



2016年5月12日

各 位

会社名 株式会社 エー・ディー・ワークス
代表者名 代表取締役社長 CEO 田中 秀夫
(コード番号：3250 東証第一部)
問合せ先 常務取締役 CFO 細谷 佳津年
電話番号 03-4500-4208

第5次中期経営計画（2017年3月期～2019年3月期）の策定に関するお知らせ

当社は2016年5月12日開催の取締役会において、2017年3月期を初年度とするグループ中期経営計画を新たに策定し決議いたしましたので、その概要について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. グループ中期経営計画の概要

- (1) 名称 「第5次中期経営計画（2017年3月期～2019年3月期）」
- (2) 対象期間 2017年3月期から2019年3月期まで
- (3) 基本方針
 - I. 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/安定的な収益基盤の追求
 - II. 新たな収益の柱となる事業の開発と育成
 - III. 規模拡大に耐えうるケイパビリティの再構築
- (4) 中期業績計画

(単位：百万円)

	2016年3月期 実績	2017年3月期 単年度計画	2019年3月期 第5次中計最終年度計画
連結売上高	15,733	16,500	18,000
連結 EBITDA	926	1,200	1,600
連結経常利益	650	800	1,000
連結当期純利益	426	528	660
連結 ROE (期末)	7.3%	6.4%	7.4%

(注1) 連結 EBITDA (償却等前営業利益) : 連結営業利益+償却費等

償却費等には減価償却費、ソフトウェア償却費、のれん償却費等のキャッシュアウトを伴わない費用を含みます。

また、当社では、国内長期保有収益不動産のうち一部を「固定資産」として区分しており、当該収益不動産の売却による収益は、PL上、特別利益に計上されます。その場合、当連結 EBITDA の実績値には、当該特別利益についても加算する方針です。

(注2) 連結当期純利益の開示について

上述(注1)のとおり、「固定資産」に区分している国内長期保有収益不動産を売却する可能性を鑑み、当期2017年3月期より、連結当期純利益を重要な経営指標と位置付けることといたしました。

(注3) 2018年3月期計画の非開示について

当第5次中期経営計画においては、資金調達による効果が業績に反映されるには一定の期間が必要であり、時間的な不確定要素があることから、中間の年度となる2018年3月期の計画数値は公表しないものとしております。なお、2018年3月期の単年度の業績計画は2017年3月期の決算発表時に併せて公表する予定です。

(注4) 連結ROEの計画値の算出について

当社は、本日2016年5月12日付で、コミットメント条項付き第三者割当契約の締結に基づく新株予約権の発行(エクイティ・コミットメント・ライン)によるエクイティ・ファイナンスの実施を公表しており、連結ROEの計画値は、当該エクイティ・コミットメント・ラインによる資金調達予定額(上限)を織り込んで算出しております。但し、新株予約権の行使期間中に新株予約権の行使が行われない場合又は当社が取得した新株予約権を消却した場合には、エクイティ・コミットメント・ラインによる実際の資金調達額は減少する場合があります。

(注5) 連結ROEグロースについて

連結ROEグロースは、毎期のROEの成長率を示したものです。(注4)に記載のエクイティ・コミットメント・ラインによる資金調達予定額(上限)を考慮し、2017年3月期計画は前期比0.9ポイントの減少を見込んでおりますが、それ以降、2019年3月期までの毎期平均0.5ポイントの上昇を計画しております。

2. 「第5次中期経営計画」の前提

(1) 本計画の前提

当社は、「第4次中期経営計画」の収益不動産残高の積み上げが当初の計画よりも前倒しで進捗していることを受け、この度、事業規模の更なる拡大を図ることを主旨とした「第5次中期経営計画」の策定に至りました。

当社を取り巻く事業環境は、ここ数年、不動産価格の上昇トレンドや不動産取引の活発化等により好環境を維持してきたものの、従来に比べ不透明感が否めない状況にあります。また、2020年の東京オリンピック開催前後の国内不動産市況の動向に対して、楽観的にみる向きがある一方で、悲観的な予測や見通しも示されており、当社はこのような市況の変動可能性に対して事前に備えることが重要であると認識しております。こうした事前の備えを充分に行うことは、当社経営の継続性を可能な限り担保することに繋がるほか、市況が大きく下落局面に陥った際には、その厳しい環境を当社にとっての好機に変え、積極的かつ果敢な施策に打って出ることにも可能にすると考えております。

このような考えのもと、当社は、当第5次中期経営計画における3ヵ年に関しては、売上高及び各利益の伸長とともに、収益不動産残高の積み上げをさらに急ピッチで進めることで、「強固な事業基盤の確立」を図る一方で、これまで以上に、安定的な収益基盤の追求、併せて財務基盤の確立にも優先的に取り組んでまいります。これにより、収益不動産の売却益に加えて、収益不動産残高の拡充を通じて賃料収入の増加を図ることで、当第5次中期経営計画の最終年度となる2019年3月期には、現在の収益不動産の販売に依存する収益構造から、「収益安定化モデル」へと進展させる方針です。

