

株式会社ADワークスグループ

# 2022年12月期第3四半期 決算説明資料

2022/11/17

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 Q3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)

215人

2022年9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

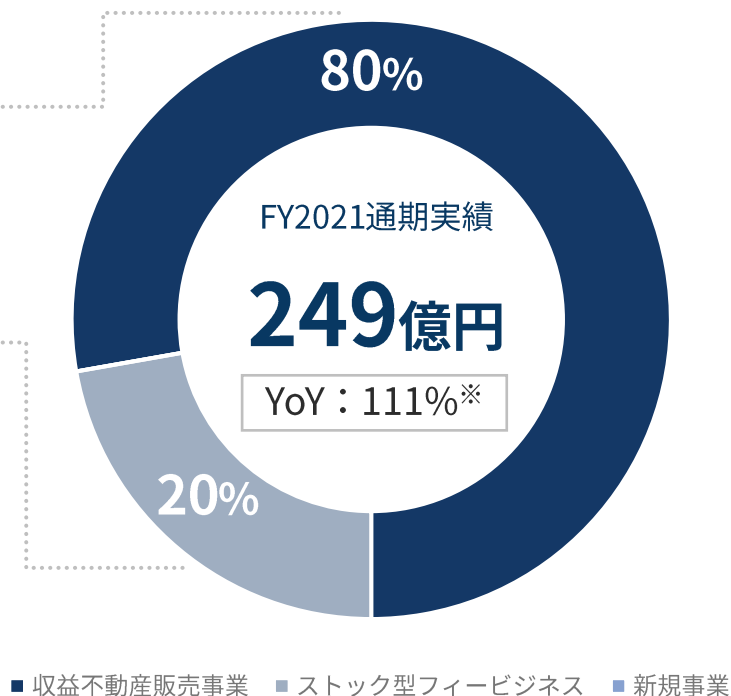
当社グループは3つの事業区分で構成されており  
 前期売上高は249億円（前々期比：111%※）規模と堅実に成長中

## 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  
 CVC事業  
 ファイナンス・アレンジメント事業  
 リート事業 等



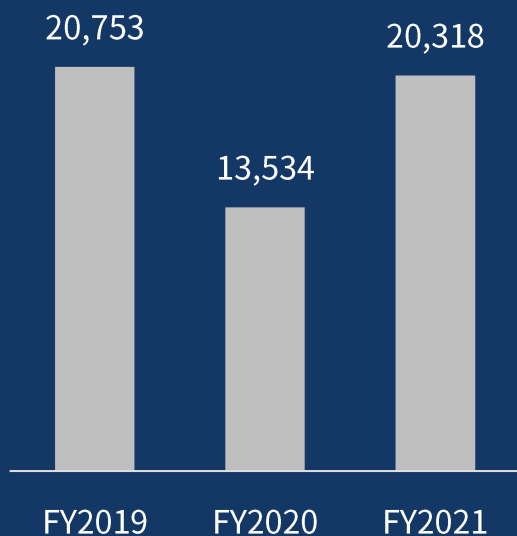
※ 2020年12月期（FY2020）は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算です。前々期比は2020年12月期の実績を12ヵ月換算し比較したものです。

