

---

A.D.W. SINCE 1886  
GROUP

---

株式会社ADワークスグループ

# 2023年12月期第1四半期 決算説明資料

2023 / 5 / 19

東証プライム：2982



## 目次

1. ADWGグループの事業内容 ----- P 3
2. 2023年12月期 Q1の決算概要 ----- P 11
3. 2023年12月期 通期決算の進捗 ----- P 18
4. 参考資料 ----- P 22

# 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)

223人

2023年3月末現在



グループ会社数

14社

国内外における収益不動産販売事業



海外拠点

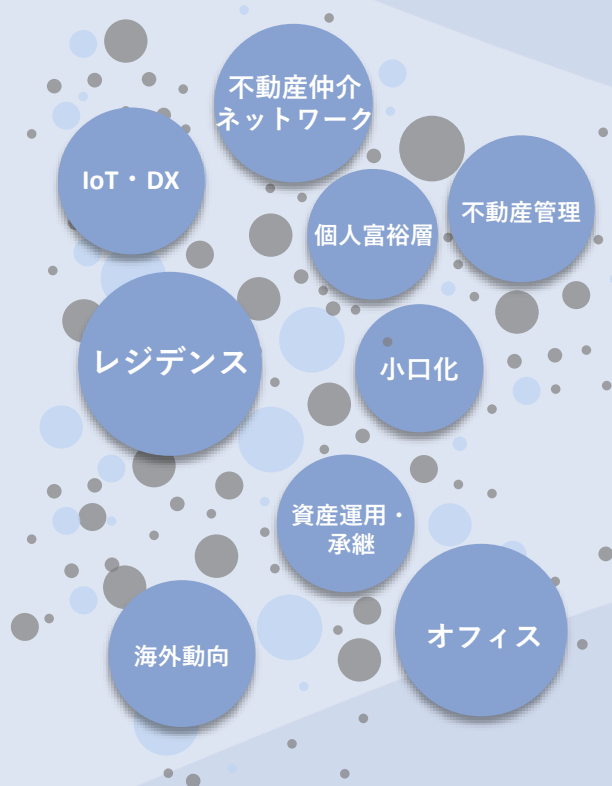


ロサンゼルス

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

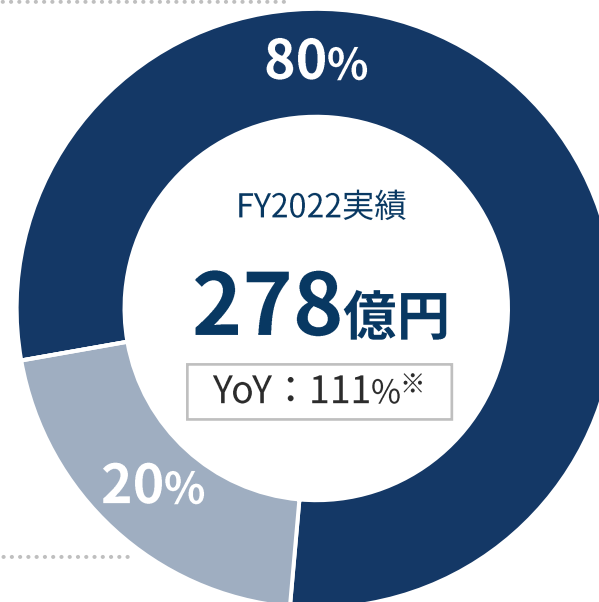
当社グループは3つの事業区分で構成されており  
前期売上高は278億円（前期比：111%※）規模と堅実に成長中

## 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



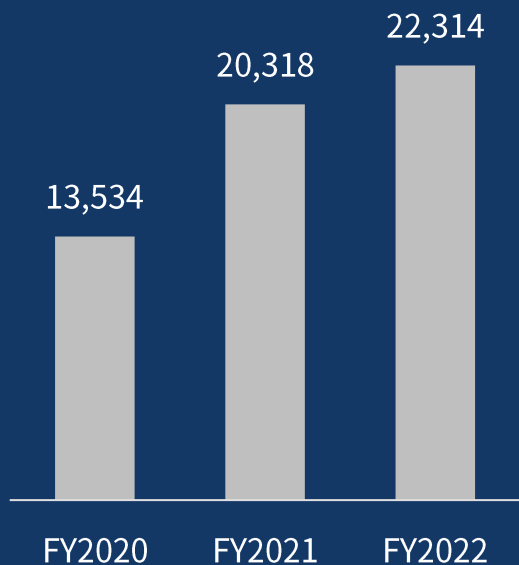
■ 収益不動産販売事業 ■ スtock型フィービジネス ■ 新規事業

# 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)

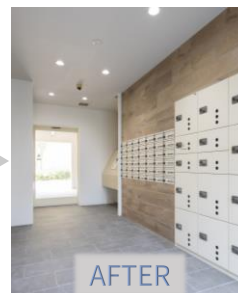
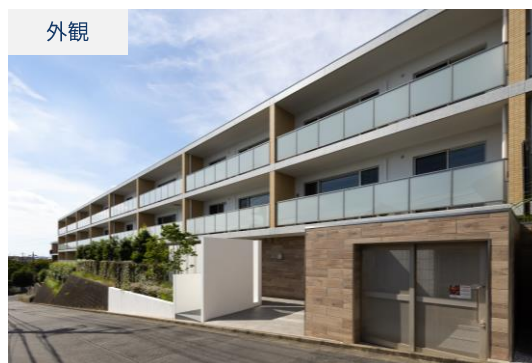


