

日本アセットマーケティング株式会社 2018年3月期 決算説明会資料



2018年5月

目次

■ 2018年3月期 決算概要

- ◆ 決算概要
- ◆ セグメント別概要
- ◆ 財務の状況①②
- ◆ キャッシュ・フロー
- ◆ 業績予想

■ 事業総括

- ◆ 事業総括 1
 - ① 保有物件の推移
 - ② 当期の取得物件
- ◆ 事業総括 2
 - ① 現状の取り組み
 - ③ 建替・改修による賃貸収益の拡大
 - ② テナント賃貸収益の拡大
- ◆ 事業総括 3
 - 2020年の目標達成に向けて

■ 参考資料

- ◆ 保有物件エリア一覧
- ◆ 株式の状況

2018年3月期 決算概要

2018年3月期連結 決算概要

～財務トピックス～

1

- 売上高、営業利益とも前年実績を上回り、5期連続増収 営業増益を継続中！

2

- 収益物件の取得資金の確保を目的として、株式会社ドンキホーテホールディングスを割当先とした約320億円の第三者割当増資を実施！

3

- 固定資産（川崎東田町）の売却により18億円の特別利益計上！

2018年3月期連結 決算概要

(単位：百万円)

	2018年3月期 実績	売上 構成比	2017年3月期 実績	売上 構成比	前期比	2018年3月期 公表予想	達成率
売上高	19,199	100.0%	17,896	100.0%	107.3%	18,100	106.1%
売上原価	10,700	55.7%	9,830	54.9%	108.9%	-	-
販売管理費	962	5.0%	683	3.8%	140.8%	-	-
営業利益	7,536	39.3%	7,382	41.2%	102.1%	7,400	101.8%
営業外収益	499	2.6%	337	1.9%	148.1%	-	-
営業外費用	815	4.2%	940	5.3%	86.7%	-	-
経常利益	7,220	37.6%	6,779	37.9%	106.5%	7,000	103.1%
特別利益	1,888	9.8%	7,415	41.4%	25.5%	-	-
特別損失	36	0.2%	429	2.4%	8.4%	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,547	34.1%	11,120	62.1%	58.9%	6,000	109.1%
1株当たり当期純利益	10.69円	-	34.28円	-	-	※ 9.80円	-

業績概況コメント

■売上高 191億円（前期比7.3%増）

保有物件の増加及び管理対象物件の増加により増収

- ・売上原価
 - 主に地代家賃 33億円
 - 減価償却費 31億円
 - 維持管理費 13億円
 - 租税公課 12億円

- ・販売管理費
 - 主に租税公課 5億円
 - のれん償却額 2億円

⇒営業利益 75億円（同2.1%増）

- ・営業外収益
 - 主に受取利息及び配当金 2億円
- ・営業外費用
 - 主に債権流動化費用 4億円
 - 株式交付費 1億円

⇒経常利益 72億円（同6.5%増）

- ・特別利益
 - 神奈川県川崎市東田町の土地売却により、固定資産売却益 18億円

⇒親会社株主に帰属する当期純利益 65億円（同41.1%減）

※ 1株当たり当期純利益につきましては、2017年11月13日に行った第三者割当増資による発行済株式の増加261,794,629株を考慮した期中平均株式数により算出しております。

2018年3月期連結 セグメント別概要

2018年3月期連結累計期間

(単位：百万円)

	テナント賃貸事業	不動産管理事業	その他事業	調整	合計
外部売上高	15,725	3,211	261	-	19,199
内部取引等	-	-	-	-	-
計	15,725	3,211	261	-	19,199
セグメント利益	7,300	768	121	△ 654	7,536

2017年3月期連結累計期間

(単位：百万円)

	テナント賃貸事業	不動産管理事業	その他事業	調整	合計
外部売上高	14,975	2,716	204	-	17,896
内部取引等	-	-	-	-	-
計	14,975	2,716	204	-	17,896
セグメント利益	7,299	429	100	△ 446	7,382

