



## 2025年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月12日

東

上場会社名 株式会社A D ワークスグループ  
 コード番号 2982  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長CEO  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役CFO  
 定時株主総会開催予定日 2026年3月25日  
 有価証券報告書提出予定日 2026年3月19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)

上場取引所 URL <https://www.adwg.co.jp/>

(氏名) 田中 秀夫 (氏名) 後藤 英夫 (TEL) 03-5251-7641  
 配当支払開始予定日 2026年3月11日

(百万円未満切捨て)

### 1. 2025年12月期の連結業績 (2025年1月1日～2025年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

	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	
2025年12月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	67,531	35.3	4,987	55.1	5,190	103.7	3,315	105.9

(注) 包括利益	2025年12月期	2,273百万円 ( -10.5%)	2024年12月期	2,057百万円 ( -28.4%)
----------	-----------	--------------------	-----------	--------------------

	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
2025年12月期	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年12月期	68.46	67.49	16.9	6.3	7.4

(参考) 持分法投資損益	2025年12月期	-百万円	2024年12月期	△29百万円
--------------	-----------	------	-----------	--------

#### (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
2025年12月期	百万円	百万円	%	円 銭
2024年12月期	72,062	20,576	28.5	418.37

(参考) 自己資本	2025年12月期	20,544百万円	2024年12月期	18,716百万円
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2025年12月期	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年12月期	△5,954	△1,335	8,900	11,634

### 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			
2024年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2025年12月期	—	4.50	—	5.50	10.00	491	29.9	2.7
2026年12月期(予想)	—	6.00	—	10.00	16.00	794	23.4	4.0

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。

2025年12月期においては、1株当たり年間配当金が16円、1月から12月までの月末株価の平均が352円 (1円未満四捨五入) のため、配当利回りは4.5%となり4%を上回ります。

### 3. 2026年12月期の連結業績計画 (2026年1月1日～2026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
通期	百万円	%	百万円	%

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更

新規 一社（社名）－ 、除外 2社（社名） 株式会社スミカワADD  
Avenue Works Georgetown 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 : 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

(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）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

	2025年12月期	50,420,864株	2024年12月期	49,670,764株
② 期末自己株式数	2025年12月期	1,315,730株	2024年12月期	1,659,810株
③ 期中平均株式数	2025年12月期	48,427,175株	2024年12月期	48,075,413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) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 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) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(重要な会計上の見積り)	18
(会計方針の変更)	19
(未適用の会計基準等)	19
(追加情報)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24

## 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。一方で、金融資本市場の変動、物価上昇、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。

国内の収益不動産売買市場においては、国内の長期金利の指標となる新発10年物国債利回りが2.0%台へと上昇し、借入金の支払利息増加や不動産価格の下落圧力などが引き続き懸念されているものの、不動産投資への旺盛な需要を背景に、売買市況は依然として活況を呈しています。

一棟収益不動産においては、住宅・オフィスの両セクターにおいて、都心部の賃料は、賃上げや物価高に伴って高水準で推移しています。加えて、建築費の上昇から新築物件の価格高騰や供給抑制がみられております。

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65億円から2024年には718億円と約11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7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。

このような事業環境の中、当社グループは「富の循環を創出し、誰もが心に火を灯せる社会をつくる」をビジョンに掲げ、定量目標である「2034年に『税前利益200億円』『BtoCシェア40%』」の達成に向けた、さまざまな施策を検討・実践しております。そして、2025年2月13日には「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ることで、株主の皆様の期待に応えることを目指してまいりました。

その実現に向け、当連結会計年度においては、不動産小口化商品の販売加速化、一棟収益不動産の仕入・商品化・販売の強化推進、及びノンアセット事業を含む新規事業の立上げ等に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度における売上高は67,531百万円（通期計画達成率111.6%）、営業利益は4,987百万円（同99.8%）、税前利益は5,190百万円（同105.9%）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,315百万円（同115.5%）となりました。また、ROEは16.9%となり、成長戦略に掲げたROE目標を2年前倒しで達成いたしました。

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)

