

2021年12月期 第1四半期 決算補足資料

2021年5月21日
株式会社ADワークスグループ
東証一部:2982
<https://www.adwg.co.jp/>

■ 目次

I	2021年12月期 第1四半期 総括	P.2 - P.7
II	2021年12月期 業績計画	P.8 - P.11
III	2021年12月期 第1四半期 決算概要	P.12 - P.19
IV	参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）	P.20 - P.22
V	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.23 - P.26

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。
本資料において、2020年3月期(FY2019、2019年4月1日～2020年3月31日)以前との記載内容は、(株)イー・ディー・ワークスのものとなります。
また、2020年12月期(FY2020)は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算となります。
なお、前期及び前々期との比較については、それぞれの期の第1四半期(4月1日～6月30日)との比較を行っております。

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。

本資料において、2020年3月期(FY2019、2019年4月1日～2020年3月31日)以前の記載内容は、(株)イー・ディー・ワークスのものとなります。

また2020年12月期(FY2020)は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算となります。

なお、前期及び前々期の比較については、それぞれの期の第1四半期(4月1日～6月30日)との比較を行っております。

I -2021年12月期 第1四半期 総括

■ I-1. 2021年12月期 第1四半期 総括

決算Topic
1

不透明な状況の中、主力の収益不動産販売事業で成果

- 仕入は、大型物件が牽引し一定の成果
- 販売は、コロナ感染拡大以前の水準に近い成果

決算Topic
2

国内子会社の再編成等実施

- グループ経営の効率化のため、国内子会社の再編成を実施
- 主要子会社における組織新設等により、主要な戦略を推進

決算Topic
3

新規取り組みの推進

- クラウドファンディングを活用した事業を推進
- L.A.において現地業者との共同開発事業を開始

【TOPIC1】

主力事業である収益不動産関連の事業環境は、都心部において成約件数が低水準、在庫も減少傾向と不透明な状況でした。主要エリアのオフィス物件については、賃料低下、空室率上昇などの傾向がありましたが、主要エリアの周辺においては、サテライトオフィスやシェアオフィスの需要が高まりが見られます。

そのような中、主力の収益不動産販売事業は、専門的に特化した仕入力、商品企画力、販売力の向上により、仕入においては優良な情報を得られるようになったことで一定の成果を上げ、販売においては新型コロナウイルス感染拡大以前の水準に近い成果を上げることができました。

【TOPIC2】

2021年4月1日付で、グループ経営の効率化を目的に、国内子会社の再編成を実施いたしました。また主要子会社である、(株)イー・ディー・ワークスにおいて、新たな事業の推進を目的に組織の新設など戦略的な組織改正を実施しております。

【TOPIC3】

新たな取り組みとして、次の3点を推進いたしました。

- ・クラウドファンディングを活用した資金調達を実施
- ・米国の住宅債権をクラウドファンディングを活用して販売
- ・ロサンゼルスでの現地業者と共同開発事業を開始

■ I-2. 2021年12月期 第1四半期 総括

(単位:百万円)	2020年12月期 (FY2020) 第1四半期		2021年12月期 (FY2021) 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	2,253	100.0%	6,262	100.0%	177.9%	27.2%
売上総利益	586	26.0%	1,104	17.6%	88.3%	—
販売管理費及び一般管理費	767	34.0%	824	13.2%	+7.4%	—
EBITDA	▲142	-6.3%	317	5.1%	—	28.8%
経常利益	▲256	-11.4%	218	3.5%	—	36.4%
税引前利益	▲256	-11.4%	218	3.5%	—	36.4%
当期純利益	▲180	-8.0%	165	2.6%	—	43.5%

- コロナ禍の不透明な状況の中、売上・利益ともに一定の成果を確保。
通期進捗率では、期間相応分(25.0%)以上の結果となった。

【TOPIC1】

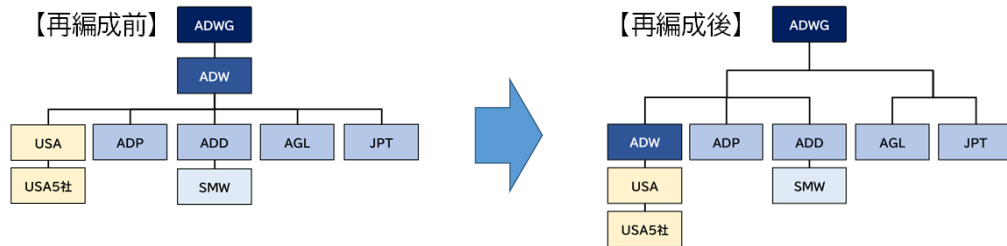
当期1Qの通期計画に対する進捗率は、売上高27.2%、EBITDA28.8%、経常利益36.4%、税引前利益36.4%、当期純利益43.5%となり、全ての数値で期間相応分(25.0%)を上回ることができました。

■ I-3. 国内子会社の再編成等

■ 組織再編等

1. 国内子会社再編成の概要

グループ経営の効率化を目的として再編。



2. 主要子会社(ADW)の組織改正

(1) REIT準備室の新設

将来的なREIT事業への参入を目指すべく設置し、収益不動産事業の規模拡大を図る。

(2) 資産運用事業本部の新設

不動産小口化商品の企画・販売を主力事業の一つとして育てるべく、独立した本部に。

(3) 開発事業の育成

既存の機能を投資不動産事業本部に統合し、本格的に事業育成を開始。

【TOPIC2】

持株会社体制の利点を活かすべく、ADWが保有していた国内グループ会社の株式を持株会社のADWGに現物配当することで、並列化を実施しました。

各子会社での意思決定の迅速化、最適な人員配置など、効率的な経営を推進してまいります。

また、主要子会社であるADWにおいて、「REIT準備室」、「資産運用事業本部」の新設と、開発事業を本格的に事業育成すべく投資不動産事業本部に統合する組織改正を実施いたしました。

