



2021年12月期第2四半期 決算説明会

株式会社ADワークスグループ

A.D.W. SINCE 1886  
GROUP

2021年8月20日  
東証一部：2982

# 目次

I. 2021年12月期 第2四半期決算総括	3
II. 下期以降の取り組み	14
III. 参考資料	18
2021年12月期 第2四半期決算概要	19
中期経営計画の概要	25
エクイティ・ファイナンスについて	27
会社概要・株主構成・連結業績推移	28

- 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2四半期（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2四半期決算総括**

## Topic 1

**「第1次中期経営計画」初年度上期の力強い滑り出し**

## Topic 2

**成長エンジンである収益不動産販売事業の推進力向上**

## Topic 3

**“脱”不動産事業収益のためのCVC事業が進捗**

※ “脱”不動産事業・・・将来的に第2の柱とする不動産領域以外の事業

▶イレギュラーの2020年12月期を底に、再び成長軌道に乗せる重要な期

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

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

➤ コロナ禍で収益不動産関連の事業環境が依然として不透明な中、増収増益

➤ 通期計画に対する進捗率においても、順調に推移

	2020年12月期 (FY2020)		2021年12月期 (FY2021)		対前期 増減率	通期計画 進捗率
	第2四半期		第2四半期			
(百万円)	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	11,069	100.0%	<b>13,678</b>	100.0%	23.6%	59.5%
売上総利益	1,780	16.1%	<b>2,431</b>	17.8%	36.6%	—
販売管理費及び 一般管理費	1,535	13.9%	<b>1,807</b>	13.2%	17.7%	—
E B I T D A	321	2.9%	<b>698</b>	5.1%	117.4%	63.5%
経常利益	87	0.8%	<b>489</b>	3.6%	458.9%	81.6%
税引前利益	92	0.8%	<b>489</b>	3.6%	428.3%	81.6%
当期純利益	33	0.3%	<b>346</b>	2.5%	922.3%	91.2%

➤ 前期第1四半期（2020年4月～6月）は最初の緊急事態宣言下で2億5千万円強の赤字を計上

➤ 前期に対して今期は大幅な増益に

2020年	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
売上高	7,335	2,253	8,816	5,771
経常利益	274	-256	344	339

2021年	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 通期計画
売上高	6,262	7,416			23,000
経常利益	218	271			600

2020年12月期： 2020年4月1日～2020年12月31日（※9か月決算）

2021年12月期： 2020年1月1日～2020年12月31日

## 収益不動産販売事業

- 個々の需要特性を見極め、仕入れと商品企画を連動させるサイクルが奏功  
商品企画力UPについては以降のスライド参照
- ARISTO運用総額50億円突破、販売提携契約金融機関が20行達成  
詳細は以降のスライド参照
- ロス事業5物件完売、現地開発事業やクラウドファンディングも開始

## ストック型フィービジネス

- 好調な仕入れに伴い、収益基盤が拡充基調へ
- オフィス物件の取り扱い増に効率的に対応できる基盤の整備



セットアップオフィス  
浅草橋プロジェクト  
南麻布プロジェクト



U Base 浅草橋



アイデア南麻布ビル

## ARISTOシリーズ



ARISTO虎ノ門  
販売時期：2020年8月  
販売総額：17億円



ARISTO高円寺  
販売時期：2020年6月  
販売総額：12億円



ARISTO京都  
販売時期：2018年8月  
販売総額：12.2億円



ARISTO青山  
販売時期：2019年5月  
販売総額：9億円

## REIT事業

- 2022年中の私募REIT組成を目指し推進中

## 開発事業

- 「福岡」「京都」で事業が進捗

## クラウドファンディング事業

- 他社プラットフォームを通じ3億5千万円を調達  
(ファンズ株式会社/FUEL株式会社)

福岡オフィスビル完成イメージ



候補先事業領域

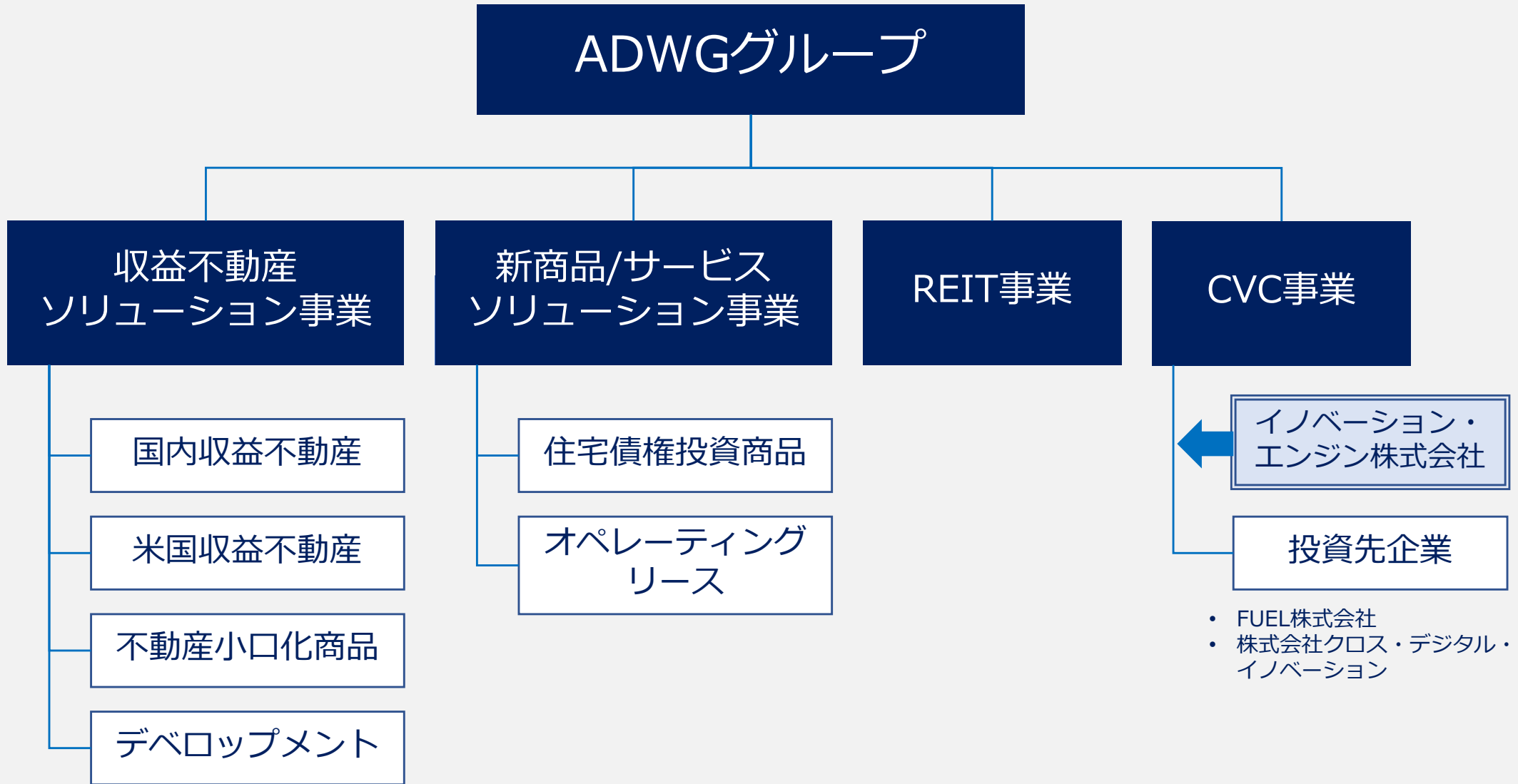
不動産有効活用系	スマートホームソリューション	駐車場管理DX化支援	ソーラーパネル販売・設置	託児付きワーキングスペースの運営・展開
Digitalソリューション系	不動産AI査定	債権債務のDX	STO	
ワークスタイル変革系	立ち仕事向けチャットツール			
“脱”不動産系	証券会社	STO	人材ビジネス	

