

株式会社ADワークスグループ

2023年12月期 決算説明資料

2024 / 2 / 16

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 決算概要	-----	P 10
3.	第1次中期経営計画の総括 (2021年12月期-2023年12月期)	-----	P 17
4.	第2次中期経営計画の方針 (2024年12月期-2026年12月期)	-----	P 21
5.	参考資料	-----	P 26

| ADWGグループの事業内容

A.D.W. SINCE 1886
GROUP

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㈱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㈱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）

232人

2023年12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

人材

ノウハウ

パートナー

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

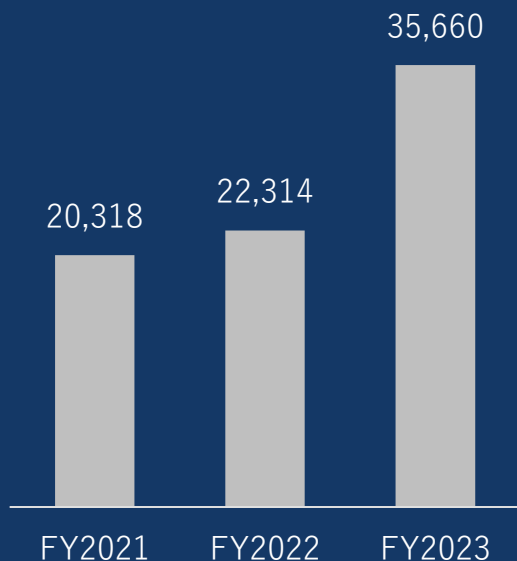
新たな投資ソリューション

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



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

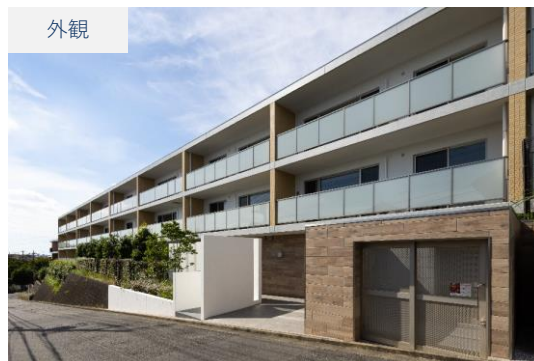
強み



バリューアップ

バリューアップ（商品企画）の事例：鷺沼PJ（居住用不動産）

外観



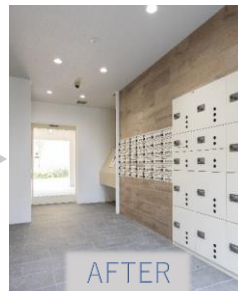
コワーキングスペース
（入居者専用）



エントランス



BEFORE



AFTER

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 coworkingスペース化
- ペット共生型マンション化

〈その他〉

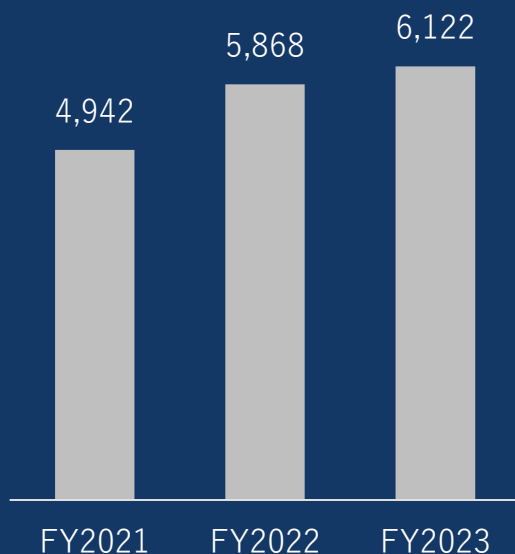
- ・大規模修繕工事
- ・居室の内装工事
- ・法令違反の是正
- etc.

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
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。

