

空室のない元気な街を創る



株式会社 **アズ企画設計**

JASDAQ 証券コード：3490

2019年2月期第1四半期

決算補足説明資料

2018年7月10日



主に東京、埼玉、千葉、神奈川エリアを中心として、
「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産管理事業」を展開

不動産販売事業

- ① 収益不動産売買領域
- ② ビジネスホテル再生売買領域

不動産賃貸事業

- ① 不動産賃貸領域
- ② 空間再生領域
- ③ ビジネスホテル領域

不動産管理事業

- ① 不動産管理仲介領域
- ② 建築リフォーム領域
- ③ 不動産管理付帯領域

(注)当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

- 3月29日 東証ジャスダック市場に上場
 - 市場調達による財務基盤強化と認知度の拡大
- 不動産販売事業が牽引し、前期比で増収
 - 当社業績は下期偏重傾向で、1Qは概ね想定通りに推移
- 仕入れ部門においては、順調な仕入活動を継続

- 当社業績は、下期偏重の傾向あり。前期1Q比較では、売上高は不動産販売事業売上の増加により大幅な増加。しかしながら、営業利益と経常利益は減少している。

| 単位：百万円 | 2018/2期 1Q | 2019/2期 1Q | 前年同期比 | 備 考 |
|------------|---------------|---------------|--------|-----------------------------------|
| 売上高 | 887 | 1,604 | 80.8% | 販売用不動産売却が順調であり大幅に増加 |
| 売上総利益 | 236 | 289 | 22.2% | 前年同期に高利益率の物件の売却をしており、大幅には増加せず |
| 販売費及び一般管理費 | 144 | 212 | 47.0% | 人件費や上場関連コストにより大幅に増加したが、販管費率は減少 |
| 営業利益 | 92 | 76 | -16.7% | 販売費及び一般管理費の大幅な伸びにより営業利益は減少 |
| 経常利益 | 76 | 61 | -20.5% | 同上 |
| 当期純利益 | 29 | 32 | 8.0% | 最終利益は前年同期比で微増 |
| EPS | 42.78 | 37.77 | -11.7% | 上場による新規発行、自己株式処分、第三者割当により株数増加し希薄化 |

| 単位：百万円 | 2018/2期 1Q | 2019/2期 1Q | 対前期増減 |
|--------|---------------|---------------|--------|
| 営業利益率 | 10.4% | 4.8% | -5.6pt |
| 経常利益率 | 8.7% | 3.8% | -4.9pt |
| 当期純利益率 | 3.4% | 2.0% | -1.4pt |

※ 当社は、2018年2月期第1四半期の決算数値を記載した四半期決算短信及び四半期報告書を作成しておりません。そのため、本資料における2018年2月期第1四半期の決算数値は参考として記載しており、監査法人の監査を受けておりません。

