
A.D.W. SINCE 1886
GROUP

株式会社ADワークスグループ

2022年12月期第1四半期 決算説明資料

2022/05/13

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 Q1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 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）

207人

2021年12月末現在



グループ会社数

11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

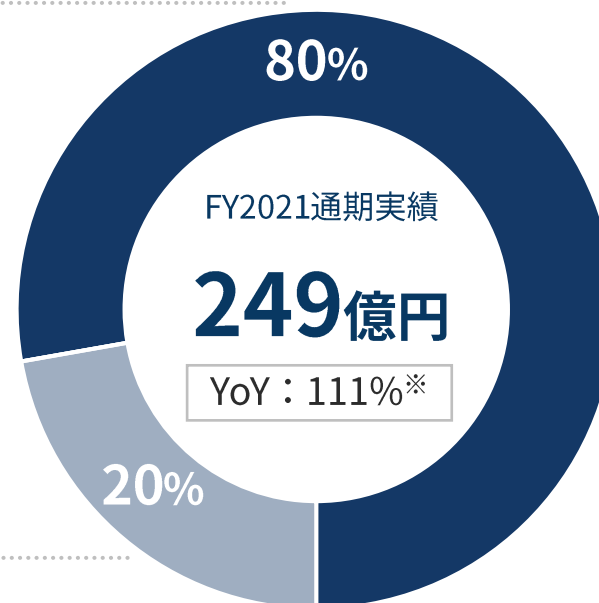
当社グループは3つの事業区分で構成されており
 前期売上高は249億円（前々期比：111%※）規模と堅実に成長中

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（リート事業・CVC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

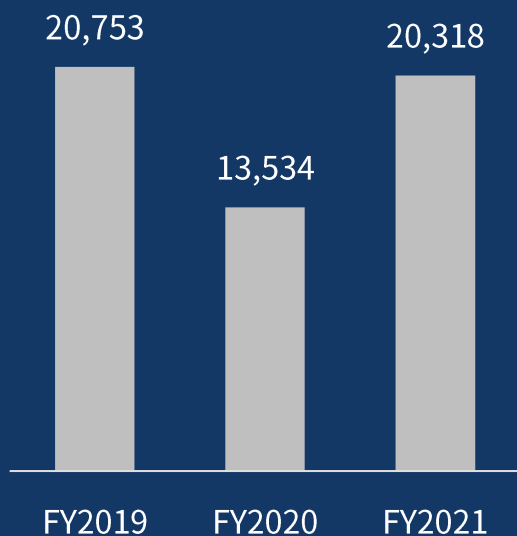
※ 2020年12月期（FY2020）は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算です。
 前々期比は2020年12月期の実績を12ヵ月換算し比較したものです。

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

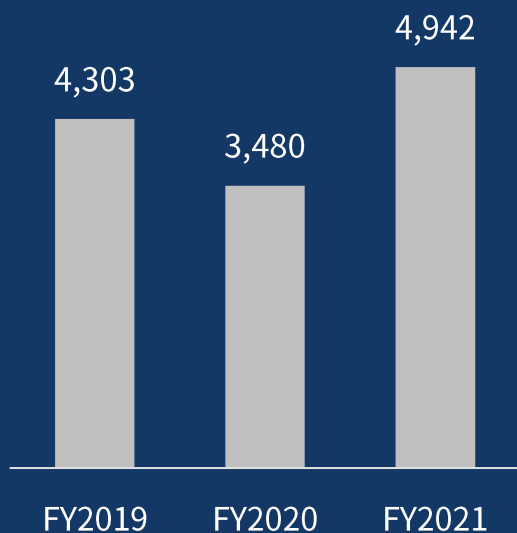


2 スtock型フィービジネス

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

ビルマネージメント

不動産オーナーに対し、リーシングやビルマネージメント、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。

