



2022年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2021年11月1日

上場会社名 アグレ都市デザイン株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3467 URL <https://about.agr-urban.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大林 竜一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理部長 (氏名) 柿原 宏之 (TEL) 03-6258-0071
 四半期報告書提出予定日 2021年11月4日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期第2四半期の業績 (2021年4月1日~2021年9月30日)

(1) 経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年3月期第2四半期	7,773	△5.9	559	226.5	463	428.7	321	455.6
2021年3月期第2四半期	8,257	4.7	171	△14.7	87	△15.2	57	△18.6
	1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益					
	円 銭		円 銭					
2022年3月期第2四半期	56.22		55.96					
2021年3月期第2四半期	10.16		10.11					

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年3月期第2四半期	19,157	3,612	18.9
2021年3月期	13,959	3,521	25.2

(参考) 自己資本 2022年3月期第2四半期 3,612百万円 2021年3月期 3,521百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2021年3月期	—	0.00	—	42.00	42.00
2022年3月期	—	0.00	—	—	—
2022年3月期(予想)	—	—	—	53.00	53.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2022年3月期の業績予想 (2021年4月1日~2022年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	24,515	19.7	1,686	29.1	1,470	29.3	1,000	27.6	174.63

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

2022年3月期2Q	5,733,600株	2021年3月期	5,701,200株
2022年3月期2Q	270株	2021年3月期	270株
2022年3月期2Q	5,726,759株	2021年3月期2Q	5,700,930株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績予想等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページの「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3)業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご参照下さい。

(決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料は、2021年11月1日(月)にTDnetで開示するとともに、当社ホームページ(<https://about.agr-urban.co.jp/>)にも掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(追加情報)	9
3. 補足情報	10
(1) 生産、受注及び販売の状況	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期にわたる中、第5波の到来により感染者数が急増しましたが、ワクチン接種率の向上により足元の感染者数は減少傾向にあります。しかしながら、感染力の強い変異ウイルスの発生や今冬における第6波の到来懸念などにより、景気の先行きには依然として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、「ウッドショック」と呼ばれる世界的な木材需給の逼迫による価格高騰や供給不足の長期化懸念、良質な事業用地を巡る競争の激化、職人の高齢化、新型コロナウイルス感染症の拡大による消費マインドや雇用・所得環境への影響などネガティブ要因はあるものの、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策、更には在宅勤務や巣ごもりの浸透など、ライフスタイルの多様化による消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は前事業年度に引き続き堅調に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社は引き続き良質な事業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、SNSを積極的に活用するなど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、2021年4月に、たまプラーザ支店(神奈川県横浜市青葉区)を東京都世田谷区へ移転し、「自由が丘支店」として新たに営業を開始いたしました。既存の神奈川エリアでの業容を保持しつつ、本格的に東京都城南エリアに進出することにより、戸建販売事業の更なる拡大と併せてアセットソリューション事業の情報収集に寄与することを企図しております。

これにより、コア事業である戸建販売事業は新宿本店、吉祥寺支店、東京支店、自由が丘支店の4拠点体制となりました。

この結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高7,773,237千円(前年同期比5.9%減)、売上総利益1,377,487千円(同38.8%増)、営業利益559,950千円(同226.5%増)、経常利益463,471千円(同428.7%増)、四半期純利益321,969千円(同455.6%増)となりました。

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」を中心に116棟、土地分譲9区画(アセットソリューション事業3区画を含む)の引渡しにより、売上高7,674,663千円(前年同期比4.9%減)、売上総利益1,355,837千円(同41.9%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(棟)	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	86	4,332,866	+27.4
エグゼ・シリーズ	中～高級グレード	28	1,945,786	△33.1
イルピュアルト・シリーズ	最高級グレード	2	170,984	△30.9
小計	—	116	6,449,637	△1.7
土地分譲	—	9	1,225,025	△19.1
合計	—	125	7,674,663	△4.9

(その他の事業)

その他の事業においては、売上高98,574千円(前年同期比47.0%減)、売上総利益21,649千円(同41.7%減)を計上いたしました。

① 注文住宅・戸建建築請負事業、リノベーション・リフォーム事業

注文住宅等の建築請負事業においては4棟(注文住宅2棟、法人建築請負2棟)、リノベーション・リフォーム事業においては95件(リフォーム95件)の引渡しにより、売上高91,914千円(前年同期比49.8%減)、売上総利益19,043千円(同44.4%減)を計上いたしました。

② 不動産仲介・コンサルティング事業等

不動産仲介・コンサルティング事業等においては、売上高6,660千円(同129.7%増)を計上いたしました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債、純資産の状況

