

日本アセットマーケティング株式会社 2018年3月期 第2四半期決算説明会資料



2017年11月

目次

■ 2018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
- ◆ 連結業績予想

■ 事業総括

- ◆ 事業総括 1
 - ① 保有物件の推移
 - ② 当第2四半期連結累計期間の取得物件
- ◆ 事業総括 2
 - ① 現状の取り組み
 - ② 商業施設型物件の改修
 - ③ 取得・改修による賃貸収益の増加

■ 参考資料

- ◆ 保有物件エリア一覧
- ◆ 株式の状況

2018年3月期第2四半期 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2017年3月期第2四半期非連結決算との比較となりますのでご了承ください。

2018年3月期第2四半期 決算概要

～財務トピックス～

1

- 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当初予想を上回り、堅調な折り返し！

2

- 今後の収益拡大のため流通小売業の閉鎖店舗を中心とした事業用収益物件も積極的に取得！

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！

（重要な後発事象）

2017年10月27日開催の取締役会において、今後の機動的な物件取得のために、株式会社ドンキホーテホールディングスに対して、第三者割当による新株式の発行に係る募集を行うことについて決議いたしました。なお、当募集による新株式の発行は261,794,629株であり、払込金額の総額は31,938,944,738円、払込期日は2017年11月13日を予定しております。

2018年3月期第2四半期連結累計期間 決算概要

(単位：百万円)

	2018年3月期 2Q累計期間 (連結)	売上 構成比	2017年3月期 2Q累計期間 (非連結)	売上 構成比	前期比	2018年3月期 2Q累計 公表予想 (連結)	達成率
売上高	9,329	100.0%	8,837	100.0%	105.6%	9,000	103.7%
売上原価	5,266	56.4%	4,901	55.5%	107.4%	-	-
販売管理費	396	4.2%	170	1.9%	232.9%	-	-
営業利益	3,667	39.3%	3,765	42.6%	97.4%	3,600	101.9%
営業外収益	201	2.2%	225	2.5%	89.3%	-	-
営業外費用	345	3.7%	486	5.5%	71.0%	-	-
経常利益	3,522	37.8%	3,504	39.7%	100.5%	3,500	100.6%
特別利益	1,888	20.2%	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	180	2.0%	-	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,818	40.9%	3,630	41.1%	105.2%	3,500	109.1%
1株当たり四半期純利益	7.45円	-	13.13円	-	-	6.82円	-

業績概況コメント

■売上高 93億円（前年同期比5.6%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 16億円
減価償却費 15億円
維持管理費 7億円
租税公課 5億円

・販売管理費

主に租税公課 1億円
のれん償却額 1億円

⇒営業利益 36億円（同2.6%減）

・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 2億円

⇒経常利益 35億円（同0.5%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四半期純利益 38億円（同5.2%増）

2018年3月期第2四半期連結累計期間 セグメント別概要

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

2017年3月期第2四半期累計期間（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	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

※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。

2018年3月期第2四半期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2017年 9月末 (連結)	2017年 3月末 (連結)	増減
流動資産	18,895	28,631	△ 9,736
固定資産	123,351	116,811	6,540
有形固定資産	115,262	108,102	7,160
無形固定資産	2,516	2,625	△ 109
投資その他の資産	5,572	6,083	△ 511
資産合計	142,246	145,442	△ 3,196

主な資産の状況

■ 総資産1,422億円
(前期末比31億円減)

⇒ 流動資産188億円
(同97億円減)

主な減少要因は、有形固定資産（土地・建物）を取得したことにより、現金及び預金が153億円（同87億円減）となったことなどによるもの

⇒ 固定資産1,233億円
(同65億円増)

- 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580億円（同64億円増）、建物及び構築物（純額）564億円（同10億円増）の一方で、建設仮勘定7億円（同3億円減）
- 無形固定資産
のれん21億円（同1億円減）
- 投資その他の資産
繰延税金資産30億円（同9億円減）

2018年3月期第2四半期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2017年 9月末 (連結)	2017年 3月末 (連結)	増減
流動負債	13,676	15,822	△ 2,146
固定負債	59,991	64,860	△ 4,869
負債合計	73,667	80,682	△ 7,015
純資産合計	68,578	64,759	3,819
負債・純資産 合計	142,246	145,442	△ 3,196

主な負債・純資産の状況

■ 負債736億円

(前期末比70億円減)

⇒ 流動負債136億円 (同21億円減)

未払法人税等8億円 (同9億円減)、
未払金10億円 (同7億円減)、
未払消費税等2億円 (同1億円減) など

⇒ 固定負債599億円 (同48億円減)

債権流動化に伴う長期支払債務175億円 (同36億円減)、
社債116億円 (同11億円減)、
長期借入金101億円 (同1億円減) など

■ 純資産685億円 (同38億円増)

