
A.D.W. SINCE 1886
GROUP

株式会社ADワークスグループ

2024年12月期 第1四半期 決算説明資料

2024 / 5 / 21

東証プライム：2982



目次

1. ADWGグループの事業内容 ----- P 3
2. 2024年12月期 Q1決算概要 ----- P 10
3. 第2次中期経営計画の進捗 ----- P 17
(2024年12月期-2026年12月期)
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)

229人

2024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

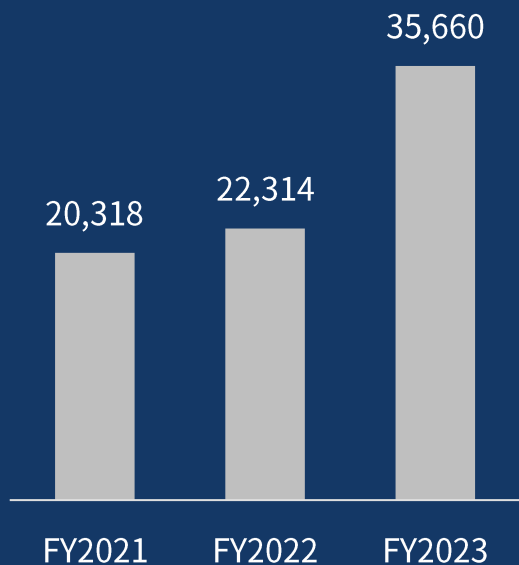
新たな投資ソリューション

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）



事業の3つの特徴

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

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〉

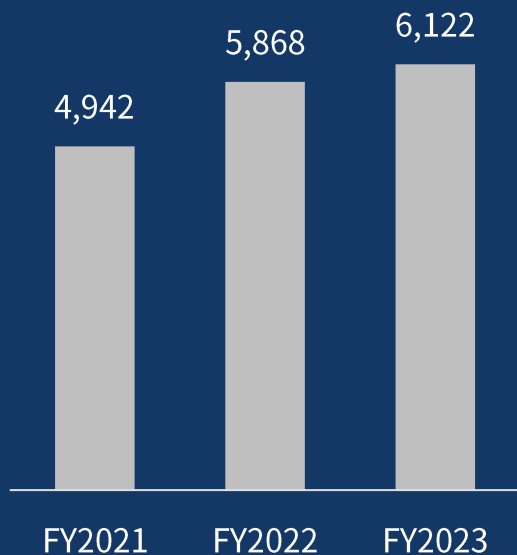
- ・大規模修繕工事
- ・居室の内装工事
- ・法令違反の是正
- etc.

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)



① プロパティ・マネジメント



リーシング

賃料回収

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
バージョン

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。

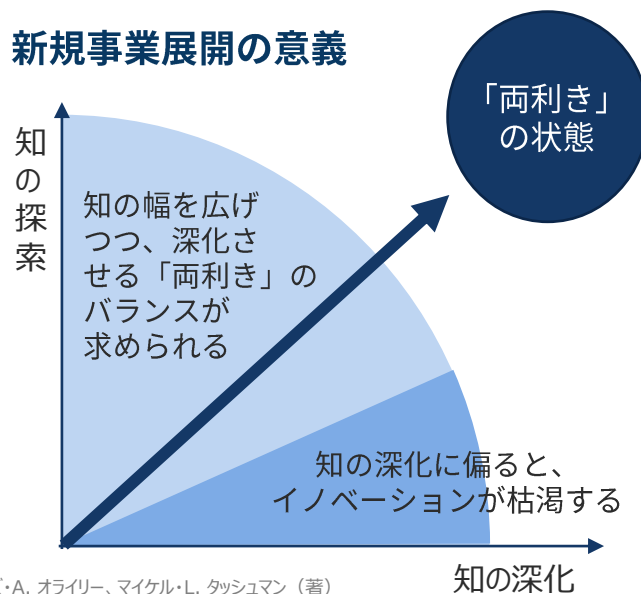
新規事業の広がりイメージ



CVC事業開始以来、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

慎重な審査の上、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

2024年12月期 Q1決算概要

A.D.W. GROUP SINCE 1886

国内の大型物件の仕入れが奏功し、通期計画達成に向けて不動産残高が順調に拡大

	 物件の仕入れ	 販売売上	 ストック型 フィー売上
国内	<p>7棟</p> <p>昨年：7棟</p> <p>79億円</p> <p>昨年：62億円</p>	<p>6棟</p> <p>昨年：5棟</p> <p>65億円</p> <p>昨年：51億円</p>	<p>9.9億円</p> <p>昨年：11億円</p>
<p>不動産小口化商品「ARISTO青山II」(17.7億円)・「ARISTO札幌」(7.77億円)を完売</p>			
海外	<p>0億円</p> <p>昨年：6.1億円</p>	<p>0億円</p> <p>昨年：2.8億円</p>	<p>4.2億円</p> <p>昨年：3.8億円</p>
<p>前期に引き続き、米国金利動向を注視しながら慎重に推進</p>			
新規事業	<p>ノンアセット事業の創出に向けた検証を開始</p>		

