

平成29年3月期

# 第2四半期 決算補足説明資料

平成28年11月7日



アグレシオ三鷹台



アグレシオエグゼ千歳烏山



アグレシオ青葉台イルピュアルト

• 決算概要 P-2~

---

• 事業状況 P-7~

---

• 業績予想他 P-15~

---

単位：百万円

	H29/3期 2Q		H29/3 2Q		増 減	
	予 想	百分比	実 績	百分比	金 額	増減比
売上高	4,298	100.0%	<b>4,441</b>	100.0%	<b>+143</b>	<b>+3.3%</b>
売上総利益	646	15.0%	<b>698</b>	15.7%	<b>+52</b>	<b>+8.1%</b>
営業利益	144	3.4%	<b>233</b>	5.3%	<b>+89</b>	<b>+61.8%</b>
経常利益	92	2.1%	<b>191</b>	4.3%	<b>+98</b>	<b>+107.2%</b>
四半期純利益	60	1.4%	<b>131</b>	3.0%	<b>+70</b>	<b>+116.5%</b>

※予想値は平成28年5月9日公表数値

- ・引渡は、合計77件（建売66棟・土地分譲5区画・請負6棟）
- ・建売の平均単価は、53.6百万円（前期末の平均は55.6百万円）
- ・自社販売比率 56.3%（前期末は61.0%） 本店66.0% たまプラーザ支店27.8%
- ・売上高は、予想を若干上回る結果となった
- ・販売手数料が当初計画より増加したものの、 広告宣伝活動の効率化による広告宣伝費の削減など販売費及び一般管理費の圧縮により、 **営業利益、経常利益、四半期純利益がいずれも予想を上回る結果となった**

※平成28年3月期第2四半期は四半期財務諸表を作成しておりません。

単位：百万円

	H29/3期 2Q		H28/3期 (参考)	
	実績	構成比	実績	構成比
販売費及び一般管理費	465	100.0%	848	100.0%
(内訳) 広告宣伝費	68	14.8%	177	20.9%
販売手数料	52	11.2%	75	8.9%
人件費等	188	40.5%	347	40.9%
租税公課	68	14.7%	114	13.5%
その他	87	18.8%	133	15.8%

- ・売上高販管費比率は10.5%（前期末は9.8%）
- ・紙媒体広告の縮小やネット媒体掲載方法の見直しなど効率的な広告宣伝活動により広宣費率が低下
- ・前期比較では、広告宣伝費を除き、販管費の構成割合は大きな変動はない

※平成28年3月期第2四半期は四半期財務諸表を作成しておりません。

単位：百万円

	H28/3期		H29/3期 2Q		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	6,298	99.1%	6,950	98.9%	+651	+10.3%
現金及び預金	1,788	28.1%	1,417	20.2%	△371	△20.7%
販売用不動産	757	11.9%	439	6.3%	△318	△42.0%
仕掛販売用不動産 （未成工事支出金含む）	3,509	55.2%	4,929	70.1%	+1,419	+40.4%
その他	242	3.9%	163	2.3%	△78	△32.5%
固定資産	58	0.9%	77	1.1%	+19	+33.1%
資産合計	6,356	100.0%	7,027	100.0%	+670	+10.6%

- ・販売用不動産（完成物件）は、前期末の15棟から10棟に減少、うち6棟は契約済 ※平成28年11月7日時点
- ・仕掛用販売不動産（未完成物件）は、前期末から1,419百万円増加