当第2四半期会計期間末における総資産は19,157,646千円となり、前事業年度末と比較して5,197,929千円・37.2%増加いたしました。

流動資産は18,932,259千円となり、前事業年度末と比較して5,205,524千円・37.9%増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,120,208千円減少した一方、事業用地の仕入れが順調に推移したことにより、棚卸資産が6,279,460千円増加したことによるものであります。

固定資産は225,387千円となり、前事業年度末と比較して7,594千円・3.3%減少いたしました。これは主に、自由が丘支店への移転等に伴い有形固定資産が4,405千円増加した一方、繰延税金資産が5,782千円、たまプラーザ支店退去に伴う敷金の返還等により差入敷金保証金が5,374千円それぞれ減少したことによるものであります。

流動負債は8,480,309千円となり、前事業年度末と比較して3,372,388千円・66.0%増加いたしました。これは主に、事業用地の仕入れが順調に推移したことにより短期借入金が1,059,900千円、1年内返済予定の長期借入金が2,307,524千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7,064,915千円となり、前事業年度末と比較して1,734,445千円・32.5%増加いたしました。これは主に、事業用地の仕入れが順調に推移したことにより長期借入金が1,794,105千円増加したことによるものであります。

純資産は3,612,421千円となり、前事業年度末と比較して91,095千円・2.6%増加いたしました。これは、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当239,439千円を実施した一方、四半期純利益321,969千円を計上したことによるものであります。

以上の結果、自己資本比率は、前事業年度末の25.2%から18.9%となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ1,121,108千円減少し、3,443,543千円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは5,945,405千円の資金の減少(前年同期は359,762千円の資金の増加)となりました。これは主に、棚卸資産が6,279,460千円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは13,827千円の資金の減少(前年同期は912千円の資金の減少)となりました。これは主に、自由が丘支店への移転等に伴う有形固定資産の取得による支出15,834千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは4,838,125千円の資金の増加(前年同期は620,870千円の資金の増加)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出が2,289,671千円あった一方、

長期借入れによる収入が6,391,300千円あったことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想につきましては、2021年9月17日の「2022年3月期第2四半期(累計)業績予想及び通期業績予想並びに期末配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」で公表いたしました通期の業績予想に変更はありません。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,571,351	3,451,143
売掛金	17,351	1,357
完成工事未収入金	46	5,478
販売用不動産	240,305	1,038,845
仕掛販売用不動産	8,588,994	14,085,641
未成工事支出金	15,726	—
前渡金	256,444	212,928
前払費用	30,349	36,425
その他	6,165	100,438
流動資産合計	13,726,735	18,932,259
固定資産		
有形固定資産	61,363	65,769
無形固定資産	17,027	16,727
投資その他の資産	154,590	142,890
固定資産合計	232,981	225,387
資産合計	13,959,716	19,157,646

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	975,408	1,204,626
短期借入金	2,098,200	3,158,100
1年内償還予定の社債	155,000	125,000
1年内返済予定の長期借入金	1,122,075	3,429,599
リース債務	6,352	6,313
未払金	158,680	48,473
未払費用	40,108	31,799
未払法人税等	297,728	149,654
未払消費税等	79,353	—
未払配当金	197	359
前受金	47,715	198,505
前受収益	1,468	1,167
未成工事受入金	18,000	37
賞与引当金	71,741	92,082
完成工事補償引当金	23,830	21,171
その他	12,061	13,418
流動負債合計	5,107,920	8,480,309
固定負債		
社債	260,000	210,000
長期借入金	5,016,636	6,810,741
リース債務	20,879	17,704
その他	32,954	26,470
固定負債合計	5,330,469	7,064,915
負債合計	10,438,390	15,545,224
純資産の部		
株主資本		
資本金	384,028	387,574
資本剰余金	344,028	347,574
利益剰余金	2,793,406	2,877,411
自己株式	△137	△137
株主資本合計	3,521,326	3,612,421
純資産合計	3,521,326	3,612,421
負債純資産合計	13,959,716	19,157,646

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
売上高	8,257,806	7,773,237
売上原価	7,265,113	6,395,750
売上総利益	992,693	1,377,487
販売費及び一般管理費	821,210	817,536
営業利益	171,482	559,950
営業外収益		
受取利息	17	22
受取配当金	75	82
受取手数料	2,069	1,549
不動産取得税還付金	1,539	2,189
違約金収入	4,500	—
その他	3,744	1,020
営業外収益合計	11,946	4,865
営業外費用		
支払利息	81,106	91,863
その他	14,659	9,481
営業外費用合計	95,766	101,345
経常利益	87,663	463,471
税引前四半期純利益	87,663	463,471
法人税、住民税及び事業税	19,040	135,718
法人税等調整額	10,677	5,782
法人税等合計	29,717	141,501
四半期純利益	57,945	321,969

