

---

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2四半期 決算説明資料

2023 / 8 / 18

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 Q2の決算概要 ----- P 11
3. 2023年12月期 通期決算の進捗 ----- P 18
4. 新規トピックス ----- P 24
5. 参考資料 ----- P 28

# 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)

**240人**

2023年6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



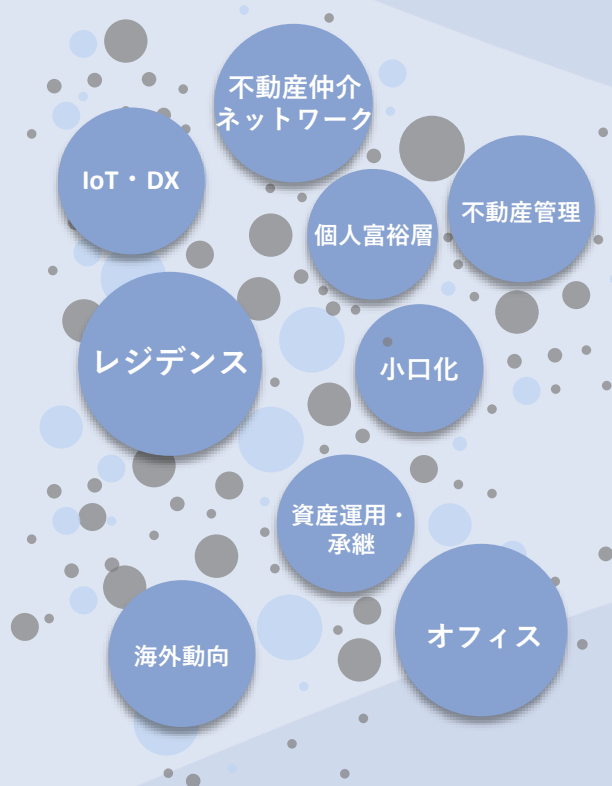
海外拠点

**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

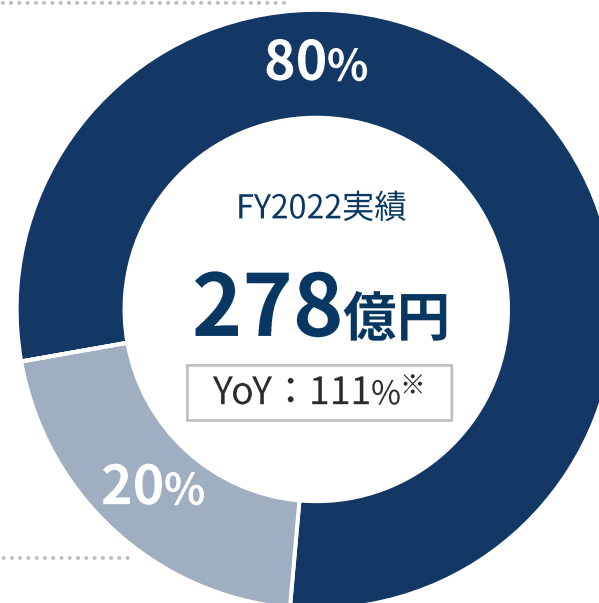
当社グループは3つの事業区分で構成されており  
前期売上高は278億円（前期比：111%※）規模と堅実に成長中

## 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



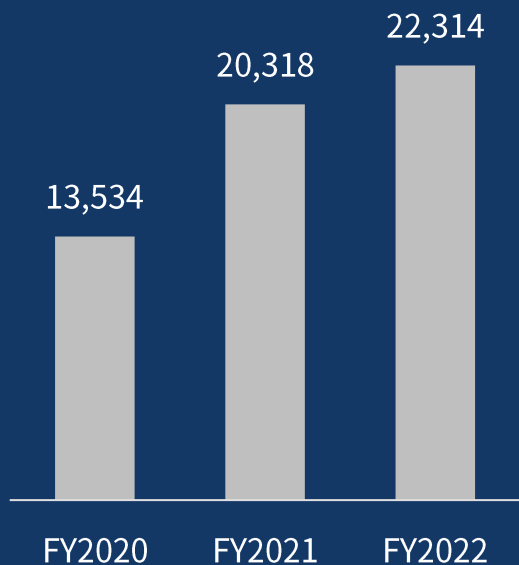
■ 収益不動産販売事業 ■ スtock型フィービジネス ■ 新規事業

# 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)

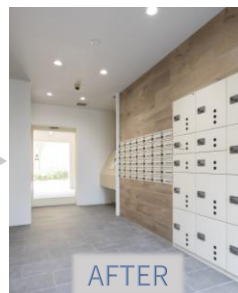


※ 2020年12月期（FY2020）は、2020年4月1日～2020年12月31日を対象期間とする9ヵ月間の変則決算です。

## 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.

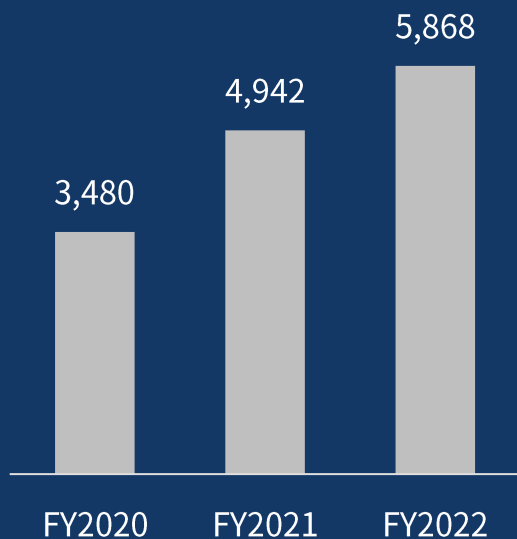


## 2 スtock型フィービジネス

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  
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。

