



## 2023年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年1月12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 03-5297-3500  
 四半期報告書提出予定日 2023年1月13日 配当支払開始予定日 ー  
 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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年2月期第3四半期の業績（2022年3月1日～2022年11月30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3四半期	4,287	21.2	10	—	△76	—	△51	—
2022年2月期第3四半期	3,538	△39.6	△175	—	△216	—	△155	—

	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3四半期	△53.64	—
2022年2月期第3四半期	△163.39	—

(注) 2022年2月期第3四半期累計期間及び2023年2月期第3四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3四半期	9,402	929	9.9
2022年2月期	3,988	982	24.6

(参考) 自己資本 2023年2月期第3四半期 929百万円 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、通期は対前期増減率)

	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. 7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(3) 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3Q	957,500株	2022年2月期	957,500株
② 期末自己株式数	2023年2月期3Q	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3Q	957,433株	2022年2月期3Q	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。

## ○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 .....	3
(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3四半期累計期間 .....	6
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(会計方針の変更) .....	7
(追加情報) .....	7
(セグメント情報等) .....	8

## 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3四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大に対し、ワクチン接種の普及や段階的な行動制限の緩和により、経済活動の正常化に向けて持ち直しが見られている状況です。一方で、ウクライナ情勢の長期化やそれに伴う資源価格高騰、急激な円安進行など、先行きの不透明感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や記録的な円安が一時進行し、日本不動産の割安感が増したことから需要は底堅く推移しました。但し、2022年12月においては、日本銀行による長期金利の変動幅の上限をこれまでの0.25%から0.50%にする決定が行われ、今後の金融緩和縮小には注視する必要があります。

このような事業環境の下、当社は主力事業である不動産販売事業において、販売活動が進み11件の販売件数となりました。一方で当事業年度、来事業年度で販売するための収益不動産の取得も進め、在庫残高が過去最高となっております。

この結果、当第3四半期累計期間の業績として、売上高は4,287,092千円（前年同期比21.2%増）、営業利益は10,404千円（前年同四半期は営業損失175,266千円）、経常損失は76,732千円（前年同四半期は経常損失216,639千円）、法人税等調整額を25,977千円計上したことにより四半期純損失は51,358千円（前年同四半期は四半期純損失155,369千円）となりました。

セグメントごと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3四半期累計期間は、第4四半期会計期間に決済がずれ込んだ物件もあり、レジデンス6棟、区分マンション2件、ビル1棟、倉庫1棟、保養所1棟を売却いたしました。その結果、当第3四半期累計期間における売上高は3,730,272千円（前年同期比22.9%増）、セグメント利益は90,201千円（同54.4%増）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3四半期累計期間における売上高は388,599千円（前年同期比8.4%増）、セグメント利益は20,786千円（前年同四半期はセグメント損失99,432千円）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3四半期累計期間における売上高は168,220千円（前年同期比17.1%増）、セグメント利益は38,650千円（同22.6%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第3四半期会計期間末における流動資産は8,834,045千円となり、前事業年度末に比べ5,276,784千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が5,147,866千円増加したものの、現金及び預金が155,147千円減少したことによるものであります。固定資産は568,320千円となり、前事業年度末に比べ136,729千円増加いたしました。これは主に、建設仮勘定が130,157千円、繰延税金資産が26,332千円増加したものの、減価償却費を15,353千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、9,402,365千円となり、前事業年度末に比べ5,413,514千円増加いたしました。

## (負債)

当第3四半期会計期間末における流動負債は4,584,366千円となり、前事業年度末に比べ3,401,704千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が2,888,022千円増加したことによるものであります。固定負債は3,888,146千円となり、前事業年度末に比べ2,063,977千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,146,873千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、8,472,512千円となり、前事業年度末に比べ5,465,682千円増加いたしました。

## (純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は929,852千円となり、前事業年度末に比べ52,167千円減少いたしました。これは主に、四半期純損失を51,358千円計上したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は9.9%（前事業年度末は24.6%）となりました。

## (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3四半期会計期間 (2022年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,610,791	2,455,644
売掛金	42,873	19,401
販売用不動産	758,539	5,906,405
仕掛品	18	211
貯蔵品	2,247	1,786
その他	145,292	452,960
貸倒引当金	△2,500	△2,363
流動資産合計	3,557,260	8,834,045
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	△377,720
建物(純額)	285,600	272,973
その他	86,643	217,014
減価償却累計額	△75,347	△76,417
その他(純額)	11,295	140,597
有形固定資産合計	296,896	413,571
無形固定資産	4,251	3,527
投資その他の資産	130,443	151,221
固定資産合計	431,590	568,320
資産合計	3,988,851	9,402,365

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当第3四半期会計期間 (2022年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	32,987	35,739
短期借入金	317,630	3,205,652
1年内返済予定の長期借入金	235,785	763,070
未払法人税等	138,399	145
賞与引当金	14,804	32,260
株主優待引当金	3,329	—
その他	439,726	547,499
流動負債合計	1,182,662	4,584,366
固定負債		
社債	329,000	176,000
長期借入金	1,398,609	3,545,482
資産除去債務	56,609	56,863
その他	39,949	109,799
固定負債合計	1,824,168	3,888,146
負債合計	3,006,830	8,472,512
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	428,874
自己株式	△207	△207
株主資本合計	981,211	929,852
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	929,852
負債純資産合計	3,988,851	9,402,365

(2) 四半期損益計算書  
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
売上高	3,538,505	4,287,092
売上原価	3,065,787	3,585,302
売上総利益	472,718	701,789
販売費及び一般管理費	647,984	691,385
営業利益又は営業損失(△)	△175,266	10,404
営業外収益		
受取利息	25	26
受取配当金	61	57
受取手数料	1,127	1,203
投資有価証券売却益	—	1,256
その他	962	738
営業外収益合計	2,176	3,282
営業外費用		
支払利息	33,807	47,393
社債利息	2,314	1,526
支払手数料	—	38,746
その他	7,427	2,753
営業外費用合計	43,550	90,419
経常損失(△)	△216,639	△76,732
特別損失		
固定資産除却損	3,335	4
特別損失合計	3,335	4
税引前四半期純損失(△)	△219,975	△76,737
法人税、住民税及び事業税	1,285	598
法人税等調整額	△65,892	△25,977
法人税等合計	△64,606	△25,379
四半期純損失(△)	△155,369	△51,358

(3) 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3四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3四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3四半期累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年11月30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	3,036,438	358,399	143,668	3,538,505	—	3,538,505
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,036,438	358,399	143,668	3,538,505	—	3,538,505
セグメント利益又は損失(△)	58,414	△99,432	31,533	△9,484	△165,781	△175,266

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△165,781千円は、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。

II 当第3四半期累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	3,730,272	388,599	168,220	4,287,092	—	4,287,092
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,730,272	388,599	168,220	4,287,092	—	4,287,092
セグメント利益	90,201	20,786	38,650	149,638	△139,233	10,404

(注) 1. セグメント利益の調整額△139,233千円は、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。

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3四半期累計期間のセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で14,659千円、「不動産管理事業」で6,346千円増加、「不動産販売事業」で21,005千円減少しております。

なお、前第3四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。