

2019年7月10日

# 2020年2月期 第1四半期 決算補足説明資料

株式会社アズ企画設計



東証JASDAQ上場

証券コード  
3490

# INDEX

---

- |           |                |         |      |
|-----------|----------------|---------|------|
| <b>01</b> | 2020年2月期 第1四半期 | 決算概要    | P.3  |
| <b>02</b> | 2020年2月期 第1四半期 | セグメント情報 | P.7  |
| <b>03</b> | 2020年2月期       | 業績予想    | P.19 |
| <b>04</b> | 株主還元方針         |         | P.26 |
| <b>05</b> | 会社情報           |         | P.28 |

01

# 2020年2月期 第1四半期 決算概要

# 2020年2月期 第1四半期 決算ハイライト①

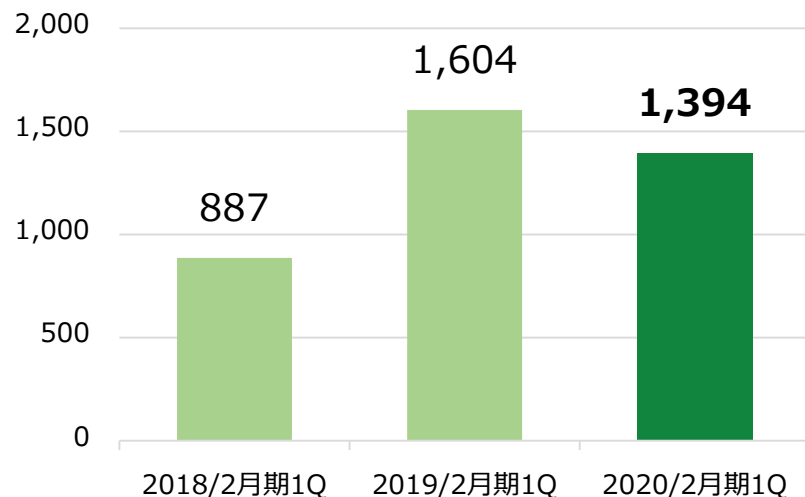
(単位：百万円)

	2018年2月期 第1四半期	2019年2月期 第1四半期	2020年2月期 第1四半期	前年同期比
売上高	887	1,604	<b>1,394</b>	△13.1%
売上総利益	236	289	<b>120</b>	△58.2%
販管費	144	212	<b>195</b>	△8.1%
営業利益	92	76	<b>△74</b>	—
経常利益	76	61	<b>△88</b>	—
当期純利益	29	32	<b>△89</b>	—
売上総利益率	26.7%	18.0%	<b>8.7%</b>	△9.3pt
営業利益率	10.4%	4.8%	<b>△5.3%</b>	△10.1pt
経常利益率	8.7%	3.8%	<b>△6.4%</b>	△10.2pt

不動産市況の変化により金融機関の一部に慎重な姿勢が見られることもあり売上高は軟調に推移。**戦略的に保有物件の入れ替えを行ったことで売上高、利益率共に減少**しているものの、全体としては、概ね計画通りに進捗している。今後も保有物件の入れ替えを継続しつつ、下期にかけて利益率の高い物件の売買を行っていく。

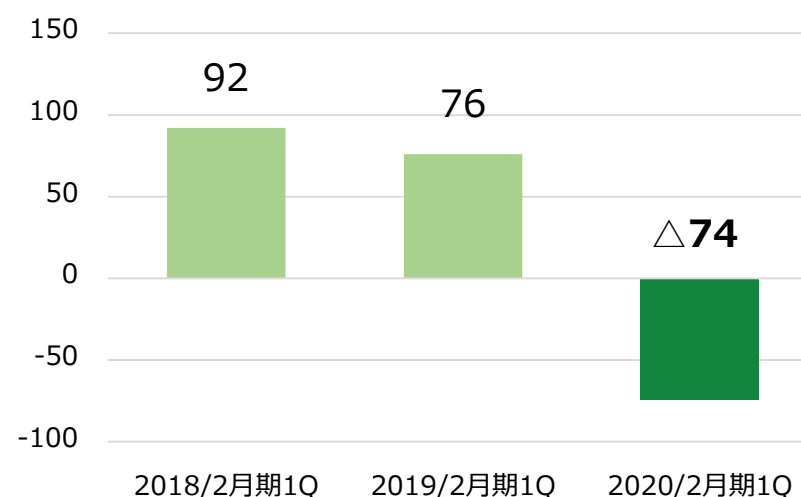
# 2020年2月期 第1四半期 決算ハイライト②

## 売上高

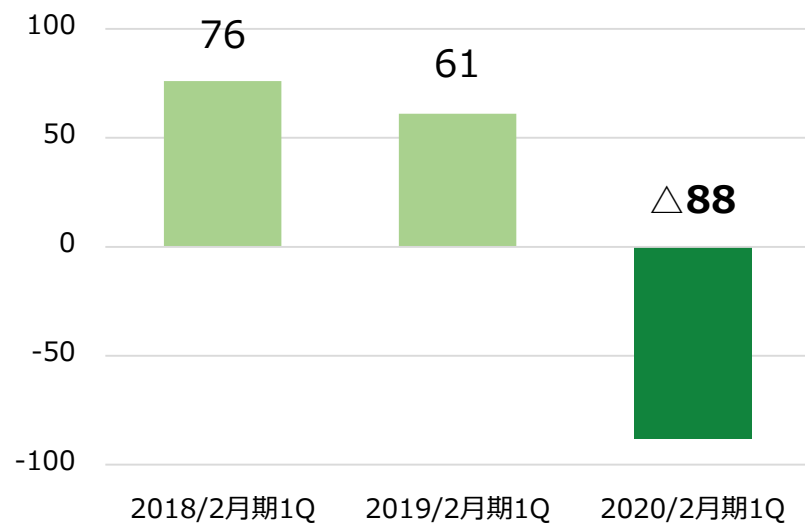


## 営業利益

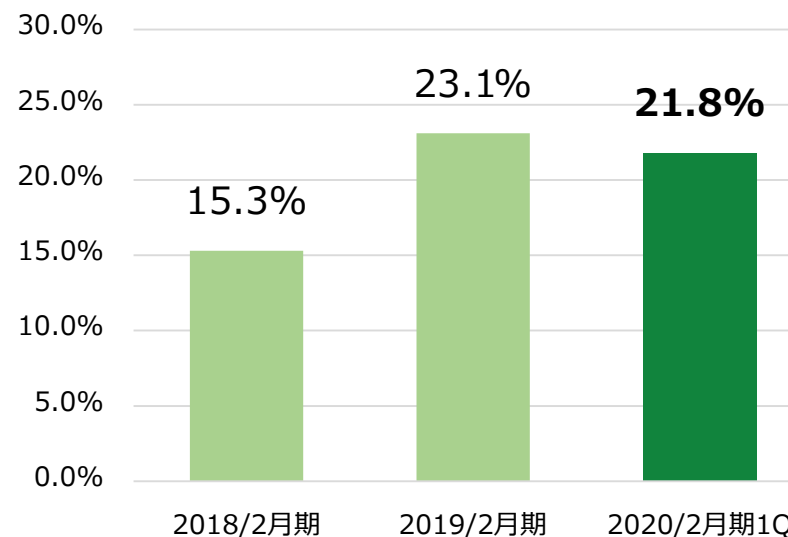
(単位：百万円)