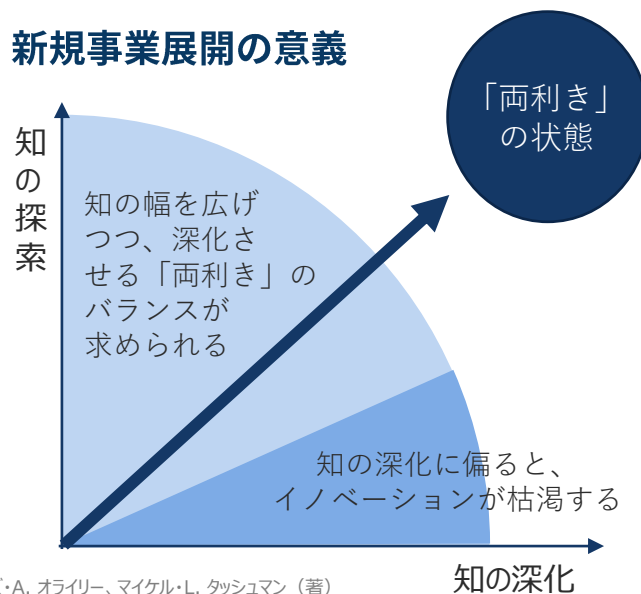
### 新規事業の広がりイメージ



CVC事業開始以来、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、8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 Q2の決算概要

A.D.W. GROUP SINCE 1886

国内不動産事業が仕入・売上共に前年同期比を大きく上回り、業績を牽引  
通期計画に対する純利益進捗率は70%越え

	 物件の仕入れ	 販売売上	 ストック型 フィー売上		
<b>国内</b>	<p><b>15棟</b></p> <p>昨年：9棟</p>	<p><b>147億円</b></p> <p>昨年：107億円</p>	<p><b>11棟</b></p> <p>昨年：11棟</p>	<p><b>155億円</b></p> <p>昨年：108億円</p>	<p><b>22億円</b></p> <p>昨年：21億円</p>
Q2国内仕入・売上共に <b>過去最高値を更新</b>					
<b>海外</b>	<p><b>3棟</b></p> <p>昨年：8棟</p>	<p><b>6.3億円</b></p> <p>昨年：21億円</p>	<p><b>2棟</b></p> <p>昨年：4棟</p>	<p><b>7.1億円</b></p> <p>昨年：7.0億円</p>	<p><b>8.1億円</b></p> <p>昨年：7.5億円</p>
米国金利上昇を注視し慎重に事業遂行。安定的なフィー収入が下支え					
<b>新規事業</b>	<b>ファイナンス・アレンジメント事業の実績積み上げに注力</b>				

税引前利益は前年同期比 2 倍超となり、通期20億の達成に向け好調に推移  
国内物件の平均単価拡大により営業効率が向上

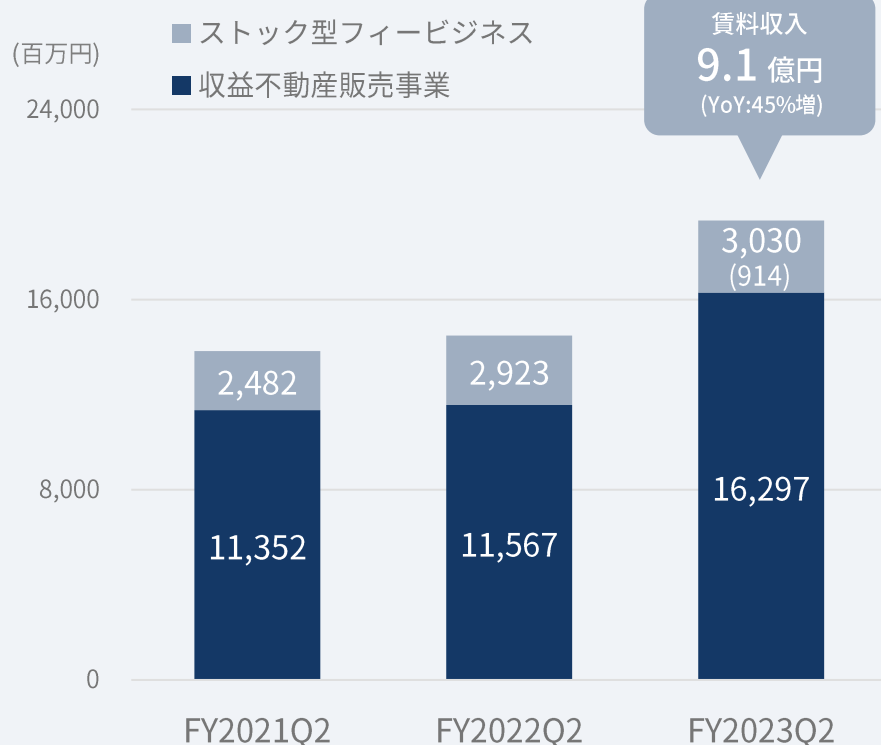
(百万円)

	2023年12月期 Q2	前期比 (YoY)	
		2022年12月期 Q2	増減率
売上高	19,145	14,355	33.4%
売上総利益	3,365	2,698	24.7%
販売費及び一般管理費	1,995	1,895	5.3%
EBITDA	1,602	872	83.7%
経常利益	1,219	629	93.7%
税引前利益	1,284	629	103.9%
純利益※	864	384	124.9%