自社開発物件・不動産小口化商品の販売が、売上総利益の向上に寄与
四半期毎の業績は平準化しないため、Q1の通期計画進捗率は想定の範囲内

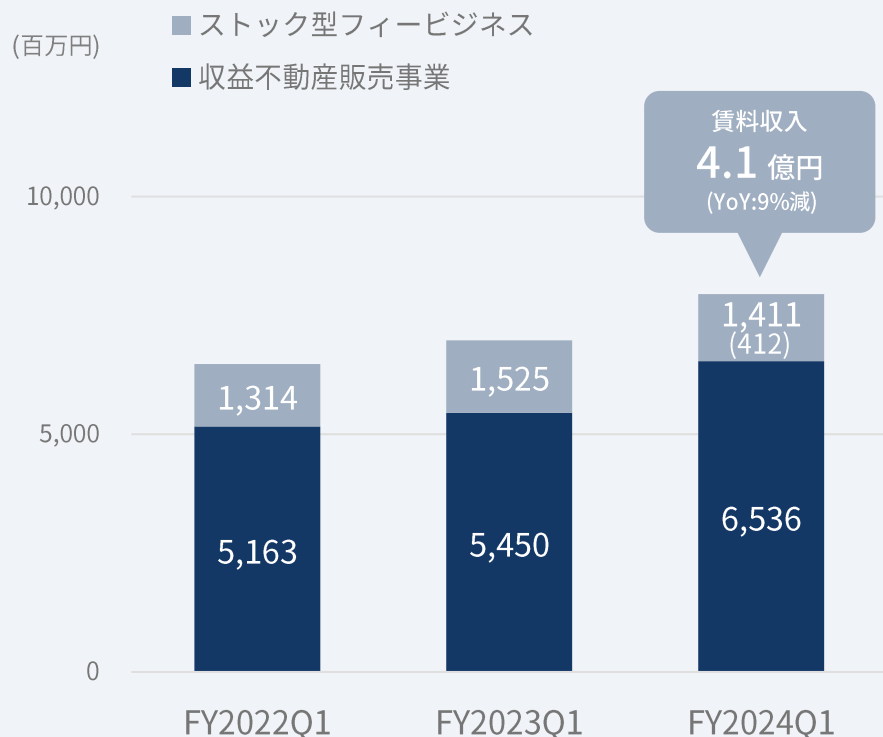
(百万円)

	2024年12月期Q1 (実績)	前期比 (YoY)		2024年12月期 通期計画	
		2023年12月期 Q1	増減率		進捗率
売上高	7,833	6,887	13.7%	47,000	16.7%
売上総利益	1,789	1,179	51.8%	-	-
販売費及び一般管理費	1,190	900	32.3%	-	-
営業利益	599	279	114.6%	3,000	20.0%
経常利益	434	251	73.0%	-	-
税前利益	434	277	56.8%	2,300	18.9%
純利益 [※]	256	224	14.3%	1,565	16.4%

