
A.D.W. SINCE 1886
GROUP

株式会社ADワークスグループ

2022年12月期第2四半期 決算説明資料

2022/08/19

東証プライム：2982



目次

1. ADWGグループの事業内容 ----- P 3
2. 2022年12月期 Q2の決算概要 ----- P 11
3. 2022年12月期通期決算の進捗 ----- P 17
4. 新規トピックス ----- P 19
5. 参考資料 ----- P 23

ADWGグループの事業内容

A.D.W. GROUP SINCE 1886

企業理念

ADWGグループは、しなやかに変化しながら、
独創の価値を生み出し提供することによって、
人と社会の活力ある発展に貢献します。

1886年創業の「青木染工場」を発祥とする当社グループは、
時代の流れに合わせて変化し、現在は東証プライム市場で事業を展開



創業

1886年

当社前身の(株)エー・ディー・ワークスは、
1886年に染色業を営む「青木染工場」として創業



上場

2007年10月

当社前身の(株)エー・ディー・ワークスが、
2007年10月 JASDAQ上場、2015年10月 東証一部指定
2020年4月に単独株式移転により当社を設立



市場

**東証
プライム**

従業員数 (連結)

212人

2022年6月末現在



グループ会社数

13社

国内外における収益不動産販売事業



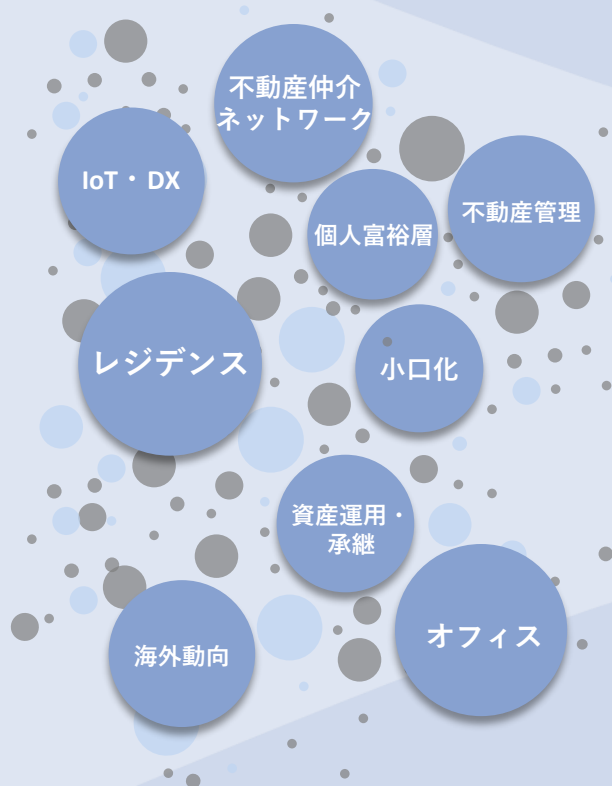
海外拠点

**ロサンゼルス**

国内外で事業を展開

不動産を基軸に様々な投資商品の開発・販売を展開する
投資ソリューションカンパニーを目指す

様々な資産・外部環境



A.D.W. SINCE 1886
GROUP



様々な投資商品の開発・販売

バリューアップ不動産

不動産ソリューション

