



2024年12月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月8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） 執行役員 経営企画部 門 部門長（氏名） 山野 潤（TEL）03-5251-7641
 半期報告書提出予定日 2024年8月8日 配当支払開始予定日 2024年9月11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月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年1月1日～2024年6月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		税金等調整前 中間純利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期中間期	20,814	8.7	1,820	32.9	1,467	14.3	915	5.9
2023年12月期中間期	19,145	33.4	1,369	70.6	1,284	103.9	864	124.9

（注） 包括利益 2024年12月期中間期 1,472百万円（ 34.3%） 2023年12月期中間期 1,096百万円（ 3.1%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年12月期中間期	19.01	18.74
2023年12月期中間期	18.22	18.14

（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月期中間期	64,565	18,462	28.5
2023年12月期	58,854	17,166	29.1

（参考） 自己資本 2024年12月期中間期 18,406百万円 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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) — 、除外 一社(社名) —

(2) 中間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月期中間期	49,585,764株	2023年12月期	49,455,764株
② 期末自己株式数	2024年12月期中間期	1,342,660株	2023年12月期	1,488,986株
③ 期中平均株式数(中間期)	2024年12月期中間期	48,158,771株	2023年12月期中間期	47,442,531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。

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間連結会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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 中間連結貸借対照表	6
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	8
(3) 中間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
(中間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

1. 当中間連結会計期間の経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する説明

当中間期における国内経済は、雇用・所得環境が改善する下で、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、株主の皆様へ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、当中間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、当中間期における売上高は20,814百万円(通期計画進捗率44.3%)、営業利益は1,820百万円(同60.7%)、税前利益は1,467百万円(同63.8%)、親会社株主に帰属する中間純利益は915百万円(同58.5%)となりました。

当中間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 中間期 (実績)		2024年12月期 中間期 (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%	19,145	100.0%	20,814	100.0%	108.7%	44.3%
(不動産販売)	—	—	(16,297)	(85.1%)	(18,113)	(87.0%)	(111.1%)	—
(ストック)	—	—	(3,030)	(15.8%)	(2,954)	(14.2%)	(97.5%)	—
(内部取引)	—	—	(△182)	(△1.0%)	(△253)	(△1.2%)	—	—
営業利益	3,000	6.4%	1,369	7.2%	1,820	8.7%	132.9%	60.7%
税前利益	2,300	4.9%	1,284	6.7%	1,467	7.1%	114.3%	63.8%
純利益	1,565	3.3%	864	4.5%	915	4.4%	105.9%	58.5%

(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「税金等調整前中間純利益」、「純利益」は「親会社株主に帰属する中間純利益」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 18,113百万円、営業利益 2,179百万円となりました。

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広尾」(販売総額:40億円)を完売し、順調に売上高を拡大しております。

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。

当中間期の国内外の仕入・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月期中間期	2024年12月期中間期	2023年12月期中間期	2024年12月期中間期
国内	14,792	16,922	15,586	17,519
海外	630	561	706	397
計	15,423	17,483	16,293	17,916

(ストック型フィービジネス)

売上高 2,954百万円、営業利益 553百万円となりました。

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、株式会社スマカワADDの工事収入などがあります。

収益不動産の期末残高は、堅調な仕入活動により、前中間期末の45,052百万円に対し当中間期末は50,364百万円と増加しております。収益不動産の稼働状況などの要因により、当中間期の賃料収入871百万円は前年同期比で減少となりましたが、今後、商品化の過程で稼働率が向上することにより、賃料収入はより増加する見通しです。

当中間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月期中間期	2024年12月期中間期	前年同期比
賃料収入	914	871	95.3%
賃料収入以外 (不動産管理・工事等)	2,115	2,082	98.4%
計	3,030	2,954	97.5%

- (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

当中間期においては、収益不動産の仕入れを行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が5,286百万円増加しました。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5,755百万円増加しました。その結果、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5,710百万円増加しました。

当中間期末の収益不動産残高は、上述のとおり優良な収益不動産を仕入れたこと等により、50,364百万円となっております。

中間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)

当中間期末における資産合計は64,565百万円となりました。うち、販売用不動産と仕掛販売用不動産が43,701百万円(構成比67.7%)、現金及び預金が9,611百万円(構成比14.9%)、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6,663百万円(構成比10.3%)を占めております。

(負債)

当中間期末における負債合計は、46,102百万円となりました。うち、収益不動産の増加に伴い有利子負債が5,755百万円増加し、40,565百万円を占めるにいたしました。

(純資産)

純資産合計は、18,462百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が11,634百万円を占めています。

(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、当中間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。

