

2021年3月期

第2四半期 決算補足説明資料

2020年11月2日

目次

- ・ 決算概要 P - 2 ~
- ・ 事業状況 P - 8 ~
- ・ 業績予想他 P - 10 ~

単位：百万円

	2020/3期 2Q		2021/3期 2Q		2021/3期 2Q		前年同期比		予算比	
	実績 ^①	百分比	予算 ^②	百分比	実績 ^③	百分比	金額 ^{③-①}	増減比	金額 ^{③-②}	増減比
売上高	7,885	100.0%	8,255	100.0%	8,257	100.0%	+372	+4.7%	+2	+0.0%
売上総利益	945	12.0%	937	11.4%	992	12.0%	+47	+5.0%	+54	+5.8%
営業利益	201	2.5%	109	1.3%	171	2.1%	△29	△14.7%	+61	+56.0%
経常利益	103	1.3%	16	0.2%	87	1.1%	△15	△15.2%	+71	+440.5%
四半期純利益	71	0.9%	11	0.1%	57	0.7%	△13	△18.6%	+46	+399.5%

- 引渡棟数の増加により前年同期比で4.7%の増収
- 予算比では、戸建住宅(土地分譲を含む)の販売が想定どおり進捗したことにより、売上高は公表数値と同水準で着地。利益面では、土地・建物原価の削減に努めた結果、売上総利益率が当初予想に比べ0.6ポイント改善、各段階利益も予算比で大幅な上振れ着地

単位：百万円

	2020/3期 2Q		2021/3期 2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
戸建販売事業	7,597 133棟	96.4%	8,071 135棟	97.7%	+473 +2棟	+6.2%
(内訳) 戸建分譲	6,995 127棟	88.7%	6,558 119棟	79.4%	△437 △8棟	△6.3%
土地分譲	602 6区画	7.7%	1,513 16区画	18.3%	+911 +10区画	+151.2%
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	287 注文住宅 6棟 法人建築請負 2棟 リノベーション・リフォーム 82件	3.6%	185 注文住宅 3棟 法人建築請負 4棟 リノベーション・リフォーム 42件	2.3%	△101 △3棟 +2棟 △40棟	△35.2%

	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減
自社販売比率 ※土地分譲を除く	84.3%	71.4%	△12.9%
(拠点別内訳)			
吉祥寺支店	80.6%	81.5%	+0.9%
たまプラーザ支店	88.9%	55.0%	△33.9%
東京支店	89.2%	71.4%	△17.8%

単位：百万円

	2020/3期 2Q		2021/3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	744	100.0%	821	100.0%	+76	+10.3%
（内訳）広告宣伝費	139	18.8%	106	13.0%	△33	△23.7%
販売手数料	46	6.2%	77	9.4%	+31	+66.9%
人件費	320	43.0%	318	38.7%	△2	△0.7%
租税公課	95	12.8%	134	16.4%	+39	+41.3%
その他	142	19.2%	184	22.5%	+41	+29.4%

- 売上高販管費比率は9.9%（2020/3期 2Qは9.4%）前年同期比+0.5㊦
- 外部委託販売物件の増加により販売手数料が増加した一方、効率的な広告宣伝活動により広宣費は減少、販売費(広告宣伝費+販売手数料)は、前年同期比△2百万円・△1.2㊦
- 租税公課の増加は、消費税の増加によるもの(消費税率引上げ及び非課税売上割合の増加)
- その他の費目の増加については、業容拡大によるもの

2021年3月期 第2四半期 貸借対照表（資産）

単位：百万円

	2020/3期		2021/3期 2Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
流動資産	12,337	98.2%	13,112	98.4%	+774	+6.3%
現金及び預金	2,404	19.1%	3,384	25.4%	+980	+40.8%
販売用不動産	2,543	20.2%	1,065	8.0%	△1,478	△58.1%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	7,188	57.2%	8,513	63.9%	+1,324	+18.4%
その他	201	1.7%	149	1.1%	△52	△25.9%
固定資産	226	1.8%	217	1.6%	△9	△4.0%
資産合計	12,564	100.0%	13,329	100.0%	+765	+6.1%

«2020年11月2日時点»

- 販売用不動産（完成物件）は、前期末の47棟から22棟と減少（△25棟）、うち18棟は契約済み
- 今期（2021/3期）及び来期（2022/3期）の仕入準備高は約308億円と順調に推移**（売上換算後完売ベース）
※仕入準備高とは、戸建販売事業における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