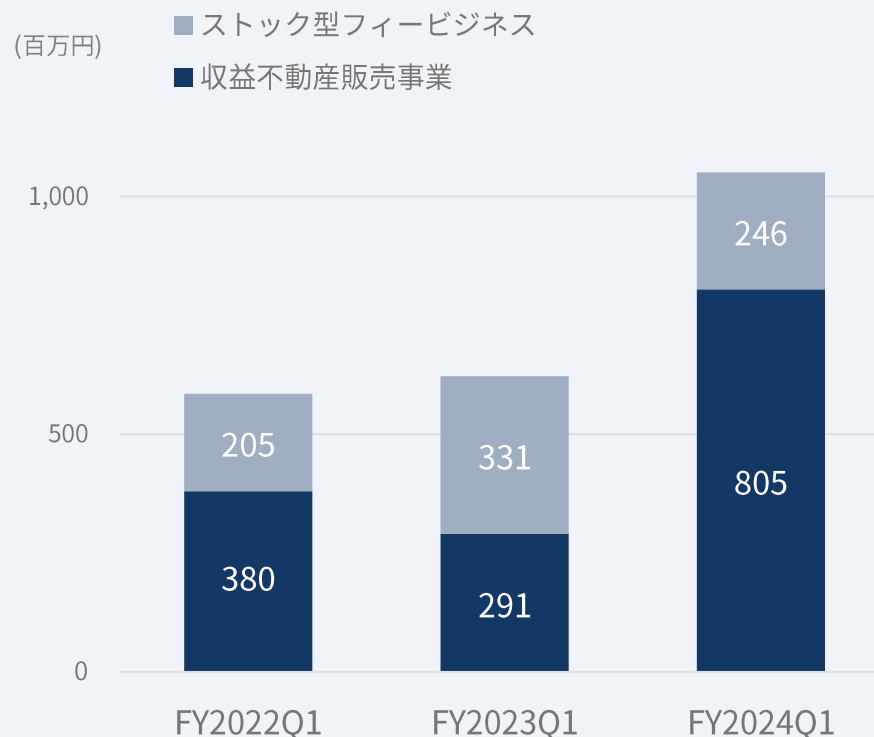
※親会社株主に帰属する当期純利益

不動産残高は拡充している一方、賃料収入は前期比減少の結果に
商品化により物件稼働状況が改善するにつれて、賃料収入は増加する見通し

売上高の推移（セグメント別）



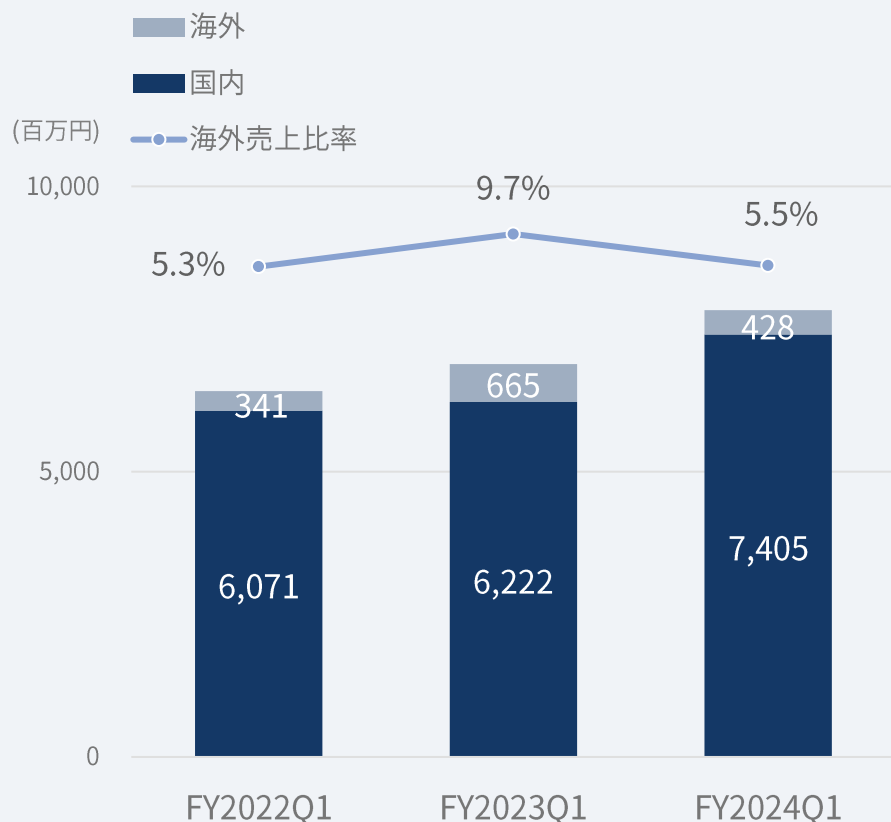
営業利益の推移（セグメント別）



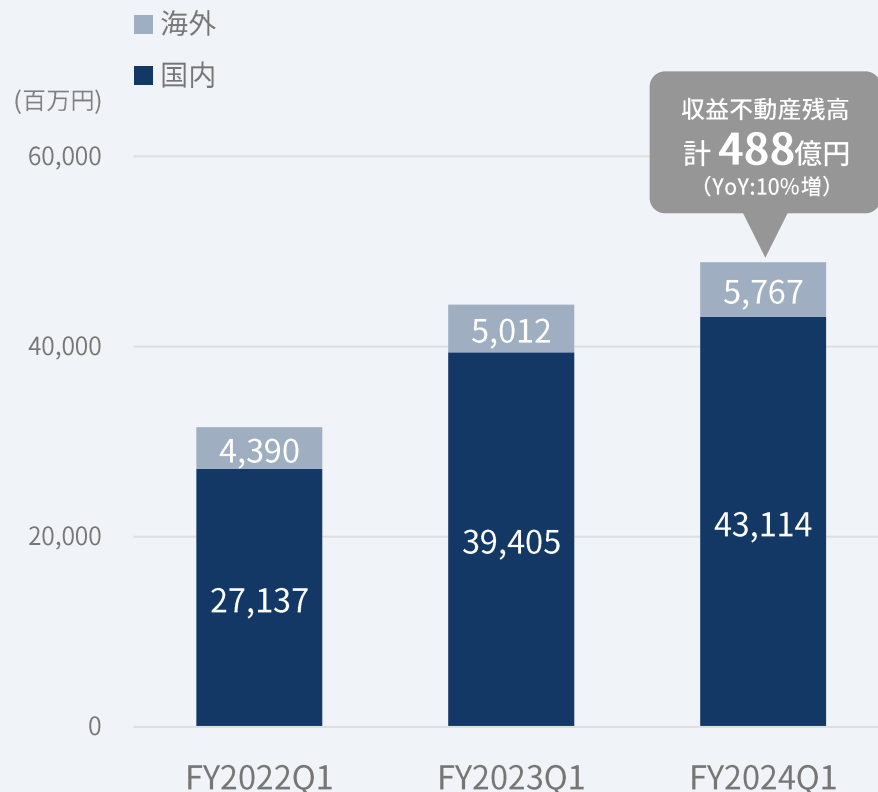
国内：前期に引き続き、大型物件の仕入れが順調に進捗

海外：Q1売上は賃料収入や管理受託手数料に依拠。Q2以降の販売を目指す

