

2020.1.10

2020年2月期 第3四半期 決算補足説明資料



株式会社アズ企画設計



INDEX

- | | | |
|-----------|---------------------|------|
| 01 | 2020年2月期 第3四半期 決算概要 | P.3 |
| 02 | 2020年2月期 業績予想 | P.14 |
| 03 | 事業戦略 | P.18 |
| 04 | 会社情報並びに事業案内 | P.23 |
| 05 | 株主還元方針 | P.31 |

INDEX

01 2020年2月期 第3四半期 決算概要

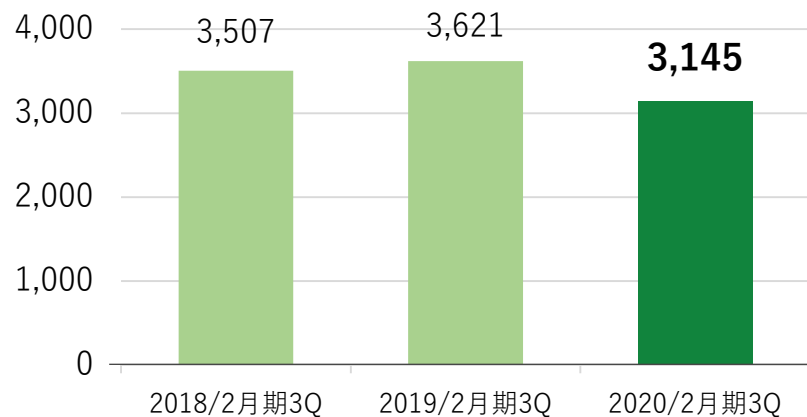
2020年2月期 第3四半期 決算概要①

(単位：百万円)	2018/2月期 第3四半期	2019/2月期 第3四半期	2020/2月期 第3四半期	前年同期比
売上高	3,507	3,621	3,145	△13.2%
売上総利益	607	631	362	△42.5%
販売費および 一般管理費	426	564	504	△10.6%
営業利益	181	66	△ 141	—
経常利益	141	30	△ 171	—
四半期純利益	141	5	△ 136	—

当社の主力事業である不動産販売事業において、個人投資家への融資厳格化対策として戦略的な在庫の入れ替えを行っており、その中でも低価格物件、低利益物件を優先して販売したため、売上高・営業利益・経常利益・純利益共に減少となりました。

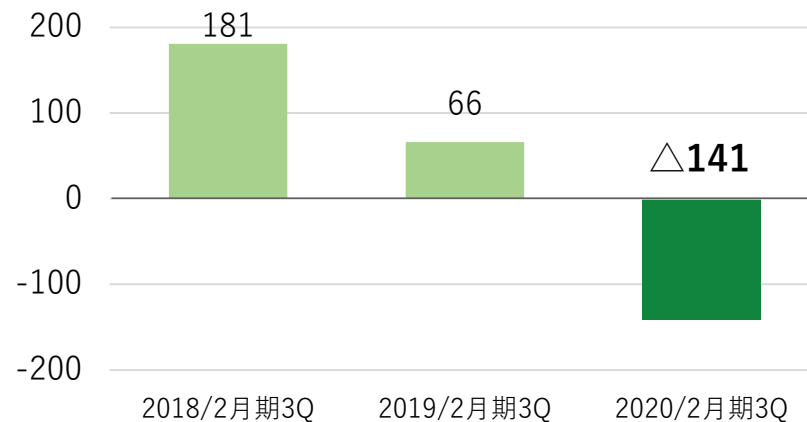
2020年2月期 第3四半期 決算概要②

売上高

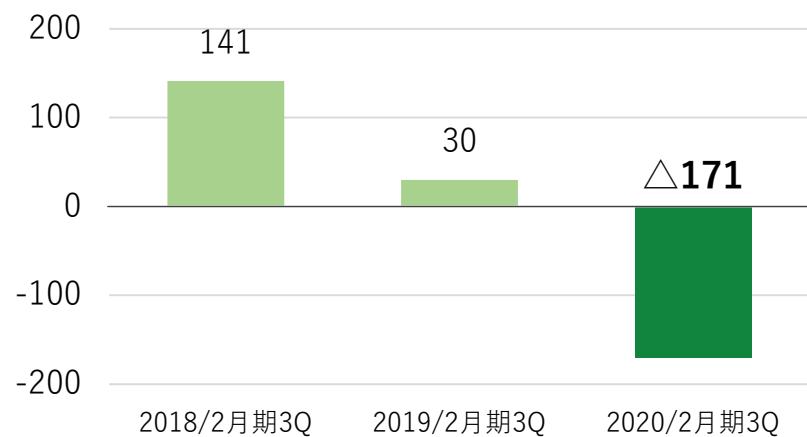


営業利益

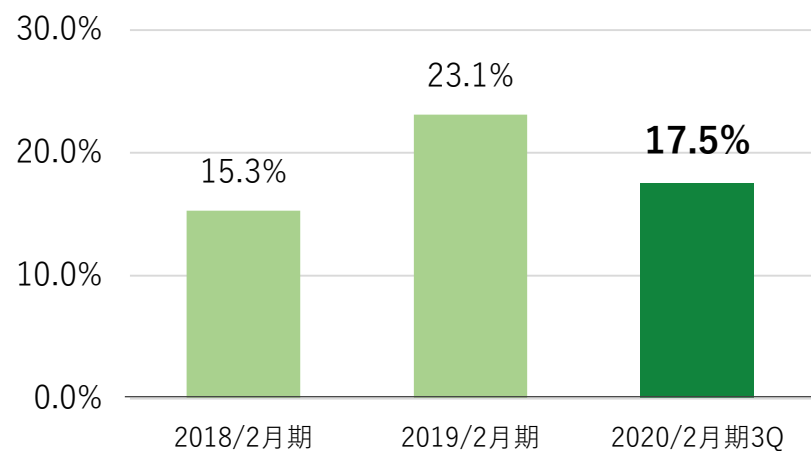
(単位：百万円)



経常利益



自己資本比率



売上高・営業利益・経常利益・自己資本比率も推移は上記の通りとなりました。

2020年2月期 第3四半期 セグメント情報①

(単位：百万円)	2019/2月期3Q	2020/2月期3Q	増減	増減率(%)
売上高	3,621	3,145	△476	△13.2%
①不動産販売事業	3,002	2,519	△482	△16.1%
②不動産賃貸事業	508	523	+14	+2.9%
③不動産管理事業	111	102	△8	△7.7%
営業利益	66	△141	△208	—
①不動産販売事業	154	△6	△160	—
②不動産賃貸事業	61	17	△43	△71.3%
③不動産管理事業	25	30	+4	+17.8%
調整額 (※1)	△174	△183	△8	+4.9%

