

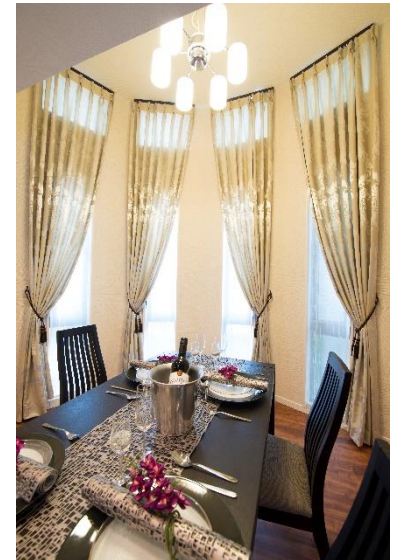


アグレ都市デザイン株式会社

証券コード：3467

# 2016年3月期 決算説明資料

2016年6月2日

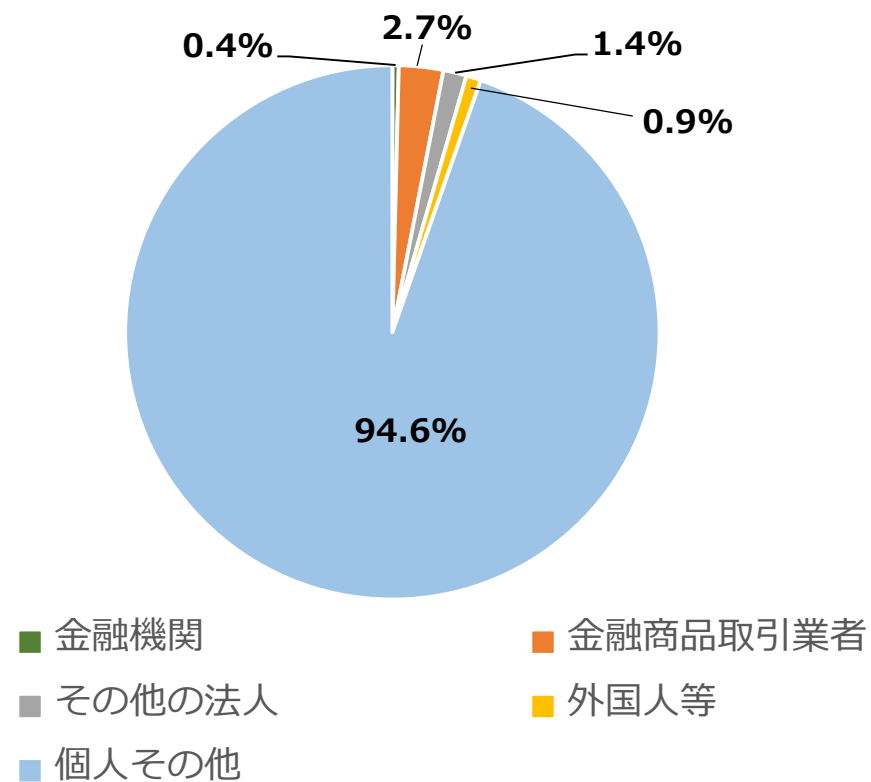


| 目 次                                    |         |
|--|---------|
| ・ 会社概要                                 | P2      |
| ・ 事業概要                                 | P3      |
| ・ 業績ハイライト                              | P4      |
| ・ 2016年3月期 決算概要                        | P5～P10  |
| ・ 2017年3月期 業績予想                        | P11～P12 |
| ・ 成長戦略                                 | P13     |
| ・ 商品コンセプト                              | P14～P15 |
| ・ 商品ラインナップ                             | P16～P17 |
| ・ 販売（供給）エリア（2016年3月期） & 2017年3月期仕入進捗状況 | P18     |
| ・ 2017年3月期 T O P I C S                 | P19～P21 |
| ・ 株主還元 配当                              | P22     |
| ・ アグレシオとは 社名に込めた思い                     | P23     |

## 概要

|                  |  |
|------------------|--|
| 設 立              | 2009年4月1日  |
| 本社・本店<br>支 店     | 東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目31番11号<br>たまプラーザ支店（横浜市青葉区）2015年9月開設 |
| 代 表 者            | 代表取締役社長 大林 竜一                                      |
| 資 本 金            | 376百万円（2016年3月31日現在）                               |
| 役 職 員 数          | 53名（2016年5月31日現在）                                  |
| 上 場 市 場<br>証券コード | 東京証券取引所 JASDAQ（スタンダード）<br>3467                     |

