
A.D.W. SINCE 1886
GROUP

株式会社ADワークスグループ

2022年12月期 決算説明資料

2023 / 2 / 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月期の決算概要 ----- P 11
3. 第1次中期経営計画のトピックス ----- P 18
2023年12月期 業績計画
4. 参考資料 ----- P 30

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、
時代の流れを捉えて変化し、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)

219人

2022年12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

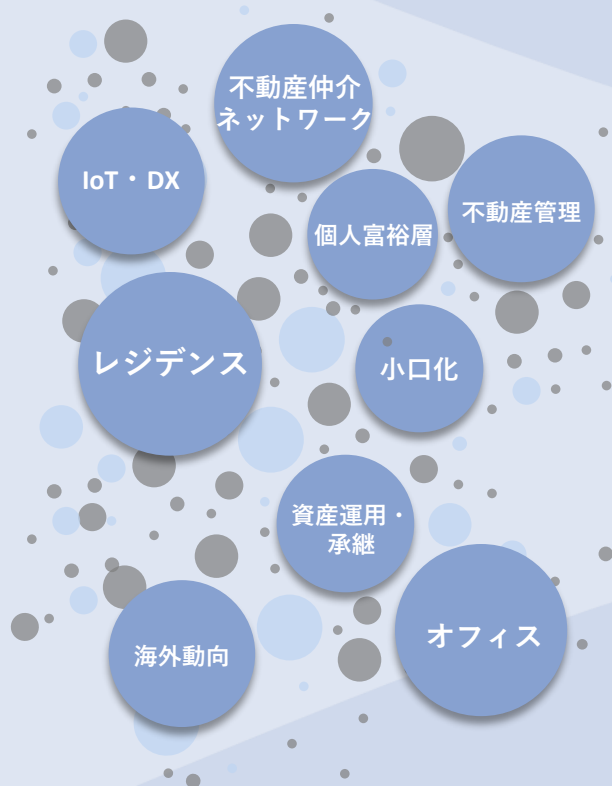


ロサンゼルス

国内外で事業を展開

収益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

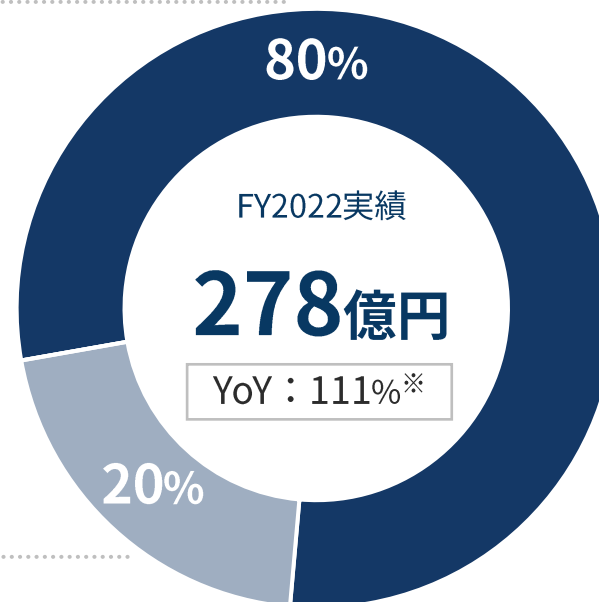
当社グループは3つの事業区分で構成されており
当期売上高は278億円（前期比：111%※）規模と堅実に成長中

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 等



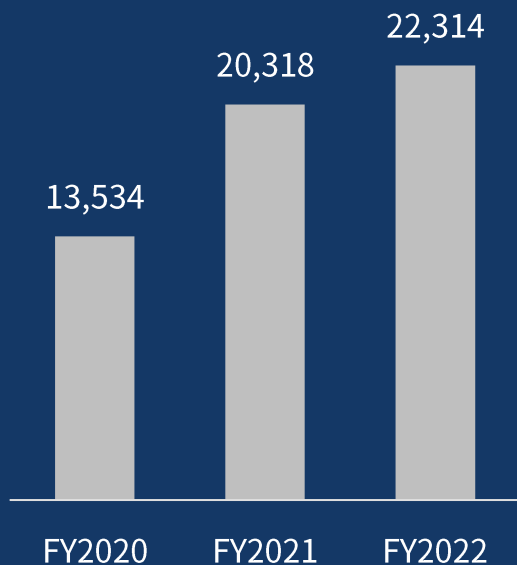
■ 収益不動産販売事業 ■ スtock型フィービジネス ■ 新規事業

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

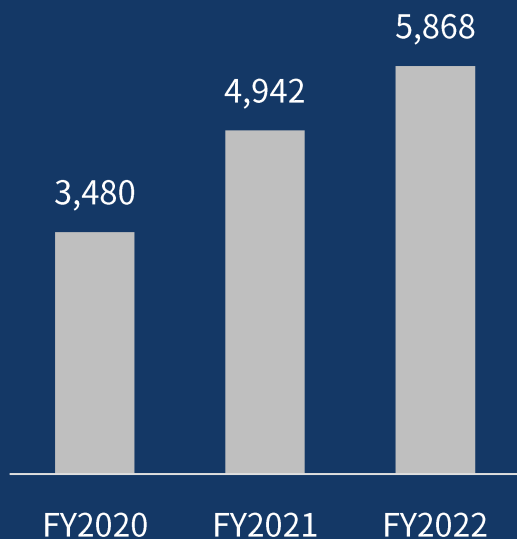


2 スtock型フィービジネス

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

新規事業の創出事例

・ファイナンス・アレンジメント事業

当社CVC機能を母体に、未上場企業や中小上場企業に対して、資金調達を含めた資本政策の助言を実施。
当社及び金融業界の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する。

