



# 2019年2月期 第3四半期 決算補足説明資料

2019年1月10日 株式会社アズ企画設計  
(東証JASDAQスタンダード：3490)

RENOVATION

# INDEX

---

- |           |                        |      |
|-----------|------------------------|------|
| <b>01</b> | 2019年2月期 第3四半期決算概要     | P.02 |
| <b>02</b> | 2019年2月期 第3四半期セグメント別実績 | P.08 |
| <b>03</b> | 財務戦略並びに株主還元方針          | P.14 |
| <b>04</b> | 会社情報及び事業内容             | P.17 |

# 2019年2月期 第3四半期決算概要

## 2019年2月期 第3四半期トピックス

- 売上高は前年同期比3.3%増
- 販管費は、前年同期比32.3%増
- 営業利益は、前年同期比△63.1%減
- 販売用不動産の在庫残高は、  
3,143百万円と過去最高

# 2019年2月期 第3四半期進捗状況 (1)

- 当社業績については、例年、業績が下期に偏重する傾向がございます。
- 3Qにおいては、投資用不動産における不正融資問題等外部環境の変化により、一部の物件において売却までの期間に若干のずれが発生しております。
- このような中、通期計画達成に向けて、適正在庫を確保しつつ、4Qでの販売を推進しております。

(単位：百万円)

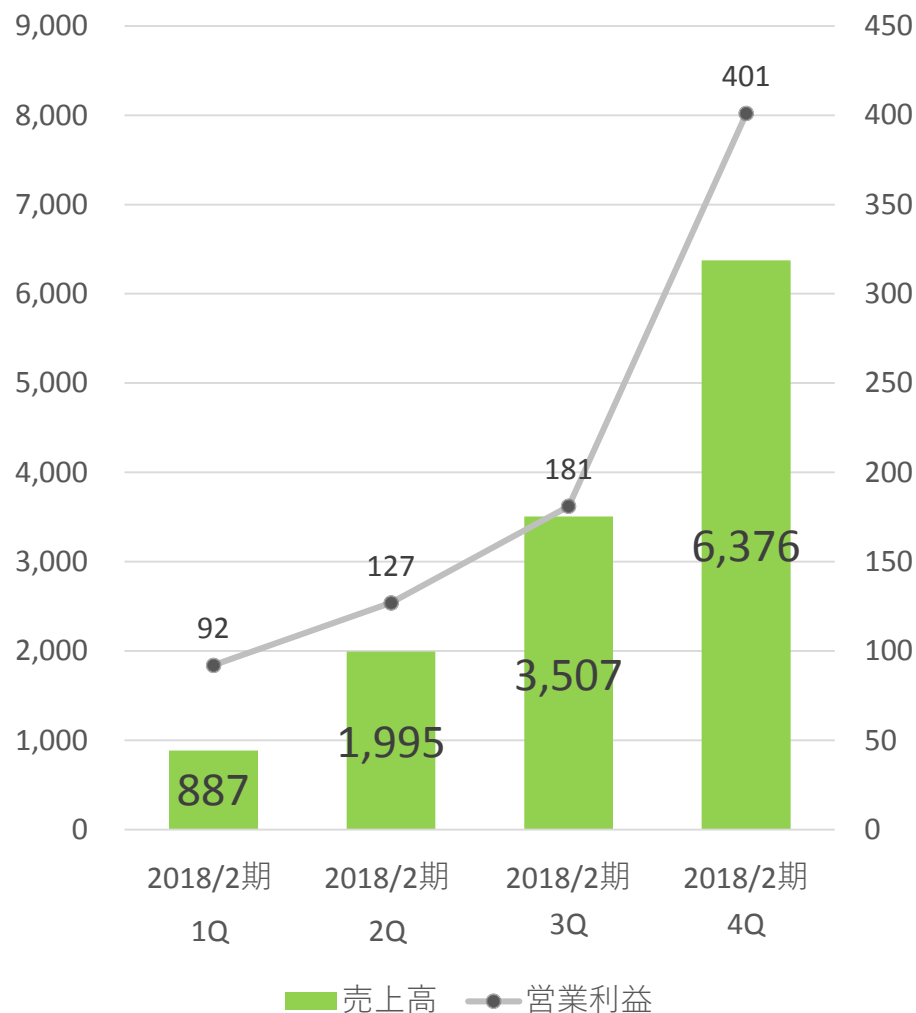
	1Q		2Q		3Q		4Q	
	18/2期	19/2期	18/2期	19/2期	18/2期	19/2期	18/2期	19/2期 (計画)
売上高	887	1,604	1,995	2,939	3,507	<b>3,621</b>	6,376	<b>8,138</b>
営業利益	92	76	127	116	181	<b>66</b>	400	<b>436</b>
売上高 進捗率	13.9%	19.7%	31.3%	36.1%	55.0%	<b>44.5%</b>	—	—
営業利益 進捗率	23.0%	17.6%	31.9%	26.6%	45.2%	<b>15.3%</b>	—	—

