

2018年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2018年5月10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  
 定時株主総会開催予定日 2018年6月26日 配当支払開始予定日 2018年6月11日  
 有価証券報告書提出予定日 2018年6月26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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年3月期の連結業績 (2017年4月1日～2018年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年3月期	22,299	17.6	1,212	16.5	926	23.9	584	8.1
2017年3月期	18,969	20.6	1,040	19.8	748	15.0	540	26.6
(注) 包括利益	2018年3月期 380百万円 (△34.1%)		2017年3月期 578百万円 (51.5%)					

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2018年3月期	1.84	1.84	7.1	3.3	5.4
2017年3月期	1.71	1.71	8.8	3.4	5.5
(参考) 持分法投資損益	2018年3月期 - 百万円		2017年3月期 - 百万円		

(注) 当社は2017年7月13日付でライツ・オファリング(ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型)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・オファリングに基づく払込が行われたと仮定した株式数で、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2018年3月期	30,801	10,152	32.9	31.90
2017年3月期	25,832	6,415	24.7	20.28
(参考) 自己資本	2018年3月期 10,148百万円		2017年3月期 6,391百万円	

(注) 当社は2017年7月13日付でライツ・オファリング(ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型)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・オファリングに基づく払込が行われたと仮定した株式数で、1株当たり純資産額を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年3月期	△1,215	△41	4,075	7,139
2017年3月期	△5,128	504	6,426	4,353

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	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	百万円	%	%
2017年3月期	—	0.00	—	0.55	0.55	122	21.9	1.9
2018年3月期	—	1.65	—	0.35	2.00	645	108.7	6.5
2019年3月期(予想)	—	0.00	—	0.35	0.35		17.0	

3. 2019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	24,000	7.6	1,600	18.7	1,000	7.9	1,000	8.2	660	13.0

(注) 連結売上高、連結経常利益、連結税前利益、連結当期純利益は、連結損益計算書の売上高、経常利益、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に、それぞれ一致しております。

※ 注記事項

(1) 期中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  
新規 社、除外 社

(2) 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

(3) 発行済株式数（普通株式）

	2017年3月期	2018年3月期
① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	224,176,000株	323,987,693株
② 期末自己株式数	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）	314,475,780株	317,434,164株

(注) 1 当社は、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。

(注) 2 当社は2017年7月13日付でライツ・オファリング（ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型）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・オファリングに基づく払込が行われたと仮定して、期中平均株式数を算定しております。なお当該ライツ・オファリングに基づく払込が前連結会計年度の期首に行われたと仮定しない場合の期中平均株式数は、前連結会計年度214,760,787株、当連結会計年度270,445,181株であります。

(参考) 個別業績の概要

1. 2018年3月期の個別業績（2017年4月1日～2018年3月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年3月期	17,131	8.9	592	△10.9	480	△6.0	308	△24.9
2017年3月期	15,738	11.7	665	△2.5	510	△10.0	410	8.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2018年3月期	0.97	0.97
2017年3月期	1.30	1.30

(注) 当社は2017年7月13日付でライツ・オファリング（ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型）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・オファリングに基づく払込が行われたと仮定した株式数で、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2018年3月期	29,354	9,898	33.7	31.11
2017年3月期	24,324	6,240	25.6	19.73

(参考) 自己資本 2018年3月期 9,895百万円 2017年3月期 6,216百万円

(注) 当社は2017年7月13日付でライツ・オファリング（ノンコミットメント型/行使価額ノンディスカウント型）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・オファリングに基づく払込が行われたと仮定した株式数で、1株当たり純資産額を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績計画等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。

・当社は、2018年5月18日に機関投資家・アナリストを対象に2018年3月期通期IR説明会を開催し、決算説明等を行う予定です。当該説明会の当日に使用するIR説明会資料につきましては、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	3
(1) 当期の経営成績の概況 .....	3
(2) 当期の財政状態の概況 .....	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	5
(4) 今後の見通し .....	5
(5) 事業等のリスク .....	10
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	12
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	13
(1) 連結貸借対照表 .....	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	15
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	20
(継続企業の前提に関する注記) .....	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	20
(未適用の会計基準等) .....	22
(表示方法の変更) .....	22
(追加情報) .....	22
(連結貸借対照表関係) .....	23
(連結損益計算書関係) .....	24
(連結包括利益計算書関係) .....	25
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	28
(リース取引関係) .....	28
(金融商品関係) .....	29
(有価証券関係) .....	31
(デリバティブ取引関係) .....	32
(退職給付関係) .....	32
(ストック・オプション関係) .....	32
(税効果会計関係) .....	35
(資産除去債務関係) .....	36
(賃貸等不動産関係) .....	36
(セグメント情報等) .....	36
(関連当事者情報) .....	42
(1株当たり情報) .....	43
(重要な後発事象) .....	44
4. 個別財務諸表及び主な注記 .....	45
(1) 貸借対照表 .....	45
(2) 損益計算書 .....	47
(3) 株主資本等変動計算書 .....	48
(4) 個別財務諸表に関する注記事項 .....	50
(継続企業の前提に関する注記) .....	50
(重要な会計方針) .....	50
(表示方法の変更) .....	51
(追加情報) .....	51
(貸借対照表関係) .....	52
(損益計算書関係) .....	53
(有価証券関係) .....	53

(税効果会計関係)	.....	54
(重要な後発事象)	.....	54

## 1. 経営成績等の概況

## (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における国内の経済環境は、企業業績の伸長に伴う雇用の拡大、個人消費マインドの改善、輸出の増加などを背景に、ゆるやかな景気回復が続いております。また、当社グループの拠点がある米国におきましても、個人消費の拡大、設備投資の増加、雇用改善などに裏打ちされ、景気拡大が続いております。

当社グループの主要な事業領域である都心部における収益不動産関連の事業環境は、取引成約価格は上昇傾向にあるものの、在庫件数の増加傾向も顕著であり、需給の先行きは不透明な状況となっています。一方、海外事業の拠点がある米国ロサンゼルス圏におきましては、中古住宅の取引成約価格は引き続き上昇しており、在庫は安定的に推移しました。

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。

また、この第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・オファリング（行使価額ノンディスカウント型）を実施し、3,888百万円を調達することができました。

新しい事業への取り組みにおきましても、2017年9月に竣工した自社開発オフィスビル『AD-0（エー・ディー・オー）渋谷道玄坂』が好調な稼働状況でスタートしたほか、当該オフィスビル2階部分の『不動産テックサポートオフィス』を通じて不動産テック事業者を公募し、当社グループとのコラボレーションも視野に入れた有望な事業者を選定するなど多様な展開の布石を打ってまいりました。

当連結会計年度の経営成績は以下の表のとおりです。

EBITDAを除く全ての段階利益において期初の業績計画を達成し、経常利益は初の9億円超えとなる926百万円となりました。

(単位：百万円)

	2018年3月期 (通期計画)		2017年3月期 (実績)		2018年3月期 (実績)			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年比	通期計画 達成率
売上高	20,000	100.0%	18,969	100.0%	22,299	100.0%	+17.6%	111.5%
(不動産販売)	—	—	(17,034)	(89.8%)	(19,827)	(88.9%)	(+16.4%)	—
(ストック)	—	—	(2,165)	(11.4%)	(2,829)	(12.7%)	(+30.7%)	—
(内部取引)	—	—	(▲230)	(▲1.2%)	(▲357)	(▲1.6%)	—	—
EBITDA	1,400	7.0%	1,216	6.4%	1,348	6.0%	+10.8%	96.3%
経常利益	900	4.5%	748	3.9%	926	4.2%	+23.9%	103.0%
税引前利益	900	4.5%	835	4.4%	924	4.1%	+10.7%	102.7%
純利益	580	2.9%	540	2.8%	584	2.6%	+8.1%	100.7%

(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「税金等調整前当期純利益」、「純利益」は「親会社株主に帰属する当期純利益」をそれぞれ省略したものです。

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19,827百万円、EBITDA1,507百万円、営業利益1,497百万円となりました。

当事業における将来の収益源であり、同時にストック型フィービジネスの収益源の一部でもある収益不動産の残高は、22,376百万円となり前連結会計年度を2,058百万円上回りました。

当社グループの優位性は、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ことにより、それによる顧客からの信頼を背景に、国内35棟及び米国17棟の販売を行いました。

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44棟及び米国19棟の仕入を完了し、仕入高は16,888百万円となりました。

(ストック型フィービジネス)

売上高2,829百万円、EBITDA971百万円、営業利益884百万円となりました。

収益不動産の期中平均残高は、前連結会計年度の18,247百万円に対し、当連結会計年度は19,380百万円と増加しました。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、当連結会計年度末の国内収益不動産管理戸数は4,464戸（前連結会計年度末は4,157戸）、入居率は94.7%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、安定的な収益基盤を強化することができました。

さらに、受託規模の拡大と顧客リレーションの強化に伴い、受託する収益不動産の保守・修繕工事や買い替え・買い増し等に際しての売買サポートの受注の機会が増え、当連結会計年度においては、工事収入や売買サポートフィーも増加いたしました。

(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) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度においては、ライツ・オフERINGにより3,888百万円の資金調達を行い、調達した資金は順次、収益不動産の仕入に充てております。結果として、貸借対照表における純資産が大きく増加するとともに、現金及び預金と収益不動産を中心とするたな卸資産が増加しました。

