

2019.10.10

2020年2月期 第2四半期 決算説明資料



株式会社アズ企画設計



INDEX

- | | | |
|-----------|---------------------|------|
| 01 | 2020年2月期 第2四半期 決算概要 | P.3 |
| 02 | 2020年2月期 業績予想 | P.17 |
| 03 | 事業戦略並びに株主還元方針 | P.23 |
| 04 | 会社情報並びに事業案内 | P.27 |
| 05 | 市場環境 | P.35 |

INDEX

01 2020年2月期 第2四半期 決算概要

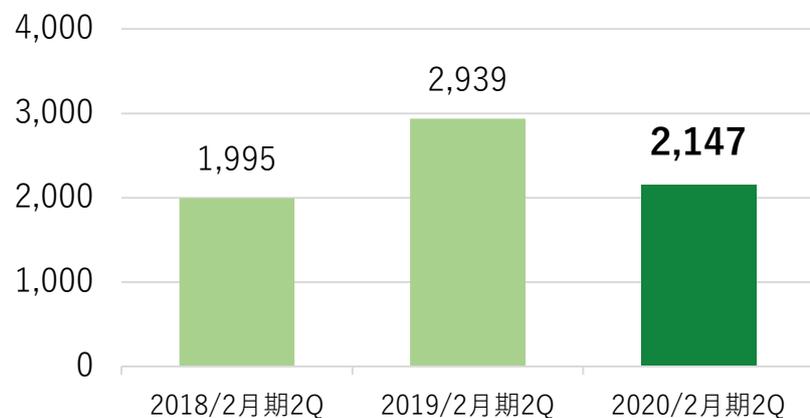
2020年2月期 第2四半期 決算概要①

(単位：百万円)	2018/2月期 第2四半期	2019/2月期 第2四半期	2020/2月期 第2四半期	前年同期比
売上高	1,995	2,939	2,147	△27.0%
売上総利益	428	499	261	△47.6%
販売費および 一般管理費	300	383	353	△7.8%
営業利益	127	116	△ 91	—
経常利益	101	92	△ 112	—
四半期純利益	86	48	△ 95	—

個人投資家に対する融資厳格化の影響により、戦略的な在庫の入れ替えや販売物件単価減少等の影響により、売上高・営業利益・経常利益・純利益共に前年同期比で減収減益となりました。

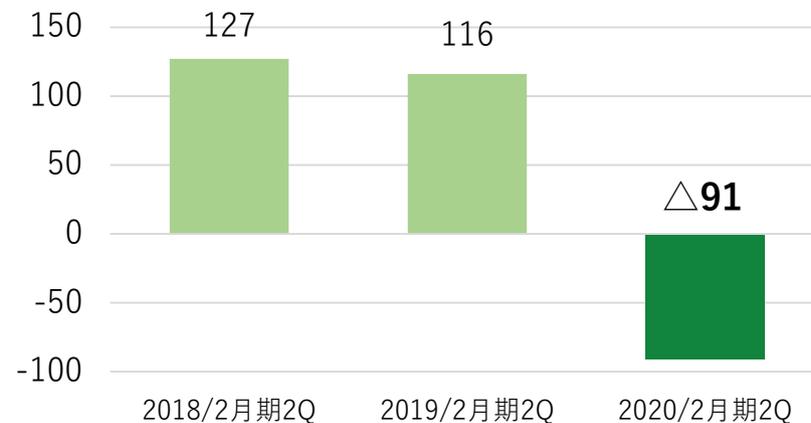
2020年2月期 第2四半期 決算概要②

売上高

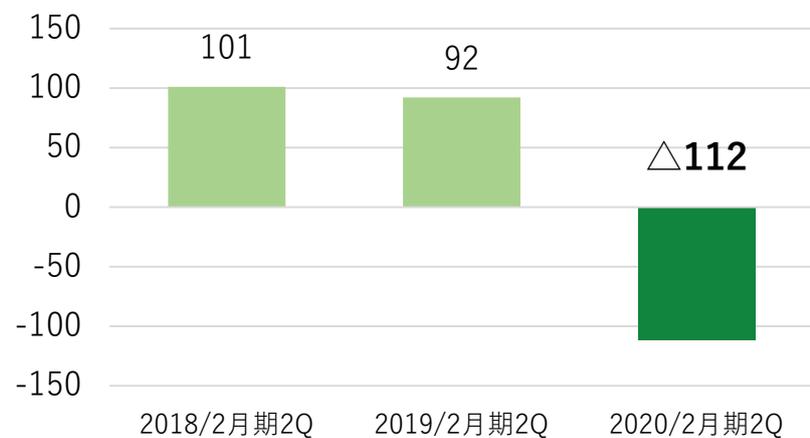


営業利益

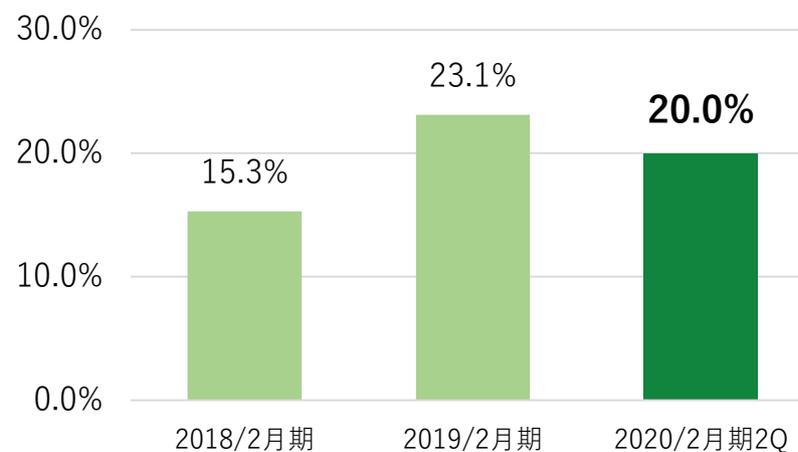
(単位：百万円)



経常利益



自己資本比率



売上高・営業利益・経常利益・自己資本比率も推移は上記の通りとなりました。

2020年2月期 第2四半期 セグメント情報①

(単位：百万円)	2019/2月期2Q	2020/2月期2Q	増減	増減率(%)
売上高	2,939	2,147	△792	△27.0%
①不動産販売事業	2,531	1,722	△808	△31.9%
②不動産賃貸事業	330	355	24	7.5%
③不動産管理事業	78	68	△9	△11.9%
営業利益	116	△91	△207	—
①不動産販売事業	171	△19	△190	—
②不動産賃貸事業	46	29	△17	△36.8%
③不動産管理事業	17	19	2	12.3%
調整額 (※1)	△119	△121	△1	1.6%
営業利益率	4.0%	△4.3%	△8.2pt	—
①不動産販売事業	6.8%	△1.1%	△7.9pt	—
②不動産賃貸事業	14.2%	8.4%	△5.8pt	—
③不動産管理事業	22.0%	28.1%	6.1pt	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用になります。

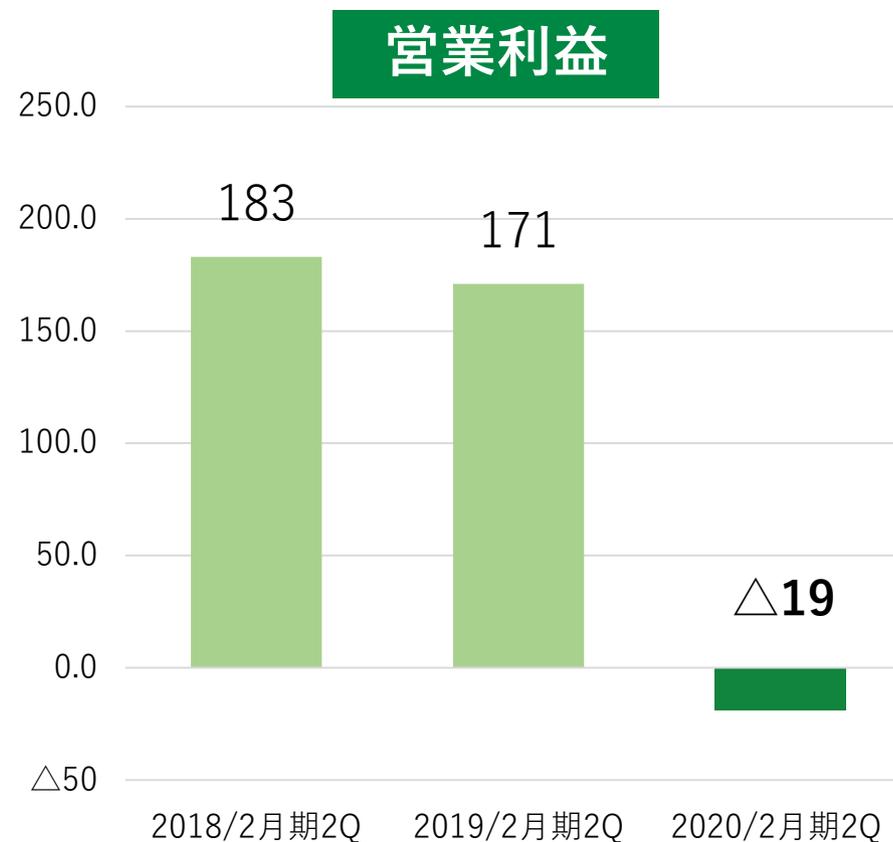
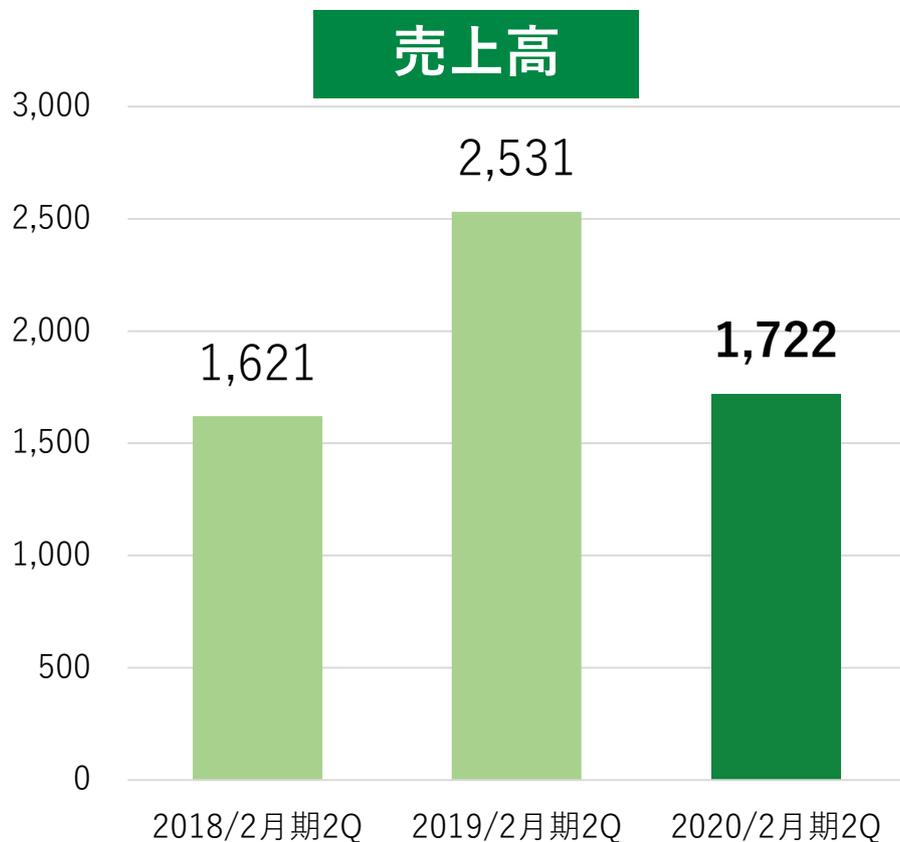
当社の主力事業である、不動産販売事業の売上高・営業利益・営業利益率が大きく減少いたしました。