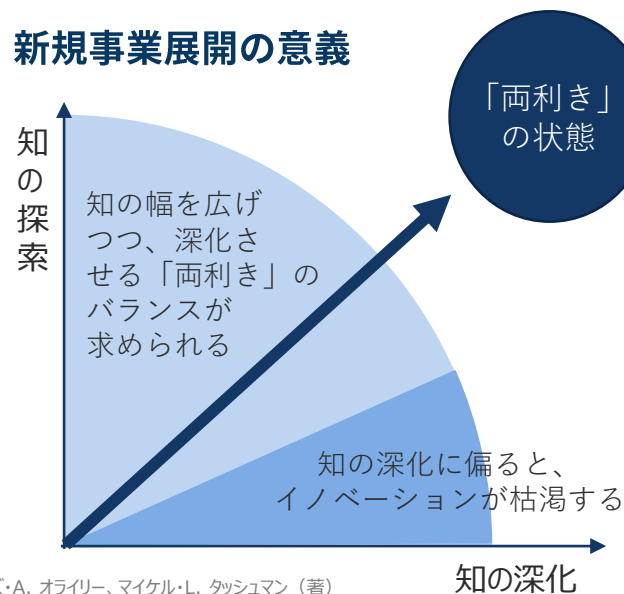
新規事業の広がりイメージ



CVC事業開始以来、80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、2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 Q1の決算概要

A.D.W. GROUP SINCE 1886

国内外ともに優良物件の仕入れが進捗
収益不動産残高の拡充は、引き続き一層の加速が必要

1 収益不動産販売事業

国内：販売・仕入活動
が順調に進捗
米国：積極仕入に転じ
一定の成果

2 スtock型フィービジネス

収益不動産残高の
拡充戦略が、着実に
賃料収益として寄与

3 新規事業

合併事業を通じた
①リート事業の推進
②デジタル証券ビジネス
参入

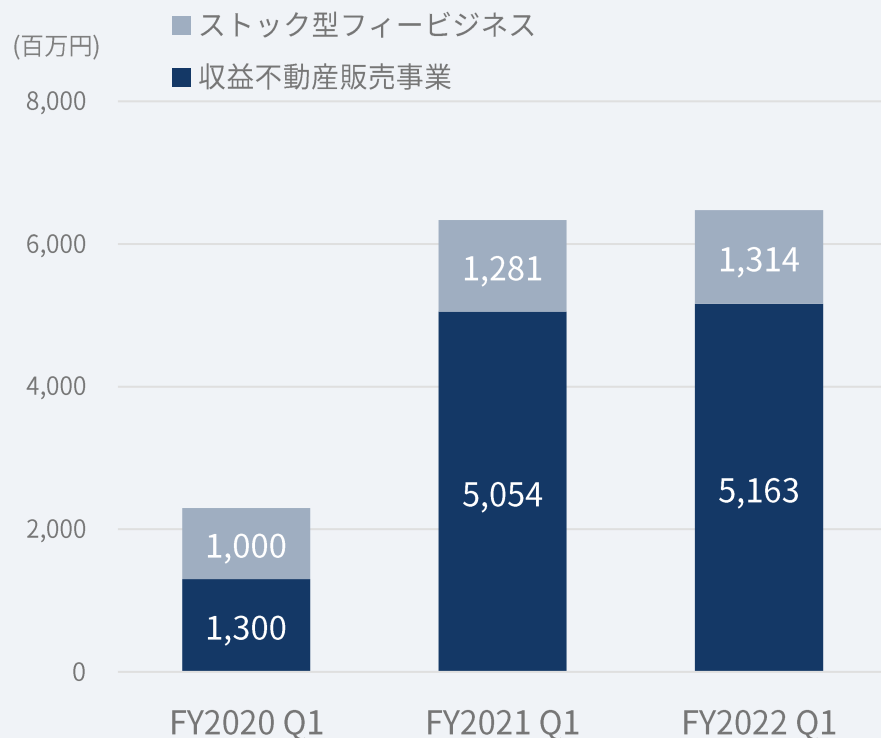
販売不動産の平均単価の増額に伴い、四半期ごとの業績は変動的
通期計画の達成に向けて着実な積み上げを図る

(百万円)

