



業ぎ高める。変わり続ける。

株式会社エー・ディー・ワークス

2020年3月期 第1四半期決算補足資料

2019年7月25日

株式会社エー・ディー・ワークス

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

目次

I	2020年3月期第1四半期 総括	P.2 - P.6
II	2020年3月期第1四半期 決算概要	P.7 - P.13
III	業績計画及び進捗	P.14 - P.16
IV	参考資料（第6次中期経営計画の概要）	P.17 - P.19
V	参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）	P.20 - P.23
VI	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.24 - P.27

I - 2020年3月期第1四半期 総括

決算Topic
1

第6次中期経営計画（2020年3月期～2022年3月期）発表。

- 不動産ビジネスから富裕層ビジネスへ、そしてプレミアムビジネスへ。

決算Topic
2

不動産小口化商品、第2号商品販売開始。

- 不動産小口化商品第2号「ARISTO[®]青山」発売開始。

決算Topic
3

エクイティ・ファイナンス実施。

- ライツ・オフアリング実施（行使期間：2019/8/23まで）

第6次中期経営計画（2020年3月期～2022年3月期）の基本方針

- 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への進化
- 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 PL

(単位：百万円)	2019年3月期実績	2020年3月期計画	2022年3月期計画
売上高	24,861	26,000	30,000
EBITDA	2,324	1,330	2,200
経常利益	1,802	840	1,500

➤ 2019年6月4日「第6次中期経営計画の策定に関するお知らせ」公表。

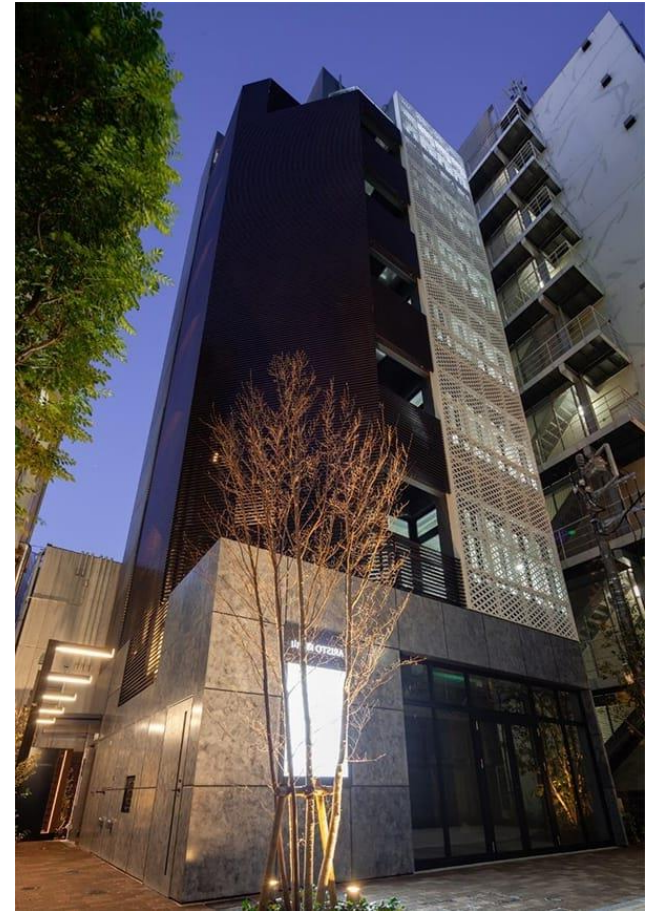
昨年の不動産小口化商品第一号の
「ARISTO®京都」に続き、
「ARISTO®青山」を6月3日より
販売開始。

募集総額：9.0億円
最低出資金額：500万円

今期中にさらに複数の物件販売を検討。

「ARISTO®青山」特設サイト

<https://www.re-adworks.com/business/aristo/aoyama/>



ノンコミットメント型ライツ・オファリング (行使価額ノンディスカウント型) による第22回新株予約権の概要

割当日	2019年7月11日
割当先	当社を除くすべての既存株主
新株予約権の総数	349,382,912個
当該発行による潜在株式数	349,382,912株 (新株予約権 1 個につき1株)
調達資金の額	約45億円 (行使比率40%と仮定した場合)
行使価額	1株あたり33円
進捗	現在ファイナンス中、行使期間：2019年8月23日まで

Ⅱ-2020年3月期第1四半期 決算概要

(単位：百万円)	2019年3月期 (FY2018) 第1四半期		2020年3月期 (FY2019) 第1四半期		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	4,647	100.0%	4,507	100.0%	▼3.0%	17.3%
売上総利益	884	19.0%	923	20.5%	+4.4%	—
販売管理費及び一般管理費	675	14.5%	742	16.5%	+9.8%	—
EBITDA	249	5.4%	234	5.2%	▼6.0%	17.7%
経常利益	121	2.6%	111	2.5%	▼8.5%	13.3%
税引前利益	▲635	-13.7%	111	2.5%	—	12.5%
当期純利益	▲306	-6.6%	72	1.6%	—	12.7%

