



平成30年3月29日

各位

会社名 株式会社アズ企画設計
代表社名 代表取締役社長 松本 俊人
(コード番号：3490 東証JASDAQ)
問合せ先 専務取締役管理部長 小尾 誠
(TEL 048-298-1720)

東京証券取引所JASDAQへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成30年3月29日に東京証券取引所JASDAQに上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成30年2月期（平成29年3月1日～平成30年2月28日）における当社の業績予想は以下のとおりであります。また、最近の決算情報等につきまして別添のとおりであります。

【個別】

(単位：百万円、%)

項目	平成30年2月期 (実績見込み)			平成30年2月期 第3四半期累計期 間(実績)		平成29年2月期 (実績)	
	対売上高 比率	対前期増 減率		対売上高 比率		対売上高 比率	
売上高	6,361	100.0	34.1	3,507	100.0	4,742	100.0
営業利益	399	6.2	33.0	181	5.2	299	6.3
経常利益	349	5.4	34.5	141	4.0	259	5.5
当期(四半期)純利益	270	4.2	72.3	141	4.0	156	3.3
1株当たり当期(四半期)純利益	386円11銭			201円62銭		224円05銭	
1株当たり配当金	0円00銭			—		0円00銭	

- (注) 1. 当社は、連結財務諸表を作成しておりません。
2. 平成29年11月1日付で、普通株式1株につき500株の割合で株式分割を行っております。上記では、平成29年2月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期(四半期)純利益を算出しております。
3. 平成30年2月期(実績見込み)及び第3四半期累計期間(実績)並びに平成29年2月期(実績)の1株当たり当期(四半期)純利益は、自己株式を除く発行済株式数700,000株により算出しております。

【平成30年2月期業績予想の前提条件】

(1) 当社全体の見通し

わが国の経済は、企業業績や雇用環境の改善が続き、緩やかな回復基調にありますが、海外情勢は政経両面で不確実性を増してきており、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に概ね堅調な推移をしておりますが、将来的には人口の減少による物件の空室率等の増加等により、先行きは不透明な状況が続いております。

このような状況の中で、当社は、不動産販売事業で収益賃貸マンションやビジネスホテル、オフィス等の一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産賃貸事業、不動産管理事業を軸とした安定収益基盤を引続き強化し収益機会の拡大を図ってまいりました。

以上のことから、当社の平成30年2月期の業績は、売上高6,361百万円（前期比34.1%増）、営業利益399百万円（前期比33.0%増）、経常利益349百万円（前期比34.5%増）、当期純利益270百万円（前期比72.3%増）を見込んでおります。なお、当該実績見込み値は、平成29年12月31日（不動産販売事業売上については平成30年1月31日）までの実績を反映し、当該実績を踏まえて平成30年1月1日（不動産販売事業売上については平成30年2月1日）以降の予想値を加味して策定したものとなっております。

(2) 業績予想の前提条件

① 売上高

(不動産販売事業)

収益不動産売買領域、ビジネスホテル売買領域においては、投資用の中古賃貸不動産やビジネスホテルを取得し、収益の改善を行い、投資家へ販売を行っております。これらの領域については、予算策定時に既に取得している物件については、物件取得時に売却予定価格と売却予定時期等を含む販売計画を策定し、これらを積み上げて売上高予算を策定しております。また、予算策定時において未取得の物件については、これまでの仕入実績等を考慮し、取得予定物件数、売却予定価格及び売却予定時期等を見積り、売上高予算を策定しております。平成30年2月期の売上高実績見込み値につきましては、平成30年1月31日までの売上高実績と、物件の売却活動状況やリーシング（賃貸募集）状況を鑑みて、平成30年2月1日以降の売却予定物件数及び売却予定価格の見直しを実施し策定しております。

平成30年2月期は27件（前会計年度は22件）の売却を見込んでいることから、不動産販売事業の売上高は、5,602百万円（前期比39.4%増）を予定しております。実績としましては、第3四半期累計期間までに20件2,932百万円（進捗率52.3%）の売却を実施しており、平成30年1月31日の時点で更に7件の売却が完了しており、今期予定していた販売用不動産の売却は全て完了しております。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸領域、空間再生領域においては、不動産所有者より建物や土地を借り上げ、利用者へ転貸をしております。また、不動産販売事業における販売用不動産の保有中の

