

2021年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



2022年2月10日

上場会社名 株式会社ADワークスグループ 上場取引所 東
 コード番号 2982 URL https://www.adwg.co.jp/
 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) 03-5251-7641
 定時株主総会開催予定日 2022年3月25日 配当支払開始予定日 2022年3月10日
 有価証券報告書提出予定日 2022年3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 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期の連結業績 (2021年1月1日～2021年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		EBITDA		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	%	百万円	%
2021年12月期	24,961	48.2	1,073	41.4	933	44.5	650	52.2	312	17.8
2020年12月期	16,840	—	759	—	645	—	427	—	264	—

- (注) 1. 包括利益 2021年12月期 674百万円 (927.4%) 2020年12月期 65百万円 (—%)
 2. 当社は、2020年4月1日付で決算期を12月として設立されたため、2020年12月期は2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヵ月間となります。2021年12月期の対前期増減率については、2020年12月期(2020年4月1日～2020年12月31日)と2021年12月期(2021年1月1日～2021年12月31日)で対象月が異なりますが、参考数値として記載しております。また、2020年12月期の対前期増減率の記載は行っておりません。
 3. 以下の表は、前年同期間における比較を行ったものとなります。

(ご参考：前年同期間との比較)

(%表示は、対前年同期間増減率)

	売上高		EBITDA		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年1月1日～12月31日	24,961	3.2	1,073	△7.2	933	△4.8	650	△3.6
2020年1月1日～12月31日	24,175	—	1,157	—	979	—	674	—

- (注) 1. 上表の2020年1月1日～12月31日の業績数値は、2020年3月期の第4四半期及び2020年12月期を単純合算した数値となります。なお、親会社株主に帰属する当期純利益については、各期の税金計算根拠が異なり、単純合算では比較できないため掲載しておりません。
 2. 2020年1月1日～12月31日の対前年同期間の増減率は、2019年の同期間との比較を行っていないため「—」と記載しております。

	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	%	%	%
2021年12月期	7.22	7.19	2.2	1.7	3.7
2020年12月期	6.77	6.70	2.0	1.2	3.8

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 ー百万円 2020年12月期 ー百万円

- (注) 1. 当社は、2020年4月1日に単独株式移転の方法により設立されたため、2020年12月期の対前期増減率については、記載しておりません。
 2. 2020年12月期は、9ヵ月の変則決算となっております。したがって、自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は、9ヵ月の実績を基に算出しております。なお、12ヵ月に換算すると自己資本当期純利益率は2.7%、総資産経常利益率は1.6%となります。

(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
2021年12月期	42,047	14,817	35.1	316.36
2020年12月期	35,850	13,216	36.8	330.25

(参考) 自己資本 2021年12月期 14,776百万円 2020年12月期 13,203百万円

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	2.63	2.63	106	38.8	0.8
2021年12月期	—	0.00	—	3.50	3.50	164	48.5	1.1
2022年12月期(予想)	—	0.00	—	3.50	3.50	—	—	—

- (注) 1. 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無
 2. 当社は、2020年4月1日付で決算期を12月として設立されたため、2020年12月期は9ヵ月決算となります。

3. 2022年12月期の連結業績計画（2022年1月1日～2022年12月31日）

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	30,000	20.2	1,300	21.1	800	23.0	800	23.0	450	44.1

※ 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

（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）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2021年12月期	47,111,064 株	2020年12月期	40,495,064 株
② 期末自己株式数	2021年12月期	403,953 株	2020年12月期	514,062 株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	43,241,904 株	2020年12月期	39,085,051 株

（注）当社は、役員株式報酬信託及び従業員持株会専用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	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(未適用の会計基準等)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

当社は、2020年4月1日に持株会社として設立されたため、当連結会計年度の前年にあたる2020年4月1日から2020年12月31日までの第1期が9ヵ月決算となっております。これに伴い単純な前年同期比較ができないため、前年同期比較は記載しておりません。

