

株式会社 **アズ企画設計**



2021年2月期 第2四半期 決算補足説明資料

2020年10月9日

- | | | |
|-----------|----------------------------|-------------|
| 01 | 2021年2月期 第2四半期 決算概要 | P. 4 |
| 02 | 営業戦略 | P.14 |
| 03 | 株主還元方針 | P.22 |
| 04 | 会社情報並びに事業案内 | P.24 |

新型コロナウイルス感染症の影響について

2021/2期 業績予想について

- ・引き続き、終息の目途が立たず、主要事業である不動産販売事業と、不動産賃貸事業への影響が見通せなく、未確定要素が多いことから、現段階では合理的に算定することが困難と判断し、非開示とさせていただきます。
- ・今後、業績予想の算定が可能となった段階で、速やかに開示いたします。

2020年3-9月の状況について

(1) 不動産販売事業

- ・1Qでは営業活動の制限や、金融機関の融資審査期間の長期化などにより、販売計画に遅れが生じました。2Qでは、引き続き厳格化による影響はあるものの、それに合わせた営業活動ができております。

(2) 宿泊事業

- ・東上野民泊では、インバウンド需要がターゲットの中心であり、稼働や宿泊単価の著しい低下により、事業として成立しなくなった為、誠に遺憾ではありますが、本年9月30日付けで事業を撤退しております。
- ・高田馬場民泊は、開業以来、マンスリーマンションとして運用をしており、法人需要を取り込んでいるため、稼働は確保しておりますが、宿泊単価の高額な民泊需要の回復には見通しが立っておらず、当初の見込みからは大きく乖離しております。

(3) その他

- ・当社社員につきましては、1人当たり平均週2回程度のテレワークを推奨しており、オフィスの出勤者が6~7割程度となるようにしております。

01 2021年2月期 第2四半期 決算概要

2021年2月期 第2四半期 決算ハイライト

2021年2月期 第2四半期 決算状況

業績概況	売上高	3,470百万円	(前年同期比 +61.6%)
	営業利益	△32百万円	※前年同期実績 △91百万円

外部環境は変わらないものの、主力の販売事業で活発な営業活動を行い、売上が大幅に向上

不動産販売事業

- ・依然として融資の厳格化は続いている
- ・積極的な営業活動で、多くの収益不動産の売却が完了
⇒販売計画は遅れを大幅に取り戻し、在庫を大幅に圧縮
※さらに、大型物件の仕入は9月以降にずれ込んだものの概ね順調

不動産賃貸事業

- ・4月オープンの民泊施設の初期投資コスト計上
- ・さらに、コロナ禍で当初予定通りの売上・利益を出せず
⇒売上・利益ともに減少

不動産管理事業

- ・リフォーム案件の増加や、管理戸数の増加による管理手数料の増加
⇒売上の増加

2021年2月期 第2四半期 決算概要（1）

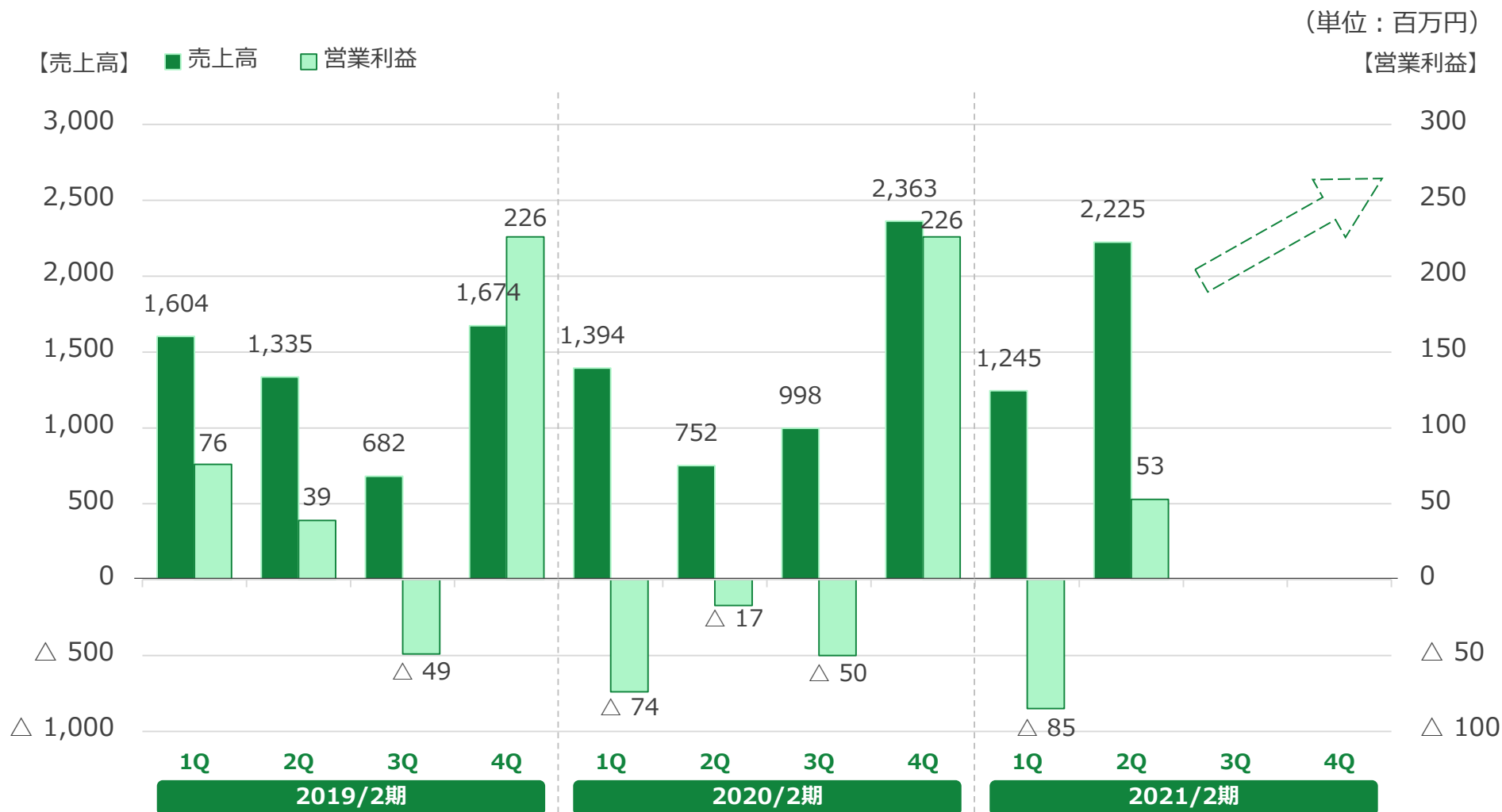
前述の通り、売上高・営業利益ともに前年同期から増加しました。

(単位：百万円)	2019/2期 2Q	2020/2期 2Q	2021/2期 2Q	(増減率)
売上高	2,939	2,147	3,470	(+61.6%)
売上総利益	499	261	340	(+30.1%)
販売費及び 一般管理費	383	353	372	(+ 5.5%)
営業利益	116	△91	△32	—
経常利益	92	△112	△54	—
当期純利益	48	△95	△14	—

