



2020年2月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2020年4月13日

上場会社名 株式会社アズ企画設計 上場取引所 東
 コード番号 3490 URL <https://www.azplan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松本 俊人
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 048-298-1720
 定時株主総会開催予定日 2020年5月28日 配当支払開始予定日 ー
 有価証券報告書提出予定日 2020年5月28日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期の業績（2019年3月1日～2020年2月29日）

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|----------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2020年2月期 | 5,509 | 4.0 | 85 | △70.9 | 48 | △80.3 | 13 | △93.3 |
| 2019年2月期 | 5,296 | △16.9 | 293 | △26.8 | 247 | △29.7 | 198 | △27.5 |

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 2020年2月期 | 13.90 | 13.73 | 0.9 | 0.7 | 1.5 |
| 2019年2月期 | 215.68 | 209.40 | 17.4 | 4.2 | 5.5 |

(参考) 持分法投資損益 2020年2月期 ー百万円 2019年2月期 ー百万円

(注) 1. 当社株式は、2018年3月29日に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場に上場しております。2019年2月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新規上場日から2019年2月末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|-------|-------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 2020年2月期 | 6,781 | 1,496 | 22.1 | 1,573.88 |
| 2019年2月期 | 6,419 | 1,483 | 23.1 | 1,559.91 |

(参考) 自己資本 2020年2月期 1,496百万円 2019年2月期 1,483百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2020年2月期 | 9 | △39 | 257 | 1,979 |
| 2019年2月期 | △1,283 | △156 | 1,209 | 1,751 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 | 純資産 配当率 |
|--------------|--------|--------|--------|------|------|---------------|------|------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| 2019年2月期 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 2020年2月期 | ー | 0.00 | ー | 0.00 | 0.00 | ー | ー | ー |
| 2021年2月期(予想) | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー | ー |

(注) 当社は定款において第2四半期末日及び期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2021年2月期の業績予想（2020年3月1日～2021年2月28日）

新型コロナウイルスの感染拡大が事業活動及び経営成績に与える影響により、業績予想の適正かつ合理的な算定が困難であることから、今回の業績予想を開示しておりません。なお、今後適正かつ合理的な算定が可能となった時点で速やかに開示いたします。

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数 (普通株式)

| | | | | |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済株式数 (自己株式を含む) | 2020年2月期 | 951,000株 | 2019年2月期 | 951,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 2020年2月期 | 67株 | 2019年2月期 | 45株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2020年2月期 | 950,952株 | 2019年2月期 | 920,584株 |

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

当社は、新型コロナウイルス感染が拡大している状況を受け、決算説明会の開催を中止いたします。決算補足説明資料はT D n e tで同日開示しています。

○添付資料の目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 2 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 3 |
| (4) 今後の見通し | 3 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 4 |
| 3. 財務諸表及び主な注記 | 5 |
| (1) 貸借対照表 | 5 |
| (2) 損益計算書 | 7 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 8 |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 | 10 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 | 11 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 11 |
| (表示方法の変更) | 11 |
| (持分法損益等) | 11 |
| (セグメント情報等) | 11 |
| (1株当たり情報) | 15 |
| (重要な後発事象) | 16 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当社は「空室のない元気な街を創る」という企業理念の下、入居率や賃料水準の低下等により、収益の改善が必要となった中古不動産を取得し、リノベーションやリーシング（賃貸募集活動）を実施し、収益改善による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するという不動産販売事業を中心に事業を展開しております。

当事業年度におけるわが国経済は、堅調な企業業績を背景に、雇用や所得環境の改善により、引き続き緩やかな経済回復基調で推移いたしました。しかしながら、世界経済は米中貿易摩擦の長期化や英国のEU離脱などにより不安定であり、我が国経済の先行きの不透明感を強めました。さらに、年度末では新型コロナウイルスの全世界的感染拡大により、経済への不安が急速に高まってまいりました。