連結貸借対照表の詳細は以下のとおりです。

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末と比較して4,968百万円増加し、30,801百万円となりました。現金および預金が2,744百万円、収益不動産が2,058百万円増加いたしました。なお収益不動産は、販売用不動産、仕掛販売用不動産および有形固定資産として計上されております。

有形固定資産は販売用不動産への振替及び減価償却などにより1,245百万円減少し、販売用不動産および仕掛販売用不動産は有形固定資産からの振替額を含め3,291百万円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末と比較して1,231百万円増加し、20,649百万円となりました。有利子負債が927百万円、未払法人税等が103百万円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末と比較して3,736百万円増加し、10,152百万円となりました。資本金が1,946百万円、資本剰余金が1,940百万円増加いたしました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下、資金という）は、当連結会計年度の期首より2,785百万円増加し、7,139百万円となりました。

当連結会計年度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す。

## (i) 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動の結果減少した資金は、1,215百万円となりました。これはたな卸資産が2,315百万円増加したことによる資金の減少などが主な要因です。

## (ii) 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動の結果減少した資金は、41百万円となりました。これは有形固定資産の取得により26百万円の支出があったことなどが主な要因です。

## (iii) 財務活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において財務活動の結果増加した資金は、4,075百万円となりました。これは新株予約権の行使による3,804百万円の収入があったことなどが主な要因です。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期
自己資本比率 (%)	38.4	32.8	32.6	24.7	32.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	69.0	63.1	56.2	33.8	44.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

(注) 1 各指標については、以下の計算式で算出しております。

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / 営業活動によるキャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業活動によるキャッシュ・フロー / 利払い

- 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を払っている全ての負債を対象としております。
- 営業活動によるキャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
- 利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 2014年3月期、2015年3月期、2016年3月期、2017年3月期、2018年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため、記載を省略しております。

## (4) 今後の見通し

## ① 次期(2019年3月期)の方針

当社は、2017年3月期を初年度とする3ヵ年計画「第5次中期経営計画(2017年3月期～2019年3月期)」を2016年5月12日付で公表し、以下の3つを基本方針として掲げております。

- I 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
- II 新たな収益の柱となる事業の開発と育成
- III 規模拡大に耐えうるケイパビリティの再構築

この基本方針に基づき、次期につきましては、以下(i)(ii)(iii)の施策に重点的に取り組めます。

## (i) 収益不動産ポートフォリオの拡大及び安定化

当社グループは、収益不動産事業の規模拡大により、着実に利益を成長させてまいりました。

次期(2019年3月期)においては、従来の規模拡大施策と並行して、長期保有収益不動産と米国収益不動産

の収益不動産ポートフォリオにおける割合を増やし、安定収益基盤の強化と事業環境変動に対するリスクヘッジを進めます。

2018年3月期の連結売上高の約9割は、収益不動産販売事業によるものであるため、安定収益基盤である賃料収入の売上高に対する比率を高める必要があります。市況によって左右されにくい収支構造を構築するべく、長期保有収益不動産残高の積み上げに注力し、賃料収入の比率を高めます。

また日米両国で事業を行うことは、米国と日本では経済動向や法令等が異なるため、事業環境の変動に対するリスクヘッジとなります。目下のところ米国では、不動産価格が上昇する傾向が続くなど良好な事業環境を維持していることから、収益不動産に対する需要の多様化に対応する意味も含めて、当社の海外事業の拠点である米国ロサンゼルス収益不動産の仕入についても積極的に進める方針です。

加えて国内においても、首都圏以外の地方中核都市や、事業用不動産を検討対象といたします。国内の地方中核都市では、すでに大阪エリアで実績をあげているように、当社が首都圏で構築した仕入ルートやオペレーションのノウハウを活用することが可能です。また、事業用不動産については、これまでも一定量の取扱い実績が継続しており、その延長線上にて取り組むことができます。当社は首都圏における居住用不動産を中心に事業展開しているため、これらの領域に進出することは、米国への進出同様、規模の拡大とリスクヘッジの両面の効果を期待できます。

#### (ii) 新たな収益基盤の確立

当社はこれまで、新たな収益基盤の確立を目的とし、不動産テック事業第一弾としての「不動産小口化投資商品の流通プラットフォーム構築着手」（2016年11月）、富裕層に提供するバリューチェーン強化のための「リノベーション工事・改修工事事業の本格展開」（2017年4月）など、着実に布石を打ってまいりました。これらの施策は、2018年3月期において、一部では業績への寄与を実現しております。さらに、不動産テック事業第二弾として、自社開発オフィスビル『AD-0 渋谷道玄坂』を活用した「不動産テックサポートオフィス」を通じ、AIレコメンデーションサービス、セキュリティサービス、クラウドファンディングサービスなどの不動産テック事業者と、当社グループ事業のコラボレーションの可能性を視野に入れてまいります。

#### (iii) 資金調達力の強化

当社グループのビジネスモデルは、収益不動産の仕入を起点としているため、成長のためにはまとまった額の先行投資が必要となります。当社は、ライセンス・オフアリングという手法を駆使し、2013年3月期に約5億円、2014年3月期に約22億円、そして2018年3月期に約38億円の資金調達を実現しました。これらの成長資金を活用した結果として2012年3月期に290百万円であった経常利益は、2018年3月期においては926万円まで増加しました。当社においては今後も、成長資金への需要が発生する可能性があるため、資本市場からの調達と金融機関からの調達の両面を視野に入れつつ資金調達力の強化に努めます。そのために、業績面での着実な成長を実現するとともに、投資家や金融機関とのコミュニケーションを一層充実させてまいります。

### ② 次期（2019年3月期）の見通し及び経営指標

#### (i) 2019年3月期連結業績計画

当社は、成長性を示す経営指標としてEBITDA、経常利益、税金等調整前当期純利益（税引前利益）及び当期純利益を、経営資源の効率活用を示す経営指標としてROE（期末）を定めています。

2019年3月期の連結業績計画は以下のとおりです。

なお、「第5次中期経営計画（2017年3月期～2019年3月期）」と比較し、売上高とROE(期末)において差異が生じております。

売上高については、第5次中期経営計画で示した18,000百万円に対し、24,000百万円としました。これは、当社が利益成長を軸に計画を策定しており、売上高については事業環境に応じて柔軟に対応していることによるものです。

ROE(期末)については、第5次中期経営計画で示した7.4%に対し、6.2%としました。当期純利益は想定通りの進捗をしているものの、2018年3月期に実施したライセンス・オフアリング等により、自己資本の額が第5次中期経営計画の想定と乖離したためです。



(単位：百万円)

	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)
売上高	22,299	24,000
EBITDA	1,348	1,600
経常利益	926	1,000
税引前利益	924	1,000
当期純利益	584	660
ROE (期末)	5.8%	6.2%

(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。

2 ROE (期末) : 当期純利益 ÷ 期末自己資本

## (ii) ガイダンス

当社は連結業績計画を達成するため、以下の項目をガイダンスとして定めています。

(単位：百万円)

	2018年3月期 (実績)	2019年3月期 (計画)
収益不動産残高 (期末)	22,376	30,000
賃料収入	1,112	1,440
賃料収益EBITDA	716	935

(注) 賃料収益EBITDA : 賃料収入 - 賃料収入原価 - 賃料収入直接販管費 + 賃料収入減価償却費

## ③ 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、中期的な視点に立ち、将来の事業展開に備えるための内部留保を確保した上で、業績に応じて配当を実施することを基本方針としております。

当期においては、これまでの3回にわたるライツ・オフリングで資金を拠出いただいた株主の皆様への感謝及び株主還元の観点から、単年度視点の期末配当（普通配当）とは別に、2017年9月30日を基準日とする中間配当（「感謝配当」として1株当たり1.65円）を実施しました。これに伴い、当期の配当は、期末配当1株当たり0.35円をあわせ、1株当たり2.00円（連結配当性向108.7%）となります。

第5次中期経営計画の最終年度である次期（2019年3月期）の配当額については、従前からの普通配当である0.35円を予定しております。

なお、「感謝配当」のような、中期的視点に基づいた配当政策については、2020年3月期を初年度とする第6次中期経営計画において、改めて検討いたします。

## ④ 経営戦略

## (i) 企業理念

当社グループは、以下の企業理念に基づき事業を行っています。

<p>エー・ディー・ワークスグループは、 しなやかに変化しながら、独自の価値を生み出し提供することによって、 お客様の資産を次代へと繋ぎ、日本の活力ある発展に貢献します。</p>
---

## (ii) 中長期的な経営戦略

当社グループは、個人富裕層向けの収益不動産事業を展開し、事業を拡大してまいりました。今後、さらに企業価値をあげるため、中長期的に(A)顧客内シェア拡大、(B)収支構造の安定化、(C)新市場の開拓、を進めます。

(A)顧客内シェア拡大

顧客ニーズを起点としてサービスラインナップの拡充に努め、それらをワンストップで提供できる体制の確立に向け取り組んでおります。同時に、当社が販売した収益不動産のオーナー（主に個人富裕層）との信頼関係を構築しながら、長期取引に繋げ、顧客あたりの生涯価値（LTV: Life Time Value）を向上していく方針です。

当社グループでは、販売した収益不動産のオーナーを対象としたオーナーズクラブ『Royaltorch』を運営しており、そこで資産運用コンサルティングや収益不動産売買サポートを提供することで、固有のネットワークをベースとしたクローズド・マーケットの確立を目指しています。

