

2018年3月期 決算補足説明資料

2018年5月10日



アグレシオ 文京目白台

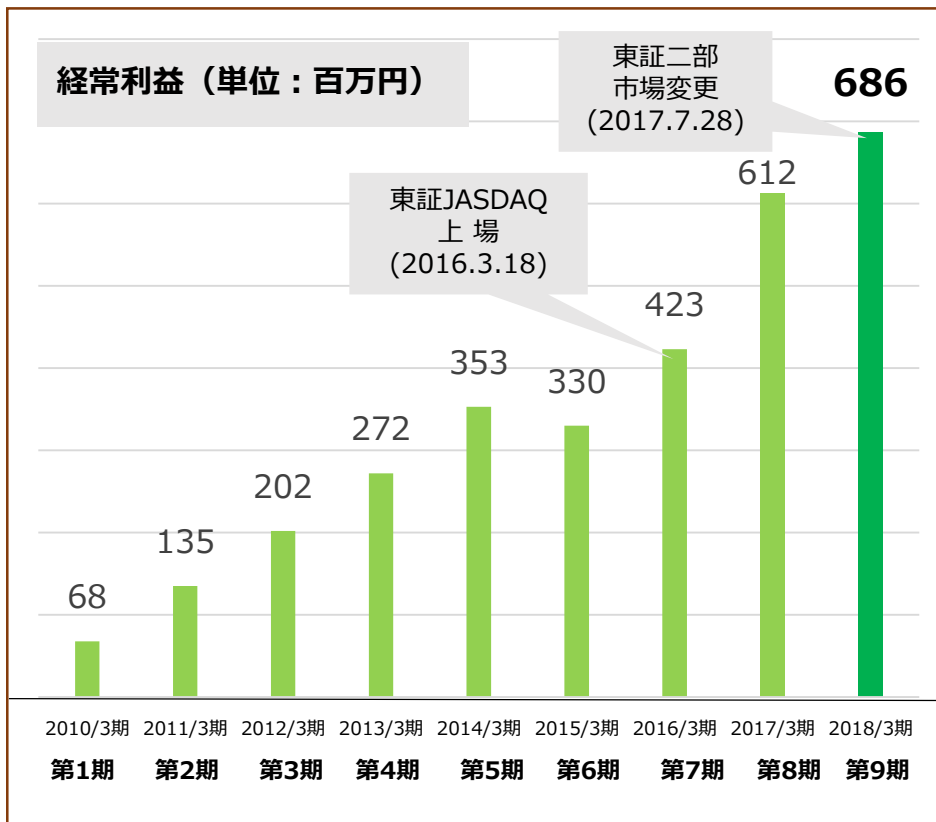
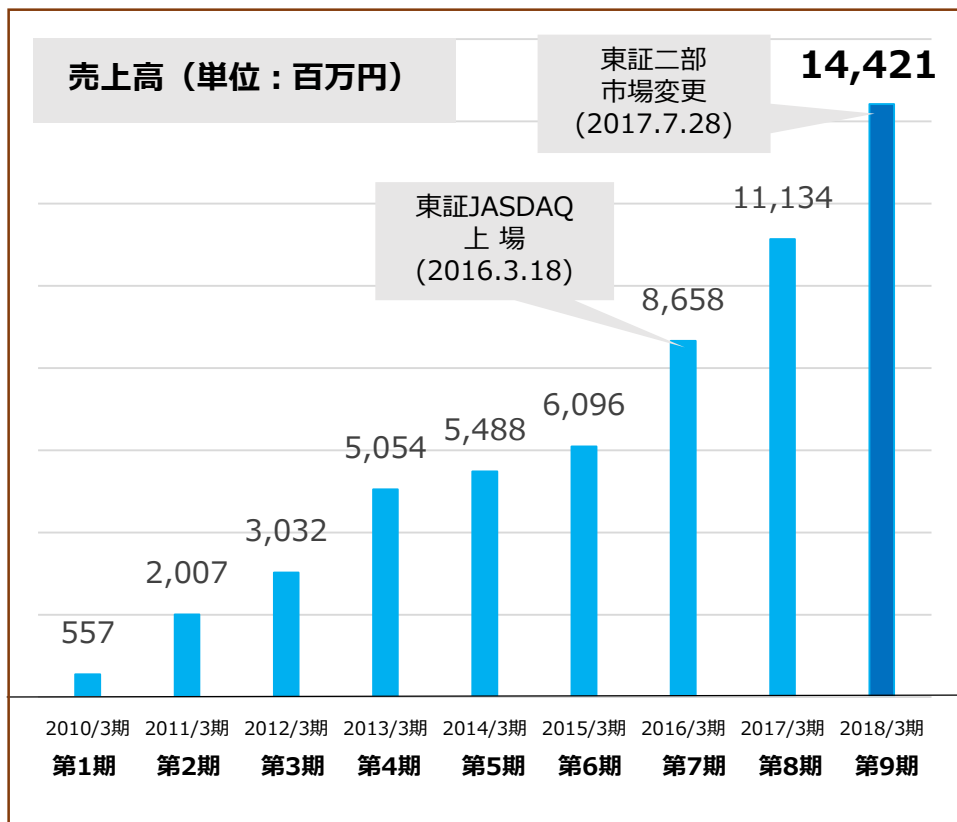