売上高の推移（地域別）

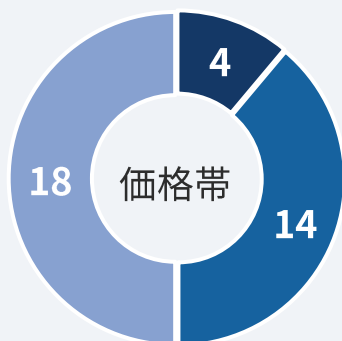


収益不動産残高の推移（地域別）

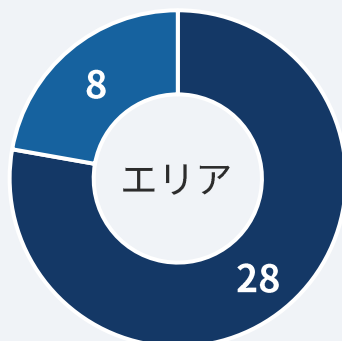


国内収益不動産の平均単価は11.9億円となり、物件の大型化が継続

国内（計36棟）



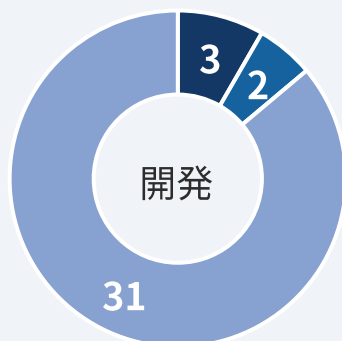
- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円
- 簿価10億円超