当連結会計年度における国内経済は、新型コロナウイルスの断続的な感染拡大の影響を受け、概して不透明な状況に終始しました。期中においては、パンデミック下での東京オリンピック・パラリンピックの開催、新政権によるコロナ対策と経済施策への期待、緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の解除、そしてワクチン接種率が約80%に達したことによる社会経済活動の正常化への期待の高まりなど、めまぐるしい変化が相次ぎました。期末にかけては、感染力の強い新たな変異株の急拡大が始まり、不確実性の高い状況は依然として続いております。

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、低金利などの資金調達環境を背景にした根強い需要により、好調に推移しております。コロナ禍によるワークスタイルの変容を契機に、オフィスの規模や立地条件が見直され始めたことから、都心部の大規模オフィスビルの空室率の上昇は続いているものの、当社グループが注力している10億～40億円クラスの中規模オフィスビルには、堅実な需要が新たに発生しております。また、居住用の収益不動産につきましては、安定したキャッシュ・フローが得やすいことから、引き続き堅調となっております。一方、当社グループの拠点がある米国のロサンゼルスにおいては、停滞してきた不動産市場が徐々に再開を始め、居住用不動産に対する潜在需要が顕在化し、仕入れ競争が高まっております。

このような事業環境のもと、当社グループの主要な事業である収益不動産販売事業は、コロナ禍以前まで主力としてきた3～5億円クラスの居住用の物件に加え、オフィス物件の中でも需要の旺盛な10億～40億円クラスの中規模オフィス物件の仕入れ活動を積極的に取り組んだことが奏功し、不動産収益の期末残高は過去最高の水準となりました。この背景には、人材育成や組織力強化、不動産情報の取り扱いにおけるIT活用など、総じて仕入れ力向上のための各種施策の成果があります。また、フレキシブルオフィス戦略の成功に象徴されるように、トレンドとニーズを把握した的確な商品企画により、平均賃料を上回る利回りの確保につながりました。

さらに、不動産小口化商品販売事業においては、金融機関との提携を積極的に進め、販売ネットワークを強化してまいりました。2021年12月には、シリーズ第5弾の「ARISTO渋谷」が完売し、現在までに5物件、累計67億円を完売・運用するに至っております。不動産小口化商品は、都心部の優良不動産に対して比較的少額からの投資が可能であることから、全国の投資家から幅広い注目が高まっております。

海外不動産事業も積極的に展開しました。ロサンゼルス事業では、現地パートナーとの協業により現地向け開発・販売を新たに推進してまいりました。またハワイ事業では、社会問題となっている中低所得者向けの安価な住宅不足の解決のために制定された、2019年の現地法令（通称Bill 7）に着目し、現地デベロッパーに先駆けて開発案件に着手しております。

これらの結果、当連結会計年度における売上高は24,961百万円（通期計画達成率108.5%）、EBITDAは1,073百万円（通期計画達成率97.6%）、経常利益は650百万円（通期計画達成率108.4%）、税引前利益は650百万円（通期計画達成率108.4%）、親会社株主に帰属する当期純利益は312百万円（通期計画達成率82.2%）となり、「第1次中期経営計画」の達成に向け、その初年度として大きく成長するための基盤となる1年となりました。

当連結会計年度の経営成績は以下の表のとおりです。

(単位：百万円)

	2021年12月期 (通期計画)		2021年12月期 (実績)		
	金額	売上比	金額	売上比	通期計画達成率
売上高	23,000	100.0%	24,961	100.0%	108.5%
(不動産販売)	—	—	(20,318)	(81.4%)	—
(ストック)	—	—	(4,942)	(19.8%)	—
(内部取引)	—	—	(△300)	(△1.2%)	—
EBITDA	1,100	4.8%	1,073	4.3%	97.6%
経常利益	600	2.6%	650	2.6%	108.4%
税引前利益	600	2.6%	650	2.6%	108.4%
純利益	380	1.7%	312	1.3%	82.2%

(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。

《ご参考：前年同期間との比較》

当社は、2020年4月1日付での持株会社体制への移行に伴い、決算期を12月としたことから、前年同期との比較において対象となる期間にずれが生じております。

以下の表は、前年同期間における比較を行ったものとなります。

(単位：百万円)