## 経常利益



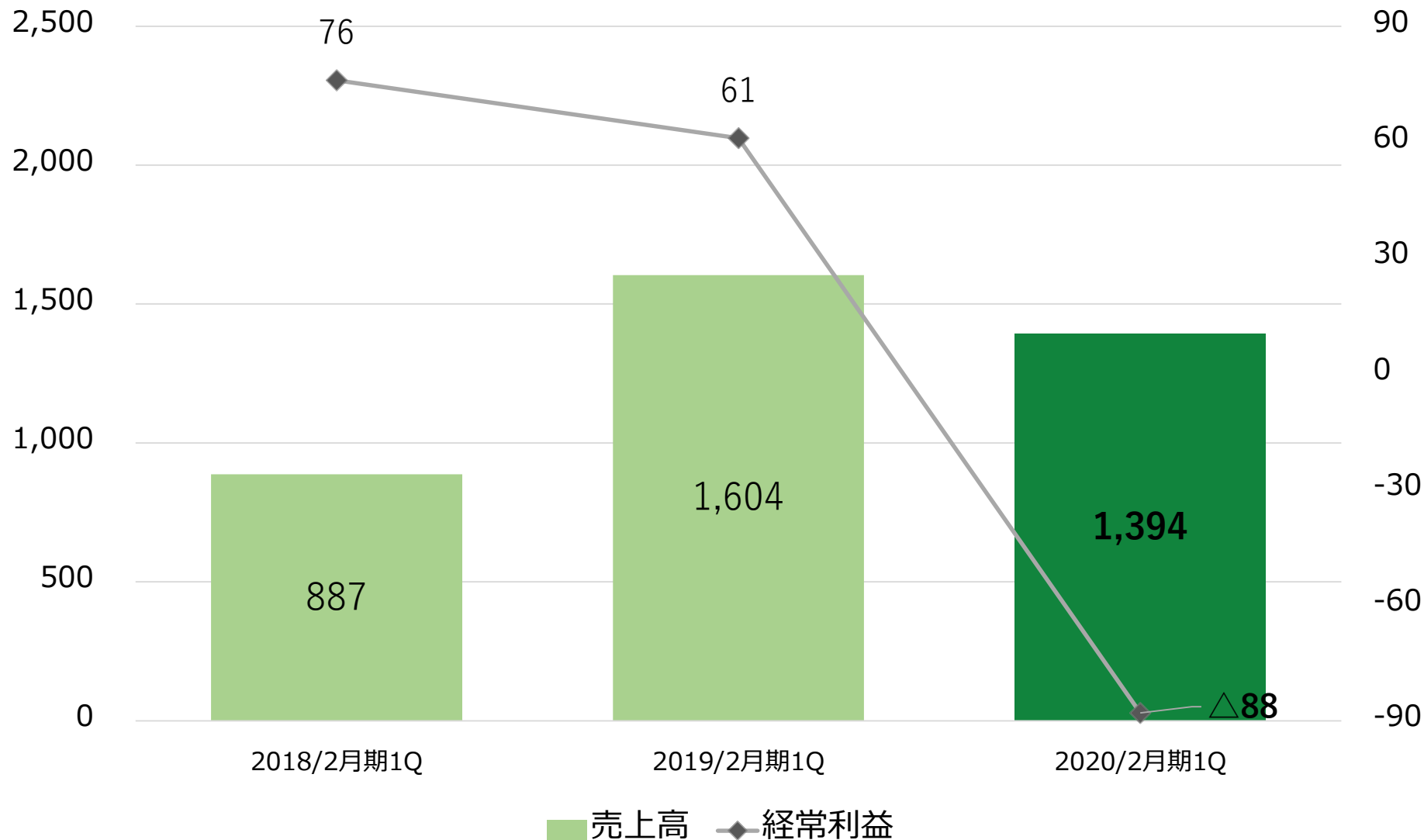
## 自己資本比率



# 2020年2月期 第1四半期 決算ハイライト③

## 業績推移（売上高・経常利益）

（単位：百万円）



02

## 2020年2月期 第1四半期 セグメント情報

# 2020年2月期 第1四半期 セグメント情報①

(単位：百万円)

	2019/2月期1Q	2020/2月期1Q	増減	増減率
<b>売上高</b>	1,604	<b>1,394</b>	△210	△13.1%
①不動産販売事業	1,396	<b>1,178</b>	△217	△15.6%
②不動産賃貸事業	170	<b>181</b>	11	6.6%
③不動産管理事業	38	<b>33</b>	△4	△11.2%
<b>営業利益</b>	76	<b>△74</b>	△151	—
①不動産販売事業	94	<b>△35</b>	△129	—
②不動産賃貸事業	31	<b>19</b>	△12	△38.9%
③不動産管理事業	9	<b>10</b>	0	6.5%
調整額 (※1)	△59	<b>△68</b>	△9	—
<b>営業利益率</b>	4.8%	<b>△5.3%</b>	△10.1pt	—
①不動産販売事業	6.8%	<b>△3.0%</b>	△9.8pt	—
②不動産賃貸事業	18.4%	<b>10.5%</b>	△7.9pt	—
③不動産管理事業	25.8%	<b>30.9%</b>	5.1pt	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用になります。

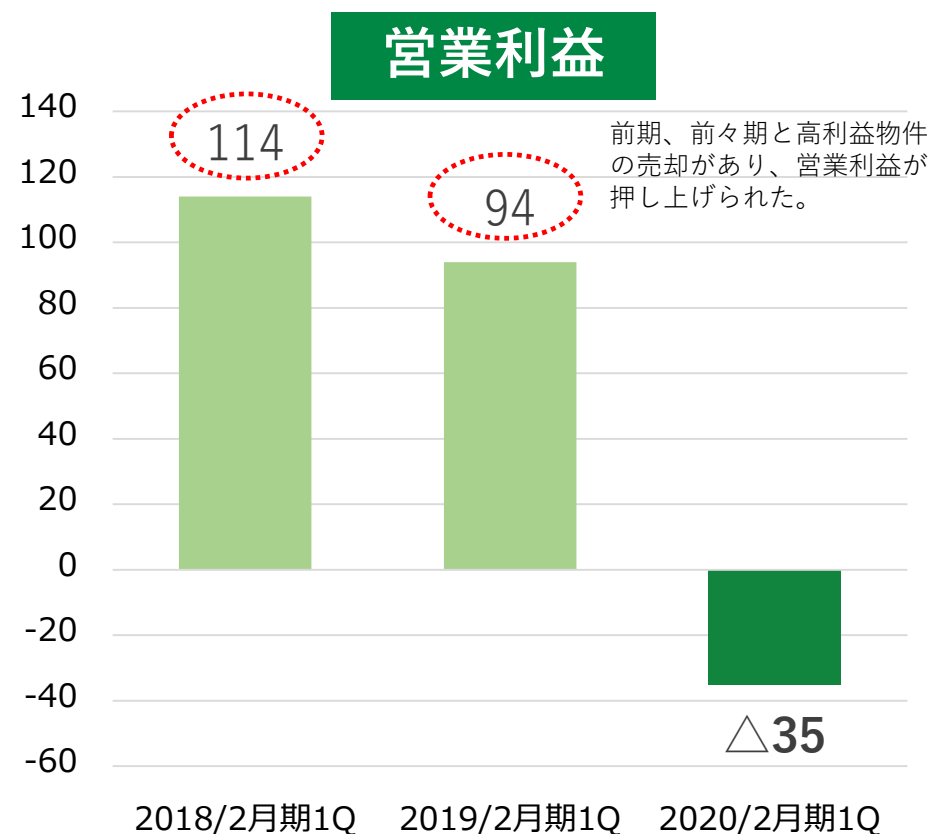
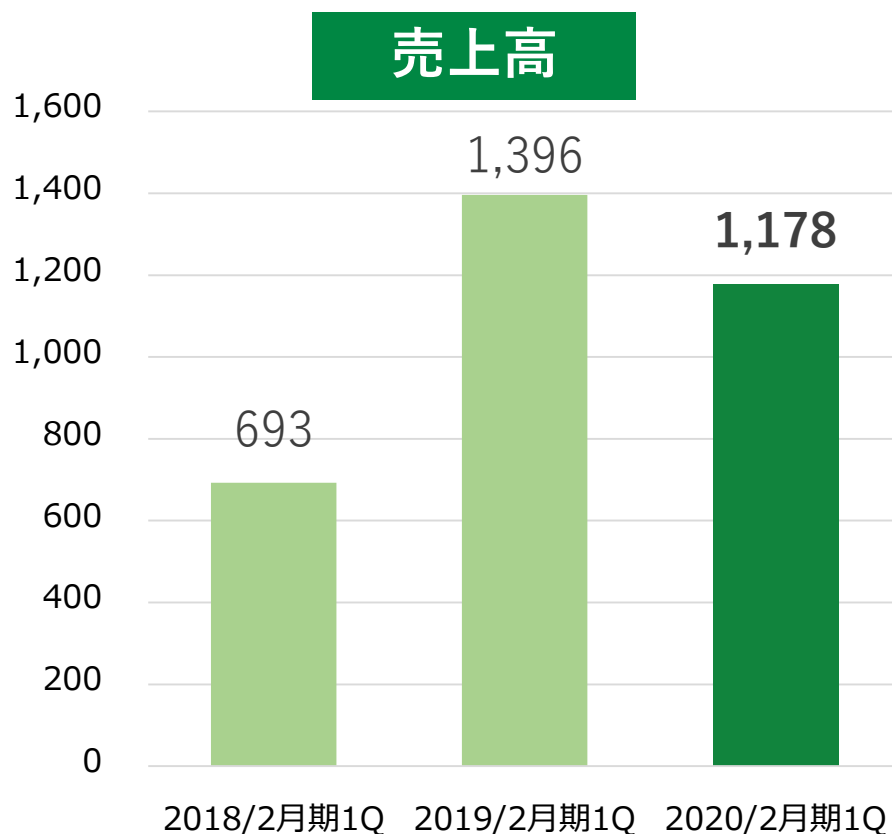