また、サービスラインナップの拡充策として、米国収益不動産の販売、リノベーション工事・改修工事業業の本格展開、賃貸保証サービスの提供等を順次進めており、すでに一定の成果につながっております。

#### (B) 収支構造の安定化

当社が保有する収益不動産から得られる賃料収入と、当社が不動産管理を受託することにより得られる不動産管理収入（プロパティ・マネジメントフィー）は、当社の安定収入基盤となるものです。長期保有用収益不動産残高の拡充や、プロパティ・マネジメントにおける質と量の両立による管理戸数の増加と入居率の向上を推進し、これらの安定収入基盤を厚くし、当社の収支構造をより安定的なものとしています。

また、収益不動産残高や不動産管理受託件数が増加することでオーナーとの接点が増加し、「(A)顧客内シェア拡大」で述べた売買サポートやリノベーション工事等のビジネスチャンスも増加します。すなわち、収支構造の安定化のための施策を進めることにより、顧客内シェアを拡大し、多様な商機を獲得する効果も期待できます。

#### (C) 新市場の開拓

当社グループは現在、純金融資産1億円以上の個人富裕層に対し、億円単位の収益不動産を販売する事業を主力としています。

当社では、日本には個人富裕層は100万世帯強存在する一方で、純金融資産が3,000万円から1億円のいわゆるハイエンド個人投資家層は約1,000万世帯存在すると認識しています。当社は、このハイエンド個人投資家向けのビジネスを次なる事業領域として有望視しており、2016年11月より、個人投資家向けの不動産小口化投資商品等の流通プラットフォームの構築を目指して、いわゆる不動産テックの領域に進出いたしました。

中長期的には、富裕層のみならず、ハイエンド個人投資家層からも支持を得られる企業グループとなることを目指しております。

### ⑤ 対処すべき課題

#### (i) 仕入力及び販売力の増強

当社グループは、情報収集のネットワークと目利き力を強化し、仕入れる収益不動産を一層優良なものとしていく必要があります。さらに、仕入れた収益不動産にソフト、ハードの両面において適切なバリューアップを施すことで資産価値を高め、投資対象として魅力のある物件を提供できるよう努めております。

また、当社グループは東京に所在する本社のみならず、横浜、大阪及び米国ロサンゼルスにも営業拠点を持っています。これらの拠点を活かして商品ラインナップの充実を図り、併せて販売対象を拡充するよう努めております。

#### (ii) 収益構造の転換

収益不動産の売却益獲得を目的とする事業は市況の影響を大きく受ける一方、賃料収入やプロパティ・マネジメント受託売上を目的とする事業は市況の変動を比較的受けにくく、安定収益基盤となります。当社グループにおいては、ストック型フィービジネスの売上高が高まれば業績の安定性が増しますが、現時点では、ストック型フィービジネスの売上高は連結売上高の約1割に留まっています。

長期保有用不動産収益残高拡充によって安定収益基盤の強化を進め、市況に左右されにくい収益構造への転換を目指します。

#### (iii) クローズド・マーケットの確立

当社グループは、当社が販売した収益不動産のオーナーとの長期的な取引関係を保持し、付加価値が高いコンサルティングの提供を企図し、エー・ディー・ワークスグループ オーナーズクラブ『Royaltorch』を運営しており、固有のネットワークを構築しクロスロード・マーケットの確立を目指しています。

『Royaltorch』を活かし、顧客満足度をさらに高めていくためには、グループ内での協力及び情報共有体制の強化や、コンサルティング能力の強化を行うことが課題と認識しております。

#### (iv)顧客層の拡大に向けた商品ラインナップの拡充

当社グループは、1億円以上の収益不動産の販売を主要な事業として行っていますが、高価格の取引であるため、顧客が富裕層（純金融資産1億円以上を想定）に限られています。顧客層を拡大するため、現在進めている不動産小口化商品等の、ハイエンド個人投資家層（純金融資産3千万円以上を想定）にとっても購入しやすい価格帯の商品を積極的に展開し、商品ラインナップを拡充する方針です。

#### (v)安定した資金調達の確保

当社グループの経営戦略を実現するためには、従来にも増して収益不動産残高を増加させる必要があり、そのためには収益不動産の仕入資金の調達力が不可欠であります。

当社は、投資家や金融機関とのコミュニケーションを一層充実させ、当社グループの将来性についての信頼を得ることで、資金調達力を強化することを課題として認識しております。

#### (vi)従業員のプロフェッショナル化

当社グループでは、不動産運用に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めただけでなく、グループ全体の事業戦略を推進する上で、すべての従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に着けること、自律的に行動していくことを求めています。これにより、従業員個々の能力向上を図り、当社グループ全体の人材レベルの向上、ひいては当社グループのサービスの質の向上及び維持に繋げていきたいと考えております。そのため、「ヒューマン・インベストメント計画」として、人材のレベルアップに継続して取り組んでおります。また併せて、企業理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、当社が掲げる企業行動憲章や、リスク認識などに対する全社員の意識向上にも努めております。

#### (vii)新卒入社従業員の育成

当社は、将来を担う幹部人材の育成と、多様な人材が刺激し合うことによる相乗的な成長を企図し、2010年以来新卒採用を行っており、新卒入社従業員の比率は年々向上しております。当社グループでは、求める人物像である「2つのP（プロアクティブ、プロフェッショナル）とADコンピテンシー」を基盤にした人材育成を進めており、特に新卒入社従業員に関してはOJT（On-the-Job Training）及び各種の研修にその要素を組み込むことで、成長スピードを高めるよう取り組んでおります。今後さらに当社の事業を成長させるうえでは、優秀な人材の確保に加え、そうした人材の育成能力をいっそう高める必要があると認識しております。

#### (viii)資本基盤の整備に向けた取組み

当社は上場会社であるため、当社に対し大規模買付行為が行われる可能性があります。原則として、当社株式の買付けは、自由に行われるべきものであり、当社の企業活動の活性化や株主共同の利益確保・向上につながる限り、株式の大量取得自体を否定するものではありませんが、このような行為の中には、企業価値や株主共同の利益を損なう懸念を伴う場合もあります。

そのため、「資本基盤の整備」に向けたリスク管理の一施策として、2012年6月28日開催の第86期定時株主総会にて、当社に対して大規模買付行為が行われた場合の事前情報提供等に関する一定のルールとして大規模買付ルールを導入し、2015年6月23日開催の第89期定時株主総会において更新のご承認をいただいております。

概略は、当社取締役会が代替案を含め、大規模買付行為を行う者からの提案を検討するために必要な情報と相当の期間を確保するとともに、当社取締役会が、当該大規模買付行為が当社の企業価値もしくは株主共同の利益を著しく低下させると合理的に判断することが困難である場合は、株主意思の確認のための株主総会を招集することとしたものであります。また、その法的安定性を高めるため、定款に大規模買付ルールの改正やそのルールに基づく対抗措置の発動について、当社取締役会や株主総会の決議により行うことができる旨などの根拠を規定

したものであります。

なお、2015年6月23日開催の当社定時株主総会においてご承認いただきました当該大規模買付ルールは、2018年6月26日開催予定の第92期定時株主総会終結の時をもって有効期間が満了することとなりますので、有効期間を3年として更新することに関し、株主の皆様のご意思を確認させていただくため、本総会において議案としてお諮りすることとしております。

## (5) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開その他に関するリスク要因になる可能性があると考えられる主な項目を記載しております。当社グループといたしましては、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる場合には、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

### ① 経済情勢の動向について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループにおいてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。当社グループでは、不動産にかかるリスクの軽減と同時に、収益の極大化を図ることができるよう市況の動きに注意を払っておりますが、不動産市況が当社グループの予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社グループの業績及び財政状態が大きな影響を受ける可能性があります。

### ② 借入金について

#### (i) 有利子負債への依存について

当社グループは、収益不動産の取得等のための資金を金融機関からの借入により調達しており、連結貸借対照表における有利子負債残高は、2018年3月期末において、連結総資産の約6割を占めます。市場金利が上昇する局面においては支払利息等の増加により、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

#### (ii) 調達及び返済のリスクについて

当社グループは資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させております。しかしながら、事業着手時期の遅延、もしくは何らかの理由により計画どおりの資金調達ができなかった場合等には、当社グループの事業展開が影響を受ける可能性があります。また、有利子負債の主な返済原資は収益不動産の売却代金ですが、売却時期や売却金額等の条件が想定から悪化した場合には、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### ③ 法的規制について

当社グループでは、国内外において、法令に基づく許認可や、各種の税法及び外国為替管理の規制等の適用を受けております。当社グループは、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において当該許認可の取消し等の事由は発生してはおりませんが、将来何らかの理由により、当該許認可が取消され又はそれらの更新が認められない場合等には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績が重大な影響を受ける可能性があります。また、今後の法律改正又は規制の動向によっては、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。なお、当社グループが取得している許認可等は次のとおりです。

