



業ぎ高める。変わり続ける。

株式会社イー・ディー・ワークス

2019年3月期 IR説明会資料

2019年5月24日

株式会社イー・ディー・ワークス

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

目次

I	2019年3月期 総括	P.2 - P.3
II	2020年3月期 業績計画	P.4 - P.7
III	2019年3月期 決算概要	P.8 - P.17
IV	参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）	P.18 - P.21
V	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.22 - P.28
VI	参考資料（A.D.W.グループビジネスモデルの特色）	P.29 - P.32

I - 2019年3月期 総括

決算Topic
1

経常利益18.0億円、当期純利益6.6億円。

- **第5次中期経営計画の最終年度として売上・利益ともに達成。**

決算Topic
2

不動産小口化商品の成功、海外事業の成長。

- **当社の不動産小口化商品第一号、「ARISTO[®]京都」完売。**
- **海外事業売上が全体の24.1%にまで成長。**

決算Topic
3

成長資金のための資金調達が順調に進捗。

- **2019年3月期中に約9.7億円（進捗率48%）の調達に成功。
（調達期間（新株予約権の行使期間）～2020年8月）**

Ⅱ -2020年3月期 業績計画

I 収益不動産ポートフォリオの拡充と商品企画力の強化

- 事業エリア : 首都圏、関西圏に加えて地方中核都市にも拡大
- 商品バリエーション : 居住用中心に加えてオフィス・商業施設にも拡大
- 取り扱い規模 : 小規模・中規模に加えて大規模案件にも拡大

II 新たな収益基盤の確立に向けた新商品・新エリアの探索

- 新たな投資商品の開発
- 積極的な業務提携・資本提携、M&Aの活用

III 顧客基盤の拡大・拡充を通じたフィービジネスの具現化

- CRM (Customer Relationship Management) の強化
- 新たな資産関連サービスの適用
- コンサルティング事業の拡充

【2020年3月期連結業績計画】

（単位：百万円）

	2019年3月期(実績)	2020年3月期（計画）	対前期増減率
売上高	24,861	26,000	4.6%
E B I T D A	2,324	1,330	▲42.8%
経常利益	1,802	840	▲53.4%
税引前利益	1,043	890	▲14.7%
当期純利益	663	570	▲14.1%

- 今期は増収減益の計画となるが、収益不動産ポートフォリオの再構築を最優先し、不動産残高の積み上げに注力。

第6次中期経営計画（2020年3月期～2022年3月期）を、
以下の3つを基本方針として策定中。

I

変化する環境下でも安定的に収益を生み出せる強靱な
事業基盤の進化

II

新事業分野の開発・開拓と、既存事業との相乗効果の発揮

III

顧客体験価値の最大化を前提とする永続的な顧客基盤の構築

➤ 第6次中期経営計画については、近々発表の予定。

Ⅲ - 2019年3月期 決算概要

Ⅲ-1. 2019年3月期決算概要

1. 2019年3月期の概要

- (1) 過年度消費税相当額の引当に伴う特別損失計上(757百万円)
- (2) (1) をリカバリーすべく販売予定不動産のうち特に利益率の高いものを前倒し販売し、業績計画を達成。
- (3) 仕入れは、不動産市況の変化に対応して、慎重に対応。

2. 2020年3月期業績計画

- (1) 2019年3月期は期初の計画を達成したものの、2020年3月期の業績に影響する収益不動産の残高が減少となった。
- (2) 中長期視点で、良質な収益不動産の積み上げを最優先する。

➤ **結果として、2020年3月期の計画は増収減益。**

Ⅲ-2. 第5次中期経営計画実績評価

1. 第5次中期経営計画 PL評価

PL	2019年3月期計画	2019年3月期実績	達成率
売上高	18,000	24,861	138.1%
EBTDA	1,600	2,324	145.3%
経常利益	1,000	1,802	180.3%
当期純利益	660	663	100.6%
ROE(期末)	7.40%	5.60%	—

2. 第5次中期経営計画 ガイダンス評価

Guidance	2019年3月期計画	2019年3月期実績	進捗率
米国販売用 収益不動産残高(平残)	5,000	4,016	80.3%
国内短期/中期販売用 収益不動産残高(平残)	12,000	9,289	77.4%
国内長期保有用 収益不動産残高(平残)	10,500	9,312	88.7%
賃料収益EBITDA	1,246	797	70.8%
収益不動産販売事業 ROA	6.90%	15.2%	—

(単位：百万円)	2018年3月期 (FY2017)		2019年3月期 (FY2018)		対前期 増減率	通期計画 達成率
	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	22,299	100.0%	24,861	100.0%	+11.5%	103.6%
売上総利益	3,998	17.9%	5,343	21.5%	+33.6%	—
販売管理費及び一般管理費	2,786	12.5%	3,226	13.0%	+15.8%	—
EBITDA	1,348	6.0%	2,324	9.3%	+72.4%	145.3%
経常利益	926	4.2%	1,802	7.3%	+94.5%	180.3%
税引前利益	924	4.1%	1,043	4.2%	+13.0%	104.4%
当期純利益	584	2.6%	663	2.7%	+13.6%	100.6%