2021年2月期 第2四半期 決算概要（2）

売上高・営業利益 推移

当社は、売上高・営業利益ともに下期偏重の傾向があり、2021/2期も同様の実績となることが見込まれますが、大型物件の早期販売を強化し、前倒しするよう営業の強化をしております。



2021年2月期 第2四半期 セグメント情報

(単位：百万円)	2019/2期 2Q	2020/2期 2Q	2021/2期 2Q	増減	(増減率)
売上高	2,939	2,147	3,470	+1,323	(+61.6%)
①不動産販売事業	2,531	1,722	3,069	+1,346	(+78.1%)
②不動産賃貸事業	330	355	311	△44	(△12.4%)
③不動産管理事業	78	68	90	+21	(+30.7%)
営業利益	116	△91	△32	+59	—
①不動産販売事業	171	△19	133	+152	—
②不動産賃貸事業	46	29	△63	△92	—
③不動産管理事業	17	19	18	△0	—
調整額 (※1)	△119	△121	△120	+0	—

※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：増収増益(詳細は次ページ以降に記載)

②不動産賃貸事業：減収減益

新型コロナウイルスの影響により、東上野民泊の稼働低下・撤退、さらに4月オープンの民泊施設への初期投資コストも発生しており、売上、利益ともに減少しました。
また、コインパーキング等一部の事業においても悪影響が出ています。