AI関連、DX関連、当社グループとのシナジー等、魅力ある投資先

現在、絞り込みを実施

コーポレート・ベンチャー・キャピタル (CVC) 事業の着実な前進

# ADWGグループ





## Ⅱ

---

# 下期以降の取り組み

## 収益不動産販売 事業

- 仕入れの徹底強化による収益不動産残高の拡充
- ARISTO商品化第5弾／事業規模拡大に向けた戦略推進
- 海外事業の稼働

## ストック型 フィービジネス

- 商品バリエーションに対応するオペレーション力の更なる強化
- 建設工事関連の受注推進と施工能力強化

## 全 体

- 中期経営計画の推進

## 年間配当予想について

	年間配当金		
	第2四半期	期末	合計
<b>今回予想</b>		<b>3円50銭</b>	<b>3円50銭</b>
当期実績			
前期実績（2020年12月期）	0円00銭	2円63銭	2円63銭
前々期実績（2020年3月期）	1円65銭	0円35銭	2円00銭

※ 前期2020年12月期は、9か月の変則決算であり、前期実績2円63銭は、12か月に換算すると今回予想の3円50銭と同等の水準となります。

(ご参考)

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期		2019年3月期	2020年3月期		2020年12月期
			中間	期末		中間	期末	
一株当たり当期利益(円)	1.99	2.51	2.16		2.01	1.69		6.77
一株当たり配当(円)	0.35	0.55	1.65	0.35	0.35	1.65	0.35	2.63
配当性向(%)	17.6	21.9	92.6		17.4	118.3		38.8

※ 各期の決算短信発表時の連結数値に基づき算出

※ 2020年3月期以前の数値は、2020年4月の持株会社体制移行前の(株)エー・ディー・ワークスの実績

※ 2018年3月期及び2020年3月期の中間配当は、ライツ・オフリングによる資金調達等に対する「感謝配当」

※ 2020年12月期の「一株当たり」指標は、2020年4月に1：0.1の株式割当比率で持株会社体制に移行したことに伴い、分母の株数がそれ以前の1/10相当となっている



# 無償・有償ストックオプションの発行

## ▶ 中期経営計画達成に対するコミットメントを高めることを目的

- ・ 無償ストックオプション：将来を担う若手従業員への比重を厚く
- ・ 有償ストックオプション：取締役・従業員への投資目的とした設計

### 【発行概要】

項目	第4回新株予約権（無償）	第5回新株予約権（有償）
新株予約権の数	12,023個	10,000個
新株予約権1個当たりの発行価額	—	100円
新株予約権1個当たりの株式数	100株	
行使価額	156円	
行使期間	2024年2月14日 ～2027年2月13日	2021年8月31日 ～2031年8月30日
割当日	2021年8月31日	
議決権総数に対する割合	4.98%	
備考	将来を担う若手従業員に比重を置き、より高いインセンティブカーブを設けた設計	（強制行使条項付） 指標とするS&P500種指数の終値が一定の値まで下落した場合には、発行要項の定めに従って行使価額での本新株予約権の強制行使を義務付ける設計



