



業ぎ高める。変わり続ける。

株式会社エー・ディー・ワークス

2018年3月期第2四半期IR説明会資料

2017年11月10日

株式会社エー・ディー・ワークス

東証市場一部:3250 <http://www.re-adworks.com/>

I	2018年3月期第2四半期 総括	P.2 - P.3
II	調達資金の使途	P.4 - P.6
III	その他Topics	P.7 - P.8
IV	2018年3月期第2四半期 決算概要	P.9 - P.16
V	業績計画および進捗	P.17 - P.19
VI	ライツ・オファリングの結果について	P.20 - P.27
VII	A D - O渋谷道玄坂について	P.28 - P.42
VIII	参考資料（当社経営戦略）	P.43 - P.45
IX	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.46 - P.50

I - 2018年3月期第2四半期 総括

決算Topic
1

売上高、利益ともに上半期時点で通期計画の6割を超える進捗

決算Topic
2

ライツ・オフリングにて38億円を超える資金を調達

⇒下半期以降での不動産残高
拡大に向けての仕込み



«『AD-O渋谷道玄坂』2017年9月27日撮影»

決算Topic
3

当社初の自社開発オフィスビル『AD-O渋谷道玄坂』竣工

- 世界的建築家、隈研吾氏によるデザイン
- 地上 11階、地下 1階／延床面積 1,931.98 m² (584.42 坪)

Ⅱ ー 調達資金の使途

38億円の調達資金

36億円

…コア事業の基盤強化へ

- 米国：国内長期：国内短中期 = **5：4：1**
- 成長市場への投資／地理的リスク分散／安定収益基盤の強化

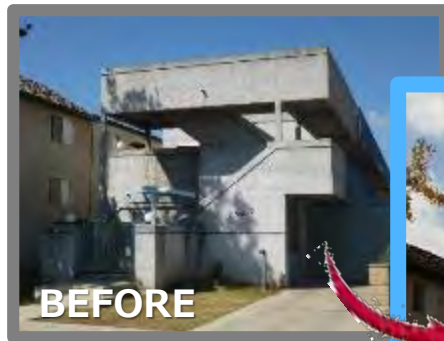
2億円

…不動産テック事業へ

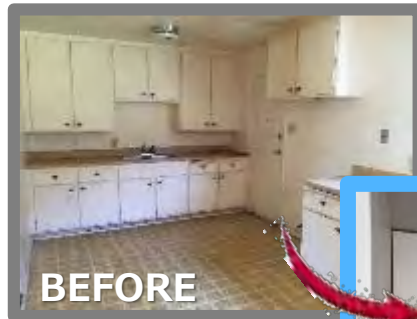
- スマートマネー・インベストメントの**プラットフォーム事業**の機能強化
- ⇒不動産テックについては、ベンチャー企業への**出資**も視野に強化を促進

(注) 上記の資金用途は現時点で当社が想定している数値であり、今後変更される可能性があります。

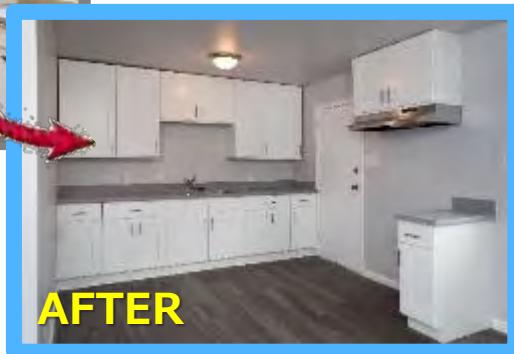
好評のリノベーション事例：外観・内装・安全



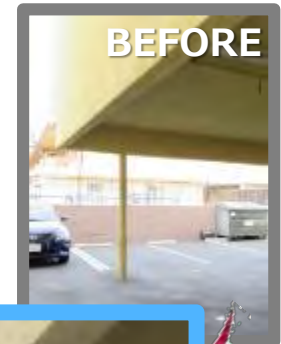
《外装》



《内装》



《耐震》



Ⅲ – その他Topics

AD-O : 2Fを活用しスタートアップ不動産テック事業者支援

- スタートアップ間もない**有望な不動産テック事業者**が活用できるフロアとして運用
- 11月下旬より**公募**開始予定
- 不動産テック子会社 (株)スマートマネー・インベストメントとの**コラボレーション**も視野に



株主クラブ : 9月開始後すでに会員登録2,000名超

- 9月初頭より**専用サイト**で会員登録を開始
- 全会員に業績情報やニュース、トピックを配信、
優待ポイントは1万株以上保有株主に付与
⇒ **1万株を境に各1,000名が登録**
- **株主マーケティング**の基盤として好スタート



IV – 2018年3月期第2四半期 決算概要

(単位：百万円)	2017年3月期 第2四半期		2018年3月期 第2四半期		対前期 増減率	通期計画 進捗率
	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	9,459	100.0%	12,189	100.0%	+28.9%	60.9%
売上総利益	1,819	19.2%	2,121	17.4%	+16.6%	—
販売管理費及び一般管理費	1,304	13.8%	1,367	11.2%	+4.8%	—
EBITDA	637	6.7%	812	6.7%	+27.4%	58.0%
経常利益	350	3.7%	616	5.1%	+75.9%	68.5%
税引前利益	437	4.6%	616	5.1%	+40.9%	68.5%
当期純利益	277	2.9%	383	3.1%	+38.1%	66.0%

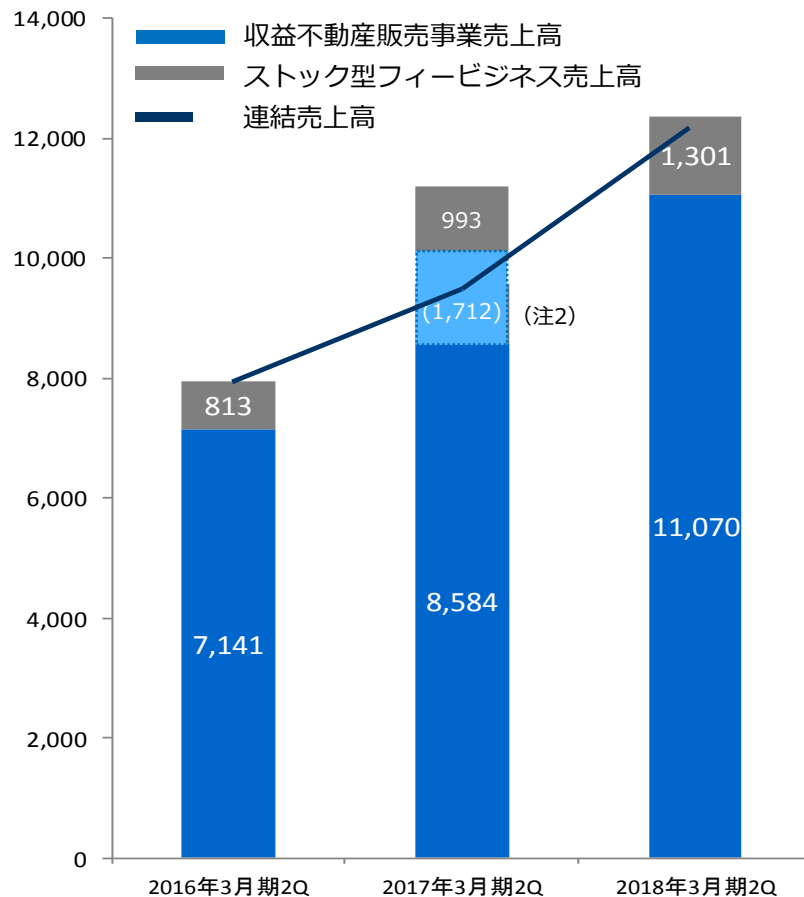
いずれの項目の通期計画進捗率も、第2四半期の目安となる50%を超過

IV-2. セグメント業績の推移

突き高める。変わり続ける。

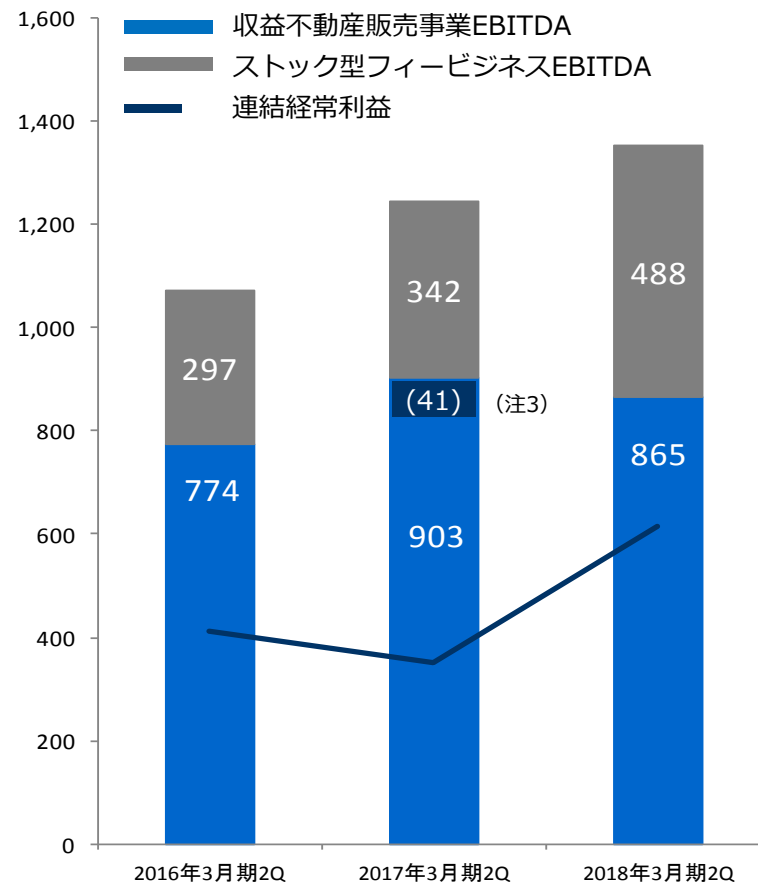
A.D.W. GROUP

セグメント売上高の推移



セグメントEBITDAの推移

(単位：百万円)



