

# 株式会社 **アズ企画設計**



## 2021年2月期 決算補足説明資料

2021年4月13日



**01** 2021年2月期 決算概要 P. 5

**02** 2022年2月期 業績予想 P.14

**03** 営業戦略 P.18

**04** 会社情報並びに事業案内 P.23

# 2021年2月期 トピックス（1）

## 業績概況

主力の販売事業が大きく伸び、創業以来の最高売上を達成も、  
賃貸事業が新型コロナウイルスの影響で利益を大幅に落とす

売上高 **7,544**百万円（前期比 +36.9%）

営業利益 **43**百万円（前期比 △49.5%）

## 不動産 販売事業

・ 価格の大きな  
収益不動産へのチャレンジ



**当社史上最高額の売却取引の成立**

・ 依然として融資に対して  
厳格な環境



融資の付きやすい属性の方の好む  
価格帯やアセットへ取扱商品を移行

・ 事業拡大への準備



・ 不動産小口化のための許可  
・ 信託受益権を扱うための許可  
・ ケー・ウィリアムズ・アズ（KWAZ）の開設  
（不動産エージェント制の導入）

・ 期末在庫の圧縮

※昨年10月の税制改正により、一部物件が仕入税額控除の対象外となり、租税公課の増大が見込まれたため

## 2021年2月期 トピックス（2）

### 不動産 賃貸事業

- ・コロナ禍で当社サブリースの店舗でリーシングの遅れ



フリーレント期間以降も募集を続け、一部物件では通期で損失計上  
※2022年2月期では解消済み

- ・宿泊事業の苦戦



4月オープン民泊施設の初期投資コスト計上で通期で損失の計上  
※現在はマンリ-マンションの稼働で利益貢献

インバウンド需要が見込めず1施設撤退

### 不動産 管理事業

- ・管理戸数の増加や、大型リフォーム件数の増加



管理手数料等収入の増加

### 新型コロナ ウイルスの影響

- ・不動産流通市場については大きな影響は無し  
特に、当社の扱う価格帯、アセットについては需要の変動は(現状)見られない
- ・一部店舗のリーシングやコインパーキングの稼働などにマイナスの影響
- ・インバウンド需要も国内旅行需要も減少し、宿泊施設(東北ホテル・民泊)の稼働率が大幅に低下しており、利益が減少

## 01 2021年2月期 決算概要

# 2021年2月期 決算概要（1）

## 損益計算書

売上を大きく伸ばすことに成功も、一部事業で損失を計上し、前期からさらに利益を落としました

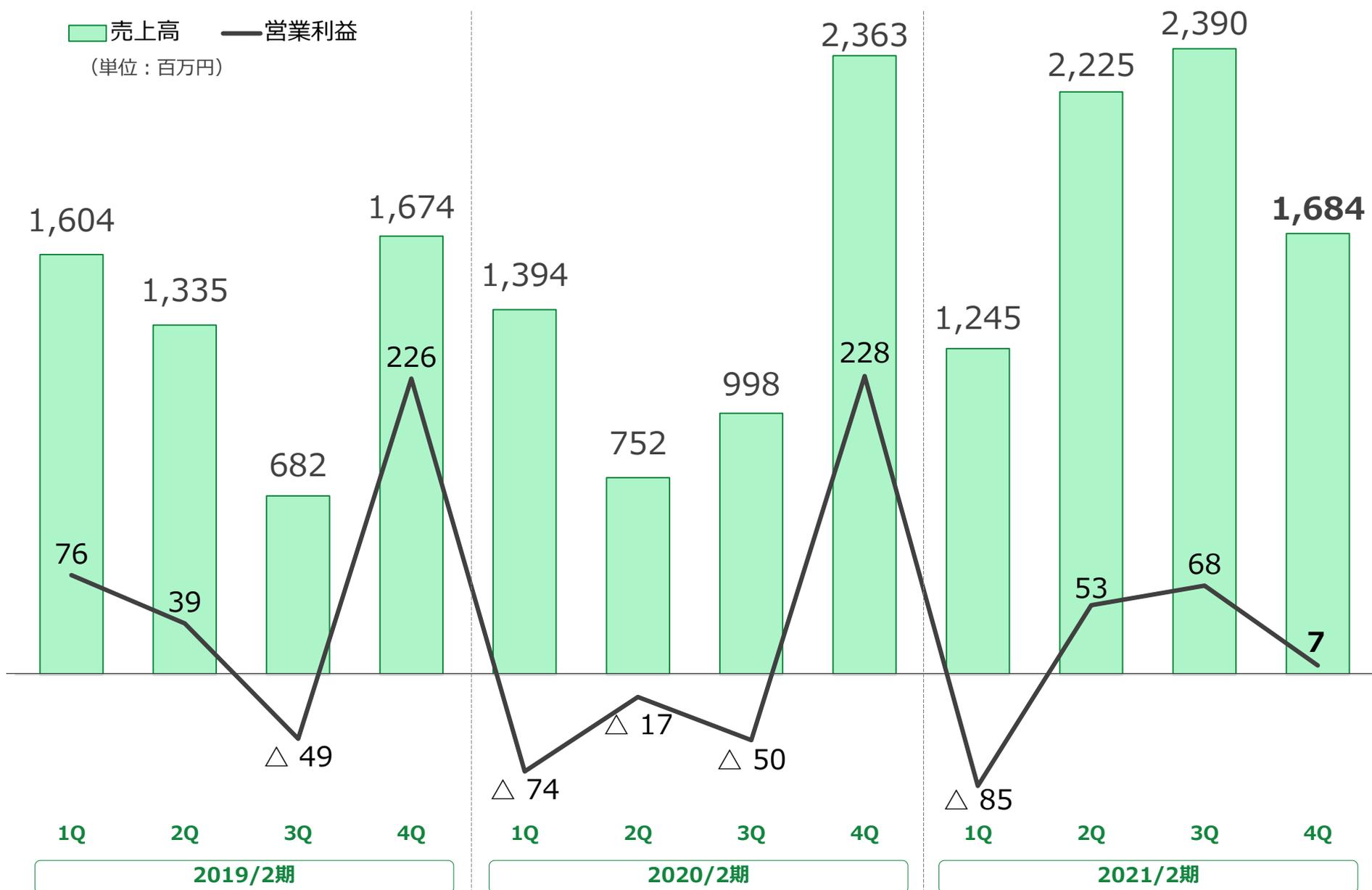
(単位：百万円)	2019/2期	2020/2期	2021/2期	(増減率)
売上高	5,296	5,509	<b>7,544</b>	(+36.9%)
売上総利益	1,053	782	<b>806</b>	(+3.1%)
営業利益	293	86	<b>43</b>	(△49.5%)
経常利益	247	48	<b>1</b>	(△97.9%)
当期純利益	198	13	<b>10</b>	(△21.5%)

