

日本アセットマーケティング株式会社 2015年3月期 決算説明会資料

2015年5月



目次

2015年3月期 決算概要

- 業績概要
- 財務の状況
- 業績予想
- セグメント別概要
- キャッシュフロー

トピックス

- トピックス①既存事業のサービス完全終了
- トピックス②経営方針
- トピックス③物件エリア一覧

参考資料

- 当期取得物件
- 取得物件数と総延床面積の推移
- 株式の状況

2015年3月期 決算概要

2015年3月期 業績概要

(単位：百万円)

	2014年3月期 実績	2015年3月期 実績	対前年 増減	2015年3月期 公表予想	達成率	業績概要コメント
売上高	3,254	13,389	10,135	12,300	108.9%	■売上高 133億89百万円（前年同期比311.5%増） 主に不動産賃貸事業及び不動産管理事業に係る 売上高132億34百万円の計上 ・売上原価75億34百万円の計上 主に不動産賃貸事業及び不動産管理事業の拡大に伴い 減価償却費21億57百万円、地代家賃27億70百万円、 維持管理費 8 億73百万円 ・販管費 2 億50百万円の計上 ■営業利益 56億 4 百万円（前年同期比415.1%増） ・支払利息 2 億69百万円 ・債権流動化費用 6 億41百万円 ■経常利益 47億96百万円（前年同期比511.0%増）
売上原価	1,814	7,534	5,720	-	-	
販管費	351	250	△101	-	-	
営業利益	1,088	5,604	4,516	5,100	109.9%	
営業外収益	23	210	187	-	-	
営業外費用	325	1,019	694	-	-	
経常利益	785	4,796	4,011	4,300	111.5%	
特別利益	47	105	58	-	-	
特別損失	91	239	148	-	-	
当期純利益	1,820	4,064	2,244	3,900	104.2%	
1 株当たり当期純利益*	6.77円	14.70円	-	14.11円	-	

* 1 株当たり当期純利益は、2013年11月1日付の株式分割（1対100）を遡及反映しております。

2015年3月期 セグメント別概要

(単位：百万円)

	不動産賃貸事業	不動産管理事業	その他事業	調整	合計
外部売上高	11,099	2,135	154	-	13,389
内部取引等	-	-	-	-	-
計	11,099	2,135	154	-	13,389
セグメント利益	5,320	295	62	△ 73	5,604

「不動産賃貸事業」

当事業年度におきましては、事業用収益物件38件を新規取得し、不動産賃貸収益の増強を推進してまいりました。その結果、売上高110億99百万円、営業利益53億20百万円となりました。

「不動産管理事業」

当事業年度におきましては、建物（一部物件については、土地及び建物）を取得し、賃貸借並びに事業用定期借地契約が締結されたことに伴い、不動産管理物件が増加し、それに付帯する事業の業容が拡大いたしました。その結果、売上高21億35百万円、営業利益 2 億95百万円となりました。

「その他事業」

当事業年度におきましては、不採算事業であった不動産インターネットビジネス事業からの撤退をし、LED事業を強化し、収益源の確保を図りました。その結果、売上高 1 億54百万円、営業利益62百万円となりました。

2015年3月期 財務の状況①

(単位：百万円)

	2014年 3月末	2015年 3月末	増減
流動資産	8,748	10,706	1,958
固定資産	50,011	82,393	32,382
有形固定資産	49,378	80,937	31,559
無形固定資産	105	13	△ 92
投資その他の資産	527	1,442	915
資産合計	58,760	93,100	34,340

主な資産の状況

◆総資産 931億円

(前期比 343億40百万円増加)

主な増減要因は、以下の内訳となります。

・流動資産 107億6百万円

(前期比 19億58百万円増加)

主な増減要因は、
現金及び預金30億55百万円増加、
未収消費税等 9 億68百万円減少など

・固定資産 823億93百万円

(前期比 323億82百万円増加)

主な増加要因は、
建物及び構築物(純額) 178億10百万円増加、
土地129億19百万円増加など

2015年3月期 財務の状況②

(単位：百万円)

	2014年 3月末	2015年 3月末	増減
流動負債	7,458	12,424	4,966
固定負債	47,566	72,817	25,251
負債合計	55,024	85,241	30,217
純資産合計	3,736	7,858	4,122
負債・純資産合計	58,760	93,100	34,340

主な負債・純資産の状況

◆**負債 852億41百万円**
(前期比 302億17百万円増加)

