

空室のない元気な街を創る



株式会社アズ企画設計
(証券コード：3490)

2018年10月10日

INDEX

▶ **I. 決算の概要**

II. 今後の成長戦略

III. 財務戦略並びに株主還元方針

IV. (参考)会社紹介

1. 今期計画に対しては、2Q時点で、売上・利益ともに**計画通りに順調に推移**しております。
2. **IPOコストの計上、採用強化に伴う経費増大**により営業利益では前期比減益となっております。
3. 販売用不動産残高は、2Q時点で、**23億21百万円**となっており、**過去最高**となっております。

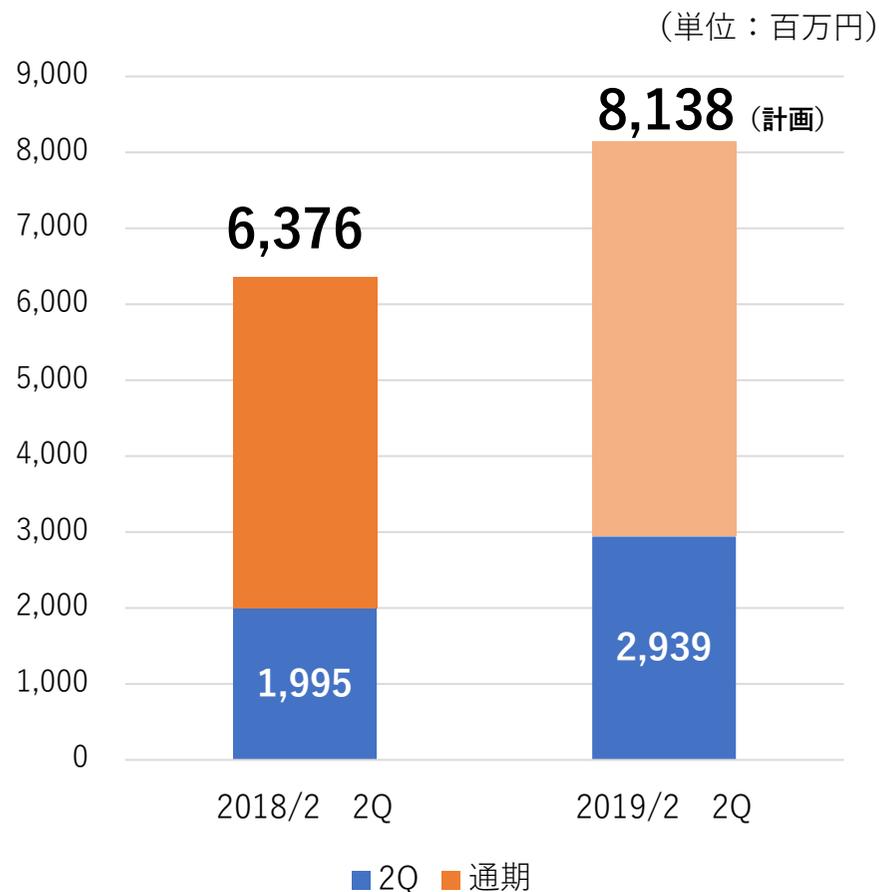


- トップラインは順調な伸びを見込んでおります。
- ただし、事業拡大に伴う販管費の増加と2018年2月期に計上した特別利益の影響により、当期純利益は対前期比20%の減少と見込んでおります。

(単位：百万円)

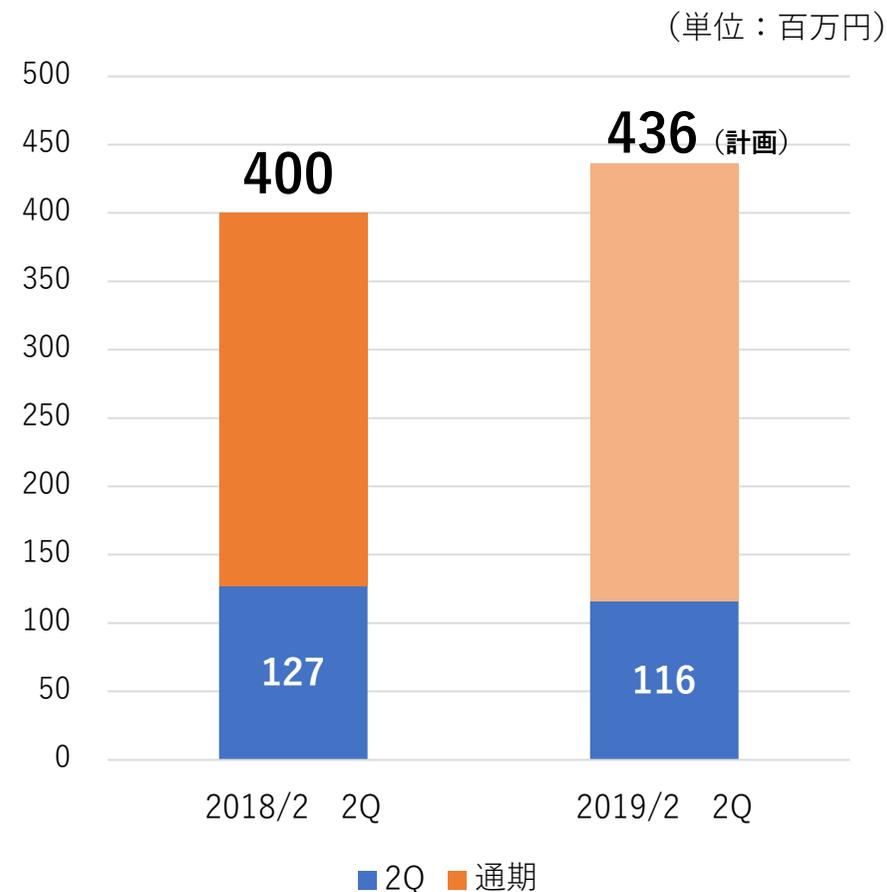
	(参考) 前期実績 2018年2月期	2019年2月期計画	対前期増減率
売上高	6,361	8,138	27.6%
営業利益	400	436	8.9%
経常利益	352	382	8.4%
当期純利益	274	219	-20.0%

売上高



売上高：2,939百万円
(前年同期比：+47.3%)

