



株式会社ADワークスグループ

2020年12月期 第2四半期決算補足資料

2020年11月18日
株式会社ADワークスグループ
東証市場一部:2982 <https://www.adwg.co.jp/>

Copyright©2020 AD Works Group Co., Ltd. All rights reserved.

目次

【はじめに】

当社は、2020年4月1日付で単独株式移転により、(株)イー・ディー・ワークスの完全親会社として設立されました。今期は設立後第1期目となりますが、本資料において、前年同期及び前年度末との比較を行っている記載については、連結範囲に実質的な変更がないため、(株)イー・ディー・ワークスの第94期（2019年4月1日～2020年3月31日）との比較を行っております。また、2020年3月期（FY2019）以前の記載については、(株)イー・ディー・ワークスの業績に関する記載となります。

I	2020年12月期 業績計画	P.2 - P.4
II	2020年12月期 第2四半期 総括	P.5 - P.6
III	2020年12月期 第2四半期 決算概要	P.7 - P.14
IV	参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）	P.15 - P.17
V	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.18 - P.21

当社は、2020年4月1日付で単独株式移転により、(株)イー・ディー・ワークスの完全親会社として設立されました。今期は設立後、第1期目となります。また、当社は決算期は12月として設立されたため、今期については、4月から12月までの変則決算（9カ月間）となります。

本資料において、前年同期及び前年度末との比較を行っている記載については、連結範囲に実質的な変更がないため、(株)イー・ディー・ワークスの第94期との比較を行っております。また、2020年3月期以前の記載については、(株)イー・ディー・ワークスの業績に関する記載となります。

I - 2020年12月期 業績計画

【前提条件】

- (1) 9カ月間の変則決算（2020年4月1日～2020年12月31日）
 - ・持株会社体制への移行の際、決算期を12月としたため
- (2) 新型コロナウイルス感染拡大の影響
 - ・4月～5月はリモートワーク中心の営業活動
 - ・6月～7月に厳選した収益不動産に限り需給ともに動きが出始める
 - ・夏から秋にかけてさらにそうした動向が活発化する

(単位：百万円)

	2020年3月期 (12カ月実績)	2020年3月期 (9カ月間換算)	2020年12月期 (計画)	対前期増減 (9カ月換算との対比、()内減少率)
売上高	24,687	18,515	16,000	▲2,515 (▲13.6%)
E B I T D A	1,470	1,103	680	▲423 (▲38.3%)
経常利益	932	699	400	▲299 (▲42.8%)
税引前利益	933	700	400	▲300 (▲42.8%)
当期純利益	625	469	255	▲214 (▲45.6%)

※2020年3月期（前期）の実績は、(株)イー・ディー・ワークスの連結業績

2020年12月期の連結業績計画及び計画策定の際の前提条件となります。新型コロナウイルス感染拡大の影響は、計画策定時より、長期化・深刻化する傾向が見てとれ、不動産業界を取り巻く環境も、前提条件以上に厳しいものであると考えております。

I

「アフターコロナ」を見据えた事業構造変革の検証

- 持株会社化や決算期の変更も考慮し、新たな中期計画を策定する
- 社会の変容を見据えて、事業構造の変革を検証する

II

新たな収益の柱の模索

- 既存事業の周辺に潜在する新たな事業機会を発掘する
- 持株会社の利点を活かし、業務提携・資本提携・M&Aを積極的に検討する

III

優良な収益不動産残高の拡充戦略を継続

- 優良物件を厳選し、収益不動産残高を積極的に拡充する
- 既存の領域にとらわれず、新たなカテゴリーの収益不動産の可能性を見出す

今期方針については、記載の内容で進めておりますが、新型コロナウイルス感染拡大は長期化の様相を呈しており、第三波に入ったとも言われる中、依然予断を許さない状況が続いております。

新たな事業機会の発掘など一定の成果を得たものもありますが、中期経営計画の策定や収益不動産の拡充、業務提携等の検討などは、市場環境を注視しながら慎重に進めてまいります。

