

# 株式会社 **アズ企画設計**

**2020年2月期 決算補足説明資料**

**2020年4月13日**

# INDEX

---

**01** 2020年2月期 決算概要

**P.2**

**02** 事業戦略

**P.13**

**03** 会社情報並びに事業案内

**P.18**

**04** 株主還元方針

**P.27**

# INDEX

---

## **01** 2020年2月期 決算概要

# 2020年2月期 決算ハイライト

## 2020年2月期 決算状況

業績 概況	売上高	5,509百万円	(前年比 + 4.0%)
	営業利益	85百万円	(前年比 △70.9%)

### 主力事業の大幅未達により、予想を大きく下回る

**不動産販売事業** 市場環境の変化への対応に時間を要し、販売に期ズレが発生  
(topic)  
・ 販売用不動産の多様化を推進(高価格帯の物件・事業用の物件を増やす)

**不動産賃貸事業** 民泊事業の収入が加わり、売上は増加した一方で、東北ホテルの運営コスト増加と、民泊事業の初期投資コストにより、利益の減少が発生  
(topic)  
・ 民泊事業を開始  
・ OYO Hotels Japanとの業務提携開始

**不動産管理事業** 大型リフォーム件数等の減少により、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  
(topic)  
・ 社内での連携強化により管理戸数が増加

# 2020年2月期 決算概要（1）

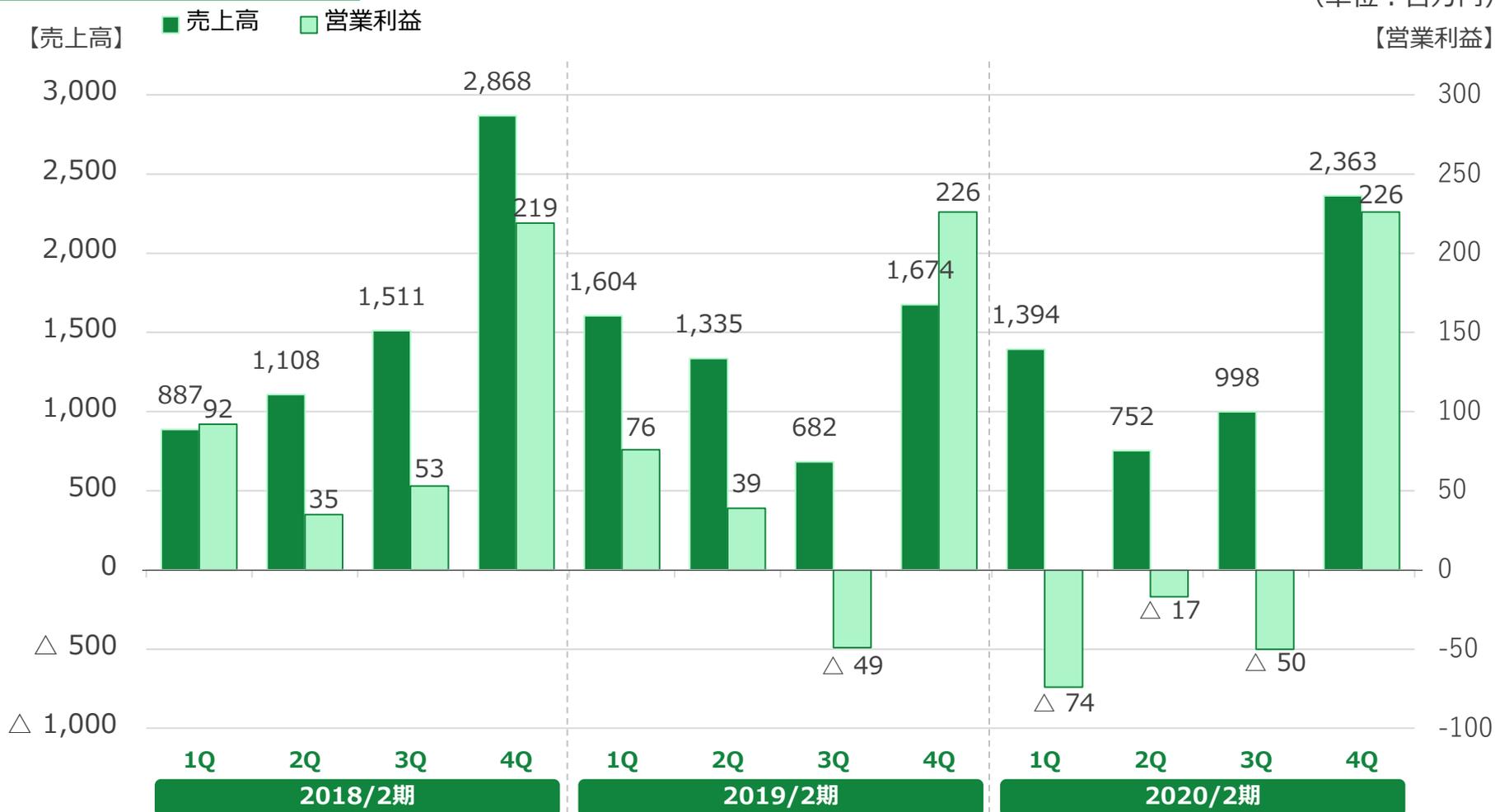
(単位：百万円)	2018/2期	2019/2期	2020/2期	(増減率)
売上高	6,376	5,296	5,509	(+ 4.0%)
売上総利益	1,030	1,053	782	(△25.7%)
販売費及び 一般管理費	629	760	697	(△ 8.3%)
営業利益	400	293	85	(△70.9%)
経常利益	352	247	48	(△80.3%)
当期純利益	274	198	13	(△93.3%)