# 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



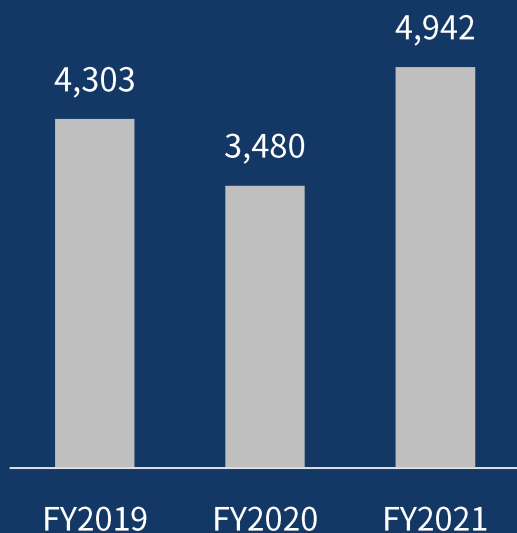


## 2 スtock型フィービジネス

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

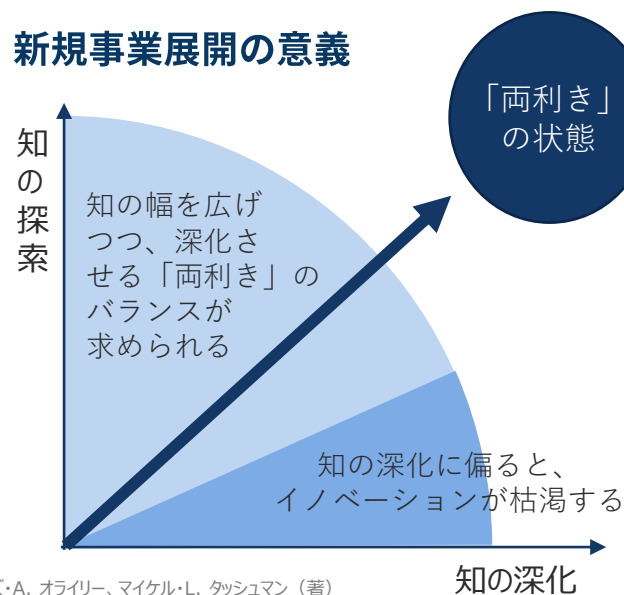
### 新規事業の広がりイメージ



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 Q3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、経常利益の通期計画進捗率は99.4%  
一方、国内仕入れでは物件を厳選しつつも、さらにドライブをかけていく

	 物件の仕入れ	 販売売上	 ストック型 フィー売上		
<b>国内</b>	<p><b>15棟</b></p> <p>昨年：16棟</p>	<p><b>159億円</b></p> <p>昨年：146億円</p>	<p><b>14棟</b></p> <p>昨年：18棟</p>	<p><b>163億円</b></p> <p>昨年：133億円</p>	<p><b>31億円</b></p> <p>昨年：27億円</p>
10～20億規模の物件販売が奏功し、 <b>販売売上は好調に拡大</b>					
<b>海外</b>	<p><b>11棟</b></p> <p>昨年：3棟</p>	<p><b>33億円</b></p> <p>昨年：7.8億円</p>	<p><b>1棟+3戸<sup>※1</sup></b></p> <p>昨年：5棟</p>	<p><b>7.3億円<sup>※2</sup></b></p> <p>昨年：12億円</p>	<p><b>12億円</b></p> <p>昨年：9.0億円</p>
上期仕入物件は順次リノベーション完了、Q4での計上を目指し <b>販売活動を開始</b>					
<b>新規事業</b>	“脱”不動産事業収益を具現化する <b>ファイナンス・アレンジメント事業を開始</b>				

※1 LA住宅開発事業(タウンハウス)での区分販売

※2 為替変動の影響を含む

国内収益不動産販売の利益率向上が利益指標を強く牽引  
 物件特性に基づく“有望な買い手ニーズ”から逆算した積極的な仕入活動が、  
 営業効率を向上させたことに起因