当社の属する不動産業界におきましては、引き続き個人向け不動産融資に対し金融機関の慎重姿勢が続いており懸念材料となっているものの、金融緩和政策による低金利等を背景とした不動産需要そのものは変わらず堅調に推移しております。

このような事業環境下におきまして、当社は、主力である不動産販売事業を中心に、不動産賃貸事業、不動産管理事業による安定収益基盤を強化し更なる収益機会の拡大に努めてまいりました。しかしながら、上記金融機関の個人投資家への融資厳格化等への対策として、高価格帯の物件の仕入れに取組み、戦略的に物件の入れ替えを進めてきましたが、販売計画に遅れが生じ、不動産販売事業で当初計画を下回りました。

この結果、当事業年度の業績として、売上高は5,509,480千円（前年同期比4.0%増）、営業利益は85,311千円（同70.9%減）、経常利益は48,731千円（同80.3%減）、当期純利益は13,222千円（同93.3%減）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリノベーションやリーシング（賃貸募集業務）を行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当事業年度は、レジデンス18棟、店舗付きレジデンス7棟、区分店舗・事務所3件、ホテル2棟を売却いたしました。その結果、当事業年度における売上高は4,657,473千円（同4.5%増）、セグメント利益は252,070千円（同36.3%減）となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、従来より安定的に収益を上げている貸しコンテナ、コインパーキング、事業用・居住用サブリース、東北での復興事業者向け宿泊施設としてのビジネスホテルの運営に加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。その結果、当事業年度における売上高は717,760千円（同4.0%増）、セグメント利益は58,244千円（同42.0%減）となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも取り組んでまいりました。その結果、当事業年度における売上高は134,246千円（同10.5%減）、セグメント利益は43,535千円（同29.8%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は5,477,482千円となり、前事業年度末に比べ535,993千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が359,957千円、販売用不動産が41,833千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は1,304,196千円となり、前事業年度末に比べ173,807千円減少いたしました。これは主に、長期性預金が131,350千円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は1,267,701千円となり、前事業年度末に比べ207,050千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が383,409千円減少したことによるものであります。

（固定負債）

当事業年度末における固定負債の残高は4,017,324千円となり、前事業年度末に比べ555,989千円増加いたしました。これは主に、社債が26,000千円、長期借入金が478,574千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当事業年度末における純資産合計は1,496,652千円となり、前事業年度末に比べ13,246千円増加いたしました。これは主に、当期純利益を13,222千円計上したことによるものであります。

（3）当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ227,976千円増加し、1,979,074千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は9,927千円となりました（前年同期は1,283,981千円の使用）。

これは主に、税引前当期純利益42,676千円、減価償却費72,371千円、減損損失6,055千円、社債発行費4,463千円が生じた一方、たな卸資産の増加額41,209千円、法人税等の支払額80,092千円が生じたこと等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は39,219千円となりました（前年同期は156,231千円の使用）。

これは主に、定期預金の預入による支出181,880千円、長期前払費用の取得による支出22,014千円が生じた一方、定期預金の払戻による収入181,251千円が生じたこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は257,268千円となりました（前年同期は1,209,300千円の獲得）。

これは主に、長期借入れによる収入2,645,500千円、社債の発行による収入245,536千円が生じた一方、短期借入金の純減少額383,409千円、長期借入金の返済による支出2,067,989千円、社債の償還による支出178,500千円が生じたこと等によるものであります。

（4）今後の見通し

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大は、今日現在においても収束が見通せない状況にあります。また、新型コロナウイルス拡大の影響により日常生活のみならず、株式市場や為替相場においても混乱が続いており、経済状況の先行きについても不透明感が強まっております。これら外部要因により、これまで堅調に推移していた不動産業界の市況につきましても、見通しが立ちづらい状況となっており、さらに、国内インバウンド需要の低迷による宿泊需要の低下も顕在化してきております。

このような状況等を踏まえ、現段階では業績に与える影響に未確定要素が多く、適正かつ合理的な算定が困難であり、2021年2月期の業績予想につきましては、開示しておりません。