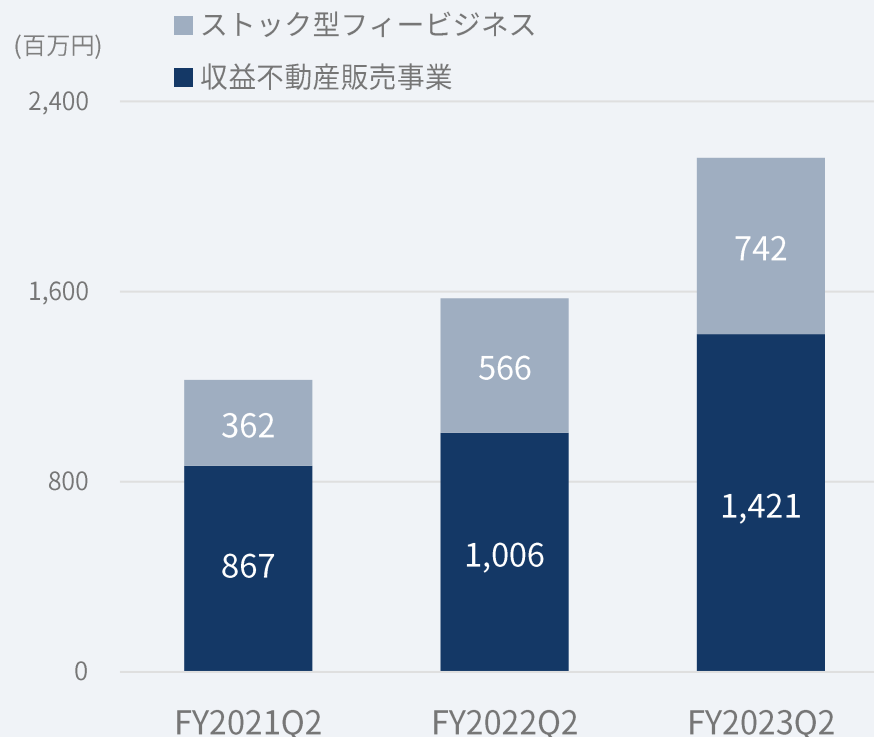
※親会社株主に帰属する四半期純利益

収益不動産販売：前期までに蓄えた不動産残高を背景に、国内の販売活動が好調  
 ストック型フィー：順調な収益不動産残高の積上げにより、賃料収入が増加

### 売上高の推移（セグメント別）



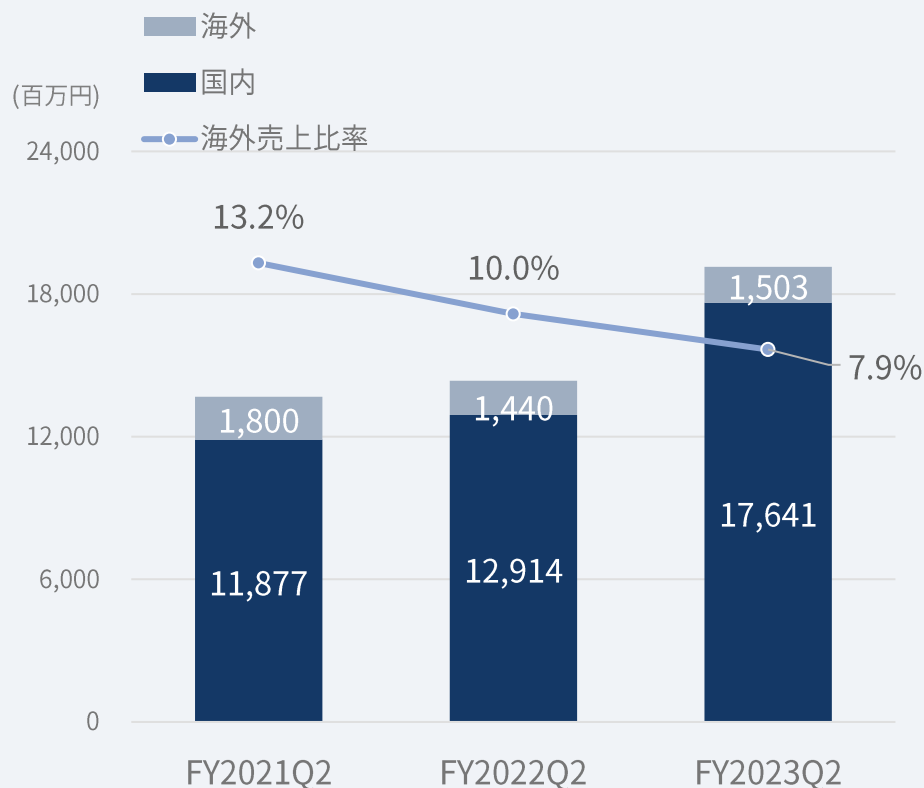
### EBITDAの推移（セグメント別）



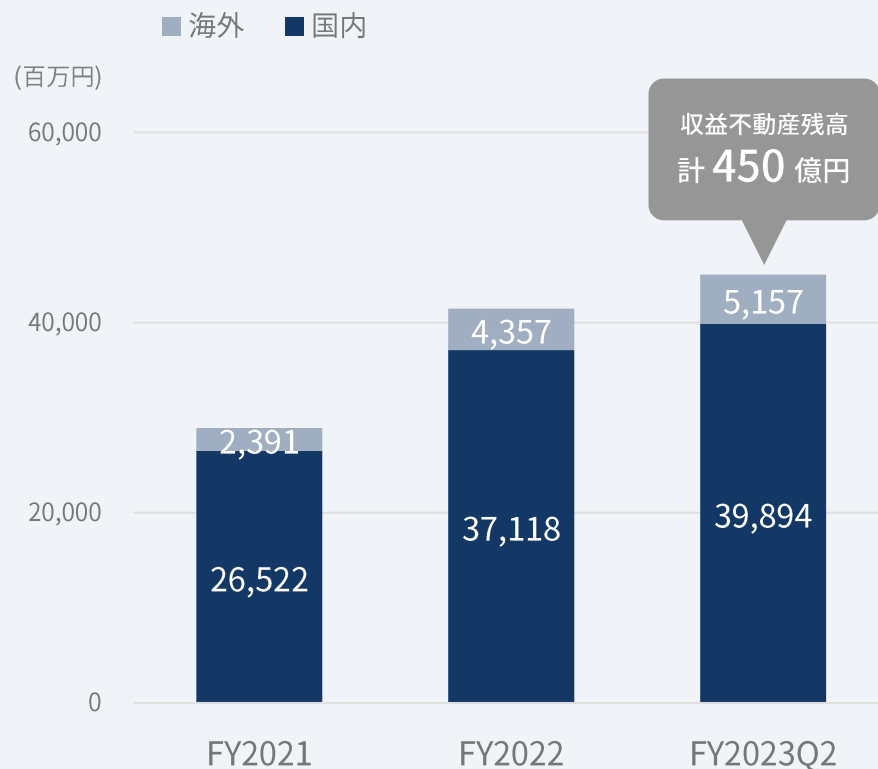
※掲載数値は内部取引に関する数値を含む

国内：順調な仕入・商品化・販売サイクルが国内事業推進に貢献  
海外：ロサンゼルス分譲タウンハウス開発事業が現状 4 案件進行中

### 売上高の推移（地域別）



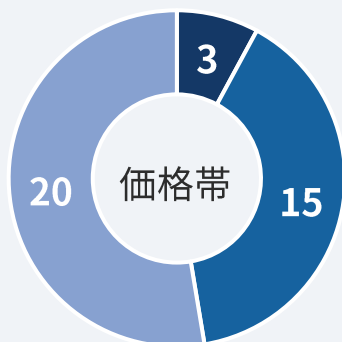
### 収益不動産残高の推移（地域別）



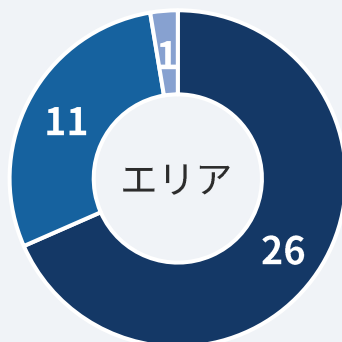
