



2023年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年10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
 四半期報告書提出予定日 2022年10月14日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期第2四半期の業績（2022年3月1日～2022年8月31日）

(1) 経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期第2四半期	1,434	△51.9	△262	—	△318	—	△217	—
2022年2月期第2四半期	2,980	△14.1	17	—	△9	—	△11	—

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年2月期第2四半期	△227.33	—
2022年2月期第2四半期	△11.58	—

(注) 2022年2月期第2四半期累計期間及び2023年2月期第2四半期累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年2月期第2四半期	8,450	763	9.0
2022年2月期	3,988	982	24.6

(参考) 自己資本 2023年2月期第2四半期 763百万円 2022年2月期 982百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2023年2月期	—	0.00	—	—	—
2023年2月期（予想）	—	—	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

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

3. 2023年2月期の業績予想（2022年3月1日～2023年2月28日）

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	10,728	11.8	469	30.6	339	11.7	236	—	248.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(2) 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：有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 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)	2023年2月期2Q	957,500株	2022年2月期	957,500株
② 期末自己株式数	2023年2月期2Q	67株	2022年2月期	67株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年2月期2Q	957,433株	2022年2月期2Q	950,933株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料及び四半期決算説明会内容の入手方法)

四半期決算補足説明資料はT D n e tで同日開示しています。四半期決算説明会内容については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
第2四半期累計期間	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的蔓延から、ワクチン接種の進捗により社会的抑制が徐々に緩和され、経済活動の正常化に向けて部分的に持ち直しが見られている状況です。しかし直近においては、感染者が急増し、過去最大の感染者数を記録しております。一方で、感染症の再拡大だけでなく、ウクライナ情勢やそれに伴う資源価格高騰、金融不安など、先行きの不透明性は高まっております。

当社の属する不動産業界においては、金融緩和が継続していることにより金融機関の融資姿勢に大きな変化が無いこと、レジデンス物件についてはコロナ禍においても安定的な稼働が得やすいと見られたことから、不動産投資家の投資意欲は高まっており、堅調に推移しております。オフィスについても集約や縮小の動きによる空室率上昇傾向に歯止めがかかりつつある状況です。但し、不安定な社会・経済情勢による交代可能性もあるため引き続き注視する必要があります。

このような状況の下、当社は主力事業である不動産販売事業において、当事業年度で販売するための収益不動産の取得が進みました。一方、期首の在庫残高が少なかったこともあり、3件の販売件数となりました。

この結果、当第2四半期累計期間の業績として、売上高は1,434,008千円（前年同期比51.9%減）、営業損失は262,547千円（前年同四半期は営業利益17,612千円）、経常損失は318,484千円（前年同四半期は経常損失9,047千円）、法人税等調整額を101,284千円を計上したことにより四半期純損失は217,652千円（前年同四半期は四半期純損失11,014千円）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。

なお、居住用販売用不動産に係る控除対象外消費税等が大きく発生することが見込まれ金額的重要性が増したことから、より詳細な配賦基準を策定し配賦することで、各事業の実態を適切に反映させ、セグメントの損益情報をより適正に開示するため、居住用販売用不動産に係る控除対象外消費税等の配賦方法の変更を行っております。前年同期のセグメント情報については、変更後の算定方法により作成したものを使用しております。

(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。当第2四半期累計期間は、レジデンス1棟、保養所1棟、区分マンション1件を売却いたしました。その結果、当第2四半期累計期間における売上高は1,097,351千円（前年同期比58.1%減）、セグメント損失は173,695千円（前年同四半期はセグメント利益164,040千円）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、当第2四半期累計期間における売上高は227,791千円（前年同期比12.3%減）、セグメント損失は18,354千円（前年同四半期はセグメント損失52,110千円）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、当第2四半期累計期間における売上高は108,865千円（前年同期比4.5%増）、セグメント利益は21,389千円（同3.3%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は7,866,099千円となり、前事業年度末に比べ4,308,838千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が4,487,474千円増加したものの、現金及び預金が373,027千円減少したことによるものであります。固定資産は584,898千円となり、前事業年度末に比べ153,308千円増加いたしました。これは主に、繰延税金資産が101,639千円増加、建設仮勘定が65,110千円増加したものの、減価償却費を10,204千円計上したことによるものであります。