# 2021年2月期 決算概要（2）

## 四半期毎推移

四半期ごとに利益を積み上げることができませんでした

■ 売上高    — 営業利益  
(単位：百万円)



# 2021年2月期 B/Sサマリー

(単位：百万円)	2020/2期	2021/2期	(増減)		2020/2期	2021/2期	(増減)
流動資産	5,477	<b>4,273</b>	(△1,204)	流動負債	1,267	<b>1,029</b>	(△ 238)
現金及び預金	2,161	<b>2,384</b>	(+ 222)	短期借入金	299	<b>190</b>	(△ 108)
販売用不動産	3,035	<b>1,750</b>	(△1,284)	固定負債	4,017	<b>2,934</b>	(△1,082)
固定資産	1,304	<b>1,198</b>	(△ 105)	社債	524	<b>342</b>	(△ 182)
				長期借入金	3,338	<b>2,487</b>	(△ 850)
				【負債合計】	5,285	<b>3,964</b>	(△1,320)
				【純資産合計】	1,496	<b>1,507</b>	(+ 10)
【資産合計】	6,781	<b>5,471</b>	(△1,310)	【負債・純資産合計】	6,781	<b>5,471</b>	(△1,310)
自己資本比率	22.1%	<b>27.5%</b>	(+5.5%)	1株当たり純資産(円)	1,573.88	<b>1,584.92</b>	(+11.04)

# 2021年2月期 セグメント情報

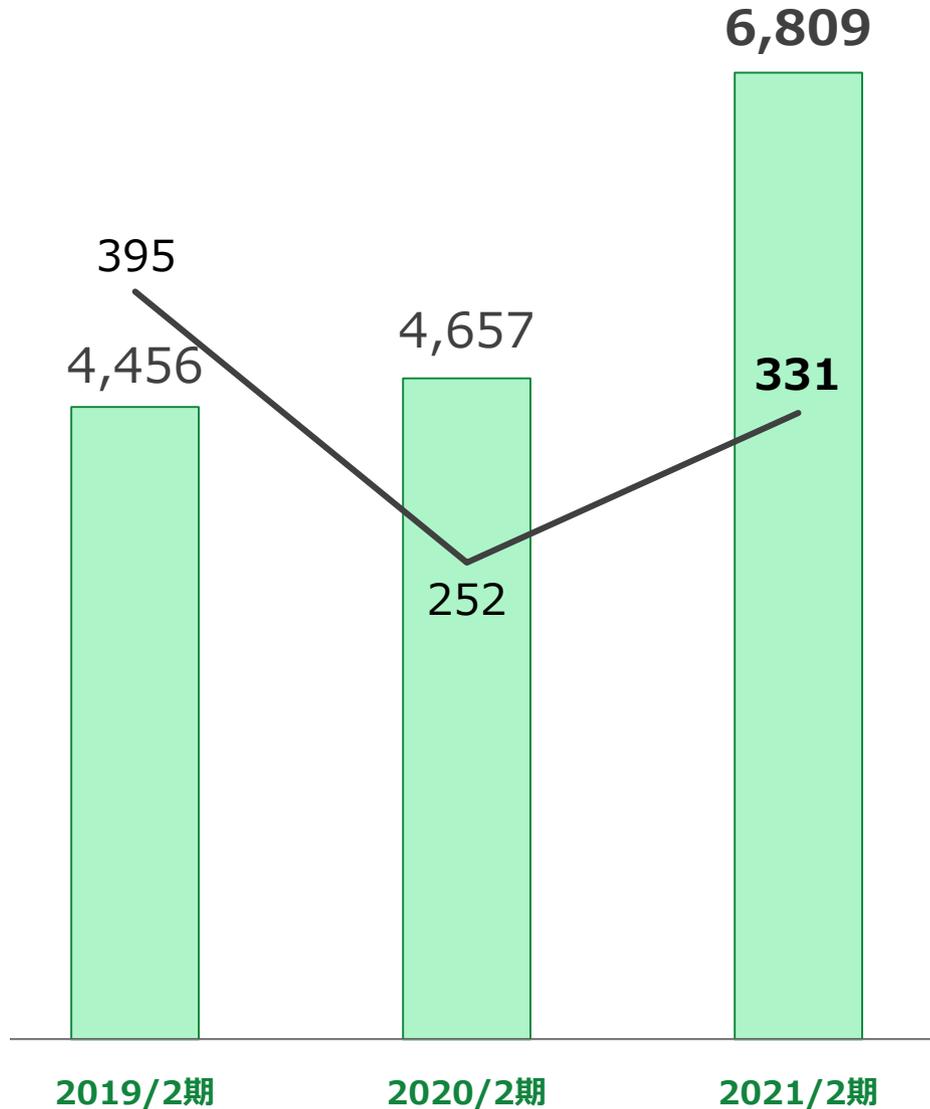
(単位：百万円)	2019/2期	2020/2期	2021/2期	増減	(増減率)
<b>売上高</b>	<b>5,296</b>	<b>5,509</b>	<b>7,544</b>	<b>+2,035</b>	<b>(+36.9%)</b>
①不動産販売事業	4,456	4,657	<b>6,809</b>	+2,152	(+46.2%)
②不動産賃貸事業	689	717	<b>575</b>	△142	(△19.8%)
③不動産管理事業	150	134	<b>159</b>	+24	(+18.5%)
<b>営業利益</b>	<b>293</b>	<b>86</b>	<b>43</b>	△42	(△49.5%)
①不動産販売事業	395	252	<b>331</b>	+79	(+31.4%)
②不動産賃貸事業	100	58	△99	△157	—
③不動産管理事業	33	43	<b>39</b>	△3	(△8.5%)
調整額 (※1)	△236	△267	△228	+39	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用

