

# 株式会社 **アズ企画設計**



## 2021年2月期 第3四半期 決算補足説明資料

2021年1月12日 

**01** 2021年2月期 第3四半期 決算概要 P. 3

**02** 営業戦略 P.13

**03** 株主還元方針 P.21

**04** 会社情報並びに事業案内 P.23

**01** 2021年2月期 第3四半期 決算概要

# 2021年2月期 第3四半期 決算ハイライト

## 業績概況

主力の販売事業で活発な営業活動を行い、売上・利益が大幅に向上

売上高 **5,860**百万円 (前年同期比 +86.3%)

営業利益 **36**百万円 ※前年同期実績 △141百万円

## 不動産販売事業

- ・依然として融資に対して厳格な環境
- ・積極的な営業活動で、大型物件を含めた多くの収益不動産の売却が完了  
⇒販売計画に沿った実績を計上

## 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
- ・ホテルや民泊は、コロナ禍で当初予定していた売上・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3四半期 決算概要（1）

## 損益計算書

3Qまでの累計で当期純利益が黒字化しました。

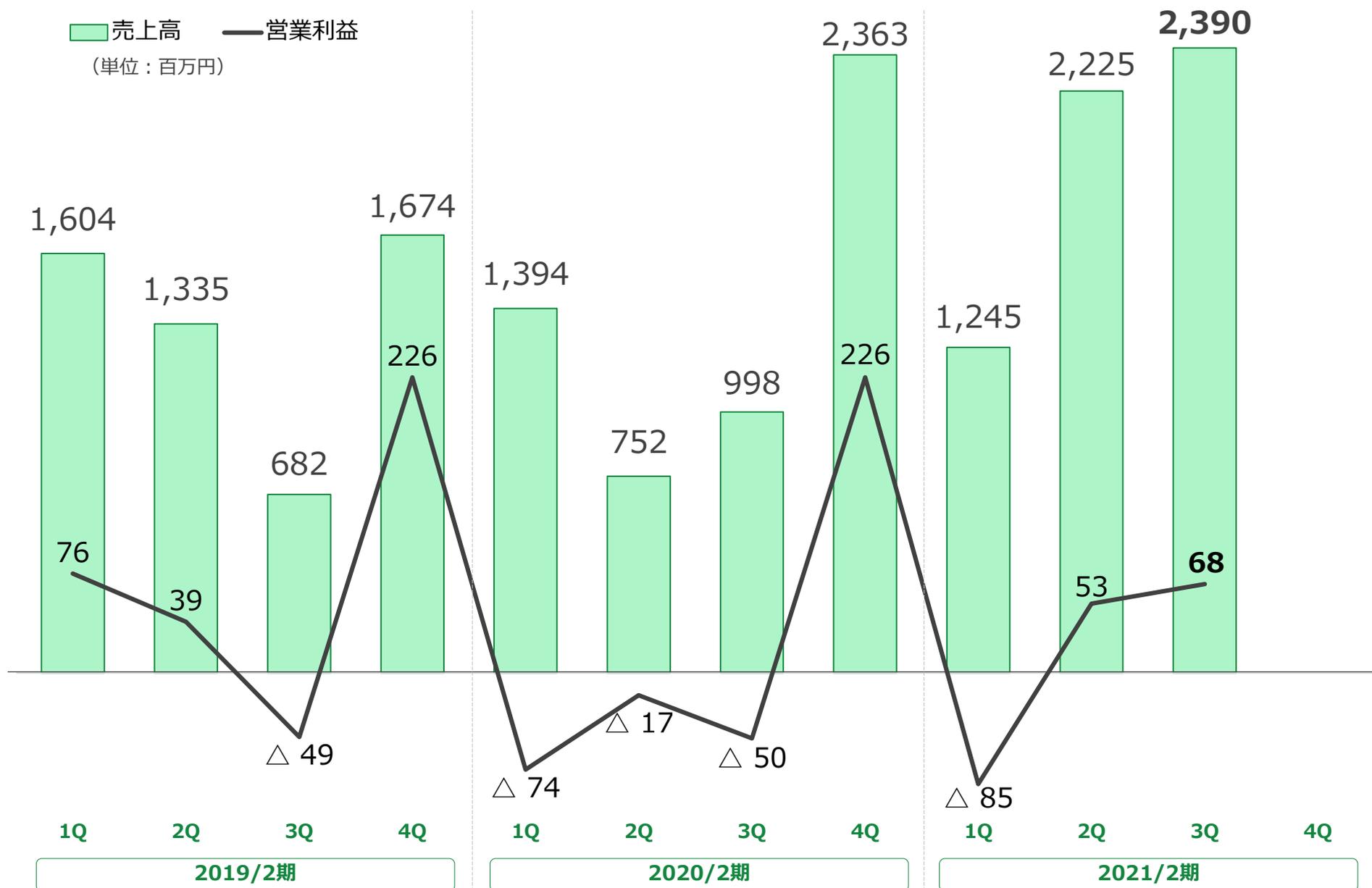
(単位：百万円)	2019/2期 3Q	2020/2期 3Q	2021/2期 3Q	(増減率)
売上高	3,621	3,145	<b>5,860</b>	(+86.3%)
売上総利益	631	362	<b>618</b>	(+70.3%)
販売費及び 一般管理費	564	504	<b>582</b>	(+15.4%)
営業利益	66	△141	<b>36</b>	—
経常利益	30	△171	<b>2</b>	—
当期純利益	5	△136	<b>30</b>	—

# 2021年2月期 第3四半期 決算概要（2）

## 四半期毎推移

下期偏重の傾向がありますが、解消に向けて営業活動を強化しています。

■売上高 — 営業利益  
(単位：百万円)



# 2021年2月期 第3四半期 セグメント情報

(単位：百万円)	2019/2期 3Q	2020/2期 3Q	2021/2期 3Q	増減	(増減率)
<b>売上高</b>	<b>3,621</b>	<b>3,145</b>	<b>5,860</b>	<b>+2,715</b>	<b>(+86.3%)</b>
①不動産販売事業	3,002	2,519	<b>5,306</b>	+2,786	(+110.6%)
②不動産賃貸事業	508	523	<b>426</b>	△96	(△18.5%)
③不動産管理事業	111	102	<b>127</b>	+25	(+24.5%)
<b>営業利益</b>	<b>66</b>	△141	<b>36</b>	<b>+177</b>	—
①不動産販売事業	154	△6	<b>283</b>	+289	—
②不動産賃貸事業	61	17	△96	△113	—
③不動産管理事業	25	30	<b>28</b>	△2	—
調整額 (※1)	△174	△183	△178	+4	—