(注1) セグメントごとの売上高は、セグメント間の内部売上高を含んでいるため、各セグメントの合計数値と連結売上高とは異なります。

(注2) 2017年3月期においては、財務諸表上は売上高に含んでいないものの、実態としては収益不動産販売事業の売上高に区分できる取引が1,712百万円あります。

(注3) 直近の計上方針を採用した場合、収益不動産販売事業からストック型フィービジネスに振替わる費用が、2017年3月期において41百万円あります。

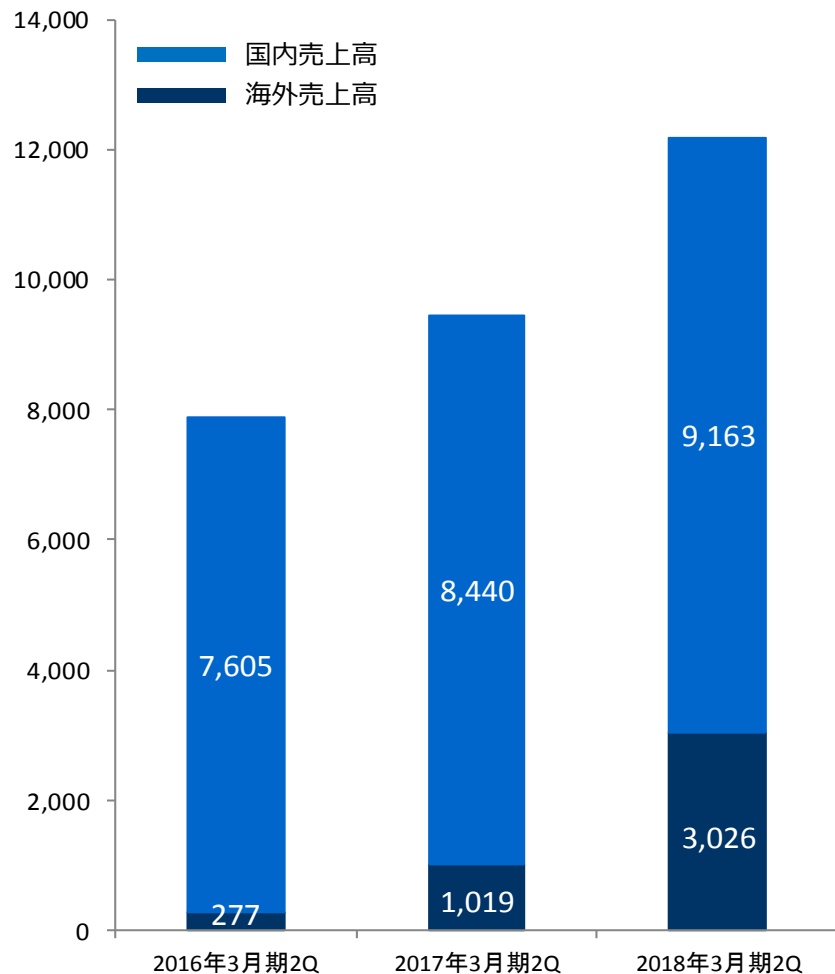
41百万円の振替を行った場合、**収益不動産販売事業EBITDAは903百万円⇒862百万円**、**ストック型フィービジネスEBITDAは342百万円⇒383百万円**、となります。

IV-3. 地域別事業規模の推移

繋ぎ高める。変わり続ける。

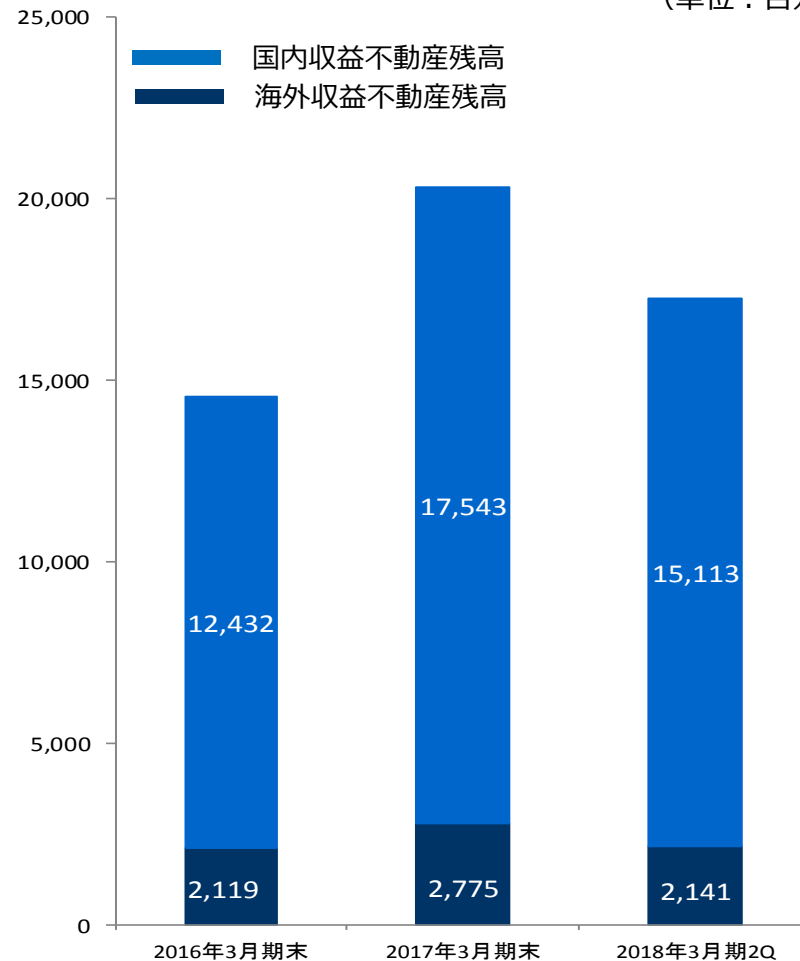
A.D.W. GROUP

売上高の推移



収益不動産残高の推移

(単位：百万円)



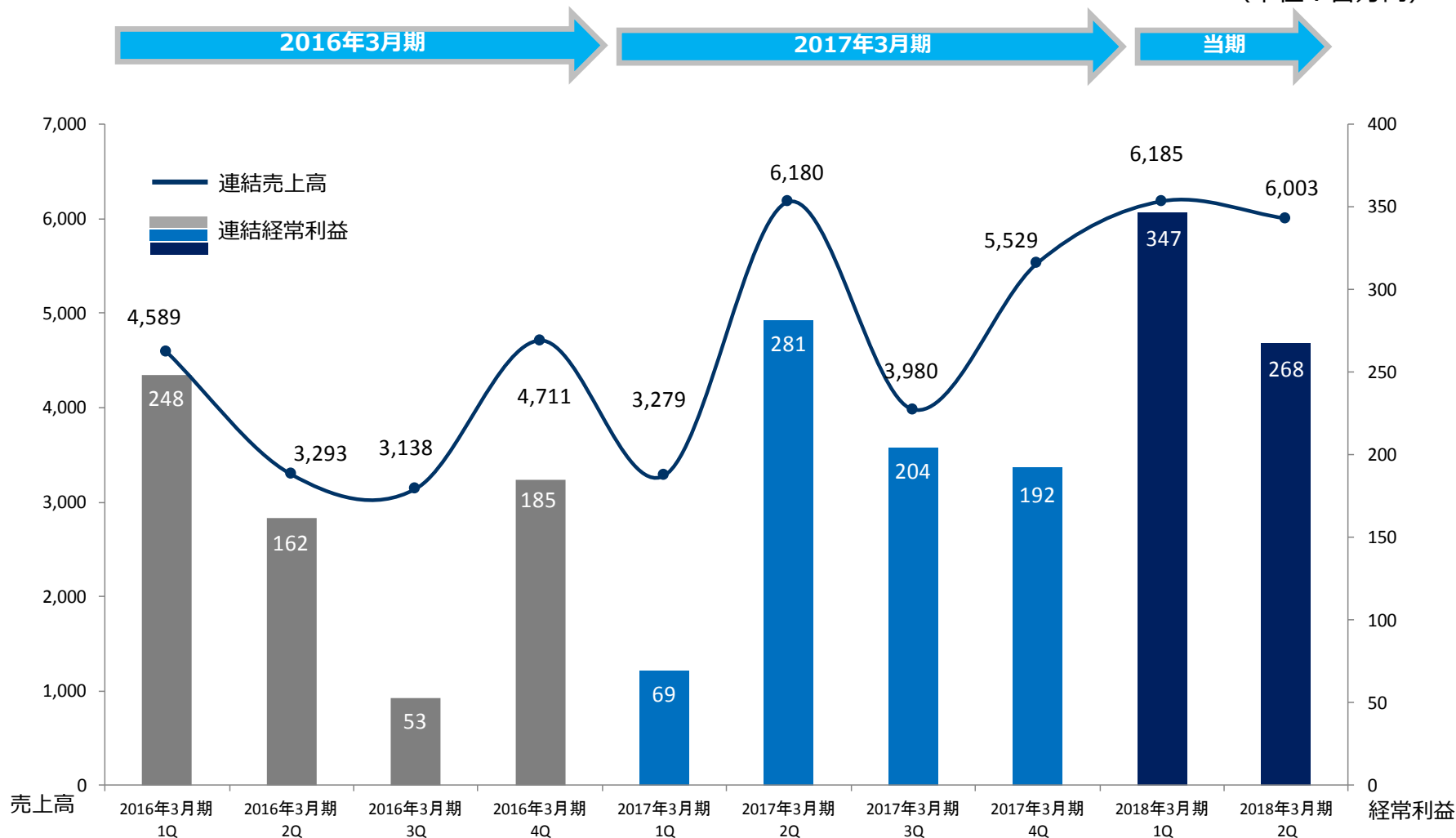
海外事業の売上高が順調に成長

IV-4. 連結四半期業績の推移

続き高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)



