



2024年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年10月10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) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 松本 俊人
問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 03-6256-0840
四半期報告書提出予定日 2023年10月11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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期第2四半期の業績 (2023年3月1日～2023年8月31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2月期第2四半期	2,478	72.8	△122	—	△239	—	148	—
2023年2月期第2四半期	1,434	△51.9	△262	—	△318	—	△217	—

	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
2024年2月期第2四半期	146.03	142.12
2023年2月期第2四半期	△227.33	—

(注) 2023年2月期第2四半期累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失である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2月期第2四半期	12,035	1,876	15.6
2023年2月期	9,073	1,474	16.3

(参考) 自己資本 2024年2月期第2四半期 1,876百万円 2023年2月期 1,474百万円

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2月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2024年2月期	—	0.00	—	—	—
2024年2月期(予想)	—	—	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 当社は定款において第2四半期末日及び期末日を基準日と定めておりますが、現時点では期末基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2024年2月期の業績予想 (2023年3月1日～2024年2月29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	11,892	26.9	648	31.0	503	44.4	666	35.1	672.20

(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：有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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2月期2Q	1,110,000株	2023年2月期	957,500株
② 期末自己株式数	2024年2月期2Q	111株	2023年2月期	67株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年2月期2Q	1,013,837株	2023年2月期2Q	957,433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、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. 3「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。

(四半期決算補足説明資料及び四半期決算説明会内容の入手方法)

四半期決算補足説明資料はT D n e tで同日開示しています。四半期決算説明会内容については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○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	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2四半期累計期間	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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(収益認識関係)	10

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(2023年3月1日～2023年8月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行等により、社会活動が徐々に正常化し、緩やかに回復しつつあります。一方で、ウクライナ情勢の長期化に伴うエネルギーや原材料価格の高騰、欧米における金融不安、国内では物価高や日本銀行による金融緩和の縮小懸念などもあり、先行きの不透明感は増しており、引き続き経済動向に注意する必要があります。

当社の属する不動産業界においては、金融緩和が継続していることや円安を背景に、国内外投資家の国内不動産への投資マインドは向上しており需要は底堅く推移しております。

このような事業環境下におきまして当社は、一棟マンションを中心としつつも、一棟オフィスやプレミアムマンション(高級区分マンション)、区分オフィスなど多様な物件種別の取り扱いを目指して積極的に仕入営業を進めました。主要事業である不動産販売事業においては、5件の販売が進むとともに仕入も進み、過去最高となる販売用不動産残高となりました。また、不動産賃貸事業において保有していた岩手県内のホテル3棟の譲渡も完了しております。

この結果、当第2四半期累計期間の業績として、売上高は2,478,340千円(前年同期比72.8%増)、営業損失は122,608千円(前年同四半期は営業損失262,547千円)、経常損失は239,415千円(前年同四半期は経常損失318,484千円)、四半期純利益は148,052千円(前年同四半期は四半期純損失217,652千円)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ノベーションやリーシング(賃貸募集業務)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。また、近年では当社で土地を購入して建物を企画する不動産開発事業や、需要の高い都心のペントハウスを取扱うプレミアムマンション(高級区分マンション)事業など、取組みの幅が広がっています。当第2四半期累計期間は、レジデンス4棟、店舗1棟を売却いたしました。その結果、当第2四半期累計期間における売上高は2,067,458千円(前年同期比88.4%増)、セグメント損失は28,197千円(前年同四半期はセグメント損失173,695千円)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、事業用・居住用サブリースに加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。また、直近インバウンド需要の回復が見られる民泊施設による収益獲得にも努めてまいりました。その結果、当第2四半期累計期間における売上高は296,222千円(前年同期比30.0%増)、セグメント利益は20,478千円(前年同四半期はセグメント損失18,354千円)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2四半期累計期間における売上高は114,659千円(前年同期比5.3%増)、セグメント利益は29,162千円(同36.3%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は11,232,445千円となり、前事業年度末に比べ2,937,660千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が3,524,549千円増加したものの、現金及び預金が642,625千円減少したことによるものであります。固定資産は802,610千円となり、前事業年度末に比べ23,628千円増加いたしました。これは主に、東京本社の移転に伴う投資により58,980千円増加したことと、減価償却費を35,069千円計上したことによるものであります。