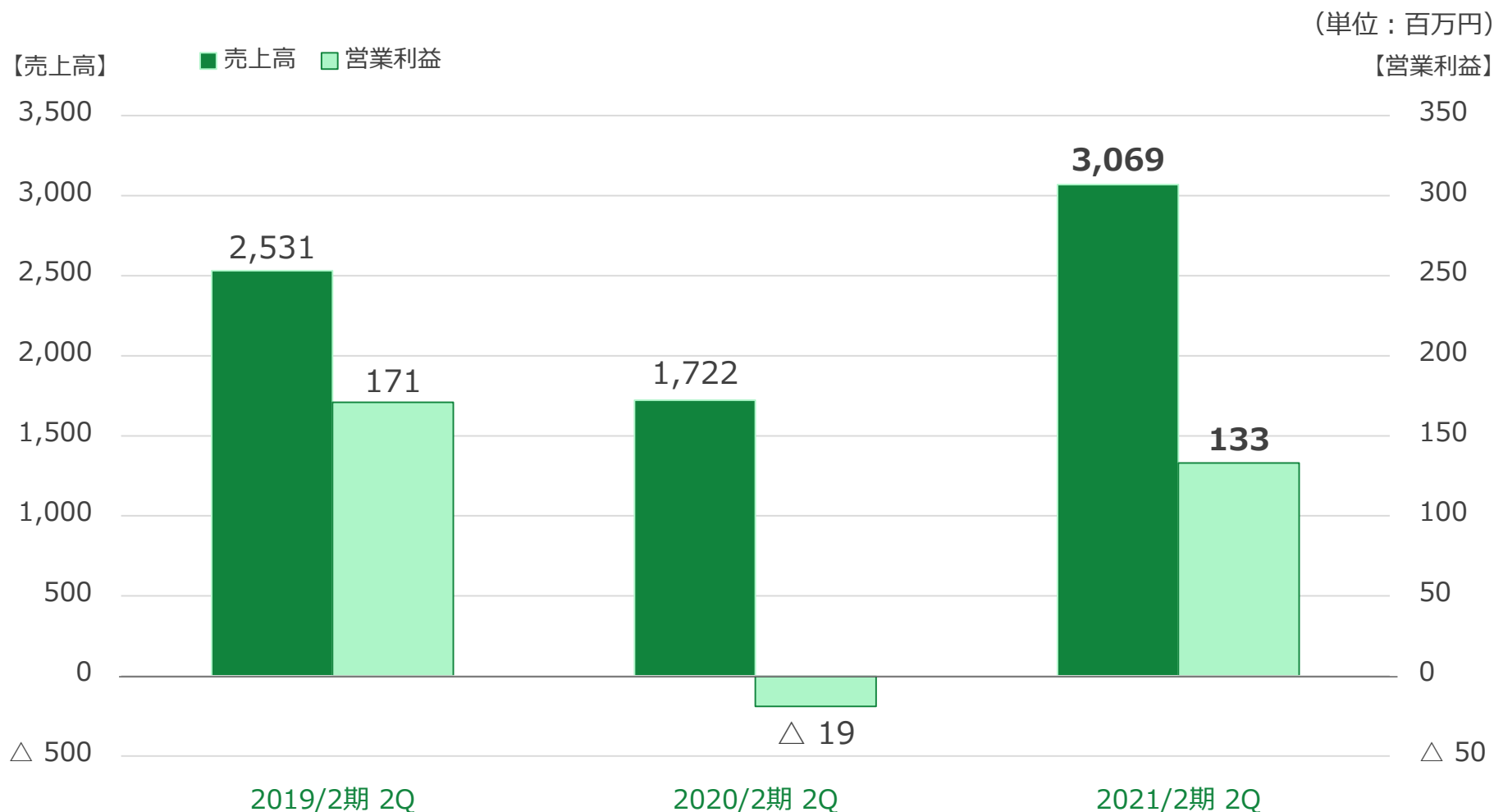
③不動産管理事業：増収減益

昨年より推進している管理受託件数の増加や、リフォームの増加により、売上が増加した一方で、売上の増加に伴う販管費の増大により、利益が微減しました。

2021年2月期 第2四半期 不動産販売事業の状況（1）

売上高・営業利益 推移

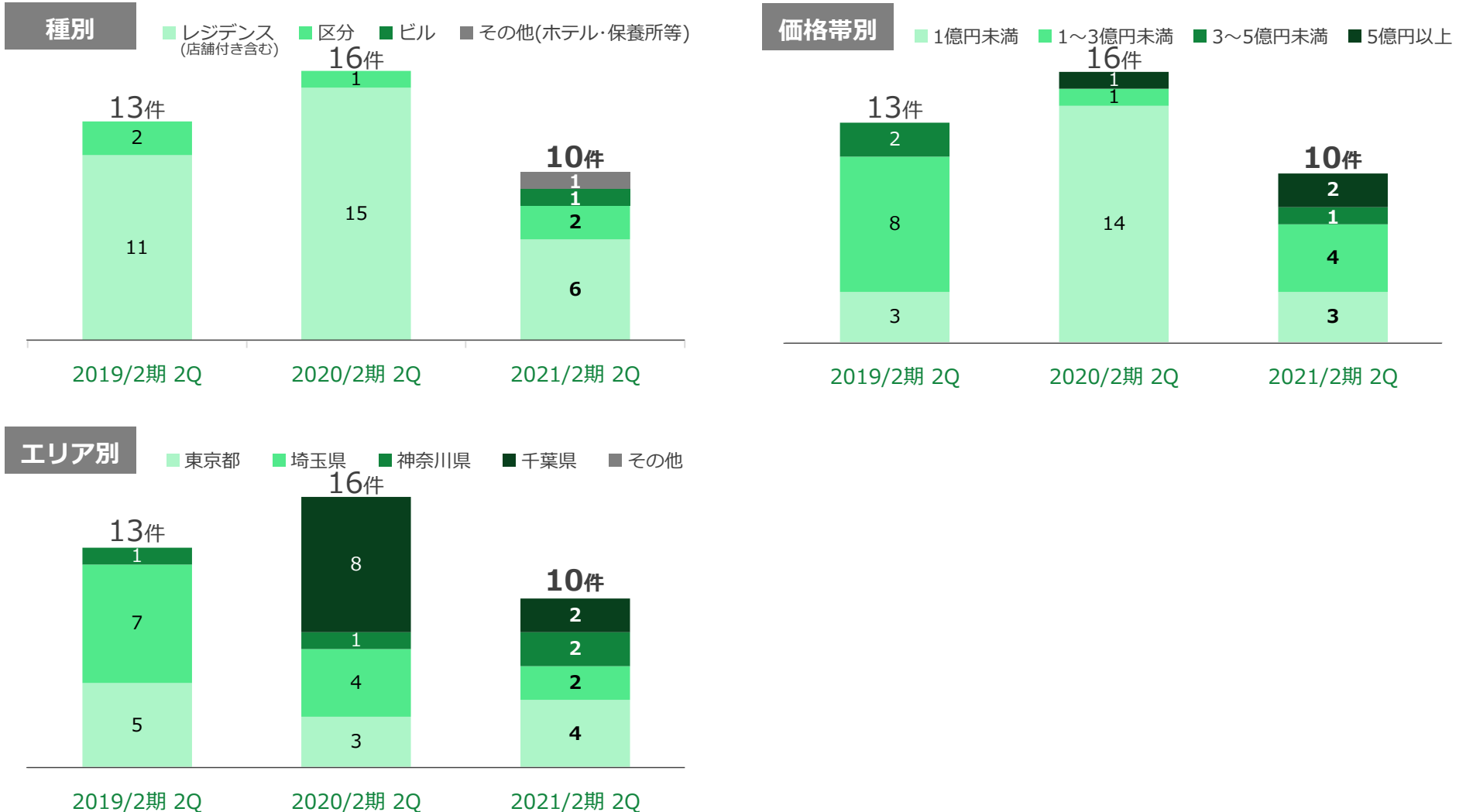
不動産販売事業では、1Qの遅れを取り戻すべく、営業活動を積極化したことで、前年同期と比較して、売上高、営業利益が大幅に増加いたしました。



2021年2月期 第2四半期 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10件(前年同期比△6件)であり、件数は減少しましたが、価格帯の大きな物件の売却を進めています。

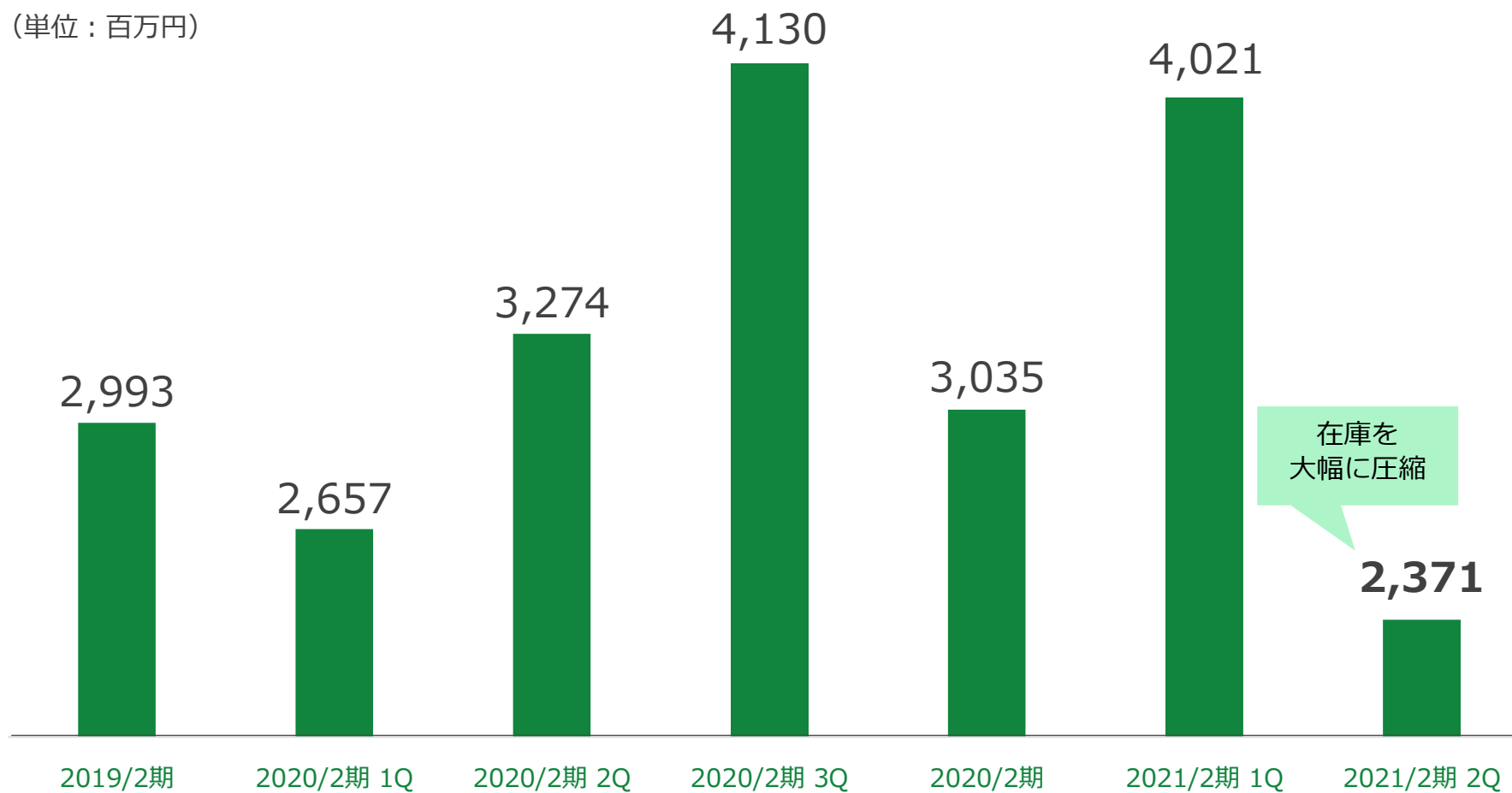


2021年2月期 第2四半期 不動産販売事業の状況（3）

販売用不動産の在庫残高推移

昨年に引き続き、取扱物件の価格帯を高めており、2Qで保有物件の売却を積極的に進めた結果、1Qから1,649百万円減の2,371百万円が2021/2期2Q時点での在庫残高となります。

