



2024年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5月14日

上場会社名 株式会社ADワークスグループ 上場取引所 東
コード番号 2982 URL <https://www.adwg.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長CEO (氏名) 田中 秀夫
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 経営企画部門 部長 (氏名) 山野 潤 (TEL) 03-5251-7641
四半期報告書提出予定日 2024年5月14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. 2024年12月期第1四半期の連結業績(2024年1月1日~2024年3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		税金等調整前 当期純利益		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	%
2024年12月期第1四半期	7,833	13.7	599	114.6	434	56.8	256	14.3
2023年12月期第1四半期	6,887	7.4	279	27.2	277	104.4	224	157.7

(注) 包括利益 2024年12月期第1四半期 536百万円(278.9%) 2023年12月期第1四半期 141百万円(△54.5%)

	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
2024年12月期第1四半期	5.34	5.26
2023年12月期第1四半期	4.74	—

(注) 2023年12月期第1四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、希薄化効果を有している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	%
2024年12月期第1四半期	61,566	17,518	28.4
2023年12月期	58,854	17,166	29.1

(参考) 自己資本 2024年12月期第1四半期 17,458百万円 2023年12月期 17,106百万円

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
2023年12月期	—	3.50	—	4.50	8.00
2024年12月期	—	—	—	—	—
2024年12月期(予想)	—	4.50	—	4.50	9.00

(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. 2024年12月期の連結業績計画(2024年1月1日~2024年12月31日)

当社グループでは、当連結会計年度の経営目標を「業績計画」として開示しております。「業績計画」は経営として目指すターゲットであり、いわゆる「業績の予想」または「業績の見通し」とは異なるものであります。

なお、業績の予想については、その時点におけるグループ全体の確度の高い情報及び合理的であると判断される情報を基に、各四半期における進捗の見通しを「フォーキャスト」として適時更新し開示しております。

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		税金等調整前 当期純利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	47,000	13.7	3,000	22.9	2,300	11.3	1,565	10.2

(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 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
新規 一社(社名) - 、除外 一社(社名) -
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有
- (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)	2024年12月期1Q	49,533,264株	2023年12月期	49,455,764株
② 期末自己株式数	2024年12月期1Q	1,340,589株	2023年12月期	1,488,986株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年12月期1Q	48,098,329株	2023年12月期1Q	47,401,705株

(注) 当社は、役員株式報酬信託を導入しており、信託が所有する当社株式は、自己株式に含めて記載しております。

※ 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

本資料に記載している将来の見通しや業績計画に関する記述は、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。

○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) 連結業績計画などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	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1四半期における国内経済は、日経平均株価が史上最高値を更新するなど緩やかな景気回復の動きが見られました。

当社グループの主要な事業領域である都心部の収益不動産売買市場は、低金利などの資金調達環境を背景として、活況に推移しています。2024年3月19日には日本銀行がマイナス金利政策の解除を決定したものの、現時点では収益不動産売買市場に特段の変調は見受けられません。

一方で当社グループの拠点がある米国のロサンゼルスにおいては、政策金利の高止まりにより厳しい資金調達環境が続いており、収益不動産売買市場においては価格の先安観が見られました。

このような事業環境のもと、当社グループは2024年2月8日に「第2次中期経営計画(2024年12月期～2026年12月期)」を公表し、PBR1倍未満という低位な株価水準の課題に対してEPS(1株当たり純利益)二桁成長の継続的達成などを通じて、株主の皆様の期待に応えることを目指しております。

その達成に向けて、当第1四半期においては国内外における収益不動産の仕入・商品化・販売の強化推進及びノンアセット事業育成による安定収益獲得等に取り組んでまいりました。

その結果、当第1四半期における売上高は7,833百万円(通期計画進捗率16.7%)、営業利益は599百万円(同20.0%)、税引前利益は434百万円(同18.9%)、親会社株主に帰属する四半期純利益は256百万円(同16.4%)となりました。

当第1四半期の経営成績は以下の表のとおりです。

(単位：百万円)

