

平成29年3月期 決算補足説明資料

平成29年5月11日



アグレシオ 府中新町



アグレシオ エグゼ 武蔵野関前

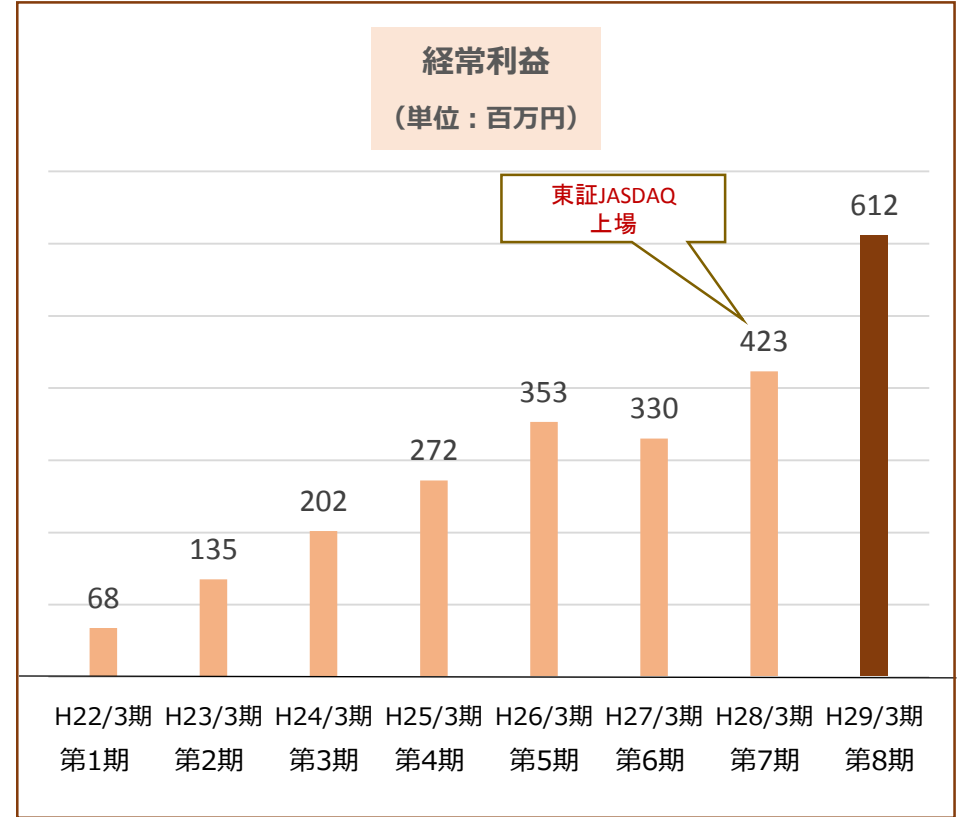
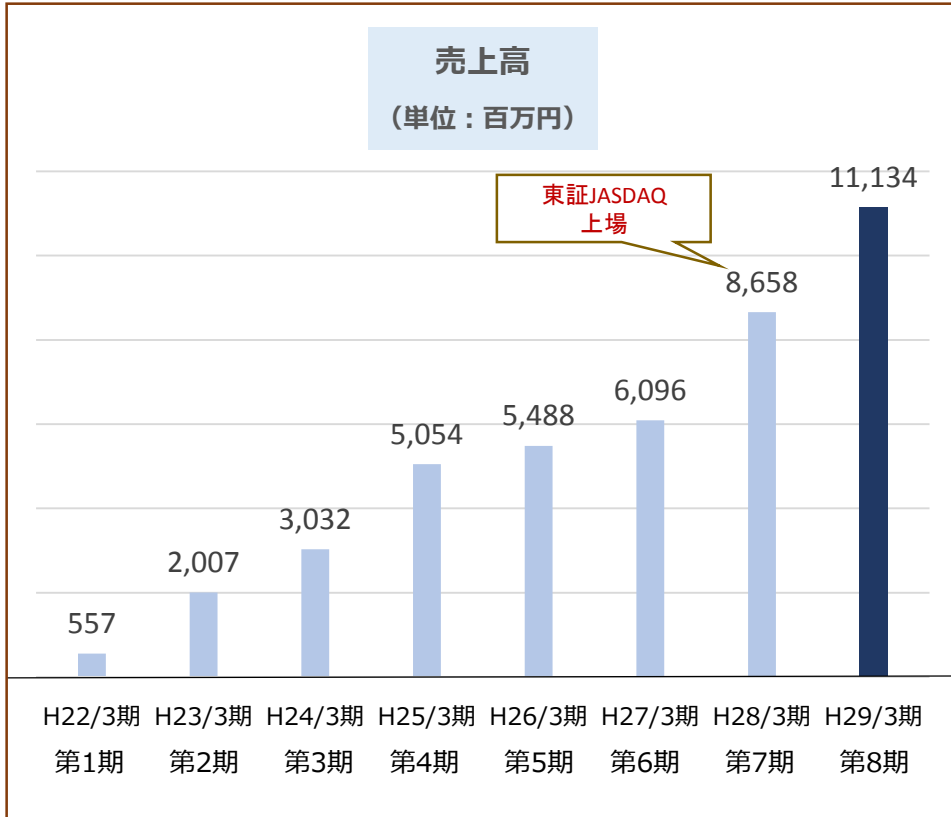