アグレシオ エグゼ 調布

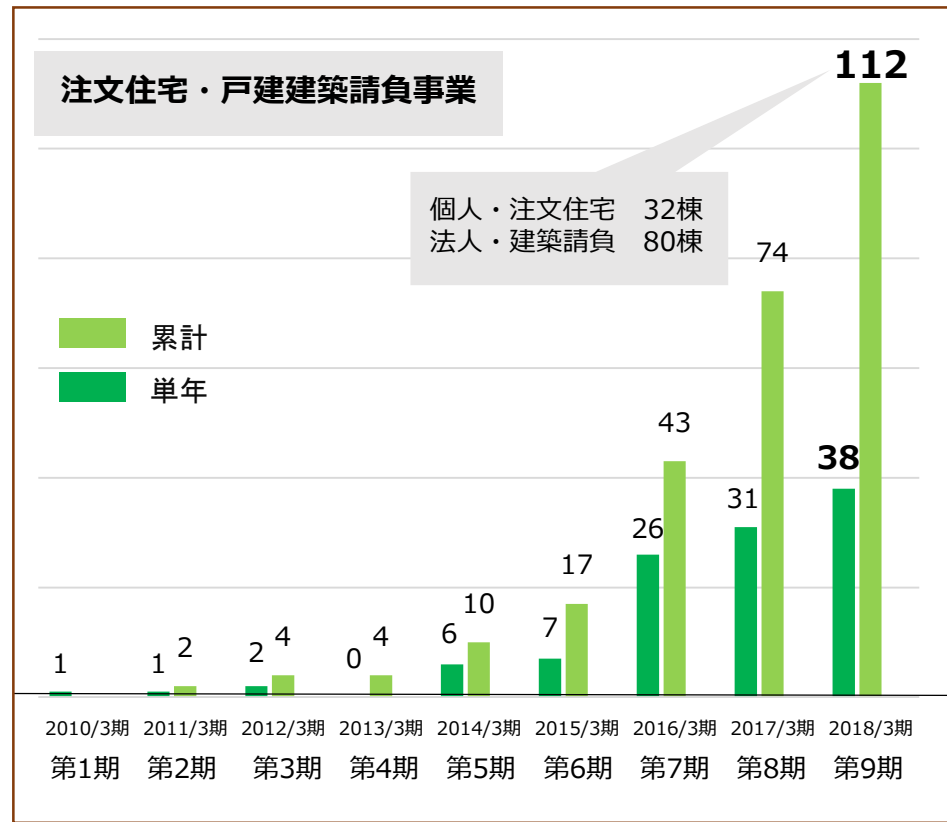
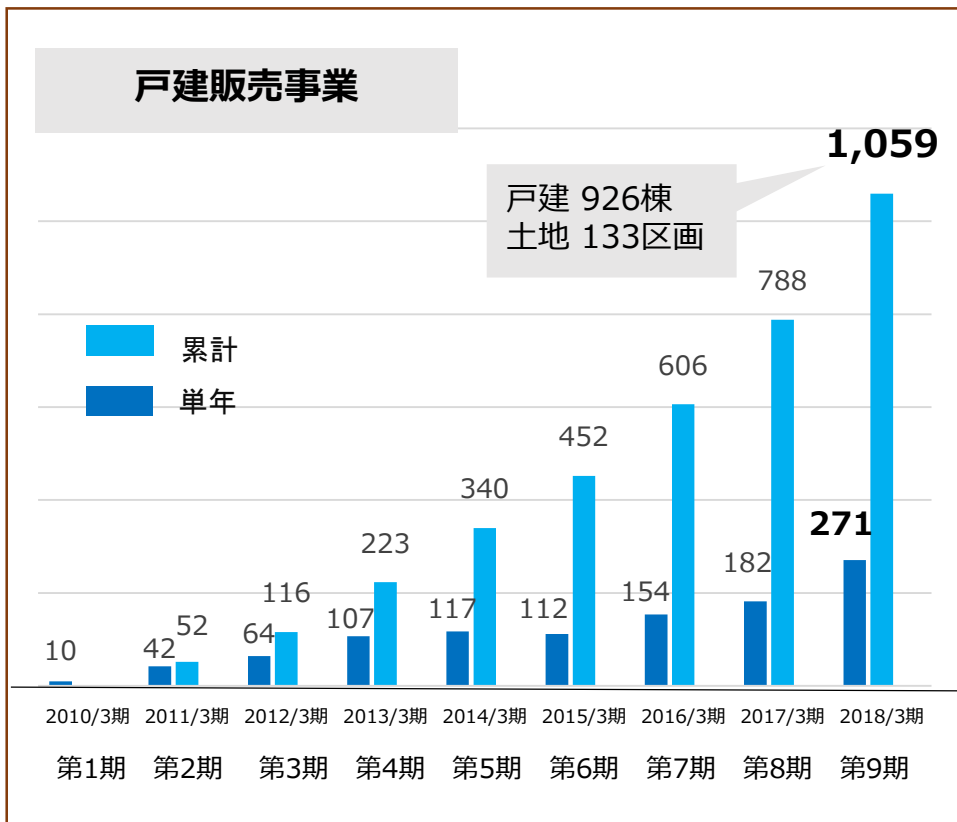


