



## 2024年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年2月13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) 取締役 グループ戦略部門 執行役員 部門長 (氏名) 室谷 泰蔵 (TEL) 03-5251-7641  
 定時株主総会開催予定日 2025年3月26日 配当支払開始予定日 2025年3月12日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年3月26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. 2024年12月期の連結業績(2024年1月1日~2024年12月31日)

## (1) 連結経営成績

(%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	%
2024年12月期	49,910	20.7	3,216	31.7	2,547	23.3	1,610	13.4
2023年12月期	41,342	48.4	2,441	77.4	2,066	126.9	1,419	169.3

(注) 包括利益 2024年12月期 2,057百万円(28.4%) 2023年12月期 1,602百万円(50.9%)

	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	%	%	%
2024年12月期	33.50	33.08	9.0	4.2	6.4
2023年12月期	29.85	29.55	8.6	3.5	5.9

(参考) 持分法投資損益 2024年12月期 △29百万円 2023年12月期 一百万円

## (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
2024年12月期	59,809	18,761	31.3	389.82
2023年12月期	58,854	17,166	29.1	356.62

(参考) 自己資本 2024年12月期 18,716百万円 2023年12月期 17,106百万円

## 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	%	%
2023年12月期	—	3.50	—	4.50	8.00	393	26.8	2.3
2024年12月期	—	4.50	—	5.50	10.00	491	29.9	2.7
2025年12月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		—	

当社は、2024年12月12日に公表したとおり、配当性向が50%を超えない限りにおいて、配当利回り(1株当たり年間配当金÷1月から12月までの月末株価の平均)が4%以上となるように配当額を決定します。

2024年12月期においては、1株当たり年間配当金が10円、1月から12月までの月末株価の平均が226円(1円未満四捨五入)のため、配当利回りは4.4%となり4%を上回ります。また、配当性向は29.9%となり50%を下回ります。

## 3. 2025年12月期の連結業績計画(2025年1月1日~2025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。

(%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	55,000	10.2	3,600	11.9	2,800	9.9	1,780	10.5

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 有  
新規 一社(社名) - 、除外 2社(社名) ADW Lending LLC  
Avenue Works Cochran LLC

(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)	2024年12月期	49,670,764株	2023年12月期	49,455,764株
② 期末自己株式数	2024年12月期	1,659,810株	2023年12月期	1,488,986株
③ 期中平均株式数	2024年12月期	48,075,413株	2023年12月期	47,559,604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。

※ 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 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	13
(重要な会計上の見積り) .....	16
(未適用の会計基準等) .....	17
(表示方法の変更) .....	17
(追加情報) .....	18
(セグメント情報等) .....	19
(1株当たり情報) .....	21
(重要な後発事象) .....	22

## 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。

当連結会計年度における国内経済は、雇用・所得環境の改善のもとで、緩やかな景気回復が継続しました。2024年7月には日経平均株価が史上最高値を更新し、年末にかけて4万円台を回復するなど、景況感の回復が見られています。

国内の収益不動産売買市場においては、日銀による2024年3月のマイナス金利解除、及び7月の政策金利の追加引上げによる資金調達環境と売買市場への影響が注目されたものの、物価高による不動産価格及び賃料の下支えがあったことを背景に、結果として市況は引き続き活況を呈しました。

不動産小口化商品においては市場規模が年々拡大しております。国土交通省の調査\*によると、任意組合型商品への新規出資額は、2014年の64億円から2023年には558億円と約8.6倍に達しています。(\*国土交通省「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック(令和6年7月)」)

当社グループの拠点がある米国ロサンゼルスにおいては、政策金利が引き続き高水準で維持されており、資金調達環境の悪化によって収益不動産の売買需要を押し下げている状況にあります。

世界規模では、各国の金融引き締めや経済政策に起因する金融資本市場の変動、物価上昇による原材料価格の高騰、急激な為替変動など、景気を下押しするリスクが依然として存在しております。

このような経済環境のなか、当社グループは2024年2月8日公表の「第2次中期経営計画」に基づき、業績計画達成のキーとなる「人材生産性」を高めると同時に「財務健全性」の維持にも留意する中で、最終的なアウトプット指標であるEPS(1株当たり当期純利益)を每期10%以上高め、株主及び投資家の皆様の期待に応えるべく、事業を推進してまいりました。