この結果、総資産は、8,450,998千円となり、前事業年度末に比べ4,462,146千円増加いたしました。

（負債）

当第2四半期会計期間末における流動負債は3,041,449千円となり、前事業年度末に比べ1,858,787千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,899,089千円増加したことによるものであります。固定負債は4,645,988千円となり、前事業年度末に比べ2,821,820千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が増加した2,844,717千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は、7,687,438千円となり、前事業年度末に比べ4,680,607千円増加いたしました。

（純資産）

当第2四半期会計期間末における純資産合計は763,559千円となり、前事業年度末に比べ218,461千円減少いたしました。これは主に、四半期純損失を217,652千円計上したことによるものであります。

販売用不動産の仕入が順調に進み、それに伴い借入金が増加したことから、総資産が4,462,146千円増加し、結果として自己資本比率は9.0%（前事業年度末は24.6%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間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430,030千円減少し、1,702,315千円となりました。

当第2四半期累計期間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）

営業活動の結果使用した資金は5,004,964千円となりました（前年同期は893,023千円の使用）。

これは主に、税引前四半期純損失318,484千円、及び棚卸資産の増加額4,486,458千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121,103千円となりました（前年同期は19,987千円の使用）。

これは主に、有形固定資産の取得による支出65,670千円、定期預金の預入による支出57,000千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）

財務活動の結果獲得した資金は4,696,037千円となりました（前年同期は787,447千円の獲得）。

これは主に、長期借入れによる収入3,600,930千円、短期借入金の純増加額1,899,089千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出699,133千円、及び社債の償還による支出104,000千円が生じたこと等によるものであります。

（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年2月期の通期の業績予想につきましては、2022年7月13日公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当第2四半期会計期間 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,610,791	2,237,764
売掛金	42,873	13,550
販売用不動産	758,539	5,246,013
仕掛品	18	9
貯蔵品	2,247	1,239
その他	145,292	369,671
貸倒引当金	△2,500	△2,149
流動資産合計	3,557,260	7,866,099
固定資産		
有形固定資産		
建物	650,694	650,694
減価償却累計額	△365,094	△373,511
建物(純額)	285,600	277,182
その他	86,643	151,985
減価償却累計額	△75,347	△75,931
その他(純額)	11,295	76,053
有形固定資産合計	296,896	353,236
無形固定資産	4,251	3,768
投資その他の資産	130,443	227,893
固定資産合計	431,590	584,898
資産合計	3,988,851	8,450,998

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当第2四半期会計期間 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	32,987	17,397
短期借入金	317,630	2,216,719
1年内返済予定の長期借入金	235,785	292,865
未払法人税等	138,399	3,003
賞与引当金	14,804	16,130
株主優待引当金	3,329	—
その他	439,726	495,334
流動負債合計	1,182,662	3,041,449
固定負債		
社債	329,000	250,000
長期借入金	1,398,609	4,243,326
資産除去債務	56,609	56,779
その他	39,949	95,882
固定負債合計	1,824,168	4,645,988
負債合計	3,006,830	7,687,438
純資産の部		
株主資本		
資本金	171,232	171,232
資本剰余金	329,952	329,952
利益剰余金	480,233	262,580
自己株式	△207	△207
株主資本合計	981,211	763,559
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	809	—
評価・換算差額等合計	809	—
純資産合計	982,020	763,559
負債純資産合計	3,988,851	8,450,998

(2) 四半期損益計算書
(第2四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
売上高	2,980,391	1,434,008
売上原価	2,578,781	1,201,370
売上総利益	401,609	232,638
販売費及び一般管理費	383,997	495,185
営業利益又は営業損失(△)	17,612	△262,547
営業外収益		
受取利息	22	23
受取配当金	36	57
受取手数料	761	800
投資有価証券売却益	—	1,256
その他	611	416
営業外収益合計	1,431	2,555
営業外費用		
支払利息	20,132	23,846
社債利息	1,599	1,093
支払手数料	—	31,638
その他	6,358	1,912
営業外費用合計	28,090	58,491
経常損失(△)	△9,047	△318,484
特別損失		
固定資産除却損	3,335	—
特別損失合計	3,335	—
税引前四半期純損失(△)	△12,382	△318,484
法人税、住民税及び事業税	930	452
法人税等調整額	△2,298	△101,284
法人税等合計	△1,367	△100,831
四半期純損失(△)	△11,014	△217,652