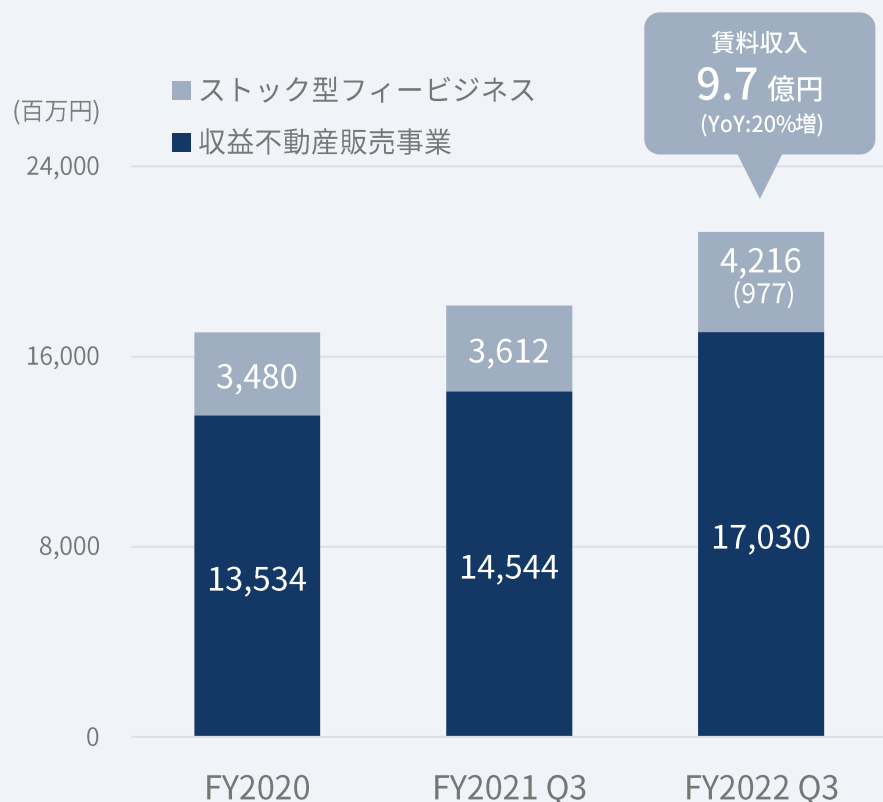
(百万円)

	2022年12月期 Q3	前年同四半期比較 (YoY)	
		2021年12月期 Q3	増減率
売上高	21,048	17,944	17.3%
売上総利益	4,016	3,275	22.6%
販売費及び一般管理費	2,928	2,658	10.1%
EBITDA	1,191	725	64.3%
経常利益	794	417	90.6%
税引前利益	794	417	90.6%
純利益※	476	277	71.8%