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。

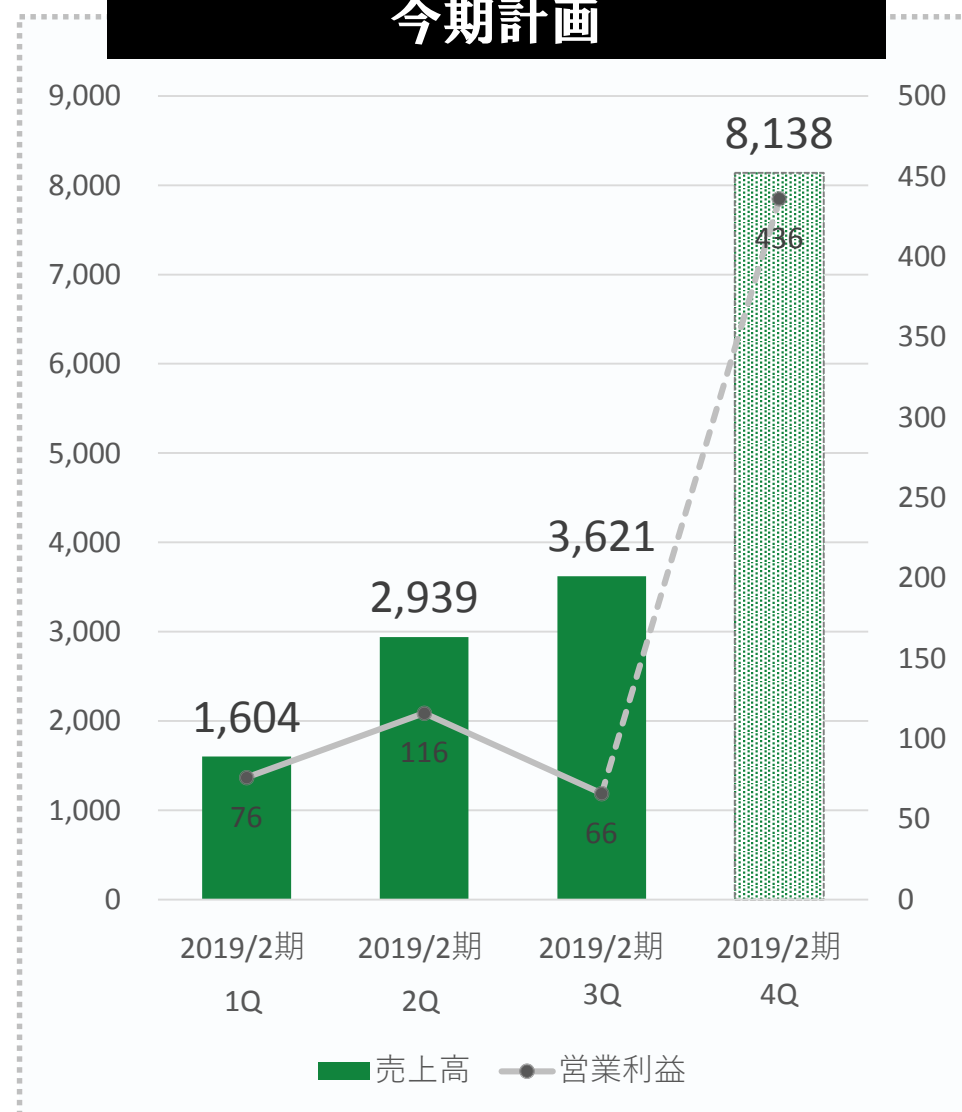
# 2019年2月期 第3四半期進捗状況 (2)

(単位：百万円)

## 前期実績



## 今期計画



# 2019年2月期 第3四半期P/Lサマリー

(単位：百万円)

	2018/2期 3Q	2019/2期 3Q	前年同期比
売上高	3,507	3,621	3.3%
売上総利益	607	631	3.8%
販管費	426	564	32.3%
営業利益	181	66	▲63.1%
経常利益	141	30	▲78.7%

	2018/2期 3Q	2019/2期 3Q	対前期増減
営業利益率	5.2%	1.8%	-3.4pt
経常利益率	4.0%	0.8%	-3.2pt

販管費増加の要因としては、**上場関連費用**、**人員増強に伴う採用関連費用及び給与**、**取り扱い額の増加に伴う租税公課**の増加が主たるものとなっております。

# 2019年2月期 第3四半期B/Sサマリー

(単位：百万円)

	2018/2期	2019/2期 3Q	増減
<b>資産</b>	5,257	<b>6,702</b>	1,445
流動資産	3,887	<b>5,261</b>	1,374
固定資産	1,369	<b>1,440</b>	71
<b>負債</b>	4,451	<b>5,414</b>	962
流動負債	2,864	<b>2,002</b>	△862
固定負債	1,587	<b>3,411</b>	1,824
<b>純資産</b>	805	<b>1,288</b>	483
<b>負債・純資産合計</b>	5,257	<b>6,702</b>	1,445

固定負債の増加要因としては、一部の販売用不動産の短期借入金を戦略的に長期借入金にシフトしたことにより、賃料収入から長期借入金の返済が行いやすくなり、万が一、予定通りに売却が進まなかった場合の短期借入金の一括返済のリスクをヘッジしております。



# 2019年2月期 第3四半期セグメント別実績

# 2019年2月期 第3四半期セグメント別実績

(単位：百万円)