アグレシオ リラチャーレ古淵

-
- 決算概要 P -2~
-
- 事業状況 P -10~
-
- 業績予想他 P -13~
-



- 売上高、各段階利益とも過去最高値を更新
- 売上高は、創業以来8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（2015/3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（土地を除く）及び注文住宅・戸建建築請負事業での累積販売実績は1,000棟を超過

単位：百万円

	2017/3期		2018/3期		2018/3期		前年同期比		予算比	
	① 実績	① 百分比	② 予算	② 百分比	③ 実績	③ 百分比	③-① 金額	③-① 増減比	③-② 金額	③-② 増減比
売上高	11,134	100.0%	13,872	100.0%	14,421	100.0%	+3,287	+29.5%	+549	+4.0%
売上総利益	1,747	15.7%	2,039	14.7%	2,097	14.5%	+350	+20.0%	+58	+2.8%
営業利益	709	6.4%	801	5.8%	818	5.7%	+108	+15.3%	+16	+2.1%
経常利益	612	5.5%	657	4.7%	686	4.8%	+73	+12.0%	+28	+4.4%
当期純利益	422	3.8%	450	3.2%	471	3.3%	+49	+11.8%	+21	+4.9%

●売上高、各段階利益とも、**前年同期比で大幅な増収増益を達成**

●予算比では粗利率がわずかながら低下したものの、増収によりカバーし、各段階利益とも上振れ着地

単位：百万円

	2017/3期		2018/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
戸建販売事業	10,636 182棟 (土地分譲18区画含む)	95.5%	13,730 271棟 (土地分譲72区画含む)	95.2%	+3,093 +89棟 (土地分譲+54区画含む)	+29.1% +48.9%
注文住宅・ 戸建建築請負事業等	497 注文住宅5棟 法人建築請負26棟	4.5%	691 注文住宅13棟 法人建築請負25棟	4.8%	+193 +8棟 ▲1棟	+38.9% +160% ▲3.8%

	2017/3期		2018/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
自社販売比率 ※土地分譲除く	71.3%		78.9%		+7.6 ㊦	
(拠点別内訳)						
本店	81.7%		89.3%		+7.6 ㊦	
たまプラーザ支店	30.3%		54.7%		+24.4 ㊦	
東京支店	-		80.0%		-	

2018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

	2017/3期		2018/3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	1,037	100.0%	1,279	100.0%	+241	+23.3%
(内訳) 広告宣伝費	172	16.6%	218	17.1%	+45	+26.3%
販売手数料	93	9.1%	92	7.3%	▲1	▲1.1%
人件費	447	43.2%	556	43.5%	+108	+24.2%
租税公課	141	13.6%	181	14.2%	+39	+28.2%
その他	181	17.5%	230	17.9%	+48	+26.7%

- 売上高販管費比率は**8.9%**（2017/3期は9.3%）前年同期比**▲0.4**㊦
- 広宣費の増加は、販売物件数の増加によるもの（広宣費発生物件数2017/3末 **60物件**⇒2018/3末 **83物件**）
- 販売手数料の減少は、自社販売比率の上昇によるもの
- 人件費の増加は、人員増（**+14名** 2017/3末 **63名**⇒2018/3末 **77名**）によるもの
- 租税公課の増加は、用地仕入の進捗に伴う控除対象外消費税の増加によるもの

単位：百万円

	2017/3期		2018/3期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	増減比
流動資産	9,714	98.8%	11,703	99.0%	+1,989	+20.5%
現金及び預金	2,269	23.1%	2,203	18.6%	▲65	▲2.9%
販売用不動産	870	8.9%	1,317	11.1%	+447	+51.4%
仕掛販売用不動産 (未成工事支出金含む)	6,390	65.0%	7,780	65.8%	+1,389	+21.8%
その他	183	1.8%	401	3.5%	+217	+118.2%
固定資産	116	1.2%	121	1.0%	+5	+4.4%
資産合計	9,830	100.0%	11,825	100.0%	+1,994	+20.3%

- 販売用不動産（完成物件）は、前期末の16棟から27棟と増加（+11棟）、うち10棟は契約済
- 今期（2019/3期）以降の仕入準備高は約218億円**と順調に推移（売上換算後、完売ベース 2018年5月10日現在）