【ご参考:グループ会社の略称一覧】

A D W G	(株)ADワークスグループ
A D W	(株)エー・ディー・ワークス
A D P	(株)エー・ディー・パートナーズ
A D D	(株)エー・ディー・デザインビルド
A G L	(株)エンジェル・トーチ
J P T	(株)ジュピターファンディング
S M W	(株)澄川工務店
U S A	A.D.Works USA,Inc.
USA5社	ADW Management USA,Inc. ADW-No.1 LLC ADW Lending LLC ADW Hawaii LLC Avenue Works Burnside LLC


■ I-4. 新規取り組みの推進-①

■クラウドファンディングを活用した事業を推進

1. 推進のため設立した子会社の概要

- (1)商号:株式会社ジュピター・ファンディング
- (2)設立:2020年12月1日
- (3)目的:クラウドファンディング等を利用した資金調達等の実施

2. 当社グループにおける実績

- (1)貸付ファンドのオンラインマーケット「Funds」を運営する 
ファンズ株式会社との取り組みで、収益不動産の購入資金200百万円の調達に成功
<https://funds.jp/blog/detail/100>
- (2)不動産投資クラウドファンディングのプラットフォームを運営する 
FUEL株式会社との取り組みで、米国不動産の住宅債権50百万円の販売に成功
<https://www.fuelgr.co.jp/list/info/2021/01/release-582/>

※上記実績の内、(1)は株式会社ジュピター・ファンディングを通じて、(2)は株式会社イー・ディー・ワークスを通じて実施しております。

【TOPIC3-クラウドファンディング活用した事業の推進】

前期末に、様々な資金調達手法を検証すべく、株式会社ジュピター・ファンディングを設立しました。

2021年1月には、貸付ファンドのオンラインマーケット「Funds」を運営するファンズ株式会社及び不動産投資クラウドファンディングのプラットフォームを運営するFUEL株式会社と業務提携の上、各サイト上でファンドが公開され、個人投資家を中心に総額200百万円の資金調達及び50百万円の販売実績を上げております。

今後も、クラウドファンディングを活用した様々な事業の推進を積極的に検討・実施してまいります。

■ I-5. 新規取り組みの推進-②

■ 現地業者と子会社を通じて共同開発事業を推進

1. 現地業者との取組み

現地開発業者である、Avenue Homesと共同開発事業を推進すべく現地子会社を共同設立。

2. 共同設立会社の概要

- (1)商号:Avenue Works Burnside LLC
- (2)目的:ロサンゼルスにおける不動産の開発事業等
- (3)出資:A.D.Works USA,Inc. 95%出資
Avenue Homes 5%出資

3. 今後の予定

Burnside Ave. , Los Angelsで最初の開発事業に着手。
建物竣工は、2021年11月予定。
並行して、複数の開発案件を企画・検討中。



【Burnside開発案件の完成予想図】

【TOPIC3-ロサンゼルスでの開発事業を開始】

ロサンゼルスにおいて、現地業者とともに共同開発事業を開始いたしました。
既にBurnsideにおいて最初の案件に着手しており、並行して複数の案件の企画が進んでおります。

Ⅱ-2021年12月期 業績計画

■ II-1. 連結業績計画(2021年2月10日公表)

(単位:百万円)	2020年12月期 (9ヵ月実績)	2020年12月期 (12ヵ月換算)	2021年12月期 (計画)	前期増減※	前期比※
売上高	16,840	22,453	23,000	547	102.4%
E B I T D A	759	1,012	1,100	88	108.7%
経常利益	427	569	600	31	105.4%
税引前利益	432	576	600	24	104.2%
当期純利益	264	352	380	28	108.0%

※前期増減及び前期比は、2020年12月期の実績を12ヵ月換算し比較したものです。

- 2020年12月期後半の市場環境が継続することを前提条件とする。
- 2020年12月期の業績を12ヵ月換算して比較すると、全指標で前期を上回る。

2021年12月期連結業績計画は、新型コロナウイルス感染症の収束が見えない中、2020年12月期後半の市場環境が継続する前提で作成しております。

2020年12月期は9ヵ月間の変則決算であったため、業績計画の比較は、2020年12月期の実績を12ヵ月に換算した数値との比較を行っております。

結果として、全ての数値で2020年12月期を上回る計画となっております。

なお、主要事業である収益不動産販売事業は、商品企画の内容やバリューアップ工事の進捗など諸般の状況によって販売時期が前後する特性があります。

近時、商品ラインナップの大型化を戦略的に進めていることに伴い、全体収益における個々の物件収益のウェイトが増しているため、不動産市況等に関わらず、これまで以上に四半期ごとの収益額の多寡が生じる可能性があります。

■ II-2. 2021年12月期の方針

I 成長基盤の強化
■ 厳選した収益不動産の仕入に注力し、主要事業である収益不動産販売事業の強化を図る

II 顧客層の拡大
■ 事業法人、機関投資家への販売を増強する
■ 小口化商品、クラウドファンディング等で個人投資家の裾野を拡大する

III 商品戦略の多様化
■ 金融商品を含めた幅広い新商品・新サービスを国内外で積極的に開発する

2021年12月の方針は、次のとおりです。

厳選した収益不動産の仕入にさらに注力し、主要な事業である収益不動産販売事業による成長基盤の強化を図ります。

一方、販売については、投資ソリューションに対する需要の拡大をとらえ、事業法人や機関投資家への販売を増強するとともに、不動産小口化商品やクラウドファンディングでの販売を通じて、個人投資家の裾野拡大にも努めてまいります。

