

日本アセットマーケティング株式会社 2017年3月期 決算説明会資料



2017年5月

目次

■ 2017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
- ◆ 連結業績予想

■ 事業総括

- ◆ 事業総括 1
 - ① 保有物件の推移
 - ② 当期の新規取得物件
- ◆ 事業総括 2
 - ① Next Stageに向けての取り組み
 - ② 商業施設型物件の取得
 - ③ 改修による賃貸収益の拡大
- ◆ 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

2017年3月期 決算概要

<留意事項>

当社は2016年12月、不動産開発を行う株式会社アセット・パートナーズを子会社化したことに伴い、2017年3月期第3四半期より連結決算に移行しております。
資料に記載している前年同期での比較は2016年3月期非連結決算との比較となりますのでご了承ください。

2017年3月期 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、増収増益！

2

- 物件取得資金として金融機関より計130億円、新株予約権の行使指示により約100億円、合計230億円の資金調達！

3

- 割当先による新株予約権の行使、転換社債型新株予約権付社債の転換により350億円の資本増強！

4

- 固定資産（武蔵小杉物件）の売却により74億円の特別利益計上！

2017年3月期 決算概要

(単位：百万円)

| | 2017年3月期 実績(連結) | 売上 構成比 | 2016年3月期 実績(非連結) | 売上 構成比 | 前期比 | 2017年3月期 公表予想 (連結) | 達成率 |
|---------------------|--------------------|-----------|---------------------|-----------|--------|--------------------------|--------|
| 売上高 | 17,896 | 100.0% | 16,035 | 100.0% | 111.6% | 17,000 | 105.3% |
| 売上原価 | 9,830 | 54.9% | 8,984 | 56.0% | 109.4% | - | - |
| 販売管理費 | 683 | 3.8% | 276 | 1.7% | 247.5% | - | - |
| 営業利益 | 7,382 | 41.2% | 6,773 | 42.2% | 109.0% | 7,300 | 101.1% |
| 営業外収益 | 337 | 1.9% | 328 | 2.0% | 102.7% | - | - |
| 営業外費用 | 940 | 5.3% | 877 | 5.5% | 107.2% | - | - |
| 経常利益 | 6,779 | 37.9% | 6,224 | 38.8% | 108.9% | 7,000 | 96.8% |
| 特別利益 | 7,415 | 41.4% | 50 | 0.3% | - | - | - |
| 特別損失 | 429 | 2.4% | 0 | - | - | - | - |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 11,120 | 62.1% | 5,612 | 35.0% | 198.1% | 11,300 | 98.4% |
| 1株当たり当期純利益 | 34.28円 | - | 20.30円 | - | - | 34.84円 | - |

業績概況コメント

■売上高 178億円（前期比11.6%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 32億円
 - 減価償却費 29億円
 - 維持管理費 11億円
 - 租税公課 10億円

- ・販売管理費
 - 主に租税公課 4億円
 - 支払手数料 1億円

⇒営業利益 73億円（同9.0%増）

- ・営業外収益
 - 主に受取利息及び配当金 3億円

- ・営業外費用
 - 主に債権流動化費用 5億円
 - 社債発行費 1億円
 - 株式交付費 1億円

⇒経常利益 67億円（同8.9%増）

- ・特別利益
 - 固定資産売却益 74億円

⇒親会社株主に帰属する当期純利益 111億円（同98.1%増）

2017年3月期 セグメント別概要

2016年3月期（非連結）

（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 | 13,603 | 2,356 | 75 | - | 16,035 |
| 内部取引等 | - | - | - | - | - |
| 計 | 13,603 | 2,356 | 75 | - | 16,035 |
| セグメント利益 | 6,568 | 230 | 42 | △ 67 | 6,773 |

2017年3月期（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 | 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 |

※2017年3月期より、従来「不動産賃貸事業」というセグメント名称で表記していた同事業について、より事業内容に即した「テナント賃貸事業」という名称に変更しております。
当該変更はセグメントの名称変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

2017年3月期 財務の状況①

(単位：百万円)

| | 2017年 3月末 (連結) | 2016年 3月末 (非連結) | 増減 |
|----------|----------------------|-----------------------|--------|
| 流動資産 | 28,631 | 14,098 | 14,533 |
| 固定資産 | 116,811 | 94,116 | 22,695 |
| 有形固定資産 | 108,102 | 92,084 | 16,018 |
| 無形固定資産 | 2,625 | 11 | 2,614 |
| 投資その他の資産 | 6,083 | 2,020 | 4,063 |
| 資産合計 | 145,442 | 108,215 | 37,227 |

