



## 2024年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年11月14日  
東

上場会社名 株式会社ADワークスグループ 上場取引所  
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) 執行役員 経営企画部門 (氏名) 山野 潤 (TEL) 03-5251-7641  
部門長

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2024年12月期第3四半期の連結業績(2024年1月1日~2024年9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		税金等調整前 四半期純利益		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	%
2024年12月期第3四半期	33,797	20.8	2,293	27.6	1,782	14.8	1,105	5.9
2023年12月期第3四半期	27,977	32.9	1,797	65.2	1,552	95.4	1,043	119.2

(注) 包括利益 2024年12月期第3四半期 1,127百万円(△20.2%) 2023年12月期第3四半期 1,411百万円(1.7%)

	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
2024年12月期第3四半期	22.96	22.66
2023年12月期第3四半期	21.98	21.81

#### (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	%
2024年12月期第3四半期	58,911	17,806	30.1
2023年12月期	58,854	17,166	29.1

(参考) 自己資本 2024年12月期第3四半期 17,759百万円 2023年12月期 17,106百万円

### 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
2023年12月期	—	3.50	—	4.50	8.00
2024年12月期	—	4.50	—	—	—
2024年12月期(予想)	—	—	—	4.50	9.00

(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. 2024年12月期の連結業績計画(2024年1月1日~2024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		営業利益		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	%
通期	47,000	13.7	3,000	22.9	2,300	11.3	1,565	10.2

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 有  
新規 一社(社名) - 、除外 1社(社名) ADW Lending LLC

(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)

2024年12月期3Q	49,649,764株	2023年12月期	49,455,764株
-------------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2024年12月期3Q	1,825,880株	2023年12月期	1,488,986株
-------------	------------	-----------	------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

2024年12月期3Q	48,148,539株	2023年12月期3Q	47,485,603株
-------------	-------------	-------------	-------------

(注) 当社は、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。

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は : 無  
監査法人によるレビュー

※ 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. 当四半期連結累計期間の経営成績等の概況	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) 連結業績計画などの将来予測情報に関する説明	4
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
(セグメント情報等の注記)	10
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	11

## 1. 当四半期連結累計期間の経営成績等の概況

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期における国内経済は、雇用・所得環境が改善する下で、8月に日経平均株価の急落・急騰がありながらも、総合的には緩やかな景気回復の動きが見られました。

当社グループの主要な事業領域である都心部の収益不動産売買市場は、日本銀行がマイナス金利政策を解除した以降においても収益不動産に対する高い投資需要が継続しており、市況の変調は見受けられません。

一方で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、政策金利の高止まりによる厳しい資金調達環境から、収益不動産への需要が抑えられる傾向が続きました。

このような事業環境のもと、当社グループは2024年2月8日に「第2次中期経営計画（2024年12月期～2026年12月期）」を公表し、PBR1倍未満という低位な株価水準の課題に対してEPS（1株当たり純利益）二桁成長の継続的達成などを通じて、株主の皆様の期待に応えることを目指しております。

その達成に向けて、当第3四半期においては国内外における収益不動産の仕入・商品化・販売の強化推進及びノンアセット事業育成による安定収益獲得等に取り組んでまいりました。

その結果、当第3四半期における売上高は33,797百万円（通期計画進捗率71.9%）、営業利益は2,293百万円（同76.4%）、税前利益は1,782百万円（同77.5%）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,105百万円（同70.7%）となりました。

当第3四半期の経営成績は以下の表のとおりです。

（単位：百万円）

	2024年12月期 (通期計画)		2023年12月期 第3四半期 (実績)		2024年12月期 第3四半期 (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	47,000	100.0%	27,977	100.0%	33,797	100.0%	120.8%	71.9%
(不動産販売)	—	—	(23,635)	(84.5%)	(29,624)	(87.7%)	(125.3%)	—
(ストック)	—	—	(4,645)	(16.6%)	(4,560)	(13.5%)	(98.2%)	—
(内部取引)	—	—	(△303)	(△1.1%)	(△387)	(△1.1%)	—	—
営業利益	3,000	6.4%	1,797	6.4%	2,293	6.8%	127.6%	76.4%
税前利益	2,300	4.9%	1,552	5.6%	1,782	5.3%	114.8%	77.5%
純利益	1,565	3.3%	1,043	3.7%	1,105	3.3%	105.9%	70.7%