Ⅱ-2020年12月期第2四半期 総括

決算Topic
1**第1四半期の赤字をリカバリー**

- 新型コロナウイルス感染拡大の影響で、第1四半期は赤字となったが、7月～9月は、商品企画力と販売力で感染拡大以前と遜色ない成果を獲得。

決算Topic
2**新たな商品企画の推進**

- 下北沢の物件において、コワーキングスペースの提供を開始。
- ADW Hawaii LLCを新規設立、ハワイでの事業拡大を推進。

決算Topic
3**新たな資金調達の実施**

- 第三者割当による新株予約権の発行で、最大14.3億円の調達を目指す。

【TOPIC1】

今期の1Qは、新型コロナウイルス感染拡大の影響で緊急事態宣言が発出され、4月、5月は営業活動の制限が余儀なくされました。

同宣言解除後の6月より、営業活動は徐々に戻りつつありましたが、7月以降にようやく本格的に営業活動ができるようになりました。

7月～9月は、当社グループの商品企画力・販売力が奏功し、コロナ感染拡大以前の状況に近い成果を上げることができました。

【TOPIC2】

下北沢の自社保有物件で、一部フロアをコワーキングスペースとして提供開始し順調に推移していることや、米国ハワイ州での事業を本格的に推進すべくADW Hawaii LLCを新規設立するなど、今後の事業の布石となる成果を上げることができました。

【TOPIC3】

成長資金の確保のため、第三者割当による新株予約権の発行を実施、最大14億円強の調達を目指しております。

Ⅲ-2020年12月期第2四半期 決算概要

	2020年3月期 (FY2019) 第2四半期		2020年12月期 (FY2020) 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	11,934	100.0%	11,069	100.0%	▲7.2%	69.2%
売上総利益	2,374	19.9%	1,780	16.1%	▲25.0%	—
販売管理費及び一般管理費	1,633	13.7%	1,535	13.9%	▲6.0%	—
EBITDA	844	7.1%	321	2.9%	▲61.9%	47.3%
経常利益	563	4.7%	87	0.8%	▲84.5%	21.9%
税引前利益	563	4.7%	92	0.8%	▲83.6%	23.2%
当期純利益	390	3.3%	33	0.3%	▲91.3%	13.3%

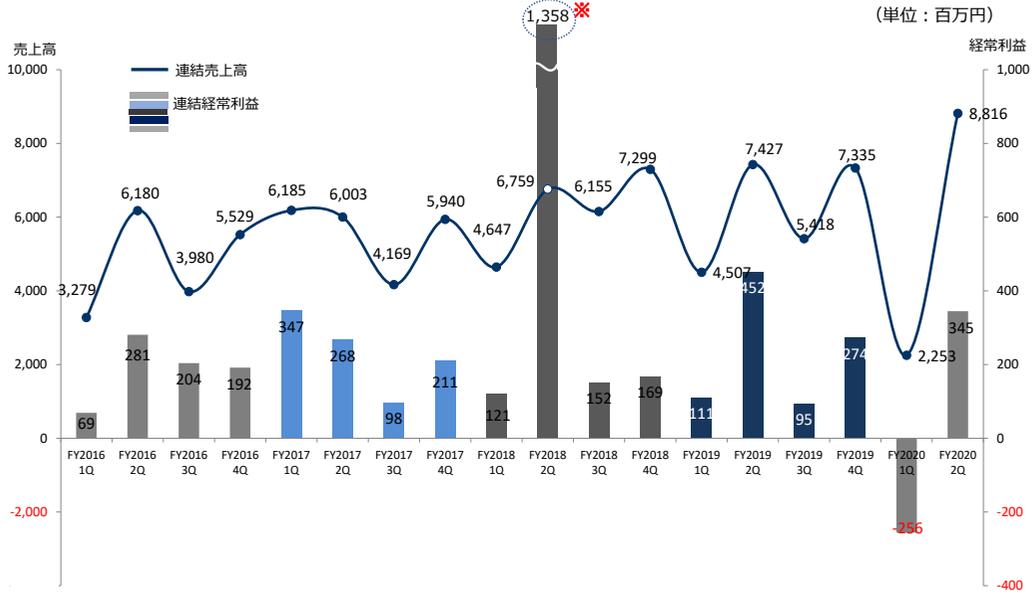
▶ 第1四半期の赤字から、黒字へのリカバリーを実現。

売上高の進捗率は69.2%の進捗となり、1Qの赤字をリカバリーし、経過期間（通期の66%経過）に対して、相応の結果を残せました。利益面においては、1Qの赤字から2Q累計では黒字にまで改善することができました。