- 売上高は微減、利益面では前期の過年度消費税にかかる特別損失がなくほぼ想定内。

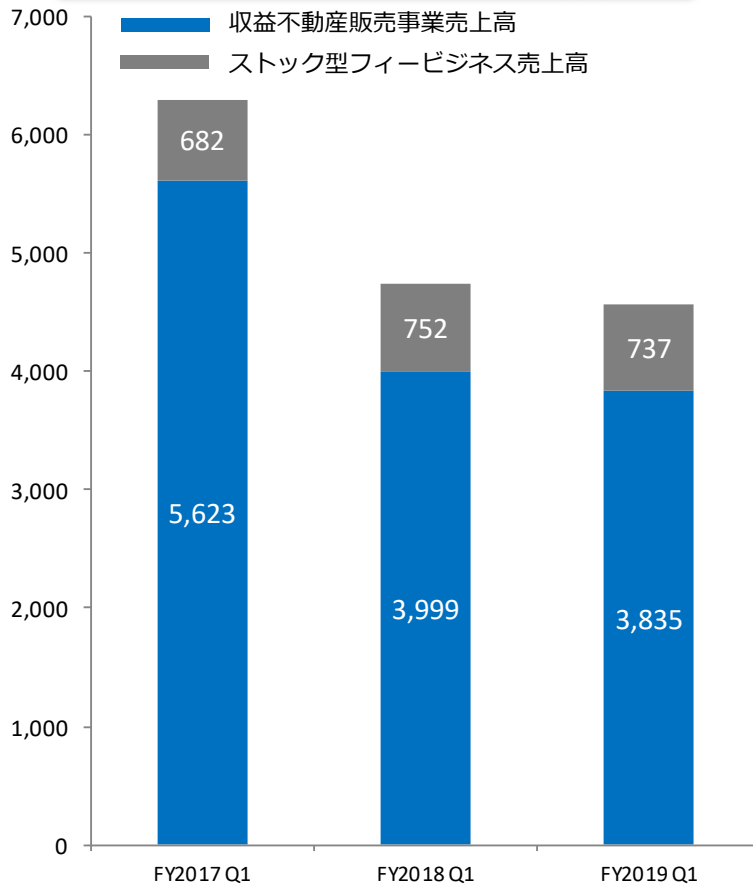
Ⅱ-2. セグメント業績の推移

業績高める。変わり続ける。

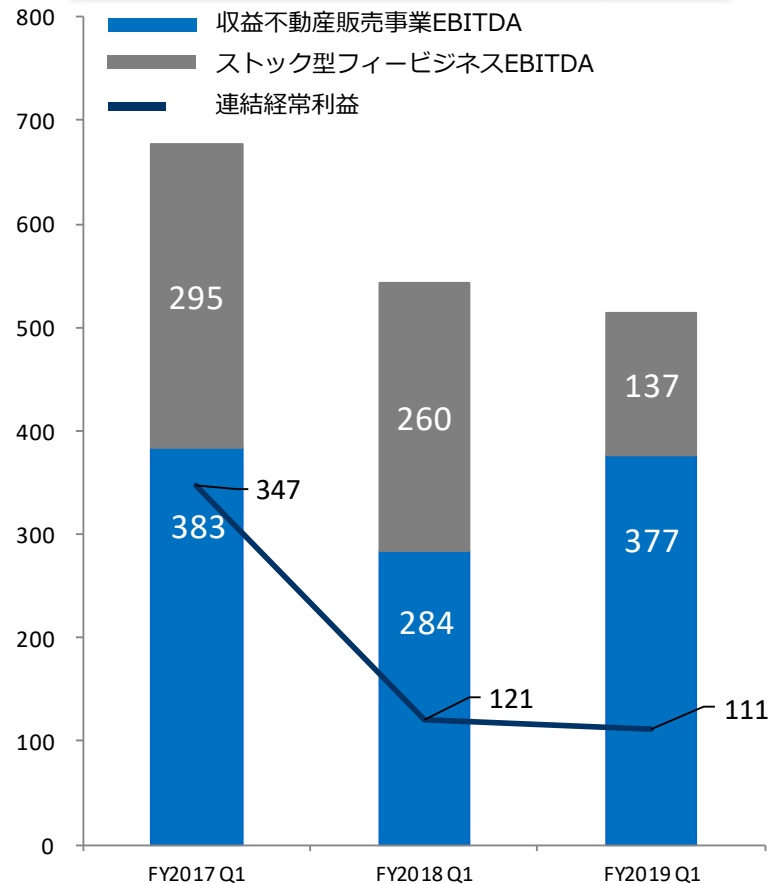
A.D.W. GROUP

(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。