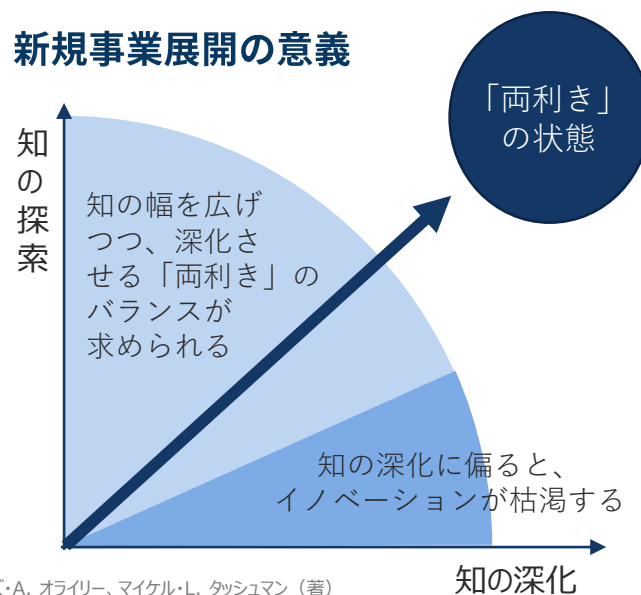
新規事業の広がりイメージ



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月期の決算概要

A.D.W. GROUP SINCE 1886

積極的な仕入活動により収益不動産残高は大幅に拡大し、過去最高水準の414億円に
3ヶ年の中期経営計画の中間期として、最終年度飛躍の準備が整う

	 物件の仕入れ	 販売売上	 ストック型 フィー売上		
国内	24棟 <small>昨年：20棟</small>	247億円 <small>昨年：177億円</small>	15棟 <small>昨年：25棟</small>	194億円 <small>昨年：179億円</small>	41億円 <small>昨年：37億円</small>
	「商品企画力」を軸として仕入・販売を一体的に推進、 効率性・利益率が向上				
海外	11棟 <small>昨年：3棟</small>	33億円 <small>昨年：7.9億円</small>	6棟 <small>昨年：9棟</small>	28億円 [※] <small>昨年：24億円</small>	16億円 <small>昨年：12億円</small>
	ロサンゼルスでの収益不動産における 仕入・商品化・販売サイクルが回復				
新規事業	ファイナンス・アレンジメント事業を開始、“ 脱 ”不動産事業収益の創出に 前進				

※ 為替変動の影響を含む

国内収益不動産販売の利益率が向上し、売上高に比して大幅な増益を達成

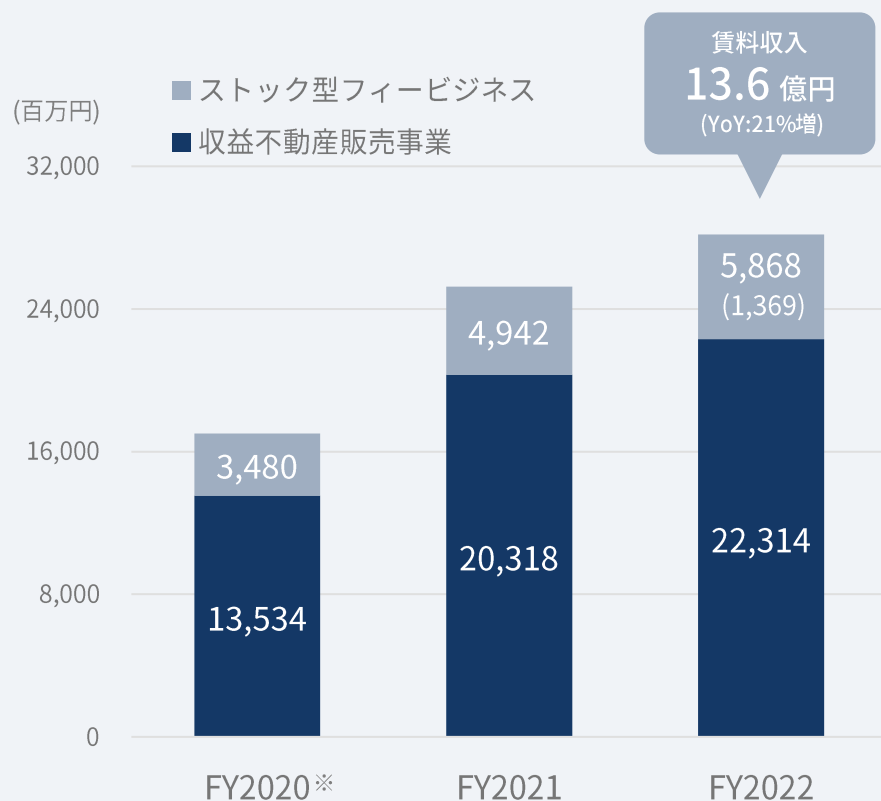
(百万円)

	2022年12月期 (実績)	前期比 (YoY)	
		2021年12月期	増減率
売上高	27,856	24,961	11.6%
売上総利益	5,385	4,731	13.8%
販売費及び一般管理費	4,008	3,797	5.6%
EBITDA	1,515	1,073	41.2%
経常利益	953	650	46.6%
税引前利益	910	650	40.0%
純利益※	527	312	68.8%

