

2015年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2014年7月15日

上場会社名 株式会社エー・ディー・ワークス 上場取引所 東
 コード番号 3250 URL <http://www.re-adworks.com/>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 最高経営責任者CEO (氏名)田中 秀夫
 問合せ先責任者 (役職名)常務取締役 最高財務責任者CFO (氏名)細谷 佳津年 (TEL) 03(4500)4200
 四半期報告書提出予定日 2014年8月8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. 2015年3月期第1四半期の連結業績(2014年4月1日～2014年6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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2015年3月期第1四半期	1,479	△52.5	108	△45.6	65	△61.3	36	△64.2
2014年3月期第1四半期	3,113	104.1	199	83.9	169	110.7	102	114.1

(注) 包括利益 2015年3月期第1四半期 36百万円 (△64.5%) 2014年3月期第1四半期 102百万円 (114.1%)

	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
2015年3月期第1四半期	0.16	0.16
2014年3月期第1四半期	0.98	0.96

(注) 当社は、2013年5月1日付で普通株式1株につき4株の割合で株式分割を行っております。また、2013年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
2015年3月期第1四半期	14,863	5,457	36.6
2014年3月期	14,274	5,496	38.4

(参考) 自己資本 2015年3月期第1四半期 5,445百万円 2014年3月期 5,487百万円

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
2014年3月期	—	0.00	—	0.35	0.35
2015年3月期	—	—	—	—	—
2015年3月期(予想)	—	0.00	—	0.35	0.35

(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. 2015年3月期の連結業績計画について

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。当連結会計年度における連結業績計画は、「業績計画」は経営として目指すターゲットであり、いわゆる確度の高い情報等をもとに合理的に算出された「業績の予測値」または「業績の見通し」とは異なるものであります。

(%表示は対前期増減率)

	売上高		経常利益	
	百万円	%	百万円	%
通期	12,700	10.1	500	11.0

(注) 当該業績計画は、2014年3月31日公表の「第4次中期経営計画(2015年3月期～2017年3月期)の策定に関するお知らせ」において公表済であります。

※ 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 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 新規 社(社名)、除外 社(社名) 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)

2015年3月期1Q	223,816,000株	2014年3月期	223,816,000株
------------	--------------	----------	--------------

② 期末自己株式数

2015年3月期1Q	3,252,600株	2014年3月期	3,252,600株
------------	------------	----------	------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2015年3月期1Q	220,563,400株	2014年3月期1Q	104,063,300株
------------	--------------	------------	--------------

(注) 1 当社は、2013年5月1日付で普通株式1株につき4株、2013年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数、期末自己株式数、及び期中平均株式数を算定しております。

2 当社は、2013年5月15日付で「株式付与ESOP信託」(以下、ESOP信託といいます。)を導入しております。ESOP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。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対するレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている将来に関する記述は、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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
(4) 追加情報	5
3. 四半期連結財務諸表	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	7
(3) 四半期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
(重要な後発事象)	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新興国経済や外交問題の不透明感、消費税増税による消費低迷の懸念などのリスク要因は存在するものの、政府の経済政策及び日銀による金融緩和の効果により、引き続き為替の円高は正や株高が進行し、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。

当社グループを取り巻く不動産マーケットにおきましては、東京圏の地価上昇の動きが継続し、不動産市況に対するネガティブなマインドが後退するなか、賃貸市場、売買市場ともに回復傾向がますます強まっております。また、収益不動産市場におきましては、引き続き、個人富裕層を中心に購入需要が旺盛である一方、不動産価格の上昇基調が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループは2014年3月31日に公表した「第4次中期経営計画（2015年3月期～2017年3月期）」に基づき、「事業規模の拡大と収益基盤の安定化」と「ADビジネスモデルによるクローズド・マーケットの創造」を基本方針に掲げ、さらなる成長に向けた取り組みに着手してまいりました。

当第1四半期連結累計期間におきましては、上述の中期経営計画の方針に則し、収益不動産の販売を計画どおりに進める一方で、積極的な仕入活動に取り組んだものの、販売が好調だった前第1四半期連結累計期間と比べ、減収減益となりました。また、国内における収益不動産事業の展開に留まらず、米国カリフォルニア州において取得した収益不動産5棟のバリューアップに取り組む一方、当該物件の販売活動も本格化いたしました。この他、クローズド・マーケットの創設を目指し、当社販売物件のオーナーである個人富裕層の顧客との関係性強化を図るため、2014年1月に発足したオーナーズクラブ「torch」の運営を本格的に開始したほか、外部パートナーとの連携による取組みを推進してまいりました。