2020年2月期 第2四半期

セグメント情報②

①不動産販売事業

(単位：百万円)



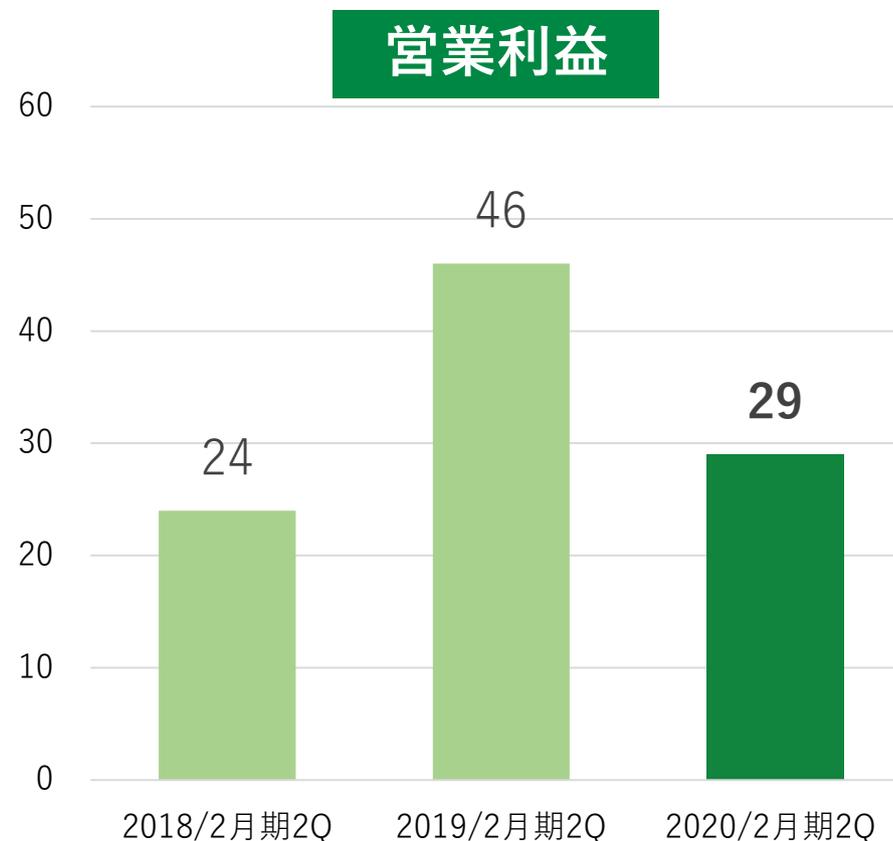
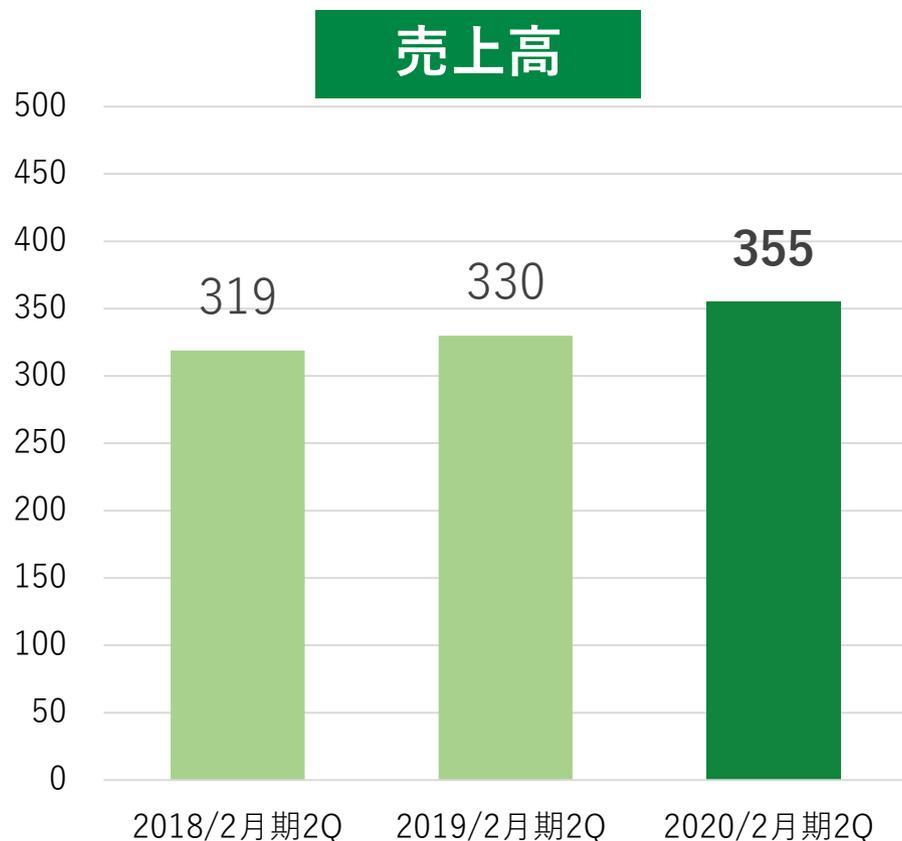
価格帯の低い物件の販売件数が増加したため、不動産販売事業は売上高1,722百万円(前年同期比△808百万円)、営業利益△19百万円(前年同期比△190百万円)となりました。

2020年2月期 第2四半期

セグメント情報③

②不動産賃貸事業

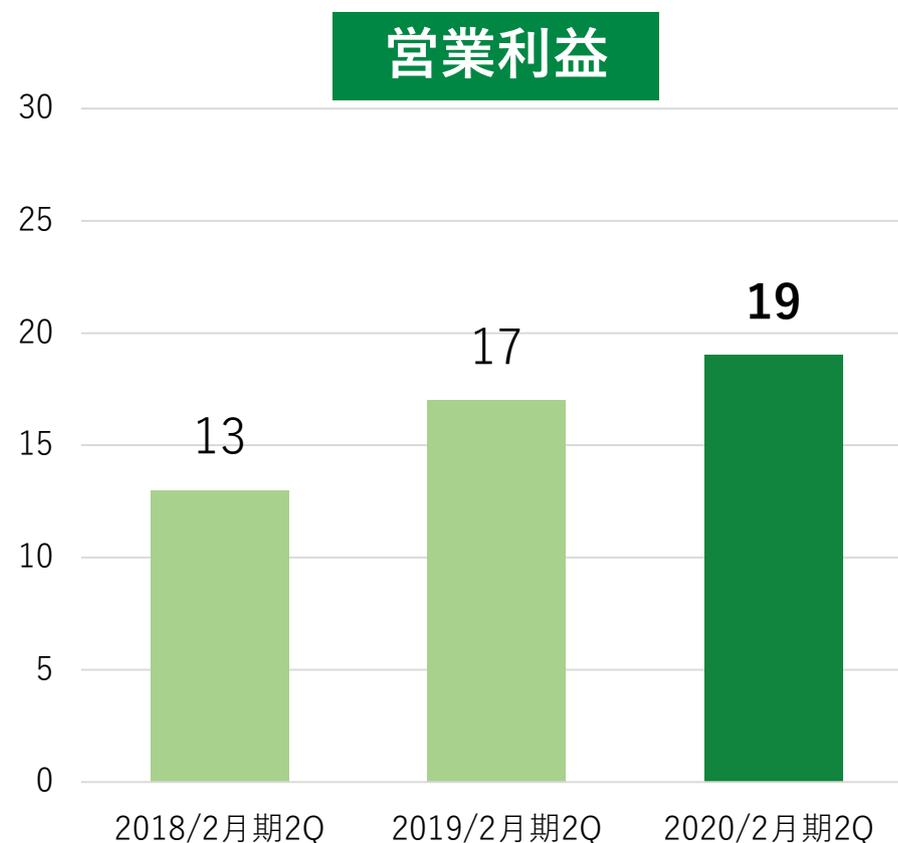
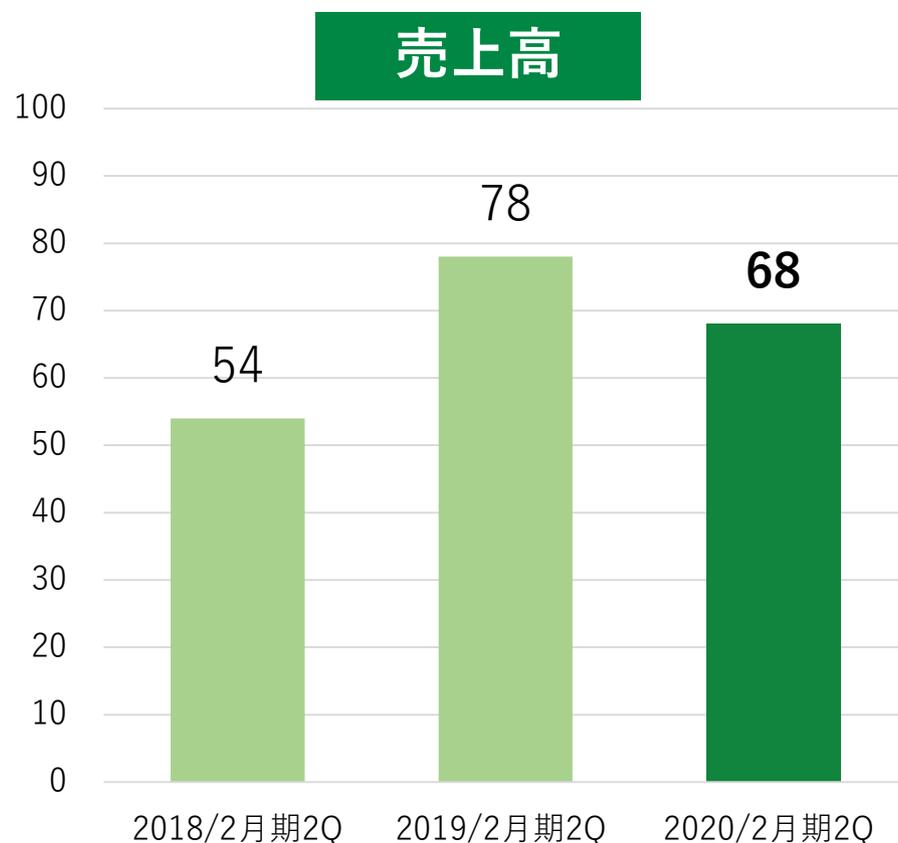
(単位：百万円)



