

2017年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2017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	2017年2月9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. 2017年3月期第3四半期の連結業績(2016年4月1日～2016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		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	%
2017年3月期第3四半期	13,439	21.9	777	26.4	555	19.4	416	39.0
2016年3月期第3四半期	11,021	54.7	614	42.3	465	52.0	299	60.7

(注) 包括利益 2017年3月期第3四半期 489百万円(58.8%) 2016年3月期第3四半期 308百万円(68.5%)

	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
2017年3月期第3四半期	1	93	1	93
2016年3月期第3四半期	1	39	1	39

(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	%
2017年3月期第3四半期	23,660	6,321	26.6
2016年3月期	17,925	5,842	32.6

(参考) 自己資本 2017年3月期第3四半期 6,297百万円 2016年3月期 5,836百万円

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
2016年3月期	—	0.00	—	0.35	0.35	
2017年3月期	—	0.00	—			
2017年3月期(予想)				0.55	0.55	

(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 2017年3月期(予想)年間配当金には、創業130周年記念配当20銭が含まれております。

3. 2017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		連結当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
通期	16,500	4.9	1,200	29.5	800	23.0	528	23.7

※ 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 : 有

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)

2017年3月期3Q	224,076,000株	2016年3月期	223,876,000株
② 期末自己株式数	8,896,838株	2016年3月期	9,385,838株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	214,613,595株	2016年3月期3Q	214,159,747株

※ 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	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
(4) 追加情報	6
3. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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
(セグメント情報等)	11

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経済環境は、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く一方で、海外においては、2016年6月実施の英国国民投票により決定した英国のEU離脱、2016年11月実施の米国大統領選挙を契機とした金融市場における急激な値動き等、不確実性の上昇につながる動きがありました。

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及び㎡単価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慎重な見方が出始めています。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」と「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。

当第3四半期連結累計期間におきましては、上述の中期経営計画の方針に則し、首都圏及び米国（ロサンゼルス）の収益不動産の仕入を積極的に行い、並行して販売活動を行いました。2013年に開始した米国での事業は、米国が高い経済成長率を維持する中で順調に成長し、当第3四半期連結累計期間においては、連結売上高の14.0%を占める1,886百万円の売上高を計上しました。

また、新しい取り組みとして、

- ・渋谷道玄坂にて自社開発オフィスビルの新築工事に着手
- ・「収益不動産事業の収益基盤拡大」「拠点の増加による事業安定化」を目的とする大阪営業所の開設
- ・小口化不動産投資商品の流通プラットフォーム構築を目指す『みんなの投資online』開設による不動産テック進出を行い、新しい商品及び新しい顧客層の開拓を進めております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績は以下の表のとおりとなりました。

(単位：百万円)

	2016年3月期第3四半期		2017年3月期第3四半期		
	金額	構成比	金額	構成比	前年同期比
連結売上高	11,021	100.0%	13,439	100.0%	121.9%
（不動産販売）	(9,893)	(89.8%)	(12,050)	(89.7%)	121.8%
（ストック）	(1,280)	(11.6%)	(1,555)	(11.6%)	121.5%
連結EBITDA	656	6.0%	926	6.9%	141.1%
連結経常利益	465	4.2%	555	4.1%	119.4%
連結税引前利益	465	4.2%	642	4.8%	138.1%
純利益	299	2.7%	416	3.1%	139.0%

(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」、「連結税引前利益」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 当社では、長期保有収益不動産の一部を固定資産として区分しており、当該収益不動産の売却損益は、特別損益に計上しております。なお、EBITDAは、当該特別損益を含めて算出しております。

(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、積極的に収益不動産の仕入及び販売活動を行いました。

不動産価格が上昇基調にある中、収益不動産の仕入に際しては、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35棟及び米国11棟の仕入を完了し、仕入額は14,785百万円となりました。

一方、販売面においては、リノベーションやプロパティ・マネジメントまで包含することによる当社保有物件の収益性や効率性に対し、顧客からの信頼は引き続き高く、国内においては33棟、業況が拡大しつつある米国においては7棟の販売を行いました。

結果として当第3四半期連結累計期間においては、売上高12,050百万円（前年同期比21.8%増）、EBITDA1,185百万円（前年同期比25.7%増）、営業利益は1,096百万円（前年同期比16.3%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、19,220百万円（前年度末は14,551百万円）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、期初に掲げた「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3四半期連結累計期間においては、前述のとおり収益不動産残高が増加しました。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も順調に推移し、当第3四半期連結会計期間末の国内収益不動産管理戸数は4,033戸（前年度末は3,649戸）となりました。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1,555百万円（前年同期比21.5%増）、EBITDA531百万円（前年同期比19.6%増）、営業利益488百万円（前年同期比16.5%増）となりました。

(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) 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5,734百万円増加し、23,660百万円となりました。これは、たな卸資産が5,298百万円増加したことなどが主な要因であります。

(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5,255百万円増加し、17,339百万円となりました。これは、有利子負債が4,894百万円増加したことなどが主な要因であります。