2018年3月期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2018年 3月末	2017年 3月末	増減
流動資産	32,041	28,631	3,410
固定資産	146,965	116,811	30,154
有形固定資産	139,924	108,102	31,822
無形固定資産	2,402	2,625	△ 223
投資その他の資産	4,637	6,083	△ 1,446
資産合計	179,006	145,442	33,564

主な資産の状況

■ 総資産1,790億円
(前期末比335億円増)

⇒ 流動資産320億円
(同34億円増)

今後の物件取得を見越した第三者割当増資で調達した資金等の増加により、現金及び預金等の総額が271億円(同29億円増)となったことなどによるもの

⇒ 固定資産1,469億円
(同301億円増)

- ・有形固定資産
流通小売業の閉鎖店舗を中心とした事業用収益物件の取得を積極的に推し進めたことから
土地729億円(同213億円増)、
建物及び構築物(純額)646億円(同92億円増)、
建設仮勘定22億円(同11億円増)
- ・無形固定資産
のれん20億円(同2億円減)
- ・投資その他の資産
繰延税金資産26億円(同13億円減)

2018年3月期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2018年 3月末	2017年 3月末	増減
流動負債	15,619	15,822	△ 203
固定負債	60,141	64,860	△ 4,719
負債合計	75,760	80,682	△ 4,922
純資産合計	103,246	64,759	38,487
負債・純資産 合計	179,006	145,442	33,564

主な負債・純資産の状況

■ 負債757億円 (前期末比49億円減)

⇒ 流動負債156億円 (同2億円減)

未払金37億円 (同19億円増) の一方で、未払法人税等6億円 (同11億円減)、借入金の返済により1年内返済予定の関係会社長期借入金 (同4億円減)、未払消費税等の支払 (同3億円減) など

⇒ 固定負債601億円 (同47億円減)

長期預り金213億 (同36億円増)、長期借入金124億 (同22億円増) の一方で、債権流動化に伴う長期支払債務139億円 (同72億円減)、社債105億円 (同22億円減)、関係会社長期借入金の返済 (同12億円減) など

■ 純資産1,032億円 (同384億円増)

第三者割当増資により資本金375億円 (同159億円増)、資本剰余金357億円 (同159億円増)、繰越利益剰余金及び親会社株主に帰属する当期純利益の計上により、利益剰余金298億円 (同65億円増) など

2018年3月期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2018年3月期	2017年3月期	増減
営業活動によるCF	10,828	13,694	△ 2,866
投資活動によるCF	△ 30,628	△ 12,201	△ 18,427
財務活動によるCF	22,779	11,748	11,031
現金及び現金同等物の増減額	2,978	13,241	△ 10,263
現金及び現金同等物の期首残高	24,170	10,929	13,241
現金及び現金同等物の期末残高	27,149	24,170	2,979

主なキャッシュ・フローの状況

■ 営業CF 108億円 (前年同期比28億円減)

主な増加要因は、
税金等調整前当期純利益90億円、
長期預り金41億円、
減価償却費31億円など
主な減少要因は、
法人税等の支払額24億円、
固定資産売却益18億円など

■ 投資CF △306億円 (同184億円増)

主な減少要因は、
収益物件の取得を推進したことから
有形固定資産の取得による支出346億円など
主な増加要因は、
有形固定資産の売却による収入39億円など

■ 財務CF 227億円 (同110億円増)

主な増加要因は、
株式の発行により319億円、
金融機関からの長期借入金25億円
主な減少要因は、
債権流動化の返済75億円、
社債の償還22億円など

2018年3月期連結 業績予想

(単位：百万円)

	2019年3月期 通期予想			2019年3月期 2Q予想		当期実績	
	金額	百分比	当期実績比	金額	百分比	金額	百分比
売上高	20,000	100.0%	104.2%	9,900	100.0%	19,199	100.0%
営業利益	8,000	40.0%	106.2%	3,900	39.4%	7,536	39.3%
経常利益	7,700	38.5%	106.6%	3,800	38.4%	7,220	37.6%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	5,200	26.0%	79.4%	2,600	26.3%	6,547	34.1%
1株当たり 当期（四半期）純利益	6.71円	-	※	3.36円	-	10.69円	-