# 2021年2月期 不動産販売事業の状況（1）

## 実績推移

■ 売上高    — 営業利益  
(単位：百万円)

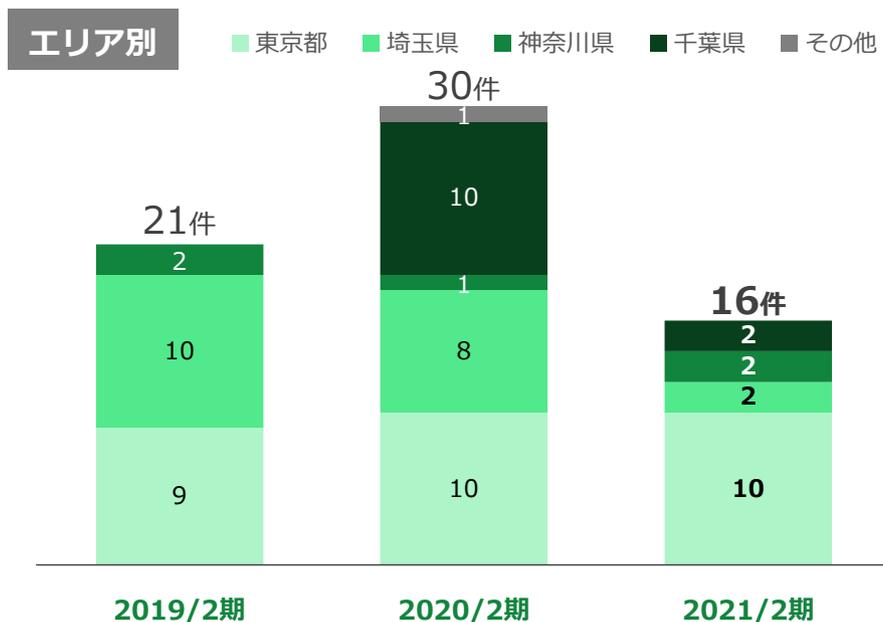
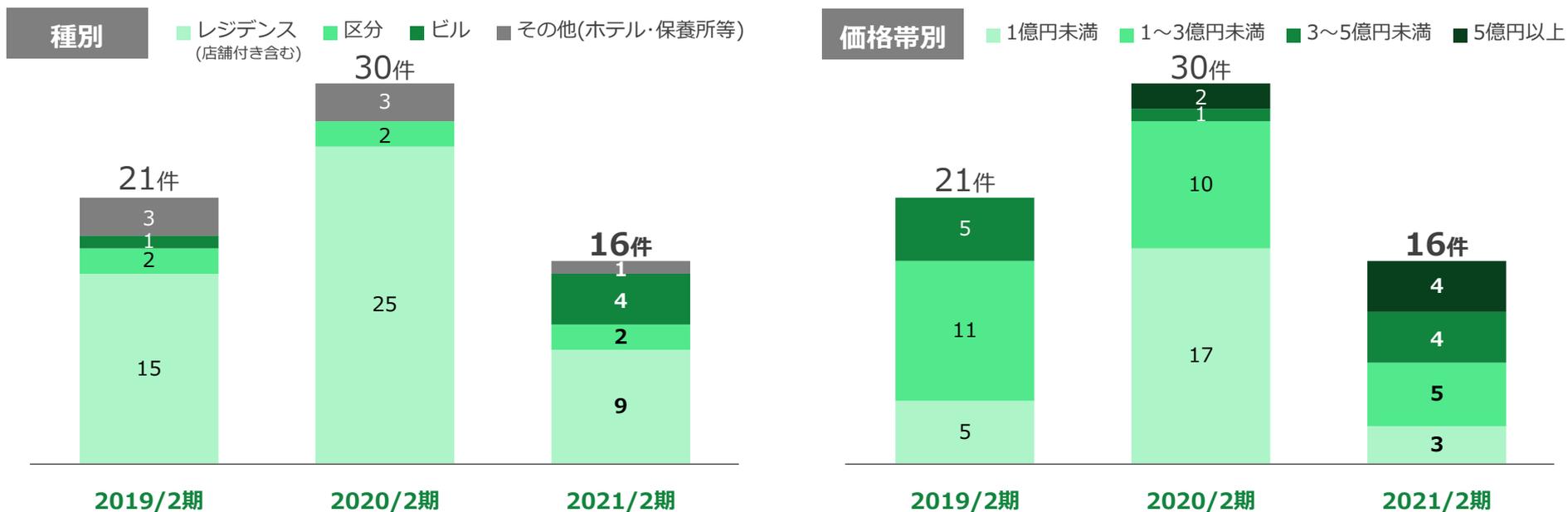