国内収益不動産は前期に引き続き大型化が進行

国内保有物件に占める簿価10億円超の割合が半数以上となり、営業効率向上に寄与

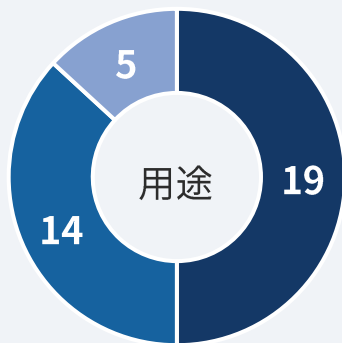
## 国内（計38棟）



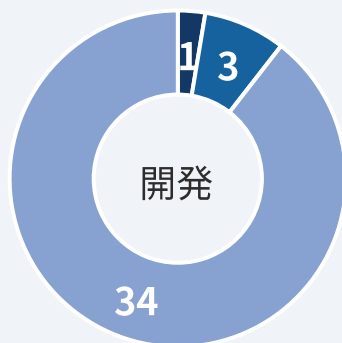
- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円
- 簿価10億円超



- 関東
- 関西・中部・九州
- その他
- その他



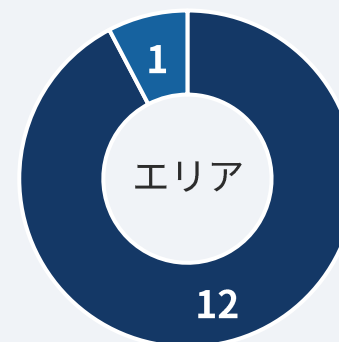
- 居住用
- オフィス
- 商業等
- 竣工済
- 開発中
- 開発以外



## 海外（計13棟）



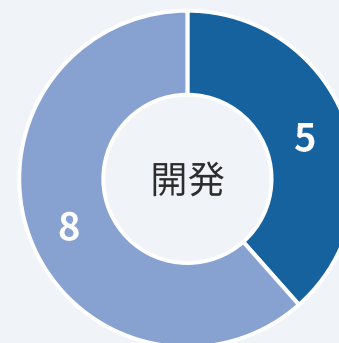
- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円