※ 2020年12月期（FY2020）は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算です。

## 事業の3つの特徴

<p>取扱物件</p>  <p>住居・オフィス 中心</p>	<p>注力エリア</p>  <p>首都圏・関西圏 米国ロサンゼルス</p>	<p>強み</p>  <p>バリューアップ</p>
--	--	--

## バリューアップ（商品企画）の事例：鷺沼PJ（居住用不動産）



### 物件・立地特性、入居者ニーズに対応した企画

- 元トランクルームのコワーキングスペース化
- ペット共生型マンション化

〈その他〉

- ・大規模修繕工事
- ・居室の内装工事
- ・法令違反の是正
- etc.

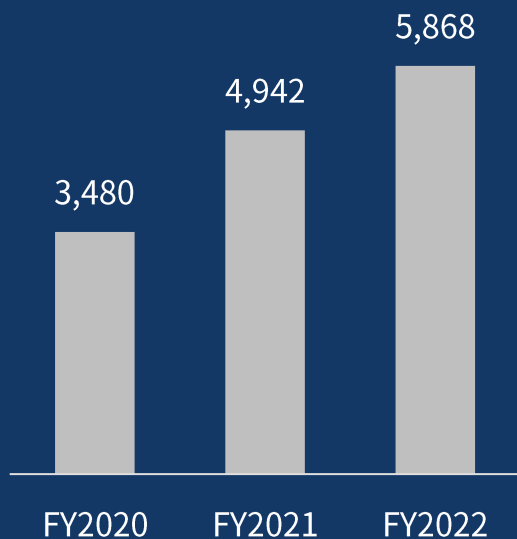


## 2 スtock型フィービジネス

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。

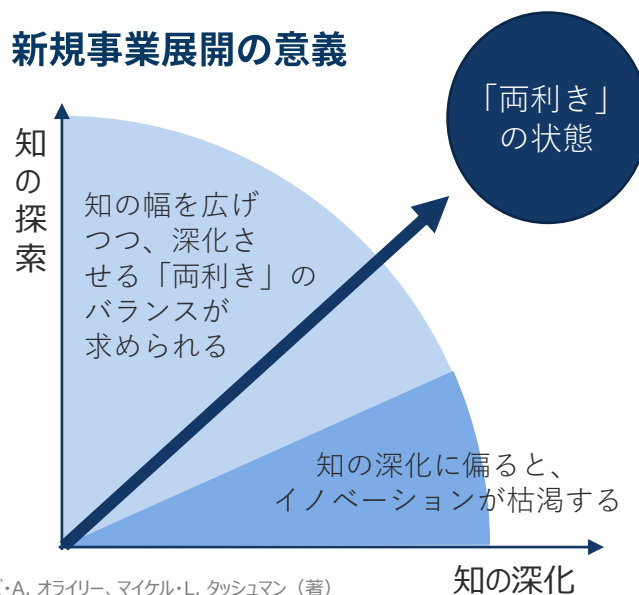
#### 新規事業の広がりイメージ



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、6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

# 2023年12月期 Q1の決算概要

A.D.W. GROUP SINCE 1886

通期計画の達成に向けて、第1四半期は仕入活動に注力  
国内の仕入れが順調に進捗し、不動産残高（=将来の収益源）がさらに蓄積

	物件の仕入れ		販売売上		ストック型 フィー売上
国内	7棟 昨年：3棟	62億円 昨年：45億円	4棟 昨年：6棟	51億円 昨年：51億円	11億円 昨年：9.7億円
Q1の国内仕入額としては <b>過去最高値を更新</b> 、将来の売上・賃料の双方に貢献					
海外	3棟 昨年：6棟	6.1億円 昨年：16億円	1棟 昨年：0棟	2.8億円 昨年：0億円	3.8億円 昨年：3.4億円
ロサンゼルス分譲タウンハウス開発事業で <b>新たに2案件を開始</b>					
新規事業	STOの活用・案件組成に向けて研究を継続				

仕入注力により売上高は前年並みだが、通期計画達成に対して想定内の進捗プロジェクト終了に伴う米国LLCの解散により、<sup>※</sup>為替差益1.1億円を計上し増益