※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。

①不動産販売事業：減収減益

融資の付きづらい低価格帯物件や低利益物件を優先して販売したため、売上・利益共に減少しております。

②不動産賃貸事業：増収減益

賃料収入が増加した一方で、東北ホテルの運営コスト増加と、東上野の民泊事業の初期投資コストの発生により利益が減少しております。

③不動産管理事業：減収増益

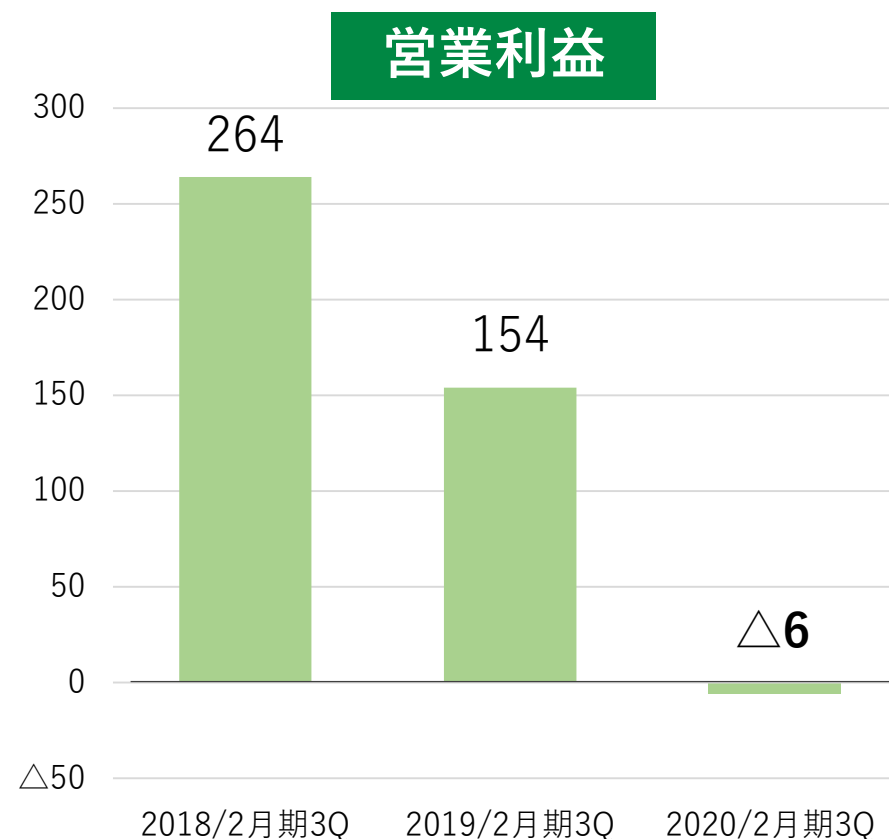
大型リフォームの減少により売上が減少した一方で、管理戸数の増加により利益が増加しております。

2020年2月期 第3四半期

セグメント情報②

①不動産販売事業

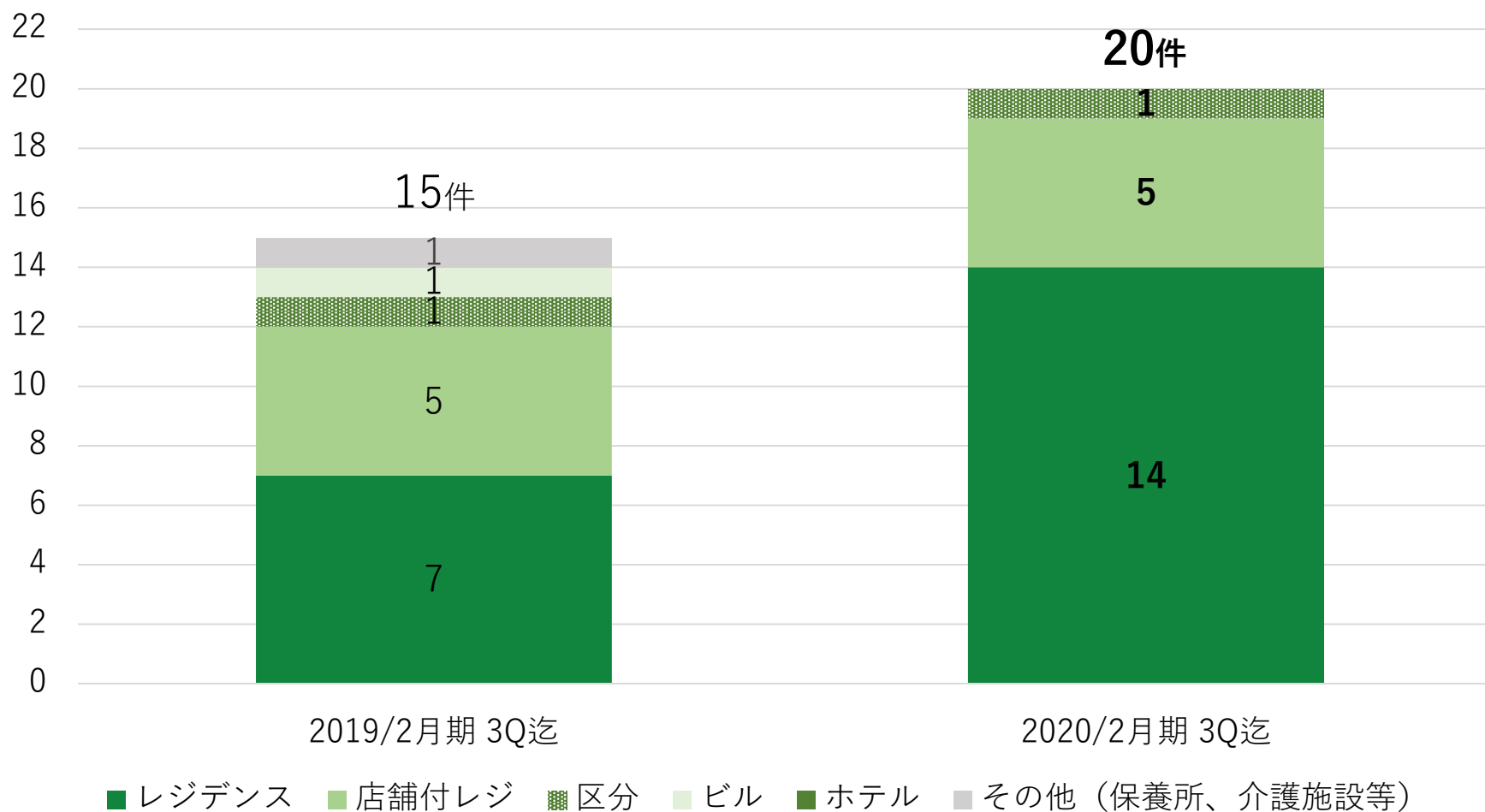
(単位：百万円)



不動産販売事業においては、個人投資家への融資厳格化対策として戦略的に販売物件の入れ替えを行っております。そのため、融資の付きづらい低価格帯物件や低利益物件を優先して販売した結果、売上高は2,519百万円(前年同期比△482百万円)、営業利益は△6百万円(前年同期比△160百万円)となりました。