利益剰余金271億円 (同38億円増) など

2018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)

	2018年3月期 2Q累計 (連結)	2017年3月期 2Q累計 (非連結)	増減
営業活動によるCF	3,701	7,601	△ 3,900
投資活動によるCF	△ 7,504	△ 6,955	△ 549
財務活動によるCF	△ 4,989	6,883	△ 11,872
現金及び現金同等物の 増減額	△ 8,792	7,529	△ 16,321
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	15,378	18,459	△ 3,081

主なキャッシュ・フローの状況

■ 営業CF 37億円 (前年同期比39億円減)

主な増加要因は、
税金等調整前四半期純利益54億円、
減価償却費15億円、
主な減少要因は、
固定資産売却益18億円、
法人税等の支払額13億円など

■ 投資CF △75億円 (同5億円減)

主な減少要因は、
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110億円など
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 △49億円 (同118億円減)

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

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累計期間実績		2017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	18,100	100.0%	101.1%	9,329	100.0%	17,896	100.0%
営業利益	7,400	40.9%	100.2%	3,667	39.3%	7,382	41.2%
経常利益	7,000	38.7%	103.3%	3,522	37.8%	6,779	37.9%
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	6,000	33.1%	54.0%	3,818	40.9%	11,120	62.1%
1株当たり 当期（四半期）純利益	※ 9.80円	-	28.6%	7.45円	-	34.28円	-

※ 1株当たり当期純利益につきましては、2017年11月13日を払込期日とする第三者割当による発行済株式の増加261,794,629株考慮した予定期中平均株式数により算出しております。

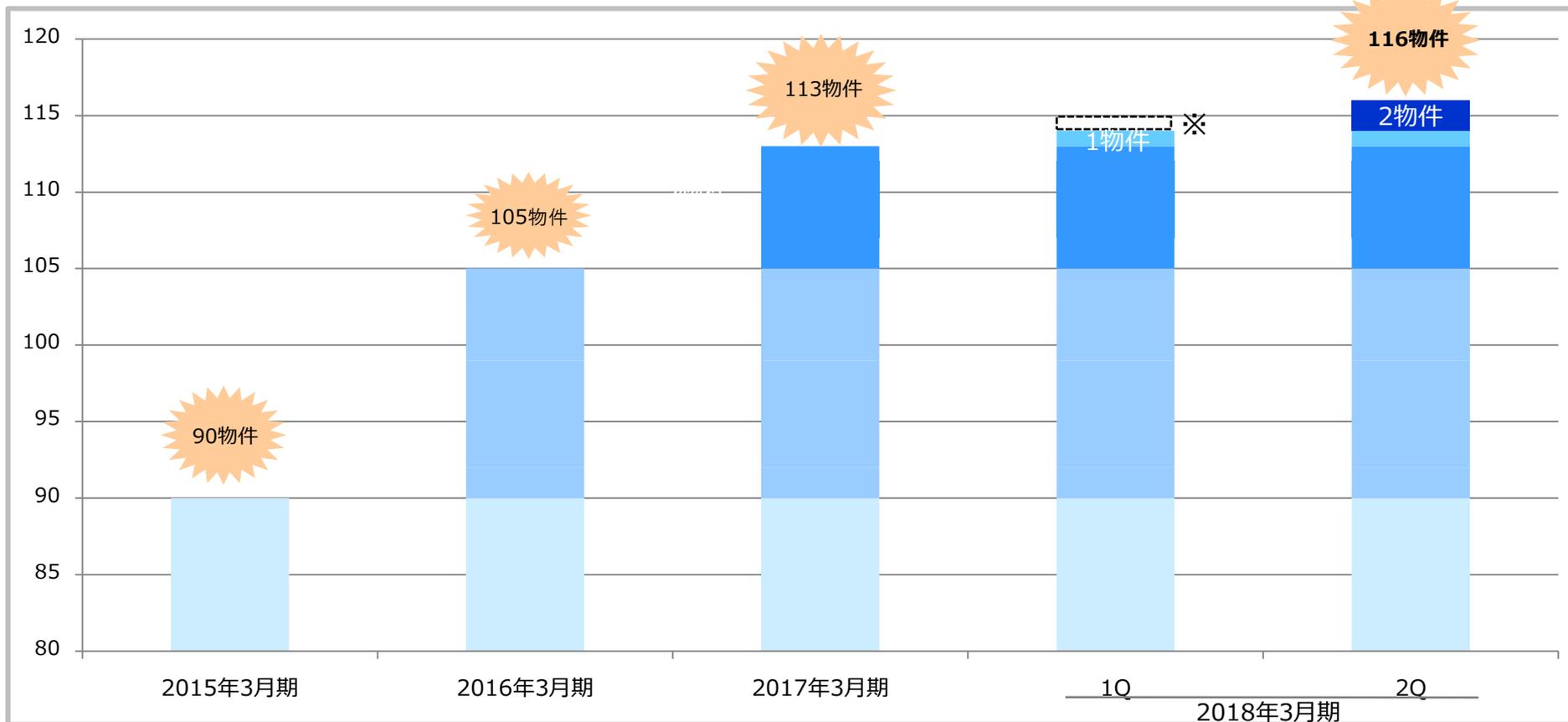
今後もテナント賃貸事業を中核事業として位置付け、流通小売業の閉鎖店舗を中心とした事業用収益物件を積極的に取得し、増収増益を実現してまいります。