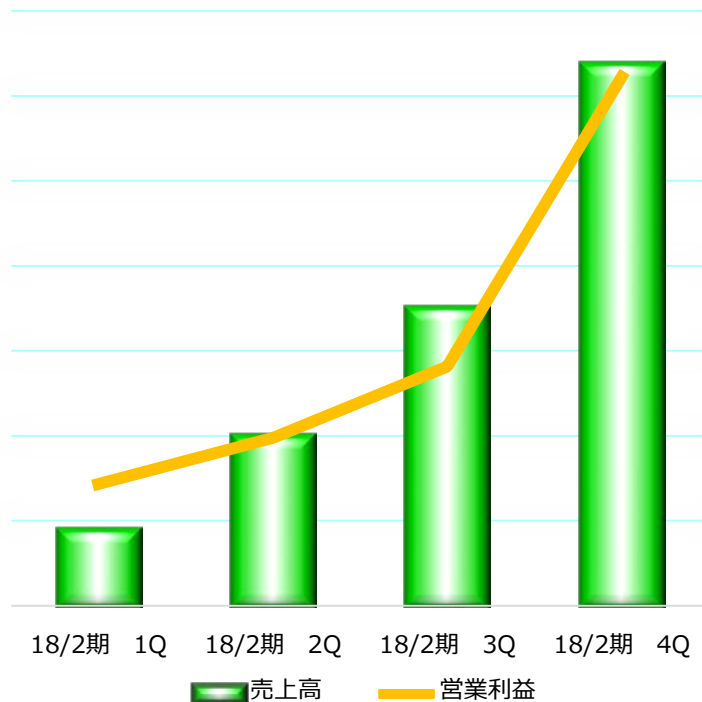
■ 下期偏重の業績：2019年2月期計画

売上高8,138百万円、営業利益436百万円

- 2019/2期1Qの進捗は、前年と比較して売上は順調であるが、営業利益の進捗は鈍化。これは前述の通り、2018/2期1Qに高利益率の物件売却があったため

2018/2期 売上・営業利益推移

(単位：百万円)



| 18/2期 | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|---------|
| 売上・営業利益推移 | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q |
| 売上 | 887 | 1,995 | 3,507 | 6,376 |
| 営業利益 | 92 | 127 | 181 | 400 |
| 売上進捗率 | 13.9% | 31.3% | 55.0% | - |
| 利益進捗率 | 23.0% | 31.8% | 45.2% | - |
| 19/2期 | | | | |
| 売上・営業利益推移 | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q (計画) |
| 売上 | 1,604 | - | - | 8,138 |
| 営業利益 | 76 | - | - | 436 |
| 売上進捗率 | 19.7% | - | - | - |
| 利益進捗率 | 17.6% | - | - | - |

※ 当社は、2018年2月期第1四半期及び第2四半期の決算数値を記載した四半期決算短信及び四半期報告書を作成しておりません。そのため、本資料における2018年2月期第1四半期及び第2四半期の決算数値は参考として記載しており、監査法人の監査を受けておりません。

- 不動産販売事業は売上高の大幅な伸びに対し減益。前年に売却した物件に飛び抜けて高利益率の物件があったため。今後通期では差異は収束していく予想。
- 不動産賃貸事業、不動産管理事業は順調に売上高及び利益率を拡大している。

| 単位：百万円 | 2018/2期 1Q | 2019/2期 1Q | 前年同期比 | 備 考 |
|----------|---------------|---------------|--------|--------------------------------|
| 売上高 | 887 | 1,604 | 80.8% | |
| ①不動産販売事業 | 693 | 1,396 | 101.4% | 期首在庫の売却が順調であることにより大幅に増加 |
| ②不動産賃貸事業 | 164 | 170 | 3.8% | 販売用不動産の賃料収入の増加やアイルーム大槌の稼働により増加 |
| ③不動産管理事業 | 29 | 38 | 28.0% | 工事受託件数の増加により大幅に増加 |

| 単位：百万円 | 2018/2期 1Q | 2019/2期 1Q | 前年同期比 | 備 考 |
|-----------|---------------|---------------|--------|---------------------------------|
| 営業利益 | 92 | 76 | -16.7% | |
| ①不動産販売事業 | 114 | 94 | -17.5% | 前年同期に売却した高利益率物件の影響により、前年同期比では減少 |
| ②不動産賃貸事業 | 17 | 31 | 78.7% | 販売用不動産の賃料収入の増加やアイルーム大槌の稼働により増加 |
| ③不動産管理事業 | 6 | 9 | 46.3% | 工事受託件数の増加により大幅に増加 |
| その他（全社経費） | -46 | -59 | 26.1% | 上場関連コスト等により大幅に増加 |

| 単位：百万円 | 2018/2期 1Q | 2019/2期 1Q | 対前期増減 | 備 考 |
|----------|---------------|---------------|--------|--|
| 営業利益率 | 10.4% | 4.8% | -5.6pt | |
| ①不動産販売事業 | 16.5% | 6.8% | -9.8pt | 前年同期に売却した高利益率物件の影響により、前年同期比では減少 |
| ②不動産賃貸事業 | 10.7% | 18.4% | 7.7pt | 売上高成長ドライバーとなった販売用不動産の賃貸収入は利益率が高く、その影響で増加 |
| ③不動産管理事業 | 22.5% | 25.8% | 3.2pt | 利益率の高い大型工事の完工により増加 |