※ロサンゼルス分譲タウンハウス開発事業は案件ごとにLLC設立

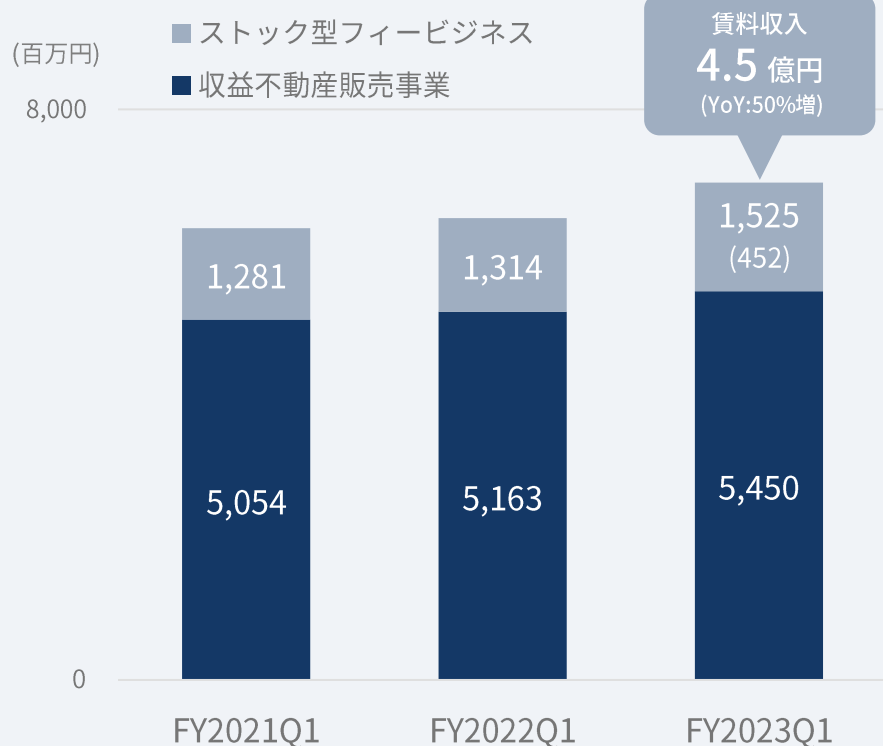
(百万円)

	2023年12月期 Q1	前期比 (YonY)	
		2022年12月期 Q1	増減率
売上高	6,887	6,413	7.4%
売上総利益	1,179	1,144	3.1%
販売費及び一般管理費	900	924	△2.6%
EBITDA	435	255	70.3%
経常利益	251	135	85.2%
税引前利益	277	135	104.4%
純利益 <sup>※</sup>	224	87	157.7%

