

2018年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2018年1月26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CEO	(氏名)田中 秀夫	
問合せ先責任者	(役職名)常務取締役CFO	(氏名)細谷 佳津年	(TEL)03(4500)4200
四半期報告書提出予定日	2018年2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. 2018年3月期第3四半期の連結業績(2017年4月1日～2017年12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		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	%
2018年3月期第3四半期	16,358	21.7	927	19.4	714	28.7	440	5.8
2017年3月期第3四半期	13,439	21.9	777	26.4	555	19.4	416	39.0

(注) 包括利益 2018年3月期第3四半期 458百万円 (△6.2%) 2017年3月期第3四半期 489百万円 (58.8%)

	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
2018年3月期第3四半期	1.38	1.38
2017年3月期第3四半期	1.32	1.32

(注) 当社は2017年7月13日付でライツ・オフERING(ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型)に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。前連結会計年度の期首に当該ライツ・オフERINGに基づく払込が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額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	%
2018年3月期第3四半期	29,937	10,226	34.1
2017年3月期	25,832	6,415	24.7

(参考) 自己資本 2018年3月期第3四半期 10,223百万円 2017年3月期 6,391百万円

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
2017年3月期	—	0.00	—	0.55	0.55
2018年3月期	—	1.65	—	—	—
2018年3月期(予想)	—	—	—	—	—

- (注) 1 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無
 2 2018年3月期第2四半期末配当金の内訳
 過去3回のライツ・オフERINGによる資金調達に対する感謝配当 1円65銭
 3 2018年3月期の期末配当については、現時点で未定です。

3. 2018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。「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)

	連結売上高		連結EBITDA		連結経常利益		連結税前利益		連結当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通 期	20,000	5.4	1,400	15.1	900	20.3	900	7.8	580	7.3

※ 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 社(社名) 、除外 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)

	2017年3月期3Q	2017年3月期	2018年3月期3Q
① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	224,076,000株	224,176,000株	323,912,993株
② 期末自己株式数	8,896,838株	8,876,838株	5,919,390株
③ 期中平均株式数(四半期累計又は通期)	214,613,595株	214,760,787株	254,883,335株

(注)当社は、2013年5月15日付で株式付与ESOP信託を、2014年7月16日付で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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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
(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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等)	9
(追加情報)	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（以下、「当第3四半期」といいます）における国内経済は、国内では雇用・所得環境が改善し、ゆるやかな景気回復が続いております。当社グループの拠点がある米国においても、個人消費、設備投資、雇用の指標が伸びており、景気の拡大が続いております。

当社グループを取り巻く事業環境については、当社の主要な事業区域である都心部において、一棟単位で取引される収益不動産の成約件数が前年同月を下回る傾向に転じた一方、在庫件数は前年同月を上回る傾向が継続しております。当社グループは、市場の動向を注視しながら事業活動を行いました。

このような事業環境のもと、当社グループは第5次中期経営計画（2017年3月期～2019年3月期）に基づき、「収益不動産残高の戦略的な拡充を通じた、強固な事業基盤の確立と安定的な収益基盤の追求」「新たな収益の柱となる事業の開発と育成」「規模拡大に耐えうるケイパビリティの再構築」を基本方針に掲げ、各種施策に取り組みました。

当第3四半期においては、第5次中期経営計画の達成に向けた成長資金調達のため、ノンコミットメント型ライツ・オフリング（行使価額ノンディスクカウント型）を実施し、3,888百万円を調達いたしました。

また、2016年7月に着工していた当社初の自社開発によるオフィスビル『AD-0（エー・ディー・オー）渋谷道玄坂』は2017年9月29日に予定通り竣工いたしました。

当第3四半期の業績については、ロサンゼルスを拠点とする米国での事業が引き続き堅調であり、連結売上高の25.3%を占める4,133百万円の売上高を計上しました。

当第3四半期の経営成績は以下の表のとおりです。第3四半期の時点で、売上高の通期計画進捗率81.8%、経常利益の通期計画進捗率79.4%であり、その他の指標も順調に推移しました。