新たな投資ソリューション

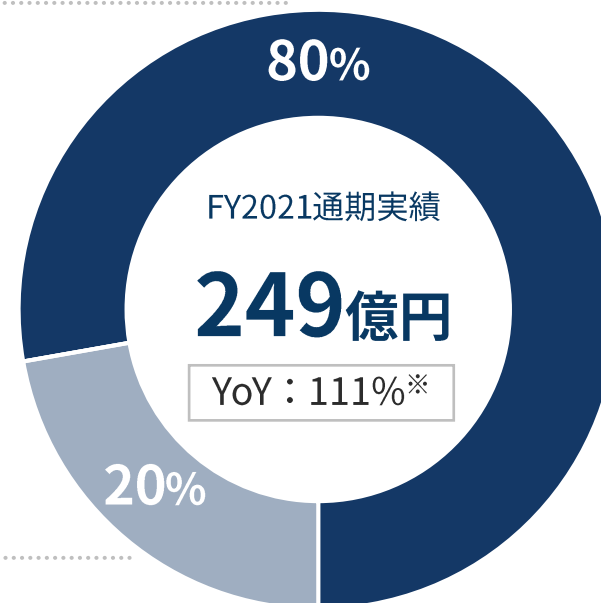
当社グループは3つの事業区分で構成されており
前期売上高は249億円（前々期比：111%※）規模と堅実に成長中

ADWGグループの事業ドメイン

1 収益不動産販売事業

2 スtock型フィービジネス

3 新規事業（リート事業・CVC事業等）



■ 収益不動産販売事業 ■ スtock型フィービジネス ■ 新規事業

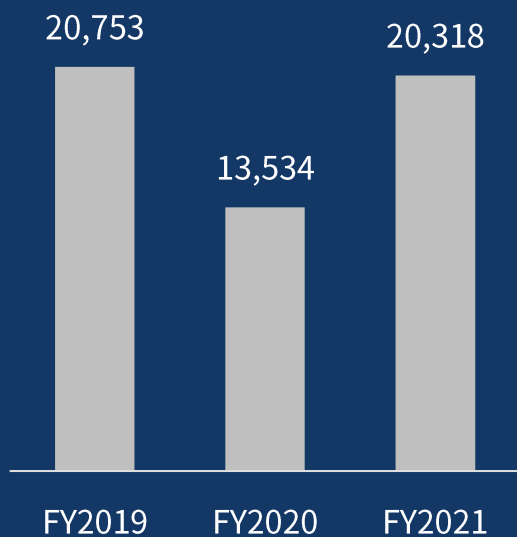
※ 2020年12月期（FY2020）は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算です。
前々期比は2020年12月期の実績を12ヵ月換算し比較したものです。

1 収益不動産販売事業

国内外の収益不動産を、徹底した市場調査と法的精査に基づき購入
バリューアップ工事・テナント誘致により資産価値を向上させて販売し、収益を得るビジネスモデル

ビジネスモデル：ショット型

売上高の推移（セグメント別）（百万円）



※ 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ヵ月間の変則決算です。

事業の3つの特徴

取扱物件



住居・オフィス
中心

注力エリア



首都圏・関西圏
米国ロサンゼルス

強み



バリューアップ

バリューアップの事例

五反田プロジェクト

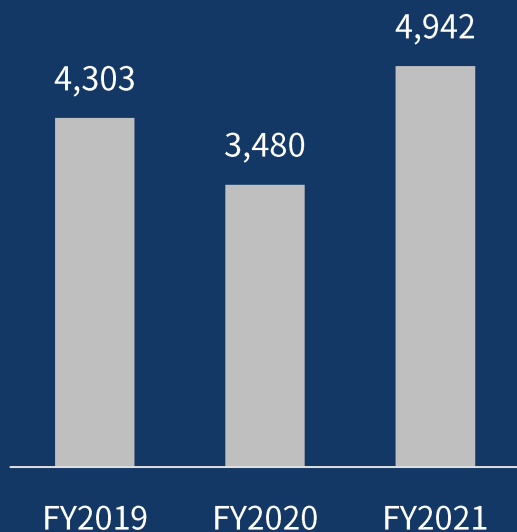


2 スtock型フィービジネス

当社グループで保有中の収益不動産からの賃料収入と、不動産経営管理サポートや不動産投資コンサルティングによるフィー収入により安定的な収益を得るビジネスモデル

ビジネスモデル：ストック型

売上高の推移（セグメント別） (百万円)