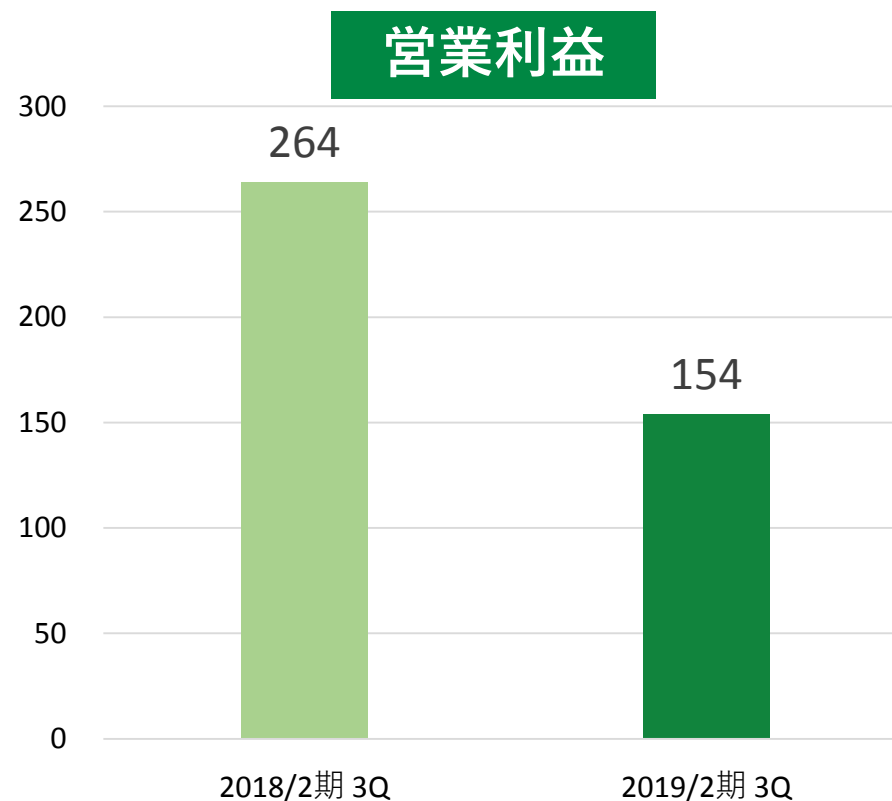
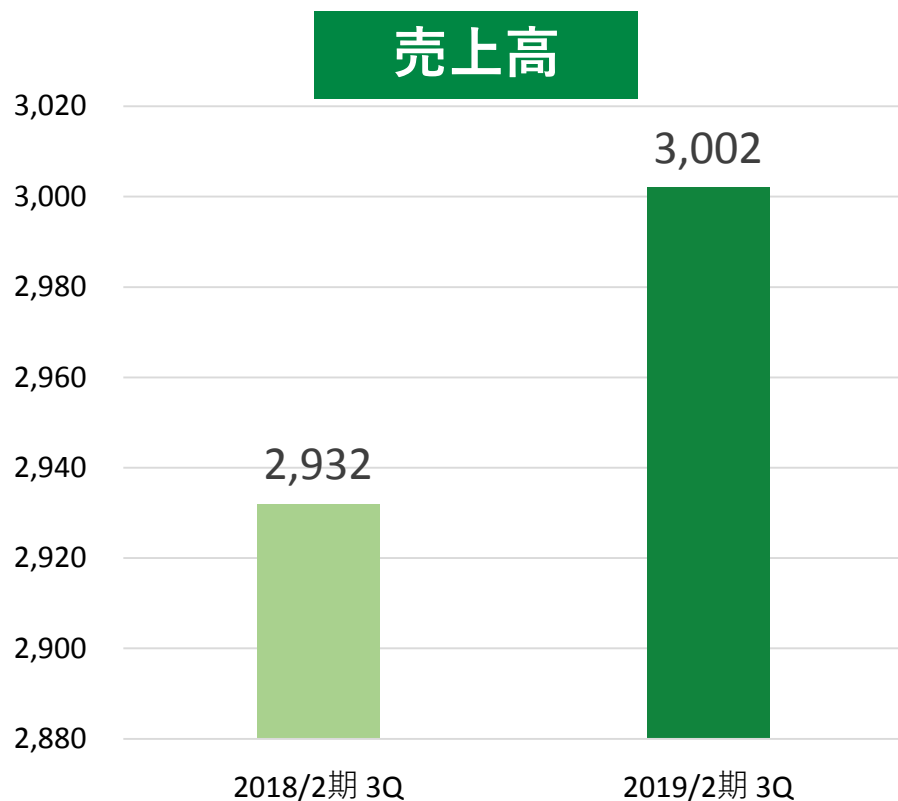
	2018/2期 3Q	2019/2期 3Q	前年同期比
<b>売上高</b>	<b>3,507</b>	<b>3,621</b>	<b>3.3%</b>
不動産販売事業	2,932	3,002	2.4%
不動産賃貸事業	492	508	3.2%
不動産管理事業	82	111	35.1%
<b>営業利益</b>	<b>181</b>	<b>66</b>	<b>△63.1%</b>
不動産販売事業	264	154	△41.7%
不動産賃貸事業	30	61	99.0%
不動産管理事業	25	25	△0.4%
調整額 (※1)	△140	△174	24.6%
<b>営業利益率</b>	<b>5.2%</b>	<b>1.8%</b>	—
不動産販売事業	9.0%	5.1%	—
不動産賃貸事業	6.3%	12.1%	—
不動産管理事業	31.5%	23.2%	—