この結果、総資産は、12,035,056千円となり、前事業年度末に比べ2,961,288千円増加いたしました。

（負債）

当第2四半期会計期間末における流動負債は5,615,077千円となり、前事業年度末に比べ3,048,714千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が2,184,513千円増加したことによるものであります。固定負債は4,543,377千円となり、前事業年度末に比べ489,404千円減少いたしました。これは主に、長期借入金479,205千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は、10,158,454千円となり、前事業年度末に比べ2,559,310千円増加いたしました。

（純資産）

当第2四半期会計期間末における純資産合計は1,876,601千円となり、前事業年度末に比べ401,978千円増加いたしました。これは主に、新株予約権の行使により資本金が126,313千円、資本剰余金が126,313千円増加したことと、四半期純利益を148,052千円計上したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は15.6%（前事業年度末は16.3%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間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1,020,732千円減少し、2,007,593千円となりました。

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）

営業活動の結果使用した資金は3,720,013千円となりました（前年同期は5,004,964千円の使用）。

これは主に、税引前四半期純利益213,310千円を計上したものの、固定資産売却益が452,725千円及び棚卸資産の増加額3,591,360千円が生じたこと等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）

投資活動の結果使用した資金は511,960千円となりました（前年同期は121,103千円の使用）。

これは主に、定期預金の預入による支出379,300千円及び敷金の差入による支出68,445千円が生じたこと等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）

財務活動の結果獲得した資金は3,211,241千円となりました（前年同期は4,696,037千円の獲得）。

これは主に、新株予約権の行使による株式の発行による収入250,100千円、長期借入れによる収入2,078,000千円、及び短期借入金の純増加額2,184,513千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出1,211,423千円、及び社債の償還による支出89,000千円が生じたこと等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

2023年4月12日に発表しました通期の業績予想につきましては、現時点において変更はありません。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

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2月28日)	当第2四半期会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,559,875	2,917,250
売掛金	19,516	22,575
販売用不動産	3,335,889	6,860,439
仕掛販売用不動産	1,209,835	1,276,865
仕掛品	4	14
貯蔵品	2,813	2,583
その他	169,375	155,575
貸倒引当金	△2,525	△2,857
流動資産合計	8,294,785	11,232,445
固定資産		
有形固定資産		
建物	854,228	668,060
減価償却累計額	△383,685	△184,026
建物(純額)	470,542	484,033
その他	94,512	86,426
減価償却累計額	△76,473	△56,613
その他(純額)	18,039	29,813
有形固定資産合計	488,582	513,846
無形固定資産	3,286	2,803
投資その他の資産	287,114	285,960
固定資産合計	778,982	802,610
資産合計	9,073,767	12,035,056

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当第2四半期会計期間 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	50,698	33,278
短期借入金	887,086	3,071,600
1年内返済予定の長期借入金	552,048	1,897,830
未払法人税等	20,491	4,156
賞与引当金	15,211	12,613
株主優待引当金	5,137	7,110
資産除去債務	31,137	23,000
その他	1,004,551	565,487
流動負債合計	2,566,362	5,615,077
固定負債		
社債	251,000	182,000
長期借入金	4,662,182	4,182,977
資産除去債務	37,190	54,081
その他	82,409	124,318
固定負債合計	5,032,782	4,543,377
負債合計	7,599,144	10,158,454
純資産の部		
株主資本		
資本金	171,232	297,546
資本剰余金	329,952	456,266
利益剰余金	973,645	1,121,697
自己株式	△207	△290
株主資本合計	1,474,623	1,875,219
新株予約権	—	1,382
純資産合計	1,474,623	1,876,601
負債純資産合計	9,073,767	12,035,056

(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3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
売上高	1,434,008	2,478,340
売上原価	1,201,370	2,105,220
売上総利益	232,638	373,120
販売費及び一般管理費	495,185	495,728
営業損失(△)	△262,547	△122,608
営業外収益		
受取利息	23	90
受取配当金	57	5
受取手数料	800	860
投資有価証券売却益	1,256	—
その他	416	821
営業外収益合計	2,555	1,777
営業外費用		
支払利息	23,846	49,695
社債利息	1,093	1,007
支払手数料	31,638	65,749
その他	1,912	2,131
営業外費用合計	58,491	118,583
経常損失(△)	△318,484	△239,415
特別利益		
固定資産売却益	—	452,725
特別利益合計	—	452,725
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△318,484	213,310
法人税、住民税及び事業税	452	276
法人税等調整額	△101,284	64,981
法人税等合計	△100,831	65,257
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△217,652	148,052