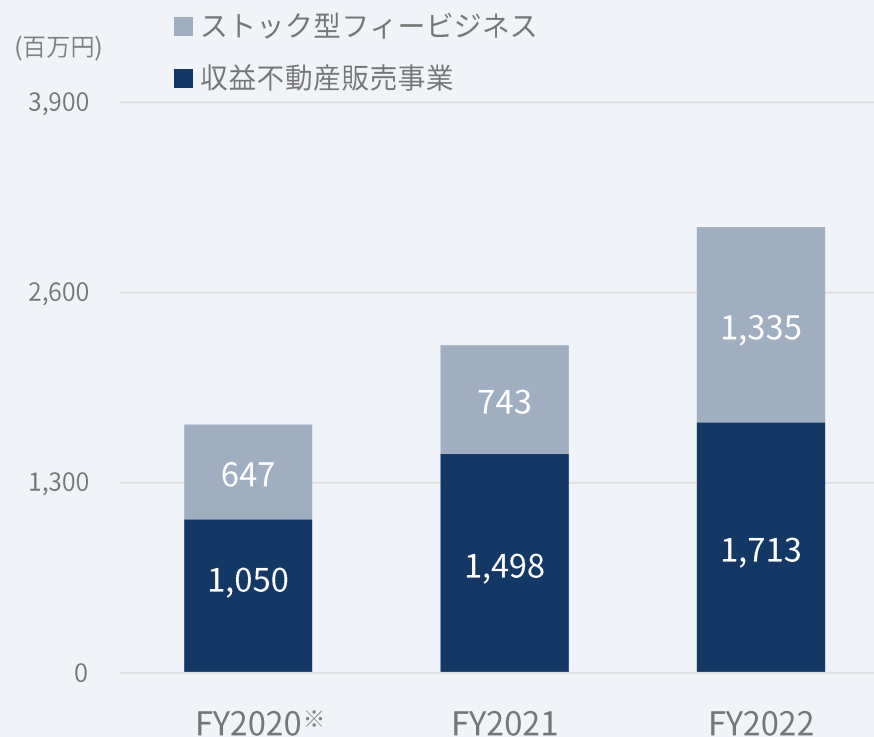
※親会社株主に帰属する当期純利益

収益不動産販売：仕入活動とシンクロした堅調な販売活動により業績を牽引
 スtock型フィー：好調な収益不動産販売事業に連動し安定的な売上・利益を確保

売上高の推移（セグメント別）



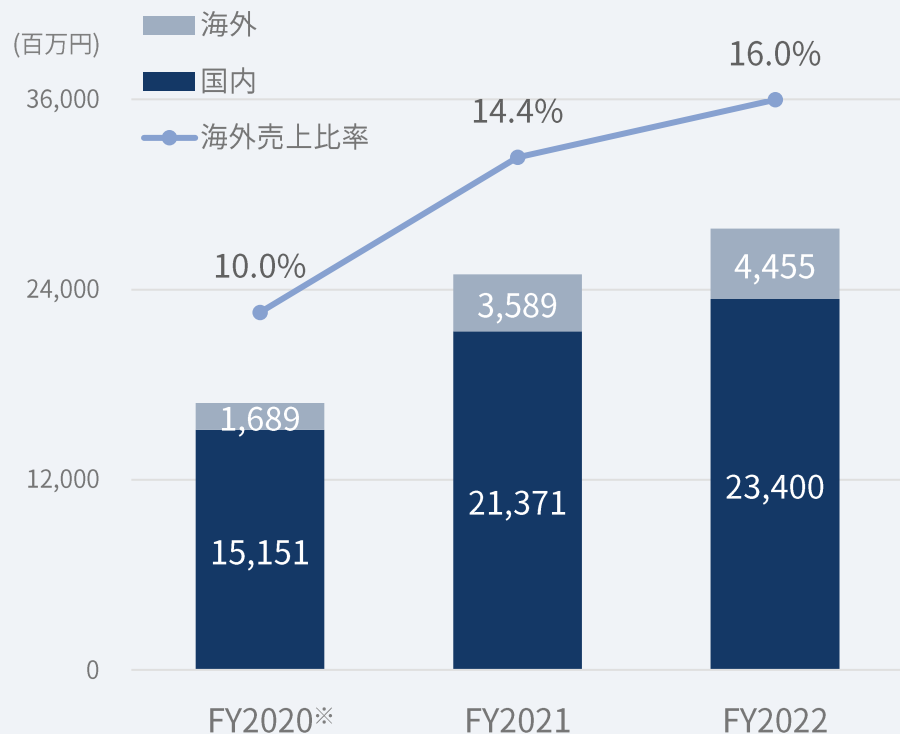
EBITDAの推移（セグメント別）



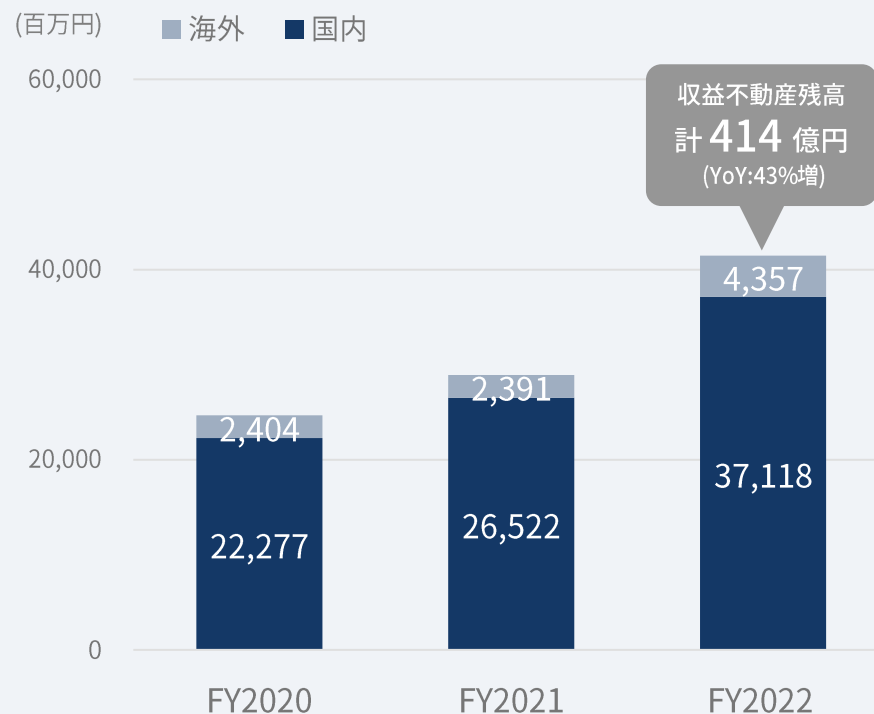
※FY2020は9か月（4-12月）の変則決算
 ※掲載数値は内部取引に関する数値を含む