単位：百万円

	2017/3期		2018/3期		増 減	
	実 績	構成比	実 績	構成比	金 額	増減比
負債	7,670	78.0%	9,318	78.8%	+1,647	+21.5%
流動負債	5,146	52.3%	6,247	52.8%	+1,101	+21.4%
固定負債	2,524	25.7%	3,070	26.0%	+545	+21.6%
純資産	2,159	22.0%	2,507	21.2%	+347	+16.1%
株主資本	2,159	22.0%	2,507	21.2%	+347	+16.1%
負債純資産合計	9,830	100.0%	11,825	100.0%	+1,994	+20.3%

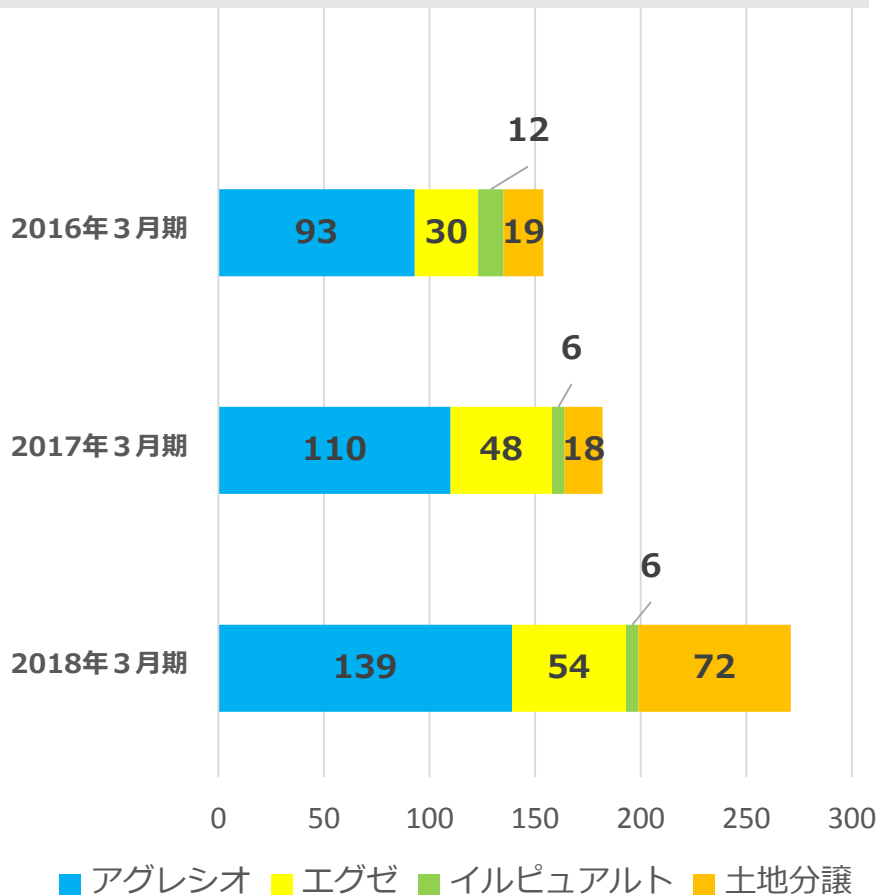
- 負債の増加は、順調な用地仕入に伴う有利子負債の増加によるもの
(2017/3末 6,365百万円 ⇒ 2018/3末 7,647百万円 +1,281百万円)
- 純資産の増加は、当期純利益471百万円及び前期基準の配当金支払▲127百万円によるもの
- バランスシートの拡大により、自己資本比率は、前期末の22.0%⇒21.2%に低下