(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3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31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又は税引前四半期純損失 (△)	△318,484	213,310
減価償却費	10,204	35,069
固定資産売却益	—	△452,725
長期前払費用償却額	2,715	5,784
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,256	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,325	△2,597
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△351	332
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△3,329	1,972
受取利息及び受取配当金	△81	△95
支払利息	24,940	50,702
売上債権の増減額 (△は増加)	29,322	△3,058
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,486,458	△3,591,360
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,981	△17,419
前渡金の増減額 (△は増加)	△195,361	56,005
未払金の増減額 (△は減少)	△33,082	1,255
未消費税等の増減額 (△は増加)	△18,294	△12,078
預り金の増減額 (△は減少)	20,972	25,727
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	56,624	42,615
その他の資産の増減額 (△は増加)	△2,695	20,423
その他の負債の増減額 (△は減少)	91,425	△15,143
小計	△4,837,845	△3,641,278
利息及び配当金の受取額	81	624
利息の支払額	△31,351	△62,747
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△135,848	△16,611
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,004,964	△3,720,013
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△57,000	△379,300
定期預金の払戻による収入	—	1,200
有形固定資産の取得による支出	△65,670	△7,238
貸付けによる支出	—	△36,000
投資有価証券の売却による収入	2,145	—
敷金の差入による支出	—	△68,445
資産除去債務の履行による支出	—	△21,100
保険積立金の積立による支出	△531	△534
その他	△47	△542
投資活動によるキャッシュ・フロー	△121,103	△511,960
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)	1,899,089	2,184,513
長期借入れによる収入	3,600,930	2,078,000
長期借入金の返済による支出	△699,133	△1,211,423
社債の償還による支出	△104,000	△89,000
リース債務の返済による支出	△849	△691
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	250,100
新株予約権の発行による収入	—	3,909
自己株式の取得による支出	—	△83
その他	—	△4,083
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,696,037	3,211,241
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△430,030	△1,020,732
現金及び現金同等物の期首残高	2,132,346	3,028,325
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,702,315	2,007,593

（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）

当社は、2023年3月24日付発行の第3回新株予約権の行使に伴う新株の発行による払込みを受け、資本金及び資本剰余金がそれぞれ126,313千円増加しております。

この結果、当第2四半期会計期間末において、資本金が297,546千円、資本剰余金が456,266千円になっております。

（会計方針の変更）

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、この会計方針の変更による四半期財務諸表への影響はありません。

（追加情報）

前事業年度の有価証券報告書の（重要な会計上の見積り）に記載しました新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年8月31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	1,097,351	227,791	108,865	1,434,008	—	1,434,008
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,097,351	227,791	108,865	1,434,008	—	1,434,008
セグメント利益又は損失(△)	△173,695	△18,354	21,389	△170,661	△91,886	△262,547

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△91,886千円は、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. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業損失と調整を行っております。

II 当第2四半期累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	2,067,458	296,222	114,659	2,478,340	—	2,478,340
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,067,458	296,222	114,659	2,478,340	—	2,478,340
セグメント利益又は損失(△)	△28,197	20,478	29,162	21,442	△144,051	△122,608

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△144,051千円は、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. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業損失と調整を行っております。

(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

前第2四半期累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	
収益不動産売買	1,068,597	—	—	1,068,597
その他	28,754	36,083	108,865	173,703
顧客との契約から生じる収益	1,097,351	36,083	108,865	1,242,300
その他の収益	—	191,708	—	191,708
外部顧客への売上高	1,097,351	227,791	108,865	1,434,008

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。

当第2四半期累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	
収益不動産売買	2,060,246	—	—	2,060,246
その他	7,211	56,358	114,659	178,229
顧客との契約から生じる収益	2,067,458	56,358	114,659	2,238,476
その他の収益	—	239,863	—	239,863
外部顧客への売上高	2,067,458	296,222	114,659	2,478,340

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。