主力事業である不動産販売事業において、市場の変化への対応を進め、4Qでようやく成果に結び付けましたが、3Qまでの利益の落ち込みを挽回できず、売上高こそ前年を上回ったものの、利益では営業利益、経常利益、純利益全てが減少しました。

# 2020年2月期 決算概要（2）

## 売上高・営業利益

（単位：百万円）



当社は、売上高・営業利益共に下期偏重の傾向があり、2020/2期も同様の実績となりましたが、1Q～3Qの営業利益がマイナスだったこともあり、通期で減益となりました。

# 2020年2月期 セグメント情報

(単位：百万円)	2019/2期	2020/2期	増減	(増減率)
売上高	5,296	5,509	+212	(+4.0%)
①不動産販売事業	4,456	4,657	+200	(+4.5%)
②不動産賃貸事業	689	717	+27	(+4.0%)
③不動産管理事業	150	134	△15	(△10.5%)
営業利益	293	85	△208	(△70.9%)
①不動産販売事業	395	252	△143	(△36.3%)
②不動産賃貸事業	100	58	△42	(△42.0%)
③不動産管理事業	33	43	+9	(+29.8%)
調整額(※1)	△236	△268	△32	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用

## ①不動産販売事業：増収減益(詳細は次ページ以降に記載)

## ②不動産賃貸事業：増収減益

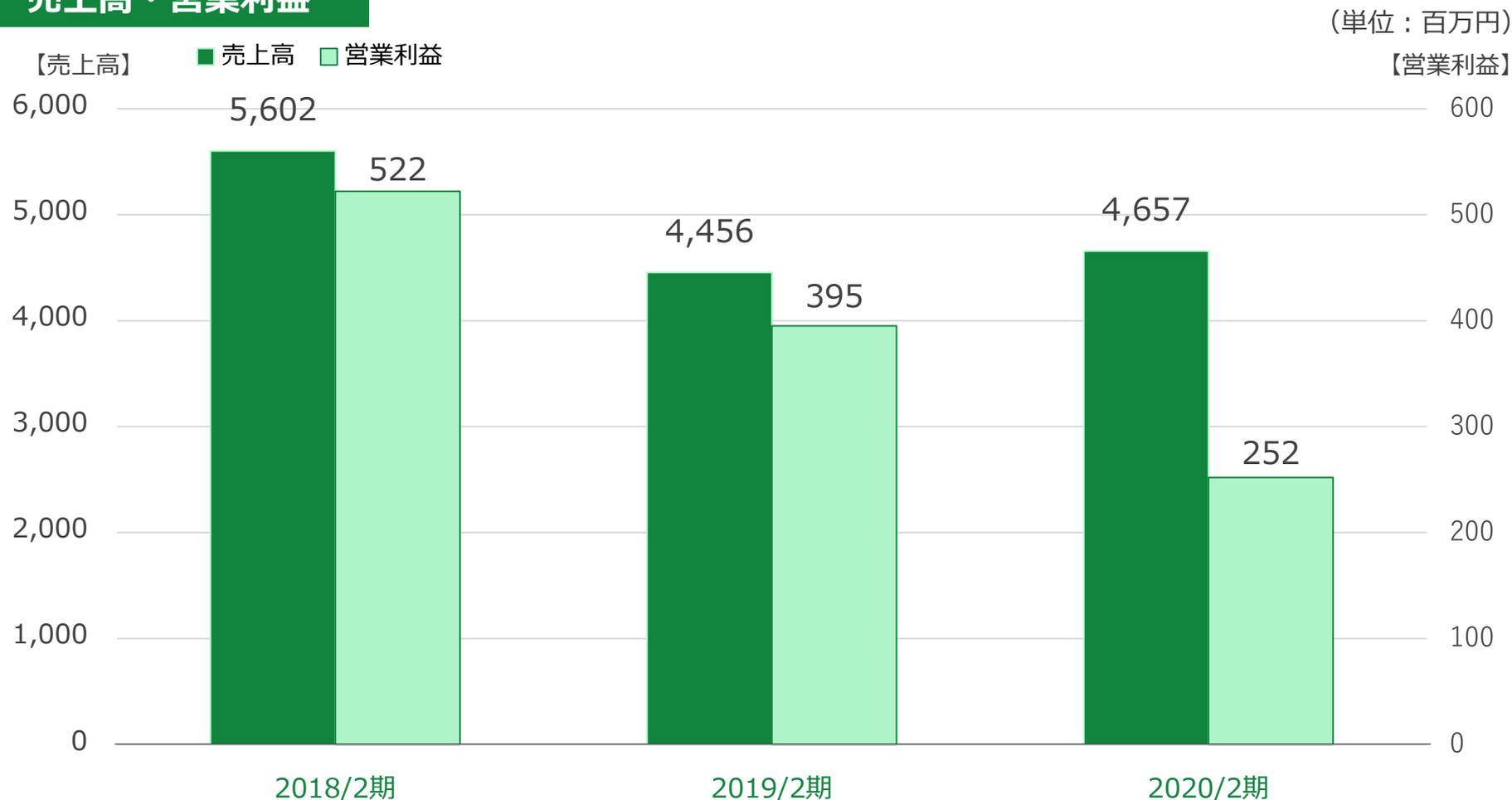
賃貸収入が増加し、さらに期後半には民泊事業による収入も加わったため、売上は増加しました。一方で、東北ホテルの運営コスト増加と民泊事業の初期投資コストの発生により利益が減少しました。

## ③不動産管理事業：減収増益

大型リフォームや建築紹介の件数が減少したことで、売上が減少しました。しかしながら、販売用不動産の売却時に当社の管理契約が維持できるように、社内の連携を強め、推進した結果、管理受託件数が年間で大幅に増加し、利益は増加しました。