## Ⅲ

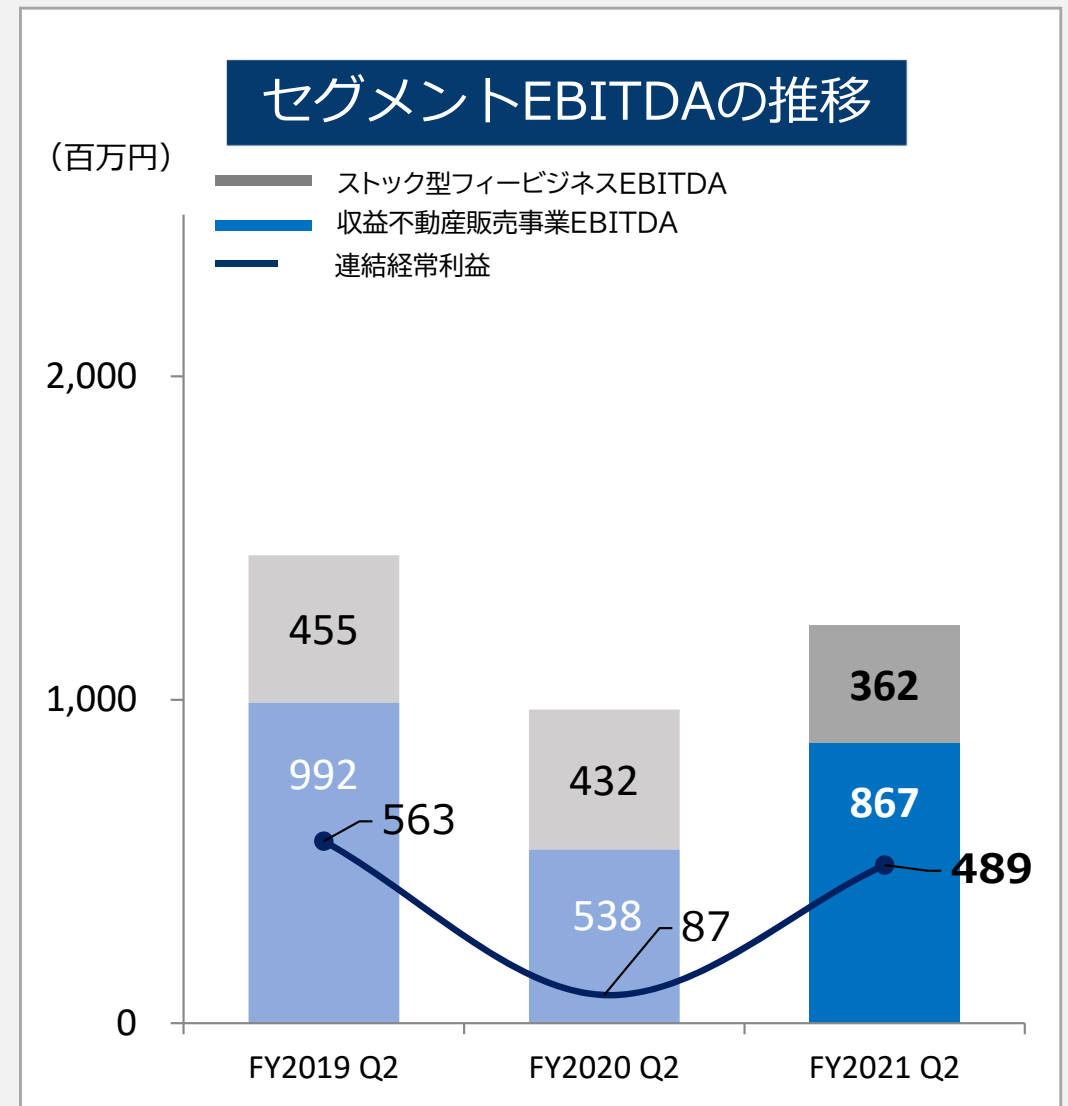
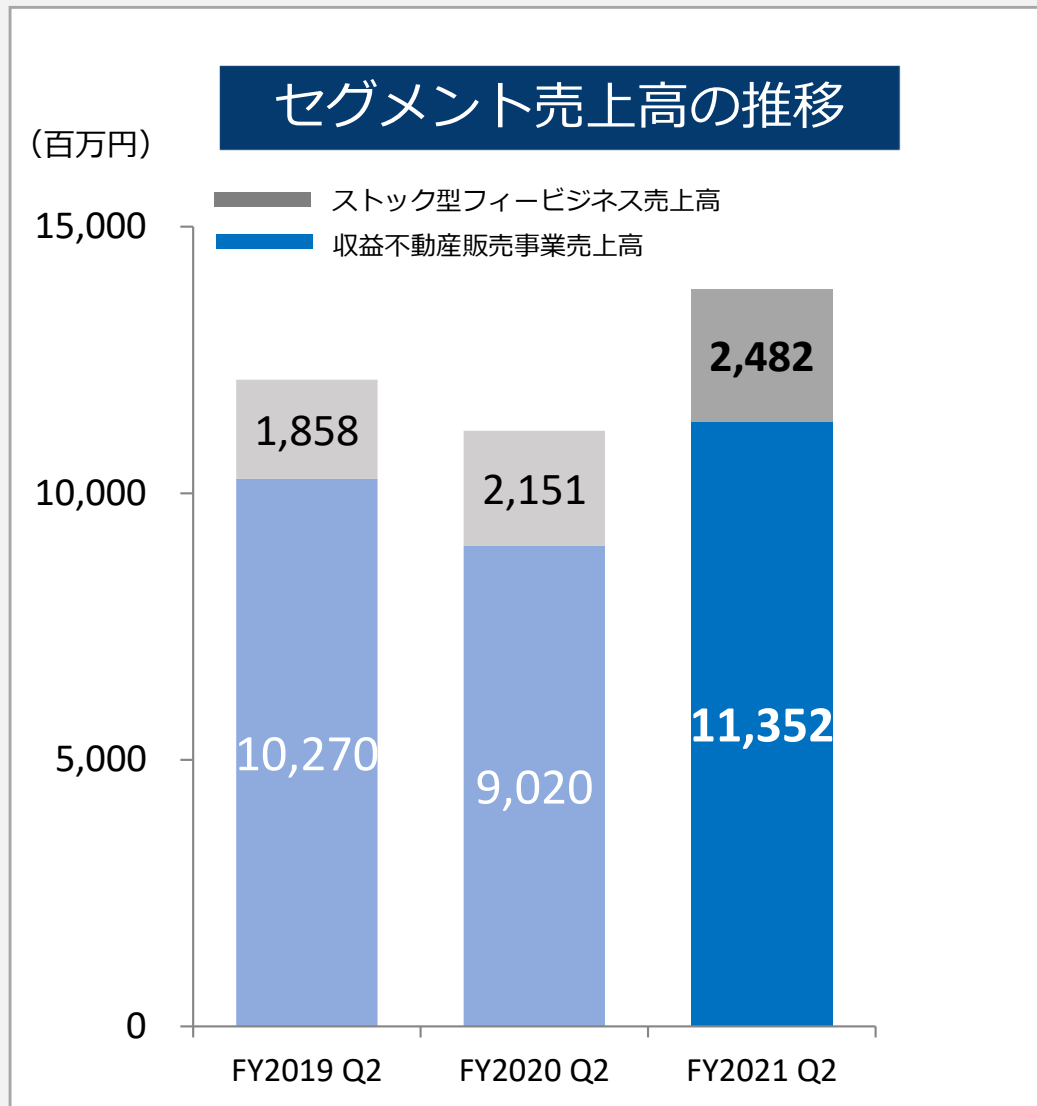
### 参考資料