2020年2月期 第3四半期 不動産販売事業の状況①

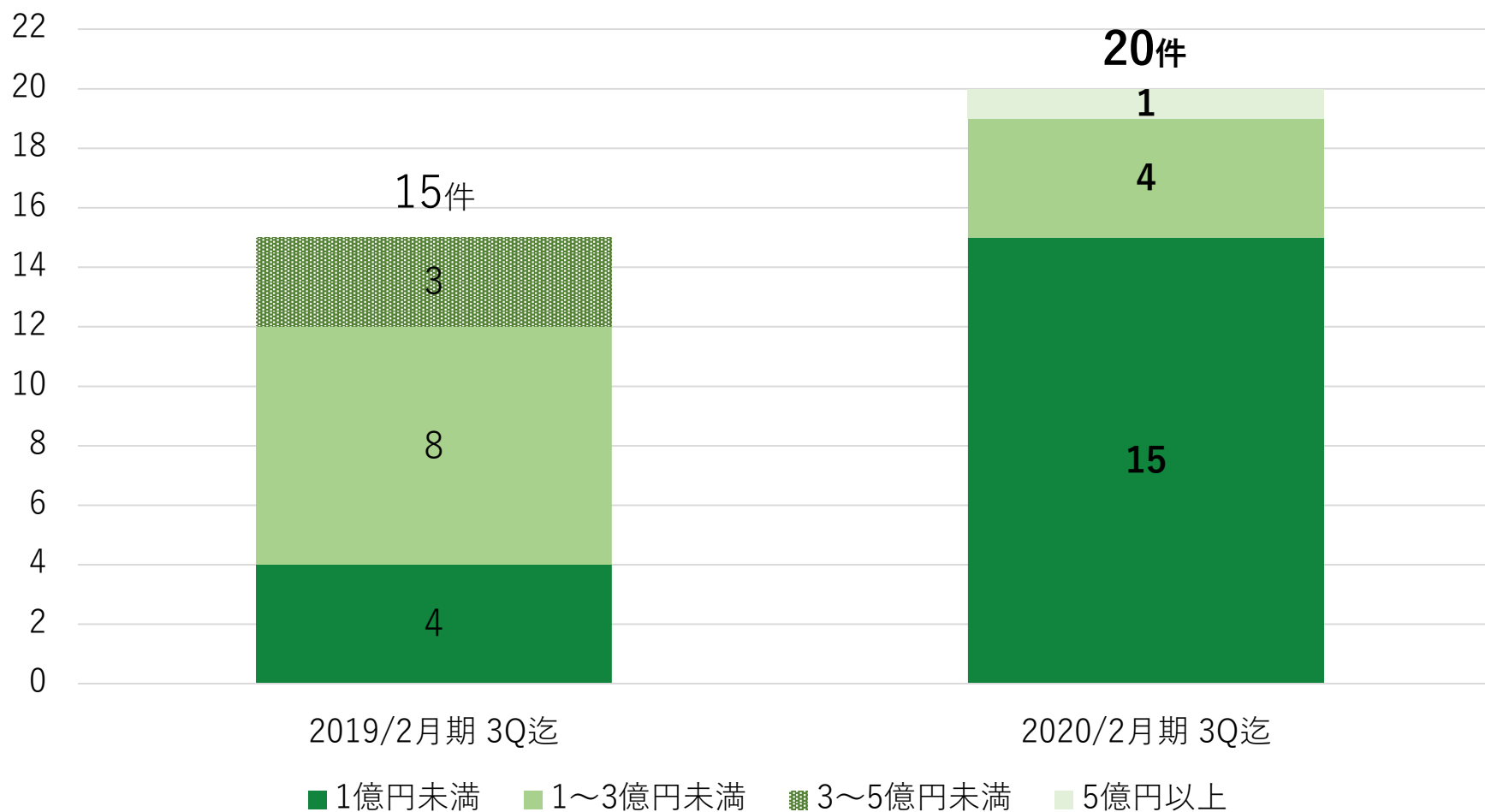
収益不動産の種別販売件数



販売件数は前年同期に比べ、5件増加しております。

2020年2月期 第3四半期 不動産販売事業の状況②

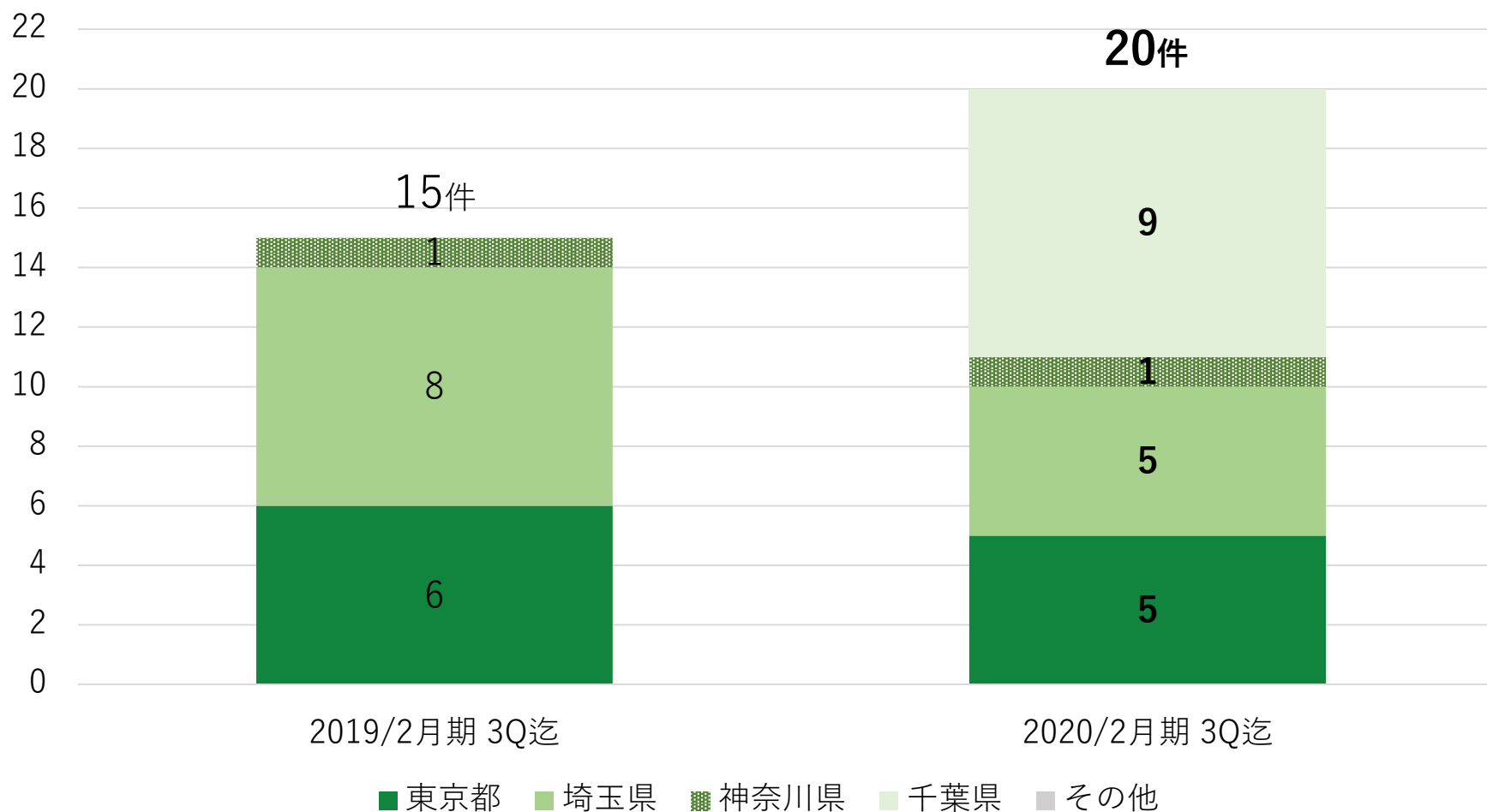
収益不動産の価格帯別販売件数



販売物件の入れ替えとして価格帯の低い物件を優先的に販売しています。

2020年2月期 第3四半期 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

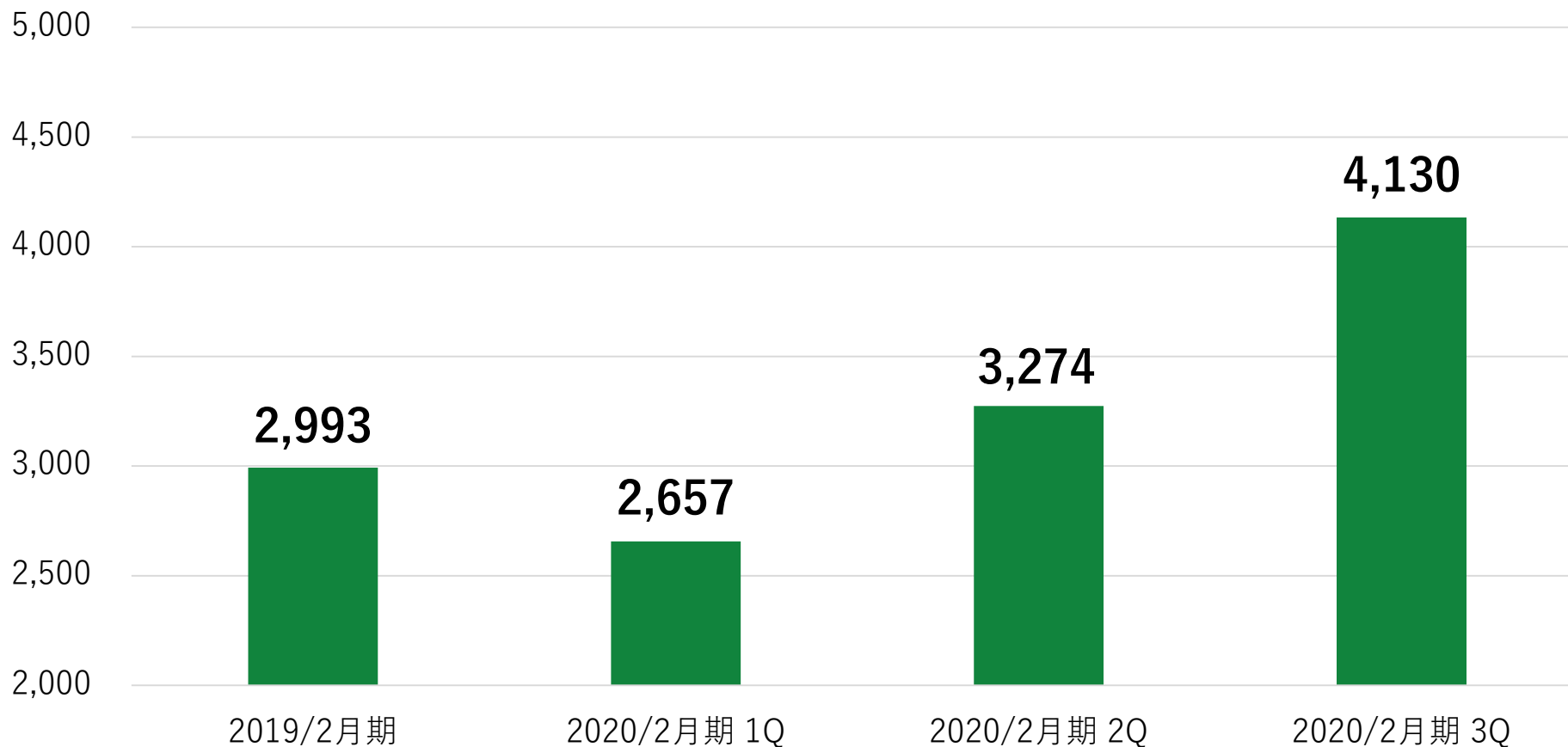


エリア別では、東京都5件、埼玉県5件、神奈川県1件、千葉県9件を販売しました。

2020年2月期 第3四半期 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)



販売物件の入れ替えとして、1億円未満の在庫の売却を進める一方、3億円以上の物件の仕入れを進めてきました。