主な資産の状況

◆総資産1,454億円 (前期末比372億円増)

・流動資産286億円 (同145億円増)

今後の物件取得も見越した借入の増加及び当社新株予約権の行使指示により、現金及び預金が241億円(同132億円増)

・固定資産1,168億円 (同226億円増)

・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、建物及び構築物(純額)553億円(同29億円増)、土地516億円(同121億円増)、建設仮勘定10億円(同8億円増)

・無形固定資産

のれん22億円(同22億円増)

・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39億円を計上(同26億円増)

2017年3月期 財務の状況②

(単位：百万円)

| | 2017年 3月末 (連結) | 2016年 3月末 (非連結) | 増減 |
|--------------|----------------------|-----------------------|----------|
| 流動負債 | 15,822 | 13,662 | 2,160 |
| 固定負債 | 64,860 | 81,081 | △ 16,221 |
| 負債合計 | 80,682 | 94,744 | △ 14,062 |
| 純資産合計 | 64,759 | 13,471 | 51,288 |
| 負債・純資産 合計 | 145,442 | 108,215 | 37,227 |

主な負債・純資産の状況

◆負債806億円

(前期末比140億円減)

・流動負債158億円 (同21億円増)

債権流動化に伴う支払債務71億円、
1年内償還予定の社債22億円 (同9億円増)、
未払金18億円 (同5億円増)、
未払法人税等17億円 (同11億円増) など

・固定負債648億円 (同162億円減)

債権流動化に伴う長期支払債務211億円 (同75億円減)
の一方で、長期預り金177億円 (同52億円増)
社債127億円 (同58億円増) など
その他、転換社債型新株予約権付社債が全額転換
(同250億円減)

◆純資産647億円 (同512億円増)

新株予約権、転換社債型新株予約権付社債が行使・
転換されたことにより、
資本金216億円 (同175億円増)、
資本剰余金198億円 (同175億円増)、
親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により
利益剰余金233億円 (同162億円増) など

2017年3月期 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

| | 2017年3月期 (連結) | 2016年3月期 (非連結) | 増減 |
|----------------|------------------|-------------------|--------|
| 営業活動によるCF | 13,694 | 13,919 | △ 225 |
| 投資活動によるCF | △ 12,201 | △ 14,931 | 2,730 |
| 財務活動によるCF | 11,748 | 4,674 | 7,074 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 13,241 | 3,662 | 9,579 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 10,929 | 7,266 | 3,663 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 24,170 | 10,929 | 13,241 |

主なキャッシュ・フローの状況

・営業CF 136億円 (前期比2億円減)

主な増加要因は、
税金等調整前当期純利益137億円、
減価償却費29億円、
長期預り金35億円など

主な減少要因は、
固定資産売却益74億円など

・投資CF △122億円 (同27億円増)

主な支出要因は、
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230億円など

主な収入要因は、
物件の売却に伴う前受金を含む
有形固定資産の売却119億円など

・財務CF 117億円 (同70億円増)

主な収入要因は、
積極的な資金調達に伴う長期借入れ45億円、
社債の発行83億円、
新株予約権の行使による株式の発行98億円など

主な支出要因は、
短期借入金の返済15億円、
社債の償還17億円、
債権流動化の返済75億円など

2018年3月期 連結業績予想

(単位：百万円)

| | 2018年3月期 通期予想 | | | 2018年3月期 2Q予想 | | 当期実績 | |
|---------------------|------------------|--------|--------|------------------|--------|--------|--------|
| | 金額 | 百分比 | 前期比 | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 |
| 売上高 | 18,100 | 100.0% | 101.1% | 9,000 | 100.0% | 17,896 | 100.0% |
| 営業利益 | 7,400 | 40.9% | 100.2% | 3,600 | 40.0% | 7,382 | 41.2% |
| 経常利益 | 7,000 | 38.7% | 103.3% | 3,500 | 38.9% | 6,779 | 37.9% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 6,000 | 33.1% | 54.0% | 3,500 | 38.9% | 11,120 | 62.1% |
| 1株当たり 当期純利益 | 11.70円 | - | 34.1% | 6.82円 | - | 34.28円 | - |