- ロサンゼルス
- ハワイ



- 居住用



- 開発中
- 開発以外

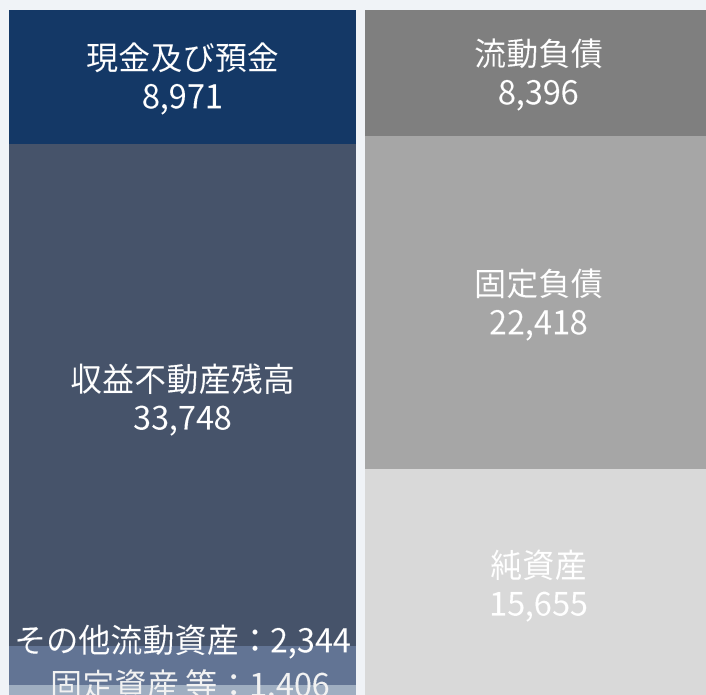


期初計画通りに収益不動産残高の拡充が進捗

自己資本比率は低下傾向だが、保有不動産からの賃料収入が財務安定性の維持に寄与

## 2022年6月末時点

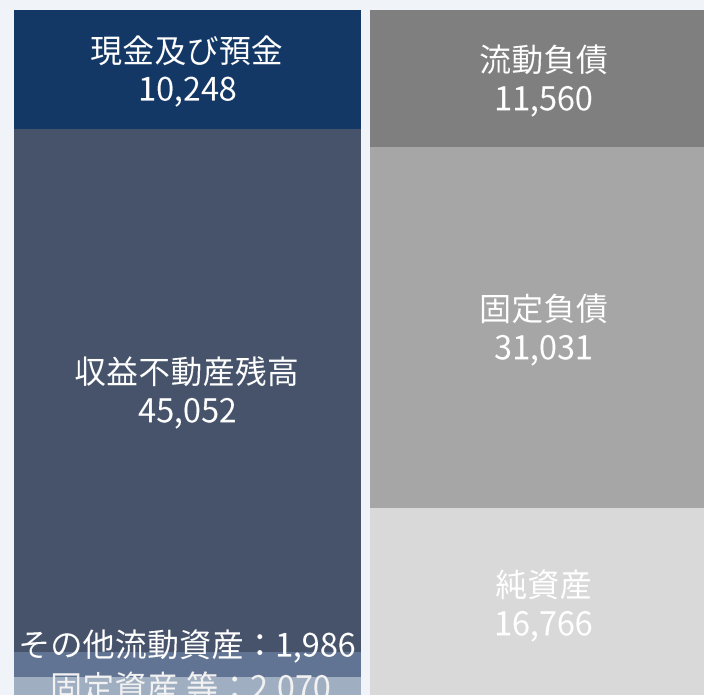
(百万円)



総資産：46,470百万円

## 2023年6月末時点

(百万円)



総資産：59,358百万円

# 2023年12月期 通期決算の進捗

A.D.W. GROUP SINCE 1886

## 2023年12月期通期決算の概要

Q2における好調な国内販売により、通期計画は大きく進捗  
来期以降の業績を見据え、収益不動産の仕入活動は継続中

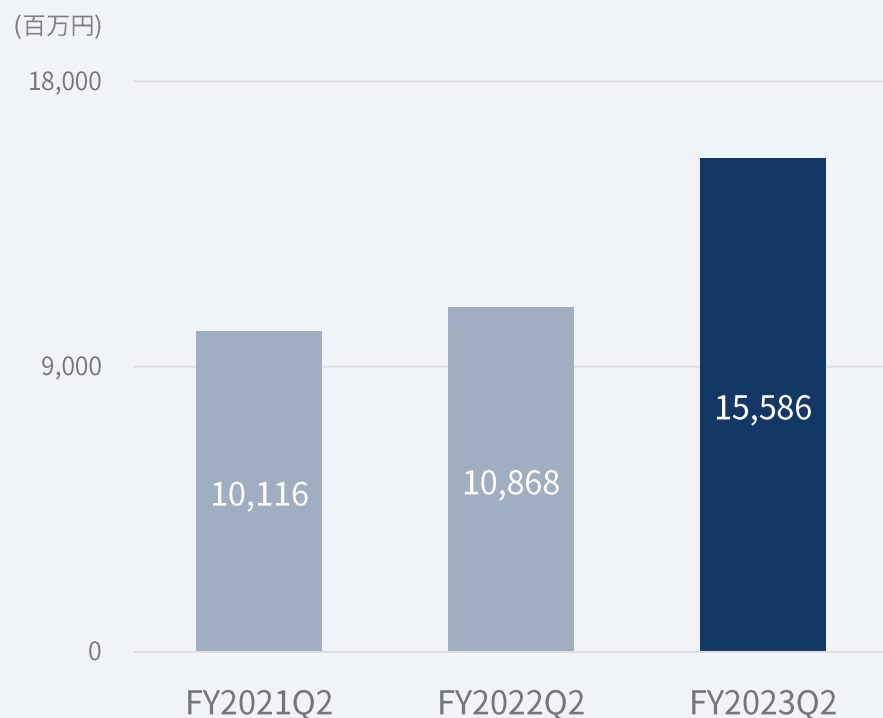
(百万円)

	2023年12月期 Q2	2023年12月期 通期計画	進捗率
売上高	19,145	40,000	47.9%
売上総利益	3,365	-	-
販売費及び一般管理費	1,995	-	-
EBITDA	1,602	2,730	58.7%
経常利益	1,219	1,870	65.2%
税引前利益	1,284	2,000	64.2%
純利益※	864	1,200	72.1%

