



2024年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年7月10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) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 松本 俊人
問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 03-5297-3500
四半期報告書提出予定日 2023年7月11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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期第1四半期の業績（2023年3月1日～2023年5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	%
2024年2月期第1四半期	198	△47.7	△183	—	△233	—	159	—
2023年2月期第1四半期	379	△11.4	△181	—	△210	—	△144	—

	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
2024年2月期第1四半期	163.25	160.36
2023年2月期第1四半期	△151.22	—

(注) 2023年2月期第1四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	%
2024年2月期第1四半期	9,957	1,714	17.2
2023年2月期	9,073	1,474	16.3

(参考) 自己資本 2024年2月期第1四半期 1,714百万円 2023年2月期 1,474百万円

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
2023年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00
2024年2月期	—	—	—	—	—
2024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、現時点では当該基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2024年2月期の業績予想（2023年3月1日～2024年2月29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	11,892	26.9	648	31.0	503	44.4	666	35.1	672.20

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2024年2月期1Q	1,004,000株	2023年2月期	957,500株
2024年2月期1Q	111株	2023年2月期	67株
2024年2月期1Q	977,545株	2023年2月期1Q	957,433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	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1四半期累計期間	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
(収益認識関係)	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1四半期累計期間(2023年3月1日～2023年5月31日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症に対する各種制限が緩和され始めたことから、社会活動が徐々に正常化し、緩やかに回復しつつあります。一方で、ウクライナ情勢の長期化に伴うエネルギーや原材料価格の高騰、欧米における金融不安、国内では物価高や日本銀行による金融緩和の縮小懸念などもあり、先行きの不透明感は増しており、引き続き経済動向に注意する必要があります。

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円安を背景に、国内・海外投資家の国内不動産への投資マインドは向上しており需要は底堅く推移しております。但し、前述の金融緩和の縮小などは不動産市場に大きな影響を与える可能性がありますので、引き続き注視が必要な状況です。

このような事業環境下におきまして当社は、一棟マンションを中心としつつも、一棟オフィスやプレミアムマンション(高級区分マンション)、区分オフィスなど多様な物件種別の取扱いを目指して積極的に仕入営業を進めました。主要事業である不動産販売事業においては、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。また、不動産賃貸事業において保有していた岩手県内のホテル3棟の譲渡が完了しております。

この結果、当第1四半期累計期間の業績として、売上高は198,564千円(前年同期比47.7%減)、営業損失は183,124千円(前年同四半期は営業損失181,625千円)、経常損失は233,210千円(前年同四半期は経常損失210,032千円)、四半期純利益は159,579千円(前年同四半期は四半期純損失144,785千円)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。

(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しております。当第1四半期累計期間は、販売件数は0件となりましたが、在庫の積み増しに注力し、販売用不動産残高は前事業年度末の3,335,889千円から1,769,194千円増加し、5,105,083千円、仕掛販売用不動産残高は前事業年度末の1,209,835千円から43,000千円増加し、1,252,835千円となりました。その結果、当第1四半期累計期間における売上高は3,413千円(前年同期比98.5%減)、セグメント損失は104,387千円(前年同四半期はセグメント損失121,128千円)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1四半期累計期間における売上高は134,022千円(前年同期比26.8%増)、セグメント損失は21,750千円(前年同四半期はセグメント損失23,897千円)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1四半期累計期間における売上高は61,128千円(前年同期比30.8%増)、セグメント利益は2,662千円(前年同期比69.9%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における流動資産は9,187,705千円となり、前事業年度末に比べ892,920千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が1,769,194千円増加したものの、現金及び預金が973,029千円減少したことによるものであります。固定資産は769,696千円となり、前事業年度末に比べ9,286千円減少いたしました。これは主に、敷金が67,106千円増加したものの、繰延税金資産が59,737千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は、9,957,401千円となり、前事業年度末に比べ883,634千円増加いたしました。

(負債)

当第1四半期会計期間末における流動負債は3,436,825千円となり、前事業年度末に比べ870,463千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,287,013千円増加したことによるものであります。固定負債は4,806,287千円となり、前事業年度末に比べ226,494千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が190,733千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は、8,243,112千円となり、前事業年度末に比べ643,968千円増加いたしました。

