

# 日本アセットマーケティング株式会社 2017年3月期第2四半期 決算説明会資料



2016年11月

# 目次

## ■ 2017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保有物件の推移
  - ②当第2四半期累計期間 新規取得物件
- ◆事業総括 2
  - ①総合不動産業としてのNext Stage
  - ②テナント賃貸収益の最大化へ！

## ■ 参考資料

- ◆保有物件エリア一覧
- ◆株式の状況

# 2017年3月期第2四半期 決算概要

# 2017年3月期第2四半期 決算概要

## ～ポイント～

1

- 売上高、営業利益、経常利益とも前年実績及び予想数値を上回り、第2四半期の過去最高益を達成！

2

- 今後の物件取得資金として合計130億円の資金調達

3

- 物件売却により2017年3月期の当期純利益を上方修正

# 2017年3月期第2四半期累計期間 決算概要

(単位：百万円)

	2016年3月期 2Q累計実績	売上 構成比	2017年3月期 2Q累計実績	売上 構成比	前期比	2017年3月期 2Q累計 公表予想	達成率
売上高	7,733	100.0%	8,837	100.0%	114.3%	8,400	105.2%
売上原価	4,428	57.3%	4,901	55.5%	110.7%	-	-
販売管理費	139	1.8%	170	1.9%	122.3%	-	-
営業利益	3,165	40.9%	3,765	42.6%	119.0%	3,600	104.6%
営業外収益	209	2.7%	225	2.5%	107.7%	-	-
営業外費用	447	5.8%	486	5.5%	108.7%	-	-
経常利益	2,927	37.9%	3,504	39.7%	119.7%	3,500	100.1%
特別利益	51	0.7%	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	180	2.0%	-	-	-
四半期純利益	2,607	33.7%	3,630	41.1%	139.2%	2,400	151.3%
1株当たり四半期純利益	9.43円	-	13.13円	-	-	8.68円	-

## 業績概況コメント

### ■売上高 88億円（前期比14.3%増）

保有物件の増加及び管理対象物件の増加により不動産賃貸事業及び不動産管理事業が順調に伸長

- ・売上原価  
主に地代家賃 16億円  
減価償却費 14億円  
維持管理費 6億円

- ・販売管理費  
主に租税公課 0.6億円  
支払手数料 0.5億円

⇒営業利益 37億円（同19.0%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 2億円  
社債発行費 1億円

⇒経常利益 35億円（同19.7%増）

特別損失の計上があったものの、増収効果及び税効果により大幅増益

⇒四半期純利益 36億円（同39.2%増）

# 2017年3月期第2四半期累計期間 セグメント別概要

## 2017年3月期 第2四半期累計

(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	7,369	1,376	91	-	8,837
内部取引等	-	-	-	-	-
計	7,369	1,376	91	-	8,837
セグメント利益	3,602	149	45	△ 31	3,765

## 2016年3月期 第2四半期累計

(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	6,520	1,185	27	-	7,733
内部取引等	-	-	-	-	-
計	6,520	1,185	27	-	7,733
セグメント利益	3,089	100	14	△ 39	3,165

# 2017年3月期第2四半期 財務の状況①

(単位：百万円)

	2016年 3月末	2016年 9月末	増減
流動資産	14,098	21,347	7,249
固定資産	94,116	106,553	12,437
有形固定資産	92,084	98,684	6,600
無形固定資産	11	221	210
投資その他の資産	2,020	7,646	5,626
資産合計	108,215	127,900	19,685

## 主な資産の状況

◆総資産1,279億円  
(前期末比196億増)

・流動資産213億円  
(同72億円増)

主な増加要因は、今後の物件取得も見越して借入を行ったことから、現金及び預金が184億円  
(同75億円増)となったことによるもの

・固定資産1,065億円  
(同124億円増)

・有形固定資産

収益物件の取得を積極的に推し進めたことから、  
土地424億円(同29億円増)、  
建物及び構築物(純額)550億円(同26億円増)、  
建設仮勘定12億円(同10億円増)

・投資その他の資産

会計方針の変更(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針)等により固定資産(投資その他の資産)に繰延税金資産55億円を計上