主な増減要因は、以下の内訳となります。

・**流動負債 124億24百万円**
(前期比 49億66百万円増加)

主な増加要因は、
債権流動化に伴う支払債務27億18百万円増加、
未払金15億29百万円増加など

・**固定負債 728億17百万円**
(前期比 252億51百万円増加)

主な増減要因は、
転換社債型新株予約権付社債250億円増加、
債権流動化に伴う長期支払債務104億98百万円
増加、
長期預り金46億94百万円増加、
関係会社長期借入金180億円減少など

◆**純資産 78億58百万円**
(前期比 41億22百万円増加)

主な増加要因は、
当期純利益の計上に伴う利益剰余金40億63百万円増加など

2015年3月期 キャッシュフロー

(単位：百万円)

	2014年3月期*	2015年3月期	増減
営業活動によるCF	3,933	13,034	9,101
投資活動によるCF	△ 49,615	△ 32,077	17,538
財務活動によるCF	50,520	21,412	△ 29,108
現金及び現金同等物の増減額	4,837	2,369	△ 2,468
現金及び現金同等物の期首残高	53	4,863	4,810
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	33	-
現金及び現金同等物の期末残高	4,891	7,266	2,375

*2014年3月期は連結ベースの金額を記載しております。

主なキャッシュフローの状況

・営業CF 130億34百万円

主な要因は、
税引前当期純利益46億62百万円、
長期預り金46億91百万円増加、
減価償却費21億61百万円など

・投資CF △320億77百万円

主な要因は、
有形固定資産の取得による支出311億45百万円など

・財務CF 214億12百万円

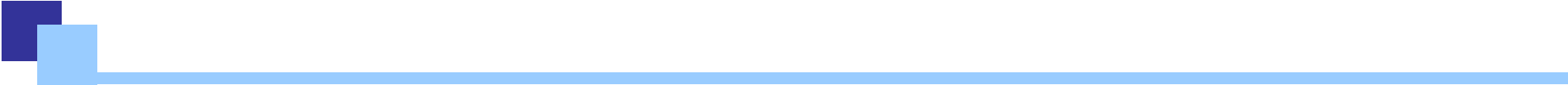
主な要因は、
新株予約権付社債の発行による収入249億83百万円、
債権流動化による収入193億84百万円、
長期借入金の返済による支出225億円など

2016年3月期 業績予想

(単位：百万円)

	2016年3月期 通期予想	前期比	2016年3月期 2Q累計期間 中間予想	2015年3月期 実績
売上高	14,800	110.5%	7,400	13,389
営業利益	6,000	107.1%	3,000	5,604
経常利益	5,600	116.8%	2,800	4,796
当期純利益	4,900	120.6%	2,400	4,064
1株当たり当期純利益	17.73円	-	8.68円	14.70円

これまでドン・キホーテグループ各社から譲り受けた物件による収益源を基盤とし、より一層のグループ連携を強化すると共に、今後も積極的に新規事業用収益物件を取得し、不動産賃貸事業および不動産管理事業による収益増強を図って参ります。



トピックス



トピックス①

◆既存事業のサービスの完全終了

ジアース時代から行っておりましたインターネットビジネスにつきましては、多種多様なアプローチにて営業戦略に取り組み、コストの適正化やシステム構成の見直し、事業モデルの抜本的な改善に取り組んだものの、事業黒字化の見通しが立たないことから、以下3つのサービスを終了しました。
これにより、2015年3月期におきまして事業撤退損92百万円を計上しております。

デューデリジェンス事業 The Earth (ジアース)

