



2025 年 11 月 26 日

各 位

会 社 名 **株式会社ADワークスグループ**
代表者名 代表取締役社長 CEO 田中 秀夫
(コード番号：2982 東証プライム)
問合せ先 専 務 取 締 役 CFO 後藤 英夫
電話番号 03-5251-7641

連結子会社の会社分割（吸収分割）に関するお知らせ

当社の連結子会社である株式会社エー・ディー・パートナーズ（以下、「エー・ディー・パートナーズ」）は 2025 年 11 月 25 日開催の取締役会において、2026 年 1 月 13 日を効力発生日として「外部オーナー向けプロパティマネジメント事業」を、吸収分割（以下、「本会社分割①」）により株式会社アーキテクト・ディベロッパー（以下、「アーキテクト・ディベロッパー」）に対して承継することを決議しましたので、お知らせします。

また、本会社分割①の効力発生日と同日付で、エー・ディー・パートナーズの「当社グループが保有する物件に対するプロパティマネジメント事業」「当社グループが不動産小口化商品として売却した物件に対するプロパティマネジメント事業」「医療モール マスターリース・サブリース事業」「賃貸保証事業」を、吸収分割（以下、「本会社分割②」といい、本会社分割①と総称して「本会社分割」という）により、当社の連結子会社である株式会社エー・ディー・ワークス（以下、「エー・ディー・ワークス」）に対して承継することを決議しましたので、併せてお知らせいたします。

なお、本会社分割①は、当社の連結子会社を分割会社とする吸収分割であるため、開示事項・内容を一部省略しています。また、本会社分割②は、当社の連結子会社同士による吸収分割であり、適時開示基準に該当しませんが、当社のグループ経営における戦略等を理解する上で有益な情報と判断し、任意開示を行うものです。

記

1. 本会社分割の目的

当社グループは 2025 年 2 月 13 日付で「企業価値向上に向けた成長戦略」を公表し、2027 年までに ROE を 13～14%以上に改善し、成長を加速させると共に、株主資本コストを低減させるためのあらゆる施策を講じることで、株主の皆様の期待に応えることを目指しております。

本会社分割は、選択と集中の観点から事業ポートフォリオを再構築し、経営資源を成長領域へ集中させることを目的としています。

連結子会社であるエー・ディー・パートナーズは、主に外部オーナー向けプロパティマネジメント事業（主として当社グループが販売した物件の管理）及びグループ向けプロパティマネジメント事業（当社グループが主に販売準備期間に保有する住宅・オフィス・商業施設等の物件の管理）を担い、当社グループの収益不動産事業のバリューチェーンの一部を形成してきました。

外部オーナー向けプロパティマネジメント事業は、オーナーが売却後も安心して資産を保有できる管理体制を提供することを目的に開始しました。しかし、安定稼働後の物件管理は差別化が難しいため、外部オーナー向けプロパティマネジメント事業は価格競争に陥りやすい構造であります。さらに外部オーナー向けプロパティマネジメント事業は、オペレーティングシステム型事業であり、規模の経済が競争優位性を左右する中、本業の成長と物件の大型化に伴い販売後の受託割合が低下し、成長戦略を描きづらい状況でした。

当社は企業価値向上のため、事業ポートフォリオの最適化を進めています。こうした状況を踏まえ、従業員のキャリアの持続性を確保しつつ、外部オーナーが安心して資産を保有できる環境を維持し、グループ全体の企業価値向上を図るため、事業売却が最も妥当であると判断しました。

一方、グループ向けプロパティマネジメント事業は、短期間で商品価値を向上させる事業であり、代替性が低く希少性が高い領域です。エー・ディー・ワークスの主力事業である一棟収益不動産や不動産小口化商品の商品化プロセスにおいて、迅速なテナントリーシングや賃料適正化を通じて商品価値向上に大きく貢献してきました。しかし、別会社であることによる非効率性が課題でした。

こうした状況を踏まえ、当社は成長戦略に基づき、経営資源の最適配置と各事業のベストオーナーを検討した結果、外部オーナー向けプロパティマネジメント事業は、アーキテクト・ディベロッパーへ承継（本会社分割①）し、当該事業に対する経営資源を成長領域へ再分配することが適切と判断しました。また、グループ向けプロパティマネジメント事業はエー・ディー・ワークスへ承継（本会社分割②）し、成長領域である一棟収益不動産事業及び不動産小口化事業の生産性向上を図ることが最適と判断しました。

2. 本会社分割の要旨

（1）本会社分割の日程

（本会社分割①）

2025 年 11 月 25 日 取締役会決議
2025 年 11 月 25 日 会社分割契約書締結日
2025 年 12 月 23 日 株主総会決議（予定）
2026 年 1 月 13 日 会社分割効力発生日（予定）

（本会社分割②）

2025 年 11 月 25 日 取締役会決議
2025 年 11 月 25 日 会社分割契約書締結日
2025 年 12 月 23 日 株主総会決議（予定）
2026 年 1 月 13 日 会社分割効力発生日（予定）

（2）本会社分割の方式

本会社分割①は、エー・ディー・パートナーズを分割会社とし、アーキテクト・ディベロッパーを承継会社とする吸収分割です。

本会社分割②は、エー・ディー・パートナーズを分割会社とし、エー・ディー・ワークスを承継会社とする吸収分割です。

（3）本会社分割に係る割当ての内容

本会社分割①の対価として、18.1 億円を上限とする範囲で決定しますが、最終金額は契約条件に基づき 2026 年 7 月以降に確定し、確定次第開示いたします。なお、現時点で当社は、当該金額が上限額を大きく下回る可能性は低いと認識しています。