また、金融商品も含めた幅広い新商品・新サービスの開発を国内外において積極的に推進してまいります。

■ II-3. 2021年12月期の方針

IV

【その他】

■ 持株会社体制の活用

- ・M&A、業務提携、資本提携を積極的に活用する
- ・リスクをとった“攻め”と、手堅く堅実な“守り”を同時に追求する
- ・少数精鋭の組織を維持し、柔軟さと迅速さを持ち続ける
- ・これらを活かすべく、時代を先取りした人事制度・報酬制度を導入する

■ 組織改編による重点事業の推進

- ・ R E I T 準 備 室 : 将来的なREIT事業への参入を目指す
- ・ 資産運用事業本部 : 不動産小口化商品「ARISTO」事業を主力事業に育成する
- ・ 開 発 企 画 課 : 既存機能を投資不動産事業本部内に機能統合し、相乗的な視点で本格的に事業育成を開始する

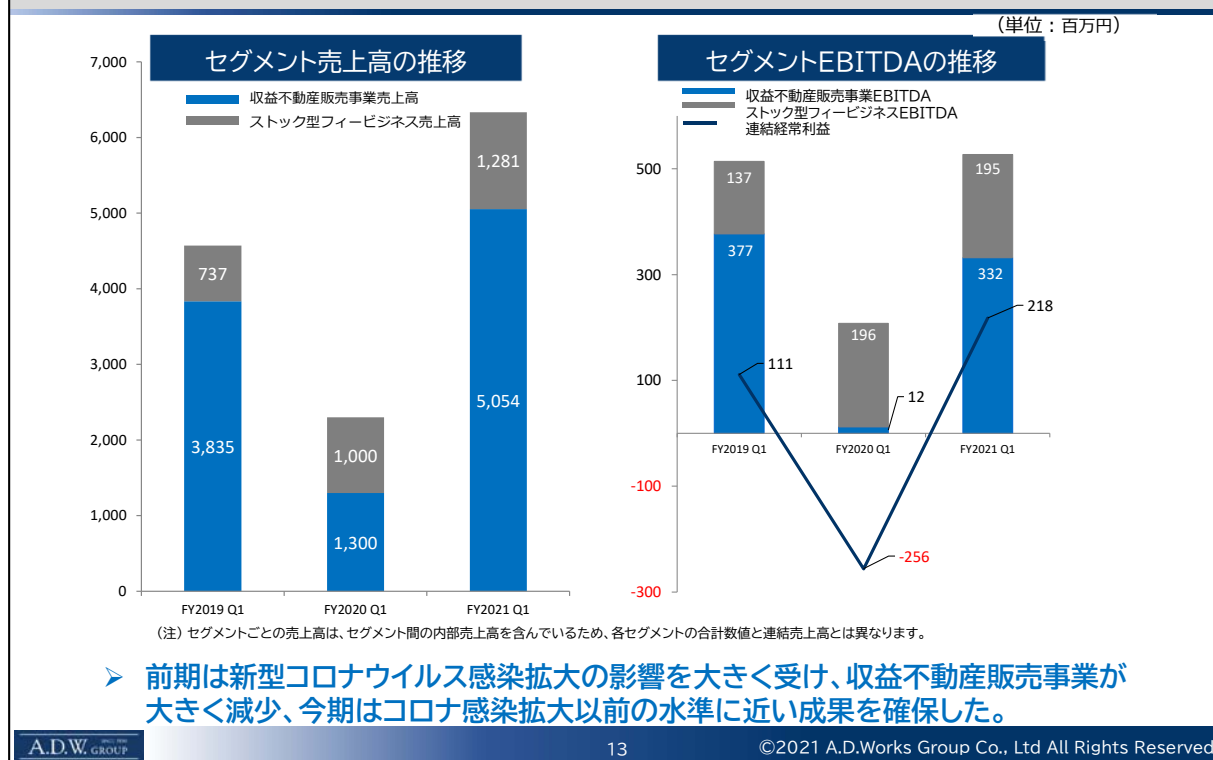
その他に、持株会社体制の活用について、
2020年12月に「M&A、業務提携、資本提携を積極的に活用する」ことを優先的に開始するべく、既存子会社の事業目的変更を通じたコーポレート・ベンチャー・キャピタル事業への進出を決定しております。

引き続き不透明な事業環境は継続するものと考えますので、その状況を見ながら今後も持株会社体制の活用を継続的に推進してまいります。

2021年1月に子会社の組織改編により重点事業の推進を着手しております。
「REIT準備室」及び「資産運用事業本部」を新設し、それぞれの事業の推進を始めており、開発事業においても、投資不動産事業本部内に機能移管し、本格的に事業育成してまいります。