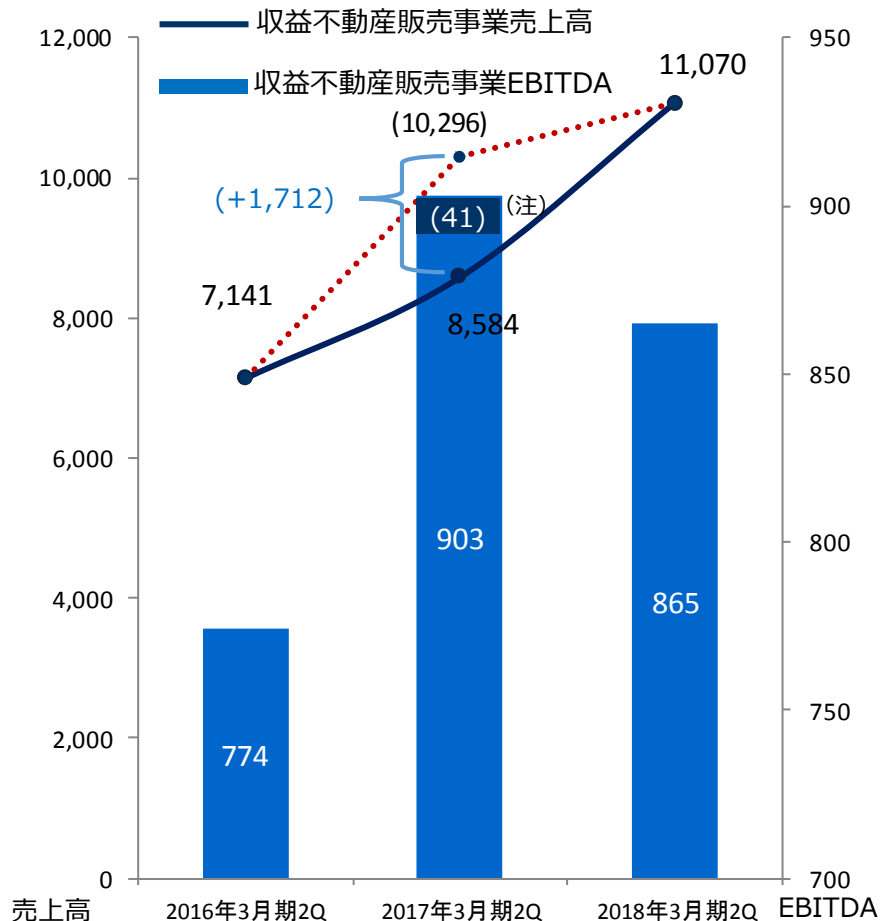
**連結売上高の約9割を収益不動産販売事業が占めるため、
四半期毎に業績が大きく変動。**

IV-5. 主要事業①：収益不動産販売事業の概況

突き高める。変わり続ける。

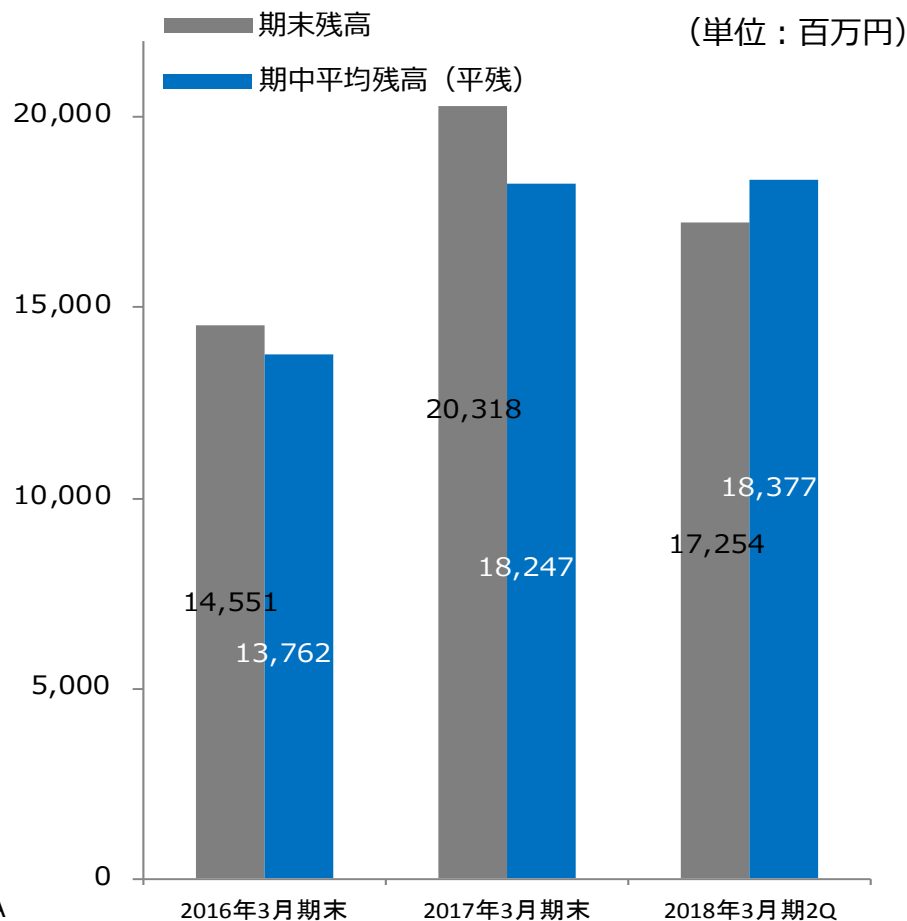
A.D.W. GROUP

収益不動産販売事業の業績推移



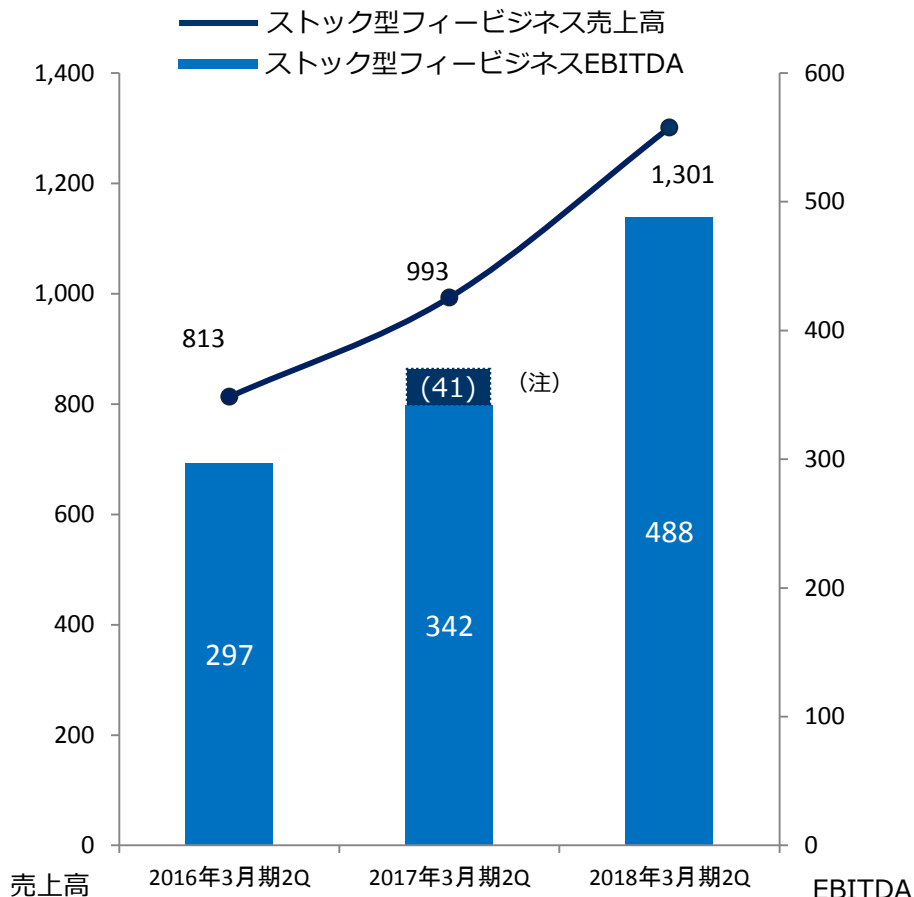
(注) 「IV-2. セグメント業績の推移」の(注2)(注3)を参照

収益不動産残高の推移



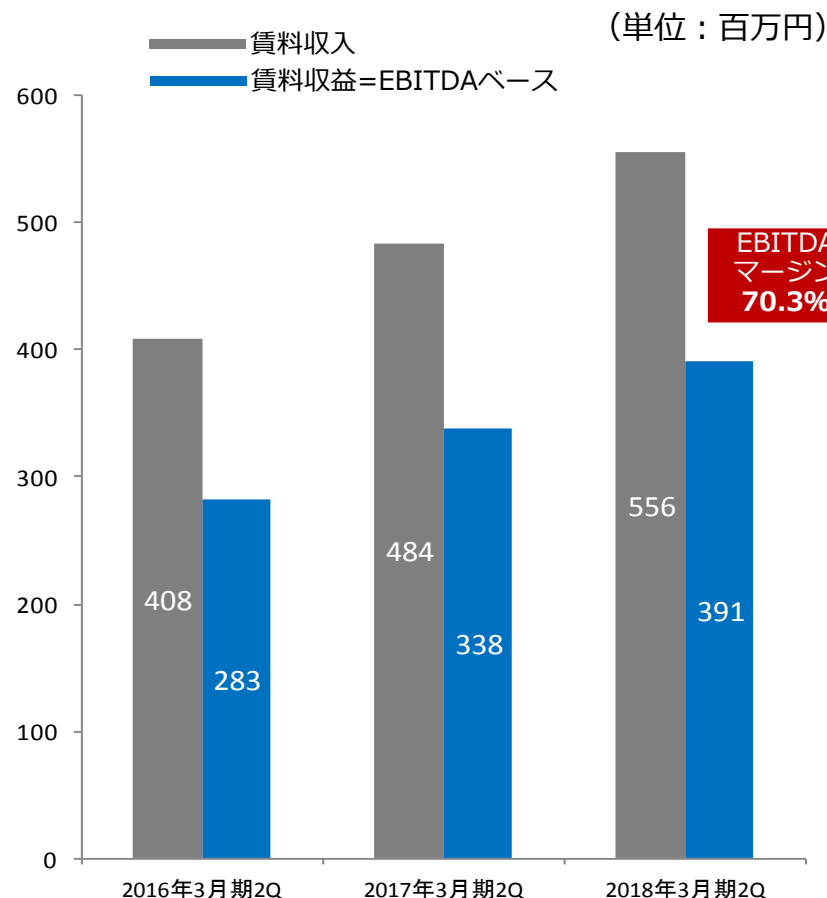
**不動産価格が高止まる中、仕入れに際しては慎重姿勢を保持。
2018年3月期末は残高25,000百万円を目指す。**