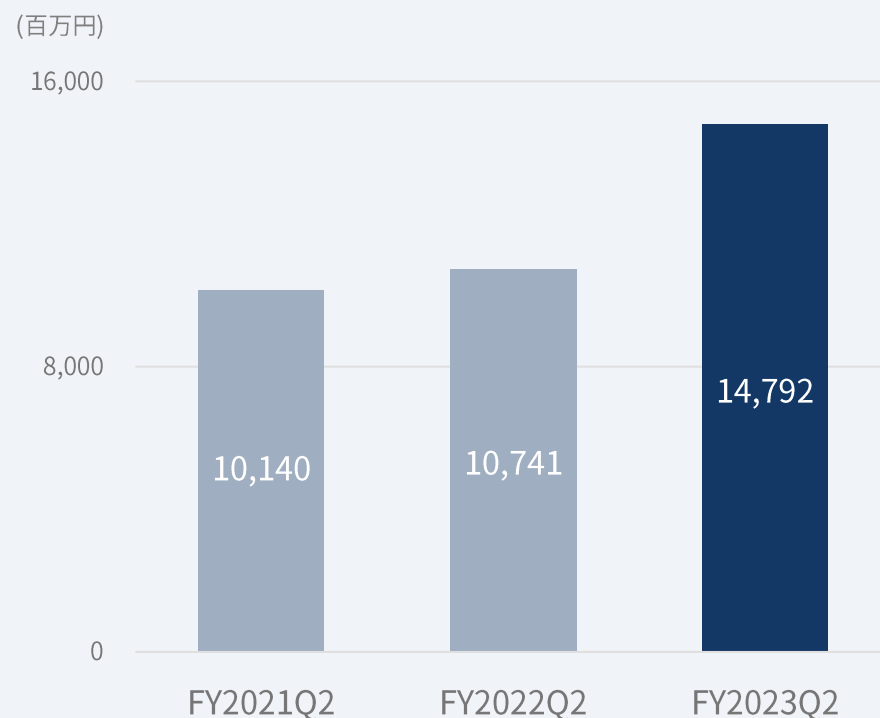
※親会社株主に帰属する四半期純利益

当第2四半期は、販売売上額・物件仕入額共に過去最高値を更新

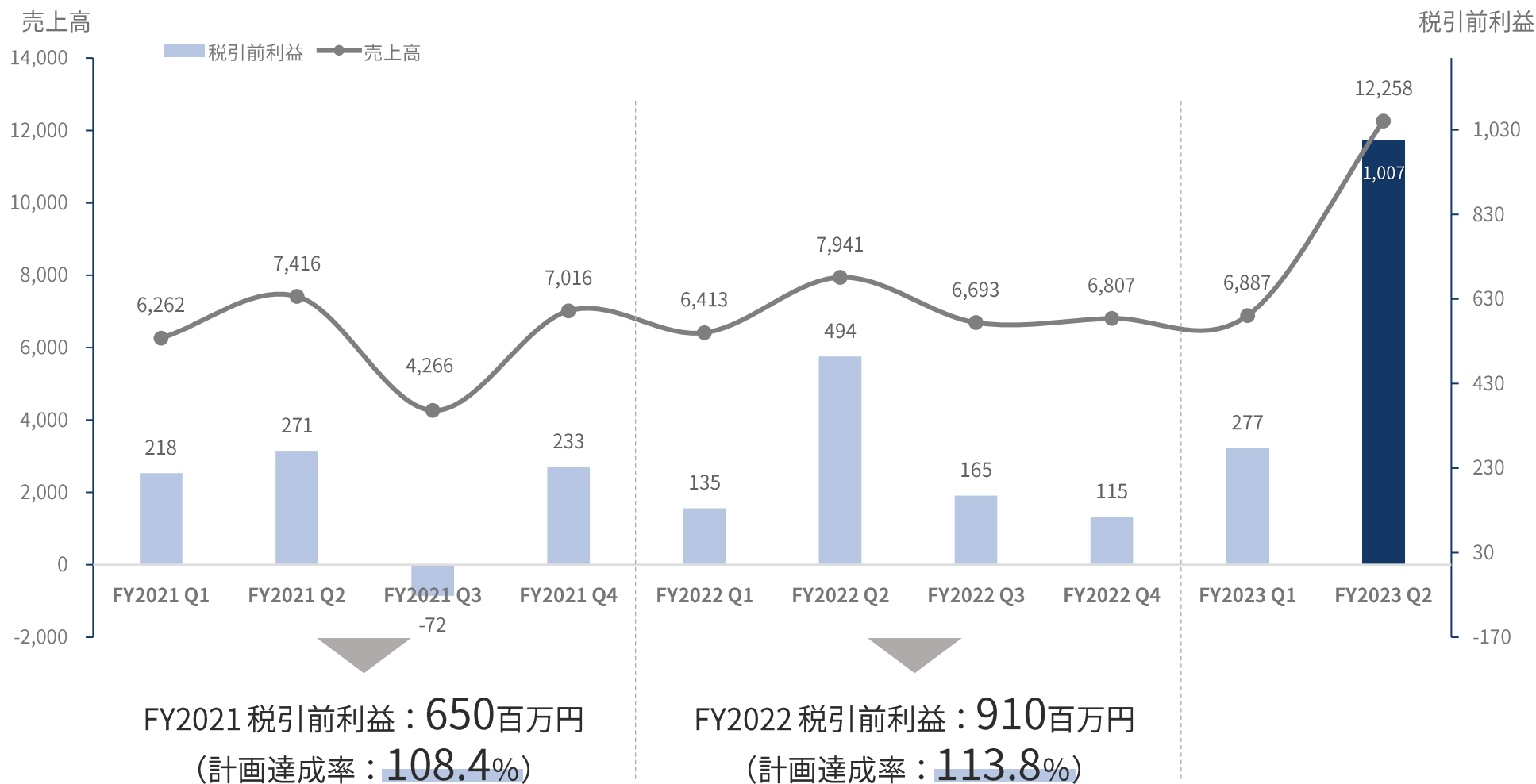
### 国内 販売売上額の推移



### 国内 物件仕入額の推移



通期計画達成に向けて、第2四半期は大きく進捗  
四半期ごとの業績は平準化できるものではないため、通期計画は据え置き

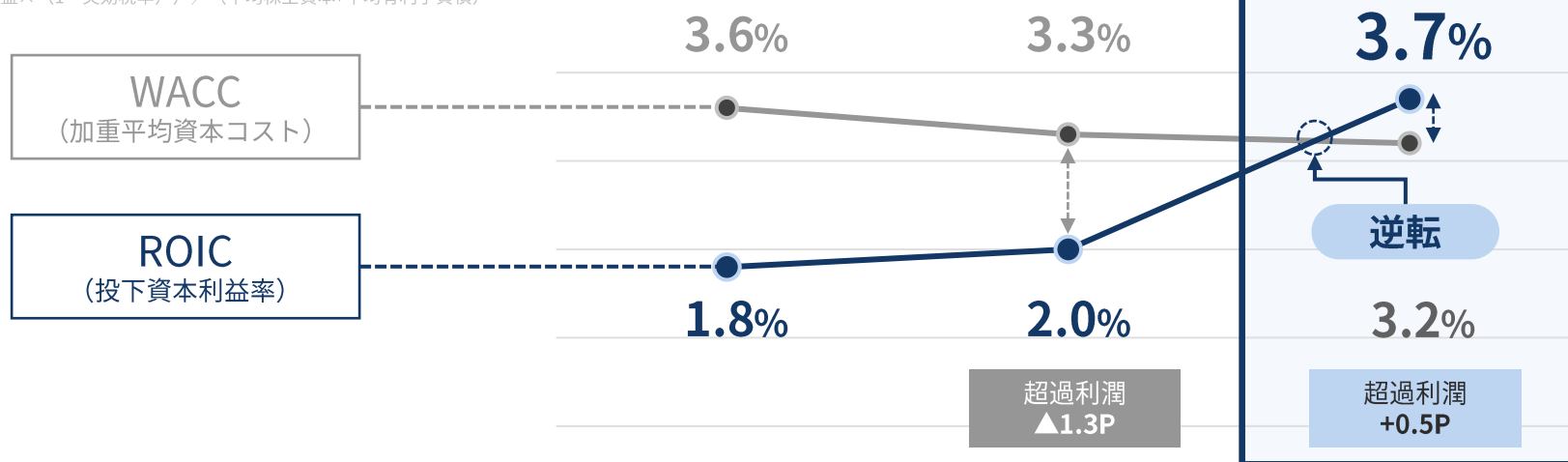


2023年12月期の計画達成により、超過利潤の創出を確実なものに

	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) <sup>注1</sup>	3.6	3.3	3.2
B : ROIC (投下資本利益率) <sup>注2</sup>	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%、有利子夫妻コスト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6月末時点の株主様に対し、中間配当金 一株当たり3.5円の支払いを決定

### 直近5か年の配当状況・今期予想

	2019年3月期 (実績)	2020年3月期 (実績)		2020年12学期 (実績)	2021年12月期 (実績)	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (実績+予想)	
		中間	期末				中間 (実績)	期末 (予想)
一株当たり配当 (円)	0.35	2.00		2.63	3.50	4.50	8.00	
		1.65	0.35				3.50	4.50
一株当たり当期利益 (円)	2.01	1.69		6.77	7.22	11.32	25.77	
連結配当性向(%)	17.4	118.3		38.8	48.5	39.8	31.0	