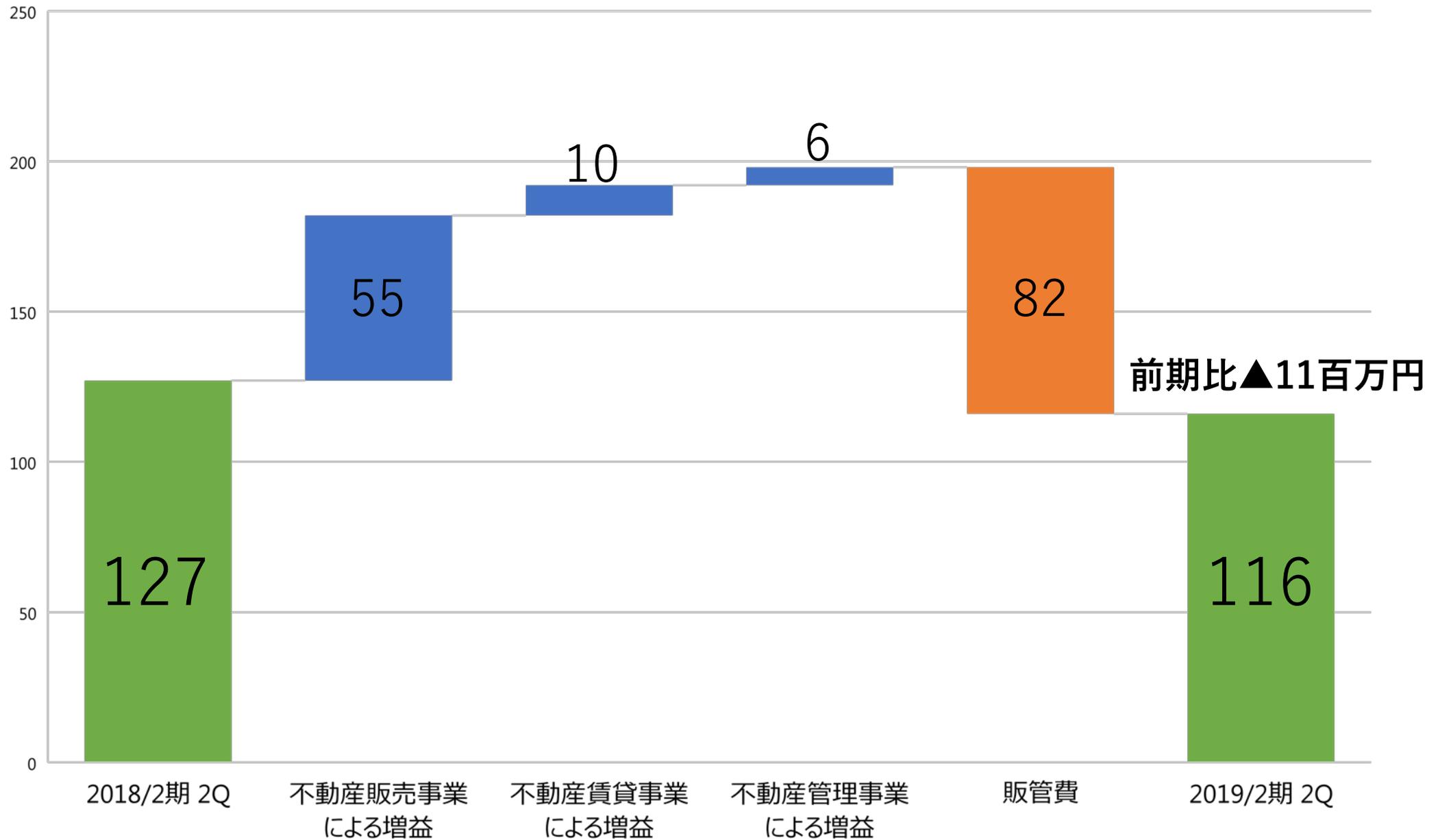
営業利益



営業利益：116百万円
(前年同期比：-9.0%)

I -4. 営業利益の増減要因

(単位：百万円)



I -5. 計画の進捗状況 (1)

- ・売上高は前期を大幅に上回る水準で順調に推移しております。
- ・上期にIPOコストの計上、集中的に中途採用者を増やしたことにより営業利益は前期を下回っております。

(単位：百万円)

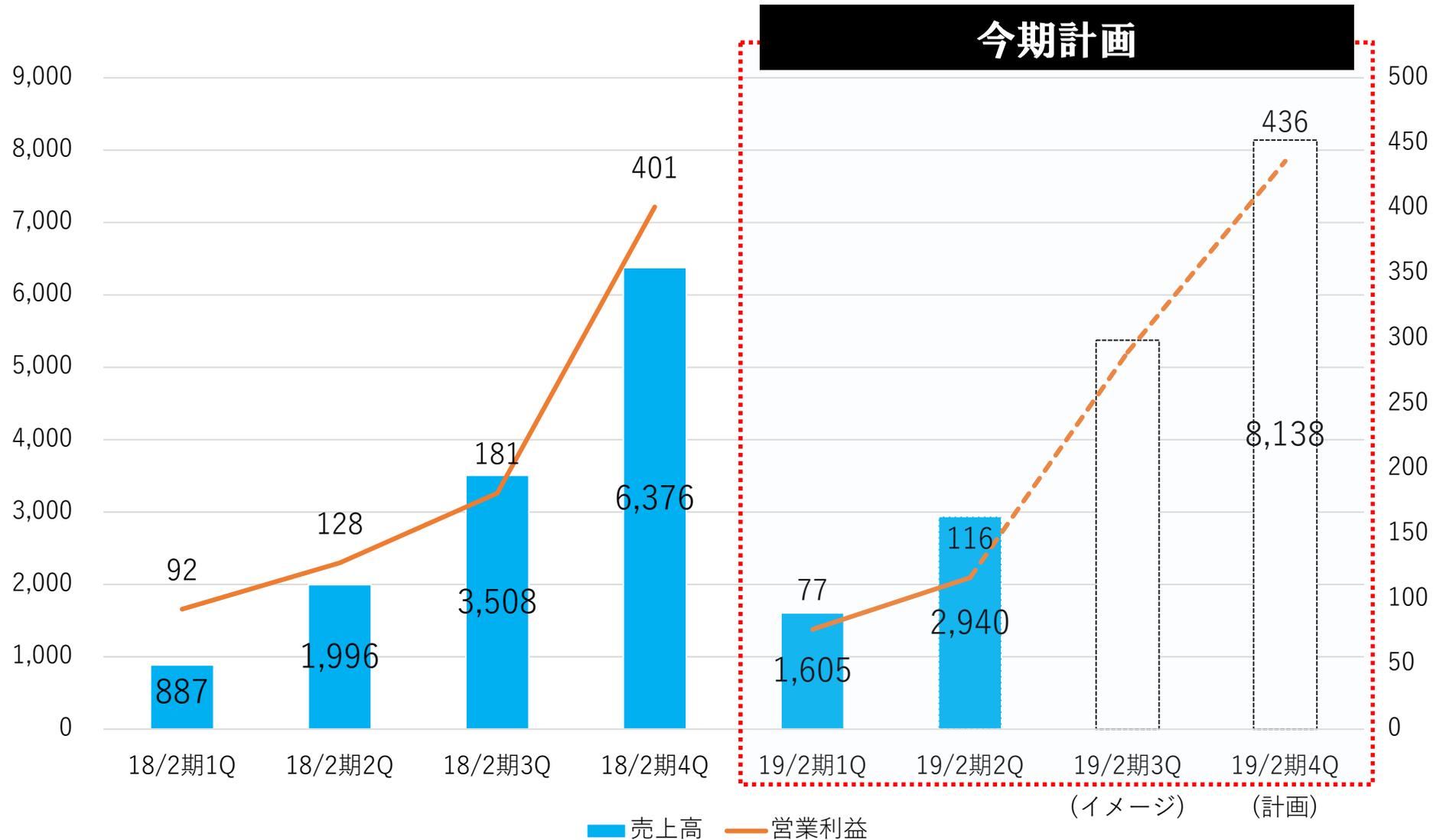
	1Q		2Q		3Q		4Q	
	18/2期	19/2期	18/2期	19/2期	18/2期	19/2期	18/2期	19/2期 (計画)
売上高	887	1,604	1,995	2,939	3,507	—	6,376	8,138
営業利益	92	76	127	116	181	—	400	436
売上 進捗率	13.9%	19.7%	31.3%	36.1%	55.0%	—	—	—
営業利益 進捗率	23.0%	17.6%	31.8%	26.6%	45.2%	—	—	—

