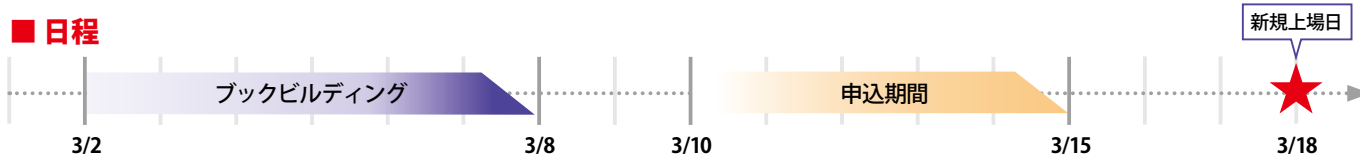


IPO銘柄 アグレ都市デザイン (3467・JASDAQ)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹事証券
3467	100株	公募: 24.00万株 売出: 0.00万株 (OA3.60万株)	1,670円~1,730円 (4.3倍)	みずほ証券



首都圏を中心に戸建住宅「アグレシオ」シリーズを展開

■ 事業内容

東京都、埼玉県、神奈川県をターゲットエリアとして、戸建住宅「アグレシオ」シリーズを展開。戸建用地の仕入れから、建物の企画・設計、施工管理、販売、アフターメンテナンスまで、自社で一貫して行う体制を持ち、デザイン性、機能性に優れた住宅を供給している。注文住宅・戸建建築請負事業では、戸建販売事業で培ったノウハウを生かし、個人客だけでなく、マンションデベロッパーを含む同業他社からの戸建住宅の建築請負にも取り組む。戸建住宅事業における仕入れの過程で、顧客や同業他社からの要望により、不動産仲介・コンサルティング事業も手掛ける。16年3月期第3四半期累計（15年4～12月）の売上高構成比は、戸建販売事業が95.5%、注文住宅・戸建建築請負や不動産仲介・コンサルティングのその他事業は4.5%。

■ 特徴

ここ数年で自社販売の強化に取り組み、現在は80%強が自社販売。営業担当者だけでなく、設計担当者も顧客に接し、商品企画のプレゼンテーション、設備仕様の説明を行う。顧客から意見、感想を聞いて、次の商品企画に反映、活用することで、同業他社との差別化を図っていくという意図もある。

アナリストコメント

■ 定量分析

16年3月期の非連結経常利益は前期比17.0%増の3億8,600万円を計画する。自社ブランドの「アグレシオ」は引渡し戸数が着実に増加。建築コストの上昇などマイナス要因もあるが、今期は2ケタの増収増益を見込んでいる。営業拠点の充実、販売力の強化にも取り組んでいく。

■ 定性分析

不動産セクターはIPOマーケットで人気のセクターとはいえないが、日銀によるマイナス金利の導入が追い風になるとみられている。16年3月期配当は1株当たり80円を予定しており、仮条件の上限で試算した配当利回りは4.6%。特段の高利回りではないが、下支え要因としては意識されそうだ。

■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は約4.8億円。ロックアップ条項の付されていないベンチャーキャピタル保有株が12万株あり、見た目ほどの需給妙味はない。ただ、それをすべて加味しても吸収金額は7億円弱となり、荷もたれ感を意識する規模ではない。
(小泉健太)

■ 類似企業

アグレ都市デザイン(3467・JASDAQ)	予想PER4.3倍 (仮条件上限)
グランディハウス(8999・東証1部)	予想PER5.9倍
ファースト住建(8917・東証1部)	予想PER6.6倍

■ 引受証券

みずほ証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、SMBCフレンド証券、岡三証券、いちよし証券、SBI証券

業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
14年3月期(実績)	5,488	8.6	353	29.4	203	19.5	383.3	—
15年3月期(実績)	6,096	11.1	330	▲6.5	199	▲2.0	343.6	—
16年3月期(会社予想)	8,419	38.1	386	17.0	237	19.3	403.1	80.0

※ 15年12月に株式分割(1株→100株)を実施。14年3月期、15年3月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
14年3月期	5,800	3,402	849	138	1,464.2	25.0	29.0
15年3月期	5,800	5,215	1,048	138	1,807.8	20.1	21.0

※ 14年3月期および15年3月期のBPSは遡及修正

大株主上位(上場前)

	氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1	大林 竜一	400,000	58.22
2	みずほキャピタル第3号投資事業有 限責任組合	80,000	11.64
3	三菱UFJキャピタル3号投資事業有限 責任組合	40,000	5.82
4	平井 浩之	20,000	2.91
5	青梅トーヨー住器	10,000	1.46
6	岡根谷 和雄	5,000	0.73
6	三尾 直隆	5,000	0.73
6	桐生 恵美子	5,000	0.73
6	岡根谷 和弘	5,000	0.73

経営陣

役職	氏名
代表取締役社長	大林 竜一
常務取締役 事業統括部長	平井 浩之
取締役 企画開発一部長	伊藤 一也
取締役 プロジェクトデザイン部長	阿多 賢一
取締役 企画開発二部長	唐川 範久
取締役 経営管理部長	柿原 宏之
取締役	佐々木 榮茂
監査役(常勤)	野枝 春夫
監査役(非常勤)	長谷川 陽一郎
監査役(非常勤)	中野 明安

モーニングスターIPOレポートの読み方

特 徴

モーニングスター IPO^(※1) レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング^(※2) が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1 IPO (Initial Public Offering)：新規株式公開。

※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。

本資料のご留意事項

- ・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
- ・本資料は、SBI証券が、モーニングスター株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。
- ・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

手数料およびリスク等について

国内株式取引の手数料

- ・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により異なることから記載していません）。詳しくは、SBI証券WEBサイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

国内株式取引のリスク情報について

- ・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- ・信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。
- ・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

留意点

- ・SBI証券が保有する株式等や主幹事担当会社の重要な開示事項（利益相反関係等）についてはSBI証券WEBサイト（http://search.sbisec.co.jp/v2/popwin/info/home/pop690_kaiji.html）をご確認ください。または、カスタマーサービスセンター（0120-104-214（携帯電話・PHSからは03-5562-7530））までお問い合わせください。
- ・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
- ・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はSBI証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社 SBI証券 金融商品取引業者
登録番号：関東財務局長（金商）第 44 号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会