	2025年12月期 (通期計画)		2024年12月期 (実績)		2025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	60,500	100.0%	49,910	100.0%	67,531	100.0%	135.3%	111.6%
(不動産販売)	—	—	(44,305)	(88.8%)	(62,436)	(92.5%)	(140.9%)	—
(ストック)	—	—	(6,158)	(12.3%)	(5,598)	(8.3%)	(90.9%)	—
(内部取引)	—	—	(△553)	(△1.1%)	(△503)	(△0.7%)	—	—
営業利益	5,000	8.3%	3,216	6.4%	4,987	7.4%	155.1%	99.8%
税前利益	4,900	8.1%	2,547	5.1%	5,190	7.7%	203.7%	105.9%
純利益	2,870	4.7%	1,610	3.2%	3,315	4.9%	205.9%	115.5%

(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 62,436百万円、営業利益 6,361百万円となりました。

国内の一棟収益不動産販売事業において、当連結会計年度の売上高が35,744百万円となり、前年同期比118%と拡大いたしました。収益不動産に対する物件価値向上施策が奏功し、売上総利益については、前年同期比142%の5,774百万円と、売上成長を大きく上回って拡大しました。さらなる成長に向けて新たにホテルの取得・商品化を実行しており、アセットタイプの多様化に向けた施策を進めてまいります。

不動産小口化商品販売事業においては、当連結会計年度の売上高が22,931百万円（前年同期比180%）、売上総利益が4,861百万円（前年同期比172%）と国内一棟再販事業と同様に大きく成長しました。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りました。

仕入高は56,213百万円となりました。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、前年同期を上回る優良物件の仕入を行うことができました。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54,586百万円となり、前連結会計年度末より9,124百万円増加しました。

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	
	2024年12月期	2025年12月期	2024年12月期	2025年12月期
国内	33,142	56,213	43,086	59,302
海外	719	—	1,193	3,133
計	33,862	56,213	44,279	62,436

(ストック型フィービジネス)

売上高 5,598百万円、営業利益 1,205百万円となりました。

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.の不動産管理収入などがあります。（なお、エー・ディー・パートナーズは、2026年1月13日をもって吸収分割による事業売却が完了しております。）

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。

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)

	2024年12月期	2025年12月期	前年同期比
賃料収入	1,783	1,723	96.7%
賃料収入以外 (不動産管理・工事等)	4,375	3,875	88.6%
計	6,158	5,598	90.9%

(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）は前連結会計年度末から9,124百万円増加し54,586百万円となり、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）は前期末から10,101百万円増加し45,763百万円となりました。その結果、当連結会計年度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12,252百万円増加し、72,062百万円となりました。

自己資本は、当連結会計年度末に3,315百万円の親会社株主に帰属する当期純利益を計上したこと、及び為替換算調整勘定を1,055百万円取り崩したこと等を背景に前連結会計年度末から1,828百万円増加し20,544百万円となり、自己資本比率は前連結会計年度末と同水準の28.5%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72,062百万円となりました。うち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が43,588百万円（構成比60.5%）、現金及び預金が11,909百万円（構成比16.5%）、賃料収入を目的として保有する不動産等（有形固定資産に含む）が10,997百万円（構成比15.3%）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、51,485百万円となりました。うち、有利子負債が45,763百万円を占めています。

### (純資産)

純資産合計は、20,576百万円となりました。うち、資本金及び資本剰余金が11,779百万円を占めています。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、11,634百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、資金は5,954百万円減少しました。これは、税金等調整前当期純利益5,190百万円を計上した一方で、棚卸資産の取得により資金が8,467百万円減少したこと、及び法人税等の支払いにより資金が1,214百万円減少したことが主な要因です。

当連結会計年度の営業活動においては、国内の収益不動産販売事業が奏功し、税金等調整前当期純利益において通期計画を上回る業績を計上いたしました。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、資金は1,335百万円減少しました。これは、支出面で有形固定資産の取得による支出1,232百万円があったことが主な要因です。

当連結会計年度の投資活動においては、有形固定資産として計上している系統用蓄電所を3案件取得いたしました。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、資金は8,900百万円増加しました。これは、収入面では、新たな借入金、社債の発行による収入が合計55,032百万円あった一方で、支出面では借入金の返済、クラウドファンディングの返済、社債の償還による支出が合計45,671百万円あったことに加えて、配当金の支払い564百万円を行ったことが主な要因です。