結果、2Qから856百万円増の4,130百万円の在庫残高となっています。

2020年2月期 第3四半期 B/Sサマリー①

(単位：百万円)

	2019/2月期 実績	2020/2月期 3Q実績	増減
流動資産	4,941	6,322	+1,381
現金及び預金	1,801	1,915	+113
販売用不動産	2,993	4,130	+1,136
固定資産	1,478	1,370	△107
【資産合計】	6,419	7,693	+1,273
自己資本比率	23.1%	17.5%	△5.6pt

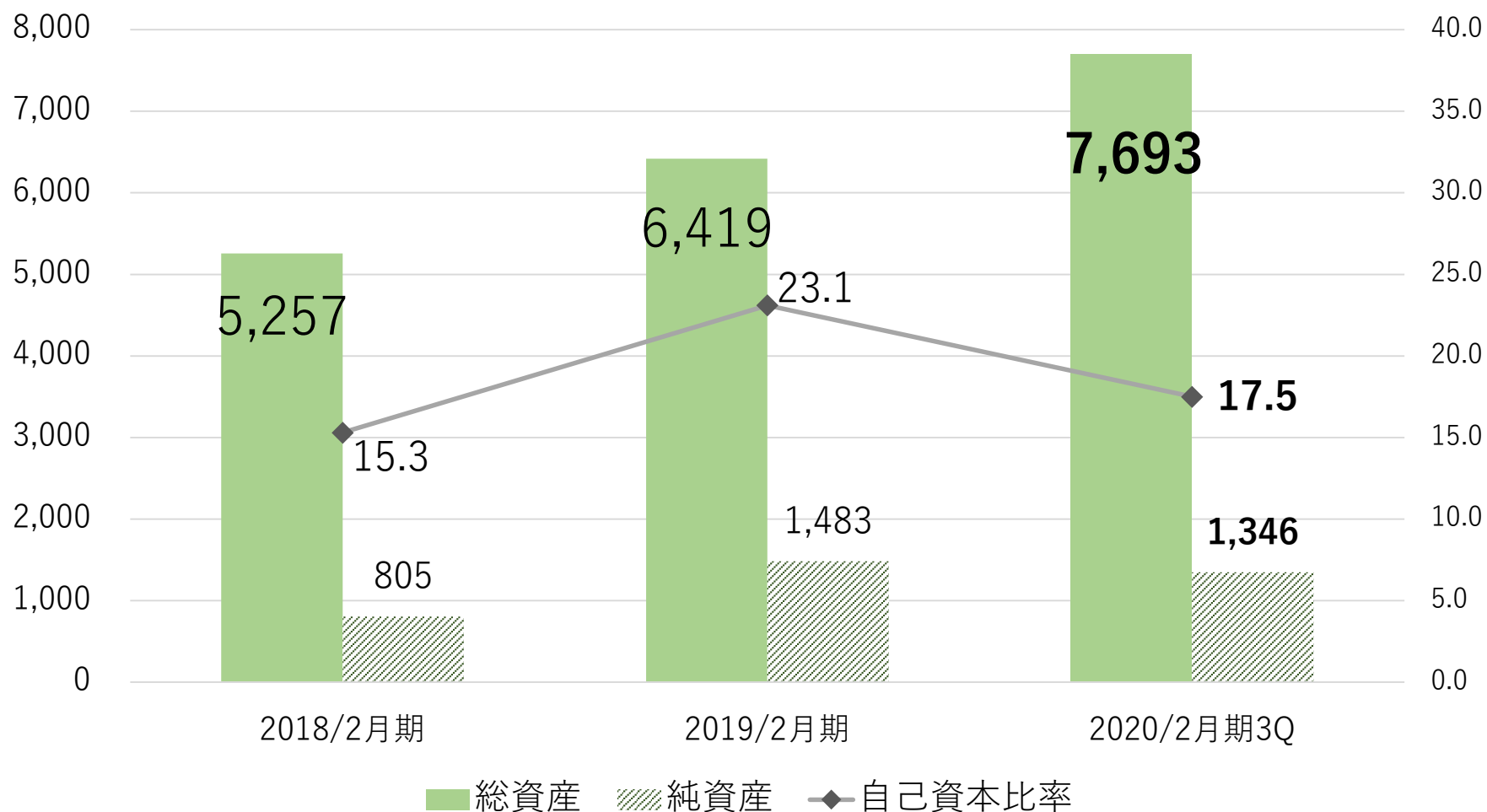
	2019/2月期 実績	2020/2月期 3Q実績	増減
流動負債	1,474	1,831	+356
短期借入金	682	807	+124
固定負債	3,461	4,514	+1,053
社債	498	540	+41
長期借入金	2,859	3,800	+940
【負債合計】	4,936	6,346	+1,410
【純資産合計】	1,483	1,346	△136
【負債・純資産合計】	6,419	7,693	+1,273
1株当たり純資産 (円)	1,559.91	1,416.42	△143.49