また同時に、今後、より一層の業績拡大を実現していくにあたって、収益不動産残高の規模に安定感を備えることが必要であり、現在の2倍近くの収益不動産の残高規模と、販売用収益不動産(国内/米国、短期販売用/中期販売用)の回転期間の長期化を並行して推進していくことにより、健全な経営基盤を構築していきたいと考えております。

当社では、当第5次中期経営計画を遂行する過程において、期首の収益不動産残高に対する収益不動産

販売事業の売上高の割合を現在の半分（約 0.5 倍）の水準まで引き下げることを一つの目安としておりますが、この水準はあくまで通過点と考えております。この水準の実現以降も、引き続き、収益不動産残高と収益不動産の販売量のバランスを安定感のあるレベルにすることを重要視していく方針です。

（2016 年 3 月期実績）

販売用収益不動産の回転期間＝国内 6 か月、米国 18 か月

収益不動産残高（期首）に対する収益不動産販売事業の売上高の割合＝約 1.1 倍

これら戦略を推進することにより、収益不動産販売に係る ROA の一時的な低下を想定しておりますが、一方で、当社が保有する収益不動産から得られる、利益率の高い賃料収入を毎期増加させ、全社利益に対するインパクトを高めると同時に、収益不動産の回転率と当該残高の積み上げとのバランスを適正にコントロールすることにより、上述エクイティ・ファイナンスによる低下を考慮しても連結 ROE の向上は実現可能であると考えております。

（2）「第 5 次中期経営計画」の実現に向けた資本政策（方針）

当第 5 次中期経営計画では、計画最終年度である 2019 年 3 月期末において、国内／米国の収益不動産残高を 300 億円（2016 年 3 月期末より約 155 億円増加）にまで増加させることを重要な施策の一つに掲げているため、その実現に向け、収益不動産の取得に用いる手元資金を充実させることが必要不可欠であり、当社にとって喫緊の課題でもあります。

そこで、本日 2016 年 5 月 12 日付で、コミットメント条項付き第三者割当契約に基づく新株予約権の発行（エクイティ・コミットメント・ライン）によるエクイティ・ファイナンス（新株予約権が全て行使された場合の調達資金の見込額 20 億円）の実施を併せて公表しており、この調達資金は全額、国内／米国の収益不動産の取得原資及び収益不動産の資産価値を高めるためのバリュウアップ資金に充当する予定です。

また、今回のエクイティ・ファイナンスは 2019 年 3 月期末における収益不動産残高 300 億円の実現に向けた初動にほかならず、上述「2（1）本計画の前提」とおりに当社戦略を推進するにあたり、当第 5 次中期経営計画の設定期間である 2017 年 3 月期から 2019 年 3 月期までの 3 ヶ年の間に、更なる収益不動産取得のための手元資金を調達することを検討してまいります。

なお、今後の資金調達の実施時期やその手法などの詳細については、未定であります。

本日付で公表いたしましたエクイティ・ファイナンスの詳細につきましては、本日 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」をご参照ください。加えて、本件につき、より株主の皆様へ理解を深めていただくことを目的に、「本日公表の「第 5 次中期経営計画」及びファイナンスの実施についての当社方針」と題した任意開示も行っておりますので、併せてご参照ください。

(ご参考) 第5次中期経営計画達成に向けたガイダンス

(単位：百万円)

	2016年3月期 実績	2019年3月期 ガイダンス
米国販売用収益不動産残高(平残)	1,773	5,000
国内短期/中期販売用 収益不動産残高(平残)	9,116	12,000
国内長期保有用 収益不動産残高(平残)	2,872	10,500
収益不動産残高合計(期末残)	14,551	30,000
賃料収益額 (EBITDAベース)	559	1,246
収益不動産販売事業 ROA	11.6%	6.9%

(注1) 販売用収益不動産残高につきまして

当社の公表する収益不動産残高は通年の市況の変化や、個別物件の仕入・販売タイミングによる一時的な変動を伴うため、当中期経営計画では、最終年度の期末残高目安と、各期の収益不動産の区分ごとの期中平均値の目安をガイダンスとして公表することといたしました。

(注2) 収益不動産販売事業 ROA につきまして

当社グループの主力事業の資産効率性・収益性を示す指標として、収益不動産販売事業における ROA を公表することといたしました。算出式は以下のとおりです。

$$\text{収益不動産販売事業 ROA (\%)} = \text{収益不動産販売に係るプロジェクト利益} / \text{販売用収益不動産残高} \times 100$$

収益不動産販売に係るプロジェクト利益とは、売上高から売上変動費(売上原価及び販売仲介手数料、金利等)を控除したものです。前期まで収益不動産販売に係る経常利益を用いて算出しておりましたが、当第5次中期経営計画より変更することといたしました。

以上

ご注意：

上記の業績計画につきましては、現時点で当社が入手可能な情報に基づき作成したものであり、本書の作成時点における当社の判断又は認識に基づいておりますが、実際の業績は、今後の様々な要因により本書に記載された計画等と異なる可能性がございます。

なお、当社では、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」として更新し、四半期ごとに1回以上(四半期末日は必ず開示)を目安に開示することとしております。当該「連結業績フォーキャスト」については開示方針を定め、方針に則して運用しております。