	2024年12月期 (通期計画)		2023年12月期 第1四半期 (実績)		2024年12月期 第1四半期 (実績)			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年比	通期計画 進捗率
売上高	47,000	100.0%	6,887	100.0%	7,833	100.0%	113.7%	16.7%
(不動産販売)	—	—	(5,450)	(79.1%)	(6,536)	(83.4%)	(119.9%)	—
(ストック)	—	—	(1,525)	(22.1%)	(1,411)	(18.0%)	(92.5%)	—
(内部取引)	—	—	(△88)	(△1.3%)	(△113)	(△1.5%)	—	—
営業利益	3,000	6.4%	279	4.1%	599	7.7%	214.6%	20.0%
税引前利益	2,300	4.9%	277	4.0%	434	5.5%	156.8%	18.9%
純利益	1,565	3.3%	224	3.3%	256	3.3%	114.3%	16.4%

(注) (不動産販売)は「収益不動産販売事業」、(ストック)は「ストック型フィービジネス」、「税引前利益」は「税金等調整前四半期純利益」、「純利益」は「親会社株主に帰属する四半期純利益」をそれぞれ省略したものです。

セグメントの概況は次のとおりです。なお、当社グループでは営業利益をセグメント利益としております。

(収益不動産販売事業)

売上高 6,536百万円、営業利益 805百万円となりました。

収益不動産販売事業は連結売上高の80%超を占めるセグメントです。収入の源となる収益不動産は、商品企画力を軸にして物件価値を見極めた上で仕入れます。

国内においては活況な市況環境のもと、仕入・販売共に堅調に推移いたしました。特に販売においては、不動産小口化事業において「ARISTO青山II」(販売総額：17.7億円)及び「ARISTO札幌」(販売総額：7.77億円)の2物件を完売し、順調に売上高を拡大しております。

海外においては、市場動向を注視して仕入・販売活動は慎重に進めております。

当第1四半期の国内外の仕入・販売状況は、以下の表のとおりです。

(単位：百万円)

	仕入れ		販売売上	
	2023年12月期1Q	2024年12月期1Q	2023年12月期1Q	2024年12月期1Q
国内	6,227	7,964	5,162	6,529
海外	618	—	285	—
計	6,846	7,964	5,448	6,529

(ストック型フィービジネス)

売上高 1,411百万円、営業利益 246百万円となりました。

ストック型フィービジネスは、当社グループの業績の安定性を担保するという重要な位置づけであります。主な収入は、当社グループが保有する収益不動産からの賃料収入の他、株式会社エー・ディー・パートナーズ及びADW Management USA, Inc. の不動産管理収入、株式会社スミカワADDの工事収入などがあります。

収益不動産の期中平均残高は、堅調な仕入活動により、前第1四半期の43,046百万円に対し当第1四半期は46,686百万円と増加しております。収益不動産の稼働状況などの要因により、当第1四半期の賃料収入413百万円は前年同期比で減少となりましたが、今後、商品化の過程で稼働率が向上することにより、賃料収入はより増加する見通しです。

当第1四半期のストック型フィー収入の内訳は、以下の表のとおりです。

(単位：百万円)

	2023年12月期 1 Q	2024年12月期 1 Q	前年同期比
賃料収入	453	413	91.3%
賃料収入以外 (不動産管理・工事等)	1,072	997	93.0%
計	1,525	1,411	92.5%

- (注) 1. 各セグメントの営業利益は、全社費用等のセグメントに配賦しない費用及びセグメント間の内部取引による営業費用控除前の数値であり、その合計は連結営業利益と一致しません。
2. 「ストック型フィービジネス」のうち、中長期保有用もしくは短期販売用の収益不動産からの賃料や、販売済みの収益不動産のプロパティ・マネジメント受託によるフィー収入等を「ストック型」、顧客リレーションから派生的に得られる仲介収入、管理物件等の修繕工事フィーを「フロー型」と位置付けております。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期においては、収益不動産の仕入れを行ったことなどの結果、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が4,084百万円増加しました。また、仕入活動に伴う銀行借入等により、有利子負債（短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、社債及び長期借入金）が4,248百万円増加しました。その結果、資産合計と負債純資産合計は、前連結会計年度末と比較し2,711百万円増加しました。

当第1四半期末は、優良な収益不動産を仕入れたことにより、収益不動産残高は、上述のとおり前連結会計年度から4,084百万円増加した結果、48,882百万円となっています。

四半期連結貸借対照表の詳細は以下のとおりです。

「構成比」は、資産合計（負債純資産合計）に対する比率を示しています。

(資産)

