

## 2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月14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 <https://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 2019年6月25日 配当支払開始予定日 2019年6月11日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年6月25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. 2019年3月期の連結業績 (2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	24,861	11.5	2,116	74.7	1,802	94.5	663	13.6
2018年3月期	22,299	17.6	1,212	16.5	926	23.9	584	8.1

(注) 包括利益 2019年3月期 838百万円 (120.0%) 2018年3月期 380百万円 (△34.1%)

	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	%	%	%
2019年3月期	2.01	2.01	6.0	5.9	8.5
2018年3月期	1.84	1.84	7.1	3.3	5.4

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 ー百万円 2018年3月期 ー百万円

(注) 当社は2017年7月13日付でライツ・オフリング(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・オフリング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。

#### (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
2019年3月期	30,625	11,947	39.0	34.51
2018年3月期	30,801	10,152	32.9	31.90

(参考) 自己資本 2019年3月期 11,941百万円 2018年3月期 10,148百万円

### 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
2018年3月期	—	1.65	—	0.35	2.00
2019年3月期	—	0.00	—	—	—
2019年3月期(予想)	—	—	—	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

2018年3月期第2四半期末の配当はエクイティ・ファイナンスにおいて資金を拠出して当社の成長をご支援いただきました株主の皆様への感謝及び株主還元の見点から「感謝配当」と銘打ち1株あたり1.65円の配当を実施したものです。

### 3. 2020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「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		EBITDA		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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通 期	26,000	4.6	1,330	△42.8	840	△53.4	890	△14.7	570	△14.1

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動 : 無
- (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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

	2018年3月期	2019年3月期
① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	323,987,693株	349,922,493株
② 期末自己株式数	5,919,390株	3,895,732株
③ 期中平均株式数（四半期累計又は通期）	317,434,164株	329,609,022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。

※ 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. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	4
(3) 今後の見通し .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	13
(未適用の会計基準等) .....	14
(表示方法の変更) .....	15
(会計上の見積りの変更) .....	15
(追加情報) .....	15
(セグメント情報等) .....	16
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	19

## 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経済環境は、国内では企業収益や雇用環境の改善、個人消費の持ち直しなどから、緩やかな回復が続いてきましたが、海外経済の減速による輸出の低迷などの影響により、年度末にかけて先行き不透明感が増してまいりました。当社グループの拠点がある米国におきましても、着実な景気回復が続いているものの、通商問題の動向や中国経済の先行きをはじめ、主要海外各国の経済と政策の動向、金融資本市場の変動の影響など、広く注視の必要な状況が継続しております。

当社グループの主要な事業領域である都心部における不動産関連の事業環境は、居住用不動産においては在庫件数・成約件数ともに高水準で推移し、成約価格が低下傾向にあるなど、先行き不透明な状況にあります。一方、オフィス需要は引き続き旺盛であり、賃料水準も上昇を続けるなど、好調さを堅持しております。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高水準で推移しており、在庫は安定的に推移いたしました。

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。

第5次中期経営計画の最終年度となる当連結会計年度においては、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24.1%（前連結会計年度は18.9%）に成長したこと、当社初の不動産小口化商品である「ARISTO京都」を2018年12月中に完売することができ、商品の多様化と顧客層の拡大に寄与したこと、また、今後の成長資金の獲得のために2018年8月に発行した第21回新株予約権の行使が進み、978百万円の調達が出来たことなど、各種成果を残しております。

その結果、当連結会計年度の経営成績は、以下の表のとおり、連結売上高24,861百万円（通期業績計画達成率103.6%）連結経常利益は1,802百万円（通期業績計画達成率180.3%）、連結当期純利益は663百万円（通期業績計画達成率100.6%）となり、売上・利益ともに当初の計画を達成することができました。

(単位：百万円)