- ・仕入準備高（売上換算・完売ベース）は、129.2億円

**今期（H29/3期）の売上高予算114.7億円に対し約112.6%（+14.5億円）の進捗** ※平成28年11月7日時点

単位：百万円

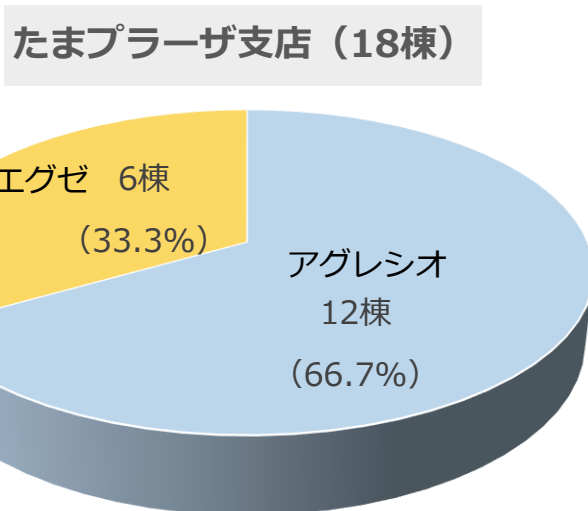
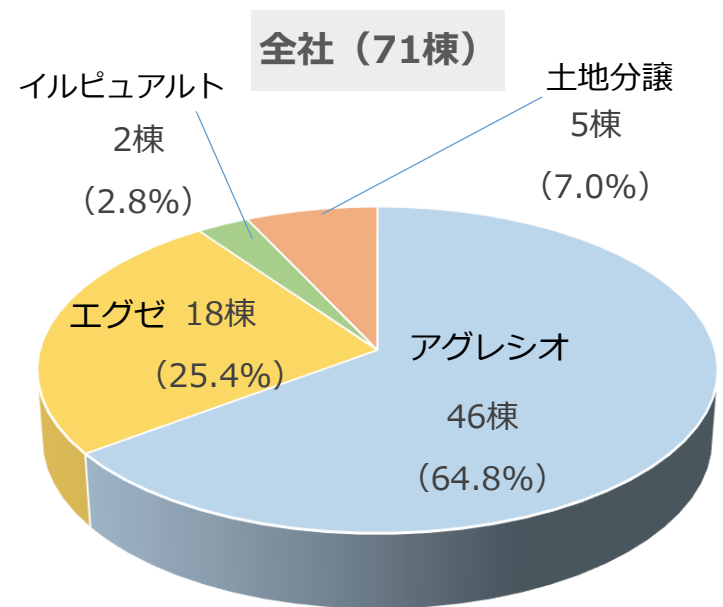
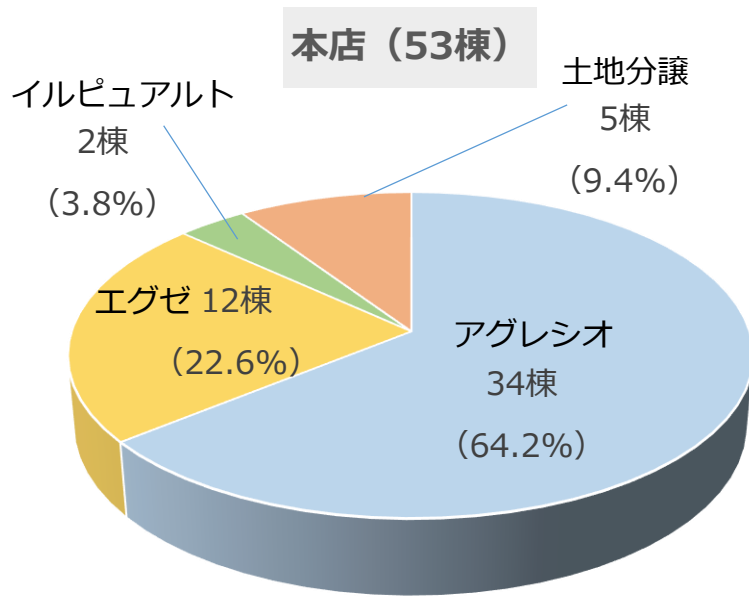
	H28/3期		H29/3期 2Q		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	4,544	71.5%	5,167	73.5%	+623	+13.7%
流動負債	3,486	54.9%	3,615	51.4%	+128	+3.7%
固定負債	1,057	16.6%	1,551	22.1%	+494	+46.8%
純資産	1,812	28.5%	1,860	26.5%	+47	+2.6%
株主資本	1,812	28.5%	1,860	26.5%	+47	+2.6%
負債純資産合計	6,356	100.0%	7,027	100.0%	+670	+10.6%

- ・負債の増加は、用地仕入の増加分に係る有利子負債の増加（+716百万円）が要因  
⇒たな卸資産の増加（+1,101百万円）と比較して増加額が少ない  
⇒第2Qまでに上場時調達資金439百万円のうち292百万円をPJ取得費として使用したことが要因
- ・純資産の増加は、四半期純利益131百万円及び前期の配当金支払△84百万円による

単位：百万円

	H29/3期 2Q	H28/3期 (参考)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△986	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	625	627
現金及び現金同等物の増減額	△371	632
現金及び現金同等物の期首残高	1,783	1,151
現金及び現金同等物の期末段高	1,412	1,783