※ 1株当たり当期純利益の当期実績比につきましては、当期において大幅な株式数の増加がありましたため比較しておりません。

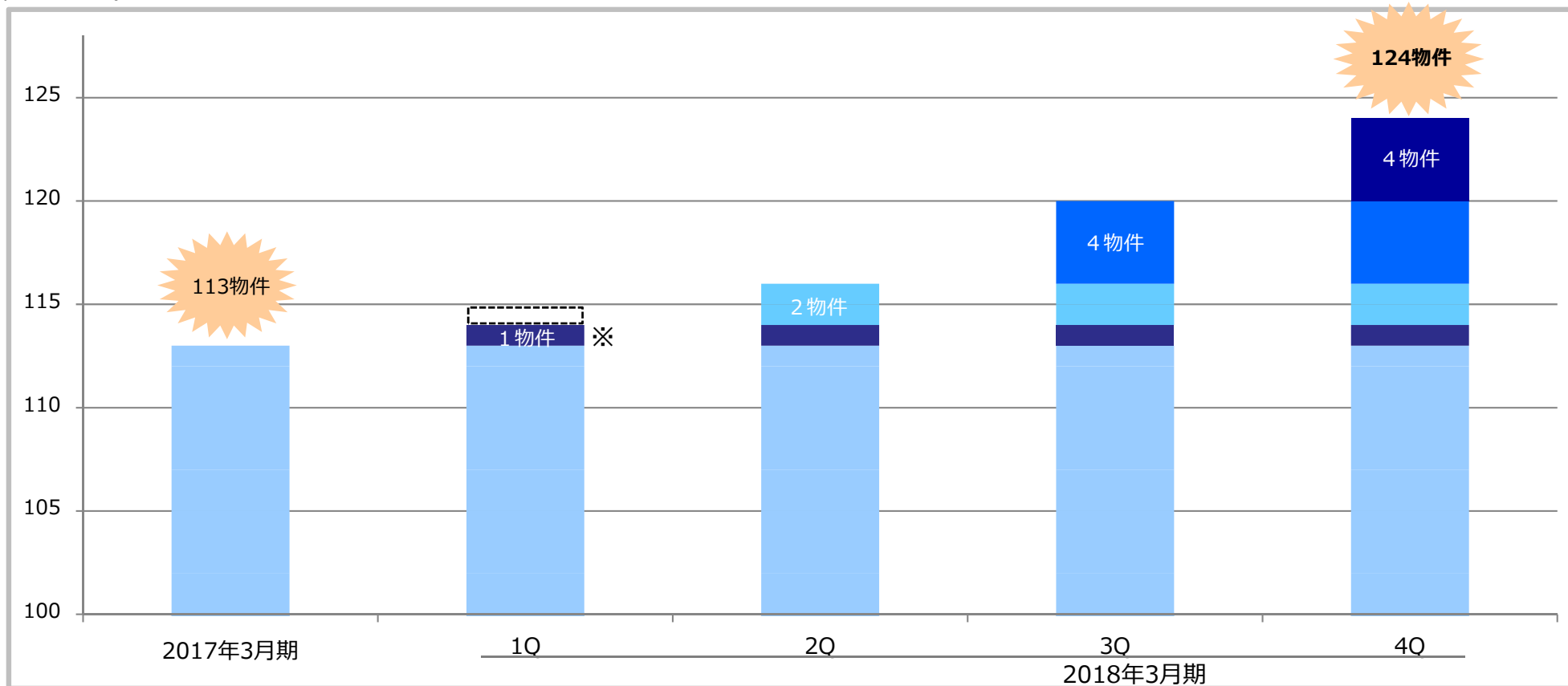
テナント賃貸事業を中核事業として位置付け、**売上高200億円**及び、**6期連続増収営業増益**を目指します。

事業総括

事業総括 1-① 保有物件の推移

◆物件の取得状況

(保有物件数)