## 株主構成（2016年3月31日現在）



総株主数 782名  
発行済株式総数 935,100株

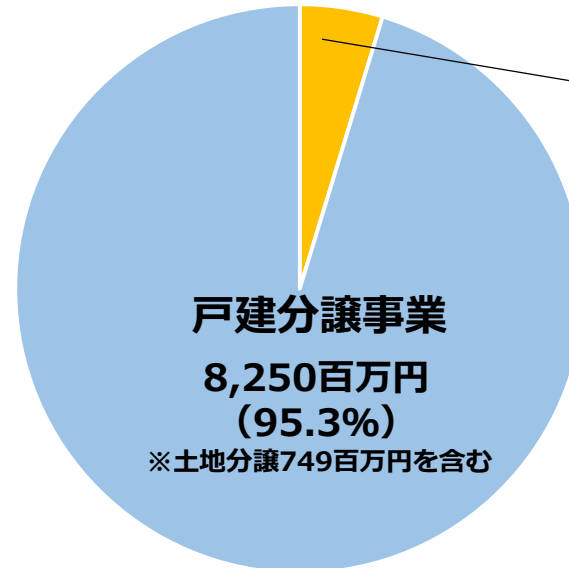
## 戸建分譲事業



## 注文住宅・戸建建築請負事業



2016年3月期 売上高比率



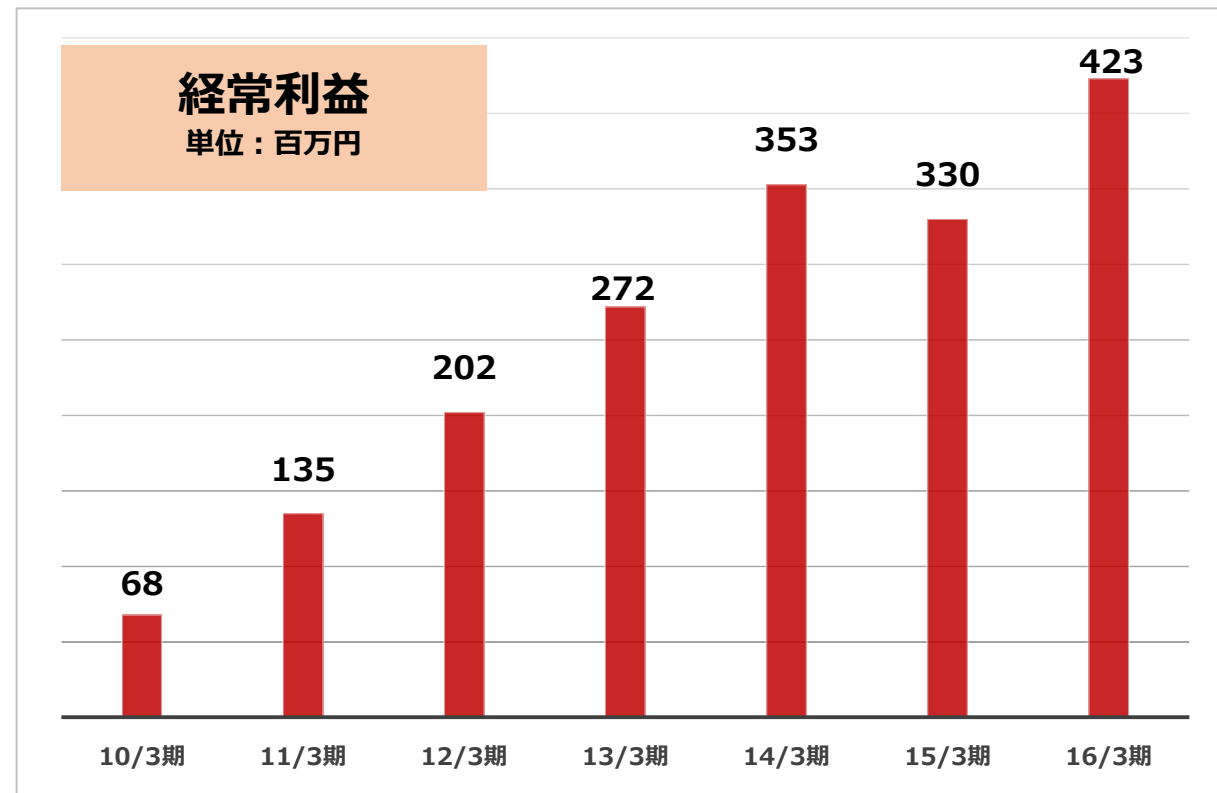
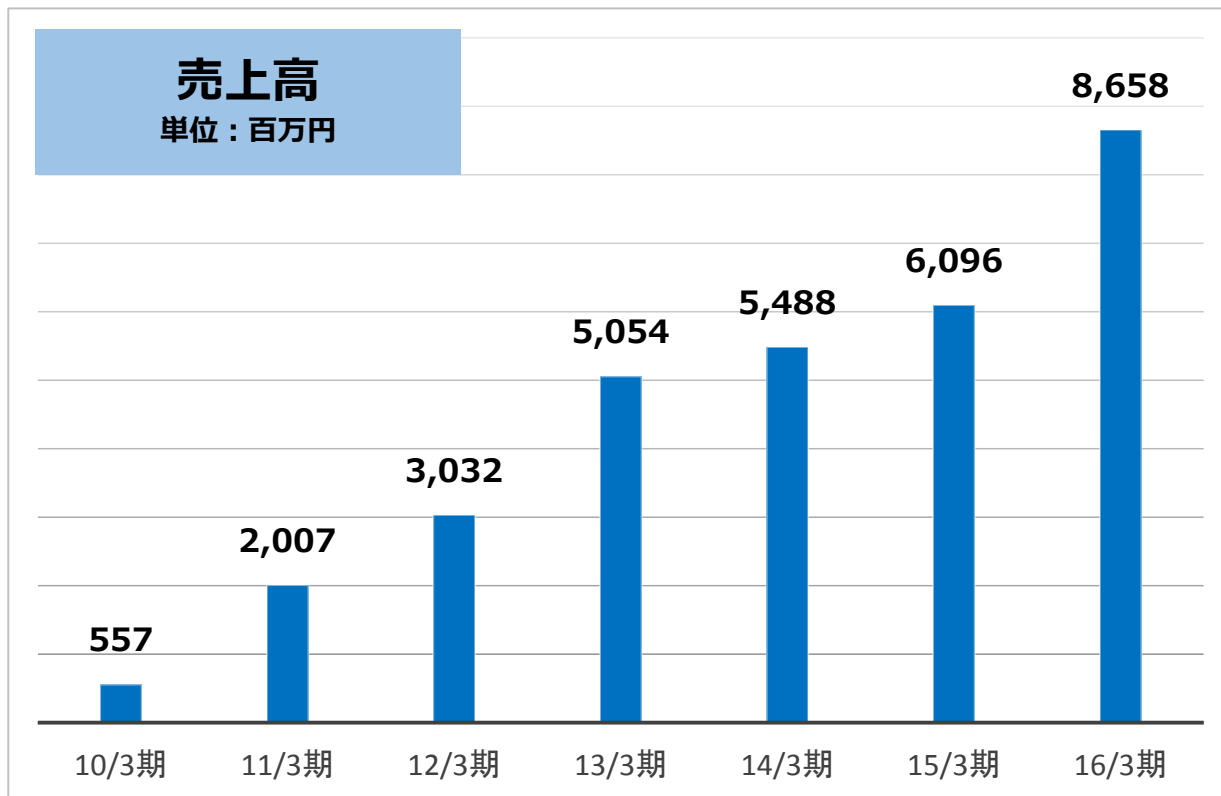
注文住宅・戸建建築  
請負事業他  
407百万円  
(4.7%)