(単位：百万円)

	2016年 3月末	2016年 9月末	増減
流動負債	13,662	14,429	767
固定負債	81,081	91,190	10,109
負債合計	94,744	105,620	10,876
純資産合計	13,471	22,280	8,809
負債・純資産 合計	108,215	127,900	19,685

## 主な負債・純資産の状況

### ◆負債1,056億円 (前期末比108億円増)

#### ・流動負債144億円 (同7億円増)

1年内償還予定社債22億円 (同9億円増)、  
未払金17億円 (同5億円増)、  
その他流動負債11億円 (同11億円増) の一方で、  
関係会社短期借入金の返済 (同15億円減)、  
未払消費税等0.8億円 (同5億円減) など

#### ・固定負債911億円 (同101億円増)

積極的な事業展開を進めるため、低金利の状況も鑑みて  
資金調達を実行したことから、  
社債138億円 (同69億円増)、  
長期借入金103億円 (同42億円増) を計上  
その他に、長期預り金154億円 (同29億円増)、  
債権流動化に伴う長期支払債務247億円 (同39億円減)  
など

### ◆純資産222億円 (同88億円増)

利益剰余金158億円

四半期純利益の計上36億円、  
繰延税金資産の回収可能性に関する指針の適用に伴う  
利益剰余金の増加51億円

# 2017年3月期第2四半期累計期間 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2016年3月期 2Q累計	2017年3月期 2Q累計	増減
営業活動によるCF	7,701	7,601	△ 100
投資活動によるCF	△ 11,470	△ 6,955	4,515
財務活動によるCF	7,032	6,883	△ 149
現金及び現金同等物の 増減額	3,263	7,529	4,266
現金及び現金同等物の 期首残高	7,266	10,929	3,663
現金及び現金同等物の 四半期末残高	10,530	18,459	7,929

## 主なキャッシュ・フローの状況

### ・営業CF 76億円

主な要因は、  
税引前四半期純利益33億円、  
減価償却費14億円、  
長期預り金の増加29億円など

### ・投資CF △69億円

主な要因は、  
収益物件の新規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77億円  
一方で物件の売却に伴う前受け金として、  
有形固定資産の売却による収入11億円  
など

### ・財務CF 68億円

主な要因は、積極的な資金調達に伴う  
長期借入れによる収入45億円、  
社債の発行による収入83億円  
一方で、  
短期借入金の返済による支出15億円、  
債権流動化の返済による支出38億円  
など

# 2017年3月期 業績予想

(単位：百万円)

	通期修正予想※			当初予想		前期実績	
	金額	百分比	前期比	金額	百分比	金額	百分比
売上高	17,000	100.0%	106.0%	17,000	100.0%	16,035	100.0%
営業利益	7,300	42.9%	107.8%	7,300	42.9%	6,773	42.2%
経常利益	7,000	41.2%	112.5%	7,000	41.2%	6,224	38.8%
当期純利益	11,300	66.5%	201.4%	4,800	28.2%	5,612	35.0%
1株当たり 当期純利益	40.88円	-	201.3%	17.36円	-	20.30円	-

※2017年3月期通期修正予想は、武蔵小杉物件の売却の決定に伴い、特別利益として固定資産売却益が発生することから、2016年9月23日に上方修正したものであります。

- ◆ 今後も不動産賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中してまいります。
- ◆ 商業施設を中心とした事業用収益物件を積極的に獲得し、テナント賃貸収益の伸長をはかります。