単位：百万円

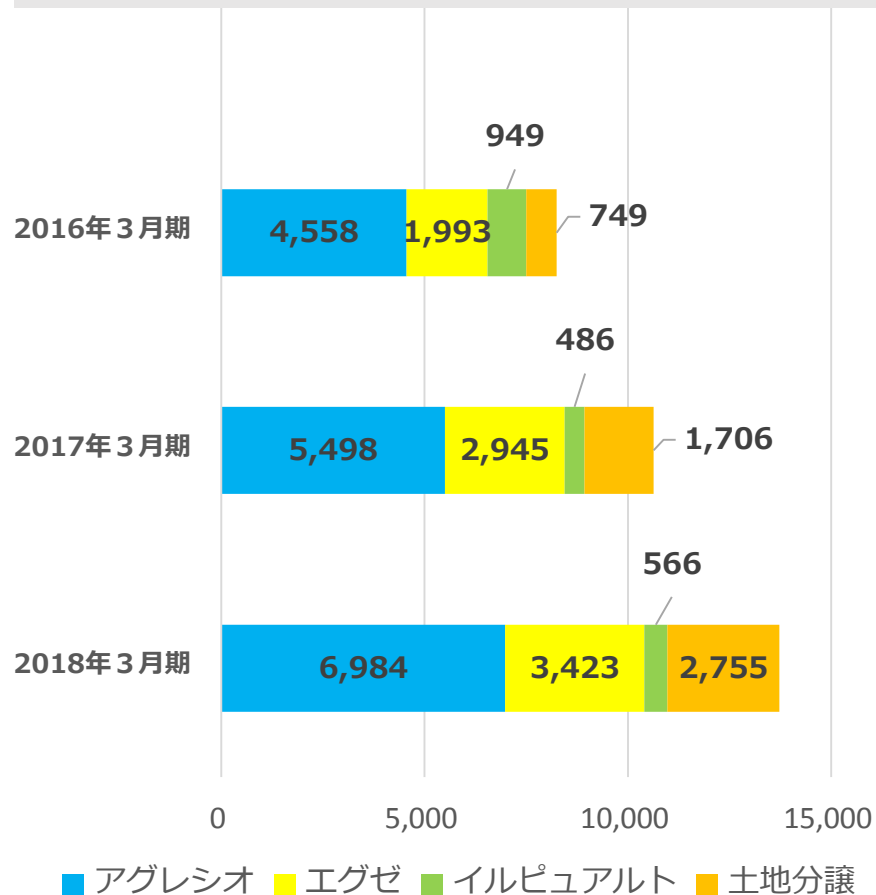
	2017/3期	2018/3期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲2,125	▲1,183	+941
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲28	▲30	▲2
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,638	1,143	▲1,494
現金及び現金同等物の増減額	485	▲70	▲555
現金及び現金同等物の期首残高	1,783	2,269	+485
現金及び現金同等物の期末残高	2,269	2,199	▲70

- 営業活動による資金の減少：たな卸資産の増加 1,837百万円が要因
- 投資活動による資金の減少：有形固定資産取得 22百万円が要因
- 財務活動による資金の増加：有利子負債の増加 1,281百万円が要因

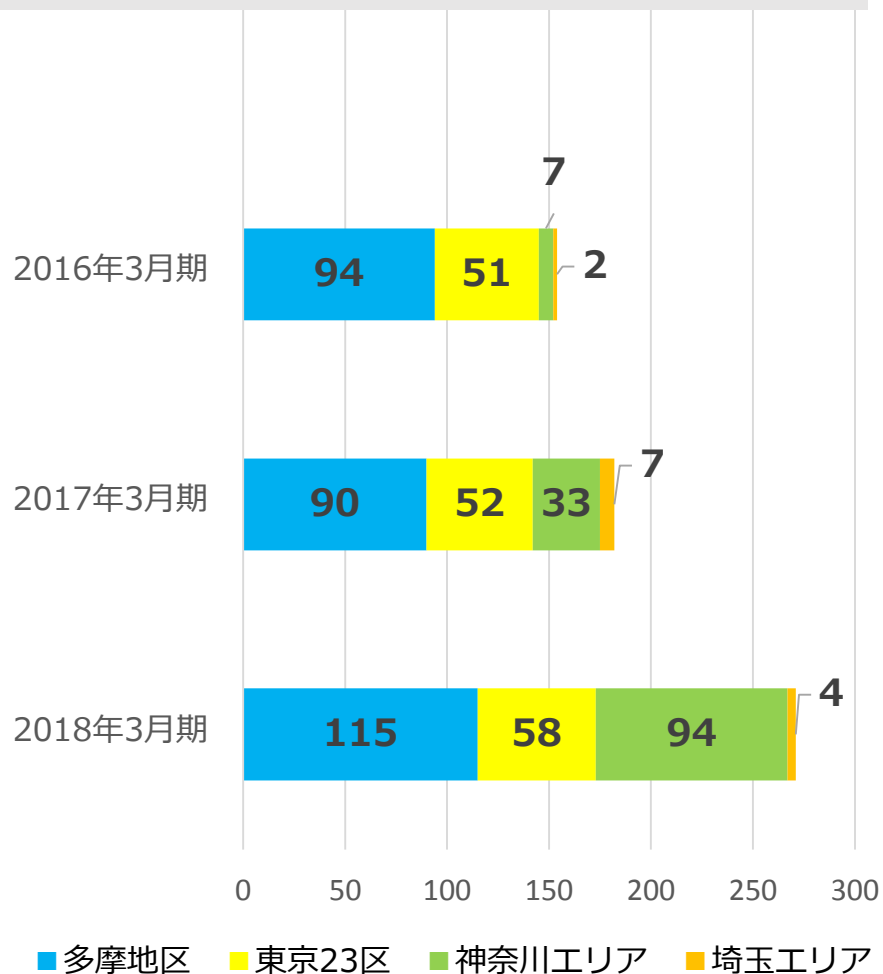
商品ラインナップ別販売棟数 (3期比較)