POINT : 当社業績は、下期偏重の傾向が強い

当社は、2018年2月期第1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いません。

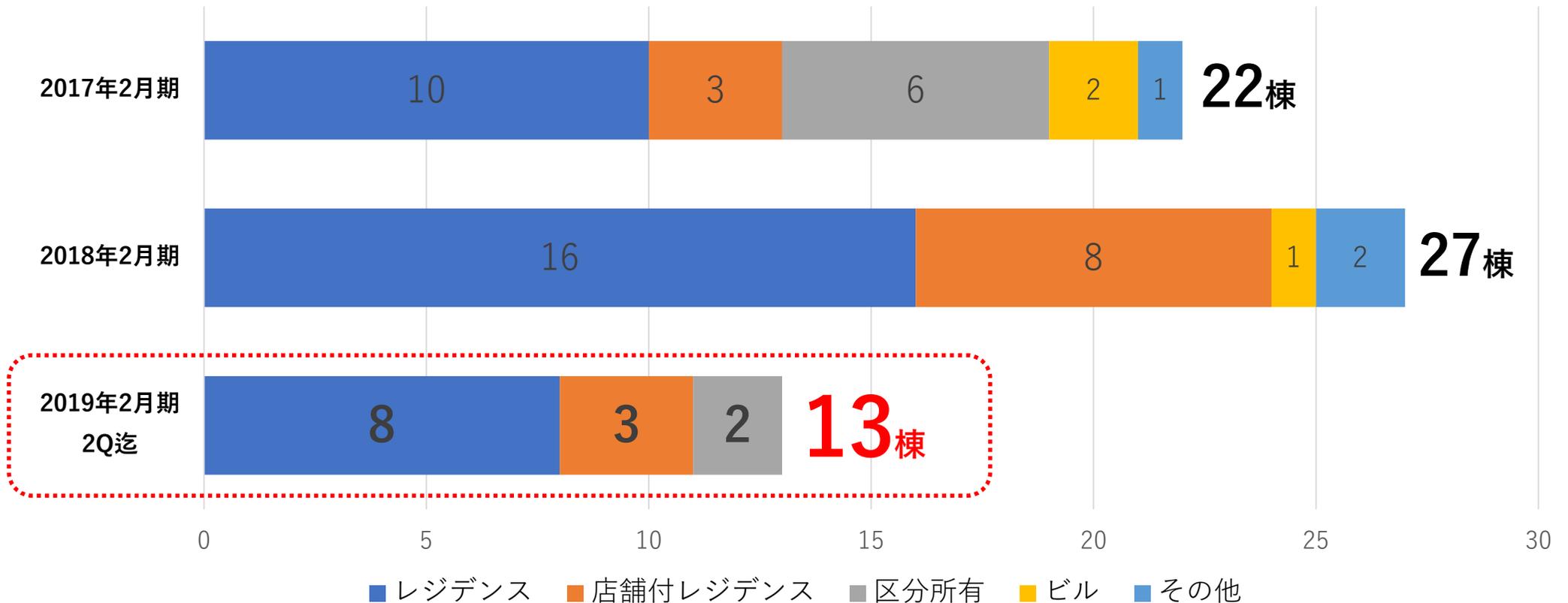
I-5. 計画の進捗状況 (2)

(単位：百万円)