- 関東
- 関西・中部・九州



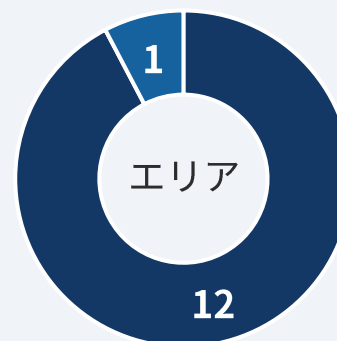
- 居住用
- オフィス
- 商業等
- 竣工済
- 開発中
- 開発以外



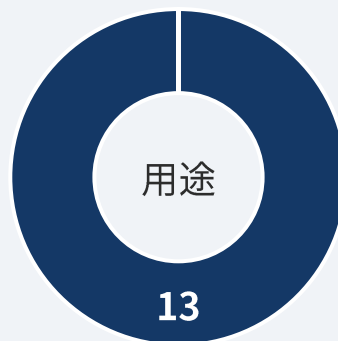
海外（計13棟）



- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円
- 簿価10億円超



- ロサンゼルス
- ハワイ



- 居住用

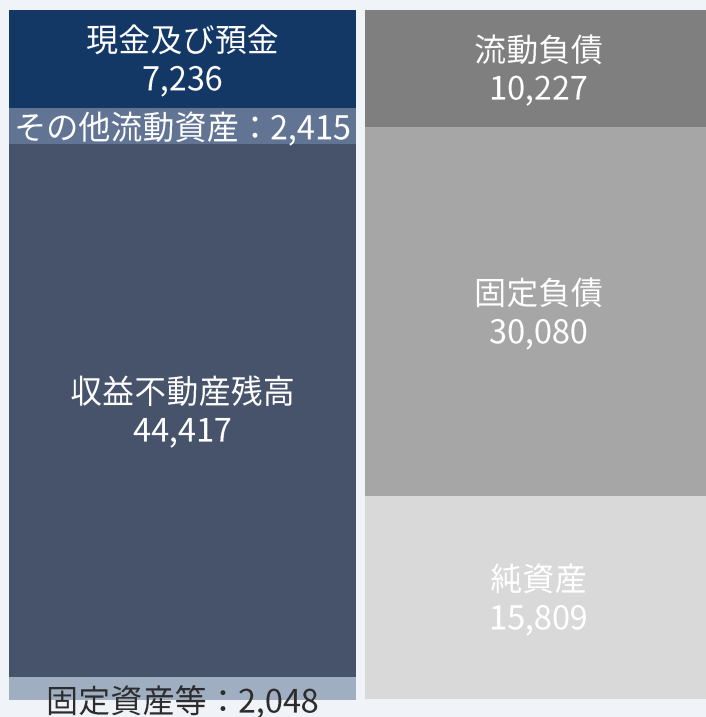


- 開発中
- 開発以外

仕入注力により、当Q1末時点で収益不動産残高は合計488億円へと拡充

2023年3月末時点

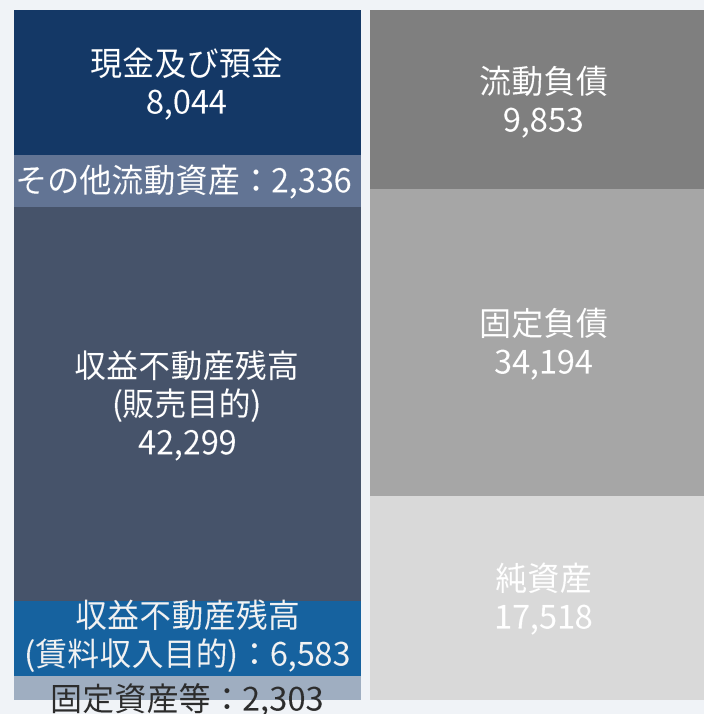
(百万円)



総資産：56,117百万円

2024年3月末時点

(百万円)



総資産：61,566百万円

第2次中期経営計画の進捗 (2024年12月期-2026年12月期)

FY2023で税前利益20億円に到達し、次の成長ステージへ
 “Sustainable Business, Sustainable Growth”をテーマに持続可能な成長体制を整える

(億円)

