

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年2月5日

【四半期会計期間】 第10期第3四半期(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)

【会社名】 アグレ都市デザイン株式会社

【英訳名】 Agratio urban design Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 大林 竜一

【本店の所在の場所】 東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目31番11号

【電話番号】 0422 - 27 - 2177 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理部長 柿原 宏之

【最寄りの連絡場所】 東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目31番11号

【電話番号】 0422 - 27 - 2177 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理部長 柿原 宏之

【縦覧に供する場所】 アグレ都市デザイン株式会社 たまプラーザ支店
(神奈川県横浜市青葉区美しが丘五丁目1番地1)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第9期 第3四半期累計期間	第10期 第3四半期累計期間	第9期
会計期間		自 2017年4月1日 至 2017年12月31日	自 2018年4月1日 至 2018年12月31日	自 2017年4月1日 至 2018年3月31日
売上高	(千円)	8,375,773	10,541,552	14,421,747
経常利益	(千円)	250,638	184,136	686,197
四半期(当期)純利益	(千円)	170,537	123,291	471,866
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)	-	-	-
資本金	(千円)	382,076	384,028	382,627
発行済株式総数	(株)	2,844,300	5,701,200	5,691,600
純資産額	(千円)	2,204,575	2,476,588	2,507,005
総資産額	(千円)	11,023,141	15,400,369	11,825,111
1株当たり四半期 (当期)純利益金額	(円)	30.00	21.65	83.00
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	29.72	21.45	82.18
1株当たり配当額	(円)	-	-	27.5
自己資本比率	(%)	20.0	16.1	21.2

回次		第9期 第3四半期会計期間	第10期 第3四半期会計期間
会計期間		自 2017年10月1日 至 2017年12月31日	自 2018年10月1日 至 2018年12月31日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	3.20	0.89

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

4. 当社は、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり四半期(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、第9期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

2 【事業の内容】

当第3四半期累計期間において、当社において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、大手企業を中心に企業収益や雇用情勢の改善が進むなど、景気は緩やかな回復基調で推移した一方、国内においては実質賃金の伸び悩みや物価の上昇などから個人消費は力強さを欠き、また、海外においては米国の保護主義化に伴い通商問題を巡る緊張が高まるなど、依然として景気の先行きには不透明感が漂っております。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資や住宅取得に係る税制優遇策の継続などにより、戸建住宅の新設住宅着工戸数は前年同月比で7ヶ月連続の増加となるなど、住宅需要は底堅く推移している一方、良質な戸建用地を巡る競争の激化や建築コストの上昇、職人の高齢化などの懸念材料が見られるとともに、新築戸建住宅の成約件数が4年ぶりに前年を下回り、成約物件価格も3年ぶりに下落に転じる(公益財団法人東日本不動産流通機構の年次資料)など今後の事業環境の先行きは楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当社は引き続き良質な戸建用地の取得に注力するとともに、自社設計・自社施工管理によるデザイン性・機能性に優れた戸建住宅の供給に努め、お客様に対する商品訴求力の更なる強化を目的に、自社販売手法のブラッシュアップに努めてまいりました。

また、2017年4月に開設したアグレ・デザインオフィス代官山を中心に、個人のお客様からの注文住宅やりフォーム、リノベーションの請負に積極的に取り組むとともに、前事業年度に引き続き、同業他社からの戸建住宅の請負にも取り組んでまいりました。

この結果、当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高10,541,552千円(前年同期比25.9%増)、売上総利益1,405,770千円(同14.3%増)、営業利益335,908千円(同3.6%減)、経常利益184,136千円(同26.5%減)、四半期純利益123,291千円(同27.7%減)となりました。

なお、当社の主要事業である戸建住宅の分譲におきましては、需要の季節変動が大きく、物件の完成・引渡しは9月、3月に集中する傾向にあり、当社の売上高は、第2四半期及び第4四半期に集中する傾向にあります。

事業別の業績を示しますと、次のとおりであります。

(戸建販売事業)

戸建販売事業においては、自社ブランドである「アグレシオ・シリーズ」をはじめとする180棟(土地分譲28区画を含む)の引渡しにより、売上高9,830,674千円(前年同期比22.6%増)、売上総利益1,297,165千円(同10.6%増)を計上いたしました。