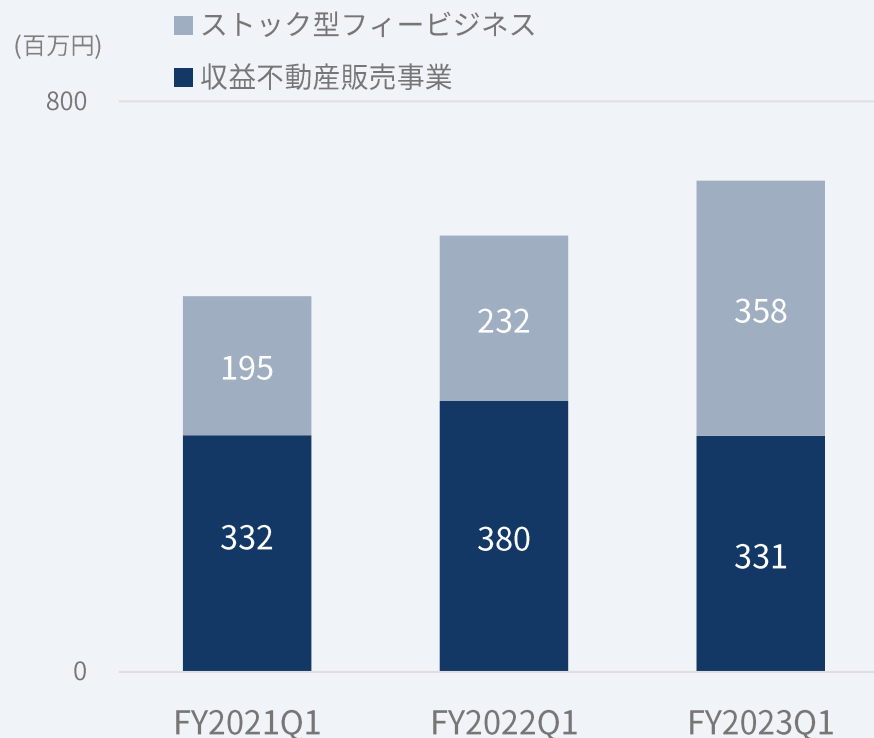
※親会社株主に帰属する四半期純利益

収益不動産販売：仕入活動に注力。販売活動は第2四半期以降で促進を図る  
 ストック型フィー：収益不動産残高の積上げに伴い、賃料収入が増加

### 売上高の推移（セグメント別）

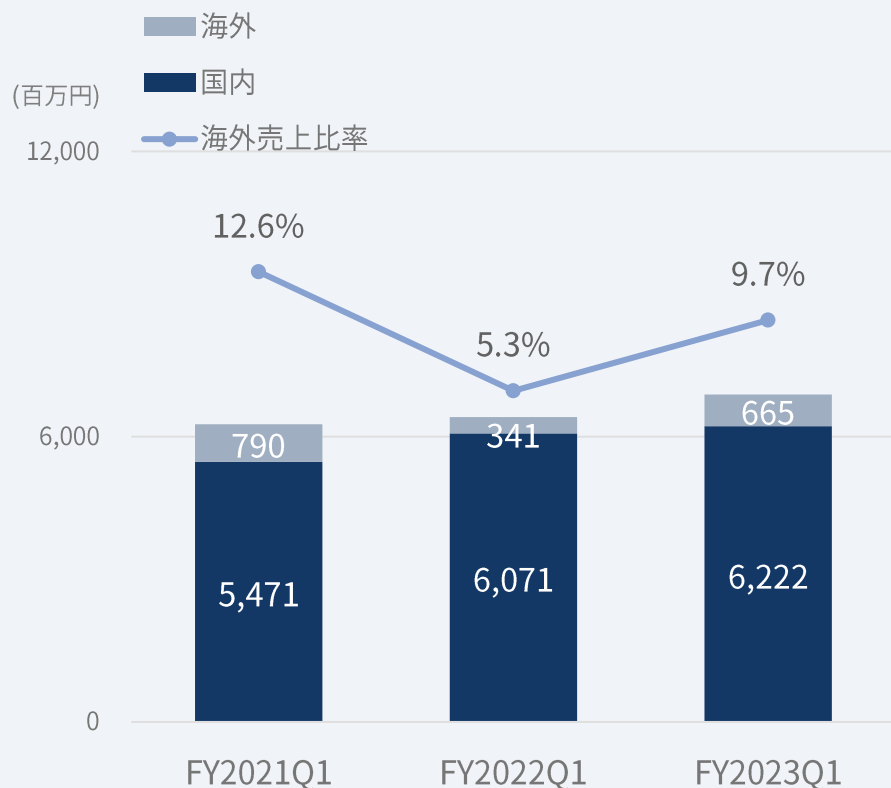


### EBITDAの推移（セグメント別）

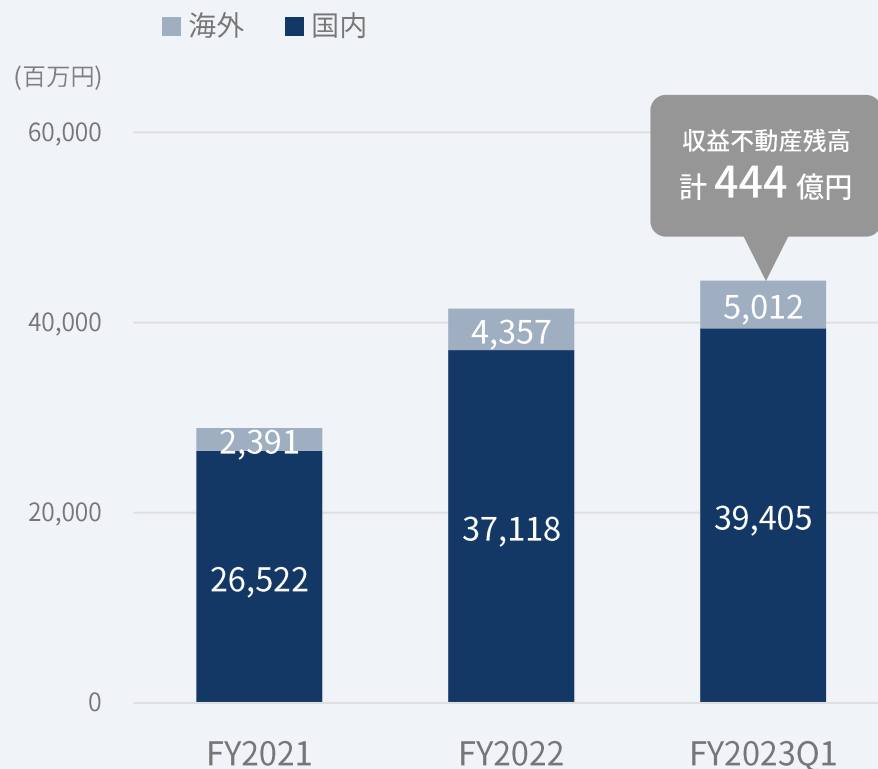


国内：仕入活動に注力するとともに、販売活動も例年並みに進捗  
海外：賃料収入および不動産管理受託手数料による安定収入が業績を下支え