	前年同期間 (2020年1月1日～2020年12月31日) (実績)		2021年12月期 (2021年1月1日～2021年12月31日) (実績)		
	金額	売上比	金額	売上比	前年同期間比
売上高	24,175	100.0%	24,961	100.0%	3.2%
(不動産販売)	(19,653)	(81.3%)	(20,318)	(81.4%)	(3.4%)
(ストック)	(4,796)	(19.8%)	(4,942)	(19.8%)	(3.1%)
(内部取引)	(△273)	(△1.1%)	(△300)	(△1.2%)	—
EBITDA	1,157	4.8%	1,073	4.3%	△7.2%
経常利益	674	2.8%	650	2.6%	△3.6%
税引前利益	680	2.8%	650	2.6%	△4.4%

(注) 上表の2020年1月1日～2020年12月31日の業績数値は、2020年3月期の第4四半期及び2020年12月期を単純合算した数値となります。なお、純利益については、各期の税金計算根拠が異なり、単純合算では比較できないため掲載しておりません。

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)

売上高20,318百万円、EBITDA1,498百万円、営業利益1,496百万円となりました。

収益不動産を取り巻く活況な環境の下、需要を見極めた的確な商品企画を軸にした仕入れから販売までの好サイクルにより競争力が高まったこと、また不動産小口化商品販売事業において金融機関との提携による販売ネットワークの拡充が奏功したことにより、好調に推移しました。

仕入高は18,579百万円となりました。かねてより注力してきた組織力強化が奏功し積極的な仕入活動を行った結果、優良物件の仕入を行うことができました。

その結果、収益不動産残高は28,914百万円(注)2.参照)となり、前連結会計年度末より4,231百万円上回りました。

(ストック型フィービジネス)

売上高4,942百万円、EBITDA743百万円、営業利益652百万円となりました。

当社グループが保有する収益不動産からの賃料収入を収益の柱としているため、好調な収益不動産販売事業に連動し安定的な売上・利益を確保することができました。また工事受注等についても、期末にかけて大型の案件を獲得するなどの成果を上げることができました。

なお、同ビジネスにおける「ストック型」の主な売上としては、株式会社エー・ディー・パートナーズの管理収入、ADW Management USA, Inc.の賃料収入など、また「フロー型」の主な売上としては、株式会社エー・ディー・デザインビルドの工事・改修収入、株式会社澄川工務店の工事収入などがあります。

収益不動産の期中平均残高は、大型物件の積極的な取得が寄与したことから物件単価が上昇し、前連結会計年度の24,390百万円に対し当連結会計年度は27,796百万円に増加しております。

- (注) 1. 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. 収益不動産残高28,914百万円には、東京国税局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額(11百万円)を含めておりません。
3. 「ストック型フィービジネス」のうち、中長期保有用もしくは短期販売用の収益不動産からの賃料や、販売済みの収益不動産のプロパティ・マネジメント受託によるフィー収入等を「ストック型」、内装・修繕工事フィー、顧客リレーションから派生的に得られる仲介収入を「フロー型」と位置付けております。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度においては、主に第三者割当増資などにより、現金及び預金が1,033百万円増加し、また販売用不動産及び仕掛販売用不動産は4,359百万円増加しました。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)は、優良な収益不動産の仕入れを積極的に進めたことにより4,061百万円の増加となりました。

これらの要因等から、前連結会計年度と比較し、純資産は1,600百万円増加しました。親会社株主に帰属する当期純利益312百万円の計上、第三者割当増資による資金調達977百万円による増加の一方、配当による利益剰余金106百万円の減少、為替換算調整勘定363百万円が増加いたしました。

前述のことなどから、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、6,196百万円増加しました。

当期連結貸借対照表の詳細は以下のとおりです。

「構成比」は、資産合計(負債純資産合計)に対する比率を示しています。

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は42,047百万円となりました。うち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が28,926百万円(構成比68.8%)、現金及び預金が8,433百万円(構成比20.1%)を占めています。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は、27,229百万円となりました。うち、有利子負債が23,078百万円(構成比54.9%)を占めています。

(純資産)

純資産合計は、14,817百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が11,185百万円(構成比26.6%)を占めています。

