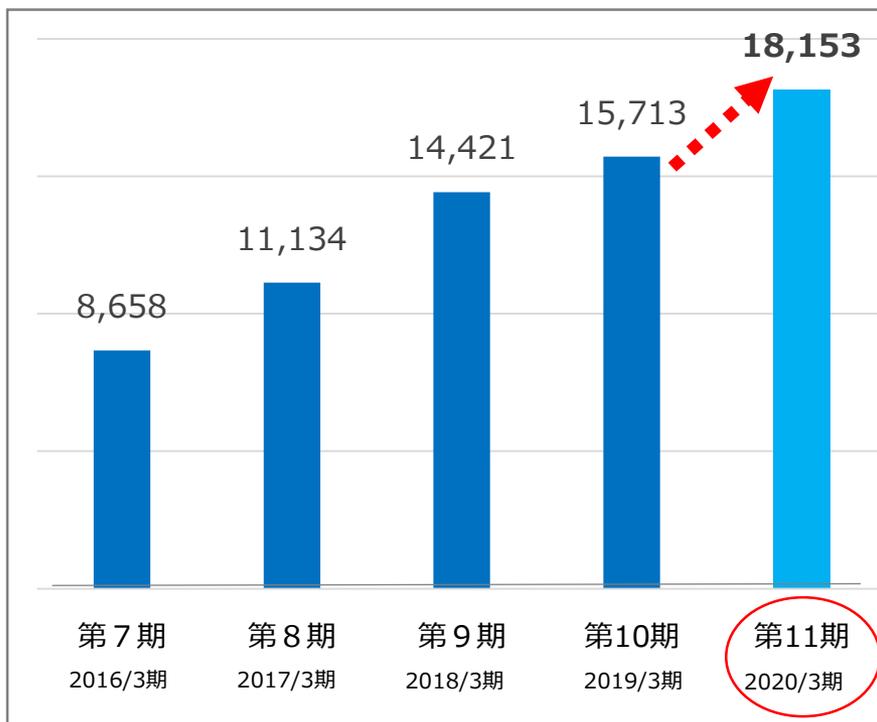
2020年3月期  
決算補足説明資料

2020年5月22日

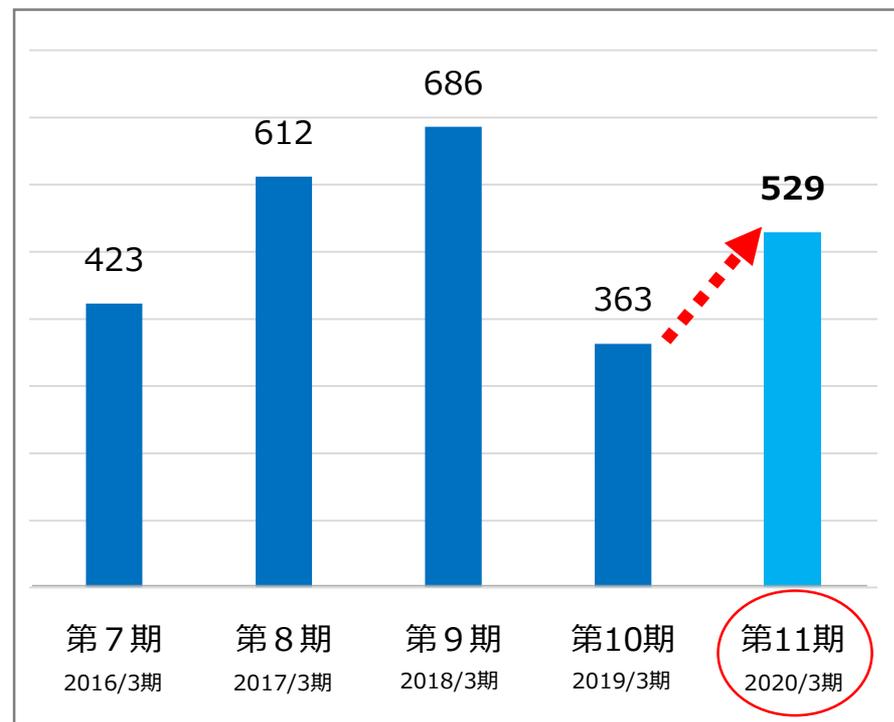
- ・ 決算概要 P - 2 ~
- ・ 事業状況 P - 9 ~
- ・ 業績予想他 P - 13 ~