当連結会計年度の財務活動においては、好調な仕入活動に連動し不動産担保融資を軸として資金調達を実施いたしました。

## (4) 今後の見通し

2025年12月19日に公表された令和8年度税制改正大綱において、不動産小口化商品の相続税法上の評価方法の見直しが示されました。当該改正の詳細や市場への影響については引き続き精査が必要ですが、2026年12月期の不動産小口化事業の年間販売額は、2025年12月期と比較して減少する見込みです。

当社グループは同事業を主力事業として位置付けており、中長期的には回復・成長軌道を維持する方針です。

一方で、当社グループはこうした環境変化に対応するため、不動産小口化事業を引き続き主力事業として推進しつつ、オフィス区分事業の本格展開を前倒しで推進し、2026年以降の成長を加速させます。オフィス区分事業については営業人員の戦略的なシフト等により、2026年売上目標100億円、2028年売上目標300億円を掲げております。

また、2026年1月に効力を生じる連結子会社における外部オーナー向けプロパティ・マネジメント事業の売却に伴い、同事業に従事する人員を一棟再販事業の商品価値向上業務へ戦略的にシフトすることで、一棟再販事業の力強い成長を引き続き確保し、当社グループの収益基盤を下支えしてまいります。

当社グループは、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%以上へ改善することを目標として掲げてまいりました。これに対し、当連結会計年度においてROEは16.9%となり、当該目標を前倒しで達成いたしました。今後もこの成果を通過点と捉え、事業ポートフォリオの最適化と資本効率の改善を継続的に推進することで、持続的な企業価値向上を目指してまいります。

来期2026年12月期の連結業績計画については、上記見通しを勘案した上で、売上高77,000百万円、営業利益4,300百万円、税前利益は4,500百万円といたしました。

今後、2026年上期の販売動向や税制改正通達の内容を踏まえ、2026年夏以降に不動産小口化事業・オフィス区分事業の中期計画を投資家の皆様にお知らせいたします。

当社グループは、各事業の特性と成長ステージを踏まえた経営資源配分を行い、全社として短期的な業績変動を伴いながらも中長期的な成長軌道を維持・強化することで、持続的な企業価値向上を目指してまいります。

＜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）			
	FY2024 (2024年12月期)	FY2025 (2025年12月期)	FY2026 (2026年12月期)	
			実績	実績
売上高	49,910	67,531	58,000	77,000
営業利益	3,216	4,987	3,700	4,300
税前利益 (税金等調整前 当期純利益)	2,547	5,190	3,000	4,500
収益不動産残高	45,461	54,586	50,000	65,000
株主資本	17,511	20,366	20,000	22,470
ROE	9.5%	17.5%	10.4%	14.5%
ROIC	4.4%	7.0%	4.8%	6.4%
人材生産性 "PH総利益"	36百万円/人	48百万円/人	35百万円/人	44百万円/人
財務健全性 "自己資本比率"	31.3%	28.5%	30%程度	30%程度
株主価値 "EPS"	33.50円	68.46円	41.76円	64.01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等の合計残高

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。

## 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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,129,840	11,909,924
売掛金	111,708	276,847
販売用不動産	35,020,528	41,781,916
仕掛販売用不動産	1,536,975	1,806,435
その他	1,905,176	3,167,870
貸倒引当金	△2,423	△1,126
流動資産合計	48,701,806	58,941,866
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,205,184	3,217,529
減価償却累計額	△153,126	△265,104
建物及び構築物（純額）	3,052,058	2,952,424
工具、器具及び備品	221,062	238,335
減価償却累計額	△112,426	△137,439
工具、器具及び備品（純額）	108,635	100,896
機械装置及び運搬具	18,258	8,517
減価償却累計額	△12,946	△5,355
機械装置及び運搬具（純額）	5,311	3,162
土地	3,785,638	3,760,729
建設仮勘定	2,154,373	4,370,760
有形固定資産合計	9,106,018	11,187,974
無形固定資産		
のれん	295,643	263,966
その他	151,439	187,658
無形固定資産合計	447,083	451,625
投資その他の資産		
投資有価証券	480,502	487,393
繰延税金資産	618,503	534,953
その他	443,261	447,368
投資その他の資産合計	1,542,266	1,469,716
固定資産合計	11,095,368	13,109,316
繰延資産		
創立費	1,992	—
社債発行費	10,717	11,626
繰延資産合計	12,710	11,626
資産合計	59,809,884	72,062,809