2021年12月期 第2四半期決算概要

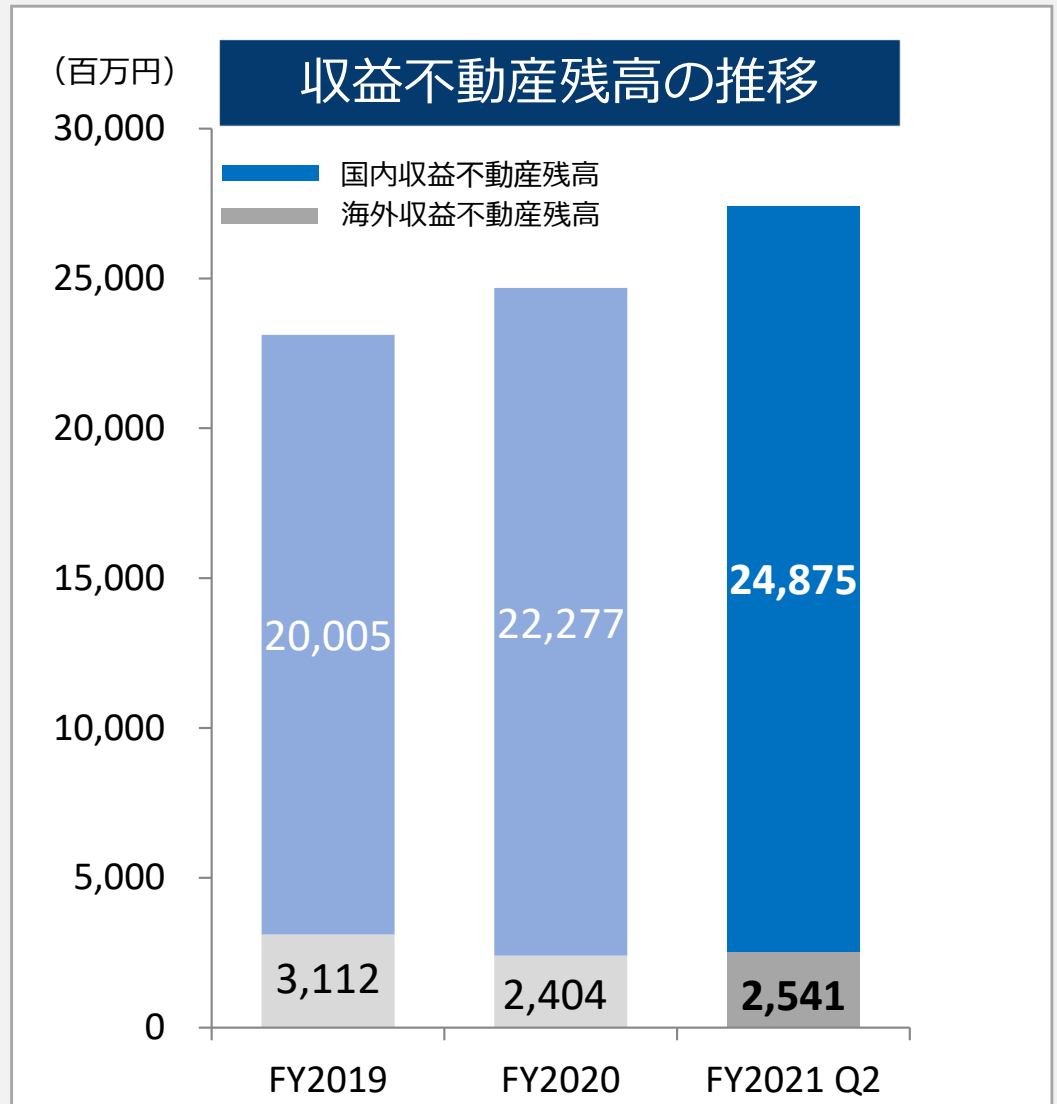
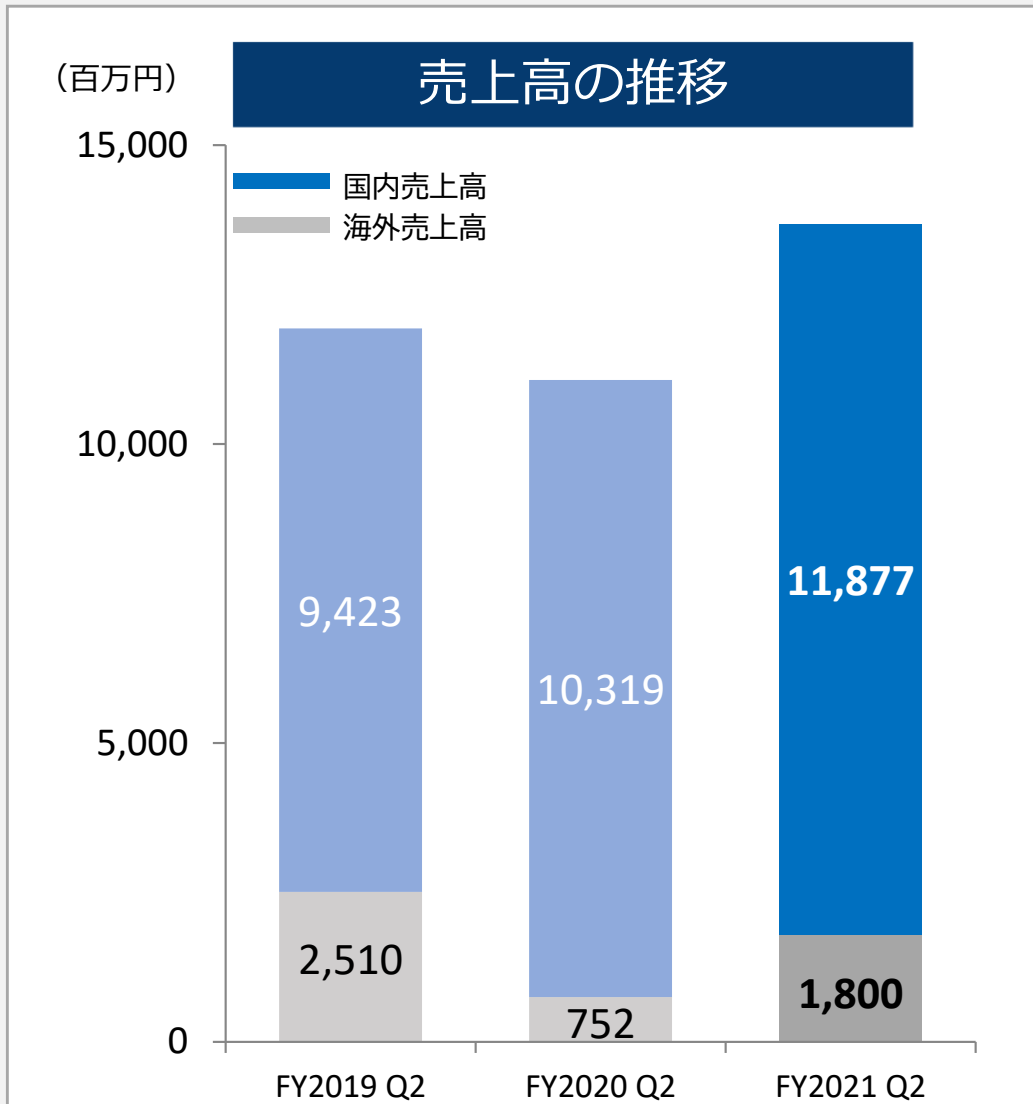
中期経営計画の概要

