



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2四半期 IR説明会資料

2019年11月15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

0	第6次中期経営計画の進捗	P.2 - P.10
I	2019年3月期第2四半期 総括	P.11 - P.12
II	2019年3月期第2四半期 決算概要	P.13 - P.21
III	参考資料（第6次中期経営計画の概要）	P.22 - P.24
IV	参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）	P.25 - P.27
V	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.28 - P.31

0-第6次中期経営計画の進捗

2019年6月4日公表「第6次中期経営計画」の全体概要

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)

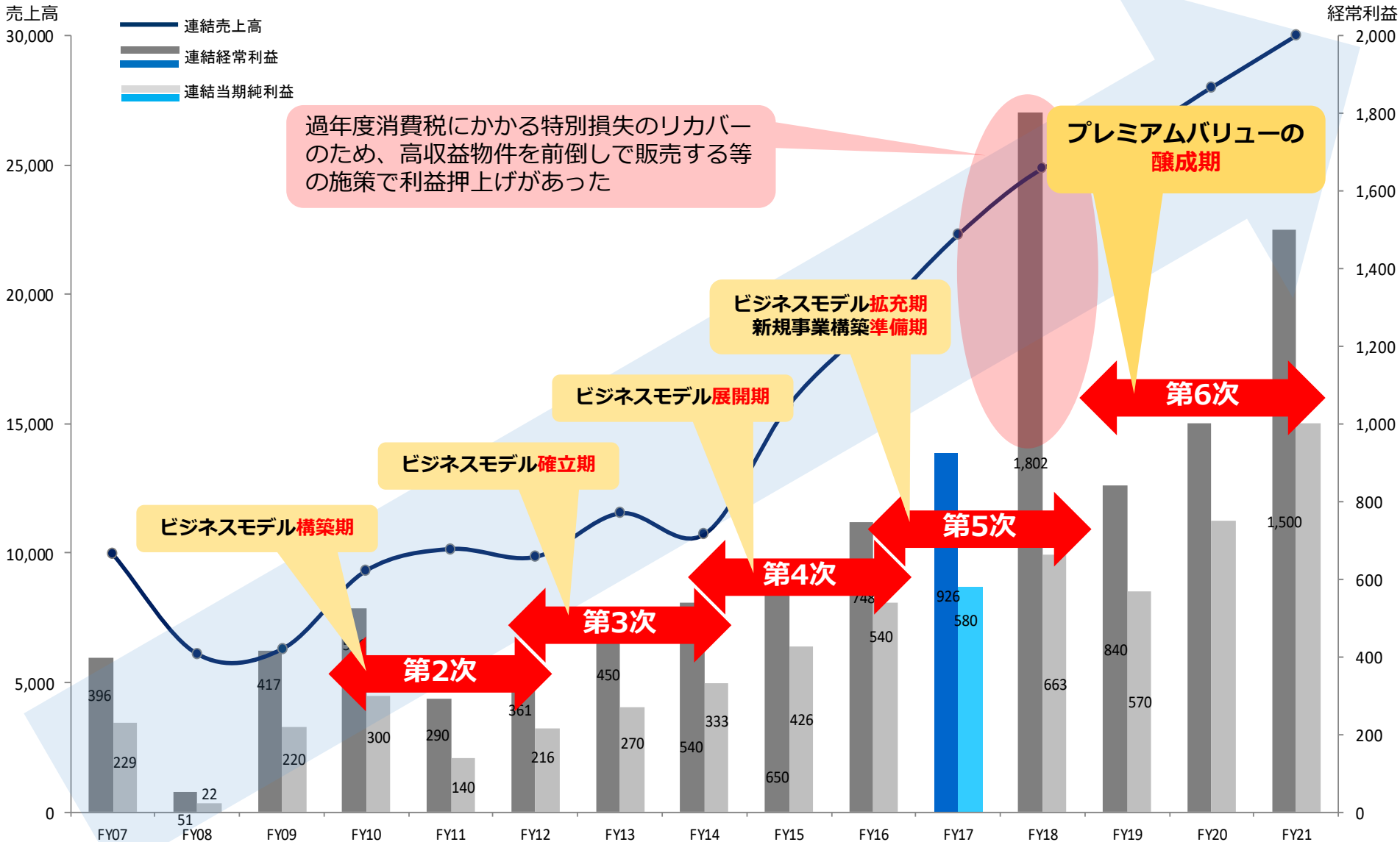
PL	2019年3月期実績	2020年3月期計画	2022年3月期計画
売上高	24,861	26,000	30,000
EBITDA	2,324	1,330	2,200
経常利益	1,802	840	1,500
税引前利益	1,043	890	1,500

0-2.第6次中期経営計画の進捗

業を高める。変わり続ける。



(単位：百万円)



第6次中期経営計画のテーマ

不動産ビジネス

■商品・サービスにフォーカス

- ・バリューチェーンの育成
- ・成長の起点、今後も主軸

富裕層ビジネス

■顧客ニーズにフォーカス

- ・サービスを多様化
- ・富裕層顧客基盤を拡充
- ・マーケティングネットワークの構築

プレミアムビジネス

■提供価値にフォーカス

- ・対象顧客をBtoBへ拡張
- ・バリューチェーンの提供
- ・顧客の資産を守る/増やす

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



新規のビジネス展開に着手

1. 航空機等オペレーティングリースの活用

資産運用サービスの一環として、不動産以外の商品にも投資対象を広げ、事業法人や富裕層顧客の資産管理会社を対象にニーズに応える。

2. 不動産投資ファンド事業への参画

(1) 不動産投資ファンドの運営への参画

収益不動産販売事業で培った物件取得、リーシング、バリューアップ工事、プロパティマネジメントなどを総合的にコンサルテーション。

(2) 不動産投資ファンドへの出資

当社自身もファンドに出資し、将来の不動産投資ファンドの運営に向けてノウハウを蓄積。

11/29の臨時株主総会に諮る持株会社化の目的等

1. 持株会社化の目的

第6次中期経営計画のテーマである「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」の実現に向けたバックボーンの施策であり、フレキシブルな事業展開を加速させるべく、以下の効果を目指す。

- (1) 業務提携、資本提携、M&A等の手法を活用しやすくする
- (2) リスクテイクとリスクヘッジの最適化
- (3) “小さな会社”を維持する
- (4) 報酬制度及び人事制度の刷新