### 売上高の推移（地域別）



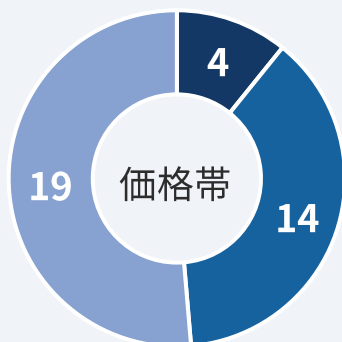
### 収益不動産残高の推移（地域別）



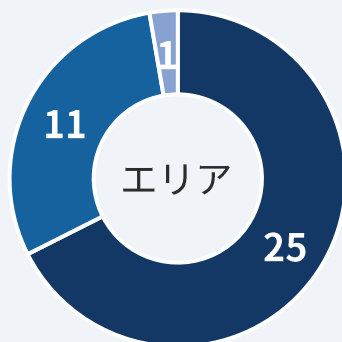
国内収益不動産は前期に引き続き大型化が進行

保有物件に占める10億円超物件の割合が半数以上となり、営業効率向上に寄与

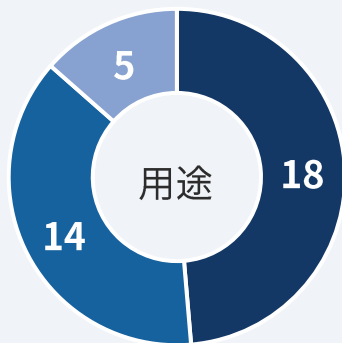
## 国内（計37棟）



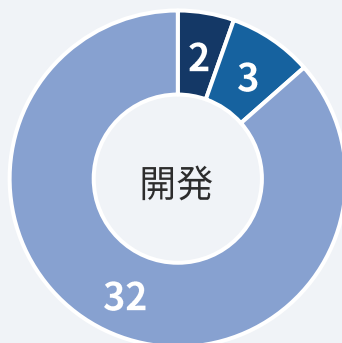
- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円
- 簿価10億円超