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	933, 510	651, 373
短期借入金	432, 000	606, 000
1年内償還予定の社債	514, 900	265, 800
1年内返済予定の長期借入金	3, 825, 034	6, 283, 524
未払法人税等	718, 929	1, 461, 720
クラウドファンディング等預り金	957, 465	—
賞与引当金	204, 280	362, 633
その他	2, 549, 890	3, 219, 197
<b>流動負債合計</b>	<b>10, 136, 010</b>	<b>12, 850, 249</b>
<b>固定負債</b>		
社債	361, 000	595, 200
長期借入金	30, 528, 596	38, 012, 864
その他	23, 142	27, 682
<b>固定負債合計</b>	<b>30, 912, 738</b>	<b>38, 635, 747</b>
<b>負債合計</b>	<b>41, 048, 749</b>	<b>51, 485, 996</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	6, 283, 837	6, 347, 133
資本剰余金	5, 368, 645	5, 432, 864
利益剰余金	6, 146, 730	8, 819, 778
自己株式	△288, 093	△233, 250
<b>株主資本合計</b>	<b>17, 511, 119</b>	<b>20, 366, 525</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
為替換算調整勘定	1, 165, 987	110, 543
その他有価証券評価差額金	38, 909	67, 300
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>1, 204, 897</b>	<b>177, 843</b>
<b>新株予約権</b>	<b>24, 765</b>	<b>35, 645</b>
<b>非支配株主持分</b>	<b>20, 353</b>	<b>△3, 202</b>
<b>純資産合計</b>	<b>18, 761, 135</b>	<b>20, 576, 812</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>59, 809, 884</b>	<b>72, 062, 809</b>

## (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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
売上高	49,910,901	67,531,965
売上原価	41,275,081	55,457,373
売上総利益	8,635,820	12,074,592
販売費及び一般管理費	5,419,086	7,086,944
営業利益	3,216,733	4,987,647
営業外収益		
受取利息及び配当金	30,234	26,237
受取保険金	1,100	6,826
保険解約返戻金	15,866	343
その他	17,934	19,225
営業外収益合計	65,136	52,632
営業外費用		
支払利息	591,234	730,739
借入手数料	95,385	128,982
創立費償却	7,774	1,992
その他	42,261	28,988
持分法による投資損失	29,658	—
営業外費用合計	766,313	890,704
経常利益	2,515,556	4,149,575
特別利益		
投資新株予約権売却益	15,923	—
固定資産売却益	—	1,406
投資有価証券売却益	24,576	7,245
子会社株式売却益	—	144,113
為替換算調整勘定取崩益	—	901,989
特別利益合計	40,500	1,054,755
特別損失		
固定資産除却損	1,521	3,781
投資有価証券評価損	—	9,636
持分変動損失	6,805	—
特別損失合計	8,327	13,418
税金等調整前当期純利益	2,547,729	5,190,913
法人税、住民税及び事業税	1,079,121	1,824,328
法人税等調整額	△136,560	66,306
法人税等合計	942,560	1,890,635
当期純利益	1,605,168	3,300,277
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△5,383	△15,094
親会社株主に帰属する当期純利益	1,610,551	3,315,372

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
当期純利益	1,605,168	3,300,277
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	12,892	28,390
為替換算調整勘定	439,668	△1,055,444
その他の包括利益合計	452,560	△1,027,053
包括利益	2,057,728	2,273,224
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,063,112	2,288,318
非支配株主に係る包括利益	△5,383	△15,094

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
連結範囲の変動					—
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
連結範囲の変動						—
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

当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025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	6,283,837	5,368,645	6,146,730	△288,093	17,511,119
当期変動額					
新株の発行					—
新株の発行 (新株予約権の行使)	63,296	63,296			126,592
剰余金の配当			△565,662		△565,662
親会社株主に帰属する当期純利益			3,315,372		3,315,372
自己株式の取得				△432	△432
自己株式の処分		922		55,274	56,196
連結範囲の変動			△76,662		△76,662
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	63,296	64,218	2,673,048	54,842	2,855,406
当期末残高	6,347,133	5,432,864	8,819,778	△233,250	20,366,525

