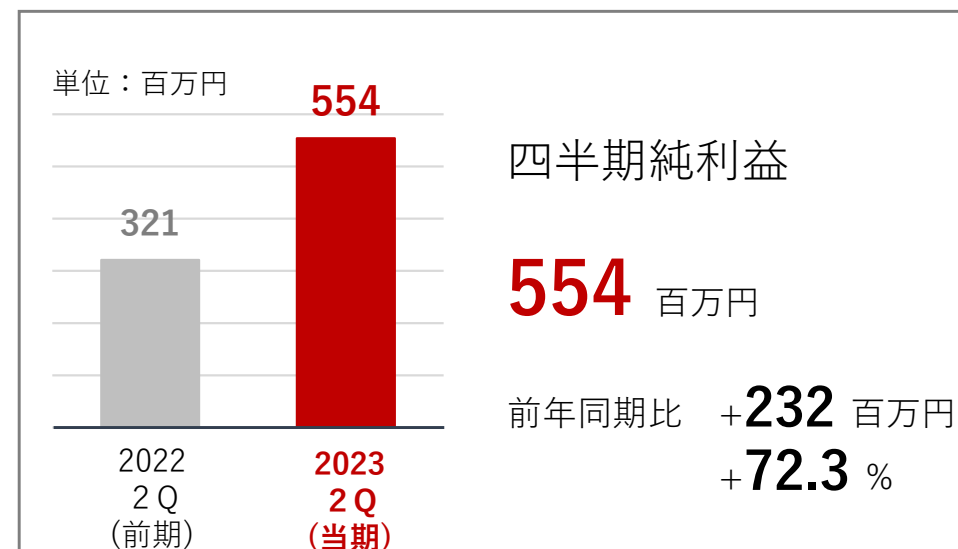
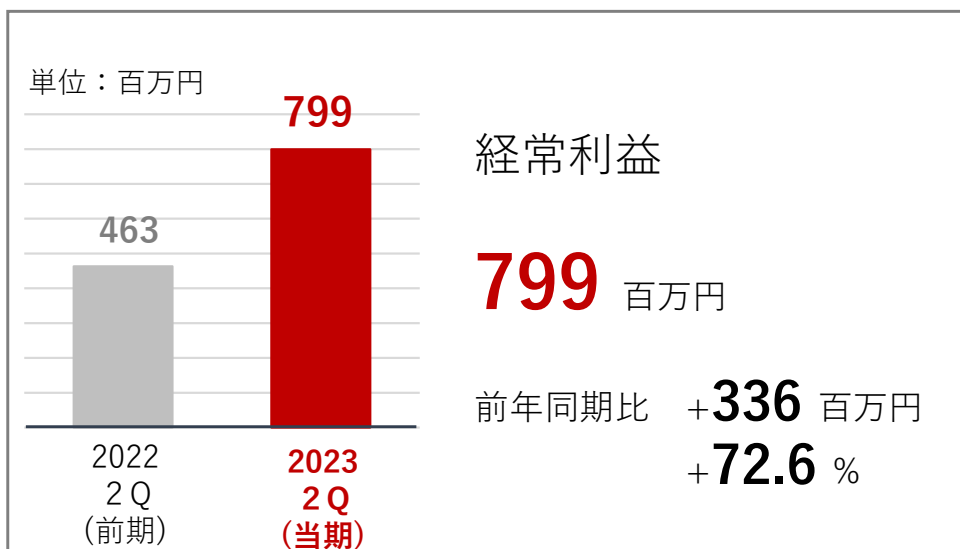