	2019年3月期 (通期計画)		2018年3月期 (実績)		2019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	24,000	100.0%	22,299	100.0%	24,861	100.0%	111.5%	103.6%
(不動産販売)	—	—	(19,827)	(88.9%)	(21,879)	(88.0%)	(110.3%)	—
(ストック)	—	—	(2,829)	(12.7%)	(3,413)	(13.7%)	(120.6%)	—
(内部取引)	—	—	(▲357)	(▲1.6%)	(▲431)	(▲1.7%)	—	—
EBITDA	1,600	6.7%	1,348	6.0%	2,324	9.3%	172.4%	145.3%
経常利益	1,000	4.2%	926	4.2%	1,802	7.3%	194.5%	180.3%
税引前利益	1,000	4.2%	924	4.1%	1,043	4.2%	113.0%	104.4%
純利益	660	2.8%	584	2.6%	663	2.7%	113.6%	100.6%

(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  
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。

当連結会計年度において、2018年7月31日に東京国税局より、過年度消費税に係る更正通知書を受領した関係から、過年度消費税相当額等を引当てることにより、第1四半期において757百万円を特別損失として計上しておりました。これに対し、2019年3月期連結業績計画を達成するべく、第2四半期において販売ラインナップの柔軟な組み替えを実施し、また、第3四半期以降においても市況の変化を先取りした積極的な営業施策を採ることにより、上記の結果となりました。

なお、当該更正処分に関しては、2018年12月14日付で、本件更正処分等の取消しを求める訴訟を東京地方裁判所に提起しております。

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21,879百万円、EBITDA2,558百万円、営業利益2,548百万円となりました。

当社グループの優位性は、独自のノウハウによる収益不動産の仕入からスタートし、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あります。当連結会計年度もこれによる顧客からの信頼を背景に、国内41棟及び米国20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、市況の状況変化を捉え、個別物件ごとの採算性を見極めながら慎重に実施いたしました。その結果、国内35棟及び米国19棟の仕入れを完了し、仕入高は14,389百万円となりました。

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、こうした販売状況及び仕入状況によって21,229百万円となり、前連結会計年度を1,146百万円下回りました。

(ストック型フィービジネス)

売上高3,413百万円、EBITDA1,015百万円、営業利益881百万円となりました。

収益不動産の期中平均残高は、前連結会計年度の19,380百万円に対し、当連結会計年度は22,618百万円と増加しました。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4,746戸（前連結会計年度末は4,464戸）となり、緻密な業務改善による入居率の改善とあいまって、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、前述のとおり、過年度消費税相当額の特別損失をリカバリーするべく予定外の収益不動産の前倒し販売や金融機関による購入者に対する不動産融資姿勢の硬化に対応し、販売価格を積極的に改定し計画物件の早期販売を優先する一方で、不動産市況の変化の影響を考慮して仕入れ活動を慎重に行いました。その結果、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が1,133百万円減少し、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）も3,014百万円減少いたしました。また、新株予約権の行使による978百万円の調達や当期純利益663百万円の計上等に伴い、純資産が1,795百万円増加いたしました。これらの要因から、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、176百万円減少いたしました。

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資産合計は30,625百万円となりました。うち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が21,242百万円、現金及び預金が7,105百万円を占めております。

### (負債)

当連結会計年度末における負債合計は、18,677百万円となりました。うち、有利子負債が15,119百万円を占めております。

### (純資産)

純資産合計は、11,947百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が8,715百万円（構成比28.5%）を占めています。また、円安の進行により為替換算調整勘定が165百万円増加し、△36百万円となりました。

## (3) 今後の見通し

当社は現在、2020年3月期を初年度とする3ヵ年計画「第6次中期経営計画（2020年3月期～2022年3月期）」を策定中であり、以下の3つを基本方針とする全体計画を近々発表する予定です。

- I. 変化する環境下でも安定的に収益を生み出せる強靱な事業基盤への進化
- II. 新事業分野の開発・開拓と、既存事業との相乗効果の発揮
- III. 顧客体験価値の最大化を前提とする永続的な顧客基盤の構築