ストック型フィービジネスの業績推移



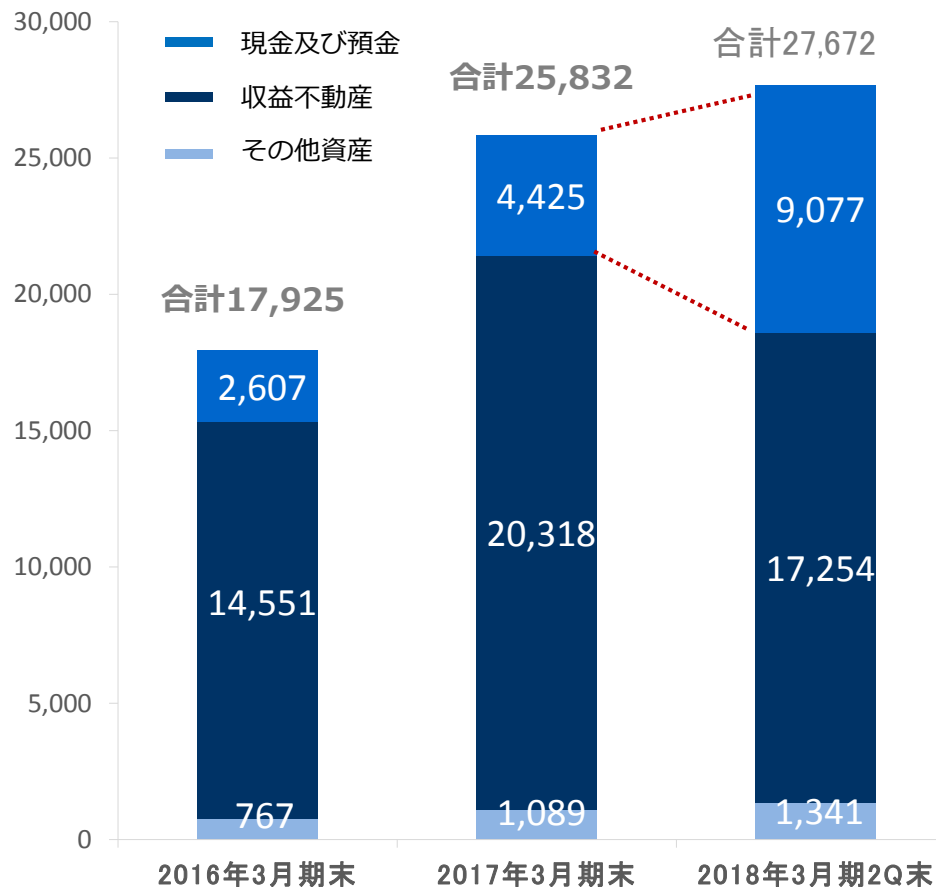
(注) 「IV-2. セグメント業績の推移」の(注3)を参照

賃料収入/収益の推移

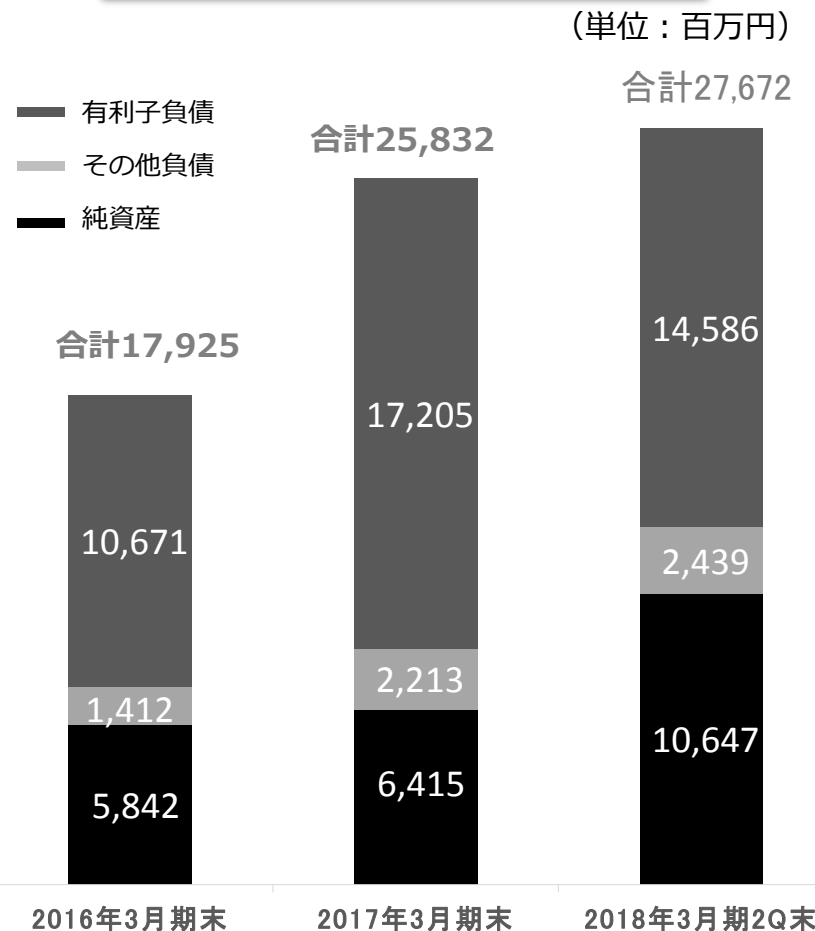


安定的収益基盤である賃料収入、PMフィーがともに増加。

資産の部推移



負債及び純資産の部推移



2018年3月期のライツ・オフリングの実施により3,888百万円を調達

V – 業績計画および進捗

第5次中期経営計画（2017年3月期-2019年3月期）

（単位：百万円）

	2016年3月期 （実績）	2017年3月期 （実績）	2018年3月期 （計画） ※2017年5月11日公表	2019年3月期 （計画） ※2016年5月12日公表
連結売上高	15,733	18,969	20,000	18,000
連結EBITDA	926	1,216	1,400	1,600
連結経常利益	650	748	900	1,000
連結当期純利益	426	540	580	660
連結ROE（期末）	7.3%	8.5%	5.6%	7.4%

（注1） EBITDA（償却等前営業利益）：営業利益+償却費等+特別損益に計上された収益不動産売却損益償却費等には減価償却費、ソフトウェア償却費、のれん償却費等の現金支出を伴わない費用を含みます。
また当社では、固定資産の中に長期保有収益不動産を含む場合があり、当該収益不動産の売却損益の一部は、特別損益の区分に計上しております。
EBITDAは、当該特別利益を含めて算出しています。

（注2） ROE（期末）：当期純利益÷期末自己資本

【ROE（期末）について】

・2018年3月期に実施したライツ・オフリング(行使価額ノンディスカウント型)により、自己資本が大幅に増加する見込みです。それに伴い、2018年3月期のROEは、前期比で下落する計画です。

V-2. 収益不動産残高/賃料収益/ROAガイダンス

疑ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)

		2017年3月期末 (実績)	2018年3月期2Q (実績)	2019年3月期 通期 (計画) *第5次中計最終年度
Guidance	米国販売用 収益不動産残高 (平残)	2,680	2,390	5,000
	国内短期/中期販売用 収益不動産残高 (平残)	9,381	10,404	12,000
	国内長期保有用 収益不動産残高 (平残)	6,185	5,582	10,500
	収益不動産残高合計 (期末残)	20,318	17,254	30,000
	賃料収益 (EBITDAベース)	746	391	1,246
	収益不動産販売事業 ROA	11.5%	13.4%	6.9%