- 上半期の特別損失をリカバリーし、売上高、利益ともに昨年度を上回り、通期計画も達成。

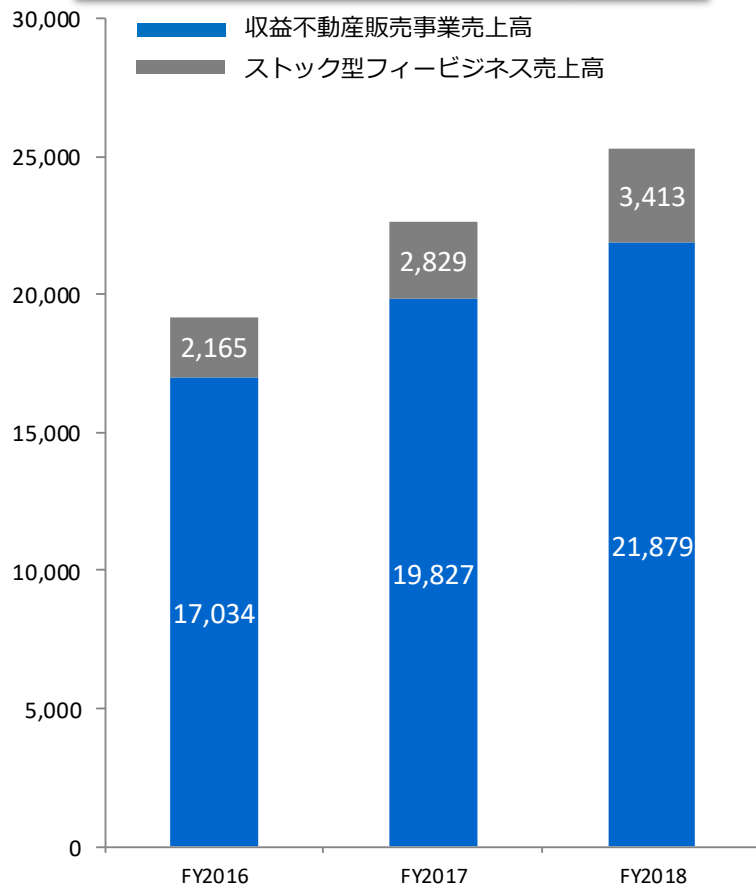
Ⅲ-4. セグメント業績の推移

業を高める。変わり続ける。

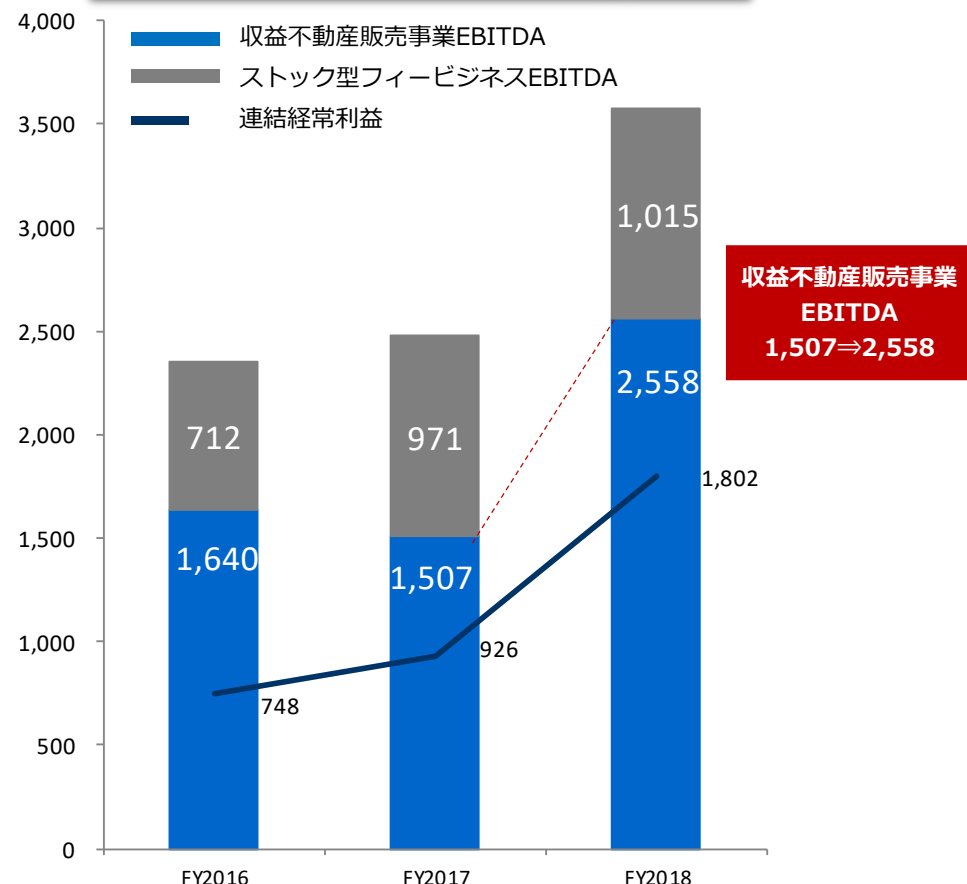
A.D.W. GROUP

(単位：百万円)