※ 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

※ 2023年12月期の「一株当たり当期利益」は、2023年12月期の計画純利益に対して2022年12月期の期中平均株式数を用いて算出

# 新規トピックス



第7号「ARISTO表参道」、第8号「ARISTO福岡大名」が完売・運用開始（2023年6月30日付）  
不動産小口化商品事業のコア事業化に向けて順調に進捗中

## 累計運用額推移



## 延べ投資家数



## 販売提携パートナー数



ARISTO表参道

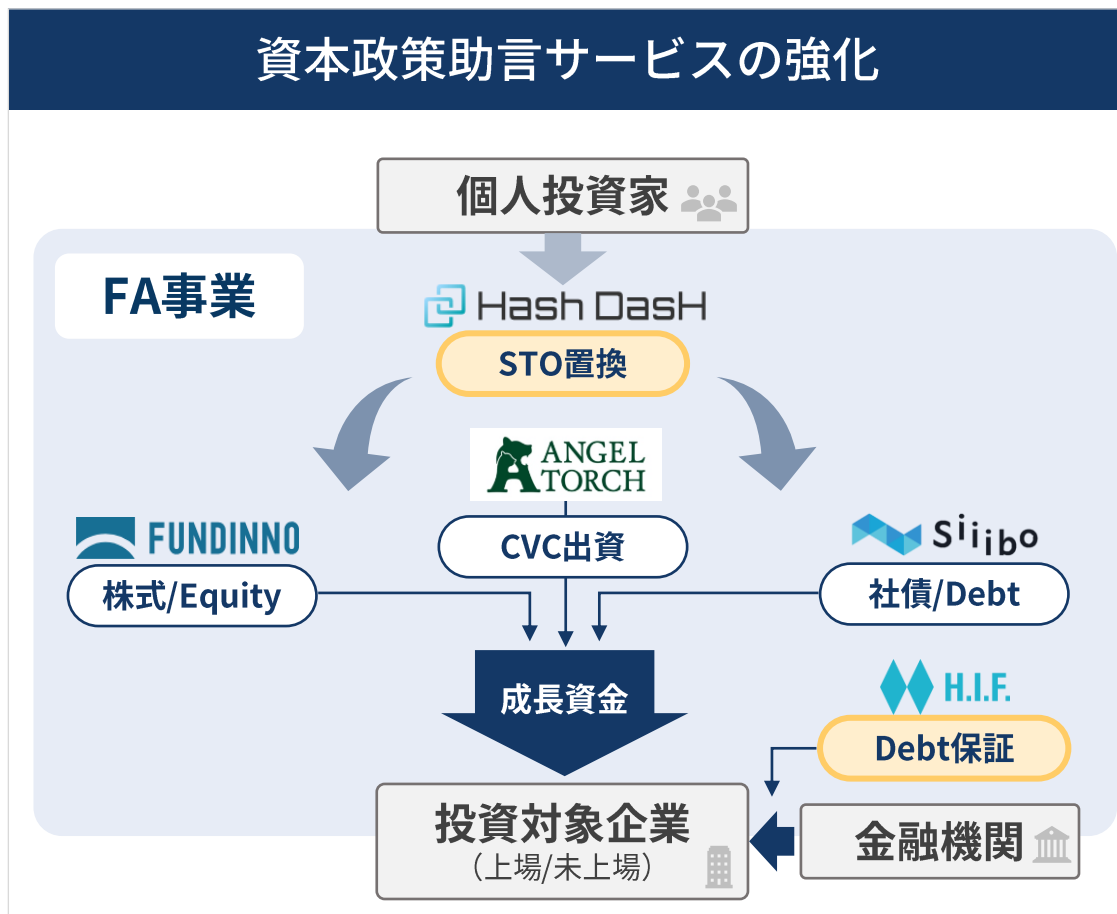


ARISTO福岡大名



新たに「Hash Dash Holdings」と「H.I.F.」の2社へCVC出資  
サービス強化と並行して、実績の積み上げにも注力

## 資本政策助言サービスの強化



## これまでの実績

- 1 地域新聞社  
(東証グロース:2164)
  - 株式取得
  - 資本政策助言 (ライセンス・オフERING)
- 2 ポエック  
(東証スタンダード:9264)
  - 資本政策助言 (ライセンス・オフERING)

持続的かつ長期的な視点での企業価値向上を企図し、  
新たにサステナビリティ推進室および北極星PJ推進室を設置

## サステナビリティ推進室 (7月1日付)

### 目的

- マテリアリティ（重要な経営課題）の実効的推進
- グループ全社横断のサステナビリティ推進体制の構築

### 今後の取組み

- 環境問題・人権問題等の社会要請への対応を強化
- DE&I、ウェルビーイングの推進
- 非財務情報の開示積極化に向けた基盤整備

持続可能な社会への貢献&企業価値の最大化

## 北極星PJ推進室 (8月1日付)

### 目的

- 社会と当社グループのありたい姿を長期的視点で定義
- ステークホルダーとの共創基盤となる共通言語の創出

### 今後の取組み

- 10年後のADWGグループを非連続的発想で定義
- バックカスティング思考で、具体的施策を立案・実行
- ADWGグループならではの人的資本経営の検証・実践

長期的視点の経営&ステークホルダーとの共創

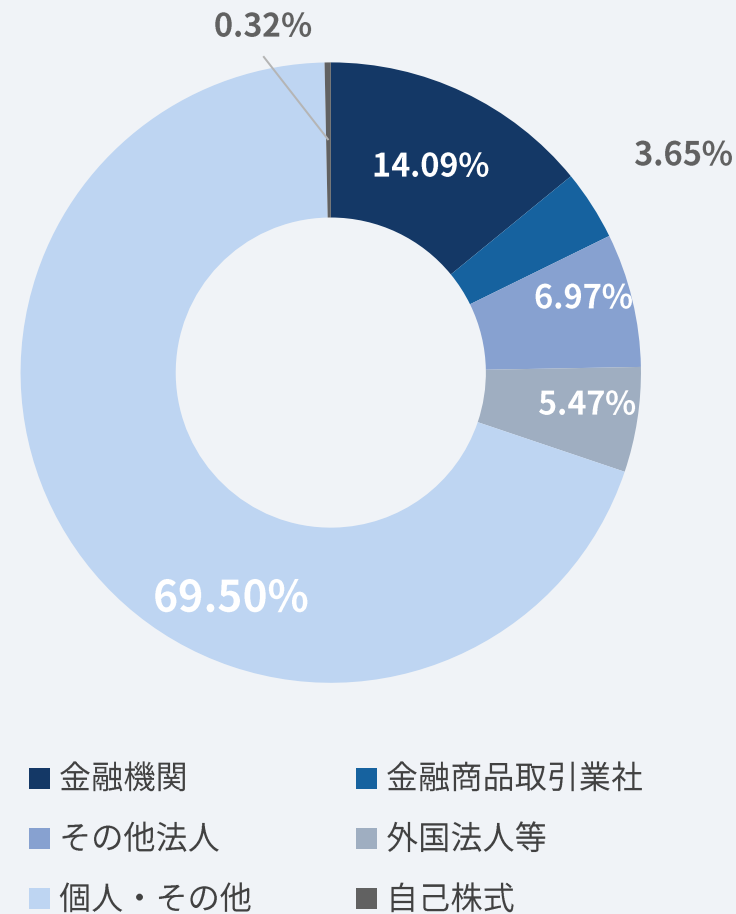
# 参考資料

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	-----	6,237百万円（2023年6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） 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） 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）	
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 **49,158,364株**
- 2 株主数 **20,409名** (議決権有株主: 13,880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	10.21%
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7.33%
3	有限会社リバティールハウス	4.02%
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)	3.00%
5	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	2.14%
6	上田八木短資株式会社	1.60%
7	日本証券金融株式会社	1.06%
8	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	1.00%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCOUNTS MILM FE (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	0.84%
10	BNP PARIBAS ARBITRAGE SNC (常任代理人 BNPパリバ証券株式会社)	0.75%

- 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)	(2Q)
連結売上高	10,735	15,733	18,969	22,299	24,861	24,687	16,840	24,961	27,856	19,145
連結経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	953	1,219
連結当期純利益	333	426	540	584	663	625	264	312	527	864
純資産	5,478	5,842	6,415	10,152	11,947	13,005	13,216	14,817	15,857	16,766
総資産	16,681	17,925	25,832	30,801	30,625	35,468	35,850	42,047	53,359	59,358
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	45,052
賃料収入	717	842	1,058	1,112	1,319	1,147	823	1,129	1,369	914
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%	4.8%
従業員数	99人	115人	136人	146人	167人	185人	195人	207人	219人	240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