戸建分譲事業  
8,250百万円  
(95.3%)

※土地分譲749百万円を含む



# 業績ハイライト



◆売上高は、創業以来7期連続増を達成

◆経常利益は、消費増税の影響を受けた第6期を除き順調に推移

単位：百万円

|       | 15/3期 |        | 16/3期 |        | 増減     | 前期比    |
|-------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|
|       | 実績    | 構成比    | 実績    | 構成比    |        |        |
| 売上高   | 6,096 | 100.0% | 8,658 | 100.0% | +2,561 | +42.0% |
| 売上総利益 | 957   | 15.7%  | 1,380 | 15.9%  | +423   | +44.3% |
| 販管費   | 559   | 9.2%   | 848   | 9.8%   | +288   | +51.6% |
| 営業利益  | 397   | 6.5%   | 531   | 6.1%   | +134   | +33.9% |
| 経常利益  | 330   | 5.4%   | 423   | 4.9%   | +93    | +28.2% |
| 当期純利益 | 199   | 3.3%   | 288   | 3.3%   | +89    | +44.9% |

◆売上高、利益とも対前期比で大幅な増収増益となり、過去最高を更新

## 2016年3月期 セグメント別業績（売上高）

単位：百万円

|                     | 15/3期                        |       | 16/3期                         |       | 増減     | 前期比     |
|---------------------|------------------------------|-------|-------------------------------|-------|--------|---------|
|                     | 実績                           | 構成比   | 実績                            | 構成比   |        |         |
| 戸建分譲事業              | 5,976<br>112棟<br>(土地分譲7区画含む) | 98.0% | 8,250<br>154棟<br>(土地分譲19区画含む) | 95.3% | +2,274 | +38.0%  |
| 注文住宅・<br>戸建建築請負事業   | 117<br>注文住宅3棟<br>法人建築請負4棟    | 1.9%  | 404<br>注文住宅5棟<br>法人建築請負21棟    | 4.7%  | +286   | +243.4% |
| 不動産仲介<br>コンサルティング事業 | 2                            | 0.1%  | 3                             | 0.0%  | +1     | +44.2%  |

◆ 戸建分譲事業、注文住宅・戸建建築請負事業とも引渡棟数、売上高とも大幅に増加

※2016年3月期決算短信では、事業セグメントは戸建分譲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。

## 2016年3月期 販売費及び一般管理費

単位：百万円

|            | 15/3期 | 構成比    | 16/3期 | 構成比    | 増減   | 前期比     |
|------------|-------|--------|-------|--------|------|---------|
| 販売費及び一般管理費 | 559   | 100.0% | 848   | 100.0% | +288 | +51.6%  |
| (内訳) 広告宣伝費 | 84    | 15.1%  | 177   | 20.9%  | +92  | +109.7% |
| 人件費等       | 264   | 47.3%  | 347   | 40.9%  | +82  | +31.3%  |
| 租税公課       | 75    | 13.4%  | 114   | 13.5%  | +39  | +52.8%  |
| その他        | 135   | 24.2%  | 209   | 24.7%  | +73  | +54.2%  |

◆販売物件数が増加したことによる広告宣伝費用の増加が顕著

効率的な広告宣伝の運用に取り組む（残1棟の販売を外部委託するなど）



## 2016年3月期 貸借対照表（資産）

単位：百万円

|        | 15/3期 |       | 16/3期 |       | 増減     |
|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
|        | 実績    | 構成比   | 実績    | 構成比   |        |
| 流動資産   | 5,173 | 99.2% | 6,298 | 99.1% | +1,125 |
| 現金及び預金 | 1,156 | 22.2% | 1,788 | 28.1% | +632   |
| たな卸資産  | 3,924 | 75.3% | 4,267 | 67.2% | +342   |
| 前渡金    | 61    | 1.2%  | 114   | 1.8%  | +52    |
| その他    | 29    | 0.5%  | 128   | 2.0%  | +98    |
| 固定資産   | 42    | 0.8%  | 58    | 0.9%  | +16    |
| 資産合計   | 5,215 | 100%  | 6,356 | 100%  | +1,141 |