エクイティ・ファイナンスについて

会社概要・株主構成・連結業績推移

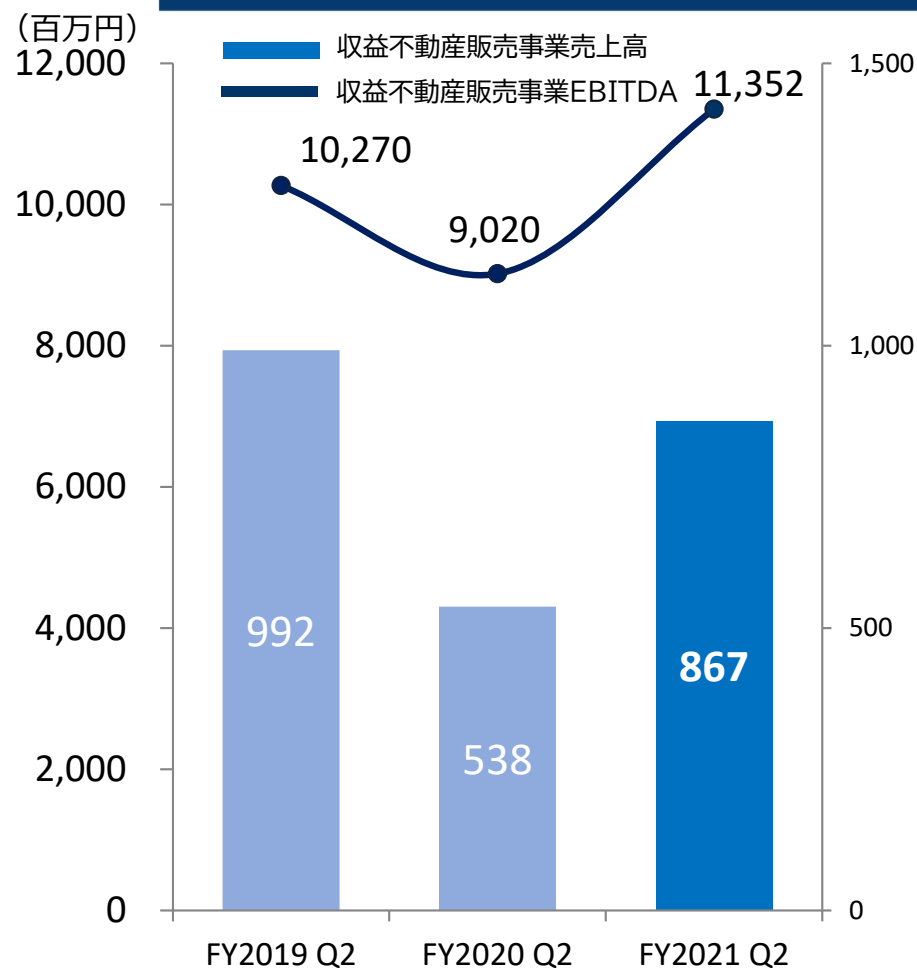


(注) セグメントごとの売上高は、セグメント間の内部売上高を含んでいるため、各セグメントの合計数値と連結売上高とは異なります。

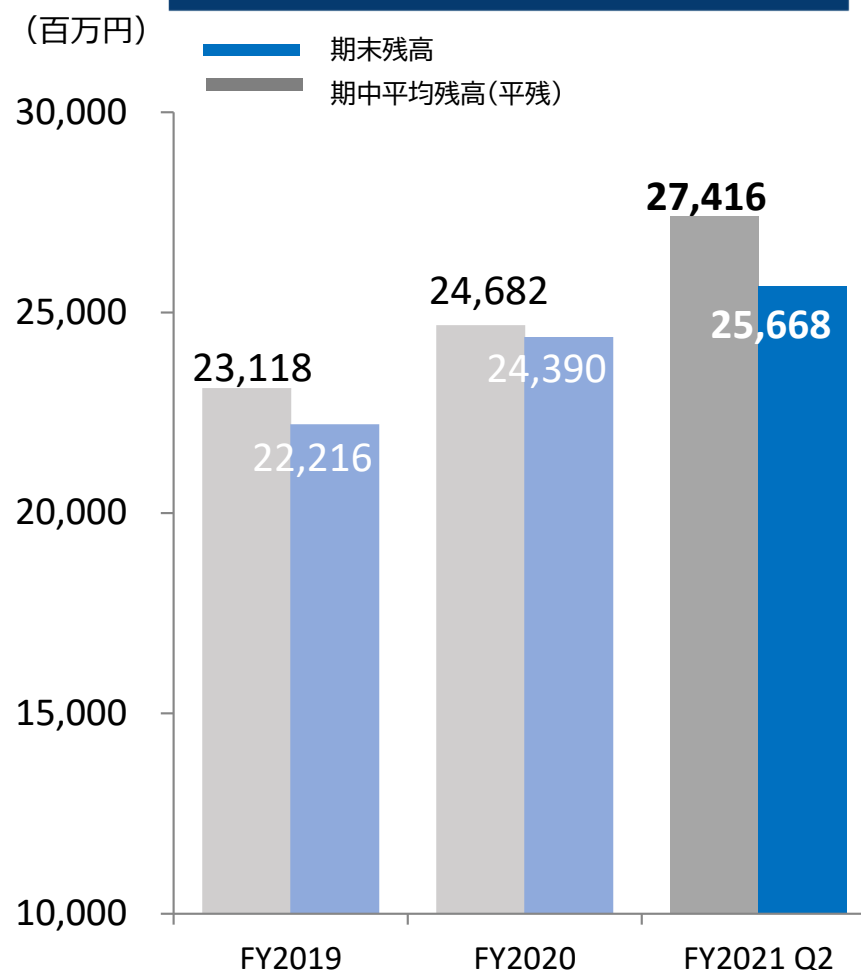


(注) 収益不動産残高には、税務当局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