# 2020年2月期 第1四半期

# セグメント情報②

## ①不動産販売事業

(単位：百万円)



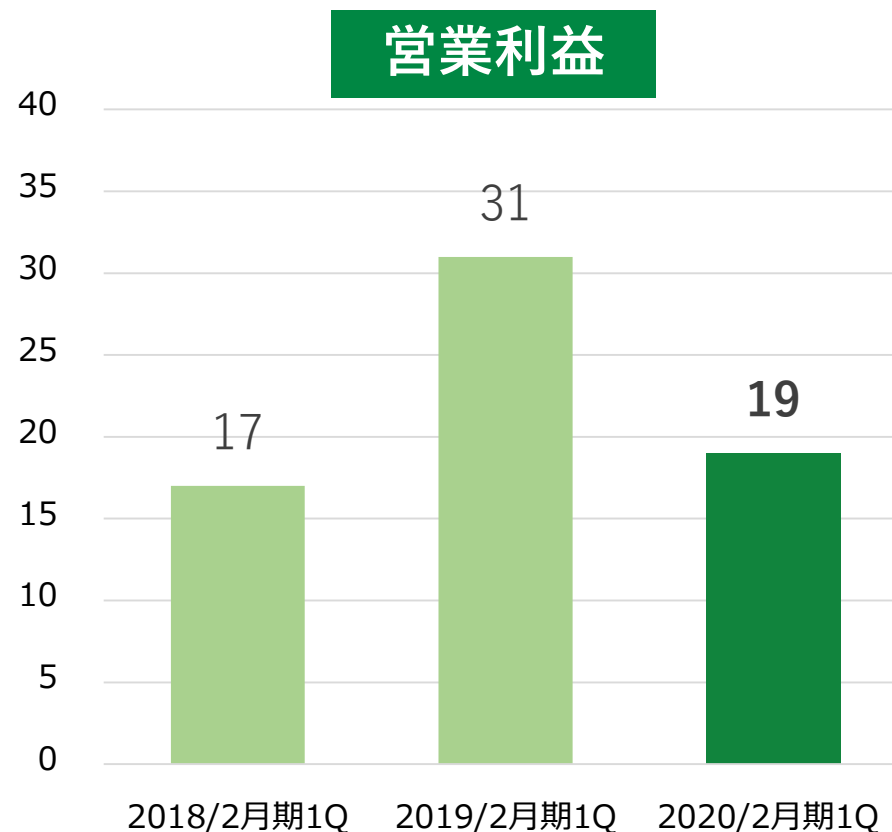
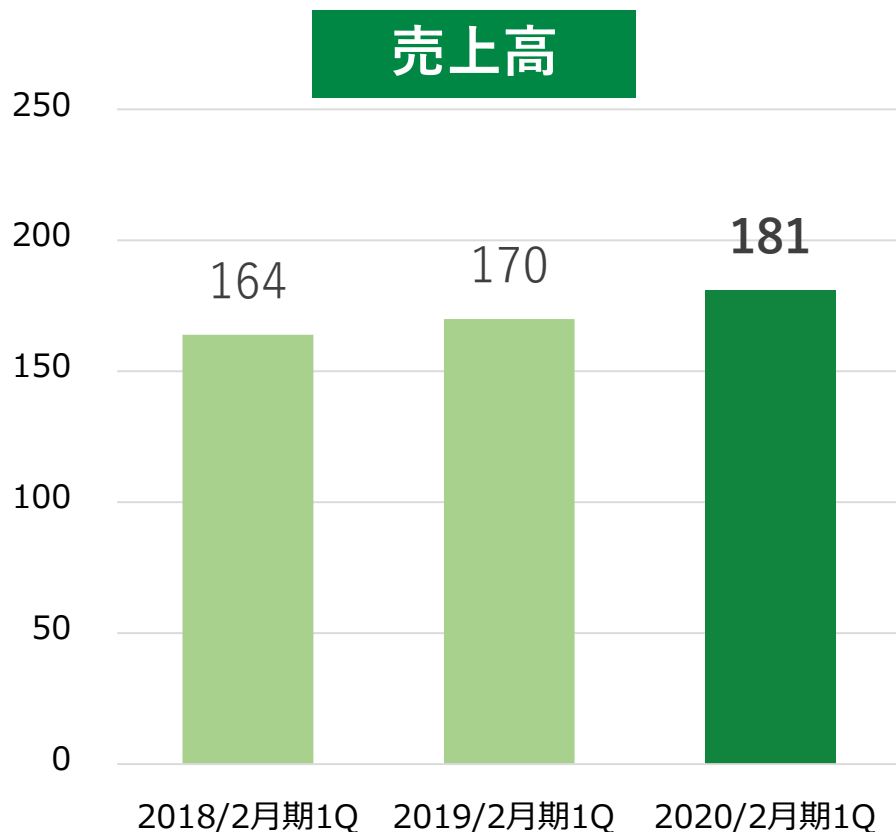
融資厳格化の影響を受けやすいサラリーマン大家層向けの低価格帯の物件を中心に売却を進めたことで売上高が減少、また、低利益率の大型物件を売却したことにより利益率も悪化することとなった。売上高は、1,178百万円（前年同期比△217百万円）、営業利益は△35百万円（前年同期比△129百万円）となった。

# 2020年2月期 第1四半期

# セグメント情報③

## ②不動産賃貸事業

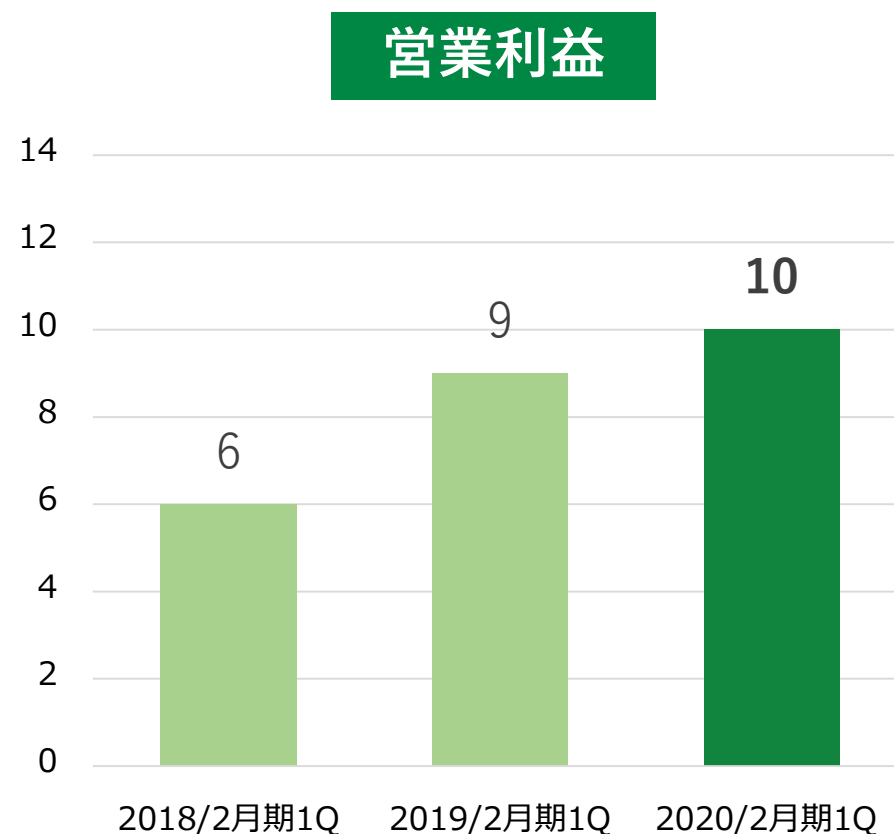
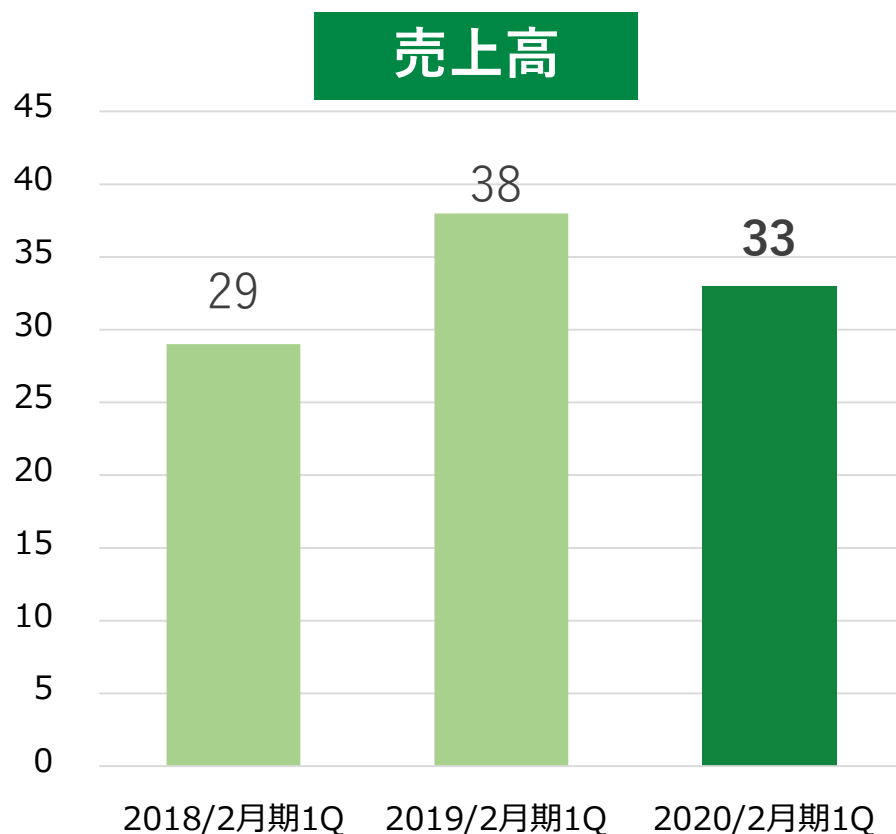
(単位：百万円)