本会社分割②については、当社の連結子会社同士による吸収分割であり、事務手続きの簡素化の観点から対価の交付を行いません。

（4）本会社分割に伴う新株予約権および新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

（5）本会社分割により増減する資本金

本会社分割に伴う当事会社の資本金の増減はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

本会社分割①により、承継会社のアーキテクト・ディベロッパーは、会社分割効力発生日におけるエー・ディー・パートナーズの「外部オーナー向けプロパティマネジメント事業」に関する資産、負債、契約上の地位、その他の権利義務について、吸収分割契約書に定めたものを承継します。

本会社分割②により、承継会社のエー・ディー・ワークスは、会社分割効力発生日におけるエー・ディー・パートナーズの「当社グループが保有する物件に対するプロパティマネジメント事業」「当社グループが不動産小口化商品として売却した物件に対するプロパティマネジメント事業」「医療モール マスターリース・サブリース事業」「賃貸保証事業」に関する資産、負債、契約上の地位、その他の権利義務について、吸収分割契約書に定めたものを承継します。

(7) 債務履行の見込み

当社、エー・ディー・パートナーズ、アーキテクト・ディベロッパーおよびエー・ディー・ワークスのいずれにおいても、負担すべき債務履行の見込みについて問題ないものと判断しています。

3. 本会社分割に係る割当ての内容の算定の考え方

本会社分割①によりアーキテクト・ディベロッパーは「外部オーナー向けプロパティマネジメント事業」を承継し、当該事業を継続して営みます。本会社分割①の対価については、当該事業の価値を合理的に算定した上で、エー・ディー・パートナーズとアーキテクト・ディベロッパーとの間で合意しています。

4. 本会社分割の当事会社の概要

		本会社分割①および②の 分割会社
(1)	名 称	株式会社エー・ディー・パートナーズ
(2)	所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目 2 番 1 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役会長 鈴木 俊也 代表取締役社長 前 宏志
(4)	事 業 内 容	プロパティ・マネジメント事業、各種コンサルティング 等
(5)	資 本 金	4,000 万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
(6)	設 立 年 月 日	2011 年 2 月 10 日
(7)	発 行 済 株 式 数	1,200 株
(8)	決 算 期	12 月 31 日
(9)	従 業 員 数	44 名 (2024 年 12 月現在)
(10)	主 要 取 引 先	株式会社エー・ディー・ワークス
(11)	主 要 取 引 銀 行	三菱 UFJ 銀行 みずほ銀行 りそな銀行
(12)	大株主及び持株比率	当社：100%
(13)	本会社分割①の当事会社間関係	
	資 本 関 係	該当なし
	人 的 関 係	該当なし
	取 引 関 係	該当なし。 なお本会社分割①に係る円滑な引継ぎ対応を企図して、エー・ディー・パートナーズとアーキテクト・ディベロッパーは業務委託契約を締結予定です。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当なし

(14) 直前事業年度の経営成績及び財政状態（単位：百万円）		
決算期		2024 年 12 月期
純 資 産		335
総 資 産		1,604
1 株 当 たり 純 資 産（円）		279,402
売 上 高		1,929
営 業 利 益		145
経 常 利 益		141
当 期 純 利 益		84
1 株 当 たり 当 期 純 利 益（円）		70,251
1 株 当 たり 配 当 金（円）		0

		本会社分割①の承継会社
(1)	名 称	株式会社アーキテクト・ディベロッパー
(2)	所 在 地	東京都中央区銀座四丁目 12 番 15 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 木本 啓紀
(4)	事 業 内 容	アパート開発及びプロパティマネジメント
(5)	資 本 金	1 億円
(6)	設 立 年 月 日	2008 年 10 月 1 日
(7) 直前事業年度の経営成績及び財政状態（単位：百万円）		
決算期		2025 年 6 月期
純 資 産		25,549
総 資 産		54,505
1 株 当 たり 純 資 産（円）		413
売 上 高		64,505
営 業 利 益		4,642
経 常 利 益		4,413
当 期 純 利 益		4,257
1 株 当 たり 当 期 純 利 益（円）		106
1 株 当 たり 配 当 金（円）		0.486

		(参考) 本会社分割②の承継会社
(1)	名 称	株式会社エー・ディー・ワークス
(2)	所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目 2 番 3 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役会長 田中 秀夫 代表取締役社長 鈴木 俊也
(4)	事 業 内 容	収益不動産事業、不動産小口化商品事業、海外不動産事業
(5)	資 本 金	1 億円（2024 年 12 月 31 日現在）
(6)	設 立 年 月 日	1936 年 5 月 5 日

5. 本会社分割後の状況

本会社分割後による当社、エー・ディー・パートナーズ、アーキテクト・ディベロッパーおよびエー・ディー・ワークスの商号、本店所在地、代表者、事業内容、資本金および決算期についての変更はありません

6. 今後の見通し

本会社分割により、2026 年 12 月期において、特別利益として本会社分割①の対価から仲介手数料等の関連費用を控除した金額を計上する見込みです。

なお、特別利益の計上額は 17.4 億円を上限とする範囲で決定しますが、最終金額は契約条件に基づき 2026 年 7 月以降に確定し、確定次第開示いたします。なお、現時点で当社は、当該金額が上限額を大きく下回る可能性は低いと認識しています。

以上