単位：百万円

売上高



経常利益



- 売上高は過去最高を更新、創業以来10期連続で増収を達成
- 経常利益は、2019年4月に新設したアセットソリューション事業部の貢献もあり対前期比及び予算比ともにプラスで着地

単位：百万円

	2019/3期		2020/3期		2020/3期		前期比		予算比	
	実績 <sup>①</sup>	百分比	予算 <sup>②</sup>	百分比	実績 <sup>③</sup>	百分比	金額 <sup>③-①</sup>	増減比	金額 <sup>③-②</sup>	増減比
売上高	15,713	100.0%	19,659	100.0%	<b>18,153</b>	100.0%	+2,440	+15.5%	△1,505	△7.7%
売上総利益	2,031	12.9%	2,364	12.0%	<b>2,289</b>	12.6%	+257	+12.7%	△75	△3.2%
営業利益	559	3.6%	724	3.7%	<b>705</b>	3.9%	+146	+26.2%	△18	△2.6%
経常利益	363	2.3%	503	2.6%	<b>529</b>	2.9%	+166	+45.7%	+26	+5.3%
当期純利益	245	1.6%	339	1.7%	<b>355</b>	2.0%	+109	+44.5%	+15	+4.6%

- 前期比では、引渡棟数の増加により売上高は+15.5%の増収、過去最高を更新  
事業用地の価格高騰により売上総利益率が伸び悩む中、経費削減に努めた結果、営業利益以下の利益率は改善
- 予算比では、売上高・売上総利益・営業利益はわずかながら下振れしたものの、経費削減効果により経常利益・当期純利益は上振れ着地

単位：百万円

	2019/3期		2020/3期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
戸建販売事業	14,705 271棟	93.6%	<b>17,723</b> <b>302棟</b>	97.6%	+3,018 +31棟	+20.5%
(内訳) 戸建分譲	12,737 234棟	81.1%	<b>15,587</b> <b>278棟</b>	85.8%	+2,849 +44棟	+22.4%
土地分譲	1,967 37区画	12.5%	<b>2,136</b> <b>24区画</b>	11.8%	+168 △13区画	+8.6%
注文住宅 戸建建築請負事業 リノベーション・ リフォーム事業等	1,008 注文住宅 13棟 法人建築請負 41棟 リノベーション・リフォーム 132件	6.4%	<b>430</b> 注文住宅 6棟 法人建築請負 5棟 リノベーション・リフォーム <b>178件</b>	2.4%	△578 △7棟 △36棟 +46棟	△57.3%

	2019/3期	2020/3期	増減
自社販売比率 ※土地分譲を除く	77.4%	<b>83.1%</b>	+5.7 <sub>㊦</sub>
(拠点別内訳)			
本店	86.6%	<b>83.8%</b>	△2.8 <sub>㊦</sub>
たまプラーザ支店	54.4%	<b>72.2%</b>	+17.8 <sub>㊦</sub>
東京支店	75.0%	<b>87.0%</b>	+12.0 <sub>㊦</sub>

単位：百万円

	2019/3期		2020/3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	1,472	100.0%	<b>1,583</b>	100.0%	+111	+7.6%
（内訳）広告宣伝費	276	18.8%	<b>281</b>	17.8%	+4	+1.6%
販売手数料	114	7.8%	<b>118</b>	7.5%	+4	+3.7%
人件費	609	41.4%	<b>650</b>	41.1%	+40	+6.7%
租税公課	206	14.1%	<b>232</b>	14.7%	+25	+12.1%
その他	264	17.9%	<b>301</b>	18.9%	+36	+13.8%