※ 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ヵ月間の変則決算です。

① プロパティ・マネジメント



リーシング

賃料徴収

ビル
マネジメント

不動産オーナーに対し、リーシングやビルマネジメント、賃料回収などの不動産経営管理をトータルで提供

② 資産コンサルティング



建築コン
サルティング

マンション
改修

リノ
ベーション

不動産鑑定・不動産活用コンサルティングなど、プライベートコンサルタントによる多角的なアセット・コンサルティングを提供し、生涯にわたる長期スパンでお客様の不動産投資をサポート

3 新規事業

既存事業の「深化」と新規事業の「探索」を企図し、当社が蓄積してきた経営資源に、CVC事業・DX推進・資本/業務提携やM&A等の手法を掛け合わせ、新たな価値創造を追求
多彩なサービスを提供する投資ソリューションカンパニーへの飛躍を目指す

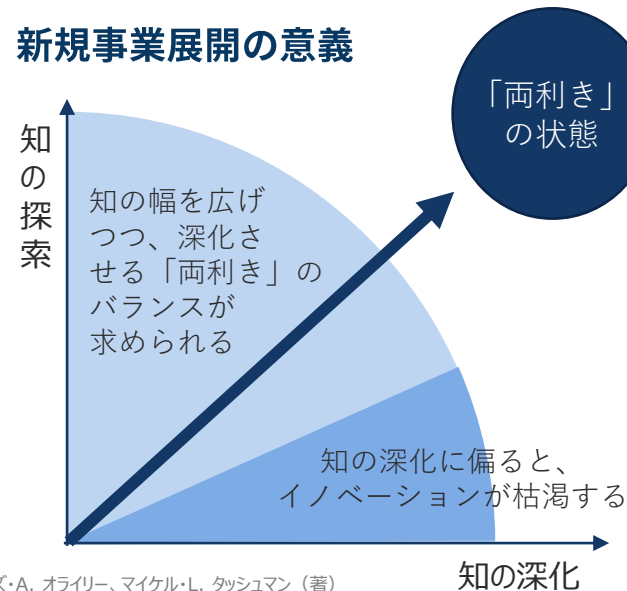
新規事業の広がりイメージ



CVC事業開始以来、100件超に及ぶさまざまな投資対象案件の収集、有意義な情報収集機会を確保

慎重な投資審査の結果、5件の新規投資を実行

新規事業展開の意義



既存事業の「深化」と同時に、新規案件の「探索」をCVC事業で追求、イノベーションを可能にする戦略推進へ

2022年12月期 Q2の決算概要

A.D.W. GROUP SINCE 1886

国内の収益不動産販売が業績を牽引し、通期計画の達成に向けて順調に進捗
将来業績の種となる仕入れ活動には、下期以降より一層注力が必要

	仕入れ		販売売上		ストック型 フィー売上
国内	9棟 <small>昨年：10棟</small>	107億円 <small>昨年：101億円</small>	11棟 <small>昨年：16棟</small>	109億円 <small>昨年：101億円</small>	22億円 <small>昨年：19億円</small>
棟数は減っても仕入・販売共に総額は増加＝1棟あたりの金額が大型化 人員強化・業務効率化により、仕入・販売を一層拡大していく					
海外	8棟 <small>昨年：2棟</small>	22億円 <small>昨年：4.7億円</small>	1棟+3戸 [※] <small>昨年：5棟</small>	7.0億円 <small>昨年：12億円</small>	7.4億円 <small>昨年：5.6億円</small>
※LA住宅開発事業(タウンハウス)での区分販売					
仕入が好調で前期からの在庫不足を解消。下期売却に向けた商品化を急ぐ					
新規事業	デジタル証券の合併事業でパートナー4社の協業開始				