コロナ禍の状況で、市況は依然不透明で、計画の策定も困難な中、2Q単独（2020年7月～9月）では、売上・利益ともに感染拡大以前の水準と遜色ない成果を残せました。

Ⅲ-2. 連結四半期業績の推移

A.D.W. GROUP



- 売上高の80%以上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。
- 今期は、2Q単体ではコロナ以前の売上・利益を確保。

9

Copyright©2020 AD Works Group Co., Ltd. All rights reserved.

売上高の80%以上を収益不動産販売事業が占め、しかも取扱物件が大型化しているため、物件の契約・引き渡しのスケジュール等の関係で、業績は四半期毎に大きく変動する傾向があります。

今期の1Qはコロナ禍で営業活動への制限が余儀なくされたため、売上高は大きく落ち込み経常赤字となりましたが、2Qにおいてはコロナ以前の水準の売上高と利益を確保することができました。

これは、前期より進めてきたオフィス物件・商業物件も含めた大型物件への取り組みや、当社グループの商品企画力・販売力が奏功したものと考えております。

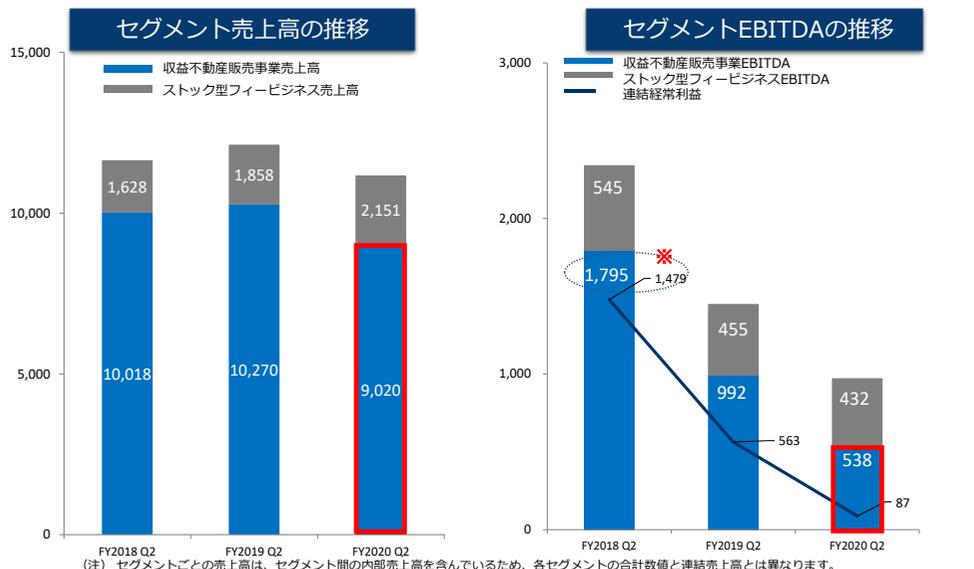
収益不動産市況は不透明ですが、今後は、物件の仕入と商品企画とをさらに相関させることにより、価値向上を期待できるような物件の確保に注力し、収益構造を強化してまいります。

※FY2018 2Qは、同年1Qにおいて過年度消費税の更正通知を受領したことにより発生した757百万円の特別損失を埋め、計画通りの当期利益を確保するために利益率の高い収益不動産を前倒して販売した結果、経常利益が突出することとなりました。なお、過年度消費税にかかる係争については、一審で当社の主張が全面的に認められ、高裁に審理の場を移して継続中です。

Ⅲ-3. セグメント業績の推移

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)



➤ **新型コロナウイルス感染拡大の影響により、収益不動産販売事業が減少。**

10

Copyright©2020 AD Works Group Co., Ltd. All rights reserved.