セグメント売上高の推移



セグメントEBITDAの推移



(注) 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。

➤ 収益不動産販売事業の増益の影響で、連結経常利益は大幅増益。

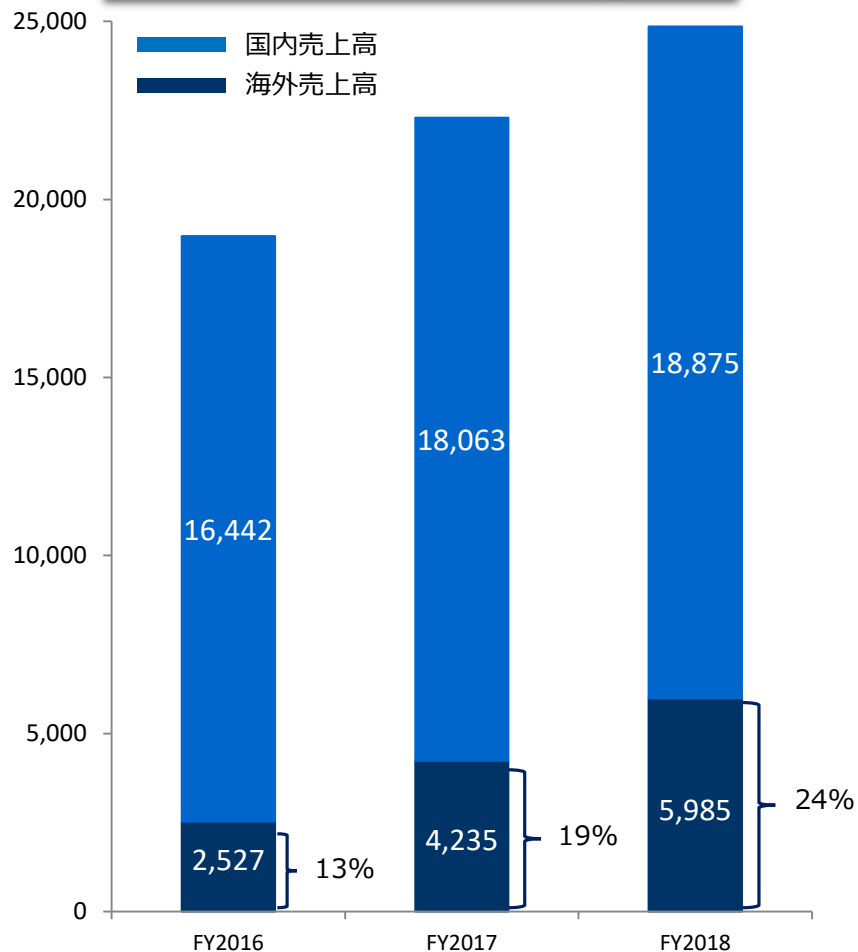
Ⅲ-5. 地域別事業規模の推移

業を高め、変わり続ける。

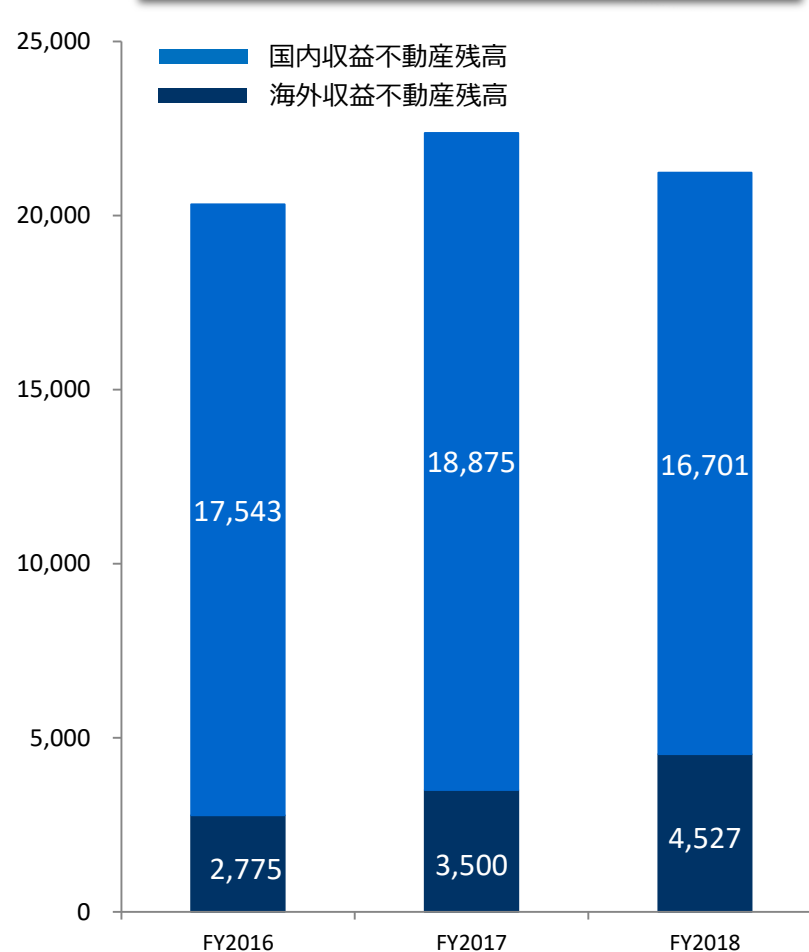
A.D.W. GROUP

(単位：百万円)

売上高の推移



収益不動産残高の推移



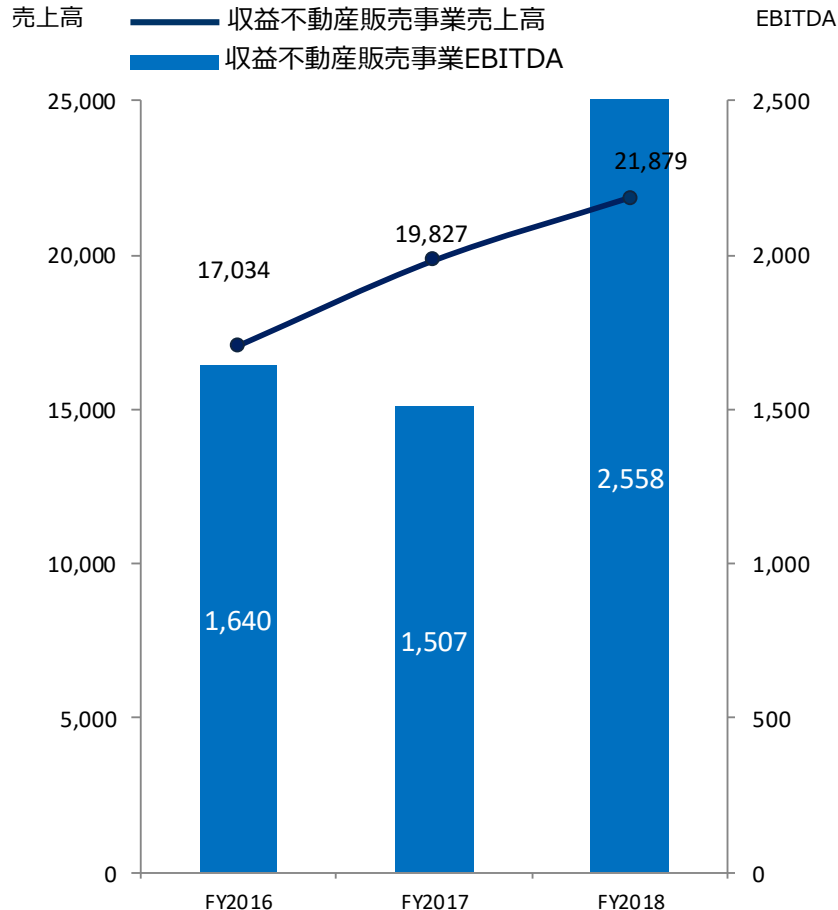
(注) 収益不動産残高には、税務当局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

➤ 海外事業は順調に推移し、売上高全体の約24%を占めるまでに成長。

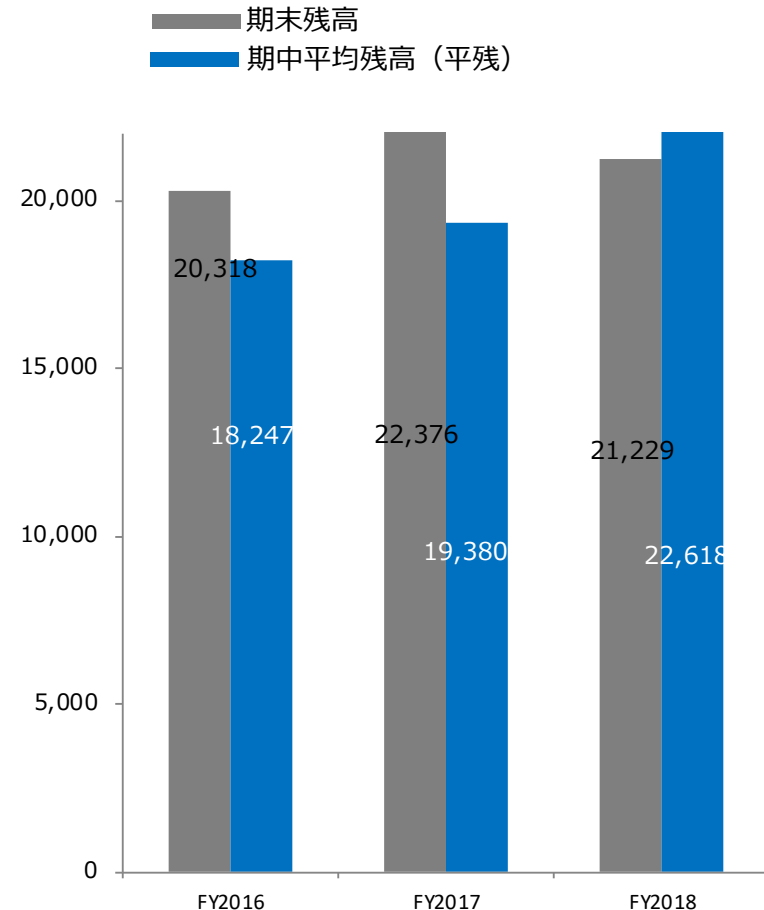
Ⅲ-6. 主要事業①：収益不動産販売事業の概況

(単位：百万円)