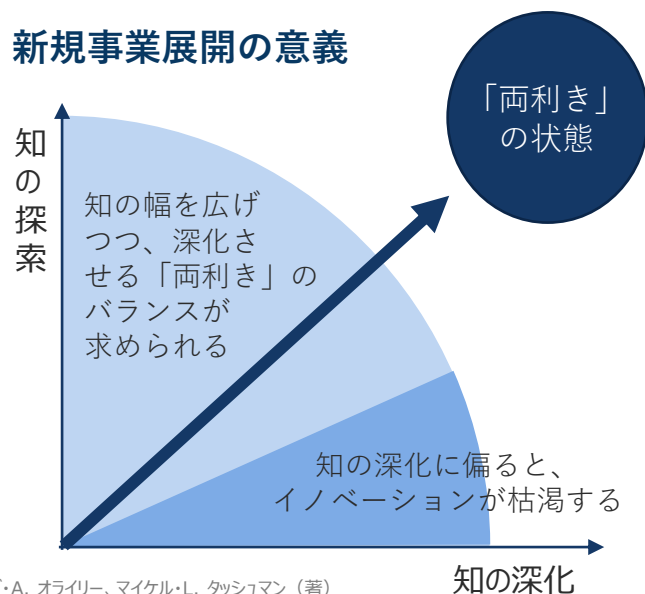
新規事業の広がりイメージ



CVC事業開始以来、
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

| 2023年12月期 決算概要

A.D.W. SINCE 1886
GROUP

第1次中期経営計画を達成し、過去最高益を更新



物件の仕入れ



販売売上



ストック型
フィー売上

国内

26棟

昨年：24棟

283億円

昨年：247億円

25棟

昨年：15棟

341億円

昨年：194億円

44億円

昨年：41億円

主力事業として業績を牽引し、仕入・販売共に過去最高の実績

海外

10億円

昨年：33億円

14億円

昨年：28億円

16億円

昨年：16億円

米国金利動向を注視し、慎重に推進。管理受託手数料等の安定収入が業績寄与

新規事業

ファイナンス・アレンジメント事業にて4件の支援実績

税前利益20億円を計画通り達成

物件の大型化により国内収益不動産事業の営業効率が向上

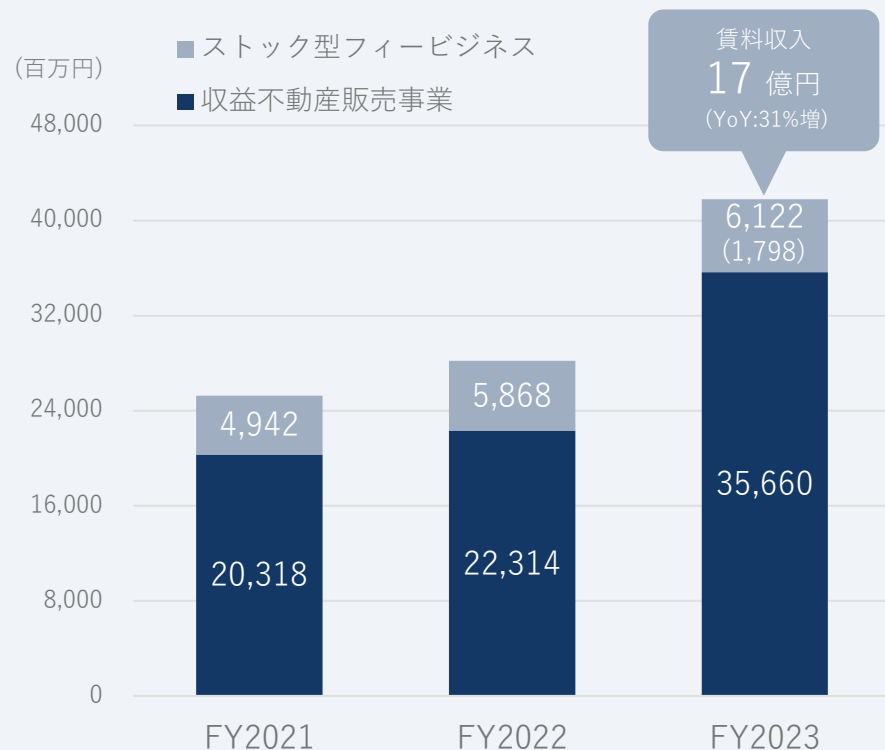
	2023年12月期 (実績)	前期比 (YonY)	
		2022年12月期	増減率
売上高	41,342	27,856	48.4%
売上総利益	7,019	5,385	30.3%
販売費及び一般管理費	4,577	4,008	14.2%
EBITDA	2,790	1,515	84.1%
経常利益	1,978	953	107.5%
税前利益	2,066	910	126.9%
純利益※	1,419	527	169.3%

(百万円)