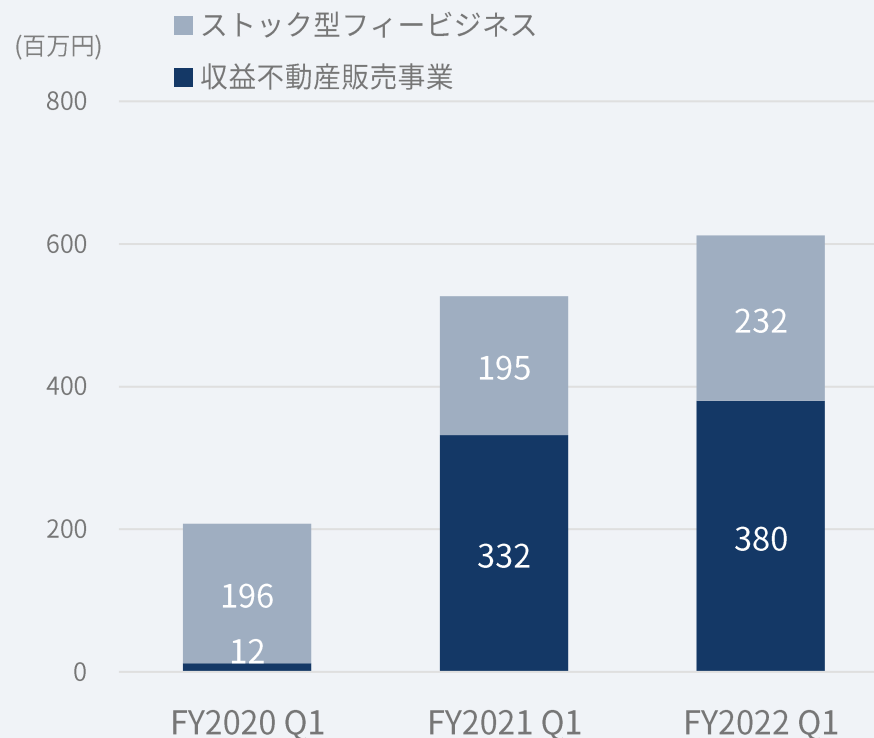
	2022年12月期 Q1	前年同四半期比較 (YoY)	
		2021年12月期 Q1	増減率
売上高	6,413	6,262	2.4%
売上総利益	1,144	1,104	3.6%
販売管理費及び一般管理費	924	824	12.2%
EBITDA	255	317	△19.4%
経常利益	135	218	△37.8%
税引前利益	135	218	△37.8%
当期純利益	87	165	△47.2%