- ・ 営業活動による資金の減少：たな卸資産の増加 1,101百万円が要因
- ・ 投資活動による資金の減少：東京支店開設に伴う敷金保証金の差入 7百万円が要因
- ・ 財務活動による資金の増加：有利子負債の増加 716百万円が要因



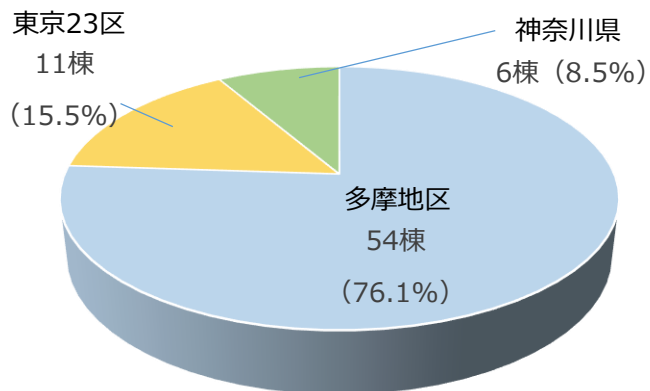
● シリーズ別販売棟数比率は、全社、本店、たまプラーザ支店とも、ほぼ同様の割合で推移

・東京支店は、第3Q以降に物件販売を開始するため記載省略



# 平成29年3月期 第2四半期 エリア別 販売棟数 (戸建販売事業)

■平成29年3月期2Q 販売 (供給) エリア別販売棟数 (71棟)



※埼玉エリアは第3Q以降に販売案件あり  
 ※土地分譲を含む

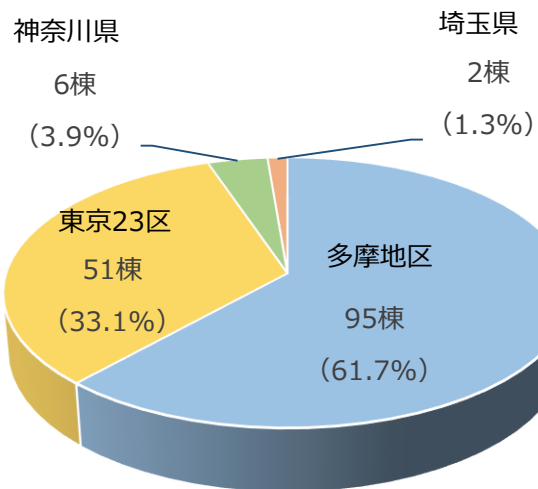
■平成29年3月期2Q 販売 (供給) 地区別・売上高

単位：百万円

地区	棟数	売上高
三鷹市	14	764
町田市	12	453
府中市	10	522
調布市	4	220
小平市	4	180
武蔵野市	3	198
小金井市	3	156
西東京市	2	124
国分寺市	2	95
<b>多摩地区 計</b>	<b>54</b>	<b>2,717</b>

地区	棟数	売上高
杉並区	4	288
練馬区	3	176
世田谷区	2	152
文京区	1	565
中野区	1	62
<b>東京23区 計</b>	<b>11</b>	<b>1,246</b>
地区	棟数	売上高
大和市	3	169
川崎市	2	138
横浜市	1	61
<b>神奈川県 計</b>	<b>6</b>	<b>368</b>