# 2020年2月期 不動産販売事業の状況（1）

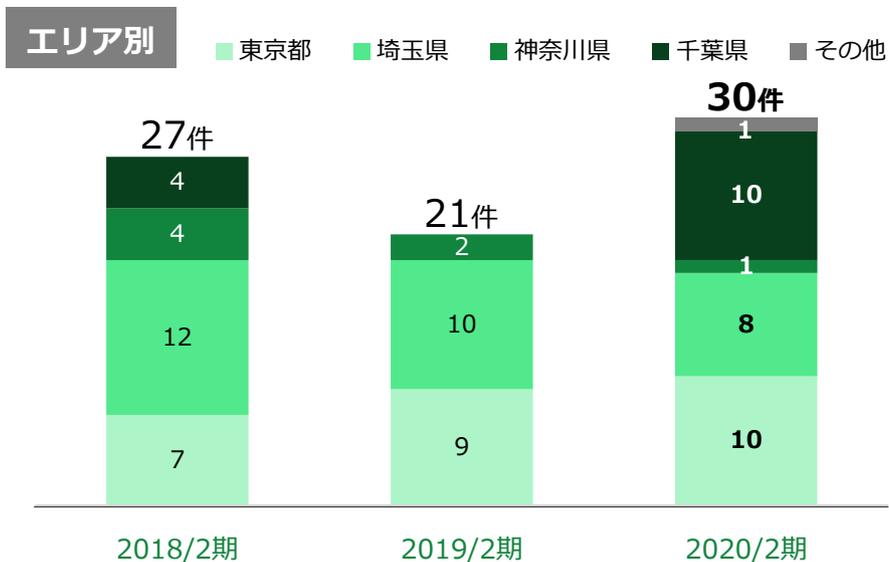
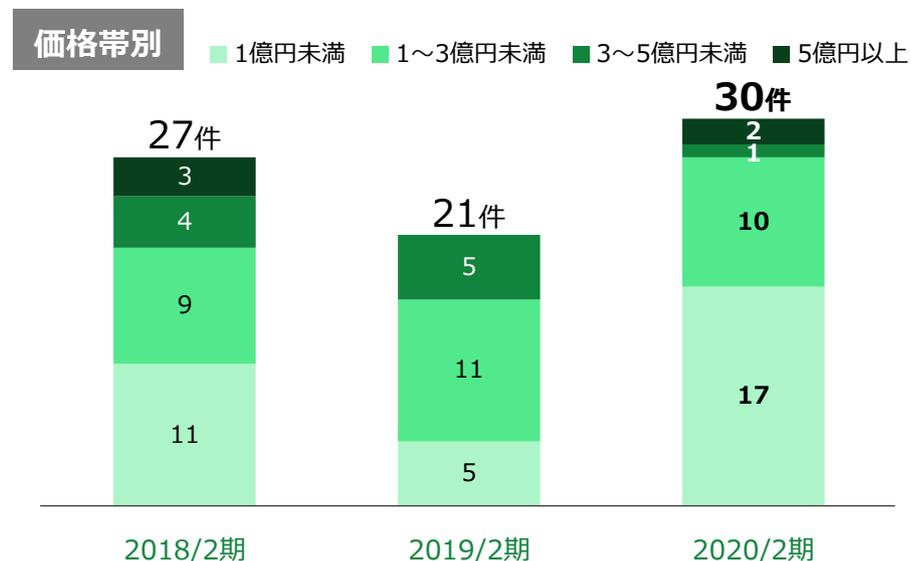
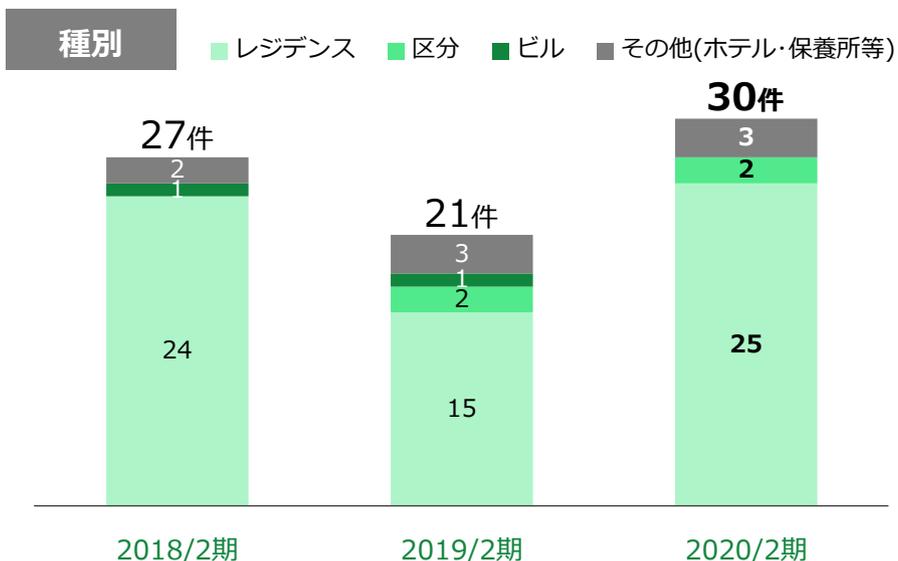
## 売上高・営業利益



不動産販売事業では、市場環境の変化に対応するために、前半期で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、後半期で入れ替えた高価格帯物件や事業用物件を販売してきましたが、対応に1Q～3Qを要し、販売に期ズレが発生した為、売上高は4,657百万円(前期比+200百万円)、営業利益は252百万円(前期比△143百万円)となりました。

