

## 2018年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2017年7月24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	2017年8月10日	配当支払開始予定日	—
四半期決算補足説明資料作成の有無	: 有		
四半期決算説明会開催の有無	: 無		

(百万円未満切捨て)

### 1. 2018年3月期第1四半期の連結業績(2017年4月1日~2017年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年3月期第1四半期	6,185	88.6	407	200.1	347	402.1	221	111.1
2017年3月期第1四半期	3,279	△28.5	135	△53.9	69	△72.1	105	△35.1

(注) 包括利益 2018年3月期第1四半期 212百万円 (496.0%) 2017年3月期第1四半期 35百万円 (△77.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2018年3月期第1四半期	1.02	1.02
2017年3月期第1四半期	0.49	0.48

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2018年3月期第1四半期	23,229	6,566	28.3
2017年3月期	25,832	6,415	24.7

(参考) 自己資本 2018年3月期第1四半期 6,562百万円 2017年3月期 6,391百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2017年3月期	—	0.00	—	0.55	0.55
2018年3月期	—	—	—	—	—
2018年3月期(予想)	—	1.65	—	—	—

(注) 1 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2 2018年3月期の期末配当については、現時点で未定です。

### 3. 2018年3月期の連結業績計画について

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

(%表示は対前期増減率)

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

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 社(社名) 、除外 社(社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2018年3月期1Q	224,176,000株	2017年3月期	224,176,000株
② 期末自己株式数	2018年3月期1Q	6,653,559株	2017年3月期	8,876,838株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2018年3月期1Q	216,828,970株	2017年3月期1Q	214,490,162株

(注)当社は、2013年5月15日付で株式付与ESOP信託を、2014年7月16日付で役員株式報酬信託を導入しており、信託が所有する当社株式は、自己株式に含めて記載しております。

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等)	11
(追加情報)	13
(重要な後発事象)	14

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間（以下、「当第1四半期」といいます）における国内経済は、国内では雇用・所得環境が改善し、ゆるやかな景気回復への期待が続いております。海外においても同様に、景気回復が続くことが期待されるものの、アメリカの金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国等の経済の動向による影響、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要がある状況です。

当社グループを取り巻く経営環境においては、首都圏中古マンションの売買件数の上昇傾向が継続しているものの、在庫件数も並行して増加傾向にあり、リテール市場は活況ながらも一部では慎重な見方もあります。収益不動産市場においても同様であり、当社グループは市況の動向を注視しながら事業活動を行いました。

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

2017年4月25日には、第5次中期計画の達成に向けた成長資金獲得のため、「ノンコミットメント型ライツ・オフアリング（行使価額ノンディスカウント型）及び感謝配当（中間配当）に関するお知らせ」としてライツ・オフアリングの実施について公表し、2017年6月29日の第91期定時株主総会において承認可決されました。

また、株主還元観点から第91期定時株主総会の議案とした、初の中間配当となる感謝配当（1株あたり1.65円）の実施についても、ライツ・オフアリングと同様に承認可決されました。さらに、株主との関係強化を目的とし、2017年5月15日に「株主優待に関するお知らせ『エー・ディー・ワークス株主クラブ』を創設」として、株主クラブの創設について公表いたしました。

当第1四半期の業績については、米国が高い経済成長率を維持する中で、当社の米国ロサンゼルスでの事業が引き続き堅調であり、連結売上高の17.8%を占める1,103百万円の売上高を計上しました。

当第1四半期の経営成績は以下の表のとおりであり、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益ともに四半期決算における上場来最高益となりました。

(単位：百万円)

	2018年3月期 (通期計画)		2017年3月期 第1四半期(実績)		2018年3月期 第1四半期(実績)			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年比	通期計画 進捗率
売上高	20,000	100.0%	3,279	100.0%	6,185	100.0%	188.6%	30.9%
(不動産販売)	—	—	(2,852)	(87.0%)	(5,623)	(90.9%)	(197.1%)	—
(ストック)	—	—	(468)	(14.3%)	(682)	(11.0%)	(145.7%)	—
EBITDA	1,400	7.0%	239	7.3%	436	7.1%	182.1%	31.2%
経常利益	900	4.5%	69	2.1%	347	5.6%	502.1%	38.6%
税引前利益	900	4.5%	156	4.8%	347	5.6%	222.6%	38.6%
純利益	580	2.9%	105	3.2%	221	3.6%	211.1%	38.3%

(注) 1 (不動産販売)は「収益不動産販売事業」、(ストック)は「ストック型フィービジネス」、「税引前利益」は「税金等調整前四半期純利益」、「純利益」は「親会社株主に帰属する四半期純利益」をそれぞれ省略したものです。

