



2026年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年10月8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
半期報告書提出予定日 2025年10月9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. 2026年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年3月1日～2025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	%
2026年2月期中間期	5,263	32.8	331	153.9	157	981.5	89	—
2025年2月期中間期	3,963	—	130	—	14	—	2	—

（注）包括利益 2026年2月期中間期 89百万円（—％） 2025年2月期中間期 2百万円（—％）

	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
2026年2月期中間期	71.54	71.36
2025年2月期中間期	2.23	2.23

（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2四半期の対前年中間期増減率は記載しておりません。

2. 2026年2月期中間期の親会社株主に帰属する中間純利益及び包括利益の対前年中間期増減率は、1,000％以上となるため「—」と記載しております。

（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月期中間期	18,361	3,402	18.5
2025年2月期	13,239	2,958	22.3

（参考）自己資本 2026年2月期中間期 3,399百万円 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	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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) 一 、除外 一社(社名) 一

(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)	2026年2月期中間期	1,366,000株	2025年2月期	1,208,000株
② 期末自己株式数	2026年2月期中間期	264株	2025年2月期	237株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年2月期中間期	1,248,752株	2025年2月期中間期	1,199,563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)	6
(中間連結会計期間)	6
(中間連結包括利益計算書)	7
(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)	9
(収益認識関係)	10
(重要な後発事象)	11

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(2025年3月1日～2025年8月31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意欲の回復などにより、緩やかな回復基調が継続いたしました。一方で、原材料価格の高止まりや人手不足の深刻化、地政学的リスクの長期化等により、先行きに対する不透明感も残る状況となっております。

当社の属する不動産業界においては、住宅ローン金利の段階的な上昇により不動産取得の資金調達環境に変化が見られたものの、収益不動産市場では投資家の安定した収益確保ニーズが継続し、特に立地や物件品質を重視する投資判断が一層顕著となっております。東京都心部を中心とした収益不動産については、適切なりノベーションや空室対策が施され、安定した賃料収入が見込める物件に対する需要が堅調に推移いたしました。

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5,263,371千円(前年同期比32.8%増)、営業利益は331,834千円(前年同期比153.9%増)、経常利益は157,070千円(前年同期比981.5%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は89,337千円(前年同期比3,232.3%増)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、レジデンス2棟、ビル2棟、区分事務所2件、区分マンション1件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4,779,156千円(前年同期比35.8%増)、セグメント利益は369,876千円(前年同期比110.3%増)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372,602千円(前年同期比12.0%増)、セグメント利益は74,567千円(前年同期比70.7%増)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111,612千円(前年同期比0.4%減)、セグメント利益は41,048千円(前年同期比1.1%減)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17,686,963千円となり、前連結会計年度末に比べ5,098,836千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が83,378千円、販売用不動産が3,068,056千円、仕掛販売用不動産が2,066,273千円増加したことによるものであります。固定資産は674,921千円となり、前連結会計年度末に比べ23,129千円増加いたしました。これは主に、長期前払費用が19,746千円、繰延税金資産が17,921千円増加したことと、減価償却費を16,529千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、18,361,885千円となり、前連結会計年度末に比べ5,121,966千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4,922,189千円となり、前連結会計年度末に比べ1,884,018千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が945,500千円、1年内返済予定の長期借入金が1,063,518千円増加したことによるものであります。固定負債は10,037,418千円となり、前連結会計年度末に比べ2,793,835千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,834,775千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、14,959,607千円となり、前連結会計年度末に比べ4,677,854千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3,402,277千円となり、前連結会計年度末に比べ444,111千円増加いたしました。これは主に、新株予約権の行使に伴う新株の発行により資本金が182,003千円、資本剰余金が182,003千円、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中間純利益を89,337千円計上したものの、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18.5%(前連結会計年度末は22.3%)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79,382千円減少し、3,297,211千円となりました。

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5,013,038千円(前年同期は2,683,434千円の使用)となりました。

これは主に、税金等調整前中間純利益157,070千円を計上したものの、棚卸資産の増加額5,134,977千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160,845千円(前年同期は27,136千円の使用)となりました。

これは主に、定期預金の預入による支出163,900千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5,094,501千円(前年同期は2,516,682千円の獲得)となりました。

これは主に、長期借入れによる収入7,371,675千円、短期借入金の純増加額945,500千円、新株予約権の行使による株式の発行による収入360,232千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出3,479,706千円、及び社債の償還による支出68,000千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

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. 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 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,373,158	4,456,536
売掛金	18,688	16,377
販売用不動産	7,930,579	10,998,636
仕掛販売用不動産	—	2,066,273
仕掛品	43	510
貯蔵品	1,810	1,990
その他	265,913	148,685
貸倒引当金	△2,065	△2,046
流動資産合計	12,588,127	17,686,963
固定資産		
有形固定資産		
建物	635,500	634,857
減価償却累計額	△191,698	△205,088
建物（純額）	443,802	429,769
その他	76,759	76,839
減価償却累計額	△54,070	△55,938
その他（純額）	22,688	20,901
有形固定資産合計	466,491	450,670
無形固定資産	1,356	873
投資その他の資産	183,944	223,376
固定資産合計	651,792	674,921
資産合計	13,239,919	18,361,885