# 2020年2月期 不動産販売事業の状況（2）

## 収益不動産販売実績(種別・価格帯別・エリア別)

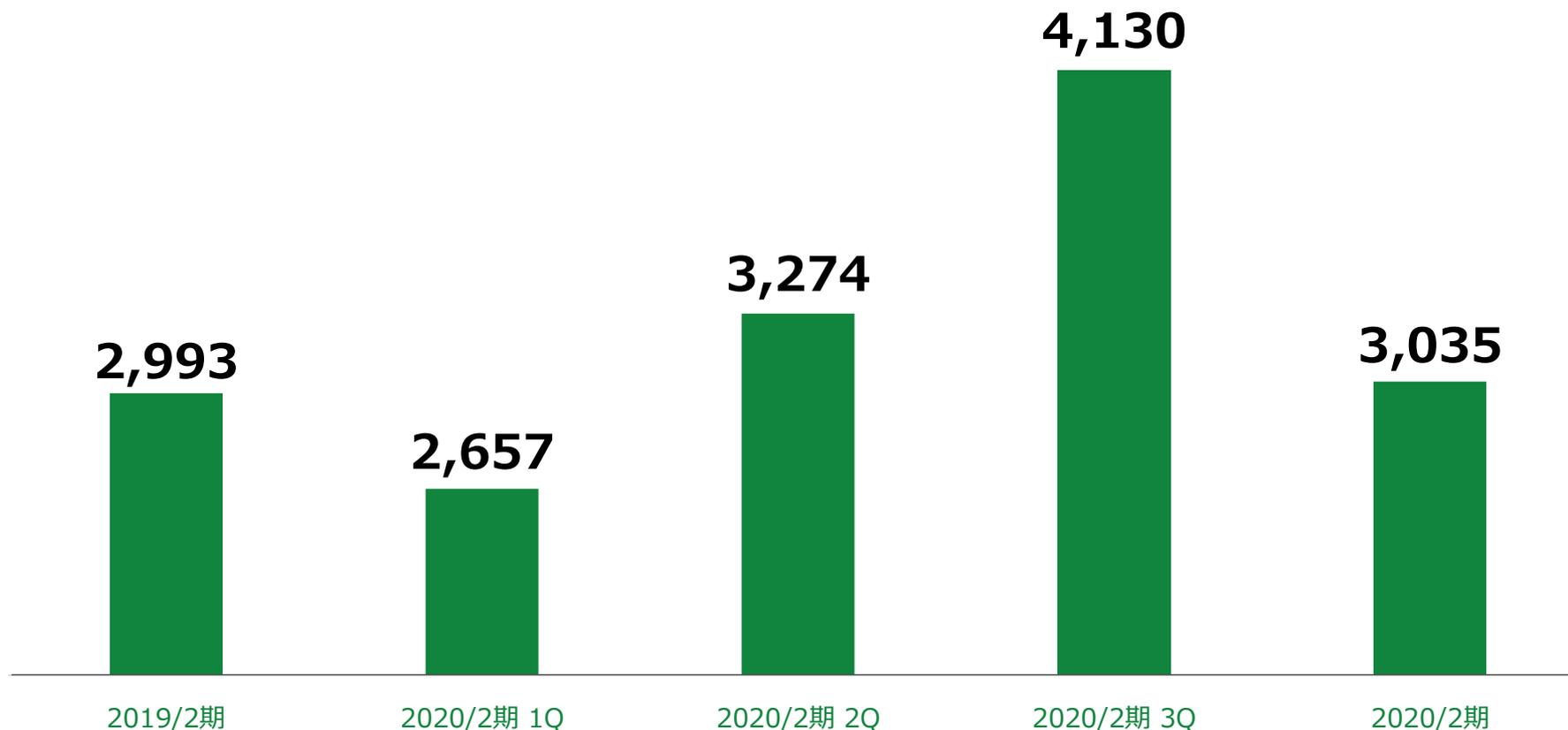


販売実績は30件(前期+9件)であり、その内訳(種別・価格帯・エリア)はそれぞれのグラフの通りです。

# 2020年2月期 不動産販売事業の状況（3）

## 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、1Q～3Qで1億円未満の在庫の販売を進める一方、3億円以上の物件の仕入れを進めました。4Qでは入れ替えた物件の販売を進めたため、3Qから1,095百万円減の3,035百万円が2020/2期期末の在庫残高となります。