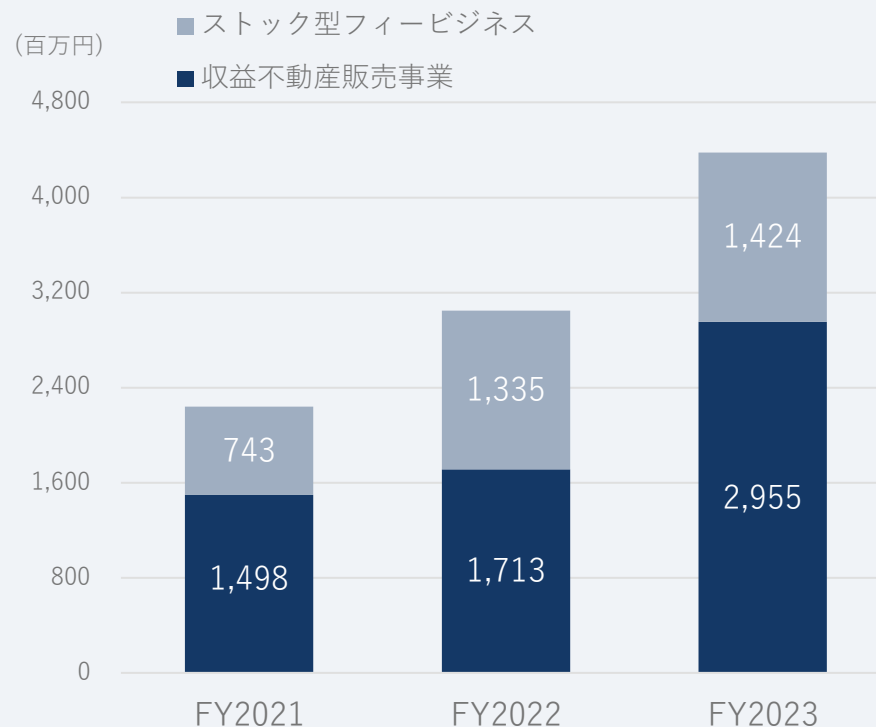
※親会社株主に帰属する当期純利益

収益不動産販売事業が前期比で飛躍的に拡大
収益源となる不動産残高が拡充したことで、事業基盤が強固に

売上高の推移（セグメント別）



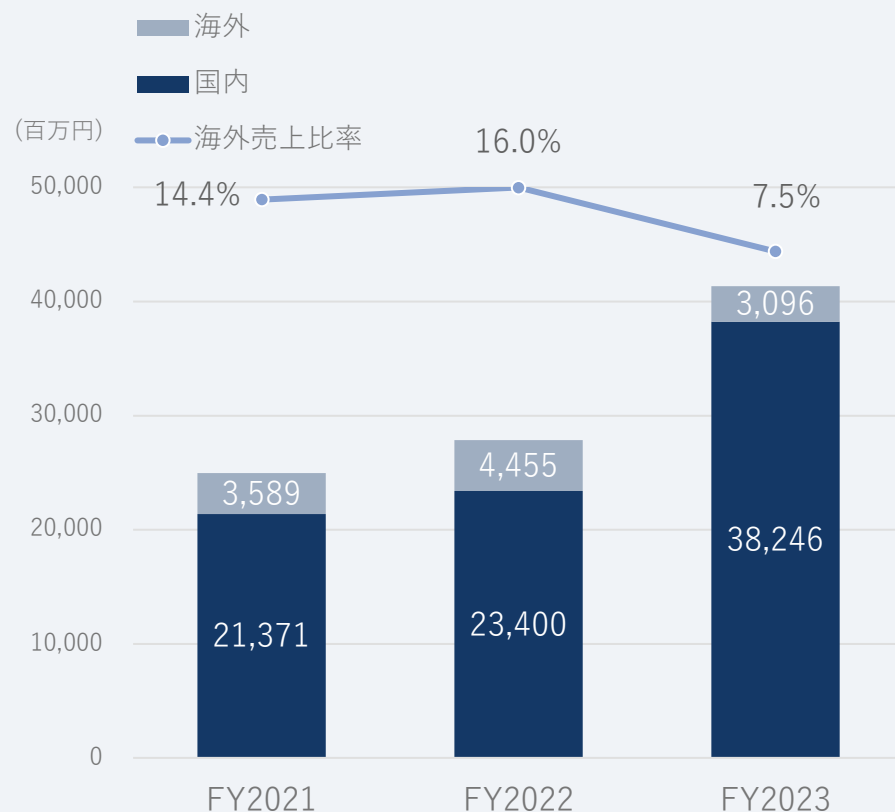
EBITDAの推移（セグメント別）



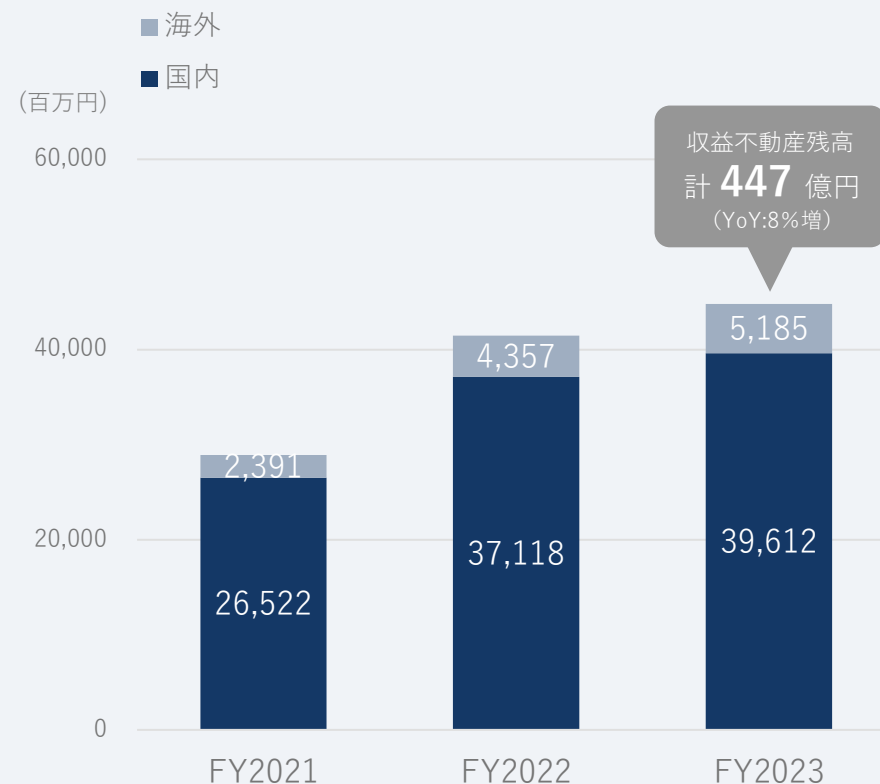
国内：“超富裕層”や機関投資家、個人投資家へ顧客層が拡張し、売上伸長

海外：米国政策金利の高止まりを受けて、仕入・販売を引き続き抑制

売上高の推移（地域別）