2. 持株会社化の概要

- ・ 移行方法：単独株式移転
- ・ 割当比率：当社株式1株に対して、新設の持株会社株式0.1株を割当

3. 持株会社化のスケジュール（予定）

2019年11月29日（金） 持株会社化承認の臨時株主総会

2020年 3月30日（月） 上場廃止日

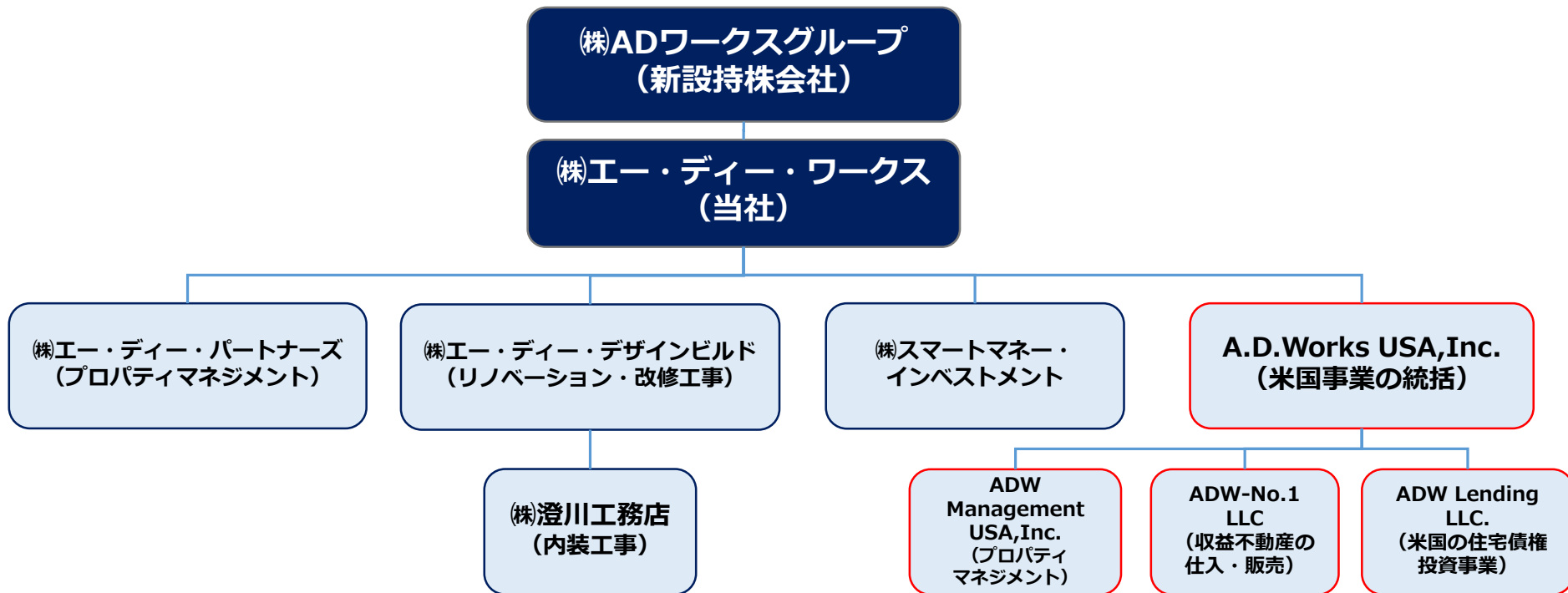
2020年 4月 1日（水） 持株会社設立登記日（効力発生日）

持株会社上場日（テクニカル上場※）

※株式移転に伴い、当社が上場廃止となると同時に、証券取引所の承認を受け、新設の持株会社が上場する制度。

0-6.第6次中期経営計画の進捗

STEP.1 (2020年4月1日) の組織体制⇒本格的再編成はSTEP.2以降



【持株会社の概要】

名称 : 株式会社ADワークスグループ
 所在地 : 東京都千代田区内幸町二丁目2番3号 日比谷国際ビル
 代表者 : 代表取締役社長CEO 田中 秀夫
 事業内容 : 傘下グループ会社の経営管理及びそれに付随する業務
 資本金 : 5,500百万円
 決算期 : 12月31日

各事業で育成してきた顧客基盤を統合・再整備へ

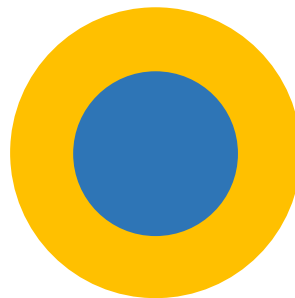
グループの“経営資産”として統合
(Royaltorch)

“世代”を超えた
つながり



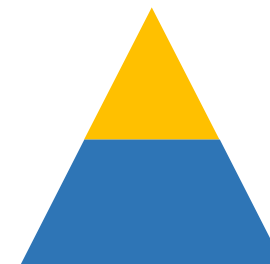
国内事業
(一棟販売)

税理士や金融機関などの
マーケティングネットワーク



国内事業
(小口販売：ARISTO)