(注) 四半期の収益不動産販売事業ROAは通年換算して算出しています。

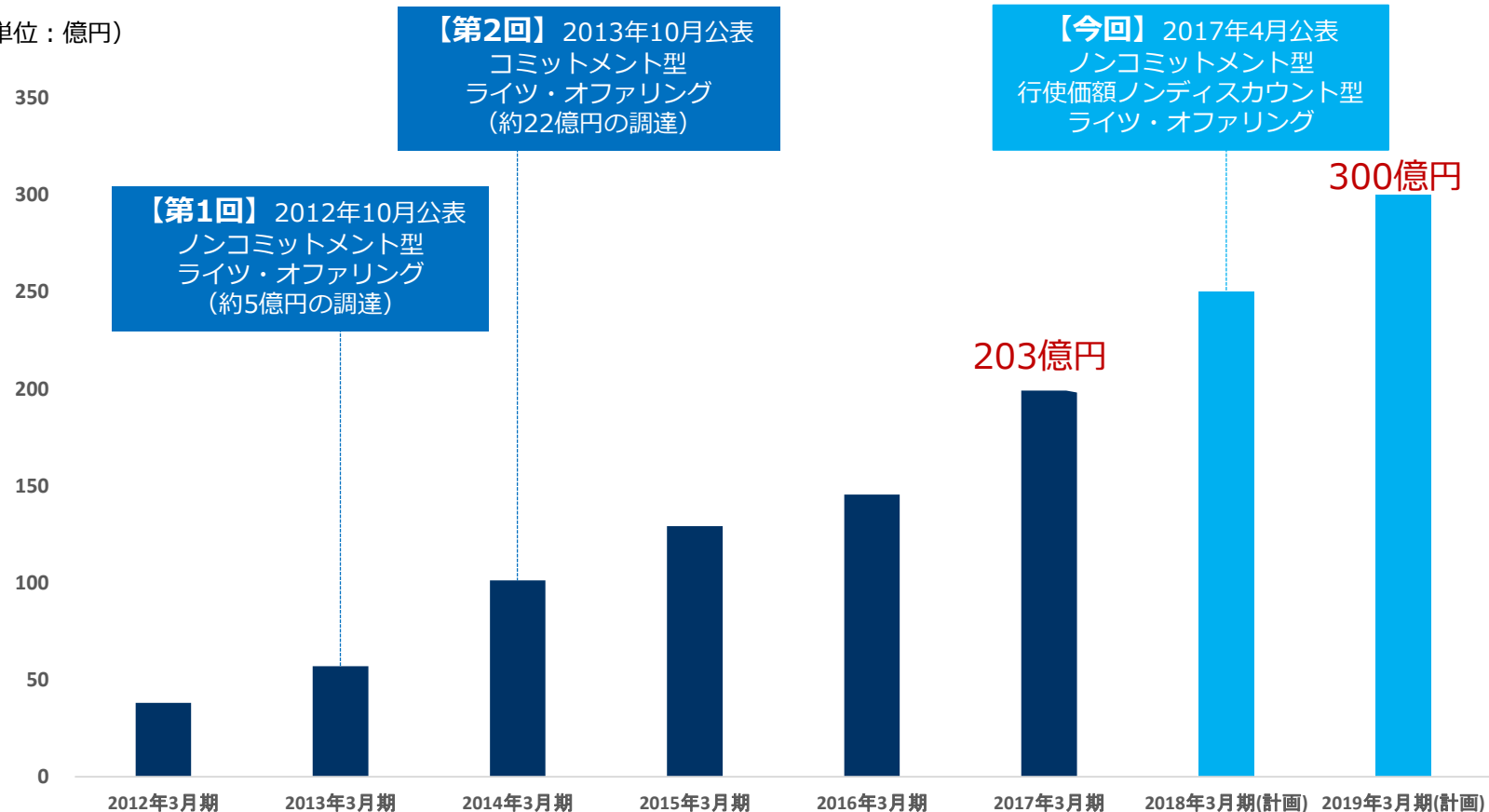
VI – ライツ・オフリングの結果について

VI-1. ライツ・オフリングの目的

突き高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

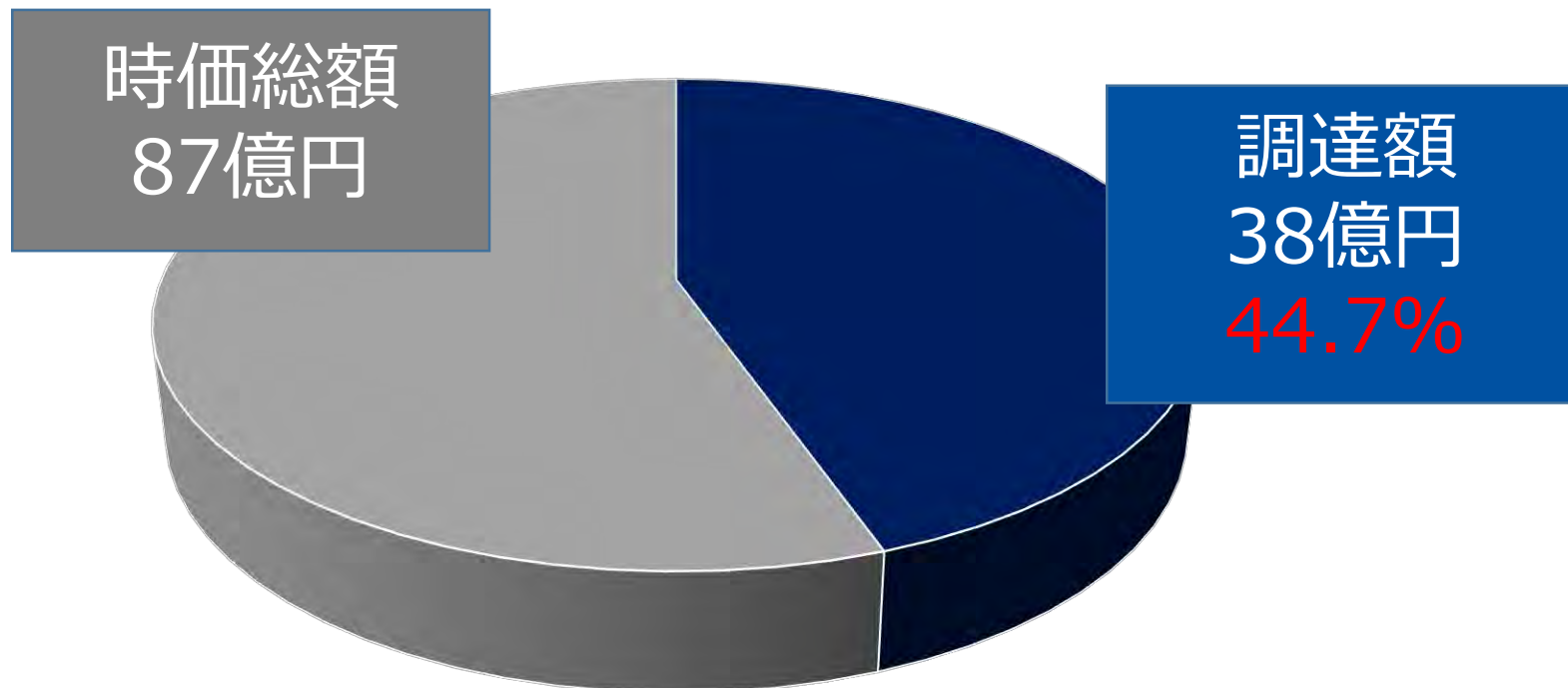
(単位：億円)



【2017年3月末実績】 収益不動産残高：203億円 / 現預金残高：44億円

【2019年3月末計画】 収益不動産残高：300億円 ※第5次中期経営計画最終年度

➡ 残高目標達成に向け、3回目となるライツ・オフリングを実施



公募増資、第三者割当増資で調達出来る金額は時価総額の25%程度

※第三者割当増資による希薄化率が25%以上となる場合、独立した立場の者による意見の入手または株主総会決議が必要
(有価証券上場規程432条)