(単位：百万円)

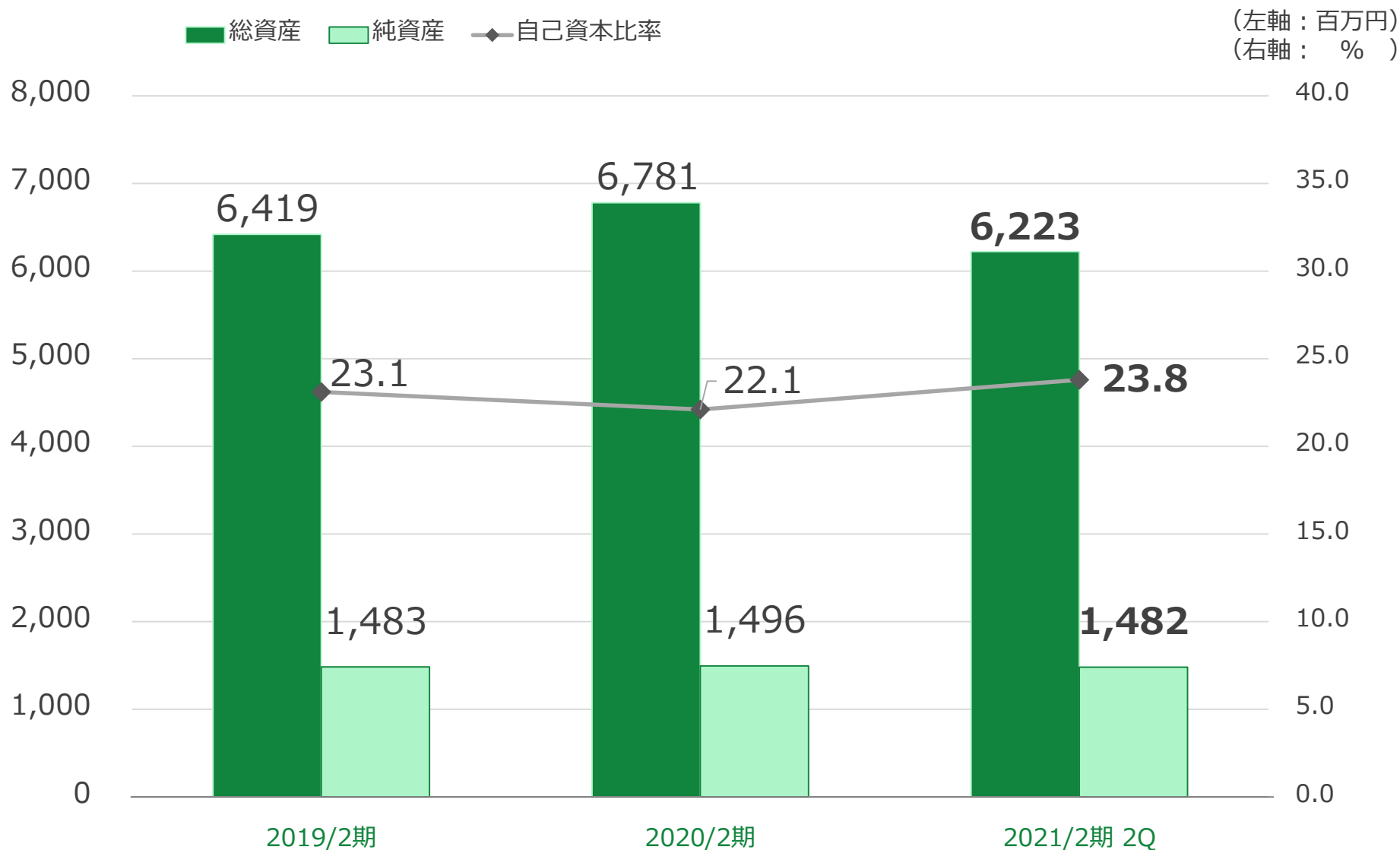


2021年2月期 第2四半期 B/Sサマリー (1)

(単位: 百万円)	2020/2期	2021/2期 2Q	(増減)		2020/2期	2021/2期 2Q	(増減)
流動資産	5,477	4,962	(△ 515)	流動負債	1,267	1,005	(△ 261)
現金及び預金	2,161	2,424	(+ 262)	短期借入金	299	129	(△ 169)
販売用不動産	3,035	2,371	(△ 663)	固定負債	4,017	3,734	(△ 282)
固定資産	1,304	1,260	(△ 43)	社債	524	426	(△ 98)
				長期借入金	3,338	3,206	(△ 132)
				【負債合計】	5,285	4,740	(△ 544)
				【純資産合計】	1,496	1,482	(△ 14)
【資産合計】	6,781	6,223	(△ 558)	【負債・純資産合計】	6,781	6,223	(△ 558)
自己資本比率	22.1%	23.8%	(+1.8%)	1株当たり純資産(円)	1,573.88	1,558.87	(△15.01)

2021年2月期 第2四半期 B/Sサマリー (2)

総資産・純資産・自己資本比率の推移



02 營業戰略

営業戦略の概要

取引件数の増大を目的とし、投資用不動産の入口(仕入れ)と、出口(販売・保有)の選択肢※を増やすために、営業戦略として各施策に取り組む

※情報取得手段や、仕入・販売ルート、保有手段等

〈イメージ〉



営業戦略（1）

取扱物件の多様化

融資厳格化対策として、幅広い商品の取扱いを開始

- ・ 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。
- ・ 前期(2020/2期)を通して取組んだ結果、価格帯の中心が推移するとともに、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。



▲新宿御苑レジデンス



▲秋葉原ビル

(参考)