(3) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、急激に再拡大を続ける新型コロナウイルス感染症の影響により、不確実な経済環境が続くと考えられます。その一方で、当社グループの主力事業である収益不動産販売事業は、多様化する需要や低金利の状況を踏まえ活況な取引が継続しており、居住用物件及び中規模オフィスビルの需要は底堅さが続くと思われ、2021年5月に公表いたしました「第1次中期経営計画」の遂行に関し、その方針に変更はありません。

「第1次中期経営計画」最終年度の2023年12月期は、売上高306億円、EBITDA27億円、経常利益20億円、税引前当期純利益20億円という目標を掲げています（この目標は2021年5月時点の計画であり、今後更新される可能性があります）。2022年12月期はその達成に向けて、様々な観点において蓄積を進めることが肝要であると考えております。すなわち、収益不動産残高はもとより、商品企画力、マーケティング力、販売ネットワーク、DX、そして何より人材力など、来るべき飛躍のための蓄積を積極的に進めてまいります。

この他、SDGs経営を進めるべく、2021年10月に設置いたしました「サステナビリティ委員会」を中心に、社内の推進体制を構築してまいります。「不動産再生」という当社グループの事業は、不動産のもつポテンシャルを最大限に活かし、人々の生活や社会活動に活性化をもたらす意味において、社会的価値の高い事業です。これらの事業を通じて社会課題を解決し、経済的価値及び社会的価値の向上を実現すべく取り組んでまいります。

当社グループの属する不動産業界においても、依然として不透明な状況は続きますが、「2021年の市場環境が継続する」という前提で、翌連結会計年度（2022年12月期）の連結業績計画を下表のとおりといたします。

また主要事業である収益不動産販売事業は、商品企画の内容やバリューアップ工事の進捗など諸般の状況によって販売時期が前後するという特性があります。近時、商品ラインナップの大型化を戦略的に進めたことに伴い、全体収益における個々の物件収益のウェイトが増しているため、不動産市況等にかかわらず、これまで以上に四半期ごとの収益額の多寡が生じる可能性があります。

	2021年12月期（実績）	2022年12月期（計画）
売上高	24,961百万円	30,000百万円
EBITDA	1,073百万円	1,300百万円
経常利益	650百万円	800百万円
税引前利益	650百万円	800百万円

（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およ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. 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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,400,118	8,433,610
売掛金	200,952	197,404
販売用不動産	23,548,720	25,026,039
仕掛販売用不動産	1,018,042	3,900,287
営業出資金	—	1,053,066
その他	2,233,033	2,170,384
貸倒引当金	△1,455	△2,162
流動資産合計	34,399,411	40,778,629
固定資産		
有形固定資産		
建物	180,844	198,567
減価償却累計額	△73,098	△81,231
建物(純額)	107,746	117,336
工具、器具及び備品	118,675	124,051
減価償却累計額	△81,404	△91,028
工具、器具及び備品(純額)	37,270	33,023
車両運搬具	7,926	7,984
減価償却累計額	△7,621	△6,596
車両運搬具(純額)	305	1,388
土地	30,587	30,587
有形固定資産合計	175,910	182,335
無形固定資産		
のれん	59,188	42,277
その他	49,065	38,639
無形固定資産合計	108,254	80,917
投資その他の資産		
投資有価証券	478,860	366,418
繰延税金資産	400,597	378,887
その他	232,839	226,636
投資その他の資産合計	1,112,297	971,942
固定資産合計	1,396,462	1,235,195
繰延資産		
株式交付費	22,126	8,183
創立費	32,724	25,314
繰延資産合計	54,851	33,498
資産合計	35,850,726	42,047,323

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	718,808	574,730
短期借入金	30,000	253,046
1年内償還予定の社債	219,400	442,500
1年内返済予定の長期借入金	1,651,481	1,490,761
未払法人税等	133,692	208,232
その他	2,660,622	3,279,923
流動負債合計	5,414,005	6,249,193
固定負債		
社債	627,500	185,000
長期借入金	16,488,893	20,707,687
その他	103,415	87,726
固定負債合計	17,219,809	20,980,413
負債合計	22,633,814	27,229,607
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,590,097	6,084,269
資本剰余金	4,601,359	5,100,853
利益剰余金	3,383,660	3,589,513
自己株式	△62,120	△50,264
株主資本合計	13,512,998	14,724,370
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△305,634	57,548
その他有価証券評価差額金	△3,506	△5,270
その他の包括利益累計額合計	△309,141	52,278
新株予約権	13,055	11,477
非支配株主持分	—	29,589
純資産合計	13,216,911	14,817,716
負債純資産合計	35,850,726	42,047,323