トランク・コインパーキング等の賃料収入増加により、売上高は355百万円（前年同期比+24百万円）となりました。一方、営業利益は、東北ホテルのコスト増加等により、29百万円（前年同期比△17百万円）となりました。

③不動産管理事業

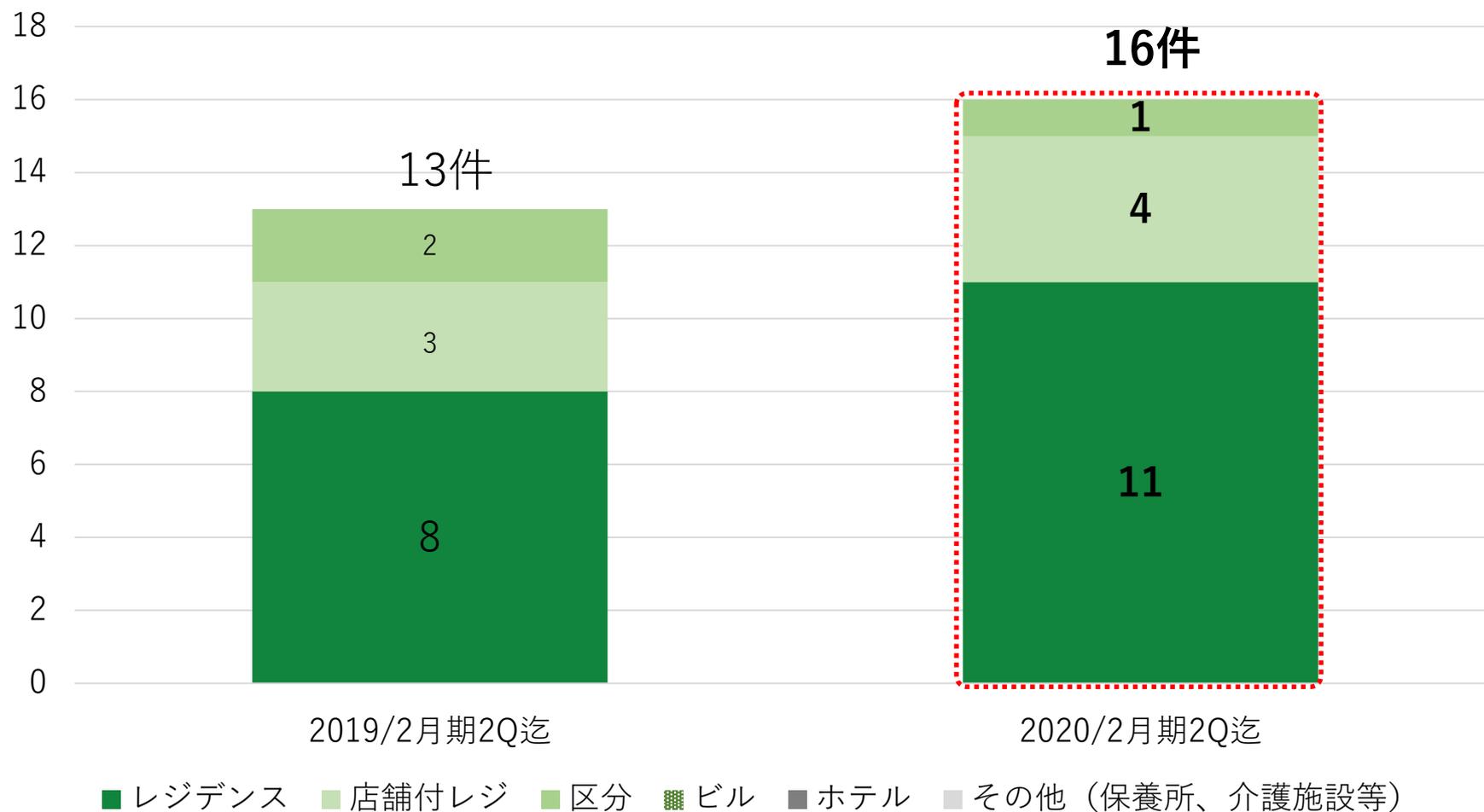
(単位：百万円)



リフォームの大型工事受注減少により、売上高68百万円（前年同期比△9百万円）となりました。営業利益に関しては管理受託増加により19百万円（前年同期比+2百万円）となりました。