※ 当社は、2018年2月期第1四半期の決算数値を記載した四半期決算短信及び四半期報告書を作成しておりません。そのため、本資料における2018年2月期第1四半期の決算数値は参考として記載しており、監査法人の監査を受けておりません。

- 不動産販売事業
 - 販売物件数の順調な伸びにより売上高は大幅増
 - 2018/2期1Qに高利益率かつ利益額が非常に大きい物件の売却があり、相対的に利益額と利益率が減少
 - 小規模の物件の数をキープしつつ、高単価の物件も順調に増加
 - 物件仕入活動も順調

2018年5月末時点保有物件例



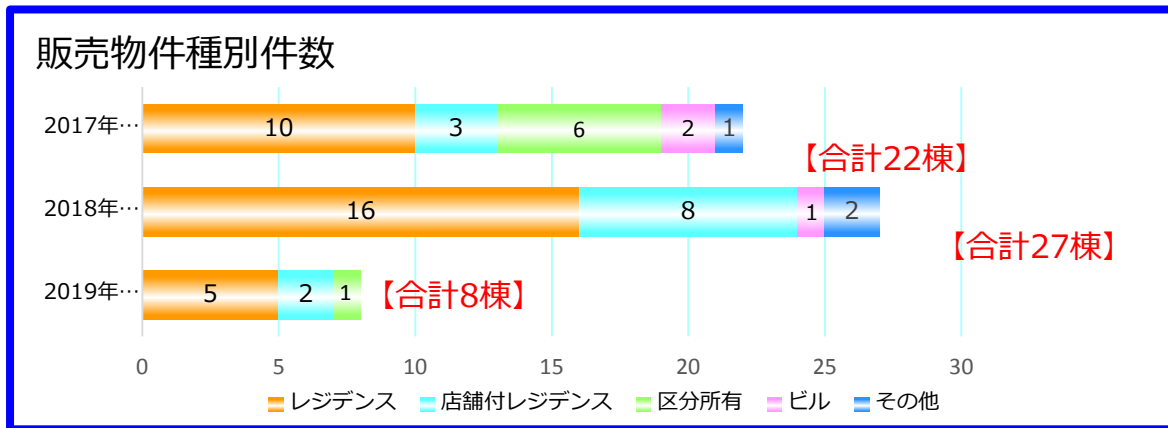
杉並区レジデンス



川口市レジデンス

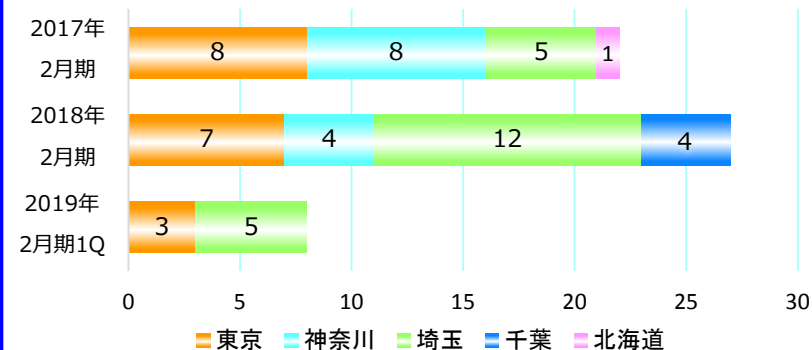
収益不動産のエリア展開と実績

- **レジデンス**を中心とした販売物件数が伸長
- 主に**1都3県**を中心に展開（レジ及びビジネスホテルは全国政令指定都市周辺も検討エリア）
- **1億円未満の物件を得意とするが、直近では3～5億円以上**の物件数も増加