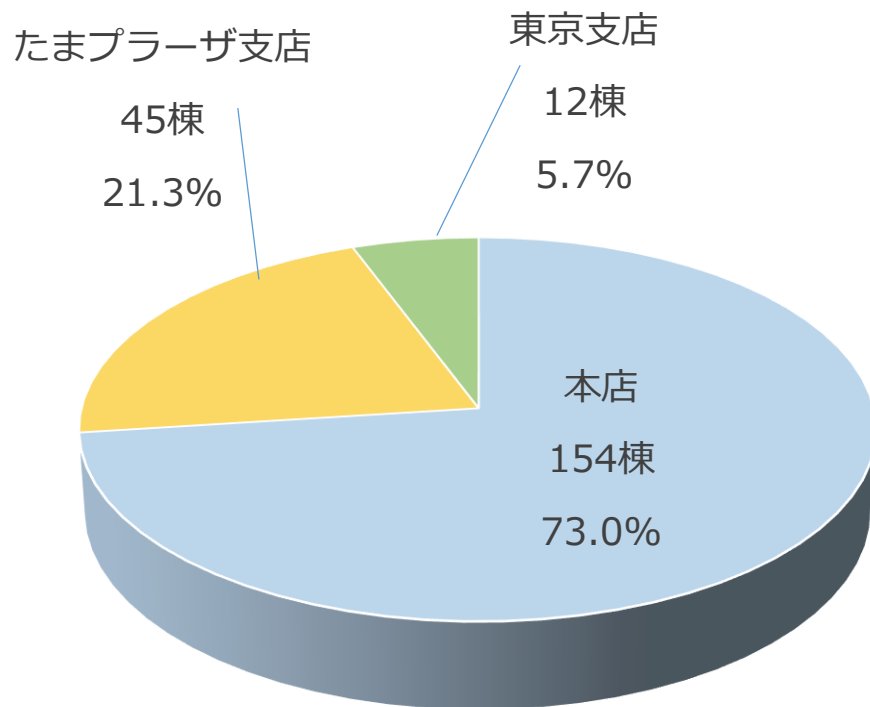
■前期 (平成28年3月期) 販売 (供給) エリア別販売棟数



● 平成30年3月期は東京支店の貢献により城東・城北エリアの供給棟数大幅増を予想

※土地分譲を含む

■平成29年3月期 本支店別仕入進捗状況 (211棟)



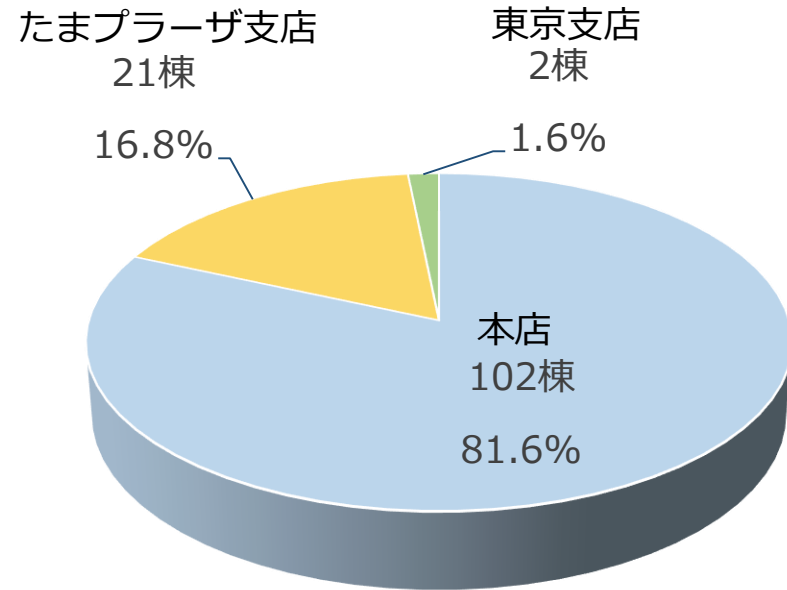
■平成29年3月期仕入進捗状況

- 戸建販売事業 (売上換算・完売ベース)  
 平成29年3月期予算 (10,788百万円 197棟)  
 対して進捗率115.2% (12,430百万円 211棟)  
 (+1,641百万円、+14棟)

- 東京支店 仕入実績 (契約日)
  - ・ 足立区西竹ノ塚 1区画 (平成28年6月)
  - ・ 文京区関口 2区画 (平成28年6月)
  - ・ 江戸川区松島 5棟 (平成28年7月)
  - ・ 足立区千住緑町 1棟 (平成28年7月)
  - ・ 板橋区双葉町 1区画 (平成28年7月)
  - ・ 葛飾区東堀切 10棟 (平成28年7月)
  - ・ 江戸川区中葛西 1棟 (平成28年8月)
  - ・ 豊島区南大塚 2棟・2区画 (平成28年9月)

- 東京支店平成29年3月期売上高予想  
**547百万円 (10棟)**

### ■平成29年3月期 戸建販売事業契約実績 (125棟)



※土地分譲を含む

### ■平成29年3月期 戸建販売事業契約実績 (本支店別)

	本店	たまプラーザ支店	東京支店	全社計
前期繰越	16	1	0	17
※今期進捗	86	20	2	108
<b>累計</b>	<b>102</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>125</b>
17/3期 販売予想棟数	144	43	10	197
棟数差	▲42	▲22	▲8	▲72