2020年2月期 第2四半期 不動産販売事業の状況①

収益不動産の種別販売件数

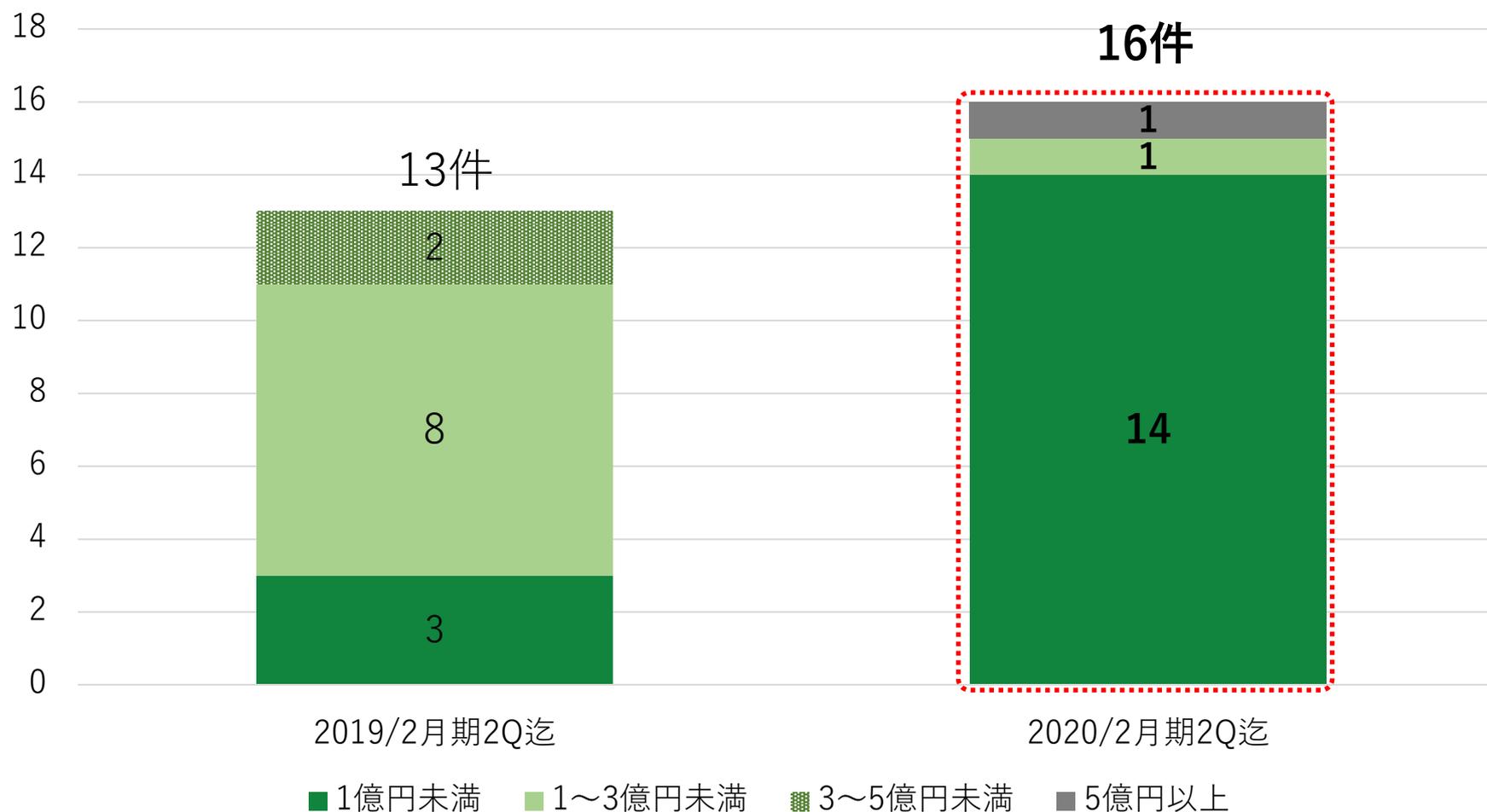


2018/2期については、非上場であるため四半期開示を行っておりません。

販売件数は2019/2月期2Q迄の件数に比べ+3件販売しております。

2020年2月期 第2四半期 不動産販売事業の状況②

収益不動産の価格帯別販売件数

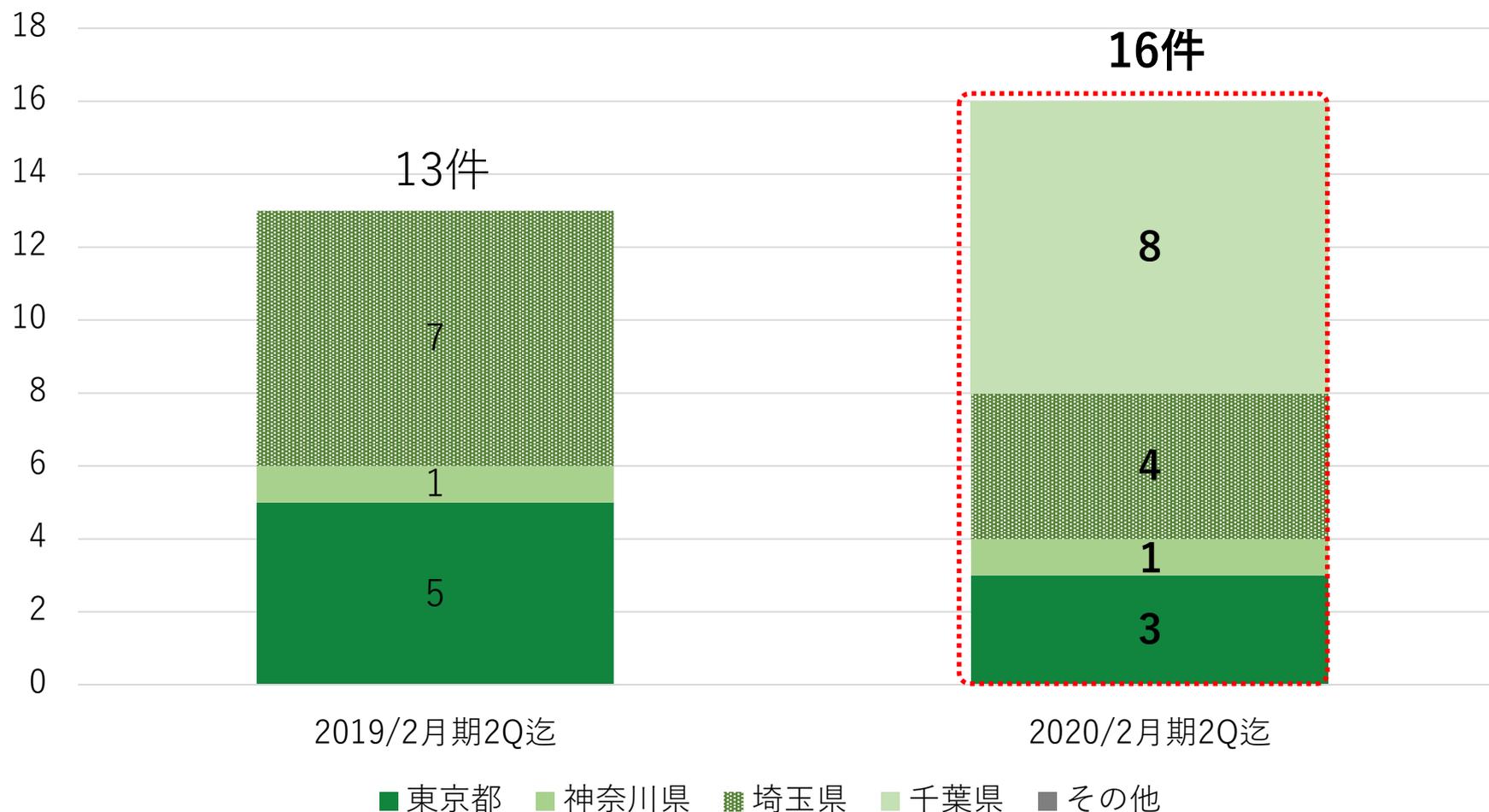


2018/2期については、非上場であるため四半期開示を行っておりません。

今期は、16件の販売を行い前年同期比に比べ3件増加いたしました。1億未満の価格帯の低い物件の件数が増加しました。

2020年2月期 第2四半期 不動産販売事業の状況③

収益不動産のエリア別販売件数



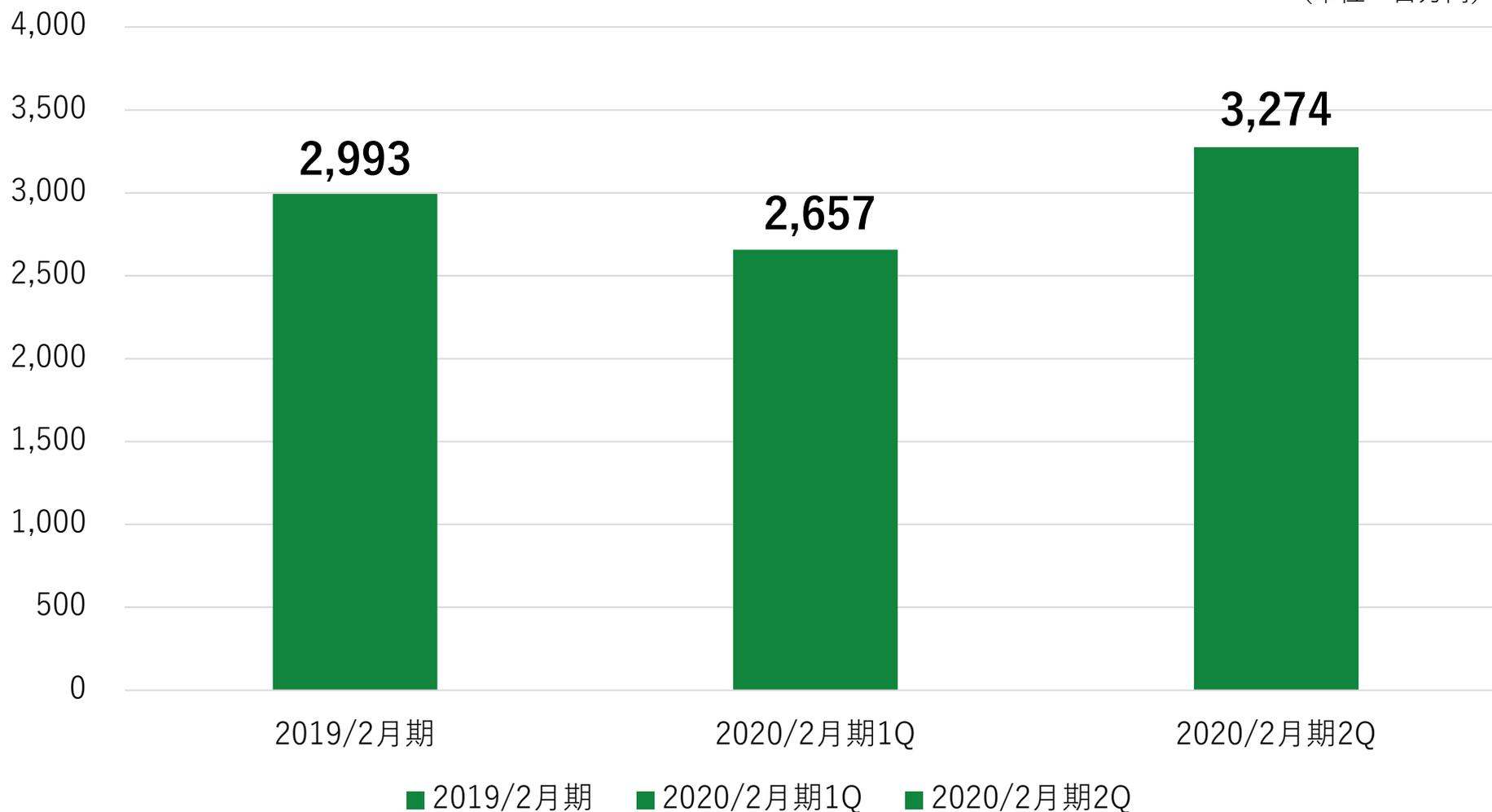
2018/2期については、非上場であるため四半期開示を行っておりません。

エリア別では、東京都3件、神奈川県1件、埼玉県4件、千葉県8件販売いたしました。1都3県のエリアの中で、千葉県の物件を多く販売いたしました。

2020年2月期 第2四半期 不動産販売事業の状況④

販売用不動産の在庫残高推移

(単位：百万円)



融資厳格化への対策といたしまして、1億未満の在庫の入れ替え、5～20億の物件の仕入れも進めてまいります。

販売費および一般管理費・営業外収益・営業外費用

(単位：百万円)

	2019/2月期2Q		2020/2月期2Q		前年同期比	
	実績	売上比	実績	売上比	増減	増減率
売上高	2,939	100%	2,147	100.0%	△792	△27.0%
売上総利益	499	17.0%	261	12.2%	△237	△47.6%
販売費および 一般管理費	383	13.0%	353	16.5%	△29	△7.8%
人件費	187	6.4%	202	9.4%	14	8.0%
その他	196	6.7%	151	7.0%	△44	△22.8%
営業利益	116	4.0%	△ 91	△4.3%	△207	—
営業外収益	5	0.2%	7	0.4%	2	35.9%
営業外費用	29	1.0%	28	1.3%	0	△2.6%
従業員数	47		53		6	

人員増加により人件費が前年同月期に比べ増加しましたが、その他費用減少により、販売費及び一般管理費全体では△29百万円減少いたしました。

2020年2月期 第2四半期 B/Sサマリー①

(単位：百万円)