超富裕層



海外事業

0-8.第6次中期経営計画の進捗

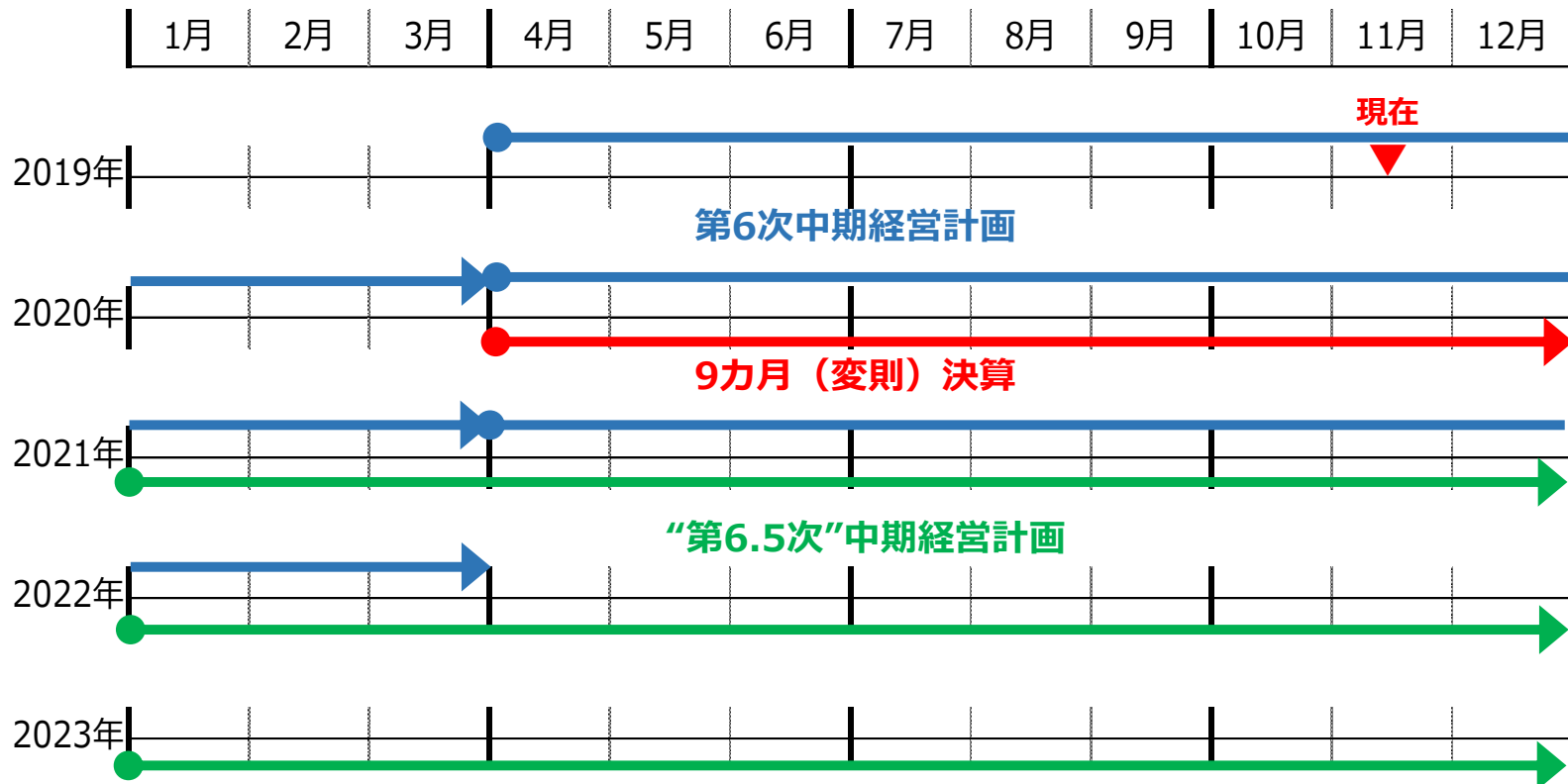
決算期を12月に変更⇒「第6.5次」中期経営計画 策定へ

1. 決算期の変更

持株会社は12月決算のため、グループ会社も2020年中に12月決算に統一予定。

2. “第6.5次”中期経営計画

発表時期は改めてお知らせいたします。



I - 2020年3月期第2四半期 総括

決算Topic
1

- **順調な利益進捗率**
- **不透明な市況の中、利益進捗率60%以上を確保。**

決算Topic
2

- **収益不動産残高の増加**
- **大型物件の仕入れに注力し、収益不動産残高の増加に貢献。**

決算Topic
3

- **統合顧客基盤育成への布石**
- **世代を超えたつながり、外部協力者ネットワークの強化、超富裕層への取組み等を統合し、顧客マーケティングの着手へ。**

Ⅱ-2020年3月期第2四半期 決算概要

【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%

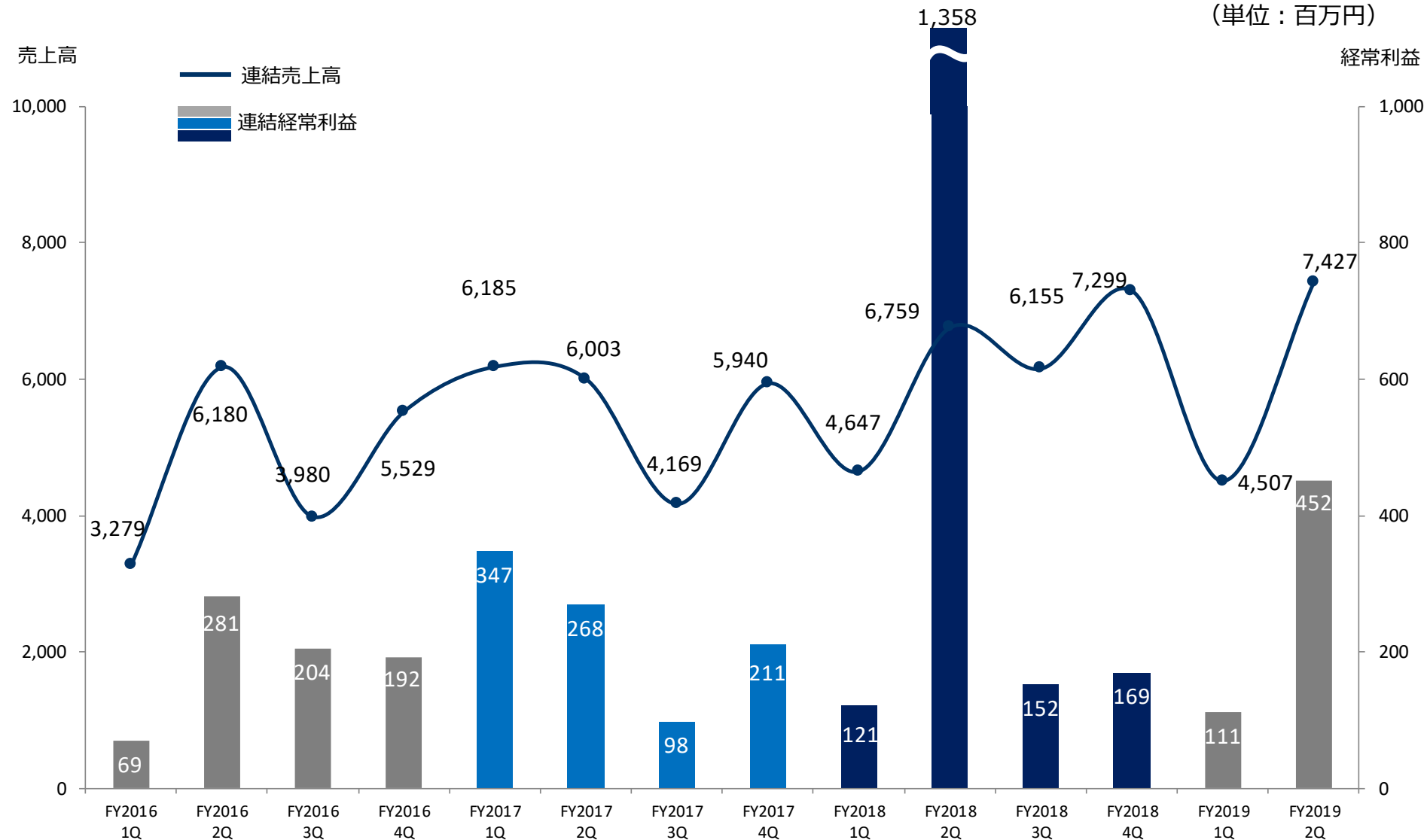
- 前期は、過年度消費税にかかる特別損失のリカバーのため高収益物件を前倒して販売する等の施策で利益押上げがあったため、前期比較においては減益となった。
- 増収減益の計画となるが、収益不動産ポートフォリオの再構築を最優先し、不動産残高の積み上げに注力する。