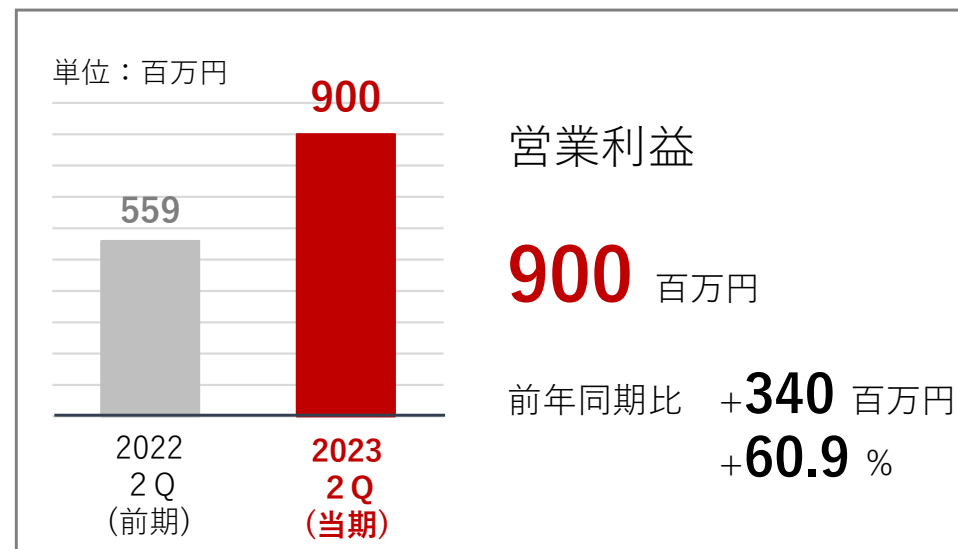
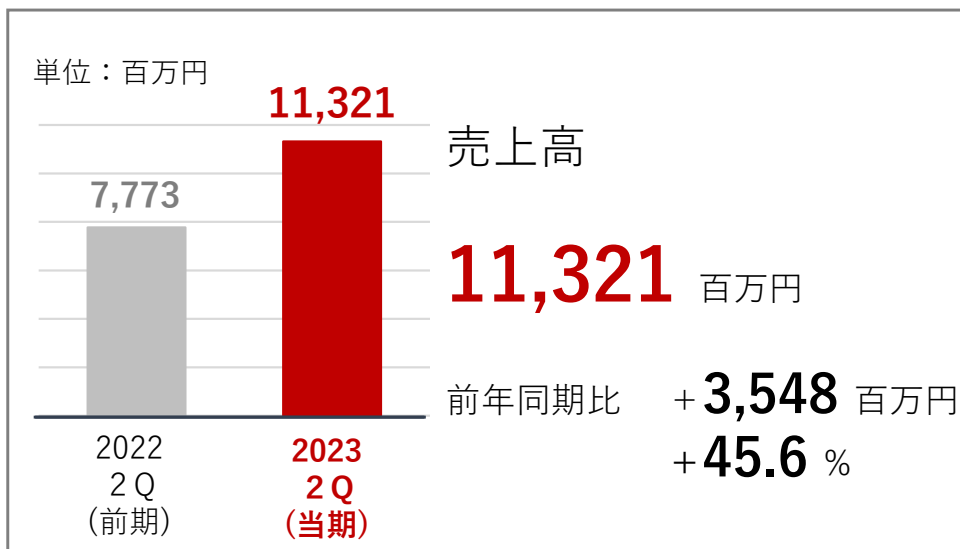