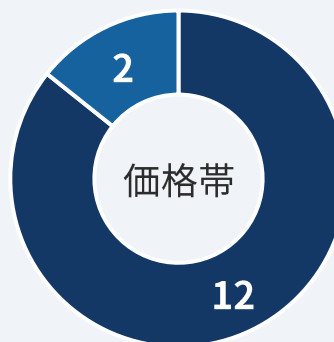
- 関東
- 関西・中部・九州
- その他



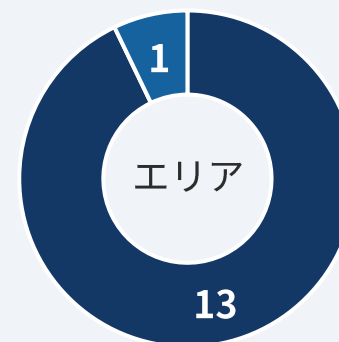
- 居住用
- オフィス
- 商業等
- 竣工済
- 開発中
- 開発以外



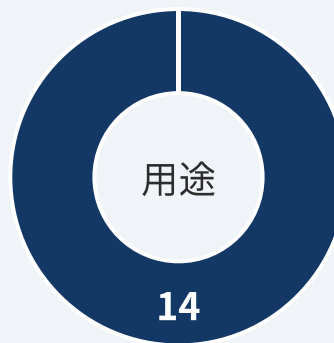
## 海外（計14棟）



- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円



- ロサンゼルス
- ハワイ



- 居住用



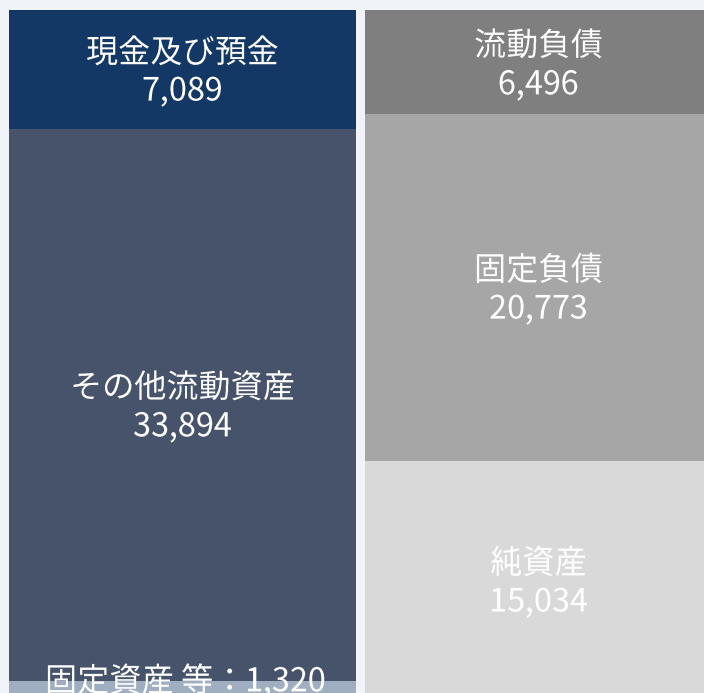