不動産在庫金額に占める3億円以上の大型物件構成比

2020/2期 1Q
16.9%



2020/2期 2Q
38.5%



2021/2期 1Q
65.3%



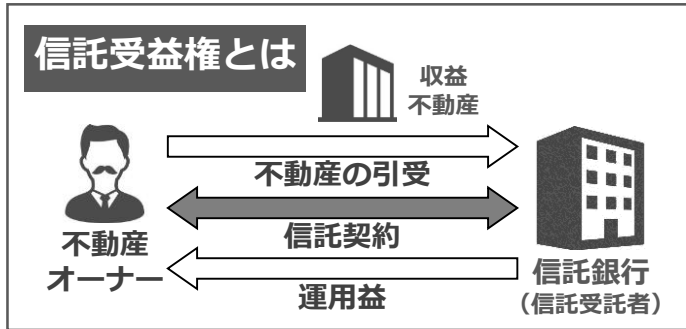
2021/2期 2Q
70.4%

営業戦略（1）

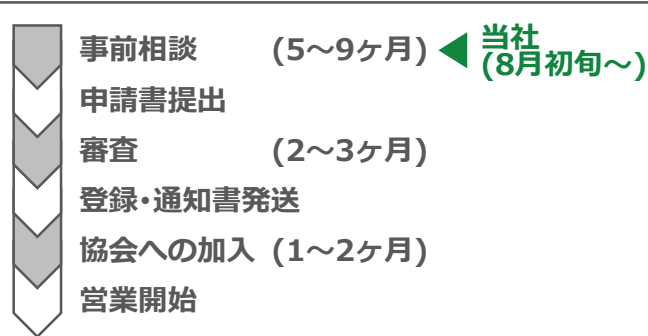
取扱物件の多様化

大型の収益不動産の売買に備え、第二種金融商品取引業の登録を目指す

- ・ 信託受益権の取引では登録免許税、不動産取得税、印紙税が減免されるため流動性が高まります。
- ・ 売買、仲介を行うために登録を申請いたします。

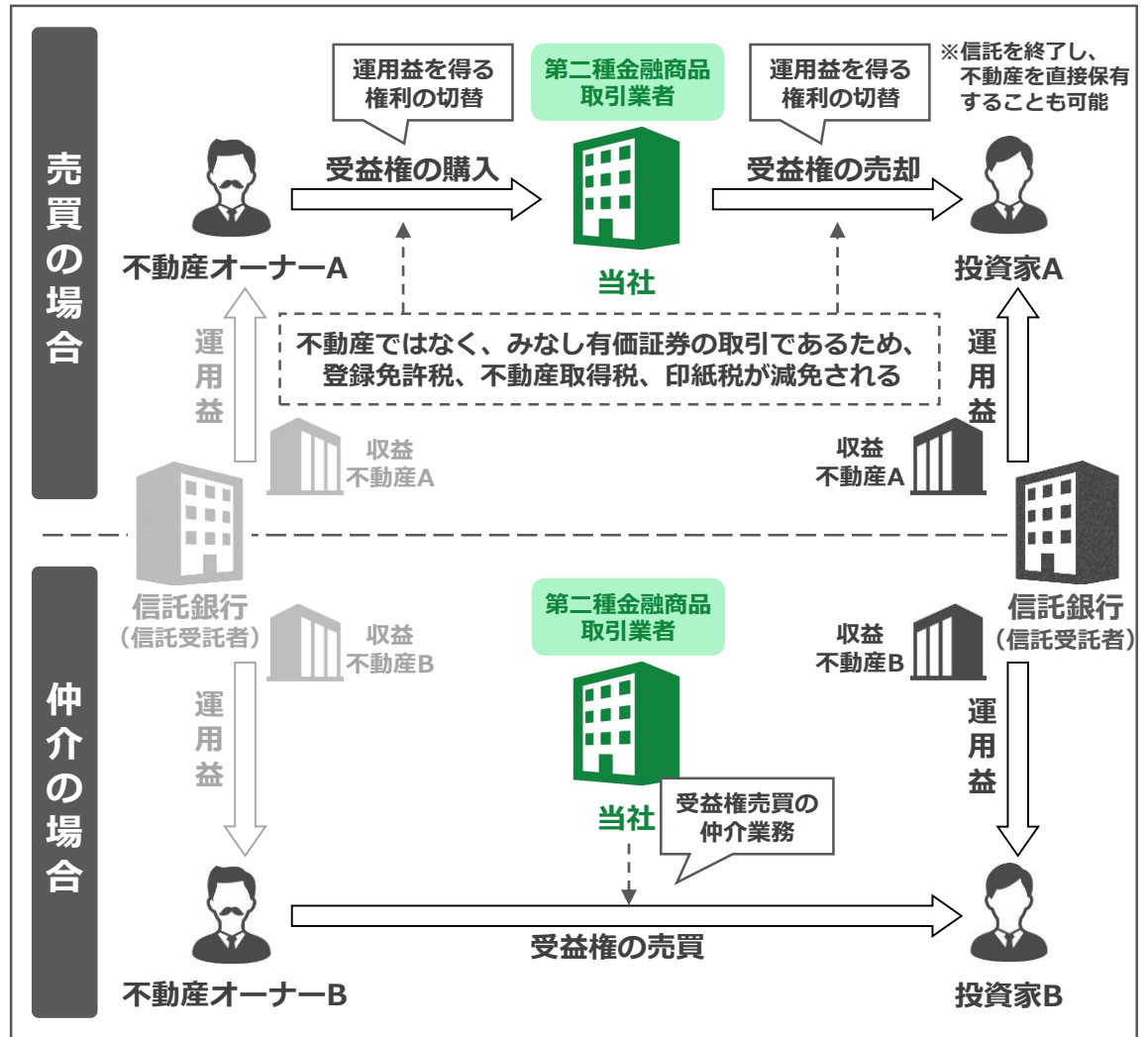


【登録の流れ】



※但し、登録については、現在進行中であり、確約されたものではありません

(参考) 信託受益権取引のイメージ



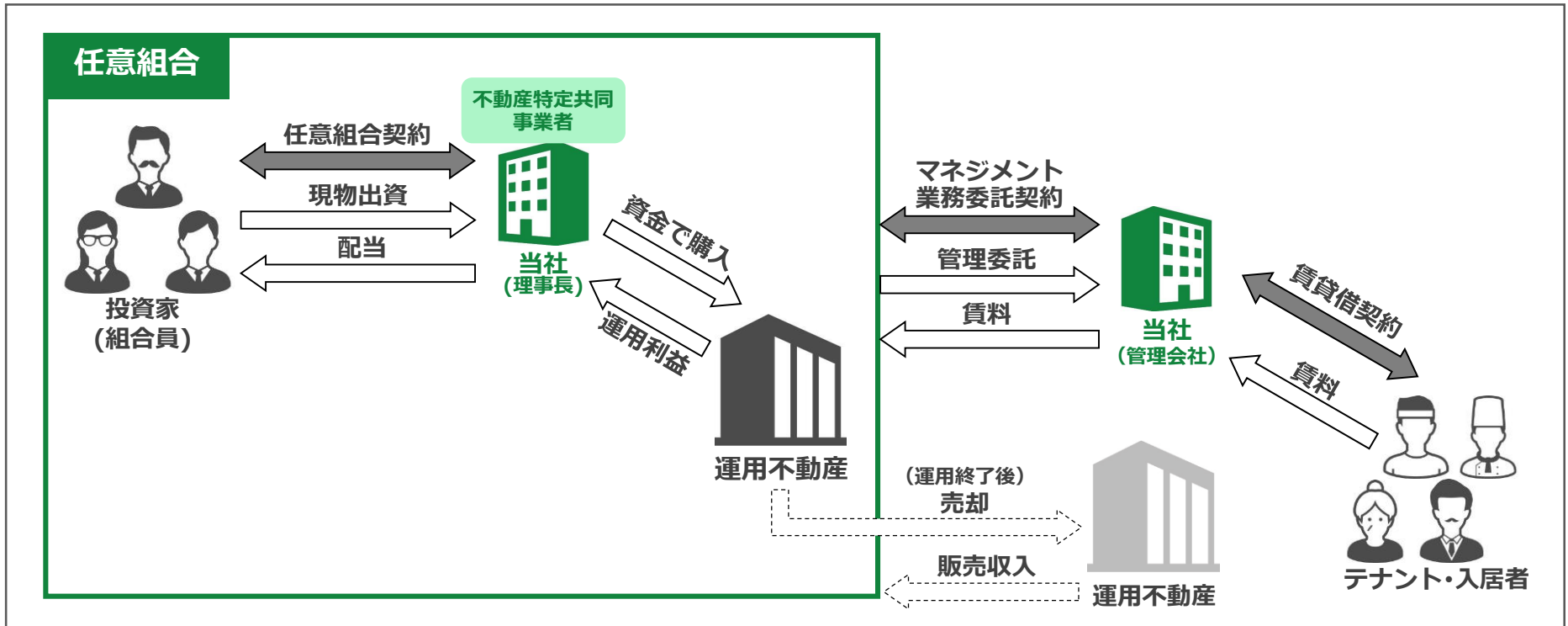
営業戦略（2）

不動産の小口化

幅広い投資家への投資方法として、不動産小口化商品を提案

- ・かねてより申請しておりました、不動産特定共同事業法に係る許可を受けました。