不動産販売による利益率が向上し、利益指標は好調に推移
 物件のバリューアップが購入者にも高く評価され、販売に貢献したことが一因

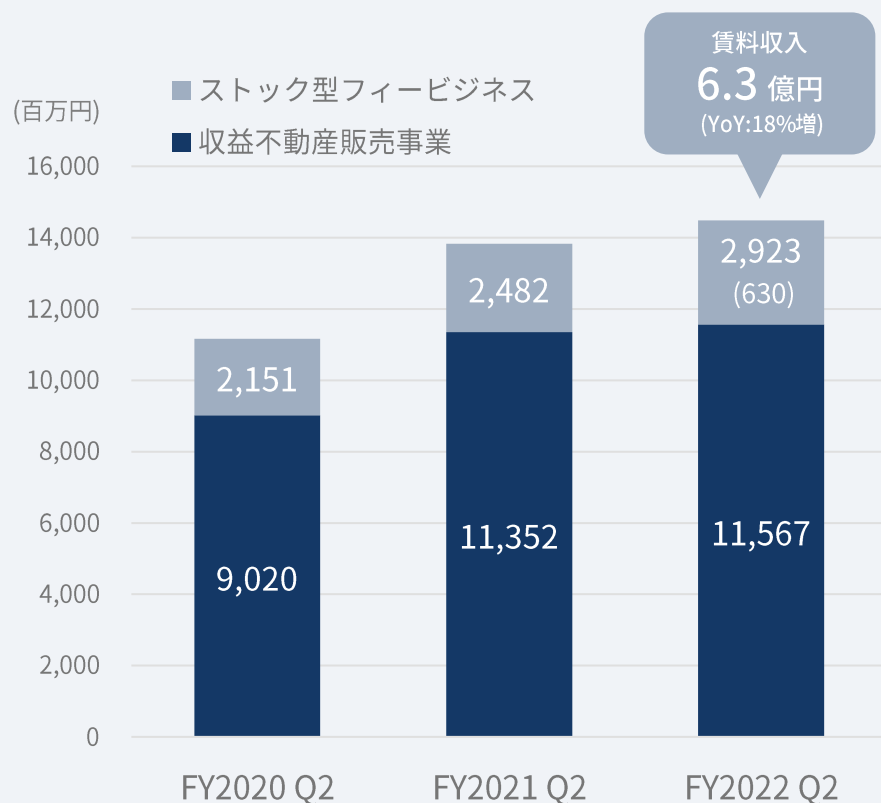
	2022年12月期 Q2	前年同四半期比較 (YoY)	
		2021年12月期 Q2	増減率
売上高	14,355	13,678	4.9%
売上総利益	2,698	2,431	11.0%
販売管理費及び一般管理費	1,895	1,807	4.9%
EBITDA	872	698	24.9%
経常利益	629	489	28.6%
税引前利益	629	489	28.6%
純利益※	384	346	10.9%

(百万円)