資産合計は7,693百万円と2019/2月期に比べ、1,273百万円増加しましたが、純資産は1,346百万円となり136百万円減少しました。

2020年2月期 第3四半期 B/Sサマリー②

総資産・純資産・自己資本比率の推移

(左軸：百万円)
(右軸：%)



総資産・純資産・自己資本比率の推移は上記の通りとなります。

INDEX

02 2020年2月期 業績予想

2020年2月期 業績予想①

(単位：百万円)

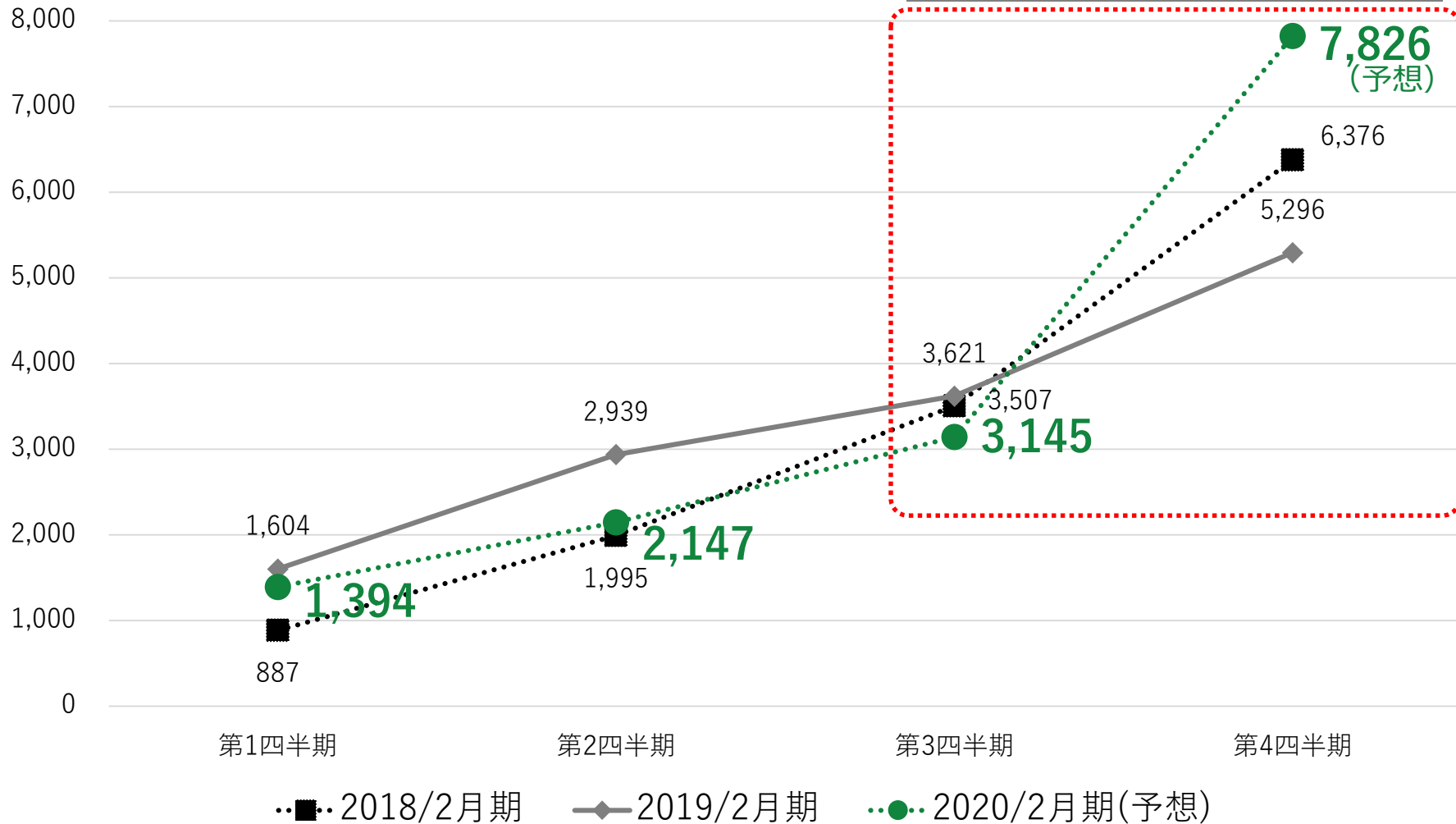
	2019/2月期 実績	2020/2月期 予想			2020/2月期 3Q実績
			前期比	増減率	
売上高	5,296	7,826	+ 2,529	+ 47.8%	3,145
営業利益	293	280	△13	△4.5%	△141
経常利益	247	215	△32	△13.2%	△171
当期純利益	198	145	△53	△26.9%	△136
営業利益率	5.5%	3.6%	△2.0%	—	△4.5%
経常利益率	4.7%	2.8%	△1.9%	—	△5.5%
EPS (円)	215.68	152.60	△63.08	—	△143.68

