



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023年11月6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 2023年11月9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 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第2四半期の業績 (2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	8,480	△25.1	142	△84.2	3	△99.5	0	△99.9
2023年3月期第2四半期	11,321	45.6	900	60.9	799	72.6	554	72.3
	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					
2024年3月期第2四半期	円 銭 0.06		円 銭 —					
2023年3月期第2四半期	96.55		96.26					

(注) 2024年3月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第2四半期	25,805	5,120	19.8
2023年3月期	23,099	5,569	24.1

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 5,120百万円 2023年3月期 5,569百万円

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
2023年3月期	—	0.00	—	78.00	78.00
2024年3月期	—	0.00	—	—	—
2024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. 2024年3月期の業績予想 (2023年4月1日～2024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	30,250	17.0	2,424	17.5	2,122	13.5	1,464	13.4	254.59

(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）

2024年3月期2Q	5,754,000株	2023年3月期	5,754,000株
------------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2024年3月期2Q	303株	2023年3月期	303株
------------	------	----------	------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

2024年3月期2Q	5,753,697株	2023年3月期2Q	5,744,552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3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、2023年11月10日(金)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	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
3. 補足情報	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

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沈静化による行動制限の緩和・撤廃により経済活動に回復の兆しが見られましたが、地政学リスクの高まりや世界的な物価高騰、それに対する金融引き締めによる諸外国の景気下振れリスクなど、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、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、在宅勤務の浸透に伴う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などが見られた一方で、実質賃金が伸び悩む中、事業用地価格や建材・住設機器価格の上昇による住宅価格の高騰により、コロナ特需で活況を呈していた住宅市況に一服感が見られました。

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。

このような中、アセットソリューション事業において、工期遅延により収益マンション1棟の引渡ししが第3四半期以降にずれ込んだことや、戸建販売事業において、用地価格が高い時期に仕入れた物件について商品(完成在庫)の早期入れ替えを図るべく価格改定や値引き販売を実施したことにより、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高8,480,012千円(前年同期比25.1%減)、売上総利益1,158,903千円(同39.6%減)、営業利益142,603千円(同84.2%減)、経常利益3,891千円(同99.5%減)、四半期純利益354千円(同99.9%減)と大幅な減収減益となりました。

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。

(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「アグレスオ・シリーズ」を中心に戸建住宅108棟、戸建用地8区画、その他1棟(注文住宅1棟)の引渡しなどにより、売上高7,852,059千円(前年同期比10.2%減)、経常利益205,791千円(同72.6%減)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	108	7,030,526	△11.7
戸建用地	8	769,001	+8.0
その他	1	52,531	△20.8
合計	117	7,852,059	△10.2

(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、マンション等の建設を目的とする事業用地2区画の引渡しなどにより、売上高627,953千円(前年同期比75.6%減)、経常利益155,839千円(同52.8%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	—	—	—
マンション等事業用地	2	622,351	△69.2
その他	—	5,601	+75.2
合計	2	627,953	△75.6

(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25,805,263千円となり、前事業年度末と比較して2,705,459千円・11.7%増加いたしました。

流動資産は25,499,515千円となり、前事業年度末と比較して2,727,396千円・12.0%増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,538,234千円減少した一方、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4,235,484千円増加したことによるものであります。

固定資産は305,747千円となり、前事業年度末と比較して21,936千円・6.7%減少いたしました。これは主に、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7,505千円、繰延税金資産が3,003千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16,792,675千円となり、前事業年度末と比較して3,232,961千円・23.8%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2,825,150千円、1年内返済予定の長期借入金が1,126,622千円それぞれ増加した一方、工事未払金が395,708千円、未払法人税等が249,040千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3,891,848千円となり、前事業年度末と比較して79,068千円・2.0%減少いたしました。これは主に、長期借入金が45,204千円減少したことによるものであります。

純資産は5,120,740千円となり、前事業年度末と比較して448,433千円・8.1%減少いたしました。これは、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当448,788千円を実施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19.8%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1,535,384千円減少し、4,432,428千円となりました。

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4,937,333千円の資金の減少(前年同期は1,267,023千円の資金の減少)となりました。これは主に、棚卸資産が4,235,484千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7,055千円の資金の増加(前年同期は3,935千円の資金の減少)となりました。これは主に、吉祥寺支店の移転等に伴う敷金保証金の返還による収入6,221千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3,394,893千円の資金の増加(前年同期は181,213千円の資金の増加)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3,113,082千円あった一方、短期借入金の純増額2,825,150千円及び長期借入れによる収入が4,194,500千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、2023年5月8日の「2023年3月期 決算短信」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 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,970,663	4,432,428
売掛金	13,593	585
完成工事未収入金	546	1,205
販売用不動産	1,398,984	1,475,252
仕掛販売用不動産	15,066,048	19,222,541
未成工事支出金	271	2,994
前渡金	281,286	280,797
前払費用	34,987	37,409
その他	5,737	46,301
流動資産合計	22,772,119	25,499,515
固定資産		
有形固定資産	109,122	99,697
無形固定資産	9,862	9,640
投資その他の資産	208,699	196,410
固定資産合計	327,684	305,747
資産合計	23,099,803	25,805,263