### ① 次期（2020年3月期）の経営指標

当社は、2020年3月期の経営指標を、売上高、EBITDA、経常利益及び税金等調整前当期純利益（税引前利益）といたします。

2020年3月期の連結業績計画は、以下のとおりです。

2019年3月期は、第1四半期において過年度消費税相当額等の引当てに伴う特別損失757百万円を計上いたしました。これは、2019年3月期通期の連結当期純利益計画値を上回るものでした。当社は、経営指標の達成を最優先とする経営判断のもと、本特別損失による減益インパクトをリカバリーするべく、将来の販売予定不動産のうち特に利益率が高い収益不動産を、期を前倒して販売いたしました。これにより、経常利益額は大幅に積み増しされ、期首に掲げた業績計画を達成することが可能となりました。

しかし一方で、仕入れ活動については不動産市況の変化を考慮して慎重に進めてきたことから、従来から戦略的に拡充を続けていた収益不動産の期末残高は、当初想定していた金額を大きく割り込むこととなり、期初残高をも下回る結果となりました。

収益不動産の期末残高は、翌期以降の収益の源泉であります。したがって、次期においてはこの収益不動産残高の減少局面を速やかに解消し、増益トレンドを再度巡航軌道に乗せるべく、「収益不動産残高ポートフォリオ」の再構築を最優先テーマと捉えております。すなわち、不動産市況の不透明感が増しつつある状況下において、短期的な利益の確保にも増して、中長期視点において良質でポテンシャルの高い不動産の仕入と残高の積み上げに、より力点を置く方針であります。



なお、海外事業を始めとする当社グループ全体の事業規模は着実に成長し続けていることを踏まえ、売上高につきましては増収を見込んでおります。

結果として、次期においては以下のとおり、2019年3月期と比較し増収減益の計画としております。

(単位：百万円)

	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (計画)
売上高	24,861	26,000
EBITDA	2,324	1,330
経常利益	1,802	840
税引前利益	1,043	890

(注) 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」とは異なるものがあります。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。

## ② 次期(2020年3月期)の方針

当社は次期におきまして、以下(i)(ii)(iii)の施策に重点的に取り組む方針です

### (i) 収益不動産ポートフォリオの拡充と商品企画力の強化

2020年3月期は、「第6次中期経営計画」を達成するためにも、まずは優良な収益不動産残高の積極的な拡充による事業基盤の再強化を最優先する必要があります。

その際、事業エリア(首都圏・関西圏のほか地方中核都市など)、商品バリエーション(居住用不動産を軸にオフィス・商業施設など)、取り扱い規模(小規模から中規模、大規模まで)いずれも柔軟な視点で拡張し、収益不動産ポートフォリオの拡充を図ります。また並行して商品企画力を強化することが重要課題であり、専門組織を設置して積極的に取り組んでまいります。

### (ii) 新たな収益基盤の確立に向けた新商品・新エリアの探索

新たな収益基盤の確立は予てからの懸案事項ではありますが、2020年3月期においては次の観点で実効的に進めていきたいと考えております。

まず、富裕層顧客のニーズに応えるための、収益不動産モデルとは異なる形態の投資商品の開発であります。本件は当社海外事業本部において、すでに先行してフィジビリティ・スタディに着手しております。米国収益不動産事業は比較的市況が安定しているため、既存の収益不動産事業と並行して新規事業のフィジビリティ・スタディを実行しやすい環境にあり、この成果を国内事業にも応用する考えです。

さらにこうした自社開発だけでなく、不動産ビジネス周辺事業や、業種・業界を超えた富裕層ビジネスを当社グループの事業ポートフォリオに組み込むためには、業務提携、資本提携、M&A等の活用についても積極的に検討する必要があると考えております。