(許可年月日：2020年9月14日 / 許可番号：金融庁長官・国土交通大臣第104号)
- ・現在は、小口化商品の対象不動産の準備をしています。
- ・また、クラウドファンディングの活用も引き続き検討しています。

(参考) 不動産の小口化イメージ



営業戦略（3）

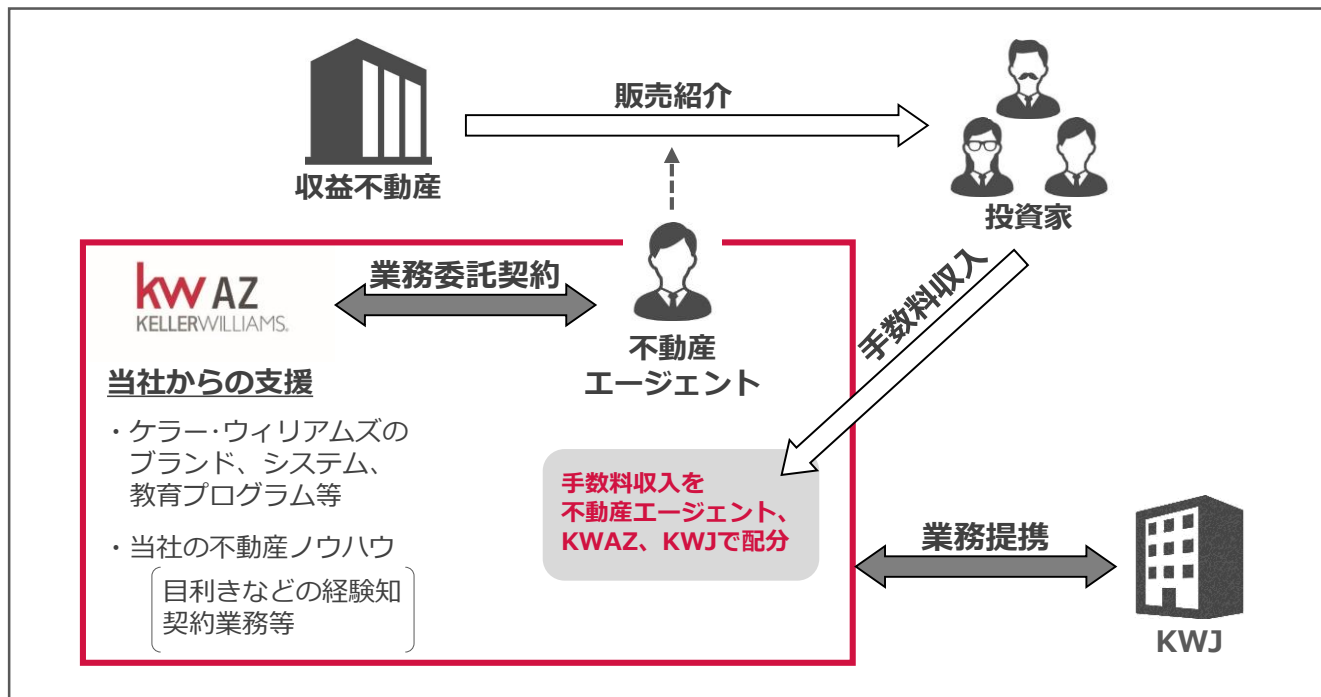
不動産エージェントの活用

従来持ちえなかった情報ルートを増やし、仕入・販売量を増やす 不動産売買仲介・賃貸仲介からビジネスの機会を増やす

- ・ 本年9月10日開示の通り、ケラー・ウィリアムズ・ジャパン(KWJ)との業務提携に合意しました。
- ・ これにより、当社はケラー・ウィリアムズ・アズ(KWAZ)を開設し、不動産エージェント※を募集、支援していきます。

※当社と業務委託契約を締結したフリーランスの営業職

(参考) ビジネスモデルイメージ ※不動産売買仲介の場合



不動産エージェントは、定年退職後の方、副業希望の方、その他 従来より自由な働き方を望む方たちを想定しております。

また、不動産業界以外の様々な業界出身の方を想定しており、当社の不動産ノウハウを利用することで、不動産に精通されていない方でも活躍できるような環境を整えております。