- ◆収益と新規上場に伴う公募増資等により現金預金が増加
- ◆たな卸資産及び前渡金（当期売上予定物件の用地費の手付金）の増加

## 2016年3月期 貸借対照表（負債・純資産）

単位：百万円

|         | 15/3期 |       | 16/3期 |       | 増減      |
|---------|-------|-------|-------|-------|---------|
|         | 実績    | 構成比   | 実績    | 構成比   |         |
| 負債      | 4,166 | 79.9% | 4,544 | 71.5% | + 377   |
| 流動負債    | 3,183 | 61.0% | 3,486 | 54.9% | + 303   |
| 固定負債    | 983   | 18.9% | 1,057 | 16.6% | + 73    |
| 純資産     | 1,048 | 20.1% | 1,812 | 28.5% | + 764   |
| 株主資本    | 1,048 | 20.1% | 1,812 | 28.5% | + 764   |
| 負債純資産合計 | 5,215 | 100%  | 6,356 | 100%  | + 1,141 |

◆負債は、仕掛用販売不動産の増加に伴い、短期借入金、未払金、工事未払金が増加

◆純資産は、当期純利益の計上、新規上場に伴う公募増資等により増加し、自己資本比率が  
28.5%と大幅に向上

## 2016年3月期 キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

|                  | 15/3期  | 16/3期 | 増減     |
|------------------|--------|-------|--------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,339 | 4     | +1,343 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △4     | 0     | +4     |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,476  | 627   | △849   |
| 現金及び現金同等物の増減額    | 133    | 632   | +498   |
| 現金及び同等物の期首残高     | 1,018  | 1,151 | +133   |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 1,151  | 1,783 | +632   |

- ◆営業活動によるC Fの増加は、税引前当期純利益の計上、たな卸資産、法人税の支払い等によるもの
- ◆投資活動によるC Fの増加は、定期積金の払戻、有形固定資産の売却等によるもの
- ◆財務活動によるC Fの増加は、新規上場に伴う増資収入による増加等によるもの

単位：百万円

|       | 16/3期実績 | 構成比    | 17/3期 予想 | 構成比    | 増減     | 前期比    |
|-------|---------|--------|----------|--------|--------|--------|
| 売上高   | 8,658   | 100.0% | 11,469   | 100.0% | +2,811 | +32.5% |
| 売上総利益 | 1,380   | 15.9%  | 1,744    | 15.2%  | +363   | +26.3% |
| 営業利益  | 531     | 6.1%   | 612      | 5.3%   | +80    | +15.2% |
| 経常利益  | 423     | 4.9%   | 500      | 4.4%   | +76    | +18.1% |
| 当期純利益 | 288     | 3.3%   | 336      | 2.9%   | +47    | +16.5% |

- ◆2016年3月期開設 たまプラーザ支店の売上高への貢献
- ◆2017年3月期中に開設予定の東京支店は、10棟の予算化 本格的な売上高への貢献は来期以降
- ◆売上高・利益とも過去最高を更新する見込み
- ◆マンション建築原価の上昇度と比較し、木造戸建の建築原価は比較的安定

## 2017年3月期 拠点・セグメント別 販売受注棟数予想

|                  |          | 16/3期 | 構成比    | 17/3期 | 構成比    | 増減   | 前期比     |
|------------------|----------|-------|--------|-------|--------|------|---------|
| 戸建分譲事業           | 本店       | 147棟  | 81.7%  | 144棟  | 58.3%  | △3棟  | △2.0%   |
|                  | たまプラーザ支店 | 7棟    | 3.9%   | 43棟   | 17.4%  | +36棟 | +514.3% |
|                  | 東京支店     | —     | —      | 10棟   | 4.1%   | +10棟 | —       |
| 計                |          | 154棟  | 85.6%  | 197棟  | 79.8%  | +43棟 | +27.9%  |
| 注文住宅<br>戸建建築請負事業 | 本店       | 26棟   | 14.4%  | 50棟   | 20.2%  | +24棟 | +92.3%  |
|                  | たまプラーザ支店 | —     | —      | 0棟    | —      | —    | —       |
|                  | 東京支店     | —     | —      | 0棟    | —      | —    | —       |
| 計                |          | 26棟   | 14.4%  | 50棟   | 20.2%  | +24棟 | +92.3%  |
| 合計               |          | 180棟  | 100.0% | 247棟  | 100.0% | +67棟 | +37.2%  |

◆戸建分譲事業におけるたまプラーザ支店の販売棟数が大幅増加の見込み

◆注文・戸建建築請負事業の受注棟数も倍増の見込み

※2016年3月期決算短信では、事業セグメントは戸建分譲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 既存供給エリアの深耕と新規ターゲットエリアの拡大**