2023年3月期 第2四半期

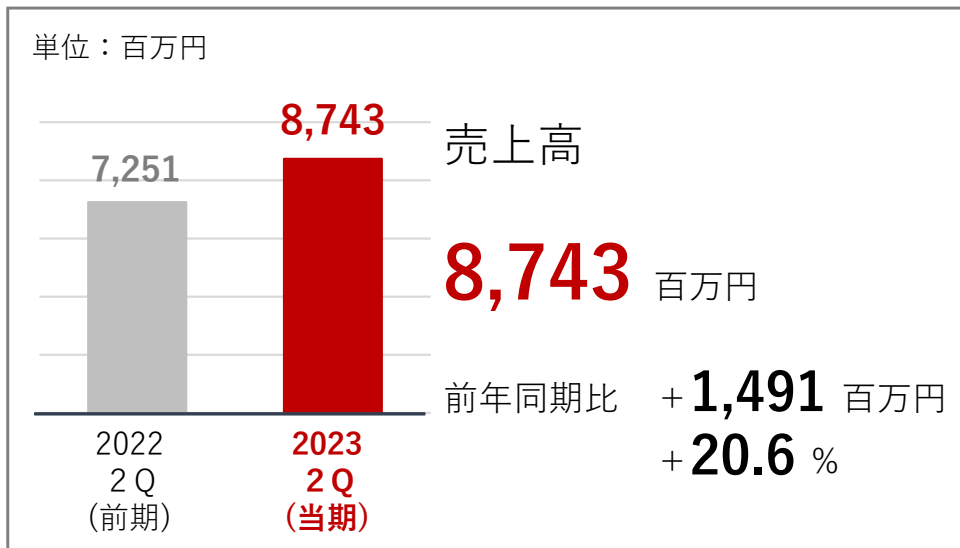
決算補足説明資料

2022年11月7日

2023年3月期第2四半期 業績ハイライト ~損益計算書~



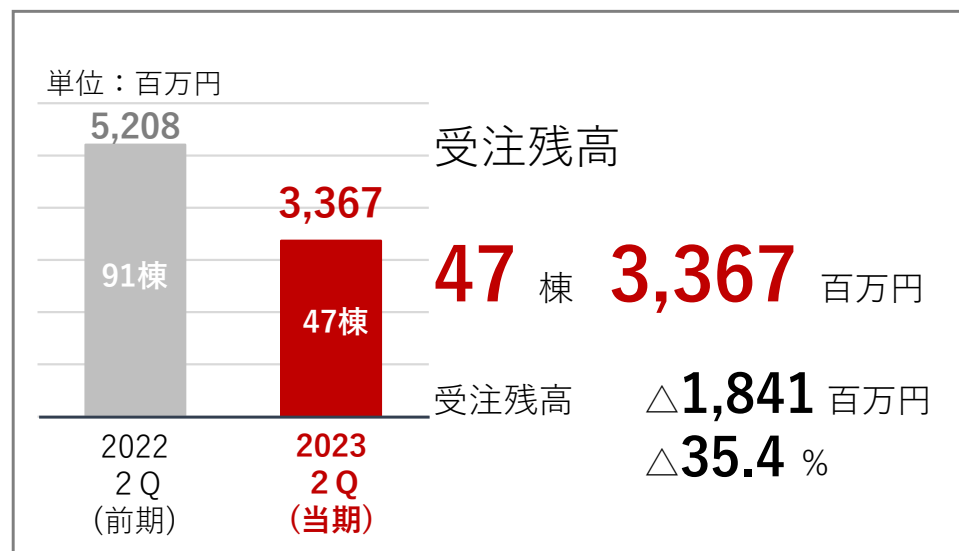
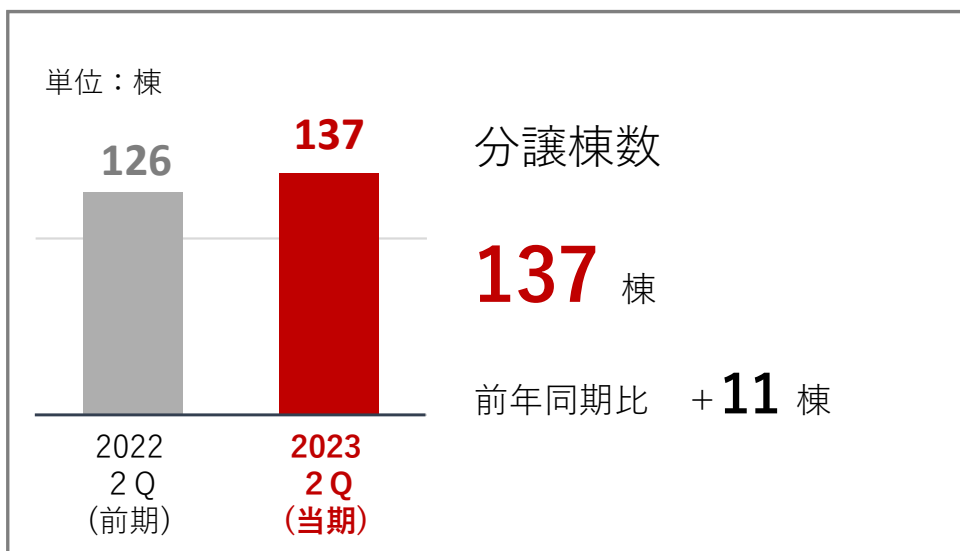
2023年3月期第2四半期 セグメント別ハイライト ~戸建販売事業~