四半期ごとの変動性を踏まえ、通期計画達成に対して想定内の進捗
不動産残高拡充に伴ってストック型収入は安定的に増加

売上高の推移（セグメント別）

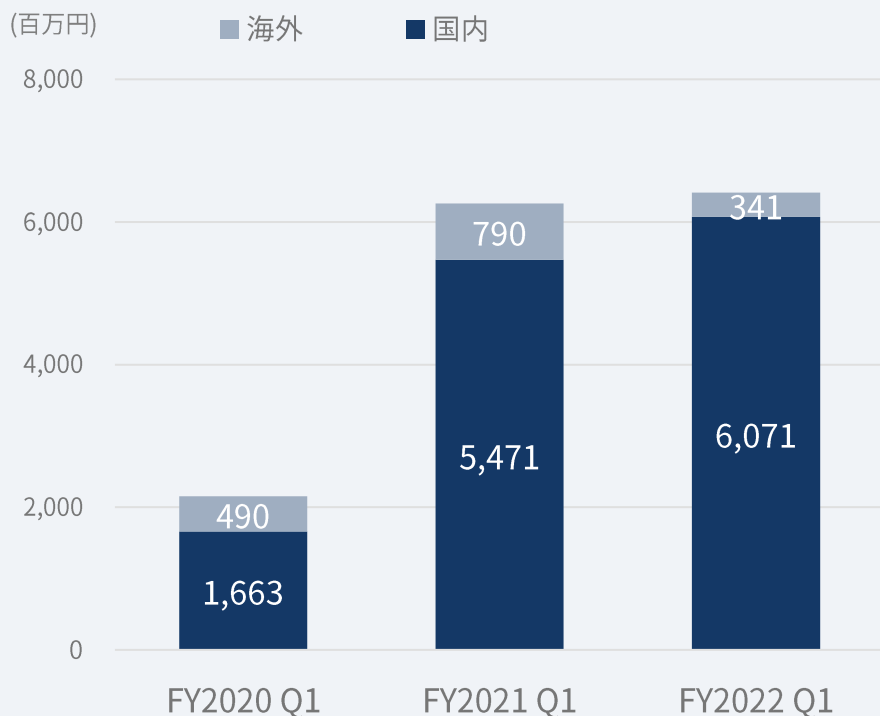


EBITDAの推移（セグメント別）

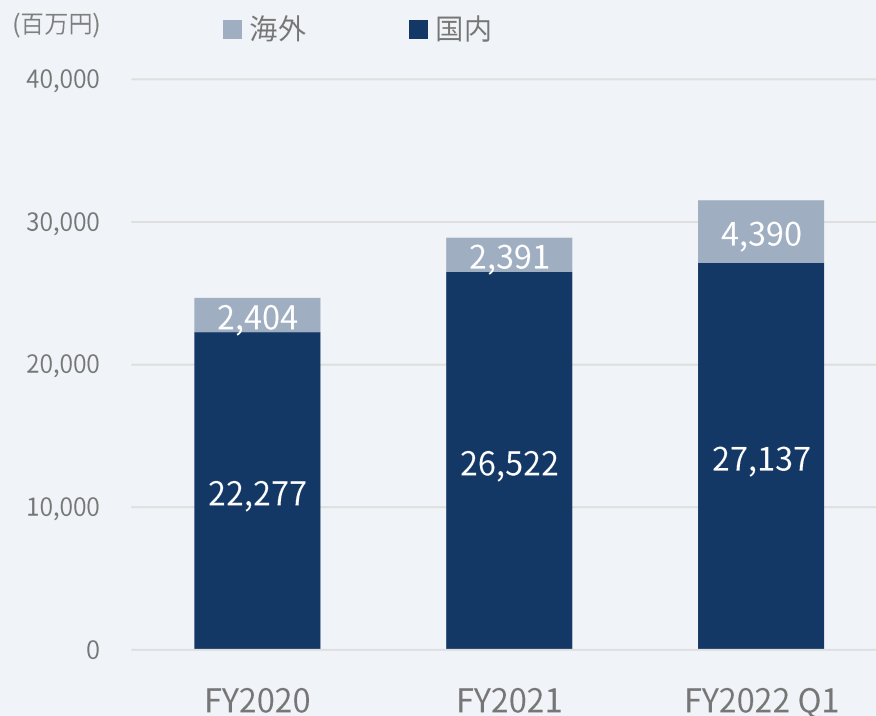


国内：オフィスの商品企画が競争優位性を生み出し、仕入・販売を後押し
海外：積極的な仕入活動の結果、収益不動産残高は前期末比183%へと大幅に増加

売上高の推移（地域別）

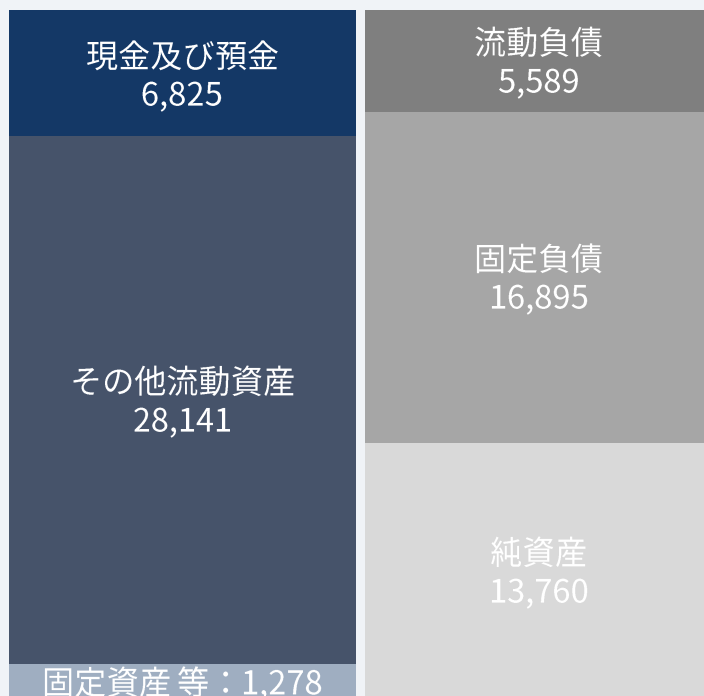


収益不動産残高の推移（地域別）



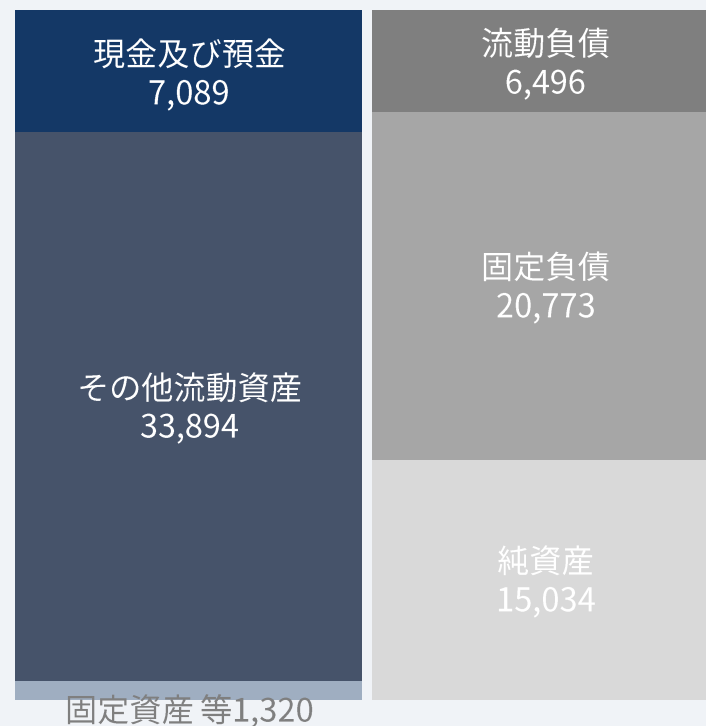
不動産残高の拡充戦略のもと、販売用不動産としての流動資産が増加
Debt性の資金調達に注力し、積極的な仕入活動を展開

2021年3月末時点



総資産： 36,245百万円

2022年3月末時点



総資産： 42,304百万円

2022年12月期 通期決算の進捗

2022年12月期通期決算の概要

当四半期の進捗率は25%を下回ったが、通期計画達成に対して想定内の進捗
 今期は収益基盤安定化のための残高拡充と利益目標達成の両立を目指す

(百万円)

	2022年12月期 Q1	2022年12月期 通期予想	進捗率
売上高	6,413	30,000	21.4%
売上総利益	1,144	-	-