※H28.4.1~11.7までの契約実績

- 戸建販売事業：平成29年3月期予算（10,788百万円 197棟）に対して契約完了ベースでの売上進捗率 68.2%（7,354百万円 125棟）
- 注文／戸建建築請負事業：平成29年3月期予算（681百万円 50棟）に対して契約完了ベースでの売上進捗率 71.8%（489百万円 31棟）
- 売上予算合計11,469百万円に対して進捗率 68.4%（7,843百万円）

**● 1都3県（南関東圏） 不動産価格指数（住宅）**

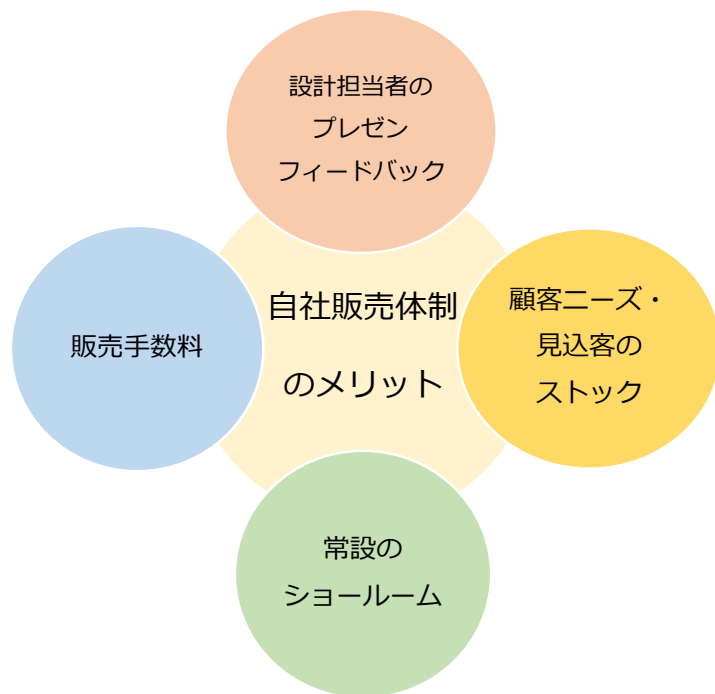
- ・平成28年6月の住宅総合指数（平成22年平均＝100）は、前年同月比4.1%上昇の109.3  
19ヶ月連続して前年同月を上回る
- ・戸建住宅は前年同月比3.6%上昇の101.0で、8ヶ月連続して前年同月を上回る
- ・**マンションは前年同月比8.1%上昇の126.7で、40ヶ月連続して前年同月を上回る**

**● 首都圏 新設住宅着工戸数**

- ・首都圏 平成28年7月の新設住宅着工戸数は、前年同月比5.5%増の27,852戸
- ・**首都圏 同年月新設住宅着工戸数は、5ヶ月連続して前年同月を上回る**
- ・東京都 同年月新設住宅着工戸数は、6ヵ月連続して前年同月を上回る

出所：国土交通省 土地総合情報ライブラリー 不動産市場動向マンスリーレポート平成28年9月

- マンション価格の上昇が続いており、戸建住宅の価格面での優位性は当社にとってプラス
- 首都圏及び東京都の新設住宅着工戸数は伸びており、戸建住宅に対する需要は堅調
- 引き続き当社が販売を伸ばせる環境



- 営業 + 設計担当者によるプレゼンにより
  - ・ **顧客ニーズ**をとらえ次の企画へ反映
  - ・ 当社商品の理解度を深め見込客を**ストック化**
- 常設のショールームで未着工・建設中でも建物イメージを掴みやすくし**モデルハウスコストを削減**
- 販売手数料の削減