新型コロナウイルス感染拡大の影響で、1Qでの厳しい販売状況が響き、前年比較では売上高・利益ともに減少となりました。2Q単独では、依然不透明な市況にあるものの、商品企画力・販売力が奏功し、売上・EBITDAともに前期水準と遜色ない成果を上げております。

【ご参考：第2四半期累計の売上高/EBITDAの内訳】

2020年12月期	売上高	EBITDA
4月～6月	1,300百万円	12百万円
7月～9月	7,720百万円	526百万円
累計	9,020百万円	538百万円

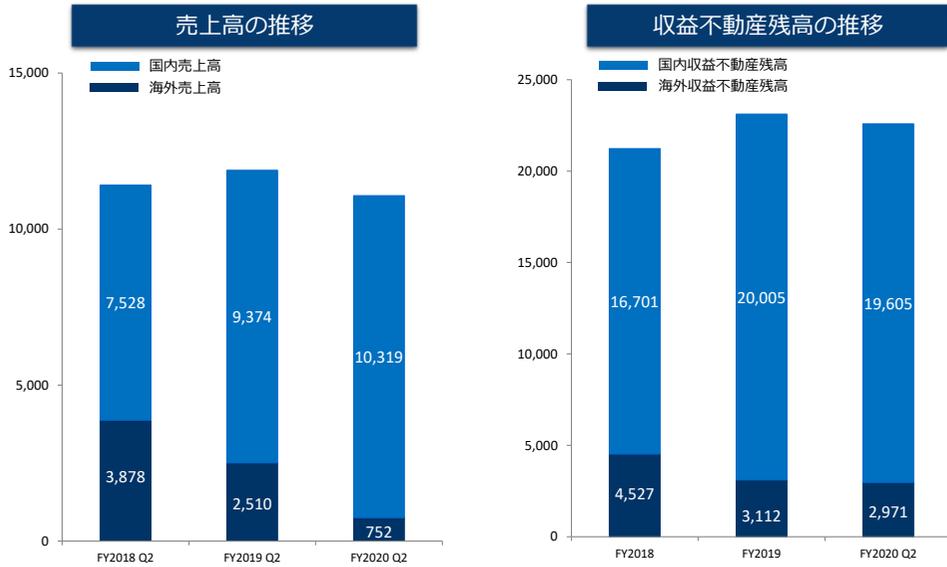
2019年3月期	売上高	EBITDA
4月～6月	3,835百万円	377百万円
7月～9月	6,435百万円	615百万円
累計	10,270百万円	992百万円

※FY2018 2Qは、同年1Qにおいて過年度消費税の更正通知を受領したことにより発生した757百万円の特別損失を埋め、計画通りの当期利益を確保するために利益率の高い収益不動産を前倒して販売した結果、収益不動産販売事業EBITDA及び経常利益が突出することとなりました。
 なお、過年度消費税にかかる係争については、一番で当社の主張が全面的に認められ、高裁に審理の場を移して継続中です。

Ⅲ-4. 地域別事業規模の推移

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)



(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。

➤ 国内大型物件の取り扱いが寄与、1Qの遅れをリカバー。

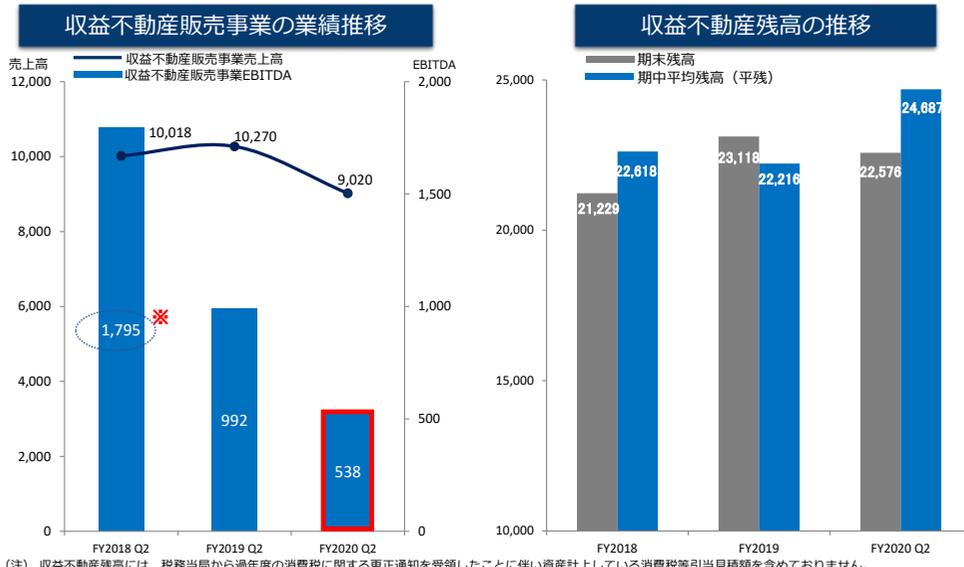
国内の売上高は、澄川工務店のグループ会社化によるストック型フィービジネスの拡大と大型物件の販売が寄与し、前年同期を上回りました。