なお、経常利益の前年比が+28.7%となっているのに対し、税引前利益は+11.3%にとどまっていますが、前年同期においては、長期保有収益不動産の売却による利益86百万円を特別利益に計上したことによるものです。また、税引前利益の前年比+11.3%に対し、純利益が前年比5.8%にとどまっていますが、こちらは日本よりも税率が高い米国での課税所得の割合が前年同期と比較して増加したためです。

(単位：百万円)

	2018年3月期 (通期計画)		2017年3月期 第3四半期(実績)		2018年3月期 第3四半期(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	20,000	100.0%	13,439	100.0%	16,358	100.0%	+21.7%	81.8%
(不動産販売)	—	—	(12,050)	(89.6%)	(14,519)	(88.7%)	(+20.5%)	—
(ストック)	—	—	(1,555)	(11.6%)	(2,104)	(12.9%)	(+35.3%)	—
(内部取引)	—	—	(▲166)	(▲1.2%)	(▲265)	(▲1.6%)	—	—
EBITDA	1,400	7.0%	926	6.9%	1,024	6.3%	+10.7%	73.2%
経常利益	900	4.5%	555	4.1%	714	4.4%	+28.7%	79.4%
税引前利益	900	4.5%	642	4.8%	714	4.4%	+11.3%	79.4%
純利益	580	2.9%	416	3.1%	440	2.7%	+5.8%	75.9%

(注) 1 「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。

(注) 2 EBITDA（償却等前営業利益）：営業利益＋償却費等＋特別損益に計上された収益不動産売却損益 償却費等には減価償却費、ソフトウェア償却費、のれん償却費等のキャッシュアウトを伴わない費用を含みます。

また当社では、固定資産の中に長期保有収益不動産を含む場合があり、当該収益不動産の売却損益の一部は、連結損益計算書上の特別損益の区分に計上しております。EBITDAは、当該特別損益を含めて算出しています。

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14,519百万円、EBITDA1,009百万円、営業利益1,000百万円となり、おおむね期初想定した範囲で推移しました。将来の収益源である収益不動産の残高は、21,008百万円（前年度末は20,318百万円）となりました。

リノベーション、プロパティ・マネジメント、資産運用の助言等をワンストップで提供する当社に対する顧客からの信頼を背景に、国内においては25棟、米国においては16棟の販売を行いました。特に米国における販売の進捗が早く、当第3四半期の収益に寄与しました。

一方、収益不動産の仕入に際しては、不動産価格が引き続き高い水準を保つ中、物件ごとの採算性を慎重に見極めました。その結果、国内32棟及び米国16棟の仕入を完了し、仕入高は11,669百万円となりました。

当第3四半期末においては、収益不動産市場の動向を注視しながらの仕入を行う中で、収益不動産残高は前年度末を上回りました。

(ストック型フィービジネス)

売上高2,104百万円、EBITDA827百万円、営業利益768百万円となりました。

収益不動産の期中平均残高は、前年同期（前第3四半期）の17,532百万円に対し、当第3四半期は18,917百万円と増加しました。また、販売後の収益不動産に対するプロパティ・マネジメントの受託が進み、当第3四半期末の国内収益不動産管理戸数は4,528戸（前年度末は4,157戸）となりました。これらの要因から、賃料収入及び不動産管理収入が増加し、安定的な収益基盤が強化されました。

事業規模の拡大に伴い、工事や売買サポートの受注の機会が増え、当第3四半期においては、工事収入や売買サポートに関する売上高も増加しております。

(注) 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) 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総資産は、前連結会計年度末と比較して4,104百万円増加し、29,937万円となりました。これは、現金および預金が3,328百万円、たな卸資産が1,923百万円増加した一方、有形固定資産が1,239百万円減少したことなどが主な要因であります。

(負債)

当第3四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293百万円増加し、19,710百万円となりました。これは、有利子負債が520百万円増加した一方、未払法人税等が115百万円、買掛金が89百万円減少したことなどが主な要因であります。