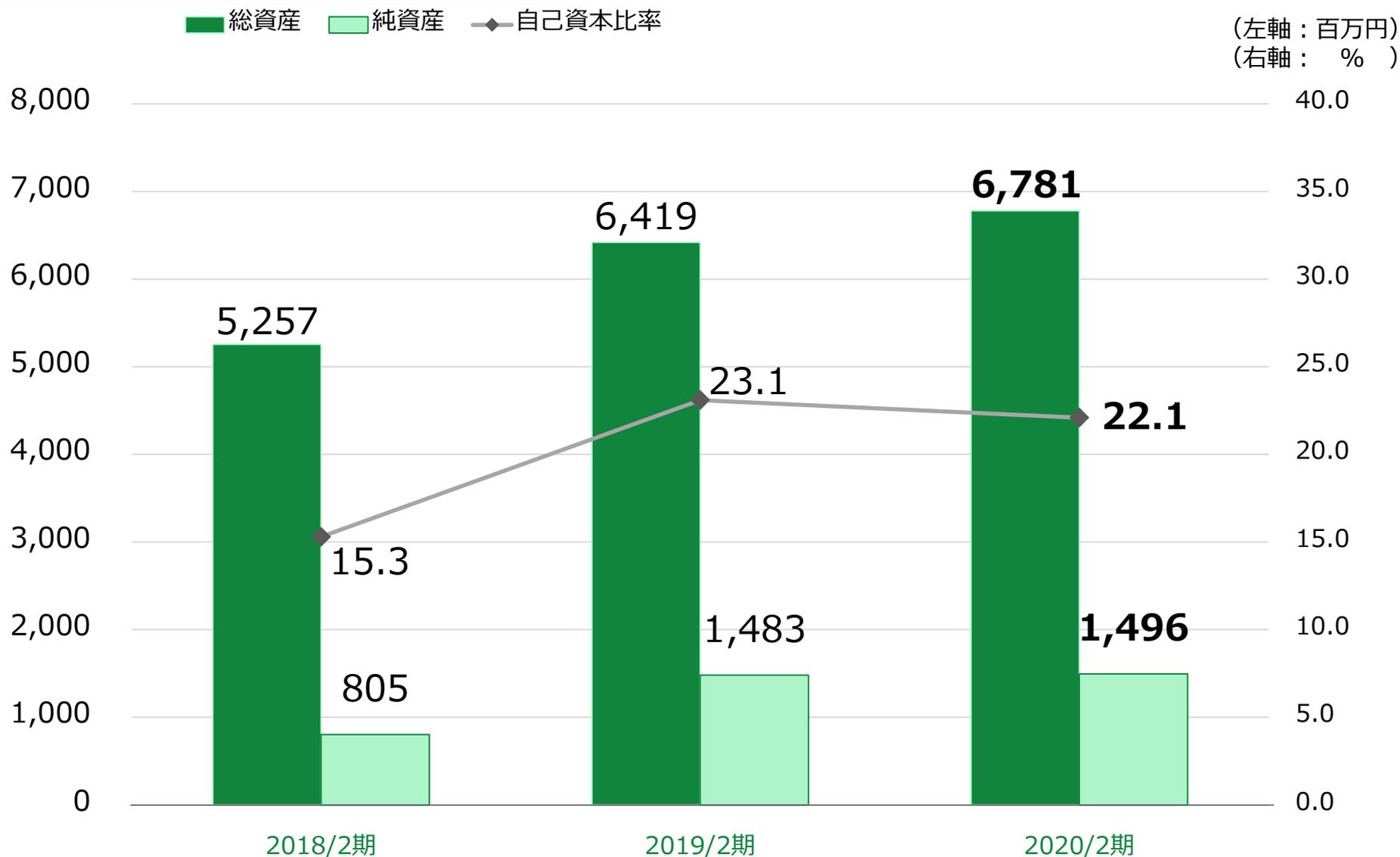
# 2020年2月期 B/Sサマリー (1)

(単位: 百万円)	2019/2期	2020/2期	(増減)		2019/2期	2020/2期	(増減)
流動資産	4,941	5,477	(+ 535)	流動負債	1,474	1,267	(△ 207)
現金及び預金	1,801	2,161	(+ 359)	短期借入金	682	299	(△ 383)
販売用不動産	2,993	3,035	(+ 41)	固定負債	3,461	4,017	(+ 555)
固定資産	1,478	1,304	(△ 173)	社債	498	524	(+ 26)
				長期借入金	2,859	3,338	(+ 478)
				【負債合計】	4,936	5,285	(+ 348)
				【純資産合計】	1,483	1,496	(+ 13)
【資産合計】	6,419	6,781	(+ 362)	【負債・純資産合計】	6,419	6,781	(+ 362)
自己資本比率	23.1%	22.1%	(△1.0%)	1株当たり純資産(円)	1,559.91	1,573.88	(+13.97)

資産合計は6,781百万円と、2019/2期に比べ362百万円増加し、純資産は1,496百万円で13百万円増加しました。

# 2020年2月期 B/Sサマリー（2）

## 総資産・純資産・自己資本比率の推移



# 新型コロナウイルス感染症の影響について

## 2020年3-4月の状況について

※実績数値につきましては全て速報値です

### (1) 不動産販売事業

- ・仕入・売却共に計画通り進めています。
- ・但し、今後、経済環境の落ち込みにより、不動産売買へ悪影響がある可能性があります。

### (2) 宿泊事業

(ホテル部門)

- ・東北復興工事需要を取り込んでいることもあり、稼働率に変動はありません(2月と3月の稼働率差 $\Delta 0.2\%$ )。
- ・今後も、復興工事の進捗により、稼働が変動するものと見込まれます。

(民泊部門)

- ・東上野では、インバウンド需要がターゲットの中心で、平素から高稼働率だったこともあり、稼働率が落ち込み、収入・利益ともに下がりました(2月と3月の稼働率差 $\Delta 35.0\%$ )。
- ・高田馬場では、現状マンスリーマンションとして運用をしており、法人需要を大きく取り込んでいるため、高い稼働率でスタートを切っています(4月の稼働見込み:約8割)。

### (3) その他

- ・社員につきましては、感染防止の観点から、在宅勤務を前提としており、来訪・往訪共に禁止しています。
- ・一部、時差出勤で対応していますが、これら勤務形態の変更が、事業に与える影響は未確定です。

## 2021/2期 業績予想について

- ・主要事業である不動産販売事業への影響や、宿泊事業への影響が見通せず、未確定要素が多いことから、2021/2期の業績予想につきましては、現段階では合理的に算定することが困難と判断し、非開示とします。
- ・今後、業績予想の算定が可能となった段階で、速やかに開示します。

# INDEX

---

## 02 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

- ・取扱いの中心を**3億円以上のレジデンス**へ変更し、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しています。
- ・2020/2期を通して取組み、価格帯の中心が推移し、事業用物件等の取扱いが増え、より幅広い商品を取扱うようになりました。