なお、2020年3月度の実績につきましては、不動産販売事業では計画通りの仕入・売却を進めており、前年同月比+939百万円（速報値）の売上で推移しております。また、東北ホテルについては、東北復興工事需要の影響が強く、稼働率に変動はありませんでした。しかし一方で、東上野民泊については、インバウンド需要がメインターゲットであることもあり、2月から35%程度（速報値）稼働率が低下し、売上・利益共に減少しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

| | 前事業年度 (2019年2月28日) | 当事業年度 (2020年2月29日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,801,981 | 2,161,939 |
| 売掛金 | 38,979 | 31,125 |
| 販売用不動産 | 2,993,820 | 3,035,653 |
| 仕掛品 | 31 | 90 |
| 貯蔵品 | 1,914 | 1,231 |
| 前渡金 | 13,500 | 86,874 |
| 前払費用 | 22,831 | 35,803 |
| 未収入金 | 30,874 | 62,548 |
| その他 | 40,246 | 65,809 |
| 貸倒引当金 | △2,690 | △3,593 |
| 流動資産合計 | 4,941,489 | 5,477,482 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 1,372,107 | 1,370,288 |
| 減価償却累計額 | △187,470 | △248,153 |
| 建物(純額) | 1,184,637 | 1,122,134 |
| 構築物 | 50,137 | 50,137 |
| 減価償却累計額 | △12,601 | △17,265 |
| 構築物(純額) | 37,536 | 32,871 |
| 機械及び装置 | 1,581 | 1,581 |
| 減価償却累計額 | △1,118 | △1,234 |
| 機械及び装置(純額) | 462 | 347 |
| 工具、器具及び備品 | 47,416 | 47,813 |
| 減価償却累計額 | △31,968 | △35,508 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 15,447 | 12,304 |
| リース資産 | 11,848 | 24,571 |
| 減価償却累計額 | △10,742 | △11,875 |
| リース資産(純額) | 1,106 | 12,696 |
| 有形固定資産合計 | 1,239,190 | 1,180,354 |
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 548 | 490 |
| ソフトウェア | 179 | 5,071 |
| その他 | 246 | 246 |
| 無形固定資産合計 | 975 | 5,809 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 1,388 | 1,470 |
| 出資金 | 472 | 462 |
| 長期前払費用 | 13,261 | 31,342 |
| 繰延税金資産 | 58,511 | 49,335 |
| その他 | 164,207 | 35,422 |
| 貸倒引当金 | △2 | — |
| 投資その他の資産合計 | 237,839 | 118,032 |
| 固定資産合計 | 1,478,004 | 1,304,196 |
| 資産合計 | 6,419,493 | 6,781,679 |

(単位:千円)

| | 前事業年度 (2019年2月28日) | 当事業年度 (2020年2月29日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 11,343 | 42,271 |
| 短期借入金 | 682,697 | 299,288 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 375,073 | 474,010 |
| リース債務 | 3,190 | 5,408 |
| 未払金 | 22,980 | 41,339 |
| 未払費用 | 66,367 | 58,555 |
| 未払法人税等 | 46,495 | 2,358 |
| 前受金 | 20,079 | 33,772 |
| 預り金 | 69,863 | 91,984 |
| 賞与引当金 | 15,032 | 16,741 |
| 株主優待引当金 | 2,184 | 2,971 |
| その他 | 159,444 | 199,000 |
| 流動負債合計 | 1,474,751 | 1,267,701 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 498,500 | 524,500 |
| 長期借入金 | 2,859,716 | 3,338,290 |
| リース債務 | 5,952 | 11,864 |
| 資産除去債務 | 55,024 | 55,881 |
| その他 | 42,141 | 86,789 |
| 固定負債合計 | 3,461,335 | 4,017,324 |
| 負債合計 | 4,936,087 | 5,285,026 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 170,608 | 170,608 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 150,608 | 150,608 |
| その他資本剰余金 | 178,720 | 178,720 |
| 資本剰余金合計 | 329,328 | 329,328 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | 35 | 35 |
| その他利益剰余金 | | |
| 繰越利益剰余金 | 983,263 | 996,485 |
| 利益剰余金合計 | 983,298 | 996,520 |
| 自己株式 | △173 | △207 |
| 株主資本合計 | 1,483,061 | 1,496,251 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 344 | 401 |
| 評価・換算差額等合計 | 344 | 401 |
| 純資産合計 | 1,483,406 | 1,496,652 |
| 負債純資産合計 | 6,419,493 | 6,781,679 |

