

2024年8月期第2四半期  
決算説明会

1. 2024年8月期 第2四半期決算の状況 P. 2
2. 中期経営計画2025 進捗状況 P. 13
3. 会社概要 P. 20

A light blue geometric graphic consisting of several overlapping shapes, including a large triangle pointing downwards and a horizontal bar, creating a stylized 'A' or 'M' shape.

# 1.2024年8月期 第2四半期 決算の状況

## 事業環境

- 個人消費やインバウンド需要の回復等を背景に、景気は緩やかな回復基調で推移
  - 足元で足踏みが見える個人消費や世界的な金融引き締めの影響、中国経済の先行き懸念等、景気の下押しリスクには一層の注視が必要
- 住宅価格の高騰・高止まりを背景に、実需層(第一次取得者層)の住宅取得マインド低迷が想定以上に長期化
  - 雇用・所得環境の改善によって回復期待はあるものの、住宅ローン金利には先高観も強まり、事業環境は依然として厳しく不透明な状況

- 戸建住宅事業では、受注の伸び悩み兆候が強まり始めたため、販売価格見直し等による在庫の滞留回避と販売件数・売上高のトップライン確保を優先
  - 引渡件数は計画水準近くに達し、売上高確保に成果
  - 一方、売上総利益の減少と広告費・販促費等の増加で利益は大幅な計画未達
- 事業用不動産・中古流通(リノベーション)の育成は順調な進捗
- 「総合不動産グループ化」実現に向けたグループ会社の機能別再編
  - AVANTIAの営業機能をアバンティア不動産に移管
  - 2024年4月以降、中部圏での不動産仲介事業に本格参入開始

- 売上高「トップラインの拡大」は着実に進捗
- 戸建住宅事業の売上総利益率低下で各利益は大幅な未達  
→下期、次年度に向けた最重要課題は事業環境の見極めと利益獲得

(単位：百万円 単位未満切捨て)

	2023年8月期 第2四半期 実績		当初計画 (2023年10月13日公表)		2024年8月期 第2四半期 実績			
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前年同期比 増減額(率)	計画比 増減額(率)
売上高	24,108	100.0%	30,000	100.0%	31,846	100.0%	7,738 (32.1%)	1,846 (6.2%)
売上総利益	3,741	15.5%	4,400	14.7%	3,691	11.6%	△49 (△1.3%)	△708 (△16.1%)
販売管理費	3,165	13.1%	3,600	12.0%	3,697	11.6%	531 (16.8%)	97 (2.7%)
営業利益	575	2.4%	800	2.7%	△5	△0.0%	△581 (－)	△805 (－)
経常利益	597	2.5%	800	2.7%	0	0.0%	△596 (△99.9%)	△799 (△99.9%)
親会社株主に帰属 する四半期純利益	354	1.5%	520	1.7%	21	0.1%	△333 (△94.0%)	△498 (△95.9%)

## ■ 戸建住宅事業の売上総利益低下と広告宣伝費等の増加による

- 販売件数と売上確保に向けた販売価格見直しにより売上総利益が大きく減少
- 受注促進のための広告宣伝費、販売促進費が増加
- 事業用不動産、中古物件等の物件取得を積極化し、仲介手数料、租税公課が増加

(単位：百万円 単位未満切捨て)

	2023年8月期 第2四半期 実績	当初計画	2024年8月期 第2四半期 実績	前年同期比 増減額	計画比 増減額
売上総利益	3,741	4,400	3,691	△49	△708
販売管理費	3,165	3,600	3,697	531	97
人件費	1,542	1,740	1,737	195	△2
広告宣伝費・販売促進費	486	576	615	129	38
仲介手数料	34	55	80	45	24
租税公課	229	239	252	23	13
その他の販売管理費	872	988	1,011	138	22
営業利益	575	800	△5	△581	△805

