



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月5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
半期報告書提出予定日 2024年11月8日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
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. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	13,479	—	1,081	—	916	—	624	—
2024年3月期中間期	—	—	—	—	—	—	—	—

（注）包括利益 2025年3月期中間期 624百万円（—%） 2024年3月期中間期 ー百万円（—%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	108.50	—
2024年3月期中間期	—	—

（注）2024年3月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2024年3月期中間期の数値及び対前年中間期増減率については記載しておりません。

潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年3月期中間期	27,607	6,272	22.7
2024年3月期	25,037	5,993	23.9

（参考）自己資本 2025年3月期中間期 6,272百万円 2024年3月期 5,993百万円

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
2024年3月期	—	0.00	—	60.00	60.00
2025年3月期	—	0.00	—	—	—
2025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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	30,860	11.8	2,269	40.9	1,868	44.6	1,270	45.4	220.76

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 — 社(社名) 、除外 — 社(社名)

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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

(4) 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)

2025年3月期中間期	5,754,000株	2024年3月期	5,754,000株
2025年3月期中間期	303株	2024年3月期	303株
2025年3月期中間期	5,753,697株	2024年3月期中間期	5,753,697株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(中間期)

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間決算に関する定性的情報(3)連結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)

決算補足説明資料は、2024年11月8日(金)にTDnetで開示するとともに、当社ホームページにも掲載いたします。

(参考)

1. 2025年3月期第2四半期(中間期)の個別業績(累計)(2024年4月1日~2024年9月30日)

・個別業績の概要は法定開示におけるレビュー対象ではありません。

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	13,420	58.3	1,110	678.8	945	—	654	—
2024年3月期中間期	8,480	△25.1	142	△84.2	3	△99.5	0	△99.9

○添付資料の目次

1. 当中間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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等の注記)	10
3. 補足情報	11
(1) 生産、受注及び販売の状況	11

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

当中間連結会計期間(2024年4月1日～2024年9月30日)におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復などにより経済活動の正常化が進みましたが、地政学リスクの高まりや世界的な物価高騰、急激な為替変動など、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。

当社グループの属する不動産業界におきましては、前期においてコロナ特需の衣服感から住宅市況に停滞感が見られたものの、足元では特に利便性・希少性の高い立地において需要の回復が見られ、事業用地価格や建材・住設機器等の高止まり、金利の先高観など懸念材料はあるものの、マーケットは徐々に持ち直しつつあります。

このような事業環境のもと、コア事業であるハウジング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。

更に、新たな施策として2024年4月に「営業部」を新設し、これまで4つの拠点それぞれに配置していた営業部門を一つに集約いたしました。これにより、販売エリアを問わず「全社の物件を一つの営業部で販売する」体制を構築、人的リソースや指揮命令系統、価格決定プロセス、広告展開などを集約し、更なる業務の効率化や販売力の強化、ひいては用地仕入れにおける競争力の向上に取り組んでまいりました。

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、ハウジング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。

前連結会計年度に子会社化したハウズバード株式会社が展開する、空き家や空き別荘等を活用した宿泊施設の開業及び運営コンサルティングを行う宿泊事業におきましては、当社の持つ不動産情報網や地域金融機関との紐帯を活用し、新規顧客の開拓に注力してまいりました。

この結果、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高13,479,679千円、売上総利益2,328,831千円、営業利益1,081,042千円、経常利益916,020千円、親会社株主に帰属する中間純利益624,269千円となりました。

なお、当社グループは、2024年3月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間との比較・分析の記載は行っておりません。

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。

(ハウジング事業)

ハウジング事業においては、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128棟、戸建用地8区画、その他3棟(注文住宅3棟の他、少額リフォーム工事等を含む)の引渡しなどにより、売上高10,904,909千円、経常利益1,076,775千円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)
戸建住宅	128	9,861,347
戸建用地	8	977,998
その他	3	65,563
合計	139	10,904,909

(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4棟、マンション用地1区画の引渡しなどにより、売上高2,515,817千円、経常利益283,106千円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)
収益マンション	4	2,041,351
マンション用地	1	459,319
その他	—	15,146
合計	5	2,515,817

(宿泊事業)