- 売上高販管費比率は**8.7%**（2019/3期は9.4%）前年同期比△**0.7**㊦
- 販売物件数の増加に伴い、広告宣伝費・販売手数料は増加したが、経費削減に努めた結果、売上高の対前年増加率（+15.5%）と比較すると増加率は抑制
- その他の費目については業容拡大に伴う増加、イレギュラーな費用の発生はない

単位：百万円

	2019/3期		2020/3期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	14,225	98.9%	<b>12,337</b>	98.2%	△1,887	△13.3%
現金及び預金	2,450	17.0%	<b>2,404</b>	19.1%	△46	△1.9%
販売用不動産	1,825	12.7%	<b>2,543</b>	20.2%	+718	+39.4%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	9,590	66.7%	<b>7,188</b>	57.2%	△2,401	△25.0%
その他	359	2.5%	<b>201</b>	1.7%	△157	△43.8%
固定資産	153	1.1%	<b>226</b>	1.8%	+72	+47.6%
資産合計	14,378	100.0%	<b>12,564</b>	100.0%	△1,814	△12.6%

«2020年5月22日時点»

- 販売用不動産（完成物件）は、販売棟数増加に伴い前期末の36棟から47棟と増加（+11棟）  
うち16棟は売買契約締結済み
- 不動産市況を見据え用地仕入を厳選したことにより、仕掛販売用不動産は減少
- 今期（2021/3期）以降の仕入準備高は約**228億円**で推移（売上換算後、完売ベース）  
※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

	2019/3期		2020/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	11,779	81.9%	<b>9,723</b>	77.4%	△2,055	△17.5%
流動負債	9,126	63.5%	<b>6,406</b>	51.0%	△2,720	△29.8%
固定負債	2,652	18.4%	<b>3,316</b>	26.4%	+664	+25.0%
純資産	2,599	18.1%	<b>2,840</b>	22.6%	+241	+9.3%
株主資本	2,599	18.1%	<b>2,840</b>	22.6%	+241	+9.3%
負債純資産合計	14,378	100.0%	<b>12,564</b>	100.0%	△1,814	△12.6%

- 負債の減少は、主に販売進捗及び用地仕入厳選に伴う有利子負債の減少によるもの  
(2019/3末 9,607百万円 ⇒ 2020/3末 8,380百万円 △1,227百万円)
- 純資産の増加は、前期基準の配当金支払△114百万円及び当期純利益355百万円によるもの
- 在庫と有利子負債の圧縮効果により、自己資本比率は前期末の18.1%⇒22.6%に改善

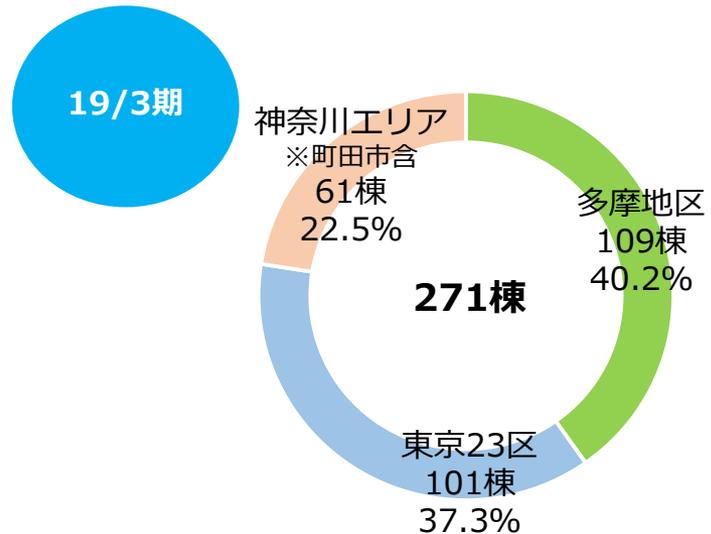
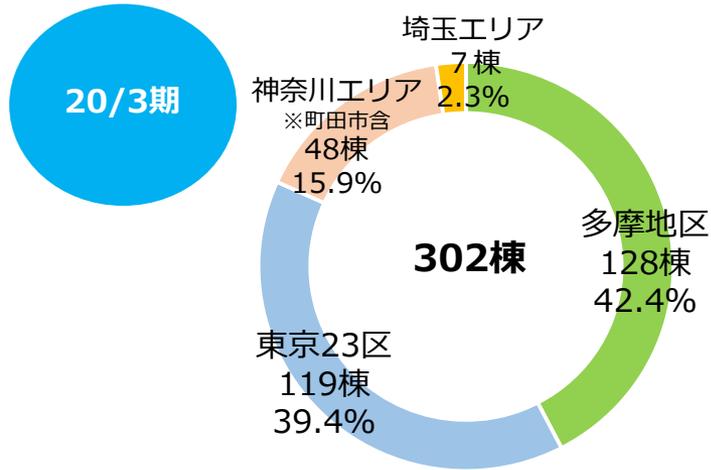
単位：百万円