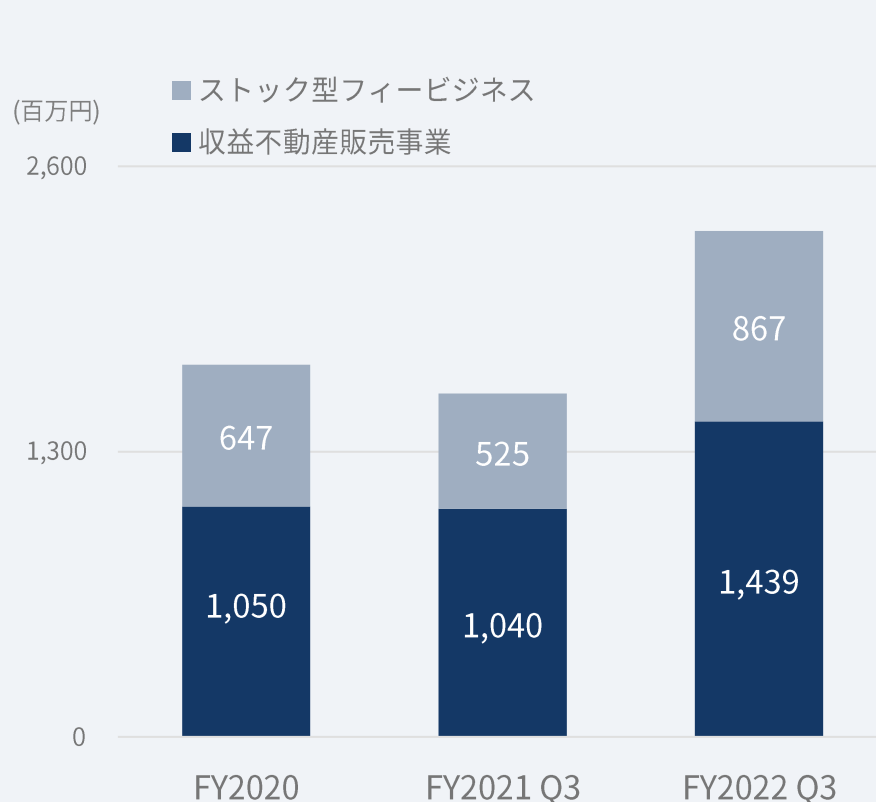
※親会社株主に帰属する四半期純利益

販売事業・ストック型フィービジネスともに順調に利益拡大  
フィー売上42億円のうち、安定収益である賃料収入は9.7億円で前年同期比20.8%増

### 売上高の推移（セグメント別）



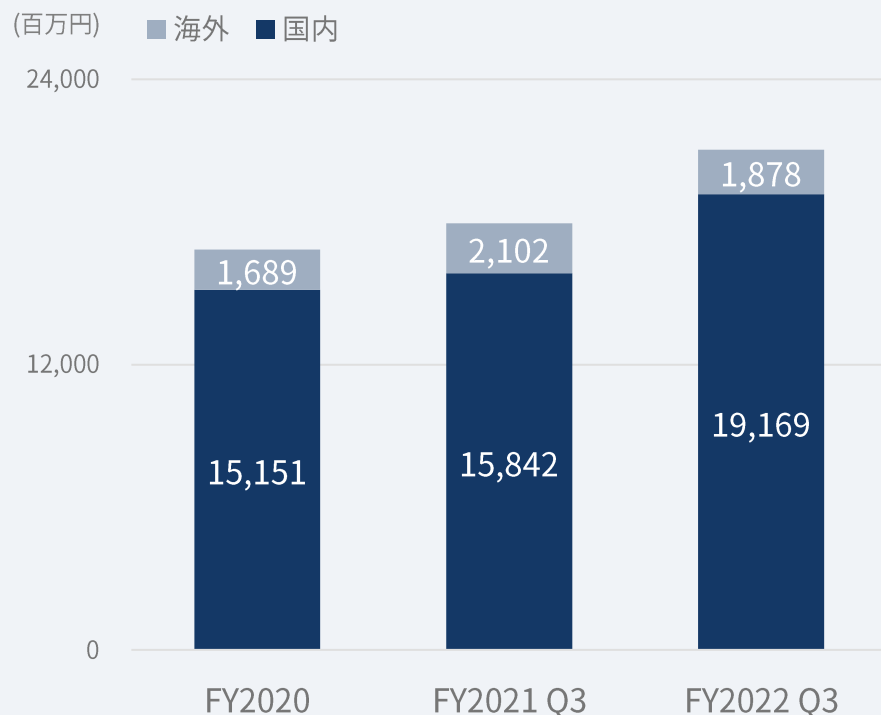
### EBITDAの推移（セグメント別）



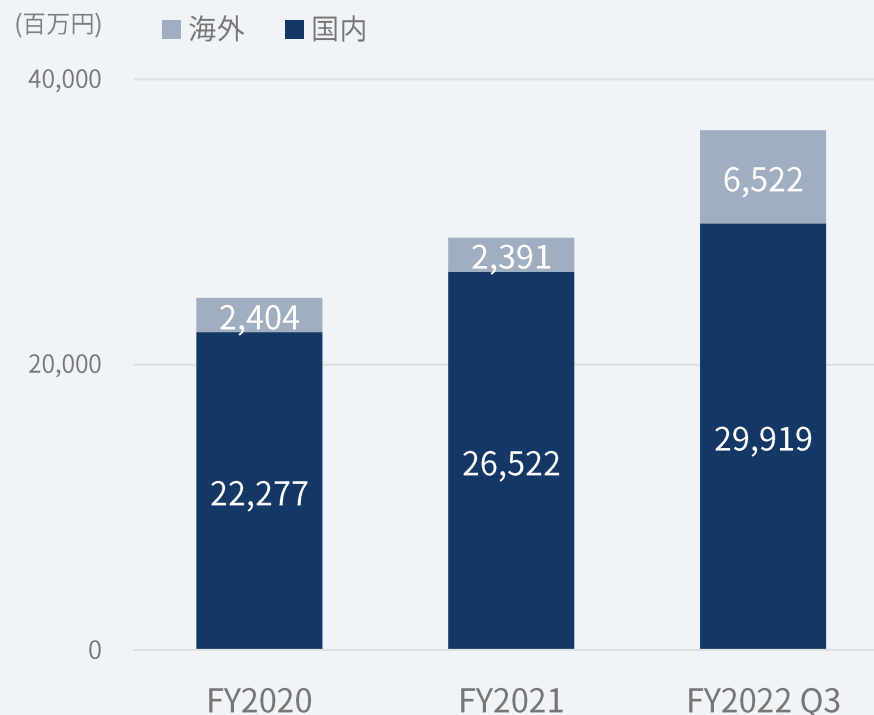
※FY2020は9か月の変則決算により、通期（4-12月）の数値を掲載しております。  
※掲載数値は内部取引に関する数値を含んでおります。