(2) 損益計算書

(単位:千円)

| | 前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日) | 当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日) |
|--------------|--|--|
| 売上高 | 5,296,866 | 5,509,480 |
| 売上原価 | 4,243,322 | 4,727,056 |
| 売上総利益 | 1,053,543 | 782,424 |
| 販売費及び一般管理費 | 760,197 | 697,112 |
| 営業利益 | 293,345 | 85,311 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 27 | 41 |
| 受取配当金 | 63 | 37 |
| 受取保険金 | — | 8,692 |
| 会費収入 | 4,565 | 3,745 |
| その他 | 8,894 | 5,791 |
| 営業外収益合計 | 13,551 | 18,308 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 41,205 | 41,973 |
| 社債利息 | 3,002 | 4,558 |
| 社債発行費 | 10,399 | 4,463 |
| その他 | 4,366 | 3,892 |
| 営業外費用合計 | 58,972 | 54,887 |
| 経常利益 | 247,924 | 48,731 |
| 特別利益 | | |
| 受取保険金 | 375 | — |
| 特別利益合計 | 375 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除売却損 | 158 | — |
| 減損損失 | 8,293 | 6,055 |
| 特別損失合計 | 8,452 | 6,055 |
| 税引前当期純利益 | 239,848 | 42,676 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 69,783 | 20,302 |
| 法人税等調整額 | △28,489 | 9,150 |
| 法人税等合計 | 41,293 | 29,453 |
| 当期純利益 | 198,554 | 13,222 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

| | 株主資本 | | | | | | | | |
|---------------------|---------|---------|----------|---------|-------|---------------------|---------|---------|-----------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | | | 自己株式 | 株主資本合計 |
| | | 資本準備金 | その他資本剰余金 | 資本剰余金合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金 繰越利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 30,000 | 10,000 | — | 10,000 | 35 | 784,708 | 784,743 | △20,000 | 804,743 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | | | 198,554 | 198,554 | | 198,554 |
| 新株の発行 | 139,600 | 139,600 | | 139,600 | | | | | 279,201 |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 1,008 | 1,008 | | 1,008 | | | | | 2,016 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | △173 | △173 |
| 自己株式の処分 | | | 178,720 | 178,720 | | | | 20,000 | 198,720 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | 140,608 | 140,608 | 178,720 | 319,328 | — | 198,554 | 198,554 | 19,826 | 678,318 |
| 当期末残高 | 170,608 | 150,608 | 178,720 | 329,328 | 35 | 983,263 | 983,298 | △173 | 1,483,061 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|---------------------|--------------|------------|-----------|
| | その他有価証券評価差額金 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | 587 | 587 | 805,331 |
| 当期変動額 | | | |
| 当期純利益 | | | 198,554 |
| 新株の発行 | | | 279,201 |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | | | 2,016 |
| 自己株式の取得 | | | △173 |
| 自己株式の処分 | | | 198,720 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △242 | △242 | △242 |
| 当期変動額合計 | △242 | △242 | 678,075 |
| 当期末残高 | 344 | 344 | 1,483,406 |