## 増収増益

- ・ 緊急事態宣言下で、4～6月ごろの営業活動に滞りがあり、売却した件数は減った一方で、販売価格の水準を上げたことで、売上高を大きく伸ばしました。
- ・ 長期在庫となっていた物件の売却も合わせて進めたため、一時的に利益率が下がっています。

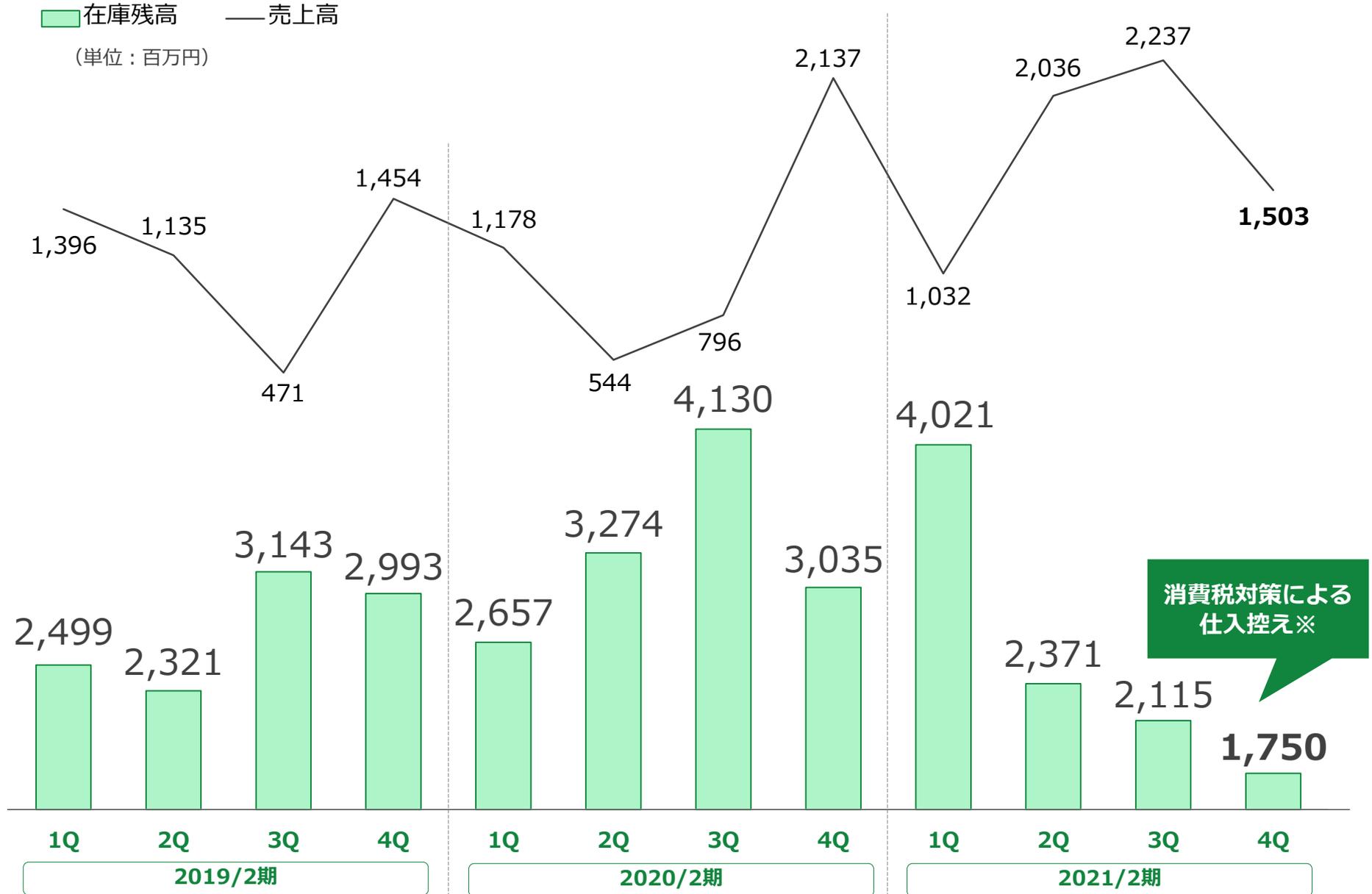
# 2021年2月期 不動産販売事業の状況（2）

## 収益不動産販売実績



# 2021年2月期 不動産販売事業の状況（3）

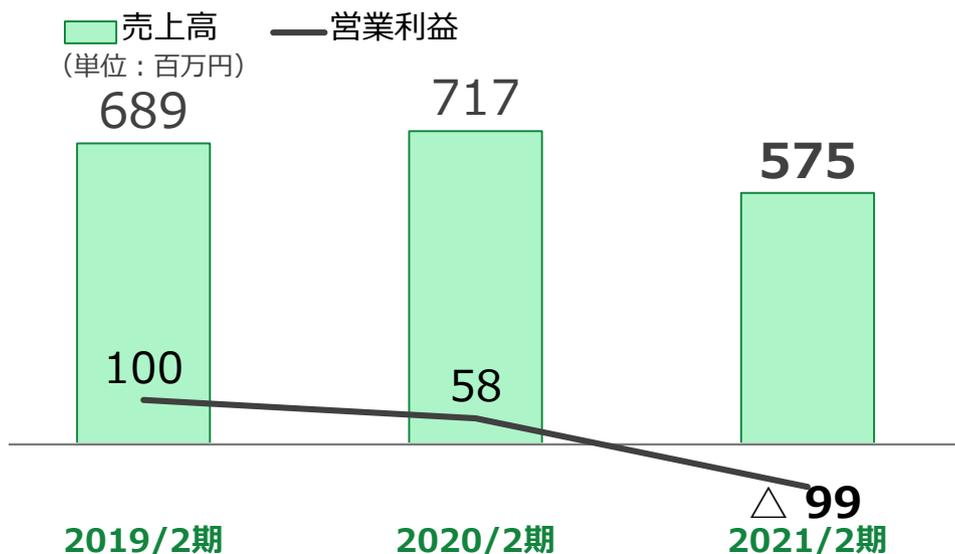
## 販売用不動産の在庫残高推移



※昨年10月の税制改正により、一部物件が仕入税額控除の対象外となり、租税公課の増大が見込まれたため期末在庫を圧縮し、増額幅を抑えた

# 2021年2月期 不動産賃貸事業・不動産管理事業の状況

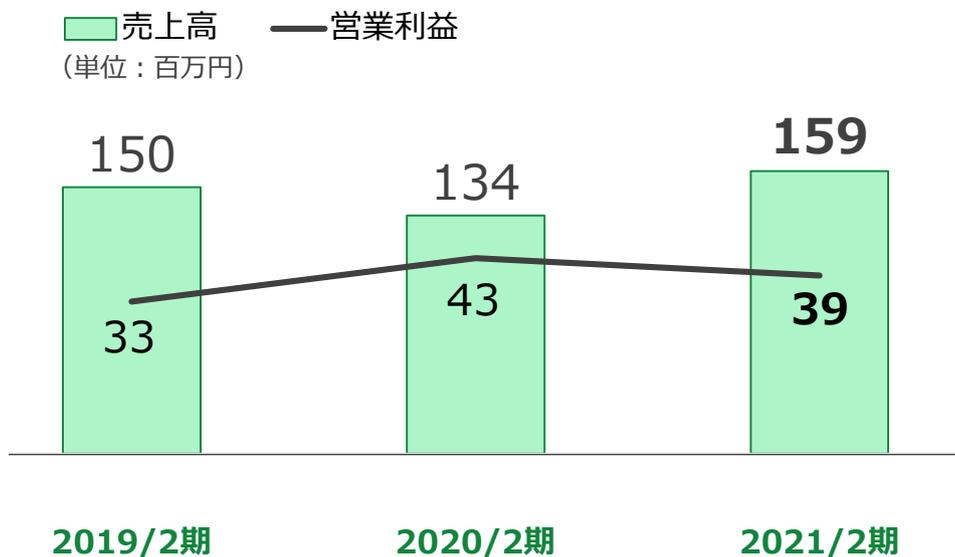
## 賃貸事業 実績推移



## 減収減益

- ・コロナ禍で、民泊の売上・利益が大幅に減少し、損失を計上しました(対象施設は撤退済み)。また、4月オープンの施設の初期コストを計上したことでさらに損失が大きくなりました。東北ホテルも稼働を落とし、利益が減少しました。
- ・同様に、サブリース物件のリーシング不調や、在宅ワーク普及によるコインパーキングの需要低下等もあり、セグメントで営業損失を計上しました。

## 管理事業 実績推移



## 増収減益

- ・前期より推進した管理受託件数の増加や、リフォームの増加により、売上は増加しました。
- ・一方で、リフォーム等の原価率が高まり、利益は減少しました。

**02** 2022年2月期 業績予想

# 2022年2月期 業績予想（1）

## 損益計算書

販売事業の拡大を軌道に乗せ、増収増益の見通しです

(単位：百万円)	2021/2期 実績	2022/2期	前期比	(増減率)
売上高	7,544	<b>9,491</b>	+1,946	(+25.8%)
売上総利益	806	<b>1,072</b>	+265	(+32.9%)
営業利益	43	<b>231</b>	+187	(+429.4%)
経常利益	1	<b>162</b>	+161	—
当期純利益	10	<b>112</b>	+102	(+985.3%)

### 《業績予想の前提条件》

- ・不動産販売事業 … 2021年2月期後半と同様の市場環境を想定  
