

日本アセットマーケティング株式会社 2019年3月期 決算説明会資料



2019年5月

目次

■ 2019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
- ◆ 業績予想

■ 事業総括

- ◆ 事業総括 1
 - ① 当期の取得物件
 - ② 保有物件の推移
- ◆ 事業総括 2
 - ① 当期の取り組み
 - ② 当期の主な物件の取得・改修状況
- ◆ 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 決算概要

2019年3月期連結 決算概要

～財務トピックス～

1

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

2

- 売上高、営業利益、経常利益とも前年実績を上回り、6期連続で増収 営業増益を更新！

2019年3月期連結 決算概要

(単位：百万円)

	2019年3月期 実績	売上 構成比	前期比	2018年3月期 実績	売上 構成比	2019年3月期 公表予想	達成率
売上高	21,691	100.0%	113.0%	19,199	100.0%	20,000	108.5%
売上原価	12,252	56.5%	114.5%	10,700	55.7%	-	-
販売管理費	1,012	4.7%	105.2%	962	5.0%	-	-
営業利益	8,426	38.8%	111.8%	7,536	39.3%	8,000	105.3%
営業外収益	276	1.3%	55.3%	499	2.6%	-	-
営業外費用	423	2.0%	51.9%	815	4.2%	-	-
経常利益	8,279	38.2%	114.7%	7,220	37.6%	7,700	107.5%
特別利益	1,563	7.2%	82.8%	1,888	9.8%	-	-
特別損失	271	1.2%	752.8%	36	0.2%	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,756	31.1%	103.2%	6,547	34.1%	5,200	129.9%
1株当たり当期純利益	8.72円	-	-	※ 10.69円	-	6.71円	-

業績概況コメント

■売上高 216億円（前年比13.0%増）

賃貸面積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 38億円
地代家賃 34億円
維持管理費 17億円
租税公課 13億円

・販売管理費

主に租税公課 5億円
のれん償却額 2億円

⇒営業利益 84億円（同11.8%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 3億円

⇒経常利益 82億円（同14.7%増）

・特別利益

主に保証金の未償還放棄などによる
違約金収入 14億円

⇒親会社株主に帰属する当期純利益 67億円（同3.2%増）

※2018年3月期の1株当たり当期純利益は、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分261,794,629株を考慮した期中平均株式数により算出しております。

2019年3月期連結 セグメント別概要

2019年3月期連結累計期間

(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	18,089	3,358	243	-	21,691
内部取引等	-	-	-	-	-
計	18,089	3,358	243	-	21,691
セグメント利益	8,486	487	147	△ 694	8,426

2018年3月期連結累計期間

(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	15,725	3,211	261	-	19,199
内部取引等	-	-	-	-	-
計	15,725	3,211	261	-	19,199
セグメント利益	7,300	768	121	△ 654	7,536

2019年3月期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2019年 3月末	2018年 3月末	増減
流動資産 ※	17,850	30,710	△ 12,860
固定資産 ※	163,947	148,296	15,651
有形固定資産	156,119	139,924	16,195
無形固定資産	2,183	2,402	△ 219
※ 投資その他の資産	5,644	5,968	△ 324
資産合計	181,798	179,006	2,792

主な資産の状況

■ 総資産1,817億円
(前期末比27億円増)

⇒ 流動資産178億円
(同128億円減)

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、現金及び現金同等物が159億円(同112億円減)となったことなどによるもの

⇒ 固定資産1,639億円
(同156億円増)

- ・有形固定資産
事業用収益物件の取得を推し進めたことにより土地837億円（同108億円増）、建物及び構築物（純額）704億円（同57億円増）の一方で、開発中の一部の物件が竣工したことにより建設仮勘定18億円（同4億円減）
- ・無形固定資産
のれん18億円（同2億円減）
- ・投資その他の資産
繰延税金資産27億円（同12億円減）

※「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月期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2019年 3月末	2018年 3月末	増減
流動負債	14,965	15,619	△ 654
固定負債	56,829	60,141	△ 3,312
負債合計	71,794	75,760	△ 3,966
純資産合計	110,003	103,246	6,757
負債・純資産 合計	181,798	179,006	2,792

主な負債・純資産の状況

■ 負債717億円 (前期末比39億円減)

⇒流動負債149億円 (同6億円減)

改修工事等による未払金18億円 (同18億円減) の一方で、未払法人税等11億円 (同5億円増)、未払消費税等5億円 (同5億円増)、前受収益15億円 (同1億円増) など

⇒固定負債568億円 (同33億円減)

保有物件数及び賃貸面積の増加に伴い、テナント企業さまからの敷金等を預かったことにより、長期預り金276億円 (同62億円増) の一方で、長期借入金122億円 (同2億円減)、債権流動化に伴う長期支払債務65億円 (同73億円減)、社債83億円 (同22億円減) など