➤ **ほぼ昨年と同様の推移となった。**

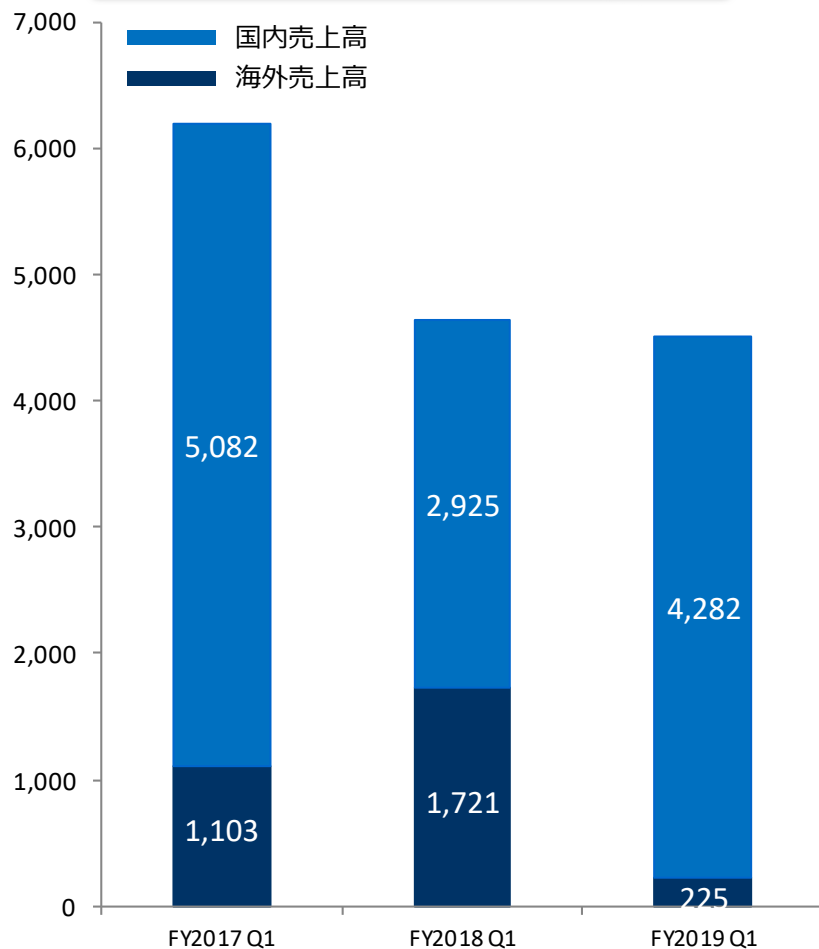
Ⅱ-3. 地域別事業規模の推移

業を高める。変わり続ける。

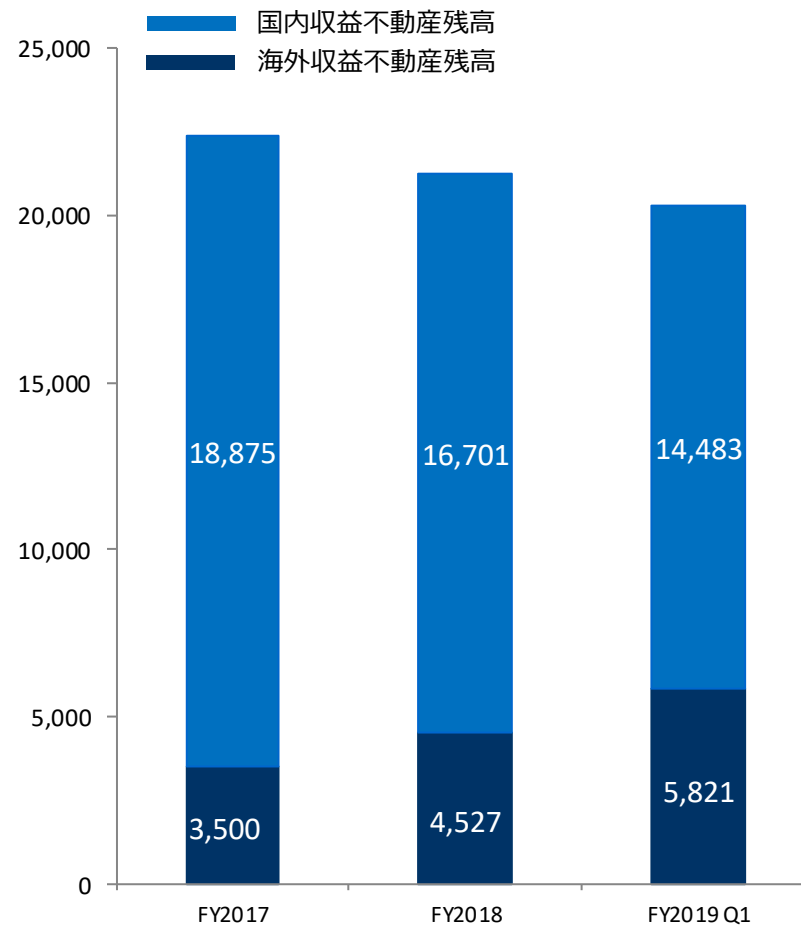
A.D.W. GROUP

(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。

