

## 収益不動産のアズ企画設計 6/17 実施の個人投資家向けセミナー資料の公表と ライブ配信 URL のお知らせ

東京都を中心に、一都三県で不動産事業を行う株式会社アズ企画設計(本社：東京都千代田区)の代表取締役 松本俊人が、2023年6月17日(土)に開催される個人投資家向けセミナー「ブリッジサロン」に登壇いたします。本日、セミナー資料とライブ配信 URL をお知らせいたします。

### ■ セミナー資料について

添付の通りです。

### ■ ブリッジサロン開催概要

日時：2023年6月17日(土) 13:30～15:30 ※当社は14:45～になります

場所：KDDIホール / ライブ配信

参加費：無料

### ▼ライブ配信 URL

[https://www.bridge-salon.jp/salon\\_streaming/movie/detail\\_103\\_20230617.html](https://www.bridge-salon.jp/salon_streaming/movie/detail_103_20230617.html)



<株式会社アズ企画設計について> <https://www.azplan.co.jp>

『空室のない元気な街を創る』という企業理念のもと、主要事業である不動産販売事業で収益改善が必要な不動産を取得し、空室の再生、地域の再生、さらには事業・企業の再生へと取り組んでいます。

東京本社：東京都千代田区

代表者：松本 俊人

事業内容：不動産販売事業 / 不動産賃貸事業 / 不動産管理事業

証券コード：東京証券取引所 スタンダード市場 3490

【 本プレスリリースに関するお問い合わせ 】

株式会社アズ企画設計 広報担当 MAIL : [pressinfo@azplan.co.jp](mailto:pressinfo@azplan.co.jp)



証券コード  
3490

# 株式会社アズ企画設計



## 個人投資家向けセミナー資料

2023.6.17

# INDEX

- 1. アズ企画設計について … P03
- 2. 当社事業内容について … P11
- 3. 2023年2月期 決算概要と中期経営計画 … P17
- 4. 成長戦略と新たな取り組み・重点取組事項 … P21
- 5. 株主還元 … P33
- 6. Appendix … P36

# 1. アズ企画設計について

# 会社概要

社名	株式会社アズ企画設計
所在地	東京本社：東京都千代田区内神田2-8-4 山田ビル2・3階 ※9月移転予定(千代田区丸の内1-6-2 新丸の内センタービルディング17階) 本店：埼玉県川口市戸塚2-12-20
設立	1989年4月26日
証券コード	東証スタンダード市場 3490 (2018年3月29日上場)
従業員数	55名 (うち臨時雇用12名) 2023年2月末時点
役員	松本 俊人 小尾 誠 河合 洋将 惠 実幸 相馬 剛 鳥羽 徹三 中村 勝典 大山 亨 裕田 由貴

## 空室のない元気な街を創る

“AからZまで  
幅広いニーズに応えられる企業でありたい”

そんな松本の想いで始まった会社がアズ企画設計です。

東川口という土地から、地域密着型の不動産会社として、スタートしました。  
人をハッピーにするのが好きな松本は、地域のオーナー様から受けたお困りごとをなんでも引き受けてきて、地域密着不動産会社の土台を築きました。

営業エリアが広がった現在でも、「AからZまで幅広いニーズに応え、人をハッピーにしたい」という根底は変わりません。

「空室が多い物件＝価値の下がった物件」を蘇らせること。  
一つ一つの物件にストーリーを持たせること。  
物件に関わる人たちの人生を豊かにすること。  
それが、私たちアズ企画設計の仕事です。

# 代表者紹介



## 代表取締役 松本 俊人

東京都渋谷区生まれ

仕事のモットーは「出会いが人をつくる」

実家は渋谷区神宮前でうなぎ屋を経営。学生時代に、父親が所有する不動産の管理を手伝い、「トラブル物件」の対応に関わったことが、不動産業に興味を抱ききっかけとなる。

中央大学を卒業後は、大手外食チェーンの和食レストランにて飲食経営を学ぶ。弟が実家を継ぐこととなってからは、大学時代に学んだ会計知識を活かそうと考え、経理職の募集のあった不動産会社へ転職。

幼い頃から“人を巻き込んで楽しいことをし、周囲をハッピーにすることが得意”であったこともあり、一から自分の道を進もうと起業を決意。バブル崩壊から2年ほど経った頃で、経済は不況の真っ只中であったが、そんな街を「元気」にしたいという強い想いのもと、不動産業として「アズ企画設計」をつくり上げた。

当初は自宅を本社として売買仲介をメインに行っていたが、その後賃貸管理を視野に入れて東川口に店舗を構え、賃貸や売買のみならず、貸しコンテナ事業やビジネスホテル事業など多岐に渡る事業展開で規模を拡大させてきた。また、当時は不動産会社としては珍しかったオリジナルキャラクター「ハウスクン」をはじめいくつかのキャラクターを商標登録。地域情報誌「ハウスクン通信」を発行するなど、ユニークな経営戦略で地域密着型ビジネスを展開。

東京本社(千代田区)を中心とした不動産販売事業の急成長で、2018年3月にJASDAQに上場。現在は、東京本社・本店(東川口)で事業を展開し、「空室のない元気な街を創る」という企業理念のもと、さらなる成長を目指す。

# アズ企画設計の歴史

1989.4

東京都渋谷区にて  
会社設立

松本の妻が川口市の  
教員であったため、  
会社もこの地でスタート

1993.5

- ・アズ企画設計に社名変更
- ・不動産関連事業の開始
- ・埼玉県川口市へ移転



2018.3  
JASDAQ上場



(単位：百万円)

都心の案件が  
増加し、業容拡大

拡大に伴い、広いオフィスへ移転  
(現在の東京本社)

2016.12  
東京支社を移転

2015.3  
東京支社を開設  
(販売事業の本格開始)

新社屋完成  
(現在の埼玉本店)

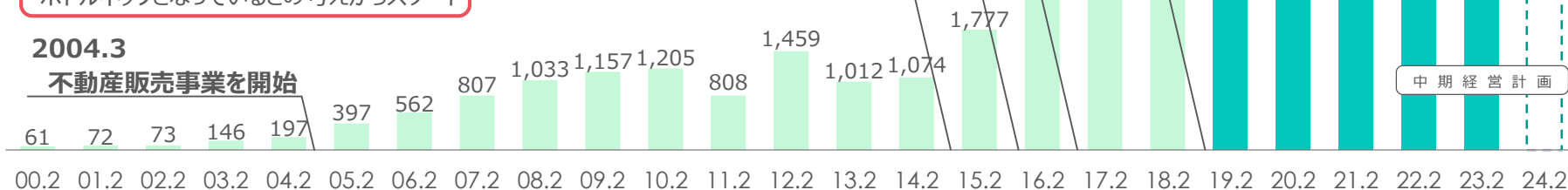
2015.1  
本店を移転



作業員向け宿泊施設の不足が復興の  
ボトルネックとなっているとの考えからスタート

2014.11  
東北復興作業員向け  
ビジネスホテル運営開始

2004.3  
不動産販売事業を開始





# 当社の特色(1)

## ハウスくん・ハウスくん通信

- 『ハウスくん』は、アズ企画設計のオリジナルキャラクター。企業理念に基づき、「皆様のお役に立ち、皆様が元気になれるように」という想いから松本が考案。  
(イラスト：いまいずみひろみ氏)
- 広報誌「ハウスくん通信」は、漫画「かいけつハウスくん」や不動産関連の記事、社員インタビュー、時には不動産以外の記事も交え、周辺地域の方だけでなく多くの方に、20年以上にわたり親しまれている。
- 23年3月よりnoteで投稿開始。



▲noteアカウント



22年11月には  
100号を発行！

負けず嫌いの頑張り屋さん。  
どんなことでも挑戦します！  
年中夢求、お客様を笑顔に  
することがモットー！



## アズサロン

- 松本の「出会いが人をつくる」というモットーが形となったイベント。不動産業界関係者(不動産業者や金融機関、土業の方)にお集まりいただき、情報交換会を開催。

(～20年2月)

毎月1回、100名以上、当社東京支社2階会議室



(20年4月～)  
毎月1回、Zoomにて  
オンライン開催

(現在) 月3回人数を分け、店舗にて開催



# 当社の特色(2)

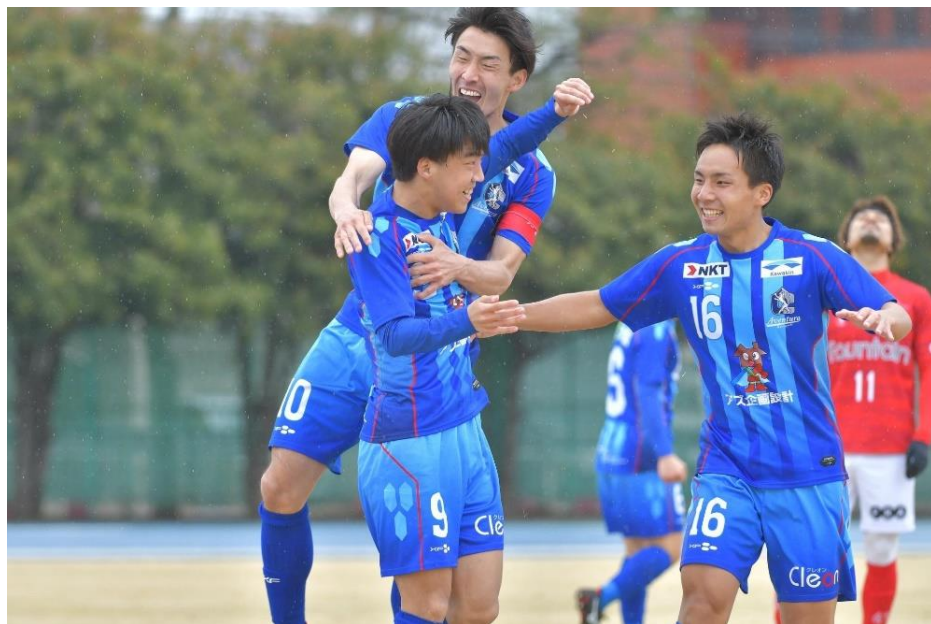
## 「アヴェントゥーラ川口」への支援

- 当社は地元サッカー団体「アヴェントゥーラ川口」のメインスポンサーです

アヴェントゥーラ川口は、『目指せ！！川口市からJリーグへ！』をスローガンに、現在関東リーグ2部に所属しているチームです

当社は、Jリーグ昇格を目指すチームのメインスポンサーとして、川口市のスポーツを通じて街の活性化を全社員でサポートしています

また、アヴェントゥーラ川口に所属する選手のうち数名は当社の社員でもあり、サッカー選手と会社員の2足のわらじで活躍しています



# サステナビリティへの取り組み

## 21年11月に公表した「サステナビリティ基本方針」に則り、持続可能な社会への貢献を目指す

取組み課題	関連するSDGs
<b>不動産事業を通じた取組み</b> 住みやすい居住空間づくり 住み続けられるまちづくり 不動産の再生活用	  
<b>社会への取組み</b> 多様性の尊重と調和 生涯学習の促進 健康と安全 地域との共生	      
<b>環境への取組み</b> 環境への負担を軽減	 
<b>事業を支えるガバナンス・コンプライアンス</b> 持続可能な成長を実現するガバナンス体制の維持・強化	 

### ▼具体的な事例(一部抜粋)

- 物件のリノベーションにより、“住み続けられる”物件づくりという点で本業の不動産事業から持続可能な社会実現へ貢献
- 不動産エージェンツ制度により、様々なバックグラウンドの人材が最大限のポテンシャルを発揮できる環境を整備
- 地元サッカー団体「アヴェントゥーラ川口」へのスポンサー支援
- 宮城県南三陸町との地域活性化に向けた連携協定
- 地域情報誌「ハウスくん通信」の発行・配布