コロナ禍における影響は軽微で、更なる拡大を図る
- ・不動産賃貸事業 … サブリースは2021年2月期末の稼働状況を想定  
民泊は東京オリンピックによる需要は見込まず、年内低調と想定
- ・不動産管理事業 … 管理戸数が徐々に増加すると想定  
大型リフォーム件数は2021年2月期より少ないものと想定

# 2022年2月期 業績予想（2）

## セグメント情報

(単位：百万円)	2021/2期 実績	2022/2期	前期比	(増減率)
<b>売上高</b>	<b>7,544</b>	<b>9,491</b>	<b>+1,946</b>	<b>(+25.8%)</b>
①不動産販売事業	6,809	<b>8,658</b>	+1,848	(+27.1%)
②不動産賃貸事業	575	<b>688</b>	+112	(+19.5%)
③不動産管理事業	159	<b>144</b>	△14	(△9.0%)
<b>営業利益</b>	<b>43</b>	<b>231</b>	<b>+187</b>	<b>(+429.4%)</b>
①不動産販売事業	331	<b>429</b>	+98	(+29.8%)
②不動産賃貸事業	△99	<b>△30</b>	+68	—
③不動産管理事業	39	<b>48</b>	+8	(+21.3%)
調整額（※1）	△228	<b>△215</b>	+12	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用

# 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  
ご案内しております。

**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**

 ハンダ 極薄キーストビーフ&ローズハム	 ビタクラフト ミニ/コンパクト	 ポイルタリ(カニ) 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(970) (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	 パリスニユーグザ・ポット ホワイト K02A-WH	 神戸牛 熟すき焼き・Le-m-2(レム)用 500g	 伊豆のたまごに愛・伊でむかに家庭用 計1.5kg
--	--	--	---