また、今後、当社グループオーナーズクラブ「torch」を発展させていくため、その運営に活用することを主な目的として本社オフィスのフロアを増床いたしました。当該増床に係る工事・什器等の費用につきましては、当第1四半期連結累計期間において販売費及び一般管理費として5百万円を計上いたしました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は1,479百万円（前年同期比52.5%減）、EBITDAは114百万円（前年同期比44.0%減）、営業利益は108百万円（前年同期比45.6%減）、経常利益は65百万円（前年同期比61.3%減）、四半期純利益は36百万円（前年同期比64.2%減）となりました。

事業の概況は次のとおりです。

当社グループが営む収益不動産ビジネスは、収益不動産を仕入れた後、ひとつの物件から、当社が保有している間に確保できる賃料収入、バリューアップ後に当該物件を販売した際に得られる収益、物件の販売後にはプロパティ・マネジメントフィーやその他サービスの提供に伴う収益が見込めるものです。このビジネスの特性を踏まえ、わかりやすく開示することを目的として、当第1四半期連結累計期間より、事業区分の名称及び事業区分の一部を変更しております。変更した内容は以下のとおりです。

- ・「収益不動産事業」を「収益不動産販売事業」に名称を変更
- ・「総合居住用不動産事業」の縮小により事業区分を廃止

[変更後の事業区分]

- ① 収益不動産販売事業：収益不動産の販売収益
 - ② ストック型フィービジネス：賃料収益、プロパティ・マネジメント/その他サービス提供による収益
- なお、①及び②の事業区分に含まれない収益は「その他」に記載しております。

販売用収益不動産（固定資産を除く収益不動産）の物件保有期間は、従来1年未満が大半であったことから、当該物件取得及び保有に関わる借入等の利息はセグメント報告の中で全額、旧来の収益不動産事業に計上しておりました。

しかしながら、第4次中期経営計画で公表いたしましたガイダンスのとおり、今後、販売用収益不動産は短期保有に加え、中長期保有についても一定程度の割合で取得していくことを企図しており、複数年度に渡って発生する借入等の利息について、1年間という事業期間内でセグメントごとに合理的に分けて計上することは困難であります。そのため、当第1四半期連結累計期間より、セグメント利益を経常利益から営業利益に変更することといたしました。

(収益不動産販売事業)

当事業セグメントにおきましては、期初に掲げた経営計画に基づき、収益不動産の販売を進める一方、仕入活動を強

化してまいりました。その結果、当第1四半期連結累計期間においては、引き続き活況を呈する収益不動産市場を背景に4棟の販売を手掛けたものの、販売活動が好調だった前第1四半期連結累計期間と比べ、販売棟数は6棟減となりました。一方、当第1四半期連結累計期間において、8棟(前期は5棟)の物件を仕入れた結果、収益不動産の平均残高は10,611百万円(前年同期比107.7%増)まで拡充いたしました。

以上の結果、当事業の売上高は1,159百万円(前年同期比52.6%減)、EBITDAは170百万円(前年同期比34.2%減)、営業利益は169百万円(前年同期比34.3%減)となりました。

(ストック型フィービジネス)

当事業セグメントにおきましては、収益不動産残高の拡充に努め、賃料収入増による収益の安定化に取り組むとともに、販売後の収益不動産に対するプロパティ・マネジメント及びその他各種サービスの提供に注力してまいりました。その結果、当第1四半期連結累計期間における賃料収入は159百万円(前年同期比70.1%増)と順調に増加したほか、販売後の収益不動産管理戸数は2,917戸(2014年6月末現在)となりました。

以上の結果、当事業の売上高は311百万円(前年同期比37.9%増)、EBITDAは112百万円(前年同期比59.1%増)、営業利益は109百万円(前年同期比61.1%増)となりました。

(その他)

当事業セグメントにおきましては、前期より縮小の方向で進めております総合居住用不動産事業(新築戸建)などが含まれております。当第1四半期連結会計期間には、当該新築戸建の在庫すべての販売が完了いたしました。

以上により、その他の売上高は42百万円、営業損失2百万円となりました。

(注) 各セグメントの営業利益は、配賦不能営業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ておりません。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末と比較して588百万円増加し、14,863百万円となりました。これは収益不動産残高の拡充に努めた結果、たな卸資産が764百万円増加し、現金及び預金182百万円が減少したことなどが主な要因であります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末と比較して626百万円増加し、9,405百万円となりました。これは国内収益不動産残高の拡充及び前連結会計年度より保有する海外収益不動産を担保とした借入が実行できたことなどにより有利子負債が864百万円増加したこと、前連結会計年度末に発生した改修工事等の買掛金164百万円が減少したこと、法人税等の支払により未払法人税等47百万円が減少したことなどが主な要因であります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末と比較して38百万円減少し、5,457百万円となりました。これは四半期純利益36百万円を計上したこと、剰余金の配当77百万円を実施したことなどが主な要因であります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループでは、当期より、1(1)に記載の「第4次中期経営計画」の基本方針に基づき、以下の4つの施策を重点的に取り組んでまいります。