会社名	許認可等の名称 許認可(登録)番号	有効期間	法令違反の要件及び 主な許認可取消事由
㈱エー・ディー・ワークス	宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(1)第8550号	2013年12月20日から 2018年12月19日まで	宅地建物取引業法第66条
	不動産鑑定業者登録 東京都知事(4)第1620号	2014年8月17日から 2019年8月16日まで	不動産の鑑定評価に関する法律第41条
	一般不動産投資顧問業登録 国土交通大臣(一般)第424号	2016年11月20日から 2021年11月19日まで	不動産投資顧問業登録規程第30条
	金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業、投資 助言・代理業) 関東財務局長(金商)第597号	—	金融商品取引法第52条
	不動産特定共同事業許可 東京都知事第96号	—	不動産特定共同事業法第36条
㈱エー・ディー・パートナーズ	宅地建物取引業者免許 東京都知事(2)第92782号	2016年3月19日から 2021年3月18日まで	宅地建物取引業法第66条
	賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣(1)第4565号	2017年8月22日から 2022年8月21日まで	賃貸住宅管理業者登録規程第12条
㈱エー・ディー・デザインビルド	宅地建物取引業者免許 東京都知事(2)第90187号	2014年2月21日から 2019年2月20日まで	宅地建物取引業法第66条
	特定建設業許可 東京都知事(特-28)第146679号	2017年3月30日から 2022年3月29日まで	建設業法第29条
	一級建築士事務所登録 東京都知事第61455号	2017年3月15日から 2022年3月14日まで	建築士法第26条

## ④ 人材の確保及び育成について

当社グループの各事業は、専門性の高い不動産の知識と豊富な経験を有する人材によって成り立っており、それぞれが連携し、そこから生まれるグループ及び各事業間のシナジー効果により、様々な顧客のニーズへの対応を可能にしております。したがって、人材こそが当社グループの経営資源の核となるものであり、今後も優秀な人材の新卒採用及び中途採用や、人事制度の充実等に積極的に取り組んでいく方針であります。当社グループが求める人材の確保・育成が十分にできない場合には、当社グループの業績等が影響を受ける可能性があります。

## ⑤ 顧客情報管理について

当社グループでは、管理業務を受託している賃貸マンションのオーナー及び入居者、収益不動産の売主及び買主等の個人情報を保有しており、今後も当社グループの業務の拡大に伴い保有する個人情報が増加することが予想されます。当社グループといたしましては、これら個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しております。しかしながら、不測の事態により個人情報の漏洩等があった場合、損害賠償や信用低下等により、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

## ⑥ 災害の発生及び地域偏在について

当社グループが保有または管理している収益不動産は、経済規模や顧客ニーズを考慮に入れ、国内においては首都圏、海外においては米国ロサンゼルスを中心に所在していますが、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

## ⑦ 瑕疵担保責任について

当社グループの各事業においては、設計・施工上の問題に起因する瑕疵等により不具合が生じた場合は、間接損害を含め、損害賠償等による費用発生又は当社グループの商品・サービスに対する信用の失墜などの可能性も考えられ、その場合には、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

## ⑧ 協力会社への依存について

当社グループの各事業においては、建築工事、内装工事、改修工事について、所定の審査を経た協力会社に施工

協力をお願いしております。しかしながら、協力会社が予期せぬ業績不振や事故等により事業を停止した場合は、代替措置に伴う追加の費用発生やサービス提供の遅延も考えられ、その場合には、当社グループの業績等が影響を受ける可能性があります。

⑨ 為替変動リスクについて

当社グループでは、米国ロサンゼルスを拠点として収益不動産事業を行っており、外貨建の取引については、先物為替予約などのデリバティブを活用したヘッジ取引により、為替変動リスクの軽減に努めております。また、当社の海外における不動産投資については、為替変動により、海外不動産の評価額や期間損益の円貨換算額が増減するリスクが存在します。これらの為替変動リスクは、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

⑩ 地政学リスクについて

当社グループのコア事業である収益不動産販売事業は、億円単位の収益不動産の仕入が起点となるビジネスモデルであるため、資金調達力を高い水準に保っておく必要があります。世界経済に影響を及ぼすような政治的あるいは軍事的な緊張が生じた場合、資本市場及び金融機関が一斉にリスクオフとなり、当社の資金調達力が大きく低下する可能性があります。その場合、当社グループの業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、現状は日本基準で連結財務諸表を作成しております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,425,499	7,169,631
売掛金	110,053	117,013
販売用不動産	※1 17,490,706	※1 21,899,672
仕掛販売用不動産	※1 1,594,068	※1 476,536
繰延税金資産	133,256	151,513
その他	390,426	489,131
貸倒引当金	△998	△116
流動資産合計	24,143,012	30,303,381
固定資産		
有形固定資産		
建物	750,935	94,461
減価償却累計額	△100,503	△46,090
建物(純額)	※1 650,431	※1 48,371
車両運搬具	5,242	4,965
減価償却累計額	△2,013	△3,545
車両運搬具(純額)	3,228	1,419
工具、器具及び備品	66,572	74,489
減価償却累計額	△35,521	△46,718
工具、器具及び備品(純額)	31,051	27,771
土地	※1 638,283	※1 —
有形固定資産合計	1,322,995	77,562
無形固定資産		
その他	84,867	65,957
無形固定資産合計	84,867	65,957
投資その他の資産		
投資有価証券	109,334	103,581
繰延税金資産	21,945	24,221
その他	150,571	159,180
投資その他の資産合計	281,850	286,983
固定資産合計	1,689,712	430,504
繰延資産		
株式交付費	—	67,518
繰延資産合計	—	67,518
資産合計	25,832,725	30,801,404

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	660,311	711,085
短期借入金	※1 2,915,915	※1 2,357,500
1年内償還予定の社債	※1 189,500	※1 958,250
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,062,010	※1 2,579,349
未払法人税等	164,912	268,532
株式給付引当金	30,616	—
その他	1,307,790	1,490,764
流動負債合計	6,331,057	8,365,483
固定負債		
社債	※1 1,038,250	※1 555,000
長期借入金	※1 12,000,318	※1 11,683,769
その他	47,939	45,071
固定負債合計	13,086,508	12,283,841
負債合計	19,417,565	20,649,324
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,944,554	3,891,078
資本剰余金	1,893,232	3,834,083
利益剰余金	2,919,488	2,848,332
自己株式	△356,230	△211,974
株主資本合計	6,401,044	10,361,520
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△724	△4,403
為替換算調整勘定	△3,984	△201,394
繰延ヘッジ損益	△5,008	△7,184
その他の包括利益累計額合計	△9,717	△212,981
新株予約権	23,832	3,540
純資産合計	6,415,159	10,152,079
負債純資産合計	25,832,725	30,801,404



## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
売上高	18,969,772	22,299,226
売上原価	15,308,722	18,300,934
売上総利益	3,661,050	3,998,292
販売費及び一般管理費	※1 2,621,010	※1 2,786,273
営業利益	1,040,039	1,212,018
営業外収益		
受取利息及び配当金	87	111
受取保険金	1,325	4,788
投資有価証券売却益	—	868
その他	171	38
営業外収益合計	1,584	5,806
営業外費用		
支払利息	194,514	206,621
借入手数料	48,114	28,480
為替差損	35,019	22,460
その他	15,823	33,586
営業外費用合計	293,471	291,149
経常利益	748,152	926,675
特別利益		
固定資産売却益	※2 86,863	※2 —
特別利益合計	86,863	—
特別損失		
固定資産除却損	—	2,570
特別損失合計	—	2,570
税金等調整前当期純利益	835,015	924,105
法人税、住民税及び事業税	333,486	356,444
法人税等調整額	△38,799	△16,556
法人税等合計	294,687	339,888
当期純利益	540,328	584,216
親会社株主に帰属する当期純利益	540,328	584,216

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
当期純利益	540,328	584,216
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△724	△3,678
為替換算調整勘定	42,496	△197,409
繰延ヘッジ損益	△3,727	△2,175
その他の包括利益合計	※1 38,044	※1 △203,264
包括利益	578,373	380,952
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	578,373	380,952
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,937,744	1,886,483	2,457,085	△397,471	5,883,841
当期変動額					
新株の発行					
新株の発行(新株予約権の行使)	6,810	6,810			13,620
剰余金の配当			△77,925		△77,925
親会社株主に帰属する当期純利益			540,328		540,328
自己株式の取得					
自己株式の処分		△61		41,241	41,180
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	6,810	6,748	462,402	41,241	517,202
当期末残高	1,944,554	1,893,232	2,919,488	△356,230	6,401,044

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	—	△46,481	△1,280	△47,761	6,376	5,842,456
当期変動額						
新株の発行						
新株の発行(新株予約権の行使)						13,620
剰余金の配当						△77,925
親会社株主に帰属する当期純利益						540,328
自己株式の取得						
自己株式の処分						41,180
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△724	42,496	△3,727	38,044	17,455	55,500
当期変動額合計	△724	42,496	△3,727	38,044	17,455	572,702
当期末残高	△724	△3,984	△5,008	△9,717	23,832	6,415,159

当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,944,554	1,893,232	2,919,488	△356,230	6,401,044
当期変動額					
新株の発行	1,606	1,606			3,212
新株の発行(新株予約権の行使)	1,944,917	1,944,917			3,889,835
剰余金の配当			△655,371		△655,371
親会社株主に帰属する当期純利益			584,216		584,216
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		△5,672		144,257	138,585
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	1,946,523	1,940,851	△71,155	144,256	3,960,476
当期末残高	3,891,078	3,834,083	2,848,332	△211,974	10,361,520