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
売上高	16,840,798	24,961,158
売上原価	13,693,478	20,229,966
売上総利益	3,147,319	4,731,192
販売費及び一般管理費	2,501,567	3,797,856
営業利益	645,752	933,336
営業外収益		
受取利息及び配当金	222	7,365
受取保険金	844	35,466
還付加算金	2,419	225
給付金収入	2,000	—
消費税等簡易課税差額収入	15,859	13,172
その他	2,046	14,985
営業外収益合計	23,392	71,215
営業外費用		
支払利息	184,572	262,972
借入手数料	23,342	55,052
創立費償却	5,775	7,774
その他	28,229	28,346
営業外費用合計	241,920	354,145
経常利益	427,223	650,406
特別利益		
固定資産売却益	336	—
新株予約権戻入益	5,082	—
特別利益合計	5,418	—
税金等調整前当期純利益	432,642	650,406
法人税、住民税及び事業税	189,971	302,321
法人税等調整額	△22,317	34,565
法人税等合計	167,654	336,886
当期純利益	264,988	313,519
非支配株主に帰属する当期純利益	—	1,239
親会社株主に帰属する当期純利益	264,988	312,280

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	264,988	313,519
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△404	△1,763
為替換算調整勘定	△198,889	363,183
その他の包括利益合計	△199,293	361,419
包括利益	65,694	674,939
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	65,694	673,699
非支配株主に係る包括利益	—	1,239

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020年12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	5,096,226	5,035,148	3,255,819	△276,478	13,110,716
当期変動額					
新株の発行	4,250	4,250			8,500
新株の発行(新株予約権の行使)	85,847	85,847			171,695
剰余金の配当			△137,146		△137,146
親会社株主に帰属する当期純利益			264,988		264,988
自己株式の取得				△2,162	△2,162
自己株式の処分				216,520	216,520
株式移転による増減	403,773	△523,886			△120,112
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	493,871	△433,788	127,841	214,357	402,281
当期末残高	5,590,097	4,601,359	3,383,660	△62,120	13,512,998

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	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	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△3,102	△106,745	△109,847	5,082	—	13,005,950
当期変動額						
新株の発行						8,500
新株の発行(新株予約権の行使)						171,695
剰余金の配当						△137,146
親会社株主に帰属する当期純利益						264,988
自己株式の取得						△2,162
自己株式の処分						216,520
株式移転による増減						△120,112
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△404	△198,889	△199,293	7,972	—	△191,321
当期変動額合計	△404	△198,889	△199,293	7,972	—	210,960
当期末残高	△3,506	△305,634	△309,141	13,055	—	13,216,911

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12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	5,590,097	4,601,359	3,383,660	△62,120	13,512,998
当期変動額					
新株の発行	5,214	5,214			10,428
新株の発行(新株予約権の行使)	488,957	488,957			977,915
剰余金の配当			△106,190		△106,190
親会社株主に帰属する当期純利益			312,280		312,280
自己株式の取得				△2,252	△2,252
自己株式の処分		5,321		14,108	19,430
連結範囲の変動			△237		△237
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	494,171	499,493	205,852	11,855	1,211,372
当期末残高	6,084,269	5,100,853	3,589,513	△50,264	14,724,370

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	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	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	△3,506	△305,634	△309,141	13,055	—	13,216,911
当期変動額						
新株の発行						10,428
新株の発行(新株予約権の行使)						977,915
剰余金の配当						△106,190
親会社株主に帰属する当期純利益						312,280
自己株式の取得						△2,252
自己株式の処分						19,430
連結範囲の変動						△237
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,763	363,183	361,419	△1,577	29,589	389,432
当期変動額合計	△1,763	363,183	361,419	△1,577	29,589	1,600,804
当期末残高	△5,270	57,548	52,278	11,477	29,589	14,817,716