国内：Q4で9棟（89億）の仕入れを実行。不動産残高が拡充され、今後の収益の源泉に
海外：LAでの収益不動産販売に加え、開発・仲介の事業拡充が進行

売上高の推移（地域別）

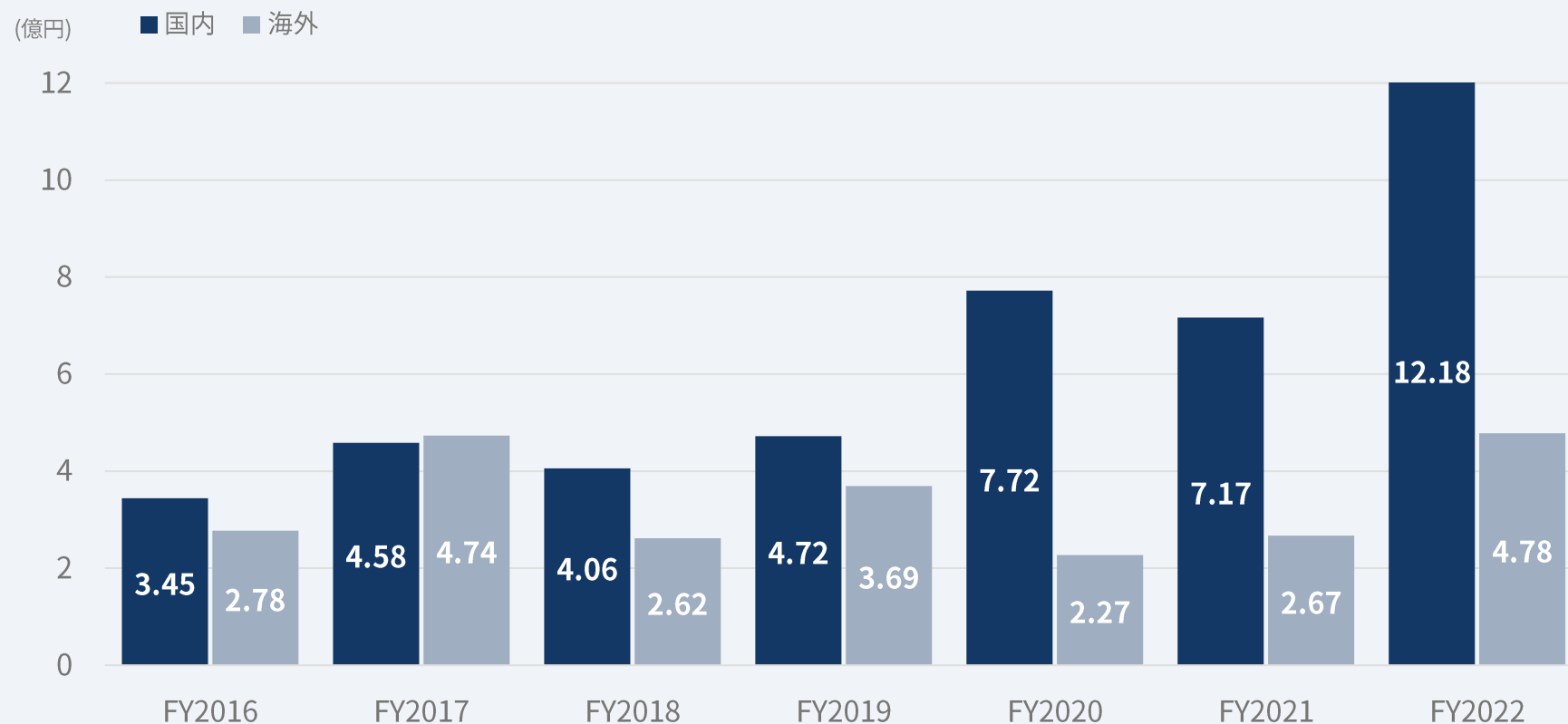


収益不動産残高の推移（地域別）



国内の販売物件の平均単価はFY2020以降拡大を続け、当期は12.1億円/棟に拡大
単価上昇により、営業効率が向上

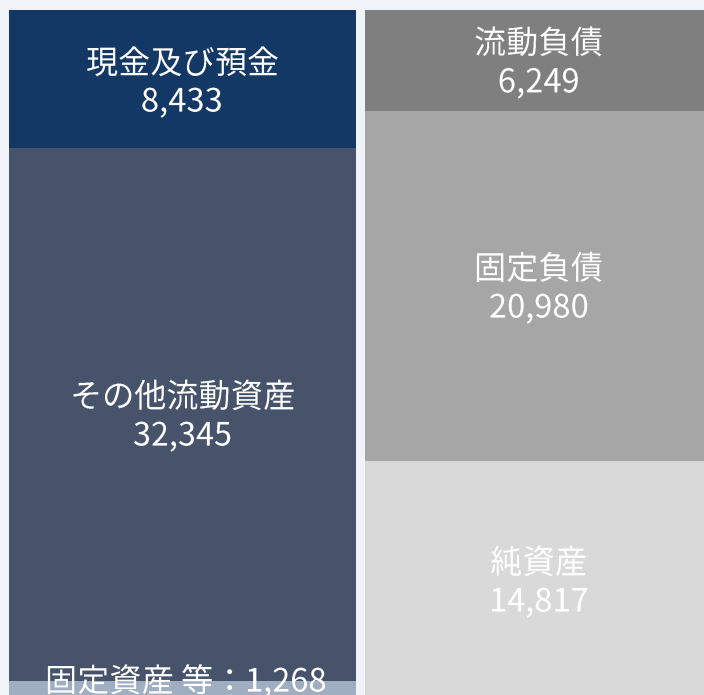
1件あたりの物件の販売単価の推移



収益不動産残高の拡充とあいまって、その他流動資産が増加
今後も優良な不動産を厳選して、仕入れを実施

2021年12月末時点

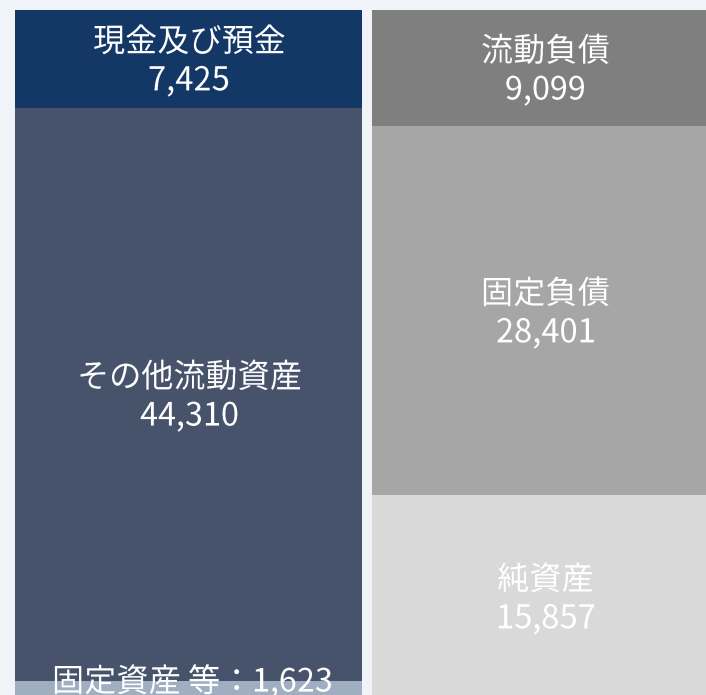
(百万円)