※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（主に管理部門）。

# 2019年2月期 第3四半期セグメント情報 (1)

## 不動産販売事業

(単位：百万円)



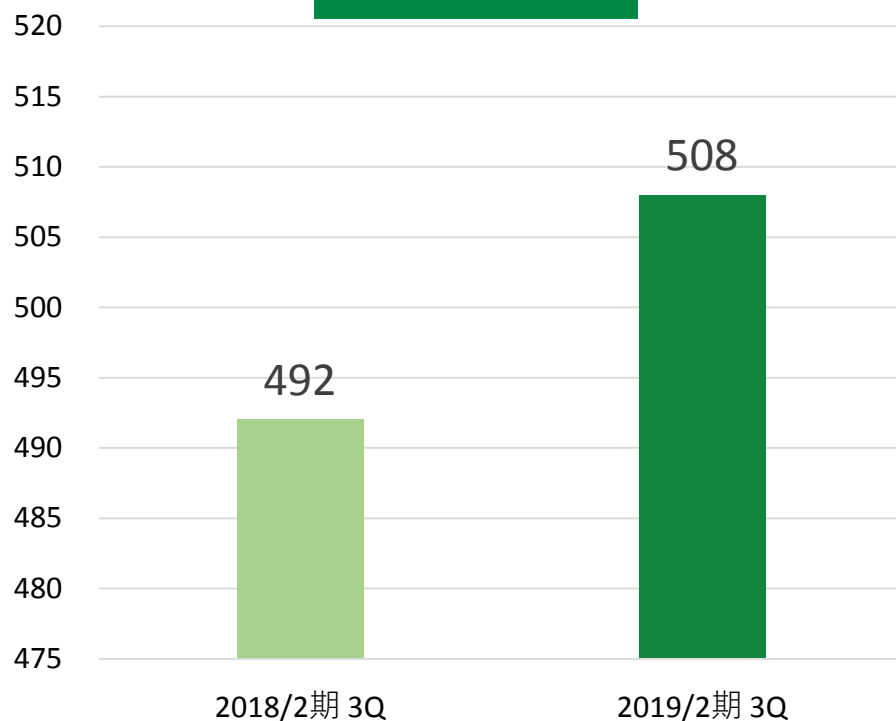
一部の収益物件については、売却時期が3Qから4Qにずれ込んでおり、その影響により売上高の伸びが鈍化しております。また、将来を見据えた営業人員の増強による人件費の増加に伴い、セグメント利益は減少しました。

# 2019年2月期 第3四半期セグメント情報 (2)

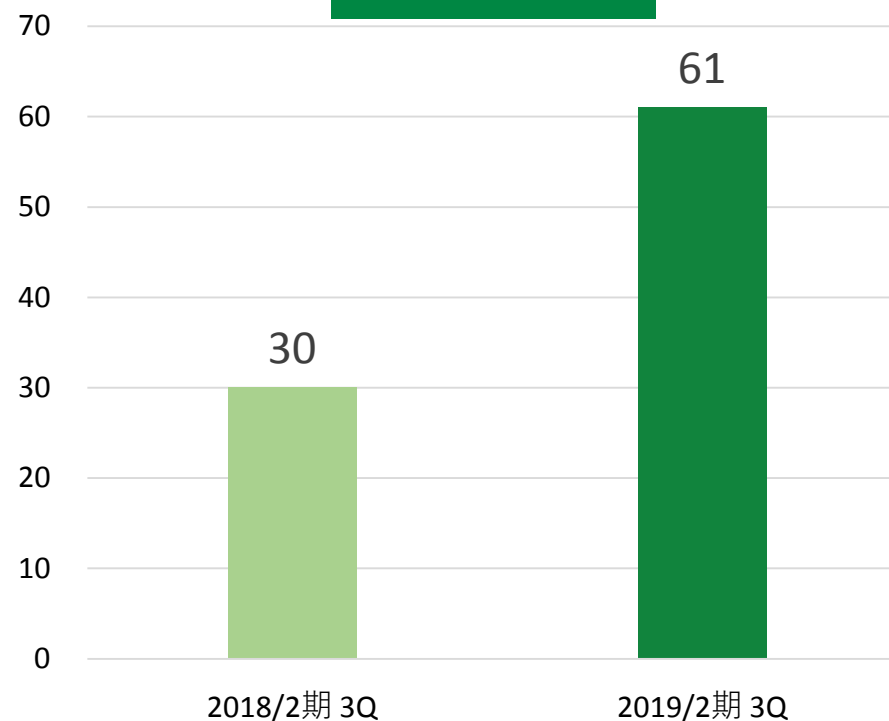
## 不動産賃貸事業

(単位：百万円)