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△724	△3,984	△5,008	△9,717	23,832	6,415,159
当期変動額						
新株の発行						3,212
新株の発行(新株予約権の行使)						3,889,835
剰余金の配当						△655,371
親会社株主に帰属する当期純利益						584,216
自己株式の取得						△1
自己株式の処分						138,585
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,678	△197,409	△2,175	△203,264	△20,291	△223,555
当期変動額合計	△3,678	△197,409	△2,175	△203,264	△20,291	3,736,920
当期末残高	△4,403	△201,394	△7,184	△212,981	3,540	10,152,079

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	835,015	924,105
減価償却費	89,709	129,411
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△566	△881
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	15,654	△30,616
受取利息及び受取配当金	△87	△111
支払利息	194,514	206,621
借入手数料	48,114	28,480
有形固定資産売却損益 (△は益)	△86,863	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△12,285	△7,373
仕入債務の増減額 (△は減少)	426,138	56,903
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△6,374,741	△2,315,210
その他	272,441	449,318
小計	△4,592,956	△559,352
利息及び配当金の受取額	87	111
利息の支払額	△194,398	△193,650
法人税等の支払額	△341,274	△462,549
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,128,541	△1,215,440
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△28,556	△26,078
有形固定資産の売却による収入	700,000	—
無形固定資産の取得による支出	△30,849	△9,312
投資有価証券の取得による支出	△113,030	—
敷金の差入による支出	△26,188	△6,871
その他	3,428	988
投資活動によるキャッシュ・フロー	504,804	△41,274
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	9,349,573	4,397,428
短期借入金の返済による支出	△8,041,300	△4,950,970
長期借入れによる収入	13,361,649	11,878,366
長期借入金の返済による支出	△8,208,458	△10,657,254
社債の発行による収入	200,000	500,000
社債の償還による支出	△139,500	△214,500
新株予約権の発行による収入	18,000	—
新株予約権の行使による収入	13,720	3,804,802
新株予約権の取得による支出	—	△17,880
配当金の支払額	△77,696	△651,066
その他	△49,144	△13,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,426,843	4,075,421
現金及び現金同等物に係る換算差額	14,284	△32,772
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,817,390	2,785,933
現金及び現金同等物の期首残高	2,536,383	4,353,773
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,353,773	※1 7,139,707

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

6社

連結子会社の名称

株式会社エー・ディー・パートナーズ  
株式会社エー・ディー・デザインビルド  
株式会社スマートマネー・インベストメント  
A. D. Works USA, Inc.  
ADW Management USA, Inc.  
ADW-No. 1 LLC

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

b 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

③ デリバティブ

時価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

a 2007年3月31日以前に取得した有形固定資産

旧定率法

b 2007年4月1日以降に取得した有形固定資産

定率法（但し、建物（建物付属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～47年

車両運搬具 5年

工具、器具及び備品 2年～15年

② 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております

(3) 重要な繰延資産の処理方法

① 株式交付費

定額法を採用しております。

償却年数 3年

② 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 株式給付引当金

株式付与規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、給付見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ取引

ヘッジ対象…借入金の支払金利

③ ヘッジ方針

金利変動による金融負債の損失可能性を相殺する目的で行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の変動額の累計とヘッジ手段の変動額の累計を比較することにより有効性を判定しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等については、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間にわたり償却しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

2019年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1: 顧客との契約を識別する。
- ステップ2: 契約における履行義務を識別する。
- ステップ3: 取引価格を算定する。
- ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「雑収入」は、重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「雑収入」に表示していた163千円は、「その他」163千円として組替えております。

(追加情報)

1. 固定資産の振替

当連結会計年度において、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いません。

なお、2018年3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したが、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いません。

なお、2018年3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。

#### (連結貸借対照表関係)

##### ※1 担保資産及び担保付債務

担保に供されている資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

##### 担保に供されている資産

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
販売用不動産	16,118,216千円	18,380,364千円
仕掛販売用不動産	1,593,778 "	251,157 "
建物	595,050 "	— "
土地	638,283 "	— "
計	18,945,329千円	18,631,521千円

##### 担保付債務

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
短期借入金	2,709,015千円	2,113,500千円
1年内償還予定の社債	47,500 "	736,250 "
1年内返済予定の長期借入金	706,136 "	1,579,786 "
社債	736,250 "	— "
長期借入金	11,450,900 "	11,269,103 "
計	15,649,802千円	15,698,640千円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
販売仲介手数料	405,909千円	436,140千円
役員報酬	233,799 "	243,282 "
役員株式報酬費用	79,151 "	78,586 "
給与手当	627,190 "	699,817 "
賞与	234,441 "	231,001 "
従業員長期業績連動給与	21,752 "	30,891 "
従業員株式給付費用	40,850 "	26,520 "
従業員株式給付引当金繰入額	15,654 "	— "
減価償却費	31,072 "	45,104 "
貸倒引当金繰入額	△26 "	△528 "

おおよその割合

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
販売費	27%	29%
一般管理費	73 "	71 "

※2 有形固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
建物	21,491 千円	— 千円
土地	65,372 "	— "
計	86,863 千円	— 千円

## (連結包括利益計算書関係)

## ※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△805千円	△5,832千円
組替調整額	— "	— "
税効果調整前	△805 "	△5,832 "
税効果額	80 "	2,154 "
その他有価証券評価差額金	△724 "	△3,678 "
為替換算調整勘定		
当期発生額	42,496千円	△197,409千円
組替調整額	— "	— "
税効果調整前	42,496 "	△197,409 "
税効果額	— "	— "
為替換算調整勘定	42,496 "	△197,409 "
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△2,861千円	△1,024千円
組替調整額	△3,168 "	△2,302 "
税効果調整前	△6,029 "	△3,326 "
税効果額	2,302 "	1,150 "
繰延ヘッジ損益	△3,727 "	△2,175 "
その他の包括利益合計	38,044 "	△203,264 "

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	223,876,000	300,000	—	224,176,000

(変動事由の概要)

ストック・オプションの行使による増加 300,000株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	9,385,838	—	509,000	8,876,838

(注) 当連結会計年度期首及び当連結会計年度末の自己株式数には、信託が所有する当社株式がそれぞれ8,154,438株、7,665,438株含まれております。

(変動事由の概要)

株式付与ESOP信託から当社従業員への当社株式交付に伴う減少 489,000株

ストック・オプション等の行使に伴う自己株式の処分による減少 20,000株

## 3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第13回新株予約権	普通株式	108,000	—	—	108,000	24
	第14回新株予約権 ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	597
	第16回新株予約権	普通株式	3,825,000	—	—	3,825,000	2,409
	第18回新株予約権	普通株式	5,760,000	—	450,000	5,310,000	2,920
	第19回新株予約権	普通株式	—	45,000,000	300,000	44,700,000	17,880
合計			9,693,000	45,000,000	750,000	53,943,000	23,832

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 2. 目的となる株式数の変動事由の概要

第18回新株予約権の減少は新株予約権の権利失効によるものです。第19回新株予約権の増加は発行によるものです。また減少は新株予約権の権利行使によるものであります。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2016年6月22日 定時株主総会	普通株式	77,925	0.35	2016年3月31日	2016年6月23日

(注) 配当金の総額は、株式付与ESOP信託及び役員株式報酬信託の導入に伴い設定した日本マスタートラスト信託銀行株式会社(株式付与ESOP信託口及び役員株式報酬信託口)が所有する当社株式に対する配当金2,854千円を含めて記載しております。

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年5月11日 取締役会	普通株式	利益剰余金	122,630	0.55	2017年3月31日	2017年6月30日

(注) 配当金の総額は、株式付与ESOP信託及び役員株式報酬信託の導入に伴い設定した日本マスタートラスト信託銀行株式会社(株式付与ESOP信託口及び役員株式報酬信託口)が所有する当社株式に対する配当金4,215千円を含めて記載しております。

当連結会計年度(自2017年4月1日至2018年3月31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	224,176,000	99,811,693	—	323,987,693

## (変動事由の概要)

ライツ・オフERINGによる新株予約権の行使による増加 99,714,993株  
 ストック・オプションの行使による増加 22,000株  
 譲渡制限付株式発行による増加 74,700株

## 2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,876,838	31	2,957,479	5,919,390

(注) 当連結会計年度期首及び当連結会計年度末の自己株式数には、信託が所有する当社株式がそれぞれ7,665,438株、4,879,959株含まれております。

## (変動事由の概要)

単元未満株買取による増加	31株
役員株式報酬から当社役員への当社株式交付に伴う減少	2,051,279株
株式付与ESOP信託から当社従業員への当社株式交付に伴う減少	639,800株
株式付与ESOP信託における残余株式の売却に伴う減少	94,400株
ストック・オプション等の行使に伴う自己株式の処分による減少	172,000株

## 3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第13回新株予約権	普通株式	108,000	—	108,000	—	—
	第14回新株予約権 ストック・オプション としての新株予約権	—	—	—	—	—	—
	第16回新株予約権	普通株式	3,825,000	—	10,000	3,815,000	2,403
	第18回新株予約権	普通株式	5,310,000	—	3,242,000	2,068,000	1,137
	第19回新株予約権	普通株式	44,700,000	—	44,700,000	—	—
	第20回新株予約権	普通株式	—	223,136,600	223,136,600	—	—
合計			53,943,000	223,136,600	271,196,600	5,883,000	3,540