### (iii) 顧客基盤の拡大・拡充を通じたフィービジネスの具現化

富裕層ビジネスをさらに進化させるためには、顧客基盤を拡大・拡充し、CRM(Customer Relationship Management)を強化することが必要不可欠であります。当社はこれまで、オーナーズクラブ『Royaltorch』の運営を通じて富裕層顧客との関係強化を継続してまいりましたが、2020年3月期はそのさらなる充実を期し、クラブ体制の階層化やコミュニケーションのマルチ・チャンネル化等につきましても積極的に検討を進めます。またこうして拡大・拡充する顧客基盤をもとに、顧客のニーズ及びシーズを的確かつタイムリーに捉え、それに対して既存の不動産サービスや新たな資産関連サービスを提供することにより、フィービジネスの拡大を図ってまいります。そのためにも、富裕層顧客に対して的確なコンサルテーションを行うことのできる人材力と組織力の強化につきましても、さらにグレードアップするべく鋭意進めてまいります。

## 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。なお、2020年3月期の配当額は、「第6次中期経営計画」において検討を進めております。

## ④ 経営戦略

当社グループは、以下の企業理念に基づき事業を行っております。

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、独創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。

当社は2007年のジャスダック証券取引所上場以来、不動産ビジネスを主軸とし、業績の安定的な向上とそれによる企業価値の向上に努めてまいりました。様々な不動産ビジネスへのトライ&エラーを経て、収益不動産の取得・販売から販売後の管理サービスの提供までを一貫してサービス提供する独自性の高いビジネスモデルの創造に行き着き、収益不動産残高の戦略的拡充を軸に着実な成長軌道を実現してまいりました。

具体的には、第2次（ビジネスモデルの構築期）、第3次（ビジネスモデルの確立期）、第4次（ビジネスモデルの展開期）、そして第5次（ビジネスモデルの拡充期／新規事業構築の準備期）の各中期経営計画期間において、ビジネスモデルの成長と企業価値の向上とをシンクロさせるべく、鋭意取り組んできた次第です。

こうした当社グループのビジネスモデルが主要顧客である個人富裕層に受け入れられたのはなぜか、それは、独自のノウハウによる物件選定、取得後のバリューアップ、それらを踏まえた当社売主責任による販売、販売後の管理や保守・修繕工事対応等の機能提供、永続的な顧客リレーションを構築する手厚いフォロー体制など、バリューチェーンともいうべき一連のサービスが、富裕層顧客の資産運用ソリューションとして「価格相応以上の価値をもたらす唯一無二のプレミアム感」を提供できていることに起因すると自負いたしております。

未だ進化の途上であるとはいえ、この足跡は、不動産ビジネスを起点とする当社グループが富裕層ビジネスへと進化し始めたことの証左であると認識しております。

「第6次中期経営計画」では、さらにこれをプレミアムビジネスへと発展させ、様々な顧客に対し様々なプレミアムバリューを提供する、高次元のビジネスモデルを実現したいと企図しております。

従来からの主要顧客である個人富裕層に対しては、上記の収益不動産を起点にした一連のバリューチェーンの提供価値をさらに高めることはもとより、不動産に留まらない投資商品の開発や資産関連サービスの提供などを通じて、総合的なプレミアムバリューを訴求したいと考えております。

さらにこうした経験を応用し、対象とする顧客を機関投資家等の大口顧客に拡張できるよう、大型物件も含めオフィスや商業施設など商品ラインナップを多様化させることを企図しております。こうした商品は、商品企画力次第で“不動産の内部成長”を具現化できるポテンシャルが居住用不動産以上に高いと考えられ、物件単体で完結しない活用価値の創造なども視野に入れ、独自のプレミアムバリューの構築を目指してまいります。