アグレシオ美しが丘イルピュアルト

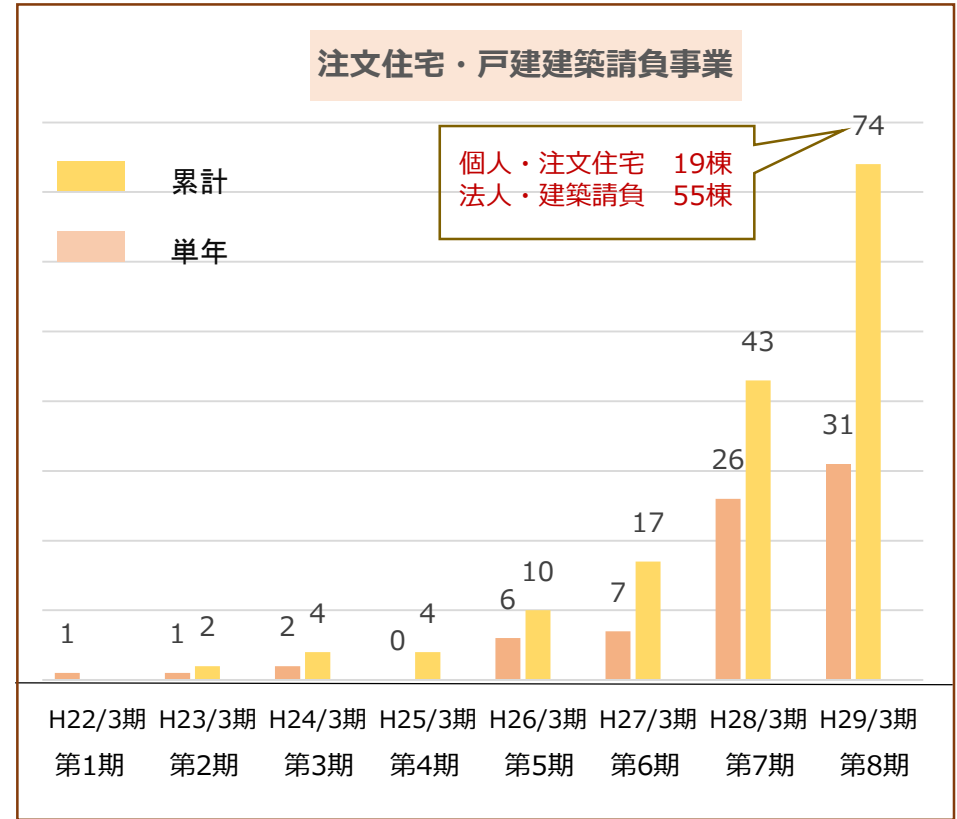
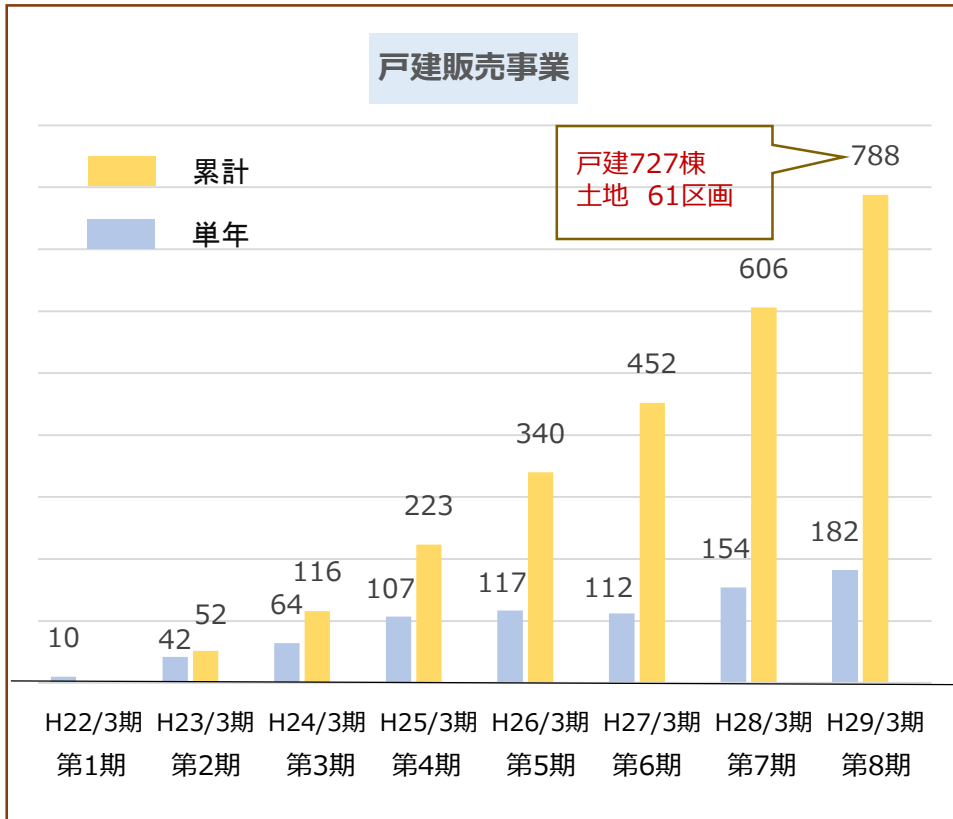
・ 決算概要 P - 2 ~