## 収益不動産販売事業の業績推移

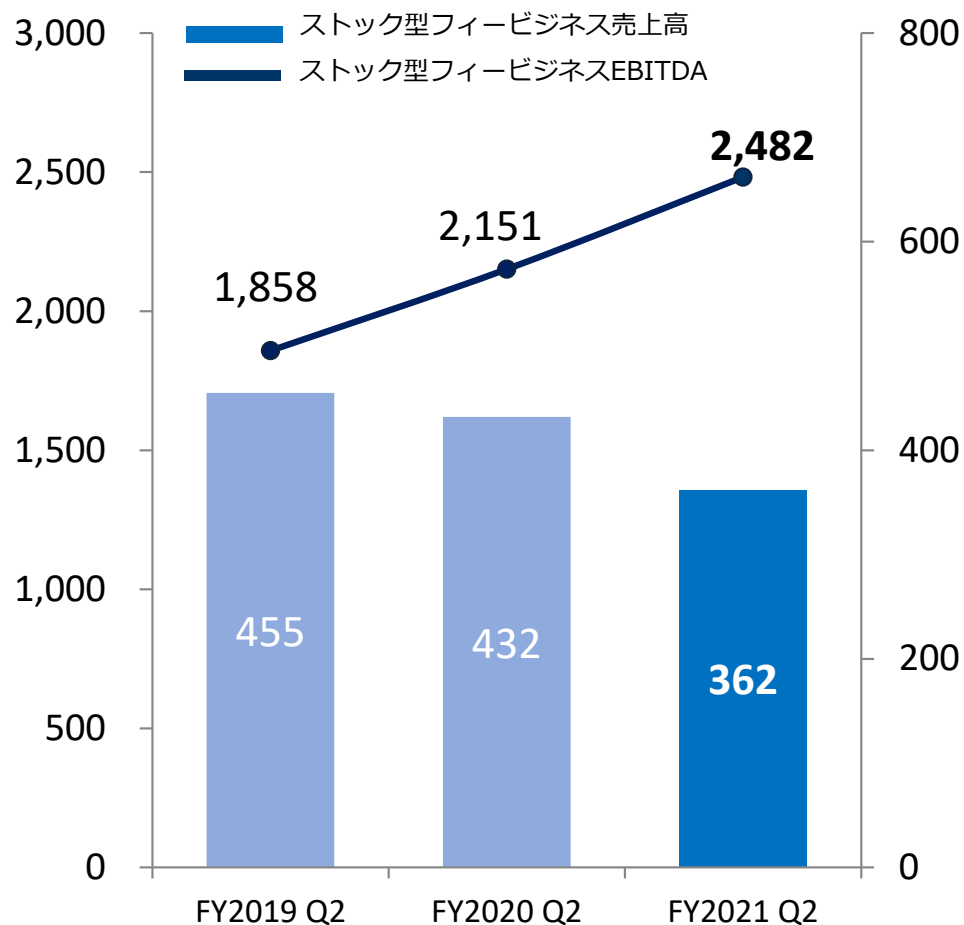


## 収益不動産残高の推移

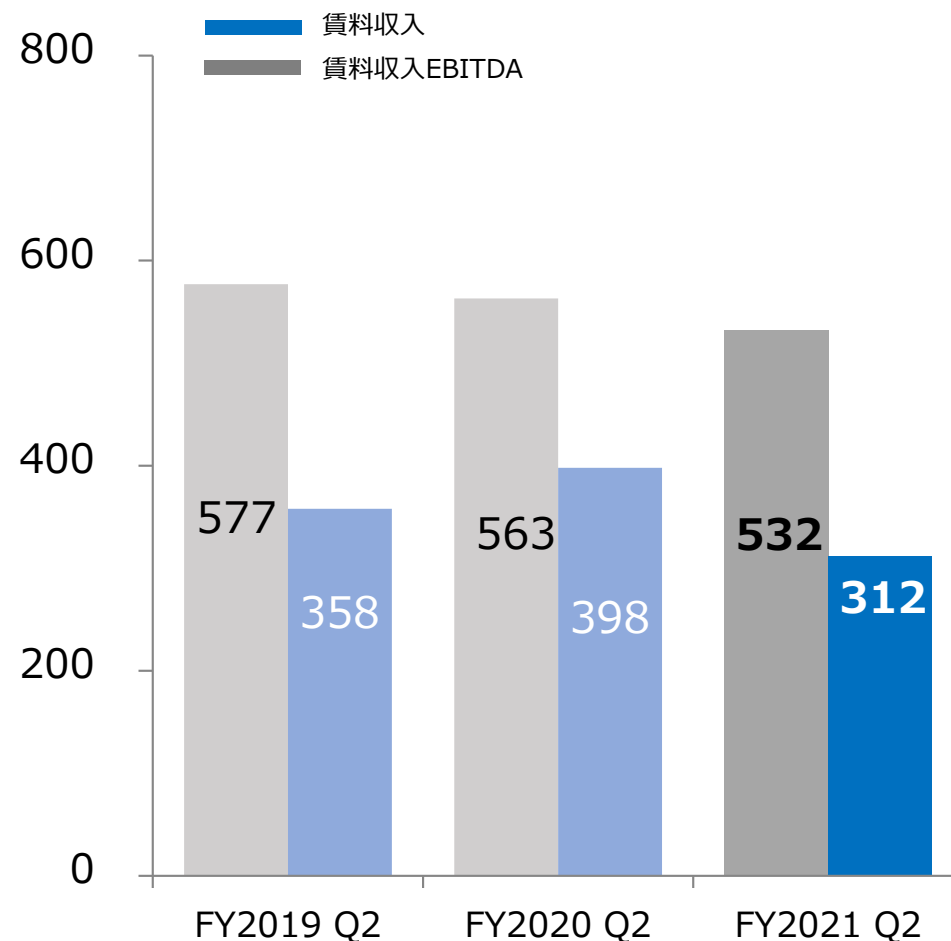


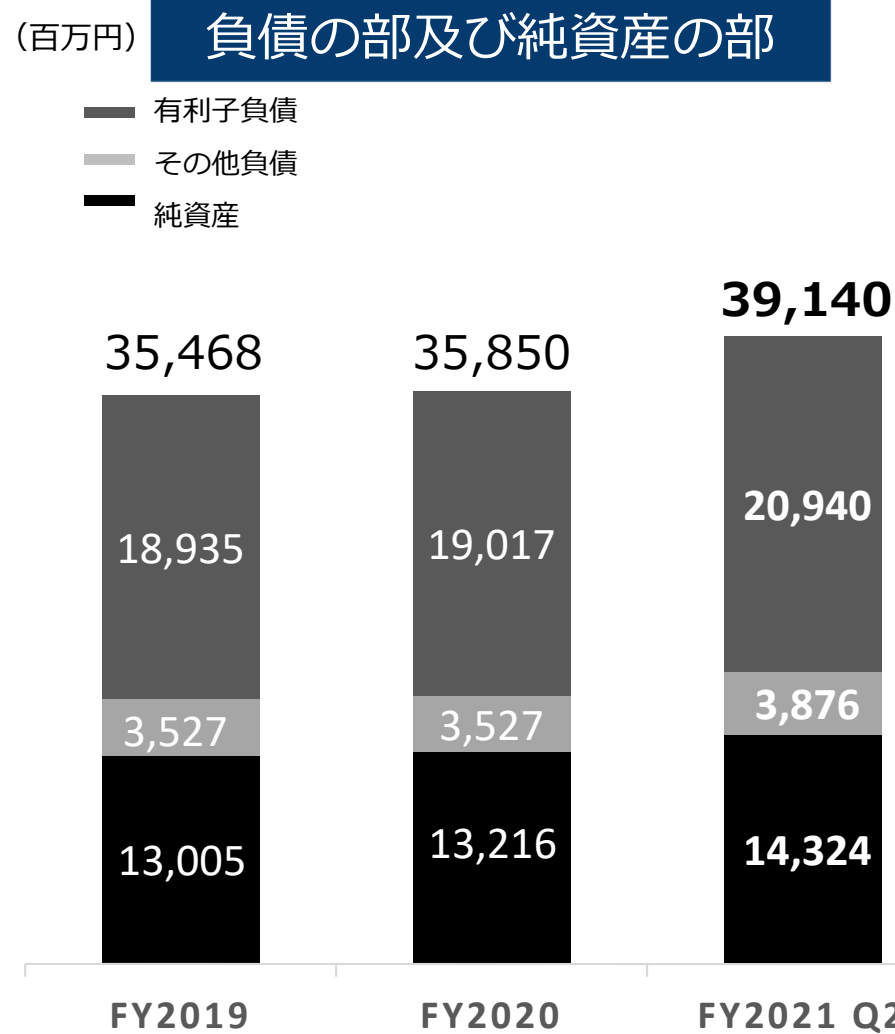
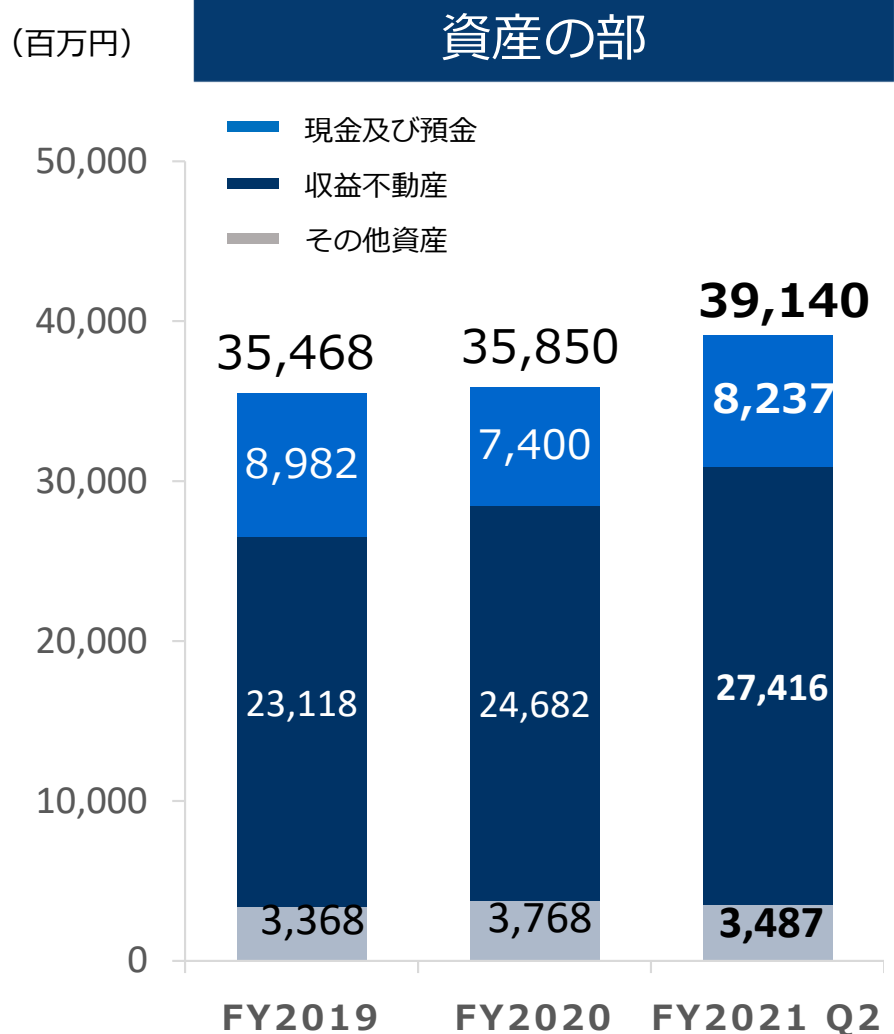
(注) 収益不動産残高には、税務当局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