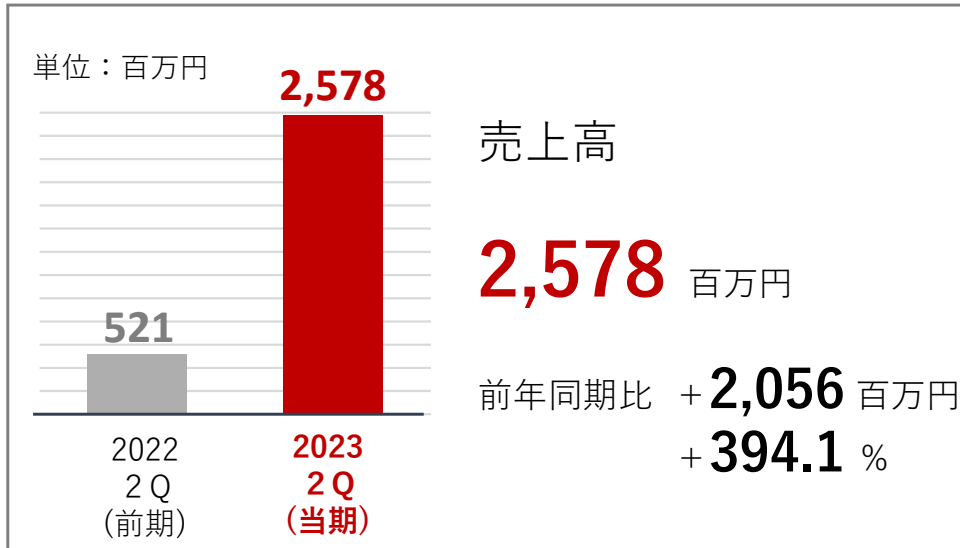
戸建販売は前期に引き続き堅調に推移

引渡棟数増加により前年同期比で
20.6%の増収

第15期を含む仕入準備高は約410億円と
順調に推移



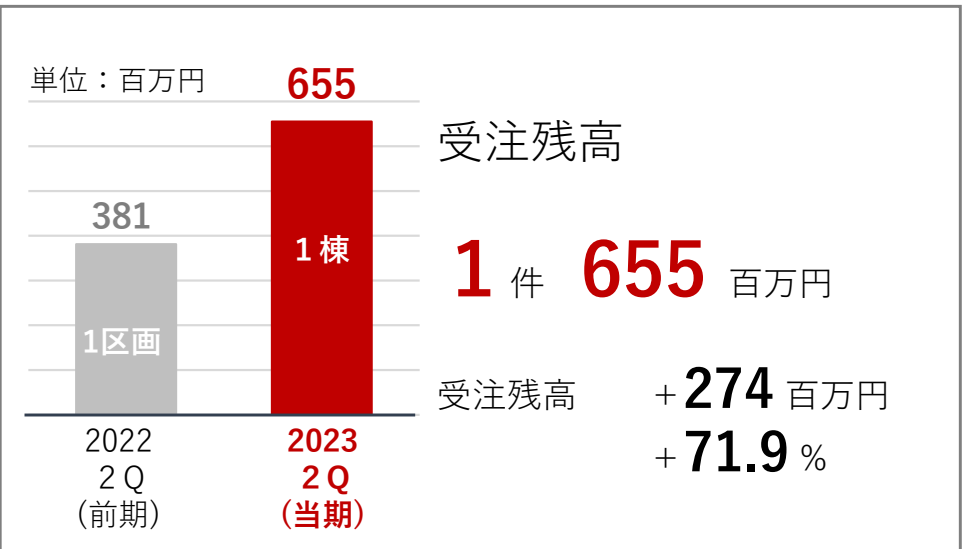
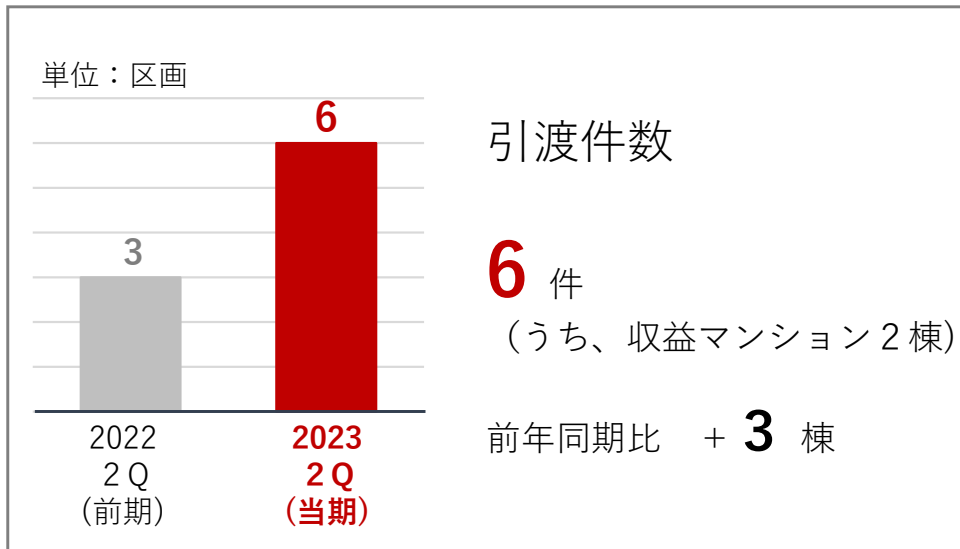
2023年3月期第2四半期 セグメント別ハイライト ~アセットソリューション事業~



収益マンションPJは
新宿中井、板橋富士見町の2棟引渡し

目黒中目黒10月引渡し

品川大井、新宿荒木町、世田谷奥沢PJなど
順調に着工・建築中



2023年3月期第2四半期 業績ハイライト ～販管費及び一般管理費～

単位：百万円

| | 2022/3期 2Q | | 2023/3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 | 817 | 100.0% | 1,017 | 100.0% | +200 | +24.5% |
| （内訳）広告宣伝費 | 71 | 8.7% | 61 | 6.1% | △9 | △13.4% |
| 販売手数料 | 46 | 5.6% | 144 | 14.1% | +98 | +212.8% |
| 人件費 | 368 | 45.1% | 409 | 40.2% | +40 | +11.0% |
| 租税公課 | 135 | 16.6% | 174 | 17.2% | +39 | +29.0% |
| その他 | 196 | 24.0% | 227 | 22.4% | +31 | +16.3% |

- 売上高販管費比率は2022/3期第2四半期の10.5%から**9.0%**と改善
- YouTubeやInstagramといったSNSを活用した広告宣伝活動により、広告宣伝費はわずかに減少
- アセットソリューション事業における引渡し件数増加に伴い販売手数料は大きく増加
- 人件費の増加は、人員増によるもの（2021/9末 109名 ⇒ 2022/9末 122名 **+13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2四半期 業績ハイライト ～貸借対照表（資産）～