**2 企画力・販売力のブラッシュアップでシェアUP！**

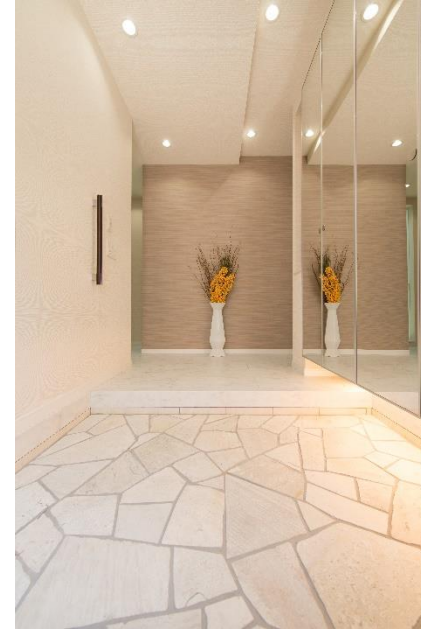
**3 B t o B 受注の強化・エリア拡大**

**4 ロイヤルティの高い組織を構築（新卒の定期採用と中途採用をバランスよく）**



圧倒的な存在感のある外観と高天井に多面的な採光の効果で美しい内部空間

- ◆豊富なノウハウを持った社内の設計担当者と施工担当者が協働することによって、高度でスムーズな施工が可能に
- ◆2×4工法では施工が困難、容易に真似できない



注文住宅のようなこだわりを盛り込んだ分譲住宅

従来の建売住宅とは一線を画すディテールへのこだわり





**AGRATIO**  
アグレシオ・シリーズ  
(標準グレード)

- ◆ 当社の標準価格帯  
**4,500万円～6,000万円**
- ◆ ターゲット  
**年収700～900万円の一次取得者層**
- ◆ 標準仕様

**EXE**  
エグゼ・シリーズ  
(中～高級グレード)

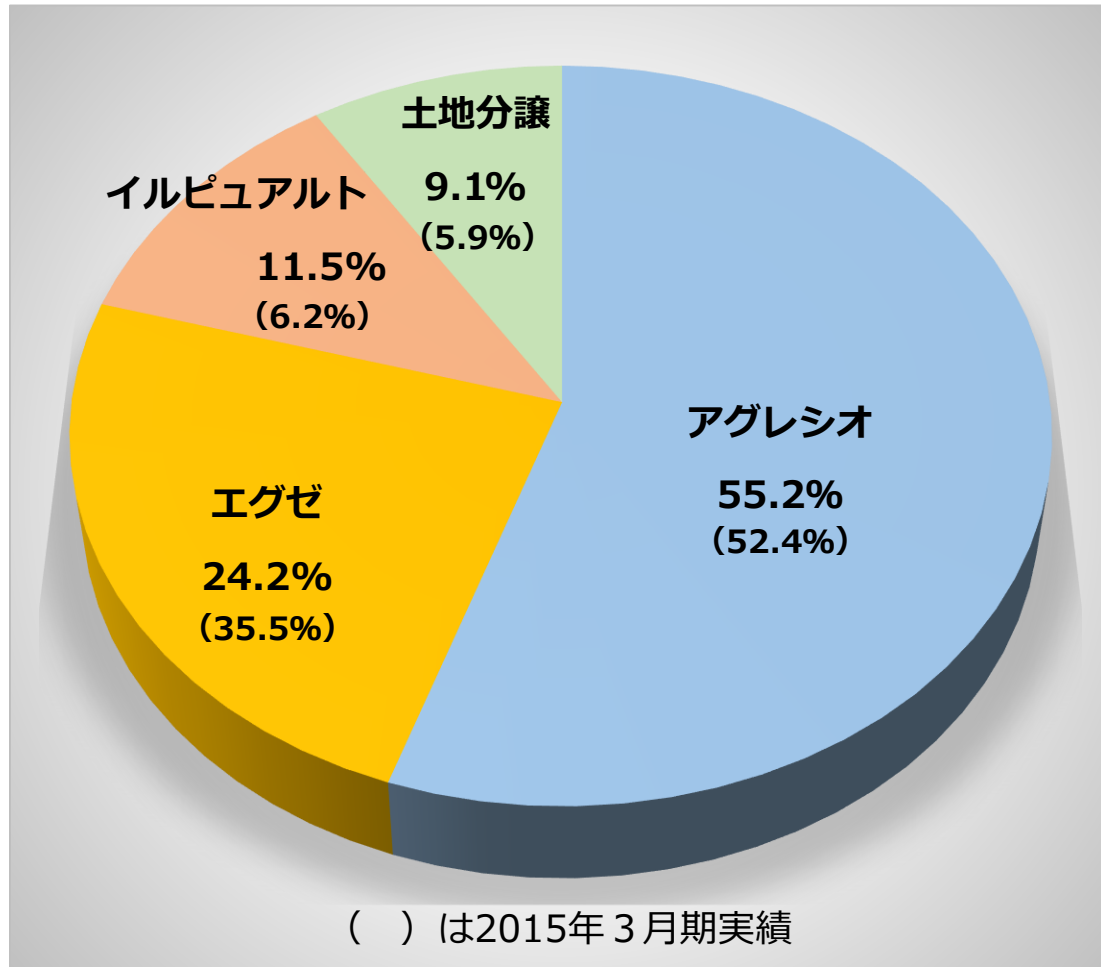
- ◆ アグレシオシリーズより高価格帯  
**5,000万円～7,500万円**
- ◆ ターゲット  
**一次取得者のアッパー層**
- ◆ ワンランク上の仕様