2019/2月期に比べ増収減益を見込んでいます。

2020年2月期 業績予想②

四半期毎の業績推移（売上高）

（単位：百万円）

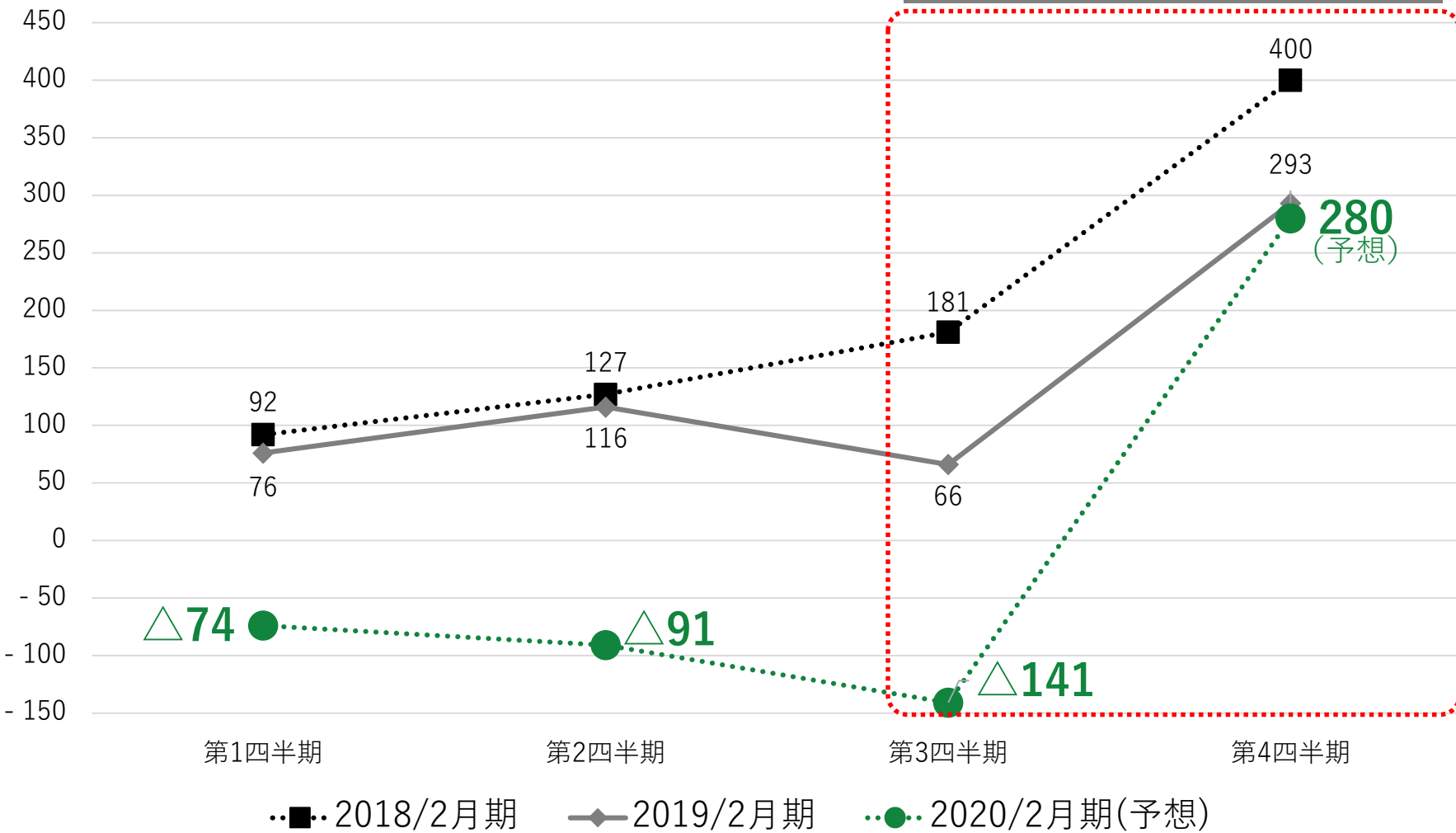


弊社のビジネスモデルは、下期偏重型の傾向があります。

2020年2月期 業績予想③

四半期毎の業績推移（営業利益）

（単位：百万円）



営業利益に関しても、売上と同様の下期偏重型の傾向となっています。

INDEX

03 事業戦略

事業戦略 (1)

①取扱い物件の多様化

融資厳格化対策として、幅広い商品の取扱い開始

- これまで中心としていた1～3億円前後のレジデンスから**3億円以上のレジデンス**へ取扱いの中心を変えており、同時に**10～20億円クラス**のオフィスビルや店舗ビル、ホテルや保養所などの取扱いを増やすように取組んでいます。



▲池尻大橋駅前店舗ビル



▲北浦和駅前店舗ビル



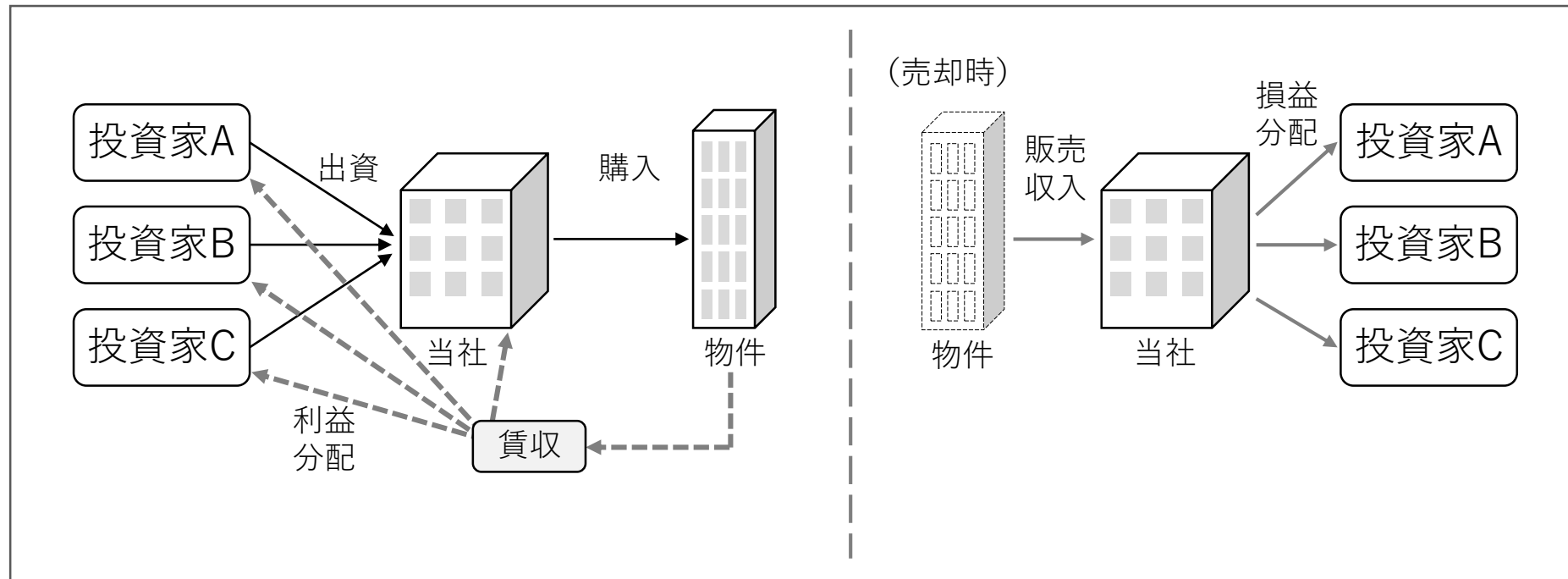
▲所沢駅前店舗ビル

事業戦略 (2)

②不動産の小口化

- ・幅広い投資家に向けた投資方法の提案として、不動産の小口化を検討しており、現在、導入に向けて「不動産特定共同事業法」の許可を申請しています。
- ・また、クラウドファンディングの活用を検討しています。

(参考) 不動産の小口化イメージ



事業戦略 (3)

③民泊事業の拡大

- ・民泊事業の第1号案件として、昨年11月15日より、台東区上野で20室の運営を開始しています。
- ・訪日外国人が年々増加し、インバウンド需要が高まっており、今後の事業の柱として、首都圏だけでなく、全国での拡大を検討しています。



事業戦略 (4)

④事業エリアの拡大

- ・ 埼玉（東川口）、東京（神田）の2拠点で事業を行っていますが、さらに事業を拡大していくために、新たな拠点の開設を検討しており、**本年1月6日**には、**横浜駅西口**に営業所を開設しました。



