



2026年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年7月9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) 取締役執行役員管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 03-6256-0840

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年2月期第1四半期の連結業績(2025年3月1日～2025年5月31日)

(1) 連結経営成績(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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期第1四半期	2,200	221.0	192	—	111	—	62	—
2025年2月期第1四半期	685	—	△196	—	△250	—	△172	—

(注) 包括利益 2026年2月期第1四半期 62百万円(—%) 2025年2月期第1四半期 △172百万円(—%)

	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
2026年2月期第1四半期	51.82	—
2025年2月期第1四半期	△144.52	—

(注) 1. 2024年2月期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、2025年2月期第1四半期の対前年四半期増減率は記載しておりません。

2. 2026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、希薄化効果を有していないため記載しておりません。

また、2025年2月期第1四半期連結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) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年2月期第1四半期	16,533	3,052	18.4
2025年2月期	13,239	2,958	22.3

(参考) 自己資本 2026年2月期第1四半期 3,046百万円 2025年2月期 2,958百万円

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
2025年2月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2026年2月期	—	—	—	—	—
2026年2月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2026年2月期の連結業績予想(2025年3月1日～2026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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	13,500	8.6	1,080	10.8	800	8.0	510	10.4	422.27

(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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) 一、除外 一社(社名) 一

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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 : 無
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

(4) 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)

2026年2月期1Q	1,233,000株	2025年2月期	1,208,000株
2026年2月期1Q	237株	2025年2月期	237株
2026年2月期1Q	1,211,296株	2025年2月期1Q	1,196,797株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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) 連結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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(四半期連結損益計算書)	6
(第1四半期連結累計期間)	6
(四半期連結包括利益計算書)	7
(第1四半期連結累計期間)	7
(3) 四半期連結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
(セグメント情報等)	8
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(収益認識関係)	9
(重要な後発事象)	10

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1四半期連結累計期間(2025年3月1日～2025年5月31日)におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや企業の設備投資の回復により緩やかな回復基調が続いているものの、資源価格の変動、金融政策の正常化に伴う金利上昇などにより、先行き不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界におきましては、日本銀行による金融政策の正常化に向けた動きを受けて不動産投資ローン金利の上昇傾向が見られるものの、都市部を中心とした収益不動産への根強い投資需要や、建築費の高止まりを背景とした新築物件価格の上昇により、相対的に利回りの確保しやすい中古収益不動産への関心が高まっております。

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、当連結会計年度で販売するための収益不動産の取得が進みました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績として、売上高は2,200,853千円(前年同期比221.0%増)、営業利益は192,522千円(前年同四半期は営業損失196,430千円)、経常利益は111,285千円(前年同四半期は経常損失250,157千円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は62,772千円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純損失172,963千円)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、主に中古不動産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1四半期連結累計期間は、ビル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1四半期連結累計期間における売上高は1,952,349千円(前年同期比297.7%増)、セグメント利益は203,560千円(前年同四半期はセグメント損失161,475千円)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、これまでも安定的に収益を上げている事業用・居住用サブリース、貸しコンテナ、コインパーキングに加え、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、インバウンド需要の回復で、民泊施設で積極的な収益獲得が進んでおります。その結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は190,947千円(前年同期比33.6%増)、セグメント利益は34,234千円(前年同期比640.7%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1四半期連結累計期間における売上高は57,556千円(前年同期比11.2%増)、セグメント利益は19,799千円(前年同期比30.0%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は15,868,428千円となり、前連結会計年度末に比べ3,280,301千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が2,626,777千円、仕掛販売用不動産が949,776千円増加したものの、現金及び預金が245,311千円減少したことによるものであります。固定資産は664,621千円となり、前連結会計年度末に比べ12,829千円増加いたしました。これは主に、繰延税金資産が23,004千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、16,533,050千円となり、前連結会計年度末に比べ3,293,131千円増加いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は5,632,574千円となり、前連結会計年度末に比べ2,594,404千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,252,500千円増加したことによるものであります。固定負債は7,847,905千円となり、前連結会計年度末に比べ604,322千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が612,414千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、13,480,480千円となり、前連結会計年度末に比べ3,198,727千円増加いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は3,052,569千円となり、前連結会計年度末に比べ94,403千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30,743千円、資本剰余金が30,743千円増加、親会社株主に帰属する四半期純利益を62,772千円計上したものの配当金の支払額36,232千円が発生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18.4%(前連結会計年度末は22.3%)となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年4月10日に発表しました通期の業績予想につきましては、販売用不動産残高が高く積み上がっており、販売が進むものと見込んでいるため、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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,373,158	4,127,846
売掛金	18,688	22,524
販売用不動産	7,930,579	10,557,356
仕掛販売用不動産	—	949,776
仕掛品	43	30
貯蔵品	1,810	1,632
その他	265,913	211,349
貸倒引当金	△2,065	△2,087
流動資産合計	12,588,127	15,868,428
固定資産		
有形固定資産		
建物	635,500	634,857
減価償却累計額	△191,698	△198,071
建物（純額）	443,802	436,786
その他	76,759	76,839
減価償却累計額	△54,070	△54,932
その他（純額）	22,688	21,907
有形固定資産合計	466,491	458,693
無形固定資産	1,356	1,114
投資その他の資産	183,944	204,813
固定資産合計	651,792	664,621
資産合計	13,239,919	16,533,050