賃貸売上は不動産賃貸領域に含まれております。これらの領域については、物件毎に平成29年12月31日までの売上高実績と、物件毎の契約状況を反映した平成30年1月1日以降の売上高見込みを積み上げて策定しております。

ビジネスホテル領域においては、主に東北地方において、借地上にビジネスホテルを建設し、ホテル運営会社の協力のもとサービスの提供等ホテル施設の運営を行っております。この領域については、平成29年12月31日までの売上高実績と各施設の最新の需要動向を踏まえて算出される平成30年1月1日以降の月別予想稼働率と、宿泊単価を掛けることにより策定しております。

不動産賃貸事業の売上高は、651百万円（前期比6.5%増）を予定しております。

(不動産管理事業)

不動産管理仲介領域においては、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他の不動産所有者に対して建物管理及び入居者管理、賃貸借契約管理等のサービスを提供しております。この領域については、平成29年12月31日までの売上高実績と平成30年1月以降の賃貸借契約の成約見込を積み上げて策定しております。

建築リフォーム領域においては、賃貸不動産物件や一般家庭に対してクリーニングや修繕工事、原状回復工事等のサービスを提供しております。この領域については、平成29年12月31日までの実績と、平成29年12月31日までに受注し平成30年1月1日以降完了する工事の数値及び平成30年1月1日以降の受注見込を積み上げて策定しております。

不動産管理付帯領域においては、賃貸仲介等から生じる鍵等付帯商品販売を通じた収益や、少額短期保険の代理店手数料等を得ております。この領域に関しても、平成29年12月31日までの実績と平成30年1月1日以降の売上見込を積み上げて策定しております。

不動産管理事業の売上高は、108百万円（前期比3.3%減）を予定しております。

以上の結果、当社の売上高全体は6,361百万円（前期比34.1%増）を見込んでおります。

② 売上原価

(不動産販売事業)

収益不動産売買領域、ビジネスホテル売買領域においては、売上高と同じく、物件取得時に策定した販売計画を基本として、実際の販売活動の進捗状況を考慮し、適宜、売却物件数と売却予定価格の見直しを行い売上原価を策定しており、不動産販売事業の原価は4,785百万円を見込んでおります。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸領域、空間再生領域においては、大きく区分すると物件毎に契約に基づいて発生する原価と、緊急修繕のような突発的に発生する原価がございます。それらを物件毎に平成29年12月31日までの実績と平成30年1月1日以降の発生見込みを積み上げて算定しております。

ビジネスホテル領域においても、物件毎に契約に基づいて発生する原価と、緊急修繕のような突発的に発生する原価があり、それらを物件毎に平成29年12月31日までの実績と平成30年1月1日以降の発生見込みを積み上げて算定しております。

以上により、不動産賃貸事業の売上原価は498百万円を見込んでおります。

(不動産管理事業)

不動産管理仲介領域、建築リフォーム領域、不動産管理付帯領域の各売上原価については、平成29年12月31日までの実績と平成30年1月以降の発生見込みを積み上げて算定しており、不動産管理事業の売上原価は57百万円を見込んでおります。

以上の結果、当社の売上原価全体は5,341百万円（前期比36.0%増）を見込んでおります。

③ 販売費及び一般管理費、営業利益

人件費は、人員計画に基づき従業員数の増加や昇給を見込んでいることから、313百万円（前期比17.4%増）を見込んでおります。

支払手数料は、上場関連費用やアイルーム大樋の融資に伴う支払手数料を主に計上しており、57百万円（前期比81.8%増）を見込んでおります。

租税公課は、控除対象外消費税を主に計上しており、個別の販売用不動産の仕入見込額を考慮し金額を算出しております。居住用の販売用不動産の仕入により金額が増大しており、82百万円（前期比31.0%増）を見込んでおります。

その他の一般管理費については、新卒・中途社員採用活動による採用教育費や、広告宣伝費、通信費、地代家賃等により166百万円（前期比8.8%増）を見込んでおります。

以上の結果、当社の販売費及び一般管理費は620百万円（前期比20.5%増）となり、営業利益は399百万円（前期比33.0%増）を見込んでおります。

④ 営業外収益・費用、経常利益

営業外収益については、受取利息や受取配当金、その他項目を細目毎に積み上げて算定しております。前期に発生していた補助金収入の発生見込がないことや、会費収入の減少を見込んでおり、全体として営業外収益は減少する見込みとしております。営業外費用についても、支払利息や社債利息、その他項目を細目別に積み上げて算定しております。また、社債発行を行ったことにより社債発行費の増加を見込んでおります。