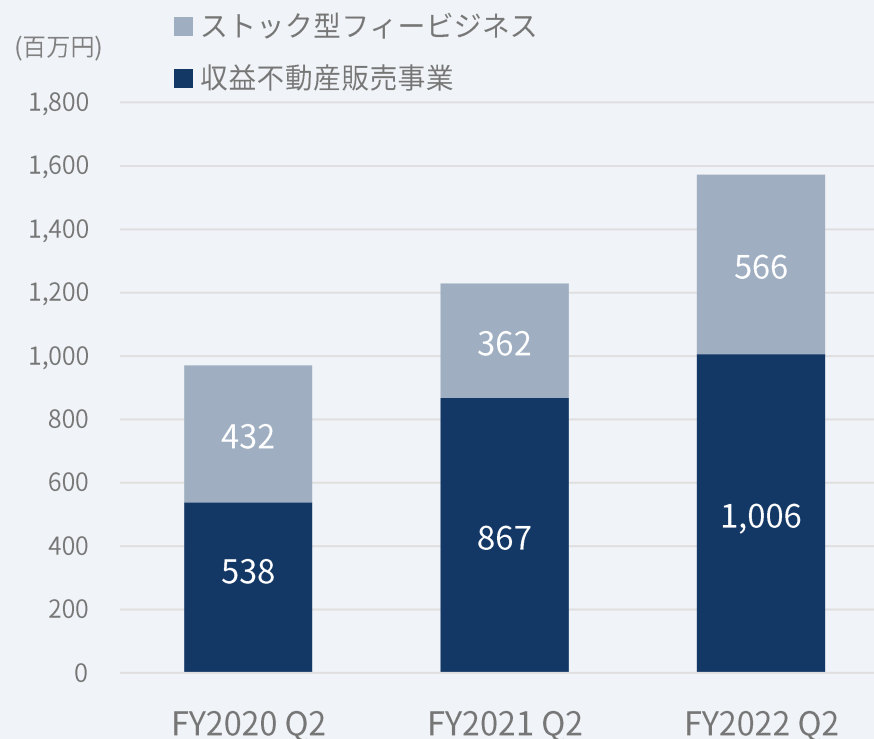
※親会社株主に帰属する四半期純利益

販売事業の利益率の向上に加え、ストック型利益も順調に拡大
フィー売上29億円の内、安定収益である賃料収入は6.3億円で前年同期比18.9%増

売上高の推移（セグメント別）