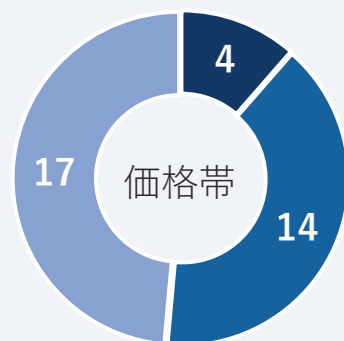


収益不動産残高の推移（地域別）



国内開発案件が進捗し、当期末に複数物件が竣工

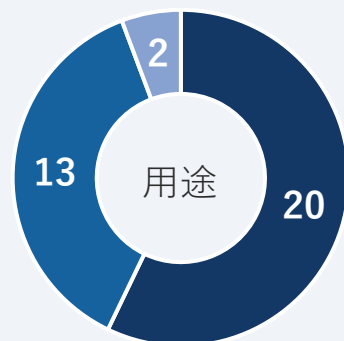
国内（計35棟）



- 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



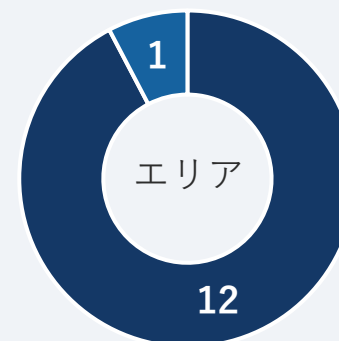
- 居住用
- オフィス
- 商業等
- 竣工済
- 開発中
- 開発以外



海外（計13棟）



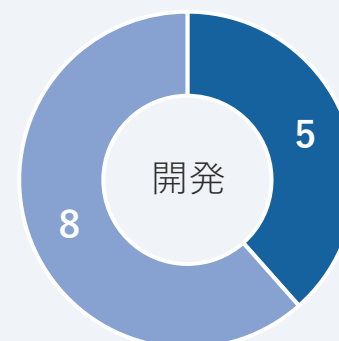
- 簿価5億円以下