- カーボンニュートラルを目指すべく、秩父新電力の『ちちぶRE100』を埼玉本店で導入

- コーポレートガバナンスコードへの積極対応

### 直近取組み事例

- 22.2.1 宮城県本吉郡南三陸町と地域活性化を目的とした協定の締結  
 →(23.2.17)当社が保有していたホテルを分割・移設することで宮城県南三陸高校の学生寮として再活用
- 22.2.4 「ぐんざんSDGs私募債」発行及び群馬銀行を通じて東京コミュニティー財団への寄付実施
- 23.4.13 「むさしのSDGs私募債『みらいのちから』」発行及び武蔵野銀行を通じてアヴェントゥーラ川口への寄付実施



▲当社web  
サステナビリティページ

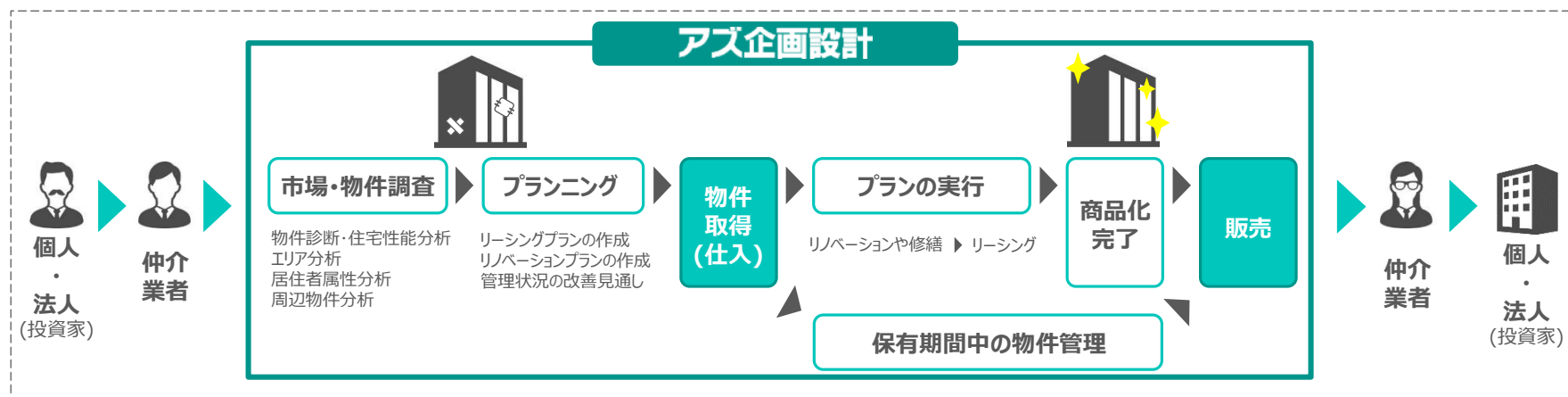
## 2. 当社事業内容について

# 事業内容(1) 不動産販売事業

**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～

- 投資用不動産を取得し、リノベーションによるバリューアップやリーシング(入居者募集)を施し、**投資家の求める資産性・利回りを実現**し、不動産投資家へ販売する。

〈販売事業のビジネスフロー〉



〈ポイント〉

エリアや価格帯を加味した資産性の目利きと、販売時に投資家がどのような目線であればその物件に投資したくなるか、ということを取得前からストーリーづくりをして取得判断している

〈営業戦略〉

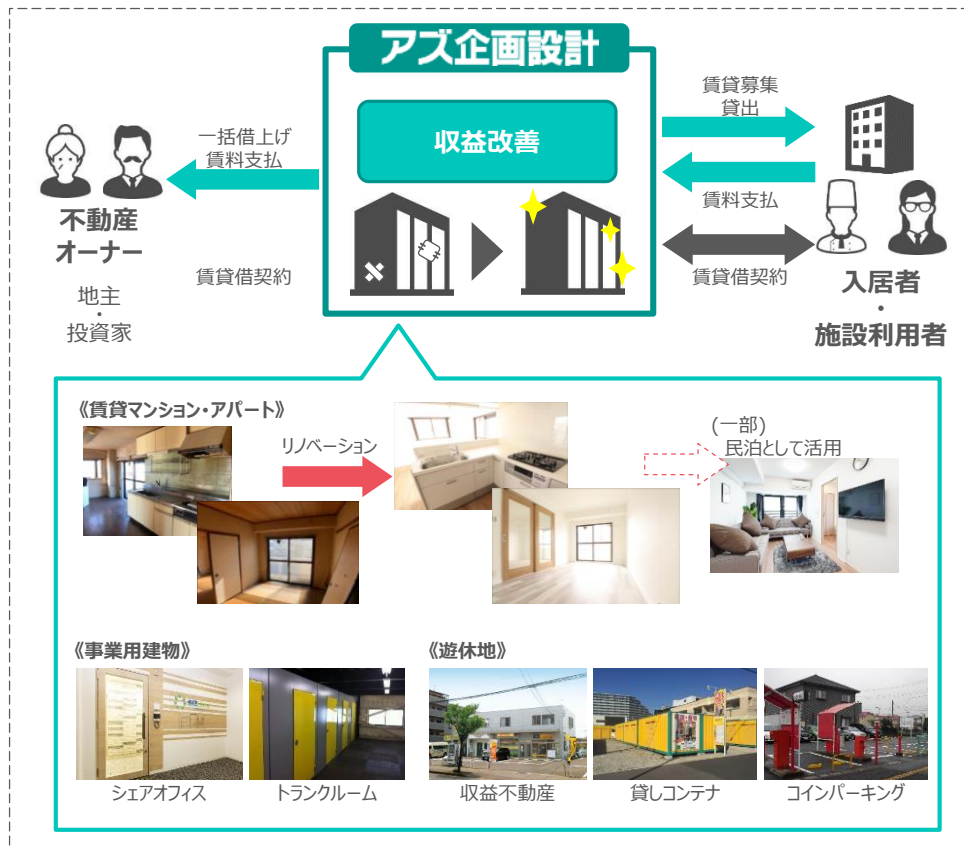
- ① 価格帯の向上
- ② 商品種別の多様化

# 事業内容(2) 不動産賃貸事業

## 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～

- リニューアルにより収益改善が見込める不動産をオーナーから借り受け、賃貸事業(サブリース)を行う。
- 不動産販売事業で取得した不動産を保有している間の管理をし、賃料収入も得ている。

### 〈賃貸事業のビジネスフロー〉



### 〈ポイント〉

- ・オーナーにとっては、当社が一括借上げすることで賃料収入が安定する
- ・当社としては「収益改善」により賃料収入UPや稼働率UPによる収入増が見込める
- ・また、良質な不動産を増やすことで地域社会への貢献を図ることができる

# 事業内容(3) 不動産管理事業

## 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～

- 不動産オーナーに対して、建物管理や入居者管理、賃貸借契約の管理、賃貸仲介などのサービスを提供している。
- また、建物管理の一環として、原状回復工事やリフォーム工事等のサービス、その他24時間緊急サービスや賃貸用不動産向け火災保険などの付帯サービスも提供している。
- 不動産販売事業における投資用不動産の購入者の意向に応じて、当社で管理サービスを提供することも多い(管理受託戸数の獲得にも貢献)。

### 〈管理事業の提供サービス〉

#### ハード面の管理

- ・修繕、原状回復工事
- ・美観維持、清掃管理
- ・法定点検
- ・設備保守
- ・修理計画 提案・実施

#### ソフト面の管理

- ・賃料回収
- ・入居者募集業務
- ・解約業務、更新業務
- ・契約業務、付帯商品販売
- ・滞納督促、クレーム対応

#### 〈ポイント〉

- ・入居者には「快適な暮らし」を提供する
- ・オーナーには不動産賃貸経営の「安心経営」を提供する



#### 〈営業戦略〉

管理受託戸数の獲得(増加)による  
収益の確保

# 当社の強みについて

## 当社の強みはリーシングを中心としたバリューアップと回転の早さ

### ①リーシングを中心としたバリューアップ

賃貸・管理からスタートした会社の強みを活かし、収益不動産を取得後直ちにリノベーションなどを行うことで賃貸収入の引き上げを図り、リーシングにより満室稼働にすることでバリューアップを実現する。

### ②収益不動産の回転の早さ

収益不動産の平均保有期間は右表の通りで、概ね半年で取得から販売まで完結。社内連携の早さやリーシングの早さが起因している。回転が早いことでリスクが少なく、金融機関の借入の面で有利。また、万が一の急激な金融情勢の悪化にも影響を最小限に抑えることができるため、当社にとってもメリットがある。

	21.2期	22.2期	23.2期	3期平均
平均保有日数	192日	160日	148日	164日
販売件数	16件	17件	24件	19件

#### ■事例1(千代田区神田岩本町)

14フロアすべてが空室の新築オフィスビルを取得。

コロナ禍、かつ事業用にも関わらず、約3ヶ月程のリーシングで満室稼働に。



画像はイメージです

コロナ禍(20年6月)での  
リーシング期間  
約 **3** ヶ月

#### ■事例2(世田谷区深沢)

12室すべてが空室の物件を取得後、全室リノベーション工事を実施。賃貸募集から約1.5ヶ月程で12室すべての入居者が決まり、満室稼働に。なお、月額の賃貸収入は工事前の1.67倍と、大幅なバリューアップとなった。



▲居室のリノベーション事例

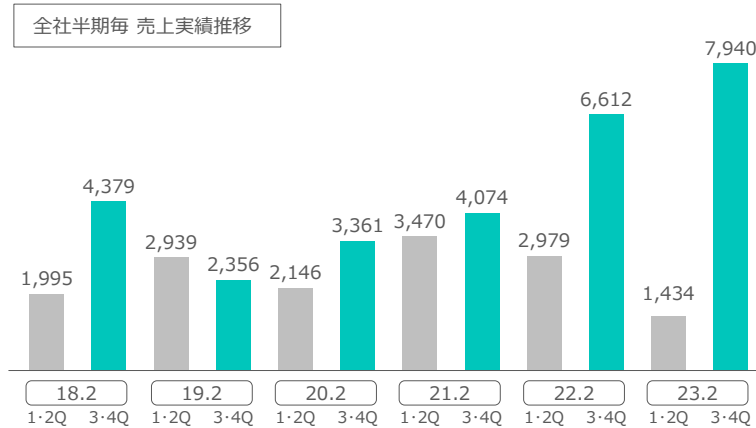
リーシング期間  
約 **1.5** ヶ月  
賃料収入  
**1.67**倍



# 当社の課題について

## 下期偏重の売上と、租税公課による期中の販管費増が課題

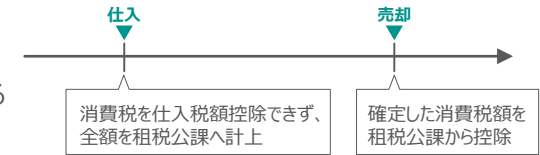
### (1) 下期偏重の売上



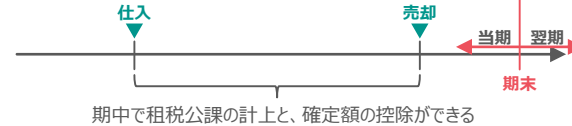
売上のほとんどを占める不動産販売事業では上半期に仕入れを行い、下半期に販売をする営業スタイルであるため、**全社の売上実績も下期偏重の傾向が強い**

### (2) 租税公課による影響

居住用賃貸建物の販売では、売却時に消費税の税額控除ができる(仕入期含め3期以内)



#### ① 期中での売却の場合



《当社P/L上の影響》  
期中の在庫が増えると租税公課負担が「一時的に」大きくなるが、  
増えた租税公課は**期末には解消される**

#### ② 期を跨いだ売却の場合



《当社P/L上の影響》  
期を跨いだ売却になる場合、当期末の租税公課負担が増加するが、  
来期の租税公課には**マイナス計上される**

## ■ 改善に向けた方向性

### 期末に翌期の在庫を確保することで、業績の平準化を図る

- ・ 翌期1Qから売上計上できる販売用不動産在庫を確保することで、上半期と下半期の売上実績を平準化
- ・ 毎期末に一定以上の居住用不動産の在庫を保有する場合、控除されない税額が租税公課として残るが、翌期中の売却によるマイナス計上と相殺できるため、租税公課の平準化も見込める