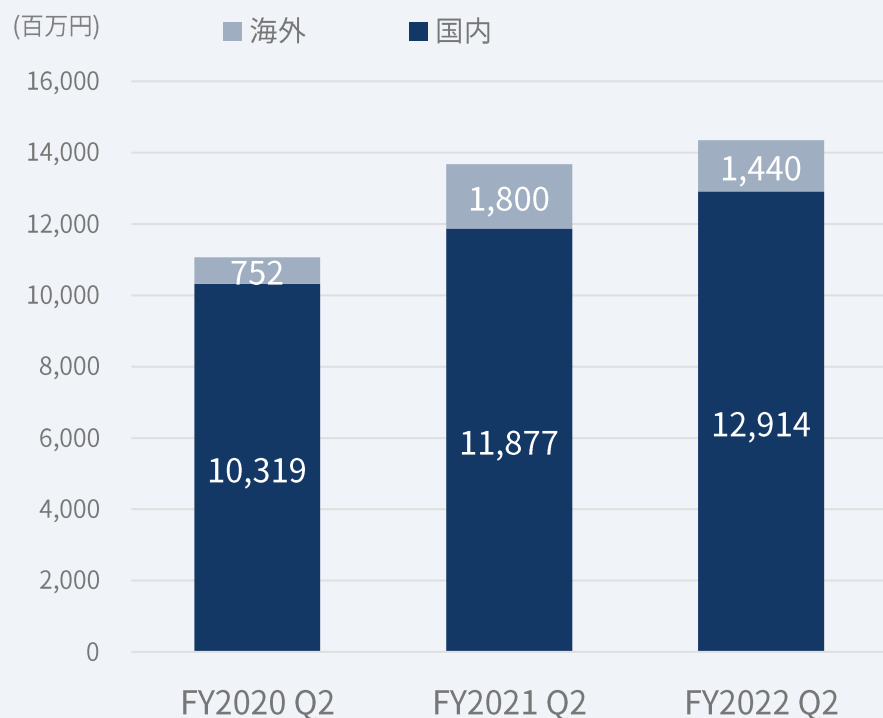


EBITDAの推移（セグメント別）

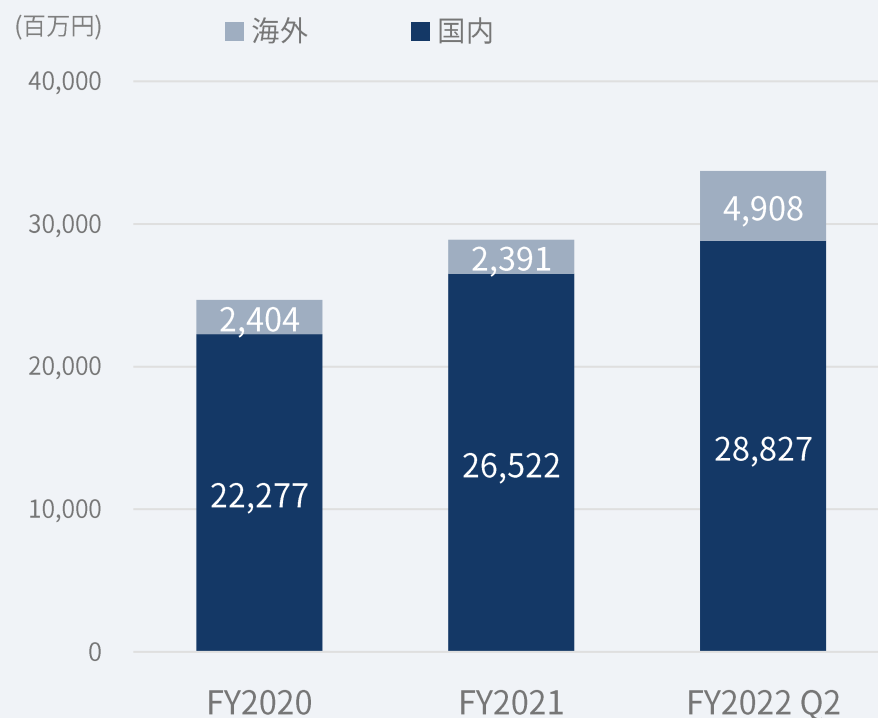


国内：平均販売価格は9.9億/棟（前年同期6.3億）。物件大型化を戦略的に進める
 海外：在庫不足で販売は低調。一方、LA住宅開発・転貸・売却仲介の総合力でカバー

