

2019年3月期

第2四半期 決算補足説明資料

2018年11月8日

・ 決算概要 P - 2 ~

・ 事業状況 P - 8 ~

・ 業績予想他 P - 12 ~

単位：百万円

	2018/3期 2Q		2019/3期 2Q		2019/3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	5,921	100.0%	6,960	100.0%	7,402	100.0%	+1,480	+25.0%	+441	+6.3%
売上総利益	863	14.6%	971	14.0%	985	13.3%	+122	+14.2%	+14	+1.5%
営業利益	290	4.9%	276	4.0%	272	3.7%	▲17	▲6.0%	▲3	▲1.3%
経常利益	222	3.8%	168	2.4%	174	2.4%	▲48	▲21.9%	+5	+3.1%
四半期純利益	152	2.6%	114	1.6%	118	1.6%	▲34	▲22.4%	+4	+3.6%

- 引渡し棟数の増加により前年同期比で25%の増収
- 予算比では営業利益がわずかながら下振れしたものの、他の段階利益では上振れ着地
- 売上総利益率は予算より低下したものの、増収によりカバー

単位：百万円

	2018/3期 2Q		2019/3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	5,654 116棟	95.5%	6,945 125棟	93.8%	+1,290 + 9 棟	+22.8% + 7.8%
(内訳) 戸建分譲	4,363 80棟	73.7%	5,560 99棟	75.1%	+1,196 +19棟	+27.4% +23.8%
土地分譲	1,290 36区画	21.8%	1,385 26区画	18.7%	+94 ▲10区画	+7.3% ▲27.8%
注文住宅 戸建建築請負事業 リフォーム・ リノベーション事業等	267 注文住宅3棟 法人建築請負12棟	4.5%	457 注文住宅7棟 法人建築請負14棟 リフォーム・リノベーション3件	6.2%	+189 + 4 棟 + 2 棟 + 3 件	+71.1% +133.3% 16.7% -

	2018/3期 2Q	2019/3期 2Q	増 減
自社販売比率 ※土地分譲を除く	82.5%	72.7%	▲9.8%
(拠点別内訳)			
本店	90.2%	85.2%	▲5.0%
たまプラーザ支店	53.8%	50.0%	▲3.8%
東京支店	81.3%	73.3%	▲7.9%

2019年3月期第2四半期 決算短信では、事業セグメントは戸建販売事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

	2018/3期 2 Q		2019/3期 2 Q		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	572	100.0%	712	100.0%	+139	+24.4%
(内訳) 広告宣伝費	97	17.1%	125	17.6%	+27	+28.4%
販売手数料	30	5.3%	65	9.2%	+35	+116.9%
人件費	248	43.4%	288	40.5%	+39	+16.0%
租税公課	82	14.4%	95	13.4%	+13	+16.1%
その他	113	19.8%	137	19.3%	+23	+20.6%

- 売上高販管費比率は**9.6%**（2018/3期 2 Qは9.7%）前年同期比**▲0.1**㊦
- 広宣費の増加は、販売物件数の増加によるもの（広宣費発生物件数2017/9末 **57物件**⇒2018/9末 **72物件**）
- 販売手数料の増加は、予算上3 Q以降の引渡し（販売手数料の計上）を予定していた外部委託販売物件の一部が2 Qに前倒しで引渡しとなったことによるもの（当初予算46百万円 差異+19百万円）
- 人件費の増加は、人員増（**+14名** 2017/9末 **73名**⇒2018/9末 **87名**）によるもの
- 租税公課の増加は、用地仕入の進捗に伴う控除対象外消費税の増加によるもの

	2018/3期		2019/3期 2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	11,667	98.7%	14,255	98.9%	+2,587	+22.2%
現金及び預金	2,203	18.6%	2,038	14.1%	▲165	▲7.5%
販売用不動産	1,317	11.1%	1,462	10.1%	+144	+11.0%
仕掛販売用不動産 （未成工事支出金含む）	7,780	65.8%	10,391	72.1%	+2,610	+33.6%
その他	365	3.2%	363	2.6%	▲2	▲0.7%
固定資産	157	1.3%	156	1.1%	▲1	▲0.6%
資産合計	11,825	100.0%	14,411	100.0%	+2,586	+21.9%