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)



当社の保有物件は前期末113物件から、当第2四半期連結累計期間において3物件増加し、合計116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2四半期（2017年7～9月）取得数：2物件

※MEGA山下公園店は建替のため更地にしたため1物件減少

事業総括 1 - ② 当第2四半期連結累計期間の取得物件

取得物件数
4件

当第2四半期累計期間の取得物件4件は全て、
ドン・キホーテグループ外からの取得！
今後も流通小売業の閉鎖店舗を中心とした事業用収益
物件をさらに取得し、物件開発業務を拡大中！

【関西エリア／1物件取得】

- ・兵庫県姫路市物件



兵庫県姫路市物件

【関東エリア／2物件取得】

- ・東京都品川区物件
- ・神奈川県鎌倉市物件



神奈川県鎌倉市物件

【中部エリア／1物件取得】

- ・MEGAドン・キホーテ伊東店



MEGAドン・キホーテ伊東店

事業総括 2-① 現状の取り組み

賃貸事業の拡大

- 流通小売業が撤退した商業施設型物件を積極的に取得！
ドン・キホーテグループのリテール店舗以外のテナント企業様も積極的に誘致！

不動産に 価値ある未来を

- 新しく建物を建てるだけでなく、既存建物を改修することで資産価値を向上させ、収益性を向上！

新たな収益の獲得

- エネルギーの効率的な活用やコスト削減、最適な省エネプランの提案による建物管理を中心としたコンサルティング事業を推進！

成長の持続

- 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へ！

事業総括 2-② 商業施設型物件の改修

◆改修した主な物件

愛知県豊橋市「ホリデイ・スクエア」



7
カ
月
後



2017年10月13日、
大型複合商業施設「ホリデイ・スクエア」が
リニューアルオープン！
延床面積54,270.74㎡(約16,400坪)という
当社保有物件の中で最大の敷地面積！
MEGAドン・キホーテ豊橋店や日本最大級の
シネマコンプレックス、カフェなど
10店舗以上のテナントが入居！



事業総括 2-③ 取得・改修による賃貸収益の増加

◆当期に取得又は改修中の物件

兵庫県姫路市

2018年リニューアルオープン予定!



2017年5月、流通小売業の閉鎖店舗を取得!
延床面積32,026.52㎡(約9,700坪)の大型物件!
愛知県豊橋市「ホリデイ・スクエア」改修で培った
ノウハウを活かして現在改修中!

神奈川県横浜市鶴見区



2018年リニューアル
オープン予定!

2016年9月に取得した元ホームセンターを
建替工事中

神奈川県横浜市中区



2018年リニューアル
オープン予定!

