



2025年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10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) 専務執行役員管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 03-6256-0840
半期報告書提出予定日 2024年10月10日 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 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2025年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年3月1日～2024年8月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期中間期	3,963	-	130	-	14	-	2	-
2024年2月期中間期	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 包括利益 2025年2月期中間期 2百万円 (-%) 2024年2月期中間期 -1百万円 (-%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年2月期中間期	2.23	2.23
2024年2月期中間期	-	-

(注) 1. 2024年2月期連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、2024年2月期中間期の数値及び対前年同
中間期増減率は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	%
2025年2月期中間期	12,650	2,498	19.8
2024年2月期	9,931	2,495	25.1

(参考) 自己資本 2025年2月期中間期 2,498百万円 2024年2月期 2,495百万円

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
2024年2月期	-	0.00	-	20.00	20.00
2025年2月期	-	0.00	-	-	-
2025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 : 無

3. 2025年2月期の連結業績予想（2024年3月1日～2025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	13,000	13.0	810	22.0	570	25.4	400	△35.5	334.22

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー
- (2) 中間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)	2025年2月期中間期	1,207,000株	2024年2月期	1,197,000株
② 期末自己株式数	2025年2月期中間期	215株	2024年2月期	189株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年2月期中間期	1,199,563株	2024年2月期中間期	1,013,837株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間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。

(決算補足説明資料の入手方法)

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. 当中間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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	
中間連結会計期間	6
中間連結包括利益計算書	
中間連結会計期間	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等の注記)	9
(収益認識関係)	10

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間(2024年3月1日～2024年8月31日)におけるわが国経済は、賃上げなどによる雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大効果などから、緩やかな回復基調となっています。一方で、エネルギーや原材料価格の高騰、国内では物価高や日本銀行による金融政策の見直し懸念などもあり、依然として先行きの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いては、金融政策について懸念はあるものの急激な金利上昇は無いと予想されていることや円安を背景に、国内外の投資家の国内不動産に対する投資マインドは底堅く推移しております。但し、依然として不動産価格が高値で推移しているため、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、当中間連結会計期間の業績として、売上高は3,963,054千円、営業利益は130,688千円、経常利益は14,522千円、親会社株主に帰属する中間純利益は2,680千円となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、当社グループは、前連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間との比較・分析の記載は行っておりません。

(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。当中間連結会計期間は、区分マンション4件、レジデンス3棟、区分事務所2件、ビル1棟を売却いたしました。その結果、当中間連結会計期間における売上高は3,518,300千円、セグメント利益は175,877千円となりました。

(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、インバウンド需要が回復し、民泊施設による積極的な収益獲得にも努めてまいりました。その結果、当中間連結会計期間における売上高は332,686千円、セグメント利益は43,691千円となりました。

(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、当中間連結会計期間における売上高は112,067千円、セグメント利益は41,524千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当中間連結会計期間末における流動資産は11,977,733千円となり、前連結会計年度末に比べ2,701,131千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が3,039,159千円増加したものの、現金及び預金が164,484千円、仕掛販売用不動産が314,115千円減少したことによるものであります。固定資産は672,871千円となり、前連結会計年度末に比べ17,576千円増加いたしました。これは主に、長期前払費用が17,159千円、繰延税金資産が17,346千円増加したことと、減価償却費を17,034千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、12,650,604千円となり、前連結会計年度末に比べ2,718,707千円増加いたしました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は4,459,740千円となり、前連結会計年度末に比べ26,762千円増加いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が499,287千円、買掛金が71,115千円増加したものの、短期借入金が560,000千円減少したことによるものであります。固定負債は5,692,123千円となり、前連結会計年度末に比べ2,688,254千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,697,752千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、10,151,863千円となり、前連結会計年度末に比べ2,715,016千円増加いたしました。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は2,498,741千円となり、前連結会計年度末に比べ3,691千円増加いたしました。これは主に、譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により資本金が12,505千円、資本剰余金が12,505千円増加、親会社株主に帰属する中間純利益を2,680千円計上したものの、配当金の支払額23,894千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19.8%（前連結会計年度末は25.1%）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ193,889千円減少し、2,778,690千円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は2,683,434千円となりました。

これは主に、税金等調整前中間純利益14,522千円を計上したものの、棚卸資産の増加額2,725,513千円が生じたこと等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は27,136千円となりました。

これは主に、定期預金の預入による支出30,600千円が生じたこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は2,516,682千円となりました。

