

# 日本アセットマーケティング株式会社 2019年3月期 第2四半期決算説明会資料



2018年11月

# 目次

## ■ 2019年3月期第2四半期 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 当第2四半期連結累計期間の取得物件
  - ② 保有物件の推移
- ◆ 事業総括 2
  - 当第2四半期連結累計期間の取り組み
- ◆ 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

# 2019年3月期第2四半期 決算概要

# 2019年3月期第2四半期 決算概要

## ～財務トピックス～

1

- 前期、早期の収益化を見込んで取得した物件が当第2四半期において売上・利益の増加に貢献！

2

- 売上高、営業利益、経常利益とも第2四半期連結累計期間の前年実績及び当初予想を上回り、堅調な折り返し！

# 2019年3月期第2四半期連結累計期間 決算概要

(単位：百万円)

	2019年3月期 2Q累計期間 実績	売上 構成比	前年 同期比	2018年3月期 2Q累計期間 実績	売上 構成比	2019年3月期 公表予想	達成率
売上高	10,568	100.0%	113.3%	9,329	100.0%	20,000	52.8%
売上原価	6,015	56.9%	114.2%	5,266	56.4%	-	-
販売管理費	515	4.9%	130.1%	396	4.2%	-	-
営業利益	4,036	38.2%	110.1%	3,667	39.3%	8,000	50.5%
営業外収益	212	2.0%	105.5%	201	2.2%	-	-
営業外費用	230	2.2%	66.7%	345	3.7%	-	-
経常利益	4,019	38.0%	114.1%	3,522	37.8%	7,700	52.2%
特別利益	-	-	-	1,888	20.2%	-	-
特別損失	10	0.1%	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,736	25.9%	71.7%	3,818	40.9%	5,200	52.6%
1株当たり四半期純利益	3.53円	-	-	7.45円	-	6.71円	-

## 業績概況コメント

### ■売上高 105億円（前年同期比13.3%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
  - 主に減価償却費 18億円
  - 地代家賃 17億円
  - 維持管理費 9億円
  - 租税公課 7億円

- ・販売管理費
  - 主に租税公課 2億円
  - のれん償却額 1億円

### ⇒営業利益 40億円（同10.1%増）

- ・営業外収益
  - 主に受取利息及び配当金 1億円

- ・営業外費用
  - 主に債権流動化費用 1億円

### ⇒経常利益 40億円（同14.1%増）

### ⇒親会社株主に帰属する四半期純利益 27億円（同28.3%減）

- ・前年、固定資産の売却により特別利益が18億円発生したため

# 2019年3月期第2四半期連結累計期間 セグメント別概要

## 2019年3月期第2四半期累計期間（連結）

（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	8,743	1,715	109	-	10,568
内部取引等	-	-	-	-	-
計	8,743	1,715	109	-	10,568
セグメント利益	4,058	268	65	△ 356	4,036

## 2018年3月期第2四半期累計期間（連結）

（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	7,588	1,618	121	-	9,329
内部取引等	-	-	-	-	-
計	7,588	1,618	121	-	9,329
セグメント利益	3,473	317	63	△ 188	3,667

# 2019年3月期第2四半期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2018年 9月末	2018年 3月末	増減
流動資産 ※	25,129	30,710	△ 5,581
固定資産 ※	161,586	148,296	13,290
有形固定資産	153,881	139,924	13,957
無形固定資産	2,303	2,402	△ 99
投資その他の資産 ※	5,401	5,968	△ 567
資産合計	186,716	179,006	7,710

## 主な資産の状況

### ■ 総資産1,867億円 (前期末比77億円増)

#### ⇒ 流動資産251億円 (同55億円減)

主な減少要因は、土地・建物を取得したことにより、現金及び預金等が228億円(同43億円減)となったことなどによるもの

#### ⇒ 固定資産1,615億円 (同132億円増)

- 有形固定資産  
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829億円(同99億円増)、建物及び構築物(純額)701億円(同54億円増)の一方で、建替え中の物件が竣工したことにより建設仮勘定8億円(同14億円減)
- 無形固定資産  
のれん19億円(同1億円減)
- 投資その他の資産  
繰延税金資産33億円(同6億円減)

※「税効果会計に係る会計基準」の一部改正等の適用により、2018年3月末において流動資産で計上していた繰延税金資産を固定資産に組替えています。

# 2019年3月期第2四半期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2018年 9月末	2018年 3月末	増減
流動負債	17,211	15,619	1,592
固定負債	63,522	60,141	3,381
負債合計	80,733	75,760	4,973
純資産合計	105,982	103,246	2,736
負債・純資産 合計	186,716	179,006	7,710