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,603,609	1,207,900
短期借入金	6,410,600	9,235,750
1年内償還予定の社債	100,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金	4,788,786	5,915,408
リース債務	8,994	9,305
未払金	132,697	65,261
未払費用	42,639	41,289
未払法人税等	259,878	10,838
未払消費税等	1,614	—
未払配当金	553	1,287
前受金	58,027	86,299
前受収益	278	—
未成工事受入金	133	—
賞与引当金	92,081	110,302
完成工事補償引当金	18,001	14,519
その他	41,818	24,513
流動負債合計	13,559,713	16,792,675
固定負債		
社債	60,000	40,000
長期借入金	3,850,197	3,804,993
リース債務	17,216	12,638
その他	43,503	34,216
固定負債合計	3,970,917	3,891,848
負債合計	17,530,630	20,684,523
純資産の部		
株主資本		
資本金	390,717	390,717
資本剰余金	350,717	350,717
利益剰余金	4,827,917	4,379,484
自己株式	△179	△179
株主資本合計	5,569,173	5,120,740
純資産合計	5,569,173	5,120,740
負債純資産合計	23,099,803	25,805,263

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	11,321,468	8,480,012
売上原価	9,403,033	7,321,109
売上総利益	1,918,435	1,158,903
販売費及び一般管理費	1,017,705	1,016,299
営業利益	900,729	142,603
営業外収益		
受取利息	26	24
受取配当金	86	116
受取手数料	2,640	1,633
その他	14,997	4,417
営業外収益合計	17,750	6,190
営業外費用		
支払利息	112,005	136,114
融資手数料	3,230	8,064
その他	3,262	724
営業外費用合計	118,498	144,903
経常利益	799,981	3,891
税引前四半期純利益	799,981	3,891
法人税、住民税及び事業税	233,636	532
法人税等調整額	11,717	3,003
法人税等合計	245,353	3,536
四半期純利益	554,627	354

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	799,981	3,891
減価償却費	31,897	11,700
賞与引当金の増減額 (△は減少)	23,643	18,220
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	556	△3,481
受取利息及び受取配当金	△112	△140
支払利息	112,005	136,114
売上債権の増減額 (△は増加)	38,906	12,349
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,297,799	△4,235,484
前渡金の増減額 (△は増加)	△25,413	489
仕入債務の増減額 (△は減少)	△261,884	△395,708
未払金の増減額 (△は減少)	△112,661	△66,949
前受金の増減額 (△は減少)	58,588	22,443
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△21,399	△133
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,010	△4,760
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△3,031	△400
未払又は未収消費税等の増減額	△10,586	△33,753
その他	△22,000	△60,719
小計	△690,321	△4,596,321
利息及び配当金の受取額	410	141
利息の支払額	△113,200	△130,637
法人税等の支払額	△463,912	△210,515
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,267,023	△4,937,333
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期積金の払戻による収入	—	3,000
定期積金の預入による支出	△300	△150
有形固定資産の売却による収入	710	1,624
有形固定資産の取得による支出	△3,917	△2,547
敷金保証金の返還による収入	476	6,221
敷金保証金の差入による支出	△905	△1,063
その他	—	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,935	7,055
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)	1,254,500	2,825,150
長期借入れによる収入	4,030,600	4,194,500
長期借入金の返済による支出	△4,613,595	△3,113,082
社債の償還による支出	△50,000	△50,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	1,101	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,175	△4,266
割賦未払金の返済による支出	△7,989	△9,353
配当金の支払額	△430,228	△448,054
財務活動によるキャッシュ・フロー	181,213	3,394,893
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,089,745	△1,535,384
現金及び現金同等物の期首残高	6,012,610	5,967,813
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,922,864	4,432,428

(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

① 生産実績

当第2四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	105	7,155,622	△6.3
戸建用地	8	769,001	+8.0
その他	1	52,531	△20.8
戸建販売事業 計	114	7,977,156	△5.2
収益マンション	—	—	—
マンション等事業用地	2	622,351	△69.2
その他	—	5,601	+75.2
アセットソリューション事業 計	2	627,953	△75.6
合計	116	8,605,109	△21.7

(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 2023年4月1日 至 2023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	10	735,457	128	8,394,554	30	2,099,485
戸建用地	1	34,610	11	1,108,791	4	374,400
その他	1	20,635	—	31,896	—	—
戸建販売事業 計	12	790,703	139	9,535,241	34	2,473,885
収益マンション	1	2,040,000	—	—	1	2,040,000
マンション等事業用地	1	610,000	1	12,351	—	—
その他	—	—	—	5,601	—	—
アセットソリューション事業 計	2	2,650,000	1	17,953	1	2,040,000
合計	14	3,440,703	140	9,553,194	35	4,513,885

③ 販売実績

当第2四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	108	7,030,526	△11.7
戸建用地	8	769,001	+8.0
その他	1	52,531	△20.8
戸建販売事業 計	117	7,852,059	△10.2
マンション	—	—	—
マンション等事業用地	2	622,351	△69.2
その他	—	5,601	+75.2
アセットソリューション事業 計	2	627,953	△75.6
合計	119	8,480,012	△25.1