当社はこれらを包含した価値を新たなブランドとして育ててまいります。

## 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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,169,631	7,105,036
売掛金	117,013	306,540
販売用不動産	21,899,672	20,977,089
仕掛販売用不動産	476,536	265,235
その他	489,131	1,048,034
貸倒引当金	△116	△1,968
流動資産合計	30,151,868	29,699,966
固定資産		
有形固定資産		
建物	94,461	96,202
減価償却累計額	△46,090	△69,140
建物(純額)	48,371	27,062
車両運搬具	4,965	2,575
減価償却累計額	△3,545	△2,146
車両運搬具(純額)	1,419	428
工具、器具及び備品	74,489	78,411
減価償却累計額	△46,718	△59,498
工具、器具及び備品(純額)	27,771	18,913
有形固定資産合計	77,562	46,403
無形固定資産		
その他	65,957	47,552
無形固定資産合計	65,957	47,552
投資その他の資産		
投資有価証券	103,581	108,179
繰延税金資産	175,734	464,009
その他	159,180	220,344
投資その他の資産合計	438,497	792,533
固定資産合計	582,017	886,489
繰延資産		
株式交付費	67,518	38,619
繰延資産合計	67,518	38,619
資産合計	30,801,404	30,625,075

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2,357,500	963,200
買掛金	711,085	562,470
1年内償還予定の社債	958,250	153,340
1年内返済予定の長期借入金	2,579,349	1,934,838
未払法人税等	268,532	455,013
その他	1,490,764	2,432,300
流動負債合計	8,365,483	6,501,163
固定負債		
社債	555,000	501,660
長期借入金	11,683,769	11,566,325
その他	45,071	108,032
固定負債合計	12,283,841	12,176,018
負債合計	20,649,324	18,677,181
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,891,078	4,385,822
資本剰余金	3,834,083	4,329,396
利益剰余金	2,848,332	3,399,161
自己株式	△211,974	△133,962
株主資本合計	10,361,520	11,980,417
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△4,403	△1,359
為替換算調整勘定	△201,394	△36,335
繰延ヘッジ損益	△7,184	△1,143
その他の包括利益累計額合計	△212,981	△38,838
新株予約権	3,540	6,314
純資産合計	10,152,079	11,947,894
負債純資産合計	30,801,404	30,625,075

## (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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	22,299,226	24,861,153
売上原価	18,300,934	19,517,652
売上総利益	3,998,292	5,343,500
販売費及び一般管理費	2,786,273	3,226,669
営業利益	1,212,018	2,116,831
営業外収益		
受取利息及び配当金	111	12,395
受取保険金	4,788	8,020
投資有価証券売却益	868	-
その他	38	2,691
営業外収益合計	5,806	23,106
営業外費用		
支払利息	206,621	237,810
借入手数料	28,480	46,595
為替差損	22,460	9,314
その他	33,586	43,665
営業外費用合計	291,149	337,386
経常利益	926,675	1,802,551
特別利益		
固定資産売却益	-	804
特別利益合計	-	804
特別損失		
過年度消費税等	-	759,232
固定資産除却損	2,570	228
特別損失合計	2,570	759,460
税金等調整前当期純利益	924,105	1,043,896
法人税、住民税及び事業税	356,444	668,622
法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額	-	△3,909
法人税等調整額	△16,556	△284,676
法人税等合計	339,888	380,035
当期純利益	584,216	663,860
親会社株主に帰属する当期純利益	584,216	663,860

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	584,216	663,860
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,678	3,043
為替換算調整勘定	△197,409	165,058
繰延ヘッジ損益	△2,175	6,040
その他の包括利益合計	△203,264	174,143
包括利益	380,952	838,003
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	380,952	838,003
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 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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	3,891,078	3,834,083	2,848,332	△211,974	10,361,520
当期変動額					
新株の発行	494,744	494,744			989,488
新株の発行(新株予約権の行使)					
剰余金の配当			△113,031		△113,031
親会社株主に帰属する当期純利益			663,860		663,860
自己株式の取得				△6	△6
自己株式の処分		568		78,017	78,586
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	494,744	495,312	550,828	78,011	1,618,897
当期末残高	4,385,822	4,329,396	3,399,161	△133,962	11,980,417