■ 純資産1,100億円 (同67億円増)

当期純利益の計上により、利益剰余金366億円 (同67億円増)

2019年3月期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2019年3月期	2018年3月期	増減
営業活動によるCF	20,791	10,828	9,963
投資活動によるCF	△ 21,941	△ 30,628	8,687
財務活動によるCF	△ 10,089	22,779	△ 32,868
現金及び現金同等物の増減額	△ 11,239	2,978	△ 14,217
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期末残高	15,909	27,149	△ 11,240

主なキャッシュ・フローの状況

■ 営業CF 207億円

主な増加要因は、税金等調整前当期純利益の計上 95億円、長期預り金の増加 84億円、減価償却費の計上 38億円など
 主な減少要因は、違約金収入の計上 14億円、法人税等の支払額 10億円など

■ 投資CF △219億円

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 226億円など
 主な増加要因は、有形固定資産の売却による収入 9億円など

■ 財務CF △100億円

主な減少要因は、債権流動化の返済による支出 76億円、社債の償還による支出 22億円など

2020年3月期連結 業績予想

(単位：百万円)

	2020年3月期 通期予想			2020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	22,200	100.0%	102.3%	11,000	100.0%	21,691	100.0%
営業利益	8,500	38.3%	100.9%	4,100	37.3%	8,426	38.8%
経常利益	8,300	37.4%	100.3%	4,100	37.3%	8,279	38.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,800	30.6%	100.7%	3,300	30.0%	6,756	31.1%
1株当たり 当期純利益	8.78円	-	100.7%	4.26円	-	8.72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、
 引き続き **売上高 年2%以上の成長** 及び、**7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 当期の取得物件

取得物件数 5 物件

当期は北海道から沖縄まで4物件、さらに2018年9月には神奈川県横浜市の1物件が竣工したため、合計5物件を取得。今後も、事業用収益物件を中心に、積極的に物件を取得してまいります。