海外（米国）においては、当社の拠点のあるロサンゼルスでの外出禁止令など、日本国内以上にコロナ感染拡大の事業活動への影響が顕著となり、大幅な減収となりました。

Ⅲ-5. 主要事業①：収益不動産販売事業の概況

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)



(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・利益は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で落ち込む。2Q末の収益不動産残高も販売先行となり前年末よりも減少となった。**

12

Copyright©2020 AD Works Group Co., Ltd. All rights reserved.

収益不動産販売事業の売上高・EBITDAともに、新型コロナウイルス感染拡大の影響、特に1Qへの影響を顕著に受け前期比減少となりました。なお、前述の通り、2Q単独では前期と遜色ない成果を上げております。

収益不動産残高については、好調な販売の一方、価格の高止まりの影響もあり、より厳選した仕入を行った結果、前年度末より微減となりました。市況は依然不透明なものものの、今後に繋がる活動は進んでいると考えております。

【ご参考：第2四半期累計の売上高/EBITDAの内訳】

2020年12月期	売上高	EBITDA
4月～6月	1,300百万円	12百万円
7月～9月	7,720百万円	526百万円
累計	9,020百万円	538百万円
2019年3月期	売上高	EBITDA
4月～6月	3,835百万円	377百万円
7月～9月	6,435百万円	615百万円
累計	10,270百万円	992百万円

※FY2018 2Qは、同年1Qにおいて過年度消費税の更正通知を受領したことにより発生した757百万円の特別損失を埋め、計画通りの当期利益を確保するために、利益率の高い収益不動産を前倒して販売した結果、収益不動産販売事業EBITDAが突出することとなりました。

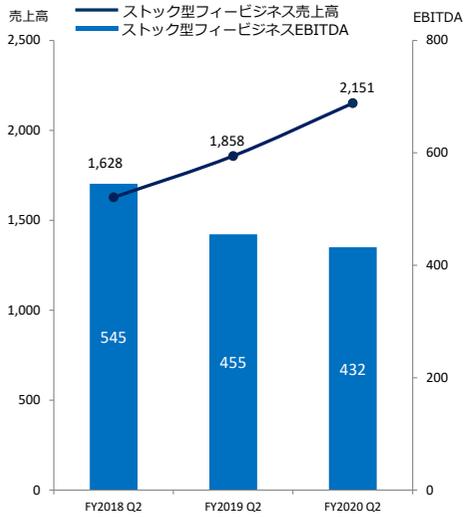
なお、過年度消費税にかかる係争については、一番で当社の主張が全面的に認められ、高裁に審理の場を移して継続中です。

Ⅲ-6. 主要事業②：ストック型フィービジネスの概況

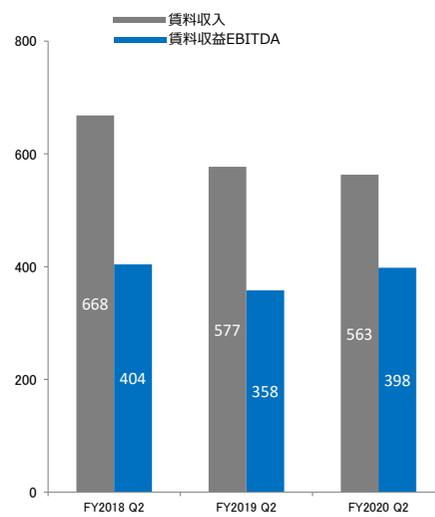
A.D.W. GROUP

(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M&Aによりグループ会社化した澄川工務店が売上増加に寄与。