Ⅱ-2. 連結四半期業績の推移

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。

(単位：百万円)	2019年3月期 (FY2018) 第2四半期		2020年3月期 (FY2019) 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	11,406	100.0%	11,934	100.0%	+4.6%	45.9%
売上総利益	3,086	27.1%	2,374	19.9%	▼23.1%	—
販売管理費及び一般管理費	1,439	12.6%	1,633	13.7%	+13.5%	—
EBITDA	1,750	15.3%	844	7.1%	▼51.8%	63.5%
経常利益	1,479	13.0%	563	4.7%	▼61.9%	67.1%
税引前利益	722	6.3%	563	4.7%	▼22.0%	63.3%
当期純利益	615	5.4%	390	3.3%	▼36.6%	68.5%

- 前期は、過年度消費税にかかる特別損失のリカバーのため高収益物件を前倒して販売する等の施策で利益押上げがあったため、前期比較においては減益となった。
一方で、利益面での通期計画進捗率は順調な推移となった。

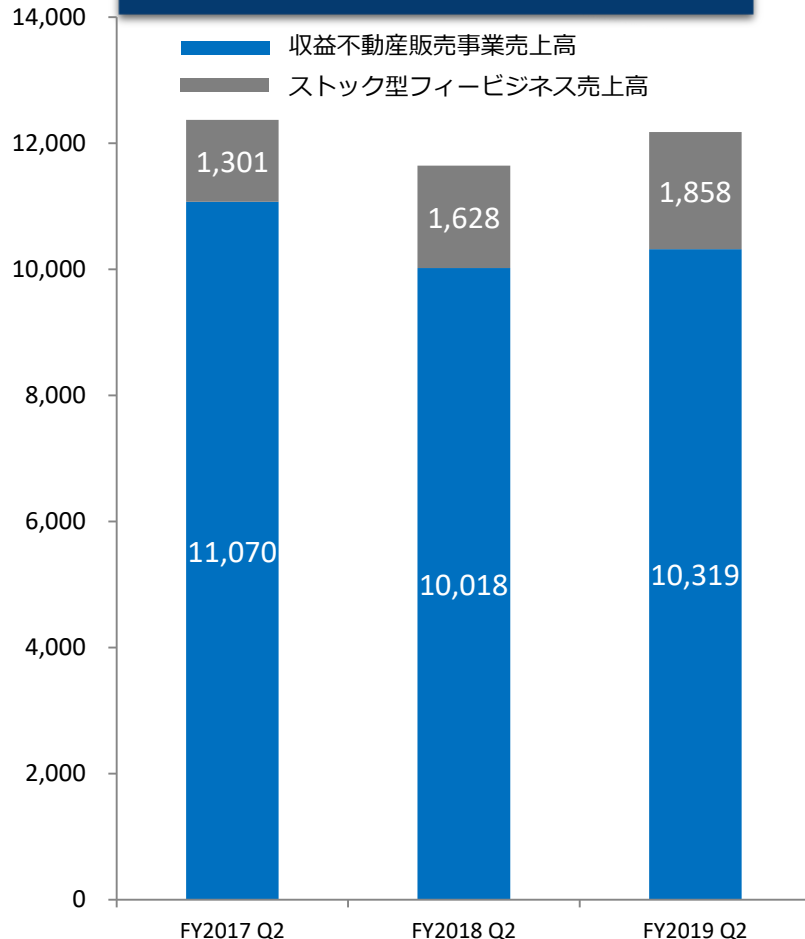
Ⅱ-4. セグメント業績の推移

業ぎ高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP

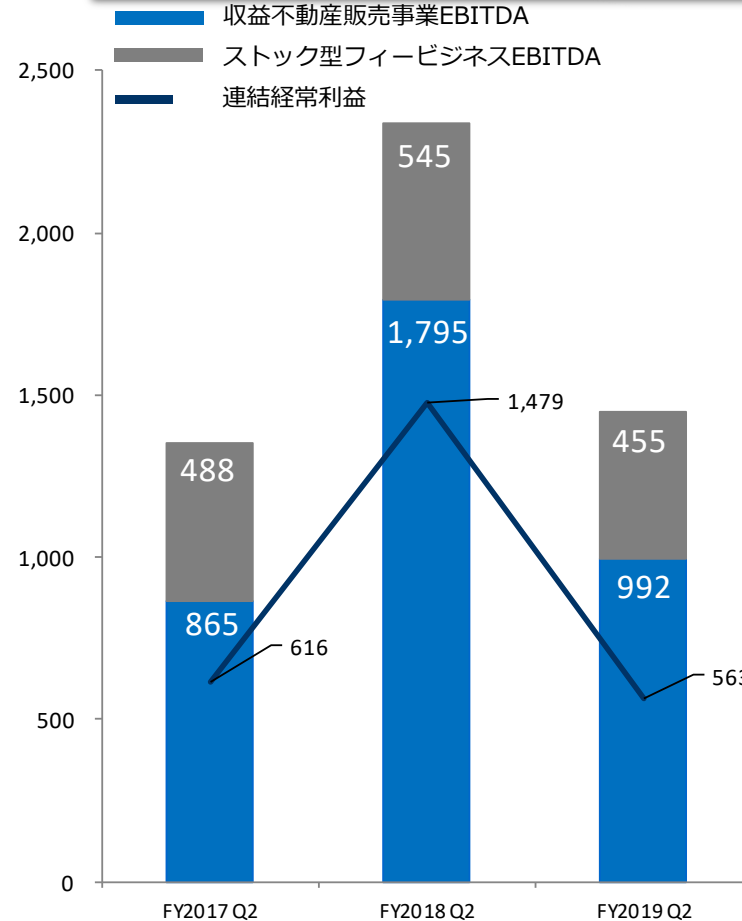
(単位：百万円)