・ 事業状況 P - 10 ~

・ 業績予想他 P - 17 ~



- ・売上高は、**創業以来7期連続増**を達成
- ・経常利益は、消費税増の影響を受けた第6期（H27/3期）を除き**順調に推移**



- ・ 販売棟数は創業以来順調に推移
- ・ 戸建販売事業及び注文住宅・戸建建築請負事業での累積販売実績は平成30年3月期には1,000棟超へ

単位：百万円

	H28/3期		H29/3期		増 減	
	実 績	百分比	実 績	百分比	金 額	増減比
売上高	8,658	100.0%	11,134	100.0%	+2,476	+28.6%
売上総利益	1,380	15.9%	1,747	15.7%	+366	+26.5%
営業利益	531	6.1%	709	6.4%	+177	+33.4%
経常利益	423	4.9%	612	5.5%	+188	+44.6%
当期純利益	288	3.3%	422	3.8%	+133	+46.2%

・売上高、売上総利益、営業利益、経常利益、当期純利益ともH28/3期比で大幅な増収増益

単位：百万円

	H28/3期		H29/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
戸建販売事業	8,250 154棟 (土地分譲19区画含む)	95.3%	10,636 182棟 (土地分譲18区画含む)	95.5%	+2,386 +28棟	+28.9% +18.2%
注文住宅・ 戸建建築請負事業等	407 注文住宅5棟 法人建築請負21棟	4.7%	497 注文住宅5棟 法人建築請負26棟	4.5%	+90 ±0棟 +5棟	+22.1% 0% 23.8%

	H28/3期	H29/3期	増 減
自社販売比率	61.0%	70.9%	+9.9 ㊦
拠点別内訳			
本店	62.3%	80.7%	+18.4 ㊦
たまプラーザ支店	28.6%	30.3%	+1.7 ㊦
東京支店	—	50.0%	—

平成29年3月期 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。

単位：百万円

	H28/3期		H29/3期		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	848	100.0%	1,037	100.0%	+188	+22.3%
(内訳) 広告宣伝費	177	20.9%	172	16.6%	△4	△2.6%
販売手数料	75	8.9%	93	9.1%	+18	+24.9%
人件費	347	40.9%	447	43.2%	+100	+28.9%
租税公課	114	13.5%	141	13.6%	+26	+23.3%
その他	133	15.8%	181	17.5%	+47	+35.6%

- ・ 売上高販管費比率は**9.3%に低下**（前年同期は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の**2.6%低下を実現**
- ・ 人員増(**+17名** H28/3末 **46名**⇒H29/3末 **63名**)に伴い人件費が増加（+100百万円）

単位：百万円

	H28/3期		H29/3期		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%	9,714	98.8%	+3,416	+54.2%
現金及び預金	1,788	28.1%	2,269	23.1%	+480	+26.9%
販売用不動産	757	11.9%	870	8.9%	+113	+14.9%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	3,509	55.2%	6,390	65.0%	+2,880	+82.1%
その他	242	3.9%	183	1.8%	△58	△24.1%
固定資産	58	0.9%	116	1.2%	+57	+98.9%
資産合計	6,356	100.0%	9,830	100.0%	+3,473	+54.6%

- ・販売用不動産（完成物件）は、前期末の15棟から16棟とほぼ横ばい、うち7棟は契約済
- ・仕掛販売用不動産（未完成物件）は、順調な用地仕入により前期末から2,880百万円増加
- ・**今期（H30/3期）以降の仕入準備高も約168億円と順調に推移**（※売上換算後・完売ベース 平成29年5月10日現在）