(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479百万円増加し、6,321百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益416百万円を計上したこと、円安の進行に伴い為替換算調整勘定が75百万円増加したこと、ESOP信託による当社株式の処分により自己株式が40百万円減少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、前期より、1(1)に記載の「第5次中期経営計画」の基本方針に基づき、以下の4つの施策を重点的に取り組んでまいります。

- 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. 新たな事業の柱となる事業の開発
- IV. ケイパビリティーの再構築

なお、2016年5月12日付で公表した2017年3月期の連結業績計画に変更はありません。

(2017年3月期連結業績計画)

(単位：百万円)

	2016年3月期 (実績)	2017年3月期 (計画)
連結売上高	15,733	16,500
連結EBITDA	926	1,200
連結経常利益	650	800
連結税引前利益	650	800
連結当期純利益	426	528
連結ROE (期末)	7.3%	6.4%

(注) 2017年3月期(計画)の連結ROE(期末)は、2016年5月12日付「第三者割当による第19回新株予約権の発行及びコミットメント条項付き第三者割当契約の締結に関するお知らせ」で公表した、2,043百万円の調達計画が、全て行われる前提で算出しております。

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います。

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

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

これによる当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

(4) 追加情報

1. 繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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、2016年12月31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、2016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、6,931,238株（連結貸借対照表計上額267,190千円）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 (2016年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2016年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,607,377	3,426,235
売掛金	97,775	89,857
販売用不動産	12,457,636	16,667,223
仕掛販売用不動産	231,369	1,319,843
その他	396,848	519,704
貸倒引当金	△1,565	△1,710
流動資産合計	15,789,442	22,021,153
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,239,617	638,283
その他(純額)	692,728	672,303
有形固定資産合計	1,932,346	1,310,586
無形固定資産		
投資その他の資産	142,115	267,202
固定資産合計	2,136,382	1,639,604
資産合計	17,925,825	23,660,758
負債の部		
流動負債		
買掛金	232,905	336,371
短期借入金	1,593,750	2,974,003
1年内償還予定の社債	129,500	159,500
1年内返済予定の長期借入金	1,120,444	915,849
未払法人税等	106,741	151,199
引当金	14,961	72,084
その他	973,305	1,187,132
流動負債合計	4,171,609	5,796,140
固定負債		
社債	1,037,750	1,112,000
長期借入金	6,789,902	10,404,871
その他	84,106	26,282
固定負債合計	7,911,758	11,543,154
負債合計	12,083,368	17,339,295
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,937,744	1,942,284
資本剰余金	1,886,483	1,891,023
利益剰余金	2,457,085	2,795,408
自己株式	△397,471	△356,689
株主資本合計	5,883,841	6,272,027
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	-	2,378
為替換算調整勘定	△46,481	28,855
繰延ヘッジ損益	△1,280	△5,847
その他の包括利益累計額合計	△47,761	25,386
新株予約権	6,376	24,049
純資産合計	5,842,456	6,321,463
負債純資産合計	17,925,825	23,660,758

(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 2015年4月1日 至 2015年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2016年4月1日 至 2016年12月31日)
売上高	11,021,383	13,439,861
売上原価	8,823,311	10,842,359
売上総利益	2,198,072	2,597,502
販売費及び一般管理費	1,583,073	1,820,105
営業利益	614,999	777,396
営業外収益		
受取利息及び配当金	272	71
受取保険金	300	1,102
助成金収入	942	-
還付加算金	14	8
その他	45	16
営業外収益合計	1,575	1,198
営業外費用		
支払利息	119,747	143,647
借入手数料	18,520	35,258
その他	13,208	44,369
営業外費用合計	151,475	223,276
経常利益	465,098	555,318
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	465,098	642,181
法人税、住民税及び事業税	165,575	225,933
法人税等合計	165,575	225,933
四半期純利益	299,522	416,248
親会社株主に帰属する四半期純利益	299,522	416,248

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 2015年4月1日 至 2015年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2016年4月1日 至 2016年12月31日)
四半期純利益	299,522	416,248
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	2,378
為替換算調整勘定	2,418	75,336
繰延ヘッジ損益	6,318	△4,566
その他の包括利益合計	8,736	73,148
四半期包括利益	308,259	489,397
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	308,259	489,397
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。

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2015年4月1日 至 2015年12月31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	9,893,927	1,139,537	11,033,464
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	140,745	140,745
計	9,893,927	1,280,282	11,174,210
セグメント利益	942,333	419,675	1,362,009

(注) 従来、「その他」に含めておりました総合居住用不動産事業(新築戸建)につきましては、前連結会計年度において保有する全物件の販売が完了し事業を縮小した結果、その重要性が低下したため、第1四半期連結会計期間よりセグメント情報の記載を省略しております。

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	1,362,009
セグメント間取引消去	49,082
全社費用(注)	△796,092
四半期連結損益計算書の営業利益	614,999

(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 2016年4月1日 至 2016年12月31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	12,050,842	1,389,018	13,439,861
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	166,379	166,379
計	12,050,842	1,555,398	13,606,240
セグメント利益	1,096,806	488,362	1,585,168

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	1,585,168
セグメント間取引消去	55,609
全社費用(注)	△863,380
四半期連結損益計算書の営業利益	777,396

(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。