	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	38,909	1,165,987	1,204,897	24,765	20,353	18,761,135
当期変動額						
新株の発行						—
新株の発行 (新株予約権の行使)						126,592
剰余金の配当						△565,662
親会社株主に帰属する当期純利益						3,315,372
自己株式の取得						△432
自己株式の処分						56,196
連結範囲の変動						△76,662
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	28,390	△1,055,444	△1,027,053	10,880	△23,556	△1,039,729
当期変動額合計	28,390	△1,055,444	△1,027,053	10,880	△23,556	1,815,676
当期末残高	67,300	110,543	177,843	35,645	△3,202	20,576,812

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,547,729	5,190,913
減価償却費	162,131	200,534
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,474	△1,296
賞与引当金の増減額（△は減少）	△50,238	158,353
受取利息及び受取配当金	△30,234	△26,237
支払利息	591,234	730,739
投資有価証券評価損益（△は益）	—	9,636
持分法による投資損益（△は益）	36,463	—
保険返戻金	△15,866	△343
有形固定資産除却損益（△は益）	1,521	—
投資有価証券売却損益（△は益）	△24,576	△7,245
投資新株予約権売却損益（△は益）	△15,923	—
のれん償却額	31,676	31,676
売上債権の増減額（△は増加）	4,454	△160,295
棚卸資産の増減額（△は増加）	165,805	△8,467,428
仕入債務の増減額（△は減少）	△340,824	△282,417
為替換算調整勘定取崩損益（△は益）	—	△901,989
子会社株式売却損益（△は益）	—	△144,113
その他	257,300	△362,012
<b>小計</b>	<b>3,322,128</b>	<b>△4,031,525</b>
利息及び配当金の受取額	30,234	26,237
利息の支払額	△588,048	△734,896
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,038,603	△1,214,009
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,725,711</b>	<b>△5,954,194</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△393,110	△1,232,989
無形固定資産の取得による支出	△64,788	△94,573
投資有価証券の取得による支出	△112,000	—
投資有価証券の売却による収入	240,791	9,560
投資新株予約権売却による収入	15,923	—
長期差入保証金の差入による支出	△41,289	△9,290
ゴルフ会員権の取得による支出	—	△14,400
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△532
その他	24,687	7,137
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△329,785</b>	<b>△1,335,088</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	743,000	1,365,000
短期借入金の返済による支出	△1,090,400	△1,161,000
長期借入れによる収入	34,396,061	53,167,920
長期借入金の返済による支出	△33,247,510	△43,041,835
クラウドファンディングによる収入	954,259	—
クラウドファンディングによる支出	△2,248,861	△954,259
社債の発行による収入	200,000	500,000
社債の償還による支出	△390,200	△514,900
社債発行費の支払額	△3,317	△7,781
自己株式の取得による支出	△99,989	—
非支配株主からの払込みによる収入	1,375	—
非支配株主への払戻による支出	—	△8,461
配当金の支払額	△442,609	△564,254
新株予約権の発行による収入	—	500
新株予約権の行使による収入	25,350	120,055
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,202,840</b>	<b>8,900,983</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	142,515	△40,146
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	335,600	1,571,555
現金及び現金同等物の期首残高	9,727,170	10,062,771
現金及び現金同等物の期末残高	10,062,771	11,634,326

(5) 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

10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

(連結の範囲の変更)

Avenue Works Georgetown LLCは解散し清算結了したため、当連結会計年度より、連結の範囲から除外しております。

株式会社スミカワA D Dは2025年7月1日に全株式の株式譲渡を行ったため、連結の範囲から除外しております。

ADW-No. 1 LLCは既に解散しておりますが、2025年12月31日時点で清算手続きを継続中であるため、上記連結子会社の合計数に含めております。

非連結子会社の名称

J MR 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。

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～50年

機械装置及び運搬具 5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・ワークスが担っております。米国においてはADW-No. 1 LLCが担っておりましたが、保有物件の売却が完了し、既に解散しております。なお、ADW-No. 1 LLCは、2025年12月31日時点で清算手続き中のため、連結の範囲に含めております。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・ワークス及び株式会社エー・ディー・パートナーズが担っております。当中間連結会計期間まで当事業を担っていた株式会社スミカワADは2025年7月1日に全株式の株式譲渡を行ったため、連結の範囲から除外しております。当連結会計年度における当該会社の取引は、譲渡日までの期間にかかるものとなります。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できる場合には、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	35,020,528	41,781,916
仕掛け販売用不動産	1,536,975	1,806,435
棚卸資産評価損	257,537	256,517