※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**

ホテルや民泊が、コロナ禍で稼働が低下し売上、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**

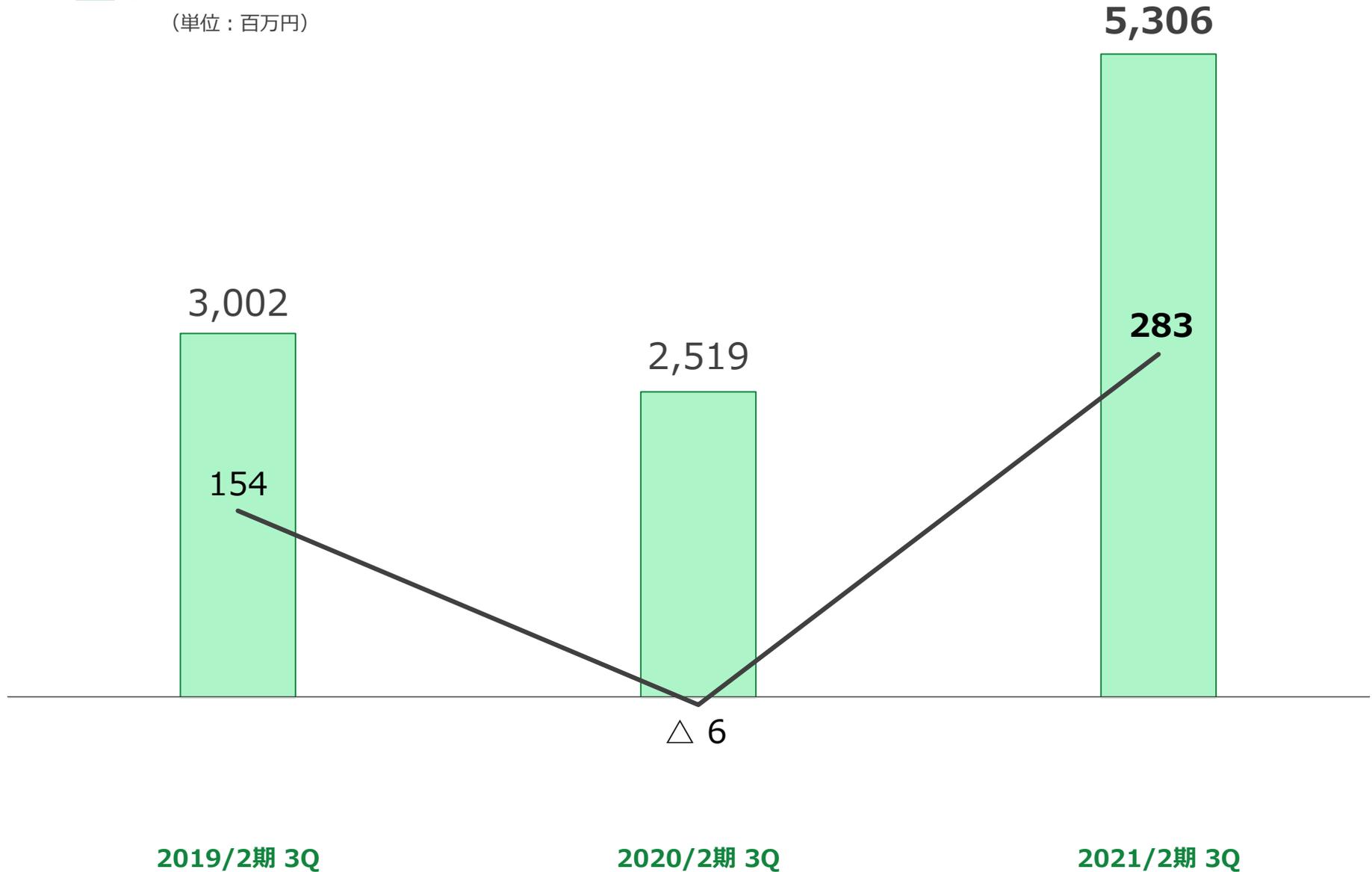
昨年より推進している管理受託件数の増加や、リフォームの増加により、売上が増加した一方で、売上を伸ばした項目が相対的に売上原価の高い項目である為、利益そのものは微減しました。