- 簿価5～10億円
- 簿価10億円超



- ロサンゼルス
- ハワイ



- 居住用

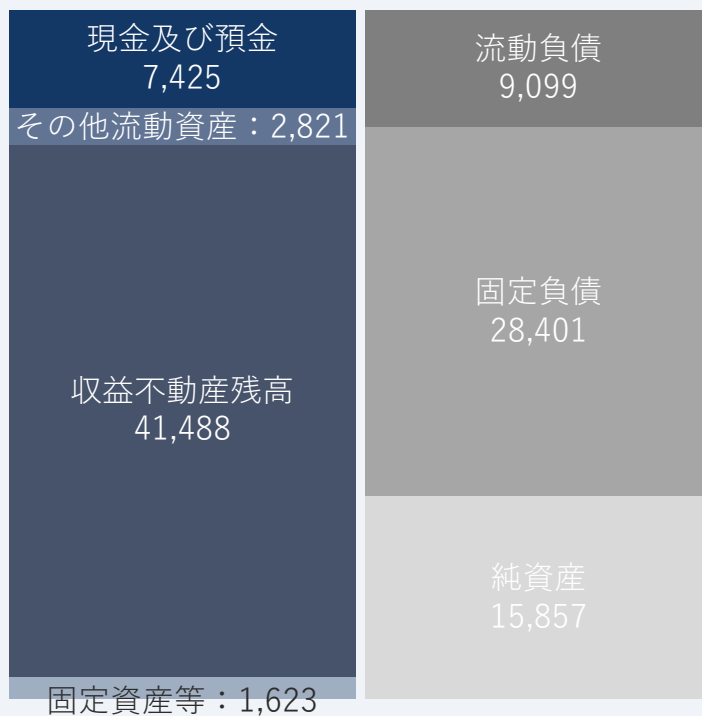


- 開発中
- 開発以外

当期末に賃料収入目的の収益不動産63億円分を流動資産→有形固定資産に振り替え
不動産残高は合計で447億円へと拡充（前期比33億円増）

2022年12月末時点

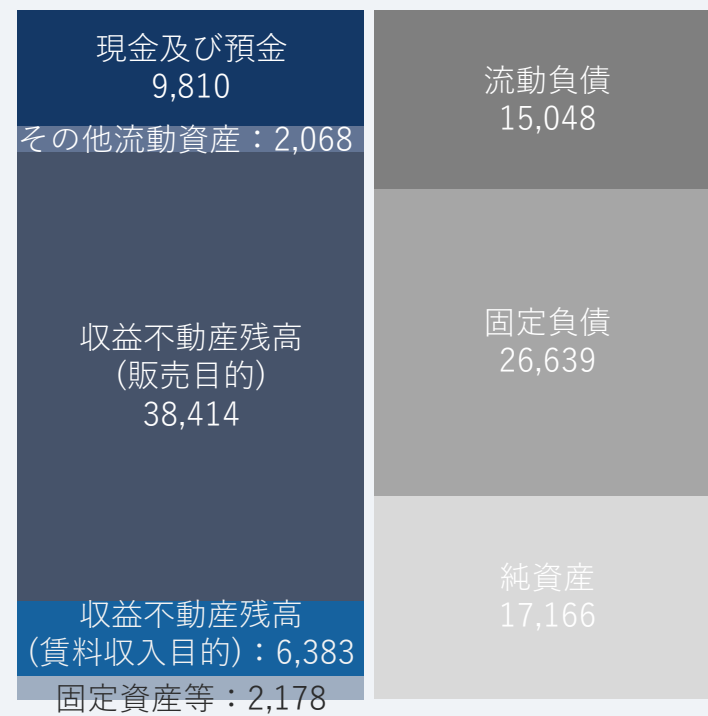
(百万円)



総資産： 53,359百万円

2023年12月末時点

(百万円)



総資産： 58,854百万円

第1次中期経営計画の総括 (2021年12月期-2023年12月期)