(注) (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。

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 29,624百万円、営業利益 2,733百万円となりました。

収益不動産販売事業は連結売上高の80%超を占めるセグメントです。収入の源となる収益不動産は、商品企画力を軸にして物件価値を見極めた上で仕入れます。

国内においては活況な市況環境のもと、仕入・販売共に堅調に推移いたしました。特に販売においては、不動産小口化事業において「ARISTO西新宿」（販売総額：11.4億円）、「ARISTO博多」（販売総額：7.25億円）及び「ARISTO西麻布Ⅱ」（販売総額22.05億円の94.4%にあたる20.83億円）を販売し、順調に売上高を拡大しております（販売総額は全て税込表示）。

海外においては、市場動向を注視して仕入・販売活動は慎重に進めております。

当第3四半期の国内外の仕入・販売状況は、以下の表のとおりです。

（単位：百万円）

	仕入れ		販売売上	
	2023年12月期3Q	2024年12月期3Q	2023年12月期3Q	2024年12月期3Q
国内	20,377	21,719	22,530	28,756
海外	879	558	1,096	672
計	21,257	22,277	23,627	29,428

(ストック型フィービジネス)

売上高 4,560百万円、営業利益 913百万円となりました。

ストック型フィービジネスは、当社グループの業績の安定性を担保するという重要な位置づけであります。主な収入は、当社グループが保有する収益不動産からの賃料収入の他、株式会社エー・ディー・パートナーズ及びADW Management USA, Inc. の不動産管理収入、株式会社スミカワADDの工事収入などがあります。

収益不動産の期末残高は、好調な販売活動により、前第3四半期末の45,833百万円に対し当第3四半期末は44,725百万円とやや減少しております。収益不動産の稼働状況や、売却が進んでいることなどを要因とし、当第3四半期の賃料収入1,325百万円は第2四半期に引き続き前年同期比で減少となりました。

当第3四半期のストック型フィー収入の内訳は、以下の表のとおりです。

(単位：百万円)

	2023年12月期3Q	2024年12月期3Q	前年同期比
賃料収入	1,393	1,325	95.1%
賃料収入以外 (不動産管理・工事等)	3,251	3,234	99.5%
計	4,645	4,560	98.2%

- (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. 「ストック型フィービジネス」のうち、自社保有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」、顧客リレーションから派生的に得られる仲介収入、管理物件等の修繕工事フィーを「フロー型」と位置付けております。

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期末の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56百万円増加し、58,911百万円となりました。

収益不動産の仕入れより販売が上回ったことなどの結果、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は258百万円減少しました。その結果、当第3四半期末の収益不動産残高(有形固定資産計上分を含む)は44,725百万円となっております。

また、仕入活動に伴う銀行借入等により、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)が1,454百万円増加しました。

四半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)

当第3四半期末における資産合計は58,911百万円となりました。うち、販売用不動産と仕掛販売用不動産が38,155百万円(構成比64.8%)、現金及び預金が9,850百万円(構成比16.7%)、賃料収入を目的として保有する不動産(有形固定資産を含む)が6,569百万円(構成比11.2%)を占めております。

(負債)

当第3四半期末における負債合計は、41,104百万円となりました。うち、収益不動産の仕入れに伴い有利子負債が1,454百万円増加し、36,265百万円を占めるにいたりました。

(純資産)

純資産合計は、17,806百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が11,648百万円を占めております。

## (3) 連結業績計画などの将来予測情報に関する説明

当連結会計年度(2024年12月期)の業績計画(連結売上高47,000百万円、連結営業利益3,000百万円、税金等調整前当期純利益2,300百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,565百万円)について、当第3四半期における業績は概ね計画通りに推移しており、現時点で計画変更はございません。

「第2次中期経営計画(2024年12月期~2026年12月期)」(2024年2月8日公表)における3か年の業績計画は<表1>の通りです。当社グループは<表2>のとおり、期初に公表した業績計画をほぼ100%達成しております。さらなる資本コスト低減のため、<表1>掲載の業績計画も蓋然性と成長率のバランスを配慮して策定しております。

&lt;表1&gt;

(百万円)