➤ **売上高は、海外事業の物件販売スケジュールの関係で、前期比減少となった。**

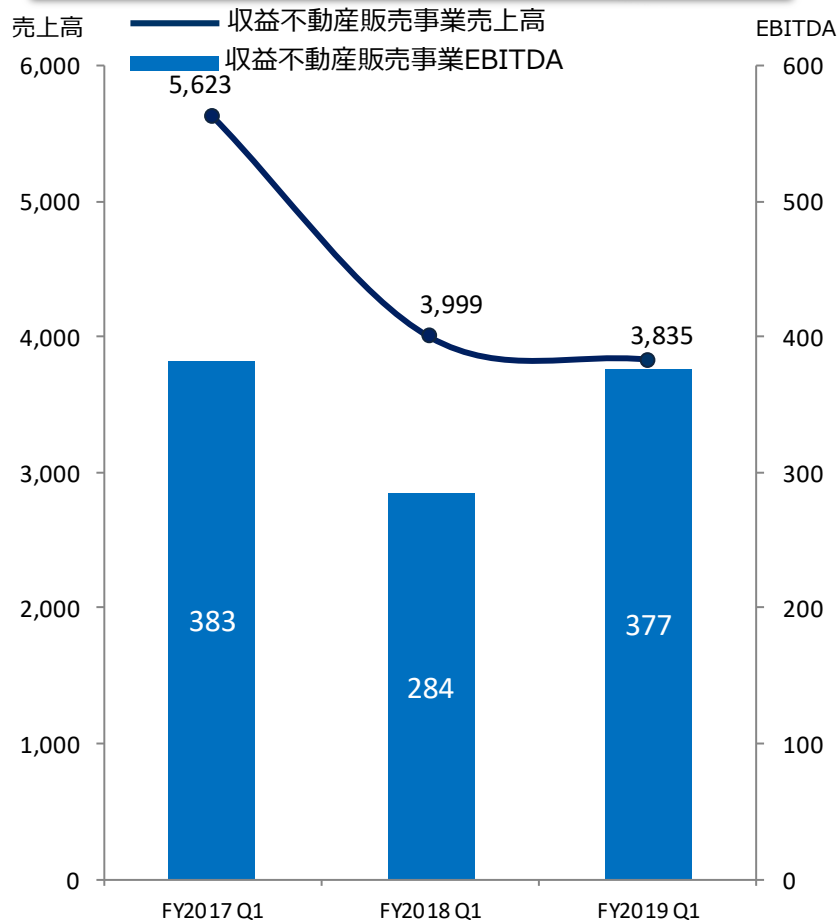
Ⅱ-4. 主要事業①：収益不動産販売事業の概況

業績高める。変わり続ける。

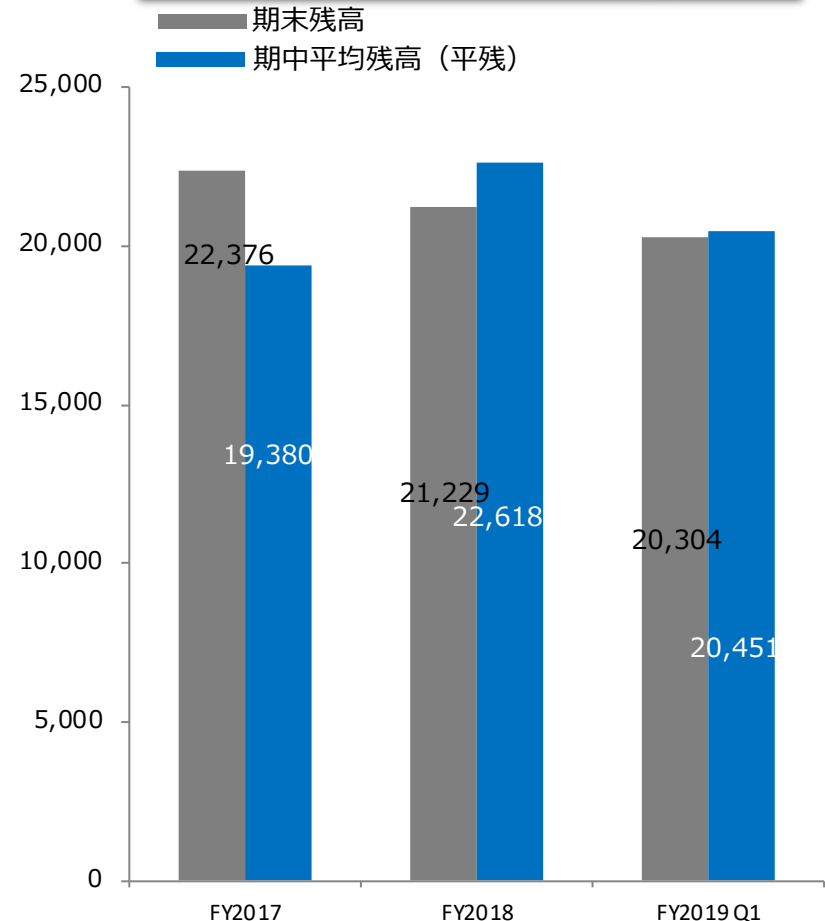
A.D.W. GROUP

(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。