## 主な負債・純資産の状況

### ■ 負債807億円

(前期末比49億円増)

#### ⇒ 流動負債172億円 (同15億円増)

建替え及び改修工事等による未払金48億 (同11億円増)  
未払法人税等8億円 (同2億円増) など

#### ⇒ 固定負債635億円 (同33億円増)

保有物件数の増加に伴い、テナント企業様からの敷金等を預かったことにより、  
長期預り金295億 (同82億円増) の一方で、  
長期借入金123億 (同1億円減)、  
債権流動化に伴う長期支払債務102億円 (同36億円減)、  
社債94億円 (同11億円減) など

### ■ 純資産1,059億円 (同27億円増)

四半期純利益の計上により、  
利益剰余金326億円 (同27億円増)



# 2019年3月期第2四半期連結累計期間 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2019年3月期 2Q累計	2018年3月期 2Q累計	増減
営業活動によるCF	15,171	3,701	11,470
投資活動によるCF	△ 14,490	△ 7,504	△ 6,986
財務活動によるCF	△ 4,989	△ 4,989	-
現金及び現金同等物の 増減額	△ 4,308	△ 8,792	4,484
現金及び現金同等物の 期首残高	27,149	24,170	2,979
現金及び現金同等物の 四半期末残高	22,840	15,378	7,462

## 主なキャッシュ・フローの状況

### ■ 営業CF 151億円

主な増加要因は、  
長期預り金84億円、  
税金等調整前四半期純利益40億円、  
減価償却費18億円など  
主な減少要因は、  
法人税等の支払額5億円など

### ■ 投資CF △144億円

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144億円など

### ■ 財務CF △49億円

主な減少要因は、  
債権流動化の返済37億円、  
社債の償還11億円など

# 2019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累計期間実績		2018年3月期 実績	
	金額	百分比	前期比	金額	百分比	金額	百分比
売上高	20,000	100.0%	104.2%	10,568	100.0%	19,199	100.0%
営業利益	8,000	40.0%	106.2%	4,036	38.2%	7,536	39.3%
経常利益	7,700	38.5%	106.6%	4,019	38.0%	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%	2,736	25.9%	6,547	34.1%
1株当たり 当期（四半期）純利益	6.71円	-	62.8%	3.53円	-	10.69円	-

テナント賃貸事業を中心に、不動産管理事業における保守・メンテナンス分野の  
 ファシリティサポートにも注力し、  
**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 当第2四半期連結累計期間の取得物件

取得物件数  
3 物件

当第2四半期連結累計期間は、国内外からの観光客の需要著しい、北海道、沖縄にそれぞれ1店舗取得！  
長年ご愛顧いただきながらも、老朽化により建替中であった、神奈川県横浜市物件が、大幅に増床されて竣工！  
今後も、事業用収益物件を積極的に取得してまいります！