保有物件が増えたことによる賃料収入が増えたことで売上高は181百万円（前年同期比+11百万円）と増加したものの、空室の多い物件を取得したことによる利益率の低下、東北ホテルの運営コスト増により、営業利益は19百万円（前年同期比△12百万円）となった。

## ③不動産管理事業

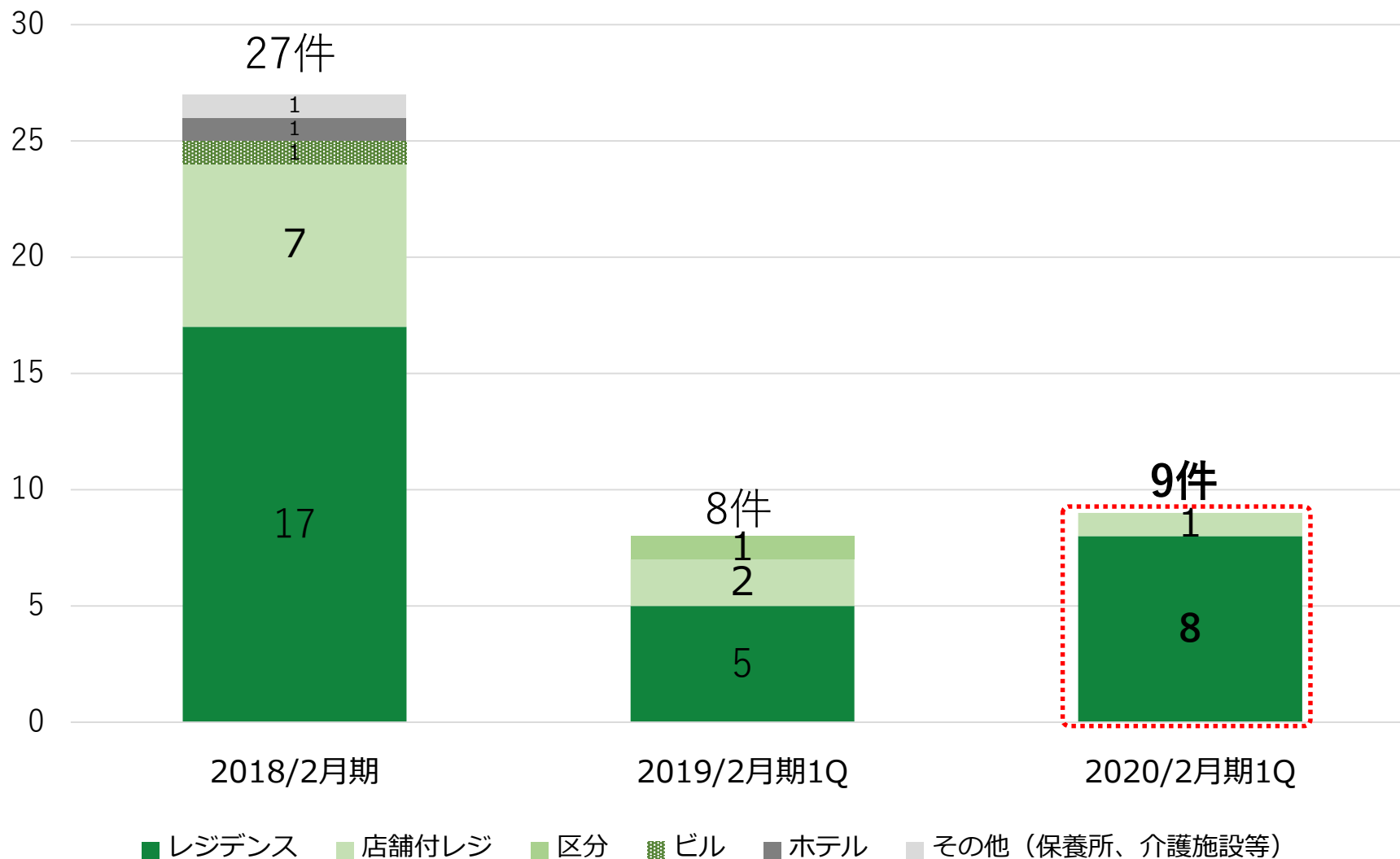
(単位：百万円)