お取引様のニーズに応えるための的確なサービス提供ができなかったことから、事業採算ベースの利用者の獲得に至らず、2014年10月末日終了



不動産情報サービス事業 いい部屋アルカナ スムスムなび

大手ポータルサイトとの差別化をはかることができなかったことから、新規広告クライアントの獲得に至らず、2014年9月末日終了



オークション事業 マザーズオークション

激変する不動産業界において、オークション市場を確立することができず、入札件数等が激減し、2015年3月末日完全終了



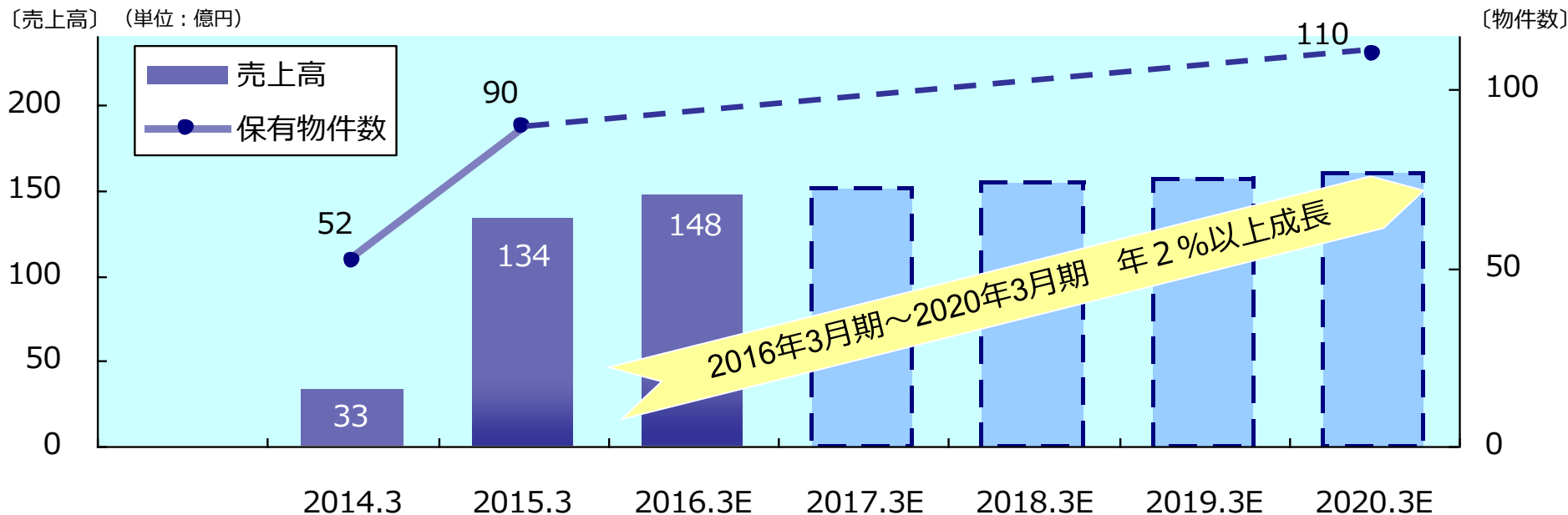
トピックス②

◆経営方針

2015年5月に当社の経営指標を公表しました。

これからの5年間、当社が不動産の取得、賃貸管理及び保守・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というNEXTステージを目指します。

- ◆今後5年間で毎期売上高 年2%以上成長
- ◆今後5年間で事業用収益物件 20件以上の取得



トピックス③

◆物件エリア一覧

物件数90件

首都圏以外の物件も増加！
今後も全国各地での
物件取得を推進！

総延床面積

約755,864m²
(約228,649坪)