※2017年3月30日に開示しております神奈川県川崎市の物件売却に伴う固定資産売却益（特別利益 概算18億円）は2018年3月期1Qに計上する見込みです。

今後もテナント賃貸事業を中核事業として位置付け、商業施設型物件を含む事業用収益物件を積極的に取得し、増収増益を実現してまいります。

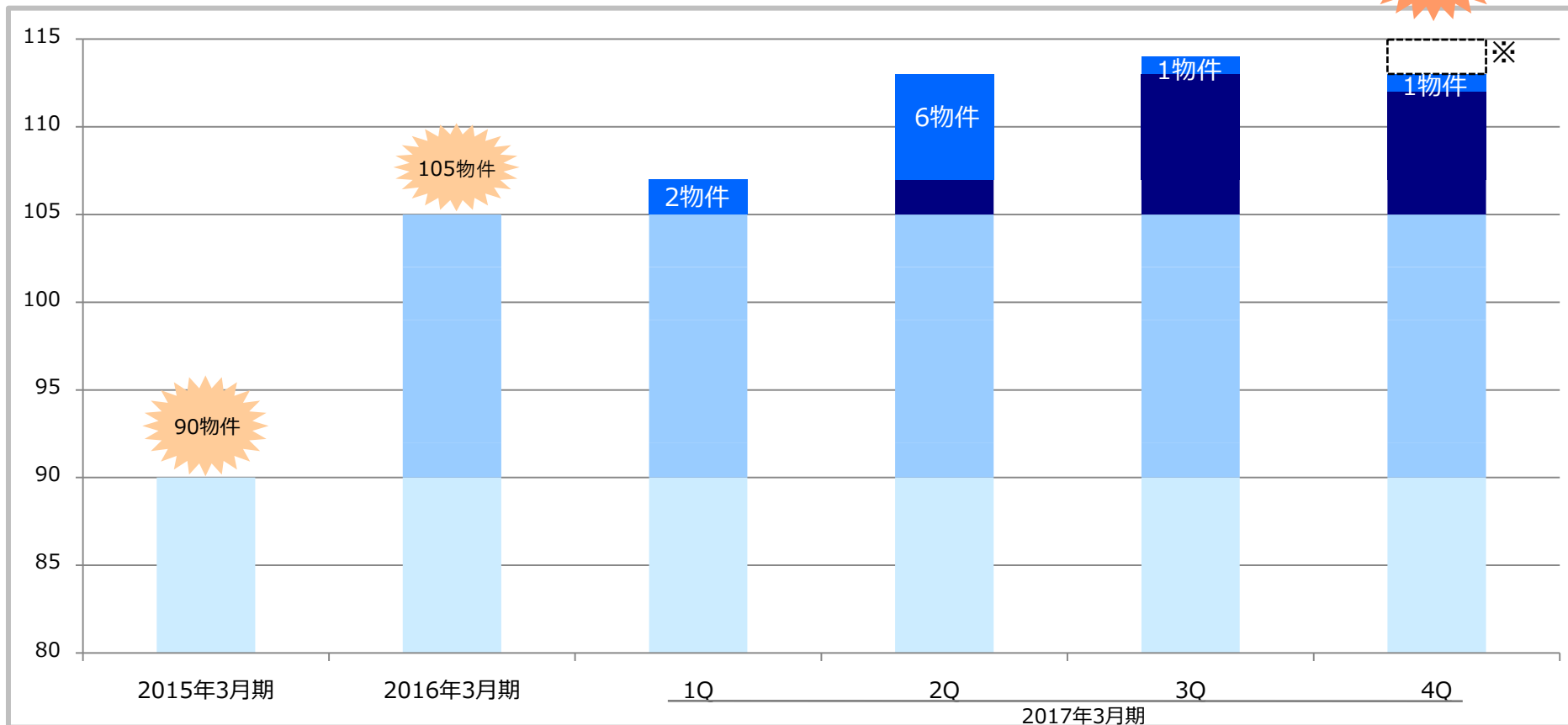
事業総括

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)