単位：百万円

	H28/3期		H29/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	4,544	71.5%	7,670	78.0%	+3,126	+68.8%
流動負債	3,486	54.9%	5,146	52.3%	+1,659	+47.6%
固定負債	1,057	16.6%	2,524	25.7%	+1,467	+138.8%
純資産	1,812	28.5%	2,159	22.0%	+347	+19.1%
株主資本	1,812	28.5%	2,159	22.0%	+347	+19.1%
負債純資産合計	6,356	100.0%	9,830	100.0%	+3,473	+54.6%

- ・ 負債の増加は、順調な用地仕入と見合い増加（有利子負債 3,624百万円⇒6,365百万円 +2,741百万円）
- ・ 純資産の増加は、当期純利益422百万円及び前期基準の配当金支払△84百万円による
- ・ バランスシートの拡大により、自己資本比率は、前期末の28.5%⇒22.0%に低下

単位：百万円

	H28/3期	H29/3期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	4	△2,125	△2,129
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	△28	△28
財務活動によるキャッシュ・フロー	627	2,638	+2,011
現金及び現金同等物の増減額	632	485	△146
現金及び現金同等物の期首残高	1,151	1,783	+632
現金及び現金同等物の期末残高	1,783	2,269	+485

- ・ 営業活動による資金の減少：たな卸資産の増加 2,993百万円が要因
- ・ 投資活動による資金の減少：敷金保証金の差入 22百万円、有形固定資産の取得 14百万円が要因
- ・ 財務活動による資金の増加：有利子負債の増加 2,741百万円が要因



商業地も含めた都心部の不動産全般マーケットを掌握する機能を持つ支店体制

ターゲットエリア

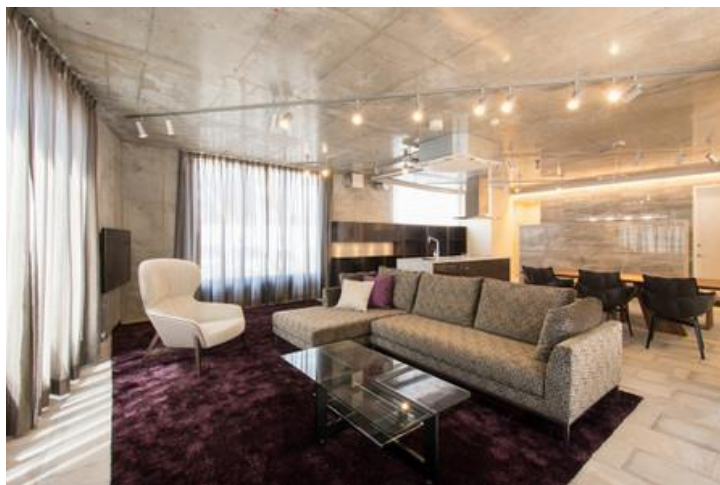
- ・ 東京都城北エリア (文京区、豊島区、板橋区、北区等)
- ・ 東京都城東エリア (台東区、江東区、墨田区、江戸川区等)
- ・ 埼玉県南部 (さいたま市等)
- ・ 千葉県西部 (浦安市、市川市、船橋市等)

東京支店 仕入実績 (平成29年5月10日現在)

- | | | | |
|-----------|------|-----------|------|
| ・ 文京区目白台 | 6 棟 | ・ 文京区関口 | 2 区画 |
| ・ 豊島区南大塚 | 4 区画 | ・ 板橋区双葉町 | 1 区画 |
| ・ 葛飾区東堀切 | 10 棟 | ・ 江戸川区松島 | 5 棟 |
| ・ 江戸川区中葛西 | 1 区画 | ・ 江戸川区江戸川 | 4 棟 |
| ・ 足立区西竹の塚 | 1 区画 | ・ 足立区千住緑町 | 1 棟 |
| ・ 足立区西新井 | 3 棟 | | |

所在地・交通アクセス

- ・ 東京都千代田区神田神保町1-103
東京パークタワー 2 F
- ・ 「神保町駅」徒歩 1 分
「東京メトロ半蔵門線」
「都営三田線」「都営新宿線」
の3路線からアクセス



事業展開

- ・ アッパーミドル層～アッパー層向けのハイエンド・フルオーダー住宅事業
- ・ 城南エリアにおけるマンションを含めたハイエンド・リフォーム事業
- ・ 戸建販売事業での**城南エリア進出**の足掛かりとすることを視野に入れた拠点