以上の結果、当社の営業外収益は6百万円（前期比50.4%減）、営業外費用は56百万円（前期比5.0%増）、経常利益は349百万円（前期比34.5%増）を見込んでおります。

⑤ 特別利益・損失、当期純利益

特別利益については、固定資産売却益として86百万円の発生を見込んでおります。特別損失については、固定資産除却損として4百万円を見込んでおります。

以上の結果、当社の税引前当期純利益は431百万円（前期比73.4%増）、当期純利益は270百万円（前期比72.3%増）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合がございます。

以上

平成30年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成30年3月29日

上場会社名 株式会社アズ企画設計 上場取引所 東
 コード番号 3490 URL https://www.azplan.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松本 俊人
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 048 (298) 1720
 四半期報告書提出予定日 — 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 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年2月期第3四半期の業績（平成29年3月1日～平成29年11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	%
30年2月期第3四半期	3,507	—	181	—	141	—	141	—
29年2月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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
30年2月期第3四半期	201.62	—
29年2月期第3四半期	—	—

- (注) 1. 当社は、平成29年2月期第3四半期については、四半期財務諸表を作成していないため、平成29年2月期第3四半期の数値及び平成30年2月期第3四半期の対前年同四半期増減率は、記載しておりません。
2. 当社は、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。平成29年2月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益を算定しております。
3. 「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」については、潜在株式は存在するものの、当社株式は平成30年2月期第3四半期は非上場であり、期中平均株価が把握でき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	%
30年2月期第3四半期	5,012	672	13.4
29年2月期	4,417	531	12.0

(参考) 自己資本 30年2月期第3四半期 672百万円 29年2月期 531百万円

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
29年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00
30年2月期	—	0.00	—	—	—
30年2月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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. 平成30年2月期の業績予想（平成29年3月1日～平成30年2月28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	6,361	34.1	399	33.0	349	34.5	270	72.3	386.11

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。平成30年2月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 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）	30年2月期3Q	800,000株	29年2月期	800,000株
② 期末自己株式数	30年2月期3Q	100,000株	29年2月期	100,000株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年2月期3Q	700,000株	29年2月期3Q	700,000株

(注) 1. 平成29年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。平成29年2月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 四半期決算短信は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

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績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当たっての注意事項等については、添付資料P. 2「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」をご覧ください。

○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	2
(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
第3四半期累計期間	6
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報)	7

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3四半期累計期間におけるわが国経済は、政府・日本銀行の各種政策の効果により、企業収益の改善に伴う雇用・所得環境の改善が続いており、景気は緩やかな回復基調が続いております。一方で、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響及び地政学的リスクの高まりに留意する必要性があり、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界におきましては、国土交通省発表の平成29年7月1日時点の基準地価は、全国の商業地が2年連続のプラスで、住宅地も下落率が縮小する等、改善の動きが見られます。東京圏の商業地の上昇率は前年の2.7%から3.3%と拡大し、住宅地につきましても0.6%プラスで4年連続の上昇となり、都心への継続的な人口集中に加え、雇用環境の改善、再開発の進展、外国人観光客増加に伴うホテル、商業施設等の収益性の回復により不動産市況は堅調に推移いたしました。

このような状況のもと、当社は、主軸である不動産販売事業において優良な収益不動産の取得開発販売推進を継続し、一方で不動産賃貸事業、不動産管理事業で安定収益を確保してまいりました。

この結果、当第3四半期累計期間の業績として、売上高は3,507,822千円、営業利益は181,109千円、経常利益は141,685千円、四半期純利益は141,131千円となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリーシングやリノベーションを行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当第3四半期累計期間は、レジデンス13棟、店舗付きレジデンス5棟、オフィスビル1棟、介護施設1棟を売却いたしました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は2,932,885千円、セグメント利益は264,505千円となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、従来より安定的に収益を上げている貸しコンテナ、コインパーキング、その他オーナーより借り上げている中古不動産等に加え、東北での復興事業者向け宿泊施設としてのビジネスホテルの運営による収益の増加により、賃料収入等が増加いたしました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は492,661千円、セグメント利益は30,867千円となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は82,275千円、セグメント利益は25,937千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(流動資産)