2021年3月期 第2四半期 貸借対照表（負債・純資産）

単位：百万円

	2020/3期		2021/3期 2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
負債	9,723	77.4%	10,533	79.0%	+809	+8.3%
流動負債	6,406	51.0%	6,896	51.7%	+489	+7.6%
固定負債	3,316	26.4%	3,637	27.3%	+320	+9.7%
純資産	2,840	22.6%	2,795	21.0%	△44	△1.6%
株主資本	2,840	22.6%	2,795	21.0%	△44	△1.6%
負債純資産合計	12,564	100.0%	13,329	100.0%	+765	+6.1%

- 負債の増加は、新型コロナウイルスの影響長期化を見据えた長期運転資金の調達による有利子負債の増加が要因
(2020/3末 8,380百万円 ⇒ 2020/9末 9,119百万円 +739百万円)
- 純資産の減少は、前期基準の配当金支払△102百万円及び四半期純利益+57百万円
- 自己資本比率は、前期末の22.6%⇒21.0%に低下

単位：百万円

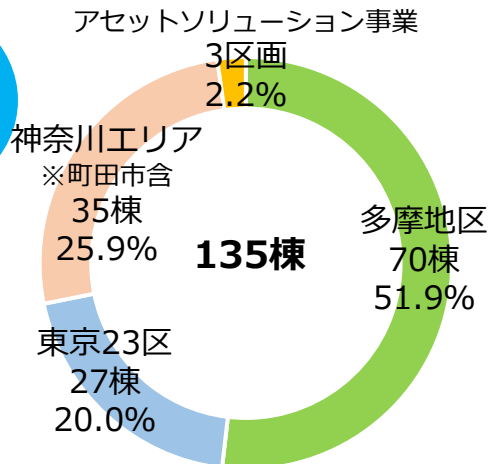
	2020/3期 2Q	2021/3期 2Q	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,198	359	△839
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14	△0	+13
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,530	620	+2,150
現金及び現金同等物の増減額	△345	979	+1,325
現金及び現金同等物の期首残高	2,450	2,401	△49
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,105	3,381	+1,275

- 営業活動による資金の増加：たな卸資産153百万円の減少及び仕入債務174百万円の増加が要因
- 投資活動による資金の減少：定期積金の預入れによる支出が要因
- 財務活動による資金の増加：新型コロナの長期化に備えた有利子負債の増加739百万円が要因

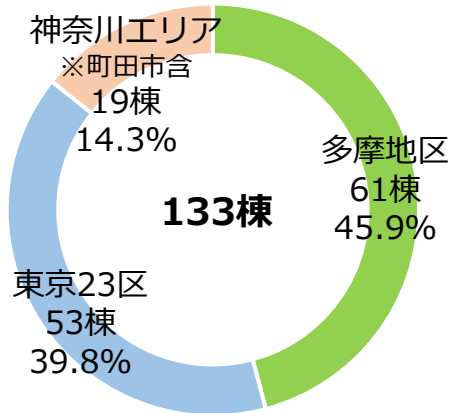
2021年3月期 第2四半期 エリア別販売棟数 (戸建販売事業)

21/3期
2Q

■ エリア別販売棟数比※土地分譲含む



20/3期
2Q



東京23区

地区	棟数	売上高
練馬区	7	444
文京区	4	389
江戸川区	4	237
足立区	4	220
世田谷区	3	247
大田区	2	287
墨田区	2	49
杉並区	1	68
合計	27	1,946

多摩地区

単位：百万円

地区	棟数	売上高
小平市	15	607
三鷹市	11	776
国分寺市	10	566
小金井市	9	497
東久留米市	8	338
西東京市	6	301
多摩市	6	242
府中市	4	217
国立市	1	51
合計	70	3,599