### 売上高



### 営業利益

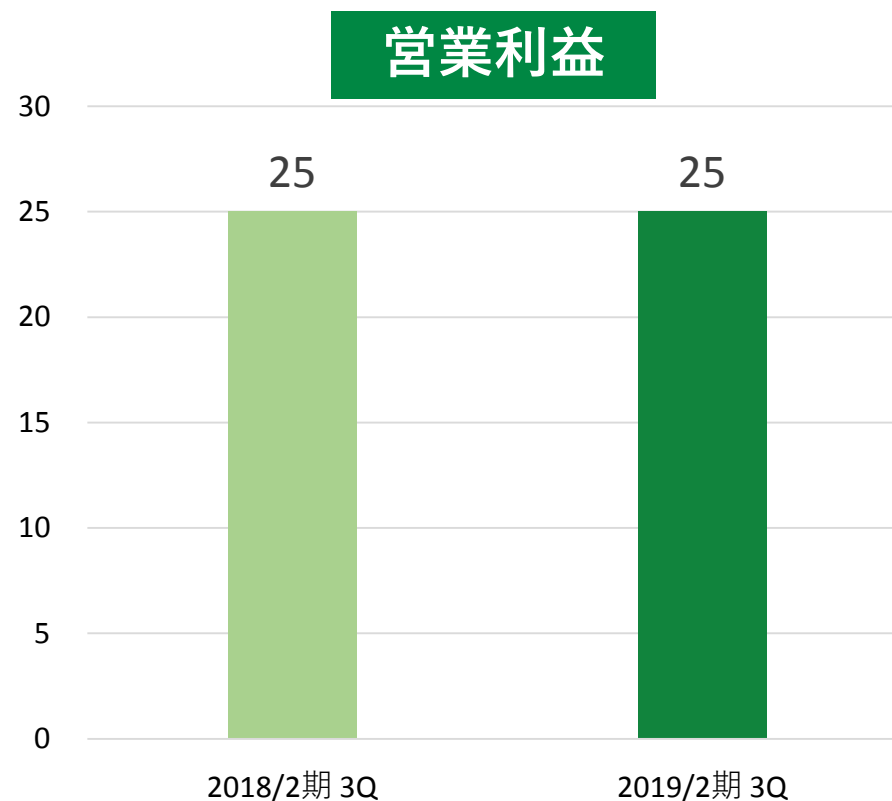
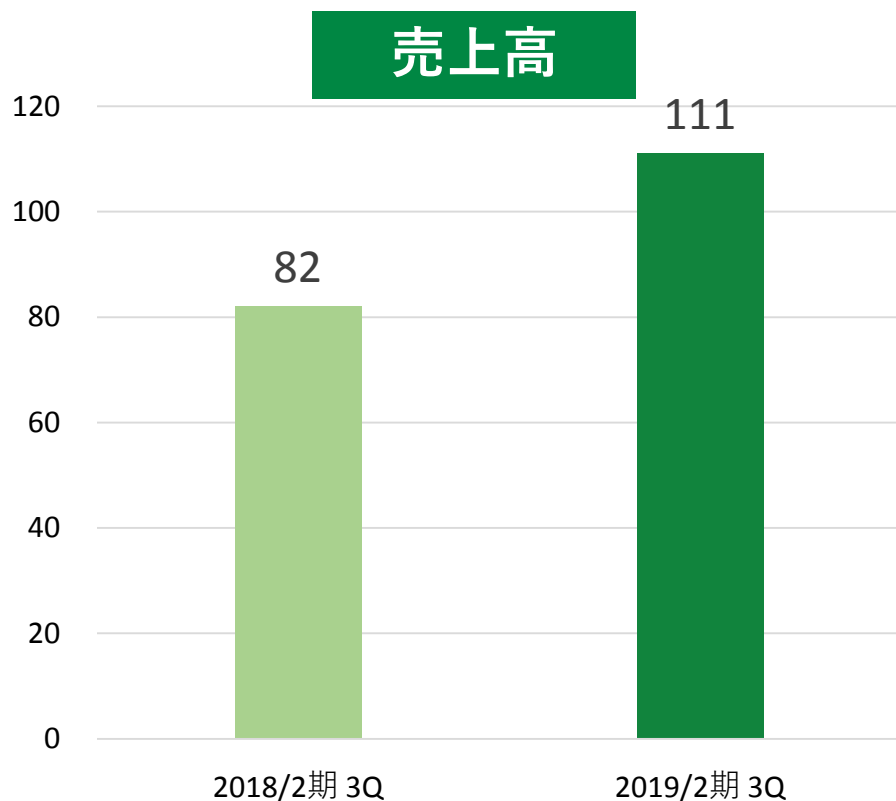


従来までのサブリースや復興事業者向けビジネスホテルの運営が順調に推移したことに加え、販売用不動産取り扱い件数の増加による賃料収入増がセグメント利益を押し上げました。

# 2019年2月期 第3四半期セグメント情報 (3)

## 不動産管理事業

(単位：百万円)