## 03 營業戰略

# 営業戦略の概要

販売

## ■ 取扱物件の多様化 及び大型化

- ①多様化 … 投資家からの様々なニーズへ応えられるようにアセットタイプを増やします
- ②大型化 … 融資の付きやすい属性の投資家(資産家・法人)への売却を目指します

## ■ これまでの取組みを安定事業化させる

- ①不動産小口化 … これまでより少額での投資を可能にし、多くの投資家に参加いただきます
- ②不動産エージェント … 仲介会社以外からの仕入・売却を増やします(ルートの拡大)
- ③受益権取扱い … 受益権化している不動産も仕入れ、大型物件の商品種類を増やします
- ④webマーケティング … B(当社) to B to C のビジネスモデルから、B(当社) to Cという形になるように、web上で当社が直接顧客とマッチングする仕組みを構築しています

賃貸

## ■ 将来的な東北ホテルの移設先を調査・検討

〔 東北ホテルが取り込んでいる復興工事需要も恒久的なものではないため、「移設可能」という特徴を十分に活かして移設すべく、先んじて、需要のある地域を調査・検討しています 〕

管理

## ■ 管理戸数の増大

〔 システムの導入・ワークフローの見直し等から、業務効率化を進め、営業機会を増やすことで、不動産オーナーとの接触を増やし、管理戸数の増加を目指します 〕

その他

## ■ 不採算の取組みを止める(人員の再配置)

- ①販売事業への集中 … 売買仲介については収益性の問題から専門部門を解体し、販売事業へ人員を集中させます
- ②M&Aへの取組み … 紹介案件を全て詳細に検討するのではなく、ターゲットとなる条件を細かく絞り検討時間を削減することで、人員は他業務との兼任をさせます

# 営業戦略（1）

## 取扱物件の多様化・大型化

### 融資厳格化対策として、幅広い商品の取扱いを開始 第二種金融商品取引業の登録をし、不動産信託受益権の取扱いを開始

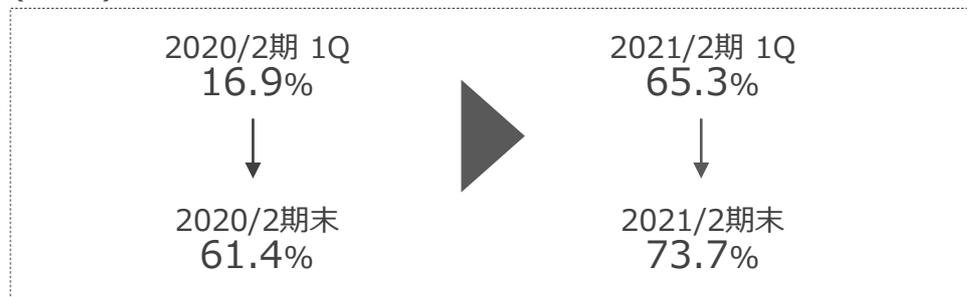
- 金融機関の融資厳格化対策として、取扱いの中心を**3億円以上のレジデンス**へ変更し、オフィスや店舗ビルなどの取扱いも増やしており、同時に**10～20億円クラス**の収益不動産の取扱いも始めています。
- また、第二種金融商品取引業の登録が完了、**不動産信託受益権化した大型で高価格帯の1棟レジデンス**やビルの取扱いもできるようになりました。【登録番号：関東財務局長(金商)第3225号】



▲新宿御苑レジデンス

- 2020/2期より融資厳格化対策を進め、価格帯の中心が徐々に上昇するとともに、事業用物件の取扱いも増え、幅広い商品を取扱い、多くの投資家のニーズに応えられるようになりました。