(純資産)

当第3四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3,811百万円増加し、10,226百万円となりました。これは、資本金が1,944百万円、資本剰余金が1,939百万円増加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、「第5次中期経営計画」の基本方針に基づき、以下の4つの施策に取り組んでいます。

- I. 国内収益不動産の継続的な規模拡大
- II. 米国不動産残高の拡充
- III. 新たな収益の柱となる事業の開発
- IV. ケイパビリティの再構築

(2018年3月期連結業績計画)

(単位：百万円)

	2017年3月期 (実績)	2018年3月期 (計画)
連結売上高	18,969	20,000
連結EBITDA	1,216	1,400
連結経常利益	748	900
連結税引前利益	835	900
連結当期純利益	540	580
連結ROE (期末)	8.5%	5.6%

(注1) 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。また、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もとに、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。

(注2) ROE (期末) は「当期純利益÷期末自己資本」にて算出しております。2018年3月期においては、ライツ・オフリングの影響で期末自己資本が大幅に増加する見込みであるため、連結ROE(期末) は下落する計画です。

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 (2017年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2017年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,425,499	7,753,757
売掛金	110,053	151,097
販売用不動産	17,490,706	20,826,860
仕掛販売用不動産	1,594,068	181,589
その他	523,682	494,724
貸倒引当金	△998	△309
流動資産合計	24,143,012	29,407,719
固定資産		
有形固定資産		
土地	638,283	—
その他(純額)	684,711	83,741
有形固定資産合計	1,322,995	83,741
無形固定資産		
投資その他の資産	84,867	71,441
投資有価証券	109,334	110,158
その他	172,516	189,798
投資その他の資産合計	281,850	299,956
固定資産合計	1,689,712	455,139
繰延資産		
株式交付費	—	74,743
繰延資産合計	—	74,743
資産合計	25,832,725	29,937,602
負債の部		
流動負債		
買掛金	660,311	570,818
短期借入金	2,915,915	1,989,430
1年内償還予定の社債	189,500	972,000
1年内返済予定の長期借入金	1,062,010	2,236,648
未払法人税等	164,912	49,237
引当金	30,616	58,103
その他	1,307,790	1,288,367
流動負債合計	6,331,057	7,164,605
固定負債		
社債	1,038,250	630,000
長期借入金	12,000,318	11,898,847
その他	47,939	17,365
固定負債合計	13,086,508	12,546,213
負債合計	19,417,565	19,710,819
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,944,554	3,889,472
資本剰余金	1,893,232	3,832,477
利益剰余金	2,919,488	2,704,364
自己株式	△356,230	△211,974
株主資本合計	6,401,044	10,214,340
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△724	13
為替換算調整勘定	△3,984	13,226
繰延ヘッジ損益	△5,008	△4,337
その他の包括利益累計額合計	△9,717	8,902
新株予約権	23,832	3,540
純資産合計	6,415,159	10,226,783
負債純資産合計	25,832,725	29,937,602

(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2016年4月1日 至2016年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自2017年4月1日 至2017年12月31日)
売上高	13,439,861	16,358,817
売上原価	10,842,359	13,421,301
売上総利益	2,597,502	2,937,516
販売費及び一般管理費	1,820,105	2,009,517
営業利益	777,396	927,999
営業外収益		
受取利息及び配当金	71	82
受取保険金	1,102	2,767
その他	24	38
営業外収益合計	1,198	2,888
営業外費用		
支払利息	143,647	159,069
借入手数料	35,258	23,868
その他	44,369	33,261
営業外費用合計	223,276	216,199
経常利益	555,318	714,687
特別利益		
固定資産売却益	86,863	—
特別利益合計	86,863	—
特別損失		
固定資産除却損	—	54
特別損失合計	—	54
税金等調整前四半期純利益	642,181	714,632
法人税、住民税及び事業税	225,933	274,383
法人税等合計	225,933	274,383
四半期純利益	416,248	440,248
親会社株主に帰属する四半期純利益	416,248	440,248