### 3. 2023年2月期 決算概要と中期経営計画

# 2023年2月期 決算概要（1）

期初計画※1に対して、売上高は△12.6%、営業利益+5.5%、  
経常利益+2.9%、当期純利益+109.1%の上振れで着地

- 売上高は計画を下回ったものの、営業利益以下の利益は計画を上回る結果となった
- 売上総利益率が大幅に向上しており、11.6%→14.3%となり、特に賃貸事業では売上総利益率が△4.1%→25.6%と、大幅に改善した  
収益不動産賃収の増収や東北ホテルのコスト削減、民泊の回復などの要因が貢献している

(単位：百万円)	21.2実績	22.2実績	23.2実績	(前期比)	23.2期初計画※1	(達成率)
売上高	7,544	9,592	9,374	(△2.3%)	10,728	(87.4%)
営業利益	43	359	495	(+37.8%)	469	(105.5%)
経常利益	1	303	349	(+14.9%)	339	(102.9%)
当期純利益 又は当期純損失(△)	10	△526	493	—	236	(209.1%)
EBITDA (※2)	166	486	588	(+20.9%)	—	—

※1 22.7.13「業績予想の修正に関するお知らせ」で公表した通期業績予想の数値  
(23.2.27「2023年2月期通期業績予想の修正、特別利益及び繰延税金資産の計上見込みに関するお知らせ」を公表し修正している)

※2 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 2023年2月期 決算概要（2）

## 全社EBITDAを伸ばすことができおり、前述のとおり賃貸事業が貢献した

- 販売事業は、在庫を持ち越したため、一時的な租税公課負担が増加（※1）し、**減収減益**

※1 居住用賃貸建物の取得時は、消費税が仕入税額控除の対象外となり、売却時に控除可能となるため23.2期に一時的に租税公課が計上されている（**詳細はP16**）

- 賃貸事業は、収益不動産賃収の増加と東北ホテルのコスト削減、民泊の回復で、**増収増益**

- 管理事業は、管理受託戸数の増加に伴い管理手数料が増え、**増収増益**

(単位：百万円)	21.2 実績	22.2 実績	23.2 実績	(前期比)
売上高	7,544	9,592	<b>9,374</b>	(△2.3%)
①不動産販売事業	6,809	8,924	<b>8,620</b>	(△3.4%)
②不動産賃貸事業	575	474	<b>537</b>	(+13.4%)
③不動産管理事業	159	194	<b>216</b>	(+11.6%)
EBITDA(※2)	166	486	<b>588</b>	(+20.9%)
①不動産販売事業	—	647	<b>592</b>	(△8.5%)
②不動産賃貸事業	—	5	<b>132</b>	—
③不動産管理事業	—	42	<b>61</b>	(+44.4%)

※2 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 中期経営計画(2022年2月期～2024年2月期)

24.2期は中期経営計画(22.2期～24.2期)の最終年にあたり、  
この中期経営計画では、売上高は毎年約10億円、当期純利益は毎年約1億円の  
成長を見込んでいる

- 22.2期は当期純利益こそ減損により届かなかったものの、売上高・営業利益・経常利益は会社計画から上振れ
- 23.2期は利益率向上に伴い、売上高は未達だが、営業利益・経常利益・当期純利益は会社計画から上振れ
- 基本的には主力の販売事業の拡充と新たな取組みの拡大による成長を見込む  
また、管理受託の獲得を引き続き進め、周辺業務の売上・利益を確保することで、管理事業のストック収入も拡充させている(規模の関係上、相対的に利益貢献は少ない)

(単位：百万円)	22.2 期初計画※1	22.2 実績	23.2 期初計画※2	23.2 実績 (達成率)	24.2 計画
売上高	9,491	9,592	10,728	<b>9,374</b> (87.4%)	<b>11,892</b>
営業利益	231	359	469	<b>495</b> (105.5%)	<b>648</b>
経常利益	162	303	339	<b>349</b> (102.9%)	<b>503</b>
当期純利益 又は当期純損失(△)	112	△526	236	<b>493</b> (209.1%)	<b>666</b>

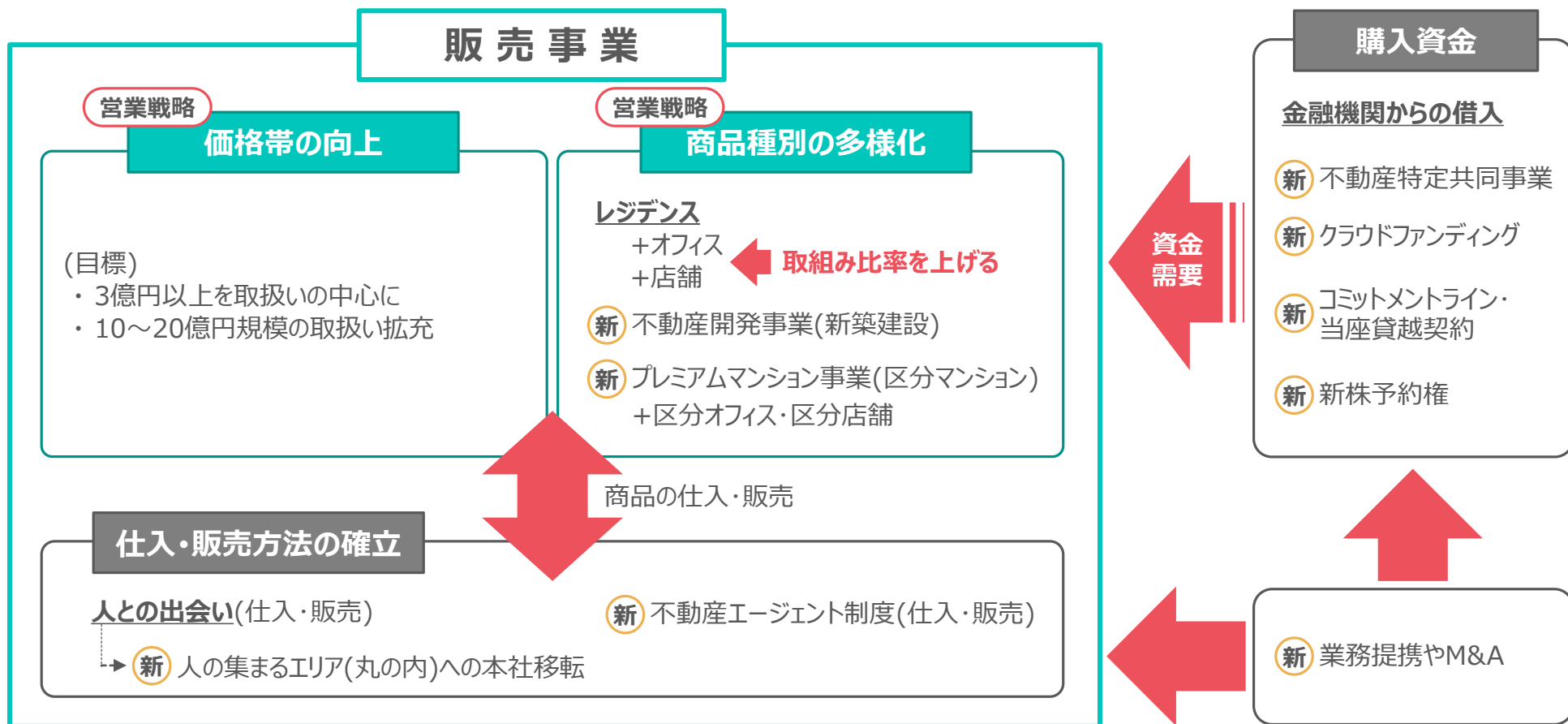
※1 21.4.13「2021年2月期 決算短信[日本基準](非連結)」で公表した通期業績予想の数値  
(22.4.8「特別損失(減損損失)の計上及び通期業績予想の修正に関するお知らせ」を公表し修正している)

※2 22.7.13「業績予想の修正に関するお知らせ」で公表した通期業績予想の数値  
(23.2.27「2023年2月期通期業績予想の修正、特別利益及び繰延税金資産の計上見込みに関するお知らせ」を公表し修正している)

## 4. 成長戦略と新たな取り組み・重点取組事項

# 中期経営計画達成に向けた成長戦略

中期経営計画達成に向けた成長戦略(営業戦略と新たな取組み)の概要は下記のとおりで、主要事業である販売事業に関連した部分のみ記載  
その他の分野での取組みについては取組内容のみを後述



《表示ルール》

新 … 新たな取組み

太字・下線 … 従前からの重点施策

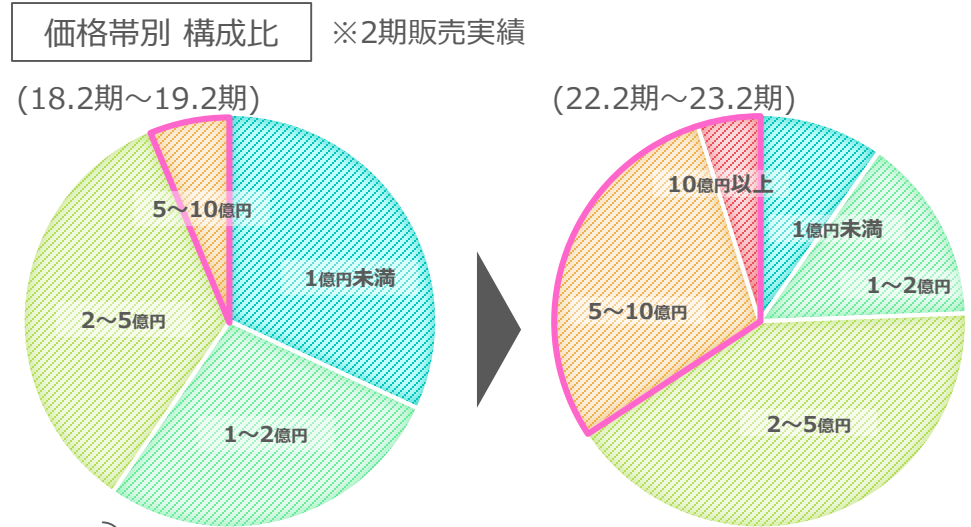
# 成長戦略 – 営業戦略① 価格帯の向上

## 営業戦略として、①価格帯の向上と、②商品種別の多様化に取り組んでいる

### ①価格帯の向上

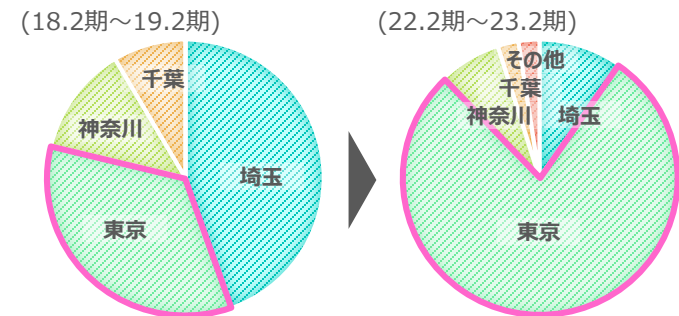
- 融資の付やすい属性の投資家(富裕層・事業会社など)への販売を目指すため、取扱いの中心を3億円以上のレジデンスにすると同時に、**10～20億円規模の収益不動産**(オフィスビルや店舗ビル)の取扱いも拡充している
- 22.2～23.2期で販売した収益不動産は、**5億円以上のものが4割程度に増加**しており、10億円以上の収益不動産の販売も増加している

