【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年11月12日
【中間会計期間】	第18期中(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)
【会社名】	アグレ都市デザイン株式会社
【英訳名】	Agratio urban design Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　大林　竜一
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目６番１号
【電話番号】	03-6258-0035(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長　柿原　宏之
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目６番１号
【電話番号】	03-6258-0071
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長　柿原　宏之
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町２番１号)

第一部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		第17期 中間連結会計期間	第18期 中間連結会計期間	第17期
会計期間		自 2025年４月１日 至 2025年９月30日	自 2026年４月１日 至 2026年９月30日	自 2025年４月１日 至 2026年３月31日
売上高	(千円)	16,248,055	20,046,054	36,975,239
経常利益	(千円)	1,282,137	1,778,129	2,783,213
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益	(千円)	874,824	1,403,761	1,930,924
中間包括利益又は包括利益	(千円)	874,824	1,403,761	1,930,924
純資産額	(千円)	7,551,095	9,332,020	8,607,195
総資産額	(千円)	34,302,995	54,236,975	38,583,056
１株当たり中間 (当期)純利益金額	(円)	152.05	243.98	335.60
潜在株式調整後１株当たり中間 (当期)純利益金額	(円)	―	―	―
自己資本比率	(%)	22.0	17.2	22.3
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△1,782,296	△5,410,663	△1,849,693
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△3,618	△2,593,411	△34,357
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	555,104	7,798,220	2,581,483
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(千円)	5,940,499	7,662,888	7,868,742

(注) １．当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
２．潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

２ 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループにおいて営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

(マンション事業)

当中間連結会計期間において、株式会社ホーユーコーポレーション(以下、ホーユー社)の全株式を取得して子会社化し、ホーユー社の子会社である株式会社多摩建設の合計２社を新たに連結の範囲に含めております。

この結果、2026年９月30日現在では、当社グループは、当社及び連結子会社３社により構成されることとなりました。

なお、当中間連結会計期間において、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第４　経理の状況　１　中間連結財務諸表　注記事項(セグメント情報等)　セグメント情報」の「２．報告セグメントの変更などに関する事項」に記載のとおりであります。

第２ 【事業の状況】

１ 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

２ 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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。

(１) 業績の状況

当中間連結会計期間(2026年４月１日～2026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、円安の進行と昨今の中東情勢による地政学的リスクの高まりによる物価高騰懸念により、景気の先行きには不透明感が漂っております。特に、中東情勢による影響につきましては、資材不足により建築現場がストップするような状況ではありませんが、引き続き注視していく必要があります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、利便性・希少性の高い立地の物件については依然として旺盛な需要があるものの、事業用地や建材・住宅機器価格・人件費の高止まりの影響により、優勝劣敗の構図が鮮明になりつつあります。

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。

また、主に投資家向けの収益マンション・収益アパートの建設・販売及びマンション用地等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。

2023年11月に子会社化したハウス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。

2026年４月に子会社化した株式会社ホーユーコーポレーション及び株式会社多摩建設は、東京多摩地区を中心に新築ファミリーマンション「ベルジュール」シリーズの分譲事業を展開しており、当連結会計年度中に分譲マンション３棟の竣工・引渡しを行うべく販売活動に注力してまいりましたが、当該マンションの竣工・引渡し時期が３棟とも第３四半期以降となる予定であり、当連結会計年度の業績への本格的な貢献は第３四半期以降となる見込みであります。

なお、今般の上記２社の企業結合におきましては、みなし取得日を2026年６月30日としていることから、中間連結損益計算書に含まれる当該２社の業績は、2026年７月１日から2026年９月30日までの３ヶ月間の業績となっております。

この結果、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高20,046,054千円(前年同期比23.4%増)、売上総利益3,978,012千円(同34.2%増)、営業利益2,152,985千円(同45.7%増)、経常利益1,778,129千円(同38.7%増)、親会社株主に帰属する中間純利益1,403,761千円(同60.5%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。

(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166棟、戸建用地13区画、その他(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16,109,438千円(前年同期比24.5%増)、経常利益2,013,146千円(同47.7%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	166	14,384,056	+19.2
戸建用地	13	1,684,846	+102.1
その他	―	40,535	+18.7
合計	179	16,109,438	+24.5