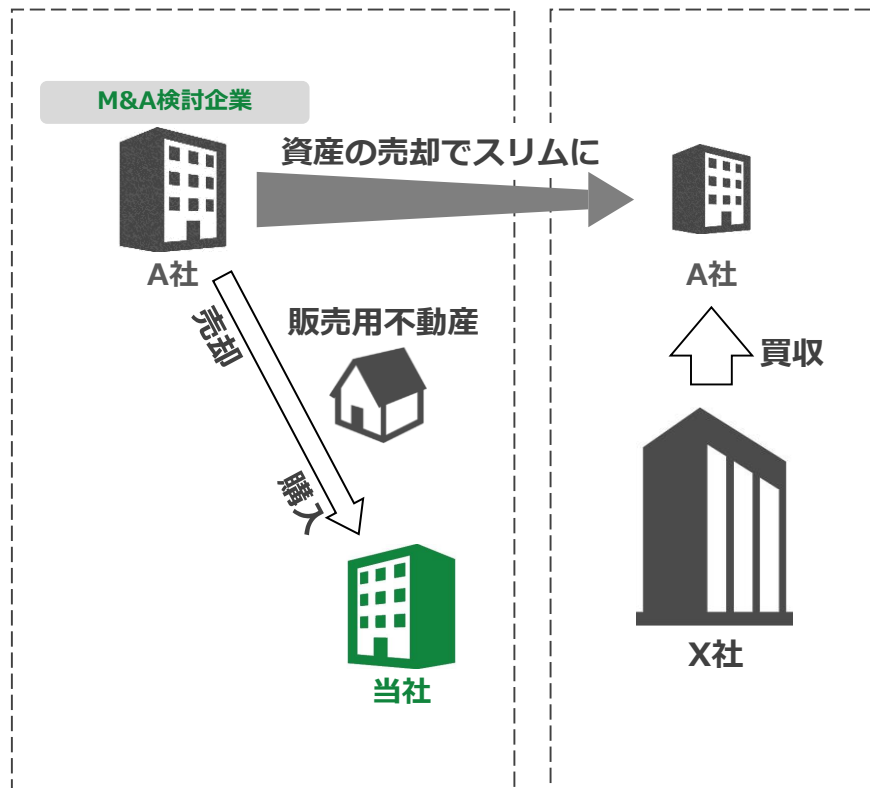
営業戦略（4）

M&Aルートの利用

情報ルートを増やし、仕入量を増やす

- ・後述のM&Aへの挑戦とは別に、M&Aを検討している企業との繋がりによる販売用不動産の取得にも取組んでまいります。

(参考)M&Aルート全体像イメージ



- ・主に、事業承継への支援として取組み、本年6月30日に第1号案件である販売用不動産の取得を行いました。

〈M&Aルート活用実績〉

- ・仕入1件(6/30付け)
⇒売却(8/31付け)
※事業会社から不動産を購入し、売却も成功

営業戦略（5）

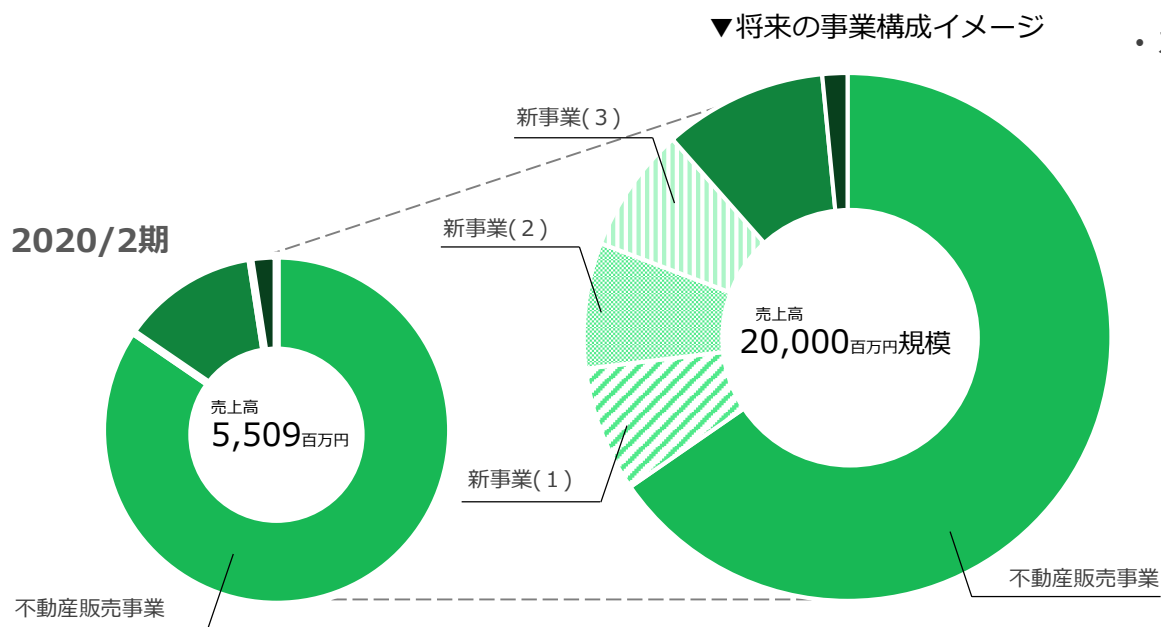
M&Aへの挑戦

M&Aにより事業ポートフォリオを再構築し、経営の拡大と安定化を目指す

- ・ 売上の8割強を占める不動産販売事業を第1の柱とし、M&Aにより、既存事業を拡大させるとともに、第2、第3の柱となる事業を拡充させ、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
- ・ 専門部門(経営戦略部)の設立とともに、その取組みを加速させており、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。

〈関連情報〉

- ・ 本年4月ジャパン M&A ソリューション(株)との業務提携契約の締結



03 株主還元方針

株主還元方針

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**

詳細は、「アズ企画設計 プレミアム株主優待制度」に
掲載しております。

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！

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

 クハシタ 塩辛チローストビーフ&ローズハム	 ピタクラフト ミニ/セット	 ポイルタワリ(大)2個 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

 ケトルヒューズ 高圧洗浄機 K2 クラシック カラー キット 1800/9790 (限定200台)	 京都・京橋肉舗 京焼オードブル総合せ 4種	 新潟産産和之助 5kg×3袋	 米沢牛焼肉コース・パワースタイル用 計800g
--	---	--	---

12,000 point ~ (700株~799株) の対象優待商品例

 ダンスク 赤ローテラ手鍋15cm テラレッド	 ピロニニユーザグザ・ポット ホワイト K02A-WH	 神戸牛 熟すき焼き・Le-m-2(小)用 500g	 伊豆のたまごに愛・伊でむかに家庭用 計1.5kg
--	--	--	--

