

2015年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2015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 2015年2月12日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2015年3月期第3四半期の連結業績(2014年4月1日～2014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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2015年3月期第3四半期	7,122	△23.8	432	△37.6	306	△28.1	186	△27.4
2014年3月期第3四半期	9,345	71.9	692	164.1	425	290.5	256	289.6

(注) 包括利益 2015年3月期第3四半期 182百万円 (△28.7%) 2014年3月期第3四半期 256百万円 (289.6%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2015年3月期第3四半期	0.86	0.86
2014年3月期第3四半期	2.26	2.24

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2015年3月期第3四半期	16,150	5,330	33.0
2014年3月期	14,274	5,496	38.4

(参考) 自己資本 2015年3月期第3四半期 5,322百万円 2014年3月期 5,487百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2014年3月期	—	0.00	—	0.35	0.35
2015年3月期	—	0.00	—	—	—
2015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

3. 2015年3月期の連結業績計画について

当社グループでは、当連結会計年度の経営目標を「業績計画」として開示しております。「業績計画」は経営として目指すターゲットであり、いわゆる確度の高い情報等をもとに合理的に算出された「業績の予測値」または「業績の見通し」とは異なるものであります。

(%表示は、対前期増減率)

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

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

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

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)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2015年3月期3Q	223,876,000株	2014年3月期	223,816,000株
② 期末自己株式数	2015年3月期3Q	10,625,100株	2014年3月期	3,252,600株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2015年3月期3Q	216,180,986株	2014年3月期3Q	113,428,312株

(注) 1 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。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている将来に関する記述は、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
(4) 追加情報	4
3. 四半期連結財務諸表	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
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	12

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におけるわが国経済は、消費マインドの低迷や欧州景気の下振れなど景気を下押しするリスクを孕んでいることから、先行きに不透明感は拭えないものの、政府と日銀による経済政策及び金融政策の効果が実体経済へと徐々に波及し、緩やかな回復基調が継続する展開となりました。

当社グループを取り巻く不動産マーケットにおきましては、賃貸市場の回復傾向が継続する一方、金融緩和により国内の資金調達環境が良好であることを背景に、引き続き、不動産会社や不動産ファンドを中心に物件取得が活発に行われています。また、当社が属する収益不動産市場におきましても、個人富裕層を中心に購入需要が旺盛であり、不動産価格の上昇基調が続いています。

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

当第3四半期連結累計期間におきましては、引き続き、国内外ともに収益不動産の販売及び仕入に注力した結果、通期連結業績計画に対し、売上高は56.1%、EBITDAは57.9%、経常利益は61.2%の各進捗率で推移いたしました。しかしながら、上半期に販売が先行していた前第3四半期連結累計期間と比べ、減収減益の結果となりました。

また、クローズド・マーケットの確立をめざし、2014年1月に発足したオーナーズクラブ「Royaltorch(*)」の会員である当社販売物件のオーナーとのリレーション強化に努める一方、さらに充実したサービスメニューの提供にも着手してまいりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は7,122百万円（前年同期比23.8%減）、EBITDA455百万円（前年同期比35.8%減）、営業利益432百万円（前年同期比37.6%減）、経常利益306百万円（前年同期比28.1%減）、四半期純利益186百万円（前年同期比27.4%減）となりました。

(*) より上質なサービスの提供を趣意として、2014年1月に発足した当社グループオーナーズクラブの名称を、2015年1月14日をもって、「torch」から「Royaltorch」に変更いたしました。

事業の概況は次のとおりです。

(収益不動産販売事業)

当事業セグメントにおきましては、期初に掲げた業績計画に基づき、収益不動産の販売を進める一方、引き続き仕入活動に注力してまいりました。その結果、当第3四半期連結累計期間において、国内及び米国収益不動産あわせて27棟（前年同期比2棟増）の販売を手掛けております。

一方、当第3四半期連結累計期間において、6,654百万円の物件を仕入れた結果、2014年12月末現在の収益不動産の平均残高は11,203百万円（前年同期比75.8%増）まで拡充いたしました。