国内：残高拡充の加速のため、営業管理システムをプレ導入  
海外：残高は順調に拡充。商品化と販売に注力し、Q4での売上伸長を目指す

## 売上高の推移（地域別）



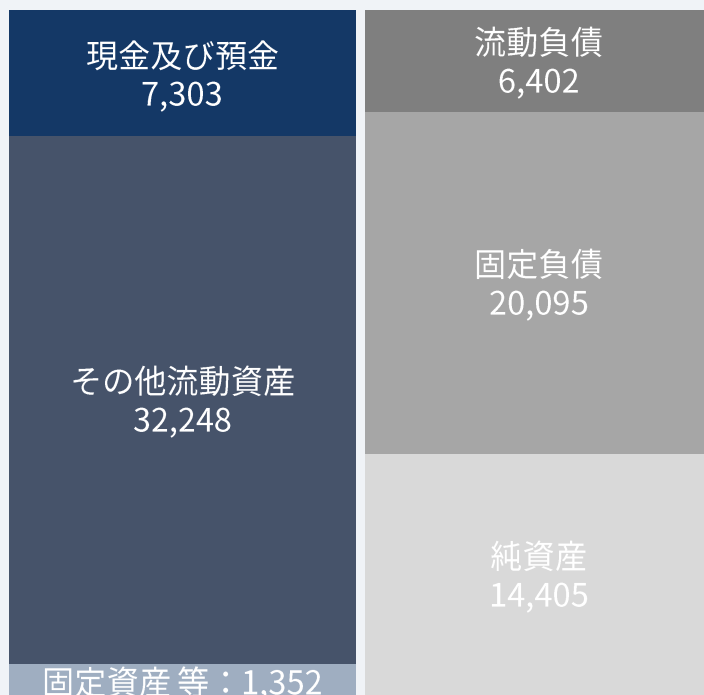
## 収益不動産残高の推移（地域別）



2020年9月に発行した第三者割当新株予約権の行使完了（総額14億円の資金調達）  
Debt性資金調達の多様化と併せて、収益不動産残高の拡充を資金面で下支え

## 2021年9月末時点

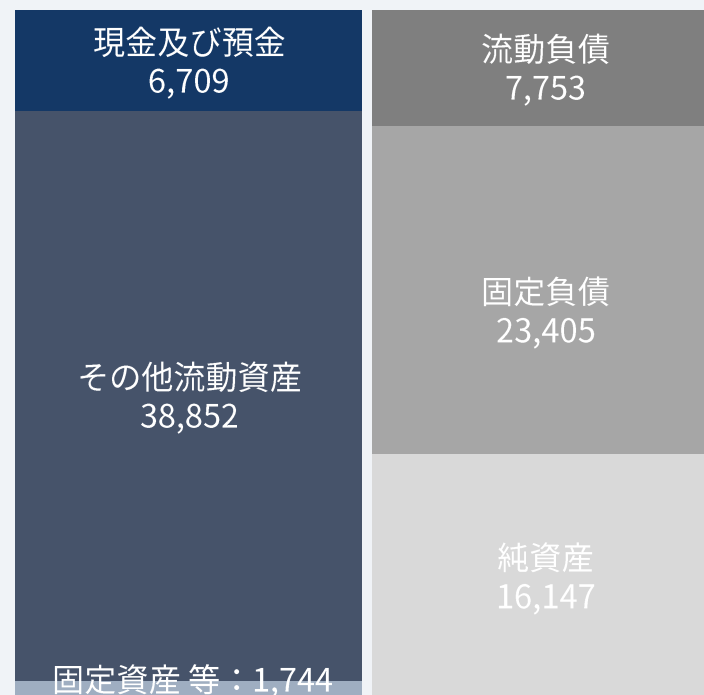
(百万円)