但し、商品種類を増やすこと、販売時期の偏りを避けることを目的として、従来取扱ってきた価格帯が小さく回転の早い収益不動産も引き続き取扱いを進める  
 → 区分マンションや区分オフィス・店舗の取扱いも並行して進めている



### (補足) 事業エリアの推移について

- 価格帯を向上させるうえで、事業エリアの中心が東京都心部に推移している
- 埼玉、神奈川、千葉については特定のエリアを中心に取組んでおり、従前のような郊外の収益不動産の取扱いは減少している
- 安定的な取引を行うために、東京都心部、特に都心5区の取組みを増やす





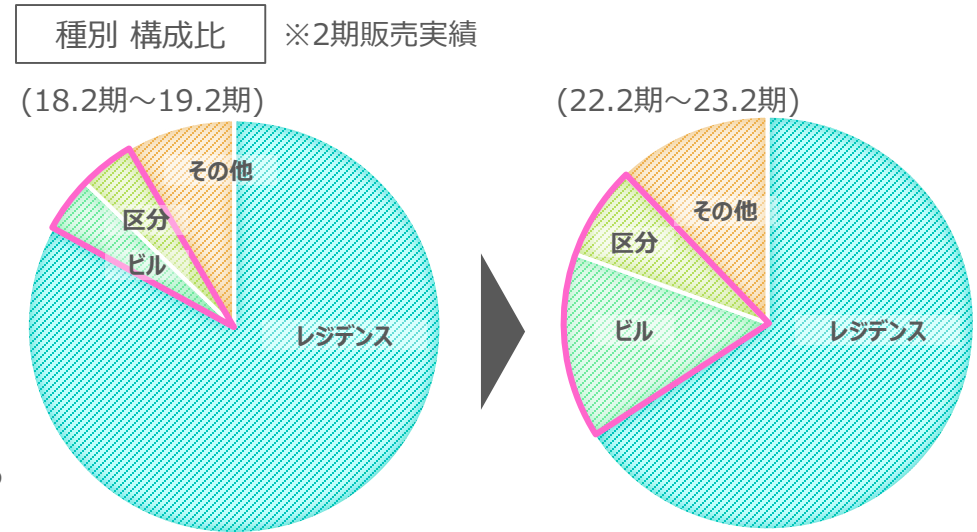
# 成長戦略 – 営業戦略② 商品種別の多様化

営業戦略として、①価格帯の向上と、②商品種別の多様化に取り組んでいる

## ②商品種別の多様化

- 投資家からの様々なニーズへ応えるため、取扱うアセットタイプを増やしている
- 22.2期～23.2期で販売した収益不動産は、従来通りレジデンスが多いものの、ビルや区分の割合も増加している
- 新たな取組みの多くは取扱商品の多様化に資するもので、特に、「不動産開発事業」は居住用・事業用問わず**1棟新築不動産**という商品の増加※に、「プレミアムマンション事業」は**区分かつ居住用**という商品の増加にそれぞれ資するため、当社の重点取組分野への取組みとして**成長の柱**と位置付けている

※従前の取組みでも建設中や竣工直後の新築不動産の取得・販売は実施



	1 棟 (中古・新築)		区 分		戸 建	
	現状	取組み詳細	現状	取組み詳細	現状	取組み詳細
居住用	◎ (過半数)	◎ 不動産開発事業(新築建設) 一部店舗付レジデンスを含む	○	◎ 不動産開発事業(新築建設) プレミアムマンション事業(区分マンション) 賃貸中区分マンションの取扱い検討	△	一部取組みあり ※積極的に取組むことは無い
事業用 (オフィス・店舗)	○	◎ 不動産開発事業(新築建設) 事務所(オフィス)ビルや店舗ビルの収益不動産	△	◎ 不動産開発事業(新築建設) 区分オフィスや区分店舗への取組みも増やしたい	△	

重点的に取組み  
○ → ◎ にする

《表示ルール》 ◎ … 取組み多数 ○ … 取組み中 △ … 一部取組みあり (新) … 新たな取組み

# 成長戦略 – 新たな取組み① 不動産開発事業

## 商品構成充実のため、**不動産開発事業**に取組み中

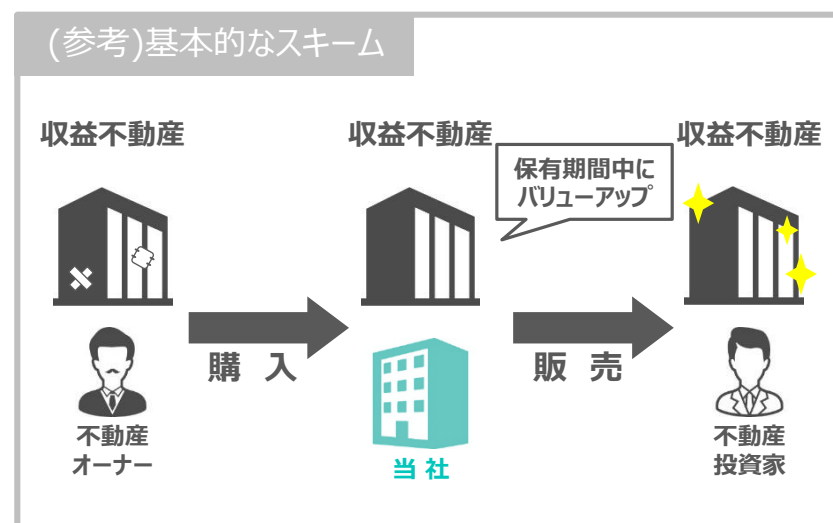
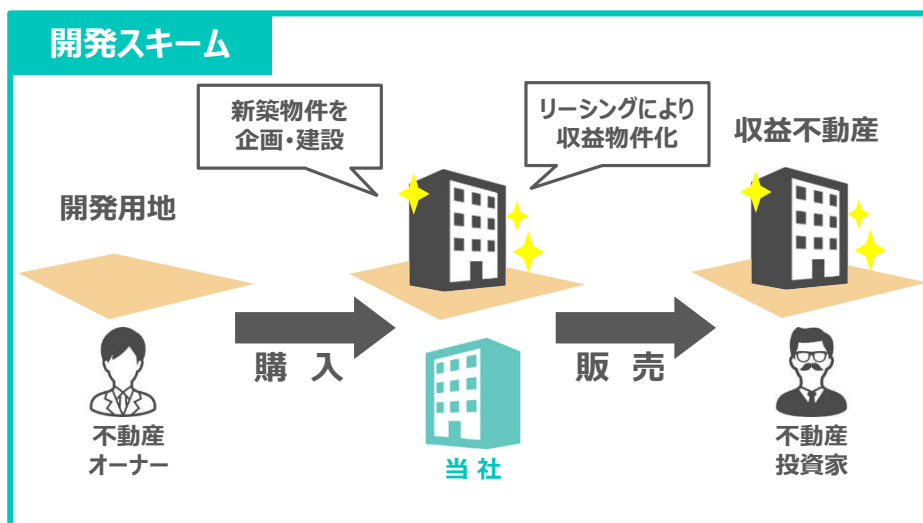
- 建設する建物の企画から当社で行う新しいスキーム(下図左)

（これまでの、新築・中古問わず収益不動産を購入し、リーシング(賃貸募集)やリノベーションなどによるバリューアップを施し商品化して、販売するスキーム(下図右)

- ある程度時間を要するスキームであるものの、一方で将来の在庫を用意できるため、**翌期以降の販売事業の売上の一部に目途が立つメリット**がある

- 現在は、「世田谷区用賀プロジェクト」、「板橋区大和町プロジェクト」、「台東区東上野プロジェクト」の合計3案件が進行中であり、一部案件は24.2期後半に販売見込み

	プロジェクト	期間
1	世田谷区用賀PJ	21.10～
2	板橋区大和町PJ	22. 5～
3	台東区東上野PJ	22.11～



# 成長戦略 – 新たな取組み② プレミアムマンション事業

## 商品構成充実のため、**プレミアムマンション販売事業**に取組み中

- 需要が高い都心の高級感あるマンションの1区画を取得、バリューアップ後に販売するスキーム  
〔 当社がこれまで培ってきた強みを活かせる事業と想定して着手  
・リーシングの技術やリノベーションの企画力などのバリューアップ面での強み  
・これらを短期間で実行できるスピード面での強み 〕
- これまでは1棟の収益不動産を取得し、バリューアップ後に販売していた一方で、この事業ではマンションの1室をバリューアップし販売する点で、これまでとは異なるビジネスモデルとなる
- 21年12月に取得した「新宿区二十騎町」、22年5月に取得した「豊島区駒込」ともに販売が完了している
- 上記2件の実績をもとに、高い精度で案件の取得をできるよう検討を進めており、24.2期では複数件の取得をする見込み

### ■ 区分マンション以外の取組み

- 区分マンション、1棟オフィスビル・店舗ビルなどの経験を横展開し、区分オフィスや区分店舗などの取組みも進めている

### ■ 区分マンションにおける取組み検討

- 賃貸中区分マンションの取扱いについて検討

〔 空室物件を購入し、保有期間中にバリューアップし販売するスキームだと、管理費や修繕積立金などのコスト増加し利益を圧迫するため、在庫リスクが抑えられる賃貸中物件を保有し、賃貸人が抜けた段階でバリューアップを行う事業を研究・検討 〕

	所在地	状況
1	新宿区二十騎町	販売済み
2	豊島区駒込	販売済み



# 成長戦略 – 新たな取組み③ 不動産特定共同事業(不特法)

## 不特法に基づく匿名組合を組成し、第1号案件が運用・償還が完了

- グローベルス社がサービス展開している「大家どっとこむ」と協業という形で、22.10.3～10.6投資家の募集を開始

→ 募集2,000万円に対し、  
7,781万円(達成率:389%)の応募

- 現在は当社で第1号案件の運用を完了させ、4月末に償還を実施

- 次の案件としては、より規模の大きな募集を検討

- 現状は、資金調達手段の1つとしての取組みとなっている



### 〈ポイント〉

- ・ 投資家の募集を「大家どっとこむ」上で実施
- ・ 当社保有の優良物件が対象不動産

### 〈不動産小口化商品のメリット〉

(投資家)

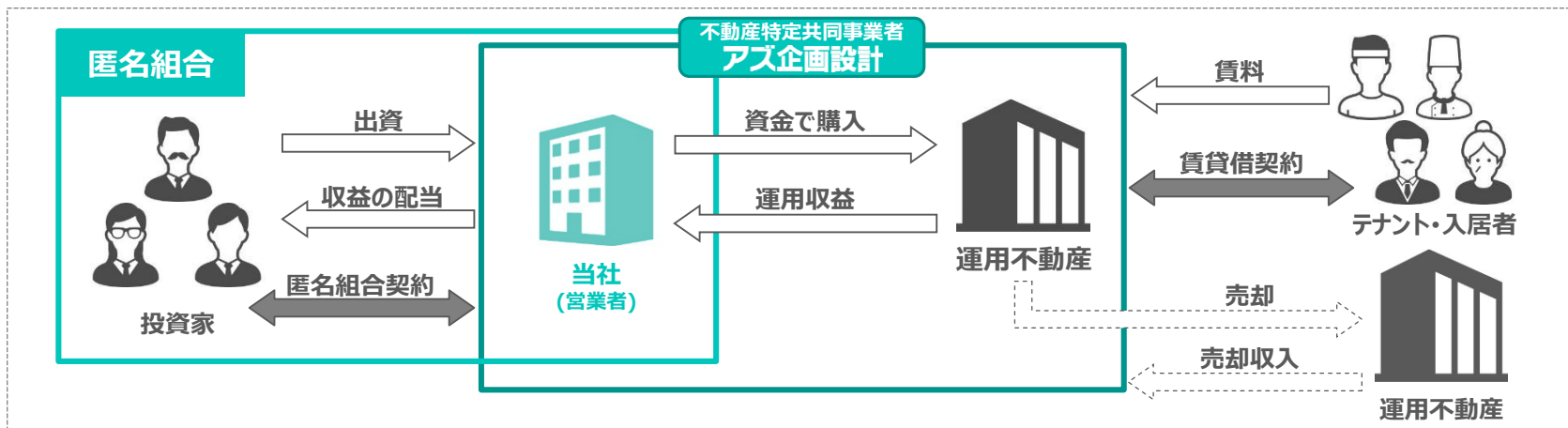
- ・ 優良物件への投資が可能
- ・ 少額から出資が可能
- ・ オンラインで申込～契約が可能※