当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位: 千円)

| | 株主資本 | | | | | | | | 株主資本 合計 |
|--------------------------|---------|---------|--------------|-------------|-------|-----------------------------|-------------|------|------------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益剰余金 | | | 自己株式 | |
| | | 資本準備金 | その他資本 剰余金 | 資本剰余 金合計 | 利益準備金 | その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金 | 利益剰余 金合計 | | |
| 当期首残高 | 170,608 | 150,608 | 178,720 | 329,328 | 35 | 983,263 | 983,298 | △173 | 1,483,061 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 当期純利益 | | | | | | 13,222 | 13,222 | | 13,222 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | △33 | △33 |
| 株主資本以外の項目の当 期変動額 (純額) | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | — | — | — | — | 13,222 | 13,222 | △33 | 13,189 |
| 当期末残高 | 170,608 | 150,608 | 178,720 | 329,328 | 35 | 996,485 | 996,520 | △207 | 1,496,251 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|--------------------------|----------------------|--------------------|-----------|
| | その他有 価証券評 価差額金 | 評価・換 算差額等 合計 | |
| 当期首残高 | 344 | 344 | 1,483,406 |
| 当期変動額 | | | |
| 当期純利益 | | | 13,222 |
| 自己株式の取得 | | | △33 |
| 株主資本以外の項目の当 期変動額 (純額) | 56 | 56 | 56 |
| 当期変動額合計 | 56 | 56 | 13,246 |
| 当期末残高 | 401 | 401 | 1,496,652 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| | 前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日) | 当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 239,848 | 42,676 |
| 減価償却費 | 77,978 | 72,371 |
| 減損損失 | 8,293 | 6,055 |
| 固定資産除売却損 | 158 | — |
| 長期前払費用償却額 | 3,968 | 4,492 |
| 賞与引当金の増減額(△は減少) | 2,689 | 1,709 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | △777 | 900 |
| 株主優待引当金の増減額(△は減少) | 2,184 | 786 |
| 受取利息及び受取配当金 | △91 | △78 |
| 支払利息 | 44,207 | 46,531 |
| 社債発行費 | 10,399 | 4,463 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | 1,019 | 7,854 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | △1,311,108 | △41,209 |
| 前渡金の増減額(△は増加) | 76,120 | △73,374 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △9,221 | 30,928 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △162,694 | 18,358 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △50,125 | △4,771 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | △1,332 | △15,211 |
| 預り金の増減額(△は減少) | △5,898 | 22,121 |
| 預り敷金及び保証金の増減額(△は減少) | △2 | 44,647 |
| その他の資産の増減額(△は増加) | △48,406 | △39,775 |
| その他の負債の増減額(△は減少) | △1,684 | 5,039 |
| 小計 | △1,124,475 | 134,515 |
| 利息及び配当金の受取額 | 91 | 78 |
| 利息の支払額 | △39,579 | △44,574 |
| 法人税等の支払額 | △120,017 | △80,092 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,283,981 | 9,927 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の預入による支出 | △181,400 | △181,880 |
| 定期預金の払戻による収入 | 41,840 | 181,251 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △7,704 | △7,342 |
| 無形固定資産の取得による支出 | — | △4,989 |
| 敷金の差入による支出 | △97 | △1,868 |
| 敷金の回収による収入 | 250 | — |
| 保険積立金の積立による支出 | △463 | △426 |
| 長期前払費用の取得による支出 | △8,632 | △22,014 |
| その他 | △23 | △1,949 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △156,231 | △39,219 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の純増減額(△は減少) | △1,219,361 | △383,409 |
| 長期借入れによる収入 | 2,245,000 | 2,645,500 |
| 長期借入金の返済による支出 | △612,490 | △2,067,989 |
| 社債の発行による収入 | 439,600 | 245,536 |
| 社債の償還による支出 | △119,200 | △178,500 |
| リース債務の返済による支出 | △3,722 | △3,837 |
| 株式の発行による収入 | 280,927 | — |
| 自己株式の処分による収入 | 198,720 | — |
| 自己株式の取得による支出 | △173 | △33 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,209,300 | 257,268 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △230,912 | 227,976 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 1,982,010 | 1,751,098 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 1,751,098 | 1,979,074 |

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」32,386千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」58,511千円に含めて表示しております。