総資産：40,904百万円

## 2022年9月末時点

(百万円)



総資産：47,306百万円



# 2022年12月期 通期決算の進捗

利益の進捗率は90%超だが、四半期毎の業績は変動的であり、周到に計画を進める  
来期以降も見据え、収益基盤安定化のための残高拡充も引き続き推進

(百万円)

	2022年12月期 Q3	2022年12月期 通期計画	進捗率
売上高	21,048	30,000	70.2%
売上総利益	4,016	-	-
販売費及び一般管理費	2,928	-	-
EBITDA	1,191	1,300	91.7%
経常利益	794	800	99.4%
税引前利益	794	800	99.4%
純利益※	476	450	105.8%

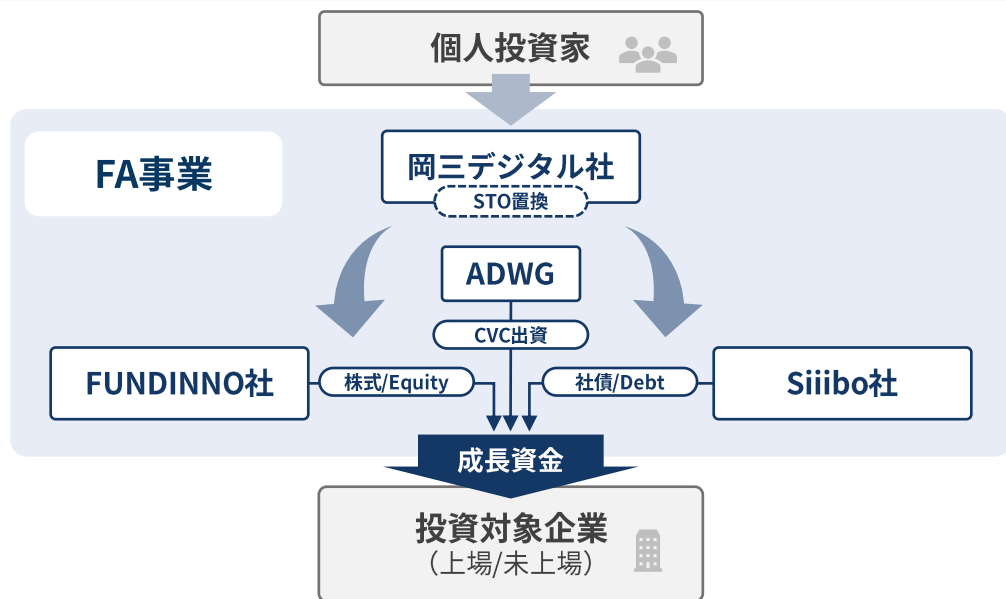
※親会社株主に帰属する四半期純利益

# 新規トピックス

A.D.W. GROUP SINCE 1886

ファイナンス・アレンジメント事業の第1号案件として  
(株)地域新聞社の資本政策の助言を開始

各プレイヤーの多様な資金調達ノウハウをアレンジして提供



事業内容

中小企業（上場/未上場）に対して、  
資金調達を含めた、資本政策の助言を実施

特徴

当社及び新興プレイヤーの資金調達に関するノウハウ・  
サービスを、顧客企業のニーズに合わせてアレンジ

具体案件

(株)地域新聞社（東証グロース：2164）の  
株式を32%取得し  
1号案件として資本政策を助言



ファイナンス・アレンジメント事業の  
皮切りに

## 株式会社レシカへの出資を通じてNFT×不動産の研究に着手



**企業名** 株式会社レシカ

**資本金** 50 百万円

**代表者** CEO クリスダイ

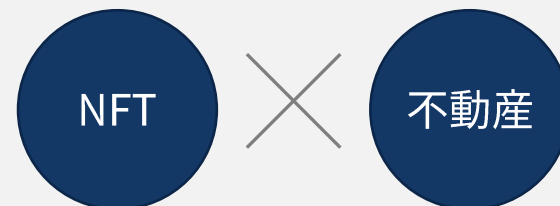
**設立** 2018 年 12 月 1 日

**事業内容**

- ブロックチェーンのビジネス活用に向けたコンサルティング開発
- ライブ配信・コンテンツ販売サービス「livesola」
- ウイスキー樽の所有権管理・取引サービス「UniCask」  
(株式会社ジャパンインポートシステムとの共同事業)