(百万円) **ストック型フィービジネスの業績推移**



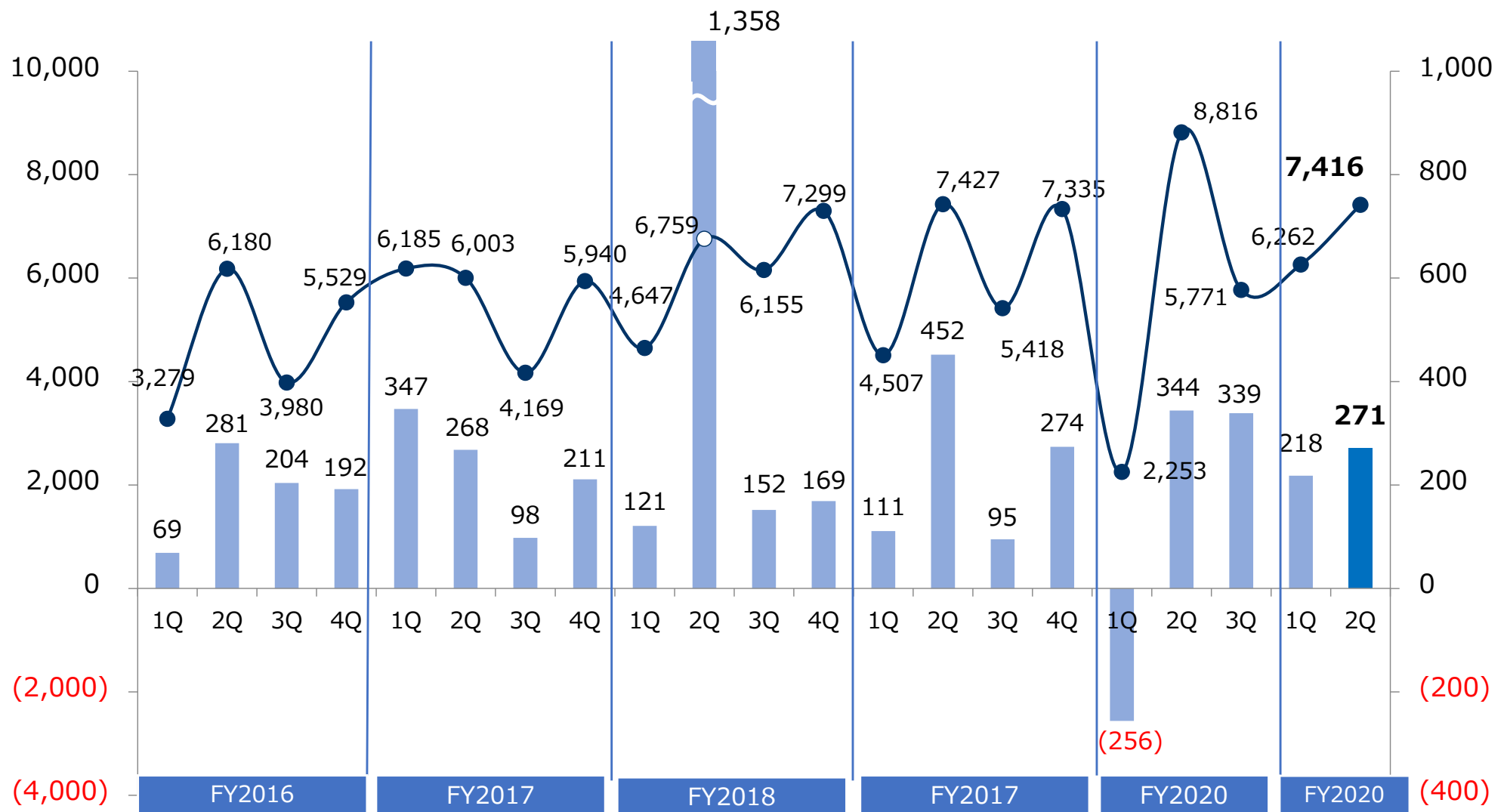
(百万円) **賃料収入/収益の推移**





(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。

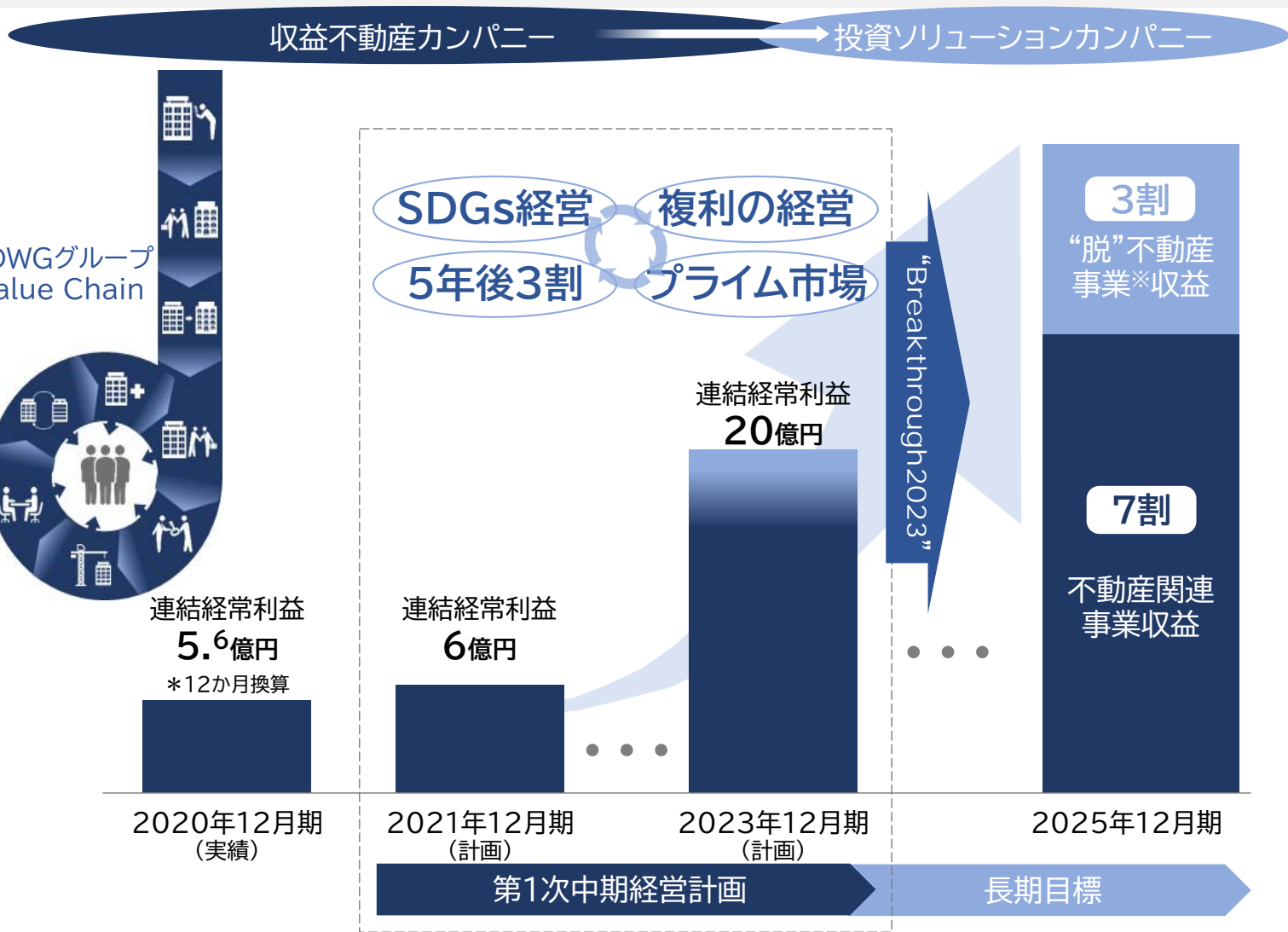
# 連結四半期業績の推移





# 第1次中期経営計画の概要①

## ➤ “Breakthrough 2023” ～超過利潤に向けての革新～



単位：億円	2021年12月期	2023年12月期
売上高	230.0	306.0
EBITDA	11.0	27.0
経常利益	6.0	20.0
税前利益	6.0	20.0

単位：億円	2021年12月期	2023年12月期
収益不動産残高	250.0	500.0
総資産	362.0	622.0
純資産	135.0	152.0

単位：%	2021年12月期	2023年12月期
A:WACC	3.9	3.2
B:ROIC	2.2	4.1
B-A:超過利潤	-1.7P	+0.9P

	2021年12月期	2023年12月期
当期利益 (億円)	3.9	3.2
純資産 (億円)	2.2	4.1
ROE (%)	-1.7P	+0.9P

\* 詳細は当社webサイトに掲載しております  
<https://www.adwg.co.jp/ir/plan/index.html>

※ “脱”不動産事業…将来的に第2の柱とする不動産領域以外の事業

## ➤ 「第1次中期経営計画」の基本方針

### 3つの基本方針をもとに、すべての戦略を整理・統合

#### I. 超過利潤

資本効率を高め、超過利潤を生み持続的に向上させる経営を目指す

- ▶ 現在、ROIC(投下資本利益率)がWACC(加重平均資本コスト)を下回る状況であるが、2023年12月期にこれを逆転させて超過利潤を生み、さらに持続的に向上させる

#### II. 外部資源

外部資源を積極活用し、創造性と先進性に富んだ組織力を育む

- ▶ DXなど高速展開する最新の知見を取り込むために、持株会社体制のもと、CVCによって先鞭を付け、M&A/資本提携/業務提携など外部資源の積極活用で変化に対応する

#### III. 顧客拡張

顧客の対象を拡張し、商品・サービスを広く提供する

- ▶ 個人富裕層顧客を主軸としつつ、顧客の裾野を拡げネットも活用して幅広い投資需要に対応するとともに、個人だけでなく事業法人や機関投資家へと対象顧客を拡張する

\* 詳細は当社webサイトに掲載しております  
<https://www.adwg.co.jp/ir/plan/index.html>

## 第2回新株予約権（第三者割当）の概要

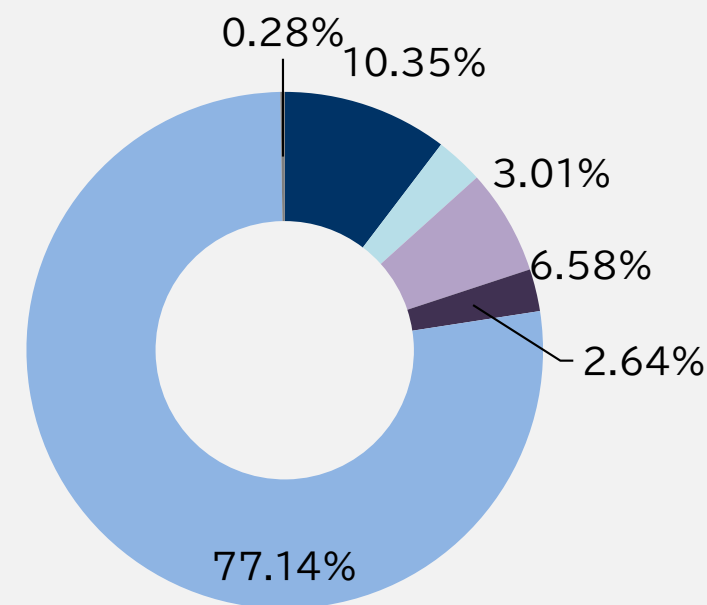
割当日	2020年9月18日
割当先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社
新株予約権の総数	96,000個
当該発行による潜在株式数	9,600,000株（新株予約権1個につき100株）
調達資金の額	最大で約14.3億円 ※新株予約権発行分：0.1億円 + 新株予約権行使分：14.2億円
行使価額	1株あたり148円（変動）
行使期間	2020年9月18日～2022年9月17日
調達の進捗	約8億1,000万円を調達（2021年7月31日現在）

会 社 名	株式会社ADワークスグループ ( A.D.Works Group Co.,Ltd.)
設 立	2020年4月1日 * 前身の株式会社エー・ディー・ワークスは1886年（明治19年）2月に創業（1936年5月に法人化）
所 在 地	東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階
資 本 金	5,707百万円
上 場 市 場	東京証券取引所 市場第1部