(当社)

- ・ 一般投資家との関係創出
- ・ 資金調達方法の多様化

※本件の場合であり、一般的には対面契約が必要な商品もあります

(参考) 不動産の小口化イメージ



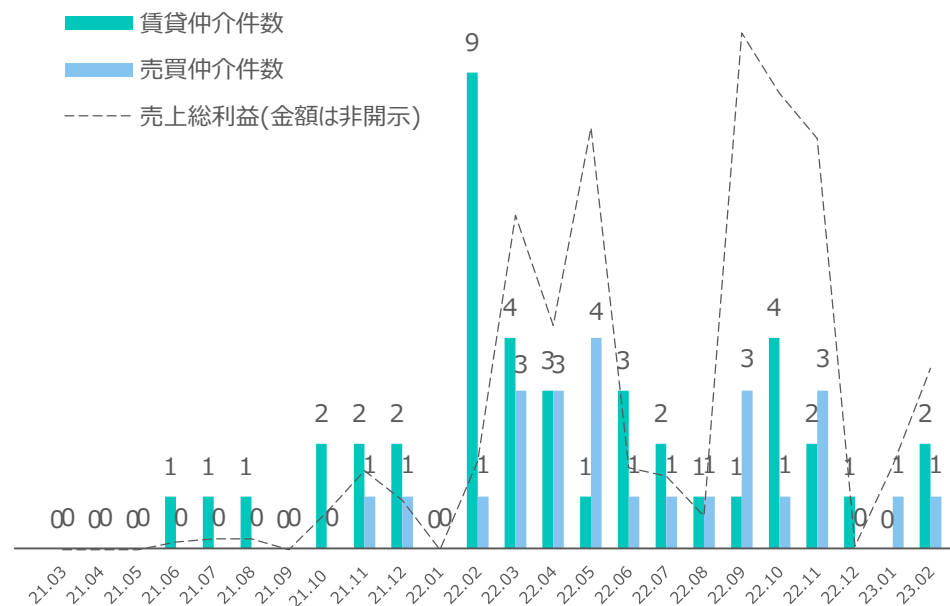
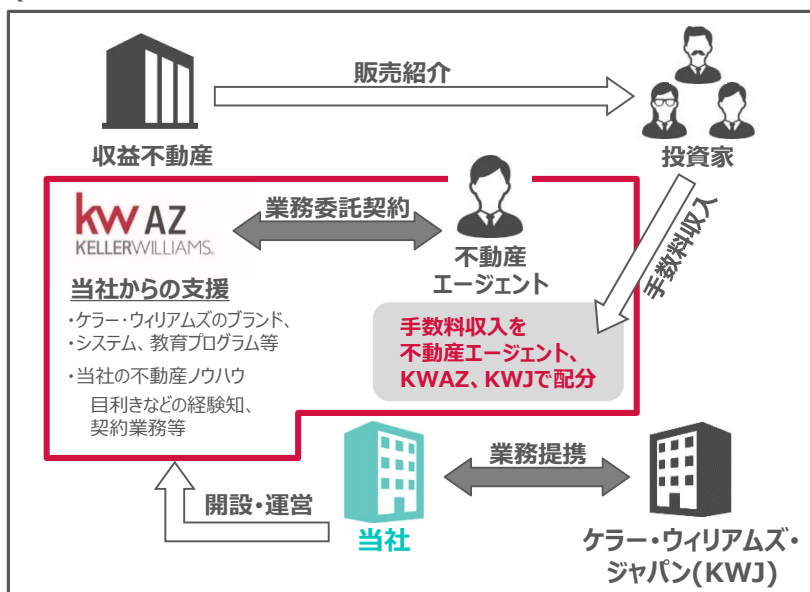
# 成長戦略 – 新たな取組み④ 不動産エージェント制度

## 20年9月より取組んできた**不動産エージェント**※制度 (KWAZ/ケラー・ウィリアムズ・アズ)も徐々に取引件数が増加してきている

※ 当社と業務委託契約を締結したフリーランスの営業職

- 不動産以外の業界出身の方も募集することで、当社では従来持ちえなかった情報ルートで新たにビジネスを創出
- KWAZ開設後、エージェント募集を実施し、公表から9ヶ月程で案件が成約している
- 今後は当社の収益不動産の取得・販売の仲介等も進める

(参考) ビジネスモデルイメージ ※売買仲介の場合



# 成長戦略 – 新たな取組み⑤ 資金調達手段の検討

資金需要が旺盛な不動産販売事業を主要な事業とする中で、

- ・ **新たな資金調達的手段** : **クラウドファンディング**
  - ・ **機動的かつ安定的な資金調達手段** : **コミットメントライン・当座貸越契約**
- をそれぞれ企画・実行

## ■クラウドファンディング

- ・ 資金調達を進めるとともにPRの一環として、一般の方に広く当社を認知していただくよう取組んでいく

プラットフォーム	回数	運営会社	時期	備考
Funvest	5回	Fintertech(株)	22年1月～	国内企業 第1号案件として開始
Bankers	2回	(株)バンカーズ	22年6月～	上場企業 初めての取組みとして開始

※クラウドファンディングプラットフォーム運営会社が投資家を募集し、当社はその運営会社から貸付けを受ける形で調達するという点で、不特法による資金調達(P27)とは異なる

## ■コミットメントライン・当座貸越契約

- ・ 21年12月、千葉銀行との間でコミットメントライン契約を締結
- ・ 23年3月、武蔵野銀行との間で当座貸越契約を締結
- ・ 別の金融機関ともコミットメントライン契約・当座貸越契約のような、機動的かつ安定的な資金調達を行うべく取組みを進める

# 成長戦略 – 新たな取組み⑥ IT投資

不動産賃貸・管理事業では、オーナーや入居者・使用者の利便性向上の観点から、**オンラインに移行するニーズが高く、当社側も業務における作業量の削減が見込めるため、積極導入を進めている**

- 22年5月からは、賃貸借契約をオンラインで可能とする法整備も行われ、業界としても強い潮流
- 当社側は、作業量削減により人員配置の効率化や、営業活動増加による管理受託戸数の増加などが見込める
- 引き続き、業務効率の向上、ユーザー満足度の向上を目指してIT投資を進める

時期	導入システム	概要	効果
21年3月		管理システムを自社開発→パッケージソフトへ入替え	会計ソフト等との連携が可能となり、清算等の管理業務の効率がUP
21年12月		駐車場関連業務をオンライン化 (申込～契約～更新)	オンラインで完結するため、利用者の利便性が向上し、さらに当該業務に関わる電話が無くなり当社側の業務効率もUP
22年2月	 ※ITANDI BB+シリーズの一部を選択して導入	居住・事業用管理物件を対象に、内見予約、入居申し込み、物件確認などの賃貸募集業務をオンライン化	上記同様、全てではないものの、電話でのやりとりが減少し、業務効率がUP
23年2月		新規契約および更新時の契約書類の締結をオンライン化	来店や郵送の手間を省くことができ、利用者の利便性向上と、管理業務の効率がUP

# その他の取組み① 新株予約権の発行

23年3月8日公表の通り、**新株予約権を発行し、資本の増強を進めている**  
但し、行使価額を固定することで当社が目標とする株価に達するまでは行使されない  
**目標設定型のスキーム**を利用し、株式価値の希薄化に配慮

## 《目的》

- ・十分な資金の確保により、新しい取組み(開発事業・プレミアムマンション事業)とM&Aや戦略的提携を推進し、業績向上及び株価の向上
- ・本ファイナンスによる流動性の向上

※詳細は23.3.8付け公表資料をご確認ください [\(リンク\)](#)

上場維持基準「流通株式時価総額10億円以上」の達成を目指す

## 《概要》

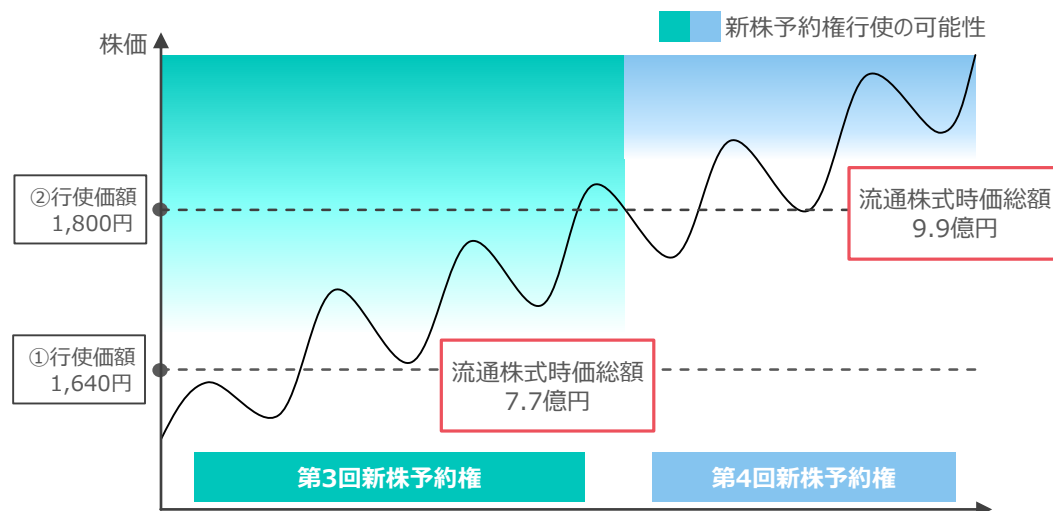
それぞれ、発行日時点株価と同等、発行日時点株価よりも高い水準で行使価額を設定

## 《行使イメージ》

当社株価が①1,640円、②1,800円を上回った場合に各新株予約権が行使され、資金調達が実現

	第3回新株予約権	第4回新株予約権
調達金額	約2.6億円	約1.4億円
行使価額	1,640円	1,800円
株式数	157,500株	77,500株
行使期間	23年3月27日～26年3月27日	

第3回新株予約権については、23.5.31時点で46,500株(29.52%)の行使が完了



※株価推移のグラフはイメージであり、当社株価が上記の通りに推移することを約束するものではありません  
※流通株式時価総額は各新株予約権が全て行使されたと仮定した場合の数値です



# その他の取組み② IR/PRの拡充

適切な情報を、タイムリーかつ積極的に公表することが企業価値の向上に資すると考えており、株主・投資家の皆様に当社の事をより深くご理解いただけるようIRを強化

<b>開示の改善</b>	<p><b>発信量の増加(量)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・21.2期：年間43件 → 22.2期：76件 23.2期：83件</li></ul> <p><b>内容の拡充(質)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・適時開示に補足資料を添付するなど、訴求内容を大幅に拡充</li><li>・決算補足説明資料でAppendixを大幅に拡充</li></ul> <p>当社の事業に対する 解像度を上げていただくための活動</p>
<b>発信ツールの拡充</b>	<p><b>発信チャネルの拡充</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・決算説明会の書き起こし(ログミーファイナンス)</li><li>・開示情報のメール配信サービス導入</li><li>・SNSの活用(twitter、note)</li></ul> <p>当社のことをより多くの投資家の方に 知っていただくための活動</p>
<b>その他</b>	<p><b>個人投資家向け発信機会の増加</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・決算説明会(中間、期末)の個人投資家への開放</li><li>・個人投資家向け説明会の実施 ※23.6.17(土)(本日)登壇、23.8.19(土)登壇予定</li></ul> <p><b>外部レポート</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・インベストメントブリッジ社がアナリストレポートを公開</li></ul>