ドン・キホーテ石垣島店

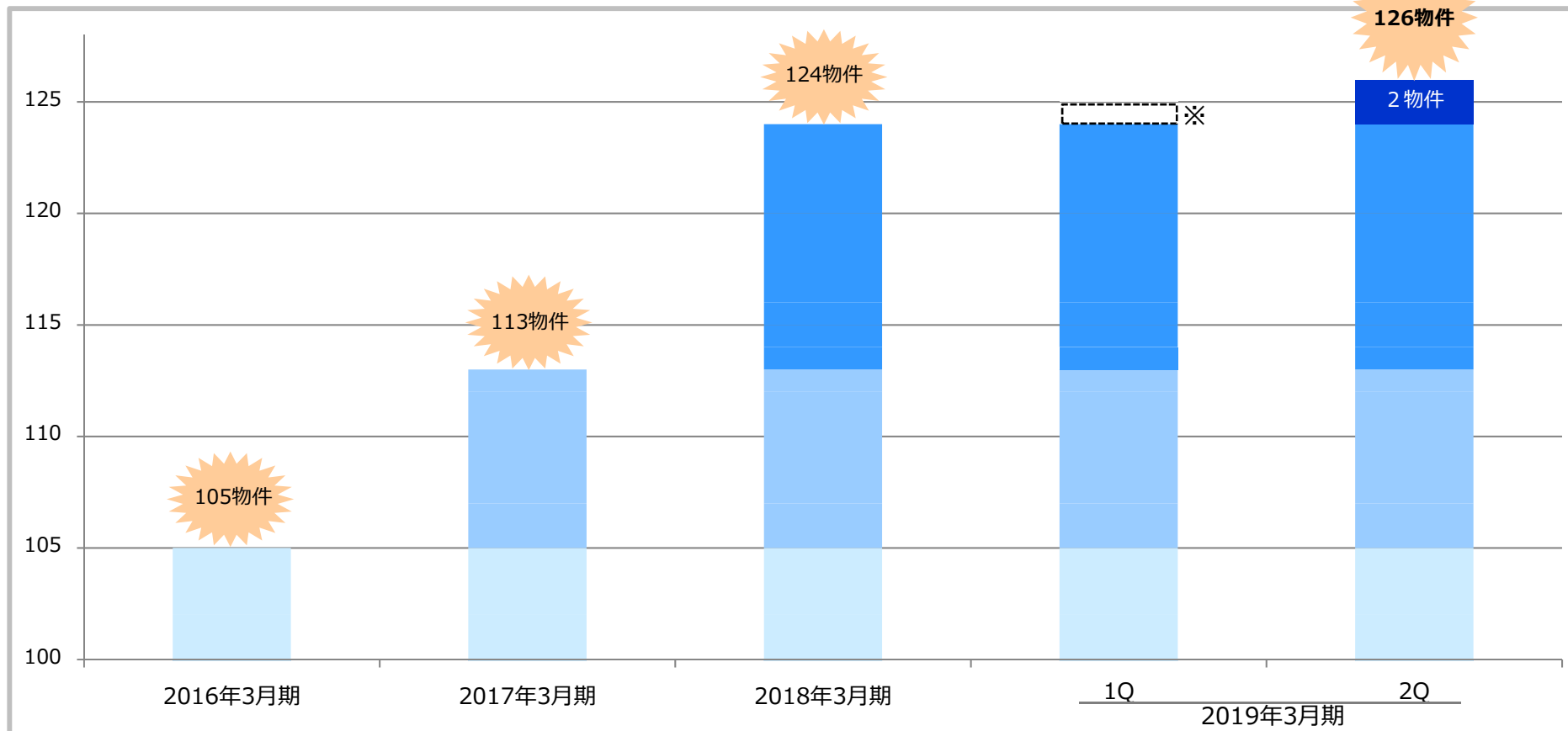


神奈川県横浜市物件 完成予想図

# 事業総括 1 - ② 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124物件から、当第2四半期連結累計期間において2物件純増し、合計126物件となりました。

◆当第1四半期（2018年4～6月）取得数：1物件    ◆当第2四半期（2018年7～9月）取得数：2物件

※東京都品川区物件を建替により更地にしたため1物件減少

## 事業総括 2 当第2四半期連結累計期間の取り組み

### 観光客需要も 見込めるエリアでの 物件取得

国内でも一、二を争う観光地、北海道・沖縄において積極的に物件を取得。ドン・キホーテ石垣島店は、地元のお客さまの生活必需品に加えて、観光客の要望にも対応しており、地域の活性化や観光需要に貢献。



### 建替・増床による 収益性アップ

築20年以上経過し、老朽化した神奈川県横浜市物件を複合商業施設として建替・増床。地域のお客さまだけでなく、国内外の観光客のニーズにも対応したテナント構成で、今秋オープン予定。

