



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年11月7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 2022年11月10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. 2023年3月期第2四半期の業績(2022年4月1日~2022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	%
2023年3月期第2四半期	11,321	45.6	900	60.9	799	72.6	554	72.3
2022年3月期第2四半期	7,773	△5.9	559	226.5	463	428.7	321	455.6
	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					
2023年3月期第2四半期	96.55		96.26					
2022年3月期第2四半期	56.22		55.96					

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年3月期第2四半期	19,701	4,830	24.5
2022年3月期	19,491	4,705	24.1

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 4,830百万円 2022年3月期 4,705百万円

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
2022年3月期	—	0.00	—	75.00	75.00
2023年3月期	—	0.00	—	—	—
2023年3月期(予想)	—	—	—	78.00	78.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2023年3月期の業績予想(2022年4月1日~2023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	27,562	16.0	2,372	5.4	2,098	2.8	1,447	2.6	252.10

(注) 直近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 : 無

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）

2023年3月期2Q	5,746,200株	2022年3月期	5,743,200株
------------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2023年3月期2Q	303株	2022年3月期	303株
------------	------	----------	------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

2023年3月期2Q	5,744,552株	2022年3月期2Q	5,726,759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、2022年11月7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
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の第7波がピークアウトし、行動制限の緩和等により経済活動に回復の兆しが見られましたが、ウクライナ問題の激化・長期化による資源・エネルギー価格の高騰、日米の金利政策に起因する急激な円安進行など、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、2021年に生じた「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、住宅設備機器等のサプライチェーンの混乱、良質な事業用地を巡る競争の激化、職人の高齢化、物価高騰による消費マインド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省エネ住宅を対象とした補助金・税制優遇策、在宅勤務の浸透など、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、コア事業である戸建販売事業におきましては、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、主に投資家向けの収益マンションの建設・販売及びマンション等の建設を目的とする事業用地の販売を手掛けるアセットソリューション事業におきましては、希少性の高い都心部における用地情報の収集に注力するとともに、戸建販売事業で培ったデザイン性の高い商品企画に注力してまいりました。

この結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高11,321,468千円(前年同期比45.6%増)、売上総利益1,918,435千円(同39.3%増)、営業利益900,729千円(同60.9%増)、経常利益799,981千円(同72.6%増)、四半期純利益554,627千円(同72.3%増)となりました。

セグメント別の業績を示しますと、次のとおりであります。

なお、前事業年度より報告セグメントを従来の単一セグメントから「戸建販売事業」と「アセットソリューション事業」の2区分に変更しております。以下の前年同期比につきましては、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組替えた数値で表示しております。

(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」を中心に戸建住宅125棟、戸建用地9区画、その他3棟(注文住宅3棟)の引渡しなどにより、売上高8,743,432千円(前年同期比20.6%増)、経常利益751,395千円(同9.5%増)を計上いたしました。

なお、内容別の引渡件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数(棟・区画)	売上高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	125	7,964,903	+23.5
戸建用地	9	712,203	+0.7
その他	3	66,324	△29.9
合計	137	8,743,432	+20.6

(アセットソリューション事業)

アセットソリューション事業においては、投資家向け収益マンション2棟、マンション等の建設を目的とする事業用地4区画の引渡しなどにより、売上高2,578,036千円(前年同期比394.1%増)、経常利益330,180千円(前年同期比838.5%増)を計上いたしました。

なお、内容別の引渡件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数(棟・区画)	売上高(千円)	前年同期比(%)
収益マンション	2	552,363	—
マンション等事業用地	4	2,022,476	+290.6
その他	—	3,197	△19.9
合計	6	2,578,036	+394.1

(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19,701,165千円となり、前事業年度末と比較して209,583千円・1.1%増加いたしました。

流動資産は19,416,100千円となり、前事業年度末と比較して218,514千円・1.1%増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,087,195千円減少した一方、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1,297,799千円増加したことによるものであります。