【北海道・東北】 11件

北海道 8 青森県 1
山形県 1 福島県 1

【関西】 14件

京都府 2 大阪府 8
兵庫県 3 三重県 1

【中国・四国】 4件

岡山県 1 広島県 1
愛媛県 1 香川県 1

【関東】 38件

東京都 18 茨城県 2
群馬県 1 埼玉県 7
千葉県 3 神奈川県 7

【九州・沖縄】 10件

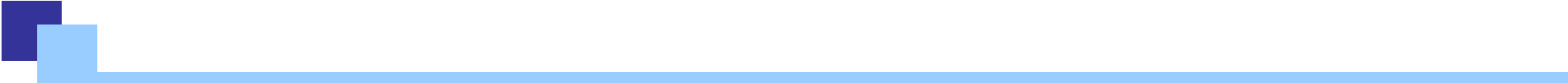
佐賀県 1 長崎県 3
宮崎県 2 沖縄県 3
鹿児島県 1

【中部】 13件

新潟県 1 石川県 1
長野県 1 静岡県 4
愛知県 3 福井県 1
岐阜県 2



※2015年3月末日現在の物件数



参考資料



当期取得物件

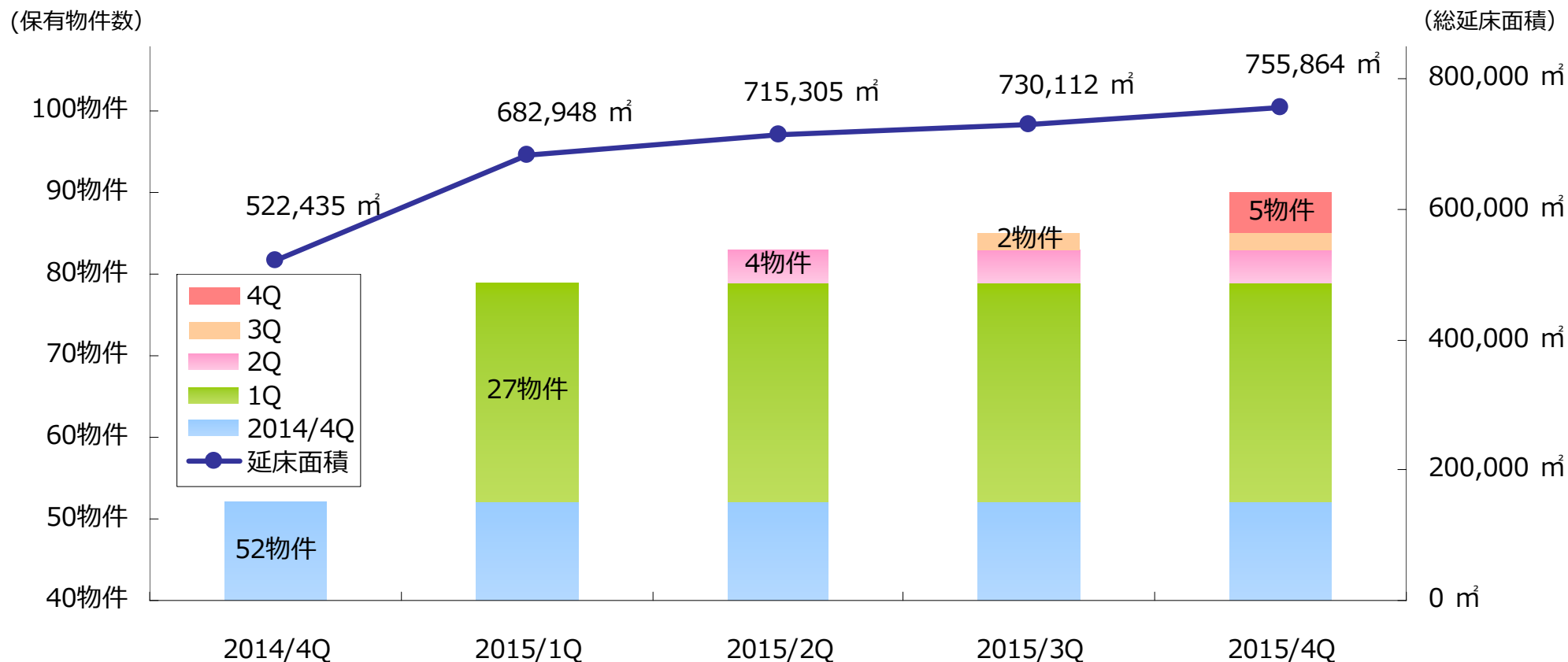
■ 2015年3月期においては、事業用収益物件を新たに38件取得いたしました。
⇒ ドン・キホーテグループ各社が保有する建物および新規開発中の物件32件
を取得し、グループ外の第三者からは、新規に6物件を取得いたしました。