# 2021年2月期 第3四半期 不動産販売事業の状況（1）

## 実績推移

前年同期と比較して大幅に伸びました。

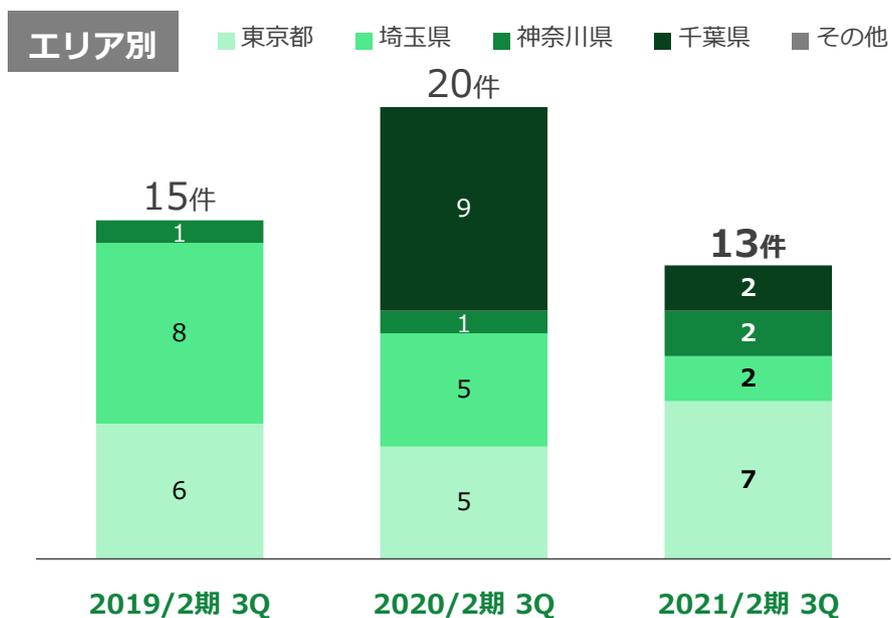
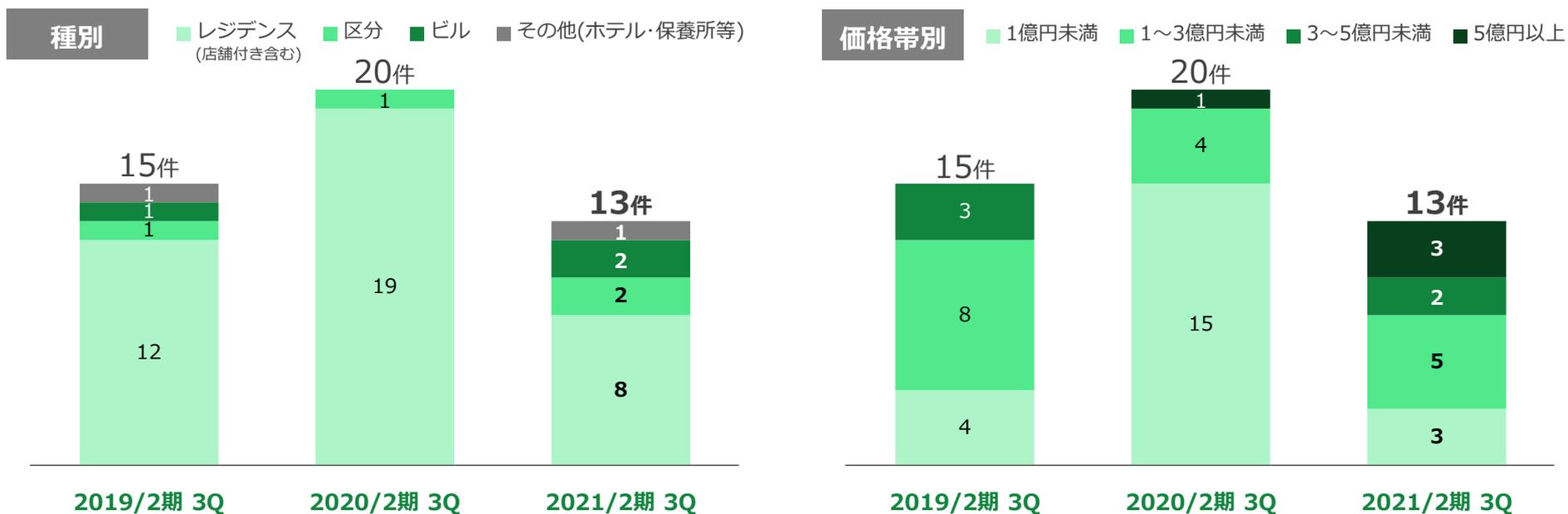
■ 売上高    — 営業利益  
(単位：百万円)