IRについては引き続き積極的な取組みを進めていきますが、手法等についてご意見等ありましたら、ご指摘・アドバイス等いただくと幸いです

## 5. 株主還元

# 配当政策

## より多くの投資家の方に当社への投資魅力を訴求することを目的に、 配当について、より機動的に検討する

【従来】自己資本比率30%以上で配当検討



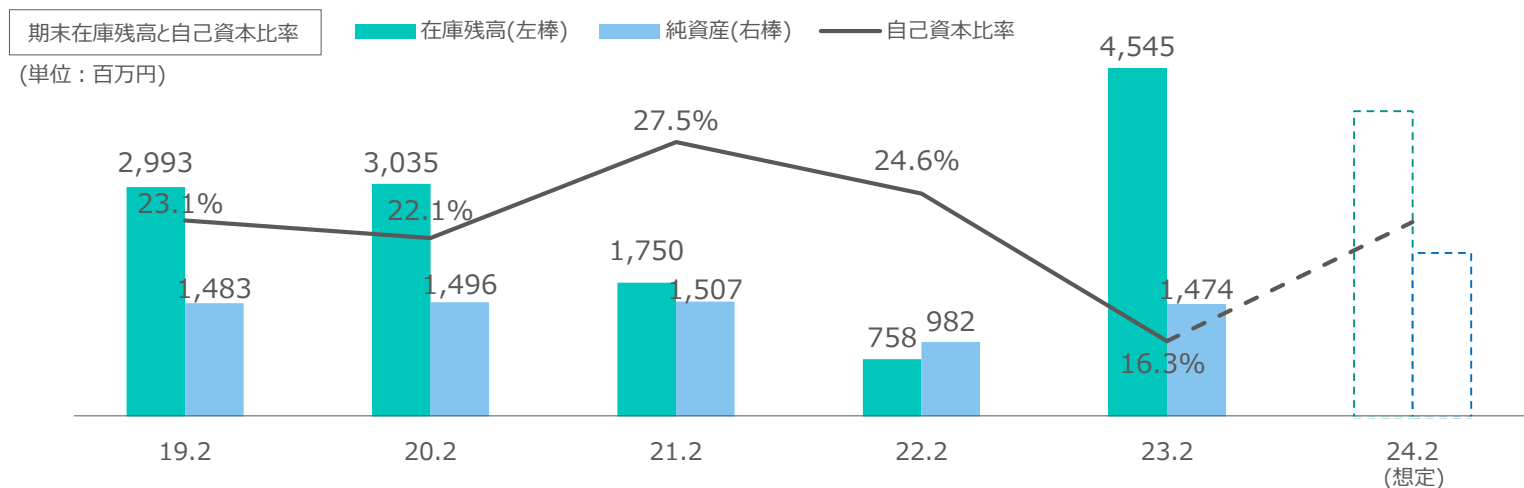
方針を変更し、業績に基づき、配当をより機動的に検討する

〈背景〉

業績の平準化を図るためにも販売事業において**期末に在庫を確保する**と、借入金が多くなり、自己資本比率が低下する(従来は期末在庫が少なく、自己資本比率が高かった※下グラフ参照)。

**業績の安定化・発展を目指す上で**、翌期の在庫確保は必須事項であるため優先させる必要があり、自己資本が潤沢になるまでは一時的に期末の**自己資本比率が低下する**と考えられる。一方で、この施策を進めれば、**業績は安定的に伸ばせると想定される**。

配当を含む株主還元が重要な経営課題であるという認識のもと、上場から5年が経過していることなども鑑み、配当を本格的に検討するステージであるという認識から今回の判断となった。



# 株主優待

より多くの投資家の方に当社への投資魅力を訴求することを目的に、  
23.2期より、**株主優待制度の内容を変更**

## ① 商品の変更



QUOカードの贈呈

## ② 回数の変更



## ③ ポイント付与→贈呈額面の変更

保有株式数	付与ポイント	
	初年度	2年目以降※
100～199株	2,000ポイント	2,200ポイント
200～299株	3,000ポイント	3,300ポイント
300～499株	5,000ポイント	5,500ポイント
500～699株	10,000ポイント	11,000ポイント
700～799株	12,000ポイント	13,200ポイント
800～999株	15,000ポイント	16,500ポイント
1,000株以上	20,000ポイント	22,000ポイント

※2年以上保有(2月末日現在の株主名簿に同一株主番号で連続2回以上記載されること)



保有株数	額面	
	中間(8月末)	期末(2月末)
100株以上	3,000円	3,000円
	〔 年合計 6,000円 〕	

### 《参考》

23.2.28時点の当社株価：1,646円

(変更前)想定優待利回り：約1.22%

(変更後)想定優待利回り：約3.65%(通期)

※それぞれ100株保有のときの試算になります

## 6. Appendix

# 2023年2月期 決算概要（1）

期初計画※1に対して、売上高は△12.6%、営業利益+5.5%、  
経常利益+2.9%、当期純利益+109.1%の上振れで着地

- 売上高は計画を下回ったものの、営業利益以下の利益は計画を上回る結果となった
- 売上総利益率が大幅に向上しており、11.6%→14.3%となり、特に賃貸事業では売上総利益率が△4.1%→25.6%と、大幅に改善した  
収益不動産賃収の増収や東北ホテルのコスト削減、民泊の回復などの要因が貢献している

(単位：百万円)	21.2実績	22.2実績	23.2実績	(前期比)	23.2期初計画※1	(達成率)
売上高	7,544	9,592	9,374	(△2.3%)	10,728	(87.4%)
営業利益	43	359	495	(+37.8%)	469	(105.5%)
経常利益	1	303	349	(+14.9%)	339	(102.9%)
当期純利益 又は当期純損失(△)	10	△526	493	—	236	(209.1%)
EBITDA (※2)	166	486	588	(+20.9%)	—	—

※1 22.7.13「業績予想の修正に関するお知らせ」で公表した通期業績予想の数値  
(23.2.27「2023年2月期通期業績予想の修正、特別利益及び繰延税金資産の計上見込みに関するお知らせ」を公表し修正している)

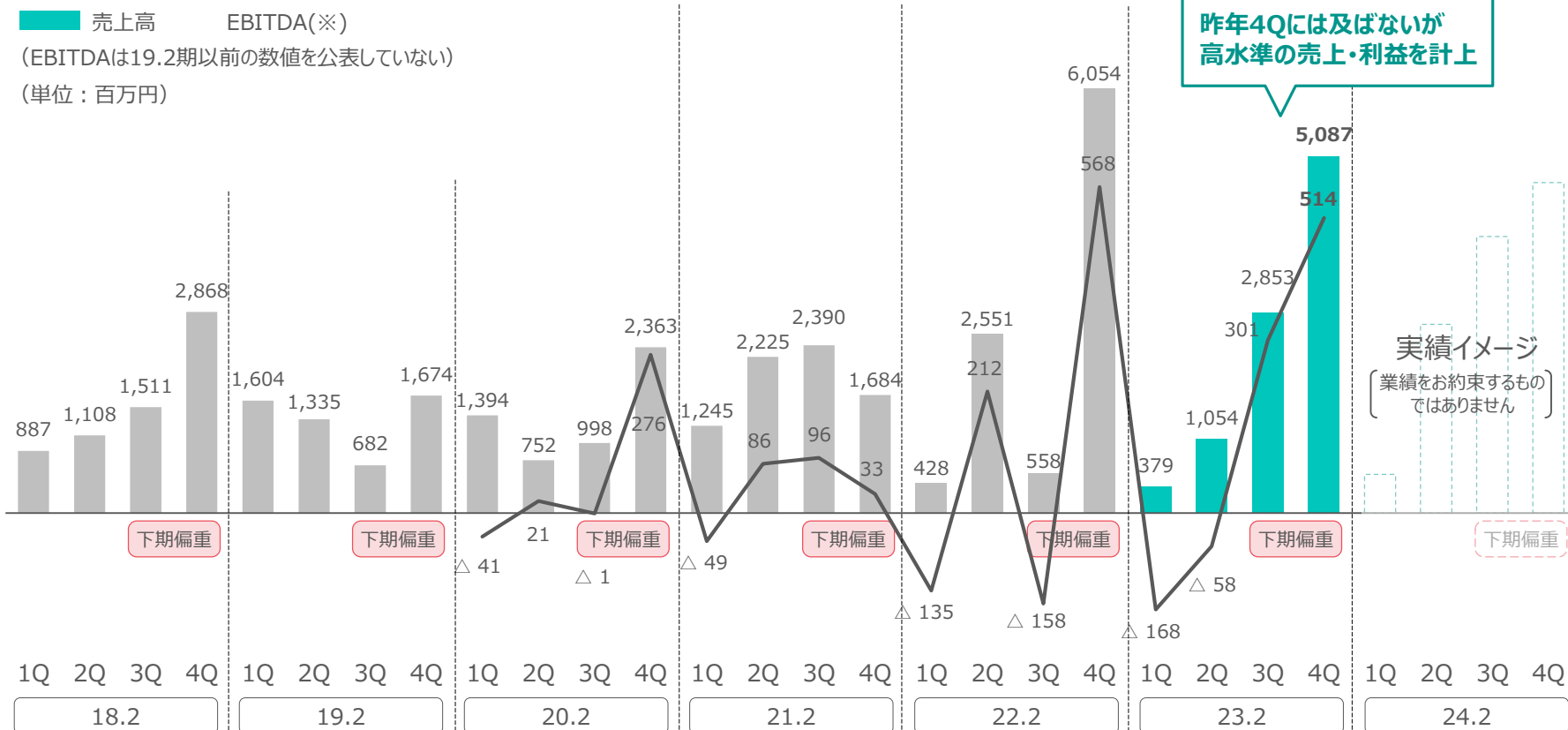
※2 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 2023年2月期 決算概要（2）

## 販売事業は、上半期の在庫拡充が奏功し、下半期で売上・利益ともに伸ばした

- 売上の大部分を占める不動産販売事業は、引き続き下期偏重の傾向が強い
- 期末に翌期の在庫を確保することで、業績の平準化を図り、下期偏重の傾向が徐々に改善する見込み(詳細はP16)

### 全社四半期毎 実績推移



※ 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 2023年2月期 決算概要（3）

## 全社EBITDAを伸ばすことができおり、前述のとおり賃貸事業が貢献した

- 販売事業は、在庫を持ち越したため、一時的な租税公課負担が増加（※1）し、**減収減益**

※1 居住用賃貸建物の取得時は、消費税が仕入税額控除の対象外となり、売却時に控除可能となるため23.2期に一時的に租税公課が計上されている（詳細はP16）

- 賃貸事業は、収益不動産賃収の増加と東北ホテルのコスト削減、民泊の回復で、**増収増益**

- 管理事業は、管理受託戸数の増加に伴い管理手数料が増え、**増収増益**

（単位：百万円）	21.2 実績	22.2 実績	23.2 実績	（前期比）
売上高	7,544	9,592	<b>9,374</b>	（△2.3%）
①不動産販売事業	6,809	8,924	<b>8,620</b>	（△3.4%）
②不動産賃貸事業	575	474	<b>537</b>	（+13.4%）
③不動産管理事業	159	194	<b>216</b>	（+11.6%）
EBITDA <sub>(※2)</sub>	166	486	<b>588</b>	（+20.9%）
①不動産販売事業	—	647	<b>592</b>	（△8.5%）
②不動産賃貸事業	—	5	<b>132</b>	—
③不動産管理事業	—	42	<b>61</b>	（+44.4%）