113物件



当社の保有物件は、前期末105物件から8物件増加し、合計113物件となりました。新規取得は10物件、※1物件は外部へ売却（武蔵小杉）、※1物件は建替中（鶴見）

◆当第1四半期（2016年4～6月）取得数：2物件

◆当第3四半期（2016年10～12月）取得数：1物件

◆当第2四半期（2016年7～9月）取得数：6物件

◆当第4四半期（2017年1～3月）取得数：1物件

事業総括 1-② 当期の新規取得物件

取得物件数
10件

【中部エリア / 1物件取得】

・ホリデイ・スクエア豊橋



ホリデイ・スクエア豊橋

【関東エリア / 4物件取得】

- ・MEGAドン・キホーテ八千代16号バイパス店
- ・ドン・キホーテ荻窪駅前店
- ・神奈川県横浜市鶴見区※1
- ・東京都渋谷区



MEGAドン・キホーテ八千代16号バイパス店

【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

【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

当期は取得物件10件のうち8件※2がドン・キホーテグループ外からの取得であり、物件開発力が向上。今後もグループ外からの物件を積極的に取得し、賃貸事業の拡大を推進します！

※1 建替のため解体し、更地になっております（2017年3月31日現在）。

※2 宮古島・福知山・大分光吉・福岡今宿・八千代・鶴見・渋谷・豊橋の8物件。

事業総括 2-① Next Stageに向けての取り組み

賃貸事業の 拡大

- 中核テナントである集客力の高いドン・キホーテグループのリテール店舗及び様々な業種のテナント企業様を誘致することを目的として、流通小売業が撤退した商業施設型物件を積極的に取得し、テナント賃貸事業を強化！

資産価値の 向上

- 新規に建物を建築するだけでなく、既存物件や取得物件を適宜改修することで、建物の資産価値を向上！地域のお客様やテナント企業様の満足度をアップすることで賃貸収益もアップ！

成長の拡大

- ドン・キホーテグループから譲り受けた物件だけでなく、外部から商業施設型物件を取得することで、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！

事業総括 2-② 商業施設型物件の取得

愛知県豊橋市「ホリデイ・スクエア」(2017年3月取得)



延床面積 : 54,270.74㎡ 坪数 : 約16,400坪
規模 : 地上6階他6棟 テナント : 10店舗
当社保有物件の中で最大規模！



昨今の相次ぐ流通小売業の店舗撤退を千載一遇のチャンスと捉え、
物件を積極的に取得して改修を行い、賃貸収益の最大化を図っています！
今回の実績を活かし、来期も積極的に商業施設型物件を取得してまいります！