04 会社情報並びに事業案内

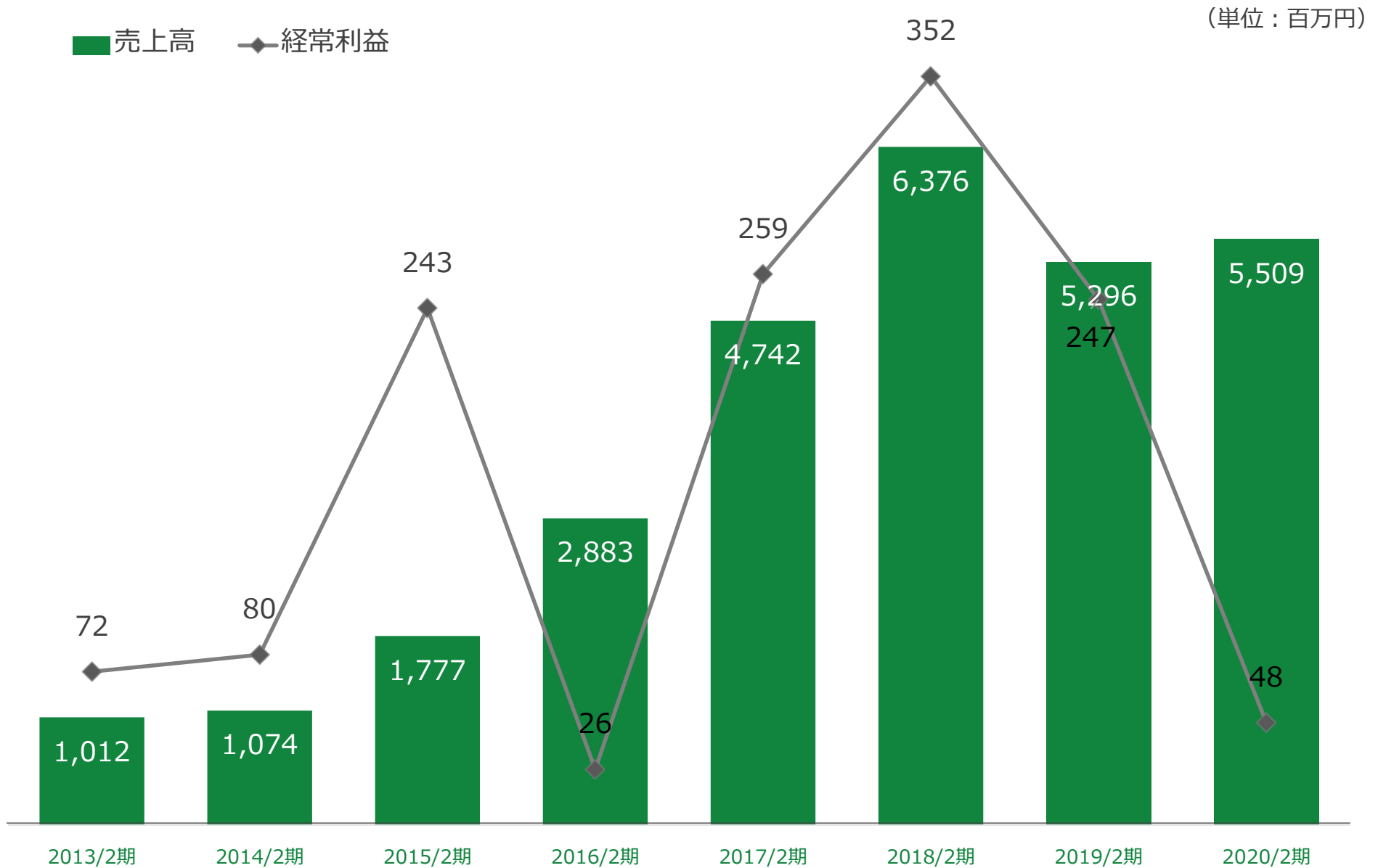
<会社概要>

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2・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8月末現在)
発行済株式総数	951,000株(2020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/

<会社沿革>

1993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
1995年	4月	本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
2004年	3月	不動産販売事業を開始
2014年	11月	ビジネスホテルの運営を開始
2015年	1月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転
	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
2018年	3月	東京証券取引所JASDAQスタンダード市場に上場
2019年	11月	民泊施設の運営を開始
2020年	1月	横浜営業所を神奈川県横浜市西区北幸に開設
	3月	東京支社を東京本社とし、本社を本店に名称変更
	9月	不動産特定共同事業許可を取得 (金融庁長官・国土交通大臣)

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います。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

不動産の収益性を追求し、資産価値を高める

- ①収益不動産売買領域 … リーシングやリノベーション、物件管理状況の改善等を通じ、収益改善し、投資家へ販売。
- ②ビジネスホテル再生売買領域 … 低稼働のビジネスホテルを改修・運営することで、運営効率を上げ、投資家へ販売。

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

- ①不動産賃貸領域 … 借り上げた物件を転貸。当社のノウハウ活用し、稼働率や賃料水準を改善。
- ②空間再生領域 … 長期的に不稼働の建物や遊休地の有効活用を提案。
- ③宿泊事業領域 … ビジネスホテルや宿泊施設の運営を委託して営業。

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

- ①不動産管理仲介領域 … 建物や入居者、賃貸借契約の管理といったサービスを提供。
- ②建築リフォーム領域 … 賃貸物件や一般家庭へ、クリーニングや修繕工事、原状回復工事を提供。
- ③不動産管理付帯領域 … 賃貸仲介や日頃の管理から生じる付帯サービスを提供。

株式の状況（2020年8月31日現在）

発行済株式総数

株主数

951,000

748

所有株数分布

1单元未満	93
1单元以上	517
5单元以上	64
10单元以上	62
50单元以上	6
100单元以上	4
1,000单元以上	2

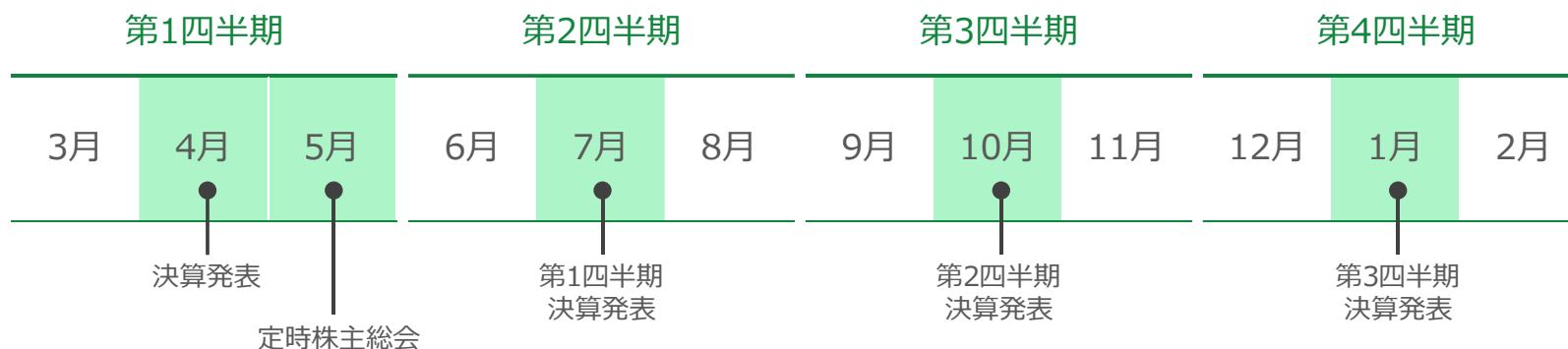
大株主上位

順位	株主名	所有株式数	持株比率
1	松本 俊人	430,000	45.22
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	24,900	2.62
4	清田 貴臣	15,400	1.62
5	佐々木 真人	13,400	1.41
6	西村 静夫	12,000	1.26
7	藤原 英雄	9,500	1.00
8	判治 要一	7,000	0.74
9	中川 修一郎	6,600	0.69
10	楽天証券株式会社 代表取締役社長 楠 雄治	6,100	0.64

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/>