築20年超のMEGAドン・キホーテ
山下公園店を建替工事中

神奈川県鎌倉市



2017年8月に取得した
元パチンコ店を改修予定

(ご参考) 保有物件エリア一覧

保有物件数116件※

保有物件3物件増加
全国各地での収益物件
の獲得を推進します！



梅田ナナイロ



札幌ナナイロ

【関西】 22件
・大阪府 11
・兵庫県 5
・京都府 3
・三重県 2
・奈良県 1

【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

【中国・四国】 4件
・岡山県 1 ・広島県 1
・香川県 1 ・愛媛県 1

【九州・沖縄】 13件
・長崎県 3 ・宮崎県 2
・大分県 1 ・鹿児島県 1
・佐賀県 1 ・福岡県 1
・沖縄県 4

【中部】 16件
・静岡県 5 ・愛知県 5
・岐阜県 2 ・石川県 1
・長野県 1 ・新潟県 1
・福井県 1

【関東】 48件
・東京都 23
・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

※2017年9月末日現在の保有物件数
※当第2四半期累計期間は4物件取得し、1物件建替のため解体、
その結果、保有物件は3物件増加しました。

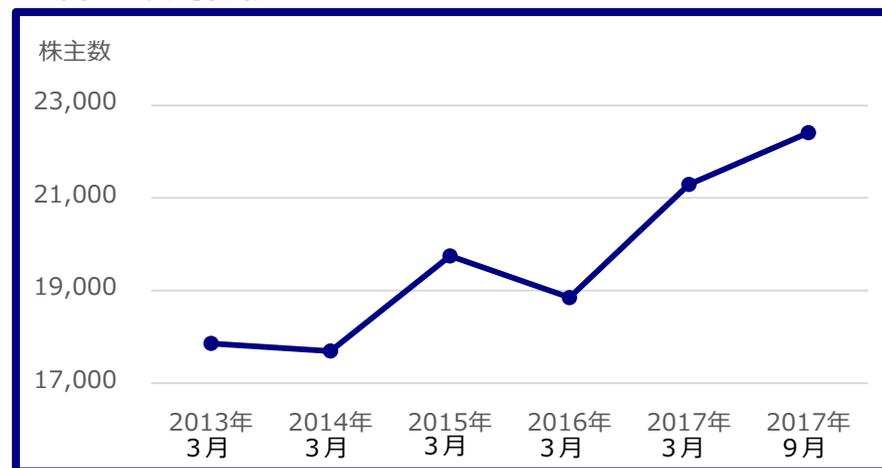
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

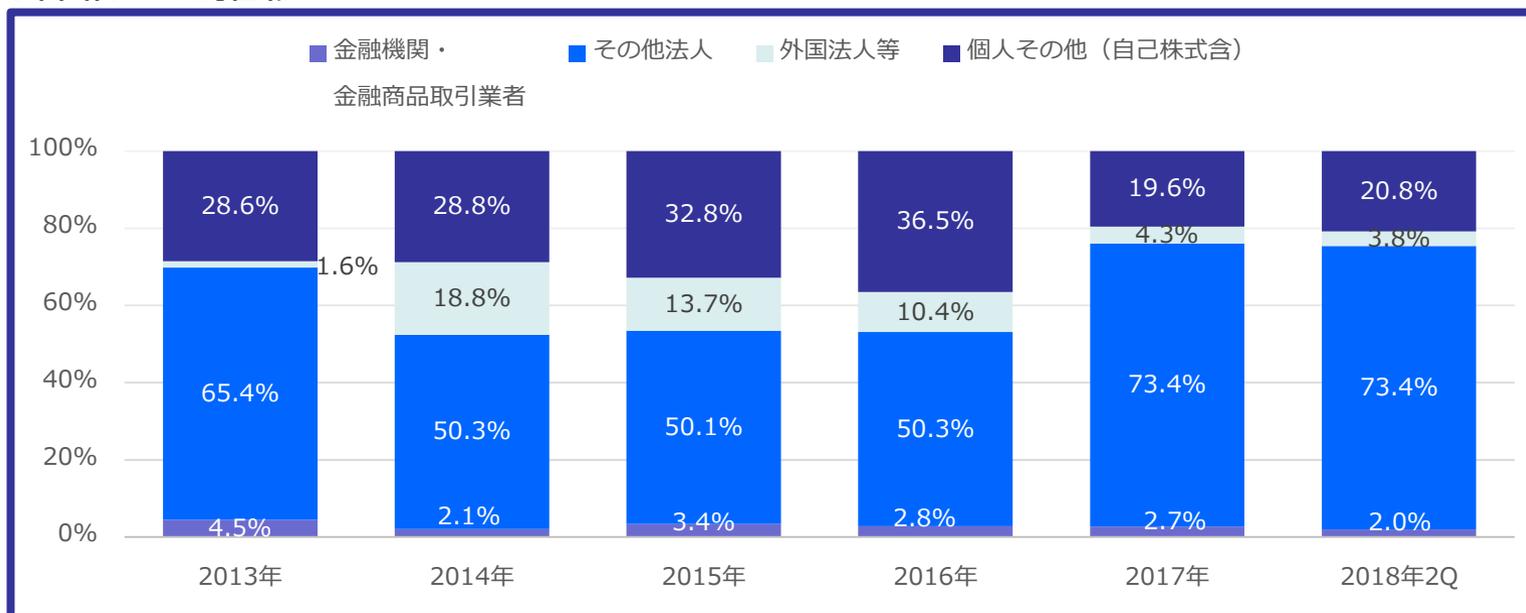
	前々期末 2016年3月		前期末 2017年3月		当2Q 2017年9月	
株主数	18,847 人		21,293 人		22,411 人	
発行済株式数合計	276,432,400 株	100%	512,851,318 株	100%	512,851,318 株	100%
所有者別	金融機関	759,500 株 0.3%	2,969,300 株 0.6%	2,026,100 株 0.4%		
	金融商品取引業者	7,071,024 株 2.6%	10,775,510 株 2.1%	8,395,406 株 1.6%		
	その他法人	138,948,400 株 50.3%	376,319,218 株 73.4%	376,353,519 株 73.4%		
	外国法人等	28,819,764 株 10.4%	22,024,729 株 4.3%	19,244,185 株 3.8%		
	個人その他	100,833,712 株 36.5%	100,762,561 株 19.6%	106,832,108 株 20.8%		

- ・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。
- ・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。