総資産：42,047百万円

2022年12月末時点

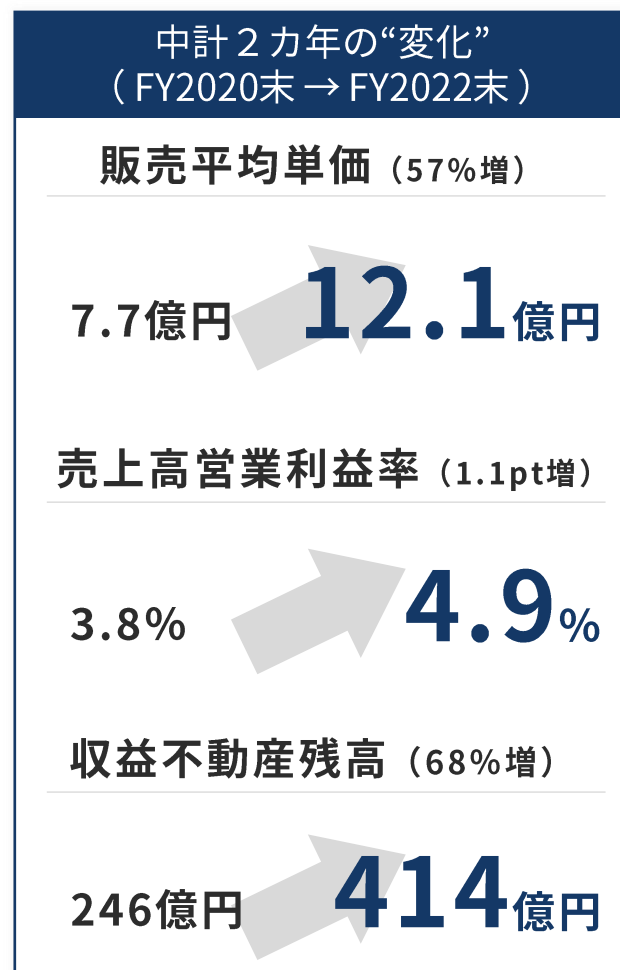
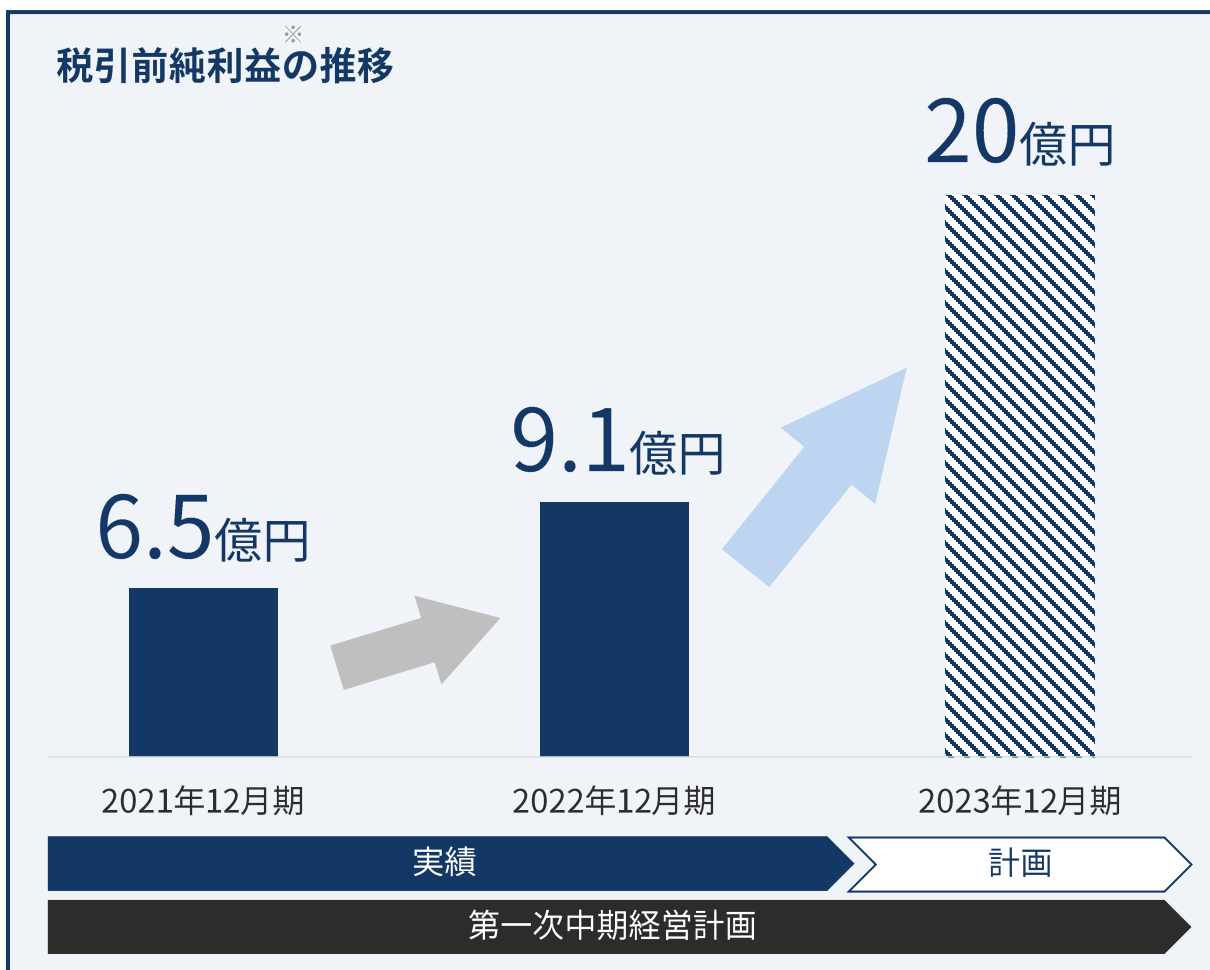
(百万円)



総資産：53,359百万円

第1次中期経営計画のトピックス 2023年12月期 業績計画

3カ年の中期経営計画の達成に向けて
過去2カ年で、主力の収益不動産事業の成長に注力



※税金等調整前当期純利益

1

商品企画

主力の国内収益不動産事業の要である、商品企画メニューを拡充。従来の投資商品としてのバリューアップに加え、社会インフラとしての不動産価値を高める視点を持つことで、事業を通じた社会課題解決を促進。



2

ファイナンス・アレンジメント事業

“脱”不動産事業収益を創出し得る新規事業としてスタート。成長企業に対して、資金調達支援を含めた資本政策の助言を実施。経済・産業発展への間接的貢献と、個人における資産運用の活性化を企図。



3

サステナビリティ

事業を通じた社会課題解決を促進し、持続可能社会の実現に貢献すべく、マテリアリティ（重要な経営課題）を特定。成長の土台となる人的資本・ガバナンスを強化するとともに、ステークホルダーの信頼を獲得し続けることで、企業価値の最大化を目指す。



商品企画力の向上により、収益不動産の「内部成長」を具現化

商品企画施策の拡充



機能面・ハード面の改修工事

遵法性のチェック・対応

新

環境ニーズへの対応

新

利用者ニーズへの適応

効果

賃料、単価などのUP



新たな商品企画の視点 (事例)

環境ニーズへの対応

「ARISTO福岡大名」開発PJ
省エネ等、環境に配慮した建築が評価され、建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」で★★★★評価を取得