※2 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費



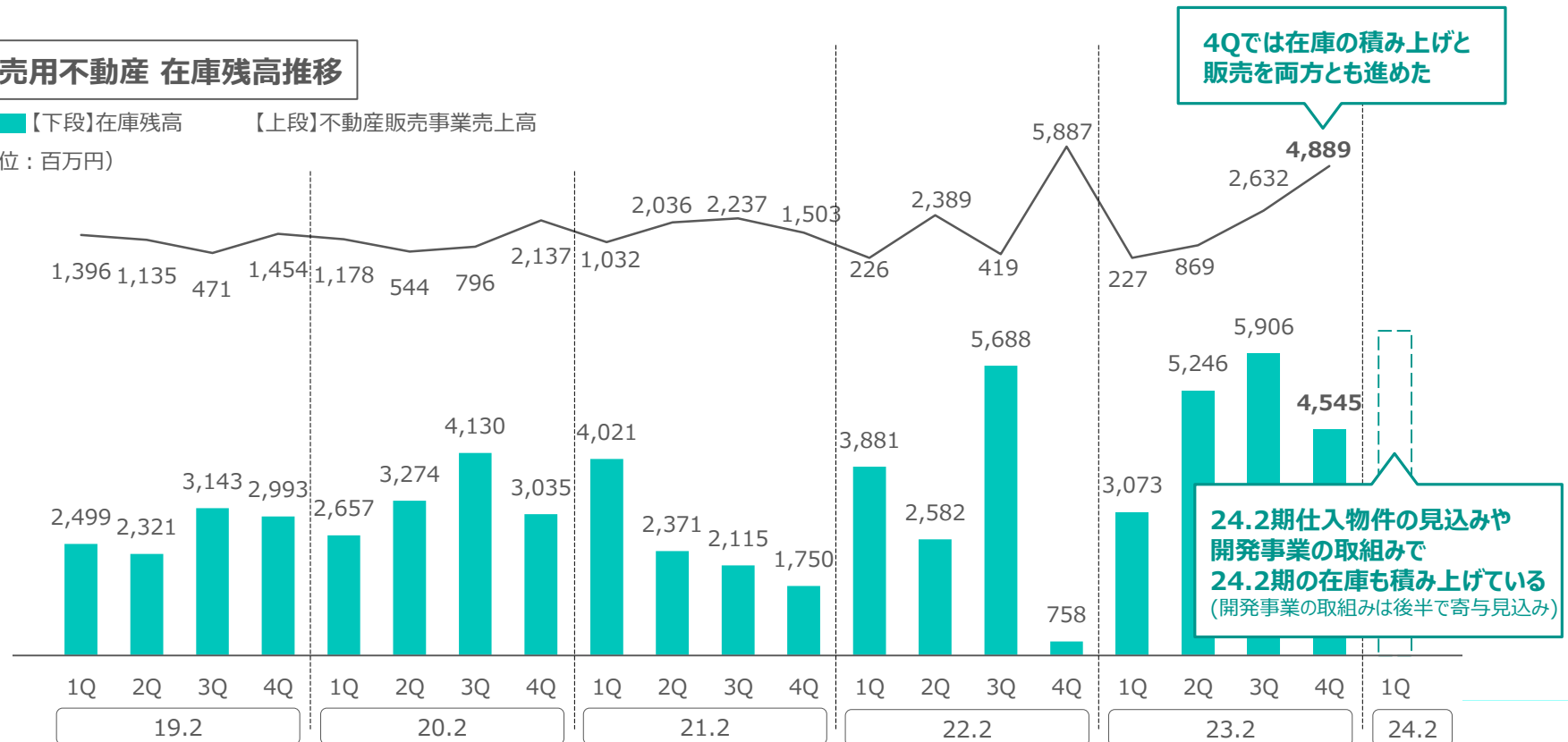
# 2023年2月期 不動産販売事業の状況（1）

**在庫残高は、期末としては過去最高となる 4,545百万円 を確保し、翌期以降の売上を見込める状態**

- 4Qは販売を進める一方で、在庫の確保も積極的に進め、翌期以降に売上計上予定の在庫を確保
- また、事業期間の長い開発事業への取組みや、24.2期仕入予定案件の積み上げで、24.2期1Qも高い水準で在庫を確保できる見込み

販売用不動産 在庫残高推移

■【下段】在庫残高      【上段】不動産販売事業売上高  
(単位：百万円)



4Qでは在庫の積み上げと販売を両方とも進めた

24.2期仕入物件の見込みや開発事業の取組みで24.2期の在庫も積み上げている  
(開発事業の取組みは後半で寄与見込み)

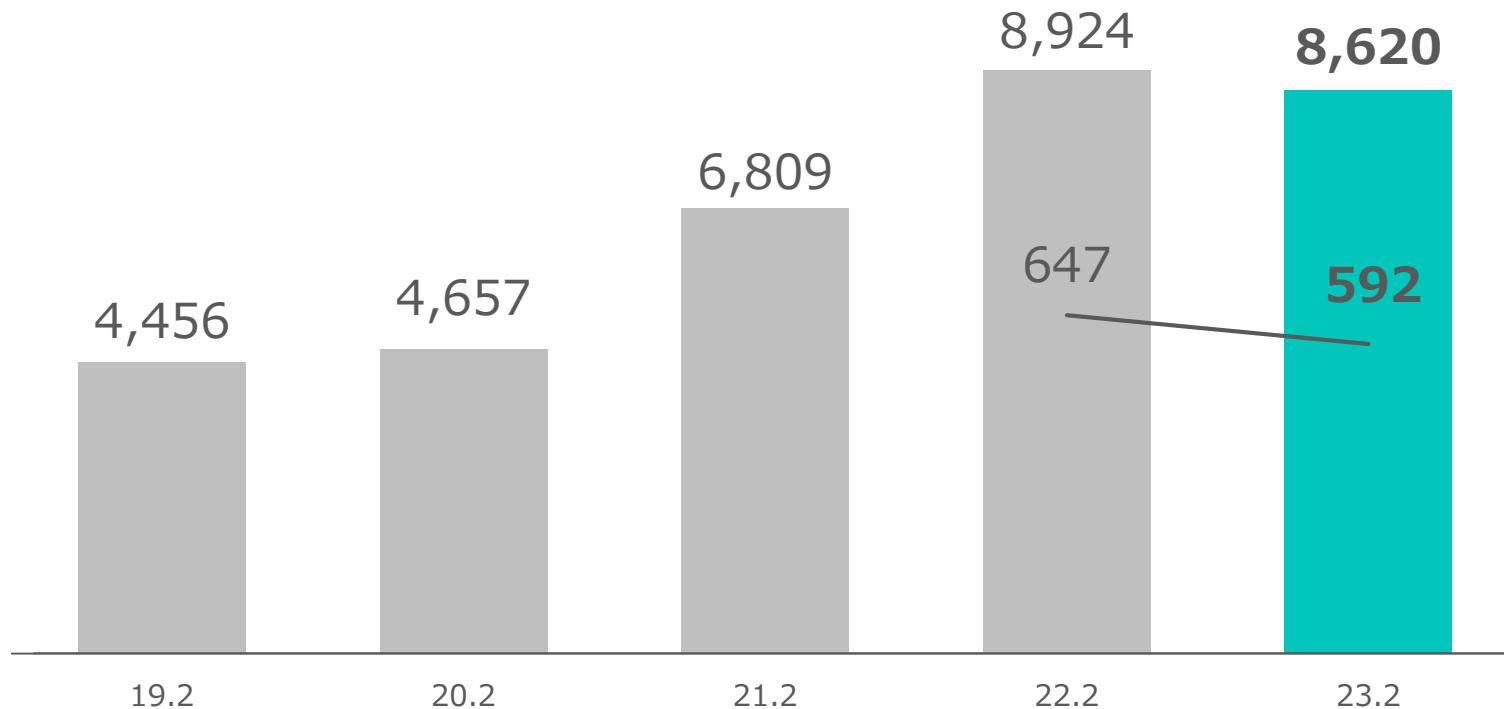
# 2023年2月期 不動産販売事業の状況（2）

売上総利益率は、前年同期末実績 11.7% → **12.8%** と伸長

- 利益率の向上に取組み、案件ごとのバリューアップを着実に実行した

## 不動産販売事業 累計実績

■ 売上高 — EBITDA(※) (21.2期以前は表示方法の変更に不対応するため非算出)  
(単位：百万円)



※ 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 2023年2月期 不動産販売事業の状況（3）

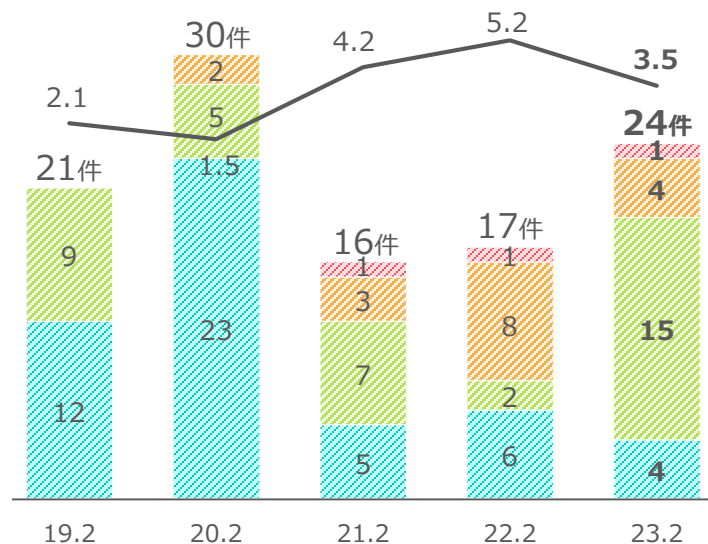
23.2期は、**24件(前年比+7件)の販売件数**となり、**10億円以上の大型物件も21.2期以降安定的に取扱うことができ**ており、**今後は大型物件の取扱いを増やす**

- 大型物件の取り組み強化を進めているが、結果23.2期は3億円前後の物件の取扱いが多く、平均販売金額は5.2億円→3.5億円と低下した
- 現在保有している収益不動産の多くは、コロナ禍でも安定的な取引ができるレジデンスに種別が偏っており、種別の多様化は引き続き課題として取り組む方針で、24.2期はオフィスビルや店舗ビルなどへも積極的に取組みたい

## 収益不動産 累計販売実績

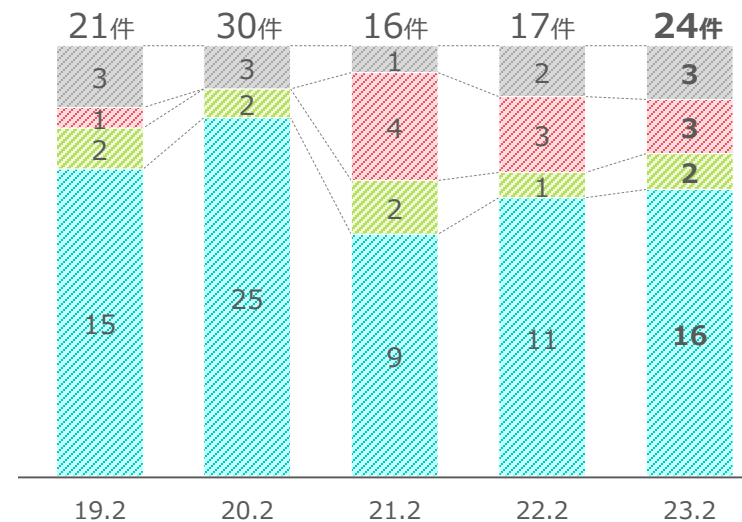
### 価格帯別

■ 2億円未満   
 ■ 2~5億円   
 ■ 5~10億円   
 ■ 10億円以上  
 — 平均販売金額(単位: 億円)



### 種別

■ レジデンス (店舗付き含む)   
 ■ 区分   
 ■ ビル   
 ■ その他(ホテル・保養所・倉庫等)