昨年M&Aでグループ化した澄川工務店が、売上増加に寄与しました。賃料収入および賃料収入EBITDAは安定した動きとなっております。

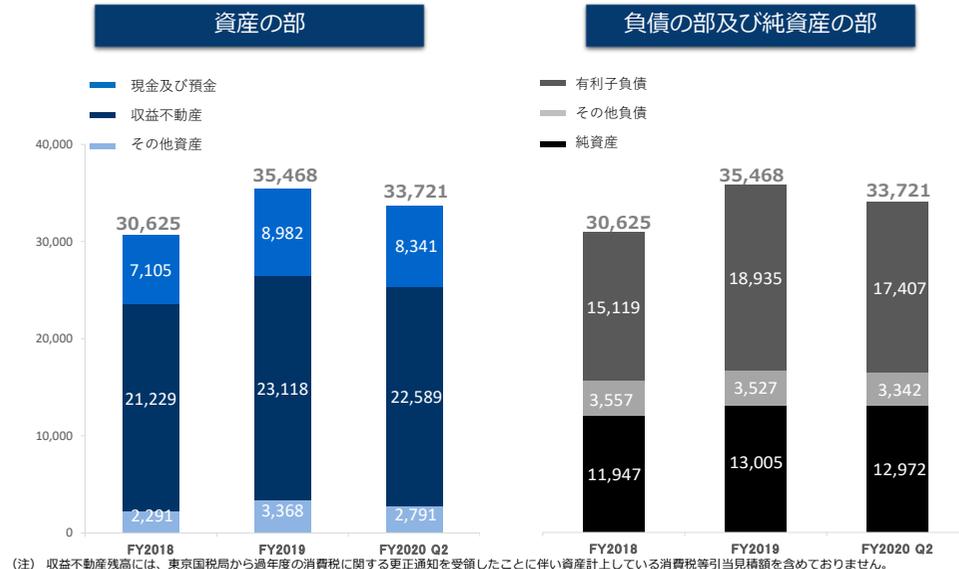
ストック型フィービジネスのうち、特に賃料収入については、収益不動産残高と密接な相関関係があります。

現時点では収益不動産残高が微減となっておりますが、仕入力の強化や仕入手法の多様化により、収益不動産残高の推移を増加傾向に転じることができれば、さらなる収益力の向上が期待できると考えております。

Ⅲ-7. 連結BSサマリー

A.D.W. GROUP

(単位：百万円)



➤ 収益不動産残高減少に伴い有利子負債も減少。

収益不動産の好調な販売に伴い、資金効率を高めるべく、借入金の返済を進めることで有利子負債も減少しました。

為替換算調整勘定の影響等（特に海外子会社の資本金等）で純資産は微減となりました。

IV-参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

第2回新株予約権（第三者割当）の概要

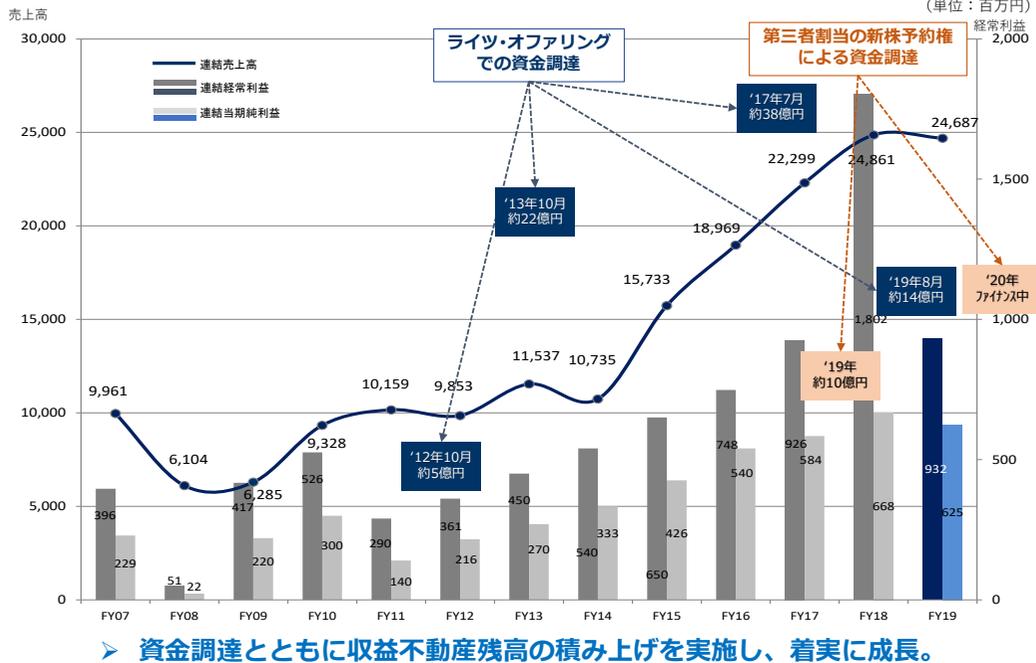
割当日	2020年9月1日
割当先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社
新株予約権の総数	96,000個
当該発行による潜在株式数	9,600,000株（新株予約権1個につき100株）
調達資金の額	最大で約14.3億円 ※新株予約権発行分：0.1億円 + 新株予約権行使分：14.2億円
行使価額	1株あたり148円（変動）