## (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け販売用不動産は、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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

・「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。

## (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、2025年3月26日開催の第5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。

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154,736千円、1,005,057株、当連結会計年度108,039千円、701,751株であります。

## 2. 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の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「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。以下「実務対応報告第42号」という。）に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

## 3. 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973,194千円は、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 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	2,665,790	42,008	2,707,798

(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 2025年1月1日 至 2025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	62,436,728	5,095,236	67,531,965	—	67,531,965
セグメント間の内部売上高	—	503,424	503,424	△503,424	—
報告セグメント計	62,436,728	5,598,660	68,035,389	△503,424	67,531,965
セグメント利益(営業利益)	6,361,721	1,205,161	7,566,883	△2,579,235	4,987,647

	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	55,406,945	16,655,864	72,062,809
その他の項目			
減価償却費	173,634	59,014	232,649
支払利息	834,381	△103,642	730,739
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,326,027	72,269	2,398,297

(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 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
7,601,546	1,504,471	9,106,018

## II 当連結会計年度(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

## 1. 売上高

(単位:千円)

日本	米国	合計
62,825,825	4,706,139	67,531,965

(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
9,510,186	1,677,788	11,187,974

## (1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)
1 株当たり純資産額	389.82円	418.37円
1 株当たり当期純利益金額	33.50円	68.46円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	33.08円	67.49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 2024年1月1日 至 2024年12月31日)	当連結会計年度 (自 2025年1月1日 至 2025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)	1,610,551	3,315,372
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)	1,610,551	3,315,372
普通株式の期中平均株式数 (株)	48,075,413 (注)	48,427,175 (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)	598,395	696,661
(うち新株予約権) (株)	598,395	696,661
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1,176,412株、当連結会計年度843,982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 (2024年12月31日)	当連結会計年度 (2025年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	18,761,135	20,576,812
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	45,118	32,443
(うち新株予約権)	(24,765)	(35,645)
(うち非支配株主持分)	(20,353)	(△3,202)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	18,716,016	20,544,369
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)	48,010,954	49,105,134

(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1,005,057株、当連結会計年度701,751株であります。

(重要な後発事象)

(連結子会社の事業分離)

当社は、2025年11月25日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社エー・ディー・パートナーズの「外部オーナー向けプロパティ・マネジメント事業」を、吸収分割により株式会社アキテクト・ディベロッパーに対して承継することを決議しました。

本会社分割は、選択と集中の観点から事業ポートフォリオを再構築し、経営資源を成長領域へ集中させることを目的としています。

1. 事業分離の概要

(1) 事業分離日

2026年1月13日

(2) 分離先企業の名称

株式会社アキテクト・ディベロッパー

(3) 分離する事業の内容

株式会社エー・ディー・パートナーズの外部オーナー向けプロパティ・マネジメント事業

(4) 事業分離を行う主な理由

選択と集中の観点から事業ポートフォリオを再構築し、経営資源を成長領域へ集中させることを目的としています。

(5) 謙渡価額及び謙渡損益

事業分離の対価として、18.1億円を上限とする範囲で決定しますが、最終金額は契約条件に基づき2026年7月以降に確定し、確定次第開示いたします。2026年12月期において、特別利益として事業分離の対価から仲介手数料等の関連費用を控除した金額を計上する見込みです。

(6) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする会社分割

2. 会計処理の概要

「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 2013年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2024年9月13日）に基づき処理を行う予定です。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメント

ストック型フィービジネス事業

(共通支配下の取引)

当社は、2025年11月25日開催の取締役会において、選択と集中の観点から事業ポートフォリオを再構築し、経営資源を成長領域へ集中させることを目的として当社グループの組織再編を決議しました。

1. 企業結合の概要

(1) 企業結合日

2026年1月13日

(2) 企業結合の法的形式

株式会社エー・ディー・パートナーズを分割会社、株式会社エー・ディー・ワークスを承継会社とする吸収分割

(3) 対象となった事業の名称

- ①当社グループが保有する物件に対するプロパティ・マネジメント事業
- ②当社グループが不動産小口化商品として売却した物件に対するプロパティ・マネジメント事業
- ③医療モール マスターリース・サブリース事業
- ④賃貸保証事業

2. 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2024年9月13日）に基づき共通支配下の取引として処理を行う予定です。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメント

ストック型フィービジネス事業