宿泊事業においては、空き家や空き別荘等を活用した宿泊施設の開業及び運営コンサルティングなどにより、売上高60,960千円、経常損失29,659千円を計上いたしました。

なお、内容別の件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数	売上高(千円)
コンサルティング	4	47,447
その他	—	13,513
合計	4	60,960

(注) 各セグメントの売上高の金額は、外部顧客への売上高に加え、セグメント間の内部売上高も含めた金額としています。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債、純資産の状況

(資産)

当中間連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末と比較して2,569,869千円増加し、27,607,060千円となりました。これは、現金及び預金が591,411千円減少した一方、販売用不動産が1,300,441千円、仕掛販売用不動産が1,624,026千円それぞれ増加したことが主な要因であります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末と比較して2,290,821千円増加し、21,334,341千円となりました。これは、工事未払金が153,127千円減少した一方、短期借入金が730,700千円、1年内返済予定の長期借入金が1,319,600千円、長期借入金が230,606千円それぞれ増加したことが主な要因であります。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は、前連結会計年度末と比較して279,048千円増加し、6,272,718千円となりました。これは、親会社株主に帰属する中間純利益の計上により利益剰余金が624,269千円増加した一方、前連結会計年度末日を基準日とする剰余金の配当により利益剰余金が345,221千円減少したことが主な要因であります。

②キャッシュ・フローの状況

当中間連結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。)の残高は、5,656,329千円となりました。当中間連結会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)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは2,453,442千円の資金の減少となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益916,020千円を計上した一方、事業用地の仕入れの進捗に伴い棚卸資産が2,924,956千円増加したことや、前渡金の増加264,556千円、利息の支払額158,301千円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)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは9,843千円の資金の減少となりました。これは主に、敷金保証金の返還による収入が65,215千円あった一方、敷金保証金の差入による支出が70,111千円あったこと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)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは1,871,874千円の資金の増加となりました。これは主に、短期借入金の純増額730,700千円、長期借入れによる収入が6,107,000千円あった一方、長期借入金の返済による支出が4,556,794千円あったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2024年5月13日の「2024年3月期 決算短信」で公表いたしました通期の業績予想数値と変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,247,740	5,656,329
売掛金	31,939	11,211
完成工事未収入金	5,927	4,493
販売用不動産	1,385,163	2,685,604
仕掛販売用不動産	16,228,464	17,852,490
未成工事支出金	515	1,004
前渡金	239,601	504,157
前払費用	35,453	56,494
未収還付法人税等	—	4,492
未収消費税等	15,581	9,461
その他	26,580	5,956
流動資産合計	24,216,967	26,791,696
固定資産		
有形固定資産	151,785	145,695
無形固定資産		
のれん	461,283	434,924
その他	8,757	7,613
無形固定資産合計	470,041	442,537
投資その他の資産	198,396	227,130
固定資産合計	820,223	815,363
資産合計	25,037,190	27,607,060
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,336,601	1,183,473
短期借入金	5,723,000	6,453,700
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	6,788,048	8,107,648
リース債務	9,096	6,899
未払金	151,311	72,577
未払費用	50,796	36,886
未払法人税等	153,163	340,334
未払消費税等	—	3,093
未払配当金	1,243	1,582
前受金	77,034	175,395
未成工事受入金	2,050	1,578
賞与引当金	104,279	130,217
完成工事補償引当金	13,840	23,821
その他	45,925	39,407
流動負債合計	14,556,392	16,676,615
固定負債		
社債	260,000	210,000
長期借入金	4,190,539	4,421,145
リース債務	8,326	5,739
繰延税金負債	2,686	2,686
その他	25,575	18,155
固定負債合計	4,487,127	4,657,726
負債合計	19,043,520	21,334,341

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
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	5,252,414	5,531,462
自己株式	△179	△179
株主資本合計	5,993,670	6,272,718
純資産合計	5,993,670	6,272,718
負債純資産合計	25,037,190	27,607,060