当社は、過去4回にわたってライツ・オファリングによる資金調達実施してまいりました。その際の資金調達は、その時々の中期経営計画と密接な関係を持っており、中期的な視点での成長資金という役割を担っていました。

一方、今回の資金調達については、現在の事業環境に鑑み、優良な物件をタイムリーに獲得するためのものであり、調達までの準備期間の短縮と想定調達額の確実な獲得を優先すべきと考え、三者割当による新株予約権の発行を選択しました。

IV-2.参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

A.D.W. GROUP



17

Copyright©2020 AD Works Group Co., Ltd. All rights reserved.

過去4回のライツ・オフリングによる資金調達のうち、直近の2回は、株価の動向に配慮し、ノンディスカウントで実施し、一定以上の調達を確保することができました。

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ADワークスグループ (A.D.Works Group Co.,Ltd.)
- 本社 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階
- 設立 2020年4月1日
(グループとしては、前身の株式会社エー・ディー・ワークスが
1886年(明治19年)2月に創業/1936年(昭和11年)5月に法人化)
- 資本金 5,504,250,400円(2020年5月1日現在)
- 上場日 2020年4月テクニカル上場より東証一部上場(2982) /
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・ワークス(不動産売買、仲介)
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)
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)
ADW Hawaii LLC(米国ハワイ州における不動産関連事業)
- 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) 関山 護
取締役(監査等委員) 田名網 尚
取締役(監査等委員) 粟井 佐知子

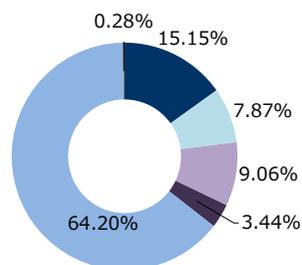
1. 発行済株式数 : 39,895,064株

2. 株主数 : 19,306名 (うち議決権有株主 : 11,576名)

3. 大株主の状況

4. 所有者別分布状況

No.	株主名	議決権割合
1	田中秀夫 (当社代表取締役社長CEO)	10.29%
2	日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	5.04%
3	(有)リバティールハウス	5.00%
4	(株)日本カストディ銀行 (信託口)	3.25%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	3.24%
6	マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)	2.91%
7	(株)SBI証券	2.76%
8	(株)日本カストディ銀行 (信託口5)	1.88%
9	(株)日本カストディ銀行 (信託口1)	1.04%
10	(株)日本カストディ銀行 (信託口6)	0.98%



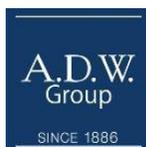
■ 金融機関
■ 金融商品取引業者
■ その他法人
■ 外国法人等
■ 個人・その他
■ 自己株式

V-3. 連結業績の推移 (実績サマリー)

A.D.W. GROUP

(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 (実績)	2020年 12月期2Q (実績)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	11,069
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	87
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	33
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	12,972
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	33,721
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	22,576
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	563
売上高対賃料収入比率	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%	4.6%	5.1%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	193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ADワークスグループ 経営企画室
TEL：03-5251-7641
E-mail：ir@re-adworks.com