当社は、2018年2月期第1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いません。

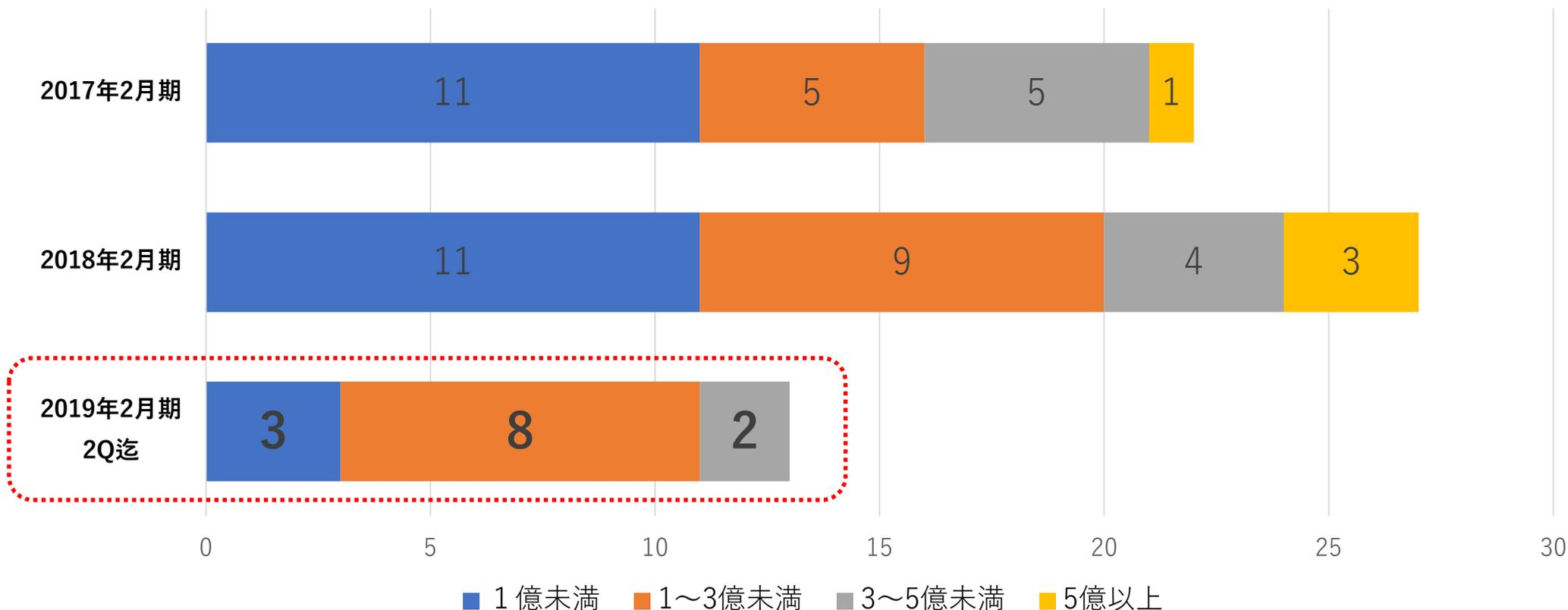
収益不動産の販売物件/種別件数



<POINT>

当社の得意とする居住用のレジデンスを中心とした販売物件数が順調に伸長しています。

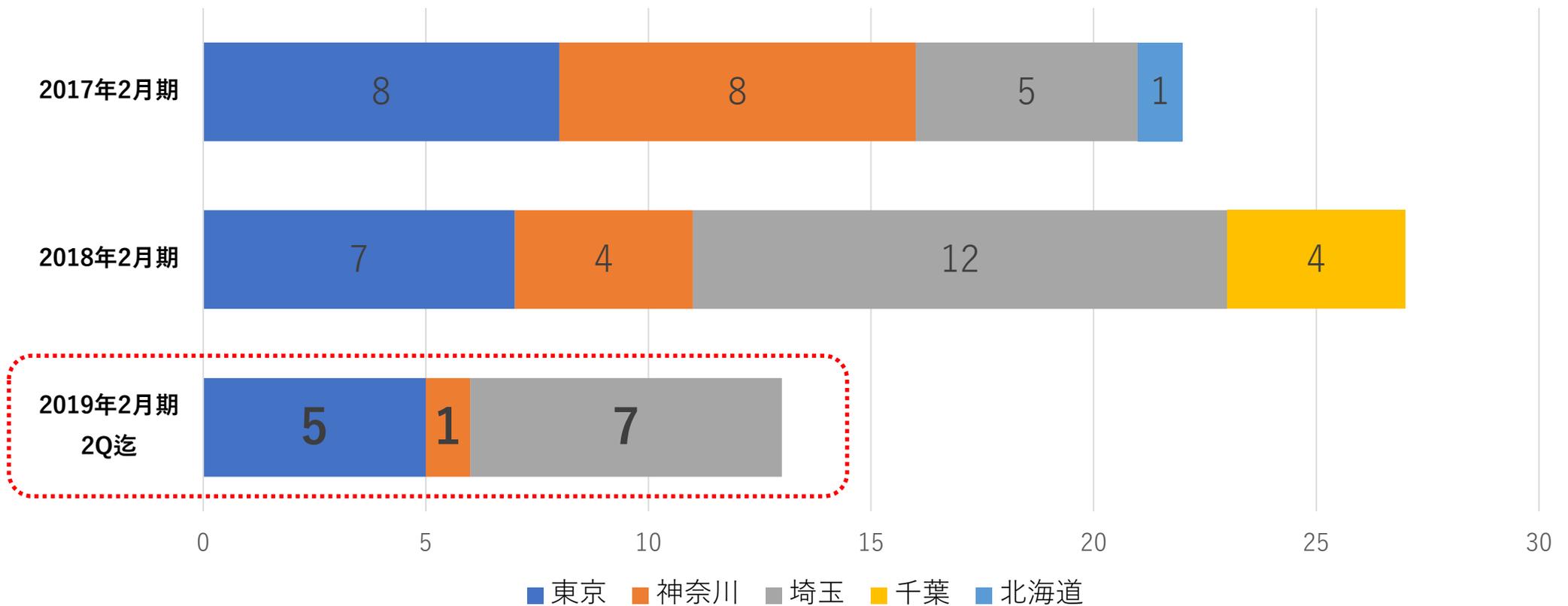
収益不動産の販売物件/価格帯別件数



<POINT>

従来1億円未満の小型物件を得意としていましたが、第2四半期においては1~3億円未満の物件が大きく伸びています。

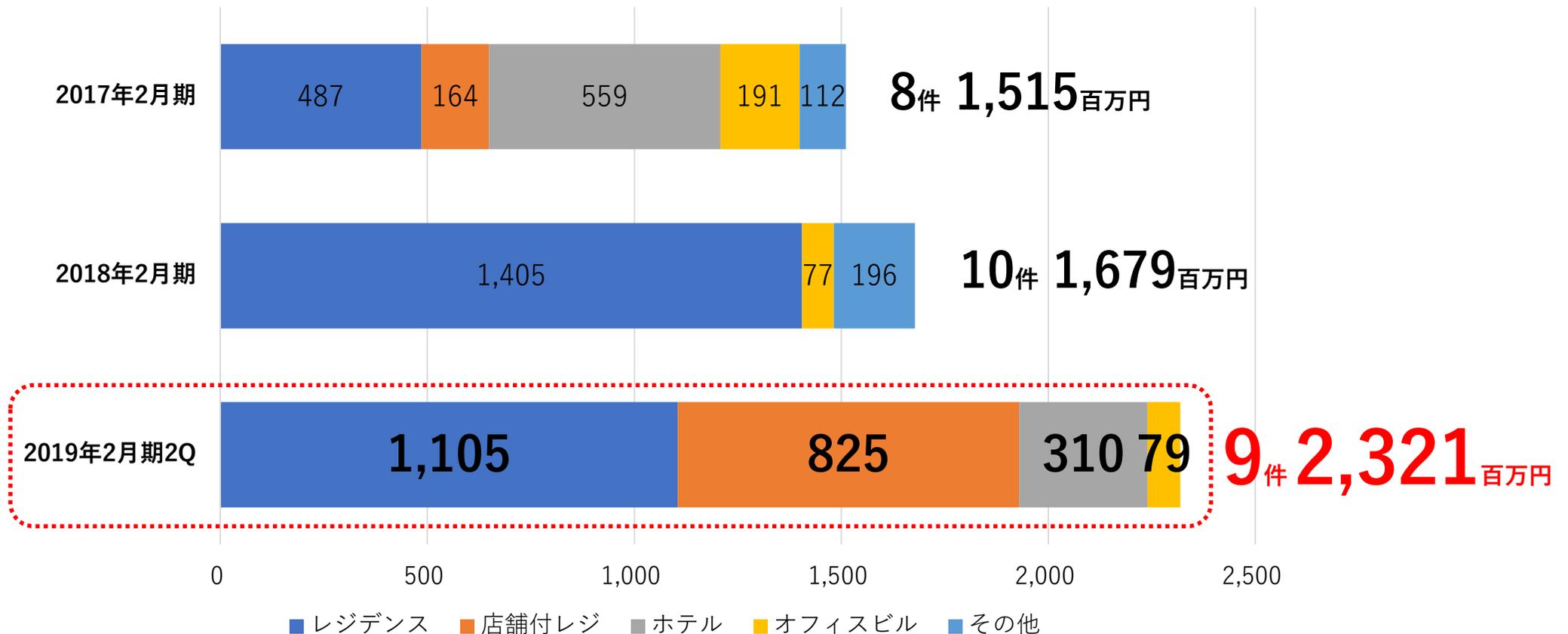
収益不動産のエリア別販売件数



<POINT>

地盤の埼玉県が堅調に推移している他、重点エリアの東京都の物件が着実に増加しています。

収益不動産の在庫数と在庫残高



< POINT >

在庫残高は、高水準で推移しています。

	2018/2期 第2四半期	2019/2期 第2四半期	前年同期比	備考
売上高	1,995	2,939	47.3%	
売上総利益	428	499	16.5%	
販売費及び 一般管理費	300	383	27.3%	上期に集中的に中途採用を増やした影響によるものです。
営業利益	127	116	-8.7%	
経常利益	101	92	-9%	