単位：百万円

| | 2022/3期 | | 2023/3期 2Q | | 増 減 | |
|-------------------------|---------|--------|---------------|--------|--------|---------|
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | 金額 | 増減比 |
| 流動資産 | 19,197 | 98.5% | 19,416 | 98.6% | +218 | +1.1% |
| 現金及び預金 | 6,012 | 30.8% | 4,925 | 25.0% | △1,087 | △18.1% |
| 販売用不動産 | 744 | 3.8% | 2,216 | 11.3% | +1,472 | +197.7% |
| 仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む) | 12,067 | 61.9% | 11,892 | 60.4% | △174 | △1.4% |
| その他 | 373 | 2.0% | 381 | 1.9% | +7 | +2.1% |
| 固定資産 | 293 | 1.5% | 285 | 1.4% | △8 | △3.0% |
| 資産合計 | 19,491 | 100.0% | 19,701 | 100.0% | +209 | +1.1% |

≪2022年11月7日時点≫

●販売用不動産（完成物件）は前期末の16棟から39棟と増加（+23棟、うち29棟は契約済）

●今期（2023/3期）以降の**仕入準備高は約512億円**で推移（売上換算後、完売ベース、前年同期は約427億円の準備高）

※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

2023年3月期第2四半期 業績ハイライト ～貸借対照表（負債・純資産）～

単位：百万円

| | 2022/3期 | | 2023/3期 2Q | | 増減 | |
|---------|---------|--------|---------------|--------|------|-------|
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | 金額 | 増減比 |
| 負債 | 14,785 | 75.9% | 14,870 | 75.5% | +84 | +0.6% |
| 流動負債 | 9,469 | 48.6% | 10,024 | 50.9% | +555 | +5.9% |
| 固定負債 | 5,316 | 27.3% | 4,845 | 24.6% | △470 | △8.9% |
| 純資産 | 4,705 | 24.1% | 4,830 | 24.5% | +125 | +2.7% |
| 株主資本 | 4,705 | 24.1% | 4,830 | 24.5% | +125 | +2.7% |
| 負債純資産合計 | 19,491 | 100.0% | 19,701 | 100.0% | +209 | +1.1% |

●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

(2022/3末 12,060百万円 ⇒ 2022/9末 12,681百万円 +621百万円)

●純資産の増加は、主に前期基準の配当金支払△430百万円及び四半期純利益554百万円によるもの

●自己資本比率は前期末の24.1%から**24.5%**に若干改善

2023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

| | 2022/3期 2Q | 2023/3期 2Q | 増減 |
|------------------|------------|------------|--------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △5,945 | △1,267 | +4,678 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △13 | △3 | +9 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 4,838 | 181 | △4,656 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | △1,121 | △1,089 | +31 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 4,564 | 6,012 | +1,447 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 3,443 | 4,922 | +1,479 |

- 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1,297百万円が要因
 - 投資活動による資金の減少：支店の移転等に伴う有形固定資産の取得による支出が要因
 - 財務活動による資金の増加：有利子負債の増加621百万円及び配当金の支払430百万円が要因
- ※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

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%）

| | 2021年 3月期 | 2022年 3月期 | 2023年 3月期 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1株当たり当期純利益（円） | 137.44 | 246.29 | 252.10 |
| 1株当たり配当金（円） | 42 | 75 | 78 |
| 配当性向（%） | 30.6 | 30.5 | 30.9 |

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） |

サステナビリティの推進

2022年3月に**サステナビリティ委員会**を設置
重要課題の設定、サステナビリティ経営の更なる推進

| 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相当の断熱性能及び省エネ水準」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 |    |
| 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 |   |

会社概要 (2022年11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 常務取締役 常務取締役 常務取締役 取締役 取締役 取締役 | 大林 竜一 平井 浩之 唐川 範久 伊藤 一也 阿多 賢一 柿原 宏之 野村 公二 | 取締役 取締役 常勤監査役 監査役 監査役 監査役 | 佐々木 榮茂 (社外) 菅原 宏之 (社外) 吉原 三千雄 (社外) 野枝 春夫 (社外) 長谷川 陽一郎 (社外) 中野 明安 (社外) |
| 役職員数 | 124名 | | | |
| 発行済株式総数 | 5,754,000株 | | | |
| 株主総数 | 9,667名 (2022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。