固定資産は285,065千円となり、前事業年度末と比較して8,930千円・3.0%減少いたしました。これは主に、吉祥寺支店の移転等に伴い有形固定資産が19,081千円増加した一方、繰延税金資産が11,717千円、吉祥寺支店の移転に伴う敷金の返還等により差入敷金保証金が11,423千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10,024,792千円となり、前事業年度末と比較して555,535千円・5.9%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1,254,500千円増加した一方、工事未払金が261,884千円、未払法人税等が247,904千円それぞれ減少したことによるものであります。

固定負債は4,845,732千円となり、前事業年度末と比較して470,962千円・8.9%減少いたしました。これは主に、長期借入金440,832千円減少したことによるものであります。

純資産は4,830,640千円となり、前事業年度末と比較して125,011千円・2.7%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430,717千円を実施した一方、四半期純利益554,627千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24.1%から24.5%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1,089,745千円減少し、4,922,864千円となりました。

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1,267,023千円の資金の減少(前年同期は5,945,405千円の資金の減少)となりました。これは主に、棚卸資産が1,297,799千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3,935千円の資金の減少(前年同期は13,827千円の資金の減少)となりました。これは主に、吉祥寺支店の移転等に伴う有形固定資産の取得による支出3,917千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181,213千円の資金の増加(前年同期は

4,838,125千円の資金の増加)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4,613,595千円あった一方、短期借入金の純増額1,254,500千円及び長期借入れによる収入が4,030,600千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、2022年5月6日の「2022年3月期 決算短信(非連結)」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 (2022年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,012,610	4,925,414
売掛金	26,731	1,976
完成工事未収入金	3,369	1,507
販売用不動産	744,685	2,216,706
仕掛販売用不動産	12,067,031	11,892,640
未成工事支出金	69	239
前渡金	234,242	259,655
前払費用	35,378	39,638
未収還付法人税等	6,947	—
その他	66,518	78,322
流動資産合計	19,197,585	19,416,100
固定資産		
有形固定資産	58,781	77,863
無形固定資産	14,628	11,937
投資その他の資産	220,585	195,264
固定資産合計	293,995	285,065
資産合計	19,491,581	19,701,165

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,754,720	1,492,835
短期借入金	2,515,390	3,769,890
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	4,167,803	4,025,640
リース債務	6,388	6,465
未払金	164,869	58,659
未払費用	50,081	34,967
未払法人税等	501,525	253,621
未払配当金	344	833
前受金	81,725	140,313
前受収益	269	567
未成工事受入金	9,563	453
賞与引当金	78,603	102,246
完成工事補償引当金	21,002	21,558
その他	16,968	16,739
流動負債合計	9,469,257	10,024,792
固定負債		
社債	160,000	110,000
長期借入金	5,116,833	4,676,001
リース債務	14,491	11,239
その他	25,371	48,492
固定負債合計	5,316,695	4,845,732
負債合計	14,785,952	14,870,525
純資産の部		
株主資本		
資本金	389,335	389,886
資本剰余金	349,335	349,886
利益剰余金	3,967,136	4,091,046
自己株式	△179	△179
株主資本合計	4,705,628	4,830,640
純資産合計	4,705,628	4,830,640
負債純資産合計	19,491,581	19,701,165

(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2021年4月1日 至2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2022年4月1日 至2022年9月30日)
売上高	7,773,237	11,321,468
売上原価	6,395,750	9,403,033
売上総利益	1,377,487	1,918,435
販売費及び一般管理費	817,536	1,017,705
営業利益	559,950	900,729
営業外収益		
受取利息	22	26
受取配当金	82	86
受取手数料	1,549	2,640
不動産取得税還付金	2,189	2,153
違約金収入	—	10,354
その他	1,020	2,489
営業外収益合計	4,865	17,750
営業外費用		
支払利息	91,863	112,005
融資手数料	7,800	3,230
その他	1,681	3,262
営業外費用合計	101,345	118,498
経常利益	463,471	799,981
税引前四半期純利益	463,471	799,981
法人税、住民税及び事業税	135,718	233,636
法人税等調整額	5,782	11,717
法人税等合計	141,501	245,353
四半期純利益	321,969	554,627