売上高は33百万円（前年同期比△4百万円）と伸び悩んだものの、利益率の高い手数料収入により、営業利益は10百万円と微増となった。

# 2020年2月期 第1四半期 不動産販売事業の状況①

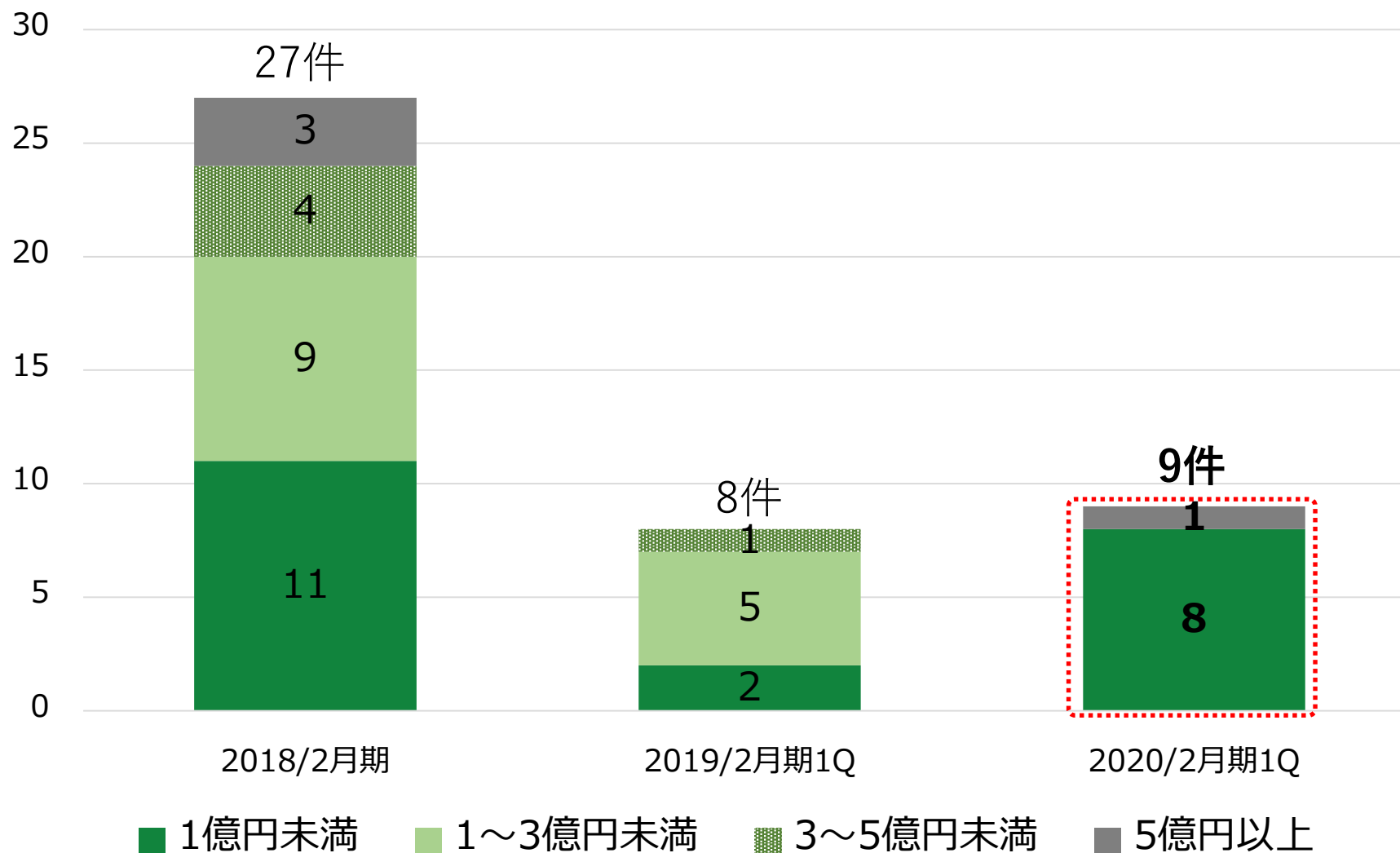
## 収益不動産の種別販売件数



2018/2期については、非上場であるため四半期開示を行っておりません。

# 2020年2月期 第1四半期 不動産販売事業の状況②

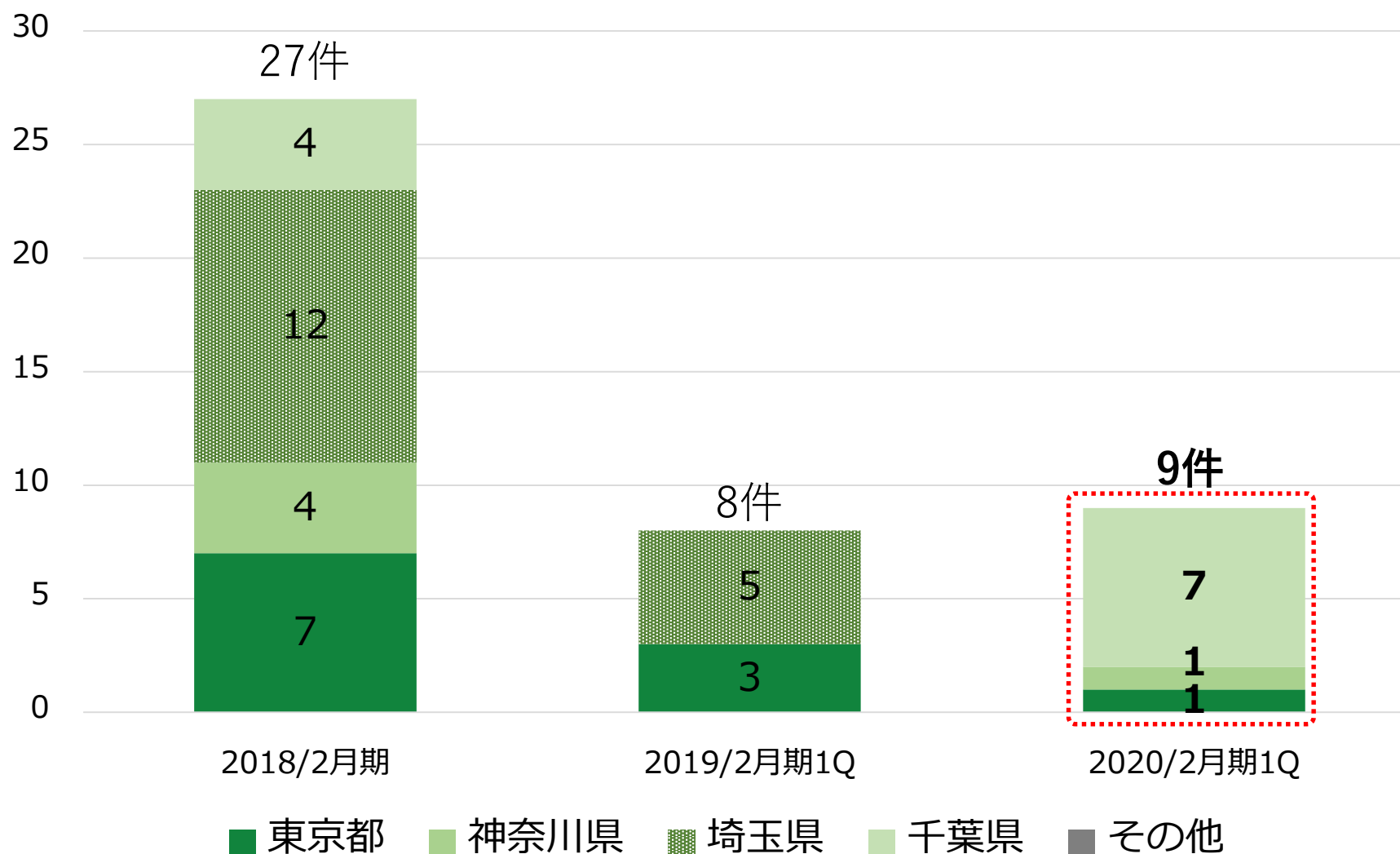
## 収益不動産の価格帯別販売件数



2018/2期については、非上場であるため四半期開示を行っておりません。

# 2020年2月期 第1四半期 不動産販売事業の状況③

## 収益不動産のエリア別販売件数

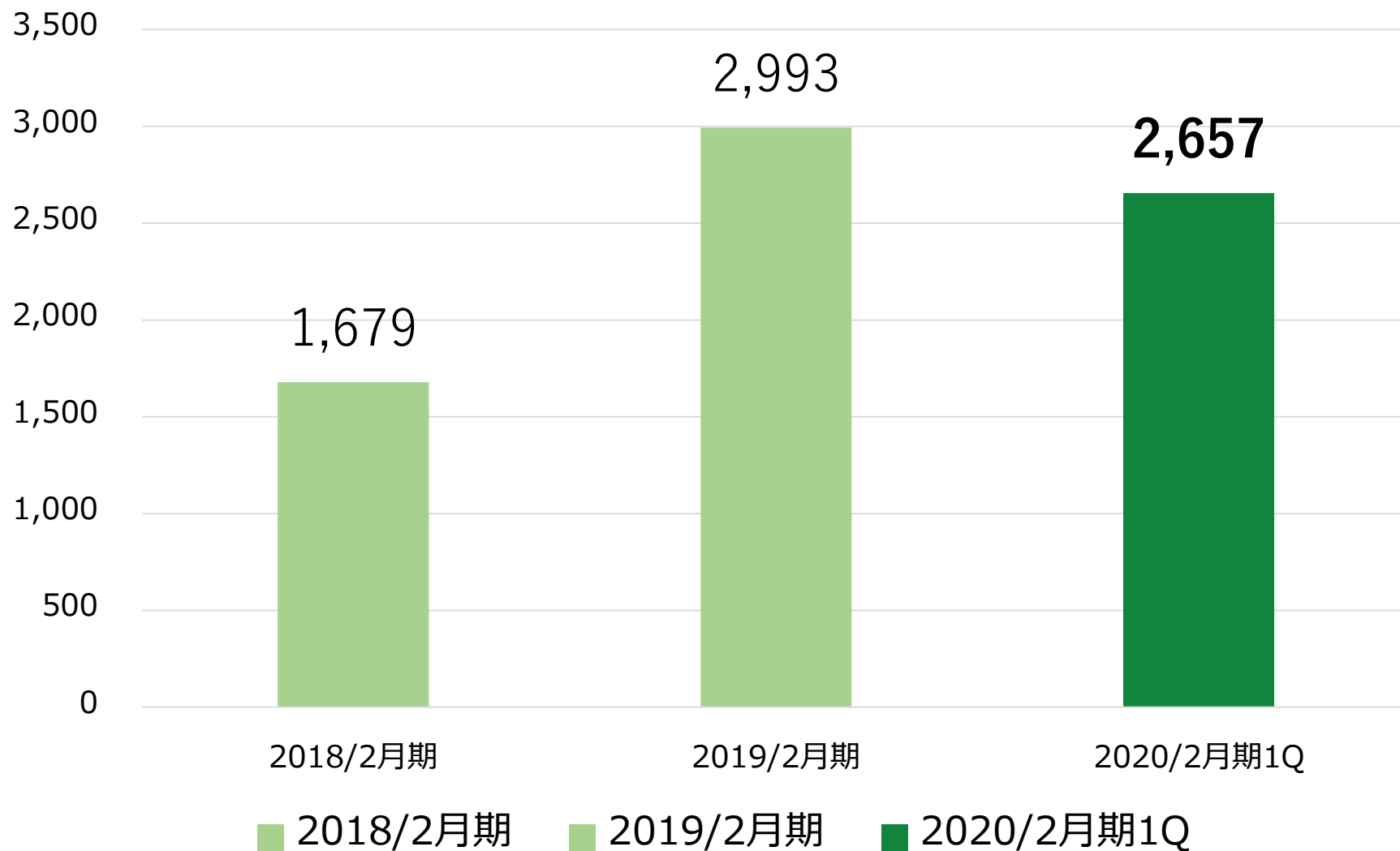


2018/2期については、非上場であるため四半期開示を行っておりません。

# 2020年2月期 第1四半期 不動産販売事業の状況④

## 販売用不動産の在庫残高推移

(単位：百万円)