当第3四半期会計期間末における流動資産の残高は3,621,705千円となり、前事業年度末に比べ291,299千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が564,030千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当第3四半期会計期間末における固定資産の残高は1,390,647千円となり、前事業年度末に比べ303,072千円増加いたしました。これは主に、東北にホテルを一棟新規開設したことにより278,691千円、神田シェアオフィス開業に係る投資により14,122千円、東陽町シェアオフィス開業に係る投資により31,427千円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債の残高は2,166,664千円となり、前事業年度末に比べ338,836千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が増加したことによるものであります。

(固定負債)

当第3四半期会計期間末における固定負債の残高は2,173,313千円となり、前事業年度末に比べ114,305千円増加いたしました。これは主に、社債が増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は672,374千円となり、前事業年度末に比べ141,229千円増加いたしました。これは主に、四半期純利益を141,131千円計上し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

平成30年2月期の業績予想につきましては、本日開示いたしました「東京証券取引所JASDAQへの上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」をご参照ください。

なお、当該業績予想につきましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき作成したものであり、実際の業績等は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

2. 四半期財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年2月28日)	当第3四半期会計期間 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,614,551	1,419,002
売掛金	49,006	42,427
販売用不動産	1,515,897	2,079,928
仕掛品	21,808	-
貯蔵品	1,039	1,706
その他	129,302	82,177
貸倒引当金	△1,199	△3,536
流動資産合計	3,330,405	3,621,705
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,046,327	1,370,952
減価償却累計額	△69,565	△109,434
建物(純額)	976,762	1,261,517
その他	194,427	115,554
減価償却累計額	△128,577	△37,416
その他(純額)	65,849	78,137
有形固定資産合計	1,042,611	1,339,655
無形固定資産	622	549
投資その他の資産		
その他	44,344	50,445
貸倒引当金	△3	△2
投資その他の資産合計	44,341	50,442
固定資産合計	1,087,575	1,390,647
資産合計	4,417,980	5,012,352

(単位:千円)

	前事業年度 (平成29年2月28日)	当第3四半期会計期間 (平成29年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,812	8,546
短期借入金	1,033,110	1,382,232
1年内返済予定の長期借入金	350,224	387,703
未払法人税等	94,347	898
賞与引当金	7,710	15,361
その他	332,623	371,924
流動負債合計	1,827,827	2,166,664
固定負債		
社債	86,200	236,600
長期借入金	1,885,370	1,829,986
資産除去債務	34,994	54,408
その他	52,443	52,319
固定負債合計	2,059,008	2,173,313
負債合計	3,886,836	4,339,978
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
資本剰余金	10,000	10,000
利益剰余金	510,708	651,839
自己株式	△20,000	△20,000
株主資本合計	530,708	671,839
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	436	534
評価・換算差額等合計	436	534
純資産合計	531,144	672,374
負債純資産合計	4,417,980	5,012,352

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)
売上高	3,507,822
売上原価	2,899,950
売上総利益	607,872
販売費及び一般管理費	426,763
営業利益	181,109
営業外収益	
受取利息	14
受取配当金	49
自動販売機収入	1,115
会費収入	1,243
その他	2,174
営業外収益合計	4,597
営業外費用	
支払利息	35,025
社債利息	780
その他	8,215
営業外費用合計	44,021
経常利益	141,685
特別利益	
固定資産売却益	86,508
特別利益合計	86,508
特別損失	
固定資産売却損	1,462
固定資産除却損	51
損害賠償金	2,722
特別損失合計	4,236
税引前四半期純利益	223,957
法人税、住民税及び事業税	41,656
法人税等調整額	41,168
法人税等合計	82,825
四半期純利益	141,131

(3) 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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期会計期間から適用しております。

(セグメント情報)

当第3四半期累計期間(自平成29年3月1日至平成29年11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	四半期損益計 算書計上額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,932,885	492,661	82,275	3,507,822	—	3,507,822
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,932,885	492,661	82,275	3,507,822	—	3,507,822
セグメント利益	264,505	30,867	25,937	321,310	△140,201	181,109

(注) 1. セグメント利益の調整額△140,201千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。

2. セグメント利益は四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。