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022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	463,471	799,981
減価償却費	14,769	31,897
賞与引当金の増減額 (△は減少)	20,341	23,643
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△2,658	556
受取利息及び受取配当金	△105	△112
支払利息	91,863	112,005
売上債権の増減額 (△は増加)	△17,438	38,906
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△6,279,460	△1,297,799
前渡金の増減額 (△は増加)	43,516	△25,413
仕入債務の増減額 (△は減少)	229,218	△261,884
未払金の増減額 (△は減少)	△108,816	△112,661
前受金の増減額 (△は減少)	150,790	58,588
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	10,037	△21,399
前払費用の増減額 (△は増加)	2,725	△1,010
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△1,695	△3,031
未払又は未収消費税等の増減額	△171,410	△10,586
その他	△13,962	△22,000
小計	△5,568,814	△690,321
利息及び配当金の受取額	701	410
利息の支払額	△98,318	△113,200
法人税等の支払額	△278,974	△463,912
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,945,405	△1,267,023
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	△1,200	△300
有形固定資産の売却による収入	710	710
有形固定資産の取得による支出	△15,834	△3,917
敷金保証金の返還による収入	2,879	476
敷金保証金の差入による支出	△383	△905
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,827	△3,935
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)	1,059,900	1,254,500
長期借入れによる収入	6,391,300	4,030,600
長期借入金の返済による支出	△2,289,671	△4,613,595
社債の償還による支出	△80,000	△50,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	7,090	1,101
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,214	△3,175
割賦未払金の返済による支出	△8,003	△7,989
配当金の支払額	△239,276	△430,228
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,838,125	181,213
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,121,108	△1,089,745
現金及び現金同等物の期首残高	4,564,651	6,012,610
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,443,543	4,922,864

(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。

3. 補足情報

(1) 生産、受注及び販売の状況

前事業年度より報告セグメントを従来の単一セグメントから「戸建販売事業」と「アセットソリューション事業」の2区分に変更しております。

① 生産実績

当第2四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)の生産実績は次のとおりであります。

セグメント区分	件数(棟・区画)	生産高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	148	7,638,621	+4.5
戸建用地	9	712,203	+0.7
その他	3	66,324	△29.9
戸建販売事業 計	160	8,417,150	+3.7
収益マンション	2	552,363	—
マンション等事業用地	4	2,022,476	+290.6
その他	—	3,197	△19.9
アセットソリューション事業 計	6	2,578,036	+394.1
合計	166	10,995,186	+27.3

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)の受注実績は次のとおりであります。

セグメント区分	期首受注高		期中受注高		期末受注高	
	件数 (棟・区画)	受注高(千円)	件数 (棟・区画)	受注高(千円)	件数 (棟・区画)	受注高(千円)
戸建住宅	26	1,817,312	141	8,726,880	42	2,579,288
戸建用地	2	248,800	10	1,217,763	3	754,360
その他	3	52,906	2	46,945	2	33,527
戸建販売事業 計	31	2,119,018	153	9,991,590	47	3,367,175
収益マンション	—	—	3	1,207,373	1	655,010
マンション等事業用地	1	381,000	3	1,641,476	—	—
その他	—	—	—	3,197	—	—
アセットソリューション事業 計	1	381,000	6	2,852,046	1	655,010
合計	32	2,500,018	159	12,843,636	48	4,022,186

③ 販売実績

当第2四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)の販売実績は次のとおりであります。

セグメント区分	件数(棟・区画)	販売高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	125	7,964,903	+23.5
戸建用地	9	712,203	+0.7
その他	3	66,324	△29.9
戸建販売事業 計	137	8,743,432	+20.6
収益マンション	2	552,363	—
マンション等事業用地	4	2,022,476	+290.6
その他	—	3,197	△19.9
アセットソリューション事業 計	6	2,578,036	+394.1
合計	143	11,321,468	+45.6