# 販売費および一般管理費・営業外収益・営業外費用

(単位：百万円)

	2019/2月期1Q		2020/2月期1Q		前年同期比	
	実績	売上比	実績	売上比	増減	増減率
売上高	1,604	100%	<b>1,394</b>	100%	△210	△13.1%
売上総利益	289	18.0%	<b>120</b>	8.7%	△168	△58.2%
販売費および 一般管理費	212	13.2%	<b>195</b>	14.0%	△17	△8.1%
人件費	87	5.5%	<b>106</b>	7.6%	18	21.3%
その他	124	7.8%	<b>89</b>	6.4%	△35	△28.7%
営業利益	76	4.8%	<b>△74</b>	△5.3%	△151	—
営業外収益	1	0.1%	<b>2</b>	0.2%	0	73.3%
営業外費用	16	1.0%	<b>16</b>	1.2%	0	△0.8%
従業員数	47		56		9	



# 2020年2月期 第1四半期 B/Sサマリー①

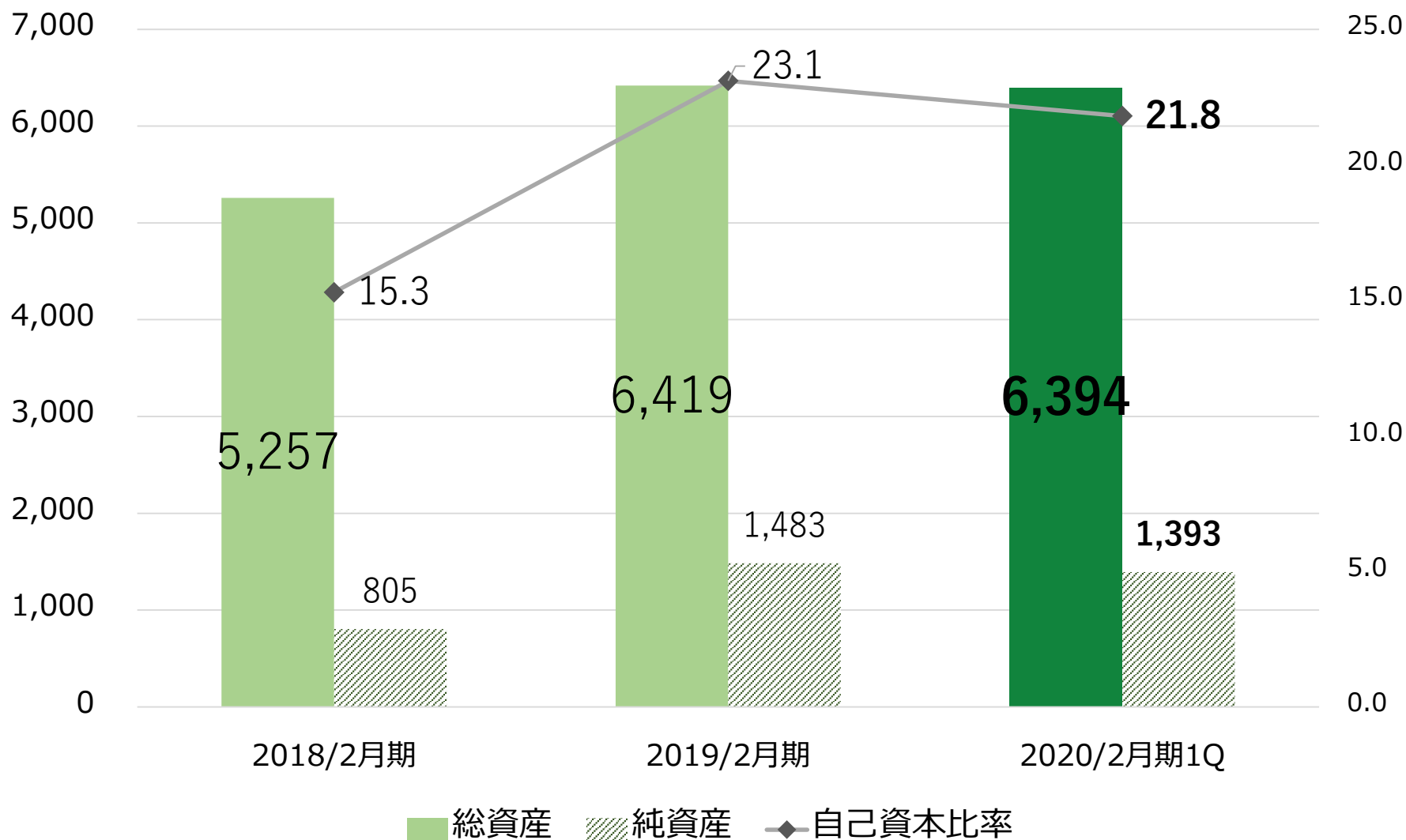
(単位：百万円)

	2019/2月期 実績	2020/2月期 1Q	増減		2019/2月期 実績	2020/2月期 1Q	増減
流動資産	4,941	<b>5,065</b>	124	流動負債	1,474	<b>1,835</b>	360
現金及び預金	1,801	<b>2,312</b>	510	短期借入金	682	<b>942</b>	260
販売用不動産	2,993	<b>2,657</b>	△336				
固定資産	1,478	<b>1,328</b>	△149	固定負債	3,461	<b>3,165</b>	△295
				社債	498	<b>639</b>	141
				長期借入金	2,859	<b>2,417</b>	△441
				【負債合計】	4,936	<b>5,000</b>	65
				【純資産合計】	1,483	<b>1,393</b>	△90
【資産合計】	6,419	<b>6,394</b>	△25	【負債・純資産合計】	6,419	<b>6,394</b>	△25
自己資本比率	23.1%	<b>21.8%</b>	△1.3pt	1株当たり純資産（円）	1,559.91	<b>1,465.39</b>	△94.52

# 2020年2月期 第1四半期 B/Sサマリー②

## 総資産・純資産・自己資本比率の推移

(単位：百万円)



03

# 2020年2月期 業績予想

# 2020年2月期 業績予想①

今期計画

(単位：百万円)

	2019年2月期 実績	2020年2月期 予想	前期比	増減率	(参考) 2018年 2月期
売上高	5,296	<b>7,826</b>	+ 2,529	+ 47.8%	6,376
営業利益	293	<b>280</b>	△13	△4.5%	400
経常利益	247	<b>215</b>	△32	△13.2%	352
当期純利益	198	<b>145</b>	△53	△26.9%	274
営業利益率	5.5%	<b>3.6%</b>	△2.0pt	—	6.3%
経常利益率	4.7%	<b>2.8%</b>	△1.9pt	—	5.5%
EPS (円)	215.68	<b>152.60</b>	△63.08	—	391.48

10月に控える消費増税の影響など外部要因については不透明な要素が多いものの、2Qまでは引き続き在庫の入れ替えを中心に進めていく。

# 2020年2月期 業績予想②

進捗状況

(単位：百万円)

	2019年2月期 実績	2020年2月期 予想	2020/2月期 第1Q実績	
			実績	進捗率
売上高	5,296	7,826	1,394	17.8%
営業利益	293	280	△74	—
経常利益	247	215	△88	—
当期純利益	198	145	△89	—
営業利益率	5.5%	3.6%	△5.3%	—
経常利益率	4.7%	2.8%	△6.4%	—
EPS (円)	215.68	152.60	△94.53	—

# 2020年2月期 業績予想③

セグメント別

(単位：百万円)