利用者ニーズへの適応

「Colony#15高田馬場」PJ
企業のフェーズ（創業期～事業成長期）や働き方に合わせた多様な空間を提供



環境への配慮・働き方の提案など、商品企画による社会課題の解決に貢献

環境ニーズへの対応

「ARISTO福岡大名」^{*} 開発 PJ

*：福岡市中央区、2022年5月竣工

SDGsへの貢献

1 熱負荷の低減



室内外の空気を効率的に換気する「全熱交換機」や高い断熱性能と日射遮蔽性能を両立する「Low-E複層ガラス」を採用。

2 資源の有効活用



従来より少ない水消費で機能する「節水型衛生器具」の設置等によって水資源を有効活用。

3 感染予防



エレベーターの昇降ボタンの非接触化や、衛生器具の自動化によってウイルス感染の予防を企図。



利用者ニーズへの対応

フレキシブルオフィス「Colony#15高田馬場」^{*} PJ

*：一般的なテナント契約と異なり、独自の利用規約に基づいて提供されるワークスペースの総称

SDGsへの貢献

1 働き方の拡大



起業家、フリーランス、副業、テレワークなど様々な働き方に対応する、多様な空間を提供。

2 ビジネスの拡大



会員様/入居者様の仕事内容やプロフィールを可視化することで、ビジネスマッチングを加速し事業の可能性を拡大。

3 オフィスの拡大

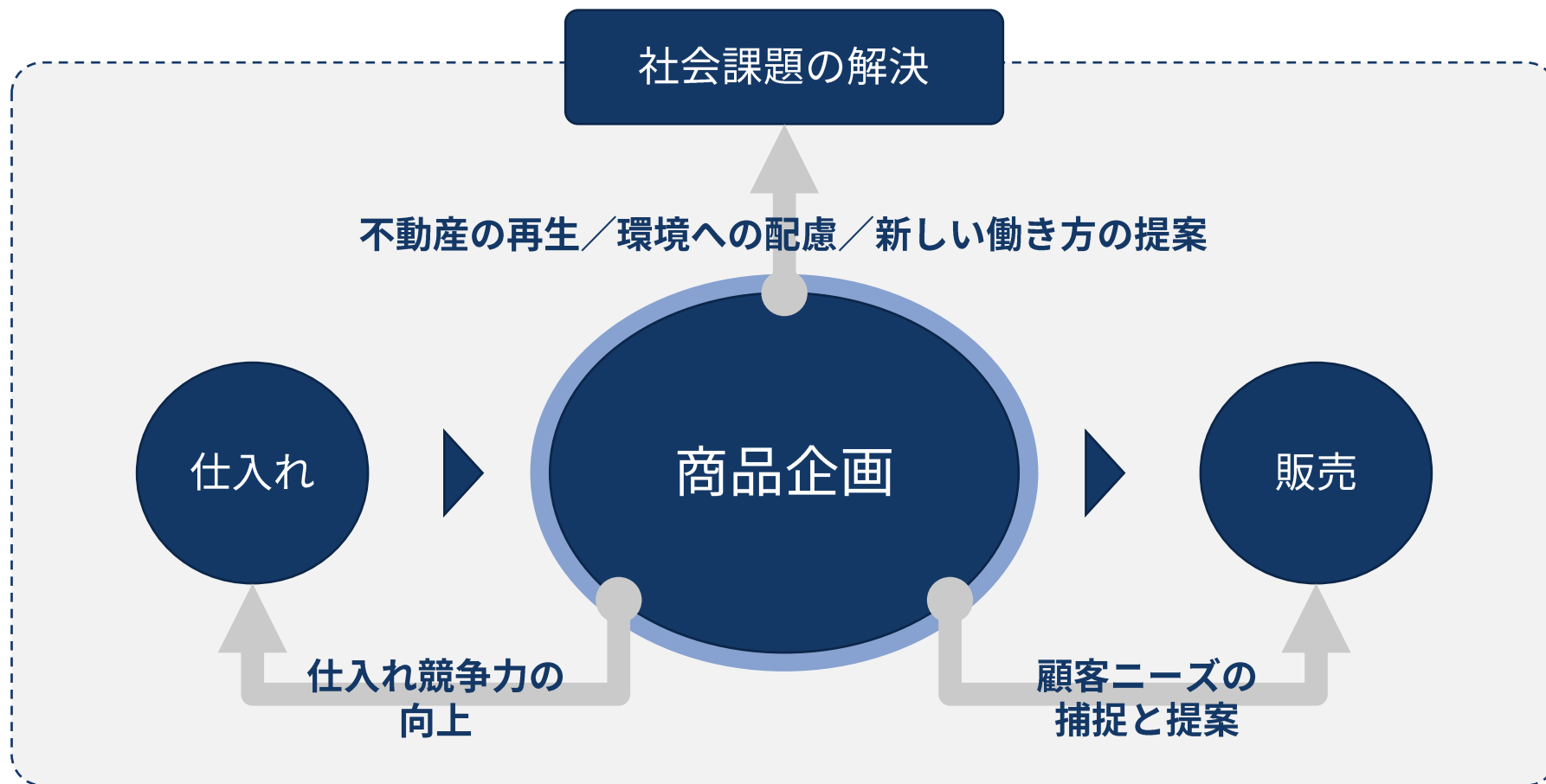


個室ブース、5～8人用オフィス、11～21人用オフィス等、多様に提供。ビジネス成長に応じて施設内の移転も可能。



①商品企画（事業構造のアップデート）

商品企画が仕入れ・販売・社会課題解決の中軸となる



“脱”不動産事業収益の一翼を担う事業としてスタート

第1弾として地域新聞社（東証グロース：2164）の株式取得と資本政策助言を実施

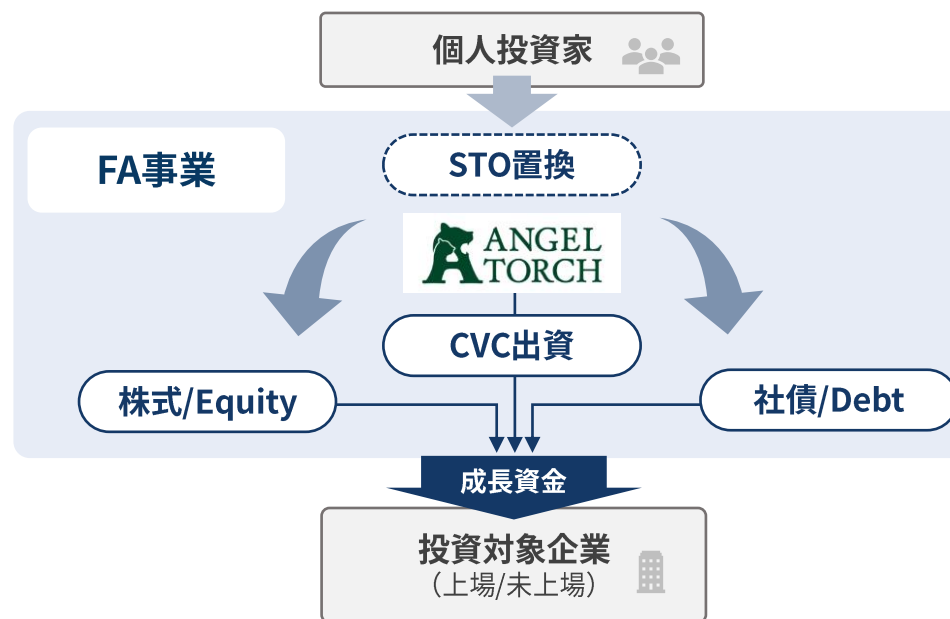
目的

未上場企業並びに中小上場企業における、
新しい資金調達スキーム
及び**マーケットの創造**を目指す

事業内容

- 1 株式及び新株予約権の引受け（自己投資）
- 2 財務戦略アドバイザリー業務
 - ・ ライツ・オファリングに関する提案
 - ・ STO株式及びSTO社債発行に関する提案
 - ・ パートナー企業との連携によるクラウドファンディングによる資金調達に関する提案
 - ・ パートナー企業との連携による私募社債発行に関する提案

