



## 2025年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7月11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  
四半期報告書提出予定日 2024年7月12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. 2025年2月期第1四半期の連結業績（2024年3月1日～2024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	%
2025年2月期第1四半期	685	-	△196	-	△250	-	△172	-
2024年2月期第1四半期	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 包括利益 2025年2月期第1四半期 △172百万円 (-%) 2024年2月期第1四半期 -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
2025年2月期第1四半期	△144.52	-
2024年2月期第1四半期	-	-

(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月期第1四半期の数値及び対前年同四半期増減率は記載しておりません。

2. 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	%
2025年2月期第1四半期	13,464	2,298	17.1
2024年2月期	9,931	2,495	25.1

(参考) 自己資本 2025年2月期第1四半期 2,298百万円 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	-	-	-	-	-
2025年2月期（予想）	-	0.00	-	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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無  
新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(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）	2025年2月期1Q	1,197,000株	2024年2月期	1,197,000株
② 期末自己株式数	2025年2月期1Q	215株	2024年2月期	189株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2025年2月期1Q	1,196,797株	2024年2月期1Q	977,545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）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	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. 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	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
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
(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(2024年3月1日～2024年5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、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、金融緩和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、当第1四半期連結累計期間の業績として、売上高は685,591千円、営業損失は196,430千円、経常損失は250,157千円、親会社株主に帰属する四半期純損失は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。

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、前第1四半期連結累計期間との比較・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、区分マンション2件、レジデンス1棟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490,876千円、セグメント損失は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142,951千円、セグメント利益は4,621千円となりました。

#### (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1四半期連結累計期間における売上高は51,763千円、セグメント利益は15,233千円となりました。

### (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12,742,686千円となり、前連結会計年度末に比べ3,466,085千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が4,171,445千円増加したものの、現金及び預金が451,845千円、仕掛販売用不動産が380,565千円減少したことによるものであります。固定資産は721,905千円となり、前連結会計年度末に比べ66,610千円増加いたしました。これは主に、繰延税金資産が76,316千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、13,464,592千円となり、前連結会計年度末に比べ3,532,695千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4,873,688千円となり、前連結会計年度末に比べ440,710千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が391,600千円増加したことによるものであります。固定負債は6,292,817千円となり、前連結会計年度末に比べ3,288,948千円増加いたしました。これは主に、長期借入金3,281,657千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、11,166,505千円となり、前連結会計年度末に比べ3,729,658千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2,298,087千円となり、前連結会計年度末に比べ196,963千円減少いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純損失を172,963千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17.1%（前連結会計年度末は25.1%）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

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、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 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,906,537	3,454,692
売掛金	15,018	16,578
販売用不動産	4,513,677	8,685,123
仕掛販売用不動産	760,424	379,858
仕掛品	31	124
貯蔵品	2,205	2,193
その他	80,818	206,221
貸倒引当金	△2,110	△2,104
流動資産合計	9,276,601	12,742,686
固定資産		
有形固定資産		
建物	634,500	634,500
減価償却累計額	△163,766	△170,700
建物(純額)	470,734	463,800
その他	78,610	78,918
減価償却累計額	△50,966	△52,282
その他(純額)	27,644	26,636
有形固定資産合計	498,378	490,436
無形固定資産	2,321	2,079
投資その他の資産	154,595	229,389
固定資産合計	655,295	721,905
資産合計	9,931,897	13,464,592

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	14,182	41,187
短期借入金	2,875,600	3,267,200
1年内返済予定の長期借入金	959,500	1,039,004
未払法人税等	37,133	4,794
賞与引当金	21,219	42,439
株主優待引当金	9,480	—
その他	515,863	479,063
流動負債合計	4,432,978	4,873,688
固定負債		
社債	258,000	219,000
長期借入金	2,611,061	5,892,718
資産除去債務	54,350	54,487
その他	80,456	126,611
固定負債合計	3,003,868	6,292,817
負債合計	7,436,847	11,166,505
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,519	372,519
資本剰余金	531,239	531,239
利益剰余金	1,591,786	1,394,886
自己株式	△494	△558
株主資本合計	2,495,050	2,298,087
純資産合計	2,495,050	2,298,087
負債純資産合計	9,931,897	13,464,592

(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)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
売上高	685,591
売上原価	560,477
売上総利益	125,113
販売費及び一般管理費	321,543
営業損失(△)	△196,430
営業外収益	
受取利息	5
受取手数料	413
会費収入	254
その他	72
営業外収益合計	745
営業外費用	
支払利息	27,111
社債利息	546
支払手数料	25,812
その他	1,002
営業外費用合計	54,472
経常損失(△)	△250,157
税金等調整前四半期純損失(△)	△250,157
法人税、住民税及び事業税	355
法人税等調整額	△77,550
法人税等合計	△77,194
四半期純損失(△)	△172,963
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△172,963

(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)

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

## (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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

当第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。

(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。

(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、2024年6月17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	2024年7月12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2,501円
(4) 発行価額の総額	25,010,000円
(5) 資本組入額	1株につき1,250.5円
(6) 資本組入額の総額	12,505,000円
(7) 募集又は割当方法	特定譲渡制限付株式を割当てる方法
(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)3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500万円以内(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25,010,000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ふ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3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(以下「本割当株式」といいます。)について割当を受けることとなります。