(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、収益アパート１棟、マンション用地等８区画の引渡しなどにより、売上高3,825,970千円(前年同期比18.6%増)、経常利益475,064千円(同13.6%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	4	1,847,888	△40.5
収益アパート	1	197,348	+73.3
マンション用地等	8	1,752,674	―
その他	―	28,058	+301.0
合計	13	3,825,970	+18.6

(マンション事業)

2026年４月に子会社化した株式会社ホーユーコーポレーション及び株式会社多摩建設が展開しているマンション事業においては、当連結会計年度中に分譲マンション３棟の竣工・引渡しをすべく販売活動に注力してまいりましたが、当該マンションの竣工・引渡し時期が３棟とも第３四半期以降となる予定であり、当連結会計年度の業績への本格的な貢献は第３四半期以降となる見込みであります。

このため、当中間連結会計期間のマンション事業につきましては、保有賃貸不動産の賃料収入を中心に売上高41,372千円、経常損失109,298千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)	前年同期比(%)
マンション分譲	―	―	―
その他	―	41,372	―
合計	―	41,372	―

(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、売上高は69,273千円(前年同期比18.4%減)となりましたが、コンサルティング契約の受注が想定を下回ったため、13,167千円の経常損失(前年同期は41,389千円の経常損失)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)	前年同期比(%)
コンサルティング	3	57,186	△17.2
その他	―	12,086	△23.7
合計	3	69,273	△18.4

(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おります。

(２) 財政状態の分析

資産、負債、純資産別の財政状態は以下のとおりであります。

(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15,653,919千円増加し、54,236,975千円となりました。これは、仕掛販売用不動産が9,719,628千円、有形固定資産が2,869,972千円、販売用不動産が1,326,795千円それぞれ増加したことが主な要因であります。このうち、２社の新規連結に伴い、仕掛販売用不動産が6,373,503千円、有形固定資産が2,888,966千円、保険積立金が1,054,517千円それぞれ増加しております。

(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14,929,094千円増加し、44,904,955千円となりました。これは、長期借入金が10,985,971千円、１年内返済予定の長期借入金が5,773,600千円それぞれ増加したことが主な要因であります。このうち、２社の新規連結に伴い、長期借入金が4,238,133千円、１年内返済予定の長期借入金が2,910,576千円それぞれ増加しております。

(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724,825千円増加し、9,332,020千円となりました。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1,403,761千円増加した一方、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678,936千円減少したことが主な要因であります。

(３) 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、7,662,888千円となりました。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5,410,663千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2,027,601千円を計上した一方、事業用地の仕入れの進捗に伴い棚卸資産が5,492,650千円増加したことや、仕入債務の支払額1,070,684千円、法人税の支払額473,740千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2,593,411千円の資金の減少となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が2,586,901千円、敷金保証金の差入による支出が20,354千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7,798,220千円の資金の増加となりました。これは主に長期借入れによる収入が17,981,700千円あった一方、長期借入金の返済による支出7,715,030千円、短期借入金の純減額1,752,400千円、配当金の支払額678,446千円によるものであります。

(４) 事業上及び財務上対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(５) 研究開発活動

該当事項はありません。

(６) 従業員数

当中間連結会計期間において、当社グループは業容の拡大に伴い主にハウジング事業において従業員が11名増加しております。

(７) 生産、受注及び販売の実績

① 生産実績

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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	188	16,574,925	+36.7
戸建用地	13	1,684,846	+102.1
その他	―	40,535	+18.7
ハウジング事業　計	201	18,300,307	+40.8
収益マンション	2	1,453,405	△53.2
収益アパート	1	118,408	+4.0
マンション用地等	8	1,752,674	―
その他	―	28,058	+301.0
アセットソリューション事業　計	11	3,352,547	+3.9
マンション分譲	―	―	―
その他	―	41,372	―
マンション事業　計	―	41,372	―
その他	―	240	―
宿泊事業　計	―	240	△99.8
合計	212	21,694,467	+32.4

(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」に係るコンサルティング業務等については、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。

