



2026年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年1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3四半期の連結業績(2025年3月1日～2025年11月30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3四半期	9,601	11.0	534	△25.5	286	△48.3	165	△51.8
2025年2月期第3四半期	8,651	—	718	—	553	—	343	—

(注) 包括利益 2026年2月期第3四半期 165百万円(△51.8%) 2025年2月期第3四半期 343百万円(—%)

	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3四半期	126.02	—
2025年2月期第3四半期	285.94	285.72

(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3四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3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため、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3四半期	16,534	3,857	23.3
2025年2月期	13,239	2,958	22.3

(参考) 自己資本 2026年2月期第3四半期 3,857百万円 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	—	0.00	—	—	—
2026年2月期(予想)	—	—	—	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 : 有

新規 1社(社名) 株式会社富士ホーム、除外 1社(社名) -

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(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)	2026年2月期3Q	1,508,000株	2025年2月期	1,208,000株
② 期末自己株式数	2026年2月期3Q	264株	2025年2月期	237株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2026年2月期3Q	1,314,296株	2025年2月期3Q	1,201,953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 : 無

監査法人によるレビュー

※ 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3四半期連結累計期間)	6
(四半期連結包括利益計算書)	7
(第3四半期連結累計期間)	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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	8
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等)	9
(企業結合等関係)	10
(収益認識関係)	11

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3四半期連結累計期間(2025年3月1日～2025年11月30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継続により緩やかな回復基調が続いたものの、円安に伴う物価上昇圧力や、日本銀行の金融政策正常化による金利上昇への懸念などから、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伴う金利上昇の影響が継続しているものの、都市部を中心とした収益不動産への投資需要は依然として堅調に推移しております。一方で、建築費の高止まりや借入金利の上昇を背景とした投資採算性の変化により、投資家の物件選別姿勢は一層強まっており、好立地かつ収益性に優れた物件への需要が集中する傾向が鮮明になっております。

このような事業環境下におきまして当社は、主力の一棟マンションに加え、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ニーズに応えるべく物件種別の拡充を図り、積極的な仕入営業を展開いたしました。主要事業である不動産販売事業においては、翌期以降の販売を見据えた優良な収益不動産の取得が進捗いたしました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績として、売上高は9,601,266千円(前年同期比11.0%増)、営業利益は534,982千円(前年同期比25.5%減)、経常利益は286,625千円(前年同期比48.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は165,633千円(前年同期比51.8%減)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3四半期連結累計期間は、区分マンション5件、区分事務所5件、ビル4棟、レジデンス4棟を売却いたしました。その結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は8,862,287千円(前年同期比11.5%増)、セグメント利益は610,935千円(前年同期比18.7%減)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3四半期連結累計期間における売上高は551,580千円(前年同期比4.2%増)、セグメント利益は82,356千円(前年同期比7.7%減)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3四半期連結累計期間における売上高は187,399千円(前年同期比9.4%増)、セグメント利益は63,563千円(前年同期比5.7%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は15,783,322千円となり、前連結会計年度末に比べ3,195,195千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が628,796千円、販売用不動産が596,292千円、仕掛販売用不動産が2,066,273千円増加したものであります。固定資産は751,159千円となり、前連結会計年度末に比べ99,367千円増加いたしました。これは主に、繰延税金資産が41,097千円増加したことと、のれんを61,968千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、16,534,481千円となり、前連結会計年度末に比べ3,294,562千円増加いたしました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は3,089,967千円となり、前連結会計年度末に比べ51,796千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が240,500千円増加したことと、未払法人税等が264,421千円減少したことによるものであります。固定負債は9,587,373千円となり、前連結会計年度末に比べ2,343,791千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,435,685千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、12,677,340千円となり、前連結会計年度末に比べ2,395,588千円増加いたしました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は3,857,141千円となり、前連結会計年度末に比べ898,974千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372,864千円、資本剰余金が372,864千円、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11,960千円、資本剰余金が11,960千円増加、親会社株主に帰属する四半期純利益を165,633千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23.3%(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3四半期連結会計期間 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,373,158	5,001,954
売掛金	18,688	29,703
販売用不動産	7,930,579	8,526,871
仕掛販売用不動産	—	2,066,273
仕掛品	43	34
貯蔵品	1,810	3,152
その他	265,913	157,406
貸倒引当金	△2,065	△2,073
流動資産合計	12,588,127	15,783,322
固定資産		
有形固定資産		
建物	635,500	635,125
減価償却累計額	△191,698	△212,107
建物（純額）	443,802	423,018
その他	76,759	77,045
減価償却累計額	△54,070	△56,944
その他（純額）	22,688	20,100
有形固定資産合計	466,491	443,118
無形固定資産		
のれん	—	61,968
その他	1,356	632
無形固定資産合計	1,356	62,600
投資その他の資産	183,944	245,440
固定資産合計	651,792	751,159
資産合計	13,239,919	16,534,481