●販売用不動産（完成物件）は、前期末の27棟から28棟と増加（+1棟）、うち11棟は契約済（2018年11月8日現在）

●今期（2019/3期）及び来期（2020/3期）の仕入準備高は合計で約311億円と順調に推移（2018年11月8日現在）

※仕入準備高 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）に換算した金額であり、上記311億円は第2四半期までに売上計上済の物件（74億円）及び売買契約締結済で未引渡の物件（31億円）に加え、販売中並びにこれから販売を開始する物件（併せて205億円）で構成

	2018/3期		2019/3期 2Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	9,318	78.8%	11,940	82.9%	+2,621	+28.1%
流動負債	6,247	52.8%	8,134	56.4%	+1,886	+30.2%
固定負債	3,070	26.0%	3,805	26.5%	+735	+24.0%
純資産	2,507	21.2%	2,471	17.1%	▲35	▲1.4%
株主資本	2,507	21.2%	2,471	17.1%	▲35	▲1.4%
負債純資産合計	11,825	100.0%	14,411	100.0%	+2,586	+21.9%

- 負債の増加は、順調な用地仕入に伴う有利子負債の増加によるもの
(2018/3末 7,647百万円 ⇒ 2018/9末 10,174百万円 +2,527百万円)
- 純資産の減少は、主に前期基準の配当金支払▲156百万円及び四半期純利益118百万円
- バランスシートの拡大により、自己資本比率は、前期末の21.2%⇒17.1%に低下

単位：百万円

	2018/3期 2Q	2019/3期 2Q	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲141	▲2,526	▲2,385
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲24	2	+26
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲176	2,363	+2,540
現金及び現金同等物の増減額	▲342	▲160	+181
現金及び現金同等物の期首残高	2,269	2,199	▲70
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,927	2,038	+111

- 営業活動による資金の減少：戸建用地の仕入の進捗によるたな卸資産の増加 2,755百万円が要因
- 投資活動による資金の増加：定期積金の払戻による収入 4百万円が要因
- 財務活動による資金の増加：戸建用地の仕入の進捗による有利子負債の増加 2,527百万円が要因

東京・神奈川（都心通勤圏内）をメインに事業展開

本店（吉祥寺）

東京支店（神保町）

多摩東部
世田谷・杉並・練馬の西部

都心部・城北・城東エリア

たまプラーザ支店

アグレ・デザインオフィス代官山

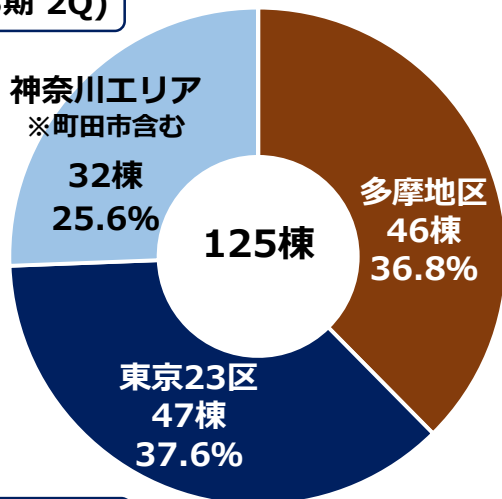
神奈川東部

リノベーション・リフォーム

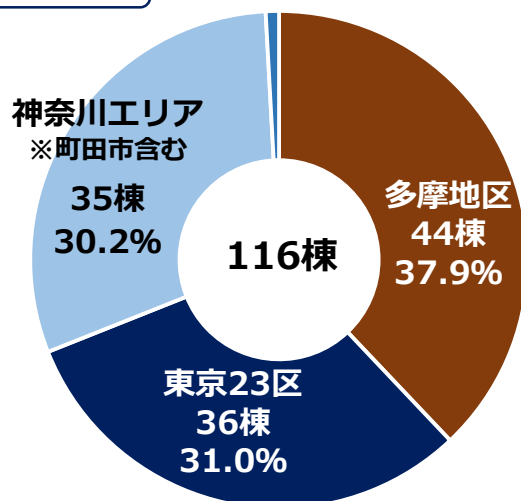
- **本店**：既存エリアに加え杉並・世田谷の全域に注力
- **たまプラーザ支店**：東急東横・小田急・相鉄・南武沿線に拡大
- **東京支店**：都心部・城北（豊島・北）・城東（江戸川・墨田）へ拡大
- **代官山**：都心マンションのリノベーション・戸建の高額リフォームへ進出