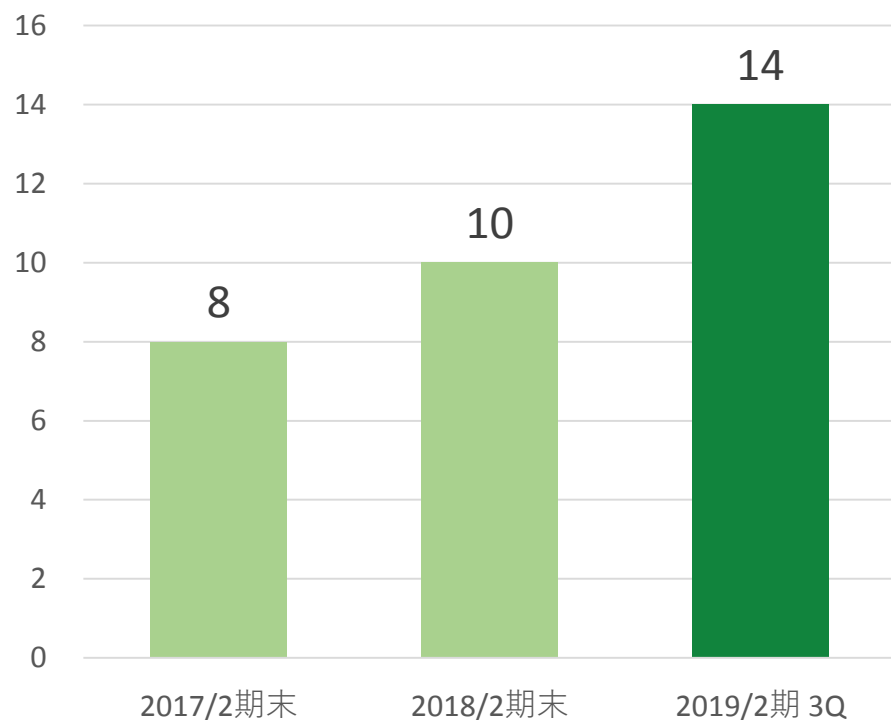


安定収益確保のため管理受託を積極的に行ったことにより売上高は伸びましたが、人員増強に伴う経費の増加によりセグメント利益は微減となっております。

# 2019年2月期 第3四半期セグメント情報 (4)

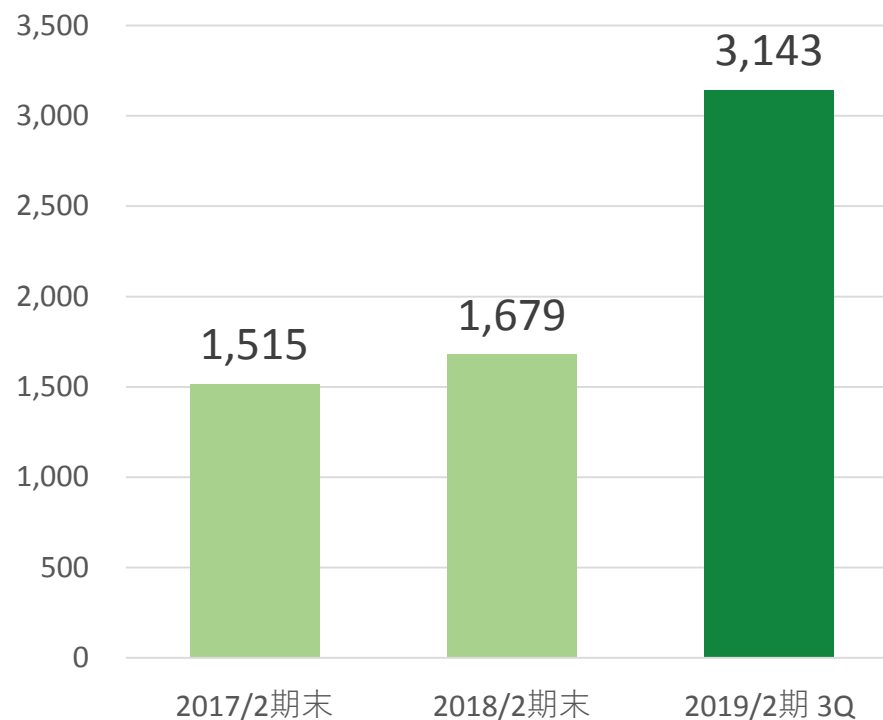
(単位：件)

## 収益不動産の在庫数推移



(単位：百万円)

## 収益不動産の在庫残高推移



4Q及び来期を見据え、優良物件の確保が順調に進捗しております。また、3Q末での在庫残高は過去最高となっております。

# 財務戦略並びに株主還元方針

# 財務戦略並びに株主還元方針（1）

## 重視するKPIについて

1 売上高成長率

年率20%以上

2 営業利益率

7.4%以上

3 ROE

20%以上

4 自己資本比率

25%以上



# 財務戦略並びに株主還元方針 (2)

## 株主配当について

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。

## 株主優待制度について

2019年2月末の株主の皆様を対象に「株主優待制度」を導入いたします。詳細については、当社ホームページ「株主優待制度」をご参照ください。

# 会社情報及び事業内容

# 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

創 業 : 1989年4月

代 表 者 : 松本 俊人

資 本 金 : 169,600,800円 (2018年11月末現在)

発 行 株 式 : 940,500株 (2018年11月末現在)