	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	△4,403	△201,394	△7,184	△212,981	3,540	10,152,079
当期変動額						
新株の発行						989,488
新株の発行(新株予約権の行使)						
剰余金の配当						△113,031
親会社株主に帰属する当期純利益						663,860
自己株式の取得						△6
自己株式の処分						78,586
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,043	165,058	6,040	174,143	2,774	176,917
当期変動額合計	3,043	165,058	6,040	174,143	2,774	1,795,814
当期末残高	△1,359	△36,335	△1,143	△38,838	6,314	11,947,894



(4) 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

車両運搬具 5年

工具、器具及び備品 2年～20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

## 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。

## (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り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」等に計上し、5年間にわたり償却しております。

## (未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018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 2018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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号2018年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」151,513千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」175,734千円に含めて表示しております。

(会計上の見積りの変更)

当連結会計年度において、2019年12月までの本社移転および横浜営業所の閉鎖を決定したことから、一部の有形固定資産の耐用年数と本社および横浜営業所の原状回復義務の償却に係る合理的な期間を将来に渡り変更しております。なお、これによる損益への影響は軽微であります。

(追加情報)

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、2019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、2,856,151株(連結貸借対照表計上額110,095千円)であります。

## (セグメント情報等)

## 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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

報告セグメントの売上高、利益または損失、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			調整額(注1)	連結財務諸表上計上額(注2)
	収益不動産販売事業	ストック型フィービジネス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	19,827,605	2,471,620	22,299,226	-	22,299,226
セグメント間の内部売上高	-	357,451	357,451	△357,451	-
報告セグメント計	19,827,605	2,829,071	22,656,677	△357,451	22,299,226
セグメント利益(営業利益)	1,497,001	884,984	2,381,986	△1,169,968	1,212,018

	報告セグメント計	調整額(注1)	連結財務諸表上計上額(注2)
セグメント資産	22,836,121	7,965,283	30,801,404
その他の項目			
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減額	6,625	7,969	14,595

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額は、セグメント間取引消去及び報告セグメントに帰属しない全社資産及び費用です。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## II 当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

報告セグメントの売上高、利益または損失、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			調整額(注1)	連結財務諸表上計上額(注2)
	収益不動産 販売事業	ストック型 フィービジネス事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	21,879,325	2,981,828	24,861,153	-	24,861,153
セグメント間の内部売上高	-	431,327	431,327	△431,327	-
報告セグメント計	21,879,325	3,413,155	25,292,480	△431,327	24,861,153
セグメント利益(営業利益)	2,548,422	881,795	3,430,218	△1,313,386	2,116,831

	報告セグメント計	調整額(注1)	連結財務諸表上計上額(注2)
セグメント資産	21,894,419	8,730,656	30,625,075
その他の項目			
減価償却費	143,837	63,833	207,670
支払利息	234,991	2,819	237,810
有形固定資産及び 無形固定資産の増減額	6,077	3,219	9,297

(注) 1. セグメント利益及びセグメント資産の調整額は、セグメント間取引消去及び報告セグメントに帰属しない全社資産及び費用です。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 4 地域ごとの情報

## I 前連結会計年度(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。

## II 当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

## 1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
18,875,666	5,985,486	24,861,153

(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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	31.90円	34.51円
1株当たり当期純利益金額	1.84円	2.01円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	1.84円	2.01円

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	584,216	663,860
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)	584,216	663,860
普通株式の期中平均株式数(株)	317,434,164	329,609,022
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)	40,232	—
(うち新株予約権)(株)	(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)	新株予約権2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) 2018年8月2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27,250,500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5,400,488株、当連結会計年度2,978,134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・オファリング(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・オファリング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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	10,152,079	11,947,894
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	3,540	6,314
(うち新株予約権)	(3,540)	(6,314)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	10,148,539	11,941,579
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)	318,068,303	349,922,493

(注) 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4,879,959株、当連結会計年度2,856,151株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。