

株式会社ADワークスグループ

# 2020年12月期 第1四半期決算補足資料

2020年8月17日

株式会社ADワークスグループ

東証市場一部:2982 <https://www.adwg.co.jp/>

# 目次

## 【はじめに】

当社は、2020年4月1日付で単独株式移転により、(株)イー・ディー・ワークスの完全親会社として設立されました。今期は設立後第1期目となりますが、本資料において、前年同期及び前年度末との比較を行っている記載については、連結範囲に実質的な変更がないため、(株)イー・ディー・ワークスの第94期（2019年4月1日～2020年3月31日）との比較を行っております。また、2020年3月期（FY2019）以前の記載については(株)イー・ディー・ワークスの業績に関する記載となります。

<b>I</b>	2020年12月期第1四半期 総括	P.2 - P.4
<b>II</b>	2020年12月期 業績計画	P.5 - P.8
<b>III</b>	2020年12月期第1四半期 決算概要	P.9 - P.16
<b>IV</b>	参考資料（持株会社化の概要）	P.17 - P.18
<b>V</b>	参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）	P.19 - P.20
<b>VI</b>	参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）	P.21 - P.24

# I - 2020年12月期第1四半期 総括

決算Topic  
1

## 新型コロナウイルス感染拡大の影響

- 4月・5月は、緊急事態宣言の影響で市場自体が、事実上停止し、当社の営業活動の制限も余儀なくされた。

決算Topic  
2

## 新たな商品企画の開発

- 下北沢の物件において、コワーキングスペースの提供を開始。新たな商品企画の開発を推進。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32500/c8bdd27e/2529/47e8/a9bf/dcfed1b19971/20200720071428223s.pdf>

決算Topic  
3

## 不動産小口化商品「ARISTO」の開発

- 京都、青山に続く第3弾「ARISTO高円寺」販売開始、第4弾の開発も順調に進む。

(単位：百万円)	2019年3月期 (FY2019) 第1四半期		2020年12月期 (FY2020) 第1四半期		対前期 増減率	通期計画 進捗率
	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	4,507	100.0%	2,253	100.0%	▲50.0%	14.1%
売上総利益	923	20.5%	586	26.0%	▲36.5%	—
販売管理費及び一般管理費	742	16.5%	767	34.0%	+3.4%	—
EBITDA	234	5.2%	▲142	—	—	—
経常利益	111	2.5%	▲256	—	—	—
税引前利益	111	2.5%	▲256	—	—	—
当期純利益	72	1.6%	▲180	—	—	—

- **新型コロナウイルス感染拡大の影響により、4月・5月は営業活動の制限を余儀なくされ、売上・利益ともに厳しい結果となった。**

## Ⅱ-2020年12月期 業績計画

### I

#### 「アフターコロナ」を見据えた事業構造変革の検証

- 持株会社化や決算期の変更も考慮し、新たな中期計画を策定する
- 社会の変容を見据えて、事業構造の変革を検証する

### II

#### 新たな収益の柱の模索

- 既存事業の周辺に潜在する新たな事業機会を発掘する
- 持株会社の利点を活かし、業務提携・資本提携・M&Aを積極的に検討する

### III

#### 優良な収益不動産残高の拡充戦略を継続

- 優良物件を厳選し、収益不動産残高を積極的に拡充する
- 既存の領域にとらわれず、新たなカテゴリーの収益不動産の可能性を見出す

### 【前提条件】

- (1) 9ヵ月間の変則決算（2020年4月1日～2020年12月31日）
  - ・持株会社体制への移行の際、決算期を12月としたため
- (2) 新型コロナウイルス感染拡大の影響
  - ・4月～5月はリモートワーク中心の営業活動
  - ・6月～7月に厳選した収益不動産に限り需給ともに動きが出始める
  - ・夏から秋にかけてさらにそうした動向が活発化する

（単位：百万円）

	2020年3月期 (12ヵ月実績)	2020年3月期 (9ヵ月間換算)	2020年12月期 (計画)	対前期増減 (9ヵ月換算との対比、( ) 内減少率)
売上高	24,687	18,515	16,000	▲2,515 (▲13.6%)
E B I T D A	1,470	1,103	680	▲423 (▲38.3%)
経常利益	932	699	400	▲299 (▲42.8%)
税引前利益	933	700	400	▲300 (▲42.8%)
当期純利益	625	469	255	▲214 (▲45.6%)