# セグメント概況（収益状況）

（単位：百万円 単位未満切捨て）

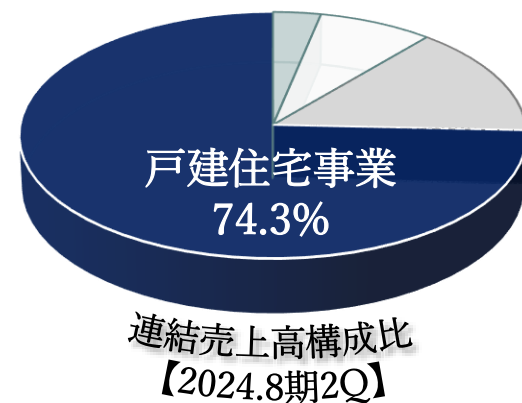
	2023年8月期2Q		2024年8月期2Q		前年同期比 増減額	増減率
	実績	構成比	実績	構成比		
売上高	24,108	100.0%	31,846	100.0%	7,738	32.1%
戸建住宅	18,941	78.6%	23,671	74.3%	4,729	25.0%
マンション	349	1.4%	1,047	3.3%	697	199.7%
一般請負工事	2,561	10.6%	2,525	7.9%	△35	△1.4%
その他	2,255	9.4%	4,601	14.5%	2,346	104.0%
	実績	売上対比	実績	売上対比	前年同期比 増減額	増減率
営業利益	575	2.4%	△5	△0.0%	△581	—
戸建住宅	85	0.4%	△436	△1.8%	△521	—
マンション	△141	△40.4%	26	2.5%	167	—
一般請負工事	136	5.3%	77	3.1%	△58	△42.9%
その他	396	17.6%	393	8.6%	△2	△0.7%

## ■ 売上高「トップラインの拡大」に向け販売件数確保を優先

- 物件価格の高騰・高止まりにより顧客マインド低迷が長期化
  - ➔ 在庫の滞留回避と需要喚起に向けた販売価格見直しを実施
- 価格改定と販促強化により受注は回復。在庫入替も進展
  - ➔ 販売件数と売上確保の一方で営業利益が大きく減少

## ■ AVANTIA 分譲住宅平均単価は3,700万円台に低下

- 主に販売価格改定と土地面積の縮小による



グループ合計	2023年8月期 2Q 実績	当初計画	2024年8月期 2Q 実績	前年同期比 増減棟数	計画比 増減額
受注件数	548件	655件	675件	127件	20件
引渡件数	508件	655件	629件	121件	△26件
受注残件数	327件	261件	348件	21件	87件

※各件数は、戸建分譲・土地分譲・注文住宅の合計

AVANTIA 単体	2023年8月期 2Q 実績	2024年8月期 2Q 実績	前年同期比 増減額
平均販売単価	3,893万円	3,703万円	△190万円
平均土地価格	2,161万円	1,885万円	△276万円
平均建物価格	1,731万円	1,817万円	85万円





## マンション事業

### ■ 上期の受注は想定以上にスローペース、引渡は計画水準で着地

- 建築コストの高騰による販売価格の上昇傾向が続く
- 顧客動向には鈍さも散見されるが、駅近等の利便性を求める需要は根強く  
今後もスローペースながらも着実に受注獲得が進む見通し

	2023年8月期 2Q 実績	2024年8月期 2Q 当初計画	2024年8月期 2Q 実績	前年同期比 増減戸数	計画比 増減額
受注戸数	40戸	22戸	11戸	△29戸	△11戸
引渡戸数	10戸	34戸	31戸	21戸	△3戸

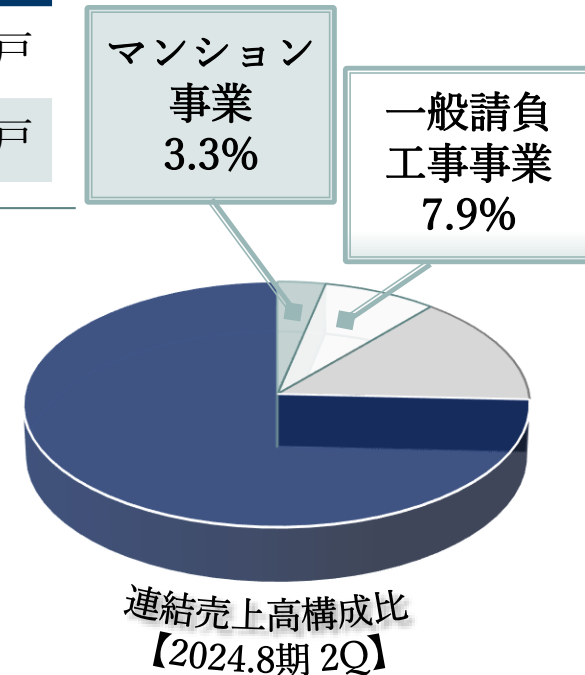
## 一般請負工事事業

### ■ おおむね前年並み・計画水準で進捗

- 民間工事の発注量・受注残の伸び悩みが懸念材料

(単位：百万円 単位未満切捨て)