なお、商品ラインナップ別の引渡棟数・売上高は以下のとおりであります。

<商品ラインナップ別 引渡棟数・売上高>

ブランド名	グレード	棟数	売上高(千円)	前年同期比
アグレシオ・シリーズ	標準グレード	104棟	5,070,913	+ 28.9%
エグゼ・シリーズ	中～高級グレード	40棟	2,670,149	+ 24.4%
イルピュアルト・シリーズ	最高級グレード	8棟	631,986	+ 70.3%
小計	-	152棟	8,373,048	+ 29.8%
土地分譲	-	28区画	1,457,625	7.2%
合計	-	180棟	9,830,674	+ 22.6%

(その他の事業)

その他の事業においては、売上高710,877千円(前年同期比100.1%増)、売上総利益108,604千円(同87.5%増)を計上いたしました。

注文住宅・戸建建築請負事業、リフォーム・リノベーション事業

注文住宅等の建築請負事業においては35棟(注文住宅・10棟、法人建築請負・25棟)、リフォーム・リノベーション事業においては4件の引渡しにより、売上高706,815千円(前年同期比103.0%増)を計上いたしました。

不動産仲介・コンサルティング事業

不動産仲介・コンサルティング事業においては、売上高4,062千円(前年同期比42.3%減)を計上いたしました。

(2) 財政状態の分析

当第3四半期会計期間末における総資産は15,400,369千円となり、前事業年度末と比較して3,575,258千円・30.2%増加いたしました。

流動資産は15,268,562千円となり、前事業年度末と比較して3,600,972千円・30.9%増加いたしました。主な増加要因は、現金及び預金が220,833千円減少した一方、戸建用地の仕入れが順調に推移したことにより、たな卸資産が3,761,408千円増加したことによるものであります。

固定資産は131,807千円となり、前事業年度末と比較して25,713千円・16.3%減少いたしました。

流動負債は10,005,604千円となり、前事業年度末と比較して3,757,626千円・60.1%増加いたしました。主な増加要因は、戸建用地の仕入れの進捗により1年内返済予定の長期借入金が2,093,096千円、短期借入金が1,772,100千円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は2,918,177千円となり、前事業年度末と比較して151,951千円・4.9%減少いたしました。これは主に、社債が210,000千円増加した一方、長期借入金が358,152千円減少したことによるものであります。

純資産は2,476,588千円となり、前事業年度末と比較して30,417千円・1.2%減少いたしました。これは主に、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当156,511千円を実施した一方、四半期純利益123,291千円を計上したことによるものであります。

(3) 事業上及び財務上対処すべき課題

当第3四半期累計期間において、当社が対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 従業員数

当第3四半期累計期間において従業員数が11名増加しております。この主な理由は、業容の拡大に伴う定期採用者及び期中採用者が増加したことによるものであります。

(6) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

当第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)の生産実績は次のとおりであります。

なお、当社の事業セグメントは単一であるため、業務区分別に記載しております。

業務区分	件数(棟)	生産高(千円)	前年同期比(%)
戸建販売事業	183	9,524,480	+9.7
その他の事業	39	678,485	+97.4
合計	222	10,202,966	+13.1

(注) 1. 当第3四半期累計期間に完成した物件の販売価格を以て生産高としております。

2. 件数については、棟数で表示しております。なお、戸建販売事業の棟数には土地分譲28区画を含んでおりません。

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

受注実績

当第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)の受注実績は次のとおりであります。

なお、当社の事業セグメントは単一であるため、業務区分別に記載しております。

業務区分	期首受注高		期中受注高		期末受注高	
	件数(棟)	受注高(千円)	件数(棟)	受注高(千円)	件数(棟)	受注高(千円)
戸建販売事業	4	235,694	202	10,850,442	26	1,255,462
その他の事業	27	522,136	36	586,426	24	397,686
合計	31	757,830	238	11,436,869	50	1,653,148

(注) 1. 件数については、棟数で表示しております。なお、戸建販売事業の棟数には期中31区画、期末3区画の土地分譲を含んでおります。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

販売実績

当第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)の販売実績は次のとおりであります。

なお、当社の事業セグメントは単一であるため、業務区分別に記載しております。

業務区分	件数(棟)	販売高(千円)	前年同期比(%)
戸建販売事業	180	9,830,674	+22.6
その他の事業	39	710,877	+100.1
合計	219	10,541,552	+25.9

(注) 1. 件数については、棟数で表示しております。なお、戸建販売事業の棟数には土地分譲28区画を含んでおりません。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	13,800,000
計	13,800,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年2月5日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	5,701,200	5,701,200	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	5,701,200	5,701,200	-	-