# 2021年2月期 第3四半期 不動産販売事業の状況（2）

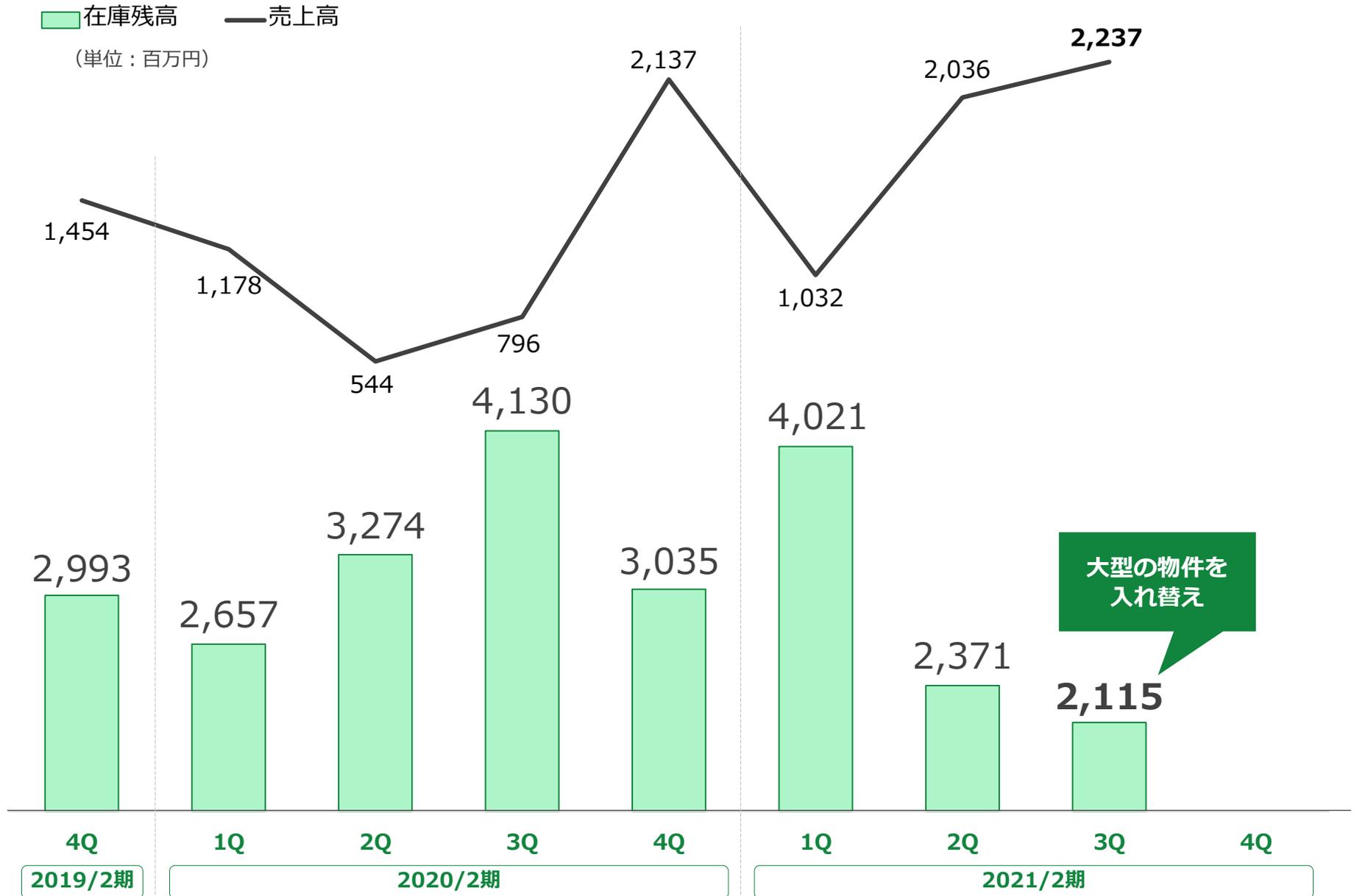
## 収益不動産販売実績

販売物件の大型化の成果が出て、高価格帯の物件の販売が増えました。



# 2021年2月期 第3四半期 不動産販売事業の状況（3）

## 販売用不動産の在庫残高推移



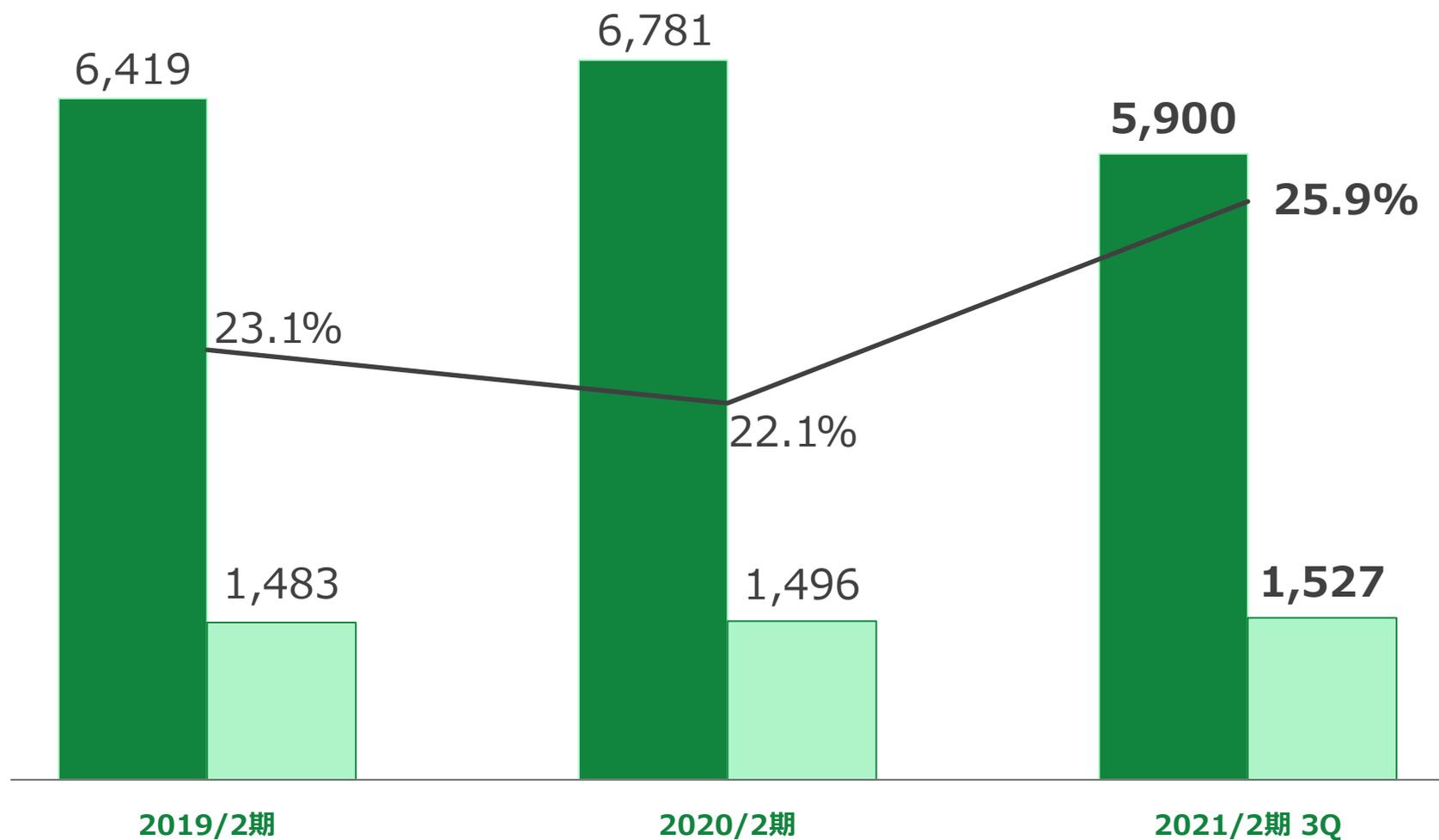
# 2021年2月期 第3四半期 B/Sサマリー (1)

(単位: 百万円)	2020/2期	2021/2期 3Q	(増減)		2020/2期	2021/2期 3Q	(増減)
流動資産	5,477	<b>4,663</b>	(△ 814)	流動負債	1,267	<b>1,067</b>	(△ 200)
現金及び預金	2,161	<b>2,400</b>	(+ 239)	短期借入金	299	<b>209</b>	(△ 89)
販売用不動産	3,035	<b>2,115</b>	(△ 920)				
固定資産	1,304	<b>1,237</b>	(△ 66)	固定負債	4,017	<b>3,305</b>	(△ 711)
				社債	524	<b>342</b>	(△ 182)
				長期借入金	3,338	<b>2,859</b>	(△ 479)
				【負債合計】	5,285	<b>4,372</b>	(△ 912)
				【純資産合計】	1,496	<b>1,527</b>	(+ 30)
【資産合計】	6,781	<b>5,900</b>	(△ 881)	【負債・純資産合計】	6,781	<b>5,900</b>	(△ 881)
自己資本比率	22.1%	<b>25.9%</b>	(+3.8%)	1株当たり純資産(円)	1,573.88	<b>1,606.33</b>	(+32.44)

# 2021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

■ 総資産    ■ 純資産    — 自己資本比率  
(単位：百万円)