	2023年8月期 2Q 実績	2024年8月期 2Q 実績	前年同期比 増減額
受注高	2,503	2,332	△170
売上高	2,561	2,525	△35
受注残高	2,620	2,261	△359

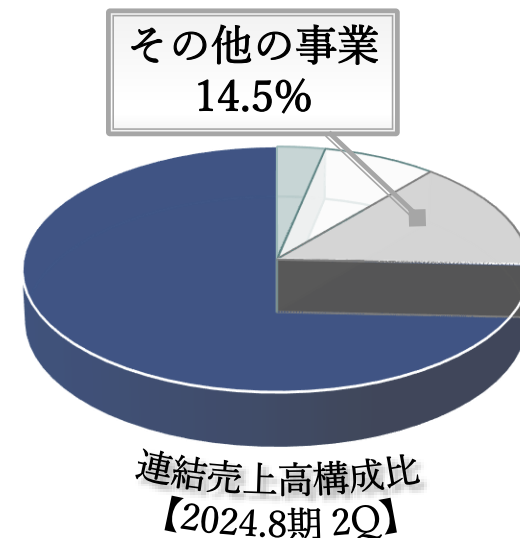


## ■ 総合不動産グループ化に向け順調に収益拡大

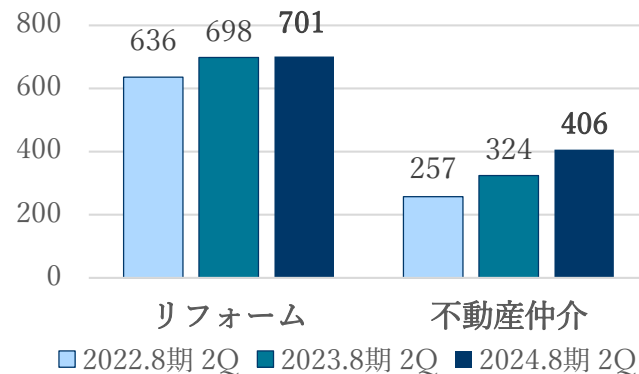
- リフォーム、不動産仲介は概ね計画通りの進捗
- 事業用不動産・中古流通(リノベーション)が今期より収益本格化
- ➔ 中部圏に法人部、首都圏に東京法人部を設置  
引き続き事業拡大に向け物件取得・販売に注力

(単位：百万円 単位未満切捨て)

	2023年8月期 2Q 実績	2024年8月期 2Q 実績	前年同期比 増減額
売上高	2,255	4,601	2,346
リフォーム	442	450	8
不動産仲介	216	150	△65
事業用不動産 中古流通	1,423	3,765	2,342
その他	174	235	61



## リフォーム・不動産仲介 取り扱い件数



# 連結貸借対照表

(単位：百万円 単位未満切捨て)

	2023.8期	2024.8期 2Q	前期末比 増減額		2023.8期	2024.8期 2Q	前期末比 増減額
流動資産	64,009	64,471	461	流動負債	31,961	31,819	△142
現金預金	13,097	10,144	△2,952	支払手形・工事未払金等	2,269	2,075	△193
たな卸資産	48,844	51,794	2,950	短期借入金等	25,465	26,430	964
その他	2,067	2,532	464	契約負債	2,489	1,918	△570
固定資産	6,853	5,667	△1,186	その他の流動負債	1,737	1,394	△343
有形固定資産	3,849	2,871	△978	固定負債	11,278	10,883	△394
無形固定資産	1,395	1,203	△192	長期借入金等	10,741	10,387	△354
投資その他	1,608	1,592	△15	その他の固定負債	536	495	△40
資産合計	70,863	70,138	△724	負債合計	43,239	42,702	△537
				純資産合計	27,623	27,436	△187
				負債純資産合計	70,863	70,138	△724

自己資本比率：39.1%（前期末比0.1ポイント増）

- たな卸資産の増加：事業用不動産・中古流通(リノベーション)向けの物件取得による
- 固定資産減少：AVANTIAの本社移転に伴う、旧本社ビル等の遊休資産の売却による

(単位：百万円 単位未満切捨て)