セグメント売上高の推移



(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。

セグメントEBITDAの推移



➤ 前期は、特殊要因により利益を押し上げたが、今期はほぼ想定内。

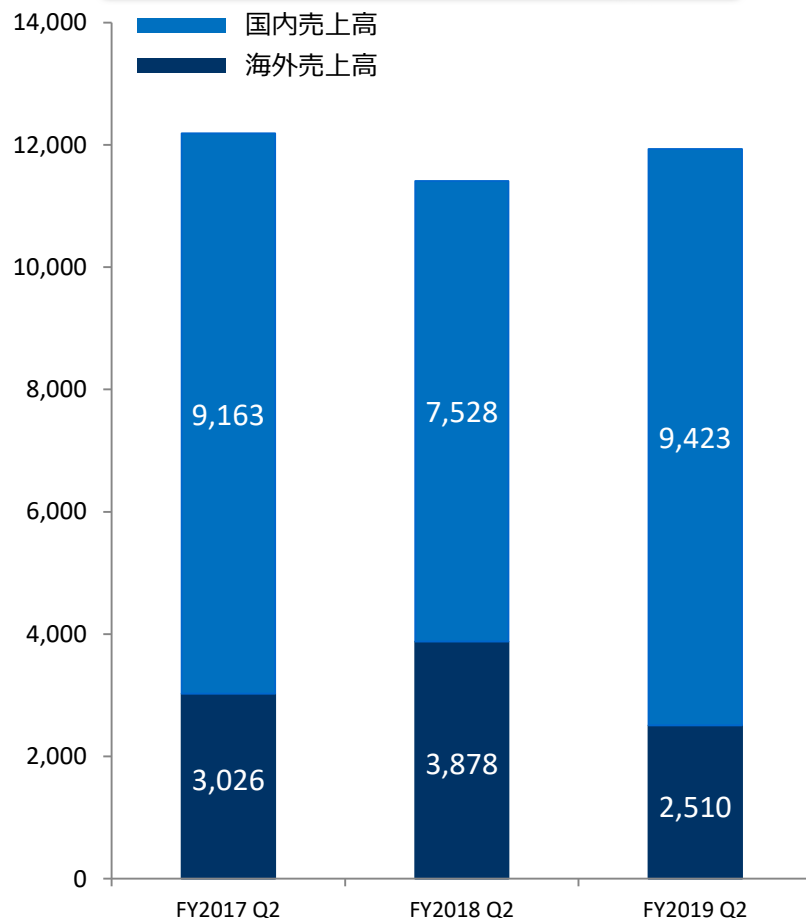
Ⅱ-5. 地域別事業規模の推移

業ぎ高める。変わり続ける。

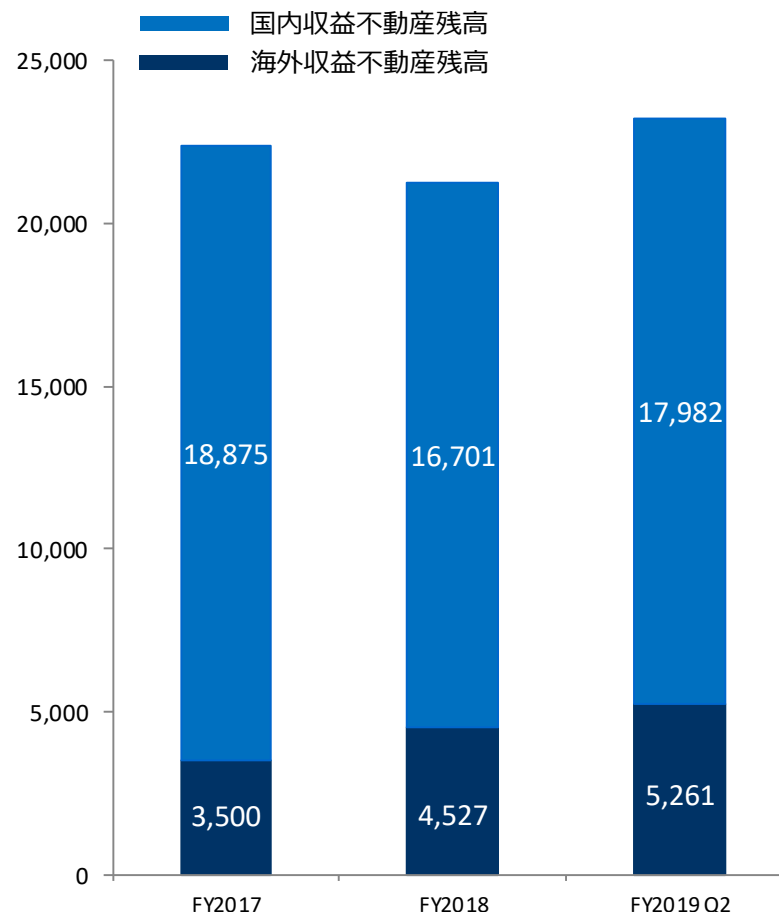
A.D.W. GROUP

(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、国内好調に推移、海外は1Qの販売スケジュールの関係で前期比減少。収益不動産残高は国内・海外ともに堅実な積み上げとなった。**