■ エリア別 販売棟数比 ※土地分譲含む

今期 (19/3期 2Q)



前期 (18/3期 2Q)



東京23区

地区	棟数	売上高
杉並区	16	1,167
豊島区	8	428
練馬区	7	411
墨田区	7	229
北区	4	304
江戸川区	3	188
世田谷区	1	78
板橋区	1	54
合計	47	2,864

多摩地区

(単位 百万円)

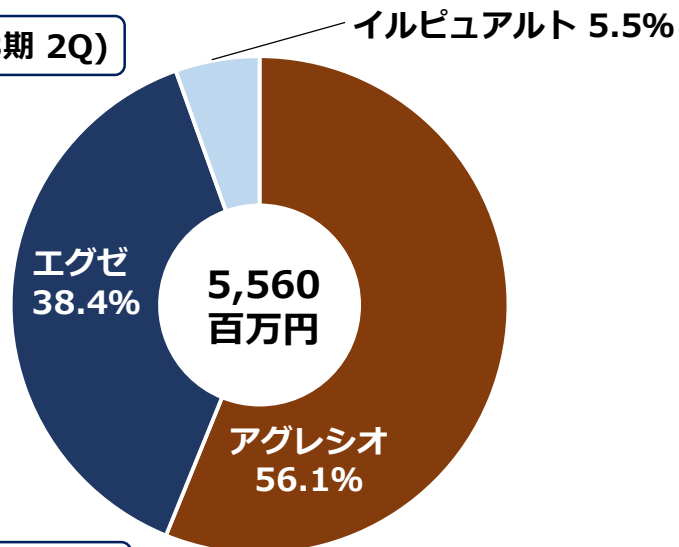
地区	棟数	売上高
西東京市	13	567
調布市	11	714
三鷹市	6	297
小金井市	5	247
狛江市	3	176
府中市	3	163
武蔵野市	2	140
国立市	1	51
国分寺市	1	46
立川市	1	38
合計	46	2,444

神奈川エリア ※町田市含む

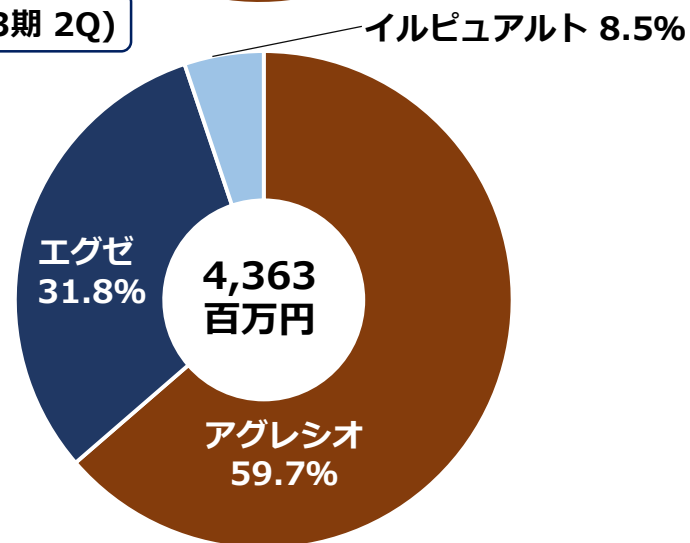
地区	棟数	売上高
相模原市	14	564
町田市	9	456
横浜市	6	456
川崎市	2	113
大和市	1	44
合計	32	1,636

商品ラインナップ別 売上高比

今期 (19/3期 2Q)



前期 (18/3期 2Q)