収益不動産販売事業の業績推移



収益不動産残高の推移

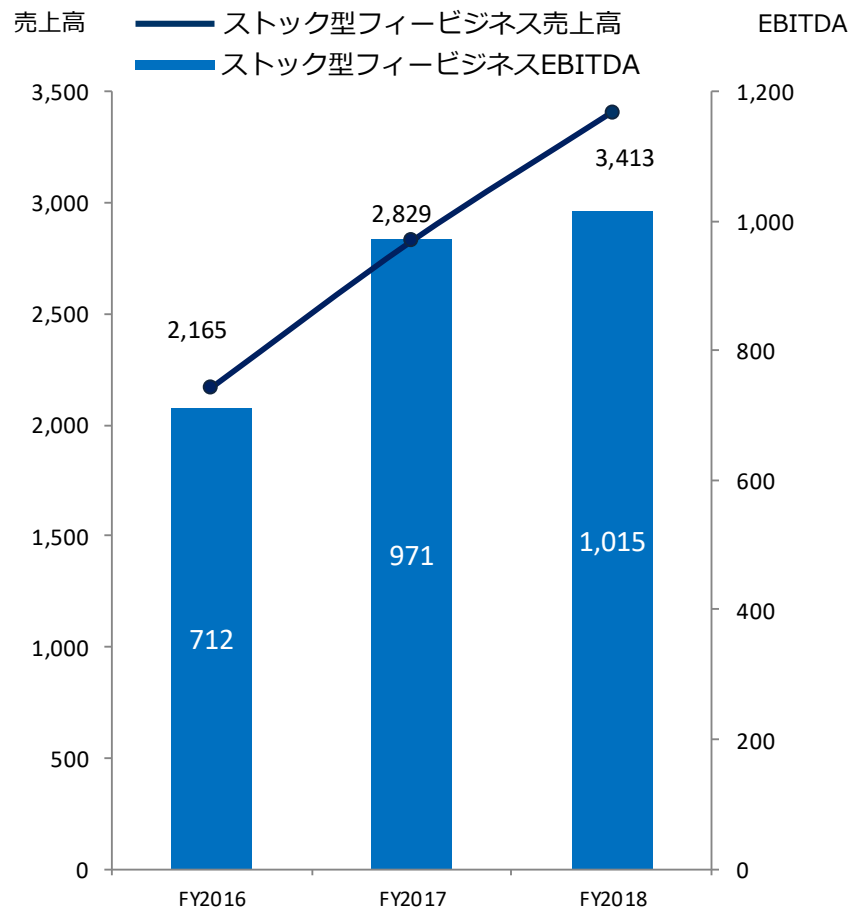


(注) 収益不動産残高には、税務当局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

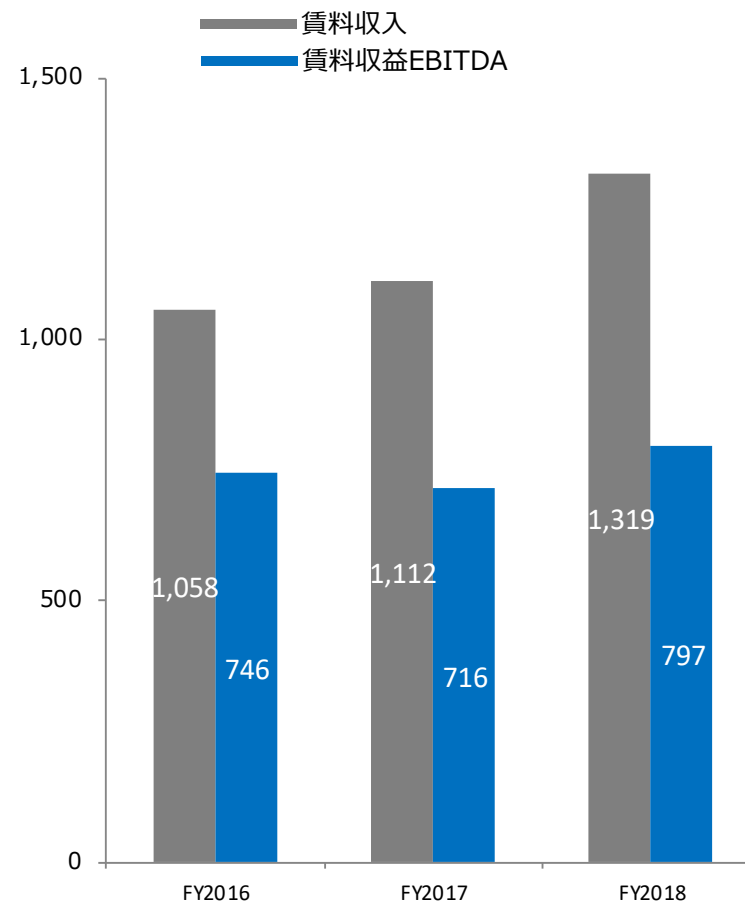
➤ **大幅な増益は達成したものの、将来の収益源である収益不動産の期末残高は、市況の変化に対応し、慎重な仕入れを行った結果、▲5.1%となった。**

(単位：百万円)