以上の結果、当事業の売上高は6,149百万円（前年同期比22.3%減）、EBITDA652百万円（前年同期比32.0%減）、営業利益651百万円（前年同期比32.1%減）となりました。

(ストック型フィービジネス)

当事業セグメントにおきましては、安定した収益構造への転換を図るべく、収益不動産残高の積み上げにより賃料収入の増加に努めてまいりました。また、販売後も引き続きプロパティ・マネジメントを受託するほか、その他各種サービスの提供にも努めてまいりました。

その結果、当第3四半期連結累計期間における賃料収入は509百万円（前年同期比63.3%増）と着実に増加するとともに、収益不動産管理戸数は3,182戸（2014年12月末現在）となりました。

以上の結果、当事業の売上高は1,033百万円（前年同期比38.6%増）、EBITDA413百万円（前年同期比69.9%増）、営業利益406百万円（前年同期比72.0%増）となりました。

(その他)

当事業セグメントにおきましては、前期より縮小しております総合居住用不動産事業（新築戸建及び中古戸建）が含まれております。当該戸建の在庫すべての販売は、当第3四半期連結累計期間に完了いたしました。

以上の結果、当事業の売上高は42百万円、営業損失4百万円となりました。

(注) 各セグメントの営業利益は、配賦不能営業費用及びセグメント間の内部取引による営業費用控除前の数値であり、その合計は連結営業利益と一致していません。

(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1,875百万円増加し、16,150百万円となりました。これは、主として、収益不動産残高の拡充に努めたことにより、たな卸資産が2,749百万円増加したことによるものであります。

(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2,040百万円増加し、10,819百万円となりました。これは、主として、収益不動産残高の拡充に伴う借入などにより有利子負債が2,060百万円増加したことによるものであります。

(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165百万円減少し、5,330百万円となりました。これは、主として、信託を用いた役員株式報酬制度による自己株式の取得299百万円、剰余金の配当77百万円によるものであります。

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

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

当第3四半期連結累計期間においては計画どおりに推移しており、2014年3月31日に公表いたしました2015年3月期連結業績計画に変更はありません。

(2015年3月期連結業績計画)

(単位：百万円)

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

当社が公表する「業績計画」は経営として目指すターゲットであり、いわゆる確度の高い情報などを基に合理的に算出された「業績の予想値」または「業績の見通し」とは異なるものです。また、本業績計画とは別に、当社ではその時点におけるグループ全体の確度の高い情報及び合理的であると判断される情報を基に、四半期ごとの進捗の見通しを「フォーキャスト」として適時更新し開示しております。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(4) 追加情報

1. 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四半期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、2014年12月31日現在においてESOP信託が所有する当社株式は、1,534,000株（四半期連結貸借対照表計上額127,935千円）であります。

2. 信託を用いた役員株式報酬制度の導入（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、信託を用いた新しい株式報酬制度（以下「役員株式報酬信託」という。）を導入することを決議し、2014年7月15日付の取締役会において、本制度の信託契約日および信託の期間、制度開始日、信託金の金額、株式の取得時期につき正式に決定いたしました。

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

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四半期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、2014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、7,782,300株（四半期連結貸借対照表計上額299,998千円）であります。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2014年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2014年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,617,746	2,681,787
売掛金	47,914	57,254
販売用不動産	8,939,011	11,481,793
仕掛販売用不動産	146,319	352,646
その他	232,277	248,690
貸倒引当金	△1,511	△2,260
流動資産合計	12,981,757	14,819,911
固定資産		
有形固定資産		
土地	869,853	869,853
その他(純額)	259,892	283,338
有形固定資産合計	1,129,745	1,153,192
無形固定資産	19,528	32,403
投資その他の資産	143,926	144,825
固定資産合計	1,293,201	1,330,421
資産合計	14,274,958	16,150,333
負債の部		
流動負債		
買掛金	411,976	234,092
短期借入金	2,141,200	3,473,600
1年内償還予定の社債	139,500	149,500
1年内返済予定の長期借入金	406,579	988,102
未払法人税等	79,552	47,232
引当金	14,966	85,185
その他	751,784	866,813
流動負債合計	3,945,558	5,844,526
固定負債		
社債	1,106,750	1,011,000
長期借入金	3,689,211	3,922,022
その他	37,380	42,254
固定負債合計	4,833,341	4,975,276
負債合計	8,778,899	10,819,803
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,936,512	1,937,744
資本剰余金	1,883,142	1,885,962
利益剰余金	1,852,063	1,960,576
自己株式	△184,273	△457,977
株主資本合計	5,487,444	5,326,305
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△427	3,092
繰延ヘッジ損益	-	△6,882
その他の包括利益累計額合計	△427	△3,790
新株予約権	9,042	8,014
純資産合計	5,496,058	5,330,530
負債純資産合計	14,274,958	16,150,333