所在地・交通アクセス

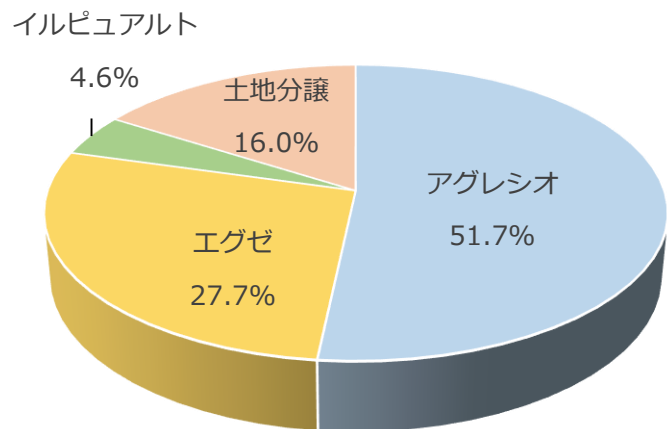
- ・ 東京都渋谷区代官山町14-15
- ・ 東急東横線「代官山駅」徒歩4分

デザインコンセプト

- ・ 妥協のないこだわりの自由設計
- ・ ライフスタイルの変化を見据えたデザイン
- ・ 自社施工管理体制だから叶えられるデザイン邸宅

平成29年3月期 商品ラインナップ別業績（戸建販売事業）

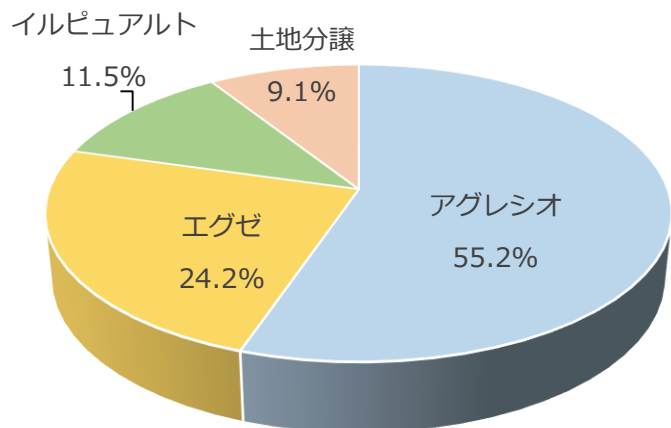
（平成29年3月期）商品ラインナップ別 売上高比



（平成29年3月期）商品ラインナップ別 業績 単位：百万円

ブランド	H29/3期		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	110棟	5,498	@50.0
エグゼ	48棟	2,945	@61.4
イルピュアルト	6棟	486	@81.1
小計	164棟	8,930	@54.5
土地分譲	18区画	1,706	-
合計	182棟	10,636	-

（平成28年3月期）商品ラインナップ別 売上高比



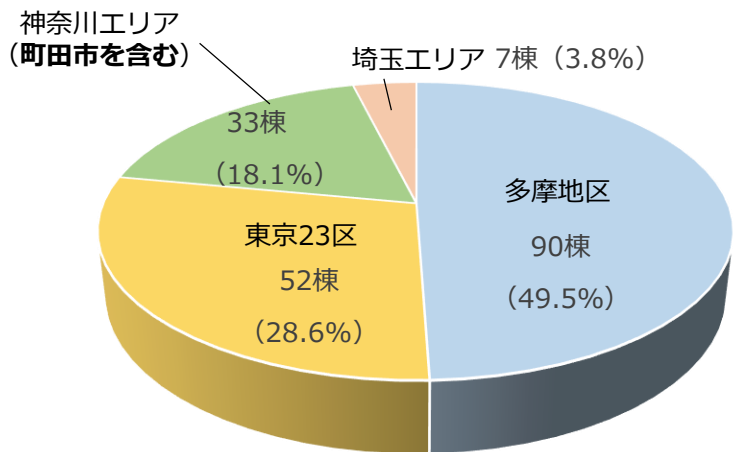
（平成28年3月期）商品ラインナップ別 業績

ブランド	H28/3期		
	棟数	売上高	平均価格
アグレシオ	93棟	4,558	@49.0
エグゼ	30棟	1,993	@66.4
イルピュアルト	12棟	949	@79.1
小計	135棟	7,501	@55.6
土地分譲	19区画	749	-
合計	154棟	8,250	-