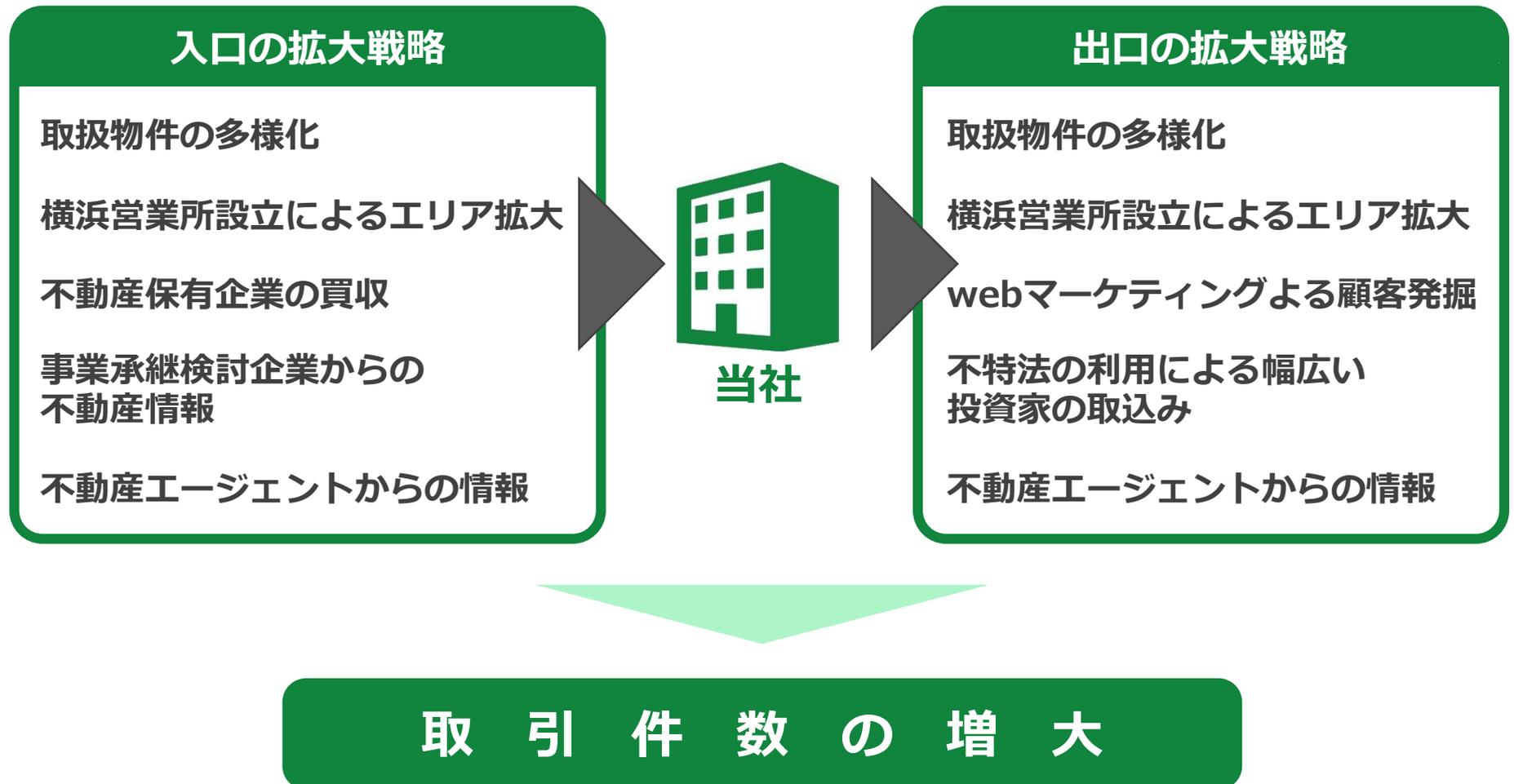
## 02 營業戰略

# 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、価格帯の中心が以前より高価格へ推移するとともに、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。



▲大森ビル



▲新宿御苑レジデンス

(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 3Q  
56.2%

2021/2期 1Q  
65.3%



2021/2期 3Q  
78.1%



# 営業戦略（1）

## 取扱物件の多様化

### 不動産信託受益権の取扱い(売買、売買仲介)を準備

- ・ 第二種金融商品取引業の登録が完了しました。協会への加入と共に事業化を進めます。

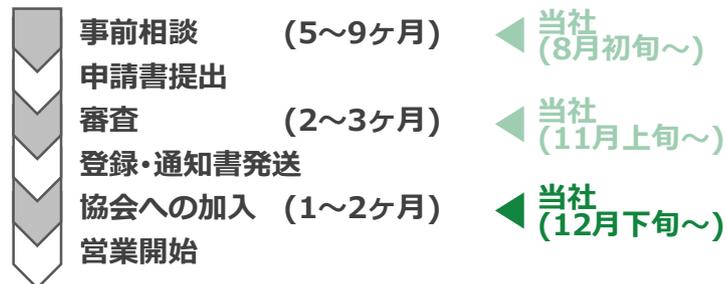
（登録年月日：2020年12月17日  
登録番号：関東財務局長(金商)第3225号）