2015年3月期 取得物件一覧（38物件）

No.	物件名	所在地	取得先	タイプ別	総延床面積
1	★MEGAドン・キホーテ長崎時津店	長崎県西彼杵郡	★第三者(外部取得)	郊外型	5,328.07㎡
2	★港区物件(白金台)	東京都港区	★第三者(外部取得)	都市型	3,979.69㎡
3	★ドン・キホーテ静岡松富店	静岡県静岡市	★第三者(外部取得)	郊外型	4,806.86㎡
4	★ドン・キホーテ釧路店	北海道釧路郡	★第三者(外部取得)	郊外型	2,999.38㎡
5	★MEGAドン・キホーテ都城店	宮崎県都城市	★第三者(外部取得)	郊外型	4,126.23㎡
6	★MEGAドン・キホーテつくば店	茨城県つくば市	★第三者(外部取得)	郊外型	5,184.06㎡
7	ドン・キホーテ府中店	東京都府中市	ドン・キホーテグループ	郊外型	9,090.25㎡
8	ドン・キホーテ京王堀之内店	東京都八王子市	ドン・キホーテグループ	郊外型	4,493.84㎡
9	ドン・キホーテ八尾店	大阪府八尾市	ドン・キホーテグループ	郊外型	1,596.35㎡
10	ピカソ環七江戸川店	東京都江戸川区	ドン・キホーテグループ	郊外型	1,422.60㎡
11	パウ高松店	香川県高松市	ドン・キホーテグループ	郊外型	4,142.90㎡
12	ドン・キホーテ川越店+倉庫	埼玉県川越市	ドン・キホーテグループ	郊外型	4,357.63㎡
13	MEGAドン・キホーテ春日部店	埼玉県春日部市	ドン・キホーテグループ	郊外型	8,206.72㎡
14	MEGAドン・キホーテ春日部店倉庫	埼玉県春日部市	ドン・キホーテグループ	郊外型	490.10㎡
15	ドン・キホーテ刈谷店	愛知県刈谷市	ドン・キホーテグループ	郊外型	5,518.50㎡
16	MEGAドン・キホーテ鶴沼店	岐阜県各務原市	ドン・キホーテグループ	郊外型	5,689.60㎡
17	MEGAドン・キホーテ浜松可美店	静岡県浜松市	ドン・キホーテグループ	郊外型	23,169.92㎡
18	ドン・キホーテ松山店	愛媛県松山市	ドン・キホーテグループ	郊外型	2,934.36㎡
19	ドン・キホーテ小樽店	北海道小樽市	ドン・キホーテグループ	郊外型	16,042.86㎡

No.	物件名	所在地	取得先	タイプ別	総延床面積
20	長崎屋 中標津店	北海道標津郡	ドン・キホーテグループ	郊外型	9,680.20㎡
21	ドン・キホーテ小田原店	神奈川県小田原市	ドン・キホーテグループ	郊外型	3,382.01㎡
22	MEGAドン・キホーテ宇治店	京都府宇治市	ドン・キホーテグループ	郊外型	4,025.28㎡
23	MEGAドン・キホーテ豊田本店	愛知県豊田市	ドン・キホーテグループ	郊外型	3,910.07㎡
24	MEGAドン・キホーテ四日市店	三重県四日市市	ドン・キホーテグループ	郊外型	7,836.71㎡
25	MEGAドン・キホーテ岐阜瑞穂店	岐阜県瑞穂市	ドン・キホーテグループ	郊外型	7,013.41㎡
26	ドン・キホーテ山形嶋南店	山形県山形市	ドン・キホーテグループ	郊外型	2,868.82㎡
27	ドン・キホーテ福井大和田店	福井県福井市	ドン・キホーテグループ	郊外型	4,214.41㎡
28	MEGAドン・キホーテうるま店	沖縄県うるま市	ドン・キホーテグループ	郊外型	6,988.08㎡
29	MEGAドン・キホーテ富田林店	大阪府富田林市	ドン・キホーテグループ	郊外型	3,432.63㎡
30	MEGAドン・キホーテ東久留米店	東京都東久留米市	ドン・キホーテグループ	郊外型	7,698.72㎡
31	ドン・キホーテ名古屋今池店	愛知県名古屋市中区	ドン・キホーテグループ	都市型	3,670.06㎡
32	ドン・キホーテ弘前店	青森県弘前市	ドン・キホーテグループ	郊外型	3,308.27㎡
33	ドン・キホーテ旭店	千葉県旭市	ドン・キホーテグループ	郊外型	3,348.80㎡
34	MEGAドン・キホーテ新横浜店	神奈川県横浜市	ドン・キホーテグループ	郊外型	9,289.05㎡
35	ドン・キホーテ後楽園店	東京都文京区	ドン・キホーテグループ	都市型	15,740.36㎡
36	MEGAドン・キホーテ深江橋店	大阪府大阪市	ドン・キホーテグループ	郊外型	9,999.66㎡
37	札幌ナナイロ物件(旧名コスモ)	北海道札幌市	ドン・キホーテグループ	都市型	10,099.32㎡
38	ドン・キホーテ鹿児島天文館店	鹿児島県鹿児島市	ドン・キホーテグループ	都市型	3,343.41㎡