Ⅲ-2021年12月期 第1四半期 決算概要

■ Ⅲ-1. セグメント業績の推移



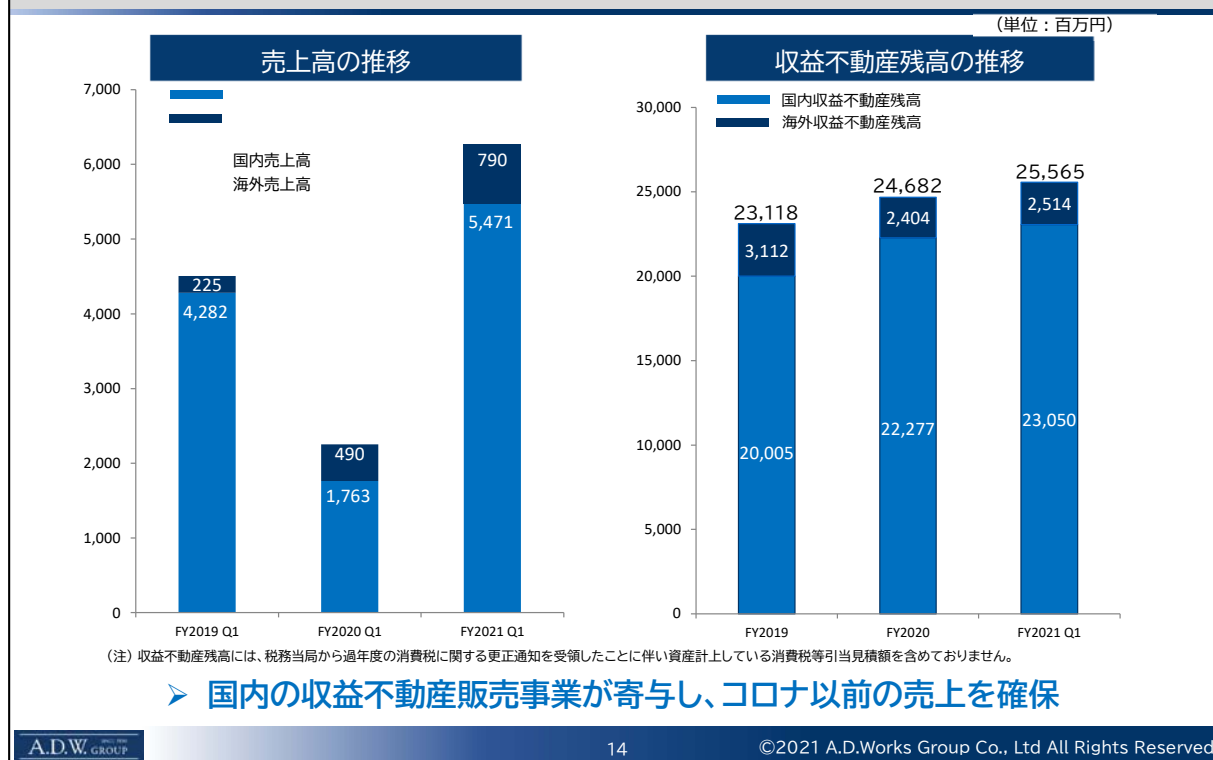
【収益不動産販売事業】

当期は、売上高では前々期・前期を上回る成果を上げることができました。EBITDAでは前々期には届かなかったものの、前期から改善しております。なお、前期は、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受け、収益不動産販売事業の売上・利益が大きく悪化しました。

【ストック型フィービジネス】

同事業は、賃料収入等を収益の柱としているため、前期においても新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的でありました。今期についても、前期に続いて安定した売上・利益を確保できました。

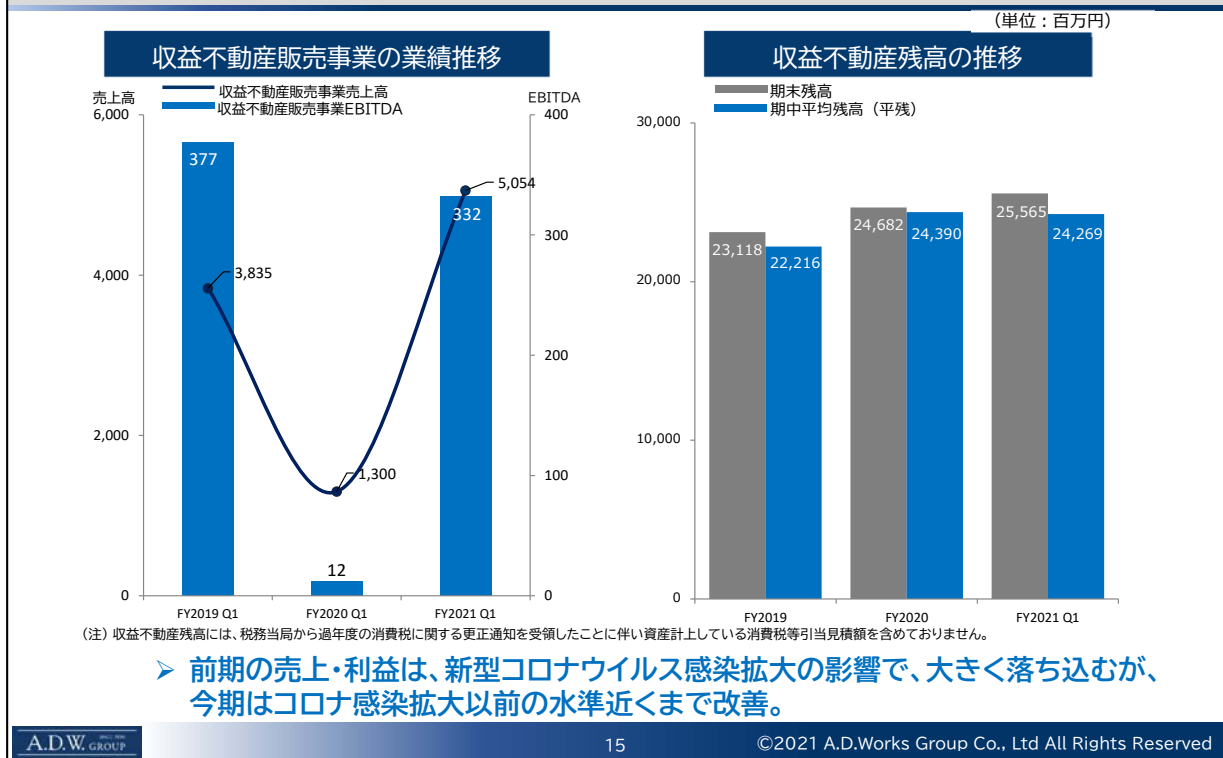
■ Ⅲ-2. 地域別事業規模の推移



国内・米国ともに、前々期・前期の売上を上回ることとなりました。

収益不動産残高は、国内を中心に882百万円の増加となりましたが、収益不動産残高の拡充は、当社グループにとって最も重要な戦略の一つであり、より一層の積み上げが必要と考えております。