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,369	48,888
短期借入金	1,733,500	2,986,000
1年内返済予定の長期借入金	488,617	1,969,546
未払法人税等	276,302	77,000
賞与引当金	22,063	44,127
株主優待引当金	10,911	—
その他	489,405	507,011
流動負債合計	3,038,170	5,632,574
固定負債		
社債	190,000	165,000
長期借入金	6,843,876	7,456,291
資産除去債務	54,845	54,983
その他	154,860	171,631
固定負債合計	7,243,582	7,847,905
負債合計	10,281,752	13,480,480
純資産の部		
株主資本		
資本金	385,120	415,864
資本剰余金	543,840	574,584
利益剰余金	2,029,815	2,056,439
自己株式	△610	△610
株主資本合計	2,958,166	3,046,277
新株予約権	—	6,292
純資産合計	2,958,166	3,052,569
負債純資産合計	13,239,919	16,533,050

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年5月31日)
売上高	685,591	2,200,853
売上原価	560,477	1,695,526
売上総利益	125,113	505,326
販売費及び一般管理費	321,543	312,804
営業利益又は営業損失(△)	△196,430	192,522
営業外収益		
受取利息	5	326
受取手数料	413	391
会費収入	254	1,309
その他	72	303
営業外収益合計	745	2,330
営業外費用		
支払利息	27,111	47,942
社債利息	546	515
支払手数料	25,812	33,789
その他	1,002	1,320
営業外費用合計	54,472	83,567
経常利益又は経常損失(△)	△250,157	111,285
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△250,157	111,285
法人税、住民税及び事業税	355	71,554
法人税等調整額	△77,550	△23,041
法人税等合計	△77,194	48,513
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△172,963	62,772
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△172,963	62,772

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△172,963	62,772
四半期包括利益	△172,963	62,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△172,963	62,772

(3) 四半期連結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、2025年5月7日付発行の第5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30,743千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415,864千円、資本剰余金が574,584千円になっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	四半期連結 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	490,876	142,951	51,763	685,591	—	685,591
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	490,876	142,951	51,763	685,591	—	685,591
セグメント利益又は損失 (△)	△161,475	4,621	15,233	△141,620	△54,809	△196,430

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△54,809千円は、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、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025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	四半期連結 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	1,952,349	190,947	57,556	2,200,853	—	2,200,853
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,952,349	190,947	57,556	2,200,853	—	2,200,853
セグメント利益	203,560	34,234	19,799	257,595	△65,073	192,522

(注) 1. セグメント利益の調整額△65,073千円は、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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年5月31日)
減価償却費	8,491千円	8,265千円

(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1四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	480,820	—	—	480,820
その他	10,055	22,476	51,763	84,295
顧客との契約から生じる収益	490,876	22,476	51,763	565,116
その他の収益	—	120,474	—	120,474
外部顧客への売上高	490,876	142,951	51,763	685,591

(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1四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025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	1,848,572	—	—	1,848,572
その他	103,777	27,699	57,556	189,032
顧客との契約から生じる収益	1,952,349	27,699	57,556	2,037,605
その他の収益	—	163,248	—	163,248
外部顧客への売上高	1,952,349	190,947	57,556	2,200,853

(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。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

当社は、2025年6月16日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての新株発行(以下、「本新株発行」といいます。)を行うことについて、下記のとおり決議いたしました。

1. 発行の概要

(1) 払込期日	2025年7月14日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 10,000株
(3) 発行価額	1株につき2,392円
(4) 発行価額の総額	23,920,000円
(5) 資本組入額	1株につき1,196円
(6) 資本組入額の総額	11,960,000円
(7) 募集又は割当方法	特定譲渡制限付株式を割当てする方法
(8) 出資の履行方法	金銭報酬債権の現物出資による
(9) 株式の割当の対象者及びその人数並びに割り当てる株式の数	当社取締役(社外取締役を除く)4名 10,000株

2. 発行の目的及び理由

当社は、2024年4月23日付の取締役会において、当社取締役(社外取締役を除く。以下「対象取締役」といいます。)を対象に、対象取締役に対して、当社の持続的な企業価値増大への貢献意欲を従来以上に高め、対象取締役と株主の皆様との価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬制度の導入を決定し、また、2024年5月30日開催の第35回定時株主総会において、本制度に基づき、譲渡制限付株式取得の出資財産とするための金銭報酬(以下「譲渡制限付株式報酬」といいます。)として、対象取締役に対して、年額50百万円以内(原則として、3か年の事業年度分の報酬を初年度に付与することとするため3か年の事業年度につき150百万円以内)の金銭報酬債権を支給すること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間を当社の取締役会が定める期間とすることにつき、ご承認をいただいております。また、本制度により、当社が新たに発行又は処分する普通株式の総数は、年20,000株以内(原則として、3か年の事業年度分の報酬を初年度に付与することとするため3か年の事業年度につき60,000株以内)とし、その1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)とすることにつき、ご承認をいただいております。

当社は、本制度の目的、当社の業況、各対象取締役の職責の範囲及び諸般の事情を勘案し、各対象取締役における更なるモチベーションの向上を目的といたしまして、金銭報酬債権合計23,920,000円(以下「本金銭報酬債権」といいます。)、普通株式合計10,000株を付与することといたしました。また、対象取締役が当社の持続的な企業価値増大への貢献意欲を従来以上に高め、株主の皆様との価値共有等を進めるという本制度の導入目的に鑑みまして、今回につきましては、譲渡制限期間について、当社取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職する日までとしております。

本新株発行においては、本制度に基づき、割当予定先である対象取締役4名が当社に対する本金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払込み、当社の普通株式について割当を受けることとなります。