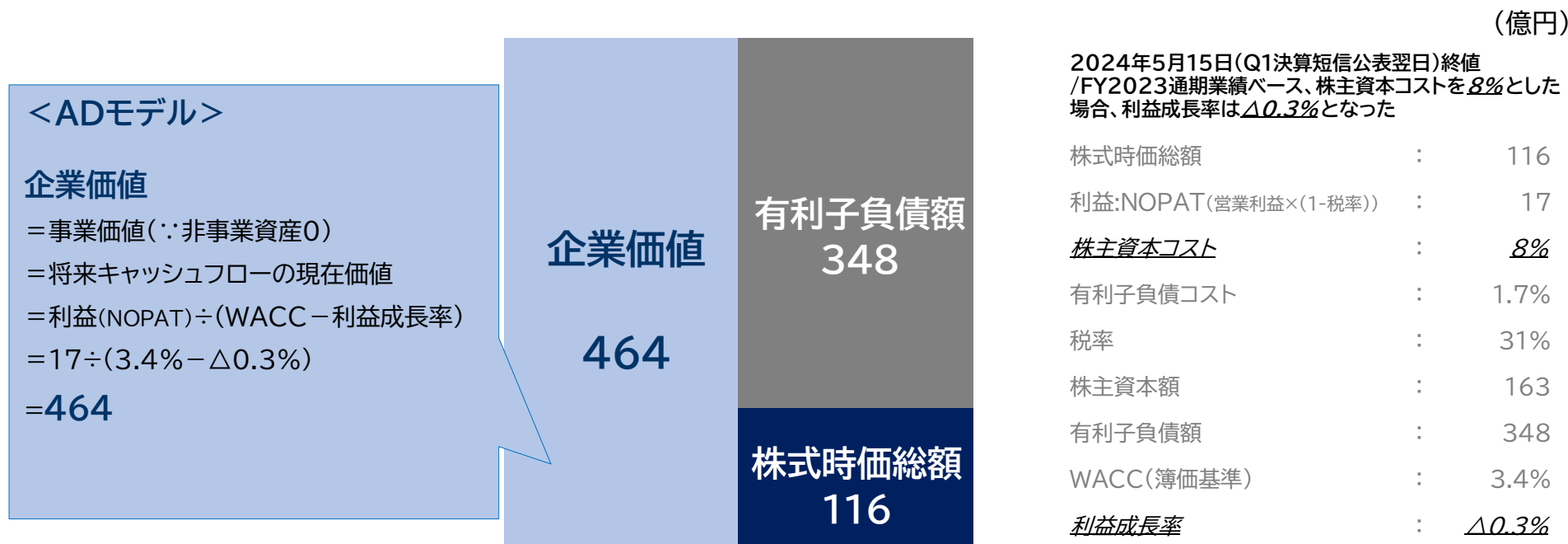
連 結	FY2021 (2021年12月期)	FY2022 (2022年12月期)	FY2023 (2023年12月期)	FY2024 (2024年12月期)	FY2025 (2025年12月期)	FY2026 (2026年12月期)
	実績	実績	実績	計画	計画	計画
売上高	249.6	278.5	413.4	470.0	520.0	580.0
営業利益	9.3	13.7	24.4	30.0	33.0	37.0
税前利益 (税金等調整前当期純利益)	6.5	9.1	20.6	23.0	26.0	30.0
収益不動産残高 ※1	289	414	447	450	460	500
株主資本	147	152	163	175	185	200
ROE ※2	2.2%	3.5%	9.0%	9.2%	9.6%	10.4%
ROIC ※3	1.8%	2.2%	4.0%	4.3%	4.6%	4.8%
人材生産性 “PH総利益” ※4	24百万円/人	25百万円/人	31百万円/人	33百万円/人	34百万円/人	35百万円/人
財務健全性 “自己資本比率”	35.1%	29.6%	29.1%	30%程度	30%程度	30%程度
株主価値 “EPS” ※5	7.22円	11.32円	29.85円	32.95円	36.35円	41.76円

※1:収益不動産残高 販売または賃料収入を目的として保有する不動産の合計残高
 ※2:ROE 親会社株主に帰属する当期純利益÷平均株主資本(「自己資本当期純利益率」とは数値が異なる可能性がある)
 ※3:ROIC (親会社株主に帰属する当期純利益+支払利息+借入手数料)÷(平均株主資本残高+平均有利子負債残高)
 ※4:“PH総利益” 売上総利益÷平均従業員数(Per Head売上総利益)
 ※5:“EPS” 親会社株主に帰属する当期純利益÷期中平均株式数(Earning Per Share)