■ Ⅲ-3. 主要事業①:収益不動産販売事業の概況



前述のとおり、売上高では前々期・前期を上回る成果を上げ、利益面でも前々期には届かなかったものの、コロナウイルス感染拡大以前の水準に近い成果を上げることができました。

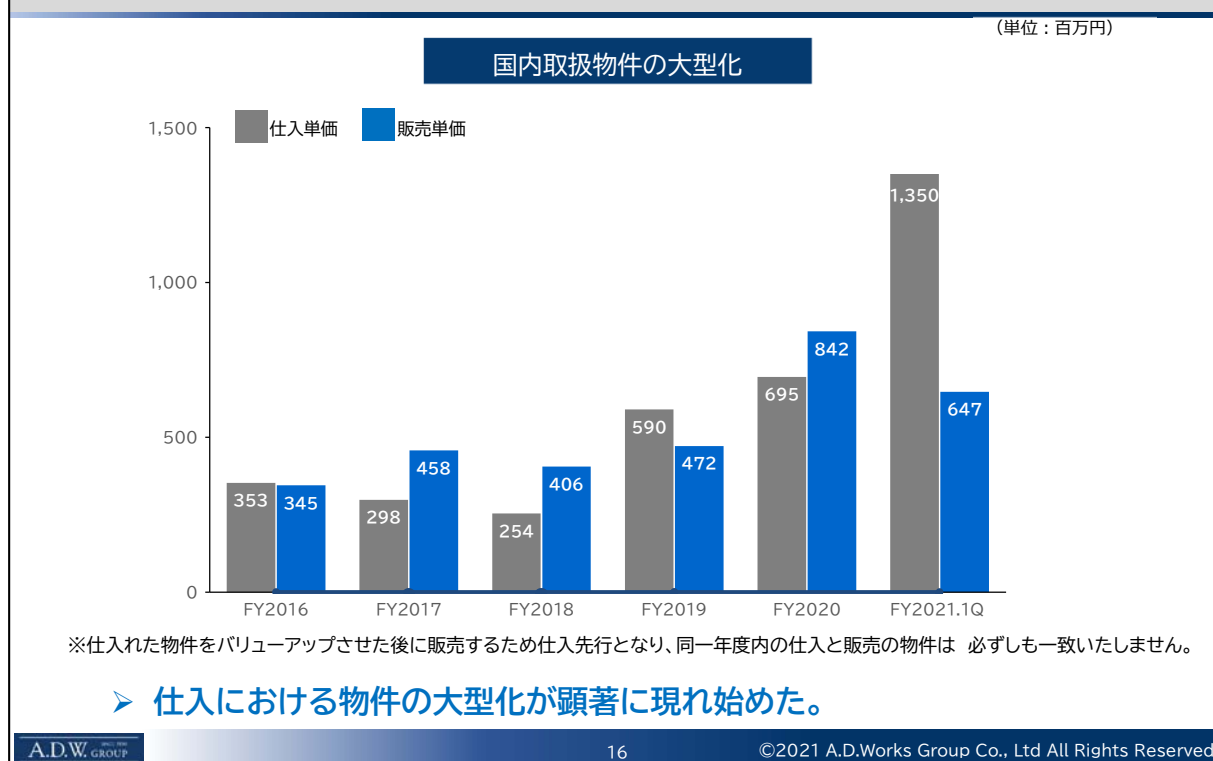
期末の収益不動産残高は、国内を中心に882百万円の増加となったものの、より一層の拡充が必要と考えております。

【ご参考:四半期毎の収益不動産販売事業の売上高推移】

(単位:百万円)	2020年3月期				2020年12月期			当期
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	1Q
売上高	3,835	6,435	4,364	6,119	1,300	7,720	4,514	5,054