- (注) 1. 提出日現在発行数には、2019年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。
2. 2018年7月31日付で、当社株式は東京証券取引所市場第二部から、同取引所市場第一部に指定されております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年10月1日～ 2018年12月31日	-	5,701,200	-	384,028	-	344,028

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2018年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,699,600	56,996	-
単元未満株式	普通株式 1,400	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	5,701,200	-	-
総株主の議決権	-	56,996	-

(注) 当第3四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2018年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

2018年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) アグレ都市デザイン 株式会社	東京都武蔵野市吉祥寺 本町1-31-11	200	-	200	0.0
計	-	200	-	200	0.0

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1．四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第63号。)に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期会計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(2018年4月1日から2018年12月31日まで)に係る四半期財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の四半期レビューを受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は2018年7月1日付をもって、名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しております。

3．四半期連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

1 【四半期財務諸表】

(1) 【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,203,642	1,982,809
売掛金	14,708	-
完成工事未収入金	94,306	157,899
販売用不動産	1,317,986	1,498,447
仕掛販売用不動産	7,681,564	11,203,926
未成工事支出金	98,857	157,443
前渡金	225,068	143,898
前払費用	23,863	28,721
その他	7,592	95,417
流動資産合計	11,667,590	15,268,562
固定資産		
有形固定資産	55,034	52,285
無形固定資産	8,191	6,585
投資その他の資産	94,295	72,936
固定資産合計	157,520	131,807
資産合計	11,825,111	15,400,369

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,093,726	1,206,091
短期借入金	3,342,400	5,114,500
1年内償還予定の社債	68,500	120,000
1年内返済予定の長期借入金	1,197,824	3,290,920
リース債務	1,312	1,326
未払金	123,683	63,498
未払費用	36,445	29,713
未払法人税等	135,640	1,237
未払配当金	268	209
前受金	9,000	31,740
未成工事受入金	139,993	64,619
賞与引当金	54,589	35,109
完成工事補償引当金	15,195	17,535
その他	29,398	29,103
流動負債合計	6,247,977	10,005,604
固定負債		
社債	175,000	385,000
長期借入金	2,863,412	2,505,260
リース債務	2,796	1,799
その他	28,920	26,117
固定負債合計	3,070,128	2,918,177
負債合計	9,318,105	12,923,781
純資産の部		
株主資本		
資本金	382,627	384,028
資本剰余金	342,627	344,028
利益剰余金	1,781,888	1,748,668
自己株式	137	137
株主資本合計	2,507,005	2,476,588
純資産合計	2,507,005	2,476,588
負債純資産合計	11,825,111	15,400,369

(2) 【四半期損益計算書】

【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自2017年4月1日 至2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自2018年4月1日 至2018年12月31日)
売上高	8,375,773	10,541,552
売上原価	7,145,414	9,135,781
売上総利益	1,230,358	1,405,770
販売費及び一般管理費	881,949	1,069,861
営業利益	348,409	335,908
営業外収益		
受取利息	11	17
受取配当金	69	75
受取手数料	3,258	3,358
違約金収入	-	3,000
その他	2,871	1,626
営業外収益合計	6,210	8,077
営業外費用		
支払利息	91,109	129,115
上場関連費用	10,400	8,700
その他	2,471	22,033
営業外費用合計	103,981	159,849
経常利益	250,638	184,136
税引前四半期純利益	250,638	184,136
法人税、住民税及び事業税	64,693	40,750
法人税等調整額	15,407	20,095
法人税等合計	80,100	60,845
四半期純利益	170,537	123,291

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費は、次のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費	12,545千円	13,033千円

(株主資本等関係)

前第3四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	127,865	45.00	2017年3月31日	2017年6月28日

(注) 当社は、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり配当額については、株式分割前の金額を記載しております。

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

当第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	156,511	27.50	2018年3月31日	2018年6月27日

(注) 1株当たり配当額27.50円には、東京証券取引所市場第二部への市場変更記念配当2.50円を含んでおります。

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、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株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	30円00銭	21円65銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	170,537	123,291
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	170,537	123,291
普通株式の期中平均株式数(株)	5,683,711	5,695,763
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	29円72銭	21円45銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	55,002	52,296
(うち新株予約権(株))	(55,002)	(52,296)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 当社は、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年2月5日

アグレ都市デザイン株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石 井 誠 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉 田 靖 史 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているアグレ都市デザイン株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第10期事業年度の第3四半期会計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)及び第3四半期累計期間(2018年4月1日から2018年12月31日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、アグレ都市デザイン株式会社の2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。