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記していた「営業外収益」の「受取手数料」は、営業外収益の100分の10以下となったため、「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「受取手数料」に表示していた6,542千円は、「その他」として組替えております。

(持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」を営んでおります。「不動産販売事業」は、当社が購入いたしました中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家に販売する事業であります。「不動産賃貸事業」は、当社が土地、空室等を借上げ又は、土地、建物等を取得・保有し運用する事業であります。「不動産管理事業」は、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他不動産所有者から、所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸契約管理、賃貸仲介等のサービスを提供する事業であります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | | | 調整額 (注) 1 | 財務諸表計上 額(注) 2 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|------------------|
| | 不動産販売 事業 | 不動産賃貸 事業 | 不動産管理 事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 4,456,885 | 689,921 | 150,059 | 5,296,866 | — | 5,296,866 |
| セグメント間の内部売上高又は 振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 4,456,885 | 689,921 | 150,059 | 5,296,866 | — | 5,296,866 |
| セグメント利益 | 395,555 | 100,429 | 33,543 | 529,529 | △236,183 | 293,345 |
| セグメント資産 | 3,009,399 | 1,270,818 | 4,099 | 4,284,317 | 2,135,176 | 6,419,493 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | — | 73,343 | — | 73,343 | 4,635 | 77,978 |
| 有形固定資産及び無形固定資産 の増加額 | — | 4,822 | — | 4,822 | 3,847 | 8,670 |

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△236,183千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,135,176千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,847千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | | | 調整額 (注) 1 | 財務諸表計上 額(注) 2 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------------|------------------|
| | 不動産販売 事業 | 不動産賃貸 事業 | 不動産管理 事業 | 計 | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 4,657,473 | 717,760 | 134,246 | 5,509,480 | — | 5,509,480 |
| セグメント間の内部売上高又は 振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 4,657,473 | 717,760 | 134,246 | 5,509,480 | — | 5,509,480 |
| セグメント利益 | 252,070 | 58,244 | 43,535 | 353,851 | △268,539 | 85,311 |
| セグメント資産 | 3,128,604 | 1,237,026 | 8,089 | 4,373,720 | 2,407,959 | 6,781,679 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | — | 67,591 | — | 67,591 | 4,780 | 72,371 |
| 有形固定資産及び無形固定資産 の増加額 | — | 14,484 | — | 14,484 | 9,941 | 24,426 |

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△268,539千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,407,959千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額9,941千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

| 顧客の氏名又は名称 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|--------------|---------|------------|
| 株式会社big ones | 947,304 | 不動産販売事業 |

当事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

| 顧客の氏名又は名称 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|--------------|---------|------------|
| 株式会社アイミング | 864,658 | 不動産販売事業 |
| 株式会社KRパートナーズ | 602,622 | 不動産販売事業 |

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

| | 不動産販売事業 | 不動産賃貸事業 | 不動産管理事業 | 全社 | 合計 |
|------|---------|---------|---------|----|-------|
| 減損損失 | — | 8,293 | — | — | 8,293 |

当事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

| | 不動産販売事業 | 不動産賃貸事業 | 不動産管理事業 | 全社 | 合計 |
|------|---------|---------|---------|----|-------|
| 減損損失 | — | 6,055 | — | — | 6,055 |

【報告セグメントごとののれん償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

| | 前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日) | 当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日) |
|---------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 1,559.91円 | 1,573.88円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 215.68円 | 13.90円 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | 209.40円 | 13.73円 |

(注) 1. 当社株式は、2018年3月29日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場に上場しております。前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新規上場日から前事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日) | 当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益金額(千円) | 198,554 | 13,222 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | |
| 普通株式に係る当期純利益金額(千円) | 198,554 | 13,222 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 920,584 | 950,952 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 当期純利益調整額(千円) | — | — |
| 普通株式増加数(株) | 27,623 | 12,443 |
| (うち新株予約権(株)) | (27,623) | (12,443) |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要 | — | — |

（重要な後発事象）

該当事項はありません。