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,369	40,974
短期借入金	1,733,500	2,679,000
1年内返済予定の長期借入金	488,617	1,552,135
未払法人税等	276,302	95,386
賞与引当金	22,063	24,632
株主優待引当金	10,911	26,292
その他	489,405	503,768
流動負債合計	3,038,170	4,922,189
固定負債		
社債	190,000	140,000
長期借入金	6,843,876	9,678,651
資産除去債務	54,845	55,121
その他	154,860	163,645
固定負債合計	7,243,582	10,037,418
負債合計	10,281,752	14,959,607
純資産の部		
株主資本		
資本金	385,120	579,083
資本剰余金	543,840	737,803
利益剰余金	2,029,815	2,082,920
自己株式	△610	△685
株主資本合計	2,958,166	3,399,122
新株予約権	—	3,155
純資産合計	2,958,166	3,402,277
負債純資産合計	13,239,919	18,361,885

(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)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
売上高	3,963,054	5,263,371
売上原価	3,333,184	4,287,388
売上総利益	629,870	975,983
販売費及び一般管理費	499,182	644,149
営業利益	130,688	331,834
営業外収益		
受取利息	170	2,779
受取配当金	8	11
受取手数料	806	769
会費収入	530	3,474
助成金収入	—	1,980
その他	902	462
営業外収益合計	2,418	9,477
営業外費用		
支払利息	63,395	103,762
社債利息	1,150	991
支払手数料	52,052	77,112
その他	1,985	2,376
営業外費用合計	118,583	184,242
経常利益	14,522	157,070
税金等調整前中間純利益	14,522	157,070
法人税、住民税及び事業税	30,421	85,653
法人税等調整額	△18,579	△17,921
法人税等合計	11,842	67,732
中間純利益	2,680	89,337
親会社株主に帰属する中間純利益	2,680	89,337

(中間連結包括利益計算書)

(中間連結会計期間)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
中間純利益	2,680	89,337
中間包括利益	2,680	89,337
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,680	89,337

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025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	157,070
減価償却費	17,034	16,529
長期前払費用償却額	5,481	6,590
助成金収入	—	△1,980
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,657	2,568
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	31	△19
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	1,260	15,381
受取利息及び受取配当金	△179	△2,791
支払利息	64,545	104,753
売上債権の増減額 (△は増加)	△13,152	2,310
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,725,513	△5,134,977
仕入債務の増減額 (△は減少)	71,115	23,604
前渡金の増減額 (△は増加)	△69,914	42,000
未払金の増減額 (△は減少)	△12,836	△633
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△32,676	5,370
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△40,653	81,910
預り金の増減額 (△は減少)	△7,065	5,854
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	51,183	9,087
その他の資産の増減額 (△は増加)	△4,798	1,457
その他の負債の増減額 (△は減少)	85,055	20,601
小計	△2,594,900	△4,645,310
利息及び配当金の受取額	179	2,791
助成金の受取額	—	1,980
利息の支払額	△60,347	△112,944
法人税等の支払額	△28,366	△259,553
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,683,434	△5,013,038
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	△163,900
定期預金の払戻による収入	1,200	1,200
有形固定資産の取得による支出	△1,528	△289
保険積立金の積立による支出	△576	△460
その他	4,368	2,604
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,136	△160,845
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	945,500
長期借入れによる収入	4,467,000	7,371,675
長期借入金の返済による支出	△1,269,959	△3,479,706
社債の償還による支出	△84,000	△68,000
リース債務の返済による支出	△706	△721
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	360,232
新株予約権の発行による収入	—	6,929
自己株式の取得による支出	△63	△75
配当金の支払額	△23,894	△36,212
その他	△11,693	△5,119
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,516,682	5,094,501
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△193,889	△79,382
現金及び現金同等物の期首残高	2,972,579	3,376,593
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,778,690	3,297,211

(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、2025年5月7日付発行の第5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182,003千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、当中間連結会計期間末において、資本金が579,083千円、資本剰余金が737,803千円になっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025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	4,779,156	372,602	111,612	5,263,371	—	5,263,371
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,779,156	372,602	111,612	5,263,371	—	5,263,371
セグメント利益	369,876	74,567	41,048	485,492	△153,658	331,834

(注) 1. セグメント利益の調整額△153,658千円は、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

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025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	4,667,978	—	—	4,667,978
その他	111,177	47,959	111,612	270,750
顧客との契約から生じる収益	4,779,156	47,959	111,612	4,938,729
その他の収益	—	324,642	—	324,642
外部顧客への売上高	4,779,156	372,602	111,612	5,263,371

(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)

(株式取得による子会社化)

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日に株式を取得しております。

(1) 株式取得の目的

当社グループにおきましては、営業利益の向上、社外との連携、販売事業の規模拡大の3つの事業戦略を公表してまいりました。この度、浅草を地盤とする富士ホームにグループの一員になっていただきました。

富士ホームは、東京都台東区を拠点として昭和53年から浅草に根差し、不動産管理事業を中心に、お客様の不動産に関する様々な要望に応え安定的な業績を築いています。

本件株式取得（子会社化）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。

(2) 株式取得の相手方の名称

近藤 正則

(3) 買収する相手会社の名称、事業の内容、規模

- ① 被取得企業の名称 株式会社富士ホーム
- ② 事業の内容 不動産の管理、賃貸、売買事業
- ③ 資本金の額 10,000千円

(4) 株式取得の時期

2025年9月25日

(5) 取得する株式の数、取得価額および取得後の持分比率

- ① 取得する株式の数 10,000株
- ② 取得価額 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。
- ③ 取得後の持分比率 100%

(6) 支払資金の調達方法

自己資金