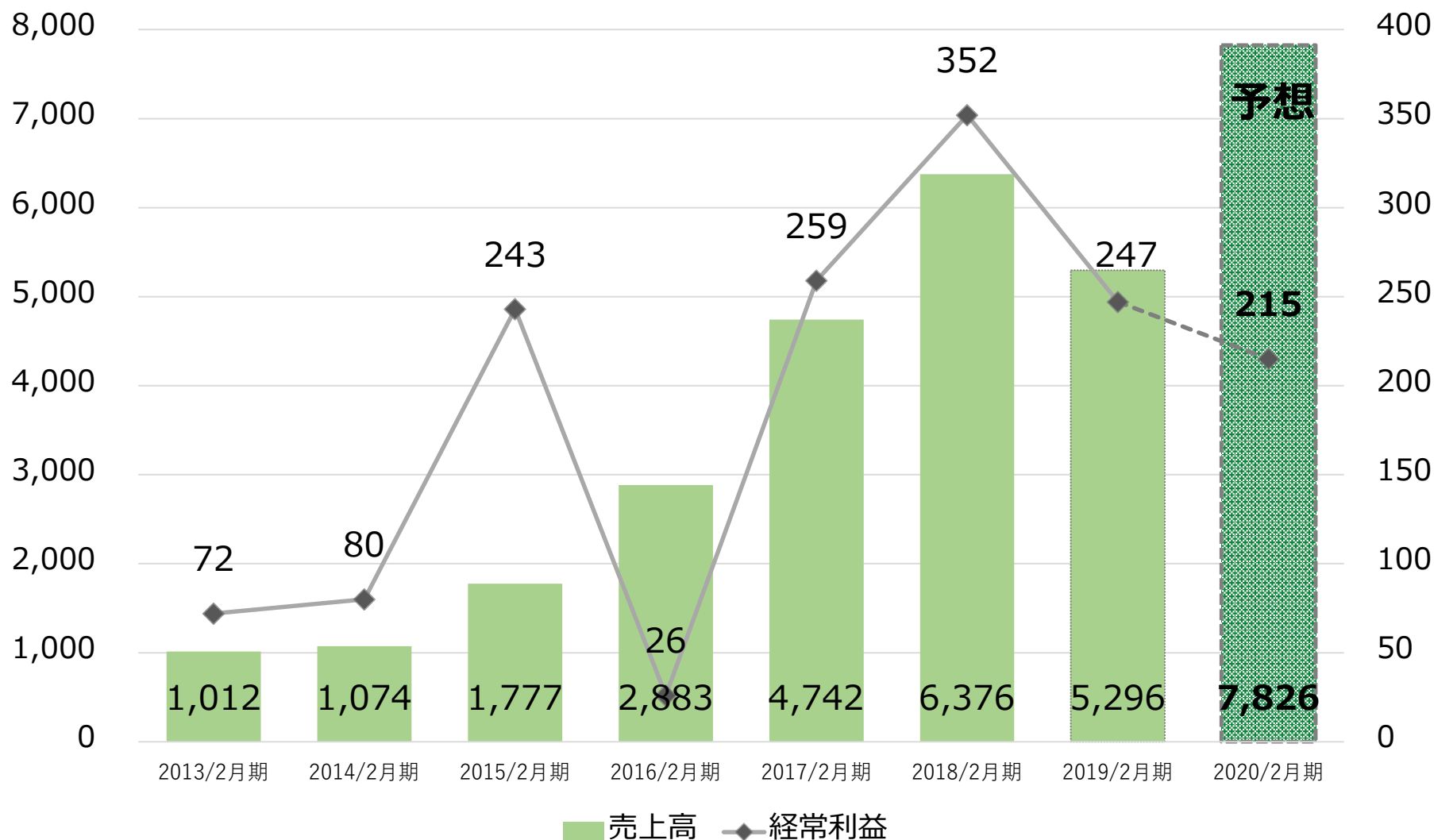
セグメント別	2019/2月期	2020/2月期	増減	増減率
<b>売上高</b>	5,296	<b>7,826</b>	2,529	47.8%
①不動産販売事業	4,456	<b>6,902</b>	2,445	54.9%
②不動産賃貸事業	689	<b>762</b>	72	10.6%
③不動産管理事業	150	<b>161</b>	11	7.4%
<b>営業利益</b>	293	<b>280</b>	△13	△4.5%
①不動産販売事業	395	<b>335</b>	△60	△15.2%
②不動産賃貸事業	100	<b>155</b>	54	54.7%
③不動産管理事業	33	<b>45</b>	11	34.9%
調整額（※1）	△236	<b>△255</b>	△19	—
<b>営業利益率</b>	5.5%	<b>3.6%</b>	△2.0pt	—
①不動産販売事業	8.9%	<b>4.9%</b>	△4.0pt	—
②不動産賃貸事業	14.6%	<b>20.4%</b>	5.8pt	—
③不動産管理事業	22.4%	<b>28.1%</b>	5.7pt	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用になります。