売上高の推移（地域別）

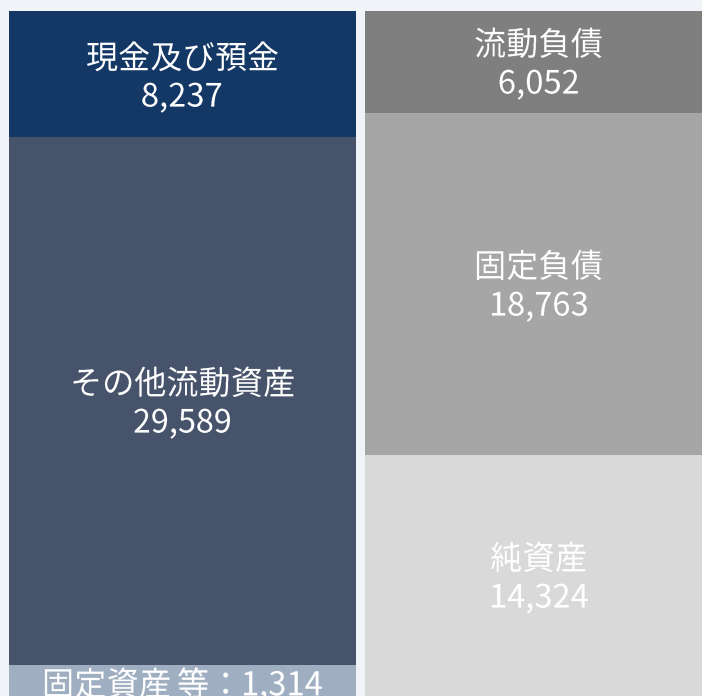


収益不動産残高の推移（地域別）



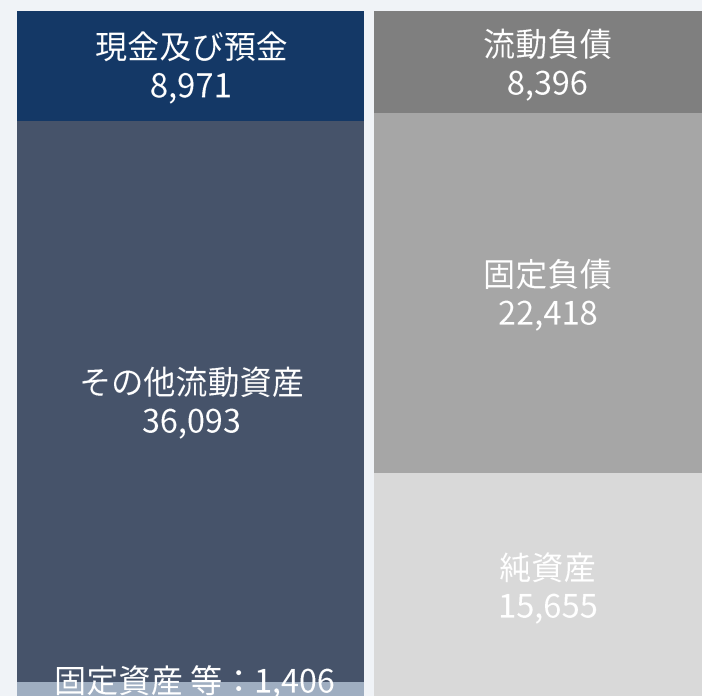
不動産残高の拡充戦略のもと、販売用不動産としての流動資産が増加
銀行保証付き私募債の取組みにより、Debt性の資金調達はさらに多様化

2021年6月末時点



総資産： 39,140百万円

2022年6月末時点



総資産： 46,470百万円

2022年12月期 通期決算の進捗

2022年12月期通期決算の概要

四半期毎の業績は平準化できるものではないため、通期計画は据え置く
 今期は収益基盤安定化のための残高拡充と利益目標達成の両立を目指す

(百万円)

	2022年12月期 Q2	2022年12月期 通期計画	進捗率
売上高	14,355	30,000	47.9%
売上総利益	2,698	-	-
販売管理費及び一般管理費	1,895	-	-
EBITDA	872	1,300	67.1%
経常利益	629	800	78.7%
税引前利益	629	800	78.7%
純利益※	384	450	85.4%

※親会社株主に帰属する四半期純利益

新規トピックス

A.D.W. GROUP SINCE 1886

第1弾「Colony#15高田馬場」誕生

商品企画バリエーションがより充実

企業・ワーカー・学生の
多様化するニーズ・シチュエーションに対応

セットアップ
オフィス

コワーキング
オフィス

シェア
オフィス

ドロップイン

今後の展望

利用者ニーズ・立地・物件特性
に合わせた企画をさらに充実



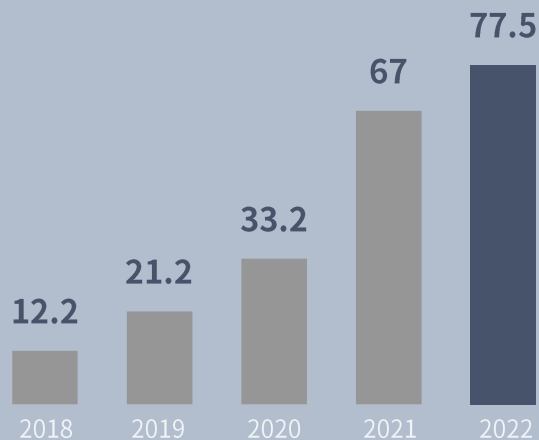
複数拠点のシリーズ展開を目指す



第6弾 「ARISTO西麻布」 完売

「ARISTO西麻布」が
10.5億円で完売・運用開始

不動産小口化商品の累計運用額推移



累計運用額

77.5億円

2022年6月末時点



岡三デジタル証券準備(株)に 共同出資・合併化

資金調達手法の多様化と “脱”不動産事業収益の創出を目指す

1

初号案件の早期発行を目指す

裏付け資産が自由に設計でき、個人投資家を対象とした小口化が容易なSTO（セキュリティー・トークン・オファリング）を活用し、初号案件発行を端緒に新たな市場組成に取り組み、顧客基盤の増強を図る