※2020年3月期（前期）の実績は、(株)エー・ディー・ワークスの連結業績

2020年4月1日付の「（改訂）コーポレートガバナンス・コードに対する当社ガイドライン（方針及び取組み）」の中で、以下のガイダンスを公表しております。

### 【当社の目指す規模感（ガイダンス）】

	目安値
連 結 純 資 産	250億円
連 結 社 員 数	200名
時 価 総 額	350～400億円

※このガイダンスを目指すにあたり、実現までのスケジュールなどの時間軸は置かないものとしております。

# Ⅲ-2020年12月期第1四半期 決算概要

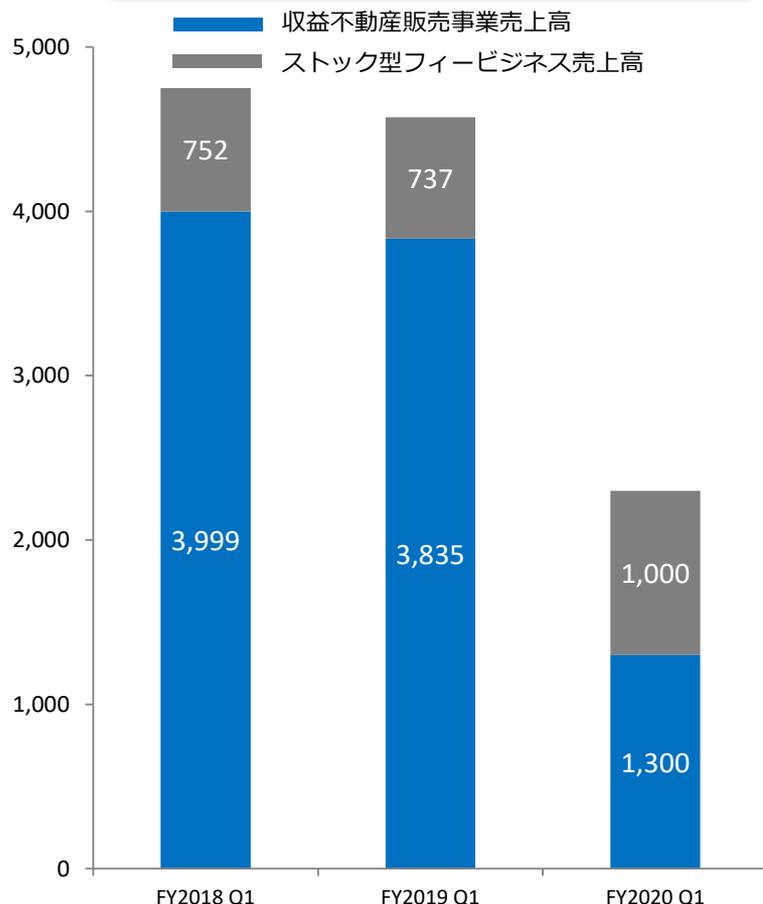
(単位：百万円)	2019年3月期 (FY2019) 第1四半期		2020年12月期 (FY2020) 第1四半期		対前期 増減率	通期計画 進捗率
	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	4,507	100.0%	2,253	100.0%	▲50.0%	14.1%
売上総利益	923	20.5%	586	26.0%	▲36.5%	—
販売管理費及び一般管理費	742	16.5%	767	34.0%	+3.4%	—
EBITDA	234	5.2%	▲142	—	—	—
経常利益	111	2.5%	▲256	—	—	—
税引前利益	111	2.5%	▲256	—	—	—
当期純利益	72	1.6%	▲180	—	—	—

- **新型コロナウイルス感染拡大の影響により、4月・5月は営業活動の制限を余儀なくされ、売上・利益ともに厳しい結果となった。**

## Ⅲ-2. セグメント業績の推移

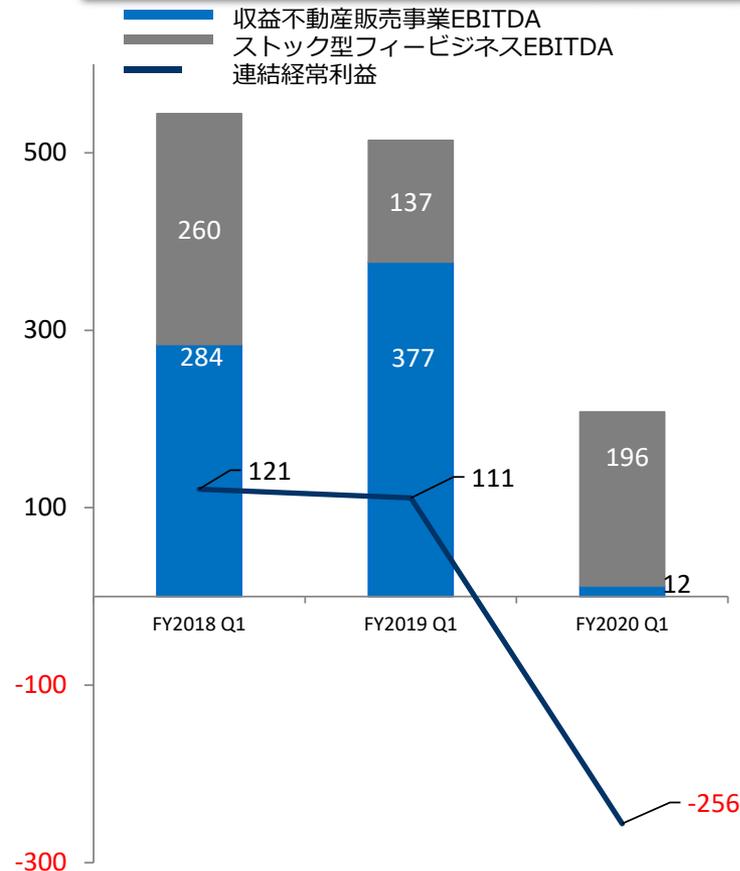
(単位：百万円)