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	87,663	463,471
減価償却費	12,670	14,769
賞与引当金の増減額(△は減少)	21,193	20,341
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△3,822	△2,658
受取利息及び受取配当金	△92	△105
支払利息	81,106	91,863
売上債権の増減額(△は増加)	12,900	△17,438
棚卸資産の増減額(△は増加)	153,559	△6,279,460
前渡金の増減額(△は増加)	57,959	43,516
仕入債務の増減額(△は減少)	174,262	229,218
未払金の増減額(△は減少)	△57,139	△108,816
前受金の増減額(△は減少)	62,990	150,790
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△20,501	10,037
前払費用の増減額(△は増加)	1,916	2,725
長期前払費用の増減額(△は増加)	△5,973	△1,695
未払又は未収消費税等の増減額	△26,513	△171,410
その他	15,908	△13,962
小計	568,087	△5,568,814
利息及び配当金の受取額	86	701
利息の支払額	△84,940	△98,318
法人税等の支払額	△123,471	△278,974
営業活動によるキャッシュ・フロー	359,762	△5,945,405
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期積金の預入による支出	△1,500	△1,200
有形固定資産の売却による収入	1,532	710
有形固定資産の取得による支出	—	△15,834
敷金保証金の返還による収入	113	2,879
敷金保証金の差入による支出	△558	△383
その他	△500	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△912	△13,827
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	38,100	1,059,900
長期借入れによる収入	3,594,800	6,391,300
長期借入金の返済による支出	△3,033,687	△2,289,671
社債の発行による収入	195,482	—
社債の償還による支出	△60,000	△80,000
株式の発行による収入	—	7,090
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,468	△3,214
割賦未払金の返済による支出	△8,806	△8,003
配当金の支払額	△102,550	△239,276
財務活動によるキャッシュ・フロー	620,870	4,838,125
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	979,720	△1,121,108
現金及び現金同等物の期首残高	2,401,519	4,564,651
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,381,239	3,443,543

(4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

この収益認識基準の適用により、注文住宅及び法人建築請負において従来は工事完成基準を適用していた契約のうち、一定の期間にわたり履行義務が充足される契約については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識する方法に変更をしております。なお、履行義務の充足に係る工事進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法に基づいて算出しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期会計期間の期首の利益剰余金に加減を行い、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第2四半期累計期間の売上高が15,404千円、売上原価が10,213千円それぞれ増加し、営業利益、経常利益及び税引前四半期純利益がそれぞれ5,880千円増加しております。また、利益剰余金の期首残高が1,473千円増加しております。

なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(追加情報)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、時価をもって四半期貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、四半期財務諸表に与える影響はありません。

3. 補足情報

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当第2四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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(%)
戸建住宅	139	7,980,712	+57.2
土地分譲	6	706,160	△51.7
戸建販売事業計	145	8,686,872	+32.9
注文住宅	2	70,487	△1.9
法人建築請負	2	13,511	△76.9
リノベーション	—	—	△100.0
リフォーム	97	6,999	+157.4
不動産仲介・コンサルティング事業等	—	6,660	+129.7
その他の事業計	101	97,658	△45.9
合計	246	8,784,530	+30.8

(注) 当第2四半期累計期間中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 受注実績

当第2四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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)
戸建住宅	17	1,040,965	184	10,147,540	85	4,738,868
土地分譲	2	199,800	13	1,865,825	6	840,600
戸建販売事業計	19	1,240,765	197	12,013,366	91	5,579,468
注文住宅	2	64,335	1	16,908	1	10,357
法人建築請負	2	29,530	—	△15,500	—	—
リノベーション	—	—	—	—	—	—
リフォーム	—	—	95	6,999	—	—
不動産仲介・ コンサルティング事業 等	—	—	—	6,660	—	—
その他の事業計	4	93,865	96	15,067	1	10,357
合計	23	1,334,630	293	12,028,433	92	5,589,825

③ 販売実績

当第2四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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(%)
戸建住宅	116	6,449,637	△1.7
土地分譲	9	1,225,025	△19.1
戸建販売事業計	125	7,674,663	△4.9
注文住宅	2	70,885	△5.3
法人建築請負	2	14,030	△76.1
リノベーション	—	—	△100.0
リフォーム	95	6,999	+157.4
不動産仲介・コンサルティング事業等	—	6,660	+129.7
その他の事業計	99	98,574	△47.0
合計	224	7,773,237	△5.9