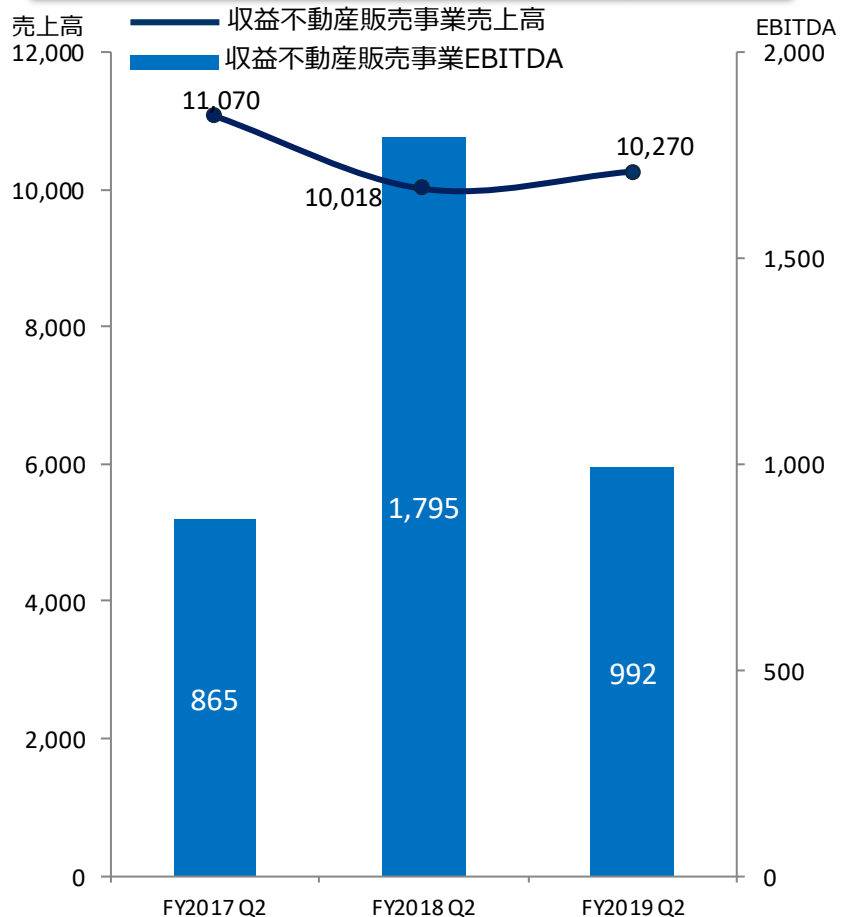
Ⅱ-6. 主要事業①：収益不動産販売事業の概況

業を高める。変わり続ける。

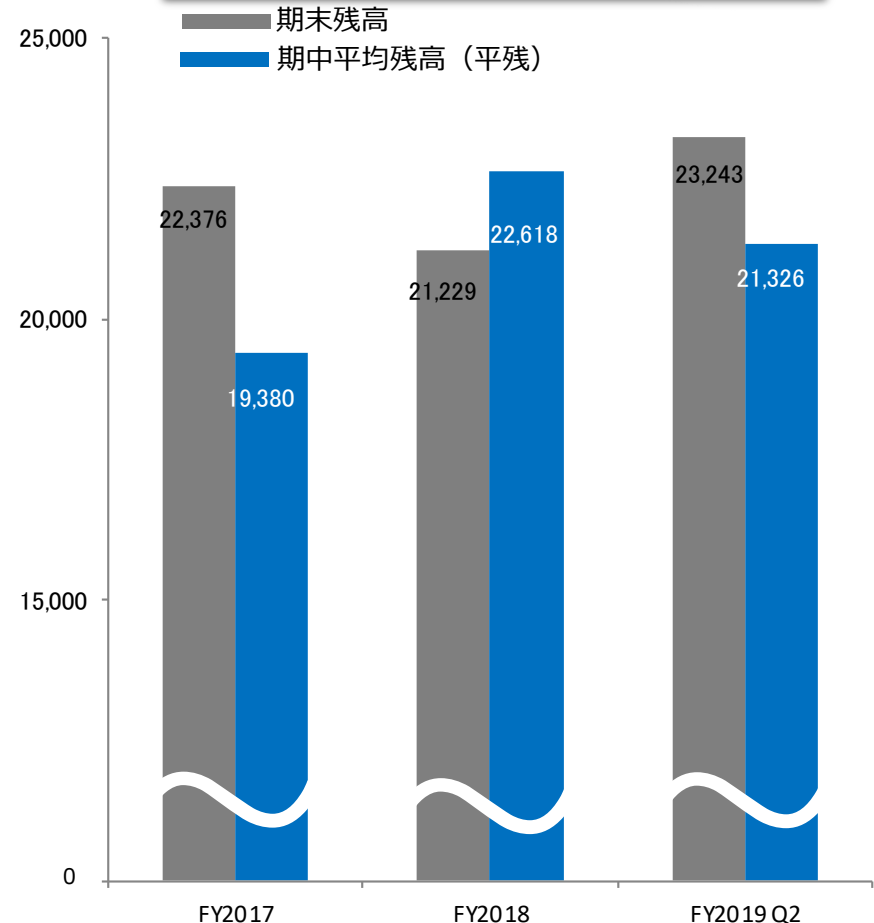
A.D.W. GROUP

(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。

➤ 前期の特殊要因を除くとほぼ想定内の推移となった。

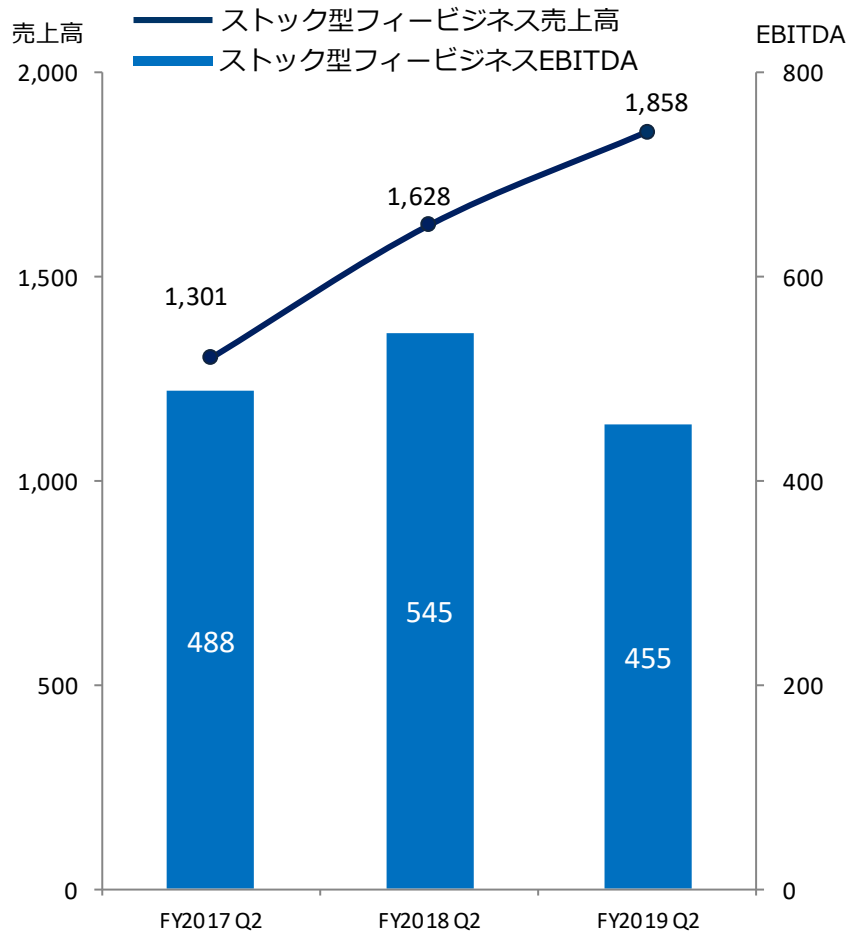