当社は、2018年2月期第1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いません。

	2018/2期	2019/2期 第2四半期	前年同期比	備考
資産	5,257	6,165	17.3%	
流動資産	3,887	4,715	21.3%	
固定資産	1,369	1,450	5.9%	
負債	4,451	4,834	8.6%	
流動負債	2,864	1,921	-32.9%	短期から長期借入へ戦略的に変更
固定負債	1,587	2,913	83.5%	短期から長期借入へ戦略的に変更
純資産	805	1,331	65.4%	
負債・純資産合計	5,257	6,165	17.3%	
主な財務指標				
流動比率	135.7%	245.5%	+110.0pt	
有利子負債比率	476.6%	322.8%	-153.8pt	
自己資本比率	15.3%	21.6%	+6.3pt	

当社は、2018年2月期第1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いません。そのため本資料における2018年2月期第1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いません。

INDEX

I. 決算の概要

▶ **II. 今後の成長戦略**

III. 財務戦略並びに株主還元方針

IV. (参考)会社紹介

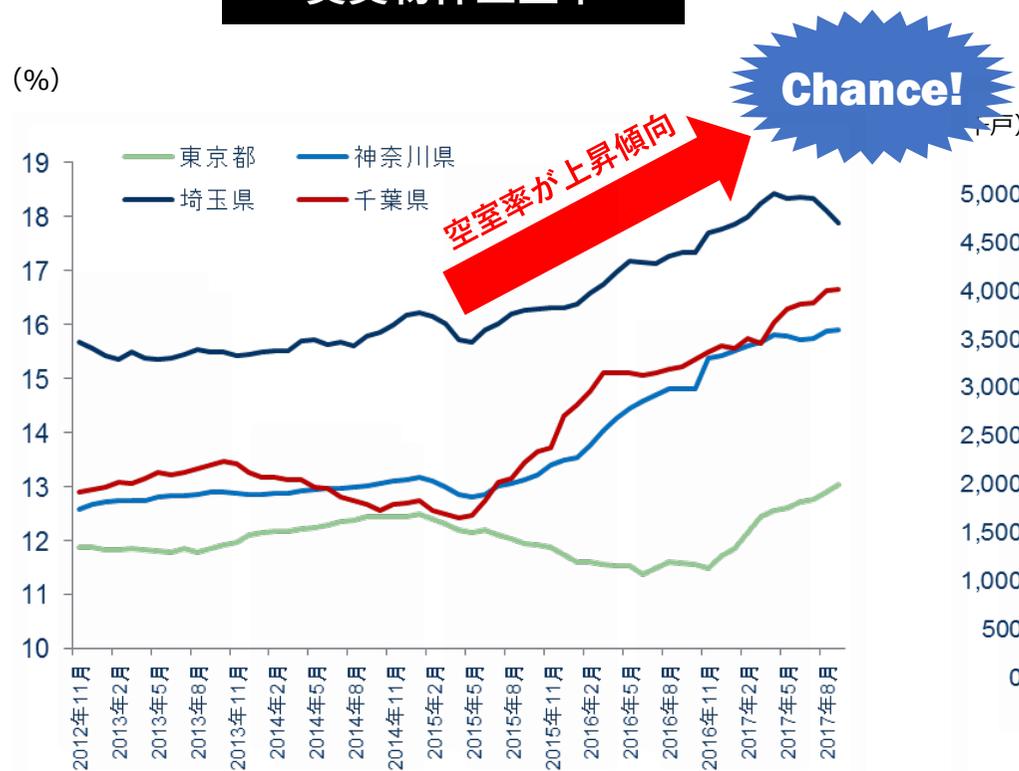
市場環境認識 (1)