ストック型フィービジネスの業績推移



賃料収入/収益の推移



➤ 安定的収益基盤である賃料収入が増加。

Ⅲ-8. 連結BSサマリー

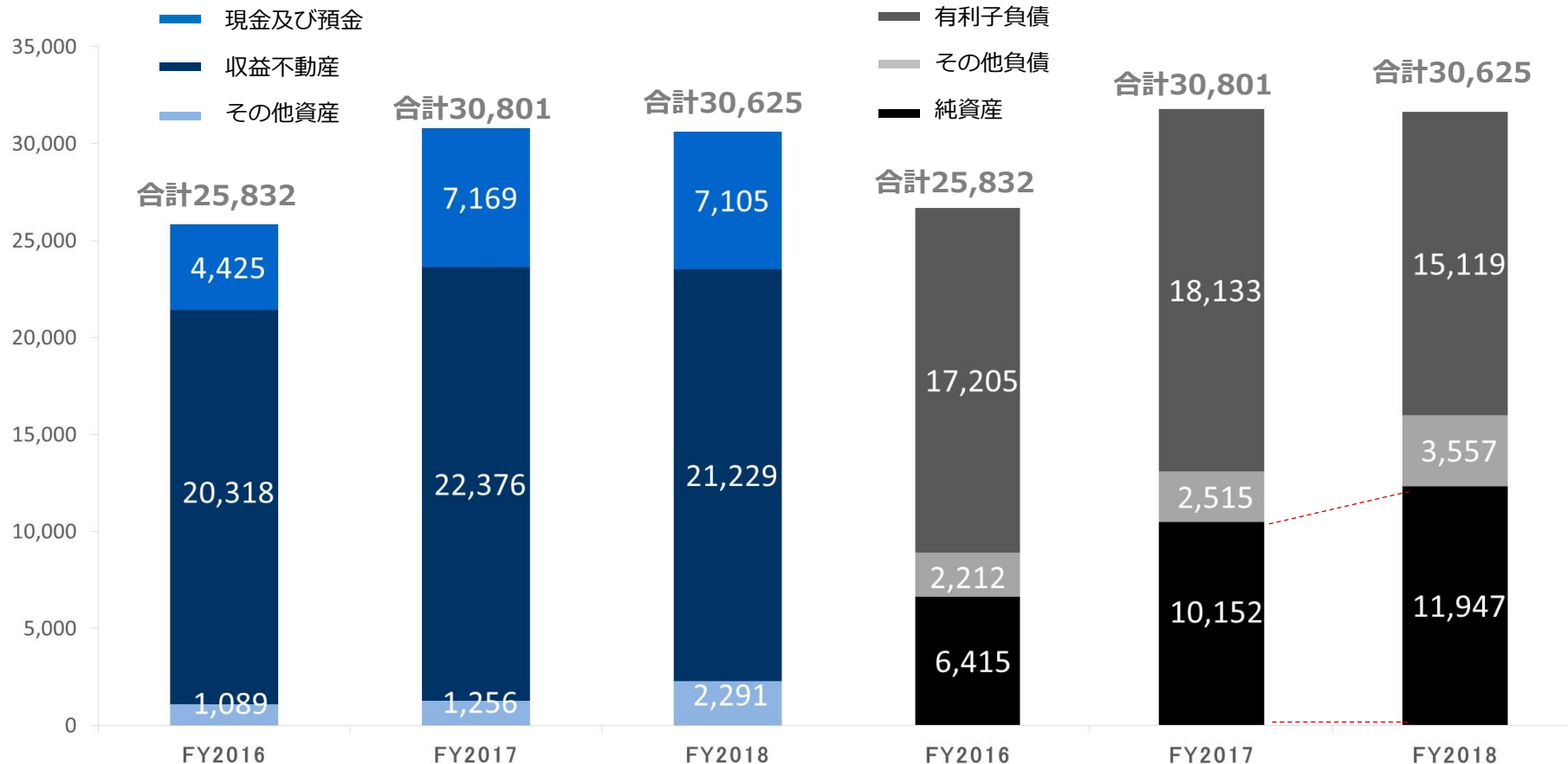
業ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)

資産の部

負債の部及び純資産の部



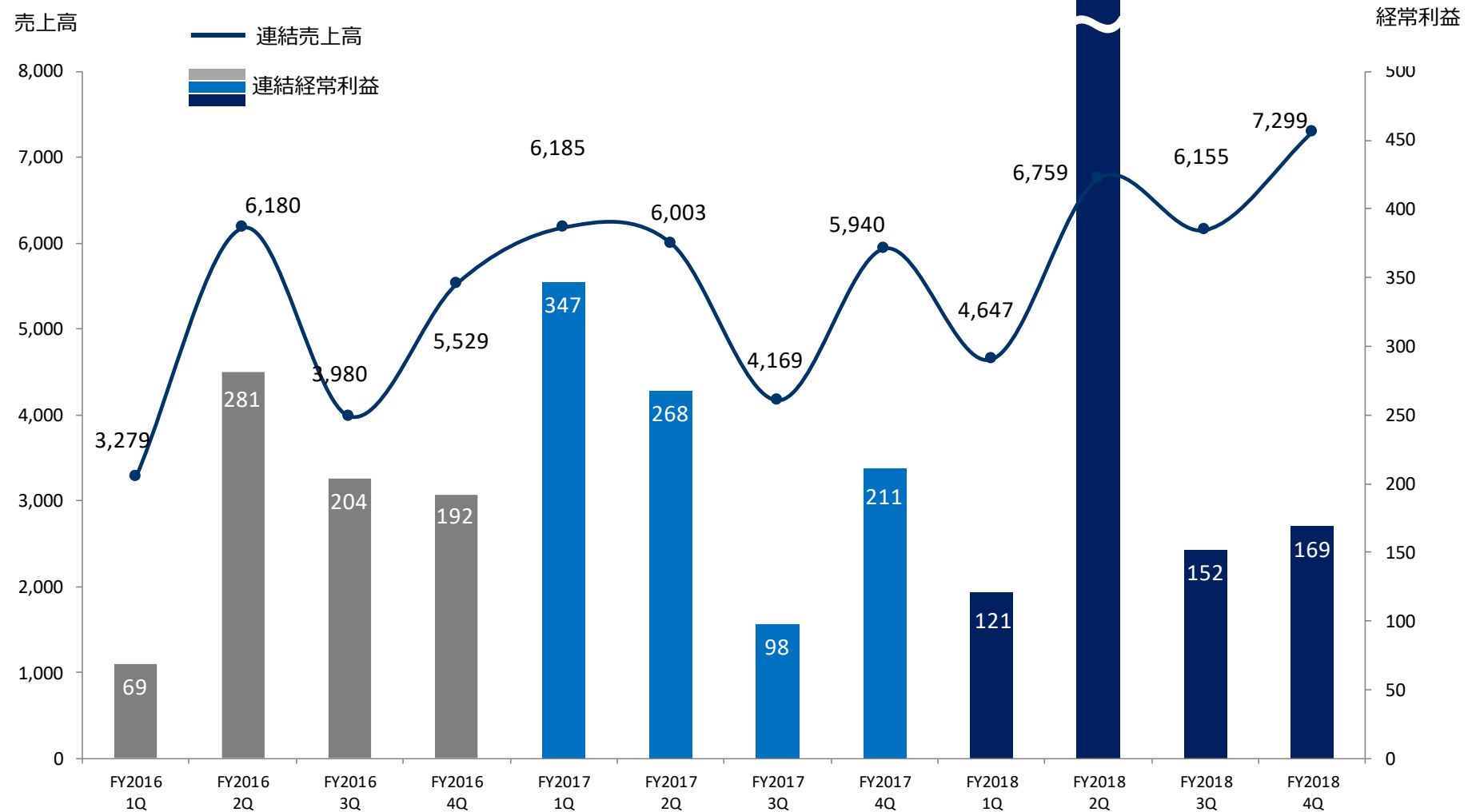
(注) 収益不動産残高には、東京国税局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