この結果、当連結会計年度における売上高は49,910百万円(通期計画達成率106.2%)、営業利益は3,216百万円(同107.2%)、税前利益は2,547百万円(同110.8%)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,610百万円(同102.9%)となりました。また、EPSは、33.50円となり、前年同期比で12.2%の上昇を達成いたしました。

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)

	2024年12月期 (通期計画)		2023年12月期 (実績)		2024年12月期 (実績)			
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比	前年比	通期計画 達成率
売上高	47,000	100.0%	41,342	100.0%	49,910	100.0%	120.7%	106.2%
(不動産販売)	—	—	(35,660)	(86.3%)	(44,305)	(88.8%)	(124.2%)	—
(ストック)	—	—	(6,122)	(14.8%)	(6,158)	(12.3%)	(100.6%)	—
(内部取引)	—	—	(△440)	(△1.1%)	(△553)	(△1.1%)	—	—
営業利益	3,000	6.4%	2,441	5.9%	3,216	6.4%	131.7%	107.2%
税前利益	2,300	4.9%	2,066	5.0%	2,547	5.1%	123.3%	110.8%
純利益	1,565	3.3%	1,419	3.4%	1,610	3.2%	113.4%	102.9%

(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。

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 44,305百万円、営業利益 3,907百万円となりました。

収益不動産を取り巻く活況な事業環境の下、需給を見極めた的確な商品企画を軸にした仕入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で、1棟収益不動産の販売が堅調に推移いたしました。

また、不動産小口化商品事業においては、今期の販売総額が13,179百万円(税込)に到達し、前年比264%と大幅に成長いたしました。既存の収益不動産事業の強みを活かした良質な商品供給が、投資家だけでなく販売提携パートナーからの高い評価を得ております。また、こうした評判が、金融機関・税理士等との提携による販売ネットワークをよりいっそう拡充する好循環に繋がっています。

仕入高は33,862百万円となりました。20人以上の仕入専門組織による戦略的な仕入活動に加えて、関西・福岡へのエリア拡大に取り組んだ結果、前期を上回る優良物件の仕入を行うことができました。

今期の仕入活動により、今後の利益の源泉となる収益不動産残高(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)は45,465百万円となり、前連結会計年度末より667百万円上回りました。

当連結会計年度の国内外の仕入・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	2024年12月期	2023年12月期	2024年12月期
国内	28,324	33,142	34,195	43,086
海外	1,050	719	1,453	1,193
計	29,374	33,862	35,648	44,279

(ストック型フィービジネス)

売上高 6,158百万円、営業利益 1,142百万円となりました。

ストック型フィービジネスは、当社グループが保有する収益不動産からの賃料収入を収益の柱とする他、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・改修収入などがあります。

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。販売目線での商品価値の向上は、同時に当社グループ保有時の賃料収入の確保につながると認識しております。また、株式会社エー・ディー・パートナーズのプロパティ・マネジメントも、物件単価上昇に伴い顧客層の変化があったため、更なる効率化と対応力を高めていく必要があります。

当連結会計年度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	2024年12月期	前年同期比
賃料収入	1,798	1,783	99.2%
賃料収入以外 (不動産管理・工事等)	4,323	4,375	101.2%
計	6,122	6,158	100.6%

- (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) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度においても引き続き、事業規模拡大に向けて収益不動産の仕入を意欲的に行い、併せて仕入に際しての借入も積極的に行いました。結果として収益不動産残高（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）は前期末から667百万円増加し45,465百万円、有利子負債は前期末から850百万円増加し35,661百万円となりました。それに伴い総資産は前期末から954百万円増加し59,809百万円となりましたが、それと同時に自己資本も、当期に1,610百万円の親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことを背景に前期から1,609百万円増加し18,716百万円となったため、自己資本比率は前期と同水準の31.3%となりました。

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59,809百万円となりました。うち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が36,557百万円（構成比61.1%）、現金及び預金が10,129百万円（構成比16.9%）、賃料収入を目的として保有する不動産（有形固定資産に含む）が8,907百万円（構成比14.9%）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、41,048百万円となりました。うち、有利子負債が35,661百万円を占めています。