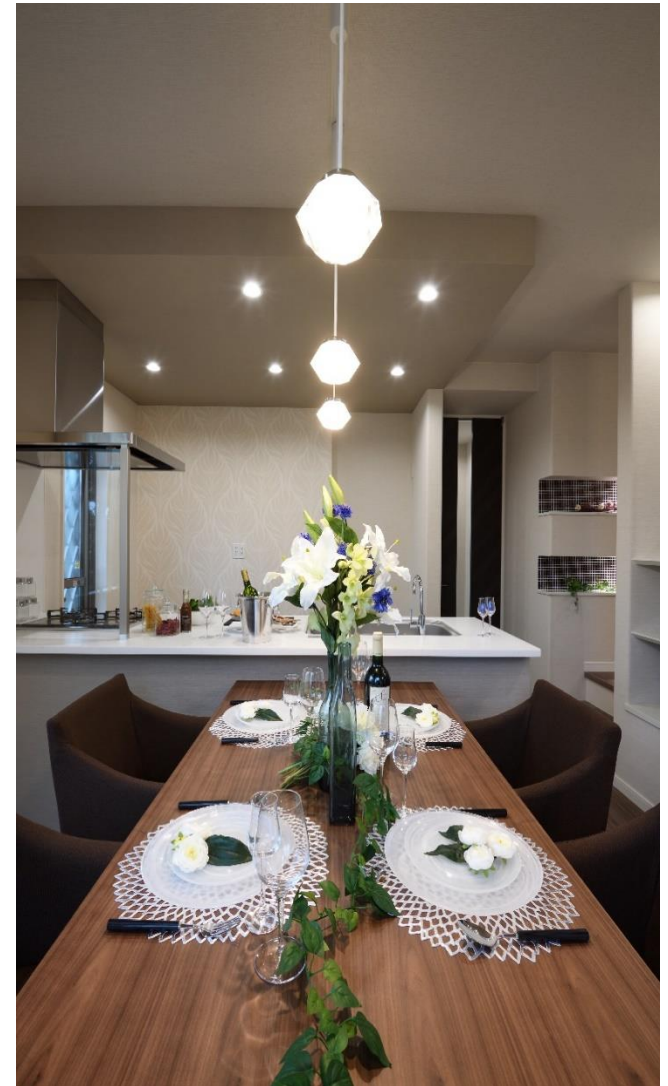
ショールームでのプレゼンテーション

- 自社販売体制で得たノウハウ・スキルは若手営業社員の教育研修にも寄与
- 自社販売体制には継続した新卒採用による営業部門の強化が必要

※平成29年新卒採用は計画どおり採用人員を確保



- 注文住宅さながらの独創的な間取り、  
デザイン性と機能美を併せ持つ住設機器をセレクト





アグレシオエグゼ美しい森 全7棟



アグレシオエグゼ調布小島町 全7棟



アグレシオエグゼ東伏見 全7棟



アグレグラツィオーソ練馬関町南 全7棟



アグレシオエグゼ青葉台 全2棟



アグレシオ東府中 全11棟

単位：百万円

	H28/3期 通期		H29/3期 2Q		H29/3期 通期		差 額
	実 績	百分比	実 績	百分比	予 想	百分比	
売上高	8,658	100.0%	4,441	100.0%	11,469	100.0%	7,027
売上総利益	1,380	15.9%	698	15.7%	1,744	15.2%	1,045
営業利益	531	6.1%	233	5.3%	612	5.3%	379
経常利益	423	4.9%	191	4.3%	500	4.4%	309
当期純利益 (四半期純利益)	288	3.3%	131	3.0%	336	2.9%	204

※予想値は平成28年5月9日公表数値

・第3Q以降に販売する戸建住宅の販売の推移を見極める必要があることから、通期の業績予想は据え置き



基準期	年間配当金		
	第2Q末	期 末	合 計
	円 銭	円 銭	円 銭
平成28年3月期 実績	0.00	90.00	90.00
平成29年3月期 予想 (平成28年5月9日公表)	0.00	105.00	105.00
平成29年3月期 修正予想 (平成28年8月5日公表)	0.00	35.00	35.00

- 平成28年8月5日の配当予想修正は、株式分割（平成28年10月1日を効力発生日とする1株につき3株の割合での分割）による発行済株式総数の増加に伴う1株当たりの配当予想修正のため、平成28年5月9日公表の1株あたりの期末配当予想105.00円及び通期合計の105.00円に実質的な変更はなし
- 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%）

会社名	アグレ都市デザイン株式会社 (Agratio urban design Inc.)	
設 立	平成21年4月1日	
資本金	376百万円	
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 常務取締役 平井 浩之 取 締 役 伊藤 一也 取 締 役 阿多 賢一 取 締 役 唐川 範久 取 締 役 柿原 宏之	社外取締役 佐々木 榮茂 常勤監査役 野枝 春夫 監 査 役 長谷川 陽一郎 監 査 役 中野 明安
役職員数	56名	
発行済株式数	2,805,300株 平成28年10月1日付で株式分割（1株につき3株の割合をもって分割）を実施	
株主総数	779名（※平成28年9月30日現在）	

平成28年10月31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](mailto:ir@agr-urban.co.jp)  
URL <http://agr-urban.co.jp/>