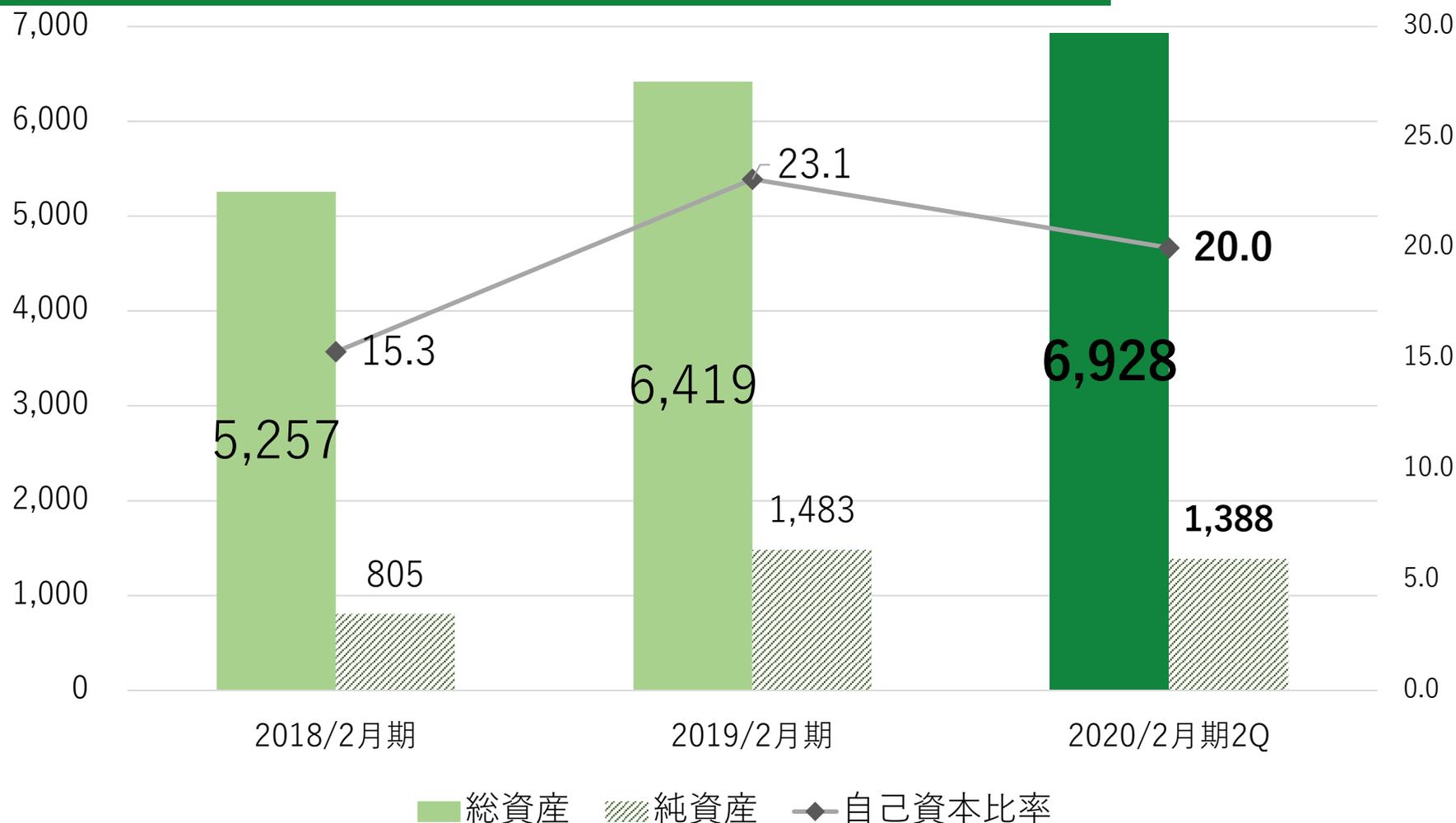
	2019/2月期 実績	2020/2月期 2Q	増減		2019/2月期 実績	2020/2月期 2Q	増減
流動資産	4,941	5,597	655	流動負債	1,474	1,752	277
現金及び預金	1,801	2,153	351	短期借入金	682	859	176
販売用不動産	2,993	3,274	280				
固定資産	1,478	1,330	△147	固定負債	3,461	3,787	326
				社債	498	624	125
				長期借入金	2,859	3,041	181
				【負債合計】	4,936	5,540	603
				【純資産合計】	1,483	1,388	△95
【資産合計】	6,419	6,928	508	【負債・純資産合計】	6,419	6,928	508
自己資本比率	23.1%	20.0%	△3.1pt	1株当たり純資産(円)	1,559.91	1,459.69	△100.22

資産合計は6,928百万円と2019/2月期に比べ、508百万増加いたしました。負債の増加により、純資産は1,388百万円となり95百万円減少いたしました。

2020年2月期 第2四半期 B/Sサマリー②

総資産・純資産・自己資本比率の推移

(単位：百万円)



総資産・純資産・自己資本比率の推移は上記の通りとなっております。

INDEX

02 2020年2月期 業績予想

2020年2月期 業績予想①

今期計画

(単位：百万円)

	2019/2月期 実績	2020/2月期 予想	前期比	増減率	(参考) 2018/ 2月期
売上高	5,296	7,826	+ 2,529	+ 47.8%	6,376
営業利益	293	280	△13	△4.5%	400
経常利益	247	215	△32	△13.2%	352
当期純利益	198	145	△53	△26.9%	274
営業利益率	5.5%	3.6%	△2.0pt	—	6.3%
経常利益率	4.7%	2.8%	△1.9pt	—	5.5%
EPS (円)	215.68	152.60	△63.08	—	391.48

前年に比べ増収減益を見込んでおります。

2020年2月期 業績予想②

進捗状況

	2019/2月期	2020/2月期	2020/2月期 第2Q実績	
	実績	予想	実績	進捗率
売上高	5,296	7,826	2,147	27.4%
営業利益	293	280	△91	—
経常利益	247	215	△112	—
当期純利益	198	145	△95	—
営業利益率	5.5%	3.6%	△4.3%	—
経常利益率	4.7%	2.8%	△5.2%	—
EPS (円)	215.68	152.60	△100.30	—

今期の計画に対する売上高の進捗率は27.4%となっておりますが、下期に向けて様々な施策に取り組んで参ります。

2020年2月期 業績予想③

セグメント別

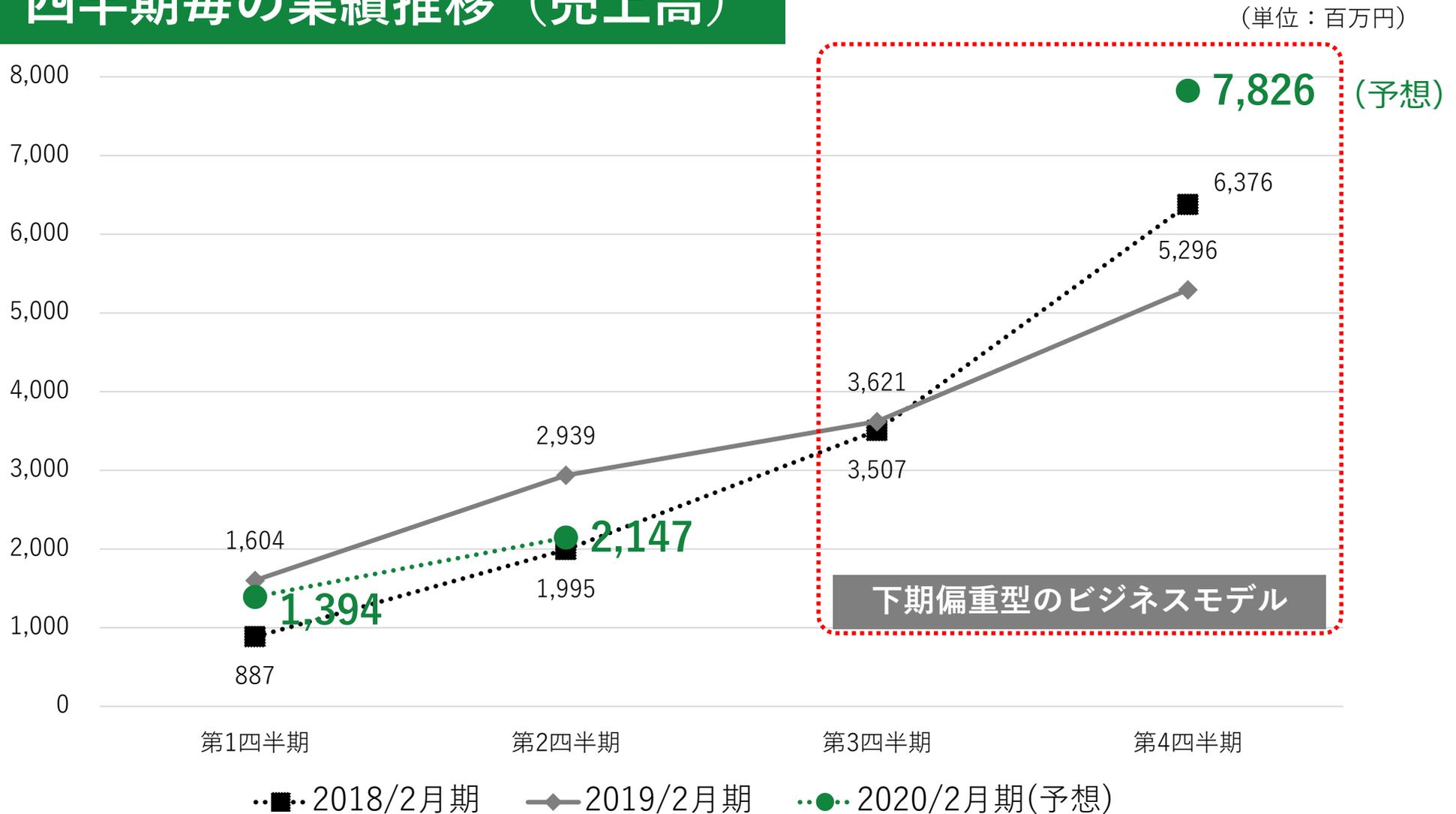
セグメント別	2019/2月期	2020/2月期	増減	増減率
売上高	5,296	7,826	2,529	47.8%
①不動産販売事業	4,456	6,902	2,445	54.9%
②不動産賃貸事業	689	762	72	10.6%
③不動産管理事業	150	161	11	7.4%
営業利益	293	280	△13	△4.5%
①不動産販売事業	395	335	△60	△15.2%
②不動産賃貸事業	100	155	54	54.7%
③不動産管理事業	33	45	11	34.9%
調整額 (※1)	△236	△255	△19	—
営業利益率	5.5%	3.6%	△2.0pt	—
①不動産販売事業	8.9%	4.9%	△4.0pt	—
②不動産賃貸事業	14.6%	20.4%	5.8pt	—
③不動産管理事業	22.4%	28.1%	5.7pt	—