３．マンション事業につきましては2026年11月～12月に竣工・引渡しを予定している為、第３四半期の業績より寄与する予定です。

② 受注実績

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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	34	2,560,959	187	16,479,556	55	4,656,460
戸建用地	6	621,940	10	1,377,886	3	314,980
その他	2	43,707	△1	6,233	1	9,405
ハウジング事業　計	42	3,226,606	196	17,863,676	59	4,980,845
収益マンション	1	11,711	3	1,836,177	―	―
収益アパート	1	197,116	5	615,865	5	615,633
マンション用地等	―	―	8	1,752,674	―	―
その他	―	―	―	28,058	―	―
アセットソリューション事業　計	2	208,828	16	4,232,775	5	615,633
マンション分譲	―	―	―	―	72	5,423,491
その他	―	―	―	41,372	―	―
マンション事業　計	―	―	―	41,372	72	5,423,491
コンサルティング	12	71,068	6	41,025	15	54,907
その他	―	―	―	12,086	―	―
宿泊事業　計	12	71,068	6	53,112	15	54,907
合計	56	3,506,503	218	22,190,936	151	11,074,877

③ 販売実績

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026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	166	14,384,056	+19.2
戸建用地	13	1,684,846	+102.1
その他	―	40,535	+18.7
ハウジング事業　計	179	16,109,438	+24.5
収益マンション	4	1,847,888	△40.5
収益アパート	1	197,348	+73.3
マンション用地等	8	1,752,674	―
その他	―	28,058	+301.0
アセットソリューション事業　計	13	3,825,970	+18.6
マンション分譲	―	―	―
その他	―	41,372	―
マンション事業　計	―	41,372	―
コンサルティング	3	57,186	△17.2
その他	―	12,086	△23.7
宿泊事業　計	3	69,273	△18.4
合計	195	20,046,054	+23.4

(注) １．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。

２．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。

３．当連結会計年度中に分譲マンション３棟の竣工・引渡しをすべく販売活動に注力してまいりましたが、当該マンションの竣工・引渡し時期が３棟とも第３四半期以降となる予定であり、当連結会計年度の業績への本格的な貢献は第３四半期以降となる見込みであります。

3 【重要な契約等】

(取得による企業結合)

当社は、2026年２月13日開催の取締役会において、株式会社ホーユーコーポレーションの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2026年４月１日付で株式取得の手続きを完了しております。なお、詳細につきましては、「第４　経理の状況　１　中間連結財務諸表　注記事項(企業結合等関係)」に記載のとおりであります。

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2026年７月17日開催の取締役会において、2026年10月１日付で、当社を存続会社、当社の連結子会社である株式会社ホーユーコーポレーションを消滅会社とする吸収合併を行うことを決議いたしました。なお、詳細につきましては、「第４　経理の状況　１　中間連結財務諸表　注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

第３ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	13,800,000
計	13,800,000

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年９月30日)	提出日現在 発行数(株) (2026年11月12日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	5,754,000	5,754,000	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数は100株であります。
計	5,754,000	5,754,000	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2026年４月１日～ 2026年９月30日	―	5,754,000	―	390,717	―	350,717

(5) 【大株主の状況】

2026年９月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
大林　竜一	東京都世田谷区	2,340,000	40.67
平井　浩之	東京都足立区	120,000	2.09
五郎川　隆	神奈川県横浜市緑区	85,000	1.48
伊藤　一也	東京都小金井市	75,000	1.30
阿多　賢一	東京都国分寺市	75,000	1.30
唐川　範久	東京都新宿区	75,000	1.30
柿原　宏之	東京都練馬区	75,000	1.30
アグレ都市デザイン従業員持株会	東京都新宿区西新宿２－６－１	66,900	1.16
三好　秀樹	東京都町田市	48,000	0.83
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町１－４	34,300	0.60
計	－	2,994,200	52.04

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年９月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式(自己株式等)	－	－	－
議決権制限株式(その他)	－	－	－
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式　300	－	－
完全議決権株式(その他)	普通株式　5,740,000	57,400	－
単元未満株式	普通株式　13,700	－	１単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	5,754,000	－	－
総株主の議決権	－	57,400	－

② 【自己株式等】

2026年９月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) アグレ都市デザイン株式会社	東京都新宿区西新宿２－６－１	300	-	300	0.01
計	－	300	-	300	0.01

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第４ 【経理の状況】

１．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の５第１項の表の第１号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第１編及び第３編の規定により第１種中間連結財務諸表を作成しております。