**ILPIUALTO**  
イルピュアルト・シリーズ  
(最高級グレード)

- ◆ 最高価格帯  
**7,900万円～8,900万円**
- ◆ ターゲット  
**ハイエンド層（買替え層の需要層も）**
- ◆ 最上級の仕様

単位：百万円

## 商品ラインナップ別 売上高比



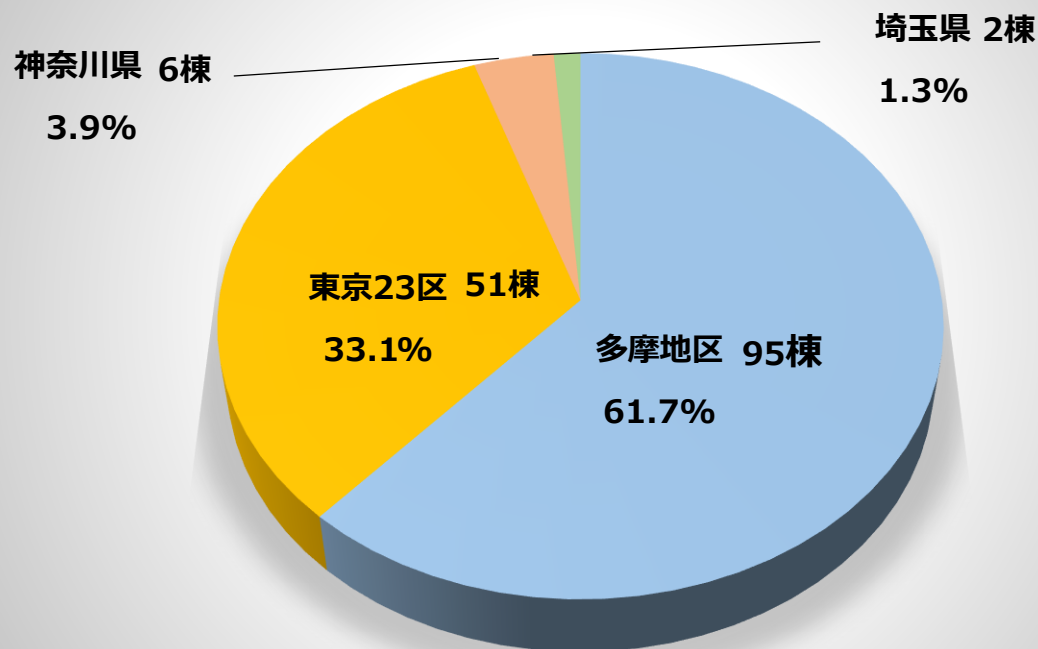
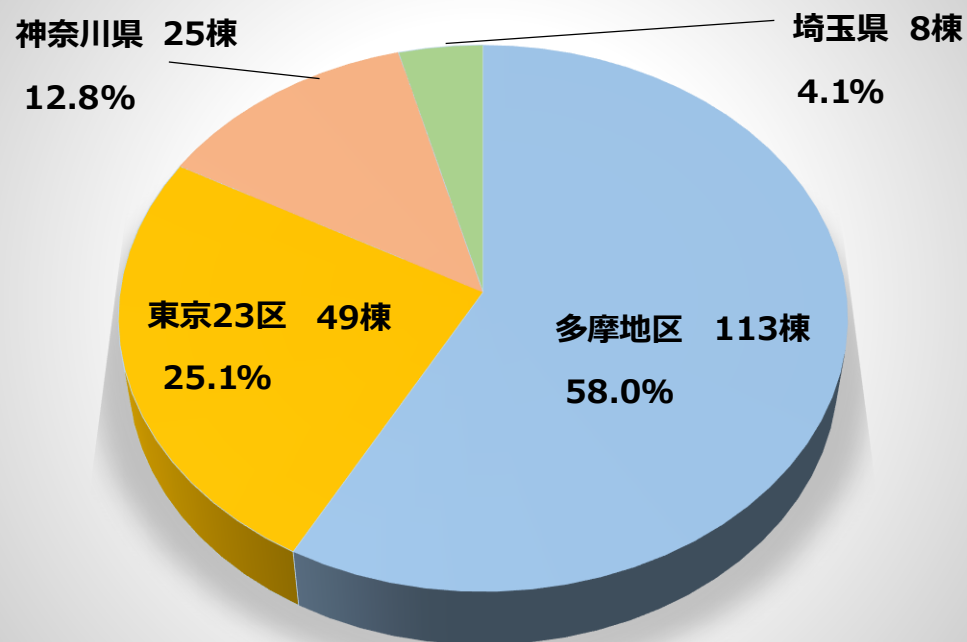
| ブランド名   | 棟数   | 売上高   | 粗利益率  |
|---------|------|-------|-------|
| アグレシオ   | 93棟  | 4,558 | 16.1% |
| エグゼ     | 30棟  | 1,993 | 15.1% |
| イルピュアルト | 12棟  | 949   | 15.0% |
| 小計      | 135棟 | 7,501 | 15.7% |
| 土地分譲    | 19区画 | 749   | 17.2% |
| 合計      | 154棟 | 8,250 | 15.8% |

- ◆ 今後は、たまプラーザ支店・東京支店の供給増加により エグゼ・イルピュアルトの比率が若干高まる見込み
- ◆ エグゼ・イルピュアルトは、粗利率は低いものの、1棟あたりの利益額は高水準

アグレシオ @7.9百万円 エグゼ @10.0百万円 イルピュアルト @11.9百万円

## 販売（供給）エリア（2016年3月期） &amp; 2017年3月期仕入進捗状況

2016年3月期 エリア別供給棟数比

2017年3月期 エリア別供給予想棟数 2016年6月1日現在

- ◆2017年3月期 たまプラーザ支店の貢献により神奈川エリアの供給棟数大幅増を予想
- ◆2018年3月期 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