事業総括 2-③ 改修による賃貸収益の拡大

◆第3四半期以降に改修を終えた主な物件、現在改修中の物件

東京都千代田区

2017年2月
ドン・キホーテ
神保町靖国通り店として
オープン！



2015年7月取得
元スポーツ用品店

愛知県豊橋市

2017年秋
ホリデイ・スクエア
全面オープン予定！



2017年3月取得
元総合スーパーを
含む商業施設

神奈川県横浜市中区

2018年
建替工事完了予定！



築20年以上経過した
MEGAドン・キホーテ
山下公園店

神奈川県横浜市鶴見区

2018年
新築工事完了予定！

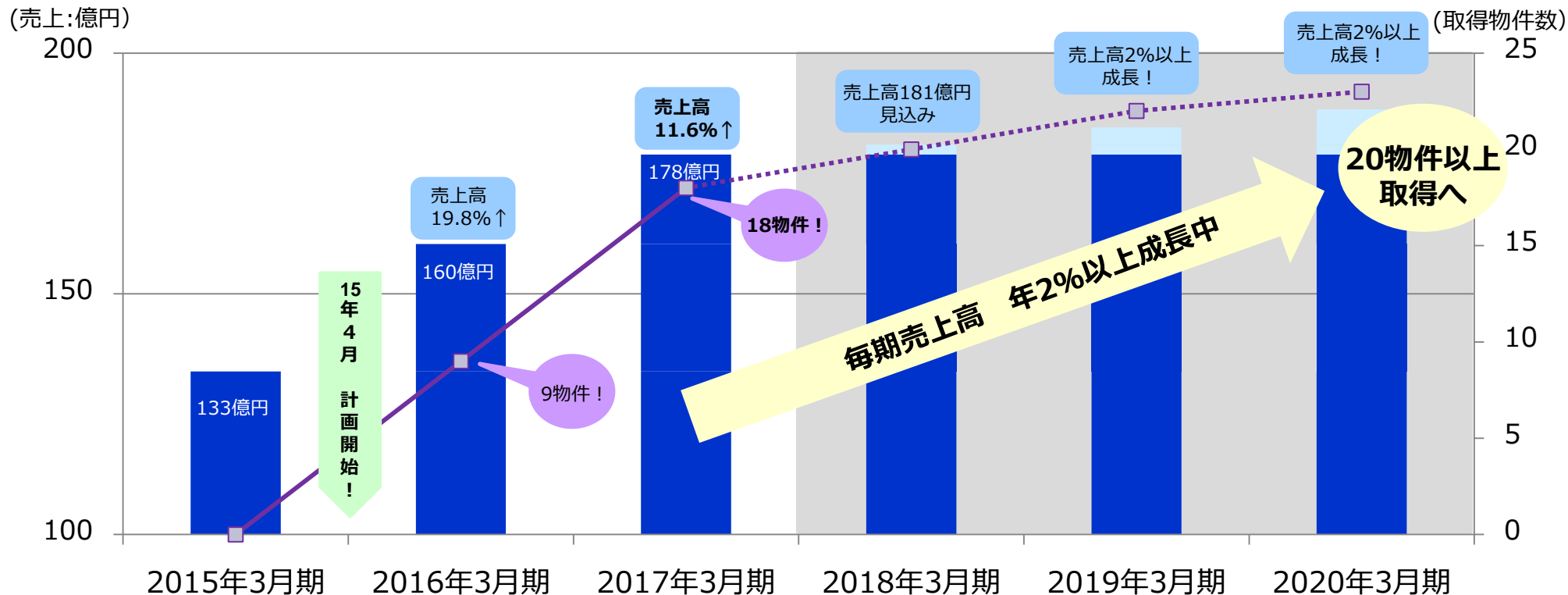


2016年9月取得、解体
元ホームセンター

地域のお客様やテナント企業様のニーズに応じた建替・改修を行うことで、建物の資産価値の向上、さらには賃貸収益の最大化を目指します！

事業総括 3 2020年の目標達成に向けて

◆2017年3月期までの目標進捗状況



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というNEXTステージを目指すべく、以下の2点を目標設定しております。

- ① **2016年3月期から2020年3月期まで 毎期売上高 年2%以上成長→今期は11.6%増!**
- ② **2016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→2年で18物件!**

(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！



ドン・キホーテ梅田本店



札幌ナナイロ

【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 1 1
- ・兵庫県 4
- ・三重県 2
- ・奈良県 1

【関東】 46件

- ・東京都 22
- ・茨城県 2
- ・群馬県 1
- ・埼玉県 7
- ・千葉県 7
- ・神奈川県 7

【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



MEGAドン・キホーテ宜野湾店

【中部】 16件

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



プラチナ ドン・キホーテ白金台店

※2017年3月末日現在の保有物件数
※今期は10物件取得し、1物件売却、1物件解体、
その結果、保有物件は8物件増加しました。

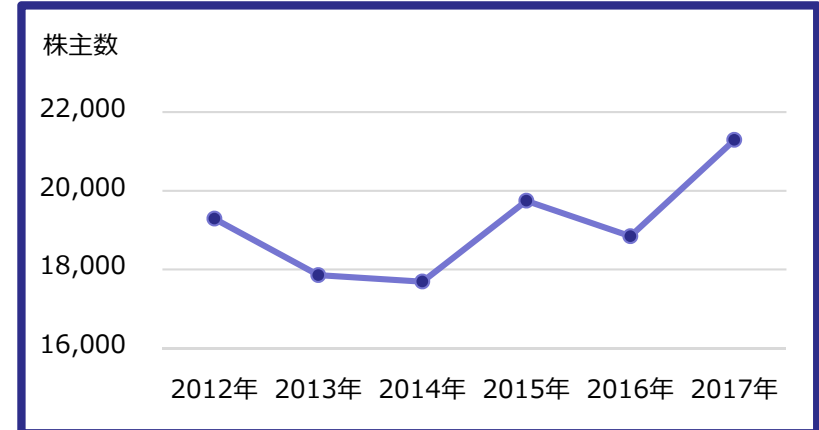
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