### セグメント売上高の推移



(注) セグメントごとの売上高は、セグメント間の内部売上高を含んでいるため、各セグメントの合計数値と連結売上高とは異なります。

### セグメントEBITDAの推移

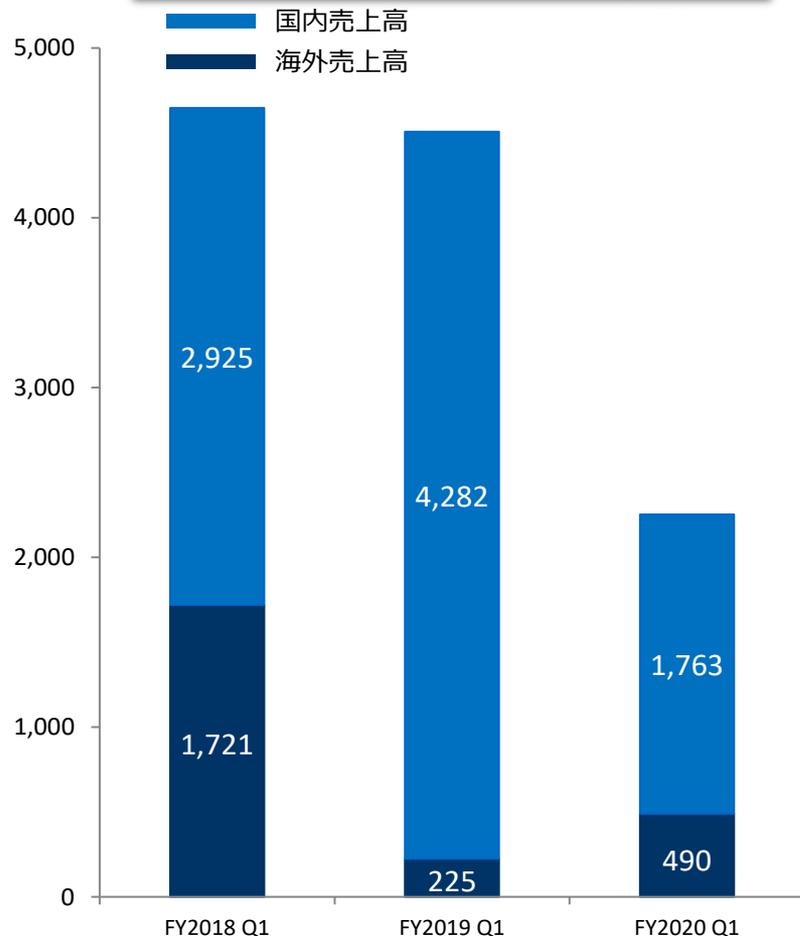


➤ **新型コロナウイルス感染拡大の影響により、収益不動産販売事業が大きく減少。**

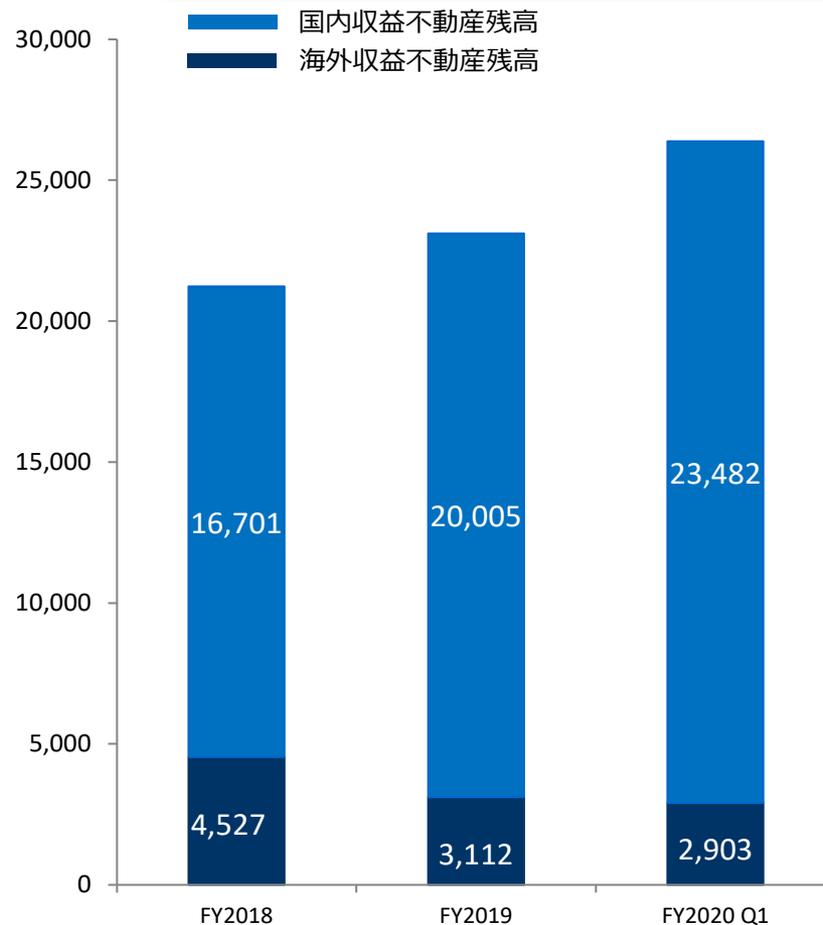
### Ⅲ-3. 地域別事業規模の推移

(単位：百万円)

#### 売上高の推移



#### 収益不動産残高の推移



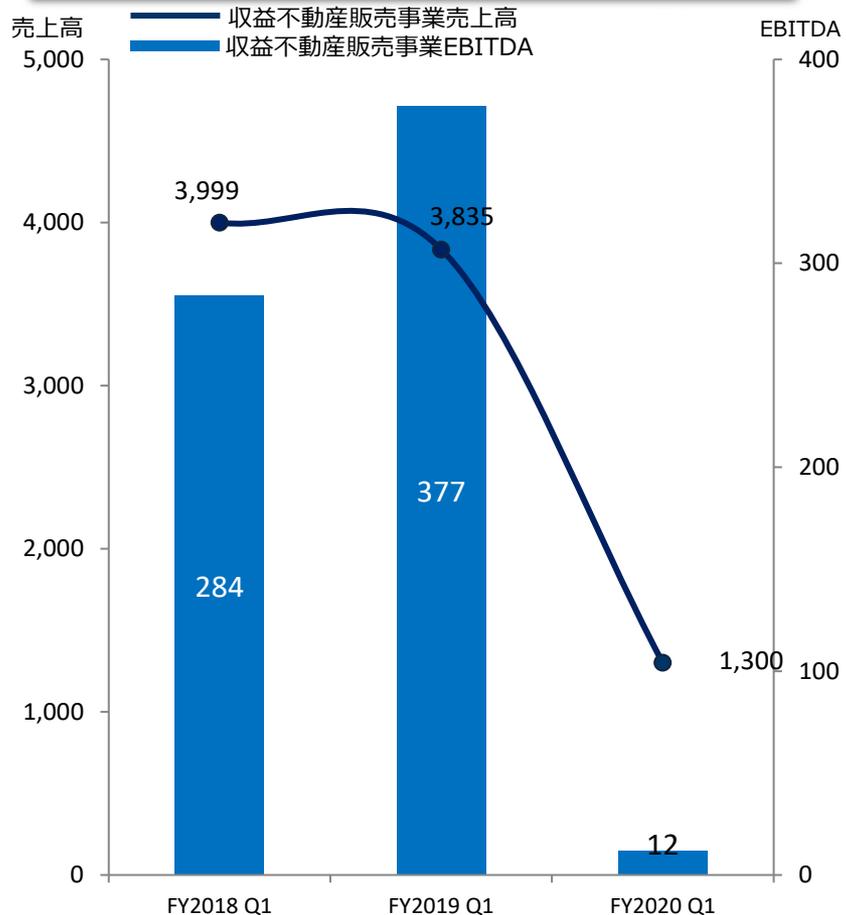
(注) 収益不動産残高には、税務当局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