▲池尻大橋駅前店舗ビル



▲北浦和駅前店舗ビル



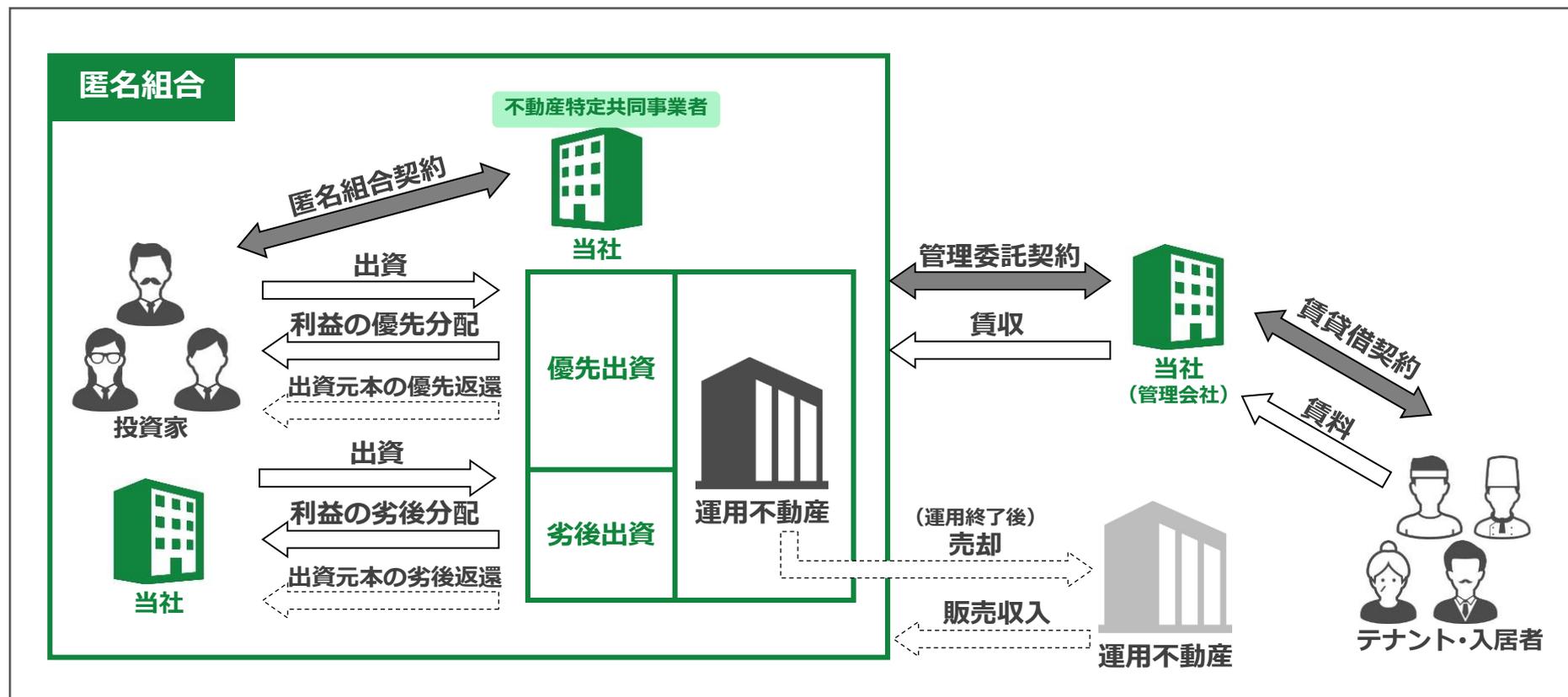
▲神田岩本町ビル

# 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」に基づく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

- ・ 昨年11月15日より、民泊事業を開始しておりますが、本年4月1日より、第2号案件として、新宿区高田馬場でハイブリッド民泊※の運営を開始しました。

※民泊180日、マンスリーマンション185日運用の施設



▲東上野民泊

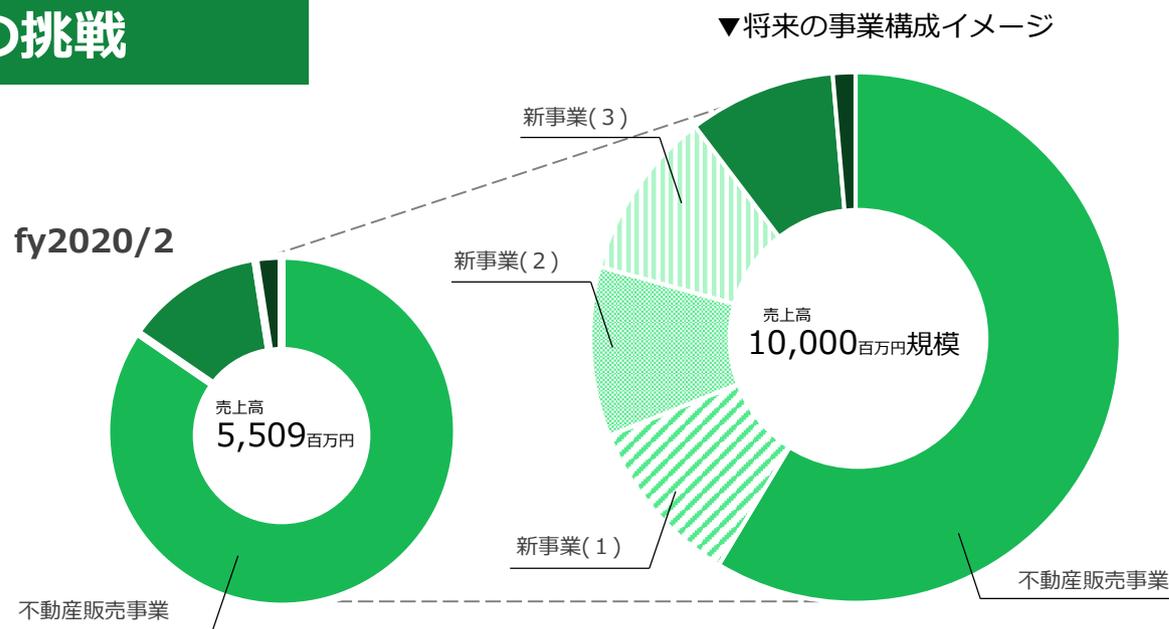
- ・ 新型コロナウイルス感染症の終息後の宿泊需要の高まりに対し、対応できるよう事業を拡大します。