	2019/3期	2020/3期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,533	<b>1,368</b>	+2,901
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6	△59	△52
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,791	△1,358	△3,150
現金及び現金同等物の増減額	251	△49	△301
現金及び現金同等物の期首残高	2,199	<b>2,450</b>	+251
現金及び現金同等物の期末残高	2,450	<b>2,401</b>	△49

- 営業活動による資金の増加：用地仕入の厳選による、たな卸資産の減少1,683百万円が要因
- 投資活動による資金の減少：東京支店の増床及び本社移転等に伴う敷金の差入49百万円が要因
- 財務活動による資金の減少：販売進捗及び用地仕入厳選に伴う有利子負債の減少1,227百万円が要因

## 2020年3月期 エリア別販売棟数 (戸建販売事業)

■ エリア別販売棟数比 ※土地分譲含む



東京23区

地区	棟数	売上高
葛飾区	28	1,260
練馬区	22	1,232
杉並区	21	1,578
江東区	13	897
足立区	10	422
板橋区	7	355
北区	6	390
世田谷区	4	297
港区	3	413
中野区	3	370
新宿区	1	187
文京区	1	175
<b>合計</b>	<b>119</b>	<b>7,582</b>

神奈川エリア ※町田市含む

地区	棟数	売上高
横浜市	32	1,802
町田市	10	505
川崎市	6	576
<b>合計</b>	<b>48</b>	<b>2,884</b>

多摩地区

単位：百万円

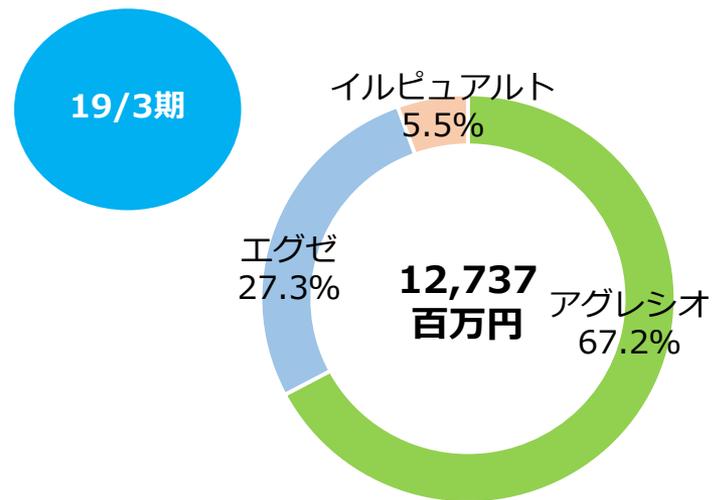
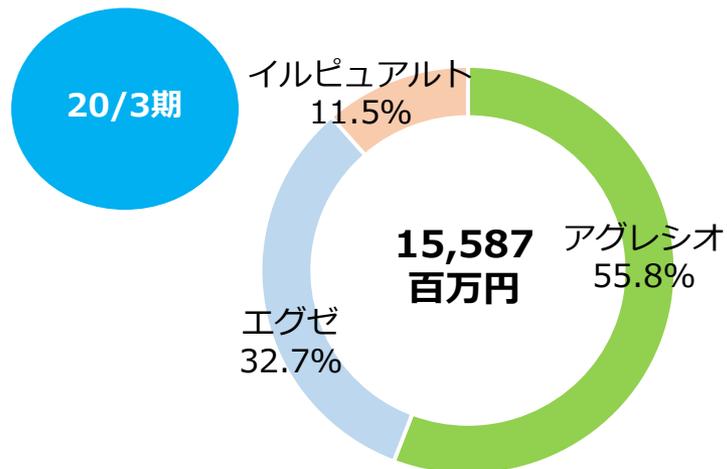
地区	棟数	売上高
西東京市	42	2,068
府中市	20	1,067
調布市	17	1,021
小平市	14	629
三鷹市	11	774
東久留米市	8	315
小金井市	7	363
清瀬市	4	146
立川市	2	84
国立市	2	118
狛江市	1	51
<b>合計</b>	<b>128</b>	<b>6,641</b>