<表1>

(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。

<表2>

(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は税前提利益です。
 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、税前提利益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は税前提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月期中間期末(実績)	目標値
28.5%	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月期中間期末(実績)	目標値
11.2%	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月期中間期末(実績)	目標値
38.5%	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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,810,667	9,611,881
売掛金	116,163	324,931
販売用不動産	35,102,713	40,296,666
仕掛販売用不動産	3,311,774	3,404,713
その他	1,952,800	1,953,520
貸倒引当金	△949	△1,845
流動資産合計	50,293,170	55,589,866
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	6,558,768	6,853,837
有形固定資産合計	6,558,768	6,853,837
無形固定資産		
のれん	327,320	311,482
その他	102,356	113,529
無形固定資産合計	429,677	425,011
投資その他の資産		
投資有価証券	661,138	766,697
繰延税金資産	477,449	506,683
その他	411,682	406,643
投資その他の資産合計	1,550,270	1,680,025
固定資産合計	8,538,716	8,958,874
繰延資産		
創立費	9,766	5,879
社債発行費	13,254	10,603
繰延資産合計	23,021	16,483
資産合計	58,854,908	64,565,224
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,258,379	978,419
短期借入金	779,400	751,000
1年内償還予定の社債	390,200	390,000
1年内返済予定の長期借入金	7,014,001	5,313,427
未払法人税等	661,507	582,410
クラウドファンディング等預り金	2,257,357	1,338,596
賞与引当金	254,518	160,775
その他	2,433,065	2,455,287
流動負債合計	15,048,430	11,969,916
固定負債		
社債	675,900	481,000
長期借入金	25,951,316	33,630,549
その他	12,535	21,052
固定負債合計	26,639,752	34,132,601
負債合計	41,688,182	46,102,517

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (2024年6月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,262,735	6,274,930
資本剰余金	5,346,478	5,359,739
利益剰余金	4,980,357	5,674,437
自己株式	△235,687	△213,633
株主資本合計	16,353,883	17,095,473
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	726,319	1,266,575
その他有価証券評価差額金	26,017	44,113
その他の包括利益累計額合計	752,336	1,310,688
新株予約権	29,206	25,924
非支配株主持分	31,298	30,620
純資産合計	17,166,725	18,462,707
負債純資産合計	58,854,908	64,565,224

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
売上高	19,145,701	20,814,362
売上原価	15,780,204	16,378,400
売上総利益	3,365,497	4,435,961
販売費及び一般管理費	1,995,863	2,615,189
営業利益	1,369,633	1,820,772
営業外収益		
受取利息及び配当金	36,617	12,256
為替差益	109,719	—
その他	3,162	12,631
営業外収益合計	149,498	24,887
営業外費用		
支払利息	244,484	270,054
借入手数料	30,616	63,418
創立費償却	3,887	3,887
持分法による投資損失	—	15,383
その他	20,308	23,659
営業外費用合計	299,296	376,402
経常利益	1,219,836	1,469,257
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	—
特別利益合計	64,314	—
特別損失		
固定資産除却損	—	1,521
特別損失合計	—	1,521
税金等調整前中間純利益	1,284,150	1,467,735
法人税、住民税及び事業税	419,259	553,895
法人税等合計	419,259	553,895
中間純利益	864,891	913,840
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に 帰属する中間純損失(△)	267	△2,053
親会社株主に帰属する中間純利益	864,624	915,893

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)
中間純利益	864,891	913,840
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,270	18,095
為替換算調整勘定	223,402	540,256
その他の包括利益合計	231,672	558,352
中間包括利益	1,096,563	1,472,192
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,096,296	1,474,245
非支配株主に係る中間包括利益	267	△2,053

(3) 中間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。

(中間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

当中間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、税引前中間純利益または税引前中間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 前中間連結会計期間(自 2023年1月1日 至 2023年6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)	中間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	16,297,600	2,848,101	19,145,701	—	19,145,701
セグメント間の内部売上高	—	182,221	182,221	△182,221	—
報告セグメント計	16,297,600	3,030,322	19,327,923	△182,221	19,145,701
セグメント利益(営業利益)	1,340,120	682,757	2,022,877	△653,243	1,369,633

(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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当中間連結会計期間(自 2024年1月1日 至 2024年6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)	中間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	18,113,656	2,700,705	20,814,362	—	20,814,362
セグメント間の内部売上高	—	253,313	253,313	△253,313	—
報告セグメント計	18,113,656	2,954,019	21,067,675	△253,313	20,814,362
セグメント利益(営業利益)	2,179,577	553,305	2,732,883	△912,110	1,820,772

(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、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。