- ・ 築古で空室率の高い物件の取扱いが増加傾向。
- ・ 当社の得意とする条件 (空室率が高い、築古) であり、ビジネス機会拡大を見込む。

紹介件数 年間約5,000件 ⇒ 販売成約件数 27件 粗利率 平均14.5%

※2018/2月期実績見込

賃貸物件空室率



出所：株式会社タス 賃貸市場レポートをもとに当社作成

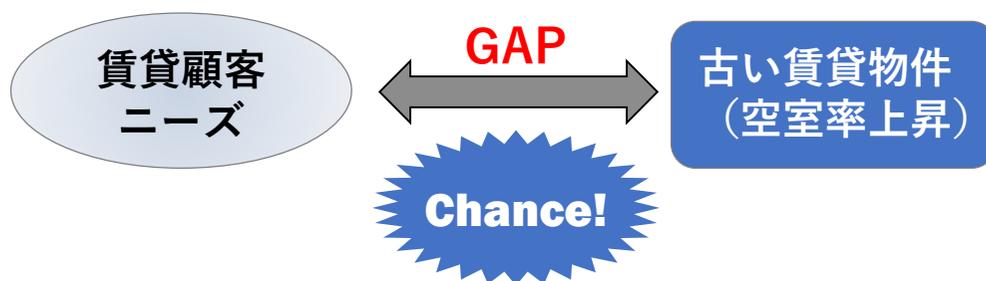
賃貸物件築年別ストック数



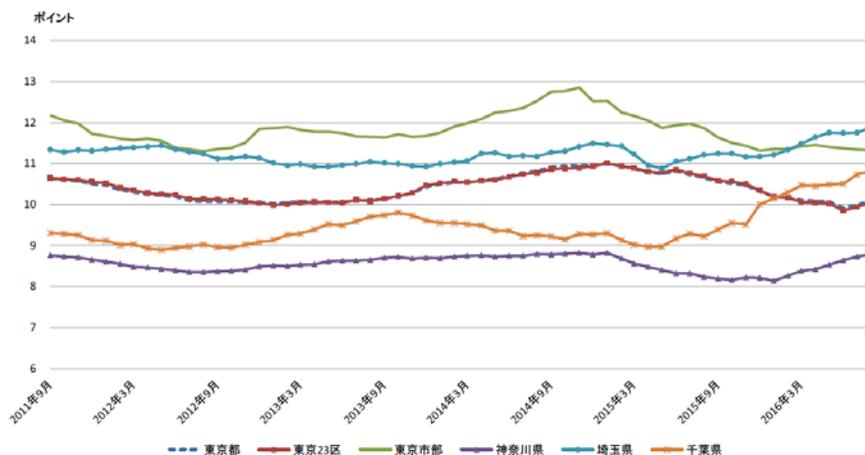
出所：総務省「H25住宅・土地統計調査」をもとに当社作成

市場環境認識 (2)

- ・ RC造、SRC造などの「マンション系」の賃貸物件の空室率は、2014年後半から多くの地域で空室率が上昇傾向。一方で、人口流入の大きい東京都市部は減少傾向。東京都全体としても昨年から空室率が下がっています。
- ・ 通勤圏にありながら、郊外賃貸物件の空室率は上昇しています。

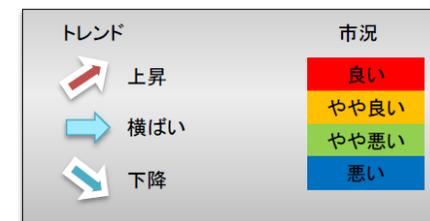


1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



出所：株式会社タス 賃貸市場レポート

1都3県、東京23区の賃貸住宅市況図



01. ストック収入拡大戦略

02. エリア拡大戦略

03. IT & MA戦略

04. 人財戦略



01. ストック収入拡大戦略

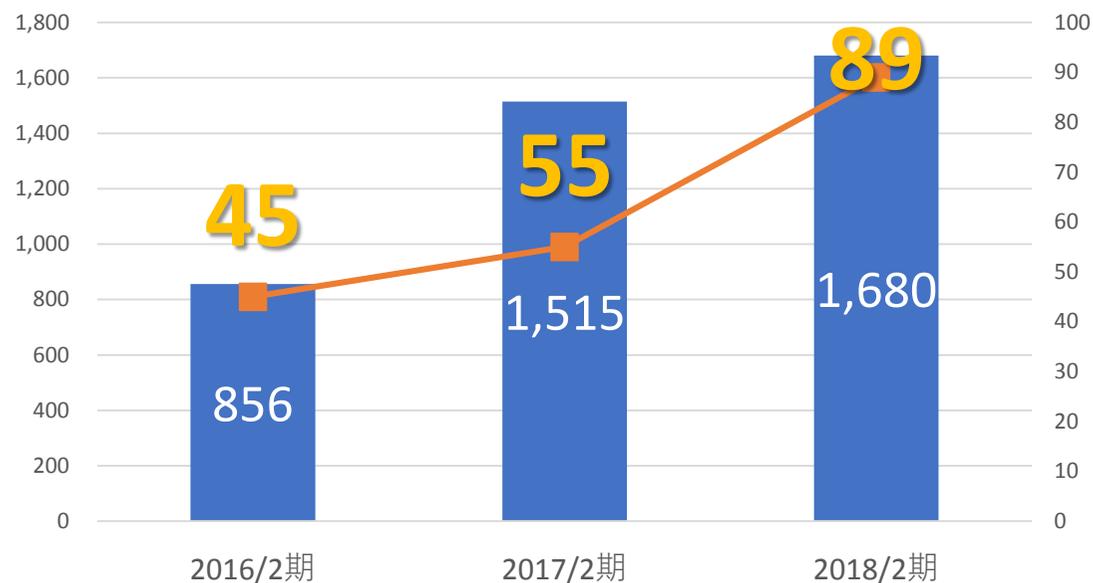
- 当社のビジネスモデルでは、在庫物件を投資家に販売するまでの期間（＝バリューアップ期間）においても「賃料収益」が発生します。今後の業容拡大により在庫物件が増えることにより、この賃料収入も必然的に拡大して行くことが見込まれます。

※当社のビジネスモデルは、一般的な開発型の不動産ビジネスと比べてリスクが少ないビジネスモデルです。

- 居住用賃貸物件から事業用賃貸物件の取り扱い量も増やす予定です。
- 優良物件については、中長期の保有も検討します。

在庫金額と在庫物件からの賃料収入

(単位：百万円)



02. エリア拡大戦略



不動産販売事業の中心エリアである東京、埼玉地区については、さらに**深耕**しつつ、**神奈川、千葉へとエリアそのものも拡大**させて行く予定です。



- ✓ 当社の特性が活かせるエリアに新支社の開設を検討します。
- ✓ ビジネスホテル再生売買領域については、政令指定都市までエリアを拡大して検討します。

03.IT & MA戦略

- ✓ 時代の変化を予測し、不動産所有者市場より直接不動産情報の取得を可能にする**当社独自のWebサイトの構築**を行い、不動産販売事業の拡大を目指します。
- ✓ 当社の業容拡大、既存事業へのシナジーの見込める案件があれば、**M&A**も視野に事業拡大を目指します。

04.人財戦略

- ✓ Uターン社員、中途社員の採用拡大を実施し、不動産に精通した**プロフェッショナル集団**を目指します。
- ✓ 新卒社員については、「**OFF-JT**」と「**ON-JT**」の融合で、早期育成を図ります。