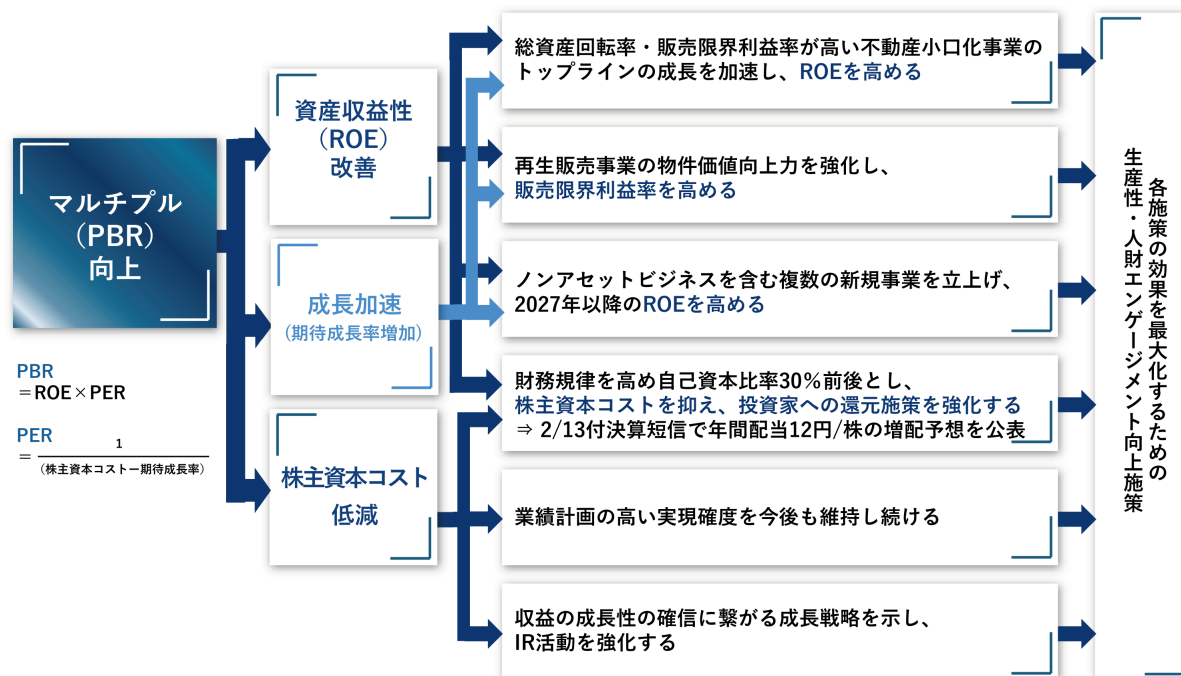
## (純資産)

純資産合計は、18,761百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が11,652百万円を占めています。

## (3) 今後の見通し

当社グループにおいては、2024年12月末時点のPBRは0.5倍と1倍未満であり、引き続き課題と認識しております。この課題に対して、2025年2月13日付で「企業価値向上に向けた成長戦略」を公表し、2027年までにROEを13～14%以上に改善させ、成長を加速させると共に、株主資本コストを低減させるためのあらゆる施策を講じてまいります。

＜企業価値向上に向けた成長戦略＞



また、2024年2月8日公表の「第2次中期経営計画（2024年12月期～2026年12月期）」においては、計画初年度にあたる今期2024年12月期の連結業績の結果を踏まえ、2年目の来期2025年12月期の連結業績計画は、売上高55,000百万円、営業利益3,600百万円、税前利益は2,800百万円とし、当初の計画を上回る業績計画といたしました。2026年12月期以降につきましても当初計画以上の業績達成を目指し、2025年2月13日公表の「企業価値向上に向けた成長戦略」を推進してまいります。

＜第2次中期経営計画（2024年12月期～2026年12月期）＞

(百万円)

連結	第2次中期経営計画（2024年12月期～2026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	当初計画	実績	当初計画	計画 (2/13公表)	当初計画
売上高	41,342	47,000	49,910	52,000	55,000	58,000
営業利益	2,441	3,000	3,216	3,300	3,600	3,700
税前利益 (税金等調整前 当期純利益)	2,066	2,300	2,547	2,600	2,800	3,000
収益不動産残高	44,798	45,000	45,465	46,000	47,000	50,000
株主資本	16,353	17,500	17,511	18,500	18,727	20,000
ROE	9.0%	9.2%	9.5%	9.6%	9.8%	10.4%
ROIC	4.0%	4.3%	4.4%	4.6%	5.0%	4.8%
人材生産性 "PH総利益"	31百万円/人	33百万円/人	36百万円/人	34百万円/人	38百万円/人	35百万円/人
財務健全性 "自己資本比率"	29.1%	30%程度	31.3%	30%程度	30%程度	30%程度
株主価値 "EPS"	29.85円	32.95円	33.50円	36.35円	37.02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、＜第2次中期経営計画＞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。