平成29年3月期 エリア別 販売棟数（戸建販売事業）

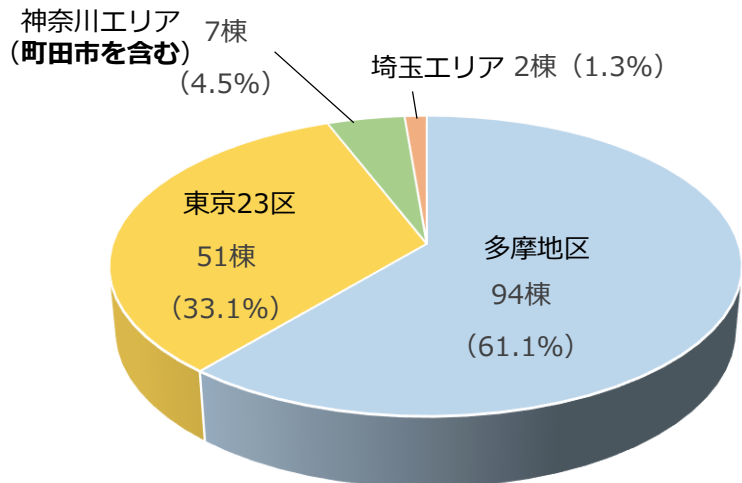
（平成29年3月期）販売（供給）エリア別販売棟数（182棟）

※土地分譲を含む



（平成28年3月期）販売（供給）エリア別販売棟数（154棟）

※土地分譲を含む



（平成29年3月期）販売（供給）地区別・売上高※土地分譲含む 単位：百万円

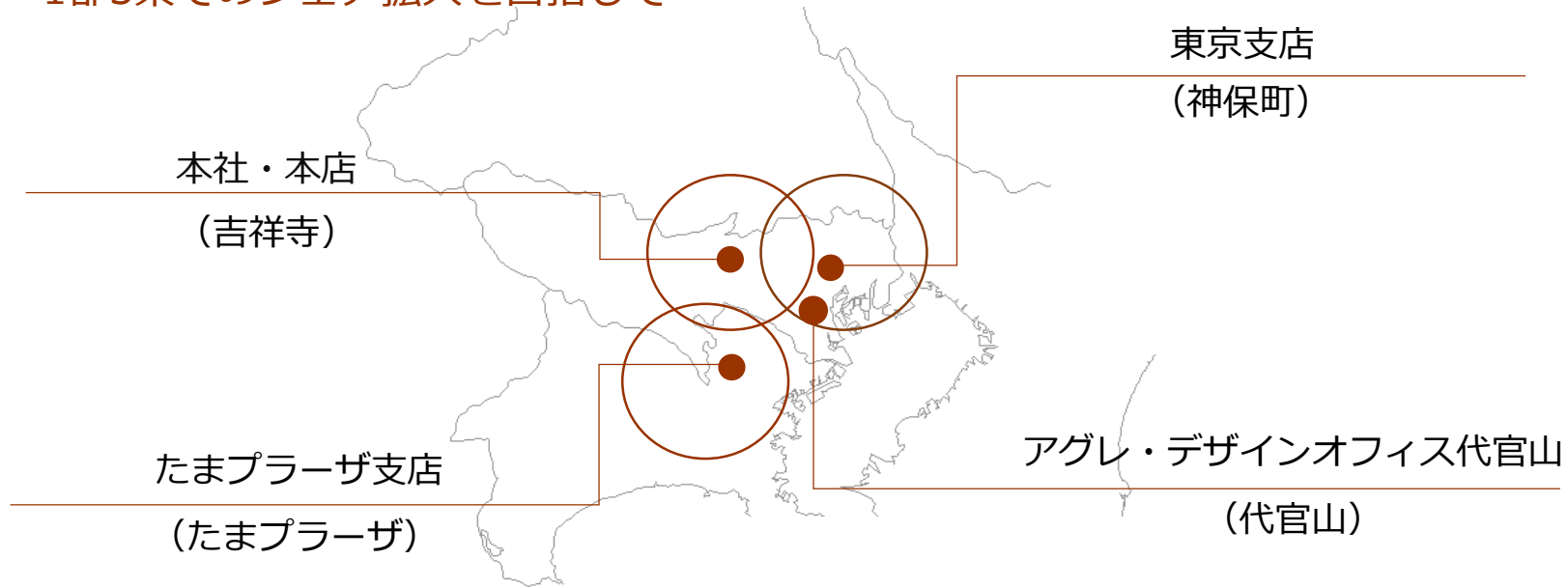
地区	棟数	売上高
調布市	22	1,125
三鷹市	16	881
府中市	13	690
国分寺市	12	643
西東京市	10	533
武蔵野市	7	437
小平市	4	180
小金井市	3	156
国立市	3	119
多摩地区 計	90	4,768

地区	棟数	売上高
練馬区	37	2,176
杉並区	6	438
世田谷区	3	233
足立区	2	113
文京区	1	565
豊島区	1	318
中野区	1	62
板橋区	1	38
東京23区 計	52	3,946