▲高田馬場民泊

# 事業戦略（4）

## ④ M&Aへの挑戦



- 現在、売上の8割強を占める不動産販売事業を第1の柱とし、第2、第3の柱を育て、バランスの良い経営を行ないつつ、売上・利益ともに拡大させます
- そのためにも、事業の柱をさらに増やすべく、M&Aにも取り組んでいきます。新たな柱を社外から見つけ出し、当社の将来の柱として育てます。
- 現在は、シナジーが大きく両者が成長できる優良な案件を探しています。

# INDEX

---

## 03 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	東京本社：東京都千代田区内神田2-8-4 山田ビル3階 本店：埼玉県川口市戸塚2-12-20 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(2020年2月末現在)
発行済株式総数	951,000株(2020年2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	<a href="https://www.azplan.co.jp/">https://www.azplan.co.jp/</a>

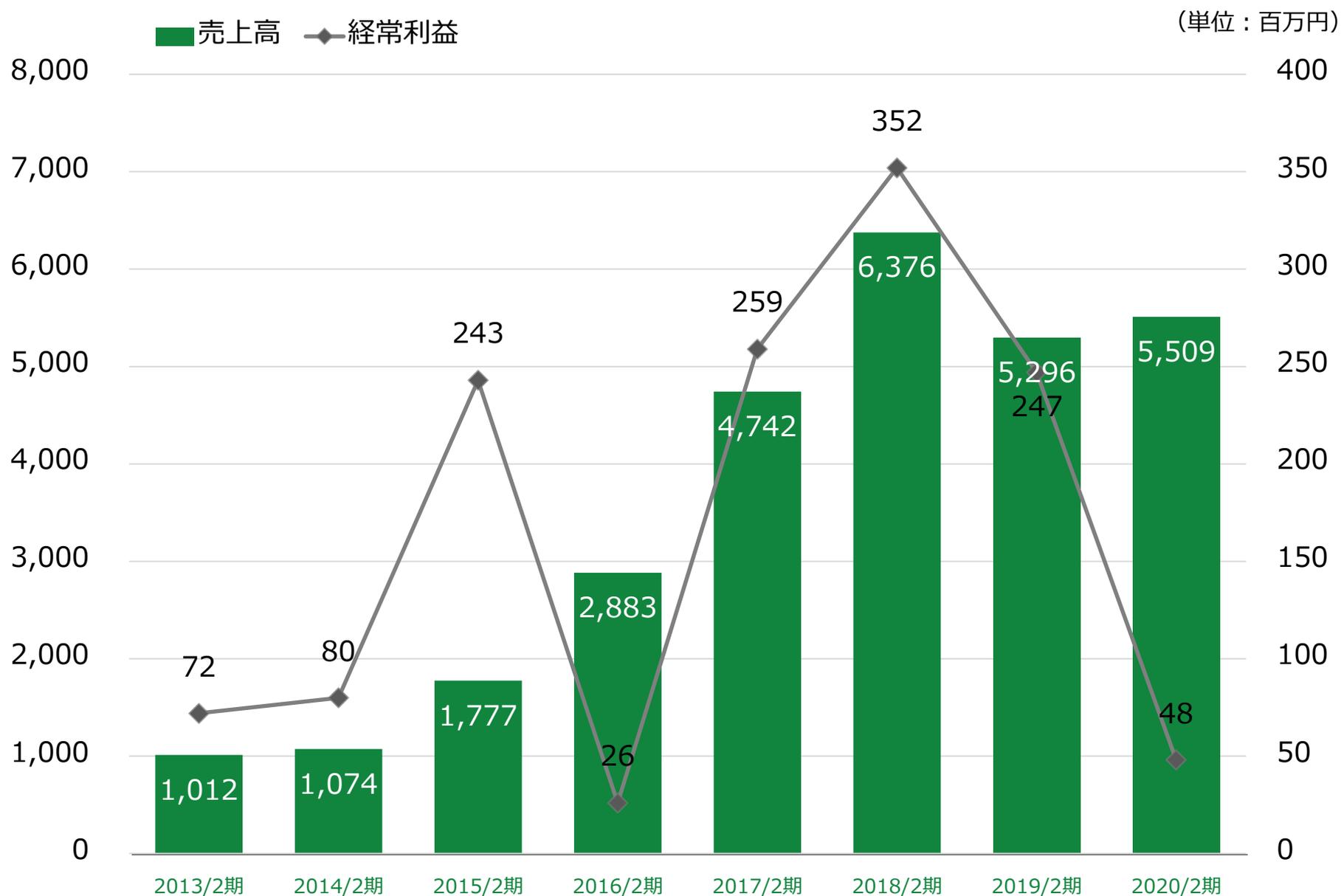
# 会社情報

---

## <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 宅地建物取引業免許(国土交通大臣)を取得
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
令和 2年 3月	東京支社を東京本社とし、本社を本店に名称変更