神奈川エリア※町田市含む

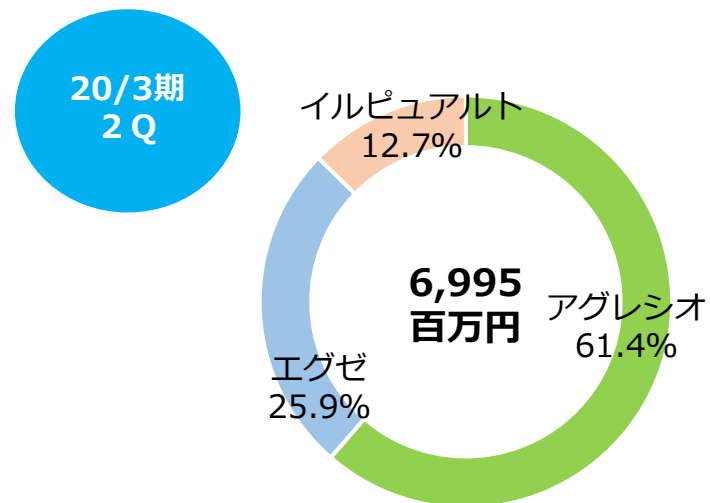
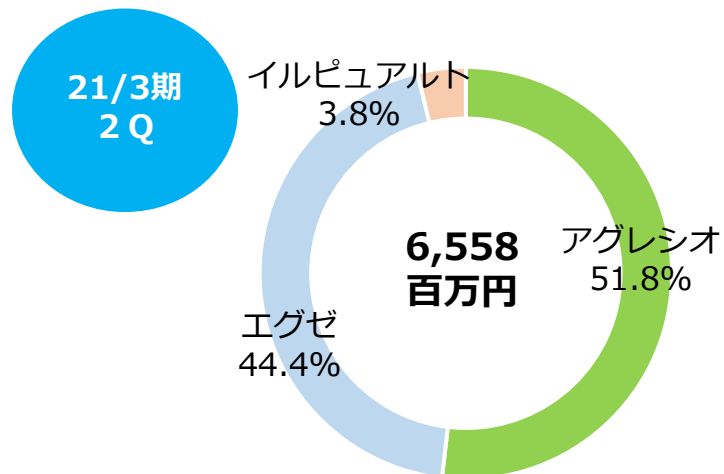
地区	棟数	売上高
横浜市	32	1,757
川崎市	2	166
町田市	1	52
合計	35	1,975

アセットソリューション事業

地区	棟数	売上高
中野区	1	207
目黒区	1	188
豊島区	1	155
合計	3	550

2021年3月期 第2四半期 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	2021/3期 2Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	71	3,400	@47.9
エグゼ	45	2,909	@64.7
イルピュアルト	3	247	@82.5
小計	119	6,558	@55.1
土地分譲	16区画	1,513	-
合計	135	8,071	-

ブランド	2020/3期 2Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	86	4,293	@49.9
エグゼ	30	1,812	@60.4
イルピュアルト	11	888	@80.8
小計	127	6,995	@55.1
土地分譲	6区画	602	-
合計	133	7,597	-

2021年3月期 通期業績予想 (2020年8月3日公表)

単位：百万円

	2020/3期		2021/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	18,153	100.0%	20,633	100.0%	+2,479	+13.7%
売上総利益	2,289	12.6%	2,621	12.7%	+331	+14.5%
営業利益	705	3.9%	817	4.0%	+111	+15.8%
経常利益	529	2.9%	632	3.1%	+103	+19.5%
当期純利益	355	2.0%	428	2.1%	+72	+20.5%

- 新型コロナウイルス感染症の動向には引き続き注視が必要、また、引き続き感染対策を徹底
- 戸建住宅需要は底堅く推移しているものの、第3四半期以降に発売する物件の販売の進捗を見極める必要があることから、通期業績予想は据え置き
- 売上高は過去最高を更新する見込みだが、利益率は前期と同水準で着地する見込み

基準期	年間配当金		
	第2Q末	期 末	合 計
2021年3月期 予 想 (2020年8月3日公表)	円 銭 0.00	円 銭 23.00	円 銭 23.00
2020年3月期 実 績	0.00	18.00	18.00

- 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%）
- 2021年3月期の配当は、1株あたり年間配当金23円（期末配当金23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

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	佐々木 榮茂 (社外)
	常務取締役	平井 浩之	取 締 役	菅原 宏之 (社外)
	常務取締役	唐川 範久	常勤監査役	吉原 三千雄 (社外)
	取 締 役	伊藤 一也	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)
	取 締 役	野村 公二		
役職員数	97名			
発行済株式総数	5,701,200株			
株主総数	8,435名 (2020年9月30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。