販売管理費及び一般管理費	924	-	-
EBITDA	255	1,300	19.7%
経常利益	135	800	16.9%
税引前利益	135	800	16.9%
当期純利益	84	450	19.4%

新規トピックス

A.D.W. GROUP SINCE 1886

A.D.W. GROUP

2022年3月18日
株式会社ADワークスグループ
(東証一部：2982)

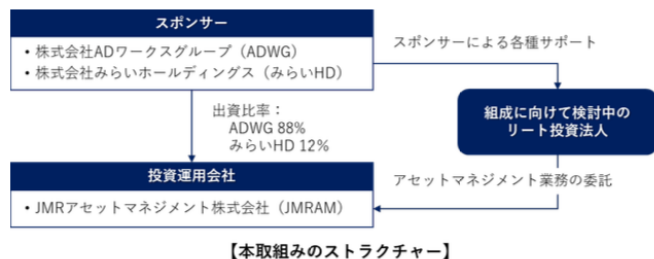
ADワークスグループ、リート組成に向け、
パートナーとなるスポンサー企業と合併事業契約を締結
～日本の中核都市の優良物件に投資するリートの組成を目指す～

株式会社ADワークスグループ（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 CEO：田中秀夫、以下「ADWG」）は、予てより注力しているリート組成に向け、本日2022年3月18日、株式会社みらいホールディングス（本社：愛知県名古屋市長、代表取締役：磯部悟、以下「みらいHD」）との間で、JMRアセットマネジメント株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：木村光男、ADWG100%、2021年9月16日設立、以下「JMRAM」）に対して共同出資を行う合併事業契約（以下「本契約」）を締結、今後のリート組成や組成後の資産運用業全般に関し、互いにパートナーとして協働を開始することを発表いたします。