「第1次中期経営計画」は最終年度での飛躍的な成長を企図していた
その土台として、初年度・2年目は物件単価上昇と残高拡充を着実に遂行

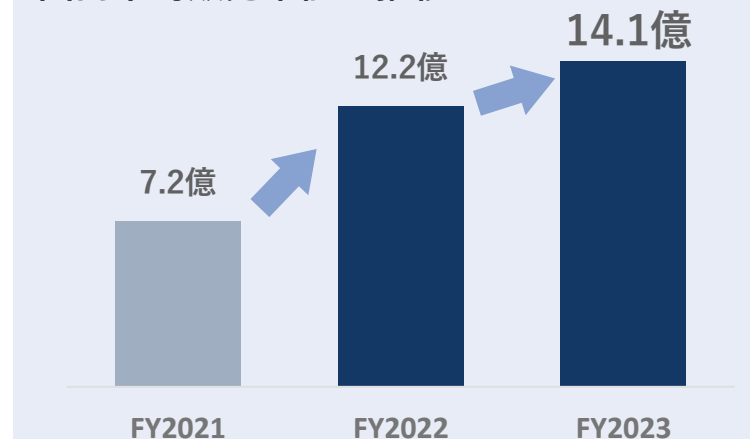
税前提利益※の推移

20.6億

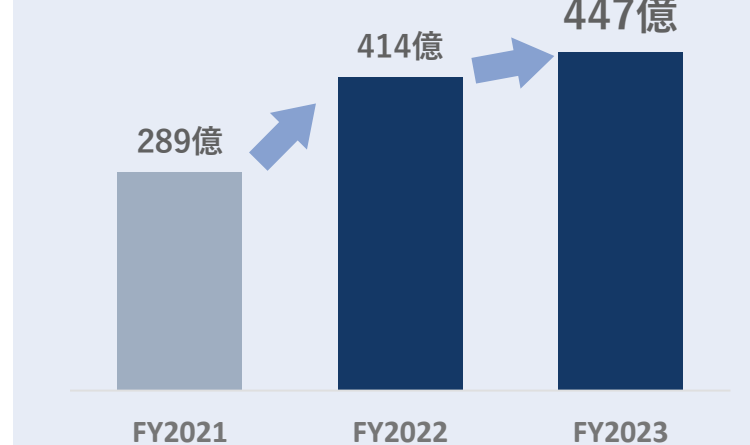


※税金等調整前当期純利益

国内平均販売単価の推移



収益不動産残高の推移



周辺環境や働き方の変化に合わせた商品企画により、さらなる価値創造を実現

環境と周辺地域に配慮した開発



- ◆ 京都市内の「田の字エリア」に位置し、その中でも繁华性の高い河原町通沿いに位置する
- ◆ 建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」で★★★★★評価を取得
- ◆ 京都という歴史あるエリア特性との親和性を意識し、周辺地域に無い「和」を表現できるデザインワークを実施
- ◆ 本物件は固定資産として保有
今後も案件を選別しながら、安定収益源となりうる開発事業に取り組む

物件概要

所在地	京都府京都市中京区河原町
規模	鉄骨造地下1階地上7階
用途	店舗
竣工	2023年12月

働き方の変化に合わせた商品化



- ◆ 東急田園都市線沿線に位置し、東京方面へのアクセスが良好
複合商業施設や公園、小学校が近接し、快適な周辺環境
- ◆ ペット足洗い場やリードフックを設置
ペットとの共生環境を整備
- ◆ トランクルームをコワーキングスペースへ改修し、急速に拡大したリモートワークのニーズに対応

物件概要

所在地	神奈川県川崎市宮前区鷺沼
規模	鉄筋コンクリート造地上3階
用途	共同住宅
竣工	2009年4月

2023年12月期の業績計画達成により、超過利潤の創出を実現
今後もよりいっそう資本効率を向上させ、時価総額の向上を目指す

(単位:%)	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 (実績)
A : WACC (加重平均資本コスト) ^{※1}	3.6	3.3	3.1
B : ROIC (投下資本利益率) ^{※2}	1.8	2.2	4.0
B-A : 超過利潤	▲1.8P	▲1.3P	+0.9P

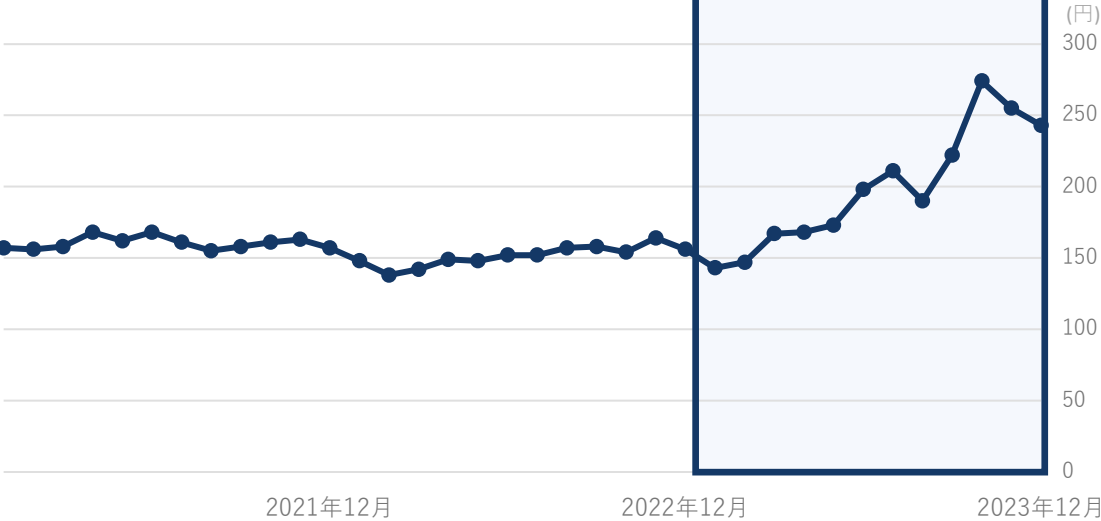
※1 : WACC : 株主資本コスト8%、有利子負債コスト1.5%、税率35%として算出

※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)

	2021年 12月期末	2022年 12月期末	2023年 12月期末
株価 ^{※3}	147円	143円	236円
時価総額 ^{※4}	68億円	67億円	113億円

※3 該当月の営業月末終値を表示

※4 (該当年末日時点の発行済株式数-該当年末日時点の自己株式数) × 株価



第2次中期経営計画の方針 (2024年12月期-2026年12月期)

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)