※1 各報告セグメントに配分していない全社費用になります。

今期計画は2019/2月期の実績に対する増減率は、売上高が47.8%、営業利益が△4.5%となっております。

2020年2月期 業績予想④

四半期毎の業績推移（売上高）

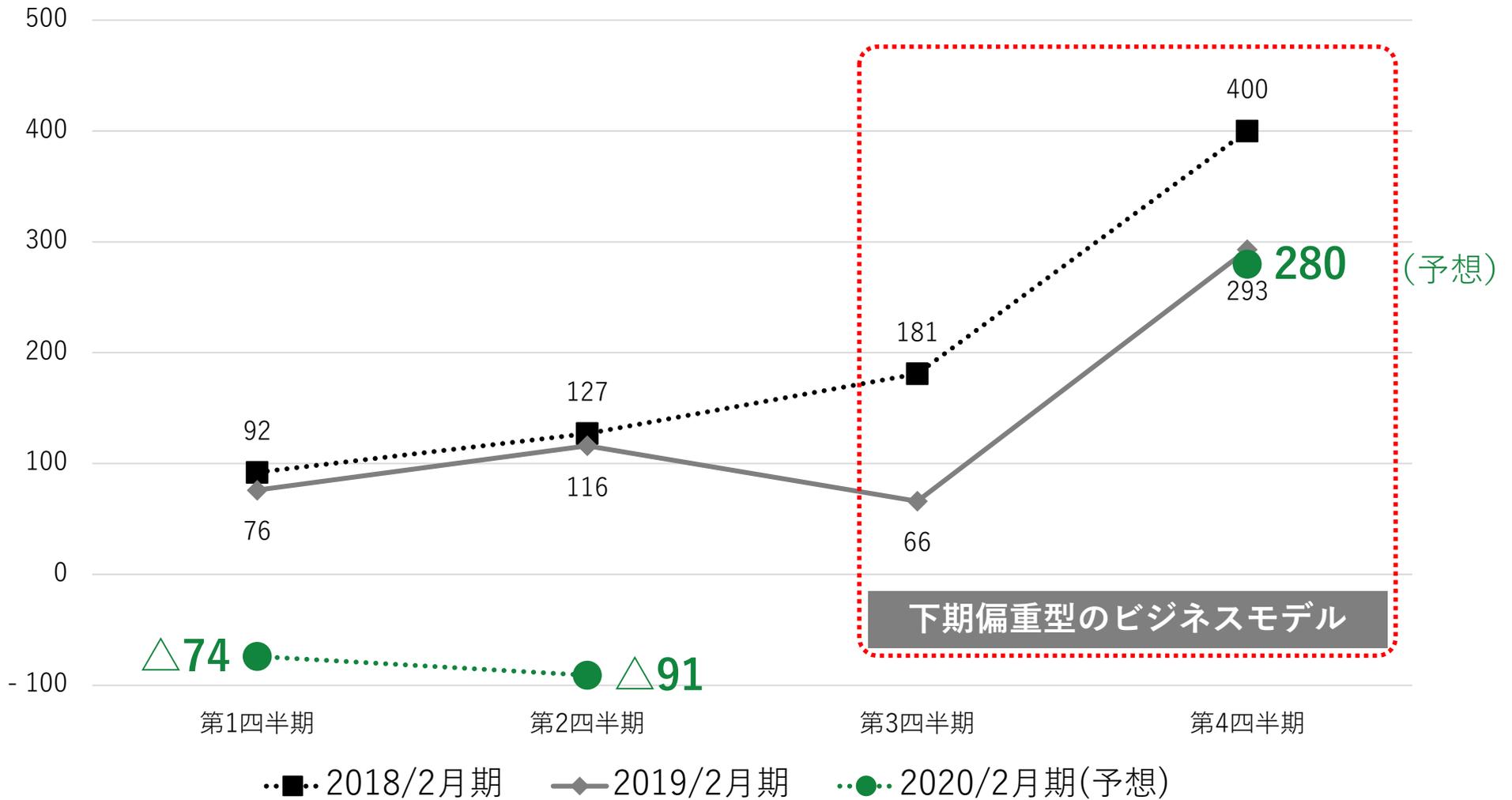


弊社のビジネスモデルは、下期偏重型の傾向があります。

2020年2月期 業績予想⑤

四半期毎の業績推移（営業利益）

（単位：百万円）



営業利益に関しましても同様の下期偏重型の傾向となっております。

INDEX

03 事業戦略並びに株主還元方針

事業戦略（1）

融資厳格化対策として、幅広い商品の取り扱い開始

①物件の多様化

- ・従来の1～3億円の賃貸レジ以外に5～20億クラスのオフィスビル、店舗ビル、ホテルや保養所などの取り扱いも開始。

②サブリース商品の多様化

- ・サブリース受託拡大のために、「イエリース」などのサブリース商品を多様化を実施

③不動産の小口化

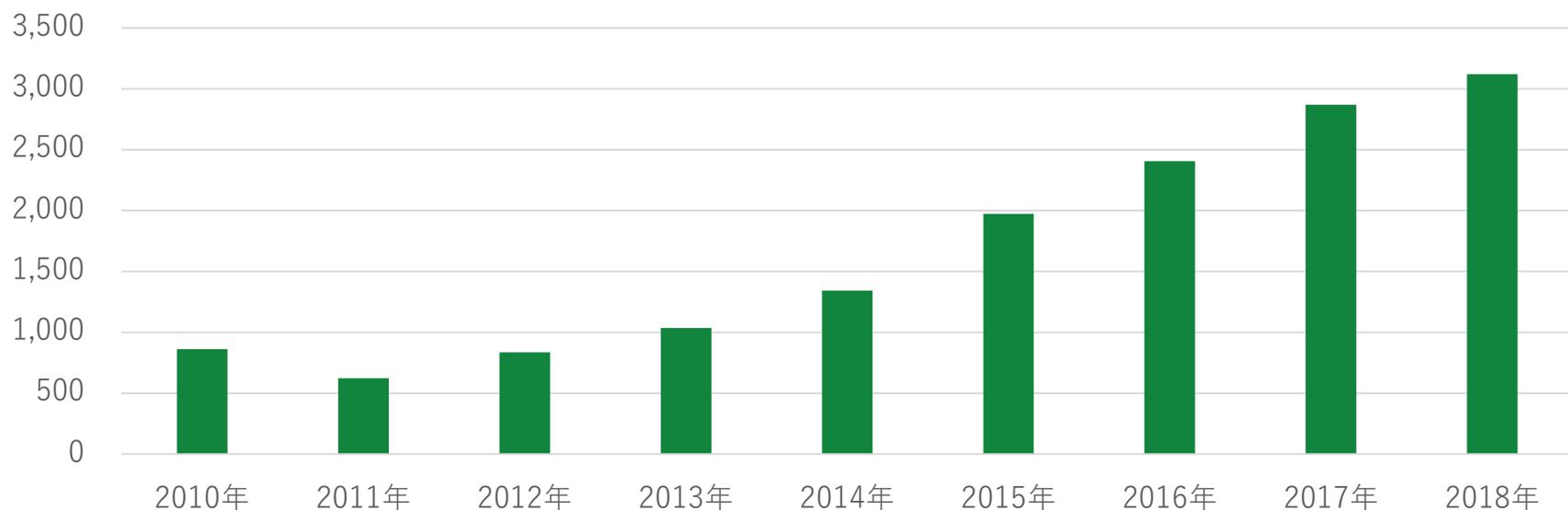
- ・幅広い投資家に向けた、不動産の小口化を検討中。現在、導入に向けて、「不動産特定共同事業法」の許可を申請中。
- ・今後、クラウドファンディングを活用したサービスの開始を検討。

事業戦略 (2)

新規事業開始へ向けた取り組み

④民泊市場への参入

別訪日外国人数の推移



出所：日本政府観光局「訪日外客統計」を基に作成

訪日外客数は2018年に3,000万人を突破いたしました。月別では、2018年9月の自然災害の影響による5年8ヶ月ぶりの減少以降、暫定値が発表されている2019年6月まで前年同月に比べ上昇を続けております。今後も拡大の見込まれる市場へ「民泊（簡易宿所）」の保有・運営という形態での参入へ向けて取り組んで参ります。

株主還元方針

株主還元の基本方針

自己資本比率25～30%以上で、配当を実施することを検討いたします。なお、当社は、財務基盤も盤石とまではいえないため、当面は、**内部留保**とさせていただきたいと考えております。

株主優待制度

毎年2月末の株主の皆様を対象に「**株主優待制度**」を導入しております。

詳細については、「アズ企画設計 プレミアム株主優待制度」をご参照ください。

ホームページ：<https://azplan.premium-yutaiclub.jp/>

アズ企画設計

アズ企画設計プレミアム優待倶楽部
1,000種類以上の優待商品からポイントと交換！

株主優待ポイントに応じた商品への交換ができます

優待商品の一例をご紹介します

※写真はイメージです。また、優待商品は変更になる場合がございます。

20,000 point ~ (1,000株~) の対象優待商品例

- ＜バルク＞ 徳島県産ホーストビーフ＆コースラム
- ＜ヒタクラフト＞ エコピセット
- ポイルタワハ(カゴ) 1.4kg
- 魚沼産コシヒカリ 10kg×2袋

15,000 point ~ (800株~999株) の対象優待商品例

- ＜クルトソー＞ 高圧洗浄機 K2 クラシック カーキセット 1800-0780 【限定の品】
- ＜得意・お節定食＞ 豪華おードブル組合せ 4種
- 新潟県産新米 5kg×2袋
- ※丹生産コース・ハウス産産品 計 800g

12,000 point ~ (700株~799株) の対象優待商品例

- ＜ダンスク＞ ホーロー片手鍋1.5m テラレット
- ＜ブルミューズ＞ ザ・ポット ホワイト K02A-09H
- ＜徳島産＞ 瀬戸産焼魚・しんぷしん産肉 500g
- 伊豆すずり・せしあ 伊豆ももがに産品 計 11.5kg