多様な資金調達のノウハウをアレンジして提供



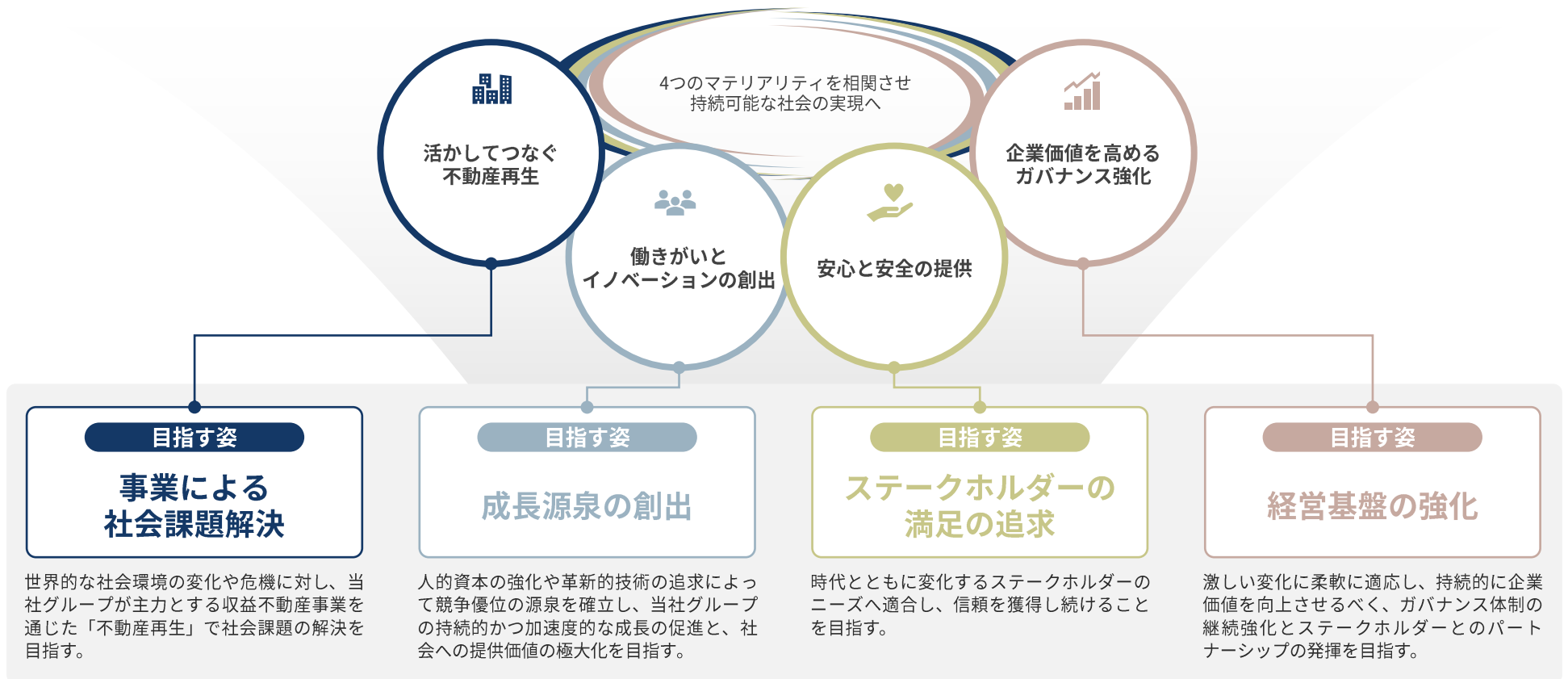
期待できる効果

ROIC向上
&
社会課題の解決

SDGsへの貢献



サステナビリティ推進を経営に実装し、中長期的な企業価値の向上を目指すべく マテリアリティ（重要な経営課題）を特定



持続可能な社会への貢献と企業価値の最大化を目指す

2022年12月期は全利益項目において計画を上回って着地

(百万円)

	2022年12月期 (計画)	2022年12月期 (実績)	達成率
売上高	30,000	27,856	92.9%
EBITDA	1,300	1,515	116.6%
経常利益	800	953	119.2%
税引前利益	800	910	113.8%
純利益※	450	527	117.2%

※親会社株主に帰属する当期純利益

「第1次中期経営計画」の最終年度となる2023年12月期は
これまでに蓄積したノウハウと当社のポテンシャルを一気に顕在化させ、
飛躍的な成長（純利益は当期比2倍以上）を企図

(百万円)

	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (計画)	対前期増減率
売上高	27,856	40,000	43.6%
EBITDA	1,515	2,730	80.1%
経常利益	953	1,870	96.1%
税引前利益	910	2,000	119.7%
純利益※	527	1,200	127.6%