(注) 1. 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

## 2. 目的となる株式数の変動事由の概要

第13回新株予約権の減少は新株予約権の権利行使によるものです。

第16回新株予約権の減少は新株予約権の権利行使によるものです。

第18回新株予約権の減少は新株予約権の権利行使ならびに権利失効によるものです。

第19回新株予約権の減少は新株予約権の消却によるものです。

第20回新株予約権の増加は、発行によるものです。また減少は新株予約権の権利行使ならびに権利失効によるものです。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2017年5月11日 取締役会	普通株式	122,630	0.55	2017年3月31日	2017年6月30日	利益剰余金
2017年10月12日 取締役会	普通株式	532,741	1.65	2017年9月30日	2017年12月1日	利益剰余金

- (注) 1 配当金の総額は、株式付与ESOP信託及び役員株式報酬信託の導入に伴い設定した日本マスタートラスト信託銀行株式会社(株式付与ESOP信託口及び役員株式報酬信託口)が所有する当社株式に対する配当金4,215千円を含めて記載しております。
- 2 配当金の総額は、株式付与ESOP信託及び役員株式報酬信託の導入に伴い設定した日本マスタートラスト信託銀行株式会社(株式付与ESOP信託口及び役員株式報酬信託口)が所有する当社株式に対する配当金9,263千円を含めて記載しております。

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年5月10日 取締役会	普通株式	利益剰余金	113,031	0.35	2018年3月31日	2018年6月11日

- (注) 配当金の総額は、役員株式報酬信託の導入に伴い設定した日本マスタートラスト信託銀行株式会社(役員株式報酬信託口)が所有する当社株式に対する配当金1,707千円を含めて記載しております。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- ※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
現金及び預金	4,425,499千円	7,169,631千円
株式信託預け金	△71,725 "	△29,924 "
現金及び現金同等物	4,353,773千円	7,139,707千円

## (リース取引関係)

該当事項はありません。

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については主に銀行借入及び社債発行によっております。デリバティブは、為替変動リスク、金利変動リスク等の回避を目的とし、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行う体制としています。投資有価証券は、純投資目的で保有するものであり、発行体の信用リスク及び為替変動リスクに晒されておりますが、担当部門が投資先の状況や為替変動のモニタリングを行っております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

借入金には主に営業取引に係る資金調達です。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、大幅な変動に対しては代替の調達手段確保を検討することとしているほか、一部については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

また、営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、各社が月次に資金繰計画を作成する方法により管理しております。

外貨建預金及び海外子会社に対する外貨建貸付金等の債権は、為替変動リスクに晒されております。当該リスクに関しては、原則、先物為替予約を利用してヘッジしております。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

## (4) 信用リスクの集中

該当事項はありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注)2を参照ください。)

前連結会計年度(2017年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,425,499	4,425,499	—
(2) 売掛金	110,053	110,053	—
資産計	4,535,552	4,535,552	—
(1) 買掛金	(660,311)	(660,311)	—
(2) 短期借入金	(2,915,915)	(2,915,915)	—
(3) 未払法人税等	(164,912)	(164,912)	—
(4) 社債	(1,227,750)	(1,224,453)	△3,297
(5) 長期借入金	(13,062,329)	(12,899,256)	△163,073
負債計	(18,031,219)	(17,864,848)	△166,370
デリバティブ取引	(9,903)	(9,903)	—

(\*1)負債に計上しているものについては、( )で示しております。

当連結会計年度(2018年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,169,631	7,169,631	—
(2) 売掛金	117,013	117,013	—
資産計	7,286,644	7,286,644	—
(1) 買掛金	(711,085)	(711,085)	—
(2) 短期借入金	(2,357,500)	(2,357,500)	—
(3) 未払法人税等	(268,532)	(268,532)	—
(4) 社債	(1,513,250)	(1,512,944)	△306
(5) 長期借入金	(14,263,119)	(14,189,457)	△73,662
負債計	(19,113,488)	(19,039,520)	△73,968
デリバティブ取引	(11,067)	(11,067)	—

(\*1)負債に計上しているものについては、( )で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金、並びに(3) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

時価の算定方法は、取引先金融機関等から提示された価格等によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額  
(単位：千円)

区分	2017年3月31日	2018年3月31日
非上場株式	109,334	103,581

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められているため、記載しておりません。



(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2017年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,425,499	—	—	—
売掛金	110,053	—	—	—
合計	4,535,552	—	—	—

当連結会計年度(2018年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	7,169,631	—	—	—
売掛金	117,013	—	—	—
合計	7,286,644	—	—	—

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2017年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	189,500	908,250	100,000	20,000	10,000	—
長期借入金	1,062,010	2,861,350	1,927,016	327,758	2,917,154	3,967,039
合計	1,251,510	3,769,600	2,027,016	347,758	2,927,154	3,967,039

当連結会計年度(2018年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	958,250	150,000	70,000	60,000	275,000	—
長期借入金	2,579,349	3,042,981	1,916,712	996,328	686,392	5,041,356
合計	3,537,599	3,192,981	1,986,712	1,056,328	961,392	5,041,356

(有価証券関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

## 通貨関連

前連結会計年度(2017年3月31日)

(単位:千円)

デリバティブ取引の種類等	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益
為替予約取引 売建 米ドル	361,053	—	△2,531	△2,531

当連結会計年度(2018年3月31日)

(単位:千円)

デリバティブ取引の種類等	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	評価損益
為替予約取引 売建 米ドル	351,152	—	△369	△369

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

## 2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

## 金利関連

前連結会計年度(2017年3月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	ヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金の支払金利	750,000	698,880	△7,371

当連結会計年度(2018年3月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	ヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金の支払金利	1,598,880	1,525,680	△10,698

(注) 1 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2 契約額等の金額については想定元本を記載しております。

## (退職給付関係)

## 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、退職給付制度について確定拠出年金制度を採用しております。

なお、掛金支払額は、前連結会計年度13,555千円、当連結会計年度14,901千円であります。

## (ストック・オプション等関係)

## 1. 費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
売上原価(株式報酬費用)	—千円	—千円
販売費及び一般管理費(株式報酬費用)	△247千円	△1,776千円

## 2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

## (1) ストック・オプションの内容

決議年月日	2012年6月28日
回号	第14回新株予約権
付与対象者の区分及び人数(名)	従業員 19
株式の種類及び付与数(株)(注)	普通株式 198,000
付与日	2012年6月29日
権利確定条件	権利行使時において、当社、当社の子会社または関連会社の取締役、監査役または従業員その他これに準ずる地位にあることを要する。
対象勤務期間	—
権利行使期間	2014年7月1日から 2017年6月30日まで

(注) 2013年5月1日付の株式分割(1株につき4株)及び2013年10月1日付の株式分割(1株につき100株)による調整後の株式数に換算して記載しております。

## (2) ストック・オプションの規模およびその変動状況

## ① ストック・オプションの数

決議年月日	2012年6月28日
回号	第14回新株予約権
権利確定前	
前連結会計年度末(株)	—
付与(株)	—
失効(株)	—
権利確定(株)	—
未確定残(株)	—
権利確定後	
前連結会計年度末(株)	64,000
権利確定(株)	—
権利行使(株)	64,000
失効(株)	—
未行使残(株)	—

(注) 2013年5月1日付の株式分割(1株につき4株)及び2013年10月1日付の株式分割(1株につき100株)による調整後の株式数に換算して記載しております。

## ② 単価情報

決議年月日	2012年6月28日
回号	第14回新株予約権
権利行使価格(円)	11
行使時平均株価(円)	37
付与日における公正な評価単価(円)	7

- (注) 1 2013年5月1日付の株式分割(1株につき4株)及び2013年10月1日付の株式分割(1株につき100株)による調整後の株式数に換算して記載しております。
- 2 2012年11月19日から同年12月14日までを権利行使期間とするノンコミットメント型ライツ・オファリングによる新株予約権の行使、並びに2013年12月2日から同年12月13日まで及び2013年12月19日から同年12月20日までを権利行使期間とするコミットメント型ライツ・オファリングによる新株予約権の行使により、権利行使価格が調整されており、調整後の権利行使価格に換算して記載しております。
3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法  
該当事項はありません。
4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法  
将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

## (繰延税金資産)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
(1) 流動資産		
未払事業税	11,883千円	15,119千円
未払賞与	56,708 "	49,741 "
未払法定福利費	9,054 "	8,186 "
その他	57,827 "	84,701 "
繰延税金負債(流動)との相殺	△2,217 "	△6,235 "
小計	133,256千円	151,513千円
評価性引当額	— "	— "
計	133,256千円	151,513千円
(2) 固定資産		
減価償却超過額	2,639千円	— 千円
投資有価証券評価損	161 "	2,029 "
繰越欠損金	18,581 "	4,168 "
資産除去債務	2,453 "	3,115 "
その他	11,927 "	18,045 "
小計	35,763千円	27,358千円
評価性引当額	△13,818千円	△3,136千円
計	21,945千円	24,221千円
繰延税金資産合計	155,201千円	175,734千円

## (繰延税金負債)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
流動負債		
その他	2,217千円	6,235千円
繰延税金資産(流動)との相殺	△2,217 "	△6,235 "
繰延税金負債合計	— 千円	— 千円
差引：繰延税金資産純額	155,201千円	175,734千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
法定実効税率	30.8%	30.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5 "	1.8 "
住民税均等割等	0.5 "	0.8 "
米国の税率変更による影響	— "	1.3 "
評価性引当額	1.2 "	0.3 "
その他	1.3 "	1.8 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.3%	36.8%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