- ・ 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。

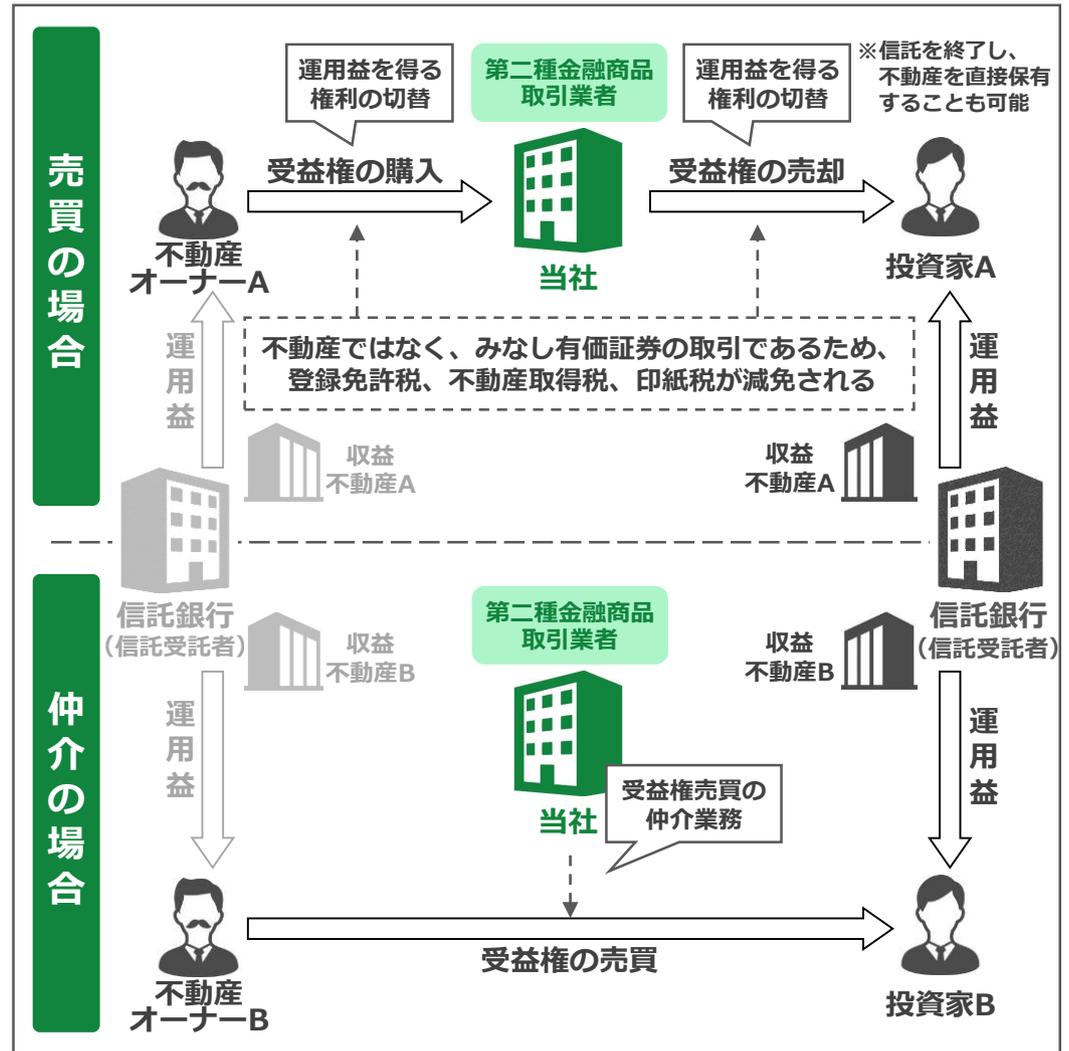
（参考）不動産信託受益権取引のイメージ



#### 【登録の流れ】



※現在進行中であり、確約されたものではありません



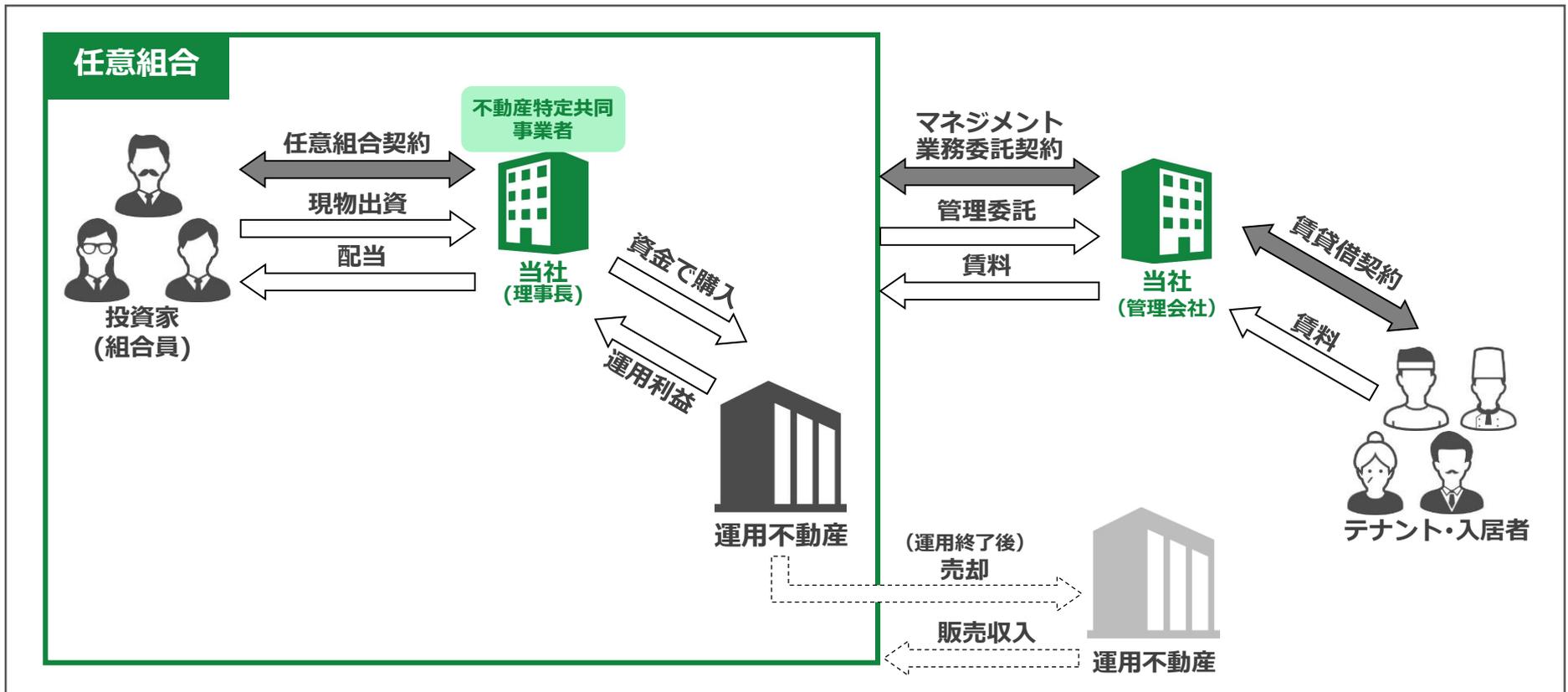
# 営業戦略（2）

## 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

- ・不動産特定共同事業法に係る許可を受け、小口化商品の対象不動産の準備をしています。  
(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)
- ・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）