1. 本契約の趣旨と概要

収益不動産ソリューション事業を主力とするADWGグループは、今後の成長戦略の一環としてリート組成を掲げております。そのプロセスにおいて、2021年9月16日に投資運用会社であるJMRAMを設立しました（資本金5,000万円、ADWG100%出資）。

今般の本契約は、JMRAMが本年4月15日付で5,000万円の増資を実行するにあたり、ADWGとみらいHDが共同出資（ADWG：3,800万円、みらいHD：1,200万円）するとともに、ADWGとみらいHDがスポンサーとなり（以下「スポンサーグループ」）、今後のリート組成や組成後の資産運用業全般に関し、互いにパートナーとして協働することを明らかにするものです。



なおJMRAM増資後の出資比率は、ADWG88%（8,800万円）、みらいHD12%（1,200万円）となります。

リート組成に向けて (株)みらいホールディングスと合併事業契約を締結

MIRAI
HOLDINGS

A.D.W. GROUP

1

中期経営計画で掲げた「リート」組成の実現

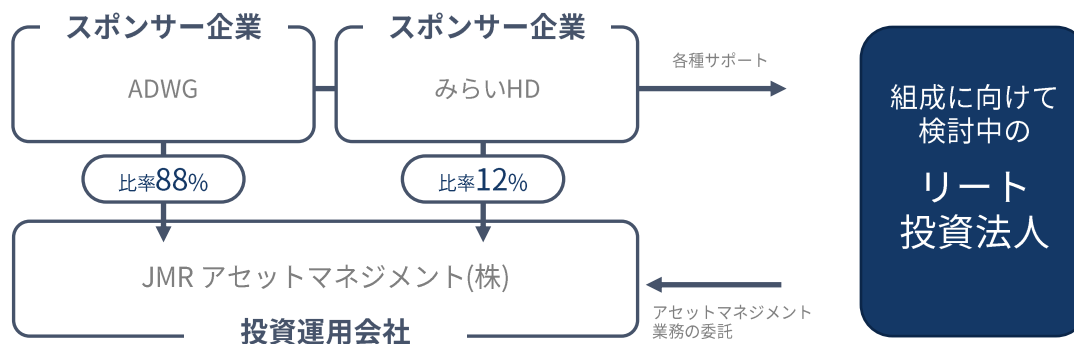
(株)みらいホールディングスと当社グループそれぞれの強みを活かして、
300～400億円規模のリートを目指す

2

仕入から販売に至る事業基盤を増強

リート組成に伴うフィー収入の獲得や、リート運用に伴うプロパティマネジメントやバリューアップ
工事など、当社グループのノウハウを活かし、ノンアセット事業収益を確保する

リート組成に向けた座組み



A.D.W. SINCE 1886
GROUP2022年3月23日
株式会社ADワークスグループ
(東証一部：2982)**ADワークスグループ、デジタル証券ビジネスに参入
岡三証券グループが設立するデジタル証券準備会社に資本参加**

～不動産STOに物件を提供、将来のフィナンシャルサービス事業も視野に～

株式会社ADワークスグループ（本社：東京都千代田区、代表取締役社長 CEO：田中秀夫、以下「ADWG」）は、株式会社岡三証券グループ（本社：東京都中央区、取締役社長：新芝宏之、以下「岡三証券」）が設立するデジタル証券の準備会社に出資、取締役も派遣し、デジタル証券ビジネスに参入いたします。

商品化する不動産STOに対して、対象となる収益不動産を提供するところからスタートし、将来的には独自のフィナンシャルサービス事業の展開を目指します。

1. 【背景】活性化するデジタル証券の動向

ブロックチェーン（分散型台帳）は、もともと仮想通貨のために考案された技術ですが、改ざん耐性・トランザクションの透明性・トレーサビリティ（追跡可能性）の高さから、様々な領域での活用が急速に進んでいます。

そのひとつ、STO（セキュリティ・トークン・オファリング）は、ブロックチェーン技術を活用したデジタル証券による資金調達手法としても有用であり、多様な資金調達が希求する事業会社や、新たな投資機会を探る投資家の双方から期待が持たれています。