当第1四半期末における資産合計は61,566百万円となりました。うち、販売用不動産と仕掛販売用不動産が42,299百万円（構成比68.7%）、現金及び預金が8,044百万円（構成比13.1%）、賃料収入を目的として保有する不動産（有形固定資産を含む）が6,583百万円（構成比10.7%）を占めております。

(負債)

当第1四半期末における負債合計は、44,048百万円となりました。うち、収益不動産の増加に伴い有利子負債が4,248百万円増加し、39,059百万円（構成比63.4%）を占めるにいたりました。

(純資産)

純資産合計は、17,518百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が11,624百万円（構成比18.9%）を占めています。

(3) 連結業績計画などの将来予測情報に関する説明

当連結会計年度(2024年12月期)の業績計画(連結売上高47,000百万円、連結営業利益3,000百万円、税金等調整前当期純利益2,300百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,565百万円)について、当第1四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、現時点で計画変更はございません。

「第2次中期経営計画(2024年12月期~2026年12月期)」(2024年2月8日公表)における3か年の業績計画は<表1>の通りです。なお、当社グループは<表2>のとおり、期初に公表した業績計画をほぼ100%達成しております。さらなる資本コスト低減のため、<表1>掲載の業績計画も蓋然性と成長率のバランスを配慮して策定しております。

<表1>

(百万円)

連結	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025	FY2026
	(2021年12月期)	(2022年12月期)	(2023年12月期)	(2024年12月期)	(2025年12月期)	(2026年12月期)
	実績	実績	実績	計画	計画	計画
売上高	24,961	27,856	41,342	47,000	52,000	58,000
営業利益	933	1,376	2,441	3,000	3,300	3,700
税前利益 (税金等調整前 当期純利益)	650	910	2,066	2,300	2,600	3,000
収益不動産残高	28,914	41,476	44,798	45,000	46,000	50,000
株主資本	14,724	15,217	16,353	17,500	18,500	20,000
ROE	2.2%	3.5%	9.0%	9.2%	9.6%	10.4%
ROIC	1.8%	2.2%	4.0%	4.3%	4.6%	4.8%
人材生産性 "PH総利益"	24百万円/人	25百万円/人	31百万円/人	33百万円/人	34百万円/人	35百万円/人
財務健全性 "自己資本比率"	35.1%	29.6%	29.1%	30%程度	30%程度	30%程度
株主価値 "EPS"	7.22円	11.32円	29.85円	32.95円	36.35円	41.76円

- (注) 1. 収益不動産残高：販売または賃料収入を目的として保有する不動産の合計残高
 2. ROE：親会社株主に帰属する当期純利益÷平均株主資本（「自己資本当期純利益率」とは数値が異なる可能性があります）
 3. ROIC：（親会社株主に帰属する当期純利益+支払利息+借入手数料）÷（平均株主資本残高+平均有利子負債残高）
 4. PH総利益：売上総利益 ÷ 平均従業員数（Per Head 売上総利益）
 5. EPS：親会社株主に帰属する当期純利益÷期中平均株式数（Earnings Per Share）

なお、<表1>における（計画）は経営として目指すターゲットであり、いわゆる「業績の予想」または「業績の見通し」とは異なるものであります。

<表2>

(百万円)

税(経常)利益	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023
計画	450	500	600	800	900	1,000	890	400	600	800	2,000
実績	450	540	650	(835)	924	1,043	933	432	650	910	2,066
達成率	100%	108%	108%	(104%)	103%	104%	105%	108%	108%	114%	103%

- (注) 1. FY2013からFY2016は経常利益、FY2017からFY2023は税前利益です。
 2. FY2016は、固定資産に区分された不動産売却益86百万円を特別利益に計上しましたが、税前利益835百万円は実態的に経常利益であると解釈し、経常利益計画800百万円（FY2016は税前利益計画を公表せず）に対する実績として掲載しております。
 3. FY2020は、2020年4月1日~2020年12月31日を対象期間とする9か月間の変則決算です。

なお、「第2次中期経営計画(2024年12月期～2026年12月期)」の中で中長期的取組みとして掲げる「Corporate Agilityの獲得」に対するモニタリング指標の状況は以下の通りです。