上 場 日 : 2018年3月29日

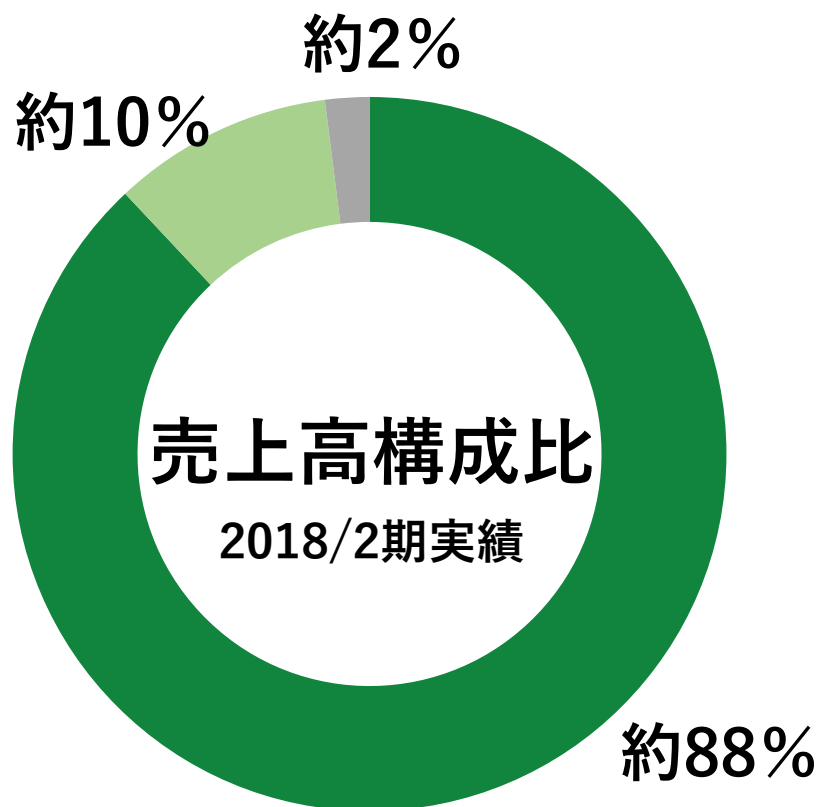
市 場 : 東証JASDAQスタンダード (証券コード : 3490)

決 算 : 2月末

企 業 理 念 : 「空室のない元気な街を創る」

# 事業領域

東京、埼玉、千葉、神奈川の1都3県を中心として、不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業を展開しています。



## ■ 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

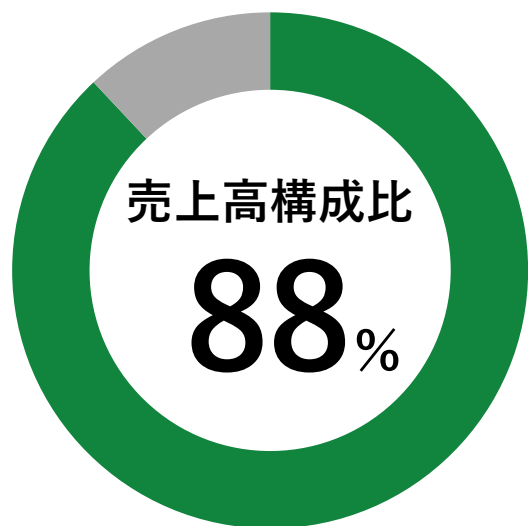
## ■ 不動産賃貸事業

- 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

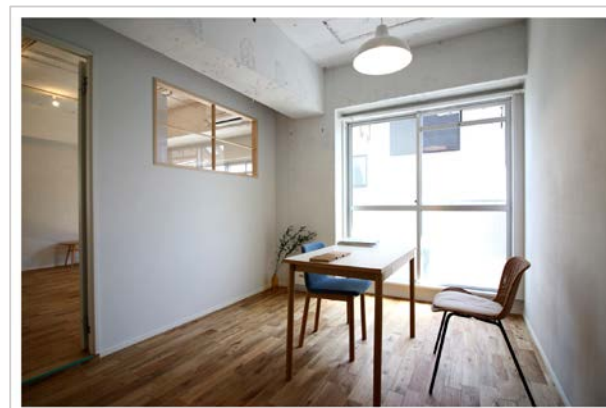
- ①不動産管理仲介領域
- ②建築リフォーム領域
- ③不動産管理付帯領域

# 不動産販売事業



## ビジネスモデル

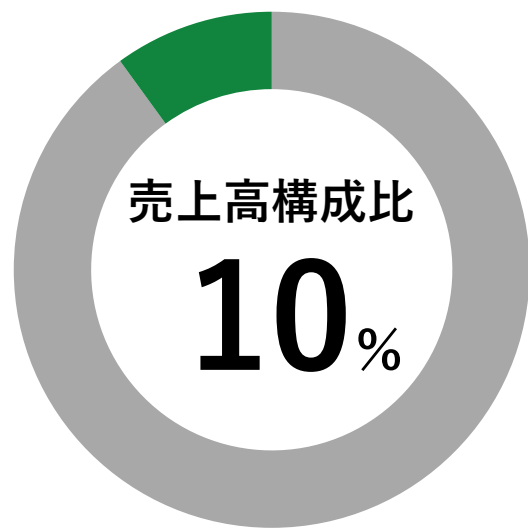
中古不動産を取得し、リノベーションを実施、収益不動産としての資産価値を高めた上で国内外の投資家へ販売しています。