➤ **大型物件の取り扱いが寄与し、国内の収益不動産残高が増加。**

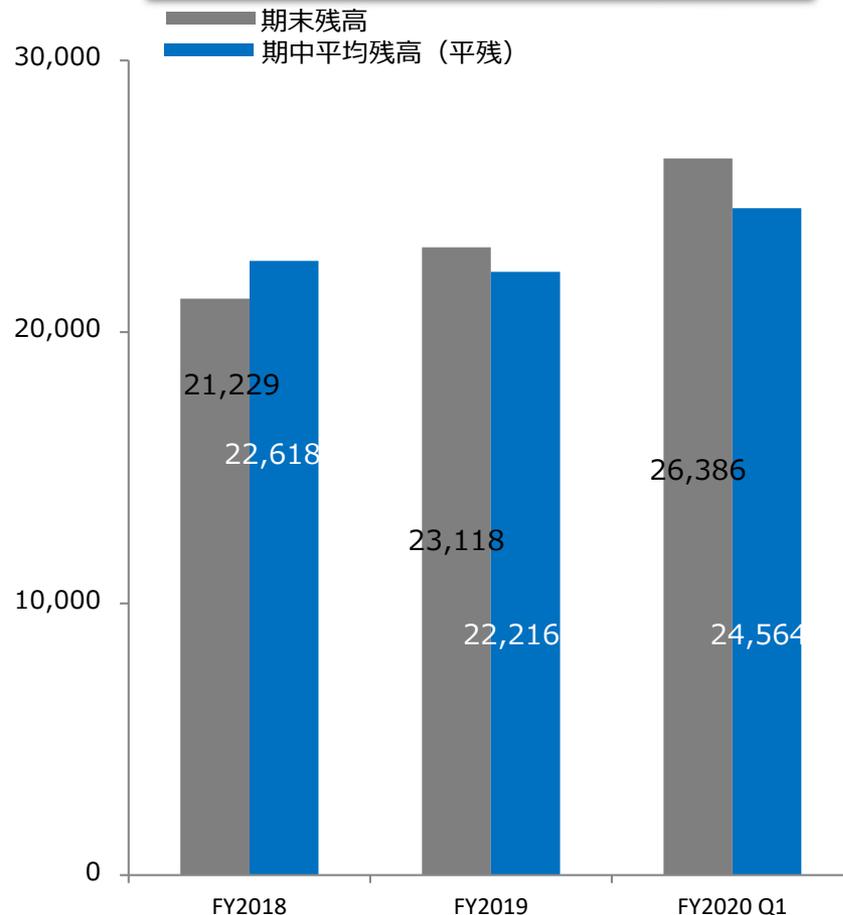
# Ⅲ-4. 主要事業①：収益不動産販売事業の概況

(単位：百万円)

## 収益不動産販売事業の業績推移



## 収益不動産残高の推移



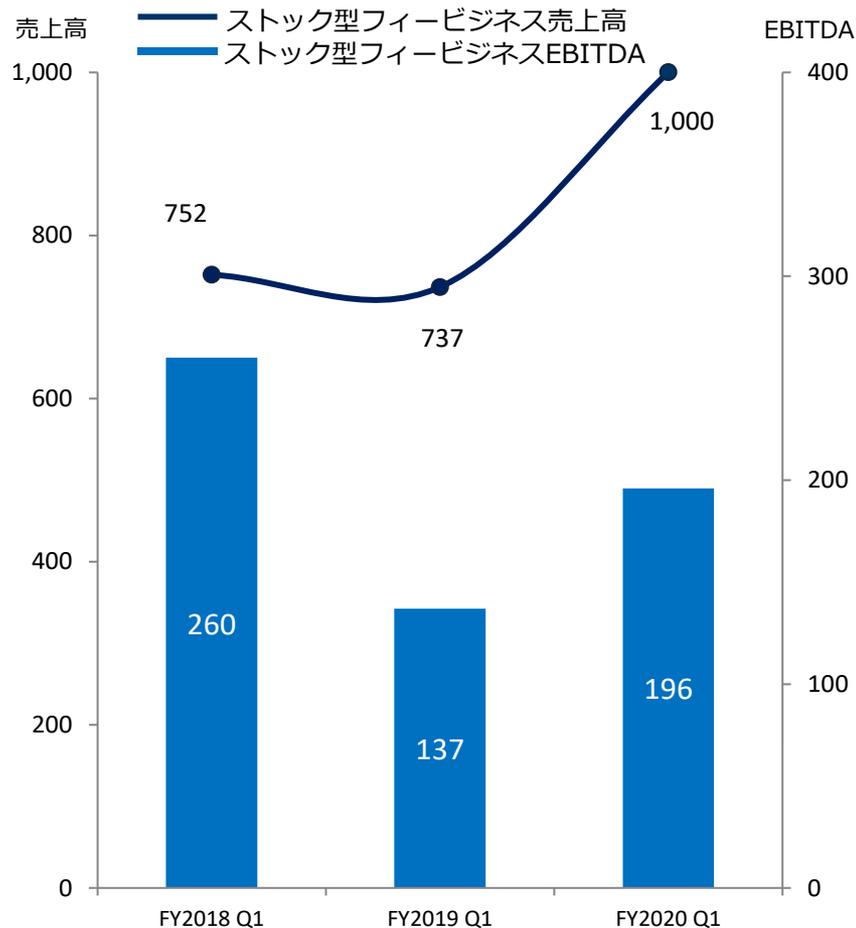
(注) 収益不動産残高には、税務当局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