(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

連結子会社の数 14社、非連結子会社の数 1社

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

(1) 連結子会社の名称

株式会社エー・ディー・ワークス
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
株式会社澄川工務店
株式会社エンジェル・トーチ
株式会社ジュピター・ファンディング
A. D. Works USA, Inc.
ADW Management USA, Inc.
ADW-No. 1 LLC
ADW Lending LLC
ADW Hawaii LLC
Avenue Works Burnside LLC
Avenue Works Normandie LLC
Avenue Works Ardmore LLC

(2) 非連結子会社の名称

JMRアセットマネジメント株式会社
連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

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. 会計方針に関する事項

(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

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

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

のれんは、5年間で均等償却しております。

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。

③ 創立費

定額法を採用しております。

償却年数 5年

(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

① 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

② 連結納税制度の適用

当連結会計年度から連結納税制度を適用しております。

③ 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、前連結会計年度中に連結納税制度の承認申請を行い、当連結会計年度から連結納税制度を適用することとなったため、「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その1）」（企業会計基準委員会 実務対応報告第5号 2015年1月16日）及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い（その2）」（企業会計基準委員会 実務対応報告第7号 2015年1月16日）に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

なお、当社及び一部の連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」（2020年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取扱いにより、「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 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
販売用不動産	25,026,039
仕掛販売用不動産	3,900,287

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額は、個別物件ごとの取得時又は計画変更時の事業計画における販売見込額から改修費または建設費の今後の発生見込額及び販売経費等見込額を控除して算定しておりますが、一部の物件については、社外の不動産鑑定士の評価を利用しています。

② 主要な仮定

販売見込額の算定に用いる個別物件ごとの賃料や利回り等については、市場の動向、類似不動産の取引事例や過去実績等を総合的に勘案しております。また、建築費の今後の発生見込み額については、建築マーケットの状況、追加工事の発生状況等を勘案しております。なお、新型コロナウイルス感染症の影響に関しては、2022年以降徐々に収束に向かい、社会・経済活動も緩やかに回復するものと仮定しております。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は、連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下、建築価格の高騰、追加工事の発生等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

(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 2020年3月31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 2021年3月26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12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。

(追加情報)

1. 信託を用いた役員株式報酬制度の継続導入(役員株式報酬信託)

当社グループは、株式会社エー・ディー・ワークスにおいて2014年度から導入していた信託を用いた役員株式報酬制度が2019年5月で終了したため、2019年6月4日開催の同社取締役会決議及び2019年6月25日開催の第93期定時株主総会承認を得て、同社の取締役(監査等委員である取締役、社外取締役及び国外居住者を除く。)及び国内に本店が所在する同社子会社の代表取締役に対する報酬制度として、役員株式報酬信託(以下「本制度」といいます。)を継続導入いたしました。その後、同制度は2019年11月29日の同社臨時株主総会において2020年4月1日設立の株式会社ADワークスグループでの同制度の承継の承認を得、2020年4月1日の当社取締役会において承継を決定いたしました。本制度の目的及び概要は以下のとおりです。

- (1) 当社グループは、役員報酬制度として、①固定報酬、②短期業績連動報酬、③長期業績連動報酬を反映した設計を採用しております。すなわち、①固定報酬としての月額定期報酬、②短期業績連動報酬として単年度利益計画の達成を目安に支給する金銭賞与、③将来の企業価値向上に連動する長期企業価値連動報酬としての株式報酬であります。
- (2) 本制度により、取締役等が株価動向に対するリスクやメリット、中長期的な利益意識を株主の皆様と共有するとともに、中長期的な視野における企業価値向上へのモチベーションにつなげ、業績や株式価値を意識した経営を動機付けることが強化されるものと考えております。なお、監査等委員である取締役及び社外取締役についてはその職務の性質に鑑み、本制度の対象から除外しております。
- (3) 本制度は、株主総会及び対象子会社の株主総会において承認を得ることを条件とします。
- (4) 2019年6月、2020年3月及び2021年3月の各対象会社の取締役会において、取締役等に対して交付する株式数を算定する基礎となる金額を決議し、翌年4月(2020年4月以降は翌年1月)に取締役等に当社株式及び当社株式の換価処分金相当額の金銭を交付及び給付します。また、本制度の終了時には、信託内の残存株式をすべて換価し、換価処分金相当額の金銭を取締役等に給付するとともに、本信託内の当社株式に係る配当金の残余につき、信託費用準備金を超過する部分について取締役等に給付します。