今後 3 カ年の不透明な市況を念頭に置きながら、6 つの重点施策を遂行

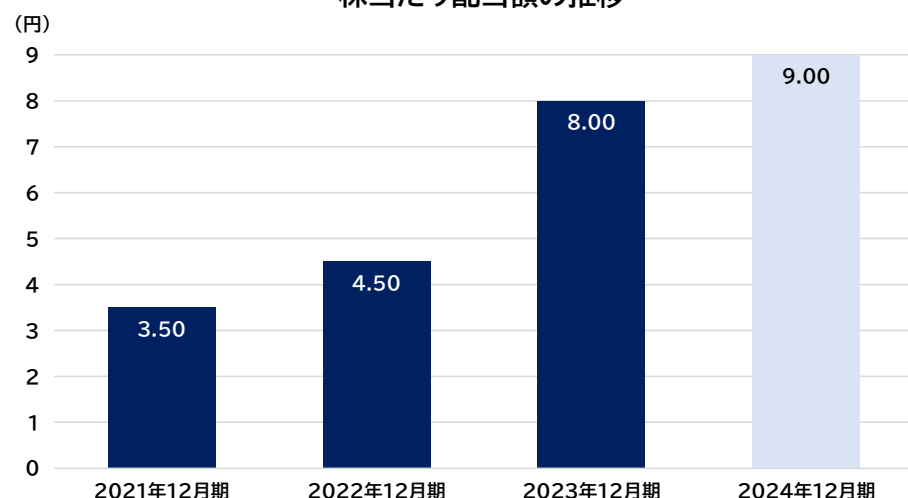
<div>内部要因</div> <div>外部環境要因</div>	【強み-Strength】	【弱み-Weakness】
	<ul style="list-style-type: none"> ・ ソーシング・選定力と商品組合力 ・ 商品に対する高い信頼(遵法性/誠実性) ・ 海外事業の実績と展開 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益不動産事業への依存 ・ 財務レバレッジを高める余地が小さい ・ 細分化された業務プロセス
【機会-Opportunity】	【強みS】を活かし【機会O】を捉える	【弱みW】をカバーし【機会O】を捉える
<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市部への人口集中 ・ 直接金融の整備による個人投資家資金の不動産市場への流入 ・ 日本の不動産に対する割安感の高まり 	① 大都市不動産への投資継続 ④ 海外投資家とのリレーション強化	⑤ 金融機関とのリレーションの強化と オルタナティブファイナンスの活用
【脅威-Threat】	【強みS】を活かし【脅威T】に備える	【弱みW】をカバーし【脅威T】に備える
<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本国内の人口減少 ・ 国内マイナス金利解除による市況リスク ・ リモートワーク定着によるオフィス需要減 	② 不動産小口化事業の拡大 ③ 海外不動産の積極的な仕入	⑥ ノンアセットビジネスの探索

2024年12月期の年間配当予想は9円（当期比1円増配）に決定

将来の成長に向けた内部留保を確保した上で、業績に応じた配当を実施する方針

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期		2024年12月期	
			(中間)	期末	(中間)	期末
一株当たり当期純利益 (円)	7.22	11.32	29.85		32.95	
一株当たり配当 (円)	3.50	4.50	(3.50)	4.50	(4.50)	4.50
一株当たり純資産 (円)	316.36	334.37	356.62		予想360	
配当性向	48.5%	39.8%	26.8%		予想28%	