➤ 売上は前期比微減ながら、大型物件の販売が堅調でEBITDAは増加。

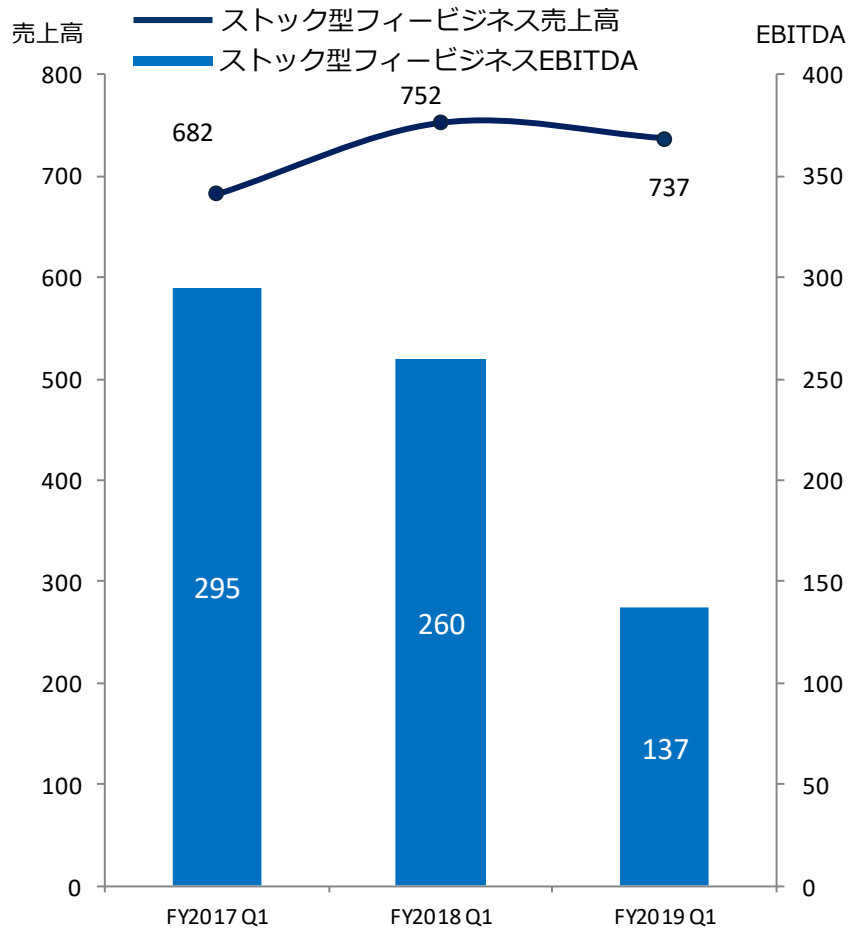
Ⅱ-5. 主要事業②：ストック型フィービジネスの概況

業を高める。変わり続ける。

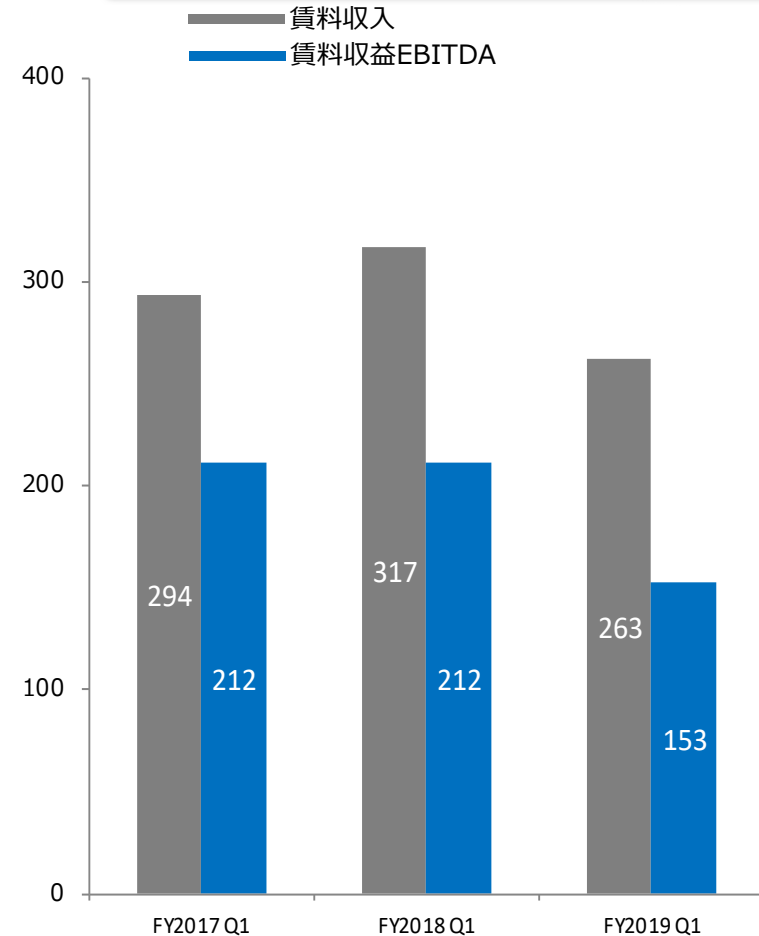
A.D.W. GROUP

(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