Ⅱ-7. 主要事業②：ストック型フィービジネスの概況

業ぎ高める。変わり続ける。

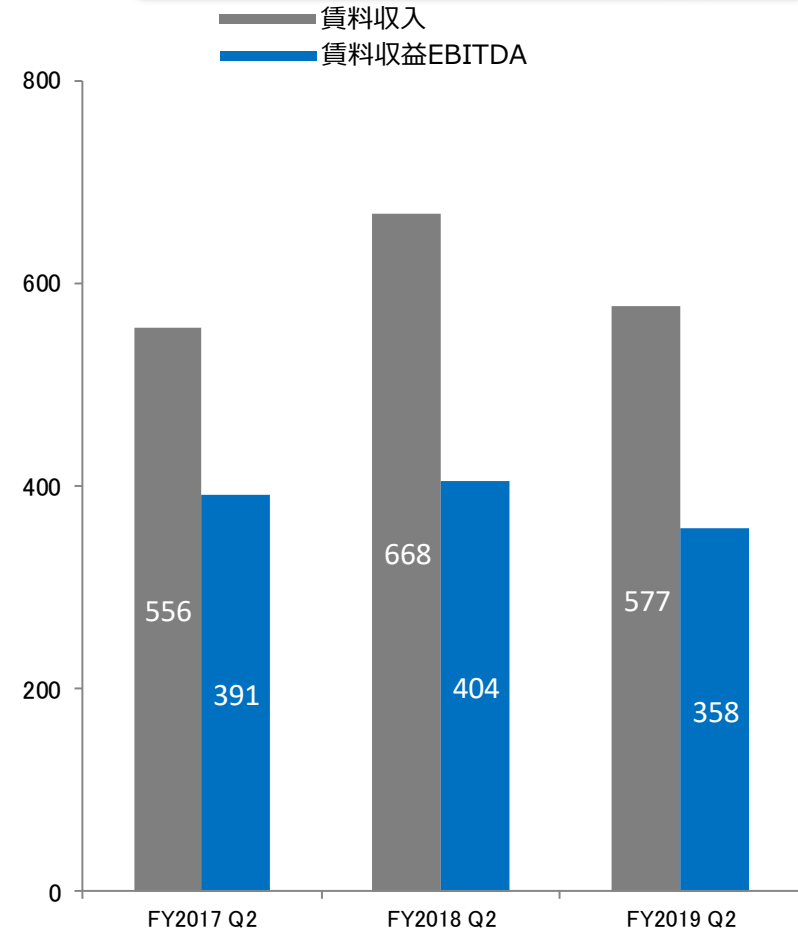
A.D.W. GROUP
SINCE 1955

(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



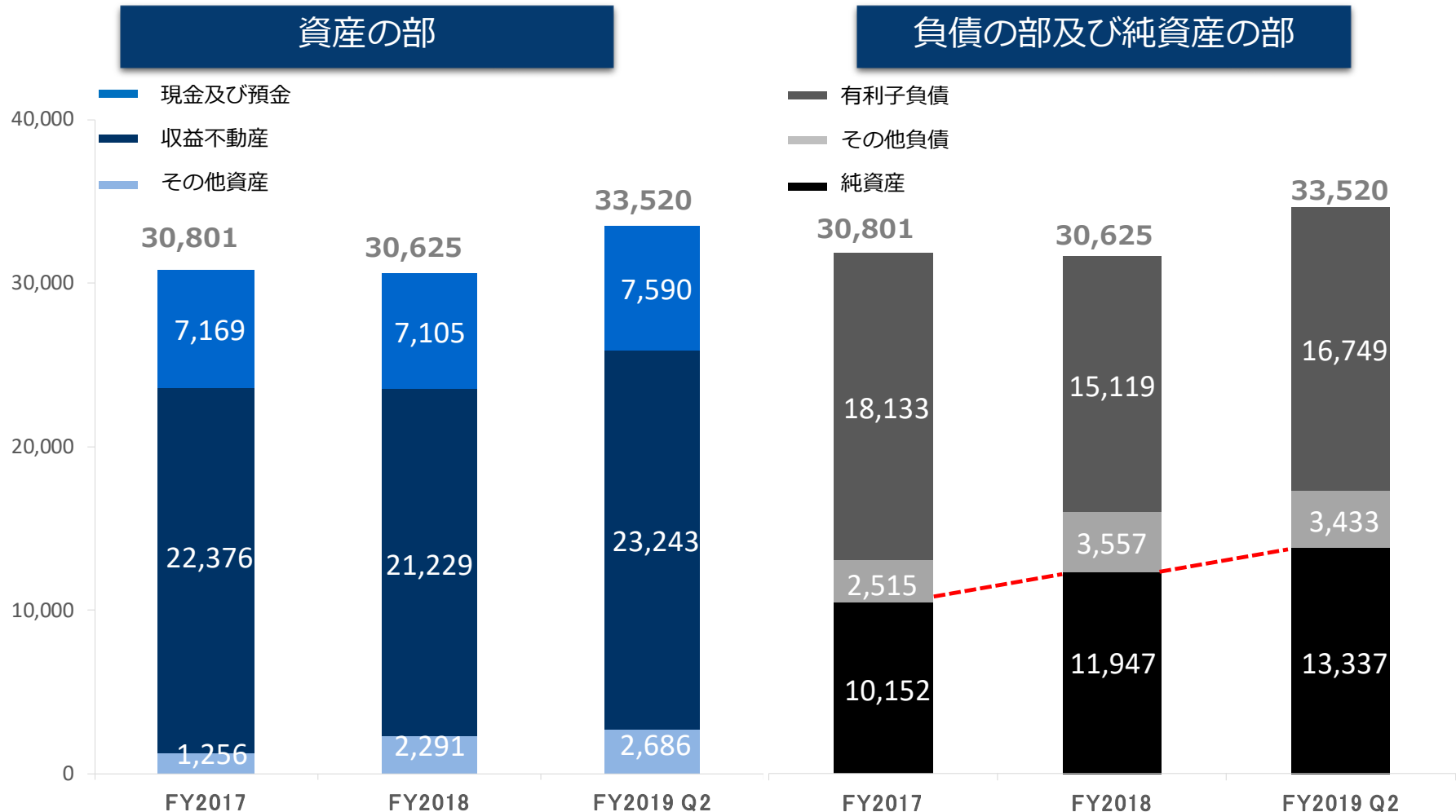
- 前期、販売先行し慎重な仕入れ戦略をとったことにより、期末の収益不動産残高が減少。今期収益不動産残高は増加しているものの、賃料収入への貢献は時間差があり減益。