▲東京支社（神田）



▲本社（東川口）



▲横浜営業所



開設検討エリア

INDEX

04 会社情報並びに事業案内

会社情報

< 会社情報 >

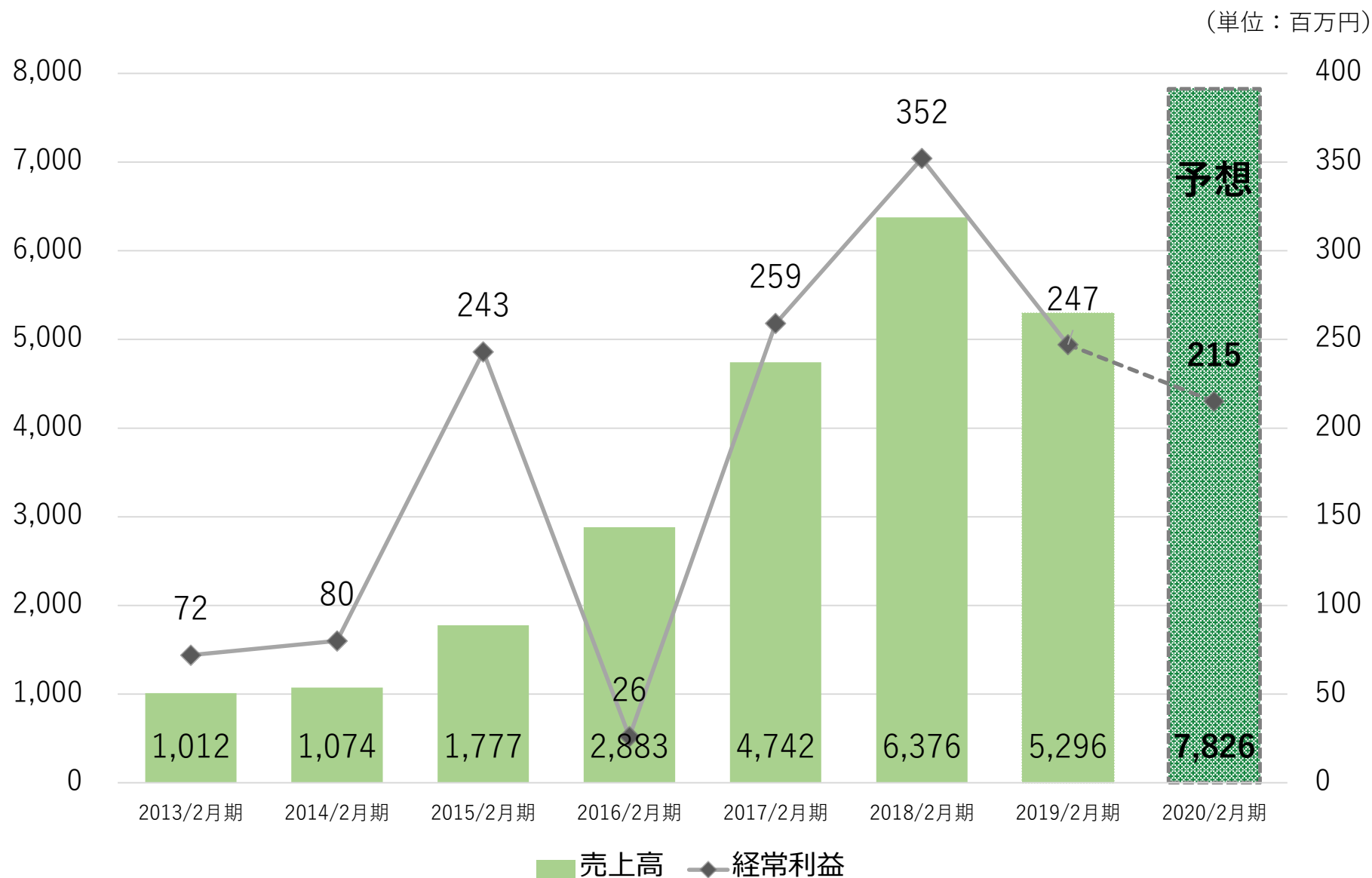
社名	株式会社アズ企画設計
所在地	本 社 : 埼玉県川口市戸塚2-12-20 東 京 支 社 : 東京都千代田区内神田2-8-4 山田ビル3F 横浜営業所 : 神奈川県横浜市西区北幸2-9-30 横浜西口加藤ビル 405号室
創業	1989年4月
代表者	松本 俊人
資本金	170,608,800円 (2019年11月末現在)
発行済株式総数	951,000株 (2019年11月末現在)
上場日	2018年3月29日
市場	東証JASDAQスタンダード (証券コード : 3490)
決算月	2月
企業理念	空室のない元気な街を創る
ホームページ	https://www.azplan.co.jp/

会社情報

< 会社沿革 >

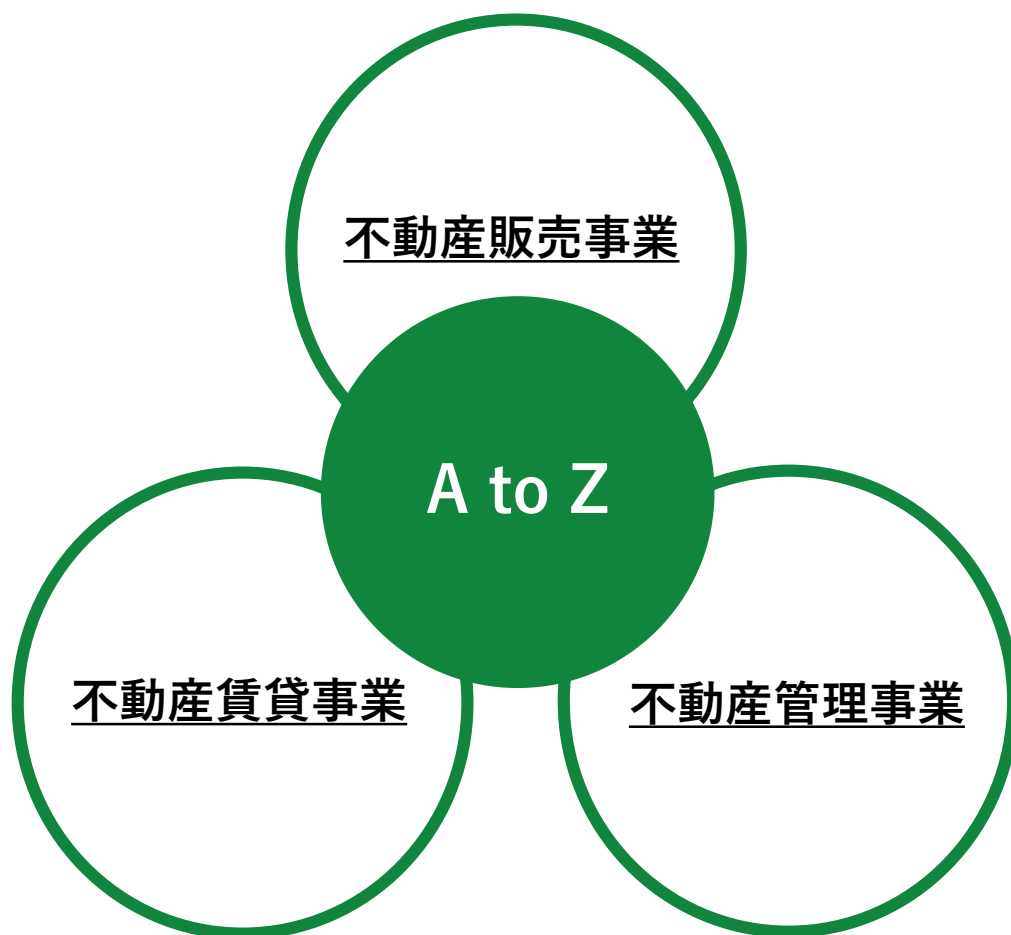
平成5年9月	宅地建物取引業免許（埼玉県知事）取得 不動産賃貸事業・不動産管理事業を開始
平成7年4月	本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
平成16年3月	不動産販売事業を開始
平成26年11月	ビジネスホテルの運営を開始
平成27年1月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転
平成27年3月	東京支社を東京都千代田区内神田に開設
平成30年3月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場に株式を上場
令和1年11月	民泊施設の運営を開始
令和2年1月	横浜営業所を神奈川県横浜市西区北幸に開設

業績推移（売上高・経常利益）



事業内容

当社は『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、東京、埼玉、千葉、神奈川の1都3県を中心に、不動産ビジネスを展開しております。不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業の3事業を行っており、AからZまで幅広くあらゆるニーズに対応できる会社という想いが、社名の「アズ」に込められています。