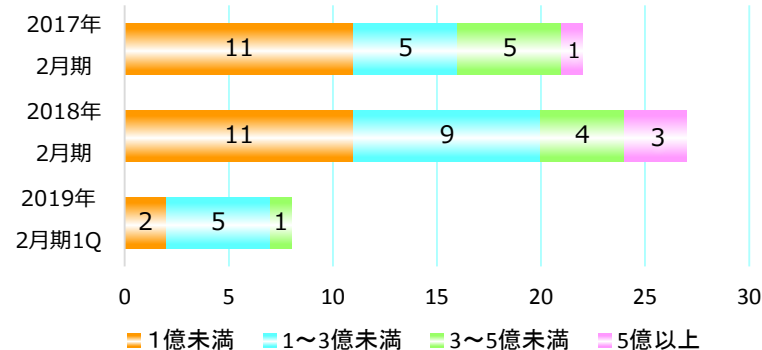


※販売物件種別の傾向に合わせ、2018/2期決算説明資料と物件種別の表示を変更しております。

エリア別販売件数



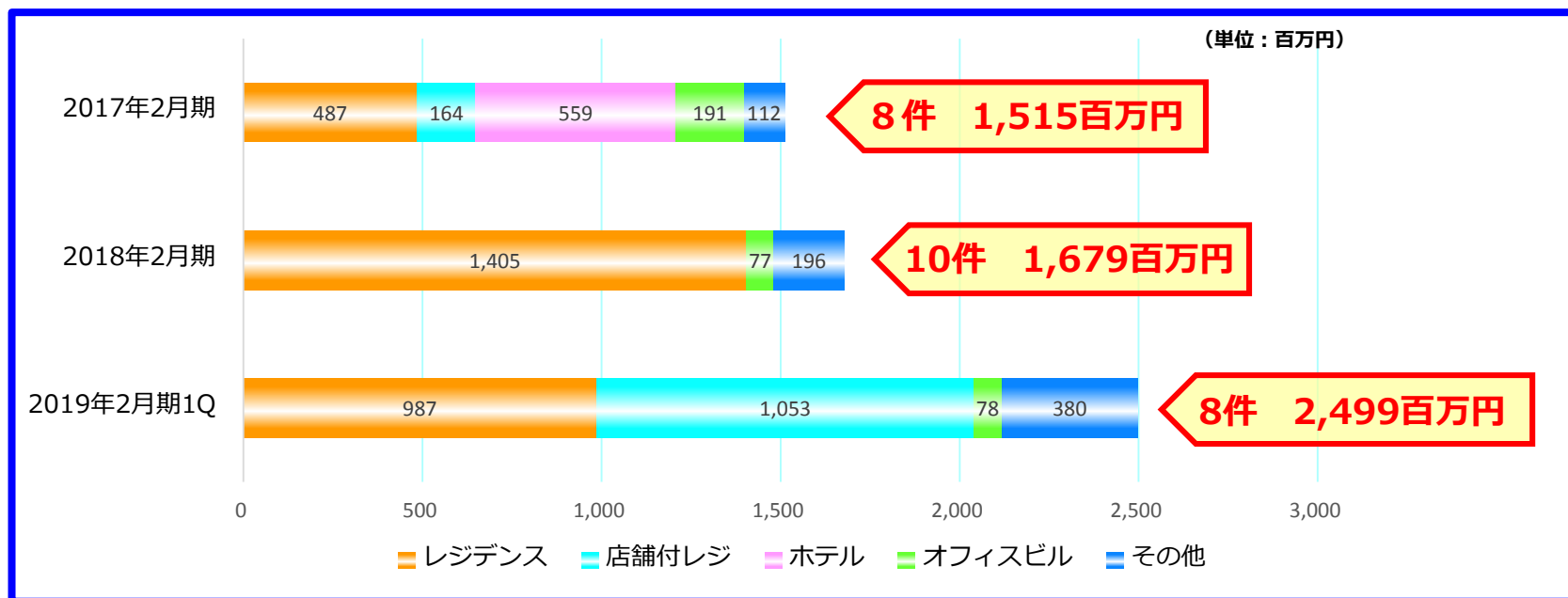
販売物件価格帯別件数



収益不動産の期末在庫数と在庫残高

- 期末時点で翌期の在庫が件数・残高共に着実に増加。
仕入販売の安定化に繋がる。
- 在庫保有日数⇒2018年2月期は約160日で推移。
(長期保有だった介護施設とホテルを除くと約100日)

販売用不動産 期末在庫推移表



※保有物件種別の傾向に合わせ、2018/2期決算説明資料と物件種別の表示を変更しております。

| 単位：百万円 | 2018/2期 | 2019/2期 1Q | 前年同期比 | 備 考 |
|-----------------|--------------|---------------|--------------|---|
| 資 産 | 5,257 | 6,563 | 24.8% | |
| 流動資産 | 3,887 | 5,099 | 31.2% | 販売用不動産の在庫確保による増加 |
| 固定資産 | 1,369 | 1,463 | 6.9% | 長期の定期預金発生による増加 |
| 負 債 | 4,451 | 5,247 | 17.9% | |
| 流動負債 | 2,864 | 2,671 | -6.7% | 販売用不動産売却により返済が進む一方、短期借入以外の物件購入資金調達方法を展開しているため減少 |
| 固定負債 | 1,587 | 2,575 | 62.2% | 大型物件の購入資金を長期借入で調達し増加 |
| 純 資 産 | 805 | 1,315 | 63.3% | 上場による株主資本増加 |
| 負債・純資産合計 | 5,257 | 6,563 | 24.8% | |
| 主な財務指標 | | | | |