# 2020年2月期 業績予想④

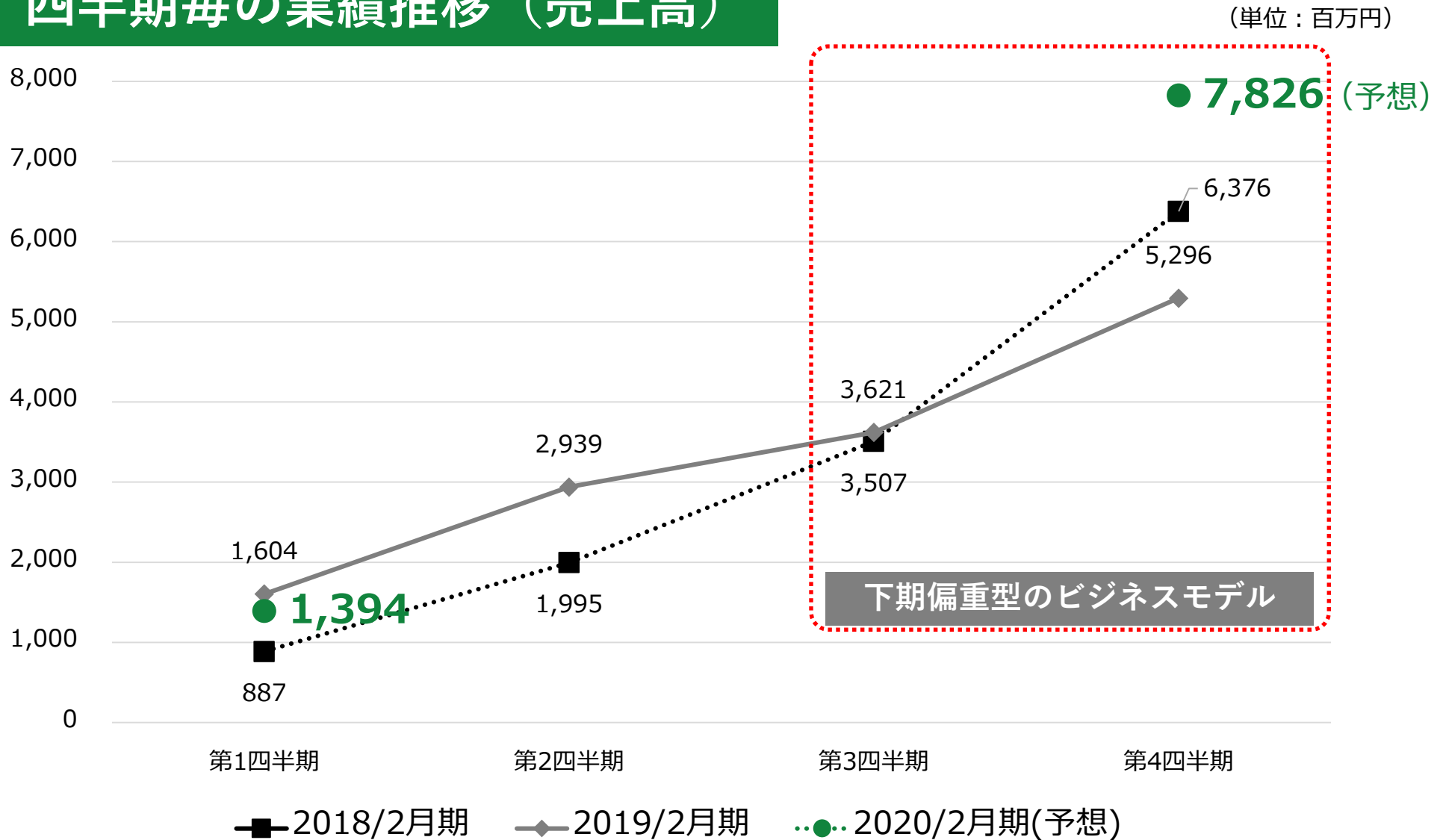
## 業績推移・予想（売上高・経常利益）

（単位：百万円）



# 2020年2月期 業績予想⑤

## 四半期毎の業績推移（売上高）

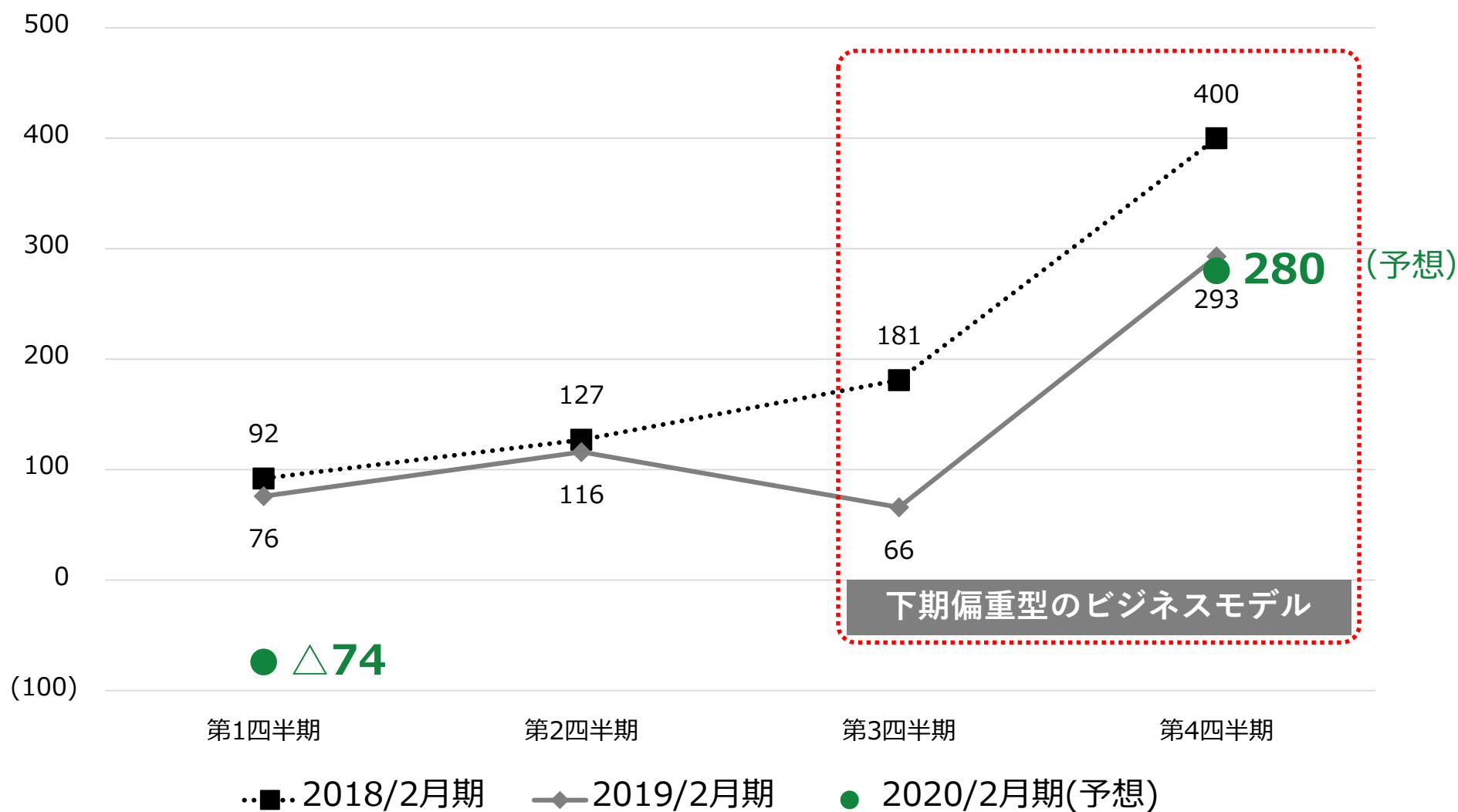




# 2020年2月期 業績予想⑥

## 四半期毎の業績推移（営業利益）

（単位：百万円）



04

## 株主還元方針

# 株主還元方針

## 株主還元の基本方針

自己資本比率25～30%以上で、配当を実施することを検討いたします（2019年2月期実績：23.1%）。なお、当社は、上場後間もなく、財務基盤も盤石とまではいえないため、当面は、**内部留保**とさせていただきますと考えております。

## 株主優待制度

毎年2月末の株主の皆様を対象に「**株主優待制度**」を導入しております。詳細については、「アズ企画設計 プレミアム株主優待制度」をご参照ください。

ホームページ：<https://azplan.premium-yutaiclub.jp/>

アズ企画設計  
アズ企画設計プレミアム優待倶楽部  
1,000種類以上の優待商品からポイントと交換！

優待商品の一例をご紹介します

※写真はイメージです。また、優待商品は変更になる場合がございます。

**20,000 point ~ (1,000株~) の対象優待商品例**

心臓クマ 塩焼きローストヒレももコース1品	＜おまかせワゴン＞ おまかせワゴン	ポイルタラバ刺身 1.4kg	豊田屋コシヒカリ 15kg×3袋
--------------------------	----------------------	----------------	------------------

**15,000 point ~ (800株~999株) の対象優待商品例**

＜おまかせコース＞ 高級美濃焼 42 クラシック カー セット 1500-9760 (標準セット)	＜おまかせコース＞ 高級美濃焼 42 クラシック カー セット 1500-9760 (標準セット)	新選組産地産 5kg×1袋	赤肉美濃コース / パウチ美濃産 計 800g
---	---	---------------	----------------------------

**12,000 point ~ (700株~799株) の対象優待商品例**

＜おまかせコース＞ ポルポト 1500-9760 (標準セット)	＜おまかせコース＞ ポルポト 1500-9760 (標準セット)	＜おまかせコース＞ ポルポト 1500-9760 (標準セット)	＜おまかせコース＞ ポルポト 1500-9760 (標準セット)
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

05

# 会社情報

# 会社情報

社名	株式会社アズ企画設計
所在地	本 社：埼玉県川口市戸塚2-12-20 東京支社：東京都千代田区内神田2-8-4 山田ビル3F
創業	1989年4月
代表者	松本 俊人
資本金	170,608,800円（2019年2月末現在）
発行済株式総数	951,000株（2019年2月末現在）
上場日	2018年3月29日
市場	東証JASDAQスタンダード（証券コード：3490）
決算月	2月
企業理念	空室のない元気な街を創る
ホームページ	<a href="https://www.azplan.co.jp/">https://www.azplan.co.jp/</a>

# 株式の状況（2019年2月28日現在）

発行済株式総数	951,000株
株主数	849名

所有株数分布	
1单元未満	51
1单元以上	638
5单元以上	74
10单元以上	75
50单元以上	7
100单元以上	2
1,000单元以上	2
合計	849

大株主上位			
順位	株主名	所有株式数	持株比率
1	松本 俊人	430,000	45.21
2	合同会社ヒトプラン 代表社員 松本 俊人	200,000	21.03
3	古井 力	12,500	1.31
4	清田 貴臣	10,000	1.05
5	重村 尚史	9,000	0.94
6	中川 修一郎	7,000	0.73
7	巖 希哲	5,800	0.60
8	茅野 泰士	5,300	0.55
9	藤原 真市	5,100	0.53
10	植竹 勝治	5,000	0.52

# 本資料取り扱い上の注意

- ・本資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としたものであり、投資の勧誘を目的としたものではありません。  
実際の投資に際しては、ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。
- ・本資料にて開示されているデータや将来予測は、本資料の発表日現在の判断や入手可能な情報に基づき、当社が判断した内容であり、潜在的风险および不確実性が含まれております。これらの目標や予想の達成および将来の業績を保証するものではありません。
- ・これらの情報は、今後予告なしに変更されることがあります。
- ・本資料公表時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは完了しておりません。
- ・本情報および資料の利用は、他の方法により入手された情報とも照合確認し、利用者の判断によって行って下さいようお願いいたします。
- ・本資料利用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。
- ・いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。

IRについてのお問い合わせ  
株式会社アズ企画設計 経営企画室

HP:<https://www.azplan.co.jp/>  
Mail : [ir\\_infomation@azplan.co.jp](mailto:ir_infomation@azplan.co.jp)