＜期初計画達成率＞

（百万円）

税 前 ( 経 常 ) 利 益	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024
計 画	450	500	600	800	900	1,000	890	400	600	800	2,000	2,300
実 績	450	540	650	(835)	924	1,043	933	432	650	910	2,066	2,547
達 成 率	100%	108%	108%	(104%)	103%	104%	105%	108%	108%	114%	103%	110%

- (注) 1. FY2013からFY2016は経常利益、FY2017からFY2024は税前利益です。  
 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、税前利益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は税前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。

## 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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,810,667	10,129,840
売掛金	116,163	111,708
販売用不動産	35,102,713	35,020,528
仕掛販売用不動産	3,311,774	1,536,975
その他	1,952,800	1,905,176
貸倒引当金	△949	△2,423
流動資産合計	50,293,170	48,701,806
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,556,207	3,205,184
減価償却累計額	△57,237	△153,126
建物及び構築物(純額)	2,498,970	3,052,058
工具、器具及び備品	158,458	221,062
減価償却累計額	△90,858	△112,426
工具、器具及び備品(純額)	67,600	108,635
機械装置及び運搬具	16,192	18,258
減価償却累計額	△10,668	△12,946
機械装置及び運搬具(純額)	5,523	5,311
土地	2,927,032	3,785,638
建設仮勘定	1,059,641	2,154,373
有形固定資産合計	6,558,768	9,106,018
無形固定資産		
のれん	327,320	295,643
その他	102,356	151,439
無形固定資産合計	429,677	447,083
投資その他の資産		
投資有価証券	661,138	480,502
繰延税金資産	477,449	618,503
その他	411,682	443,261
投資その他の資産合計	1,550,270	1,542,266
固定資産合計	8,538,716	11,095,368
繰延資産		
創立費	9,766	1,992
社債発行費	13,254	10,717
繰延資産合計	23,021	12,710
資産合計	58,854,908	59,809,884

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,258,379	933,510
短期借入金	779,400	432,000
1年内償還予定の社債	390,200	514,900
1年内返済予定の長期借入金	7,014,001	3,825,034
未払法人税等	661,507	718,929
クラウドファンディング等預り金	2,257,357	957,465
賞与引当金	254,518	204,280
その他	2,433,065	2,549,890
流動負債合計	15,048,430	10,136,010
固定負債		
社債	675,900	361,000
長期借入金	25,951,316	30,528,596
その他	12,535	23,142
固定負債合計	26,639,752	30,912,738
負債合計	41,688,182	41,048,749
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,262,735	6,283,837
資本剰余金	5,346,478	5,368,645
利益剰余金	4,980,357	6,146,730
自己株式	△235,687	△288,093
株主資本合計	16,353,883	17,511,119
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	726,319	1,165,987
その他有価証券評価差額金	26,017	38,909
その他の包括利益累計額合計	752,336	1,204,897
新株予約権	29,206	24,765
非支配株主持分	31,298	20,353
純資産合計	17,166,725	18,761,135
負債純資産合計	58,854,908	59,809,884

## (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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
売上高	41,342,561	49,910,901
売上原価	34,322,905	41,275,081
売上総利益	7,019,655	8,635,820
販売費及び一般管理費	4,577,825	5,419,086
営業利益	2,441,830	3,216,733
営業外収益		
受取利息及び配当金	51,046	30,234
為替差益	103,066	—
保険解約返戻金	—	15,866
その他	9,535	19,034
営業外収益合計	163,647	65,136
営業外費用		
支払利息	514,874	591,234
借入手数料	55,735	95,385
創立費償却	7,774	7,774
その他	48,398	42,261
持分法による投資損失	—	29,658
営業外費用合計	626,782	766,313
経常利益	1,978,695	2,515,556
特別利益		
投資新株予約権売却益	38,381	15,923
投資有価証券売却益	49,335	24,576
特別利益合計	87,716	40,500
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
税金等調整前当期純利益	2,066,412	2,547,729
法人税、住民税及び事業税	817,313	1,079,121
法人税等調整額	△171,003	△136,560
法人税等合計	646,310	942,560
当期純利益	1,420,102	1,605,168
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	267	△5,383
親会社株主に帰属する当期純利益	1,419,835	1,610,551

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
当期純利益	1,420,102	1,605,168
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37,694	12,892
為替換算調整勘定	144,570	439,668
その他の包括利益合計	182,264	452,560
包括利益	1,602,366	2,057,728
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,602,099	2,063,112
非支配株主に係る包括利益	267	△5,383