当社独自のADモデルにて算出した、株式市場による当社への期待成長率

☹️「資本コスト8%」前提で「株式市場による当社への期待成長率」を算出したところ「 $\Delta 0.3\%$ 」となった

※「株主資本コスト9%弱」にて、期待成長率は ± 0 、となる。

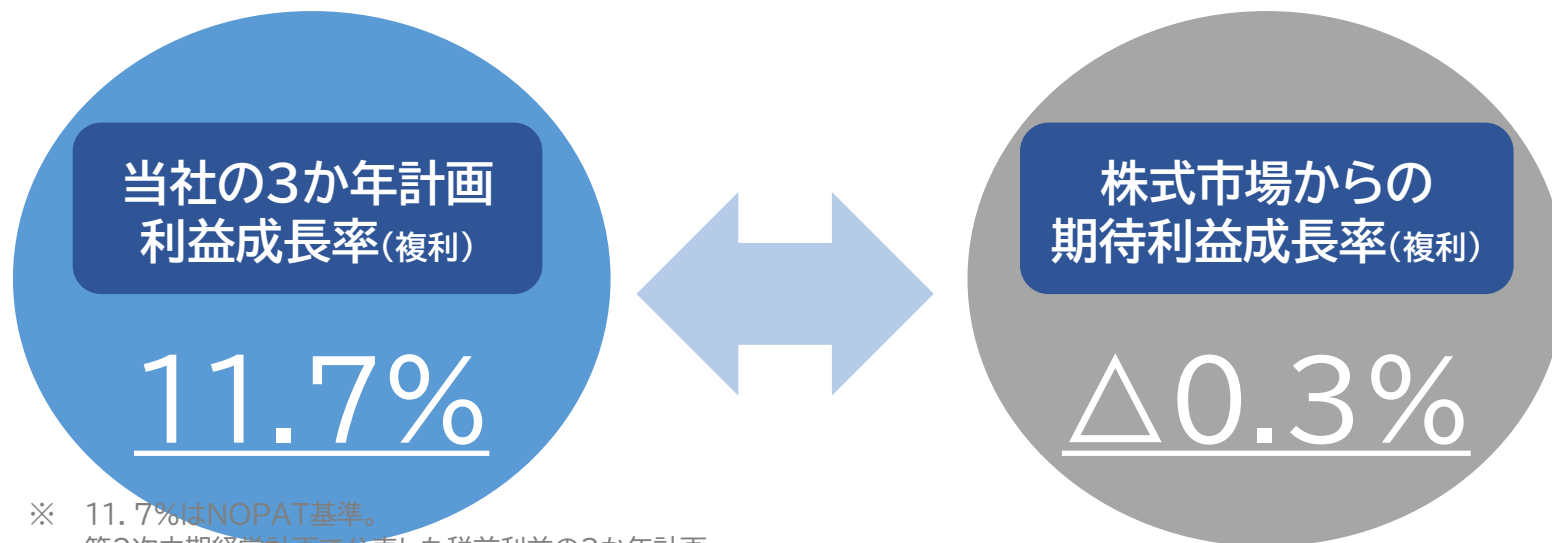


※ WACCは2024年12月期12ヶ月平均にて算出すれば3.1%となるが、ここでは期末簿価にて算出した3.4%を採用

<ADモデル>

- ✓ 直近の株式時価総額と財務諸表情報から定数を取得し、株主資本コストと利益成長率を互いに従属する関数にするモデル。
- ✓ 論旨を極力簡潔にするため、当社の現況に鑑み、「非事業資産」「自己資本比率の変動」「負債の簿価と時価の差額」等を考慮していない。
- ✓ 継続成長モデル[将来キャッシュフローの現在価値 = $CF \div (r - g)$]を流用している。

株式市場から低い成長を見積もられていることは不本意であるが、伸びしろは大きい



※ 11.7%はNOPAT基準。
第2次中期経営計画で公表した税前利益の3か年計画
(FY2023実績20.6億円⇒FY2026計画30億円)成長率は13.3%。

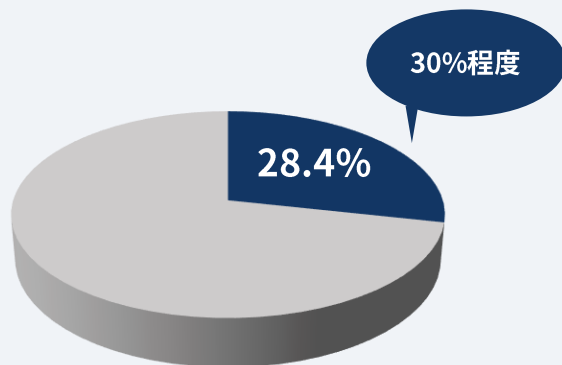
☹️ 当社3か年計画の利益成長率が11.7%に対し、
株式市場から見積もられている永続利益成長率はΔ0.3%。

😊 株式市場からの事業計画達成への期待値を高めることができれば株価には
大きなプラスの影響を見込める。**株式市場からの期待利益成長率がすでに
高いよりは、株価の上昇余地を想起しやすい状況。**

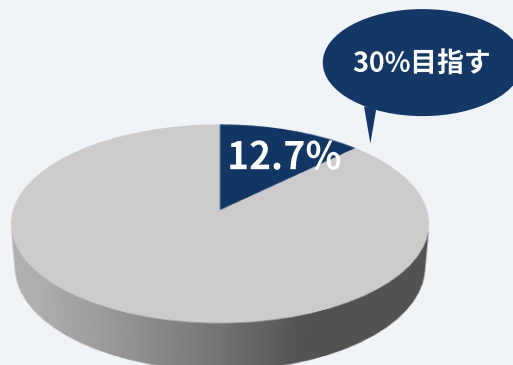
耐久性・機動性・柔軟性を向上させ、持続可能な経営と成長を目指す
Q1ではノンアセット事業創出に向けた協議を推進