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、中間連結会計期間(2026年４月１日から2026年９月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,868,742	7,803,839
売掛金	38,421	26,695
完成工事未収入金	2,235	4,397
販売用不動産	3,570,197	4,896,993
仕掛販売用不動産	25,725,519	35,445,148
未成工事支出金	2,574	868
前渡金	536,555	654,397
前払費用	63,918	98,952
未収還付法人税等	―	1,969
未収消費税等	703	13,551
その他	15,266	130,902
流動資産合計	37,824,136	49,077,715
固定資産		
有形固定資産		
土地	38,608	2,447,403
その他	98,160	559,337
有形固定資産合計	136,769	3,006,741
無形固定資産		
のれん	347,060	320,701
その他	3,868	3,990
無形固定資産合計	350,929	324,692
投資その他の資産		
保険積立金	7,200	1,062,517
その他	264,020	765,309
投資その他の資産合計	271,220	1,827,826
固定資産合計	758,919	5,159,260
資産合計	38,583,056	54,236,975

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	2,584,244	1,513,560
短期借入金	6,877,500	5,125,100
1年内償還予定の社債	60,000	60,000
1年内返済予定の長期借入金	※1,※2 10,914,248	※1,※2 16,687,848
リース債務	4,768	4,799
未払金	268,068	118,235
未払費用	62,972	46,628
未払法人税等	531,779	659,900
未払消費税等	58,740	21,005
未払配当金	449	939
前受金	150,713	589,344
未成工事受入金	297	―
賞与引当金	159,973	169,165
完成工事補償引当金	28,356	25,327
その他	79,168	67,023
流動負債合計	21,781,281	25,088,878
固定負債		
社債	120,000	90,000
長期借入金	※1,※2 8,053,773	※1,※2 19,039,744
役員退職慰労引当金	―	87,744
退職給付に係る負債	―	44,499
リース債務	9,897	7,489
繰延税金負債	2,686	445,901
預り敷金	―	96,088
その他	8,223	4,609
固定負債合計	8,194,579	19,816,077
負債合計	29,975,860	44,904,955
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	7,865,939	8,590,764
自己株式	△179	△179
株主資本合計	8,607,195	9,332,020
純資産合計	8,607,195	9,332,020
負債純資産合計	38,583,056	54,236,975

(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)

	前中間連結会計期間 (自 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026年９月30日)
売上高	16,248,055	20,046,054
売上原価	13,284,356	16,068,041
売上総利益	2,963,699	3,978,012
販売費及び一般管理費	※1 1,485,618	※1 1,825,027
営業利益	1,478,081	2,152,985
営業外収益		
受取利息	5,908	9,970
受取配当金	87	1,993
受取手数料	10,475	15,973
不動産取得税還付金	4,046	9,276
補助金収入	3,746	―
違約金収入	―	5,000
その他	3,127	3,689
営業外収益合計	27,391	45,903
営業外費用		
支払利息	216,817	413,359
融資手数料	3,505	2,902
その他	3,013	4,496
営業外費用合計	223,335	420,758
経常利益	1,282,137	1,778,129
特別利益		
負ののれん発生益	―	249,471
特別利益合計	―	249,471
税金等調整前中間純利益	1,282,137	2,027,601
法人税、住民税及び事業税	390,272	622,551
法人税等調整額	17,040	1,289
法人税等合計	407,312	623,840
中間純利益	874,824	1,403,761
親会社株主に帰属する中間純利益	874,824	1,403,761

【中間連結包括利益計算書】

（単位：千円）

	前中間連結会計期間 （自 2025年４月１日 至 2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自 2026年４月１日 至 2026年９月30日）
中間純利益	874,824	1,403,761
中間包括利益	874,824	1,403,761
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	874,824	1,403,761