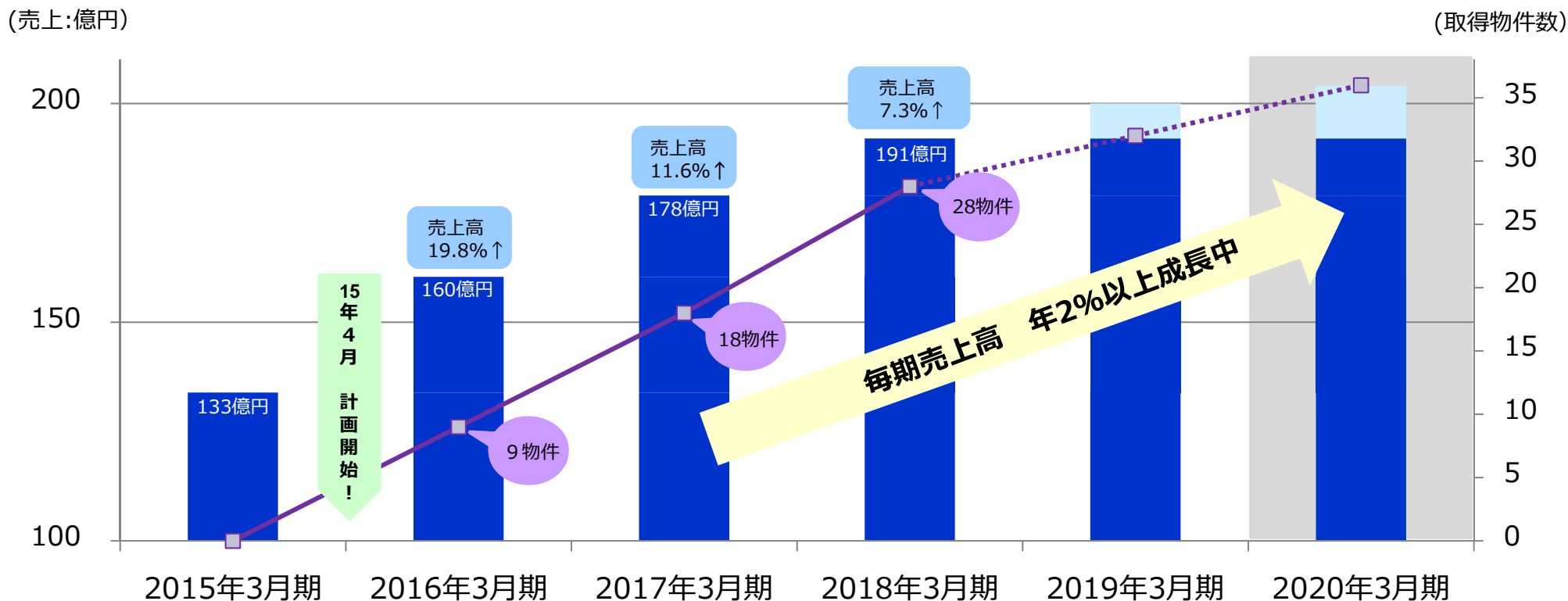


### 充実した サポート・修繕体制

日常的なファシリティサポートを積極的に実施。地震や台風などの自然災害時においても、速やかに修繕活動を実施することで、テナント企業さまの信頼を確保。

# 事業総括 3 2020年の目標達成に向けて

## ◆2019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

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

**目標達成に向けて順調に推移しており、今後も総合不動産業者として成長してまいります！**

# (ご参考) 保有物件エリア一覧

保有物件数126件※

保有物件2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

- 【北海道・東北】 14件
- ・北海道 9
  - ・宮城県 2
  - ・青森県 1
  - ・福島県 1
  - ・山形県 1



ホリデイ・スクエア

- 【関西】 26件
- ・大阪府 13
  - ・兵庫県 6
  - ・京都府 4
  - ・三重県 2
  - ・奈良県 1

- 【関東】 50件
- ・東京都 24
  - ・神奈川県 9
  - ・埼玉県 7
  - ・千葉県 7
  - ・茨城県 2
  - ・群馬県 1

- 【九州・沖縄】 15件
- ・長崎県 4
  - ・大分県 1
  - ・佐賀県 1
  - ・沖縄県 5
  - ・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