➤ **売上・利益は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で、大きく落ち込むが収益不動産残高は国内仕入が寄与し増加。**

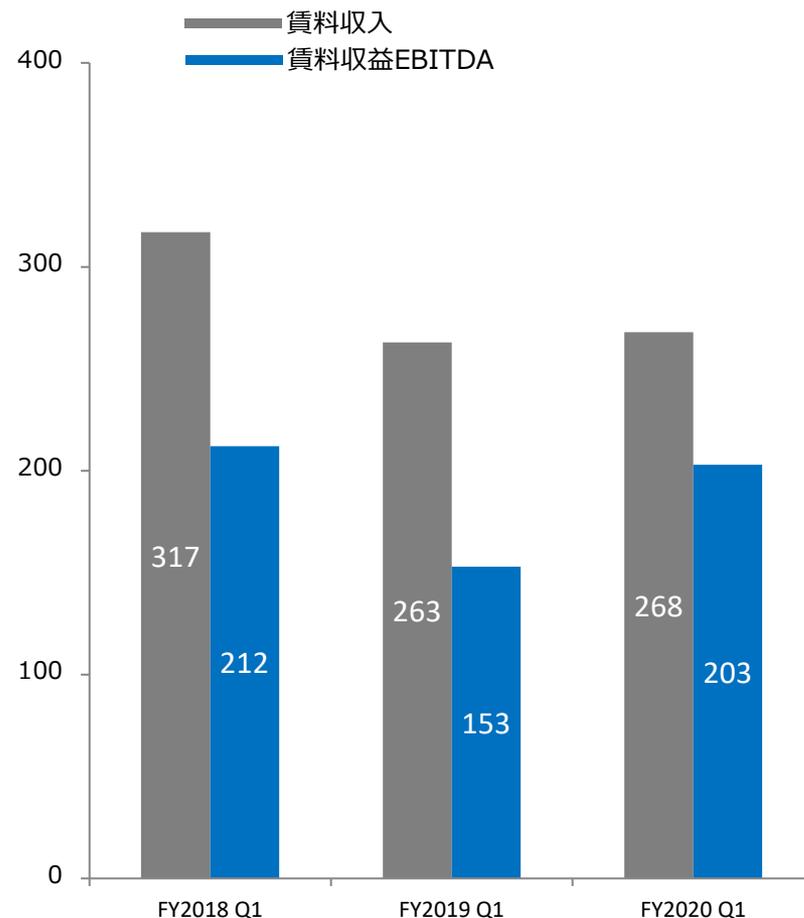
# Ⅲ-5. 主要事業②：ストック型フィービジネスの概況

(単位：百万円)