埼玉エリア

地区	棟数	売上高
さいたま市	6	363
川口市	1	251
<b>合計</b>	<b>7</b>	<b>614</b>

## 2020年3月期 商品ラインナップ別業績 (戸建販売事業)

■ ラインナップ別 売上高比



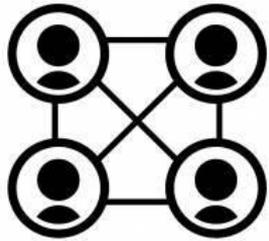
■ ラインナップ別 業績

単位：百万円

ブランド	2020/3期		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	180	8,700	@48.3
エグゼ	78	5,099	@65.4
イルピュアルト	20	1,787	@89.4
<b>小計</b>	<b>278</b>	<b>15,587</b>	<b>@56.1</b>
土地分譲	24区画	2,136	-
<b>合計</b>	<b>302</b>	<b>17,723</b>	-

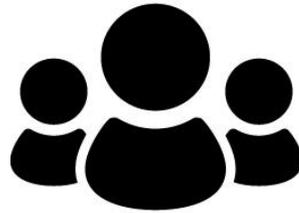
ブランド	2019/3期		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	173	8,562	@49.5
エグゼ	52	3,473	@66.8
イルピュアルト	9	702	@78.0
<b>小計</b>	<b>234</b>	<b>12,737</b>	<b>@54.4</b>
土地分譲	37区画	1,967	-
<b>合計</b>	<b>271</b>	<b>14,705</b>	-