そうした中、米国や東南アジアでの先進事例に続き、日本においても昨年夏以降、不動産STOを中心に複数の事例が次々に登場しました。

一方、証券業界においては、この流れに乗るタイミングを推し量りつつ、STOを取り扱うための変更登録が徐々に進んでいるという状況です。

2. 岡三証券がデジタル証券準備会社を設立、ADWGも経営に参画

こうした流れにあり、まず本年4月1日（予定）に、岡三証券が全額出資でデジタル証券準備会社を設立、先行事例と同様まずは「不動産STO」の商品化に向けて着手し、続いて「個人向け社債STO」の発行を目指します。

ここに至るプロセスにおいて、本件の事業パートナーとして参画を前提に協議を重ねてきたADWGは、本年5月1日（予定）の同準備会社の合弁会社化に際し、10%をめどに出資、同時に取締役を派遣し、新会社の経営に主体的に参画します。

ADWGは、収益不動産販売や不動産小口化商品販売の豊富な経験を活かし、デジタル証券化する収益不動産の選別と供給という重要な役割を担います。

岡三証券グループが設立するデジタル証券準備会社に資本参加

岡三証券グループ

A.D.W. SINCE 1886
GROUP

1

準備会社の合弁化に際し、出資と取締役派遣

岡三証券グループ設立のデジタル準備会社を本年5月に合弁化予定
その際、当社より10%を目途に出資、同時に取締役を派遣し、新会社の経営に参画

2

「不動産STO」「社債STO」の商品化に向け、協業開始

STO（セキュリティ・トークン・オファリング）は、ブロックチェーン技術を活用した資金調達手法
「不動産STO」の収益不動産選別・供給を行い、「社債STO」の商品化検証にも関与

3

資本効率の向上や“脱”不動産事業収益の創出に寄与

デジタル証券ビジネスへの参入を通じて、資本効率向上のための資金調達手法の多様化を追求
また、そのノウハウを他のスモールキャップ企業にも展開し、“脱”不動産事業収益の創出を目指す

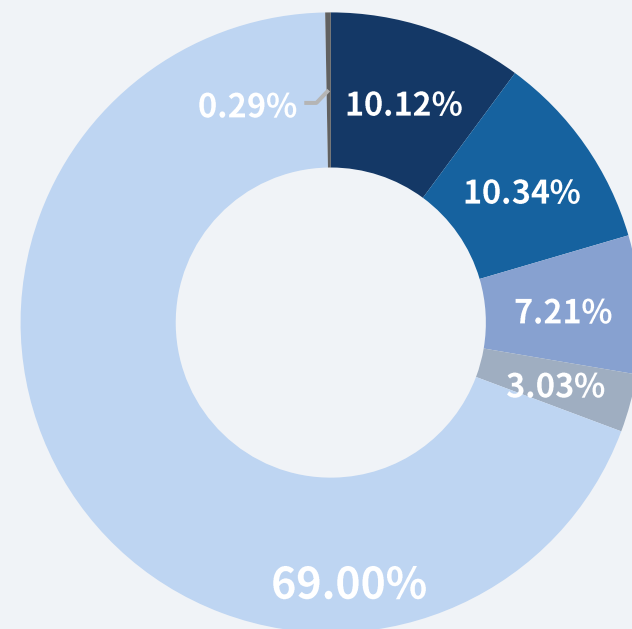
参考資料

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(株)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	-----	6,090百万円(2022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(株)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))
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) 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) 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) Avenue Works Burnside LLC(米国ロサンゼルスにおける開発事業)
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 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 **47,196,864株**
- 2 株主数 **19,229名** (議決権有株主:12,451名)
- 3 大株主の状況 (下表のとおり)

No.	株主名	議決権割合
1	田中 秀夫	8.79%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7.56%
3	有限会社リバティールハウス	4.21%
4	みずほ証券株式会社	3.04%
5	S M B C日興証券株式会社	2.97%
6	株式会社S B I証券	2.66%
7	マイルストーン キャピタル マネジメント株式会社	1.91%
8	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	0.99%
9	池上 明夫	0.69%
10	J P J P M S E L U X R E M O R G A N S T A N L E Y A N D C O I N T E Q C O	0.65%

- 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)	(Q1)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	6,413
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	135
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	264	87
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	15,034
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	31,528
収益不動産残高	12,931	14,551	20,318	22,376	21,229	23,118	24,682	28,926	25,565
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	1,129	301
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	202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