## ストック型フィービジネスの業績推移



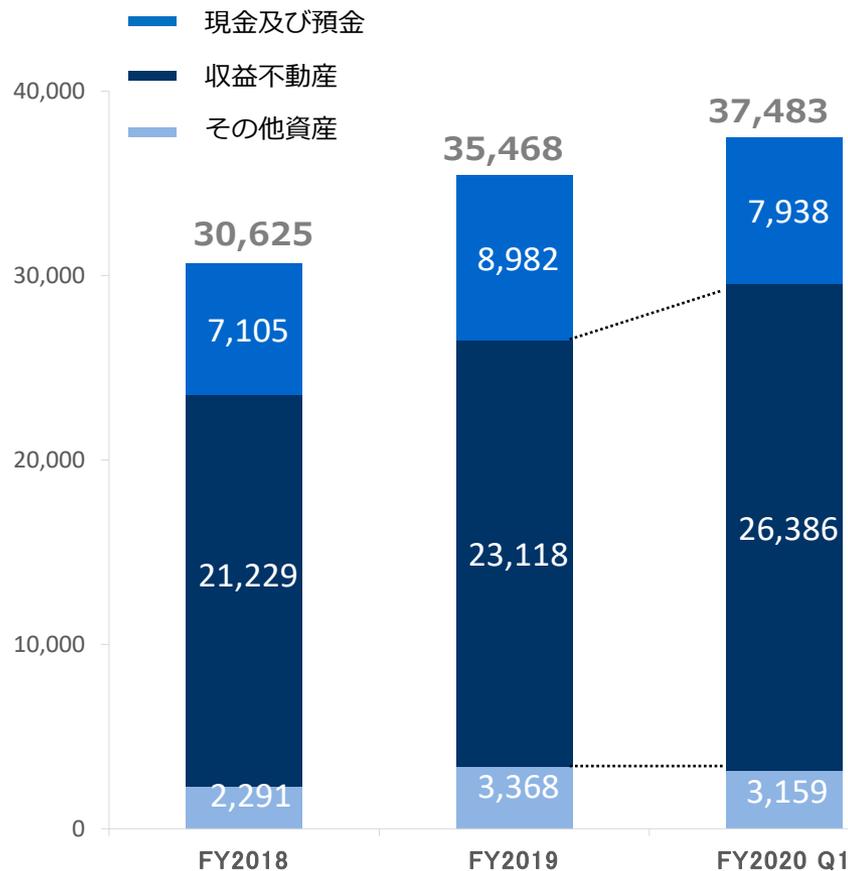
## 賃料収入/収益の推移



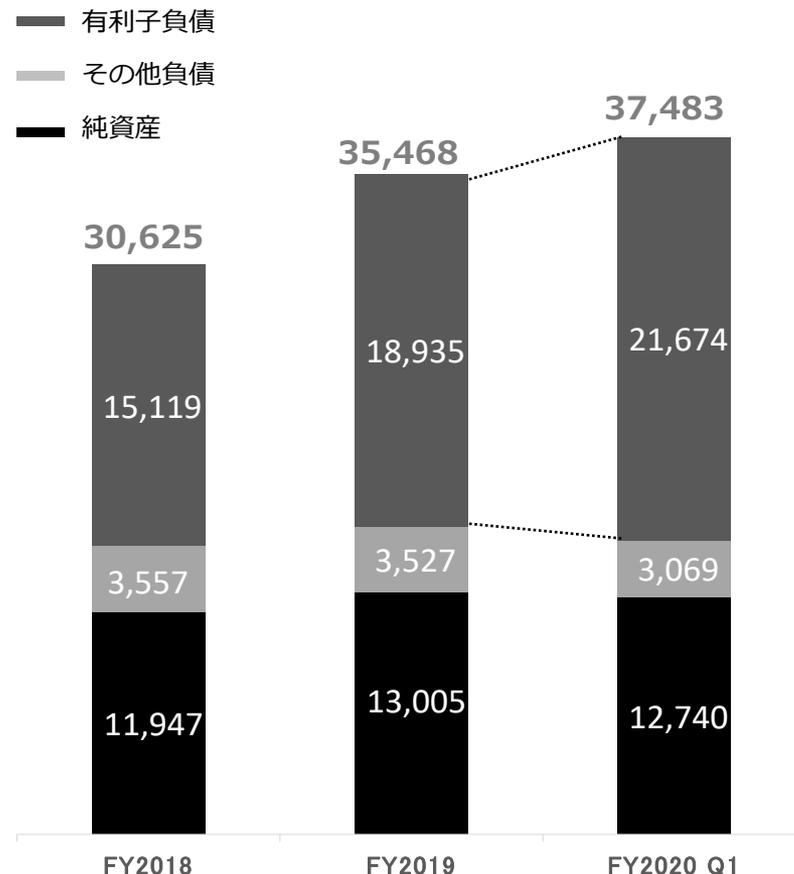
➤ 前期M&Aによりグループ会社化した澄川工務店が売上・利益ともに寄与。

(単位：百万円)

## 資産の部



## 負債の部及び純資産の部



(注) 収益不動産残高には、東京国税局から過年度の消費税に関する更正通知を受領したことに伴い資産計上している消費税等引当見積額を含めておりません。

➤ **収益不動産残高増加に伴い有利子負債も増加。**

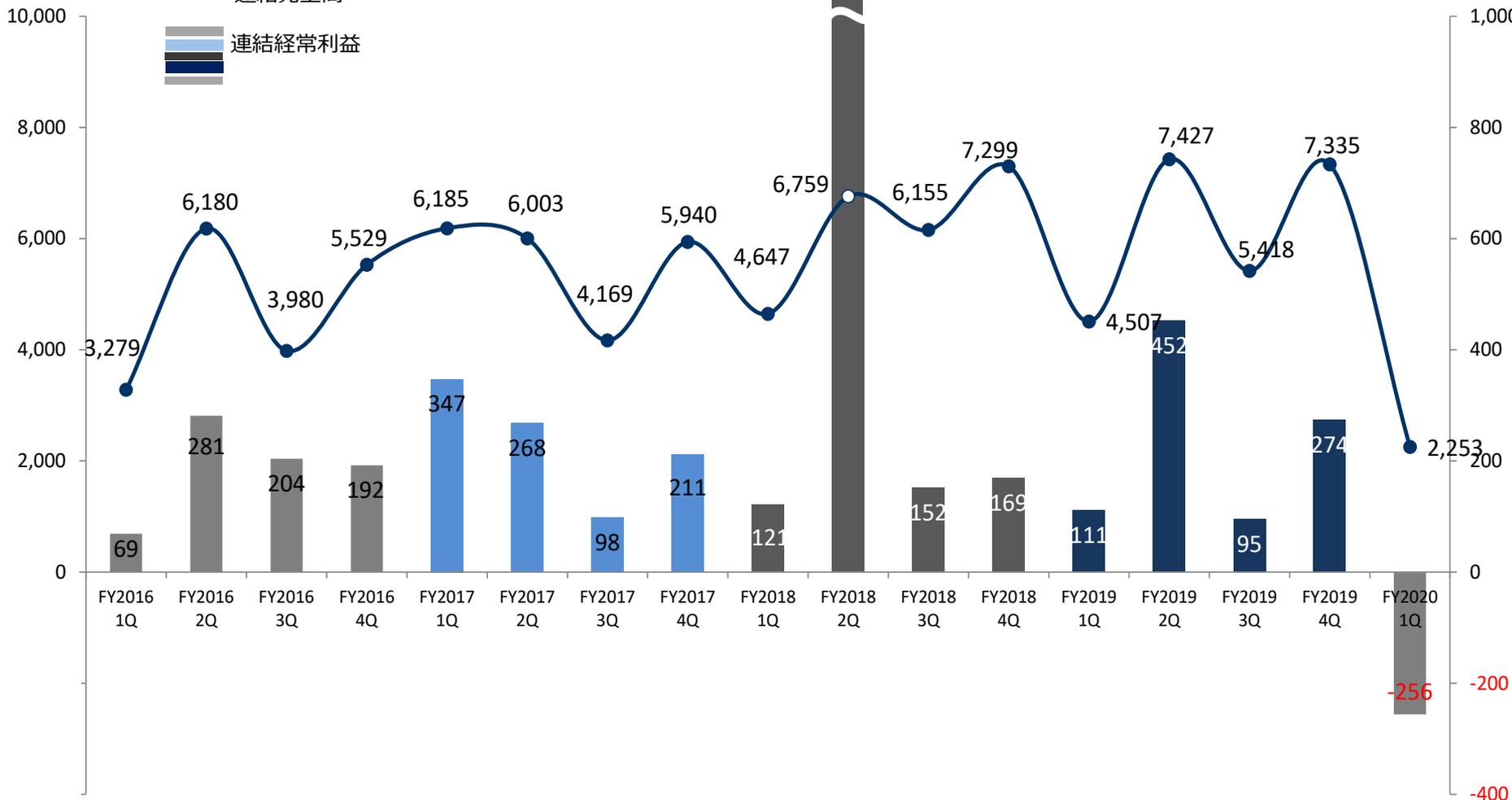
# Ⅲ-7. 連結四半期業績の推移

(単位：百万円)