2017年12月22日に、米国において米国税制改革法「Tax Cuts and Jobs Act」が成立し、米国連結子会社に適用される連邦法人税率が従来の34%から2018年1月1日以降は21%に引き下げられることとなりました。これに伴い、当社の米国連結子会社の繰延税金資産及び繰延税金負債は、改正後の税率により計算しています。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益が12百万円減少しております。

## (資産除去債務関係)

内容の重要性が乏しく、また金額が少額のため、記載を省略しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社では、神奈川県において、賃貸用一棟マンション（土地を含む。）を所有しておりましたが、当連結会計年度において、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。

2017年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は45,404千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

2018年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、固定資産に計上していた2017年4月から同年6月の期間において、6,149千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,862,313	1,233,334
	期中増減額	△628,979	△1,233,334
	期末残高	1,233,334	—
期末時価		1,265,163	—

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は不動産設備の取得(5,200千円)、減少は、賃貸用の商業施設（土地を含む）の売却(613,136千円)及び減価償却(21,042千円)であります。  
当連結会計年度の主な減少は、賃貸用一棟マンション（土地を含む）の保有方針変更による販売用不動産への振替（1,227,982千円）及び減価償却(5,351千円)であります。

3 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて社内で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社及び子会社に製品・サービス別の事業部を置き、各事業部は取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業部を基礎とした製品・サービス別セグメントから構成されており、「収益不動産販売事業」、「ストック型フィービジネス」の2つを報告セグメントとしております。

「収益不動産販売事業」は、収益不動産の売買及び媒介をしております。「ストック型フィービジネス」は、プロパティマネジメント、ビルマネジメント、自社保有収益不動産賃料収受、アセットマネジメント、ファンド・サポート、不動産鑑定評価、デューデリジェンス、調査、コンサルティングをしております。

## 2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

また、事業ごとの採算性をより正確に判断するため、事業セグメントの利益（又は損失）の測定方法について、全社費用のうち、事業として必要な経費を一定の基準に基づき負担させる方法としております。

## 3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

I 前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017年3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	17,034,533	1,935,239	18,969,772
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	230,078	230,078
計	17,034,533	2,165,318	19,199,851
セグメント利益	1,551,625	651,632	2,203,257
経常利益	—	—	1,977,672
セグメント資産	—	—	20,685,443
その他の項目			
減価償却費	—	—	63,533
支払利息	—	—	215,318
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	14,531

## 2. 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	金額
報告セグメント計	19,199,851
セグメント間取引消去	△230,078
売上高	18,969,772

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	2,203,257
セグメント間取引消去	△20,501
全社費用(注)	△1,142,716
連結財務諸表の営業利益	1,040,039

(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。

(単位:千円)

資産	金額
報告セグメント計	20,685,443
全社資産(注)	5,147,281
連結財務諸表の資産合計	25,832,725

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計	その他	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	63,533	—	26,176	89,709
支払利息	215,318	—	△20,804	194,514
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	14,531	—	62,303	76,835

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社建物の設備投資額、システム投資額等であります。



## Ⅱ 当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3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	19,827,605	2,471,620	22,299,226
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	357,451	357,451
計	19,827,605	2,829,071	22,656,677
セグメント利益	1,497,001	884,984	2,381,986
経常利益	—	—	2,225,774
セグメント資産	—	—	22,836,121
その他の項目			
減価償却費	—	—	90,216
支払利息	—	—	198,754
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	6,625

## 2. 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	金額
報告セグメント計	22,656,677
セグメント間取引消去	△357,451
売上高	22,299,226

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	2,381,986
セグメント間取引消去(注)1	138,602
全社費用(注)2	△1,308,571
連結財務諸表の営業利益	1,212,018

(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。

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。

(単位:千円)

資産	金額
報告セグメント計	22,836,121
全社資産(注)	7,965,283
連結財務諸表の資産合計	30,801,404

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計	その他	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	90,216	—	39,194	129,411
支払利息	198,754	—	7,867	206,621
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6,625	—	7,969	14,595

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社建物の設備投資額、システム投資額等であります。

## 4 地域ごとの情報

## I 前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

## 1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
16,442,276	2,527,496	18,969,772

(注) 売上高は収益不動産の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

## 2. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## II 当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

## 1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
18,063,506	4,235,719	22,299,226

(注) 売上高は収益不動産の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

## 2. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (関連当事者情報)

## 1. 関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

種 類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及 びその 近親者	吉原章喜	—	—	—	(被所有) —	役員 の 配偶者の兄	販売用不動 産の購入	291,776	—	—

(注) 1. 上記金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、当社取締役副社長の近親者から販売用不動産を購入いたしました。当該取引に関しては不動産鑑定士の鑑定価格を勘案して交渉により決定しております。

当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種 類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員	田中秀夫	—	—	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接13.4	—	新株予約権 の行使	50,569	—	—
役員	米津正五	—	—	当社 取締役 副社長	(被所有) 直接0.4	—	新株予約権 の行使	11,700	—	—
役員及びその 近親者が 議決権の過 半数を所有 している会 社	(有)リパティ ー ハウス	東京都 武蔵野 市	30,000	有価証券の 保有・運用	(被所有) 直接5.0	—	新株予約権 の行使	265,200	—	—

(注) 2017年6月29日開催の定時株主総会決議に基づく第20回新株予約権の権利行使であります。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
1株当たり純資産額	20.28円	31.90円
1株当たり当期純利益金額	1.71円	1.84円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	1.71円	1.84円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	540,328	584,216
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	540,328	584,216
普通株式の期中平均株式数(株)	314,475,780	317,434,164
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	144,743	40,232
(うち新株予約権)(株)	(144,743)	(40,232)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権3種類 2013年7月4日開催の取締役会決議による新株予約権(新株予約権普通株式3,825,000株) 2014年3月31日開催の取締役会決議による新株予約権(新株予約権普通株式5,310,000株) 2016年5月12日開催の取締役会決議による新株予約権(新株予約権普通株式44,700,000株)	新株予約権1種類 2014年3月31日開催の取締役会決議による新株予約権(新株予約権普通株式2,068,000株)

- (注) 1. 当社は、株式付与ESOP信託及び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については、連結財務諸表において自己株式として表示しております。そのため、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数については、信託が所有する当社株式を自己株式数に含めて算定しております。なお、信託が所有する当社株式の期中平均株式数は、前連結会計年度7,943,057株、当連結会計年度5,400,488株であります。
2. 当社は2017年7月13日付でノンコミットメント型ライツ・オフERING(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株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお当該ライツ・オフERINGに基づく払込が前連結会計年度の期首に行われたと仮定しない場合の期中平均株式数は、前連結会計年度214,760,787株、当連結会計年度270,445,181株であります。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当連結会計年度 (2018年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,415,159	10,152,079
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	23,832	3,540
(うち新株予約権)	(23,832)	(3,540)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,391,327	10,148,539
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の 数(株)	315,014,155	318,068,303

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の株数については、信託が所有する当社株式を控除して算定しております。なお、信託が所有する自己株式数は、前連結会計年度7,665,438株、当連結会計年度4,879,959株であります。

2. 当社は2017年7月13日付で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・オフリングに基づく払込が行われたと仮定して、1株当たり純資産額の算定しております。なお当該ライツ・オフリングに基づく払込が前連結会計年度の期首に行われたと仮定しない場合の期末の普通株式数は、前連結会計年度215,299,162株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. 個別財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,231,324	5,878,743
売掛金	835	27,806
販売用不動産	※1 14,716,162	※1 18,400,760
仕掛販売用不動産	※1 1,594,068	※1 475,176
前渡金	20,000	58,200
前払費用	66,918	62,049
繰延税金資産	107,252	109,770
関係会社短期貸付金	80,000	340,064
その他	545,561	228,610
貸倒引当金	△25	△71
流動資産合計	20,362,097	25,581,109
固定資産		
有形固定資産		
建物	750,641	93,994
減価償却累計額	△100,452	△46,013
建物(純額)	※1 650,189	※1 47,981
工具、器具及び備品	63,741	70,738
減価償却累計額	△33,487	△43,800
工具、器具及び備品(純額)	30,254	26,938
土地	※1 638,283	※1 —
有形固定資産合計	1,318,727	74,919
無形固定資産		
ソフトウェア	75,580	57,700
ソフトウェア仮勘定	228	228
商標権	2,556	2,282
電話加入権	86	86
無形固定資産合計	78,450	60,297
投資その他の資産		
投資有価証券	109,334	103,581
関係会社株式	2,292,291	3,292,291
長期前払費用	19,327	23,423
繰延税金資産	14,727	17,204
その他	129,823	134,376
投資その他の資産合計	2,565,504	3,570,878
固定資産合計	3,962,682	3,706,095
繰延資産		
株式交付費	—	67,518
繰延資産合計	—	67,518
資産合計	24,324,780	29,354,723

