



## 2024年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024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 03-6256-0840  
四半期報告書提出予定日 2024年1月15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3四半期の業績（2023年3月1日～2023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	%
2024年2月期第3四半期	3,482	△18.8	△248	—	△412	—	28	—
2023年2月期第3四半期	4,287	21.2	10	—	△76	—	△51	—

	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3四半期	27.25	26.68
2023年2月期第3四半期	△53.64	—

(注) 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	%
2024年2月期第3四半期	13,532	1,893	14.0
2023年2月期	9,073	1,474	16.3

(参考) 自己資本 2024年2月期第3四半期 1,893百万円 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	—	0.00	—	—	—
2024年2月期（予想）	—	—	—	20.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

配当予想の修正については、本日（2024年1月12日）公表いたしました「2024年2月期配当予想（初配）に関するお知らせ」をご覧ください。

### 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、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	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)	2024年2月期3Q	1,186,000株	2023年2月期	957,500株
② 期末自己株式数	2024年2月期3Q	111株	2023年2月期	67株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年2月期3Q	1,059,349株	2023年2月期3Q	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 .....	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
(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3四半期累計期間(2023年3月1日～2023年11月30日)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和など社会活動が徐々に正常化し、回復傾向が進んでいます。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。

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り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、一部想定販売時期が第4四半期にずれ込んだものもありましたが7件の販売が進みました。同時に仕入も進み、販売用不動産残高の過去最高額を更新しました。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棟の譲渡も完了しております。

この結果、当第3四半期累計期間の業績として、売上高は3,482,092千円(前年同期比18.8%減)、営業損失は248,011千円(前年同四半期は営業利益10,404千円)、経常損失は412,005千円(前年同四半期は経常損失76,732千円)、四半期純利益は28,867千円(前年同四半期は四半期純損失51,358千円)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手掛けてまいりました。また、近年では当社で土地を購入して建物を企画する不動産開発事業や、需要の高い都心のペントハウスを取扱うプレミアムマンション(高級区分マンション)事業など、取組みの幅が広がっています。当第3四半期累計期間は、レジデンス4棟、店舗1棟、寮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3四半期累計期間における売上高は2,859,106千円(前年同期比23.4%減)、セグメント損失は139,850千円(前年同四半期はセグメント利益90,201千円)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。また、直近インバウンド需要の回復が見られる民泊施設による収益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459,331千円(前年同期比18.2%増)、セグメント利益は43,072千円(前年同期比107.2%増)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163,653千円(前年同期比2.7%減)、セグメント利益は46,878千円(同21.3%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12,697,184千円となり、前事業年度末に比べ4,402,398千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が629,524千円減少したものの、販売用不動産が5,321,872千円増加したことによるものであります。固定資産は835,641千円となり、前事業年度末に比べ56,659千円増加いたしました。これは主に、東京本社の移転に伴う投資により58,980千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は、13,532,825千円となり、前事業年度末に比べ4,459,057千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7,147,363千円となり、前事業年度末に比べ4,581,001千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が3,003,313千円、1年内返済予定の長期借入金が2,157,565千円増加したことによるものであります。固定負債は4,492,045千円となり、前事業年度末に比べ540,737千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が583,743千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、11,639,408千円となり、前事業年度末に比べ4,040,264千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1,893,417千円となり、前事業年度末に比べ418,793千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194,950千円、資本剰余金が194,950千円増加したことと、四半期純利益を28,867千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14.0%（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3四半期会計期間 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,559,875	2,930,351
売掛金	19,516	20,772
販売用不動産	3,335,889	8,657,762
仕掛販売用不動産	1,209,835	817,997
仕掛品	4	699
貯蔵品	2,813	2,143
その他	169,375	270,422
貸倒引当金	△2,525	△2,964
流動資産合計	8,294,785	12,697,184
固定資産		
有形固定資産		
建物	854,228	643,916
減価償却累計額	△383,685	△166,865
建物(純額)	470,542	477,051
その他	94,512	78,908
減価償却累計額	△76,473	△50,556
その他(純額)	18,039	28,351
有形固定資産合計	488,582	505,403
無形固定資産	3,286	2,562
投資その他の資産	287,114	327,675
固定資産合計	778,982	835,641
資産合計	9,073,767	13,532,825

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当第3四半期会計期間 (2023年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	50,698	17,112
短期借入金	887,086	3,890,400
1年内返済予定の長期借入金	552,048	2,709,613
未払法人税等	20,491	145
賞与引当金	15,211	25,227
株主優待引当金	5,137	—
資産除去債務	31,137	—
その他	1,004,551	504,865
流動負債合計	2,566,362	7,147,363
固定負債		
社債	251,000	233,000
長期借入金	4,662,182	4,078,439
資産除去債務	37,190	54,215
その他	82,409	126,389
固定負債合計	5,032,782	4,492,045
負債合計	7,599,144	11,639,408
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	171,232	366,183
資本剰余金	329,952	524,903
利益剰余金	973,645	1,002,513
自己株式	△207	△290
株主資本合計	1,474,623	1,893,308
新株予約権	—	109
純資産合計	1,474,623	1,893,417
負債純資産合計	9,073,767	13,532,825

(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 2022年3月1日 至 2022年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日)
売上高	4,287,092	3,482,092
売上原価	3,585,302	2,974,742
売上総利益	701,789	507,349
販売費及び一般管理費	691,385	755,361
営業利益又は営業損失(△)	10,404	△248,011
営業外収益		
受取利息	26	238
受取配当金	57	5
受取手数料	1,203	1,273
投資有価証券売却益	1,256	—
その他	738	1,292
営業外収益合計	3,282	2,809
営業外費用		
支払利息	47,393	81,682
社債利息	1,526	1,507
支払手数料	38,746	78,660
その他	2,753	4,953
営業外費用合計	90,419	166,803
経常損失(△)	△76,732	△412,005
特別利益		
固定資産売却益	—	452,725
特別利益合計	—	452,725
特別損失		
固定資産除却損	4	—
特別損失合計	4	—
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△76,737	40,719
法人税、住民税及び事業税	598	422
法人税等調整額	△25,977	11,429
法人税等合計	△25,379	11,851
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△51,358	28,867



（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）

当第3四半期累計期間（自 2023年3月1日 至 2023年11月30日）

当社は、2023年3月24日付発行の第3回新株予約権及び第4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194,950千円増加しております。

この結果、当第3四半期会計期間末において、資本金が366,183千円、資本剰余金が524,903千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等の適用）

「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。

II 当第3四半期累計期間(自 2023年3月1日 至 2023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	2,859,106	459,331	163,653	3,482,092	—	3,482,092
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,859,106	459,331	163,653	3,482,092	—	3,482,092
セグメント利益又は損失(△)	△139,850	43,072	46,878	△49,899	△198,112	△248,011

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△198,112千円は、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3四半期累計期間（自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	3,644,921	—	—	3,644,921
その他	85,351	52,728	168,220	306,300
顧客との契約から生じる収益	3,730,272	52,728	168,220	3,951,221
その他の収益（注）	—	335,871	—	335,871
外部顧客への売上高	3,730,272	388,599	168,220	4,287,092

(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3四半期累計期間（自 2023年3月1日 至 2023年11月30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	2,851,894	—	—	2,851,894
その他	7,211	85,421	163,653	256,286
顧客との契約から生じる収益	2,859,106	85,421	163,653	3,108,181
その他の収益（注）	—	373,910	—	373,910
外部顧客への売上高	2,859,106	459,331	163,653	3,482,092

(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。