当社の保有物件は、前期末113物件から11物件純増し、合計124物件となりました。

◆当第1四半期（2017年4～6月）取得数：2物件

◆当第3四半期（2017年10～12月）取得数：4物件

◆当第2四半期（2017年7～9月）取得数：2物件

◆当第4四半期（2018年1～3月）取得数：4物件

※MEGA山下公園店は建替により更地にしたため1物件減少

事業総括 1-② 当期の取得物件

取得物件数
12物件

当期も前期に引続き、流通小売業の閉鎖店舗を1物件※1取得！
さらに、取得後早期に収益化が見込める6物件※2を取得！
これからも事業用収益物件を積極的に取得してまいります！

【関西エリア／5物件取得】

- ・MEGAドン・キホーテ姫路広畑店※1
- ・ドン・キホーテあべの天王寺駅前店※2
- ・MEGAドン・キホーテ神戸学園都市店※2
- ・MEGAドン・キホーテ京都山科店※2
- ・大阪府寝屋川市物件



MEGAドン・キホーテ姫路広畑店

【関東エリア／5物件取得】

- ・東京都品川区物件
- ・神奈川県鎌倉市物件
- ・ドン・キホーテ赤坂見附店※2
- ・ドン・キホーテ世田谷若林店※2
- ・MEGAドン・キホーテ鶴見中央店



ドン・キホーテ世田谷若林店

【九州・沖縄エリア／1物件取得】

- ・MEGAドン・キホーテ大村インター店※2

【中部エリア／1物件取得】

- ・MEGAドン・キホーテ伊東店

事業総括 2-① 現状の取り組み

商業施設型物件の取得・リノベーション

全面リニューアルした商業施設型物件「ホリデイ・スクエア」は大成功！成功を活かし、当期も流通小売業が撤退した大型施設を取得。適切なリノベーションを実施することで施設の収益力アップ。地域の活性化に貢献。

テナント賃貸収益の拡充

すでにテナントがオープンしている物件など、取得後早期に収益化が見込める物件を多く取得。お客さまのニーズに沿ったテナントを誘致することで、当期の収益拡充に寄与！

ワンストップサービスの提供

建物の賃貸から各種管理・保守・メンテナンスまでのワンストップサービスを提供する総合不動産業として進化。社会から信頼される企業として確固たる地位の確立を目指します！

事業総括 2-② テナント賃貸収益の拡大

◆商業施設型物件のテナント誘致成功例

愛知県豊橋市

ホリデイ・スクエア



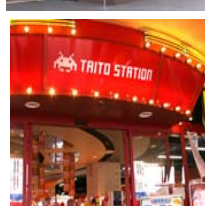
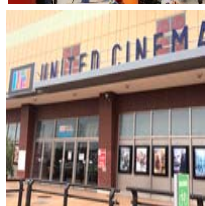
2017年10月13日、当社最大級の敷地に、
大型の複合商業施設として、
全面リニューアルオープン！
地域の皆様に愛される、
バラエティーあふれた、
20以上のテナントを誘致！

【メイン棟】

- ・MEGAドン・キホーテ

【別棟】

- ・ユナイテッド・シネマ
- ・サーティワンアイスクリーム
- ・ケンタッキーフライドチキン
- ・スターバックスコーヒー
- ・タイトーステーション
- ・ワイモバイル
- ・エックスボウル etc…



兵庫県姫路市

MEGAドン・キホーテ姫路広畑店

2018年2月16日、
元総合スーパーの居抜き物件が、
MEGAドン・キホーテをメインテナントとした
複合商業施設として、グランドオープン！
家電量販店からフードコートまで、
多種多様な**25以上のテナント**を誘致！

【1・2F】

- ・MEGAドン・キホーテ

【1F】

- ・サンマルクカフェ
- ・はなまるうどん・リンガーハット
- ・DOMDOMハンバーガー
- ・ホットヨガスタジオLAVA
- ・ハニーズ・みつばち保険 etc…