# 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、神奈川、千葉の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

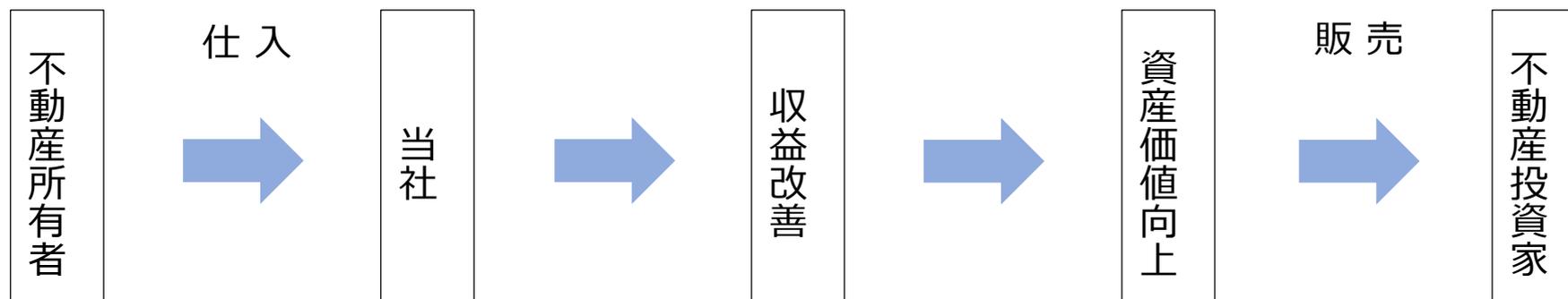
- ①不動産管理仲介領域
- ②建築リフォーム領域
- ③不動産管理付帯領域

# 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月に第1号案件の運営を、2020年4月に第2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 … 2施設（東京都2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

設備保守

美観維持  
清掃管理

修繕  
原状回復工事

法定点検

### ソフト面の管理

解約業務  
更新業務

賃料回収  
業務

滞納催促  
クレーム対応

入居者  
募集業務

契約業務  
商品販売

# 株式の状況（2020年2月29日現在）

発行済株式総数

株主数

951,000

785

所有株数分布

1单元未満	80
1单元以上	562
5单元以上	68
10单元以上	61
50单元以上	9
100单元以上	3
1,000单元以上	2

大株主上位

順位	株主名	所有株式数	持株比率
1	松本 俊人	430,000	45.21
2	合同会社ヒトプラン 代表社員 松本 俊人	200,000	21.03
3	古井 力	17,500	1.84
4	佐々木 真人	12,700	1.33
5	清田 貴臣	11,600	1.21
6	株式会社SBI証券 代表取締役社長 高村 正人	8,300	0.87
7	藤原 英雄	7,500	0.78
8	西村 静夫	7,000	0.73
9	松井証券株式会社 代表取締役社長 松井 道夫	6,800	0.71
10	中川 修一郎	6,600	0.69

# INDEX

---

## 04 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、  
引き続き当面は**内部留保**とします。

## 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**

詳細は、「アズ企画設計 プレミアム株主優待制度」に  
掲載予定です。

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！

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＞ 高級ホーストビーフ&コースハム	＜ビククラフト＞ ミニコンセット	＜ビククラフト＞ ホイルクラハカゴ 1.4kg	＜島田製菓＞ 島田製菓 コシヒカリ 10kg×2袋
--------------------------	---------------------	----------------------------	------------------------------

**15,000 point ~ (800株~999株) の対象優待商品例**

＜クルヒーター＞ 高圧洗浄機 K2 クラシック カーキ セット 1800-9760 【限定20枚】	＜信濃・香野製菓＞ 京糖ナードブル融合ゼ 4種	＜信濃・香野製菓＞ 新選組盛産地産 5kg×2袋	＜信濃・香野製菓＞ 米沢産鶏コース・ハラ子巻焼鳥用 計 800g
---	----------------------------	-----------------------------	--

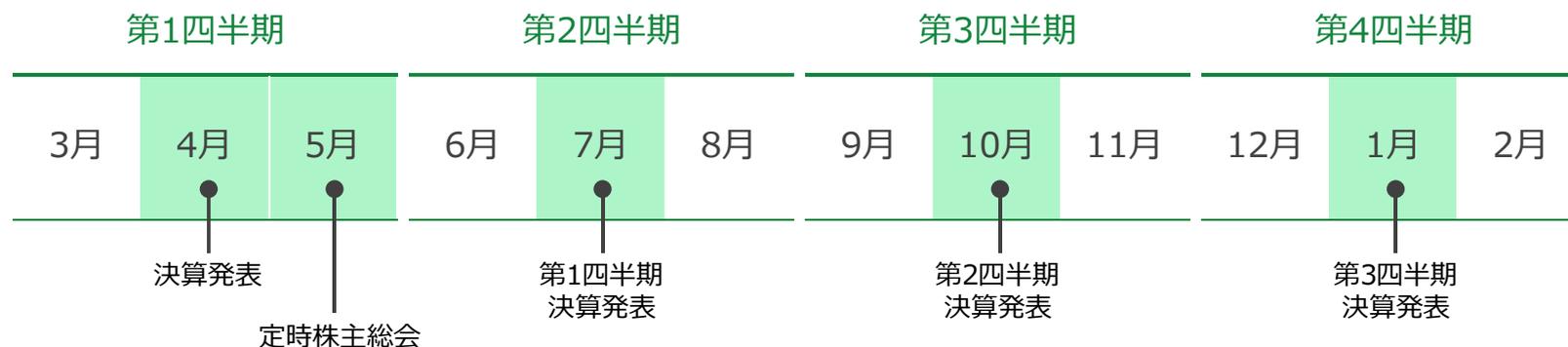
**12,000 point ~ (700株~799株) の対象優待商品例**

＜ダンスク＞ ホーロー炊事鍋15cm ナリレッド	＜クラムユージュ＞ ザ・ザリット ホワイテ K02A-WH	＜信濃・香野製菓＞ 廣平巻焼鳥・しんおしのしん 500g	＜信濃・香野製菓＞ ゆでずし、げに巻・ゆでもぐに巻焼鳥 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。本資料の掲載情報に基づく利用者の判断又は行動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 管理部

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/>