連結	FY2021 (2021年12月期)	FY2022 (2022年12月期)	FY2023 (2023年12月期)	FY2024 (2024年12月期)	FY2025 (2025年12月期)	FY2026 (2026年12月期)
	実績	実績	実績	計画	計画	計画
売上高	24,961	27,856	41,342	47,000	52,000	58,000
営業利益	933	1,376	2,441	3,000	3,300	3,700
税前利益 (税金等調整前 当期純利益)	650	910	2,066	2,300	2,600	3,000
収益不動産残高	28,914	41,476	44,798	45,000	46,000	50,000
株主資本	14,724	15,217	16,353	17,500	18,500	20,000
ROE	2.2%	3.5%	9.0%	9.2%	9.6%	10.4%
ROIC	1.8%	2.2%	4.0%	4.3%	4.6%	4.8%
人材生産性 "PH総利益"	24百万円/人	25百万円/人	31百万円/人	33百万円/人	34百万円/人	35百万円/人
財務健全性 "自己資本比率"	35.1%	29.6%	29.1%	30%程度	30%程度	30%程度
株主価値 "EPS"	7.22円	11.32円	29.85円	32.95円	36.35円	41.76円

- (注) 1. 収益不動産残高：販売または賃料収入を目的として保有する不動産の合計残高  
 2. ROE：親会社株主に帰属する当期純利益÷平均株主資本（「自己資本当期純利益率」とは数値が異なる可能性があります）  
 3. ROIC：（親会社株主に帰属する当期純利益+支払利息+借入手数料）÷（平均株主資本残高+平均有利子負債残高）  
 4. PH総利益：売上総利益 ÷ 平均従業員数（Per Head 売上総利益）  
 5. EPS：親会社株主に帰属する当期純利益÷期中平均株式数（Earnings Per Share）

なお、<表1>における（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。

&lt;表2&gt;

(百万円)

税(経常)利益	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023
計画	450	500	600	800	900	1,000	890	400	600	800	2,000
実績	450	540	650	(835)	924	1,043	933	432	650	910	2,066
達成率	100%	108%	108%	(104%)	103%	104%	105%	108%	108%	114%	103%

- (注) 1. FY2013からFY2016は経常利益、FY2017からFY2023は税(経常)利益です。  
 2. FY2016は、固定資産に区分された不動産売却益86百万円を特別利益に計上しました。経常利益は748百万円でしたが、税(経常)利益835百万円は実態的に経常利益であると解釈し、経常利益計画800百万円(FY2016は税(経常)利益計画を公表せず)に対する実績として掲載しております。  
 3. FY2020は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9か月間の変則決算です。

また、「第2次中期経営計画(2024年12月期～2026年12月期)」の中で中長期的取組みとして掲げる「Corporate Agilityの獲得」に対するモニタリング指標の状況は以下の通りです。

【自己資本比率：不動産市況変動リスクに対する耐久性を向上】

2024年12月期3Q末(実績)	目標値
30.1%	30%程度

【ノンアセット事業シェア：アセットに依拠しない事業を育成し、機動性を向上】

2024年12月期3Q末(実績)	目標値
13.6%	30%

※ノンアセット事業シェア = [(連結粗利-販売仲介手数料) - (収益不動産販売粗利-販売仲介手数料+賃料粗利)]  
 ÷ 連結限界利益 [連結粗利-販売仲介手数料]

【固定費カバー率：安定的な収益基盤を構築し、柔軟性を向上】

2024年12月期3Q末(実績)	目標値
40.6%	当面はモニタリング

※固定費カバー率 = [(連結粗利-販売仲介手数料) - (収益不動産販売粗利-販売仲介手数料)]  
 ÷ 固定費 [販売費及び一般管理費-販売仲介手数料+支払利息]