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	13,479,679
売上原価	11,150,848
売上総利益	2,328,831
販売費及び一般管理費	1,247,788
営業利益	1,081,042
営業外収益	
受取利息	415
受取配当金	89
受取手数料	7,420
固定資産税清算金	2,892
その他	1,638
営業外収益合計	12,455
営業外費用	
支払利息	146,364
融資手数料	1,156
その他	29,958
営業外費用合計	177,478
経常利益	916,020
税金等調整前中間純利益	916,020
法人税、住民税及び事業税	317,341
法人税等調整額	△25,590
法人税等合計	291,750
中間純利益	624,269
親会社株主に帰属する中間純利益	624,269

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

		当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益		624,269
中間包括利益		624,269
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益		624,269

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	916,020
減価償却費	11,983
のれん償却額	26,359
賞与引当金の増減額(△は減少)	25,937
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	9,980
受取利息及び受取配当金	△504
支払利息	146,364
売上債権の増減額(△は増加)	22,162
棚卸資産の増減額(△は増加)	△2,924,956
前渡金の増減額(△は増加)	△264,556
仕入債務の増減額(△は減少)	△153,127
未払金の増減額(△は減少)	△76,790
前受金の増減額(△は減少)	98,083
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△472
前払費用の増減額(△は増加)	△10,109
長期前払費用の増減額(△は増加)	1,569
未払又は未収消費税等の増減額	13,862
その他	△13,647
小計	△2,171,840
利息及び配当金の受取額	498
利息の支払額	△158,301
法人税等の支払額	△123,798
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,453,442
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△2,547
敷金保証金の返還による収入	65,215
敷金保証金の差入による支出	△70,111
その他	△2,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,843
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)	730,700
長期借入れによる収入	6,107,000
長期借入金の返済による支出	△4,556,794
社債の償還による支出	△50,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△4,784
割賦未払金の返済による支出	△9,364
配当金の支払額	△344,883
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,871,874
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△591,411
現金及び現金同等物の期首残高	6,247,740
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,656,329

(4) 中間連結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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	中間連結 損益計算書 計上額 (注2)
	ハウジング 事業	アセット ソリューション 事業	宿泊事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,904,909	2,513,809	60,960	13,479,679	—	13,479,679
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2,007	—	2,007	△2,007	—
計	10,904,909	2,515,817	60,960	13,481,687	△2,007	13,479,679
セグメント利益又は損失(△)	1,076,775	283,106	△29,659	1,330,222	△414,202	916,020

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△414,202千円は、各報告セグメントに配分していない当社グループの管理部門に係る費用であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、中間連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

3. 補足情報

(1) 生産、受注及び販売の状況

① 生産実績

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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)
戸建住宅	146	11,492,640
戸建用地	8	977,998
その他	3	65,563
ハウジング事業 計	157	12,536,202
収益マンション	4	2,041,351
マンション用地	1	459,319
その他	—	13,139
アセットソリューション事業 計	5	2,513,809
合計	162	15,050,011

(注) 1. 当中間連結会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. 当社グループのセグメントのうち「宿泊事業」は、生産実績を定義することが困難であるため上記生産実績を記載しておりません。

② 受注実績

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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	13	898,977	157	12,286,925	42	3,324,555
戸建用地	1	76,500	11	1,187,298	4	285,800
その他	3	42,538	3	86,509	3	63,485
ハウジング事業 計	17	1,018,016	171	13,560,733	49	3,673,840
収益マンション	2	1,100,000	4	2,330,229	2	1,388,878
マンション用地	—	—	2	479,184	1	19,865
その他	—	—	1	52,061	1	38,922
アセットソリューション事業 計	2	1,100,000	7	2,861,475	4	1,447,666
コンサルティング	13	87,390	0	7,496	9	47,439
その他	—	—	—	13,513	—	—
宿泊事業 計	13	87,390	—	21,009	9	47,439
合計	32	2,205,406	178	16,443,219	62	5,168,946

(注) コンサルティングの期中受注高の内訳は、新規受注高1件・15,000千円、契約解約1件・△7,504千円であります。

③ 販売実績

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024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)
戸建住宅	128	9,861,347
戸建用地	8	977,998
その他	3	65,563
ハウジング事業 計	139	10,904,909
収益マンション	4	2,041,351
マンション用地	1	459,319
その他	—	15,146
アセットソリューション事業 計	5	2,515,817
コンサルティング	4	47,447
その他	—	13,513
宿泊事業 計	4	60,960
合計	148	13,481,687

(注) 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。