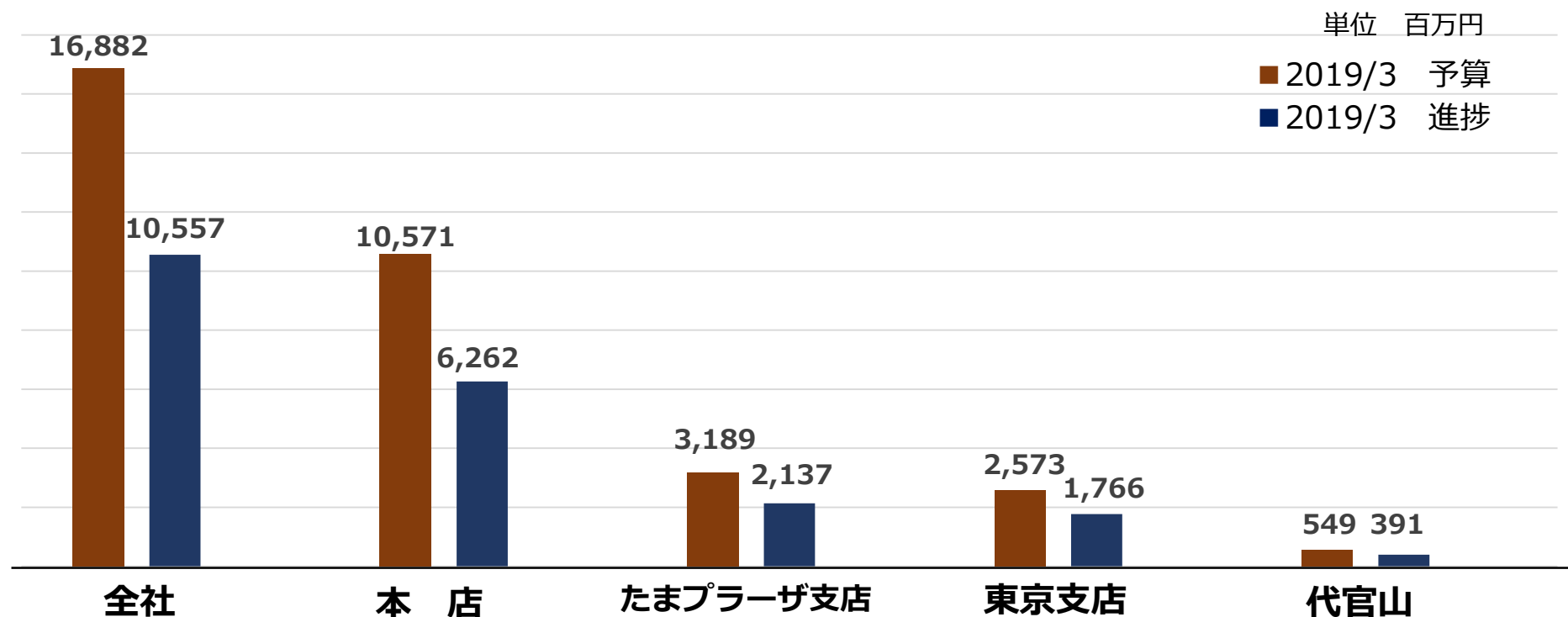


商品ラインナップ別 業績

(単位 百万円)

ブランド	2019/3期 2Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	64	3,121	@48.8
エグゼ	31	2,134	@68.8
イルピュアルト	4	304	@76.2
小計	99	5,560	@56.2
土地分譲	26区画	1,385	-
合計	125	6,945	-

ブランド	2018/3期 2Q		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	53	2,604	@49.1
エグゼ	23	1,388	@60.4
イルピュアルト	4	371	@92.8
小計	80	4,363	@54.5
土地分譲	36区画	1,290	-
合計	116	5,654	-



- **売上予算合計**：16,882百万円に対して進捗率**62.5%**（10,557百万円）※前年同期の進捗率 62.9%
- **戸建販売事業**：2019/3期予算（15,842百万円279棟）に対して契約完了（契約完了で未引渡の物件を含む）ベースでの売上進捗率**60.5%**（9,577百万円176棟） ※前年同期の進捗率 60.7%
- **注文・戸建建築請負事業**：2019/3期予算（1,039百万円53棟）に対して契約完了（契約完了で未引渡の物件を含む）ベースでの売上進捗率**94.2%**（979百万円58棟） ※前年同期の進捗率 103.0%