Ⅱ-8. 連結BSサマリー

業を高め、変わり続ける。

A.D.W. GROUP

(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。

- **優良物件の仕入れに注力し収益不動産残高増加。**
- ライツ・オフリングによる増資で純資産が増加。**

Ⅲ－参考資料（第6次中期経営計画の概要）

Ⅲ-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
税引前利益	1,043	890	1,500

Ⅲ-2. 参考資料（第6次中期経営計画の概要）

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

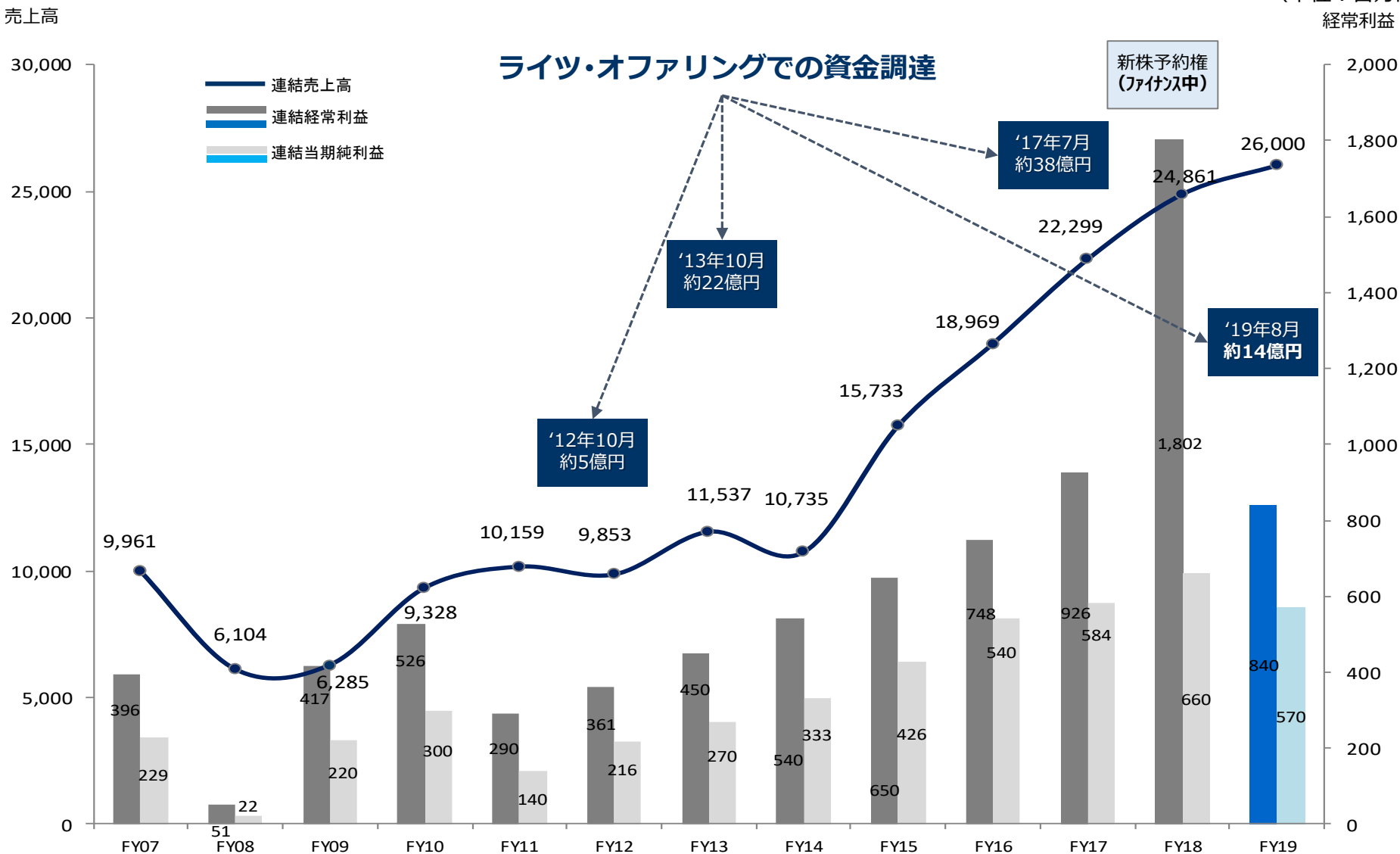
IV-参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

IV-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)
 売上高
 経常利益



➤ 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）
行使価額	1株あたり33円
結果	1,401百万円の資金調達を達成。（時価総額の12.16%）

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 50億9,622万円 (2019年9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 (リノベーション工事、改修工事)
 - 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 (休眠中))
 - 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

V-2. 株主構成 (2019年9月末現在)

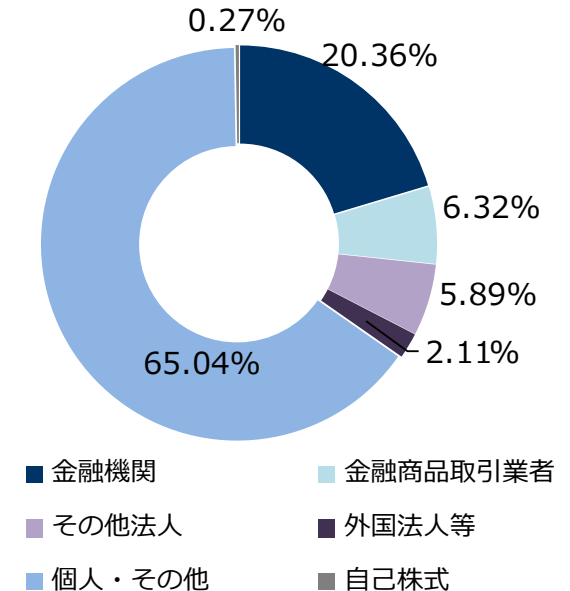
1. 発行済株式数：392,898,648株

2. 株主数：20,068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	所有割合
1	田中秀夫 (当社代表取締役社長CEO)	13.00%
2	日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	4.34%
3	有限会社リバティハウス	4.12%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	3.58%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口5)	3.13%
6	モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	2.58%
7	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口1)	2.14%
8	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口2)	1.94%
9	JPモルガン証券(株)	1.55%
10	日本マスタートラスト信託銀行(株) (役員株式報酬信託口)	1.47%



V-3. 連結業績の推移（実績サマリー）

業績高める。変わり続ける。

A.D.W. GROUP
SINCE 1955

(単位：百万円)

	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)	2020年 3月期2Q (実績)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	11,934
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	563
連結当期純利益	333	426	540	584	663	390
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,337
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	33,520
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,243
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	577
売上高対賃料収入比率	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%	4.8%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	190



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