FY2024 Q1末時点の各指標

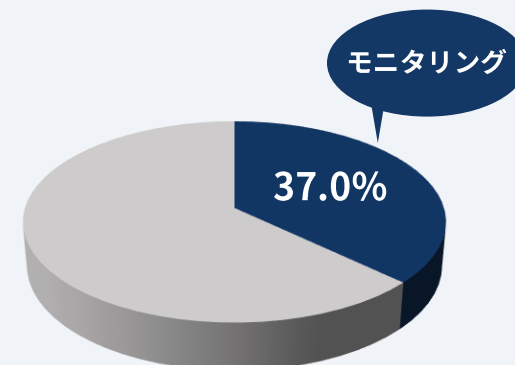
<耐久性>
自己資本比率



<機動性>
ノンアセット事業シェア



<柔軟性>
固定費カバー率



Corporate Agilityの戦略的背景

収益不動産事業への依存から脱却し、成長と安定のコントロールが必要

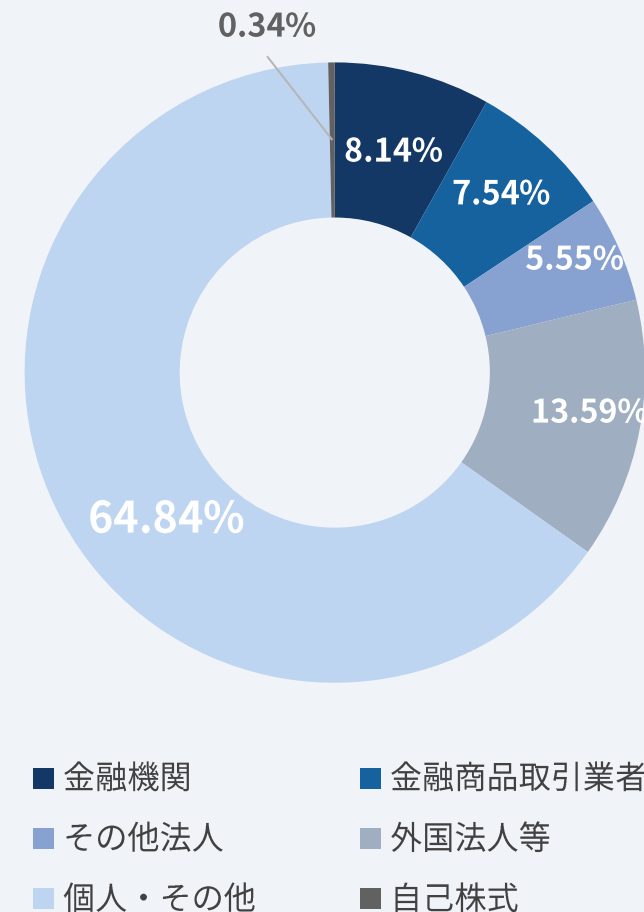
参考資料

社名	株式会社A D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㈱エー・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	6,270百万円（2024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㈱エー・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	株式会社エー・ディー・ワークス（不動産売買、仲介） 株式会社エー・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） 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 Hawaii LLC（米国ハワイ州での収益不動産事業）

- 1 発行済株式数 **49,533,264株**
- 2 株主数 **20,615名** (議決権有株主: 14,320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	10.24%
2	株式会社SBI証券	5.24%
3	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4.22%
4	有限会社リバティールハウス	3.99%
5	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	2.74%
6	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)	2.37%
7	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	1.62%
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140041 (常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.15%
9	JP JPMSE LUX RE MACQUARIE BANK LTD LONDON EQ CO (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	0.91%
10	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	0.89%

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
売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	27,856	41,342
税前利益	539	650	835	924	1,043	933	432	650	910	2,066
当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	312	527	1,419
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	15,857	17,166
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	53,359	58,854
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	28,914	41,476	44,798
ROE	6.1%	7.5%	8.8%	7.0%	5.9%	5.0%	2.7%	2.2%	3.5%	9.0%
ROIC	3.6%	3.8%	3.9%	3.1%	3.4%	3.1%	2.0%	1.8%	2.2%	4.0%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	207人	219人	232人

※1:ROE 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 平均株主資本（「自己資本当期純利益率」とは数値が異なる可能性がある）
 ※2:ROIC （親会社株主に帰属する当期純利益 + 支払利息 + 借入手数料） ÷ （平均株主資本残高 + 平均有利子負債残高）

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 広報・IR部



ir@re-adworks.com



03-5251-7641