| 流動比率 | 135.7% | 190.9% | 55.1pt | 流動資産の増加と流動負債の減少により改善 |
| 有利子負債比率 | 476.6% | 355.6% | -121.1pt | 上場による純資産の増加により大幅に改善 |
| 自己資本比率 | 15.3% | 20.0% | 4.7pt | 上場による純資産の増加により改善 |

AZ

2

2019年2月期計画
及び中期成長イメージ

Planning Co.,Ltd.

- トップラインは順調な伸びを見込む
- 事業拡張に伴う販管費増加と2018/2期に計上した特別利益分が影響し
当期純利益は前期比減少の見込み

| 単位：百万円 | 2018/2期 | 2019/2期計画 | 対前期増減率 | 備 考 |
|--------|---------|-----------|--------|--|
| 売上高 | 6,376 | 8,138 | 27.6% | 主要事業である不動産販売事業の伸びが大きく寄与 |
| 営業利益 | 400 | 436 | 8.9% | 売上高及び売上総利益は増加するものの、販管費の増加が大きく増加率は伸びず |
| 経常利益 | 352 | 382 | 8.4% | 同上 |
| 当期純利益 | 274 | 219 | -20.0% | 2018/2期に計上していた特別利益86百万円の影響により減少 |
| EPS | 391.48 | 238.39 | -39.1% | 減益に加え、上場による新規発行、自己株式処分、第三者割当により株数増加により減少 |

※1 当社は平成30年3月29日付で東京証券取引所JASDAQに上場しました。2019/2期のEPSについては、上場に伴って実施した公募増資（100,000株）並びに自己株式の処分（100,000株）及びオーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資分（40,500株）を考慮した予定期中平均株式数により算出しております。