事 業 内 容	収益不動産賃貸・販売・開発事業（国内・海外）、不動産小口化投資商品販売 プロパティ・マネジメント事業、不動産コンサルティング、建築・工事事業 不動産テック事業、コーポレート・ベンチャー・キャピタル事業
関 係 会 社	株式会社エー・ディー・ワークス 株式会社エー・ディー・パートナーズ 株式会社エー・ディー・デザインビルド 株式会社エンジェル・トーチ 株式会社澄川工務店 株式会社ジュピター・ファンディング A.D.Works USA, Inc. ADW-No.1 LLC ADW Management USA, Inc. ADW Lending LLC ADW Hawaii LLC Avenue Works Burnside LLC

# 株主構成（2021年6月30日）

1. 発行済株式数：44,611,064株
2. 株主数：19,967名（議決権有株主：13,157名）
3. 大株主時の状況
4. 所有者別分布

No.	株主名	議決権割合
1	田中秀夫(当社代表取締役社長CEO)	9.18%
2	(有)リバティーハウス	5.28%
3	日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	4.46%
4	モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	2.67%
5	マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)	2.61%
6	(株)日本カストディ銀行(信託口5)	1.78%
7	(株)日本カストディ銀行(信託口6)	1.48%
8	(株)日本カストディ銀行(信託口)	1.23%
9	今井 一史	1.16%
10	(株)日本カストディ銀行(信託口1)	1.00%



- 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

# 連結業績の推移

	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2Q (実績)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	<b>13,678</b>
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	<b>489</b>
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	<b>346</b>
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	<b>14,324</b>
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	<b>39,140</b>
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	<b>27,416</b>
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	<b>532</b>
売上高対賃料収入比率	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%	4.6%	4.9%	<b>3.9%</b>
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	<b>203人</b>



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P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  
ディスクロージャー統括室  
E-mail：[ir@re-adworks.com](mailto:ir@re-adworks.com)**