(参考) 不動産在庫金額に占める3億円以上の物件構成比



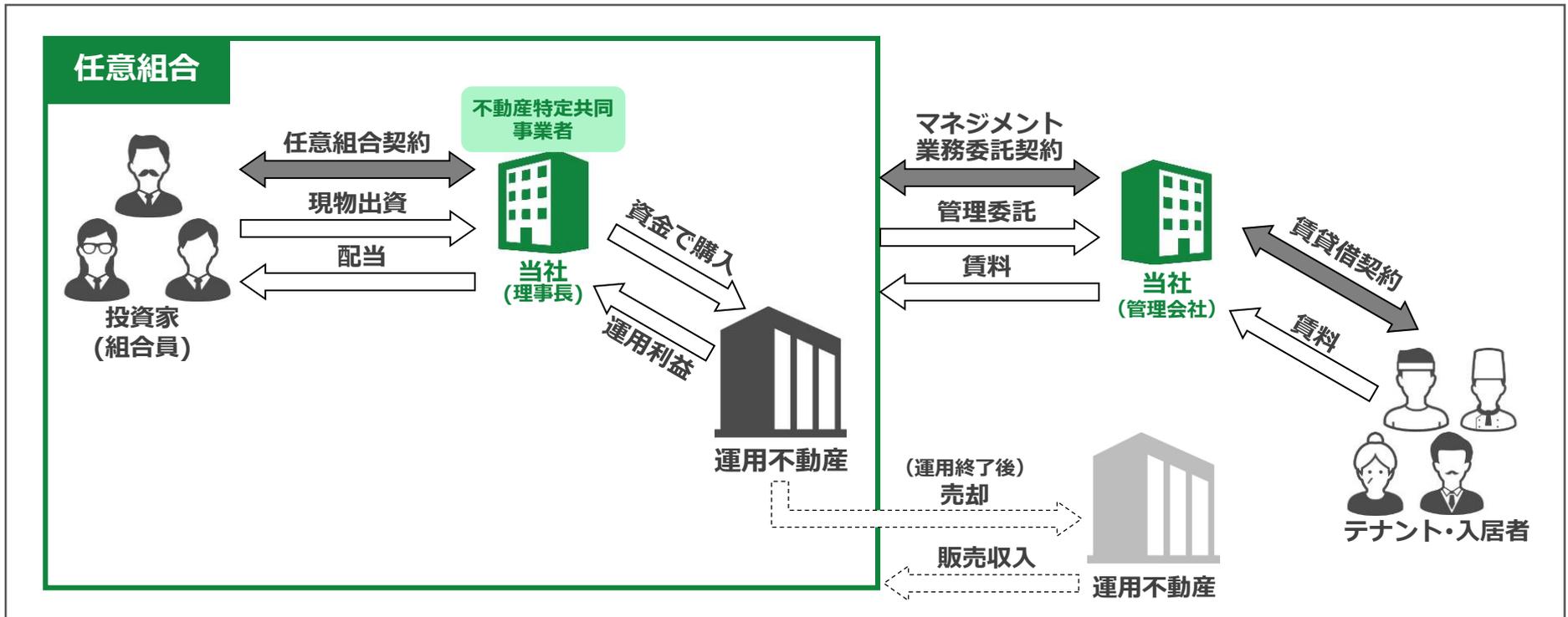
# 営業戦略（2）

## 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)
- ・ 小口化商品により少額投資が可能になることで、これまでとは異なる属性の投資家の方に不動産投資に参加していただくことができると考えています。

(参考) 不動産の小口化イメージ



# 営業戦略（3）

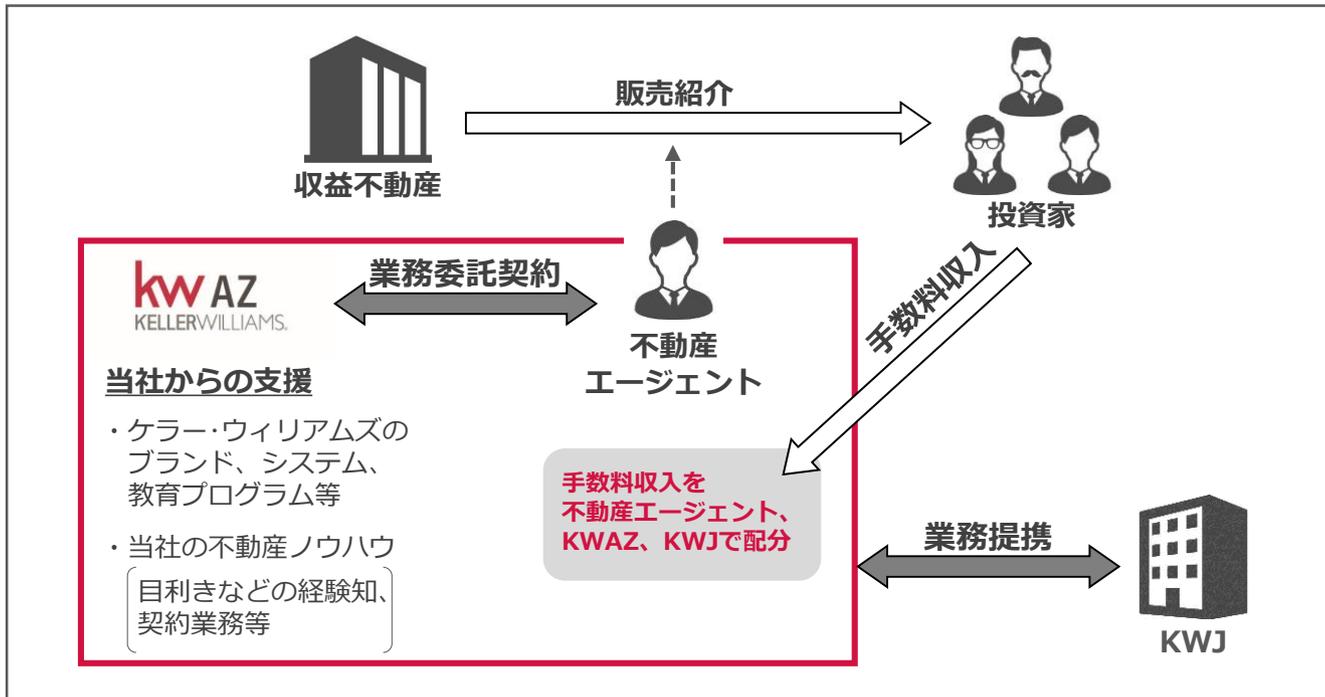
## 不動産エージェントの活用

### 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、当社はケラー・ウィリアムズ・アズ(KWAZ)を開設しました。
- ・ 現在は、不動産エージェント※を情報・業務の両面から支援しています。

※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。

**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(2021年2月末現在)
発行済株式総数	951,000株(2021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>