【2F】

- ・上新電機・ザ・ダイソー・カーブス
- ・ペットショップ ワンラブ etc…



事業総括 2-③ 建替・改修による賃貸収益の拡大

◆現在建替・改修中の物件

神奈川県鎌倉市

2017年8月取得
元パチンコ店



6月工事完了予定

大阪府寝屋川市

2018年3月取得
元パチンコ店



8月工事完了予定

神奈川県横浜市中区

築20年以上経過した
MEGAドン・キホーテ
山下公園店



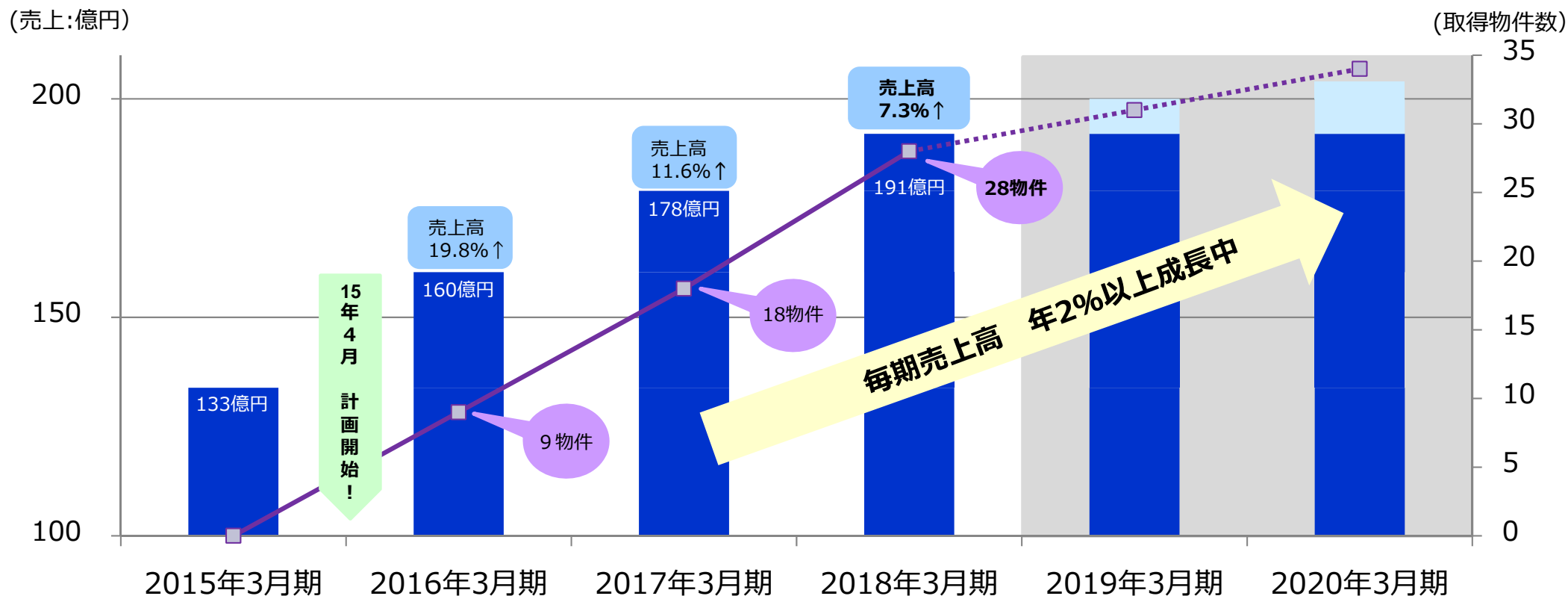
11月工事完了予定

2019年3月期

2020年3月期

事業総括 3 2020年の目標達成に向けて

◆2018年3月期までの目標進捗状況（売上と取得物件数の進捗）



2015年4月から2020年3月までの5年間に、不動産の取得を積極的に行い、賃貸から各種管理及び保守・メンテナンスまでのワンストップサービスを提供する総合不動産業の地位を確立すべく、以下の2点を目標設定しております。

- ①2016年3月期から2020年3月期まで 毎期売上高 年2%以上成長→当期は7.3%増!
- ②2016年3月期から2020年3月期まで 事業用収益物件 20件以上取得 →3年で28物件!