➤ **当期純利益6.63億円、新株予約権の権利行使による9.78億円の増資等で、純資産が前期末比17.7%増の11,947百万円に増加。**

Ⅲ-9. 連結四半期業績の推移

(単位：百万円)

経常利益



➤ 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。

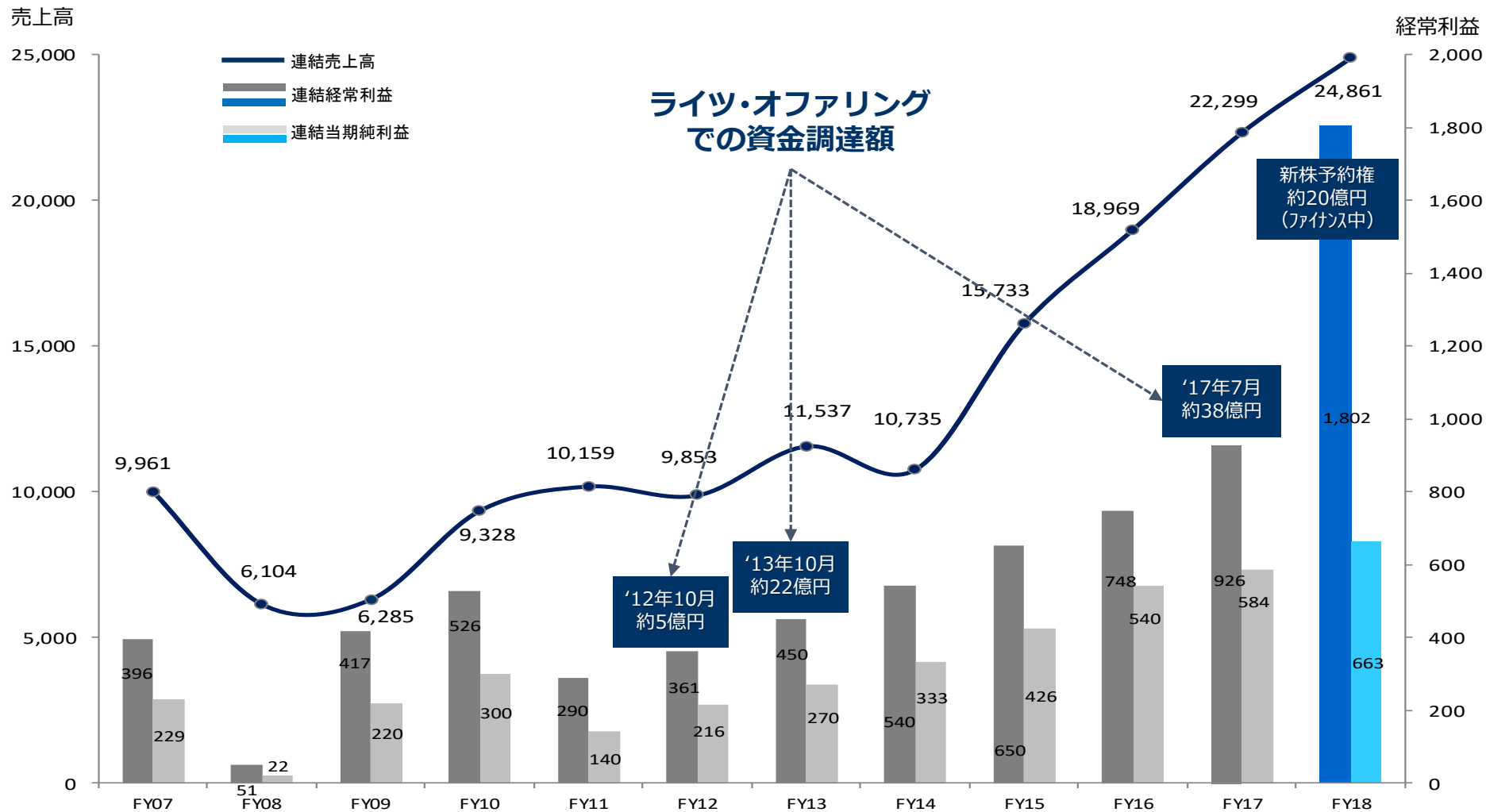
IV –参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

N-1.エクイティ・ファイナンスと当社の成長①

業ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)



➤ 資金の調達とともに着実に成長。

第21回新株予約権（第三者割当）の概要

割当日	2018年8月20日
割当先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社
新株予約権の総数	530,000個
当該発行による潜在株式数	53,000,000株（新株予約権1個につき100株）
調達資金の額	約20.2億円（手取総額：約20.0億円） ※新株予約権発行分：0.1億円 + 新株予約権行使分：20.1億円
行使価額	1株あたり38円（固定）
進捗	2019年3月期末時点で約9.7億円（総額の48%）の調達。 行使期間は2020年8月19日まで。

■ 資金調達のアドバイザーサービス展開を積極化

過去に三回実施した当社のライツ・オフリングのノウハウを週尺下書籍を出版。

出版を機に、当社と同様な課題を抱えた企業を対象にアドバイザーサービスを積極的に展開してまいります。

【対象企業】

- ・ 上場企業であること。
- ・ 個人株主の構成比が高いこと。
- ・ 時価総額が比較的小さいこと。
- ・ 成長意欲、資金ニーズが旺盛なこと。等



※詳細は、2019年4月22日付の

「ADワークス、ライツ・オフリングのノウハウを集約した書籍を出版
～出版を機に、資金調達のアドバイザーサービスを本格展開へ～」をご参照ください。

V- 参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）

V-1. 会社概要

- 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 日比谷U-1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 43億8,582万円 (2019年3月末現在)
- 上場日 2015年10月東証一部市場変更 (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 (小口化投資商品販売等)
 - 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)
- 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
常務取締役	木村 光男
取締役上席執行役員	田路 進彦
取締役上席執行役員	金子 幸司
取締役執行役員	鈴木 俊也
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

V-2. 株主構成 (2019年3月末現在)