INDEX

04 会社情報並びに事業案内

会社情報

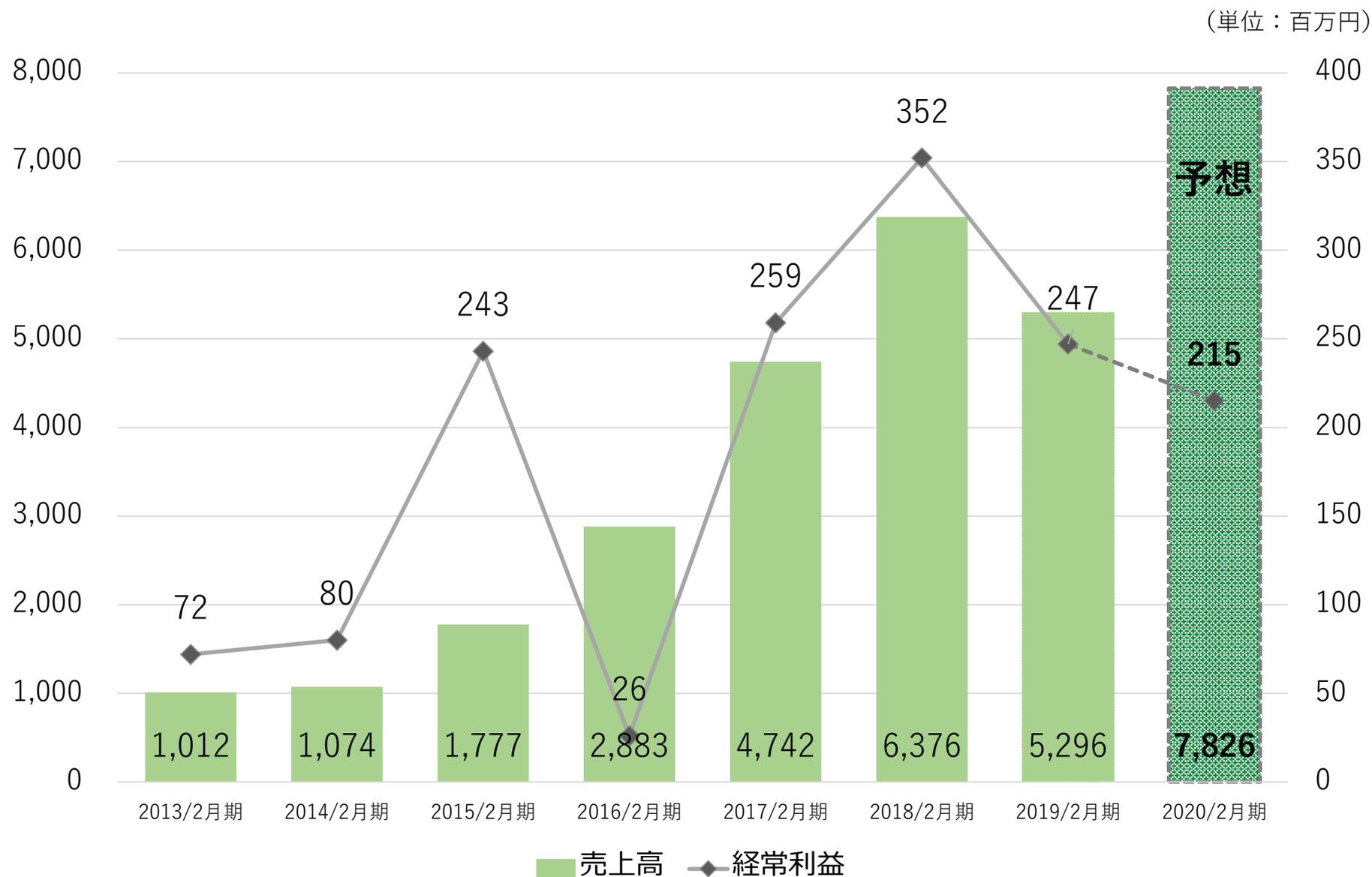
< 会社情報 >

社名	株式会社アズ企画設計
所在地	本社：埼玉県川口市戸塚2-12-20 東京支社：東京都千代田区内神田2-8-4 山田ビル3F
創業	1989年4月
代表者	松本 俊人
資本金	170,608,800円（2019年8月末現在）
発行済株式総数	951,000株（2019年8月末現在）
上場日	2018年3月29日
市場	東証JASDAQスタンダード （証券コード：3490）
決算月	2月
企業理念	空室のない元気な街を創る
ホームページ	https://www.azplan.co.jp/

< 会社沿革 >

平成元年4月	東京都渋谷区において会社設立
平成5年5月	株式会社アズ企画設計に商号変更
平成5年9月	宅地建物取引業免許（埼玉県知事）取得
平成7年4月	本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
平成16年3月	不動産販売事業を開始
平成26年11月	ビジネスホテルの運営を開始
平成27年1月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転
平成27年3月	東京支社を東京都千代田区内神田に開設 宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
平成30年3月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場に株式を上場

業績推移（売上高・経常利益）



事業内容

当社は『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、東京、埼玉、千葉、神奈川の1都3県を中心に、不動産ビジネスを展開しております。不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業の3事業を行っており、AからZまで幅広くあらゆるニーズに対応できる会社という想いが、社名の「アズ」に込められています。



不動産販売事業

- ①収益不動産売買領域
- ②ビジネスホテル再生売買領域

不動産賃貸事業

- ①不動産賃貸領域
- ②空間再生領域
- ③ビジネスホテル領域

不動産管理事業

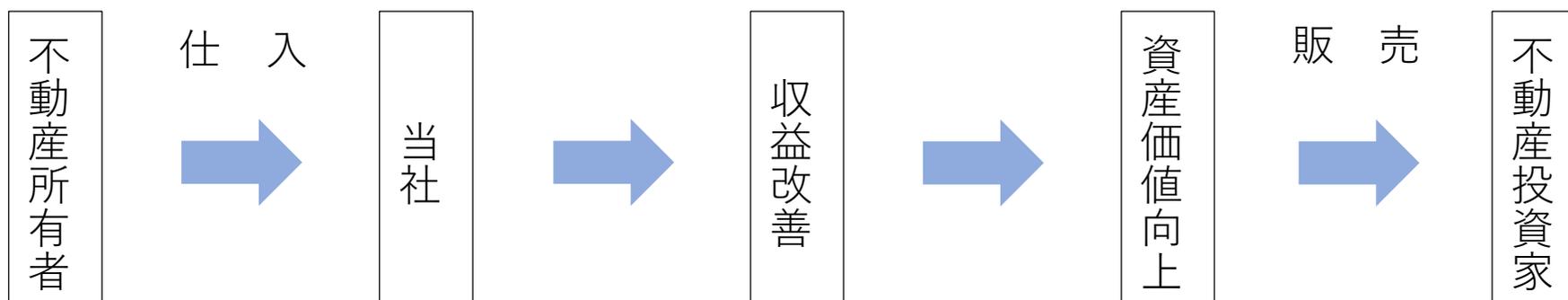
- ①不動産管理仲介領域
- ②建築リフォーム領域
- ③不動産管理付帯領域

不動産販売事業

不動産の収益性を追求し資産価値を高める不動産販売事業

不動産販売事業では、入居率や賃料水準の低下により、収益改善が必要となった築年数の古い中古不動産を取得し、保有時にリノベーション・リーシングを行うことにより、収益不動産としての資産価値を高めた上で不動産投資家へ販売しています。

収益不動産売買ビジネスフロー



不動産賃貸事業

空室・低収益・遊休地を再生し、地域社会を活性化する不動産賃貸事業

不動産賃貸領域

収益改善が見込める不動産を所有者から借り受け、賃貸事業を行います。

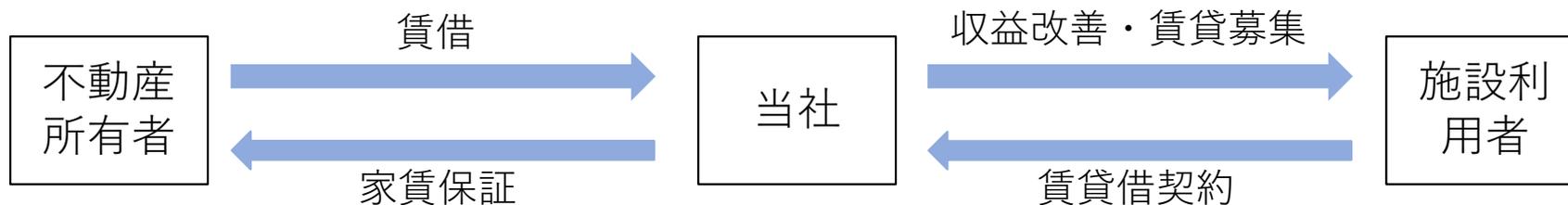
空間再生領域

長期的に不稼動となっている建物や遊休地を保有する不動産所有者に、有効活用を提案します。

ビジネスホテル領域

借り上げた土地へビジネスホテルを建設し、運営をオペレーターへ依頼して4施設営業しております。2019年6月にOYO Hotels Japanと業務提携をいたしました。

不動産賃貸領域・空間再生領域ビジネスモデル



ビジネスホテル領域

- OYOホテル陸前高田（岩手県）
- OYOホテル釜石鵜住居（岩手県）
- OYOホテル南三陸（宮城県）
- OYOホテル大槌町（岩手県）

不動産管理事業

資産価値と建物品質の継続的維持を目指す不動産管理事業

不動産管理仲介領域

不動産所有者に対し、建物管理や入居者管理といったサービスを提供しています。

建築リフォーム領域

賃貸用不動産や一般家庭の建物に対し、クリーニングや設備の修繕工事を行っています。

不動産付帯管理領域

24時間対応サポートや賃貸用不動産向け火災保険など賃貸仲介や日頃の管理から生じる付帯サービスの提供をしています。

当社の賃貸管理サービス

ハード面の管理

修理計画
提案・実施

修繕
原状回復工事

設備保守

美観維持
清掃管理

法定点検

ソフト面の管理

解約業務
更新業務

入居者
募集業務

賃料収入

滞納催促
クレーム対応

契約業務
商品販売

株式の状況（2019年8月31日現在）

発行済株式総数	951,000株
株主数	807名

所有株数分布	
1单元未満	58
1单元以上	601
5单元以上	75
10单元以上	63
50单元以上	5
100单元以上	3
1,000单元以上	2
合計	807

大株主上位			
順位	株主名	所有株式数	持株比率
1	松本 俊人	430,000	45.22
2	合同会社ヒトプラン 代表社員 松本 俊人	200,000	21.03
3	古井 力	14,300	1.50
4	清田 貴臣	12,500	1.31
5	佐々木 真人	12,200	1.28
6	中川 修一郎	7,000	0.74
7	西村 静夫	6,000	0.63
8	藤原 英雄	5,200	0.55
9	藤原 真市	5,100	0.54
10	植竹 勝治	5,000	0.53

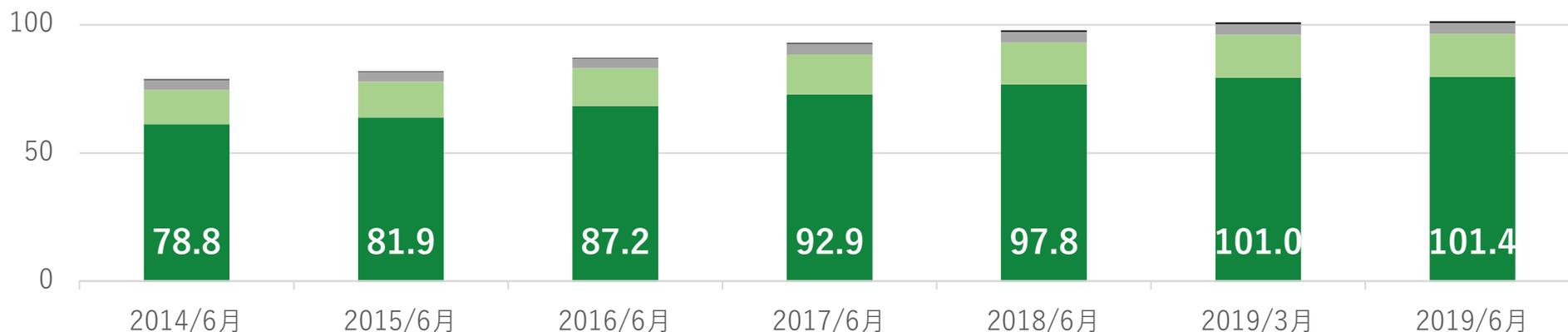
INDEX

05 市場環境

2020年2月期 市場環境(1)

不動産業向け融資残高

(単位：兆円)



	2014/6月	2015/6月	2016/6月	2017/6月	2018/6月	2019/3月	2019/6月
■ 信託銀行	0.3	0.2	0.2	0.3	0.5	0.6	0.6
■ その他金融機関	3.8	3.8	3.9	4.1	4.2	4.2	4.3
■ 信用金庫	13.4	14.0	14.7	15.6	16.3	16.8	16.8
■ 銀行	61.3	63.9	68.4	72.9	76.8	79.4	79.7
合計	78.8	81.9	87.2	92.9	97.8	101.0	101.4