「情報」を収益に！



既存事業の業容拡大に伴い構築されたネットワーク

情報



アセットソリューション事業部



収益マンション



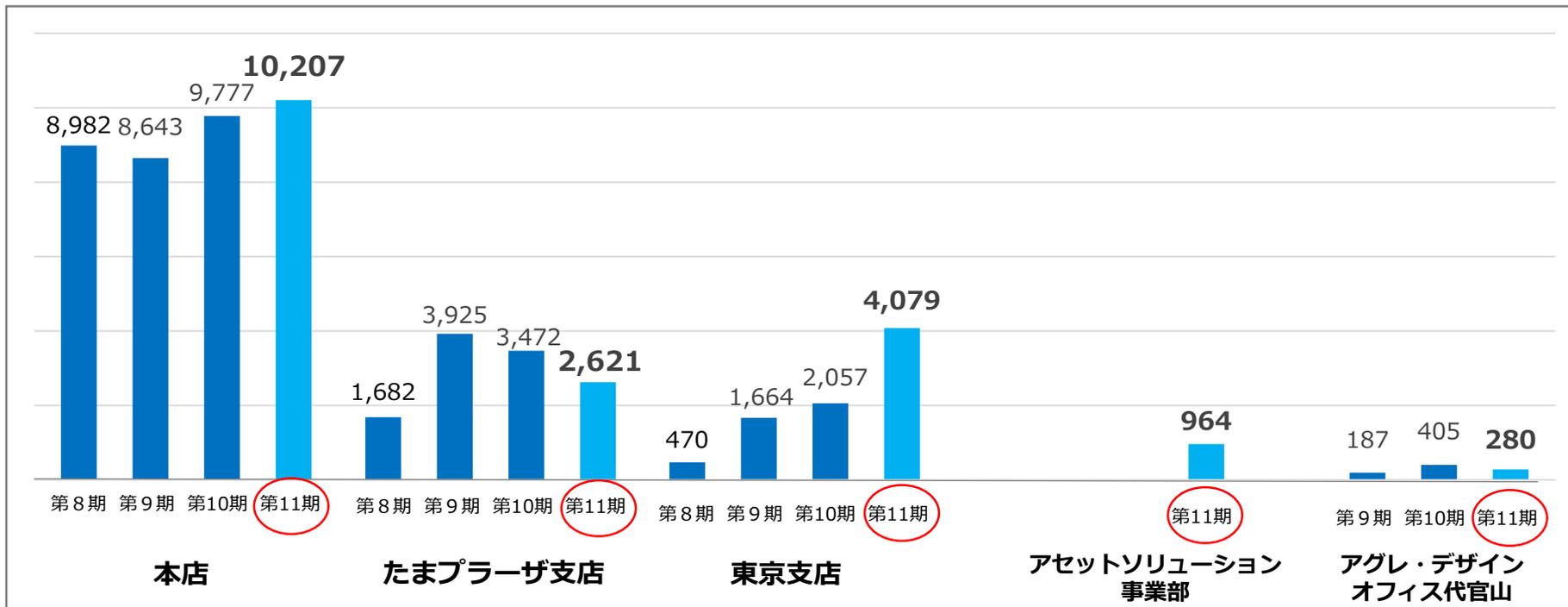
商業用ビル用地



稀少性の高い住宅地



単位：百万円



- 本店は、売上高100億円を達成
- たまプラーザ支店は、第9期の反動もあり売上高が減少するも踊り場と捉え、今後は反転する計画
- 東京支店は、売上高前期比で+98.3%
- アセットソリューション事業部は、設立初年度より収益貢献

2021年3月期の通期業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響を合理的に算定することが困難なことから未定とし、業績予想の開示が可能となった段階で速やかに開示させていただきます。

基準期		年間配当金		
		第2Q末	期 末	合 計
2020年3月期	実績見込 (2020年5月22日公表)	円 銭 0.00	円 銭 <b>18.00</b>	円 銭 18.00
2019年3月期	実 績	0.00	20.00 [ 普通配当 <b>17.00</b> 記念配当 3.00 ]	20.00

- 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し、当期純利益の30%を配当額の目途（配当性向30%）
- 2020年3月期の配当は、1株あたり年間配当金18円（期末配当金18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
- 2021年3月期の配当予想につきましては、現時点では未定とさせていただきます。業績予想の算定が可能となり次第、業績予想値と併せて公表させていただきます。



新宿住友三角広場 完成予想図から抜粋

移転先 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号  
新宿住友ビル31階

移転時期 2020年8月から9月を予定

- 都心部におけるアセットソリューション事業及び戸建販売事業の業容拡大、人材採用の強化を企図した本社移転
- 現在の吉祥寺本社・本店は本店所在地を東京都新宿区へ変更した後、吉祥寺支店に名称を変更予定
- 本社・本店の移転に合わせて、2017年4月に開設したアグレ・デザインオフィス代官山を閉鎖し、経営資源をコア事業に集約

### 原点回帰

「真に質の高い住宅を供給する」  
という理念の更なる追求

### 新規事業

戸建販売事業に続く、  
新たな事業収益の確立

当社のコア事業である戸建販売事業の深耕とアセットソリューション事業部を中心に  
戸建販売事業に続く、新たな事業収益を獲得する事業の確立

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	384百万円			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目31番11号			
役員構成	代表取締役	大林 竜一	取 締 役	野村 公二
	常務取締役	平井 浩之	取 締 役	佐々木 榮茂 (社外)
	常務取締役	唐川 範久	取 締 役	菅原 宏之 (社外)
	取 締 役	伊藤 一也	常勤監査役	野枝 春夫 (社外)
	取 締 役	阿多 賢一	監 査 役	長谷川 陽一郎 (社外)
	取 締 役	柿原 宏之	監 査 役	中野 明安 (社外)
役職員数	94名			
発行済株式総数	5,701,200株			
株主総数	11,176名 (2020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 I R 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。