地区	棟数	売上高
新座市	7	241
埼玉エリア 計	7	241

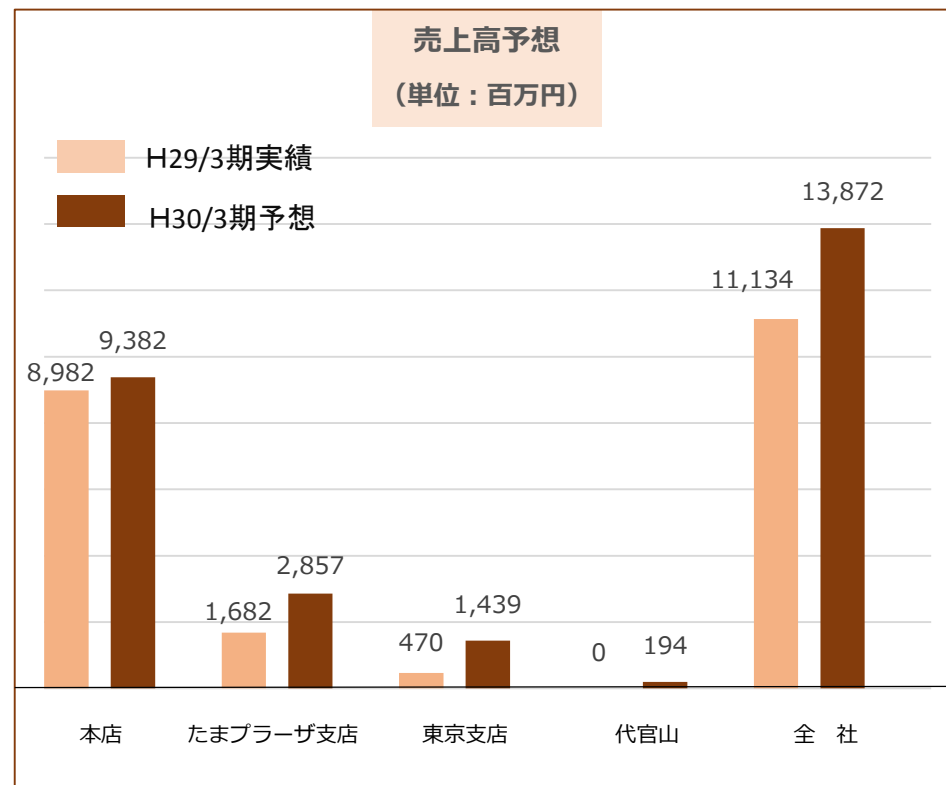
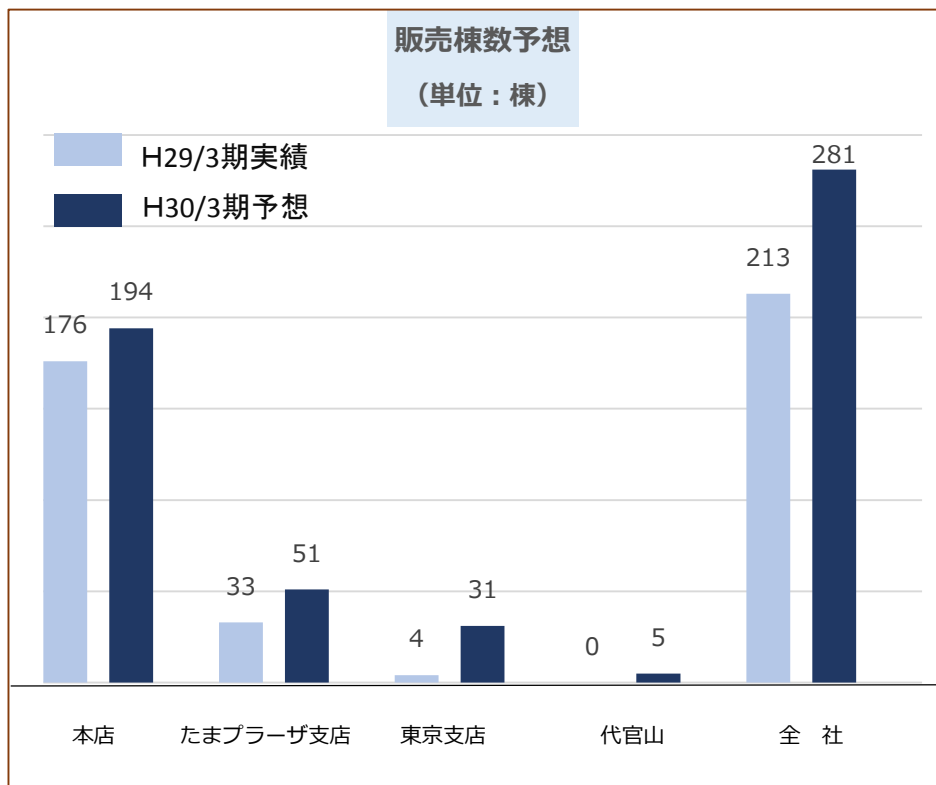
地区	棟数	売上高
町田市	20	773
横浜市	7	530
川崎市	3	207
大和市	3	169
神奈川エリア 計	33	1,679

