



2027年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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 2026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. 2027年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年3月1日～2026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	%
2027年2月期中間期	9,013	71.3	820	147.3	613	290.4	396	343.9
2026年2月期中間期	5,263	32.8	331	153.9	157	981.5	89	—

（注）包括利益 2027年2月期中間期 396百万円（343.9%） 2026年2月期中間期 89百万円（—%）

	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
2027年2月期中間期	262.42	262.27
2026年2月期中間期	71.54	71.36

（注）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	%
2027年2月期中間期	16,877	4,384	25.9
2026年2月期	14,514	3,986	27.5

（参考）自己資本 2027年2月期中間期 4,376百万円 2026年2月期 3,986百万円

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
2026年2月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2027年2月期	—	0.00	—	—	—
2027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. 2027年2月期の連結業績予想（2026年3月1日～2027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	15,500	14.4	1,250	61.4	850	81.6	530	79.8	351.52

（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)	2027年2月期中間期	1,521,500株	2026年2月期	1,508,000株
② 期末自己株式数	2027年2月期中間期	264株	2026年2月期	264株
③ 期中平均株式数(中間期)	2027年2月期中間期	1,511,130株	2026年2月期中間期	1,248,752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. 4「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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
(中間連結損益計算書)	7
(中間連結包括利益計算書)	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	11
(収益認識関係)	12
(重要な後発事象)	13

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(2026年3月1日～2026年8月31日)におけるわが国経済は、企業業績の改善や継続的な賃上げの動きを背景に、緩やかな回復基調を維持しております。一方で、長期化する物価高や為替の変動、日本銀行による追加利上げの観測を含む金融政策の動向に加え、海外経済の不確実性などから、依然として景気の先行きは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、金融政策の正常化プロセスが進む中、不動産投資ローンの金利上昇傾向がより鮮明となっており、投資家の物件選別姿勢が強まっております。しかしながら、都市部を中心とした賃貸需要は底堅く、インフレヘッジとしての不動産投資への意欲は依然として高い水準を維持しております。また、建築費用の高止まりにより新築物件の供給価格が上昇を続けるなか、利回りの確保がしやすく、リノベーション等で付加価値を高めた中古収益不動産への需要は一層の広がりを見せております。

このような事業環境下におきまして、不動産の買取再販事業を主軸とする当社は、市場動向を慎重に見極めながら事業を推進いたしました。具体的には、主力である一棟収益不動産の取得に注力しつつ、プレミアムマンション等の区分マンションなど、多様な物件種別において採算性を重視した仕入営業を積極的に展開いたしました。同業者間の仕入競争の激化やリフォーム工事費用の高騰といった課題に対しては、独自の仕入ネットワークを活かした優良物件の確保と、徹底したコストコントロールによるバリューアップを推進し、下期以降の販売に向けた収益不動産の取得および再生販売が着実に進捗いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の業績として、売上高は9,013,793千円（前年同期比71.3%増）、営業利益は820,505千円（前年同期比147.3%増）、経常利益は613,237千円（前年同期比290.4%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は396,551千円（前年同期比343.9%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、ビル5棟、区分事務所3件、区分マンション3件、レジデンス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8,568,107千円（前年同期比79.3%増）、セグメント利益は900,890千円（前年同期比143.6%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。しかしながら、取扱い物件の多様化により販売用不動産賃料収入が減少したため、当中間連結会計期間における売上高は293,351千円（前年同期比21.3%減）、セグメント利益は33,167千円（前年同期比55.5%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。また、連結子会社である株式会社富士ホームが業績に寄与した結果、当中間連結会計期間における売上高は152,334千円（前年同期比36.5%増）、セグメント利益は55,984千円（前年同期比36.4%増）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16,153,649千円となり、前連結会計年度末に比べ2,380,124千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が944,584千円、販売用不動産が1,233,221千円、仕掛販売用不動産が428,851千円増加したことによるものであります。固定資産は723,791千円となり、前連結会計年度末に比べ17,138千円減少いたしました。これは主に、減価償却費を16,170千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、16,877,440千円となり、前連結会計年度末に比べ2,362,985千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6,618,646千円となり、前連結会計年度末に比べ3,222,749千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,196,668千円、1年内返済予定の長期借入金が1,894,713千円増加したことによるものであります。固定負債は5,874,636千円となり、前連結会計年度末に比べ1,257,678千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が1,191,439千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は、12,493,282千円となり、前連結会計年度末に比べ1,965,070千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4,384,157千円となり、前連結会計年度末に比べ397,914千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5,414千円、資本剰余金が5,414千円、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14,105千円、資本剰余金が14,105千円増加、親会社株主に帰属する中間純利益を396,551千円計上したものの、配当金の支払額45,232千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25.9%(前連結会計年度末は27.5%)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558,474千円増加し、4,411,196千円となりました。

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865,855千円(前年同期は5,013,038千円の使用)となりました。

これは主に、税金等調整前中間純利益593,129千円を計上したものの、棚卸資産の増加額1,662,962千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389,536千円(前年同期は160,845千円の使用)となりました。

これは主に、定期預金の預入による支出471,220千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1,813,866千円(前年同期は5,094,501千円の獲得)となりました。

これは主に、長期借入れによる収入6,339,000千円、短期借入金の純増加額1,196,668千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出5,635,726千円、及び社債の償還による支出50,000千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