取得物件数と総延床面積の推移



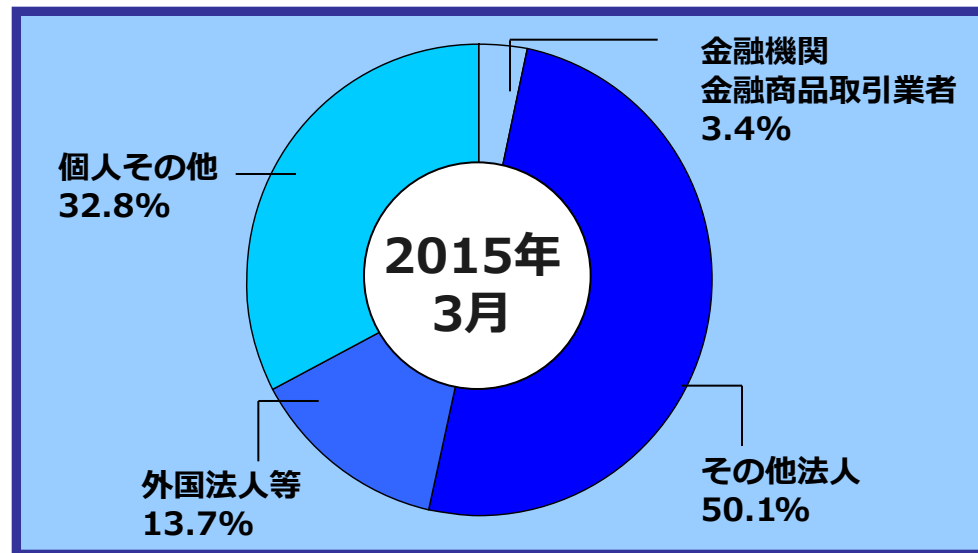
- 当期におきましては、グループより32物件、新規で6物件、計38物件の資産の取得を行った結果、合計90物件（内、グループ内取得83物件）となりました。
- 今後も、全国各地から収益物件の取得を進めて、賃料収入の増大を図って参ります。

株式の状況

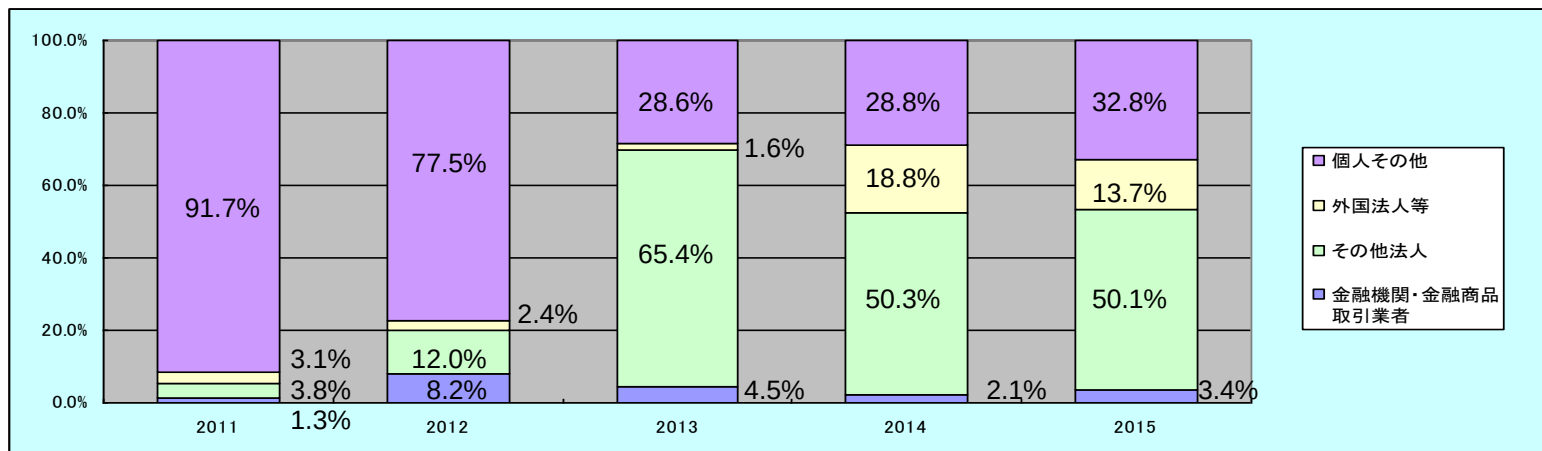
◆所有者別株主数構成比推移

	前期末 2014年3月	当期末 2015年3月
株主数	17,694 人	19,748 人
所有者別 金融機関	2 人	2 人
金融商品取引業者	27 人	44 人
その他法人	138 人	147 人
外国法人等	80 人	78 人
個人その他	17,447 人	19,477 人

◆所有者別持株構成比



◆所有者別持株構成比推移



※自己株式（700株）は個人その他に含まれています。



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 I R 担当

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、信頼できるとさ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は負いません。