当初の目標をはるかに上回るスピードで、順調に成長しております!

(ご参考) 保有物件エリア一覧

保有物件数124件※

保有物件11物件増加
全国各地での収益物件
の獲得を推進します！

【中部】 17件

- ・静岡県 6
- ・岐阜県 2
- ・長野県 1
- ・福井県 1
- ・愛知県 5
- ・石川県 1
- ・新潟県 1



札幌ナナイロ



ホリデイ・スクエア

【北海道・東北】 13件

- ・北海道 8
- ・宮城県 2
- ・青森県 1
- ・福島県 1
- ・山形県 1

【関西】 26件

- ・大阪府 13
- ・兵庫県 6
- ・京都府 4
- ・三重県 2
- ・奈良県 1

【九州・沖縄】 14件

- ・長崎県 4
- ・大分県 1
- ・佐賀県 1
- ・沖縄県 4
- ・宮崎県 2
- ・鹿児島県 1
- ・福岡県 1

【中国・四国】 4件

- ・岡山県 1
- ・香川県 1
- ・広島県 1
- ・愛媛県 1

【関東】 50件

- ・東京都 25
- ・神奈川県 8
- ・埼玉県 7
- ・千葉県 7
- ・茨城県 2
- ・群馬県 1



プラチナ ドン・キホーテ白金台店

※2018年3月末日現在の保有物件数
※当期は12物件取得し、1物件建替により更地、
その結果、保有物件は11物件増加しました。

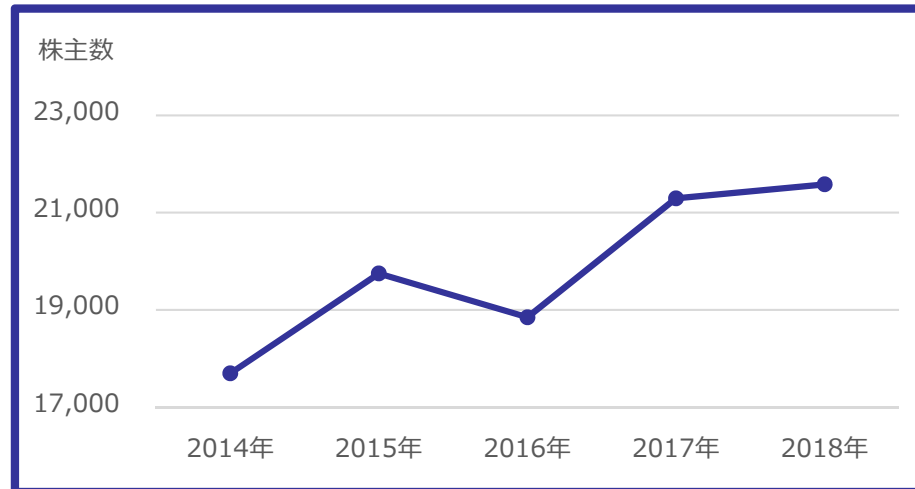
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