発行済株式数/株主数

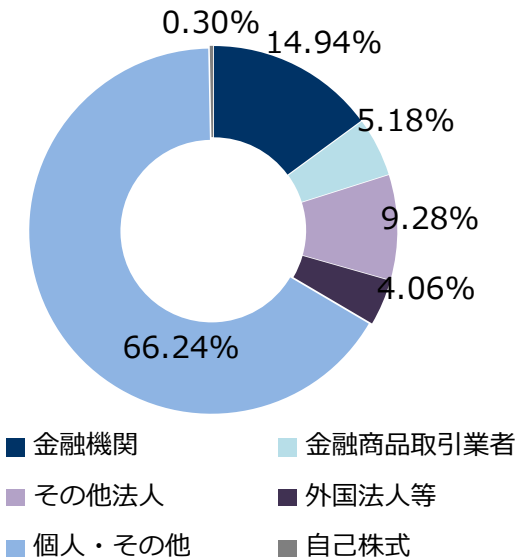
発行済株式数：349,922,493株

株主数：21,304名

大株主の状況

No.	株主名	所有株式数 (株)	所有割合 (%)
1	田中秀夫 (当社代表取締役社長CEO)	35,722,139	10.20
2	有限会社リパティールハウス	16,216,000	4.63
3	日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	12,020,400	3.43
4	野村信託銀行(株) (投信口)	10,849,500	3.10
5	マイルストーン キャピタル マネジメント(株)	9,000,100	2.57
6	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	6,663,800	1.90
7	J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	6,268,016	1.79
8	モルガン・スタンレーMUFU証券(株)	6,107,494	1.74
9	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口5)	5,437,800	1.55
10	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口1)	4,191,400	1.19

所有者別分布 (所有株式割合)



V-3. 「ADW株主クラブ」について

目的

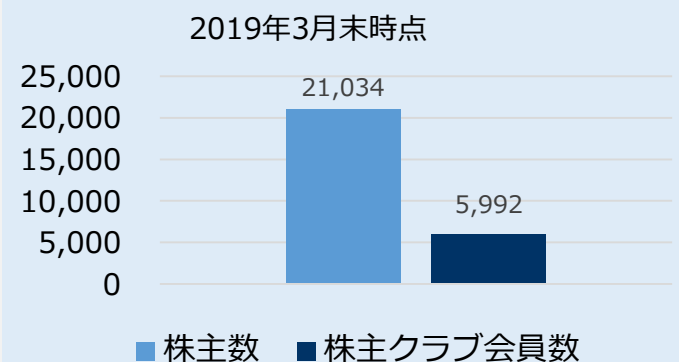
- 多くの株主とのリレーションを強化するべく、2017年9月より入会受付を開始したWebで運営する会員組織。

機能

- 会員に対し、業績やトピックを中心とする当社の現況情報を適時発信。
- 1万株以上保有の会員には、プレミアム会員として優待ポイントを進呈。
- 会員に対するアンケートを随時実施し、株主の意見を直接的かつタイムリーに把握。
⇒2018年3月から4月にかけて、第1回のアンケートを実施し（2018年9月27日公表）、以後の資本政策の参考とした。

規模

- 2019年3月末時点で会員数は約6,000人。
株主数全体に対する割合は28%。

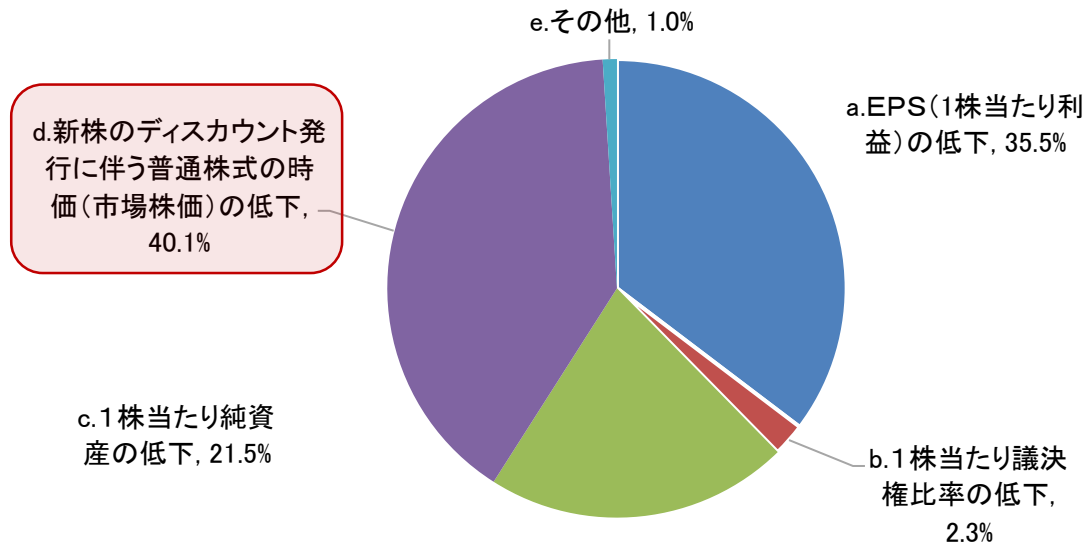


(参考) 2018年9月27日公表

※ 2018年9月27日公表の株主アンケート
(「ADW株主クラブ会員」が対象) より抜粋

設問

上場企業全般の資本政策についておうかがいします。保有されている株式の発行体(上場企業)が増資を行う場合に懸念されるものを、以下から1つお選び下さい。 回答者: 1,888人