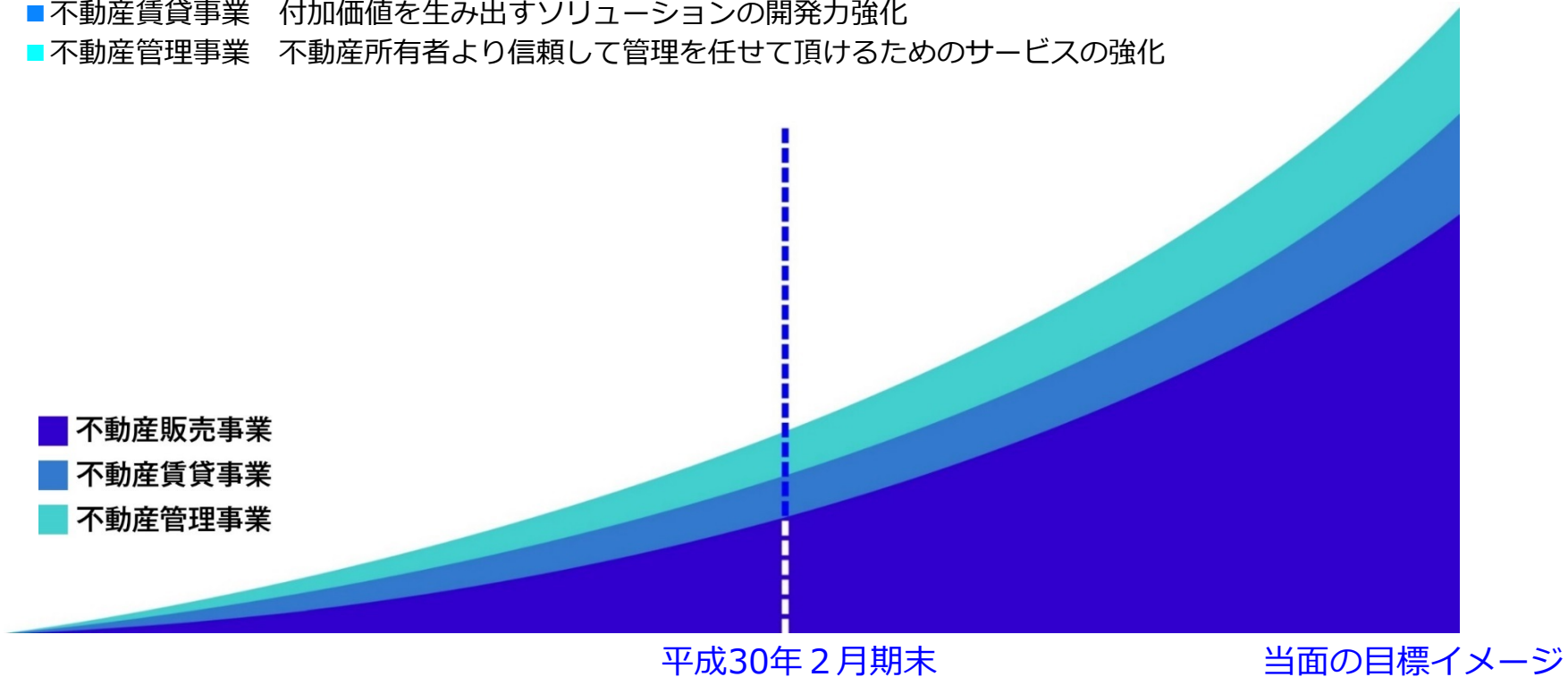
| | 2018/2期 | 2019/2期 | 対前期増減率 |
|--------|---------|---------|--------|
| 営業利益率 | 6.3% | 5.4% | -0.9pt |
| 経常利益率 | 5.5% | 4.7% | -0.8pt |
| 当期純利益率 | 4.3% | 2.7% | -1.6pt |