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年４月１日 至 2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年４月１日 至 2026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	1,282,137	2,027,601
減価償却費	9,446	23,045
のれん償却額	35,145	26,359
負ののれん発生益	―	△249,471
賞与引当金の増減額（△は減少）	25,426	△1,417
完成工事補償引当金の増減額（△は減少）	3,516	△3,029
受取利息及び受取配当金	△5,995	△11,963
支払利息	216,817	413,359
売上債権の増減額（△は増加）	34,656	9,565
棚卸資産の増減額（△は増加）	△2,202,267	△5,492,650
前渡金の増減額（△は増加）	△127,160	△13,559
仕入債務の増減額（△は減少）	△62,400	△1,070,684
未払金の増減額（△は減少）	△138,396	△165,205
前受金の増減額（△は減少）	48,554	143,801
未成工事受入金の増減額（△は減少）	△4,641	△297
前払費用の増減額（△は増加）	△7,036	△20,573
長期前払費用の増減額（△は増加）	582	△22,642
未払又は未収消費税等の増減額	△11,253	△51,162
その他	△184,318	△63,110
小計	△1,087,187	△4,522,034
利息及び配当金の受取額	5,988	11,968
利息の支払額	△215,109	△426,856
法人税等の支払額	△485,987	△473,740
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,782,296	△5,410,663
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	2,466	―
有形固定資産の取得による支出	△2,707	△652
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	―	△2,586,901
敷金保証金の返還による収入	27,272	14,545
敷金保証金の差入による支出	△28,250	△20,354
その他	△2,400	△50
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,618	△2,593,411
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）	670,350	△1,752,400
長期借入れによる収入	6,661,000	17,981,700
長期借入金の返済による支出	△6,164,624	△7,715,030
社債の償還による支出	△50,000	△30,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,587	△2,376
割賦未払金の返済による支出	△6,923	△5,225
配当金の支払額	△552,111	△678,446
財務活動によるキャッシュ・フロー	555,104	7,798,220
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,230,810	△205,854
現金及び現金同等物の期首残高	7,171,310	7,868,742
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 5,940,499	※1 7,662,888

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の変更)

(連結の範囲の重要な変更)

当中間連結会計期間において、株式会社ホーユーコーポレーションの全株式を取得したことにより、株式会社ホーユーコーポレーションとその子会社の株式会社多摩建設を連結の範囲に含めております。

なお、当該連結範囲の変更は、当中間連結会計期間の属する連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与えることは確実と認められ、連結貸借対照表の資産合計及び負債合計の増加、連結損益計算書の売上高等の増加になると考えられます。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前中間連結会計年度において、有形固定資産に含めていた「土地」は、有形固定資産の総額の100分の10を超えたため、当中間連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計年度の連結貸借対照表において、固定資産に表示していた136,769千円は、「土地」38,608千円、「その他」98,160千円として組み替えております。

(中間連結貸借対照表関係)

※１　当社は足元の資金繰りの安定化を行うため取引金融機関とローン契約等を締結しており、以下の契約について財務制限条項が付されております。

(1) シンジケートローン契約(2024年９月26日締結)

契約に付されている財務制限条項は以下のとおりであります。

①借入人は、2025年３月期以降の各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期の末日または2024年３月に終了した決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額のいずれか大きい方の75%の金額以上に維持することを確約する。

②借入人は、2025年３月期以降の各年度の決算期の末日における連結の損益計算書における経常損益について２期連続して損失としないことを確約する。

借入残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
シンジケートローン借入残高	630,000千円	540,000千円

(2) シンジケートローン契約(2026年３月26日締結)

契約に付されている財務制限条項は以下のとおりであります。

①2026年３月期決算以降、各年度の決算期の末日における連結貸借対照表上の純資産の部の金額を2025年３月期決算末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%及び直前の決算期末日における連結の貸借対照表上の純資産の部の金額の75%のいずれか高い方の金額以上に維持すること。

②2026年３月期決算以降、各年度の決算期の末日における連結損益計算書において経常損失を計上しないこと。

③2026年３月期決算以降、各年度の決算期の末日におけるハウジング事業の在庫回転期間について12ヶ月以内に維持すること。

④2026年３月期決算以降、各年度の決算期の末日におけるアセットソリューション事業の在庫回転期間について22ヶ月以内に維持すること。

⑤2026年３月期決算以降、各年度の決算期の末日における連結のネットＤ／Ｅレシオの数値を３以内に維持すること。

借入残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
シンジケートローン借入残高	－千円	3,538,987千円

※２　保証債務

関係会社の金融機関からの借り入れに対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2026年３月31日)	当中間連結会計期間 (2026年９月30日)
株式会社多摩建設(子会社)	－千円	36,640千円