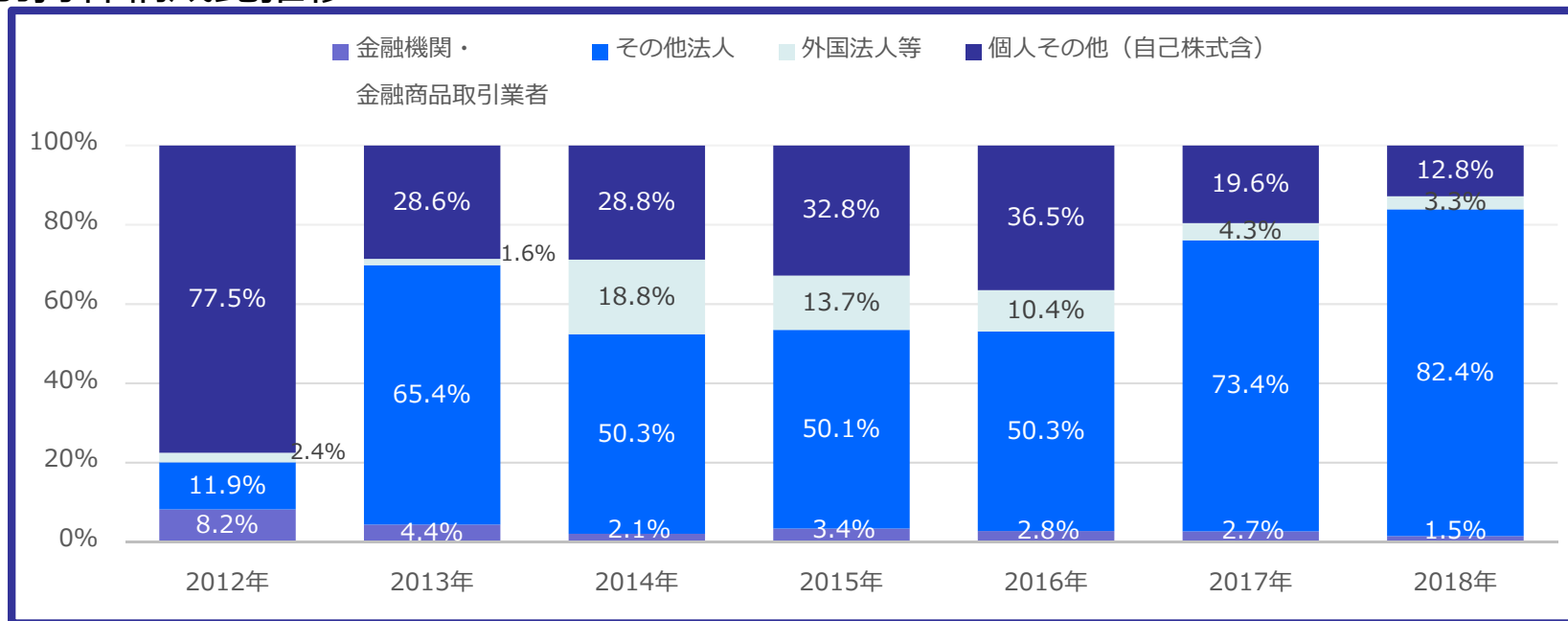
		前々期末 2016年3月		前期末 2017年3月		当期末 2018年3月	
株主数		18,847 人		21,293 人		21,581 人	
発行済株式数合計		276,432,400 株	100%	512,851,318 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	759,500 株	0.2%	2,969,300 株	0.6%	7,283,700 株	0.9%
	金融商品取引業者	7,071,024 株	2.6%	10,775,510 株	2.1%	4,283,681 株	0.6%
	その他法人	138,948,400 株	50.3%	376,319,218 株	73.4%	638,566,448 株	82.4%
	外国法人等	28,819,764 株	10.4%	22,024,729 株	4.3%	25,379,411 株	3.3%
	個人その他	100,833,712 株	36.5%	100,762,561 株	19.6%	99,132,707 株	12.8%

- ・2017年3月期において、株式会社ドンキホーテホールディングスによる転換社債型新株予約権付社債の転換及び新株予約権の行使により、発行済株式総数が236,418,918株増加しております。
- ・2018年3月期において、割当先を株式会社ドンキホーテホールディングスとする第三者割当増資を実施したため発行済株式総数が261,794,629株増加しております。
- ・自己株式（700株）は、個人その他に含んでおります。

◆株主数推移



◆所有者別持株構成比推移





JAPAN ASSET MARKETING Co., LTD.

日本アセットマーケティング株式会社

【IRに関するお問合せ】

日本アセットマーケティング株式会社 管理本部 IR課

TEL:03-5667-8023 FAX:03-5667-8024

<http://www.jasset.co.jp/>

【将来見通しに関する注意事項】

本資料におきましては、投資家の皆さまへの情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではありません。本資料における将来予想に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。また、将来に関する記述につきましても、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、安全性を保証するものではありません。本資料は、投資家の皆さまがいかなる目的にご利用される場合においても、投資家の皆さまご自身の判断と責任においてご利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任を負いません。