【自己資本比率：不動産市況変動リスクに対する耐久性を向上】

2024年12月期1Q末(実績)	目標値
28.4%	30%程度

【ノンアセット事業シェア：アセットに依拠しない事業を育成し、機動性を向上】

2024年12月期1Q末(実績)	目標値
12.7%	30%

※ノンアセット事業シェア = [(連結粗利-販売仲介手数料) - (収益不動産販売粗利-販売仲介手数料+賃料粗利)]
 ÷ 連結限界利益 [連結粗利-販売仲介手数料]

【固定費カバー率：安定的な収益基盤を構築し、柔軟性を向上】

2024年12月期1Q末(実績)	目標値
37.0%	当面はモニタリング

※固定費カバー率 = [(連結粗利-販売仲介手数料) - (収益不動産販売粗利-販売仲介手数料)]
 ÷ 固定費 [販売費及び一般管理費-販売仲介手数料+支払利息]

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 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,810,667	8,044,376
売掛金	116,163	116,000
販売用不動産	35,102,713	39,476,406
仕掛販売用不動産	3,311,774	2,822,717
その他	1,952,800	2,222,209
貸倒引当金	△949	△1,475
流動資産合計	50,293,170	52,680,233
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	6,558,768	6,776,102
有形固定資産合計	6,558,768	6,776,102
無形固定資産		
のれん	327,320	319,401
その他	102,356	102,055
無形固定資産合計	429,677	421,457
投資その他の資産		
投資有価証券	661,138	771,141
繰延税金資産	477,449	489,455
その他	411,682	408,677
投資その他の資産合計	1,550,270	1,669,274
固定資産合計	8,538,716	8,866,834
繰延資産		
創立費	9,766	7,823
社債発行費	13,254	11,929
繰延資産合計	23,021	19,752
資産合計	58,854,908	61,566,820
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,258,379	858,533
短期借入金	779,400	836,000
1年内償還予定の社債	390,200	390,200
1年内返済予定の長期借入金	7,014,001	3,655,785
未払法人税等	661,507	185,114
クラウドファンディング等預り金	2,257,357	1,402,375
賞与引当金	254,518	78,410
その他	2,433,065	2,447,347
流動負債合計	15,048,430	9,853,766
固定負債		
社債	675,900	559,500
長期借入金	25,951,316	33,618,286
その他	12,535	17,100
固定負債合計	26,639,752	34,194,886
負債合計	41,688,182	44,048,652

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,262,735	6,270,025
資本剰余金	5,346,478	5,354,833
利益剰余金	4,980,357	5,015,420
自己株式	△235,687	△213,189
株主資本合計	16,353,883	16,427,090
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	726,319	995,918
その他有価証券評価差額金	26,017	35,987
その他の包括利益累計額合計	752,336	1,031,906
新株予約権	29,206	27,545
非支配株主持分	31,298	31,626
純資産合計	17,166,725	17,518,167
負債純資産合計	58,854,908	61,566,820

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自2023年1月1日 至2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2024年1月1日 至2024年3月31日)
売上高	6,887,429	7,833,876
売上原価	5,708,113	6,044,018
売上総利益	1,179,316	1,789,857
販売費及び一般管理費	900,093	1,190,521
営業利益	279,222	599,336
営業外収益		
受取利息及び配当金	5,839	7,423
為替差益	112,337	—
その他	712	9,711
営業外収益合計	118,890	17,134
営業外費用		
支払利息	117,878	127,850
借入手数料	18,861	31,156
創立費償却	1,943	1,943
持分法による投資損失	—	7,878
その他	8,254	13,061
営業外費用合計	146,937	181,890
経常利益	251,175	434,580
特別利益		
投資有価証券売却益	25,933	—
特別利益合計	25,933	—
税金等調整前四半期純利益	277,109	434,580
法人税、住民税及び事業税	52,070	177,703
法人税等合計	52,070	177,703
四半期純利益	225,038	256,876
非支配株主に帰属する四半期純利益	267	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	224,771	256,876

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)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	225,038	256,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,218	9,970
為替換算調整勘定	△95,664	269,599
その他の包括利益合計	△83,446	279,569
四半期包括利益	141,592	536,446
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	141,325	536,446
非支配株主に係る四半期包括利益	267	—

(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。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用の計算

当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益または税引前四半期純損失に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

なお、法人税等調整額は、法人税、住民税及び事業税に含めて表示しております。