➡ **ライツ・オフリング公表時の時価総額の44.7%を調達**

行使価額 = 市場価格

- 新株予約権行使価額を公表日前日（4/24）の終値@39円にて設定
- ⇒株価下落予想に伴う**行使強圧性の排除**

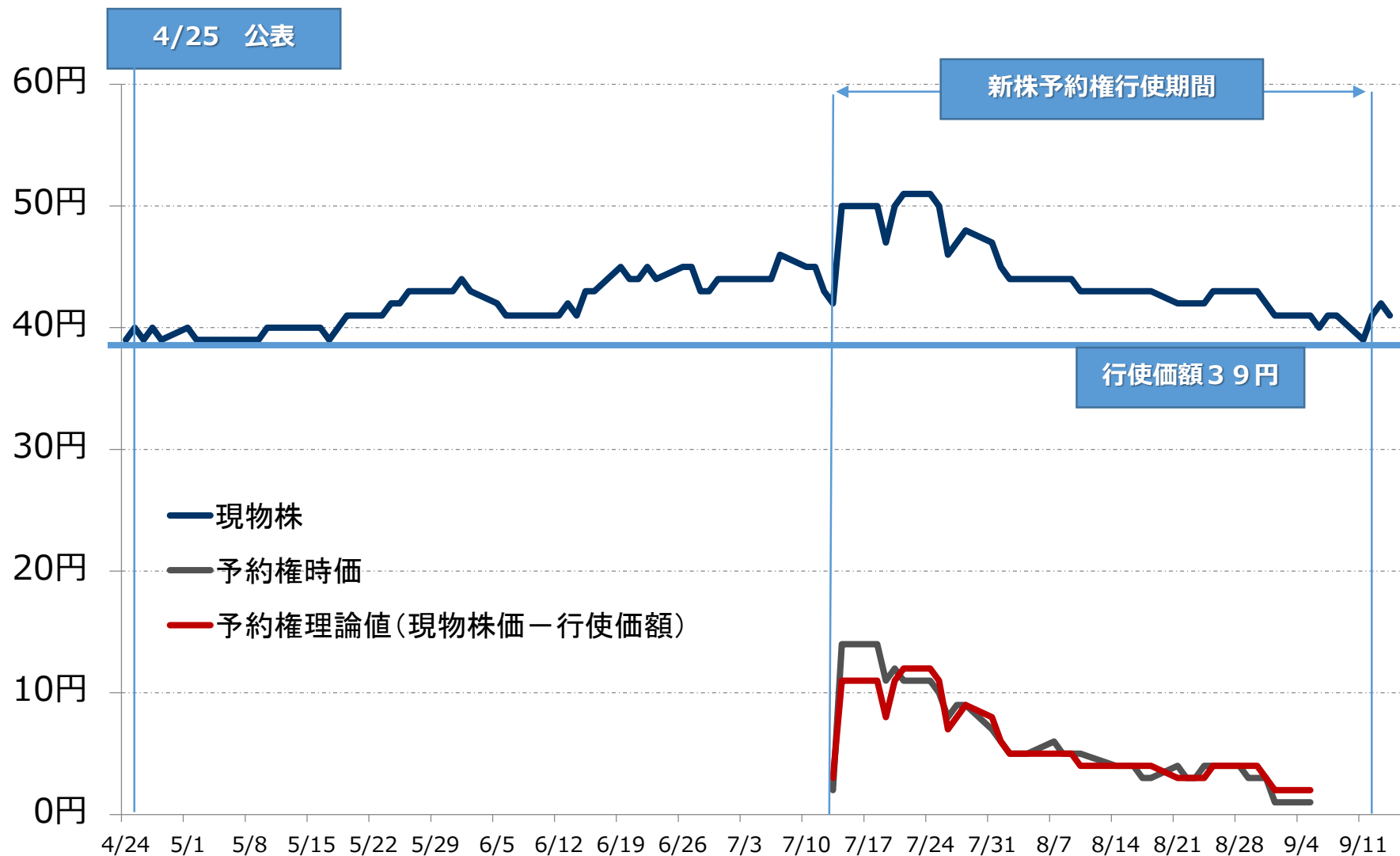
株主とのリレーション強化

- 初の中間配当となる「感謝配当」（@1.65円）を実施
- 「ADW株主クラブ」の創設

IR/PR活動によるファンダメンタルズ訴求

- 新聞、TV、ラジオ、雑誌、ネットにてエクイティーストーリーを紹介

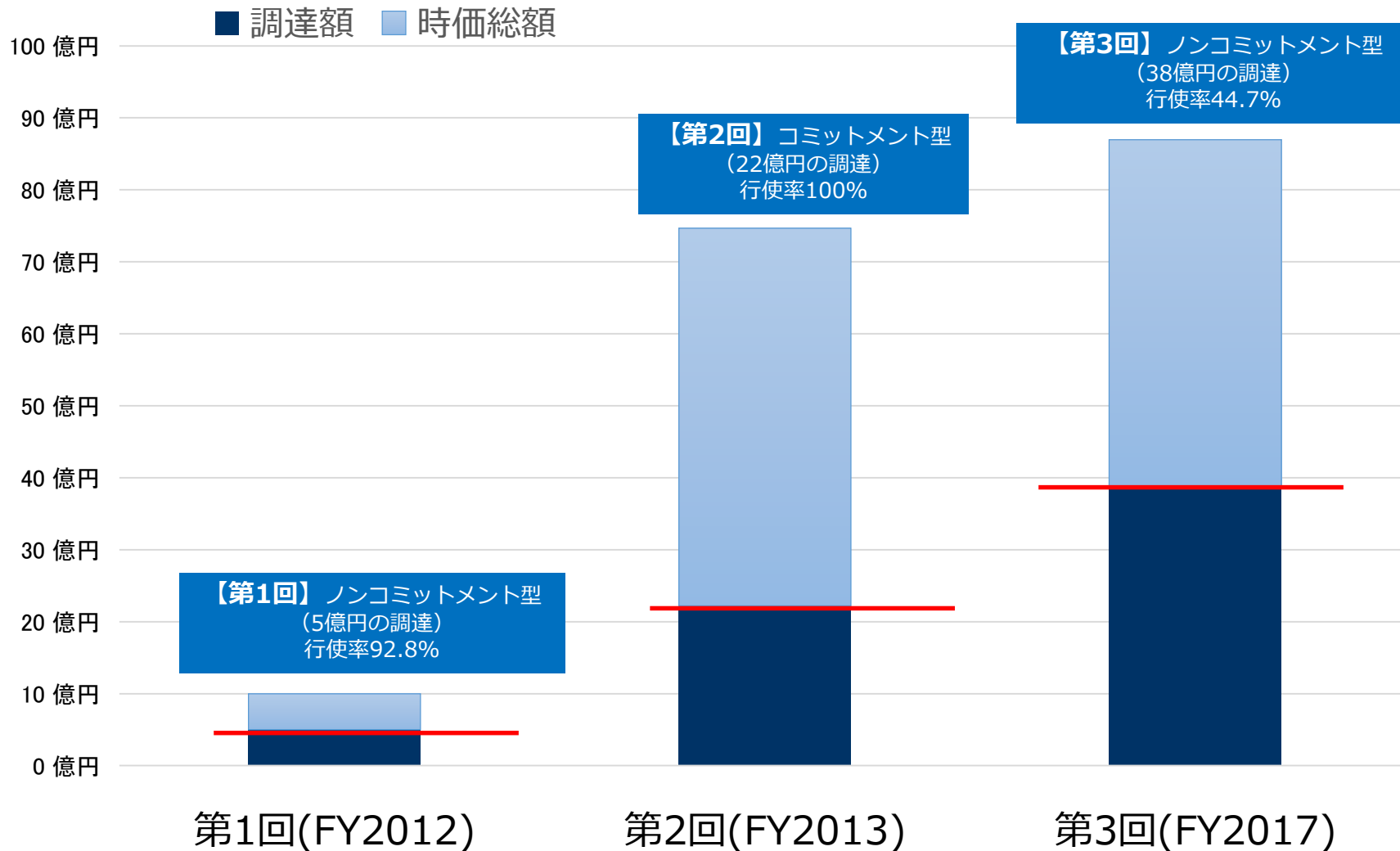
VI-4. 新株予約権の理論値と時価の推移



VI-5. 株式時価総額に対する調達額

繋ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP



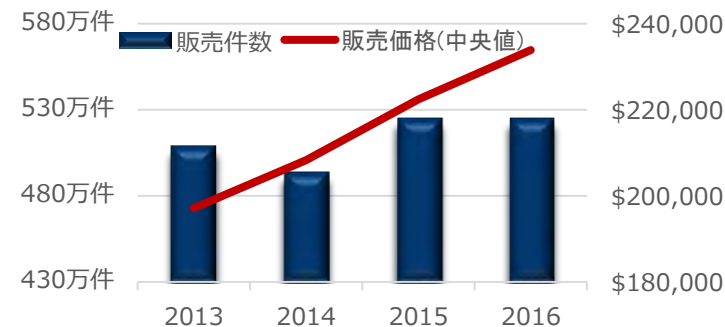
今回（第3回）はノンディスカウント型のため、行使率低下ながら調達効率は上昇

①コア事業の基盤強化（約36億円）

成長市場への投資／地理的リスク分散／安定収益基盤の強化

- 米国、国内長期、国内短中期への投資割合は5：4：1。
米国と国内長期へ重点的に投資。
- 【米国】収益不動産の取引量、取引価格ともに上昇傾向が継続する成長市場。
- 【国内長期】安定収益基盤の強化に向けて、資産性及びブランド力が高い不動産を購入。

全米中古住宅販売指標



出典：全米不動産協会

＜参考＞ 4月25日公表時点での投資配分計画 ※投資額40億円を想定

(単位：億円)

区分	調達資金充当額	不動産取得額
米国	20.0 (50%)	32.3
国内長期	16.0 (40%)	20.4
国内短期/中期	4.0 (10%)	66.4
合計	40.0 (100%)	119.0

(注) LTP及びバリューアップ資金等の割合

(「VU割合」) の前提

米国 : LTP約40%、VU割合5%

国内長期 : LTP約85%、VU割合12%

国内短期/中期 : LTP約90%、VU割合12%

②新しい不動産流通マーケットの創造（約2億円）

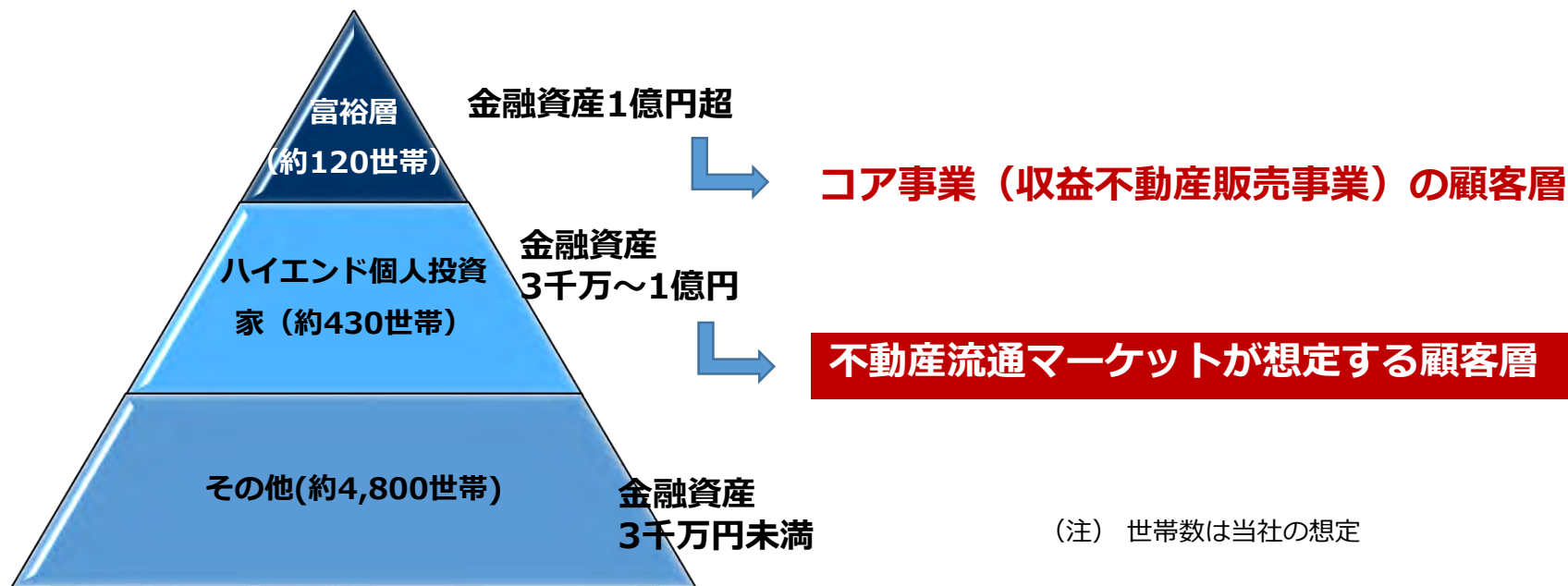
新しい顧客層（ハイエンド個人投資家層）の開拓

- プラットフォームへの投資（2億円）

⇒決済機能、クラウドファンディング機能の搭載

⇒投資教育（コンテンツ強化及びマーケティング関連費用）

- 別途、内部留保資金より、不動産テック関連ベンチャー企業への出資も検討



VII – AD-O渋谷道玄坂について

A

D

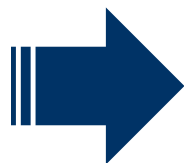
O

渋谷道玄坂

創業130周年記念事業として、
新たなステージ、新たな領域にチャレンジする姿勢を見せる

収益不動産再生のノウハウを集積し、
それを顧客に提供できるような対応力を強化する

立地やマーケットに根ざした事業の展開を実現していける
実力、体制を構築していく



今回は、「特徴ある事務所ビル」を
初めて開発するプロジェクトをスタート

2013年9月

従前物件を取得

2015年3月・4月

テナント立退き完了、建物解体へ

2015年5月

新築開発プロジェクト スタート



プロジェクトチーム組成

【PjM (CM) 、設計、デザイン、施工、警備、IT、BM…】

2016年7月

新築工事 着工

2017年9月

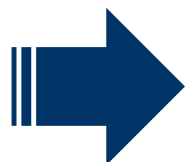
竣工

2017年11月

賃貸フロアについて完賃

建物コンセプト

- 渋谷という街の特性を十分に考慮してオフィスビルの建築を選択、さらに想定される入居者イメージを踏まえてスペックを具備しようという基本姿勢を貫く。
- ベンチャーから始まり、数人でサービスオフィスなどで成長し、10人ぐらいにステップアップしていく企業などがテナントイメージ。
- そんなスタートアップ企業を24時間体制で支えていくビルを造る！



AD-O渋谷道玄坂

“一歩先を行くオフィスビル”

～ A D Works の Office Building

～ Advanced & Designed Office Building

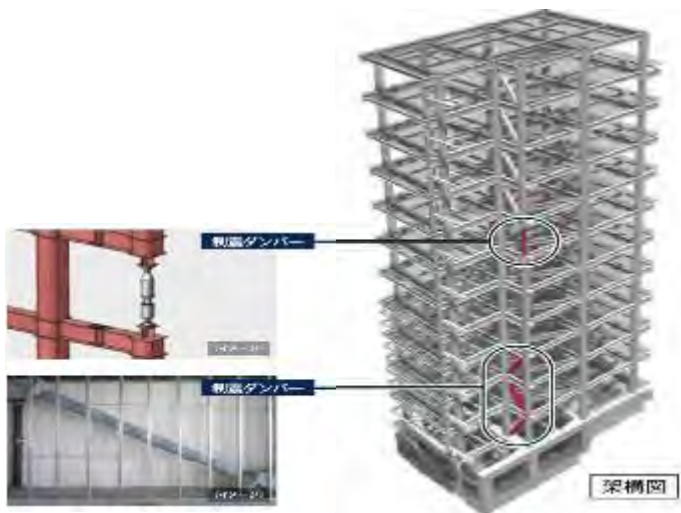
木のデザイン



隈研吾氏による
視認性の極めて高い、
渋谷の並木通りにマッチし
た色合いやデザイン。



安全・安心



強固な躯体と制震ダンパーによる
揺れの軽減
(基準法の耐震要求水準の1.25倍)



非接触型
カードリーダー
&
カメラ付インターホン

利便性

【1階】

賃貸スペースにせず、
会議室やショールームとして、
入居者限定で無料使用可

- ・ 総ガラス貼り！
- ・ 可動間仕切りを外すと広く使える
- ・ テーブル、イスともに収納に工夫
- ・ イントラネットで予約、使用
- ・ プロジェクター、スクリーン、音響、調光など事前設置