- ① 収益不動産の積み増し
- ② 安定収益モデルへの転換
- ③ オーナー（顧客）への高付加価値の提供と低コスト化
- ④ 不動産業界におけるユニークなポジショニングの確立

当第1四半期連結累計期間においては堅調に推移しており、2014年3月31日付で公表いたしました2015年3月期の連結業績計画に変更はありません。

(2015年3月期連結業績計画)

(単位：百万円)

	2014年3月期（実績）	2015年3月期（計画）
連結売上高	11,537	12,700
連結EBITDA	813	787
連結経常利益	450	500
連結ROE（期末）	4.9%	5.3%

当社が公表する「業績計画」は経営として目指すターゲットであり、いわゆる確度の高い情報などを基に合理的に算出された「業績の予想値」または「業績の見通し」とは異なるものです。また、本業績計画とは別に、当社で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、四半期ごとの進捗の見通しを「フォーキャスト」として適時更新し開示しております。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、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もり、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法によっております。

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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(4) 追加情報

1. 信託を用いた役員株式報酬制度の導入について

当社は、2014年5月22日開催の取締役会および2014年6月24日開催の第88期定時株主総会において、信託を用いた新しい株式報酬制度(以下「本制度」という。)を導入することを決議し、2014年7月15日付の取締役会において、本制度の信託契約日および信託の期間、制度開始日、信託金の金額、株式の取得時期につき正式に決定いたしました。

当社は、当社取締役(社外取締役を除く。以下「取締役」という。)を対象に、長期業績連動報酬の役員報酬全体に占める構成比率を高めるとともに、当社取締役に対して当社株式が付与されることにより当社の長期的企業価値向上に資する報酬制度を採用することを目的として、本制度を導入いたしました。

(信託契約の内容)

①信託の種類 特定単独運用の金銭信託以外の金銭の信託(他益信託)

②信託の目的 当社の取締役に対するインセンティブの付与

③委託者 当社

④受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社

(共同受託者 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)

⑤受益者 取締役のうち受益者要件を満たす者

⑥信託管理人 当社と利害関係のない第三者(公認会計士)

⑦信託契約日 2014年7月16日

⑧信託の期間 2014年7月16日～2019年5月31日

⑨制度開始日 2014年7月16日、2015年4月から当社株式の交付を開始

⑩議決権行使 行使しないものとします。

⑪取得株式の種類 当社普通株式

⑫信託金の上限金額 310,128,000円(信託報酬・信託費用を含む。)

取得株式の上限株数 10,000,000株

⑬株式の取得時期 2014年7月17日～2014年9月22日

⑭株式の取得方法 取引所市場より取得

⑮帰属権利者 当社

⑯残余財産 帰属権利者である当社が受領できる残余財産は、信託金から株式取得資金を控除した信託費用準備金の範囲内とします。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2014年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2014年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,617,746	3,434,784
売掛金	47,914	34,802
販売用不動産	8,939,011	9,637,528
仕掛販売用不動産	146,319	212,434
その他	232,277	229,343
貸倒引当金	△1,511	△1,442
流動資産合計	12,981,757	13,547,450
固定資産		
有形固定資産		
土地	869,853	869,853
その他(純額)	259,892	283,863
有形固定資産合計	1,129,745	1,153,717
無形固定資産	19,528	18,701
投資その他の資産	143,926	143,890
固定資産合計	1,293,201	1,316,308
資産合計	14,274,958	14,863,759
負債の部		
流動負債		
買掛金	411,976	247,345
短期借入金	2,141,200	2,974,600
1年内償還予定の社債	139,500	139,500
1年内返済予定の長期借入金	406,579	294,537
未払法人税等	79,552	32,422
引当金	14,966	34,801
その他	751,784	706,039
流動負債合計	3,945,558	4,429,246
固定負債		
社債	1,106,750	1,085,750
長期借入金	3,689,211	3,853,487
その他	37,380	37,380
固定負債合計	4,833,341	4,976,617
負債合計	8,778,899	9,405,863
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,936,512	1,936,512
資本剰余金	1,883,142	1,883,142
利益剰余金	1,852,063	1,811,041
自己株式	△184,273	△184,273
株主資本合計	5,487,444	5,446,422
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△427	△718
その他の包括利益累計額合計	△427	△718
新株予約権	9,042	12,193
純資産合計	5,496,058	5,457,896
負債純資産合計	14,274,958	14,863,759