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,369	73,591
短期借入金	1,733,500	1,974,000
1年内返済予定の長期借入金	488,617	444,885
未払法人税等	276,302	11,881
賞与引当金	22,063	52,134
株主優待引当金	10,911	—
その他	489,405	533,473
流動負債合計	3,038,170	3,089,967
固定負債		
社債	190,000	130,000
長期借入金	6,843,876	9,279,562
資産除去債務	54,845	55,259
その他	154,860	122,552
固定負債合計	7,243,582	9,587,373
負債合計	10,281,752	12,677,340
純資産の部		
株主資本		
資本金	385,120	769,945
資本剰余金	543,840	928,665
利益剰余金	2,029,815	2,159,215
自己株式	△610	△685
株主資本合計	2,958,166	3,857,141
純資産合計	2,958,166	3,857,141
負債純資産合計	13,239,919	16,534,481

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
売上高	8,651,489	9,601,266
売上原価	7,203,334	8,090,214
売上総利益	1,448,154	1,511,051
販売費及び一般管理費	729,619	976,069
営業利益	718,534	534,982
営業外収益		
受取利息	232	3,329
受取配当金	8	12
受取手数料	1,198	1,143
会費収入	772	4,781
助成金収入	1,980	1,980
その他	1,050	712
営業外収益合計	5,243	11,960
営業外費用		
支払利息	99,607	165,030
社債利息	1,536	1,416
支払手数料	65,787	90,362
その他	2,969	3,508
営業外費用合計	169,901	260,317
経常利益	553,876	286,625
税金等調整前四半期純利益	553,876	286,625
法人税、住民税及び事業税	236,159	131,020
法人税等調整額	△25,971	△10,028
法人税等合計	210,187	120,992
四半期純利益	343,689	165,633
親会社株主に帰属する四半期純利益	343,689	165,633

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
四半期純利益	343,689	165,633
四半期包括利益	343,689	165,633
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	343,689	165,633

(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回新株予約権及び第6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372,864千円増加しております。

また、当社は、2025年7月14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11,960千円増加しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間末において、資本金が769,945千円、資本剰余金が928,665千円になっております。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

(連結の範囲の重要な変更)

当第3四半期連結会計期間において、当社は株式会社富士ホームの全株式を取得したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年11月30日)
減価償却費	25,646千円	24,796千円
のれん償却額	—	1,050

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024年11月30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	7,951,081	529,155	171,251	8,651,489	—	8,651,489
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,951,081	529,155	171,251	8,651,489	—	8,651,489
セグメント利益	751,261	89,229	60,119	900,610	△182,075	718,534

(注) 1. セグメント利益の調整額△182,075千円は、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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025年11月30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	8,862,287	551,580	187,399	9,601,266	—	9,601,266
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,862,287	551,580	187,399	9,601,266	—	9,601,266
セグメント利益	610,935	82,356	63,563	756,855	△221,873	534,982

(注) 1. セグメント利益の調整額△221,873千円は、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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

当第3四半期連結会計期間において、株式会社富士ホームの全株式を取得し、新たに連結の範囲に含めたことに伴い、のれんが61,968千円増加しております。

なお、のれんの金額は、当第3四半期連結会計期間末において取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2025年9月25日開催の取締役会において、株式会社富士ホーム（以下、「富士ホーム」という。）の株式を取得し、富士ホームを子会社化することについて決議し、2025年9月25日付で株式を取得いたしました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその概要

被取得企業の名称 株式会社富士ホーム

事業の内容 不動産の管理、賃貸、売買事業

② 企業結合を行った主な理由

本件株式取得により、富士ホームが有する不動産管理物件からのストック収入に加え、不動産オーナー様との関係拡大が見込まれ、都心の収益不動産の売買や賃貸、管理等のシナジー効果も発揮できると考え、株式を取得いたしました。

③ 企業結合日

2025年9月25日

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更ありません。

⑥ 取得した議決権比率

100%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

現金を対価として、株式を取得したためであります。

(2) 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2025年10月1日から2025年11月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

株式取得先の要望により非開示とさせていただきます。なお取得価額については、公平性・妥当性を確保するため、第三者による株式価値算定結果を勘案し決定しております。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

① 発生したのれんの金額

63,018千円

なお、上記の金額は、当第3四半期連結会計期間末において取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

② 発生原因

不動産の管理、賃貸、売買事業を展開することによって期待される将来の収益力であります。

③ 償却方法

10年間にわたる均等償却

(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3四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024年11月30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	7,912,379	—	—	7,912,379
その他	38,702	82,684	171,251	292,639
顧客との契約から生じる収益	7,951,081	82,684	171,251	8,205,018
その他の収益(注)	—	446,470	—	446,470
外部顧客への売上高	7,951,081	529,155	171,251	8,651,489

(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3四半期連結累計期間(自 2025年3月1日 至 2025年11月30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	8,742,604	—	—	8,742,604
その他	119,682	80,302	187,399	387,384
顧客との契約から生じる収益	8,862,287	80,302	187,399	9,129,988
その他の収益(注)	—	471,277	—	471,277
外部顧客への売上高	8,862,287	551,580	187,399	9,601,266

(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。