(中間連結損益計算書関係)

※１　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
給料手当	314,105千円	349,808千円
賞与引当金繰入額	123,226　〃	133,053　〃
退職給付費用	－　〃	1,862　〃

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自　2025年４月１日 至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間 (自　2026年４月１日 至　2026年９月30日)
現金及び預金	5,940,499千円	7,803,839千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	－　〃	△140,951　〃
現金及び現金同等物	5,940,499千円	7,662,888千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

１．配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年６月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	552,354	96.00	2025年３月31日	2025年６月26日

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

１．配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年６月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	678,936	118.00	2026年３月31日	2026年６月26日

２．基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2026年２月13日開催の取締役会において、株式会社ホーユーコーポレーションの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2026年４月１日付で株式取得の手続きを完了しております。

１.企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の概要

名称	株式会社ホーユーコーポレーション
所在地	東京都武蔵野市中町一丁目23番１号
代表者の役職・氏名	代表取締役　菅原美賀里(嶋津美賀里)
事業内容	不動産賃貸業
資本金	30,000千円
設立年月日	1972年４月27日
当該会社の連結子会社の名称	株式会社多摩建設

(2) 企業結合を行った主な理由

同社は、同社の100%子会社である株式会社多摩建設において、多摩地区を中心としたファミリーマンションの分譲事業を行っており、ハウジング事業において戸建住宅及び戸建用地の販売を行っております当社グループに迎え入れることにより、双方の事業用地情報の補完、戸建住宅を志向されるお客様、ファミリーマンションを志向されるお客様双方に対し商品を提供できる体制の構築が可能となることで、持続的な成長と企業価値の更なる向上を目指し、株式取得に至ったものです。

(3) 企業結合日

2026年４月１日(株式取得日)

2026年６月30日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

２.中間連結会計期間に係る中間連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

本企業結合のみなし取得日を2026年６月30日としていることから、当中間連結損益計算書には被取得企業の2026年７月１日から2026年９月30日までの業績が含まれております。

３.被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	3,901,192千円
取得原価		3,901,192千円

４.主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等　8,780千円

５．発生した負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 発生した負ののれん発生益の金額

249,471千円

なお、当第１四半期連結会計期間末において、取得原価の配分が完了しておらず、暫定的な会計処理を行っておりましたが、当中間連結会計期間末に取得原価の配分が確定しております。この暫定的な会計処理の確定に伴い、負ののれん発生益の金額が219,511千円増加しております。

(2) 発生原因

被取得企業の企業結合時の時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として処理しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	ハウジング事業	アセットソリューション事業	マンション事業	宿泊事業	
戸建住宅	12,068,679	―	―	―	12,068,679
戸建用地	833,515	―	―	―	833,515
収益マンション	―	3,106,066	―	―	3,106,066
収益アパート	―	113,886	―	―	113,886
マンション用地	―	―	―	―	―
注文住宅	14,231	1,082	―	―	15,313
法人建築請負	―	―	―	―	―
リフォーム	19,474	1,413	―	―	20,887
不動産仲介	―	―	―	―	―
業務受託収入	―	―	―	―	―
コンサルタント収入	―	―	―	69,034	69,034
顧客との契約から認識した収益	12,935,900	3,222,448	―	69,034	16,227,383
その他の収益	445	4,377	―	15,848	20,672
合計	12,936,346	3,226,825	―	84,883	16,248,055

当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	ハウジング事業	アセットソリューション事業	マンション事業	宿泊事業	
戸建住宅	14,384,056	―	―	―	14,384,056
戸建用地	1,684,846	―	―	―	1,684,846
収益マンション	―	1,847,888	―	―	1,847,888
収益アパート	―	197,348	―	―	197,348
マンション用地	―	1,752,674	―	―	1,752,674
注文住宅	16,208	―	―	―	16,208
法人建築請負	―	―	―	―	―
リフォーム	23,167	―	―	240	23,407
不動産仲介	―	―	―	―	―
業務受託収入	―	―	―	―	―
コンサルタント収入	―	―	―	57,186	57,186
顧客との契約から認識した収益	16,108,278	3,797,912	―	57,426	19,963,617
その他の収益	1,159	28,058	41,372	11,846	82,437
合計	16,109,438	3,825,970	41,372	69,273	20,046,054