商品ラインナップ別売上高 (3期比較) 単位百万円



エリア別販売棟数（3期比較）※土地分譲を含む



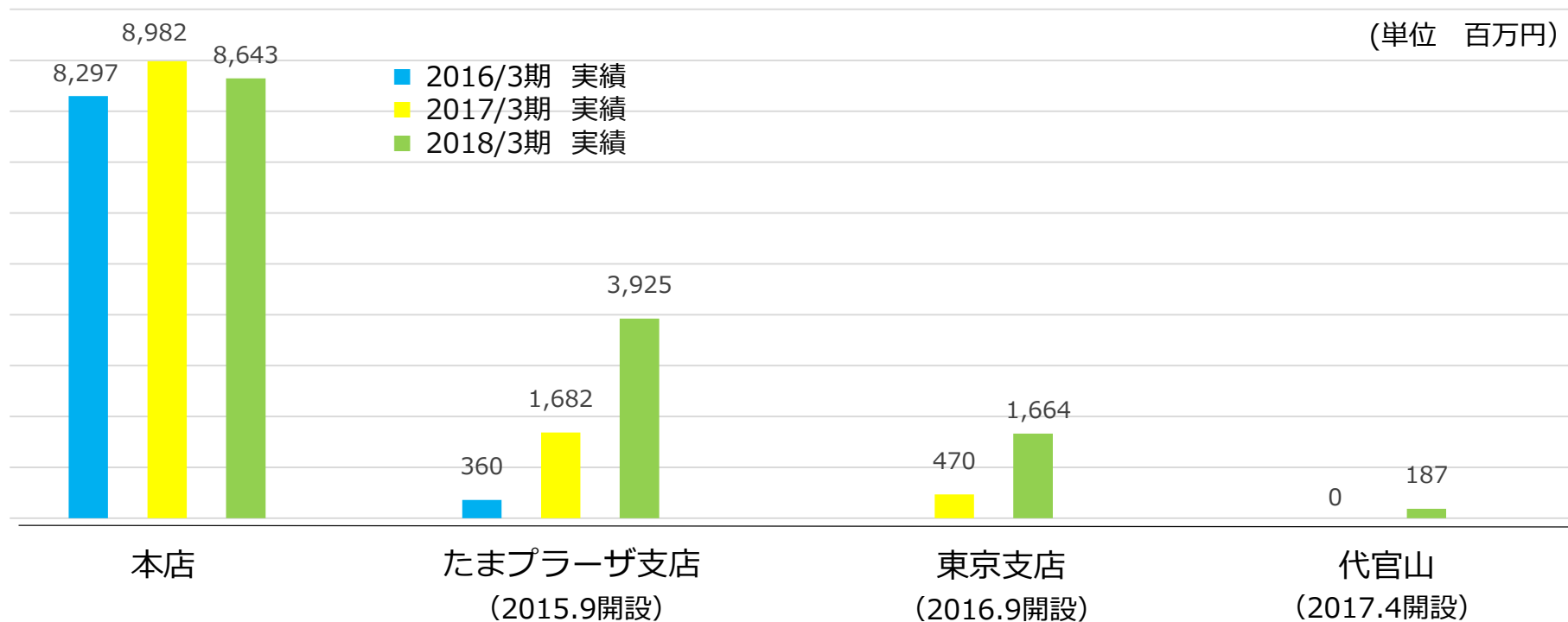
2018/3期 販売地区別・売上高 ※土地分譲含む 単位：百万円

地区	棟数	売上高
調布市	39	2,415
府中市	20	1,036
国分寺市	17	897
狛江市	11	650
三鷹市	10	625
国立市	7	372
小金井市	4	215
小平市	4	193
多摩市	2	85
西東京市	1	57
合計	115	6,550