	2023年8月期		2024年8月期		
	2Q 実績	通期実績	2Q 実績	当初通期 業績見通し (2023.10.13)	修正後通期 業績見通し (2024.4.5)
売上高	24,108	58,161	31,846	70,000	70,000
営業利益	575	1,921	△5	<u>2,400</u>	<u>1,100</u>
経常利益	597	1,962	0	<u>2,400</u>	<u>1,100</u>
親会社株主に帰属 する当期純利益	354	1,234	21	<u>1,550</u>	<u>700</u>

## 売上高計画は堅持するも、利益は当初計画に対し大きく下振れ

### ■ 戸建住宅事業：引き続き販売件数・売上高確保が最優先

- 上期の販売価格見直し等の施策により、件数ベースの受注は足元も堅調に推移  
売上高のトップラインは十分確保できる見込みだが、利益は低水準となる見通し  
→ 件数増加に伴う売上総利益率の改善効果(主に間接原価)は約0.7ポイントと限定的

### ■ 事業用不動産・中古流通(リノベーション)の拡大に引き続き注力

### ■ アバンティア不動産による「不動産仲介」を全国的に本格化

- 首都圏、九州圏に続き、2024年4月より中部圏でも不動産仲介本格化  
→ 新たな収益源として利益の底上げを見込む

■ 発行済株式総数	14,884,300株	
■ 株主総数	33,185名	
■ 単元株式数	100株	※2024年2月29日現在

## 【配当金】

2023年8月期：中間19円(実績)+期末19円(実績) = 38円(配当性向44.0%)

2024年8月期：中間19円(実績)+期末19円(予想) = 38円(予想配当性向77.8%)

## 【株主優待】

保有期間	保有株式数	優待内容
1年以上継続 (※)	100株以上 ~ 500株未満	QUOカード 1,000円分
	500株以上	QUOカード 2,000円分

※保有期間1年以上継続とは、毎年8月31日を権利確定日として、2月末日現在および8月31日現在の株主名簿に連続して3回以上記載または記録されていること。



## 2. 中期経営計画2025進捗状況

## 中期経営計画推進により長期ビジョン実現を目指す

社会性ビジョン (目指す姿)  
お客様・地域・社会に寄り添い  
あらゆる不動産ニーズを  
解決する企業集団となる



成長性ビジョン  
〔チャレンジ目標〕  
売上高 : 5,000億円  
経常利益 : 300億円

企業価値  
10倍化

〔グループ全社員によるミッションの追求〕  
お客様に喜びと感動を生む  
不動産商品・サービスの提供

第1次 Step  
成長エンジンの  
構築

2023

【中期経営計画2023】  
2020.8~2023.8

第2次 Step  
成長軌道の回復

2025

【中期経営計画2025】  
2023.8~2025.8

中期経営計画に基づく  
具体的戦略・施策の推進

第3次 Step  
成長の加速

2030

VISION 2030  
売上高 : 1,000億円  
経常利益 : 60億円  
ROE : 8.0%以上

## ■ 定性目標

基本方針

成長軌道の回復

中期経営計画2025の3か年を「持続的成長基盤確立期」と位置づけ VISION2030の実現と持続的な成長を確かなものにしていく

基本戦略

### 1 トップラインの拡大

販売地域の拡大と提供サービスの充実により、売上機会の増大を図り売上トップラインを拡大させる

### 2 経営基盤の強化

将来的な利益の最大化に向け、持続的な事業活動・成長の基礎となる経営基盤の拡充を図る

## ■ 定量目標

	2023年8月期	2024年8月期		2025年8月期目標
	実績	変更前	変更後(2024.4.5)	
売上高	58,753	70,000	70,000	78,000
経常利益	1,962	<u>2,400</u>	<u>1,100</u>	3,000
引渡件数 (件)	1,232	1,620	1,620	1,850

※引渡件数：戸建分譲、土地分譲、注文住宅、分譲マンションの合計



## 中部圏依存型の収益構造脱却に向け各商圏の営業基盤を拡充

### 中部圏

- AVANTIAを中心とした、戸建住宅事業、マンション事業、リフォーム、仲介等の総合不動産サービスの拡充を加速

### 首都圏

- プロバンクホームのグループ化(2023.7)により、東京23区内での戸建住宅事業、首都圏での事業用不動産・中古流通(リノベーション)を本格化  
 → AVANTIA、プロバンクホームの住宅商品をアバンティア不動産(2022.11設立)が広域に販売