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)

１．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	マンション事業	宿泊事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	12,936,346	3,226,825	―	84,883	16,248,055	―	16,248,055
セグメント間の内部売上高又は振替高	―	125	―	―	125	△125	―
計	12,936,346	3,226,950	―	84,883	16,248,180	△125	16,248,055
セグメント利益又は損失(△)	1,363,038	418,204	―	△41,389	1,739,853	△457,716	1,282,137

(注)１．セグメント利益又は損失(△)の調整額△457,716千円は、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。

Ⅱ　当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)

１．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	マンション事業	宿泊事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	16,109,438	3,825,970	41,372	69,273	20,046,054	－	20,046,054
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－	－
計	16,109,438	3,825,970	41,372	69,273	20,046,054	－	20,046,054
セグメント利益又は損失(△)	2,013,146	475,064	△109,298	△13,167	2,365,744	△587,614	1,778,129

(注)１．セグメント利益又は損失(△)の調整額△587,614千円は、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。

２．報告セグメントの変更などに関する事項

当中間連結会計期間より、報告セグメントの区分方法を一部変更しており、株式会社ホーユーコーポレーション、株式会社多摩建設が展開している新築ファミリーマンション「ベルジュール」シリーズの分譲事業をマンション事業として区分しております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

３．報告セグメントごとの資産に関する情報

(子会社の取得による資産の著しい増加)

当第１四半期連結会計期間において、株式会社ホーユーコーポレーション、株式会社多摩建設の全株式を取得し連結の範囲に含め「マンション事業」を新たに追加しております。これにより、前連結会計年度末に比べ「マンション事業」のセグメント資産が12,296,308千円増加しております。

４．報告セグメントごとののれん等に関する情報

(重要な負ののれん発生益)

当第１四半期連結会計期間において、株式会社ホーユーコーポレーション、株式会社多摩建設の全株式を取得し、連結の範囲に含めたことにより、「マンション事業」セグメントにおいて、負ののれん発生益を認識しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は249,471千円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益又は損失(△)には含まれておりません。

(１株当たり情報)

１株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間(自　2025年４月１日　至　2025年９月30日)	当中間連結会計期間(自　2026年４月１日　至　2026年９月30日)
１株当たり中間純利益金額	152円05銭	243円98銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額(千円)	874,824	1,403,761
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益金額(千円)	874,824	1,403,761
普通株式の期中平均株式数(株)	5,753,697	5,753,697

(注)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。

(重要な後発事象)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2026年７月17日開催の取締役会において、当社を存続会社、当社の連結子会社である株式会社ホーユーコーポレーション(以下、ホーユー社)を消滅会社とする吸収合併(以下、本合併)を行うことを決議し、2026年10月１日付で吸収合併を行っております。

１.取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

(存続会社)

結合企業の名称　　アグレ都市デザイン株式会社

事業の内容　　ハウジング事業、アセットソリューション事業、宿泊事業

(消滅会社)

被結合企業の名称　株式会社ホーユーコーポレーション

事業の内容　　不動産賃貸業

(2) 企業結合日

2026年10月１日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社、ホーユー社を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

アグレ都市デザイン株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

当社は、当社の完全子会社であるホーユー社を吸収合併すること、及びそれに伴いホーユー社の完全子会社である株式会社多摩建設を当社の完全子会社とすることで、組織及び事業の合理化、当社グループ全体で保有する経営資源の効率化に資すると判断し、本合併を行いました。

なお、本合併は、当社においては会社法第796条第２項に規定する簡易合併に、ホーユー社においては会社法第784条第１項に規定する略式合併であるため、いずれも合併契約に関する株主総会の承認手続きを経ずに行っております。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年11月12日

アグレ都市デザイン株式会社
　取締役会　御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐　藤　　秀　明
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鵜　飼　　豊　一

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているアグレ都市デザイン株式会社の２０２６年４月１日から２０２７年３月３１日までの連結会計年度の中間連結会計期間（２０２６年４月１日から２０２６年９月３０日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アグレ都市デザイン株式会社及び連結子会社の２０２６年９月３０日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・　継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、期中連結財務諸表に係る我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・　中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(注) 1．上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2．XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。