(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 2013年4月1日 至 2013年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2014年4月1日 至 2014年12月31日)
売上高	9,345,922	7,122,421
売上原価	7,600,470	5,490,578
売上総利益	1,745,451	1,631,842
販売費及び一般管理費	1,052,979	1,199,768
営業利益	692,471	432,074
営業外収益		
受取利息及び配当金	278	394
受取保険金	-	969
為替差益	-	1,177
その他	1,695	320
営業外収益合計	1,973	2,862
営業外費用		
支払利息	84,390	110,907
株式交付費	142,939	-
その他	41,781	18,025
営業外費用合計	269,112	128,933
経常利益	425,333	306,003
特別損失		
固定資産除却損	-	66
特別損失合計	-	66
税金等調整前四半期純利益	425,333	305,936
法人税、住民税及び事業税	168,666	119,591
法人税等合計	168,666	119,591
少数株主損益調整前四半期純利益	256,667	186,345
四半期純利益	256,667	186,345

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 2013年4月1日 至 2013年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2014年4月1日 至 2014年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	256,667	186,345
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	△1	3,520
繰延ヘッジ損益	—	△6,882
その他の包括利益合計	△1	△3,362
四半期包括利益	256,665	182,982
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	256,665	182,982
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2013年4月1日 至 2013年12月31日)

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

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	収益不動産 販売事業	ストック型フ ィービジネス	小計		
売上高					
外部顧客への売上高	7,917,094	706,812	8,623,906	722,016	9,345,922
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	39,066	39,066	—	39,066
計	7,917,094	745,879	8,662,973	722,016	9,384,989
セグメント利益	958,704	236,288	1,194,993	30,609	1,225,602
経常利益	—	—	1,082,631	24,601	1,107,232
セグメント資産	—	—	8,315,571	141,617	8,457,188
その他の項目					
減価償却費	—	—	7,607	66	7,674
支払利息	—	—	75,957	6,101	82,058
有形固定資産増加額	—	—	8,810	—	8,810

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

2 支払利息には、グループ間取引が含まれております。

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

(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,194,993
「その他」の区分の利益	30,609
セグメント間取引消去	10,260
全社費用(注)	△543,390
四半期連結損益計算書の営業利益	692,471

(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 2014年4月1日 至 2014年12月31日)

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

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	収益不動産 販売事業	ストック型フ ィービジネス	小計		
売上高					
外部顧客への売上高	6,149,492	930,570	7,080,062	42,358	7,122,421
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	103,162	103,162	—	103,162
計	6,149,492	1,033,733	7,183,225	42,358	7,225,584
セグメント利益又は損失(△)	651,184	406,446	1,057,631	△4,032	1,053,599
経常利益又は損失(△)	—	—	920,734	△3,118	917,615
セグメント資産	—	—	13,159,879	136	13,160,015
その他の項目					
減価償却費	—	—	8,268	—	8,268
支払利息	—	—	120,984	—	120,984
有形固定資産増加額	—	—	1,305	—	1,305

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

2 支払利息には、グループ間取引が含まれております。

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

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	1,057,631
「その他」の区分の利益	△4,032
セグメント間取引消去	16,146
全社費用(注)	△637,670
四半期連結損益計算書の営業利益	432,074

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

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

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

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

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。