プラチナ ドン・キホーテ白金台店

※2018年9月末日現在の保有物件数  
※当第2四半期累計期間は3物件取得し、1物件建替により更地、  
その結果、保有物件は2物件増加しました。



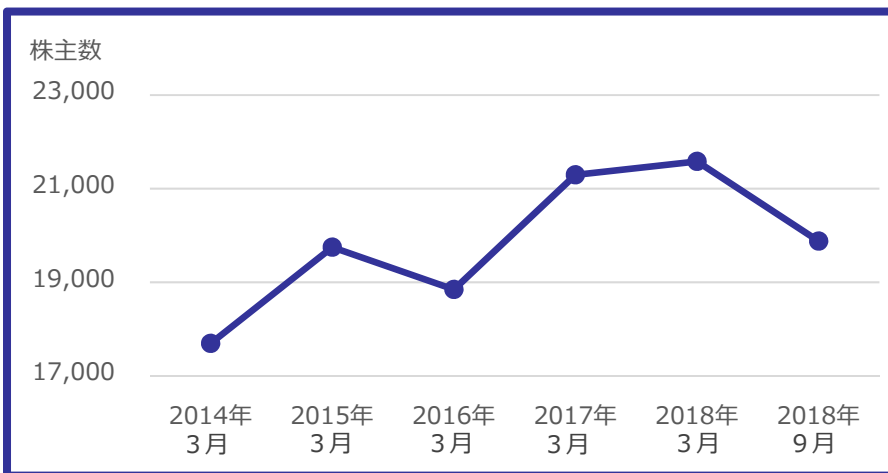
# (ご参考) 株式の状況

## ◆所有者別構成比推移

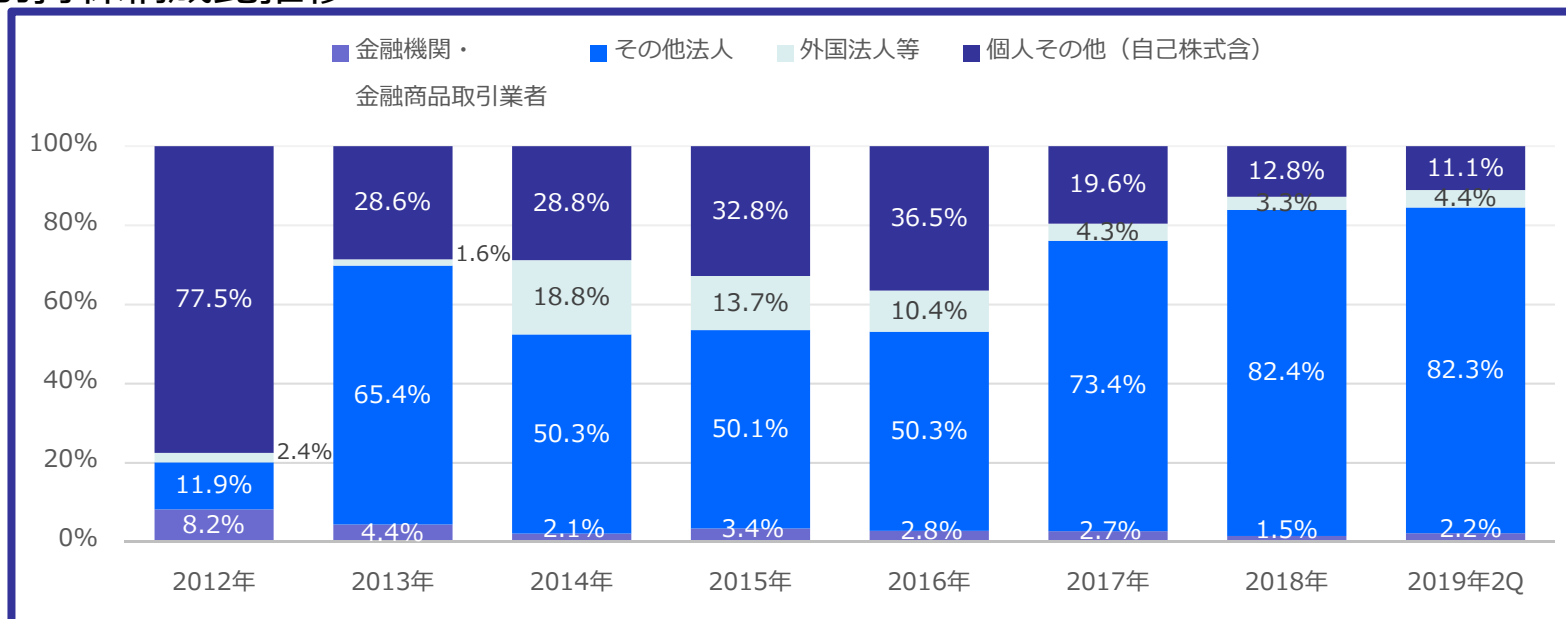
	前々期末 2017年3月		前期末 2018年3月		当2Q 2018年9月	
株主数	21,293 人		21,581 人		19,877 人	
発行済株式数合計	512,851,318 株	100%	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	2,969,300 株 0.6%	7,283,700 株 0.9%	11,251,800 株 1.5%		
	金融商品取引業者	10,775,510 株 1.4%	4,283,681 株 0.6%	5,570,895 株 0.7%		
	その他法人	376,319,218 株 48.6%	638,566,448 株 82.4%	637,851,247 株 82.3%		
	外国法人等	22,024,729 株 2.8%	25,379,411 株 3.3%	34,119,697 株 4.4%		
	個人その他	100,762,561 株 13.0%	99,132,707 株 12.8%	85,852,308 株 11.1%		

・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。