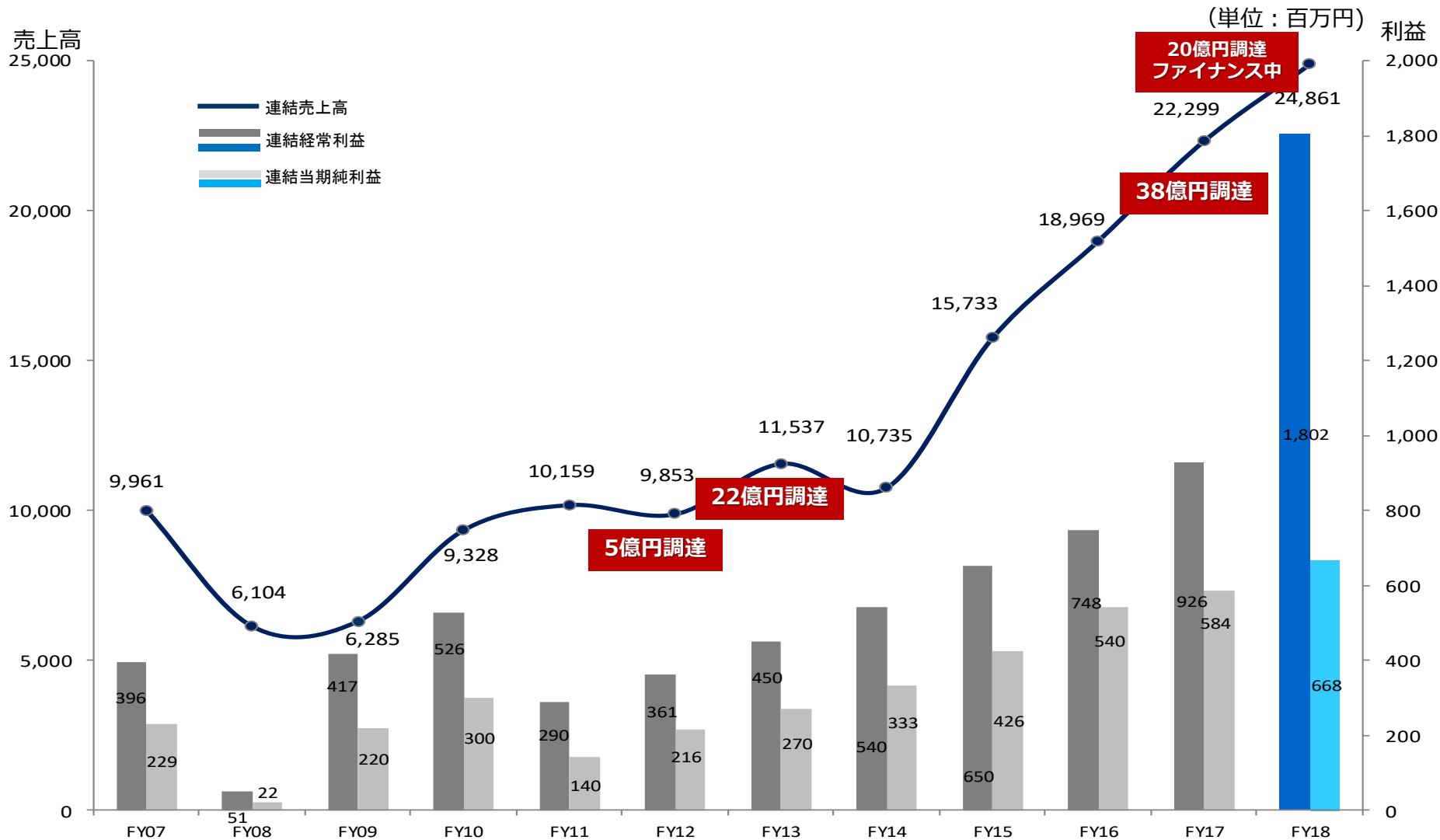


- **当社の個人株主は、ディスカウント発行に伴う株価下落を警戒**
⇒ **新株予約権行使価額を、公表日(2018年8月2日)の終値と同額に設定**

V-5. 連結業績推移

業ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP



(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。



V-6. 連結業績の推移（実績サマリー）

業ぎ高める。変わり続ける。

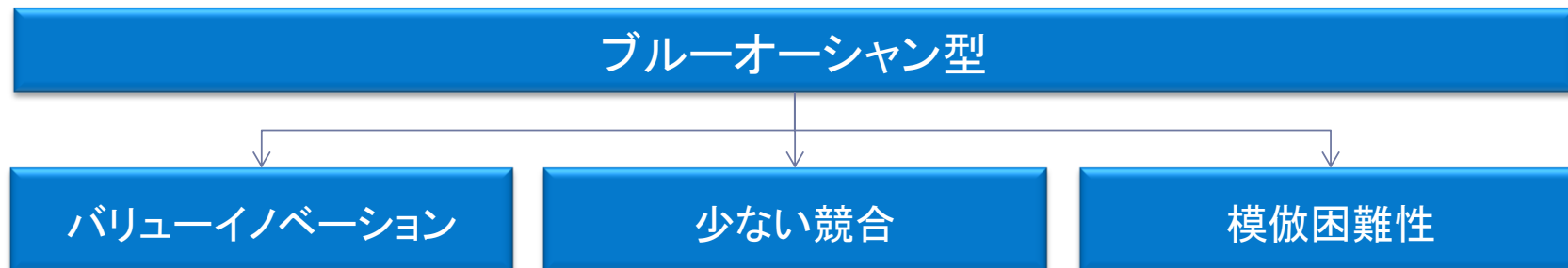
A.D.W. GROUP
SINCE 1955

(単位：百万円)

	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)	2018年 3月期 (実績)	2019年 3月期 (実績)
連結売上高	10,159	9,853	11,537	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861
連結経常利益	290	361	450	540	650	748	926	1,802
連結当期純利益	140	216	270	333	426	540	584	663
純資産	2,205	2,896	5,496	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947
総資産	6,258	9,117	14,274	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625
収益不動産残高	3,810	5,703	10,124	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229
賃料収入	380	416	460	717	842	1,058	1,112	1,319
売上高対賃料収入比率	3.7%	4.2%	4.0%	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%
従業員数	53人	59.5人	68人	99人	115人	136人	146人	167人

VI- 参考資料 (A.D.W.グループビジネスモデルの特色)

ビジネスモデルの特色



具体的な特色

- ①ワンストップソリューション
- ②多岐にわたる競争優位性と社会的意義
- ③安定的な収益構造の追求(課題)

従来の不動産業の「物件ありき」の発想からは全く異なる、「ニーズありき」の“**オンリーワンビジネスモデル**”を目指す

VI-2. ビジネスモデルの特色①

①ワンストップソリューション

個人富裕層向け収益不動産事業

所有者

収入

① 仲介業者からの情報により投資機会分析

個人

② 旧オーナーから仲介業者を通じて仕入

当社

インカム
ゲイン

③ 自社保有物件をバリューアップ

④ 保有期間中高利回り享受(短期・長期)

⑤ 新オーナーへ主に仲介業者を通じて売却

キャピタル
ゲイン

⑥ 新オーナーの保有物件に対してPM

個人

各種
フィー

⑦ 新オーナーに対してコンサルティング

②多岐にわたる競争優位性と社会的意義

情報力	<ul style="list-style-type: none">・約3千人の仲介営業パーソンへのダイレクトアクセス実施・上場企業としての信用力による仲介業者からの優先的情報取得
確実な出口	<ul style="list-style-type: none">・個人富裕層という確実な出口の存在
バリューアップ力	<ul style="list-style-type: none">・賃料アップ・空室率低下に向けた商品価値向上のリノベーション力・遵法性適合物件として再生し不動産価値を向上
迅速な判断	<ul style="list-style-type: none">・迅速な判断による早期のキャッシュ化
高信頼性	<ul style="list-style-type: none">・中古不動産物件に付きまとう情報の非対称性問題解消
強固なオーナーとの関係	<ul style="list-style-type: none">・当社がワンストップで関与するため新オーナーは信頼性が高く購入可能。所有後PM・コンサルティング(CRM戦略)

社会的意義



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