(注) 2 EBITDA(償却等前営業利益)：営業利益+償却費等+特別損益に計上された収益不動産売却損益  
償却費等には減価償却費、ソフトウェア償却費、のれん償却費等のキャッシュアウトを伴わない費用を含みます。  
また当社では、固定資産の中に長期保有収益不動産を含む場合があり、当該収益不動産の売却損益の一部は、連結損益計算書上の特別損益の区分に計上しております。EBITDAは、当該特別損益を含めて算出しています。

(注) 3 セグメントの売上高はグループ内取引による内部売上高を含んでいるため、(不動産販売)と(ストック)の合計は連結売上高と一致しません。

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)

当事業セグメントにおいては、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売活動を行いました。

リノベーションやプロパティ・マネジメントまでワンストップで提供する当社サービスに対する顧客からの信頼は引き続き高く、国内においては9棟、業況が拡大しつつある米国においては5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、不動産価格が上昇基調にある中、当社の情報収集力や購入判断ノウハウを最大限活用し、採算性の高い物件の選定に注力しました。その結果、国内7棟及び米国3棟の仕入を完了し、仕入額は2,061百万円となりました。

結果として当第1四半期においては、売上高5,623百万円（前年同期比97.1%増）、EBITDA383百万円（前年同期比20.9%増）、営業利益382百万円（前年同期比66.5%増）となりました。また、将来の収益源である収益不動産の残高は、17,789百万円（前年度末は20,318百万円）となりました。

(ストック型フィービジネス)

当事業セグメントは、第5次中期経営計画で掲げた「安定的な収益基盤の追求」の指標となるセグメントです。

当第1四半期においては、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順調に推移し、当第1四半期の国内収益不動産管理戸数は4,243戸（前年度末は4,157戸）となりました。また、収益不動産残高も、前年同期末の15,736百万円に対し、当第1四半期末は上述のとおり17,789百万円と、前年同期比では増加しました。これらの要因の結果、賃料収入及びプロパティ・マネジメント受託に関する売上高が増加しました。

一方、保有不動産及び管理不動産の増加に伴うメンテナンスに関する委託費用の増加や、今後の成長に備えた組織拡充による人件費の増加などの要因により、当事業に係る費用負担が増加いたしました。

以上の活動の結果、国内外合わせて売上高682百万円（前年同期比45.7%増）、EBITDA295百万円（前年同期比71.6%増）、営業利益277百万円（前年同期比71.7%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末と比較して2,603百万円減少し、23,229百万円となりました。これはたな卸資産が1,295百万円、有形固定資産が1,232百万円減少したことなどが主な要因であります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末と比較して2,754百万円減少し、16,662百万円となりました。これは借入金の返済により有利子負債が2,262百万円減少したことなどが主な要因であります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末と比較して151百万円増加し、6,566百万円となりました。これは親会社株主に帰属する四半期純利益221百万円を計上した一方で、剰余金の配当122百万円を実施したことなどが主な要因であります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当社グループでは、「第5次中期経営計画」の基本方針に基づき、以下の4つの施策に取り組んでいます。

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

なお、2017年5月11日付で公表した2018年3月期の連結業績計画に変更はありません。

(2018年3月期連結業績計画)

(単位：百万円)

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

(注1) 当社が公表する「業績計画」は経営として目指すターゲットであり、いわゆる確度の高い情報等をもとに合理的に算出された「業績の予測値」または「業績の見通し」とは異なるものであります。また、当社ではその時点におけるグループ全体の確度の高い情報及び合理的であると判断される情報をもとに、四半期ごとの進捗の見通しを「フォーキャスト」として適時更新し開示しております。

(注2) ROE (期末) は「当期純利益÷期末自己資本」にて算出しております。

(注3) 当社は、2017年6月29日の第91期定時株主総会において承認可決された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) の実施に伴い、第20回新株予約権 (行使期間2017年7月13日から2017年9月12日まで) の無償割当を行っております。2018年3月期末の自己資本は、当該ライツ・オフERINGによる資金調達額によって大きく左右されることになり予測が困難なため、2018年3月期のROEについては未定としております。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,425,499	4,505,536
売掛金	110,053	96,028
販売用不動産	17,490,706	16,186,312
仕掛販売用不動産	1,594,068	1,602,841
その他	523,682	374,023
貸倒引当金	△998	△1,246
流動資産合計	24,143,012	22,763,497
固定資産		
有形固定資産		
土地	638,283	—
その他(純額)	684,711	90,731
有形固定資産合計	1,322,995	90,731
無形固定資産	84,867	80,056
投資その他の資産	281,850	294,829
固定資産合計	1,689,712	465,617
資産合計	25,832,725	23,229,114
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	660,311	400,534
短期借入金	2,915,915	2,624,752
1年内償還予定の社債	189,500	169,500
1年内返済予定の長期借入金	1,062,010	1,722,564
未払法人税等	164,912	89,094
引当金	30,616	88,246
その他	1,307,790	1,100,457
流動負債合計	6,331,057	6,195,150
固定負債		
社債	1,038,250	1,002,250
長期借入金	12,000,318	9,424,505
その他	47,939	40,812
固定負債合計	13,086,508	10,467,568
負債合計	19,417,565	16,662,719