(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 2013年4月1日 至 2013年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2014年4月1日 至 2014年6月30日)
売上高	3,113,457	1,479,743
売上原価	2,622,879	1,053,346
売上総利益	490,577	426,397
販売費及び一般管理費	291,408	318,040
営業利益	199,169	108,356
営業外収益		
受取利息及び配当金	118	65
還付加算金	818	42
助成金収入	636	-
その他	47	-
営業外収益合計	1,620	107
営業外費用		
支払利息	27,234	35,478
その他	4,484	7,602
営業外費用合計	31,718	43,080
経常利益	169,071	65,383
税金等調整前四半期純利益	169,071	65,383
法人税、住民税及び事業税	66,241	28,573
法人税等合計	66,241	28,573
少数株主損益調整前四半期純利益	102,829	36,809
四半期純利益	102,829	36,809

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2013年4月1日 至2013年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2014年4月1日 至2014年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	102,829	36,809
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	—	△290
その他の包括利益合計	—	△290
四半期包括利益	102,829	36,518
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	102,829	36,518
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2013年4月1日 至 2013年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	収益不動産 販売事業	ストック型フ ィービジネス	小計		
売上高					
外部顧客への売上高	2,447,466	225,577	2,673,043	440,414	3,113,457
セグメント間の内部売上高 又は振替高	△219	219	—	—	—
計	2,447,247	225,796	2,673,043	440,414	3,113,457
セグメント利益	258,824	68,154	326,979	11,767	338,746
経常利益	—	—	301,756	8,709	310,465
セグメント資産	—	—	5,501,395	341,763	5,843,159
その他の項目					
減価償却費	—	—	2,378	105	2,484
支払利息	—	—	22,310	3,504	25,814
有形固定資産増加額	—	—	—	—	—

(注) 1. 「その他」には、総合居住用不動産事業(新築戸建及び中古戸建)などが含まれております。

2. 支払利息には、グループ間取引が含まれております。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容

(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	326,979
「その他」の区分の利益	11,767
セグメント間取引消去	3,420
全社費用(注)	△142,996
四半期連結損益計算書の営業利益	199,169

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2014年4月1日 至 2014年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	収益不動産 販売事業	ストック型フ ィービジネス	小計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,159,320	277,721	1,437,041	42,701	1,479,743
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	33,588	33,588	—	33,588
計	1,159,320	311,310	1,470,630	42,701	1,513,332
セグメント利益又は損失(△)	169,945	109,799	279,744	△2,261	277,483
経常利益又は損失(△)	—	—	236,067	△2,317	233,749
セグメント資産	—	—	11,096,690	390	11,097,081
その他の項目					
減価償却費	—	—	2,703	37	2,740
支払利息	—	—	39,514	—	39,514
有形固定資産増加額	—	—	—	—	—

(注) 1. 「その他」には、総合居住用不動産事業(新築戸建)などが含まれております。

2. 支払利息には、グループ間取引が含まれております。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容
(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	279,744
「その他」の区分の利益	△2,261
セグメント間取引消去	4,379
全社費用(注)	△173,505
四半期連結損益計算書の営業利益	108,356

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

販売用収益不動産（固定資産を除く収益不動産）の物件保有期間は、従来1年未満が大半であったことから、当該物件取得及び保有に関わる借入等の利息は、セグメント報告の中で全額「収益不動産事業(*)」に計上しておりました。しかしながら、第4次中期経営計画で公表いたしましたガイダンスのとおり、今後、販売用収益不動産は短期保有に加え、中長期保有についても一定程度の割合で取得していくことを企図しており、複数年度に渡って発生する借入等の利息について、1年間という事業期間内でセグメントごとに合理的に分けて計上することは困難であります。そのため、当第1四半期連結会計期間より、セグメント利益を経常利益から営業利益に変更し、当該借入等の利息に関しては、両セグメントに共通する費用として表示することといたしました。

また併せて、当社グループが保有している収益不動産からは「収益不動産販売事業(*)」及び「ストック型フィービジネス」の両セグメントに収益がもたらされるものであることから、セグメント資産は一体の資産とみなして記載することといたしました。

この他、総合居住用不動産事業の縮小により、重要性が低下したため、本事業セグメントを廃止し「その他」に含めて表示することといたしました。

*当第1四半期連結累計期間より、「収益不動産事業」は「収益不動産販売事業」に名称を変更しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。