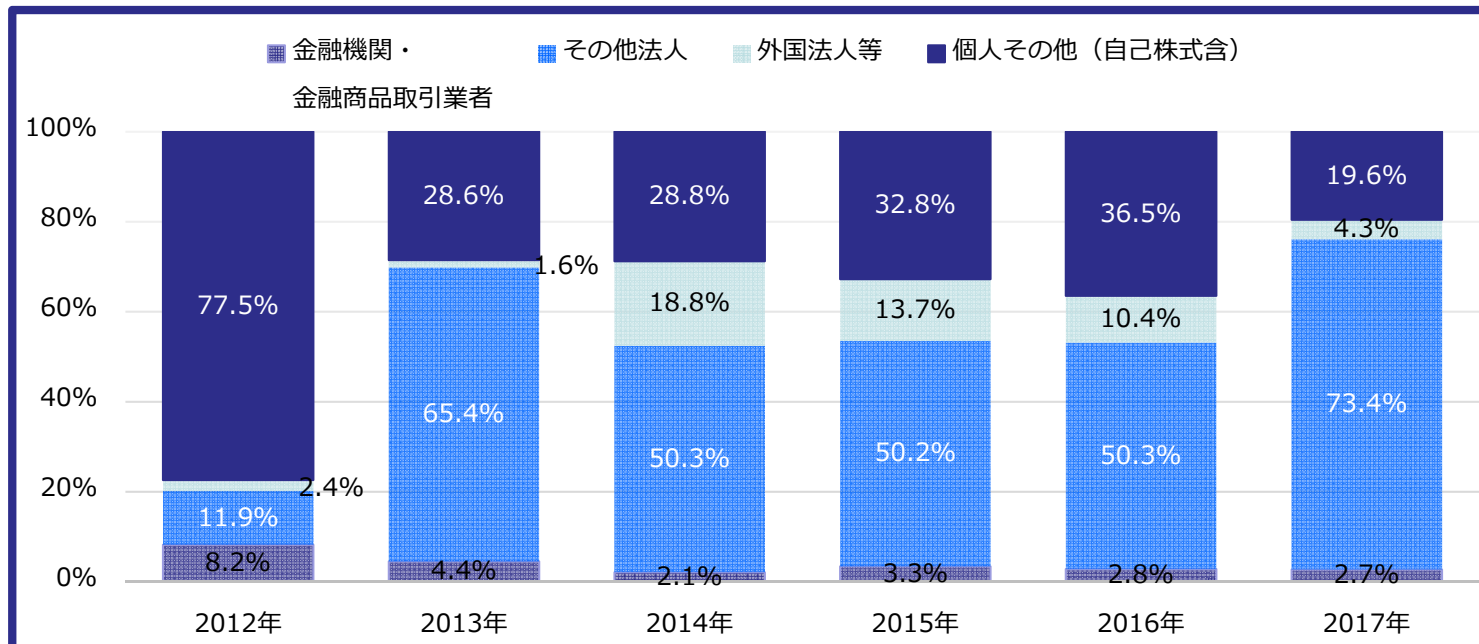
| | 前々期末 2015年3月 | | 前期末 2016年3月 | | 当期末 2017年3月 | |
|----------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|------|
| 株主数 | 19,748 人 | | 18,847 人 | | 21,293 人 | |
| 発行済株式数合計 | 276,432,400 株 | 100% | 276,432,400 株 | 100% | 512,851,318 株 | 100% |
| 所有者別 | 金融機関 | 1,192,500 株 0.4% | 759,500 株 0.2% | 2,969,300 株 0.6% | | |
| | 金融商品取引業者 | 8,072,735 株 2.9% | 7,071,024 株 2.6% | 10,775,510 株 2.1% | | |
| | その他法人 | 138,668,300 株 50.2% | 138,948,400 株 50.3% | 376,319,218 株 73.4% | | |
| | 外国法人等 | 37,778,809 株 13.7% | 28,819,764 株 10.4% | 22,024,729 株 4.3% | | |
| | 個人その他 | 90,720,056 株 32.8% | 100,833,712 株 36.5% | 100,762,561 株 19.6% | | |

- ・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。
- ・期末株主数は、21,293人（前期末比2,446人増、中間期末比2,160人増）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

【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。