MEGAドン・キホーテ甲府店

【九州・沖縄エリア／1物件取得】

・ドン・キホーテ石垣島店

【中部エリア／1物件取得】

・MEGAドン・キホーテ甲府店

【北海道エリア／1物件取得】

・アルシュビル



アルシュビル

【関東エリア／1物件取得】

・港山下ナナイロ

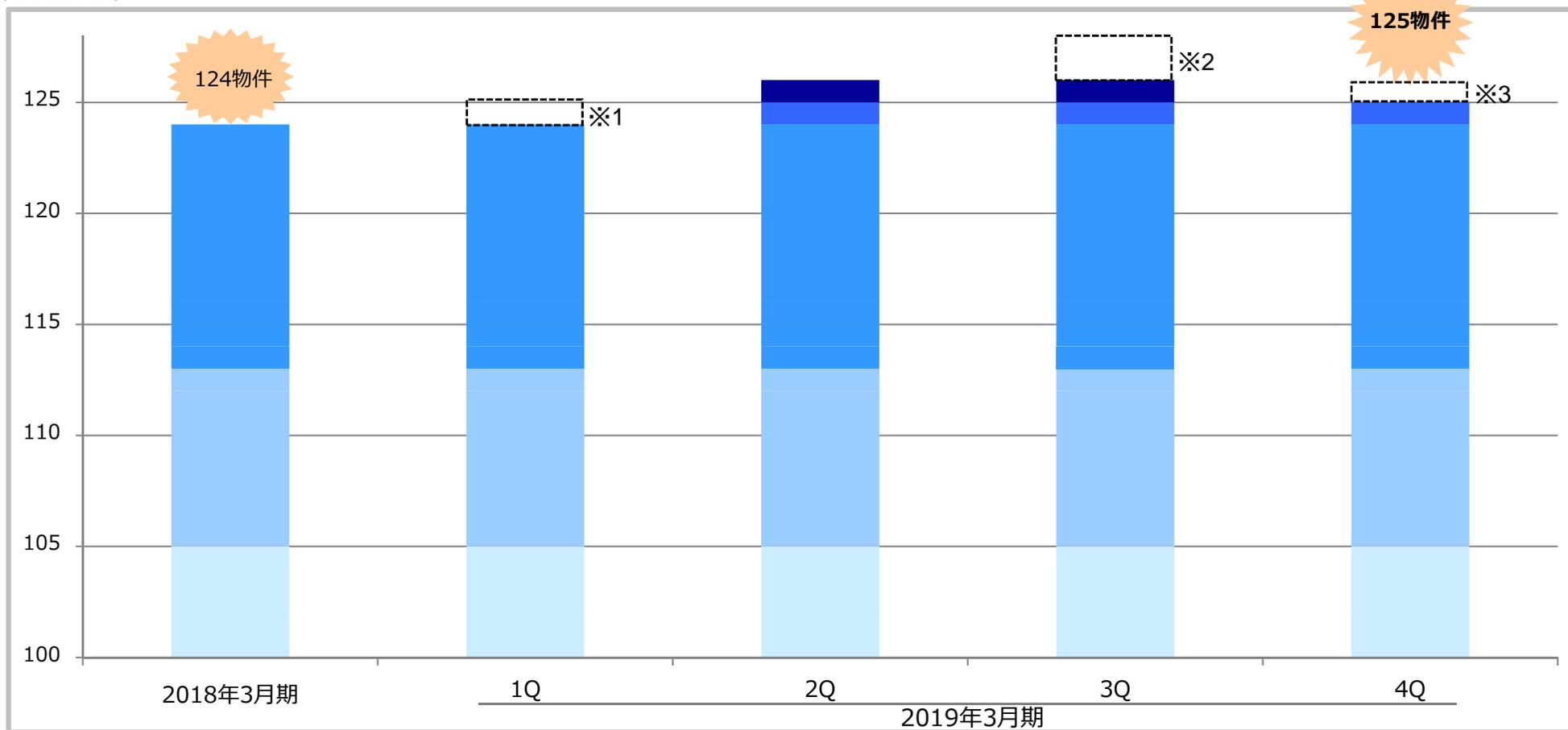
【関西エリア／1物件取得】

・MEGAドン・キホーテ甲賀水口店

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1物件純増し、合計125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3四半期（2018年10～12月）取得数：2物件

◆当第2四半期（2018年7～9月）取得数：2物件

◆当第4四半期（2019年1～3月）取得数：0物件

※1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

※2大阪府大阪狭山市物件及び神奈川県横浜市物件を売却したため

※3東京都新宿区物件を売却したため1物件減少

2物件減少

事業総括 2-1 当期の取り組み

大型複合商業施設の竣工・取得

老朽化した神奈川県横浜市物件は既存の建物を解体・建替。延床面積を約3倍にし、大型複合商業施設「港山下ナナイロ」としてグランドオープン。さらに、インバウンド需要が多い北海道札幌市の複合商業施設「アルシュビル」を取得。リノベーションを施し、リニューアルオープン。施設の収益力アップ。

テナント賃貸収益の拡大

前期の事業用収益物件の積極的な取得により、賃貸面積が大幅に増加！安定収益を基盤に、大型複合商業施設の「港山下ナナイロ」や「アルシュビル」において多種多様なテナントを誘致し、お客さまや地域のニーズに応えたテナント運営を展開。

省エネ・建物管理・サポート体制の充実

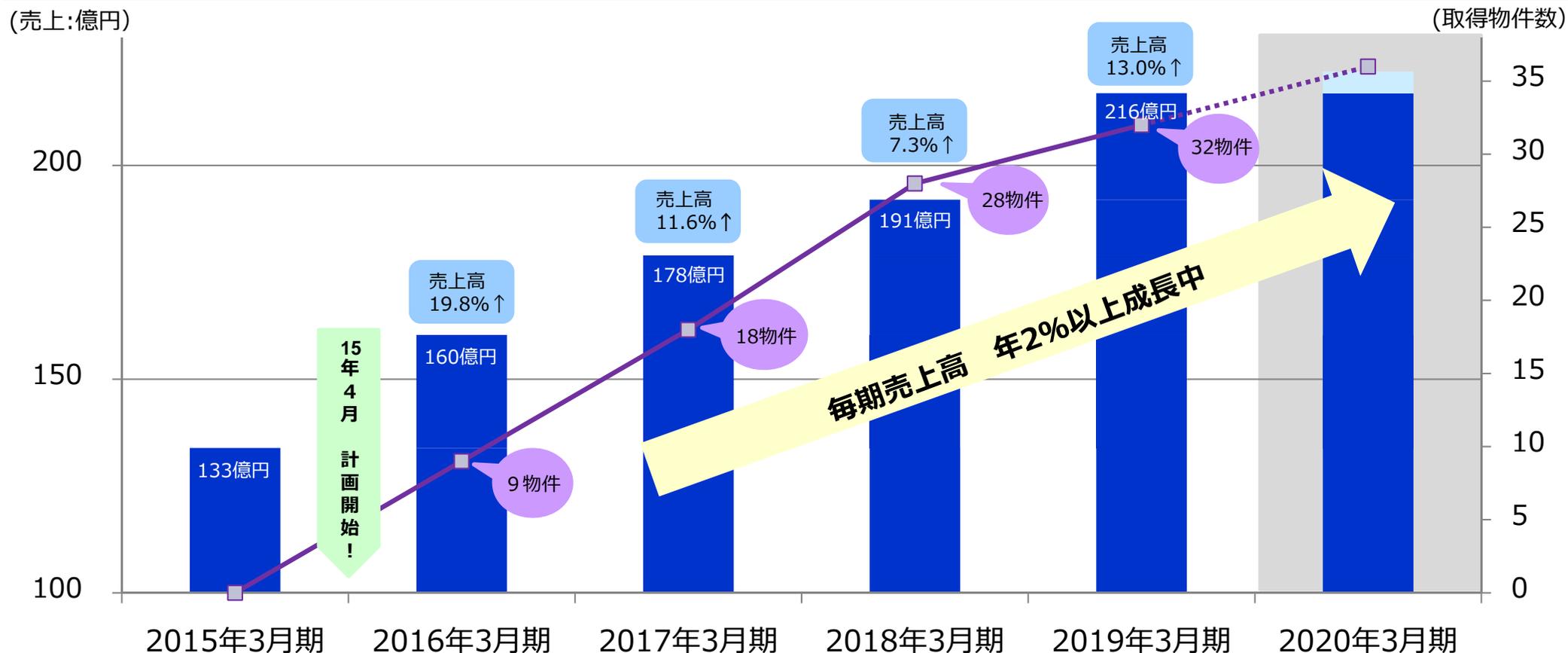
日常的なファシリティサポートを積極的に実施。増発する地震や台風などの自然災害時においても、速やかに修繕活動を実施することで、テナント企業さまの信頼を確保。