利便性・快適

【基準階】

- ・ 整形の事務スペース
 ～レイアウトしやすい
- ・ スライドドア採用
- ・ 水回り～トイレゆったり
- ・ フロア単位で警備設定でE L V不停止

ハイグレードキッチン



利便性・快適

デザイン自由なエレベータホール



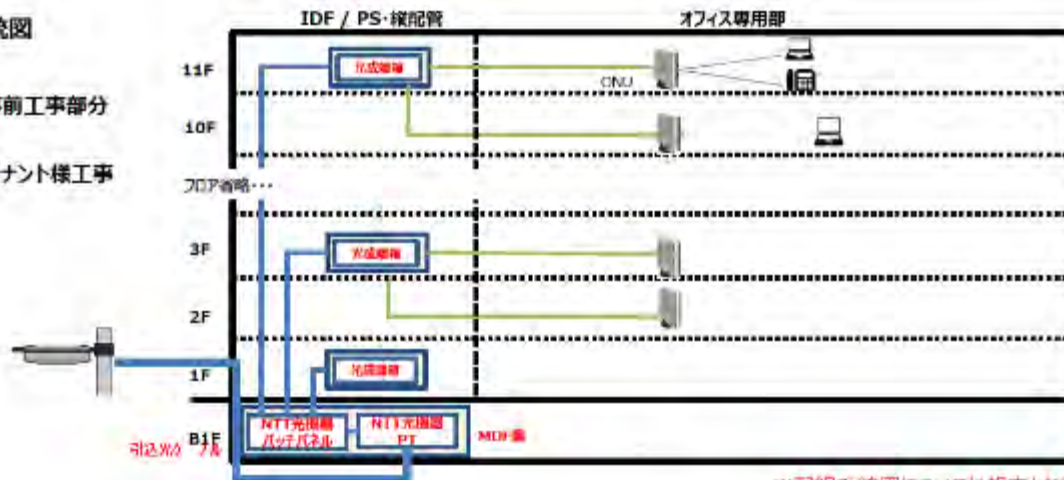
トイレ洗面台に dyson airblade tap 導入



通信環境

■ 配線系統図

- 事前工事部分
- テナント様工事



※配線系統図については想定となります

ペーパーレス

このビルには、
紙の掲示は一切なし

デジタルサイネージ

イントラネット

可動式

固定式



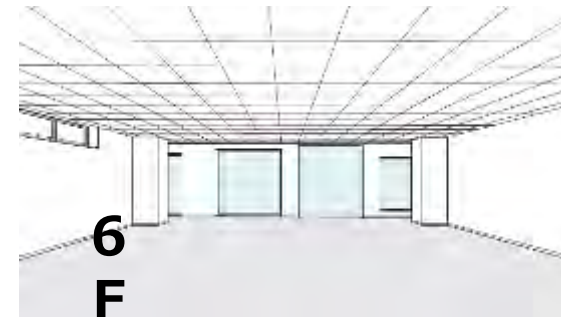
ディスプレイ：SHRAP社製
43型ディスプレイ
型名：PN-Y436
スタンド：ハヤミ工業社製
スタンド
型名：XS-3247T



ユニーク

ランダム・スケール・ウィンドウ —Random Scale Windows—

各フロア、各窓が全て違う大きさ！



成果

小ぶりながら、高い商品力のある賃貸ビル物件が完成

プロジェクトチームを組成した社外各社との良好な関係構築

新築開発における、PjMの莫大なノウハウを蓄積
(60数回のPjM定例会議、34回の建築定例会議、等)

施設、設備や運営における、様々な新たな取組みの実現

今後に向けて

住宅物件の多かった当社で事務所ビルに本格的に取り組み、グループで提供する**バリューチェーン**に磨きをかけていける

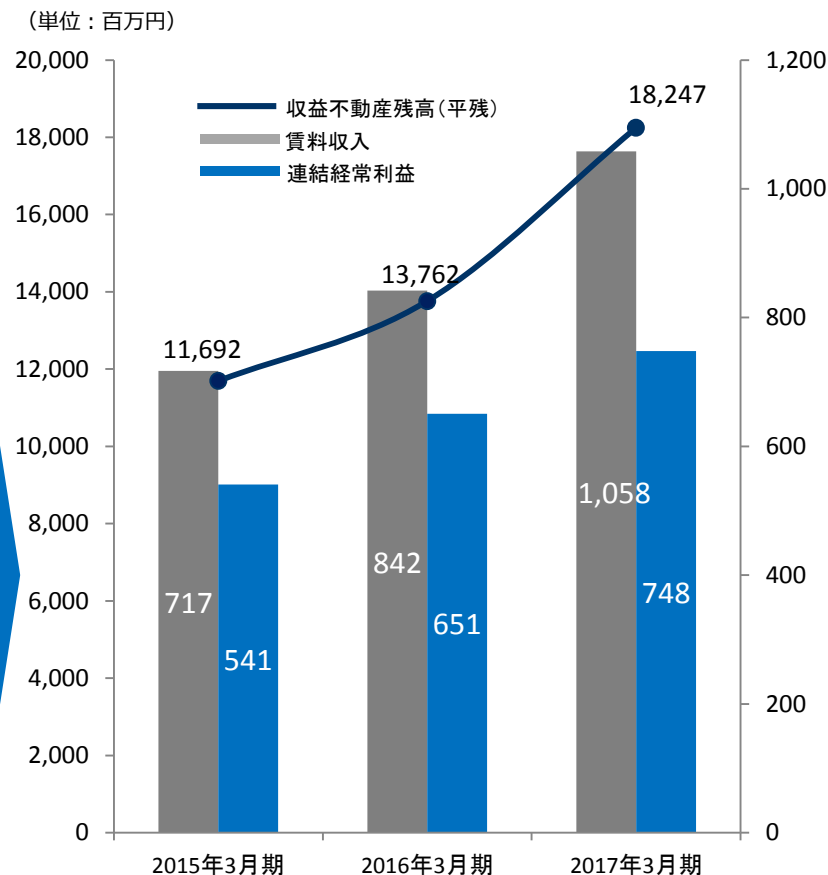
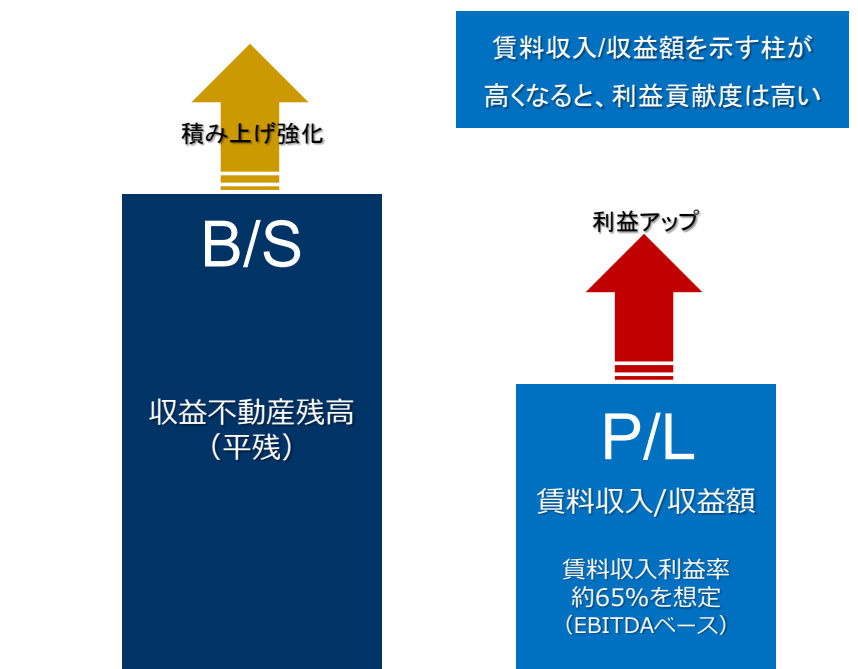
顧客である不動産オーナーの保有する遊休不動産再生など、**投資コンサルティング提案**などに活かしていく

収益物件開発、小口化商品事業への足がかりとしていく

物件の2F・1フロアを、不動産テック事業ベンチャーの支援や、SMI社とのコラボレーションに活用していく方針

Ⅷ - 参考資料（当社経営戦略）

収益不動産残高と賃料収入の関係



収益不動産残高の積み上げを強化すると、賃料収益額が増加するため、利益全体への貢献が向上

賃収の増加とともに利益インパクトは高まる
収益安定化モデルへ着実に転換

当社残高の積み上げによる2つの利点

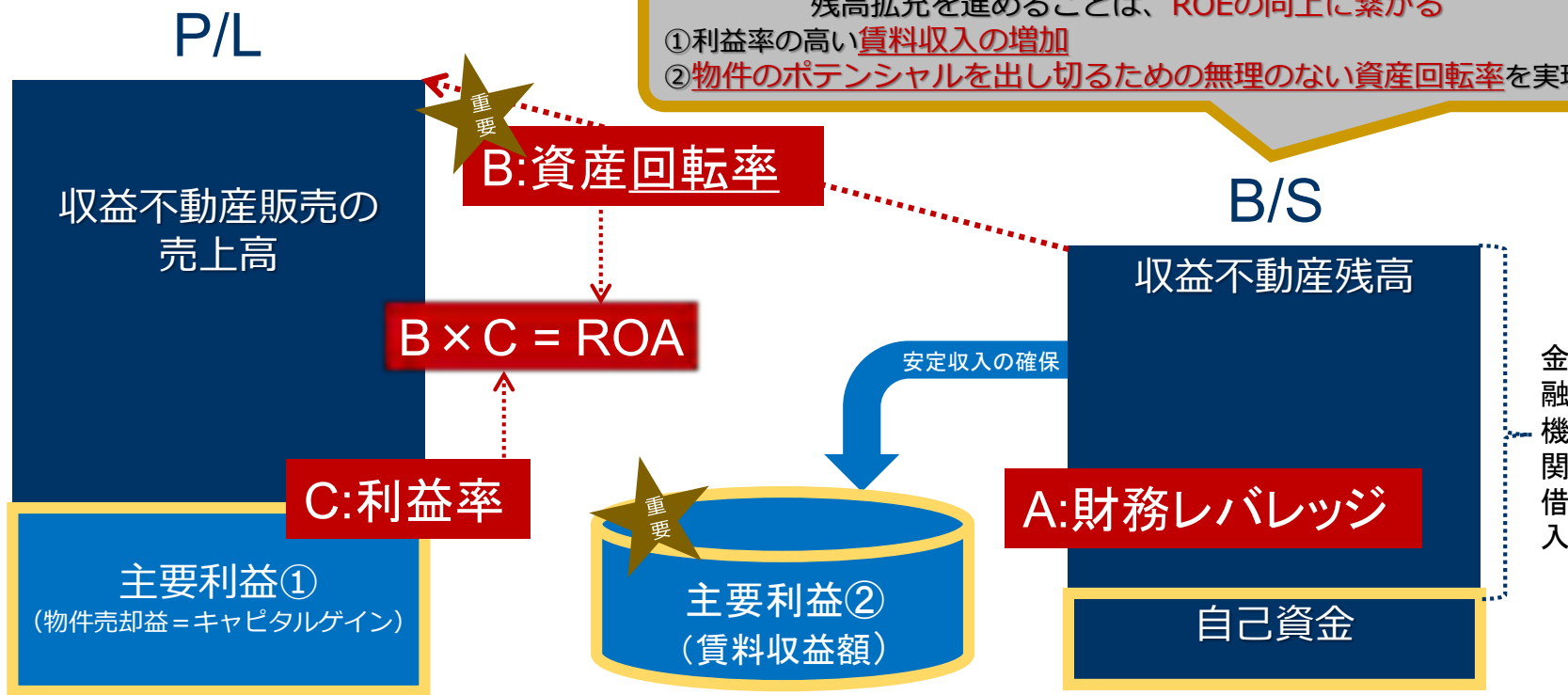
$$ROE = \frac{\text{財務レバレッジ(A)}}{\text{<収益不動産残高 / 自己資金>}} \times \frac{\text{資産回転率(B)}}{\text{<売上高 / 収益不動産残高>}} \times \frac{\text{収益不動産販売の利益率 (C)}}{\text{<収益不動産販売に係る利益 / 売上高>}}$$