- 不動産販売事業が引き続きメインセクターとなる
- 補足事項
 - 単価の高い事業用物件についても積極的に取り組み、取扱物件のバリエーションを引き続き増加させる

| 単位：百万円 | 2018/2期 | 2019/2期 | 対前期増減率 | 備 考 |
|----------|---------|---------|--------|----------------------------|
| 売上高 | 6,376 | 8,138 | 27.6% | |
| ①不動産販売事業 | 5,602 | 7,328 | 30.8% | 販売実績増加 |
| ②不動産賃貸事業 | 658 | 690 | 4.8% | アイルーム大槌、サブリース件数増加による固定収益増加 |
| ③不動産管理事業 | 115 | 119 | 4.1% | 管理手数料、リフォーム受託増加 |

早期に空室改善が可能なソリューションを増やすことで他社との差別化を図り、既存事業の拡大を目指します。

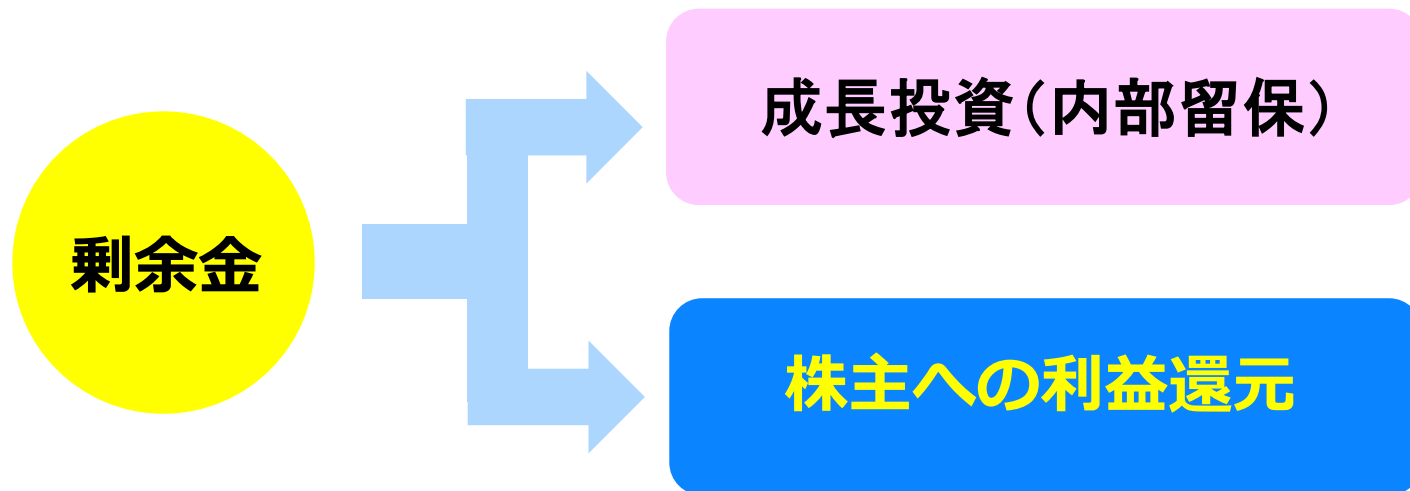
- 不動産販売事業 安定的な仕入れを行うための多様な資金調達手段の確保と更なる財務基盤の強化
- 不動産賃貸事業 付加価値を生み出すソリューションの開発力強化
- 不動産管理事業 不動産所有者より信頼して管理を任せて頂けるためのサービスの強化



売上約2倍・経常利益約2.4倍
自己資本比率(15%→25%程度)

《配当基本方針》

- ◆ 持続的な成長と企業価値の向上は株主共通の利益であるという前提に立ち、継続的かつ安定的な配当を施策するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な内部留保を充実させていくことを配当の基本方針とします。
- ◆ 内部留保資金は、事業の発展及び経営基盤の強化を目的とし、不動産販売事業や不動産賃貸事業への投資など戦略的投資に活用します。



株式会社アズ企画設計

管理部

T E L : 048-298-1720

F A X : 048-298-2170

U R L : <https://www.azplan.co.jp/>

- 本資料は、平成31年2月期第1四半期決算の業績に関す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、潜在的リスク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ます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。