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宿泊事業領域

不動産管理事業

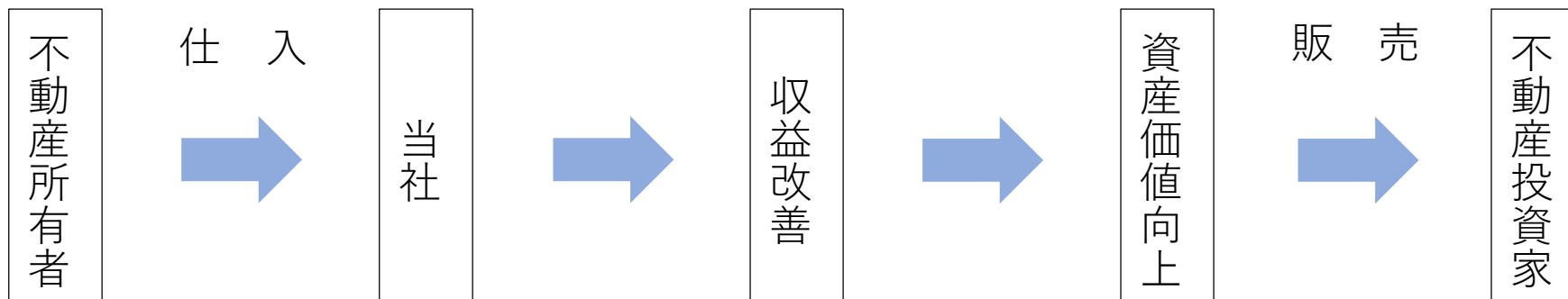
- ①不動産管理仲介領域
- ②建築リフォーム領域
- ③不動産管理付帯領域

不動産販売事業

不動産の収益性を追求し資産価値を高める不動産販売事業

不動産販売事業では、入居率や賃料水準の低下により、収益改善が必要となった築年数の古い中古不動産を取得し、保有時にリノベーション・リーシングを行うことにより、収益不動産としての資産価値を高めた上で不動産投資家へ販売しています。

収益不動産売買ビジネスフロー



不動産賃貸事業

空室・低収益・遊休地を再生し、地域社会を活性化する不動産賃貸事業

不動産賃貸領域

収益改善が見込める不動産を所有者から借り受け、賃貸事業を行います。

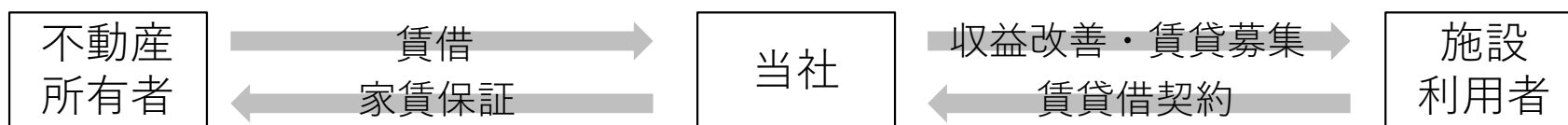
空間再生領域

長期的に不稼動となっている建物や遊休地を保有する不動産所有者に、有効活用を提案します。

宿泊事業領域

借上げた土地に**ビジネスホテル**を建設し、運営をオペレーターへ委託して4施設を営業しています。2019年6月にOYO Hotels Japanと業務提携をしました。
また、借上げた物件を**宿泊施設**（民泊）として申請し、運営を委託し営業しています。2019年11月より第1号案件の運営を開始しました。

不動産賃貸領域・空間再生領域ビジネスモデル



宿泊事業領域

- ・ ビジネスホテル . . . 4施設（岩手県3施設・宮城県1施設）
- ・ 民泊 . . . 1施設（東京都1施設）

不動産管理事業

資産価値と建物品質の継続的維持を目指す不動産管理事業

不動産管理仲介領域

不動産所有者に対し、建物管理や入居者管理といったサービスを提供しています。

建築リフォーム領域

賃貸用不動産や一般家庭の建物に対し、クリーニングや設備の修繕工事を行っています。

不動産付帯管理領域

24時間対応サポートや賃貸用不動産向け火災保険など賃貸仲介や日頃の管理から生じる付帯サービスの提供をしています。

当社の賃貸管理サービス

ハード面の管理

修理計画
提案・実施

修繕
原状回復工事

設備保守

美観維持
清掃管理

法定点検

ソフト面の管理

解約業務
更新業務

入居者
募集業務

賃料収入

滞納催促
クレーム対応

契約業務
商品販売

INDEX

05 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 配当実施を検討します。
但し、当社は財務基盤も盤石とまでは言えないため、
当面は**内部留保**とさせていただきます。

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
導入しています。

**100株で2,000ポイント(2,000円相当)の優待が
受けられます。**

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！

株主優待ポイントに応じた商品への交換ができます

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

- <バルク> 塩梅辛コーストビーフももコースラム
- <ビタクラフト> エニコロセット
- ポイルタワハカゴ 1.4kg
- 魚沼産コシヒカリ 10kg×2袋

15,000 point ~ (800株~999株) の対象優待商品例

- <クルミカー> 高圧洗浄機 K2 クラシック カーセット 1800-0780 【限定のり】
- <得意・季節限定> 豪華ボードゲームセット 4種 【限定のり】
- 新潟県産新米 5kg×2袋
- 米沢産鶏コース・ハラ子産鶏産卵 計 800g

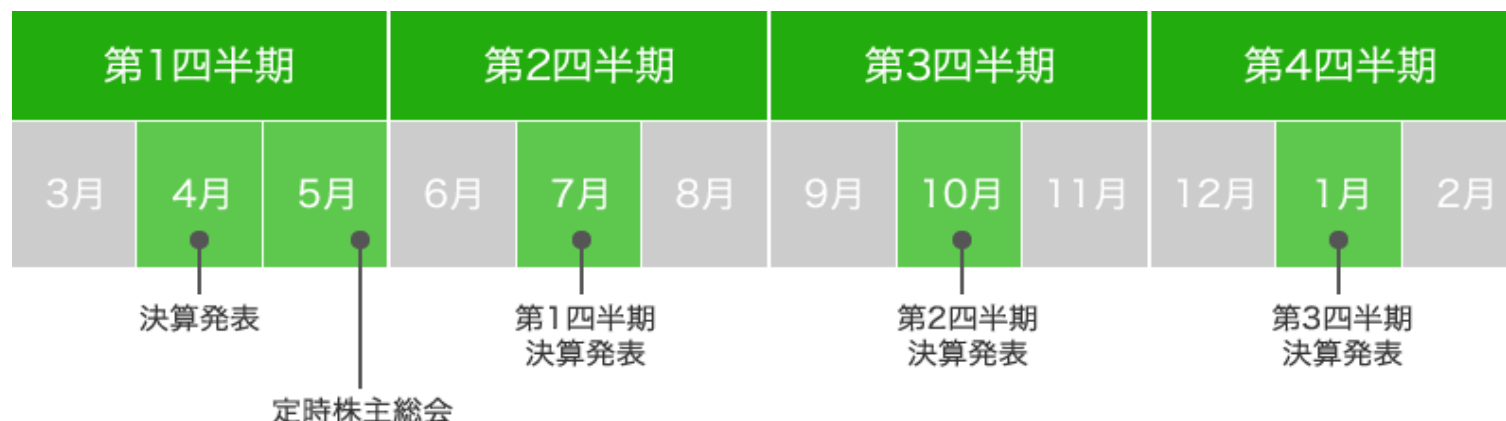
12,000 point ~ (700株~799株) の対象優待商品例

- <ダンスク> ホーロー片手鍋1.5cm ナリレッド
- ブルミューズ 珈琲ポット ホワイト K02A-09H
- <焼肉> 焼肉セット 焼肉用肉 500g
- 伊豆すし・せいろ 伊豆すし・せいろ 伊豆すし・せいろ 計 11.5kg

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。なお、本資料保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。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スケジュール&お問い合わせ先

年間スケジュール



株式会社アズ企画設計 経営戦略部 経営企画室

コーポレートサイトIR情報:<https://www.azplan.co.jp/irinfo>

IRについてのお問い合わせ:<https://www.azplan.co.jp/contact/>