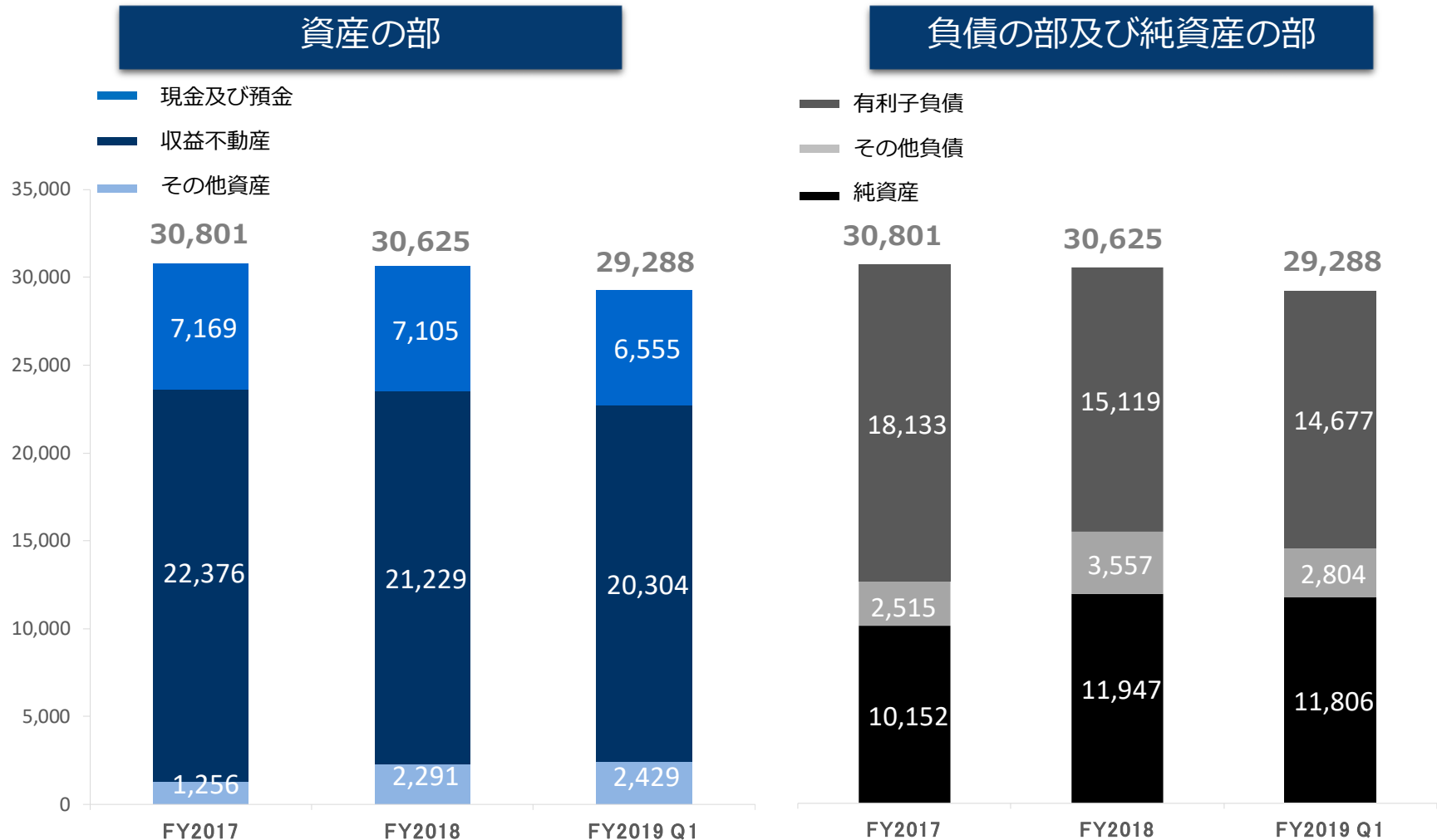
- 前期、市況の変化を見据え、販売を先行し慎重な仕入れ戦略をとったことによる収益不動産残高の減少に伴い、賃料収入が減少となった。

Ⅱ-6. 連結BSサマリー

業ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP
SINCE 1950

(単位：百万円)