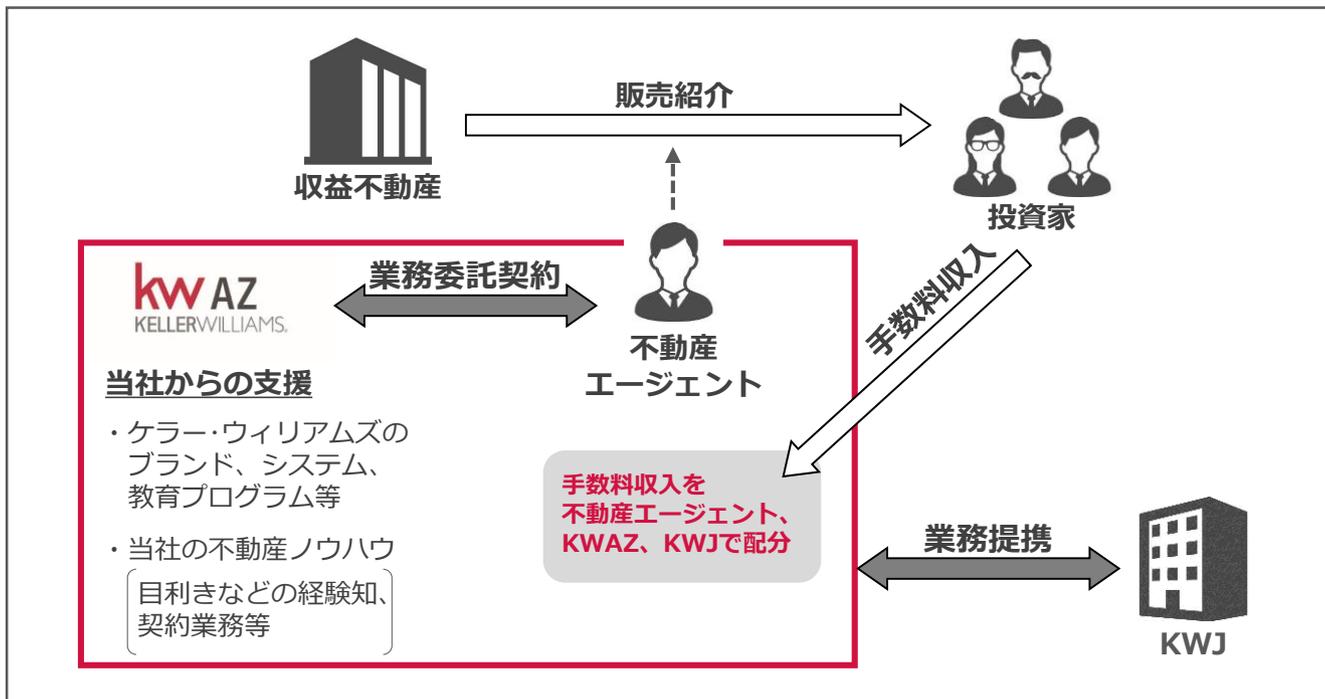
## 不動産エージェントの活用

### 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 不動産売買仲介からビジネスの機会を増やす

- ・ 昨年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います。

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います。

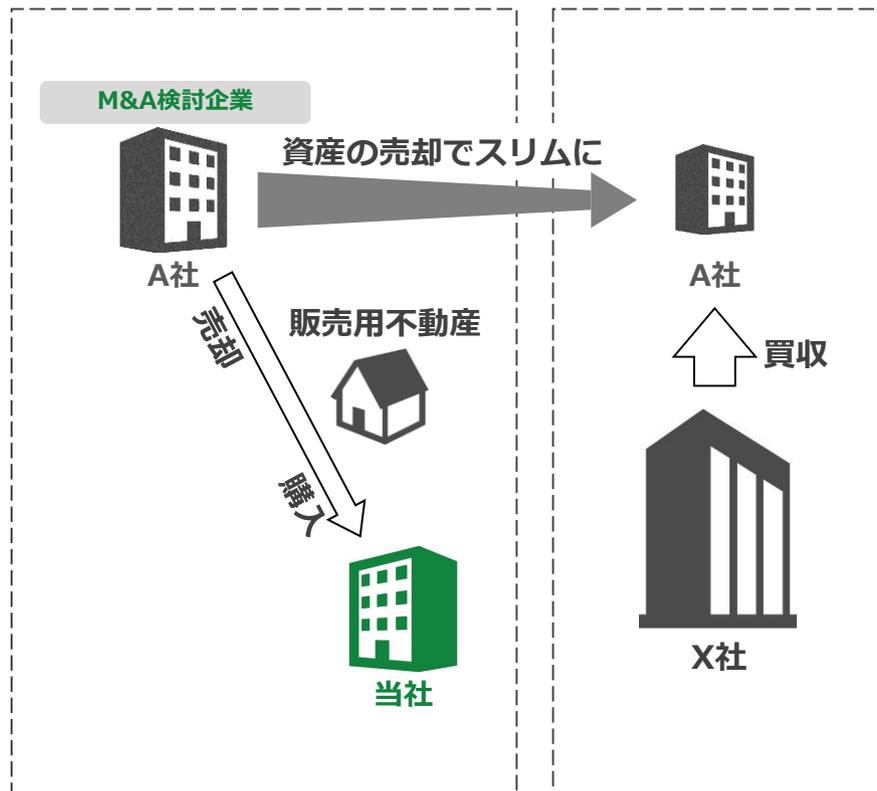
# 営業戦略（4）

## 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、昨年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）

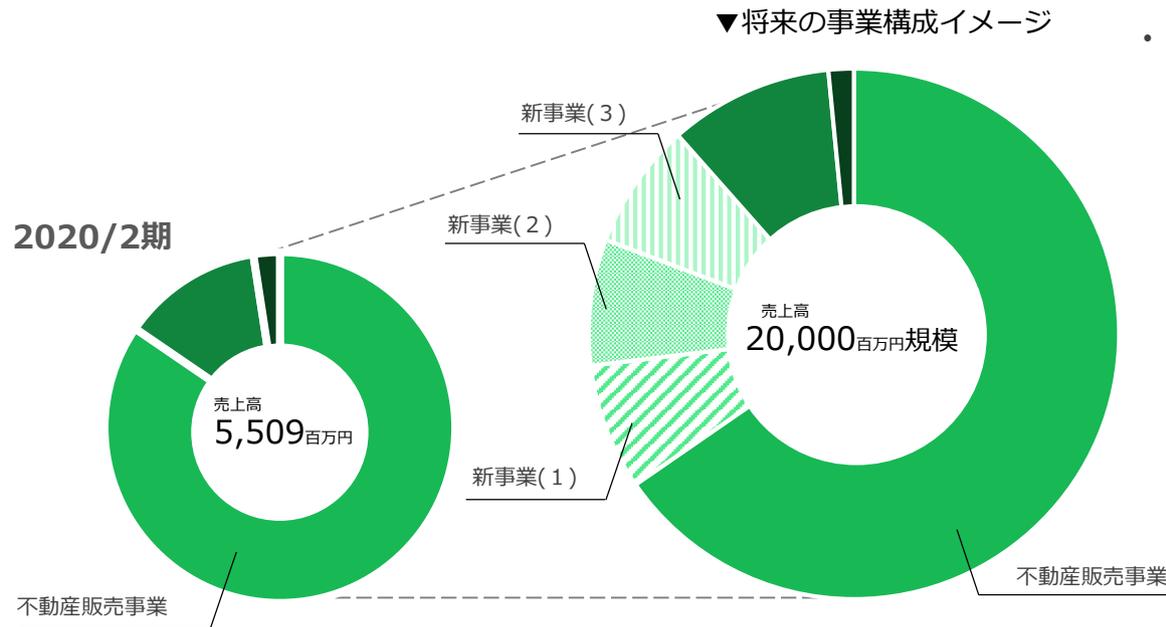
## M&Aへの挑戦

### 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〉

- ・ 昨年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**

 クラング 塩焼きローストビーフ&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**

 ケルヒヤー 高圧洗浄機 K2 クラシク 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 ホーロー炊事鍋15cm テラレッド	 ピロニニユーザン ザ・ポット ホワイト K02A-WH	 神戸牛 熟すき焼き・Le-missin 500g	 ひでずか(げ)に愛・ゆでむぎに涙はほせ 計1.5kg
--	---	--	--