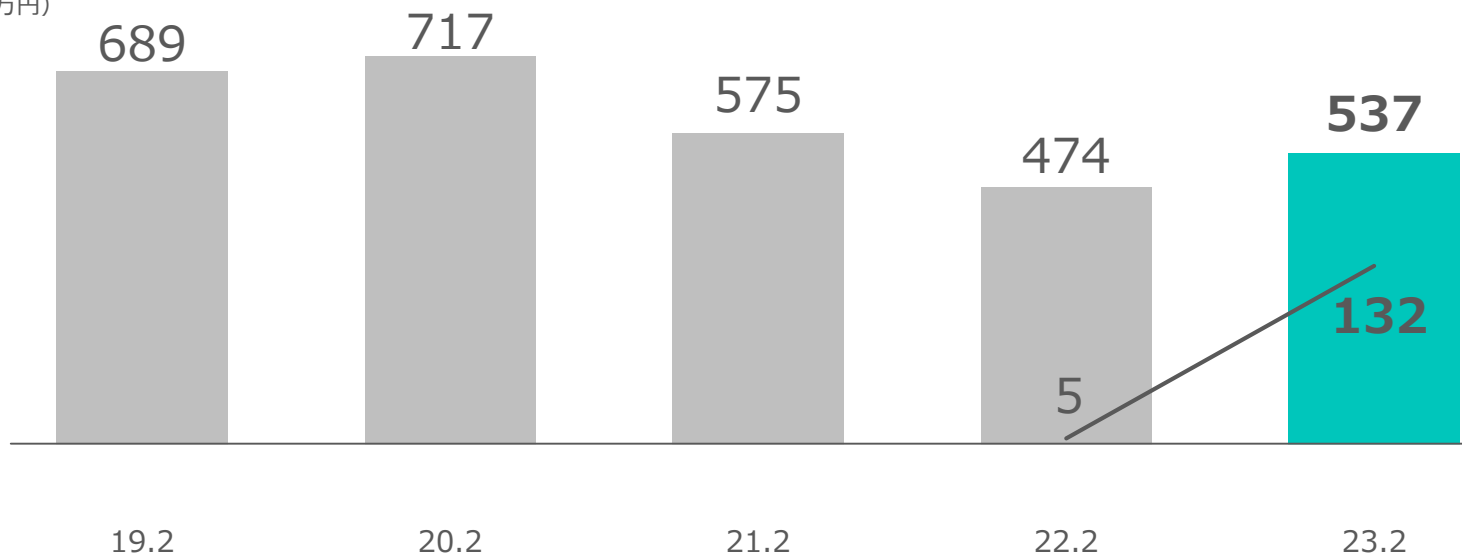
# 2023年2月期 不動産賃貸事業の状況

## 収益性が大幅に改善し、売上総利益・EBITDA<sub>(※)</sub>は大幅に向上した

- 収益不動産の保有中に発生する「収益不動産賃収」は、23.2期は計画以上の仕入が進み、稼働の高い物件を長期間保有することができたため、計画から上振れた  
但し、収益不動産賃収は販売事業の内容に影響されるため、フロー収益のような性質がある
- 東北ホテルは、維持コストの圧縮に努めマイナス影響が軽減した一方、24.2期では岩手3棟の売却も見込めており、南三陸の再活用(コールセンターと学生寮への移行)で安定収益化する想定 (詳細はP31)
- 民泊は昨年10月の新型コロナの水際対策の緩和以降、ADR(客室平均単価)が回復している

### 不動産賃貸事業 累計実績

■ 売上高 — EBITDA (21.2期以前は表示方法の変更に不対応するため非算出)  
(単位：百万円)



※ 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 2023年2月期 不動産管理事業の状況

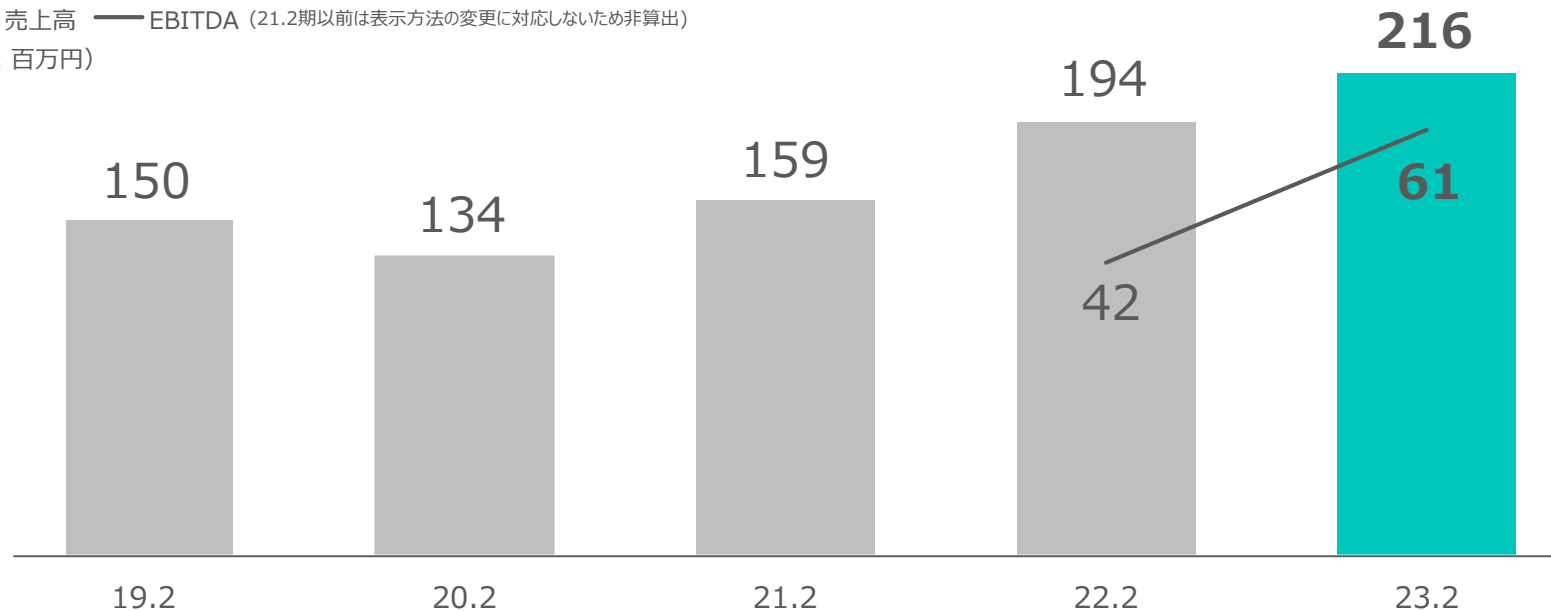
**管理戸数獲得**に努め、新たに**290戸**の管理を受託

前期からの管理受託戸数増により管理手数料は大幅に向上し、EBITDA<sub>(※)</sub>も合わせて向上した

- 管理受託戸数の増加に伴い、管理手数料だけでなく、周辺業務でも売上を確保できている
- 24.2期も安定的なストック収入を増やすために、管理受託の獲得を強化する

## 不動産管理事業 累計実績

■ 売上高 — EBITDA (21.2期以前は表示方法の変更に对应しないため非算出)  
(単位：百万円)



※ 営業利益+減価償却費+売上原価内の減価償却費

# 2023年2月期 B/Sサマリ

## 手元流動性は30億円以上の高水準を維持

- ①販売を進めつつも仕入れを積極的に行ったため、販売用不動産は大幅に増加
- ②当社のビジネスモデルでは、販売用不動産取得の際に金融機関から取得資金を借入れるため、販売用不動産の残高が大きくなると負債が増え、自己資本比率は低下する

4Qは在庫水準を一定程度持ち越したため、自己資本比率は16.3%に低下したが、24.2期以降の販売在庫を抱え、売上貢献が見込める

(単位：百万円)	22.2	23.2	(増減)		22.2	23.2	(増減)
流動資産	3,557	8,294	(+4,737)	流動負債	1,182	2,535	(+1,352)
現金及び預金	2,610	3,559	(+ 949)	短期借入金	317	887	(+ 569)
① 販売用不動産	758	4,545	(+3,787)	固定負債	1,824	5,063	(+3,239)
固定資産	431	778	(+ 347)	社債	329	251	(△ 78)
				長期借入金	1,398	4,662	(+3,263)
				【負債合計】	3,006	7,599	(+4,592)
【資産合計】	3,988	9,073	(+5,084)	【純資産合計】	982	1,474	(+ 492)
				【負債・純資産合計】	3,988	9,073	(+5,084)
② 自己資本比率	24.6%	16.3%	(△8.4%)	1株当たり純資産(円)	1,025.68	1,540.18	(+514.50)

# 2024年2月期 業績予想

24.2期 業績予想は、公表済みの中期経営計画(22.2期～24.2期)から特別利益の計上を見込んだ数値とする

23.2期実績に対し、**営業利益+31.0%、経常利益+44.4%**を目指す

- 23.4.12公表の「(開示の経過)固定資産の譲渡及び特別利益の発生に関するお知らせ」のとおり、固定資産売却益454百万円を24.2期に特別利益として計上する見通しとなったため、特別利益を見込んだ数値とする
- その他の売上・利益については、当初公表どおりの数値とし、
  - ・販売事業では、引き続き大型物件の取扱いと取扱い商品の多様化を営業戦略として進めつつ、新たな取組みの拡大も同時に見込むことで、販売事業全体としての拡充を進める
  - ・賃貸事業では、東北ホテルの売却で改善する見込みの収益を維持する
  - ・管理事業では、これまでどおり管理受託の獲得による賃貸管理手数料の拡充とその周辺収益の確保を進める

(単位：百万円)	23.2 実績	24.2 計画	前期比	(増減率)
売上高	9,374	11,892	+2,517	(+26.9%)
営業利益	495	648	+153	(+31.0%)
経常利益	349	503	+154	(+44.4%)
当期純利益	493	666	+173	(+35.1%)

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、潜在的リスク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。本資料の掲載情報に基づく利用者の判断又は行動の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メール配信サービス

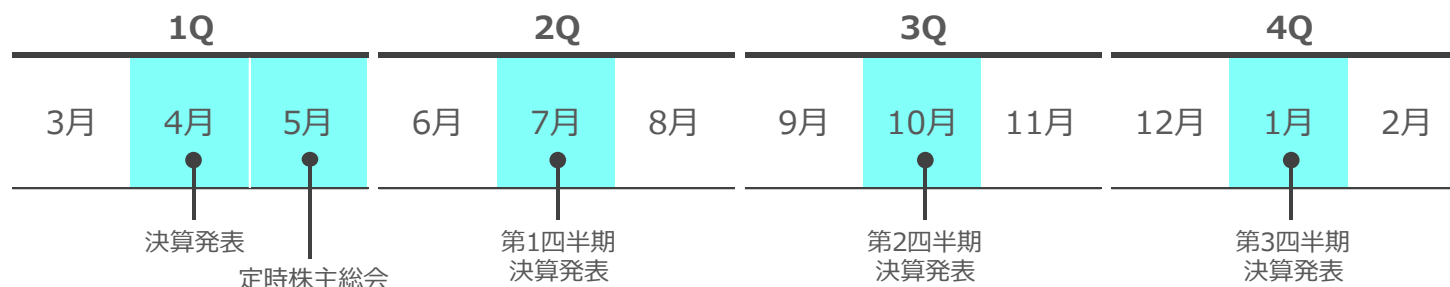
IRやプレスリリースを当社が公表した際、メールにてリアルタイムで内容を受け取ることができます。  
下記URLより是非ご登録下さい。

<https://www.azplan.co.jp/irinfo/irmailedelivery/>



## IRスケジュール

2Qと本決算発表の際には決算説明会の実施(説明会はオンラインで個人投資家向けにも開放)



## 株式会社アズ企画設計(東証スタンダード3490)

IRについてのお問い合わせ

サイトから問い合わせ：<https://www.azplan.co.jp/contact/>

もしくは、[ir\\_information@azplan.co.jp](mailto:ir_information@azplan.co.jp) メール

※お電話でのお問い合わせは受付けておりません



▲問い合わせサイト



▲メールアドレス