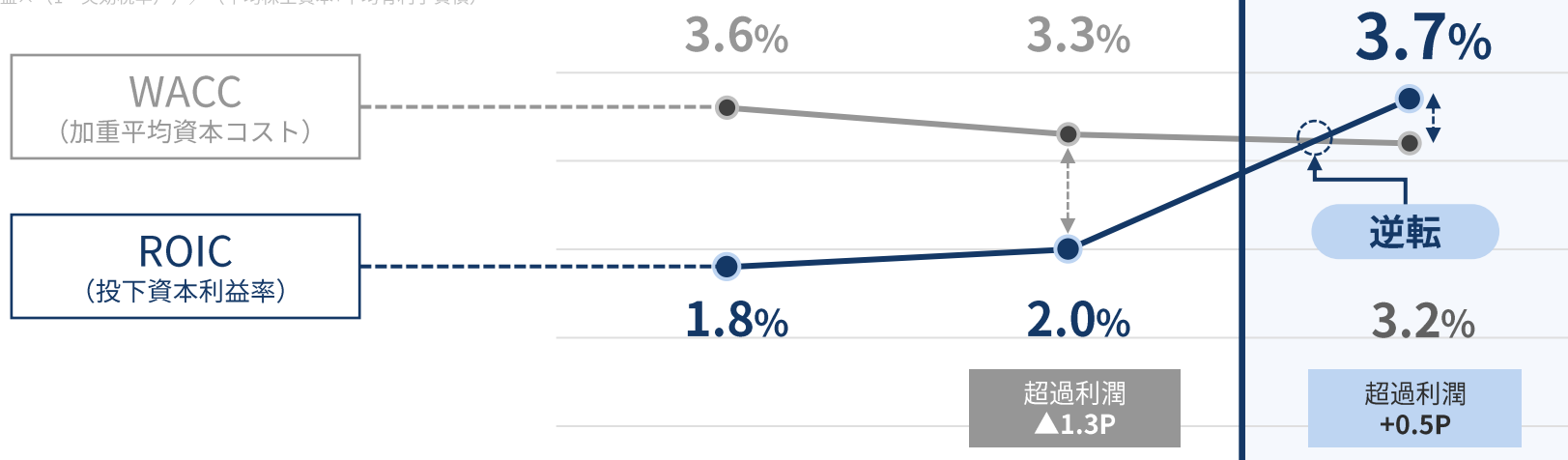
※親会社株主に帰属する当期純利益

WACCの低減とROICの上昇により、超過利潤は改善に向かう
2023年12月期の計画達成により、超過利潤の創出を確実なものに

	第1次中期経営計画		
	2021年12月期 (実績)	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (計画)
(単位:%)			
A : WACC (加重平均資本コスト) ^{注1}	3.6	3.3	3.2
B : ROIC (投下資本利益率) ^{注2}	1.8	2.0	3.7
B-A : 超過利潤	▲1.8P	▲1.3P	+0.5P

注1 : WACC : 株主資本コスト8%、有利子負債コスト1.5%、税率35%として算出

注2 : ROIC : NOPAT (営業利益 × (1 - 実効税率)) / (平均株主資本 + 平均有利子負債)



2023年12月期の株主還元

当期比2倍以上の業績計画（純利益）などを勘案し、
2023年12月期の年間配当予想を8円（当期比177%）に決定

	年間配当金		
	第2四半期	期末	合計
今回予想 （2023年12月期）	3円50銭	4円50銭	8円00銭
当期実績（2022年12月期）	0円00銭	4円50銭	4円50銭
前期実績（2021年12学期）	0円00銭	3円50銭	3円50銭
前々期実績（2020年12学期）	0円00銭	2円63銭	2円63銭

参考：配当実績推移（直近5カ年）	2019年3月期	2020年3月期		2020年12学期	2021年12月期	2022年12月期
		中間	期末			
一株当たり当期利益（円）	2.01		1.69	6.77	7.22	11.32
一株当たり配当（円）	0.35	1.65	0.35	2.63	3.50	4.50
配当性向(%)	17.4		118.3	38.8	48.5	39.8

※ 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)イー・ディー・ワークスの実績

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

※ 2020年12月期以降の「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2020年3月期以前の1/10相当

※ 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

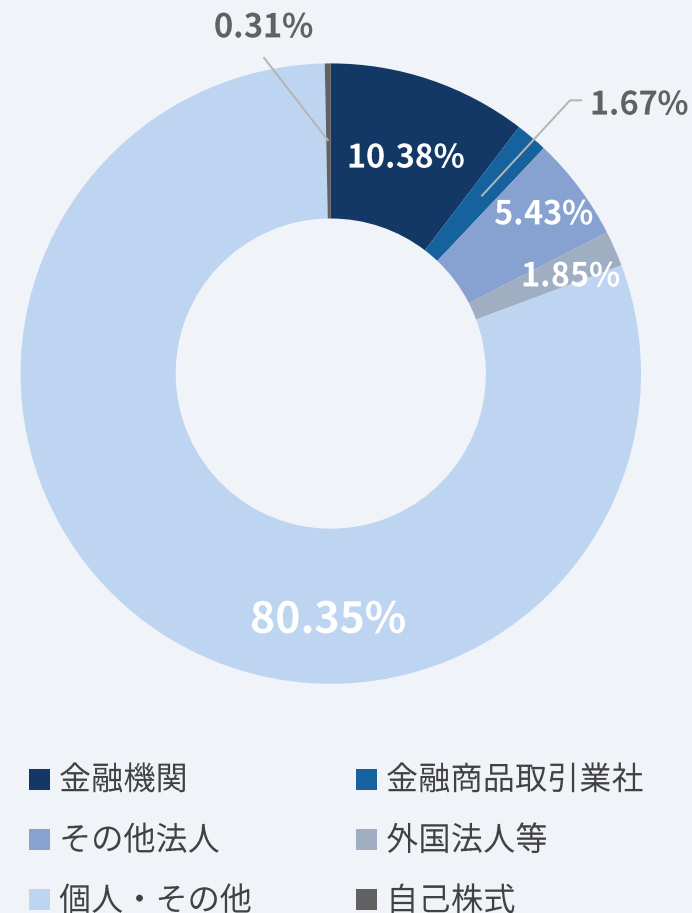
参考資料

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	-----	6,232百万円（2022年12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・ファイナンス・アレンジメント事業） 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	-----	<table> <tr> <td>代表取締役社長CEO</td> <td>田中 秀夫</td> </tr> <tr> <td>専務取締役CFO</td> <td>細谷 佳津年</td> </tr> <tr> <td>専務取締役</td> <td>松本 英晴</td> </tr> <tr> <td>常務取締役</td> <td>木村 光男</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>金子 幸司</td> </tr> <tr> <td>取締役</td> <td>鈴木 俊也</td> </tr> <tr> <td>取締役（監査等委員、社外）</td> <td>田名網 尚</td> </tr> <tr> <td>取締役（監査等委員、社外）</td> <td>関山 護</td> </tr> <tr> <td>取締役（監査等委員、社外）</td> <td>栗井 佐知子</td> </tr> <tr> <td>取締役（監査等委員、社外）</td> <td>小池 藍</td> </tr> </table>	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
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 **49,098,364株**
- 2 株主数 **20,304名** (議決権有株主:13,720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	10.04%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5.34%
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)	3.53%
5	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	0.99%
6	今井 一史	0.89%
7	池上 明夫	0.86%
8	SMBC日興証券株式会社	0.70%
9	菅原 広至	0.48%
10	細谷 佳津年	0.48%

4 所有者別分布 (下図のとおり)



(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)	(通期)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	27,856
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	953
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	312	527
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	15,857
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	53,359
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	28,926	41,476
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	1,129	1,369
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%	4.9%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	207人	219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