**04** 会社情報並びに事業案内

# 会社情報

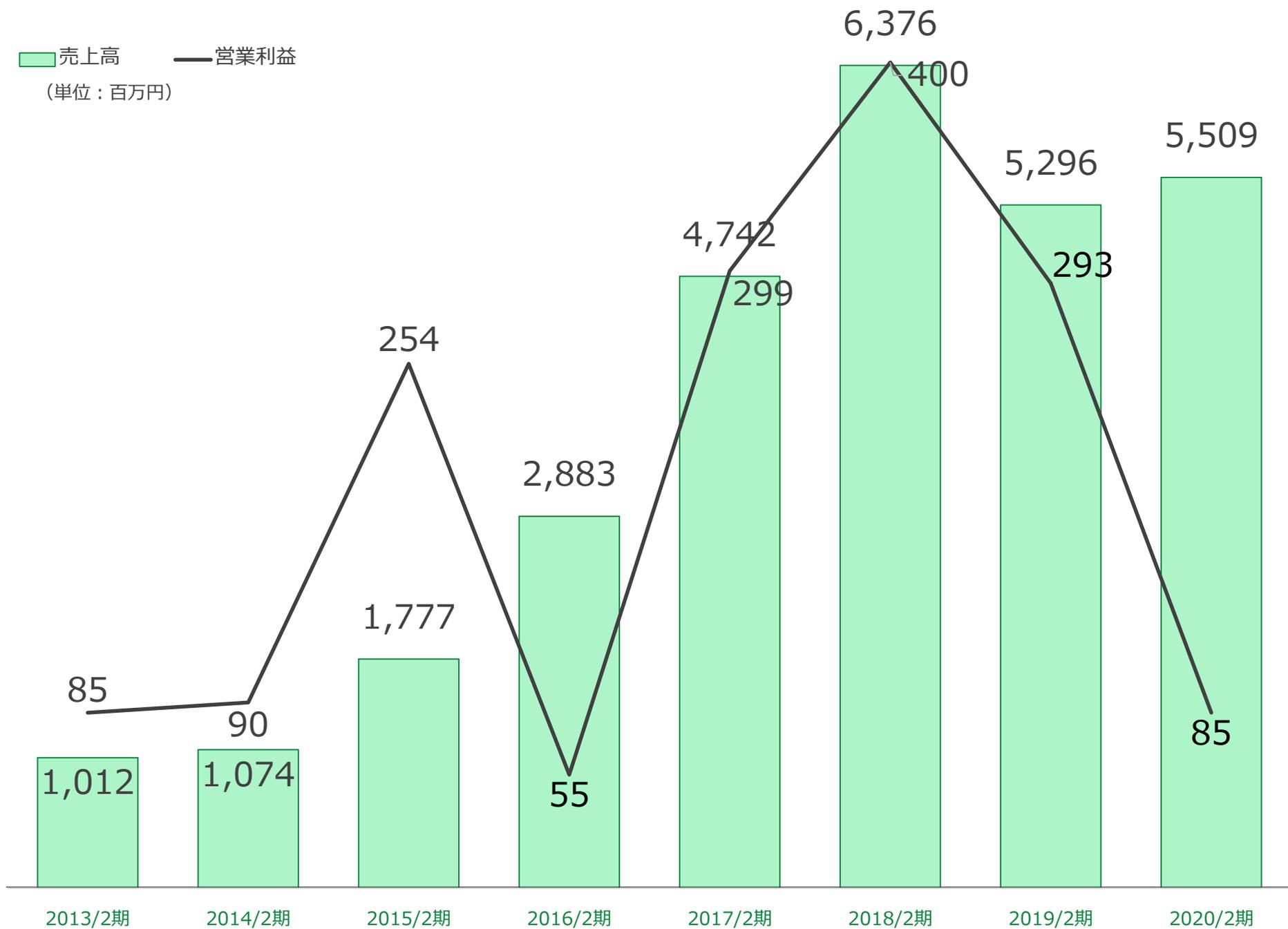
## <会社概要>

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	<a href="https://www.azplan.co.jp/">https://www.azplan.co.jp/</a>

## <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



# 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

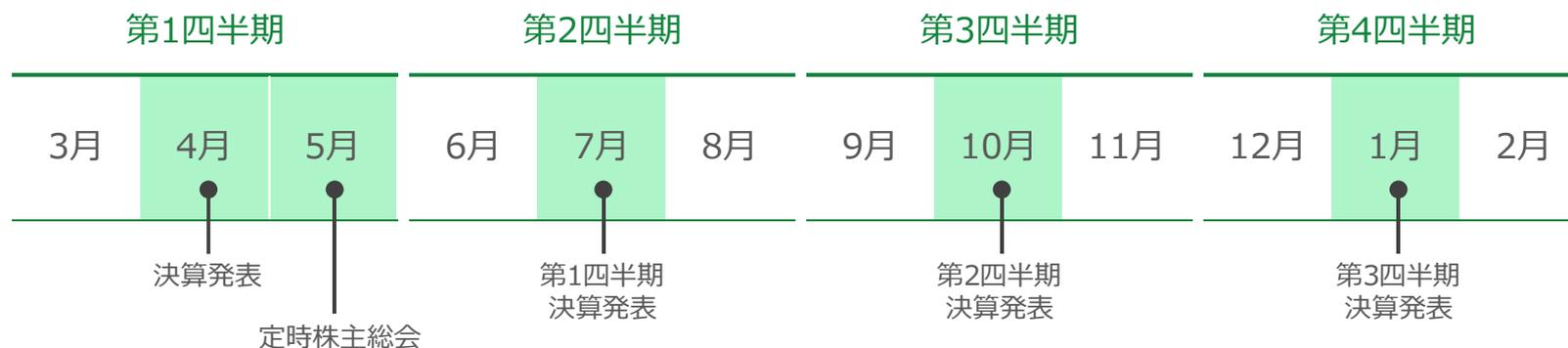
### 資産価値と建物品質の継続的維持を目指す

- 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。

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/>