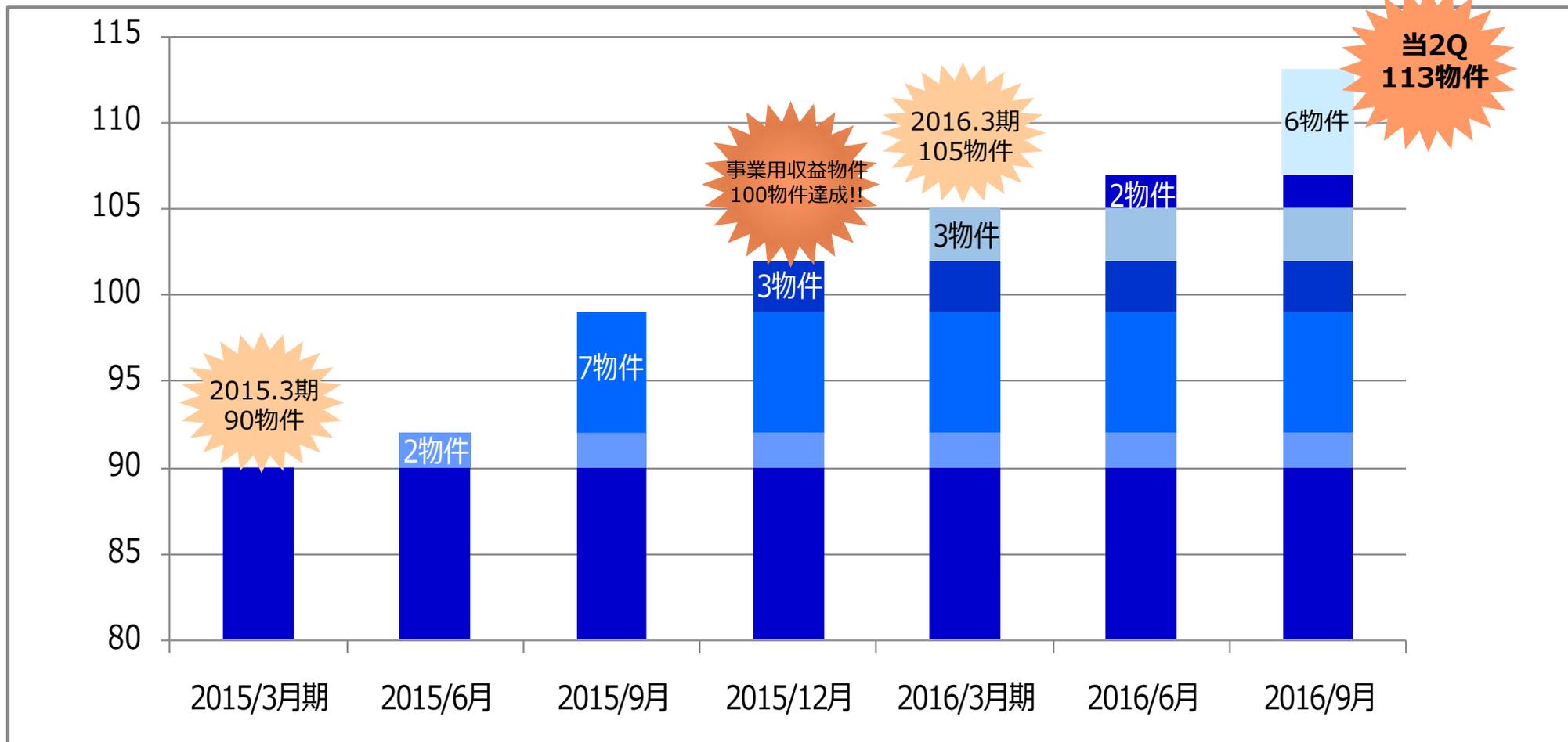
# 事業総括



# 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105物件から当第2四半期累計期間において8物件増加し、合計113物件となりました。

◆当第1四半期（2016年4～6月）取得数：2物件

◆当第2四半期（2016年7～9月）取得数：6物件

取得物件数  
8件※

更なる収益拡大の為に  
グループ外からの  
物件も積極的に  
取得いたしました！

### 【九州・沖縄エリア／3物件取得】

- ・ドン・キホーテ福岡今宿店
- ・MEGAドン・キホーテ大分光吉インター店
- ・ドン・キホーテ宮古島店



ドン・キホーテ福岡今宿店

### 【関西エリア／2物件取得】

- ・MEGAドン・キホーテ福知山店
- ・MEGAドン・キホーテ弁天町店



MEGAドン・キホーテ弁天町店

### 【関東エリア／3物件取得】

- ・千葉県八千代市物件
- ・ドン・キホーテ荻窪駅前店
- ・神奈川県横浜市物件



神奈川県横浜市物件

※取得物件数8件の内、2物件は外部からの商業施設を取得しております。

# 事業総括 2-① 総合不動産業としてのNext Stage

**グループメリットをいかした資金調達による財務基盤の強化！**

〔賃料債権流動化、無担保私募債発行、証書借入など様々な手法を取り入れ、  
当第2四半期は合計130億円の資金調達を実施〕

**流通小売業界の大量店舗閉鎖による業界再編！**



**商業施設の閉鎖店舗（居抜き物件）を当社が取得し、  
グループ企業に賃貸し、総合不動産業としてレベルUP！**

機動性のある資金調達

居抜き物件の積極的な取得

**Next Stage**

# 事業総括2-② テナント賃貸収益の最大化へ！

## 商業施設を中心とした積極的な収益物件の獲得

千葉県八千代市物件（2016.7取得）

SM※跡



延床面積：26,111.63㎡  
坪数：7,898.76坪  
規模：地上4階  