一株当たり配当額の推移



- ▶ 30%弱の配当性向を維持し、利益の成長とともに配当も増額の予定

サステナビリティへの取り組み

ESG用の商品企画予算を確保し、事業を通じたSDGsへの貢献を目指す

区分	マテリアリティ	取り組み方針	リスク/機会	SDGsへの貢献
E/S	活かしてつなぐ 不動産再生	社会・環境ニーズに適した不動産の企画	<p>〈リスク〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 社会・環境変化への対応の遅れによる、企業価値の毀損 社会ニーズへの不適合による、不動産価値の低下 <p>〈機会〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 社会・環境に配慮した不動産の市場価値向上 地域創生・活性を通じた、地域におけるプレゼンスの向上 	<div>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</div> <div>11 住み続けられる まちづくりを</div> <div>12 つくる責任 つかう責任</div> <div>13 気候変動に 具体的な対策を</div>
		ダイバーシティ・ウェルビーイングの実装		
		不動産における環境認証の積極取得		
		コミュニティ活性化に寄与する不動産企画の推進		
		再エネ・省エネ設備の導入活用と環境負荷の低い建材の活用		
S	安心と安全の提供	役職員のコンプライアンス意識の徹底浸透	<p>〈リスク〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 信用の失墜や商品価値の毀損による業績の低迷 災害の激甚化と不動産の整備不十分による事故発生 <p>〈機会〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーニーズへの適合による信頼強化 災害に強い不動産の価値向上 	<div>6 安全な水とトイレ を世界中に</div> <div>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</div> <div>11 住み続けられる まちづくりを</div> <div>12 つくる責任 つかう責任</div> <div>17 パートナリシップで 目標を達成しよう</div>
		情報セキュリティ対策の強化		
		適切な修繕計画・対応による不動産機能の維持		
		不動産に関する遵法性の確認と是正の徹底		
		防災機能の整備と有事の際の迅速な対応		
	働きがいと イノベーションの 創出	時代とニーズに合致した職場環境と働き方の整備及び社員の健康促進	<p>〈リスク〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 人材獲得競争の激化 従業員エンゲージメント・生産性の低下 <p>〈機会〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ダイバーシティ & インクルージョンによる、発想の化学変化 革新的な技術の探索・活用を通じた新たな事業機会の創出 	<div>3 すべての人に 健康と福祉を</div> <div>5 ジェンダー平等を 実現しよう</div> <div>8 働きがいも 経済成長も</div> <div>9 産業と技術革新の 基盤をつくろう</div> <div>10 人や国の不平等 をなくそう</div>
		心理的安全や多様性尊重が根ざす組織風土の醸成		
		研修・教育・啓発機会の充実		
		CVC事業を通じた新たな価値の共創		
		会社横断的なDXの推進		
G	企業価値を高める ガバナンス強化	高い倫理観と徹底した法令順守に基づく事業推進	<p>〈リスク〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 人権問題による、レピュテーション低下や事業停滞 コンプライアンス違反・内部統制の機能不全による、事業停滞・信用失墜 <p>〈機会〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 変化への対応力向上による、事業機会の創出と持続的な成長 ESG投資の広がりによる資金調達手段の多様化 	<div>16 平和と公正を すべての人に</div>
		多角的なリスクマネジメントに基づく執行と監督		
		非財務情報を含めた開示の充実		
		ステークホルダーとの積極的な対話		
		変化に対応した事業ポートフォリオの最適化		

参考資料

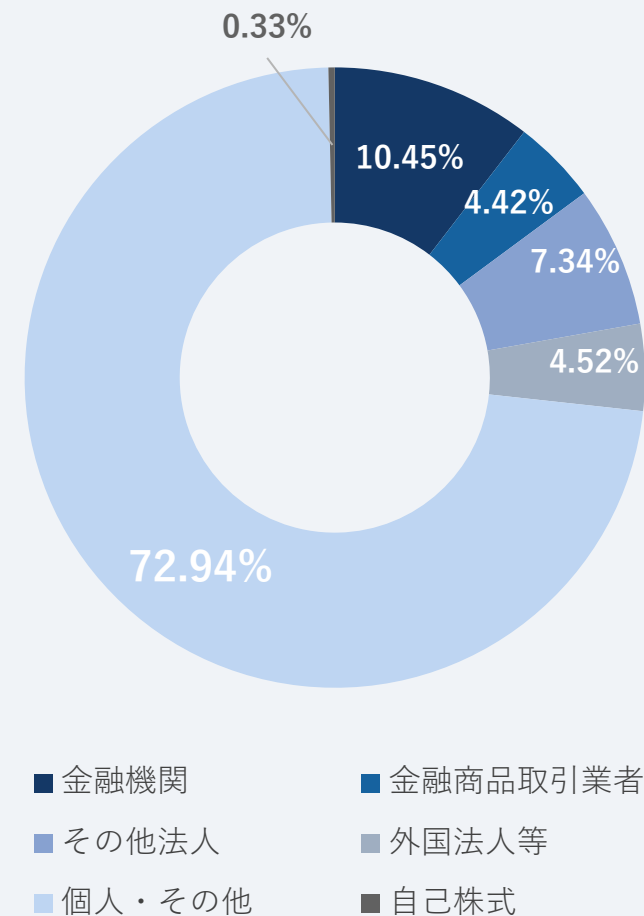
社 名	-----	株式会社 A D ワークスグループ (A.D. Works Group Co., Ltd.)
本 社	-----	東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階
設 立	-----	2020年4月1日 (グループとしては㈱エー・ディー・ワークスが1886年(明治19年)2月に創業、1936年(昭和11年)5月に法人化)
資本金	-----	6,262百万円(2023年12月末現在)
上場日	-----	2022年4月より東証プライムに移行 / 2020年4月テクニカル上場により東証一部上場(2982) (前身の㈱エー・ディー・ワークスは、2015年10月東証一部市場変更 / 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 A D D (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)

株主構成（2023年12月31日時点）

- 1 発行済株式数 **49,455,764株**
- 2 株主数 **22,009名**（議決権有株主：15,571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	10.11%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5.32%
3	有限会社リバティールハウス	3.98%
4	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）	2.67%
5	上田八木短資株式会社	1.81%
6	日本証券金融株式会社	1.14%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL（常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社）	0.96%
8	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	0.91%
9	今井 一史	0.88%
10	J P モルガン証券株式会社	0.64%

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
経常利益	540	650	748	926	1,802	932	427	650	953	1,978
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