単位：百万円

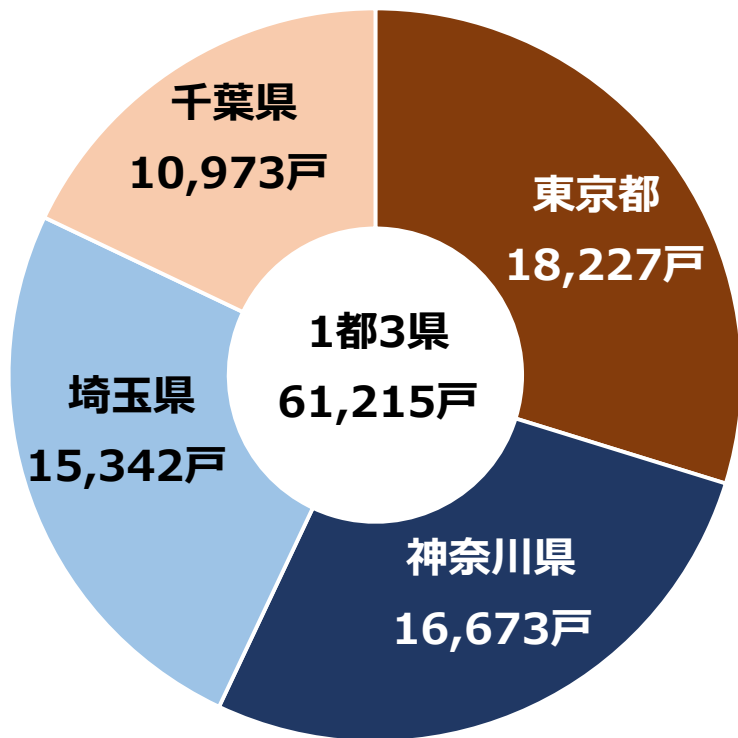
	2018/3期		2019/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	14,421	100.0%	16,882	100.0%	+2,460	+17.1%
売上総利益	2,097	14.5%	2,460	14.6%	+362	+17.3%
営業利益	818	5.7%	929	5.5%	+111	+13.6%
経常利益	686	4.8%	743	4.4%	+57	+8.4%
当期純利益	471	3.3%	513	3.0%	+41	+8.8%

- 『たまプラーザ支店』『東京支店』の業容拡大による売上高への貢献
- 売上高・利益とも過去最高を更新する見込み

基準期	年間配当金		
	第2Q末	期 末	合 計
2019年3月期 (2018年5月7日公表)	円 銭 0.00	円 銭 27.00	円 銭 27.00
2019年3月期 (2018年8月6日公表)	0.00	30.00 (普通配当 27.00 記念配当 3.00)	30.00
2018年3月期	0.00	27.50 (普通配当 25.00 記念配当 2.50)	27.50

- 東京証券取引所市場第一部銘柄に指定（2018年7月31日）されたことを記念し、2019年3月期の期末配当金について **1株につき3円の記念配当**を実施予定
- 2019年3月期の1株あたり年間配当金は、普通配当27円と合わせて**30円**を予定