- 開発中
- 開発以外



前年同期比で販売用不動産としての流動資産は大幅に増加  
通期計画達成に向け、収益基盤安定化が進む

## 2022年3月末時点

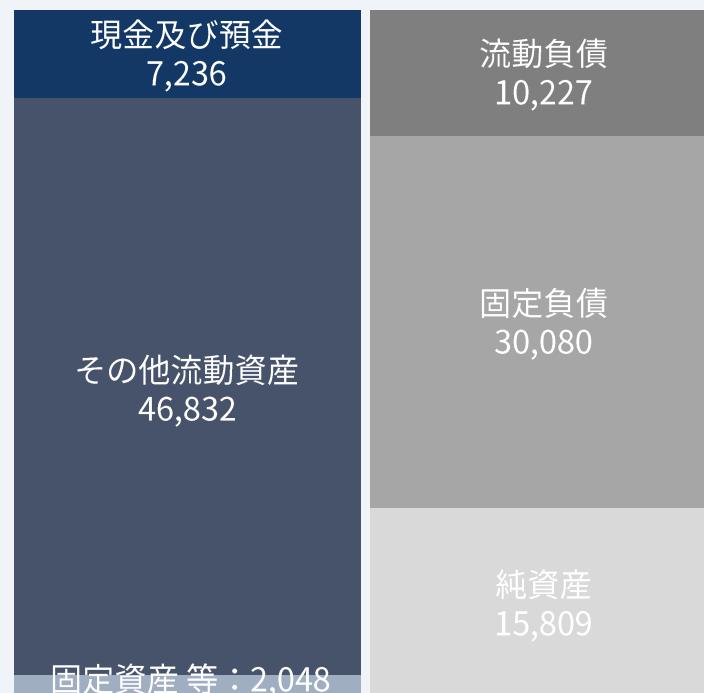
(百万円)



総資産： 42,304百万円

## 2023年3月末時点

(百万円)



総資産： 56,117百万円

# 2023年12月期 通期決算の進捗

Q1進捗率は25%を下回るが、四半期単位での業績平準化はしない  
収益源である収益不動産残高の順調な積上げを背景に、通期計画達成を目指す

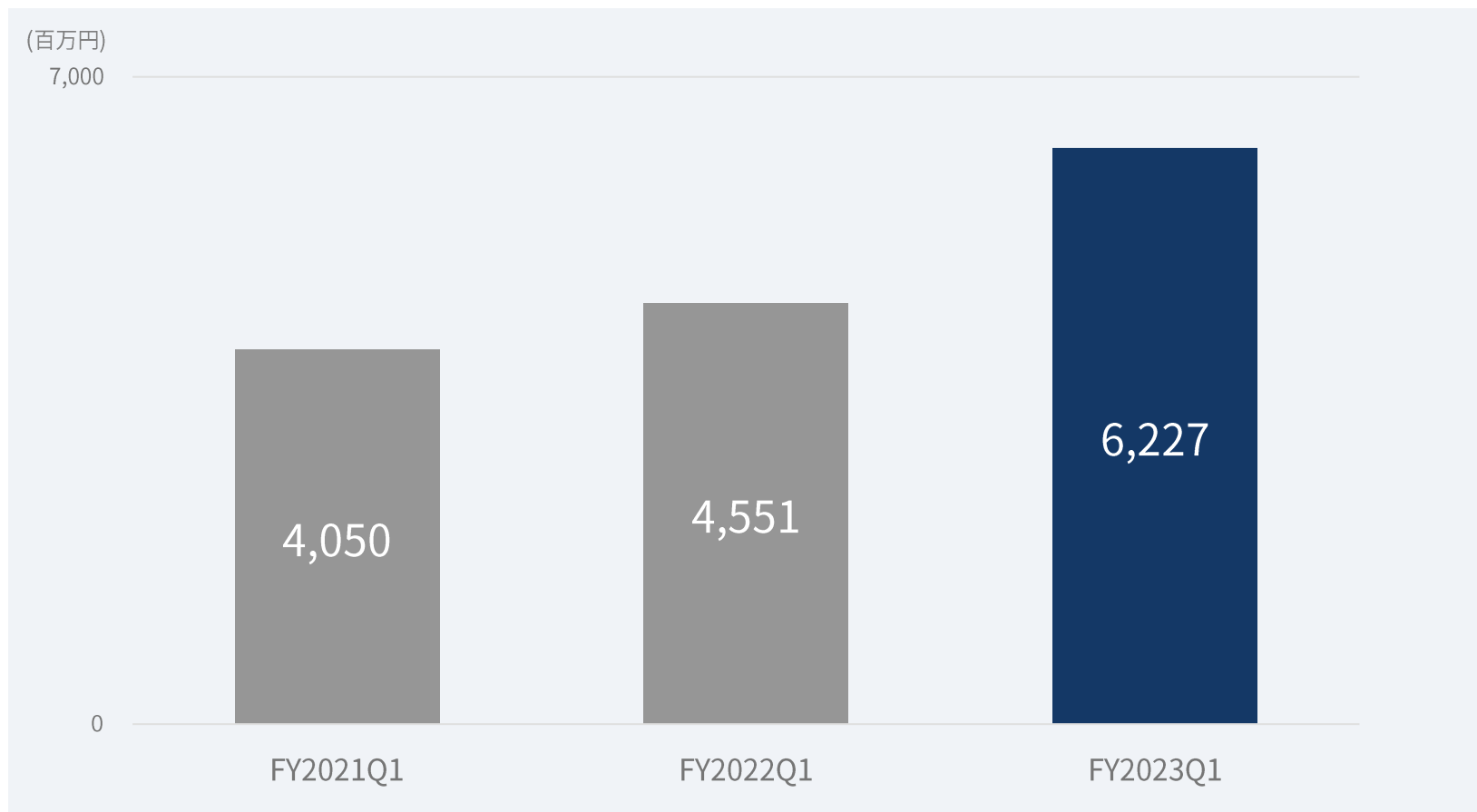
(百万円)