(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。

➤ **現預金・収益不動産ともに減少。今後は優良物件の仕入れに注力。**

Ⅲ-業績計画及び進捗

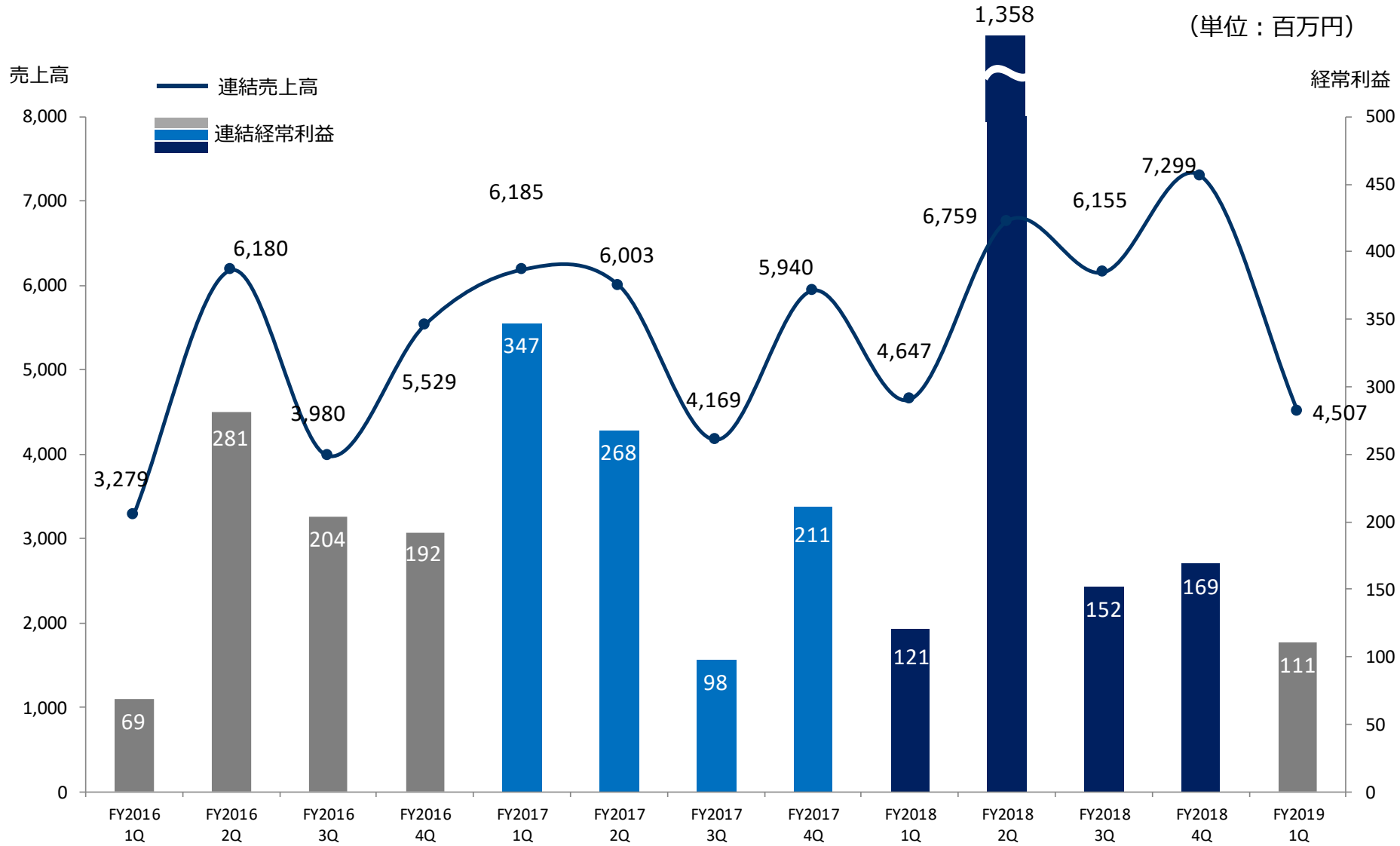
【2020年3月期連結業績計画】

（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%

- 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する。

Ⅲ-2. 連結四半期業績の推移



➤ 売上高の約9割を収益不動産販売事業が占めるため、四半期毎に大きく変動。

IV-参考資料（第6次中期経営計画の概要）

IV-1. 参考資料（第6次中期経営計画の概要）

1. 対象期間

2020年3月期から2022年3月期まで

2. 位置づけ

プレミアムバリューの醸成期

3. テーマ

不動産ビジネスから富裕層ビジネスへ、そしてプレミアムビジネスへ

4. 基本方針

- (1) 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への進化
- (2) 新事業分野の開発・開拓と、既存事業との相乗効果の発揮
- (3) 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

5. 連結業績計画

(単位：百万円)

PL	2019年3月期実績	2020年3月期計画	2022年3月期計画
売上高	24,861	26,000	30,000
EBITDA	2,324	1,330	2,200
経常利益	1,802	840	1,500

1. 第6次中期経営計画達成に向けたガイダンス

（単位：百万円）

① 収益不動産残高	2019年3月期実績	2022年3月期 ガイダンス
国内短期/中期販売用 収益不動産残高	14,688	24,300
国内長期保有用 収益不動産残高	2,013	8,000
米国販売用収益不動産残高	4,527	4,200
合 計	21,229	36,500