※2020年12月期は、9ヵ月間の変則決算となります。

■ Ⅲ-4. 主要事業①:収益不動産販売事業の概況

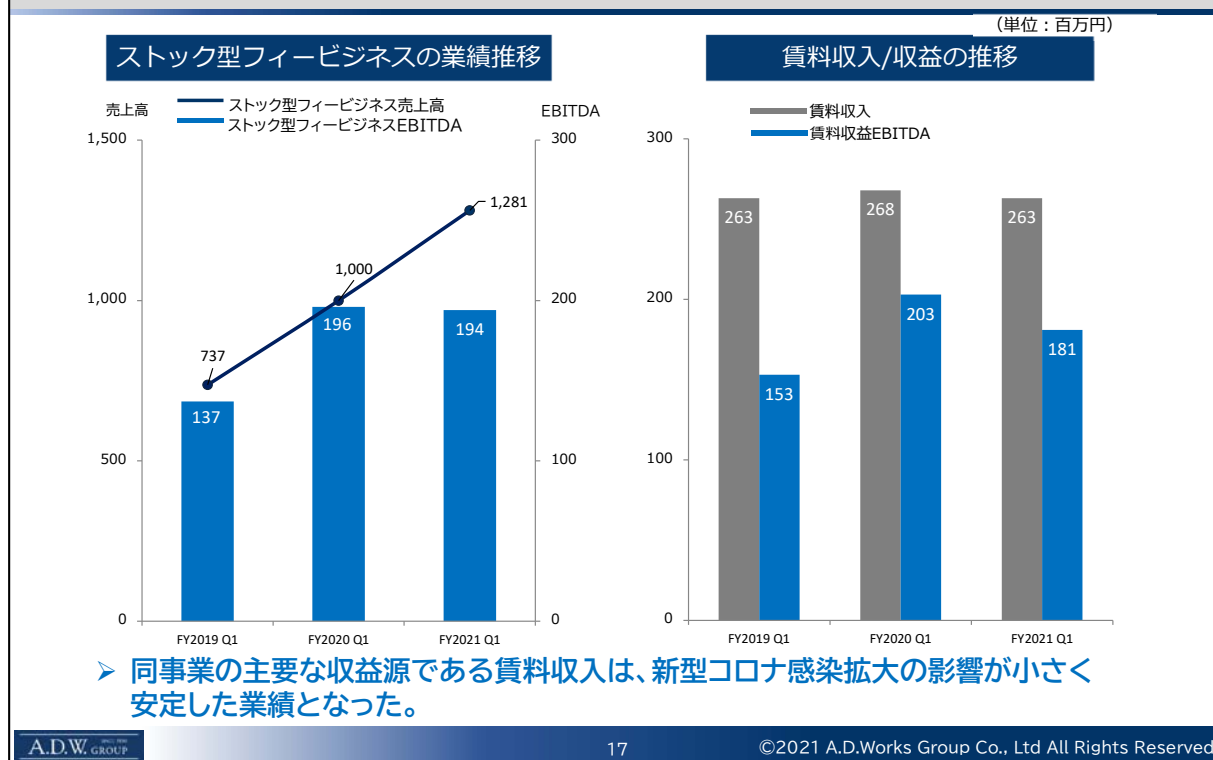


収益不動産販売事業において、近年、市況や事業効率の観点から、大型物件の取扱いを進めておりますが、専門特化したことによる仕入力・商品企画力・販売力の向上が奏功し、仕入・販売ともにその成果が現れてきております。当期は、特に仕入の大型化が顕著となりました。