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2023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	6,232,142	5,328,968	3,952,281	△295,680	15,217,712
当期変動額					
新株の発行	5,657	5,657			11,315
新株の発行(新株予約権の行使)	24,935	24,935			49,871
剰余金の配当			△391,759		△391,759
親会社株主に帰属する当期純利益			1,419,835		1,419,835
自己株式の取得				△2,187	△2,187
自己株式の処分		△13,083		62,180	49,097
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	30,593	17,510	1,028,075	59,992	1,136,171
当期末残高	6,262,735	5,346,478	4,980,357	△235,687	16,353,883

	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	△11,676	581,748	570,072	21,334	48,716	15,857,835
当期変動額						
新株の発行						11,315
新株の発行(新株予約権の行使)						49,871
剰余金の配当						△391,759
親会社株主に帰属する当期純利益						1,419,835
自己株式の取得						△2,187
自己株式の処分						49,097
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	37,694	144,570	182,264	7,872	△17,418	172,718
当期変動額合計	37,694	144,570	182,264	7,872	△17,418	1,308,890
当期末残高	26,017	726,319	752,336	29,206	31,298	17,166,725

当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024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	6,262,735	5,346,478	4,980,357	△235,687	16,353,883
当期変動額					
新株の発行	6,011	6,011			12,022
新株の発行（新株予約権の行使）	15,090	15,090			30,181
剰余金の配当			△444,178		△444,178
親会社株主に帰属する当期純利益			1,610,551		1,610,551
自己株式の取得				△101,716	△101,716
自己株式の処分		1,065		49,310	50,375
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	21,101	22,167	1,166,372	△52,406	1,157,235
当期末残高	6,283,837	5,368,645	6,146,730	△288,093	17,511,119

	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	26,017	726,319	752,336	29,206	31,298	17,166,725
当期変動額						
新株の発行						12,022
新株の発行（新株予約権の行使）						30,181
剰余金の配当						△444,178
親会社株主に帰属する当期純利益						1,610,551
自己株式の取得						△101,716
自己株式の処分						50,375
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,892	439,668	452,560	△4,441	△10,944	437,174
当期変動額合計	12,892	439,668	452,560	△4,441	△10,944	1,594,409
当期末残高	38,909	1,165,987	1,204,897	24,765	20,353	18,761,135

#### (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

12社

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

株式会社スミカワADD

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 Hawaii LLC

Avenue Works Normandie LLC

Avenue Works Ardmore LLC

Avenue Works Georgetown LLC

(連結の範囲の変更)

ADW Lending LLC及びAvenue Works Cochran LLCは解散し清算終了したため、当連結会計年度より、連結の範囲から除外しております。

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等に重要な影響を及ぼさないためであります。

##### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

(持分法範囲の変更)

株式会社地域新聞社は保有株式すべてを譲渡したため、当連結会計年度より、持分法適用関連会社から除外しております。

##### 3. 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。

## 4. 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

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

## ② 棚卸資産

## 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。

建物及び構築物 2年～47年

機械装置及び運搬具 2年～17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、4～19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

社債の償還期間にわたり、定額法により償却しております。

## 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

## ① 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。

## ② 賞与引当金

支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。



## (5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点は以下のとおりであります。

## ①収益不動産販売事業

国内においては株式会社エー・ディー・ワークスが担い、米国においてはADW-No.1 LLC及びADW Hawaii LLC等が担っております。当事業においては、収益不動産を独自の営業ルートにより仕入れ、建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等のバリューアップを施した上で、個人富裕層を中心とした投資家や不動産オーナー、事業法人機関投資家等に販売しております。当事業では、顧客との不動産売買契約に基づき、バリューアップを施した収益不動産の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。なお、一部の不動産売買契約において、当社グループは引き渡した不動産に契約不適合（瑕疵）が検出された場合の修繕費用及び引き渡し時に未実施の工事費用を保証する義務を負っております。当該履行義務は実際に修繕または工事が行われる、あるいは保証期間終了時の一時点で充足されるものであり、当該事象発生時点において収益を計上しております。