売上高

経常利益

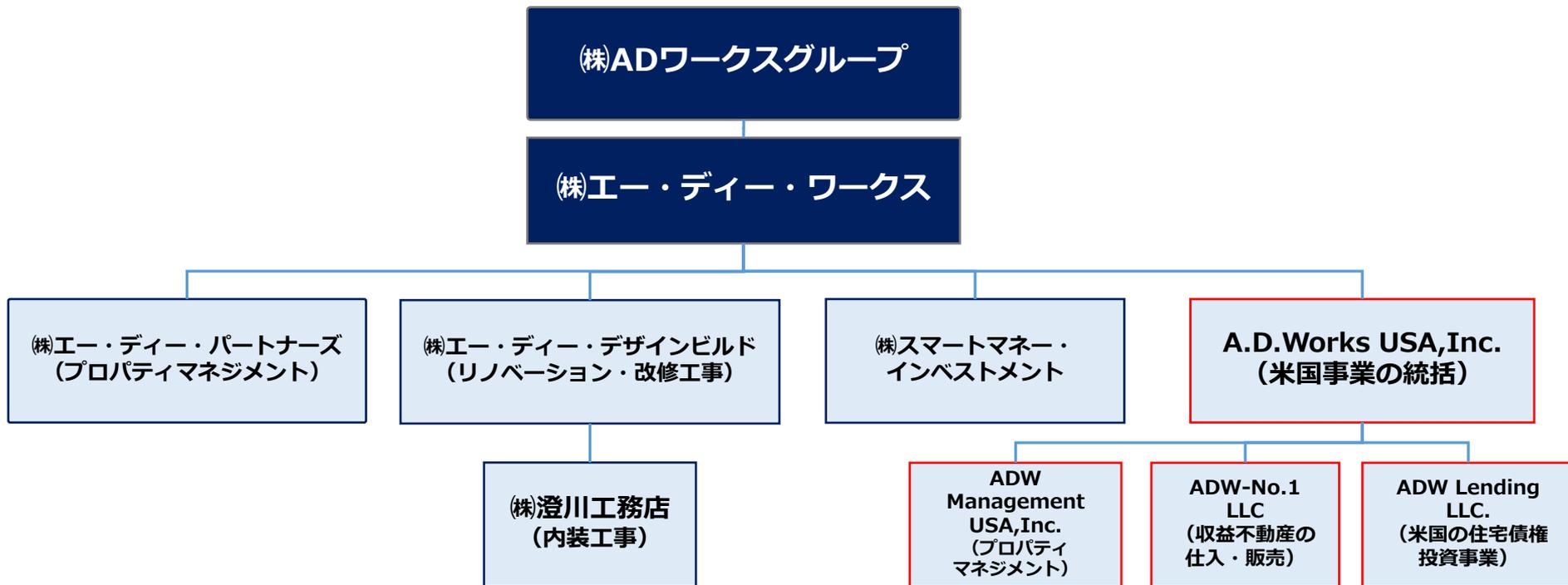
— 連結売上高  
 ■ 連結経常利益



➤ 売上高の約9割を収益不動産販売事業が占めるため四半期毎に業績が大きく変動。

## IV-参考資料（持株会社化の概要）

STEP.1 (2020年4月1日) の組織体制⇒本格的再編成はSTEP.2以降



## 【持株会社化の目的】

- 業務提携・資本提携・M&A等の手法を活用しやすくする
- リスクテイクとリスクヘッジの最適化
- “小さな会社”を維持する
- 報酬制度及び人事制度の刷新

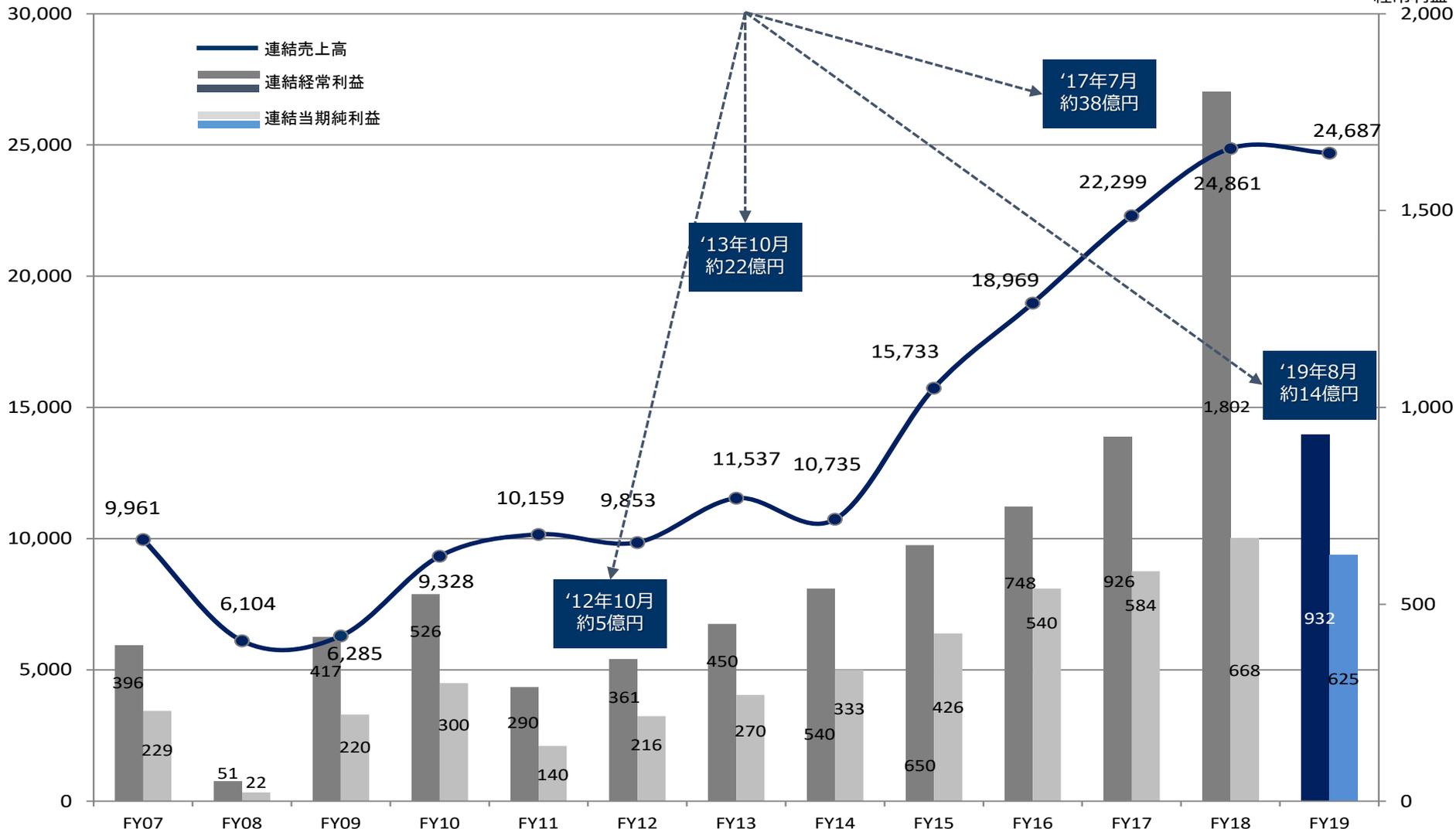
## V-参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