2017年度 着工新設住宅戸数（戸建分譲）



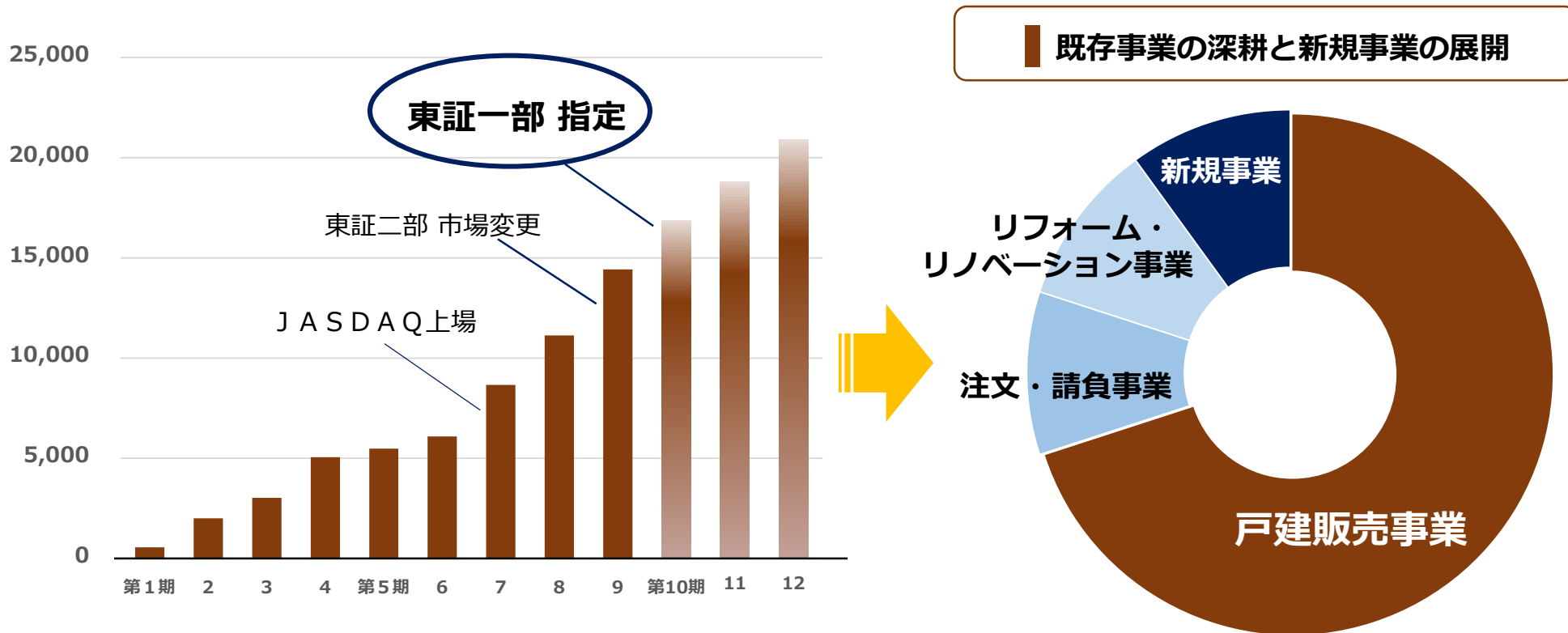
国土交通省 建築着工統計調査報告（平成29年度計）

都道府県別人口増減率 ※人口が増加した7都県

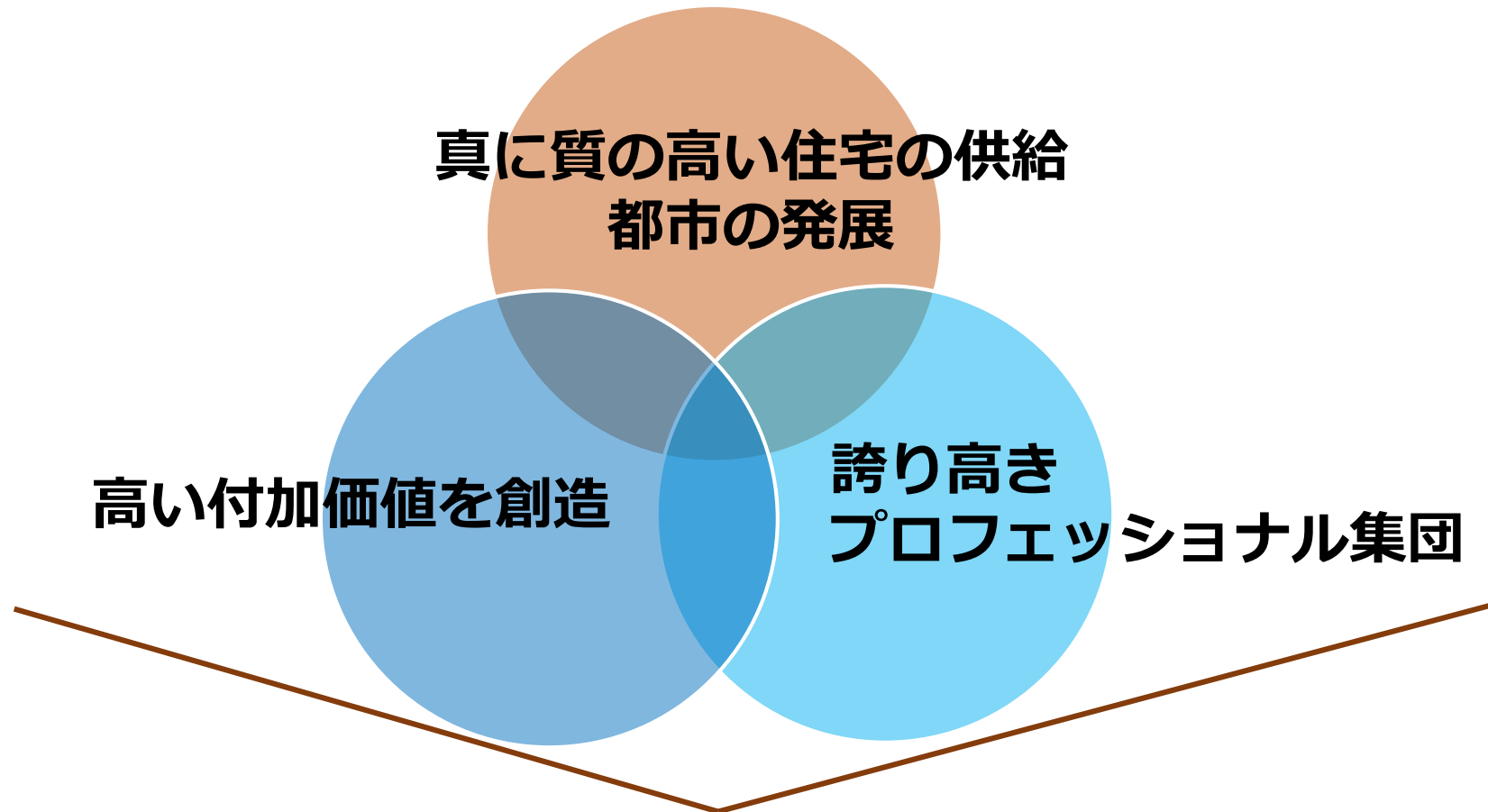
順位	都道府県	人口増減率	
		2017	2016
1	東京都	0.73	0.80
2	埼玉県	0.28	0.32
3	沖縄県	0.26	0.40
4	愛知県	0.24	0.32
5	千葉県	0.16	0.21
6	神奈川県	0.15	0.20
7	福岡県	0.04	0.06

総務省 人口推計（平成29年10月1日現在）

- 東京・神奈川（都心通勤圏内）をメインに事業展開し、人口増加率の高い東京・神奈川でシェアを拡大
- 本店・たまプラーザ支店・東京支店における仕入から販売まで完結できる体制の構築
- 販売力の強化と仕入の厳選・建物原価の再考・圧縮



- 3拠点（本店・たまプラーザ支店・東京支店）での**戸建販売事業**・売上高300億円
- 本店（法人請負部門）での**注文住宅・法人建築請負事業**の強化
- 代官山での**リフォーム・リノベーション事業**の展開
- 既存事業において培ってきた知見や技術で**新規事業**への展開



ハイクオリティな商品の供給継続と業容拡大

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)
	取 締 役	伊藤 一也	取 締 役	菅原 宏之 (社外)
	取 締 役	阿多 賢一	常勤監査役	野枝 春夫 (社外)
	取 締 役	唐川 範久	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	88名			
発行済株式総数	5,701,200株			
株主総数	2,771名 (2018年9月30日現在)			

- 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。

本資料に関するお問合せ
アグレ都市デザイン株式会社 経営管理部
電話 0422-27-2752
E-mail ir@agr-urban.co.jp
URL <https://www.agr-urban.co.jp/>