## 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 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,810,667	9,850,191
売掛金	116,163	92,898
販売用不動産	35,102,713	35,505,688
仕掛販売用不動産	3,311,774	2,650,081
その他	1,952,800	2,053,718
貸倒引当金	△949	△1,276
流動資産合計	50,293,170	50,151,302
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	6,558,768	6,754,255
有形固定資産合計	6,558,768	6,754,255
無形固定資産		
のれん	327,320	303,563
その他	102,356	116,619
無形固定資産合計	429,677	420,182
投資その他の資産		
投資有価証券	661,138	638,672
繰延税金資産	477,449	520,426
その他	411,682	409,930
投資その他の資産合計	1,550,270	1,569,030
固定資産合計	8,538,716	8,743,468
繰延資産		
創立費	9,766	3,936
社債発行費	13,254	12,319
繰延資産合計	23,021	16,255
資産合計	58,854,908	58,911,025
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,258,379	689,539
短期借入金	779,400	912,000
1年内償還予定の社債	390,200	523,600
1年内返済予定の長期借入金	7,014,001	5,894,953
未払法人税等	661,507	339,963
クラウドファンディング等預り金	2,257,357	1,029,131
賞与引当金	254,518	81,417
その他	2,433,065	2,675,119
流動負債合計	15,048,430	12,145,723
固定負債		
社債	675,900	431,000
長期借入金	25,951,316	28,504,129
その他	12,535	23,812
固定負債合計	26,639,752	28,958,941
負債合計	41,688,182	41,104,665



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,262,735	6,282,028
資本剰余金	5,346,478	5,366,837
利益剰余金	4,980,357	5,646,401
自己株式	△235,687	△313,649
株主資本合計	16,353,883	16,981,617
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	726,319	747,681
その他有価証券評価差額金	26,017	30,543
その他の包括利益累計額合計	752,336	778,225
新株予約権	29,206	25,545
非支配株主持分	31,298	20,972
純資産合計	17,166,725	17,806,360
負債純資産合計	58,854,908	58,911,025

## (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2023年1月1日 至2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2024年1月1日 至2024年9月30日)
売上高	27,977,033	33,797,960
売上原価	23,182,719	27,620,599
売上総利益	4,794,313	6,177,360
販売費及び一般管理費	2,997,050	3,884,350
営業利益	1,797,263	2,293,009
営業外収益		
受取利息及び配当金	42,676	20,846
為替差益	108,115	—
保険返戻金	—	15,866
その他	6,452	13,056
営業外収益合計	157,244	49,768
営業外費用		
支払利息	382,913	430,231
借入手数料	43,070	75,913
創立費償却	5,830	5,830
持分法による投資損失	—	24,138
その他	34,170	31,428
営業外費用合計	465,984	567,542
経常利益	1,488,523	1,775,235
特別利益		
投資有価証券売却益	25,933	—
投資新株予約権売却益	38,381	15,923
特別利益合計	64,314	15,923
特別損失		
固定資産除却損	—	1,521
持分変動損失	—	6,805
特別損失合計	—	8,327
税金等調整前四半期純利益	1,552,838	1,782,832
法人税、住民税及び事業税	508,603	681,668
法人税等合計	508,603	681,668
四半期純利益	1,044,234	1,101,163
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	267	△4,764
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,043,967	1,105,928

## 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 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益	1,044,234	1,101,163
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,330	4,526
為替換算調整勘定	351,216	21,362
その他の包括利益合計	367,547	25,888
四半期包括利益	1,411,782	1,127,052
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,411,514	1,131,816
非支配株主に係る四半期包括利益	267	△4,764

## (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)

当社は、2024年8月8日開催の取締役会決議に基づき、自己株式483,100株の取得を行っております。この結果、当第3四半期連結会計期間において、自己株式が99,989千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において、自己株式が313,649千円となっております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用の計算

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り、税引前四半期純利益または税引前四半期純損失に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

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。

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

## I 前第3四半期連結累計期間(自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)

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			調整額(注1)	四半期連結財務諸表上 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	23,635,033	4,341,999	27,977,033	—	27,977,033
セグメント間の内部売上高	—	303,505	303,505	△303,505	—
報告セグメント計	23,635,033	4,645,504	28,280,538	△303,505	27,977,033
セグメント利益(営業利益)	1,734,756	1,056,519	2,791,276	△994,012	1,797,263

(注) 1. セグメント利益の調整額は、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費用です。  
2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)

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			調整額(注1)	四半期連結財務諸表上 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	29,624,709	4,173,250	33,797,960	—	33,797,960
セグメント間の内部売上高	—	387,144	387,144	△387,144	—
報告セグメント計	29,624,709	4,560,395	34,185,104	△387,144	33,797,960
セグメント利益(営業利益)	2,733,044	913,670	3,646,715	△1,353,705	2,293,009

(注) 1. セグメント利益の調整額は、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費用です。  
2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	94,047千円	121,547千円
のれんの償却額	17,389千円	23,757千円