(当社ROEイメージ図)

$$ROA(\%) = \frac{\text{収益不動産販売に係る利益}}{\text{収益不動産残高}}$$

残高拡充を進めることは、ROEの向上に繋がる

- ①利益率の高い賃料収入の増加
- ②物件のポテンシャルを出し切るための無理のない資産回転率を実現



IX- 参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）

- **社名** 株式会社エー・ディー・ワークス (A.D.Works Co.,Ltd.)
- **本社** 東京都千代田区内幸町1-1-7 NBF日比谷ビル13階
- **設立** 創業1886年(明治19年)2月 / 法人化1936年(昭和11年)5月
- **資本金** 38億8,947万円(2017年9月末現在)
- **上場日** 2015年10月東証1部市場変更(3250) / 2007年10月東証JASDAQ上場
- **子会社**
 - 株式会社エー・ディー・パートナーズ(不動産管理)
 - 株式会社エー・ディー・デザインビルド(建設)
 - 株式会社スマートマネー・インベストメント(小口化投資商品等販売)
 - A.D.Works USA, Inc.(米国子会社の管理)
 - ADW-No.1 LLC(米国収益不動産事業)
 - ADW Management USA, Inc.(米国収益不動産管理)
- **従業員数** 連結148名(2017年9月末現在)
- **取締役**

代表取締役社長CEO	田中 秀夫
取締役 副社長	米津 正五
常務取締役CFO	細谷 佳津年
取締役 上席執行役員	田路 進彦
取締役(監査等委員)	原川 民男
取締役(監査等委員)	大戸 武元
取締役(監査等委員)	須藤 実和

IX-2. 株主構成（2017年9月末現在）

発行済株式数/株主数

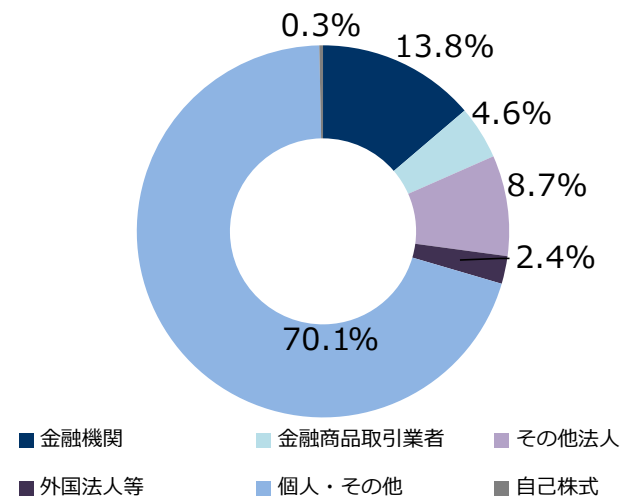
発行済株式数：312,912,993株

株主数：18,185名

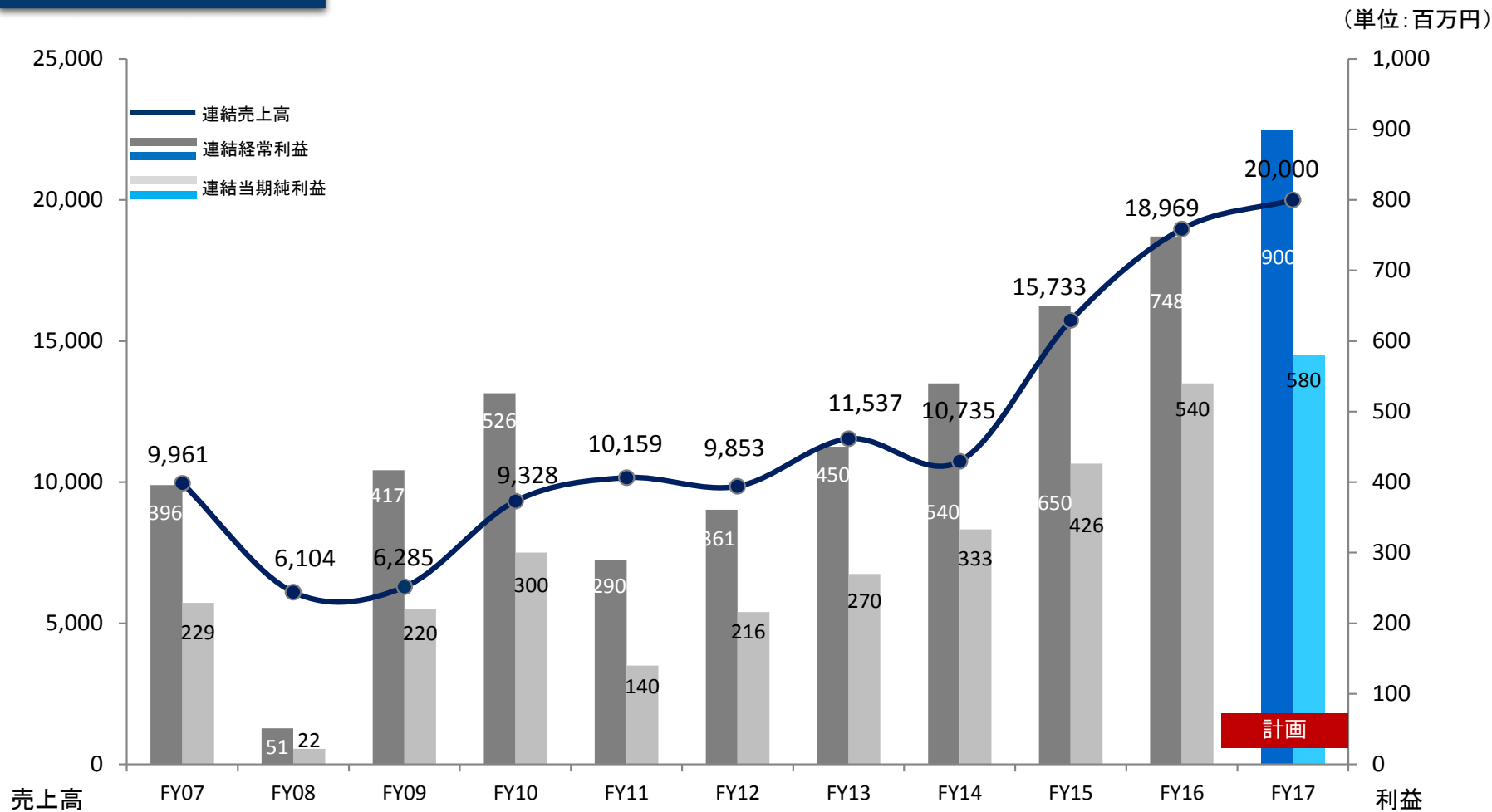
大株主の状況

		所有株式数	所有割合
1	田中秀夫（当社代表取締役社長）	43,545,506	13.4%
2	（有）リバティーハウス	16,216,000	5.0%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行（株） （信託口）	8,241,600	2.5%
4	日本マスタートラスト信託銀行（株） （信託口）	6,848,600	2.1%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行（株） （信託口5）	6,696,300	2.1%
6	日本マスタートラスト信託銀行（株） （役員株式報酬信託口・75695口）	4,879,959	1.5%
7	上田八木短資（株）	4,836,100	1.5%
8	日本トラスティ・サービス信託銀行（株） （信託口1）	4,646,000	1.4%
9	日本トラスティ・サービス信託銀行（株） （信託口2）	4,570,400	1.4%
10	楽天証券（株）	4,169,900	1.3%

所有者別分布（所有株式割合）



連結業績の推移



(注) 2008年3月期 (FY07) 及び2009年3月期 (FY08) は連結財務諸表を作成していないため、個別財務諸表の数字を掲載しています。



IX-4. 連結業績の推移（実績サマリー）

突き高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

（単位：百万円）

	2011年 3月期 (実績)	2012年 3月期 (実績)	2013年 3月期 (実績)	2014年 3月期 (実績)	2015年 3月期 (実績)	2016年 3月期 (実績)	2017年 3月期 (実績)
連結売上高	9,328	10,159	9,853	11,537	10,735	15,733	18,969
連結経常利益	526	290	361	450	540	650	748
連結当期純利益	300	140	216	270	333	426	540
純資産	2,132	2,205	2,896	5,496	5,478	5,842	6,415
総資産	8,537	6,258	9,117	14,274	16,681	17,925	25,832
収益不動産残高合計（期末）	6,114	3,810	5,703	10,124	12,931	14,551	20,318
賃料収入	407	380	416	460	717	842	1,058
売上高対賃料収入比率（%）	4.4	3.7	4.2	4.0	6.7	5.4	5.6
従業員数（名）	44	53	59.5	68	99	115	136



本資料は当社グループについてご理解いただくために作成したものであり、当社への投資勧誘を目的としておりません。また、本資料に含まれる将来の見通しに関する部分は、現時点で入手可能な情報に基づき判断したものであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、さまざまな要因の変化等により、これらの見通しと異なる場合がありますことをご了承ください。

当社はグループ全体の経営目標を「計画」として公表いたします。当社の「計画」は経営として目指すターゲットであり、確度の高い情報等をもとに合理的に算出された「予測値・見通し」とは異なるものであります。また、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、随時更新し開示しております。

本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足りかつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性・確実性を保証するものではありません。

お問い合わせ先：株式会社イー・ディー・ワークス 経営企画室

TEL：03-4500-4208

E-mail：ir@re-adworks.com