2

STOの商品開発を担う

当社が持つ不動産関連業務のノウハウを提供し、「不動産STO」の収益不動産選別・供給を行う。また「社債STO」の商品化検証にも関与。

3

取締役を派遣

デジタル証券ビジネスへの参入を通じて、資本効率向上のための資金調達手法の多様化を追求。また、そのノウハウを他のスモールキャップ企業にも展開し、“脱”不動産事業収益の創出を目指す



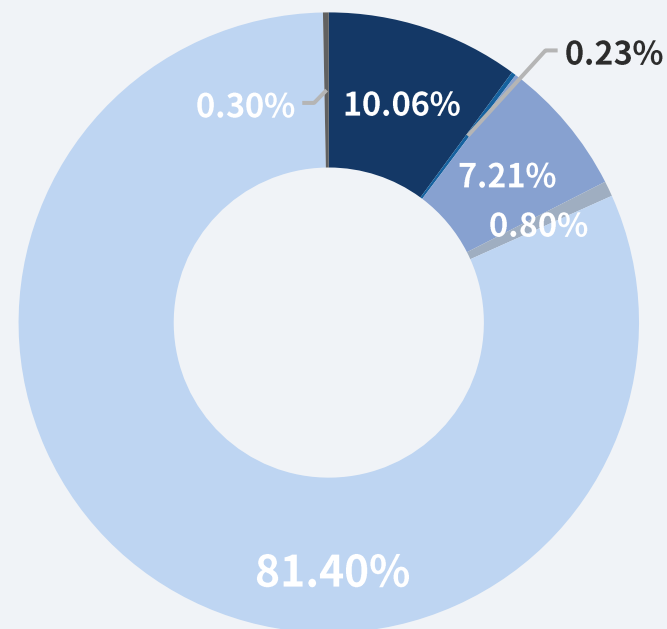
参考資料

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㈱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	-----	6,090百万円（2022年6月末現在）	
上場日	-----	2022年4月より東証プライムに移行 / 2020年4月テクニカル上場により東証一部上場（2982） （前身の㈱イー・ディー・ワークスは、2015年10月東証一部市場変更 / 2007年10月東証JASDAQ上場（3250））	
主な子会社	-----	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） 株式会社スミカワADD（リノベーション工事、改修工事） JMRアセットマネジメント株式会社（リート組成のための投資運用会社） 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）	
役員	-----	代表取締役社長CEO	田中 秀夫
		専務取締役CFO	細谷 佳津年
		専務取締役	松本 英晴
		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）	田名網 尚
		取締役（監査等委員、社外）	関山 護
		取締役（監査等委員、社外）	栗井 佐知子
		取締役（監査等委員、社外）	小池 藍

- 1 発行済株式数 **47,196,864株**
- 2 株主数 **20,279名** (議決権有株主:13,601名)
- 3 大株主の状況 (下表のとおり)

No.	株主名	所有株式数の割合 (除:自己株式)
1	田中 秀夫	8.74%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6.68%
3	有限会社リバティールハウス	4.19%
4	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (役員株式報酬信託口)	1.84%
5	マイルストーン キャピタル マネジメント株式会社	1.69%
6	今井 一史	0.93%
7	池上 明夫	0.87%
8	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	0.85%
9	菅原 広至	0.50%
10	細谷 佳津年	0.50%

- 4 所有者別分布 (下図のとおり)



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

(百万円)	2015年 3月期	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	2021年 12月期	2022年 12月期
	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(Q2)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	14,355
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	629
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	312	384
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	15,655
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	46,470
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	28,926	33,736
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	1,129	633
売上高対賃料 収入比率	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%	4.6%	4.9%	4.5%	4.4%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	207人	212人

※ 2020年12月期は9カ月間の変則決算

本資料に関する注意

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 ディスクロージャー統括室

 ir@re-adworks.com

 03-5251-7641