### 九州圏

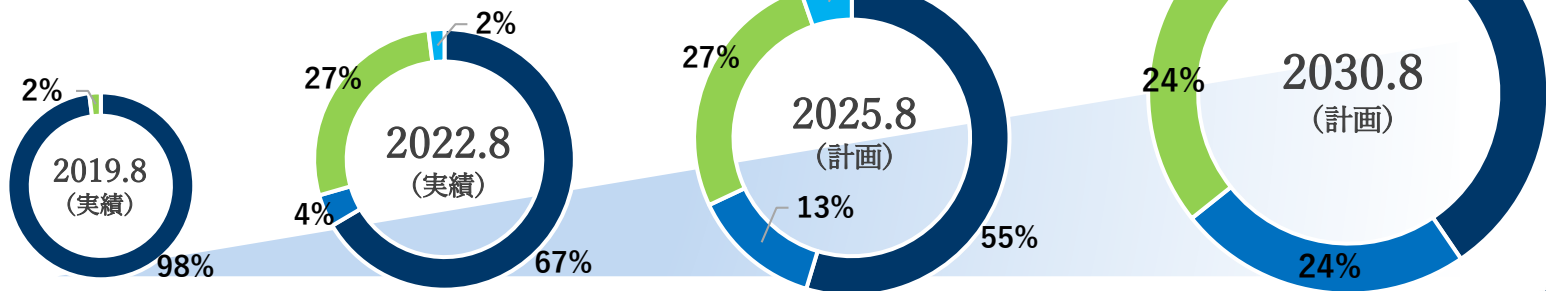
- ネクスト-ライフ-デザインのグループ化(2023.6)により、福岡市中心部に集中していた営業エリアを周辺部に拡大  
 → 2023.11よりアバンティア不動産が営業開始

### 関西圏

- ドリームホームグループ(2021.4グループ化)との連携で関西圏の営業エリアを拡大  
 → DreamTown(京都)、AVANTIA(大阪)の2社による住宅供給体制を強化し、販売機能をドリームホームに集約

## 戸建住宅：地域別供給比率の推移 (引渡戸数ベース)

■ 中部圏 ■ 首都圏 ■ 関西圏 ■ その他



## 戸建住宅事業をコアとしながら、事業領域拡大は着実に進展

### 前中計で事業化した周辺領域の事業

戸建住宅

コア事業

今後も継続して育成

リフォーム

不動産仲介

注文住宅

土地分譲

### 中期経営計画2025の挑戦領域

事業用不動産・収益不動産

▶ 事業用土地販売や収益不動産による収益化を中部/首都圏で模索

中古流通（リノベーション）

▶ 中古需要の旺盛な首都圏中心に事業化を模索

- 祖業の戸建住宅事業をコア事業として、住宅周辺領域から事業領域を拡大
  - グループ会社で展開するマンション事業を含め、リフォームや不動産仲介、注文住宅、宅地分譲などが順調に成長
- 事業用不動産の取得・販売、中古流通(リノベーション)が本格化
  - 中部圏に「法人部」、首都圏に「東京法人部」を設置し、法人、投資家層の旺盛な不動産需要を開拓
  - 首都圏では堅調な中古流通(リノベーション)に積極的に投資

## “総合不動産グループ化“に向けた更なる進化を加速

中期経営計画  
2025  
基本戦略

1 トップラインの拡大

地域戦略

事業戦略

2 経営基盤の強化

DX戦略

人財戦略

財務資本  
戦略

中期経営計画2025の推進により

総合不動産グループ化への進化は新たなフェーズへ

グループ会社の機能別再編  
“創販分離”体制へ

- グループ間シナジーの最大化と事業効率・生産性の向上
- 顧客接点に対する収益機会の拡大

「創・販」それぞれの機能が役割を追求することで  
多様なニーズへの対応力・適応力を向上

## 総合不動産グループ

**創**

多様なニーズに応えうる  
不動産商品・サービスの  
“創造”に特化

AVANTIA

プロバンスホーム、DreamTown  
ネクスト・ライフ・デザイン他

**販**

お客様のニーズに寄り添い  
最適な提案と“販売”に特化

アバンティア不動産、ドリームホーム

グループシナジー  
最大化

“創販分離”