## 2017年3月期仕入進捗状況／注文住宅・戸建建築請負事業受注状況

2016年6月1日現在

## ◆戸建販売事業

2017年3月期予算（10,788百万円 197棟）に対して  
仕入進捗率**99.6%**（10,742百万円 195棟）

※仕入検討物件21PJ 99棟

## ◆注文住宅・戸建建築請負事業

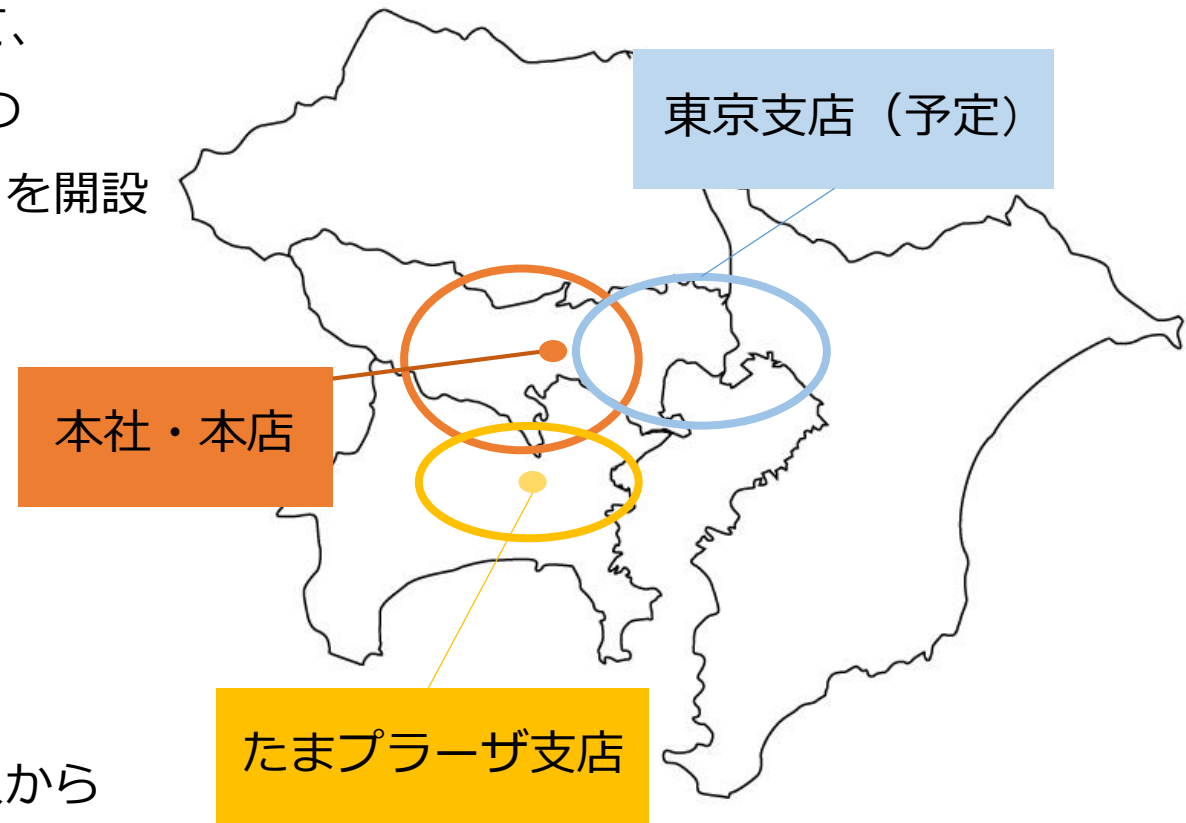
2017年3月期予算（681百万円 50棟）に対して  
受注進捗率**72.4%**（493百万円 33棟）

- ◆2015年9月開設の『たまプラーザ支店』に続いて、東京都 城北・城東エリアにおける当社の認知度の向上及びシェア拡大のため今期中に『東京支店』を開設（御茶ノ水～飯田橋の付近に開設を計画）

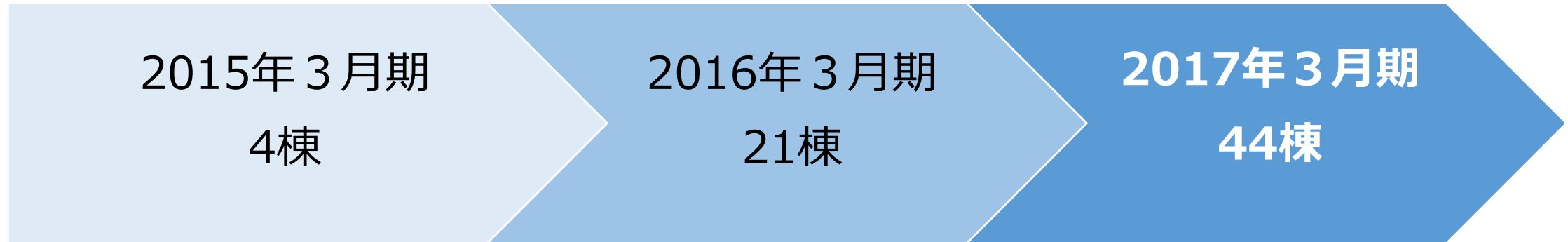
支店開設の準備機関として、2016年4月1日付で東京支店開設準備室を本社内に新設