**ANGO**<sup>BETA</sup>

Web3.0とメタバースで創り出す  
NFT × 不動産の新たなDAO (コミュニティ)



NFTが不動産市場にもたらす  
可能性と価値創造の機会を探索

私募債の発行により、地方銀行5行から累計9億円の資金調達を実施

## 私募債を発行した5行 (FY2022累計)

筑波銀行

3億円

2022年4月25日

肥後銀行

1億円

2022年6月30日

徳島大正銀行

2億円

2022年7月29日

佐賀銀行

1億円

2022年8月31日

武蔵野銀行

2億円

2022年10月25日

※左上より発行日順で掲載

### 調達額

地方銀行5行から私募債を活用した、  
資金調達を実施

累計 **9** 億円

## 2つの戦略的意義

### 1 当社グループの SDGs 経営の推進

「SDGs経営推進」の一環として社債発行が実現。主力の収益不動産事業は、「不動産のポテンシャルを目利き力と商品企画力で最大化する」という社会的意義を有しており、その積極拡大をもってESG投資の広がりにも寄与することを目指す。

### 2 Debt 性の調達にウェイトを置いた 資金調達手法の多様化

超過利潤を生み出す経営へ転換すべく、WACC（加重平均資本コスト）がROIC（投下資本利益率）を上回る状態を目指す。

# 参考資料

<b>社名</b>	-----	株式会社ADワークスグループ (A.D.Works Group Co.,Ltd.)	
<b>本社</b>	-----	東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階	
<b>設立</b>	-----	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)	
<b>資本金</b>	-----	6,232百万円(2022年9月末現在)	
<b>上場日</b>	-----	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))	
<b>主な子会社</b>	-----	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) JMRA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)	
<b>役員</b>	-----	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

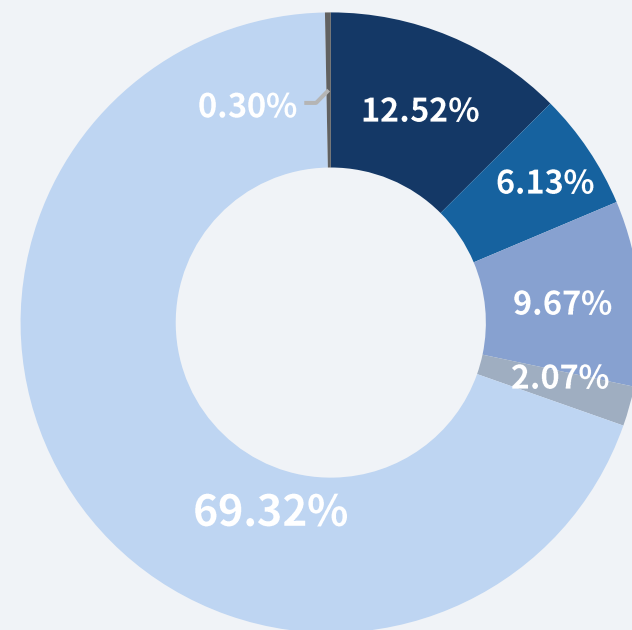


# 株主構成 (2022年9月30日時点)

- 1 発行済株式数 **49,098,364株**
- 2 株主数 **19,297名** (議決権有株主: 12,540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	8.41%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6.36%
3	有限会社リバティールハウス	4.03%
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)	3.98%
5	マイルストーン キャピタル マネジメント株式会社	2.66%
6	東京短資株式会社	1.92%
7	株式会社SBI証券	1.75%
8	SMBC日興証券株式会社	1.64%
9	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1.37%
10	今井 一史	0.89%

## 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)	(Q3)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	21,048
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	794
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	312	476
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	16,147
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	47,306
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	28,926	36,441
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	1,129	977
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%	4.6%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	207人	215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