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純損失 (△)	△12,382	△318,484
減価償却費	33,535	10,204
固定資産除却損	3,335	—
長期前払費用償却額	3,038	2,715
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△1,256
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,151	1,325
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△68	△351
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△3,328	△3,329
受取利息及び受取配当金	△59	△81
支払利息	21,731	24,940
売上債権の増減額 (△は増加)	10,934	29,322
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△831,979	△4,486,458
仕入債務の増減額 (△は減少)	24,879	△15,981
前渡金の増減額 (△は増加)	△34,258	△195,361
未払金の増減額 (△は減少)	1,500	△33,082
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△87,779	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△41,006	△18,294
預り金の増減額 (△は減少)	13,517	20,972
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△6,603	56,624
その他の資産の増減額 (△は増加)	39,894	△2,695
その他の負債の増減額 (△は減少)	△8,627	91,425
小計	△871,575	△4,837,845
利息及び配当金の受取額	59	81
利息の支払額	△31,253	△31,351
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	9,745	△135,848
営業活動によるキャッシュ・フロー	△893,023	△5,004,964
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	△15,900	△57,000
定期預金の払戻による収入	2,400	—
有形固定資産の取得による支出	△4,814	△65,670
投資有価証券の売却による収入	—	2,145
敷金の差入による支出	△300	—
長期前払費用の取得による支出	△676	—
保険積立金の積立による支出	△519	△531
その他	△177	△47
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,987	△121,103
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)	433,620	1,899,089
長期借入れによる収入	2,296,000	3,600,930
長期借入金の返済による支出	△2,041,550	△699,133
社債の発行による収入	200,000	—
社債の償還による支出	△98,500	△104,000
リース債務の返済による支出	△2,122	△849
財務活動によるキャッシュ・フロー	787,447	4,696,037
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△125,563	△430,030
現金及び現金同等物の期首残高	2,078,166	2,132,346
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,952,603	1,702,315

（4）四半期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。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

該当事項はありません。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を第1四半期会計期間の期首から適用し、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財またはサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の第1四半期会計期間の期首残高へ与える影響はありません。

また、当第2四半期累計期間の損益に与える影響もありません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 2020年3月31日）第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」

（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期財務諸表に与える影響はありません。

（追加情報）

前事業年度の有価証券報告書の（重要な会計上の見積り）に記載しました新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期損益計 算書計上額 (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	2,616,445	259,735	104,210	2,980,391	—	2,980,391
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,616,445	259,735	104,210	2,980,391	—	2,980,391
セグメント利益又は損失(△)	164,040	△52,110	22,115	134,044	△116,432	17,612

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△116,432千円は、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. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第2四半期累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	四半期損益計 算書計上額 (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	1,097,351	227,791	108,865	1,434,008	—	1,434,008
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,097,351	227,791	108,865	1,434,008	—	1,434,008
セグメント利益又は損失(△)	△173,695	△18,354	21,389	△170,661	△91,886	△262,547

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△91,886千円は、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. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業損失と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメント利益又は損失の算定方法の変更)

居住用販売用不動産取得に係る控除対象外消費税等が大きく発生することが見込まれ金額的重要性が増したことから、より詳細な配賦基準を策定し配賦することで、各事業の実態を適切に反映させ、セグメントの損益情報をより適正に開示するため、居住用販売用不動産に係る控除対象外消費税等の配賦方法の変更を行っております。

この変更に伴い、従来の方によった場合に比べ、当第2四半期累計期間のセグメント利益が、「不動産管理事業」で11,145千円増加し、セグメント損失が、「不動産販売事業」で34,467千円増加、「不動産賃貸事業」で23,321千円減少しております。

なお、前第2四半期累計期間のセグメント情報については、当該変更を反映させるための組替えを行っております。