② フィービジネス売上高	2019年3月期実績	2022年3月期 ガイダンス
ストック型	3,072	4,000
フロー型	39	250

③ ニュー・コアビジネス売上総利益	2019年3月期実績	2022年3月期 ガイダンス
ニュー・コアビジネス売上総利益	0	800

④ 純 資 産	2019年3月期実績	2022年3月期 ガイダンス
純 資 産	11,947	18,000

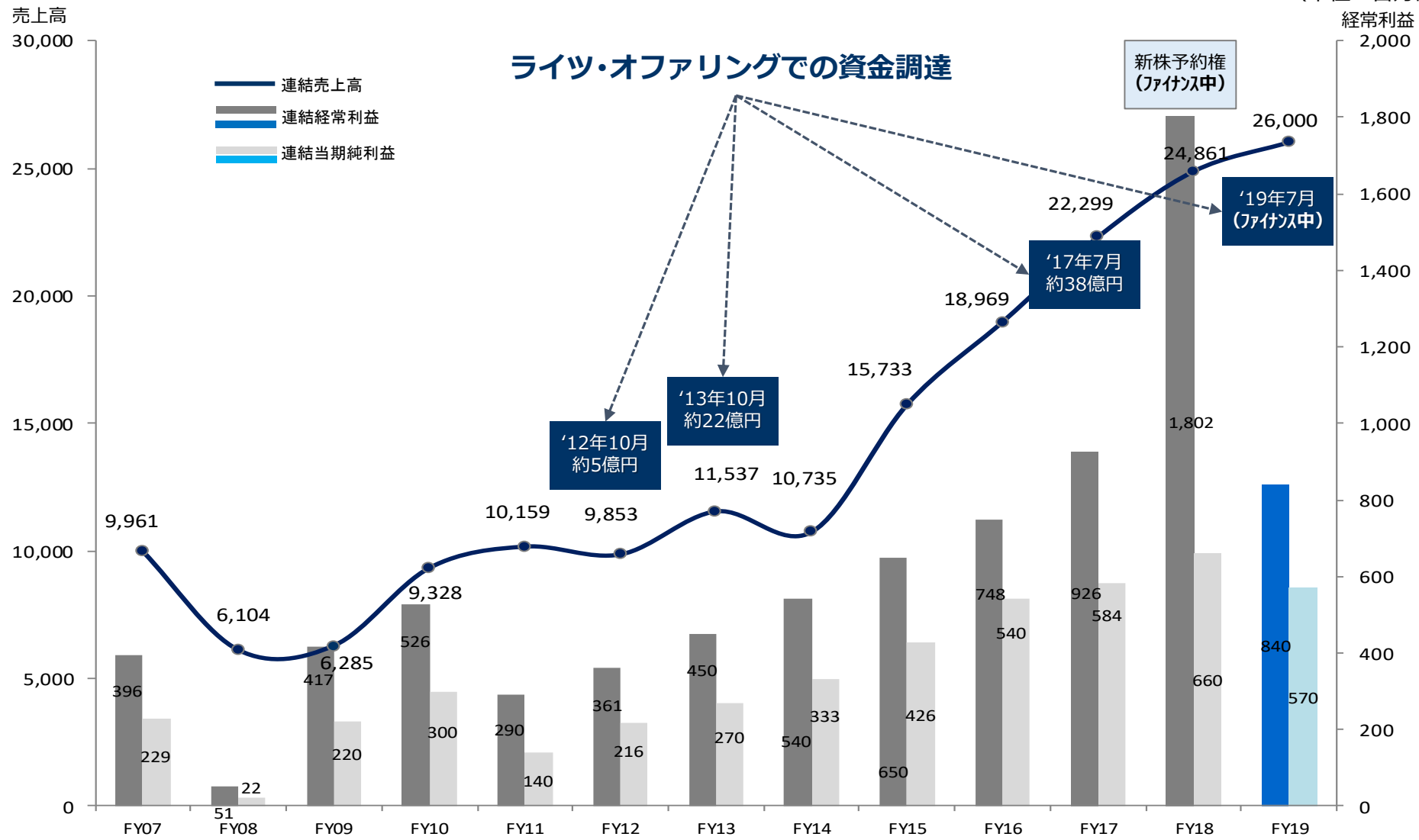
V-参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

V-1.参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

業ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

（単位：百万円）



➤ 資金調達とともに収益不動産残高の積み上げを実施し、着実に成長。

ノンコミットメント型ライツ・オファリング （行使価額ノンディスカウント型）による第22回新株予約権の概要

割当日	2019年7月11日
割当先	当社を除くすべての既存株主
新株予約権の総数	349,382,912個
当該発行による潜在株式数	349,382,912株（新株予約権1個につき1株）
調達資金の額	約45億円（行使比率40%と仮定した場合）
行使価額	1株あたり33円
進捗	現在ファイナンス中、行使期間：2019年8月23日まで

■ 資金調達のアドバイザリ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集約した書籍を出版。

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リ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リーサービスを本格展開へ～」をご参照ください。

VI- 参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）

VI-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 43億9,536万円(2019年6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)
 - 株式会社澄川工務店(内装工事)
 - 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事業)
 - ADW Lending LLC(米国の住宅債権への投資事業)
- 取締役

代表取締役社長CEO	田中 秀夫
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
取締役上席執行役員	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
取締役(監査等委員)	粟井 佐知子

VI-2. 株主構成（2019年6月末現在）

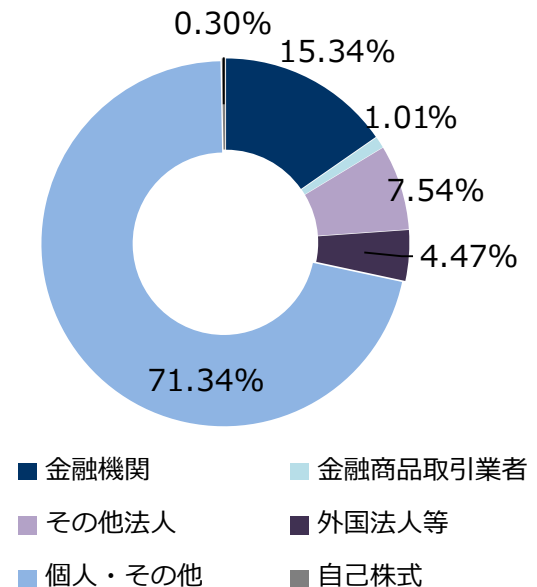
1. 発行済株式数：350,422,493株

2. 株主数：20,957名

3. 大株主時の状況（下表のとおり）

4. 所有者別分布（下図のとおり）

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）	46,108,620	13.15
2	有限会社リバティールハウス	16,216,000	4.62
3	日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口）	11,613,800	3.31
4	野村信託銀行(株)（投信口）	9,312,600	2.65
5	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口）	8,138,100	2.32
6	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
7	高橋 新	4,501,000	1.28
8	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口1）	4,201,400	1.19
9	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口2）	4,041,200	1.15
10	上田八木短資(株)	3,572,000	1.01



VI-3. 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



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」とは異なるものがあります。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：株式会社エー・ディー・ワークス 経営企画室

TEL：03-4500-4208

E-mail：ir@re-adworks.com