2026年4月9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 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,116,402	6,060,987
売掛金	15,163	18,379
販売用不動産	6,029,382	7,262,604
仕掛販売用不動産	2,264,130	2,692,981
仕掛品	26	781
貯蔵品	2,052	2,186
その他	348,715	118,409
貸倒引当金	△2,348	△2,681
流動資産合計	13,773,524	16,153,649
固定資産		
有形固定資産		
建物	635,125	635,125
減価償却累計額	△219,126	△233,167
建物（純額）	415,998	401,957
その他	81,520	81,993
減価償却累計額	△60,467	△62,568
その他（純額）	21,053	19,425
有形固定資産合計	437,052	421,383
無形固定資産		
のれん	60,392	71,334
その他	391	362
無形固定資産合計	60,783	71,696
投資その他の資産	243,093	230,711
固定資産合計	740,930	723,791
資産合計	14,514,454	16,877,440

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	68,215	33,875
短期借入金	1,892,000	3,088,668
1年内返済予定の長期借入金	734,717	2,629,431
未払法人税等	51,671	216,266
賞与引当金	28,447	31,873
株主優待引当金	25,342	27,394
その他	595,502	591,138
流動負債合計	3,395,897	6,618,646
固定負債		
社債	110,000	80,000
長期借入金	6,869,562	5,678,123
資産除去債務	55,397	55,676
その他	97,354	60,837
固定負債合計	7,132,315	5,874,636
負債合計	10,528,212	12,493,282
純資産の部		
株主資本		
資本金	769,945	789,465
資本剰余金	928,665	948,185
利益剰余金	2,288,317	2,639,637
自己株式	△685	△685
株主資本合計	3,986,242	4,376,602
新株予約権	—	7,555
純資産合計	3,986,242	4,384,157
負債純資産合計	14,514,454	16,877,440

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
売上高	5,263,371	9,013,793
売上原価	4,287,388	7,453,647
売上総利益	975,983	1,560,146
販売費及び一般管理費	644,149	739,640
営業利益	331,834	820,505
営業外収益		
受取利息	2,779	7,473
受取配当金	11	17
受取手数料	769	745
会費収入	3,474	3,190
助成金収入	1,980	—
その他	462	166
営業外収益合計	9,477	11,592
営業外費用		
支払利息	103,762	135,260
社債利息	991	677
支払手数料	77,112	79,913
その他	2,376	3,008
営業外費用合計	184,242	218,859
経常利益	157,070	613,237
特別損失		
投資有価証券評価損	—	20,108
特別損失合計	—	20,108
税金等調整前中間純利益	157,070	593,129
法人税、住民税及び事業税	85,653	195,969
法人税等調整額	△17,921	607
法人税等合計	67,732	196,577
中間純利益	89,337	396,551
親会社株主に帰属する中間純利益	89,337	396,551

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
中間純利益	89,337	396,551
中間包括利益	89,337	396,551
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	89,337	396,551

(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 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026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	157,070	593,129
減価償却費	16,529	16,170
のれん償却額	—	4,573
投資有価証券評価損益(△は益)	—	20,108
長期前払費用償却額	6,590	7,859
助成金収入	△1,980	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	2,568	3,425
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△19	333
株主優待引当金の増減額(△は減少)	15,381	2,052
受取利息及び受取配当金	△2,791	△7,490
支払利息	104,753	135,938
売上債権の増減額(△は増加)	2,310	△3,216
棚卸資産の増減額(△は増加)	△5,134,977	△1,662,962
仕入債務の増減額(△は減少)	23,604	△34,339
前渡金の増減額(△は増加)	42,000	248,407
未払金の増減額(△は減少)	△633	5,875
未払消費税等の増減額(△は減少)	5,370	△15,557
未収消費税等の増減額(△は増加)	81,910	1,325
預り金の増減額(△は減少)	5,854	11,956
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	9,087	△36,169
その他の資産の増減額(△は増加)	1,457	△9,095
その他の負債の増減額(△は減少)	20,601	20,380
小計	△4,645,310	△697,295
利息及び配当金の受取額	2,791	7,490
助成金の受取額	1,980	—
利息の支払額	△112,944	△145,694
法人税等の支払額	△259,553	△30,355
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,013,038	△865,855
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	△163,900	△471,220
定期預金の払戻による収入	1,200	85,654
有形固定資産の取得による支出	△289	△472
敷金の差入による支出	—	△4,158
長期前払費用の取得による支出	—	△880
保険積立金の積立による支出	△460	△465
その他	2,604	2,005
投資活動によるキャッシュ・フロー	△160,845	△389,536
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)	945,500	1,196,668
長期借入れによる収入	7,371,675	6,339,000
長期借入金の返済による支出	△3,479,706	△5,635,726
社債の償還による支出	△68,000	△50,000
リース債務の返済による支出	△721	△643
新株予約権の行使による株式の発行による収入	360,232	10,675
新株予約権の発行による収入	6,929	7,710
自己株式の取得による支出	△75	—
配当金の支払額	△36,212	△45,176
その他	△5,119	△8,639

財務活動によるキャッシュ・フロー	5,094,501	1,813,866
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△79,382	558,474
現金及び現金同等物の期首残高	3,376,593	3,852,722
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,297,211	4,411,196

(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、2026年7月31日付発行の第7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5,414千円増加しております。

また、当社は、2026年7月3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14,105千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789,465千円、資本剰余金が948,185千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 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。

当中間連結会計期間(自 2026年3月1日 至 2026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	8,568,107	293,351	152,334	9,013,793	—	9,013,793
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,568,107	293,351	152,334	9,013,793	—	9,013,793
セグメント利益	900,890	33,167	55,984	990,043	△169,538	820,505

(注) 1. セグメント利益の調整額△169,538千円は、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 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。

当中間連結会計期間(自 2026年3月1日 至 2026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	8,531,486	—	—	8,531,486
その他	36,621	48,724	152,334	237,680
顧客との契約から生じる収益	8,568,107	48,724	152,334	8,769,166
その他の収益	—	244,626	—	244,626
外部顧客への売上高	8,568,107	293,351	152,334	9,013,793

(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)

該当事項はありません。