INDEX

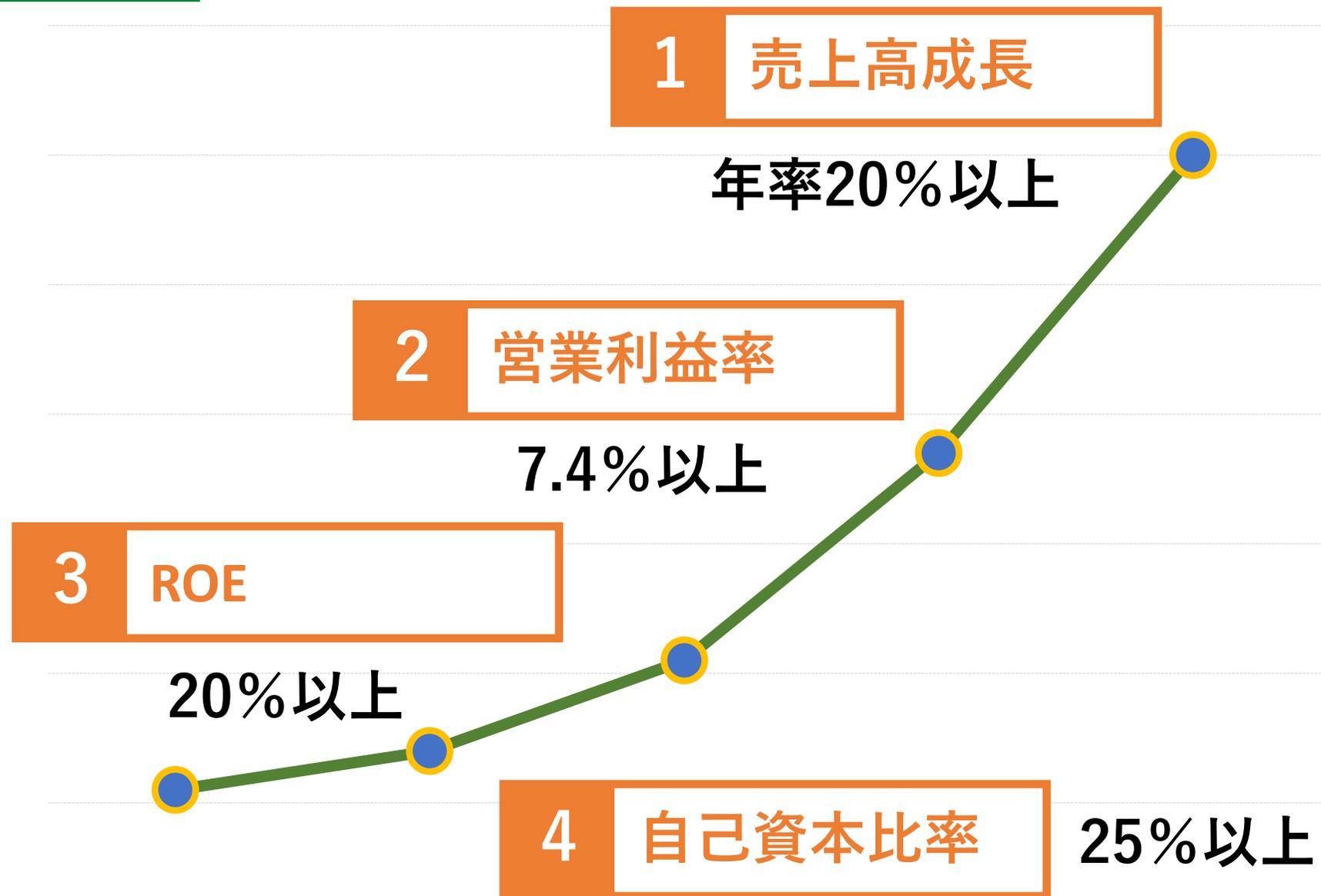
I. 決算の概要

II. 今後の成長戦略

▶ **III. 財務戦略並びに株主還元方針**

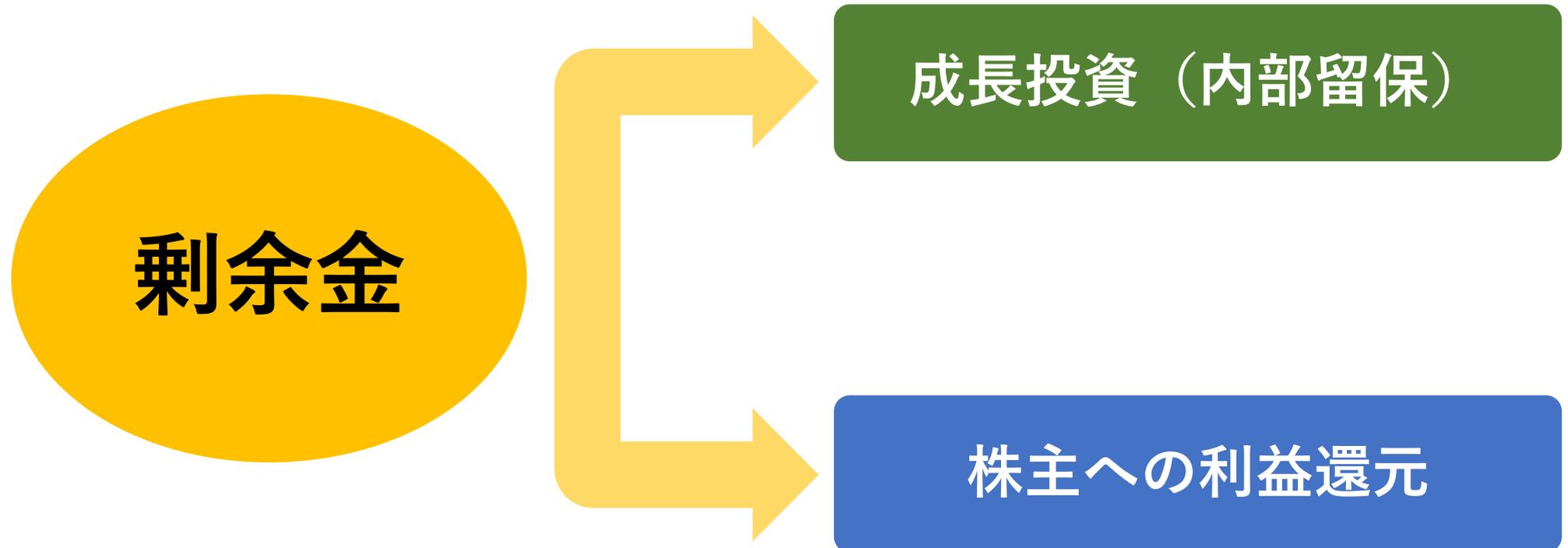
IV. (参考)会社情報

重視するKPI



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。



INDEX

I. 決算の概要

II. 今後の成長戦略

III. 株主還元について

▶ **IV. (参考)会社情報**

- 社 名 : 株式会社アズ企画設計
- 所 在 : 本 社 : 埼玉県川口市戸塚2丁目12-20
東京支社 : 東京都千代田区内神田2丁目8-4 山田ビル3F
- 設 立 : 1989年4月
- 代 表 者 : 松本 俊人
- 資 本 金 : 169,600,800円 (2018年8月末現在)
- 発 行 株 式 : 940,500株 (2018年8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 : 2月末