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2017年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,944,554	1,944,554
資本剰余金	1,893,232	1,891,656
利益剰余金	2,919,488	3,018,770
自己株式	△356,230	△273,205
株主資本合計	6,401,044	6,581,776
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△724	△999
為替換算調整勘定	△3,984	△13,193
繰延ヘッジ損益	△5,008	△4,742
その他の包括利益累計額合計	△9,717	△18,934
新株予約権	23,832	3,553
純資産合計	6,415,159	6,566,395
負債純資産合計	25,832,725	23,229,114

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

## 四半期連結損益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2016年4月1日 至2016年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2017年4月1日 至2017年6月30日)
売上高	3,279,619	6,185,589
売上原価	2,605,139	5,120,037
売上総利益	674,479	1,065,552
販売費及び一般管理費	538,718	658,111
営業利益	135,761	407,440
営業外収益		
受取利息及び配当金	32	33
受取保険金	530	294
為替差益	—	3,266
その他	8	21
営業外収益合計	570	3,615
営業外費用		
支払利息	42,926	59,259
借入手数料	4,799	1,930
為替差損	16,894	—
その他	2,518	2,412
営業外費用合計	67,139	63,602
経常利益	69,193	347,453
特別利益		
固定資産売却益	86,863	—
特別利益合計	86,863	—
税金等調整前四半期純利益	156,056	347,453
法人税、住民税及び事業税	50,955	125,540
法人税等合計	50,955	125,540
四半期純利益	105,101	221,913
親会社株主に帰属する四半期純利益	105,101	221,913

## 四半期連結包括利益計算書

## 第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2016年4月1日 至2016年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自2017年4月1日 至2017年6月30日)
四半期純利益	105,101	221,913
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,841	△274
為替換算調整勘定	△63,854	△9,209
繰延ヘッジ損益	1,280	265
その他の包括利益合計	△69,414	△9,217
四半期包括利益	35,686	212,695
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	35,686	212,695
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積もり、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法によっております。

なお、法人税等調整額は、法人税、住民税及び事業税に含めて表示しております。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2016年4月1日 至 2016年6月30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	2,852,788	426,831	3,279,619
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	41,800	41,800
計	2,852,788	468,631	3,321,419
セグメント利益	229,774	161,678	391,453

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

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	391,453
セグメント間取引消去	18,279
全社費用(注)	△273,971
四半期連結損益計算書の営業利益	135,761

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年6月30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	5,623,493	562,096	6,185,589
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	120,673	120,673
計	5,623,493	682,769	6,306,263
セグメント利益	382,511	277,673	660,185

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

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	660,185
セグメント間取引消去	34,692
全社費用(注)	△287,436
四半期連結損益計算書の営業利益	407,440

(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、また、新規事業の立上げに伴う初期費用等を含んでおります。

(追加情報)

1. 固定資産の振替

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

2. 株式付与ESOP信託

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

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

なお、2017年6月30日現在においてESOP信託が所有する当社株式は、734,200株（連結貸借対照表計上額61,232千円）であります。

3. 信託を用いた役員株式報酬制度（役員株式報酬信託）

当社は、2014年5月22日開催の取締役会及び2014年6月24日開催の第88期定時株主総会において、役員株式報酬信託を導入することを決議し、2014年7月15日付の取締役会において、本制度の信託契約日及び信託の期間、制度開始日、信託金の金額、株式の取得時期につき正式に決定いたしました。

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

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

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

なお、2017年6月30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。

(重要な後発事象)

当社は、2017年6月29日開催の第91期定時株主総会において、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）」（以下、「本件ファイナンス」といい、本件ファイナンスにより発行される当社第20回新株予約権を、以下「本新株予約権」といいます。））を実施することを決議し、2017年7月13日に本新株予約権を発行し、同日から権利行使が開始されております。

なお、本新株予約権の概要については、以下のとおりとなります。

- ①新株予約権の総数：222,964,600個
- ②本新株予約権の発行による潜在株式数：222,964,600株
- ③新株予約権の行使価格：39円/株
- ④発行価額のうち資本へ組入れる金額：払い込み価額の2分の1

(注) 本新株予約権の行使期間内における発行済株式総数の公表につきましては、行使期間中は日々の発行済株式総数を正確に認識することが困難であること、また、新株予約権の行使請求受付の時点と発行済株式総数の記録時点に時間差が生じるため、公表する数値としては正確性に乏しいとの当社判断により、公表いたしません。なお、行使期間が終了した後、行使結果及び発行済株式総数について2017年9月下旬を目処に公表する予定であります。