なお、本制度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せん。従って、役員株式報酬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。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度20,062千円、253,551株、当連結会計年度8,134千円、196,751株であります。

2. 信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®) の導入 (従業員持株会専用信託)

当社グループは、2019年6月4日開催の株式会社エー・ディー・ワークス取締役会において、当社グループ従業員に対する中長期的な企業価値向上へのインセンティブ付与を目的として信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship®) (以下「本プラン」といいます。)を導入し、2020年4月1日開催の当社取締役会において、同制度の承継を決議いたしました。

本プランは、従業員持株会と信託機能を組み合わせることにより、信託期間における当社株価上昇に伴う信託利益をインセンティブとして従業員に配分できる仕組みです。これにより、当社グループ従業員が一体となり、成長していくことを後押しします。また、主に以下の効果を期待しております。

- (1) 中期経営計画の主体的な推進と企業価値向上への意欲向上
- (2) 会社の業績と個人の資産形成とを同軸で見据えることによる会社へのロイヤリティの醸成
- (3) 投資による経済・社会の活性化の一端を担うという高次元の意識の育成

なお、本プラン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、従業員持株会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。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度17,826千円、142,000株、当連結会計年度15,687千円、74,700株であります。また、総額法の適用により計上された借入金の帳簿価額は、前連結会計年度66,800千円、当連結会計年度54,710千円であります。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、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、当社グループ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、不動産の媒介、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、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、資産その他の項目の金額に関する情報

I 前連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2020年12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	計		
売上高					
外部顧客への売上高	13,534,073	3,306,724	16,840,798	—	16,840,798
セグメント間の内部売上高	—	173,896	173,896	△173,896	—
報告セグメント計	13,534,073	3,480,621	17,014,695	△173,896	16,840,798
セグメント利益(営業利益)	1,048,320	568,547	1,616,867	△971,115	645,752

	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	26,600,128	9,250,598	35,850,726
その他の項目			
減価償却費	80,450	33,174	113,624
支払利息	184,204	368	184,572
有形固定資産及び無形固定資産の増減額	7,144	7,160	14,304

(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 2021年1月1日 至 2021年12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	計		
売上高					
外部顧客への売上高	20,318,761	4,642,396	24,961,158	—	24,961,158
セグメント間の内部売上高	—	300,531	300,531	△300,531	—
報告セグメント計	20,318,761	4,942,928	25,261,690	△300,531	24,961,158
セグメント利益(営業利益)	1,496,082	652,117	2,148,200	△1,214,863	933,336

	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	31,383,802	10,663,521	42,047,323
その他の項目			
減価償却費	94,004	46,138	140,142
支払利息	267,753	△4,780	262,972
有形固定資産及び 無形固定資産の増減額	27,561	12,465	40,026

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
15,151,714	1,689,084	16,840,798

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
21,371,619	3,589,539	24,961,158

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	330.25円	316.36円
1株当たり当期純利益金額	6.77円	7.22円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	6.70円	7.19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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12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)	264,988	312,280
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)	264,988	312,280
普通株式の期中平均株式数(株)	39,085,051 (注)	43,241,904 (注)
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)	430,776	149,686
(うち新株予約権)(株)	430,776	149,686
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	—	

(注) 当社は、役員株式報酬信託及び従業員持株会専用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448,519株、当連結会計年度391,718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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	13,216,911	14,817,716
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	13,055	41,067
(うち新株予約権)	(13,055)	(11,477)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	13,203,856	14,776,648
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)	39,981,002	46,707,111

(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395,551株、当連結会計年度271,451株であります。

(重要な後発事象)

当社の完全子会社である、株式会社エー・ディー・デザインビルド及び株式会社澄川工務店は、2021年12月23日付で株式会社エー・ディー・デザインビルドを吸収合併存続会社、株式会社澄川工務店を吸収合併消滅会社として、2022年4月1日を効力発生日(予定)とする合併契約を締結しております。