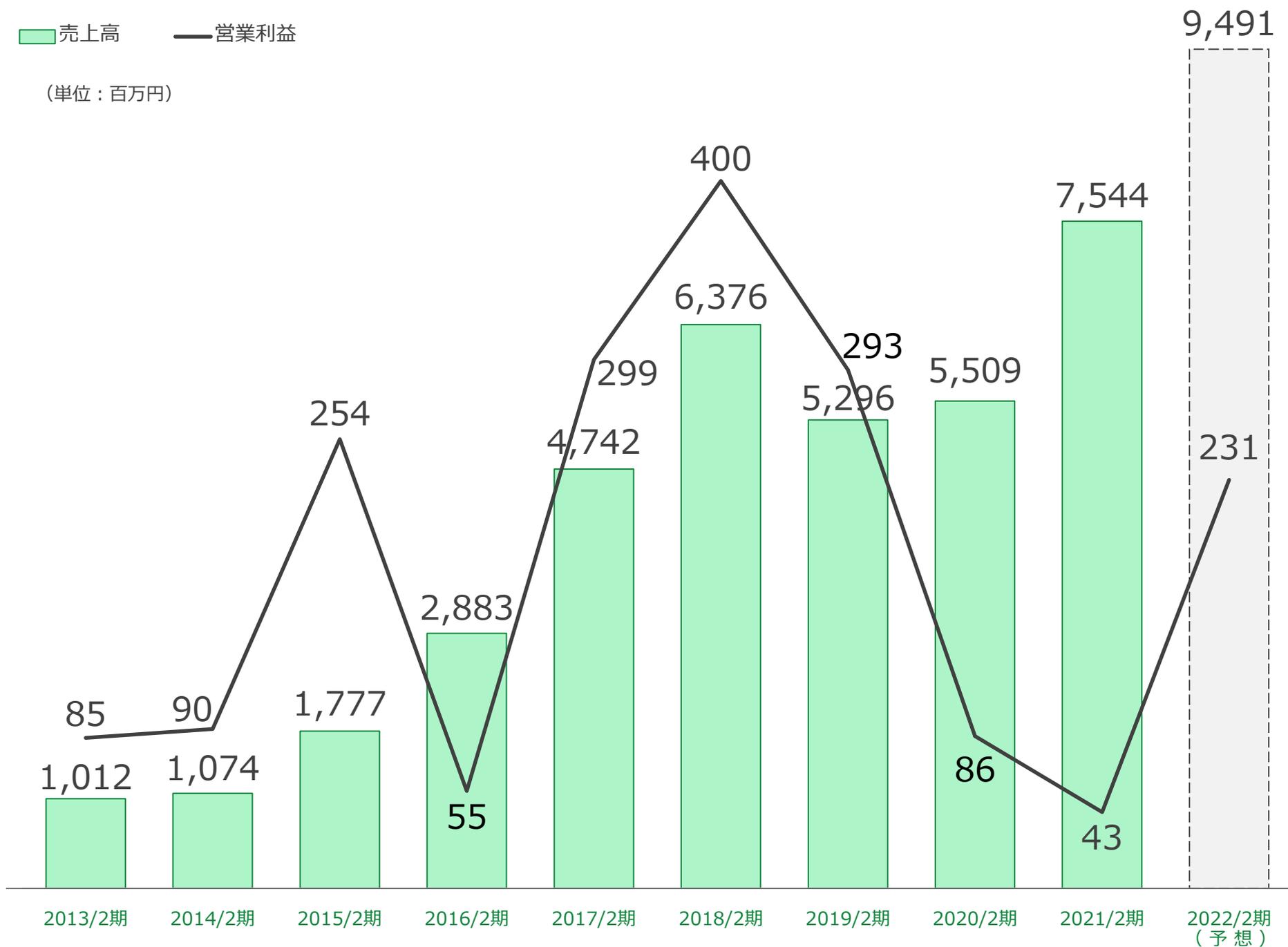
## <会社沿革>

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)
	12月	第二種金融商品取引業の登録(関東財務局長)

# 業績推移

売上高 営業利益

(単位：百万円)



# 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（2021年2月28日現在）

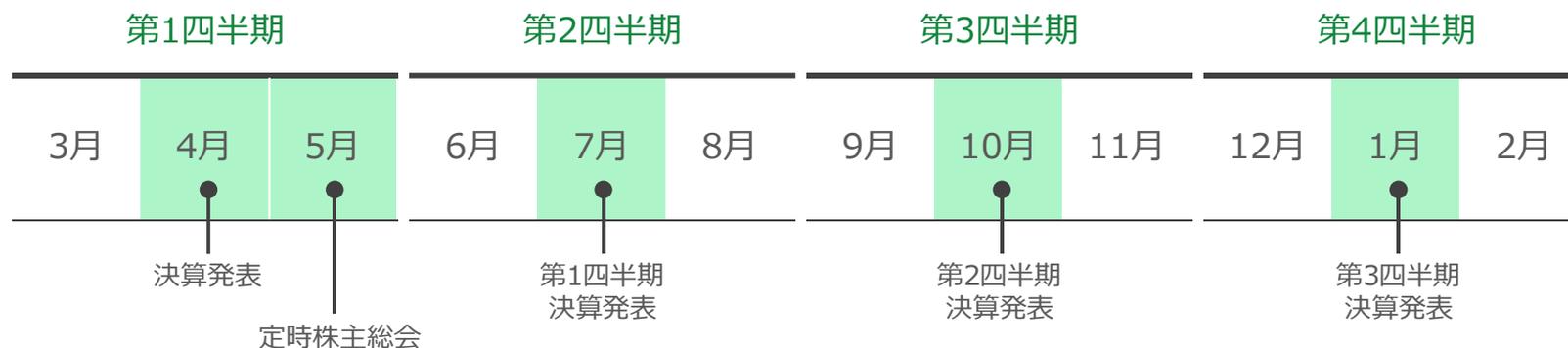
発行済株式総数	株主数
951,000	904

1単元未満	138	1	松本 俊人	430,000	45.22
1単元以上	608	2	合同会社ヒトプラン 代表社員 松本 俊人	200,000	21.03
5単元以上	74	3	清田 貴臣	15,600	1.64
10単元以上	73	4	古井 力	15,200	1.60
50単元以上	6	5	西村 静夫	12,000	1.26
100単元以上	3	6	新沼 吾史	7,700	0.81
1,000単元以上	2	7	楽天証券株式会社 代表取締役社長 楠 雄治	7,300	0.77
		8	藤原 英雄	6,500	0.68
		9	株式会社SBI証券 代表取締役社長 高村 正人	6,002	0.63
		10	植竹 勝治	5,000	0.53
		10	玉見 進	5,000	0.53

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/>