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	553,439	524,107
短期借入金	※1 2,507,900	※1 2,357,500
1年内償還予定の社債	※1 189,500	※1 958,250
1年内返済予定の長期借入金	※1 731,958	※1 2,575,523
未払金	274,169	289,179
未払費用	152,119	130,526
未払法人税等	163,627	92,636
前受金	30,000	63,300
預り金	57,311	84,313
預り敷金	321,421	353,222
前受収益	130,628	82,536
株式給付引当金	26,921	—
その他	4,925	6,730
流動負債合計	5,143,923	7,517,826
固定負債		
社債	※1 1,038,250	※1 555,000
長期借入金	※1 11,860,966	※1 11,346,894
その他	41,527	36,317
固定負債合計	12,940,744	11,938,211
負債合計	18,084,667	19,456,038
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,944,554	3,891,078
資本剰余金		
資本準備金	1,878,447	3,824,971
その他資本剰余金	14,784	9,112
資本剰余金合計	1,893,232	3,834,083
利益剰余金		
利益準備金	7,500	7,500
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,732,957	2,386,044
利益剰余金合計	2,740,457	2,393,544
自己株式	△356,230	△211,974
株主資本合計	6,222,013	9,906,732
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△724	△4,403
繰延ヘッジ損益	△5,008	△7,184
評価・換算差額等合計	△5,732	△11,587
新株予約権	23,832	3,540
純資産合計	6,240,112	9,898,685
負債純資産合計	24,324,780	29,354,723



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
<b>売上高</b>		
収益不動産事業収入	14,813,787	16,038,632
ストック型フィービジネス収入	924,961	1,093,313
売上高合計	15,738,748	17,131,946
<b>売上原価</b>		
収益不動産事業原価	12,582,434	13,745,606
ストック型フィービジネス原価	288,458	438,056
売上原価合計	12,870,893	14,183,662
売上総利益	2,867,855	2,948,283
販売費及び一般管理費	※1 2,202,629	※1 2,355,459
営業利益	665,225	592,824
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び配当金	※2 37,529	※2 16,300
業務受託料	※2 72,836	※2 101,755
設備使用料	※2 7,144	※2 21,768
その他	※2 1,492	※2 5,678
営業外収益合計	119,002	145,502
<b>営業外費用</b>		
支払利息	180,023	194,713
借入手数料	41,127	20,831
為替差損	36,277	8,735
その他	15,823	33,586
営業外費用合計	273,251	257,868
経常利益	510,976	480,458
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	※3 86,863	※3 -
特別利益合計	86,863	-
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	-	2,354
特別損失合計	-	2,354
税引前当期純利益	597,839	478,103
法人税、住民税及び事業税	231,007	171,414
法人税等調整額	△43,912	△1,769
法人税等合計	187,094	169,644
当期純利益	410,744	308,459

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,937,744	1,871,637	14,846	1,886,483	7,500	2,400,138	2,407,638
当期変動額							
新株の発行							
新株の発行(新株予約権の行使)	6,810	6,810		6,810			
剰余金の配当						△77,925	△77,925
当期純利益						410,744	410,744
自己株式の取得							
自己株式の処分			△61	△61			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	6,810	6,810	△61	6,748	—	332,818	332,818
当期末残高	1,944,554	1,878,447	14,784	1,893,232	7,500	2,732,957	2,740,457

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△397,471	5,834,394	—	△1,280	△1,280	6,376	5,839,490
当期変動額							
新株の発行							
新株の発行(新株予約権の行使)		13,620					13,620
剰余金の配当		△77,925					△77,925
当期純利益		410,744					410,744
自己株式の取得							
自己株式の処分	41,241	41,180					41,180
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△724	△3,727	△4,451	17,455	13,003
当期変動額合計	41,241	387,618	△724	△3,727	△4,451	17,455	400,622
当期末残高	△356,230	6,222,013	△724	△5,008	△5,732	23,832	6,240,112

当事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,944,554	1,878,447	14,784	1,893,232	7,500	2,732,957	2,740,457
当期変動額							
新株の発行	1,606	1,606		1,606			
新株の発行(新株予約権の行使)	1,944,917	1,944,917		1,944,917			
剰余金の配当						△655,371	△655,371
当期純利益						308,459	308,459
自己株式の取得							
自己株式の処分			△5,672	△5,672			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	1,946,523	1,946,523	△5,672	1,940,851	—	△346,912	△346,912
当期末残高	3,891,078	3,824,971	9,112	3,834,083	7,500	2,386,044	2,393,544

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計		
当期首残高	△356,230	6,222,013	△724	△5,008	△5,732	23,832	6,240,112
当期変動額							
新株の発行		3,212					3,212
新株の発行(新株予約権の行使)		3,889,835					3,889,835
剰余金の配当		△655,371					△655,371
当期純利益		308,459					308,459
自己株式の取得	△1	△1					△1
自己株式の処分	144,257	138,585					138,585
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			△3,678	△2,175	△5,854	△20,291	△26,145
当期変動額合計	144,256	3,684,718	△3,678	△2,175	△5,854	△20,291	3,658,572
当期末残高	△211,974	9,906,732	△4,403	△7,184	△11,587	3,540	9,898,685

#### (4) 個別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。

(重要な会計方針)

##### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

##### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

###### (1) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

###### (2) 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）

##### 3. デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

##### 4. 固定資産の減価償却の方法

###### (1) 有形固定資産

###### a 2007年3月31日以前に取得した有形固定資産

旧定率法

###### b 2007年4月1日以降に取得した有形固定資産

定率法（但し、建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法）

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～47年

工具、器具及び備品 2年～15年

###### (2) 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

##### 5. 繰延資産の処理方法

###### (1) 株式交付費

定額法を採用しております。

償却年数 3年

###### (2) 社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 株式給付引当金

株式付与規程に基づく従業員への当社株式の給付に備えるため、給付見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

7. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債務債権は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

8. 重要なヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ取引

ヘッジ対象…借入金の支払金利

(3) ヘッジ方針

金利変動による金融負債の損失可能性を相殺する目的で行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の変動額の累計とヘッジ手段の変動額の累計を比較することにより有効性を判定しております。

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等については、投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し、5年間にわたり償却しております。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「設備使用料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた7,144千円は、「設備使用料」7,144千円として組替えております。

(追加情報)

1. 固定資産の振替

当事業年度において、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、2018年3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、2018年3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（貸借対照表計上額188,113千円）であります。

### （貸借対照表関係）

#### ※1 担保提供資産及び対応債務

担保に供されている資産及び担保付債務は以下のとおりであります。

##### 担保に供されている資産

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
販売用不動産	14,273,603千円	17,778,548千円
仕掛販売用不動産	1,593,778 "	251,157 "
建物	595,050 "	— "
土地	638,283 "	— "
計	17,100,715千円	18,029,705千円

##### 担保付債務

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
短期借入金	2,301,000千円	2,113,500千円
1年内償還予定の社債	47,500 "	736,250 "
1年内返済予定の長期借入金	376,084 "	1,575,960 "
社債	736,250 "	— "
長期借入金	11,311,548 "	10,932,228 "
計	14,772,383千円	15,357,939千円

#### ※2 偶発債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
ADW-No.1 LLC	877,419千円	340,701千円
計	877,419千円	340,701千円

## (損益計算書関係)

## ※1 販売費及び一般管理費の主なもの

	前事業年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
販売仲介手数料	349,133千円	346,390千円
役員報酬	205,000 "	211,800 "
役員株式報酬費用	72,640 "	71,667 "
給与手当	486,779 "	496,395 "
賞与	193,037 "	174,176 "
従業員長期業績連動給与	17,541 "	22,787 "
従業員株式給付費用	34,577 "	19,788 "
従業員株式給付引当金繰入額	14,269 "	— "
減価償却費	28,492 "	40,868 "
貸倒引当金繰入額	△264 "	45 "
業務委託費	102,900 "	259,455 "
租税公課	155,794 "	169,275 "
おおよその割合		
販売費	28 %	34 %
一般管理費	72 "	66 "

## ※2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
受取利息及び配当金	37,450千円	16,208千円
業務受託料	72,836 "	101,755 "
設備使用料	7,144 "	21,768 "

## ※3 有形固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2016年4月1日 至 2017年3月31日)	当事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)
建物	21,491 千円	— 千円
土地	65,372 "	— "
計	86,863 千円	— 千円

## (有価証券関係)

子会社株式で時価のあるものはありません。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2017年3月31日	2018年3月31日
子会社株式	2,292,291	3,292,291

上記については、市場価格がありません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるものがあります。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

## (繰延税金資産)

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
(1) 流動資産		
未払事業税	11,834千円	11,851千円
未払賞与	44,286 "	38,057 "
未払法定福利費	7,351 "	6,429 "
その他	43,780 "	53,431 "
繰延税金負債(流動)との相殺	— "	— "
小計	107,252千円	109,770千円
評価性引当額	— 千円	— 千円
計	107,252千円	109,770千円
(2) 固定資産		
減価償却超過額	2,639千円	— 千円
投資有価証券評価損	161 "	2,029 "
資産除去債務	2,453 "	3,115 "
その他	11,927 "	15,196 "
小計	17,181千円	20,341千円
評価性引当額	△2,453千円	△3,136千円
計	14,727千円	17,204千円
繰延税金資産合計	121,980千円	126,974千円

## (繰延税金負債)

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
流動負債		
その他	— "	— "
繰延税金資産(流動)との相殺	— "	— "
繰延税金負債合計	— 千円	— 千円
差引：繰延税金資産純額	121,980千円	126,974千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2017年3月31日)	当事業年度 (2018年3月31日)
法定実効税率	—	30.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	3.3 "
住民税均等割等	—	1.3 "
その他	—	0.1 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	35.5%

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。