## ビジネスモデルの特徴

- ・他社が取り扱いつらいような築20年以上の空室率の高い物件に強み
- ・区分所有物件よりも棟単位での物件を多く扱う

# 不動産賃貸事業

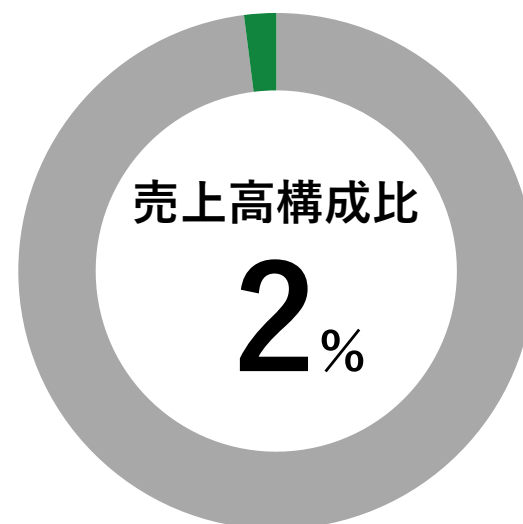


保有中の販売用不動産からの賃料収入や、リニューアルにより収益改善が見込める不動産を所有者から借り受け、賃貸事業を行う他、貸しコンテナやコインパーキング、シェアオフィスなどの事業を行っています。

また、東北の復興支援事業者向けのビジネスホテルの運営も行っております（「**アイルーム**」として現在、4施設を運営中）。

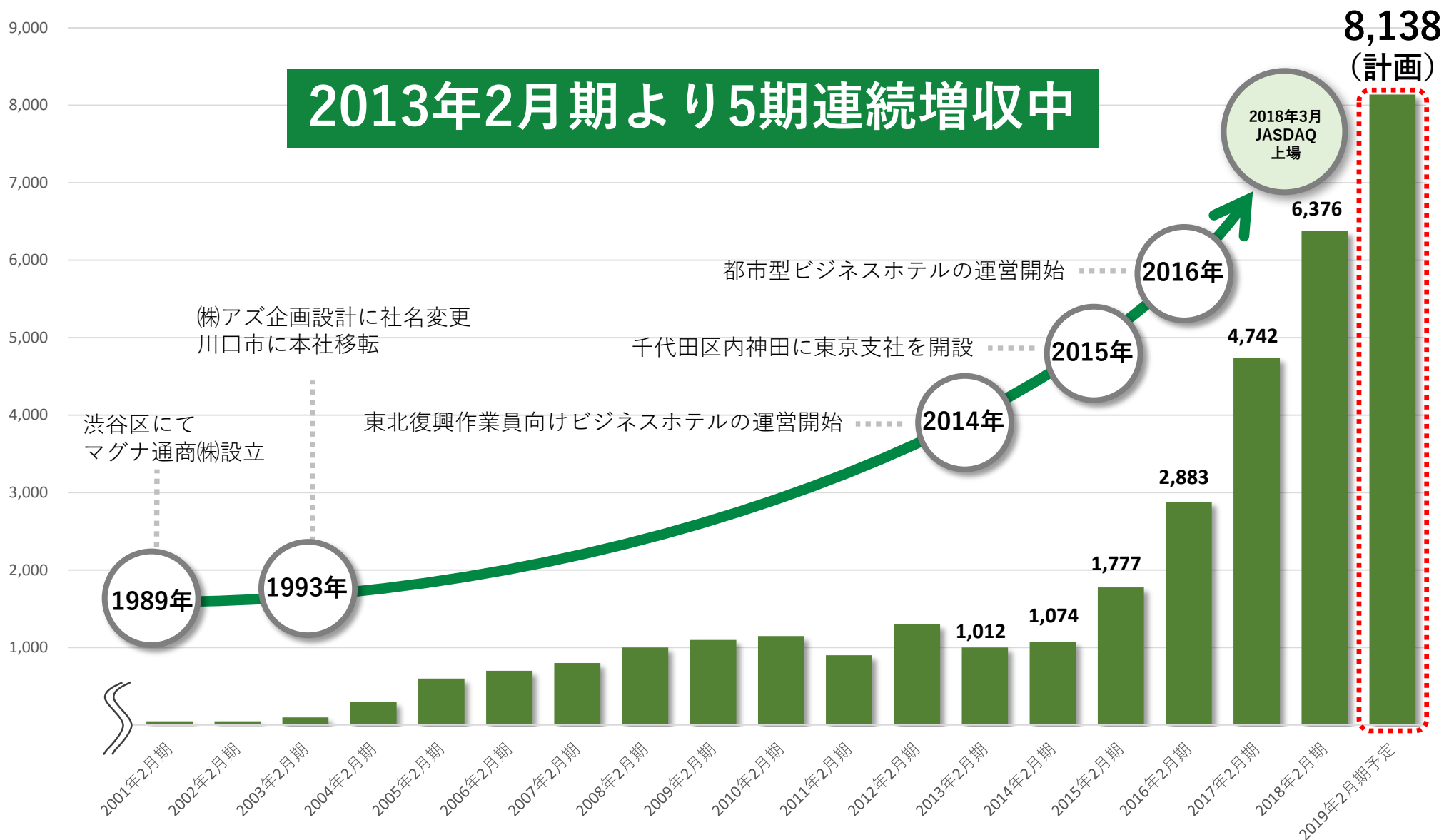
# 不動産管理事業

当社から不動産を購入した不動産投資家やその他の不動産所有者に対し、建物管理や入居者管理、賃貸借契約の管理等のサービスを提供しています。



# 売上高の推移

(単位：百万円)



# 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）、「超地域  
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。





## 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。

IRについてのお問い合わせ  
株式会社アズ企画設計 管理部

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