# V-1.参考資料（エクイティ・ファイナンスについて）

## ライツ・オフリングでの資金調達

（単位：百万円）

経常利益  
2,000



➤ 資金調達とともに収益不動産残高の積み上げを実施し、着実に成長。

## VI-参考資料（会社概要・株主構成・連結業績推移）

- 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、前身の株式会社エー・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** 5,504,250,400円(2020年5月1日現在)
- 上場日** 2020年4月テクニカル上場より東証一部上場(2982) /  
 2015年10月東証一部市場変更(3250) / 2007年10月東証JASDAQ上場
- 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)  
 株式会社エー・ディー・デザインビルド(リノベーション工事、改修工事)  
 株式会社スマートマネー・インベストメント(小口化投資商品販売等)  
 株式会社澄川工務店(内装工事)  
 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)
- 取締役**

代表取締役社長CEO	田中 秀夫
常務取締役CFO	細谷 佳津年
常務取締役	木村 光男
取締役上席執行役員	田路 進彦
取締役上席執行役員	金子 幸司
取締役上席執行役員	鈴木 俊也
取締役(監査等委員)	原川 民男
取締役(監査等委員)	関山 護
取締役(監査等委員)	田名網 尚
取締役(監査等委員)	粟井 佐知子

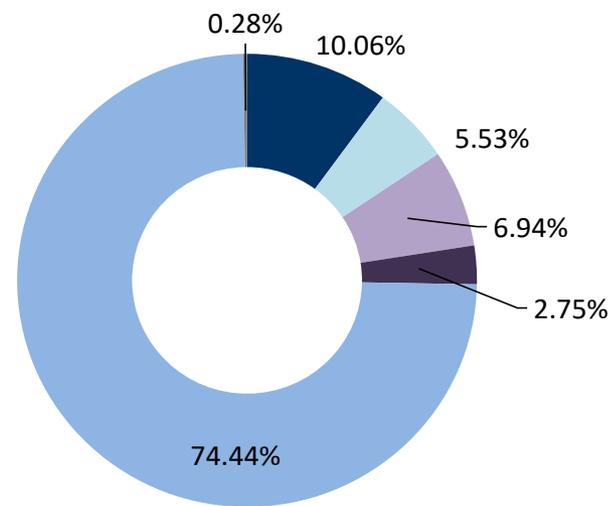
1. 発行済株式数：39,345,064株

2. 株主数：20,540名  
(議決権有株主：12,605名)

3. 大株主時の状況 (下表のとおり)

4. 所有者別分布 (下図のとおり)

No.	株主名	議決権割合
1	田中秀夫 (ADWG代表取締役社長CEO)	12.49%
2	(有)リバティーハウス	5.07%
3	モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	3.74%
4	日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	2.25%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口5)	1.88%
6	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	1.27%
7	今井 一史	1.12%
8	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口1)	1.06%
9	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口2)	0.81%
10	日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口6)	0.77%

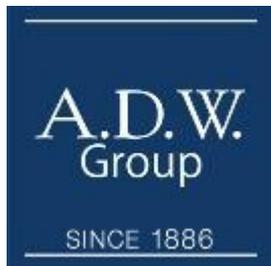


■ 金融機関  
■ 金融商品取引業者  
■ その他法人  
■ 外国法人等  
■ 個人・その他  
■ 自己株式

## VI-3. 連結業績の推移（実績サマリー）

（単位：百万円）

	2015年 3月期 (実績)	2016年 3月期 (実績)	2017年 3月期 (実績)	2018年 3月期 (実績)	2019年 3月期 (実績)	2020年 3月期 (実績)	2020年 12月期1Q (実績)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	2,253
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	-256
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	-180
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	12,740
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	37,483
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	26,386
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	268
売上高対賃料収入比率	6.7%	5.4%	5.6%	5.0%	5.3%	4.6%	11.9%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	196



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」とは異なるものがあります。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 経営企画室**

**TEL：03-5251-7641**

**E-mail：[ir@re-adworks.com](mailto:ir@re-adworks.com)**