■ 銀行 ■ 信用金庫 ■ その他金融機関 ■ 信託銀行

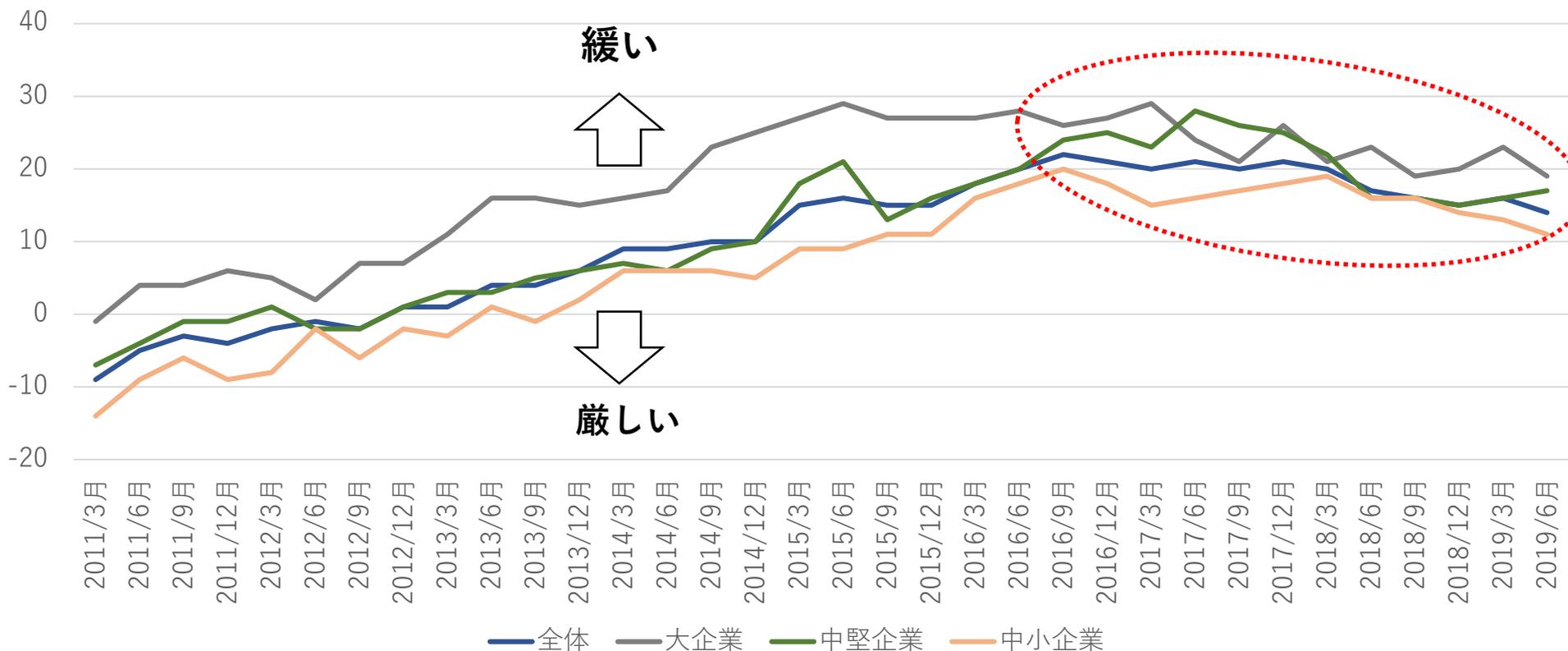
出所：日本銀行「貸出先別貸出金」を基に作成

不動産業向け融資残高は、2019年に初めて100兆円を突破しました。2019年6月では、前年同月に比べ約4兆円増加いたしました。

2020年2月期 市場環境(2)

金融機関の不動産業向け貸出態度

(単位：D.I.)

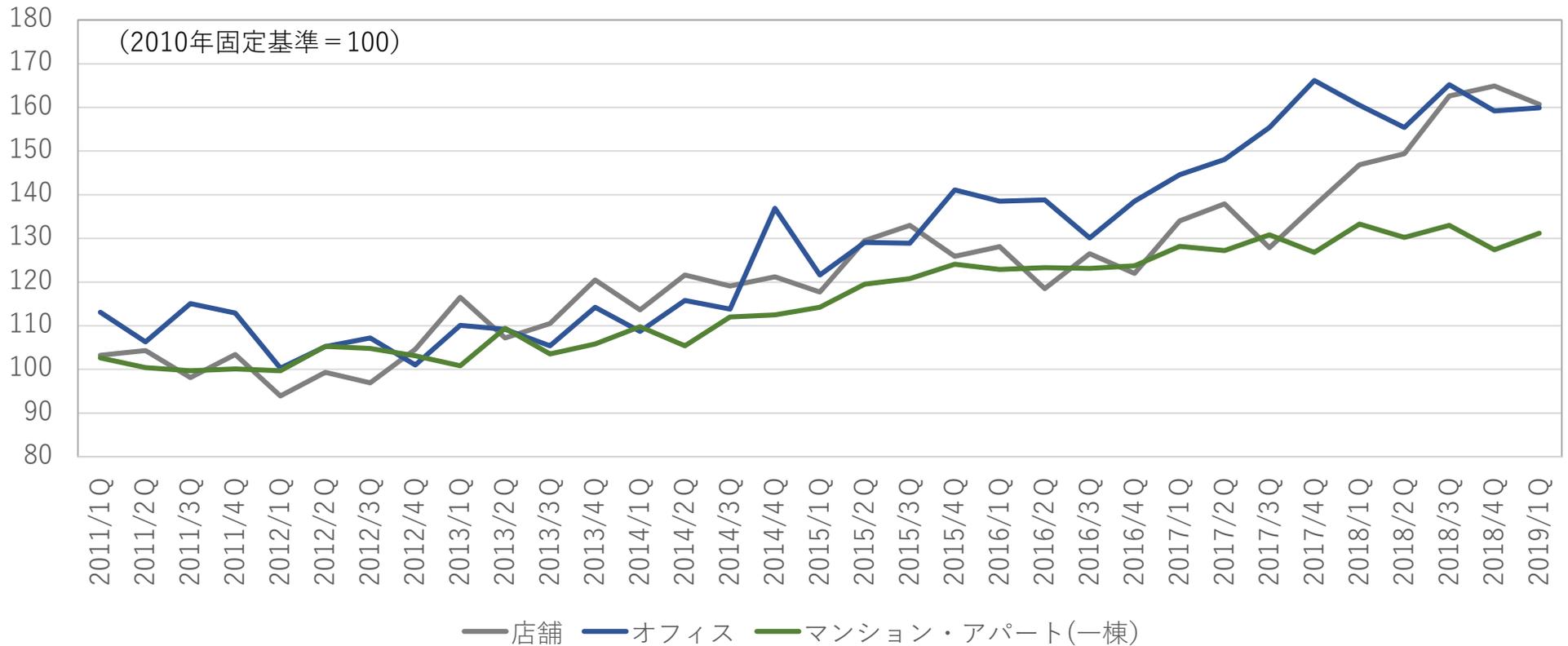


出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」を基に作成

金融機関の不動産業向け貸出態度は、大企業向けは2015年頃、中堅企業向けは2017年頃、中小企業向けは2016年頃を天井として、厳しくなっております。

2020年2月期 市場環境(3)

不動産価格指数（商業用不動産：1都3県）



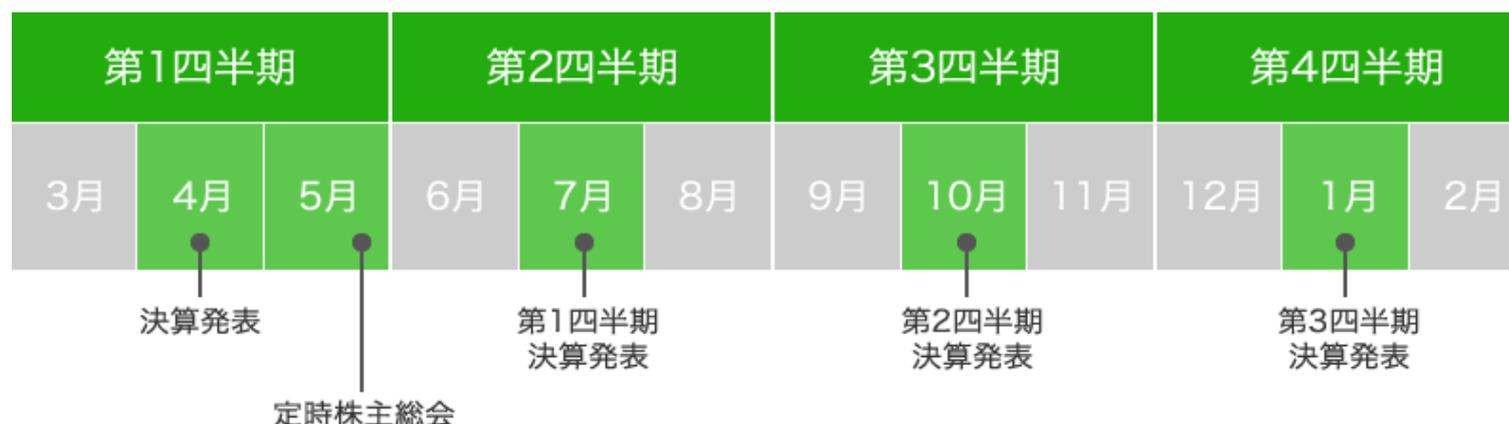
出所：国土交通省「不動産価格指数」を基に作成

商業用不動産の価格指数は、オフィスは2017年頃、店舗は2018年頃を天井として、高止まりしております。一方、マンション・アパートに関しては、ここ数年は堅調に推移しています。

本資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としたものであり、投資の勧誘を目的としたものではありません。実際の投資に際しては、ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。なお、本資料にて開示されているデータや将来予測は、本資料の発表日現在の判断や入手可能な情報に基づき、当社が判断した内容であり、潜在的风险および不確実性が含まれております。これらの目標や予想の達成および将来の業績を保証するものではありません。これらの情報は、今後予告なしに変更されることがあります。本資料公表時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは完了しておりません。結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。

IRスケジュール&お問い合わせ先

年間スケジュール



株式会社アズ企画設計 管理部経営企画室

コーポレートサイトIR情報:<https://www.azplan.co.jp/irinfo>

IRについてのお問い合わせ:<https://www.azplan.co.jp/contact/>