## ②ストック型フィービジネス

国内においては株式会社エー・ディー・ワークス、株式会社エー・ディー・パートナーズ及び株式会社スミカワADDが担い、米国においてはADW Management USA, Inc. が担っております。当事業においては、主に管理受託不動産のプロパティ・マネジメントを行っております。プロパティ・マネジメントでは、顧客との賃貸管理契約に基づき、テナントの賃料及び敷金等出納業務、入退去手続等を実施し、テナントから受領した賃料等からそれらの業務手数料を控除した金額を顧客に送金する義務を負っております。当該履行義務は顧客への送金が完了する一時点で充足されるものであり、当該送金時点において収益を計上しております。また、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、代替的な取扱いを適用し、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。なお、一定期間にわたり履行義務が充足される工事契約については、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができる場合には、一定の期間にわたり収益を認識する方法とし、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないものの発生する費用を回収することが見込まれる場合には、原価回収基準にて収益を認識しております。

## (6) 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。

## (7) 重要なヘッジ会計の方法

## ①ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、繰延ヘッジ処理を行っております。

## 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。

## (8) 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。

## (9) 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

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 グループ通算制度の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

## (重要な会計上の見積り)

## 販売用不動産の評価

## (1) 連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	35,102,713	35,020,528
仕掛販売用不動産	3,311,774	1,536,975

## (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。

## 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)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「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 2022年10月28日)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号2024年9月13日)
  - ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号2024年9月13日)
- ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました「営業外収益」の「受取保険金」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

なお、棚卸資産の振り替えにつきまして、「(追加情報) 2. 棚卸資産の振替」に記載しております。

(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)

当社グループでは、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(以下「本制度」といいます。)を導入しており、本制度は2019年11月29日の同社臨時株主総会において2020年4月1日設立の当社での承継の承認を得、2020年4月1日の当社取締役会において承継を決定しております。その後、2022年3月25日開催の第2期定時株主総会において本制度の継続が承認され、現在に至っております。本制度の対象者は当社の取締役(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当社子会社の代表取締役(以下「取締役等」といいます。)としております。

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) 各対象会社の3月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、換価処分代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す。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204,022千円、1,325,180株、当連結会計年度154,736千円、1,005,057株であります。

#### 2. 棚卸資産の振替

当連結会計年度において、棚卸資産に計上していた販売用収益不動産2,155,595千円は、長期保有用収益不動産に保有方針を変更したため、固定資産に振替えております。

(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 2023年1月1日 至 2023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	35,660,590	5,681,970	41,342,561	—	41,342,561
セグメント間の内部売上高	—	440,193	440,193	△440,193	—
報告セグメント計	35,660,590	6,122,163	41,782,754	△440,193	41,342,561
セグメント利益(営業利益)	2,766,215	1,289,894	4,056,109	△1,614,279	2,441,830

	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	47,501,697	11,353,211	58,854,908
その他の項目			
減価償却費	113,410	41,198	154,609
支払利息	577,116	△62,242	514,874
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6,429,464	55,740	6,485,205

(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 2024年1月1日 至 2024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	44,305,645	5,605,256	49,910,901	—	49,910,901
セグメント間の内部売上高	—	553,360	553,360	△553,360	—
報告セグメント計	44,305,645	6,158,616	50,464,262	△553,360	49,910,901
セグメント利益(営業利益)	3,907,451	1,142,640	5,050,092	△1,833,358	3,216,733

	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	47,236,231	12,573,652	59,809,884
その他の項目			
減価償却費	146,339	50,374	196,713
支払利息	573,775	17,459	591,234
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,669,408	42,008	2,711,416

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

## 1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
38,246,057	3,096,503	41,342,561

(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

(単位:千円)

日本	米国	合計
5,496,860	1,061,908	6,558,768

## II 当連結会計年度(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

## 1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
46,966,831	2,944,070	49,910,901

(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

(単位:千円)

日本	米国	合計
7,605,113	1,504,471	9,109,585

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
1株当たり純資産額	356.62円	389.82円
1株当たり当期純利益金額	29.85円	33.50円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	29.55円	33.08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 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024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)	1,419,835	1,610,551
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)	1,419,835	1,610,551
普通株式の期中平均株式数(株)	47,559,604 (注)	48,075,413 (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)	482,125	598,395
(うち新株予約権)(株)	482,125	598,395
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。その結果、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1,483,693株、当連結会計年度1,176,412株となりました。



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 (2023年12月31日)	当連結会計年度 (2024年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	17,166,725	18,761,135
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	60,505	45,118
(うち新株予約権)	(29,206)	(24,765)
(うち非支配株主持分)	(31,298)	(20,353)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	17,106,220	18,716,016
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)	47,966,778	48,010,954

(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1,325,180株、当連結会計年度1,005,057株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。