総合不動産グループとして企業価値向上



# 3. 会社概要

社名	株式会社AVANTIA	
設立日	1989年11月16日	
本社所在地	愛知県名古屋市中区錦二丁目20番15号 広小路クロスタワー12階	
代表者	代表取締役社長 沢田 康成	
資本金	3,732百万円	
従業員数	579名（連結）240名（単体）※2024年2月29日現在	
上場市場	東証スタンダード市場・名証プレミア市場（証券コード：8904）	
グループ会社	サンヨーベストホーム株式会社 株式会社巨勢工務店 ジェイテクノ株式会社 株式会社宇戸平工務店 五朋建設株式会社 株式会社サンヨー不動産	株式会社プラスワン 株式会社DreamTown 株式会社ドリームホーム 株式会社アバンティア不動産 株式会社ネクスト-ライフ-デザイン 株式会社プロバンクホーム

**経営理念**

**長期ビジョン**

**ミッション**

**企業行動指針**

**コーポレート・ガバナンス**

## 経営理念

時代の変化に適応し  
社会に愛され必要とされる企業を目指す

## 長期ビジョン

お客様・地域・社会に寄り添い  
あらゆる不動産ニーズを解決する  
企業集団となる

## ミッション

お客様に喜びと感動を生む  
不動産商品・サービスの提供

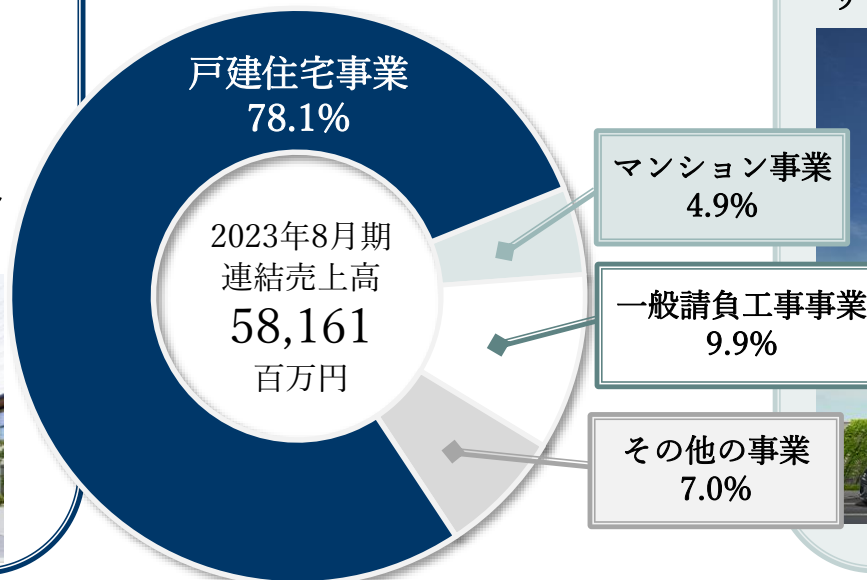


## 戸建住宅事業 コア事業

- (株) AVANTIA
- 五朋建設 (株)
- (株) サンヨー不動産
- (株) プラスワン
- (株) DreamTown
- (株) ネクスト-ライフ-デザイン
- (株) プロバンクホーム



## 連結売上高構成比



## マンション事業 企画・販売

サンヨーベストホーム (株)



## 一般請負工事業 建築工事・土木工事・管工事の請負

- (株) 巨勢工務店
- ジェイテクノ (株)
- (株) 宇戸平工務店



## その他の事業 リフォーム・不動産仲介・リノベーション等

- (株) AVANTIA
- (株) サンヨー不動産
- (株) プラスワン
- (株) ドリームホーム
- (株) アバンティア不動産
- (株) プロバンクホーム





## 株式会社AVANTIA 経営企画部

〒460-0003 名古屋市中区錦二丁目20-15 広小路クロスタワー 12階

TEL : 052-307-5094 FAX : 052-307-5077

e-mail : info@avantia-g.co.jp

### 【将来見通しに関する注意事項】

本資料につきましては投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではありません。本資料における将来予想に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。また、将来における当社の業績が、現在の当社の将来予想と異なる結果になることがある点を認識された上で、ご利用ください。また、業績等に関する記述につきましても、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、安全性を保証するものではありません。本資料は、投資家の皆様がいかなる目的にご利用される場合においても、お客様ご自身のご判断と責任においてご利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任を負いません。