（純資産）

当第1四半期会計期間末における純資産合計は1,714,289千円となり、前事業年度末に比べ239,665千円増加いたしました。これは主に、新株予約権の行使により資本金が38,515千円、資本剰余金38,515千円増加したことと、四半期純利益を159,579千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17.2%（前事業年度末は16.3%）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4月12日に発表しました通期の業績予想につきましては、現時点において変更はありません。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。

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 (2023年2月28日)	当第1四半期会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,559,875	2,586,846
売掛金	19,516	20,169
販売用不動産	3,335,889	5,105,083
仕掛販売用不動産	1,209,835	1,252,835
仕掛品	4	740
貯蔵品	2,813	2,961
その他	169,375	221,673
貸倒引当金	△2,525	△2,603
流動資産合計	8,294,785	9,187,705
固定資産		
有形固定資産		
建物	854,228	622,959
減価償却累計額	△383,685	△165,737
建物(純額)	470,542	457,221
その他	94,512	72,546
減価償却累計額	△76,473	△54,820
その他(純額)	18,039	17,725
有形固定資産合計	488,582	474,947
無形固定資産	3,286	3,044
投資その他の資産	287,114	291,703
固定資産合計	778,982	769,696
資産合計	9,073,767	9,957,401

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当第1四半期会計期間 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	50,698	12,496
短期借入金	887,086	2,174,100
1年内返済予定の長期借入金	552,048	726,289
未払法人税等	20,491	3,109
賞与引当金	15,211	30,422
株主優待引当金	5,137	236
資産除去債務	31,137	19,980
その他	1,004,551	470,189
流動負債合計	2,566,362	3,436,825
固定負債		
社債	251,000	197,000
長期借入金	4,662,182	4,471,448
資産除去債務	37,190	32,250
その他	82,409	105,588
固定負債合計	5,032,782	4,806,287
負債合計	7,599,144	8,243,112
純資産の部		
株主資本		
資本金	171,232	209,748
資本剰余金	329,952	368,468
利益剰余金	973,645	1,133,224
自己株式	△207	△290
株主資本合計	1,474,623	1,711,150
新株予約権	—	3,138
純資産合計	1,474,623	1,714,289
負債純資産合計	9,073,767	9,957,401

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
売上高	379,940	198,564
売上原価	316,130	146,889
売上総利益	63,810	51,675
販売費及び一般管理費	245,436	234,799
営業損失(△)	△181,625	△183,124
営業外収益		
受取利息	3	4
受取配当金	15	—
受取手数料	402	438
その他	214	380
営業外収益合計	635	823
営業外費用		
支払利息	9,530	19,442
社債利息	574	521
支払手数料	17,932	29,656
その他	1,004	1,288
営業外費用合計	29,041	50,909
経常損失(△)	△210,032	△233,210
特別利益		
固定資産売却益	—	452,725
特別利益合計	—	452,725
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△210,032	219,514
法人税、住民税及び事業税	222	197
法人税等調整額	△65,468	59,737
法人税等合計	△65,246	59,935
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△144,785	159,579

（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）

当社は、2023年3月24日付発行の第3回新株予約権の行使に伴う新株の発行による払込みを受け、資本金及び資本剰余金がそれぞれ38,515千円増加しております。

この結果、当第1四半期会計期間末において、資本金が209,748千円、資本剰余金が368,468千円になっております。

（会計方針の変更）

（時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。

なお、この会計方針の変更による四半期財務諸表への影響はありません。

（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1四半期累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5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	227,536	105,656	46,747	379,940	—	379,940
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	227,536	105,656	46,747	379,940	—	379,940
セグメント利益又は損失(△)	△121,128	△23,897	8,842	△136,183	△45,442	△181,625

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△45,442千円は、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1四半期累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年5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	3,413	134,022	61,128	198,564	—	198,564
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,413	134,022	61,128	198,564	—	198,564
セグメント利益又は損失(△)	△104,387	△21,750	2,662	△123,474	△59,649	△183,124

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△59,649千円は、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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	
収益不動産売買	201,578	—	—	201,578
その他	25,957	18,861	46,747	91,566
顧客との契約から生じる収益	227,536	18,861	46,747	293,145
その他の収益	—	86,795	—	86,795
外部顧客への売上高	227,536	105,656	46,747	379,940

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。

当第1四半期累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	
収益不動産売買	739	—	—	739
その他	2,674	25,086	61,128	88,889
顧客との契約から生じる収益	3,413	25,086	61,128	89,628
その他の収益	—	108,936	—	108,936
外部顧客への売上高	3,413	134,022	61,128	198,564

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。