1都3県でのシェア拡大を目指して



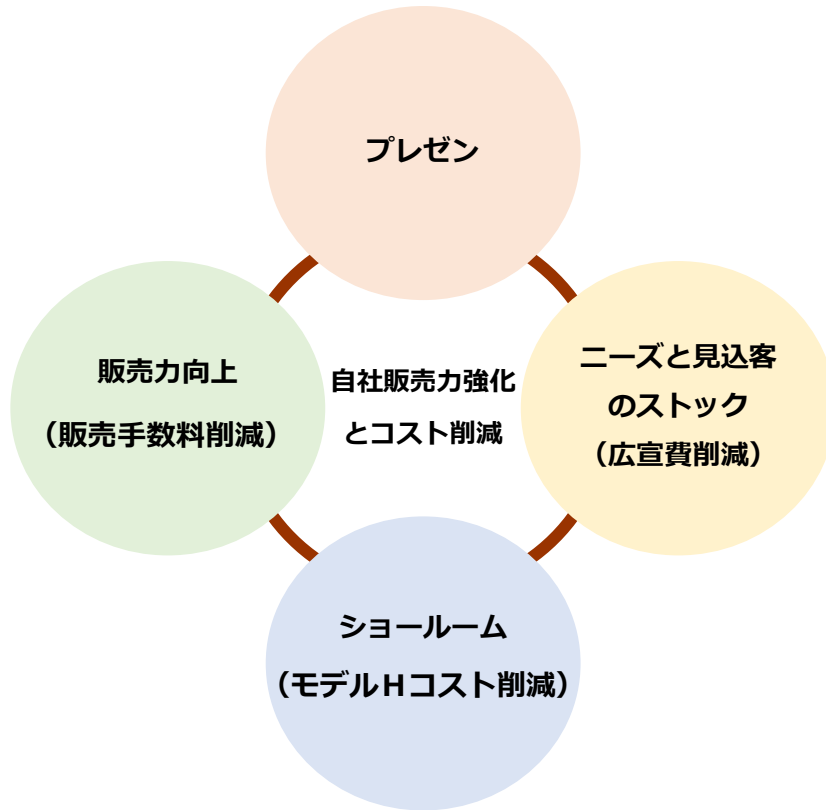
事業エリアの拠点展開方針

小規模な店舗の多店舗展開ではなく、各支店が仕入から販売まで完結できる体制を構築（マンパワーの集約）し、広範囲の情報収集と情報発信を目指す



- ・ H29/3期は、『たまプラーザ支店』の販売棟数が売上高に大きく貢献
- ・ H30/3期は、戸建販売事業における『東京支店』の販売棟数が大幅増加の見込み
- ・ 『アグレ・デザインオフィス代官山』は、注文住宅5棟の予算化 本格的な売上高への貢献はH31/3期以降

平成29年3月期 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。



- 1) プレゼン
営業担当だけでなく**設計担当者によるお客様へのプレゼン**を行うことでより深く商品を理解していただくことが可能
- 2) ニーズと見込客のストック
 - ・営業+設計担当者によるプレゼンにより、会社全体で**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**ストック化し広宣費を削減**
- 3) ショールーム
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**
- 4) 販売力向上
自社販売体制の販売力の強化により**販売手数料の削減**

プレゼン力の強化と3つのコスト削減（広宣費・モデルハウスコスト・販売手数料）をPDCAサイクルにより実践することで、より一層の販売力強化を図る

単位：百万円

	H29/3期		H30/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	11,134	100.0%	13,872	100.0%	+2,737	+24.6%
売上総利益	1,747	15.7%	2,039	14.7%	+292	+16.7%
営業利益	709	6.4%	801	5.8%	+91	+12.9%
経常利益	612	5.5%	657	4.7%	+44	+7.3%
当期純利益	422	3.8%	450	3.2%	+27	+6.6%

- ・平成28年9月開設の『東京支店』の売上高への貢献
- ・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
		円 銭	円 銭	円 銭
平成28年 3 月期	実 績	0.00	30.00	30.00
平成29年 3 月期 (平成28年 5 月 9 日公表)	予 想	0.00	35.00	35.00
平成29年 3 月期 (平成29年 5 月 8 日公表)	実績見込	0.00	45.00	45.00
平成30年 3 月期	予 想	0.00	47.00	47.00

・平成28年 3 月期実績及び平成29年 3 月期予想の年間配当金は、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）を考慮（配当金額を3分割）した数値を記載

・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%）

・平成29年 3 月期の配当は、1 株当たり年間配当額45円（期末配当45円）

・平成30年 3 月期の配当は、1 株当たり年間配当額47円（期末配当47円）を計画

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	381百万円	
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	70名	
発行済株式数	2,841,600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	1,130名（※平成29年3月31日現在）	

平成29年5月10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
URL <http://agr-urban.co.jp/>