なお、仕入れた物件をバリューアップさせた後に販売するため、仕入先行となり、同一年度内の仕入と販売の物件は必ずしも一致いたしません。

常に市況を見ながら、物件のサイズや居住用・オフィス・商業用に関わらず、優良な物件の仕入に注力し、業績の向上に努めてまいります。

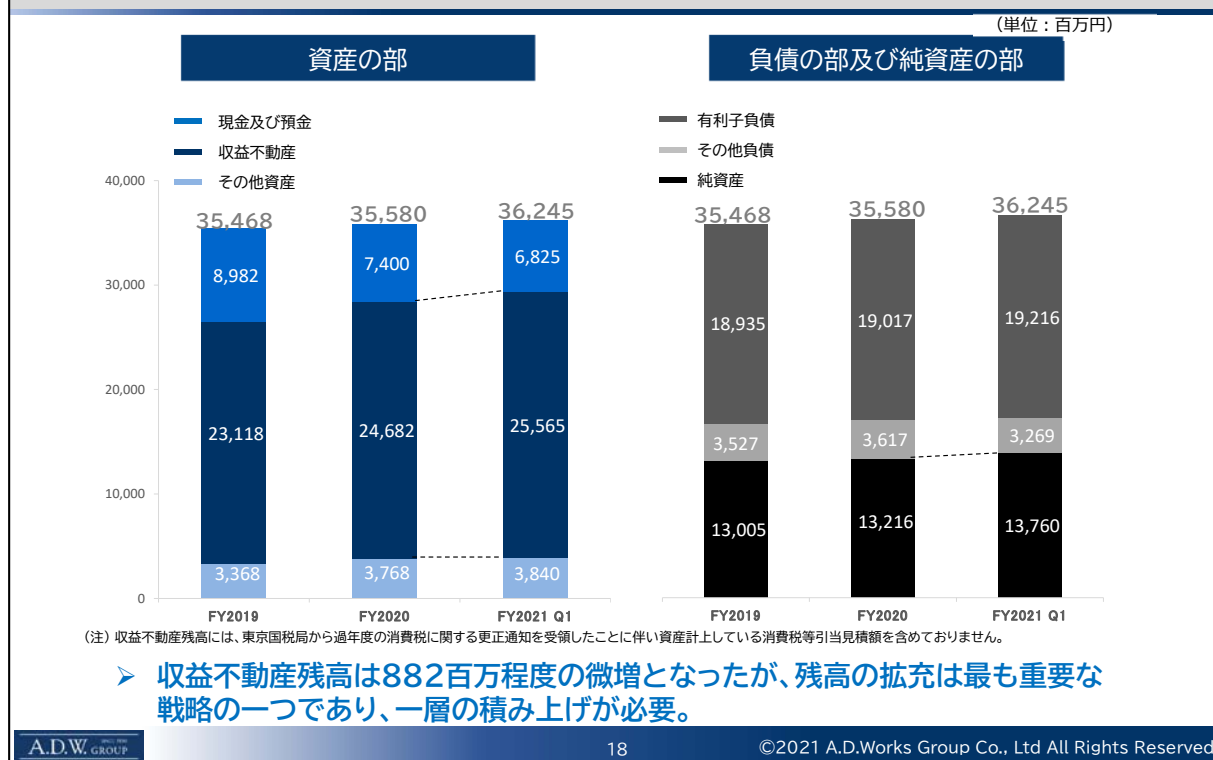
■ Ⅲ-5. 主要事業②:ストック型フィービジネスの概況



同事業は、賃料収入を収益の柱としているため、新型コロナウイルス感染拡大の影響は小さく、当期においてもほぼ想定通りの売上・利益を確保することができました。

なお、利益面でのさらなる向上を図るため、一層の収益不動産残高の拡充が必要と考えております。

■ Ⅲ-6. 連結BSサマリー



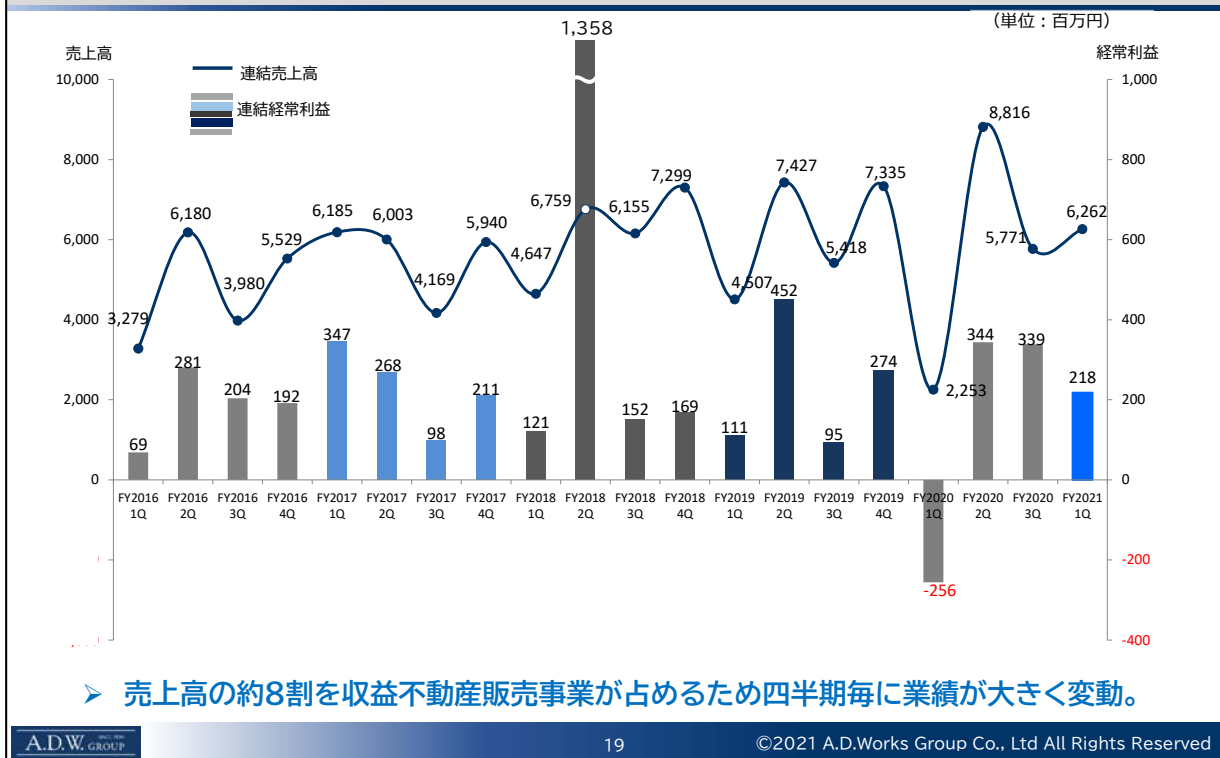
【収益不動産残高】

収益不動産の期末残高は、882百万円と増加したものの、収益不動産残高の拡充は当社グループにとって、最も重要な戦略の一つであるため、一層の拡充が必要と考えています。

【純資産】

新株予約権の行使により資本金及び資本準備金が234百万円増加したこと、円安の影響で為替換算調整勘定が235百万円増加したことなどから、純資産合計は543百万円の増加となりました。

■ Ⅲ-7. 連結四半期業績の推移



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

※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。

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)