現況：改修中

※SM・・・スーパーマーケット

愛知県豊橋市物件（2017.3取得予定）

GMS※跡



延床面積：54,270.74㎡  
坪数：16,416.89坪  
規模：地上6階他6棟  
テナント：スーパーマーケット、映画館、  
コーヒーショップ、遊戯施設、  
携帯ショップなど 計10店舗

※GMS・・・総合スーパー

神奈川県横浜市物件（2016.9取得）

HC※跡



延床面積：10,794.80㎡  
坪数：3,265.42坪  
規模：地上7階他1棟  
現況：取壊し中

※HC・・・ホームセンター

■当社は他社店舗の撤退をビジネスチャンスとして、収益性の高い物件の取得に注力し、テナントニーズに合わせた改修・改築を行い、テナント賃貸収益の伸長をはかります。

# (ご参考) 保有物件エリア一覧

保有物件数113件※

保有物件8物件増加  
全国各地での収益物件  
の獲得を推進します！



【北海道・東北】 13件

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

【関西】 21件

- ・京都府 3
- ・大阪府 11
- ・兵庫県 4
- ・三重県 2
- ・奈良県 1

【関東】 47件

- ・東京都 21
- ・茨城県 2
- ・群馬県 1
- ・埼玉県 7
- ・千葉県 7
- ・神奈川県 9

【九州・沖縄】

13件

- ・福岡県 1
- ・佐賀県 1
- ・長崎県 3
- ・宮崎県 2
- ・鹿児島県 1
- ・沖縄県 4
- ・大分県 1

【中国・四国】 4件

- ・岡山県 1
- ・広島県 1
- ・香川県 1
- ・愛媛県 1



【中部】 15件

- ・新潟県 1
- ・福井県 1
- ・岐阜県 2
- ・愛知県 4
- ・石川県 1
- ・長野県 1
- ・静岡県 5



※2016年9月末日現在の保有物件数

# (ご参考) 株式の状況

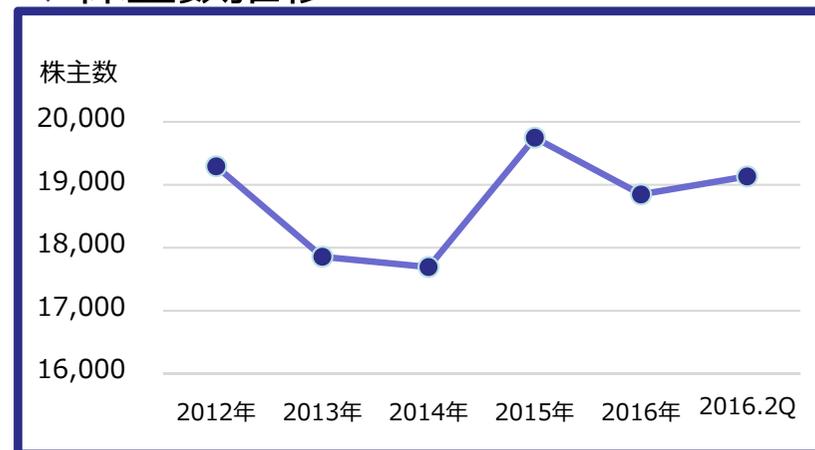
## ◆所有者別構成比推移

(単位：百株)