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 2016年4月1日 至 2016年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)
四半期純利益	416,248	440,248
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,378	737
為替換算調整勘定	75,336	17,210
繰延ヘッジ損益	△4,566	670
その他の包括利益合計	73,148	18,619
四半期包括利益	489,397	458,867
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	489,397	458,867
非支配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)

当第3四半期連結累計期間において、ライツ・オフアリング（ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型）の権利行使により、資本金が1,944,442千円、資本準備金が1,944,442千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において、資本金が3,889,472千円、資本剰余金が3,832,477千円となっております。

(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3四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。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2016年4月1日 至 2016年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント		
	収益不動産 販売事業	ストック型 フィービジネス	計
売上高			
外部顧客への売上高	12,050,842	1,389,018	13,439,861
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	166,379	166,379
計	12,050,842	1,555,398	13,606,240
セグメント利益	1,096,806	488,362	1,585,168

2. 報告セグメントの利益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	1,585,168
セグメント間取引消去	55,609
全社費用(注)	△863,380
四半期連結損益計算書の営業利益	777,396

(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3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント		
	収益不動産 販売事業	ストック型 フィービジネス	計
売上高			
外部顧客への売上高	14,519,762	1,839,055	16,358,817
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	265,502	265,502
計	14,519,762	2,104,557	16,624,320
セグメント利益	1,000,375	768,966	1,769,341

2. 報告セグメントの利益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	1,769,341
セグメント間取引消去(注)1	104,387
全社費用(注)2	△945,730
四半期連結損益計算書の営業利益	927,999

(注)1 セグメント間取引消去には、前期の収益不動産販売事業での物件決済に伴い、当第3四半期連結累計期間において精算を行なったセグメント間取引(連結子会社間での業務委託費の支払)の調整額を含めております。

(注)2 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、また、新規事業の立上げに伴う初期費用等を含んでおります。

追加情報

1. 固定資産の振替

第1四半期連結会計期間において、固定資産に計上していた長期保有用収益不動産1,227,982千円は、販売用収益不動産に保有方針を変更したため、販売用不動産に振替えております。

2. 株式付与ESOP信託

当社は、2013年5月14日開催の取締役会において、当社及び当社子会社の従業員の労働意欲や経営参画意識の向上を促すとともに、プロフェッショナル集団としてプロアクティブに企業価値の向上を目指した経営を一層推進することにより当社の中長期的な企業価値を高めることを目的として、ESOP信託の導入を決議し、同年5月21日までに当社株式の取得を完了しました。

ESOP信託による当社株式の取得、処分については、当社とESOP信託が一体であるとする会計処理を行っております。従って、ESOP信託が所有する当社株式については連結貸借対照表において自己株式として表示しております。

なお、2017年12月31日現在においてESOP信託が所有する当社株式は、2017年11月までに信託契約に基づく株式の交付および残余株式の換価処分が終了しているため、ありません。

3. 信託を用いた役員株式報酬制度（役員株式報酬信託）

当社は、2014年5月22日開催の取締役会及び2014年6月24日開催の第88期定時株主総会において、役員株式報酬信託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及び信託の期間、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。

なお、当初、当社のみを対象とする制度としてご承認いただいておりますが、2015年6月23日開催の第89期定時株主総会において、国内に本店が所在する当社子会社の代表取締役も対象に加えることに関し、ご承認いただいております。また、2016年6月22日開催の第90期定時株主総会の決議をもって、当社が監査等委員会設置会社へ移行したことに伴い、対象の当社取締役を監査等委員である取締役及び社外取締役を除く取締役とすることに関し、ご承認いただいております。

役員株式報酬信託による当社株式の取得、処分については、当社と信託が一体であるとする会計処理を行っております。従って、信託が所有する当社株式については連結貸借対照表において自己株式として表示しております。

なお、2017年12月31日現在において役員株式報酬信託が所有する当社株式は、4,879,959株（連結貸借対照表計上額188,113千円）であります。