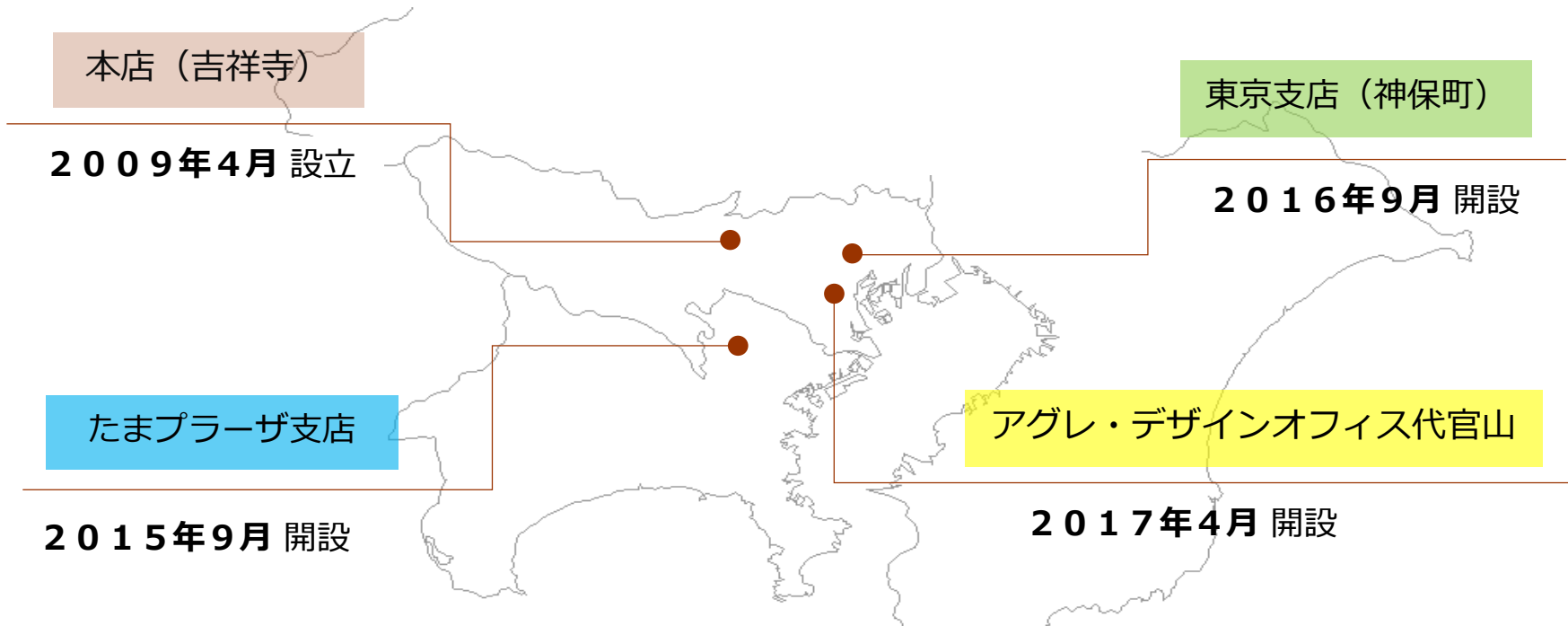
地区	棟数	売上高
練馬区	21	1,194
江戸川区	11	500
葛飾区	10	436
文京区	7	595
世田谷区	3	142
足立区	3	131
杉並区	2	107
板橋区	1	53
合計	58	3,161

地区	棟数	売上高
戸田市	2	75
さいたま市	1	40
新座市	1	31
合計	4	146

地区	棟数	売上高
川崎市	65	2,369
町田市	16	733
相模原市	8	343
横浜市	4	371
大和市	1	53
合計	94	3,871



- 『たまプラーザ支店』の売上高貢献 前年同期比133.3%の伸び
- 『東京支店』の売上高貢献 前年同期比254.2%の伸び
- 『たまプラーザ支店』『東京支店』の売上高は順調に推移



- 転入超過率の高い**東京・神奈川でのシェア拡大**
- 本店、たまプラーザ支店、東京支店の**各拠点で売上高100億円規模**を目指し、**戸建販売事業での売上高300億円へ**
- 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の構築**
- 代官山（2017年4月開設）と本店（法人請負部門）での**注文住宅・法人建築請負事業の強化**

本店

杉並・世田谷に注力

- 杉並区久我山 12棟 (井の頭線 久我山駅 6分)
- 世田谷区岡本 7棟 (田園都市線 二子玉川駅 バス)
- 世田谷区深沢 3棟 (東横線 自由が丘駅 バス)

東京支店

城北（豊島・北・板橋）・城東（江戸川・墨田・葛飾）へ拡大

- 港区高輪（借地権） 3棟（浅草線 高輪台駅 4分）
- 豊島区南大塚 5棟（丸の内線 新大塚駅 4分）
- 豊島区巣鴨 3棟（山手線 大塚駅 8分）
- 北区西ヶ原 5棟（南北線 西ヶ原駅 5分）
- 北区田端 2棟（山手線 田端駅 3分）