	2023年12月期 Q1	2023年12月期 通期計画	進捗率
売上高	6,887	40,000	17.2%
売上総利益	1,179	-	-
販売費及び一般管理費	900	-	-
EBITDA	435	2,730	16.0%
経常利益	251	1,870	13.4%
税引前利益	277	2,000	13.9%
純利益※	224	1,200	18.7%

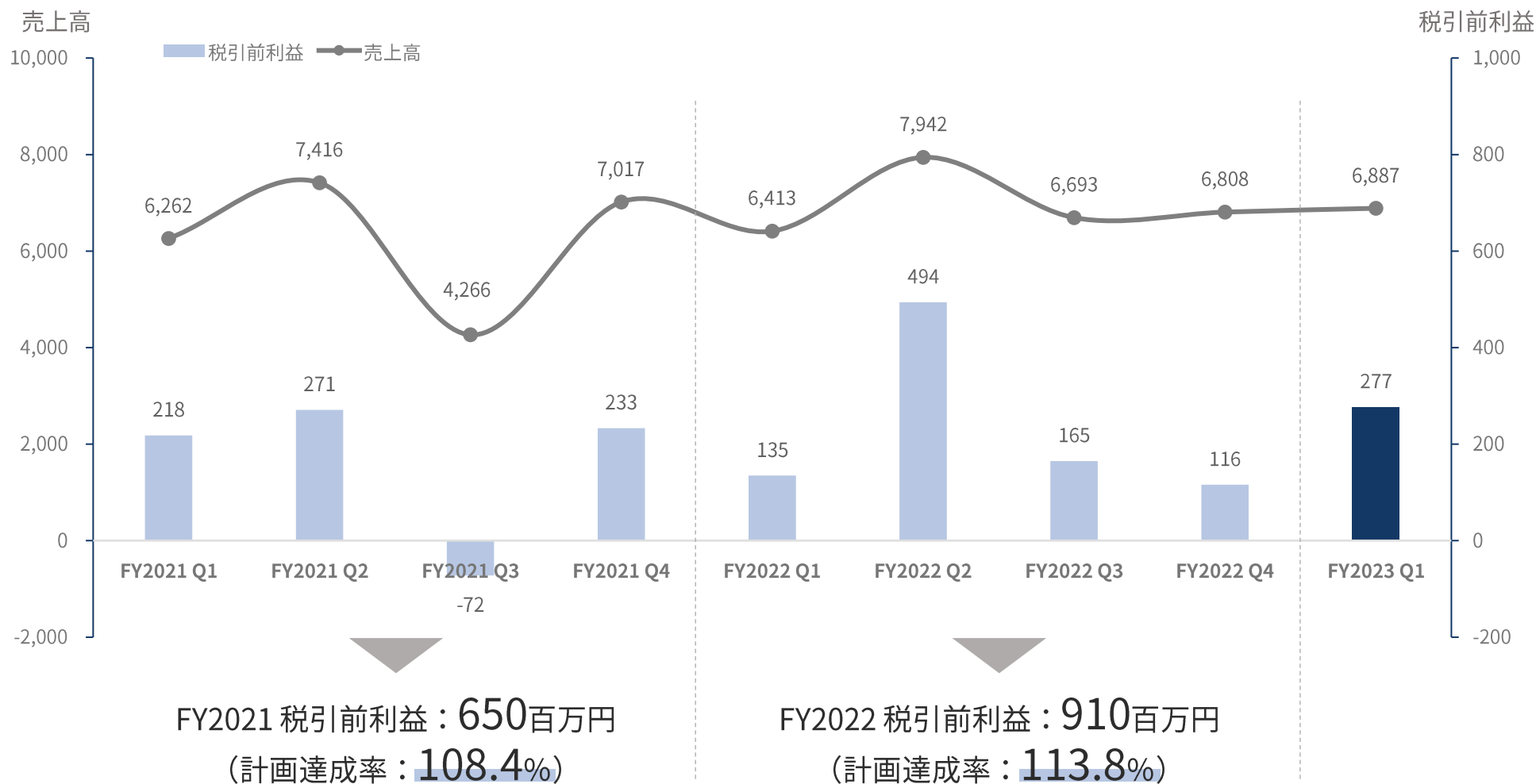
※親会社株主に帰属する四半期純利益

## 第1四半期 国内仕入額の推移

当第1四半期の仕入額は62億円となり、前年同期比を大きく上回る売上の先行指標である仕入額が期初に伸長したことは、通期計画達成に対して好材料



物件の大型化などの影響により、四半期毎の業績は平準化できるものではない  
通期での計画達成を最終目標として事業推進



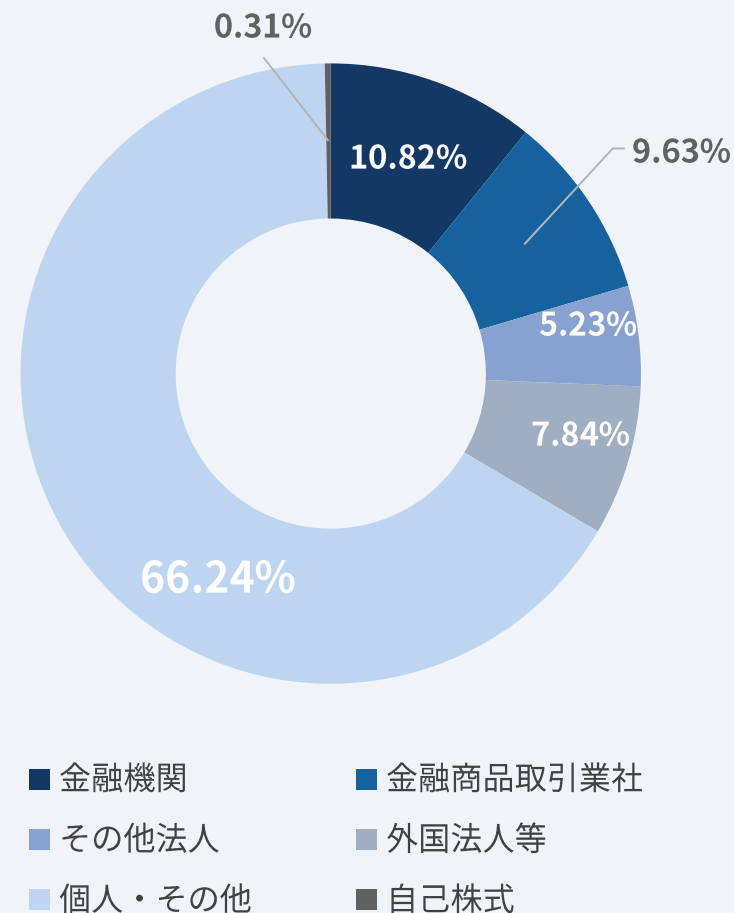
# 参考資料

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（2023年3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	-----	<p>株式会社イー・ディー・ワークス（不動産売買、仲介）</p> <p>株式会社イー・ディー・パートナーズ（不動産管理）</p> <p>株式会社スミカワADD（リノベーション工事、改修工事）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>A.D.Works USA, Inc.（米国子会社の管理）</p> <p>ADW-No.1 LLC（米国収益不動産事業）</p> <p>ADW Management USA, Inc.（米国収益不動産管理事業）</p> <p>ADW Hawaii LLC（米国ハワイ州での収益不動産事業）</p>	
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
		専務取締役	鈴木 俊也
		常務取締役	金子 幸司
		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）	粟井 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 **19,354名** (議決権有株主：12,686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	10.22%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5.52%
3	有限会社リバティールハウス	4.03%
4	SMBC日興証券株式会社	3.18%
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (役員株式報酬信託口)	3.01%
6	株式会社SBI証券	2.93%
7	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1.82%
8	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	1.29%
9	JP JPMSE LUX RE BNP PARIBAS ARBITRAGE SNC EQ CO	1.26%
10	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	1.21%

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	2023年 12月期
	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(通期)	(1Q)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	27,856	6,887
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	953	251
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	312	527	224
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	15,857	15,809
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	53,359	56,117
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	44,417
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	1,129	1,369	452
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%	6.6%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	207人	219人	223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