- ◆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



## BtoB事業の拡大へ



### ◆人員補強

設計・施工管理の各セクションに人員を補強  
受注棟数の増加に対応できる体制を構築  
一級建築士の資格保有者9名（全従業員43名中）

### ◆新規業者

新規受注先3社増加（2017年3月期）  
2016年6月1日現在、27棟の法人請負受注

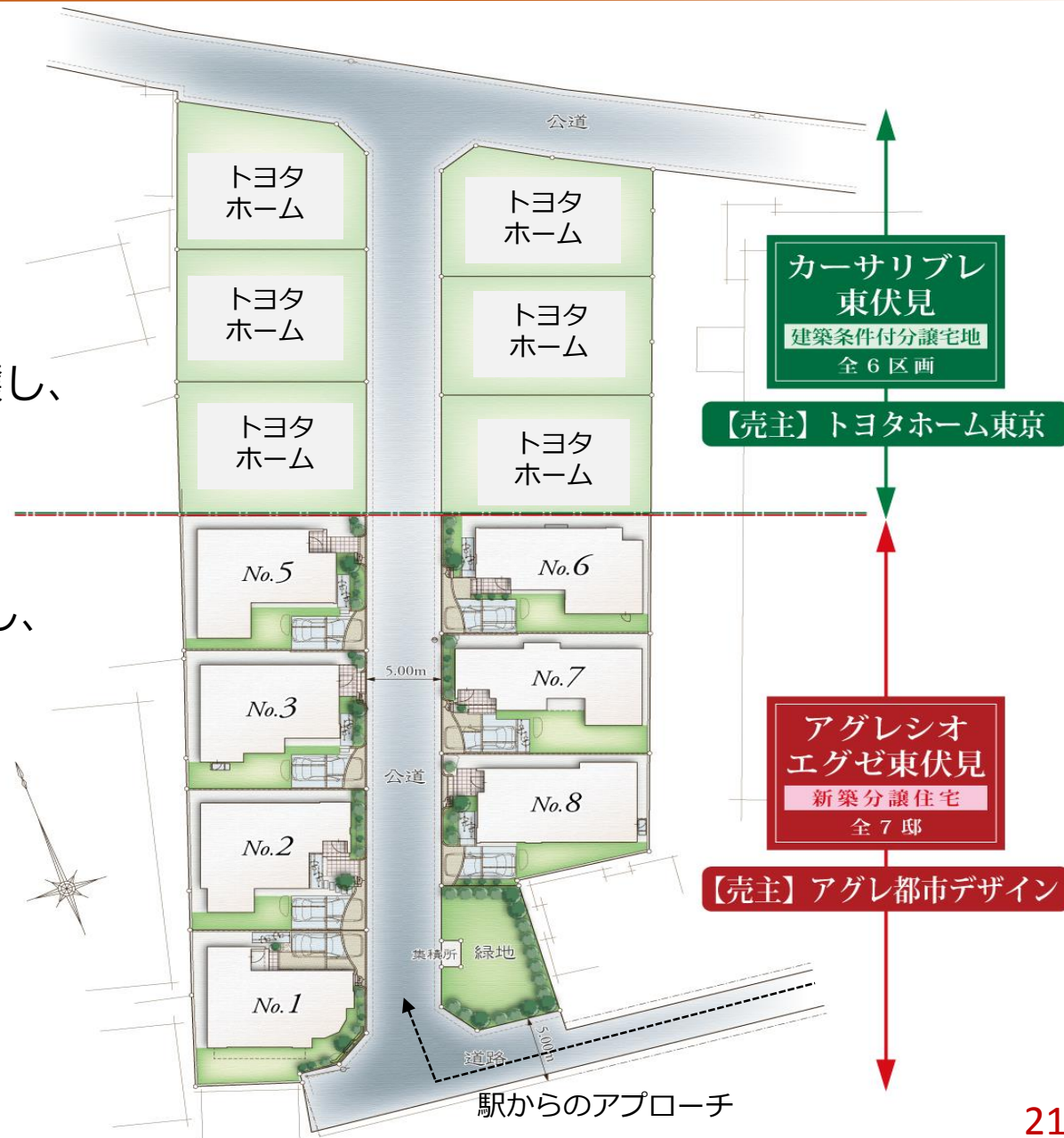
### ◆エリア拡大

これまでは多摩地区を中心に受注  
今期の契約予定案件として既存のエリアに加えて浦和など受注エリアが広範囲に

## トヨタホーム東京とのJV (第2弾)

(アグレシオエグゼ東伏見)

- ◆トヨタホーム東京が宅地開発した 13区画
- ◆駅からのアプローチとなる7区画をアグレが建売分譲し、ハイグレードな街並みを形成
- ◆残6区画はトヨタホーム東京の条件付売地
- ◆トヨタホーム東京とのアライアンス実績をアピールし、新規受注の獲得



| 基準期          | 1株当たり配当金 |         |         |
|--------------|----------|---------|---------|
|              | 中間       | 期末      | 年間      |
| 2015年3月期     | －        | －       | －       |
| 2016年3月期     | －        | 90円00銭  | 90円00銭  |
| 2017年3月期（予想） | 0円00銭    | 105円00銭 | 105円00銭 |

- ◆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%）とする
- ◆2017年3月期配当は、1株当たり年間配当額105円（期末配当105円）を計画

# アグレシオとは 社名に込めた想い

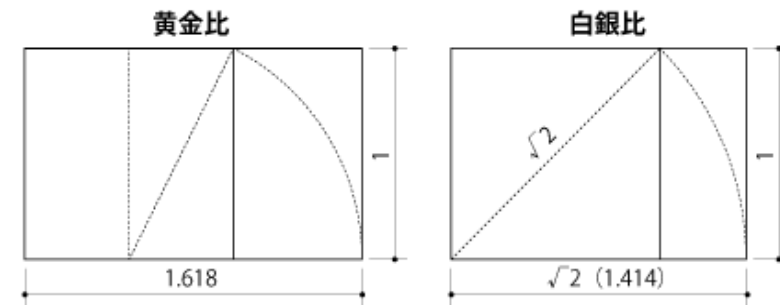
社名と商品名である**アグレシオ**とはシルバーレシオ（白銀比）を元素記号Agに置き換えた造語です。

別名、大和比とも言われ、日本人が最も美しいと感じる1： $\sqrt{2}$ の比率です。

パルテノン宮殿に代表される西洋建築の象徴ともいえる黄金比（約1：1.6）に比べ、やや正方形に近い形をもっています。

短歌の5：7調や生け花、また日本建築においては神の比率として法隆寺五重塔(最下層と最上層の屋根の長さが白銀比で美しく安定的な外観)など、太古から日本の文化に息づいている美的感覚です。

私たちはこの普遍的な美的感覚や伝統文化を継承しつつ、最新のテクノロジーを用いて、「人に優しく、街を美しく」をスローガンに都市と住まいを創造していきたい。社名にはそんな想いが込められています。





# 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 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/>