企業理念

空室のない元気な街を創る

行動規範

<p>VISION</p> <p>私達は、法令を遵守し、使命感を持って社会の発展に貢献します。</p>	<p>MISSION</p> <p>私達は、アイデアと自由な発想で商品・サービスを生み出し、夢や喜びを提供する、魅力ある企業を目指します。</p>
<p>VALUE</p> <p>私達は、常に感謝の気持ちを大切に、迅速かつ柔軟な対応をもって、快適な環境を追求します。</p>	<p>MEMBER</p> <p>私達は、社員を大切にして、個々が成長できる企業を創ります。</p>



IV. 代表者略歴

代表取締役社長 松本 俊人略歴

東京都渋谷区に生まれる。
実家は渋谷区神宮前で鰻屋を経営。

中央大学を卒業後、複数の不動産会社に勤務し、
1993年に「アズ企画設計」を設立。

「空室のない元気な街を創る」を経営理念として、
賃貸、売買、ビジネスホテルなどの不動産ビジネスを
幅広く手がける。

『「ワケあり物件」超高値売却法』（幻冬舎）、
「地域密着型会社戦略」（クロスメディア・パブリッシング）、
「マンガでわかる不動産の活用&節税」（あさ出版）
など著書多数。



A to Z

幅広くあらゆるニーズに対応できる会社に…
社名の「アズ」にはそんな思いが込められています。



主に東京、埼玉、千葉、神奈川エリアを中心として「不動産売買事業」
「不動産賃貸事業」 「不動産管理事業」を展開しています。

(1) 不動産販売事業

- ①収益不動産売買領域
- ②ビジネスホテル売買領域

不動産
販売事業



(3) 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

不動産
管理事業



(2) 不動産賃貸事業

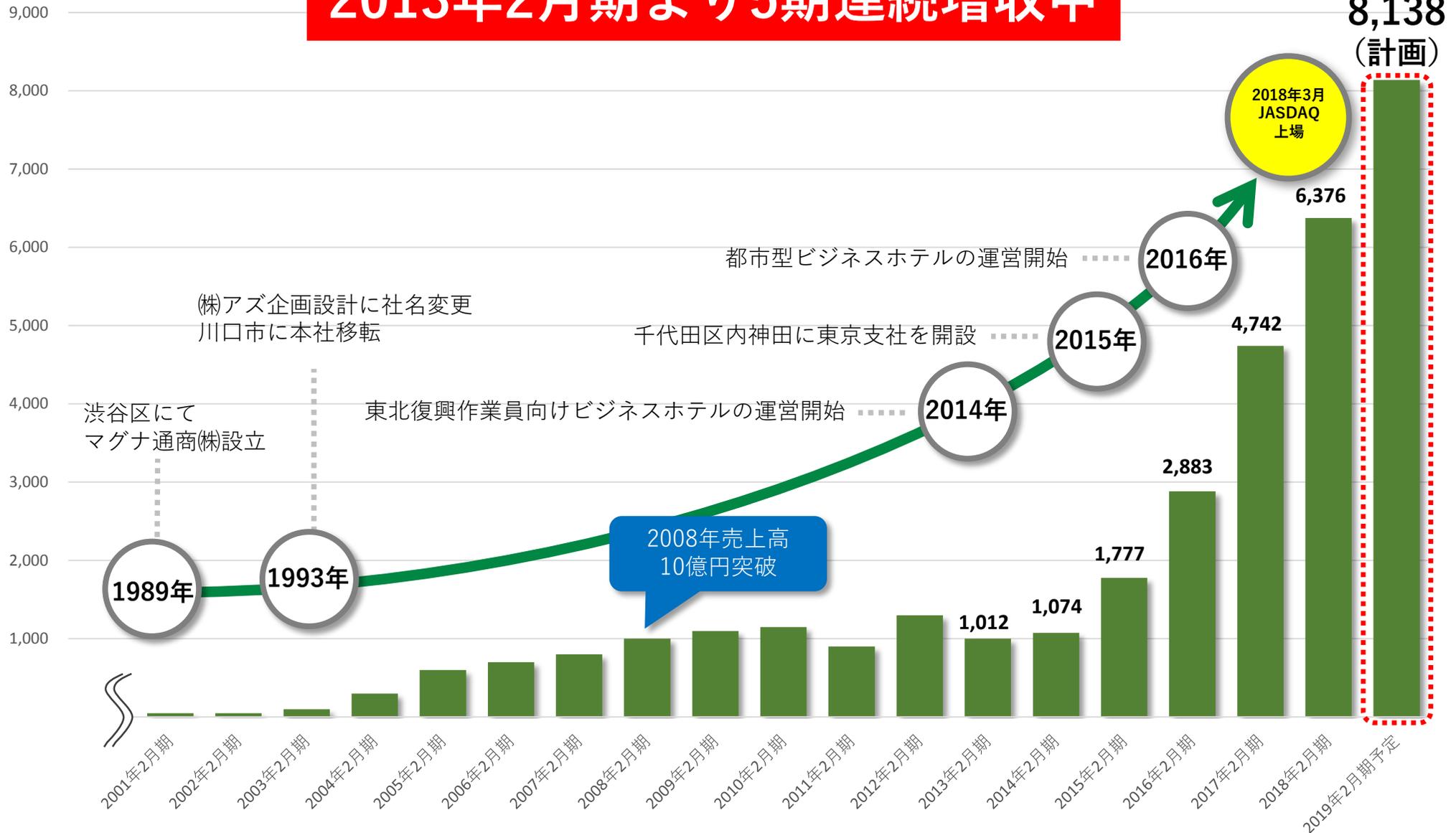
- ①不動産賃貸領域
- ②空間再生領域
- ③ビジネスホテル領域

不動産
賃貸事業



2013年2月期より5期連続増収中

(売上高：百万円)



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。
- ・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。

本資料に関するお問い合わせ先

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 : <http://www.azplan.co.jp>