これは主に、長期借入れによる収入4,467,000千円が生じた一方、短期借入金の純減少額560,000千円、長期借入金の返済による支出1,269,959千円、及び社債の償還による支出84,000千円が生じたこと等によるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,906,537	3,742,052
売掛金	15,018	28,170
販売用不動産	4,513,677	7,552,836
仕掛販売用不動産	760,424	446,308
仕掛品	31	69
貯蔵品	2,205	2,635
その他	80,818	207,799
貸倒引当金	△2,110	△2,141
流動資産合計	9,276,601	11,977,733
固定資産		
有形固定資産		
建物	634,500	635,500
減価償却累計額	△163,766	△177,662
建物(純額)	470,734	457,838
その他	78,610	79,138
減価償却累計額	△50,966	△53,622
その他(純額)	27,644	25,516
有形固定資産合計	498,378	483,354
無形固定資産	2,321	1,838
投資その他の資産	154,595	187,678
固定資産合計	655,295	672,871
資産合計	9,931,897	12,650,604

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	14,182	85,297
短期借入金	2,875,600	2,315,600
1年内返済予定の長期借入金	959,500	1,458,787
未払法人税等	37,133	39,188
賞与引当金	21,219	22,877
株主優待引当金	9,480	10,740
その他	515,863	527,249
流動負債合計	4,432,978	4,459,740
固定負債		
社債	258,000	199,000
長期借入金	2,611,061	5,308,814
資産除去債務	54,350	54,623
その他	80,456	129,684
固定負債合計	3,003,868	5,692,123
負債合計	7,436,847	10,151,863
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,519	385,024
資本剰余金	531,239	543,744
利益剰余金	1,591,786	1,570,531
自己株式	△494	△558
株主資本合計	2,495,050	2,498,741
純資産合計	2,495,050	2,498,741
負債純資産合計	9,931,897	12,650,604

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
 (中間連結損益計算書)
 (中間連結会計期間)

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
売上高	3,963,054
売上原価	3,333,184
売上総利益	629,870
販売費及び一般管理費	499,182
営業利益	130,688
営業外収益	
受取利息	170
受取配当金	8
受取手数料	806
会費収入	530
その他	902
営業外収益合計	2,418
営業外費用	
支払利息	63,395
社債利息	1,150
支払手数料	52,052
その他	1,985
営業外費用合計	118,583
経常利益	14,522
税金等調整前中間純利益	14,522
法人税、住民税及び事業税	30,421
法人税等調整額	△18,579
法人税等合計	11,842
中間純利益	2,680
親会社株主に帰属する中間純利益	2,680

（中間連結包括利益計算書）
（中間連結会計期間）

（単位：千円）

	当中間連結会計期間 （自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）
中間純利益	2,680
中間包括利益	2,680
（内訳）	
親会社株主に係る中間包括利益	2,680

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	14,522
減価償却費	17,034
長期前払費用償却額	5,481
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,657
貸倒引当金の増減額(△は減少)	31
株主優待引当金の増減額(△は減少)	1,260
受取利息及び受取配当金	△179
支払利息	64,545
売上債権の増減額(△は増加)	△13,152
棚卸資産の増減額(△は増加)	△2,725,513
仕入債務の増減額(△は減少)	71,115
前渡金の増減額(△は増加)	△69,914
未払金の増減額(△は減少)	△12,836
未払消費税等の増減額(△は減少)	△32,676
未収消費税等の増減額(△は増加)	△40,653
預り金の増減額(△は減少)	△7,065
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	51,183
その他の資産の増減額(△は増加)	△4,798
その他の負債の増減額(△は減少)	85,055
小計	△2,594,900
利息及び配当金の受取額	179
利息の支払額	△60,347
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△28,366
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,683,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△30,600
定期預金の払戻による収入	1,200
有形固定資産の取得による支出	△1,528
保険積立金の積立による支出	△576
その他	4,368
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(△は減少)	△560,000
長期借入れによる収入	4,467,000
長期借入金の返済による支出	△1,269,959
社債の償還による支出	△84,000
リース債務の返済による支出	△706
自己株式の取得による支出	△63
配当金の支払額	△23,894
その他	△11,693
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,516,682
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△193,889
現金及び現金同等物の期首残高	2,972,579
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,778,690

(4) 中間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、2024年7月12日を払込期日とする譲渡制限付株式報酬としての新株式10,000株の発行により、資本金及び資本剰余金がそれぞれ12,505千円増加しております。

この結果、当中間連結会計期間末において、資本金が385,024千円、資本剰余金が543,744千円になっております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8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	中間連結 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	3,518,300	332,686	112,067	3,963,054	—	3,963,054
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,518,300	332,686	112,067	3,963,054	—	3,963,054
セグメント利益	175,877	43,691	41,524	261,093	△130,405	130,688

(注) 1. セグメント利益の調整額△130,405千円は、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、中間連結損益計算書の営業利益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

当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8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	3,490,689	—	—	3,490,689
その他	27,611	47,143	112,067	186,822
顧客との契約から生じる収益	3,518,300	47,143	112,067	3,677,512
その他の収益	—	285,542	—	285,542
外部顧客への売上高	3,518,300	332,686	112,067	3,963,054

(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。