たまプラーザ支店

東急東横・小田急・相鉄・南武の沿線拡大

- 横浜市青葉区桜台 18棟（田園都市線 青葉台駅 16分）
- 横浜市神奈川区白幡西町 4棟（東横線 東白楽駅 10分）

単位：百万円

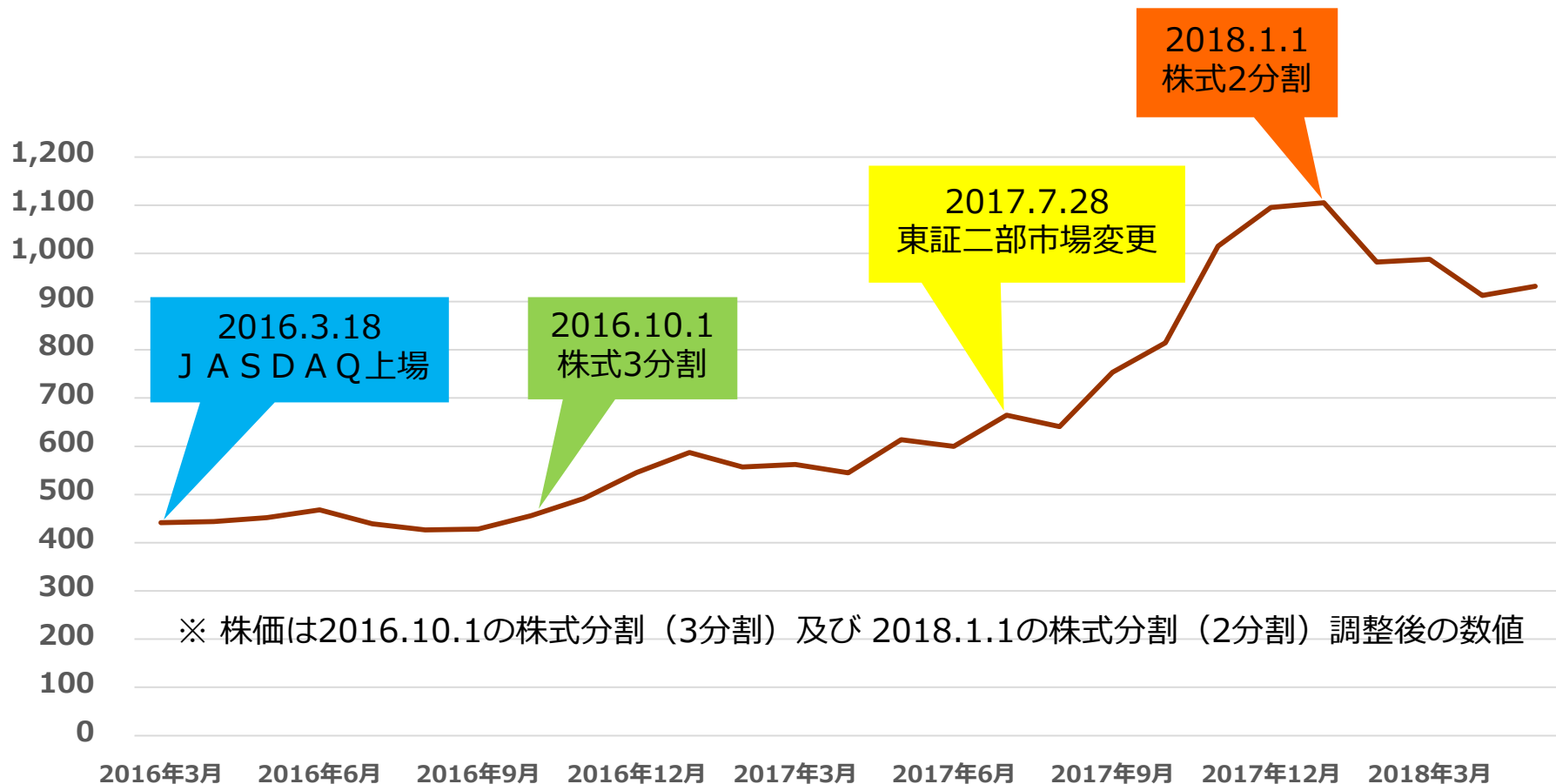
	2018/3期		2019/3期		増減	
	実績	百分比	予想	百分比	金額	増減比
売上高	14,421	100.0%	16,882	100.0%	+2,460	+17.1%
売上総利益	2,097	14.5%	2,460	14.6%	+362	+17.3%
営業利益	818	5.7%	929	5.5%	+111	+13.6%
経常利益	686	4.8%	743	4.4%	+57	+8.4%
当期純利益	471	3.3%	513	3.0%	+41	+8.8%

- 『たまプラーザ支店』『東京支店』の業容拡大による売上高への貢献
- 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
2018年3月期 (2017年11月16日公表)	予 想	0.00	26.00 普通配当 23.50 記念配当 2.50	26.00
2018年3月期 (2018年5月7日公表)	実績見込	0.00	27.50 普通配当 25.00 記念配当 2.50	27.50
2019年3月期	予 想	0.00	27.00	27.00



- 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%）
- **2018年3月期の配当は、1株当たり年間配当金27円50銭**（期末配当金27円50銭 内 東証二部市場変更記念配当2円50銭）
- 2019年3月期の配当は、1株あたり年間配当金27円（期末配当金27円）を計画



※ 株価は2016.10.1の株式分割（3分割）及び 2018.1.1の株式分割（2分割）調整後の数値

- 初値584円（2016年3月18日）、直近終値（2018年5月9日）932円 ⇒約1.6倍に
- 上場来高値1,169円（2017年12月20日）上場来安値367円（2016年4月7日）

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	382百万円	
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	取 締 役 野村 公二 取 締 役 佐々木 榮茂 (社外) 取 締 役 菅原 宏之 (社外) 常勤監査役 野枝 春夫 (社外) 監 査 役 長谷川 陽一郎 (社外) 監 査 役 中野 明安 (社外)
役職員数	77名	
発行済株式総数	5,691,600株	
株主総数	3,049名 (2017年3月31日時点の株主総数1,130名 前年同期比+1,919名)	

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。



- ・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 <https://www.agr-urban.co.jp/>