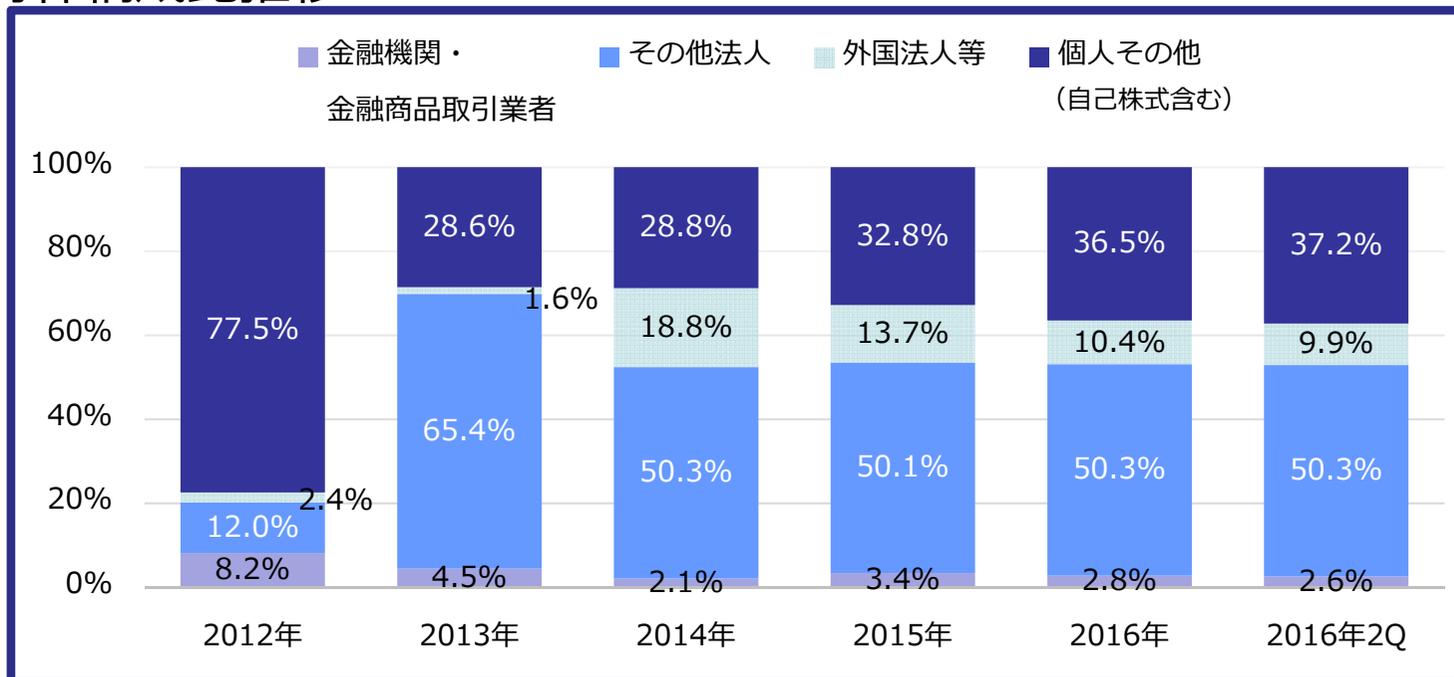
	前々期末 2015年3月		前期末 2016年3月		当2Q 2016年9月		
	株主数	19,748 人		18,847 人		19,133 人	
発行済株式数合計	276,432	100%	276,432	100%	276,432	100%	
所有者別	金融機関	1,192	0.2%	759	0.2%	716	0.2%
	金融商品取引業者	8,073	2.9%	7,071	2.6%	6,527	2.4%
	その他法人	138,668	50.2%	138,948	50.3%	139,007	50.3%
	外国法人等	37,779	13.7%	28,820	10.4%	27,371	9.9%
	個人その他	90,720	32.8%	100,834	36.5%	102,811	37.2%

- ・期末株主数は、19,133（前期末比286人増、中間期末比406人減となっております。）
- ・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

### 【I R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。