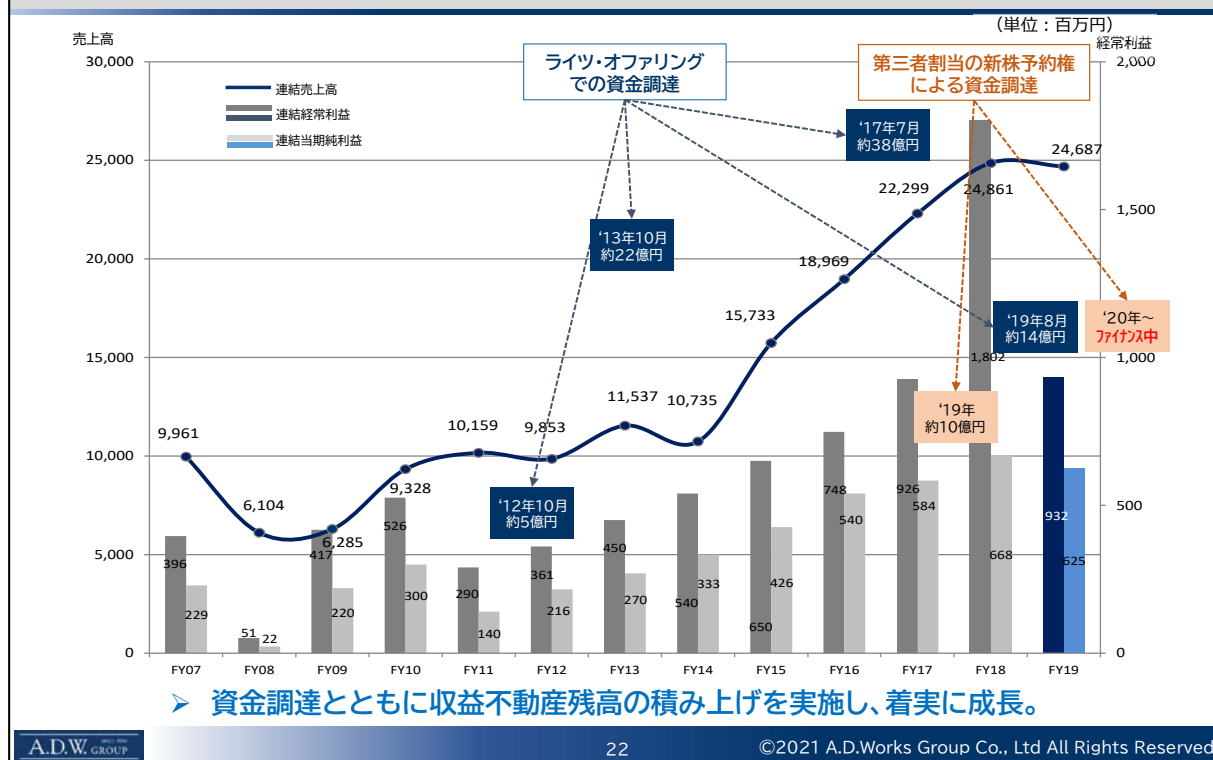
第2回新株予約権(第三者割当)の概要

割当日	2020年9月18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)
行使期間	2020年9月18日~2022年9月17日
調達の進捗	約5億1,000万円を調達(2021年5月20日現在)

2020年9月に、最大約14億円を調達すべくマイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社を割当先とする第三者割当による新株予約権の発行を実施いたしました。現時点(2021年5月20日)で、約5億10百万円の調達に成功しております。

本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ものであり、調達までの準備期間短縮と想定調達額の確実な獲得を優先すべきと考え第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)



過去4回のライツ・オファリングによる資金調達のうち、直近の2回(2017年7月及び2019年8月)は、株価動向への配慮から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。

また、2020年9月から新株予約権の第三者割当による資金調達を開始し、現在ファイナンス中となっております。

今後も、常に効果的な資金調達の方法を検証し、成長のための資金調達をフレキシブルに実施してまいります。

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(2021年3月31日)

- 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、前身の株式会社イー・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 5,707百万円
- 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 / 2007年10月東証JASDAQ上場(3250)
- 子会社 株式会社イー・ディー・ワークス(不動産売買、仲介)
株式会社イー・ディー・パートナーズ(不動産管理)
株式会社イー・ディー・デザインビルド(リノベーション工事、改修工事)
株式会社エンジェル・トーチ(コーポレート・ベンチャー・キャピタル事業)
株式会社澄川工務店(内装工事)
株式会社ジュピター・ファンディング(クラウドファンディング等を活用した資金調達)
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(米国ハワイ州での収益不動産事業)
Avenue Works Burnside LLC(米国ロサンゼルスにおける開発事業)
- 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	金子 幸司
取締役	鈴木 俊也
取締役(監査等委員、社外)	原川 民男
取締役(監査等委員、社外)	関山 護
取締役(監査等委員、社外)	田名網 尚
取締役(監査等委員、社外)	粟井 佐知子

当期より、株式会社ジュピター・ファンディング及びADW Hawaii LLC、Avenue Works Burnsaide LLCの3社を連結対象といたしました。

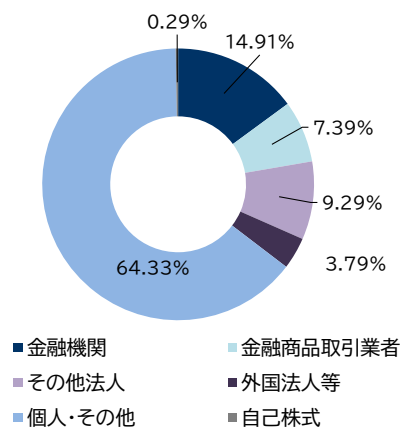
その結果、当社グループは、当社及び連結子会社12社(国内6社、米国6社)で構成されることとなりました。

■ V-2. 株主構成 (2021年3月31日)

1. 発行済株式数:42,061,064株
2. 株主数:18,679名 (議決権有株主:11,404名)
3. 大株主時の状況(下表のとおり)

No.	株主名	議決権割合
1	田中秀夫(当社代表取締役社長CEO)	9.75%
2	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	5.61%
3	(有)リパティールハウス	4.74%
4	(株)日本カストディ銀行(信託口)	2.84%
5	株式会社SBI証券	2.77%
6	マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)	1.89%
7	楽天証券(株)	1.57%
8	(株)日本カストディ銀行(信託口5)	1.31%
9	(株)日本カストディ銀行(信託口6)	1.23%
10	(株)日本カストディ銀行(信託口1)	1.06%

4. 所有者別分布(下図のとおり)



■ V-3. 連結業績推移

	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 (実績)	2021年 12月期1Q (実績)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	6,262
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	218
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	165
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	13,760
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	36,245
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	25,565
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	263
売上高対賃料収入比率	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%	4.6%	4.9%	4.2%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	191人

※2020年12月期は、9ヵ月間の変則決算。

2020年12月期は、2020年4月1日から2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算となります。



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