事業総括 2-2 当期の主な物件の取得・改修状況

北海道エリア	九州・沖縄エリア	関東エリア	中部エリア
			
アルシュビル	ドン・キホーテ 石垣島店	港山下ナナイロ	MEGAドン・キホーテ 甲府店
2018年6月取得	2018年7月取得	2018年9月取得	2018年11月取得
地下2階地上8階建て	地上2階建て	地下1階地上4階建て	地上2階建て
延床面積12,177.44㎡	延床面積4,979.39㎡	延床面積30,436.56㎡	延床面積5,008.85㎡
既存ビルを改築	新築	既存店舗を建替	新築
MEGAドン・キホーテ札幌狸小路本店をメインに多数のテナントを誘致	石垣空港と石垣港の中間地点に位置し、国内外の観光客需要に対応	MEGAドン・キホーテ港山下総本店をメインに21件のテナントを誘致	国道20号線沿いに位置し、地元以外のお客さまのニーズにも対応

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、順調に推移しております。

- 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

(ご参考) 保有物件エリア一覧

保有物件数125件※

保有物件 1 物件増加
全国各地での収益物件
の獲得を推進します！



ホリデイ・スクエア



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

【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

【中部】 18件
 ・静岡県 6 ・愛知県 5
 ・岐阜県 2 ・石川県 1
 ・長野県 1 ・新潟県 1
 ・福井県 1 ・山梨県 1

【関西】 26件
 ・大阪府 12 ・兵庫県 6
 ・京都府 4 ・三重県 2
 ・奈良県 1 ・滋賀県 1

【九州・沖縄】 15件
 ・長崎県 4 ・宮崎県 2
 ・大分県 1 ・鹿児島県 1
 ・佐賀県 1 ・福岡県 1
 ・沖縄県 5

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



プラチナ ドン・キホーテ白金台店

※2019年3月末日現在の保有物件数

※当期は5物件取得し、1物件建替により更地、3物件売却により、保有物件は1物件増加。

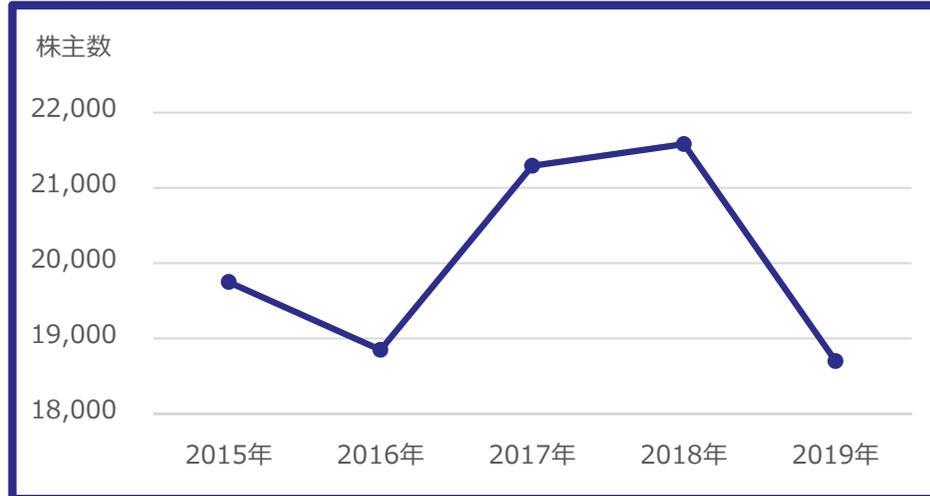
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

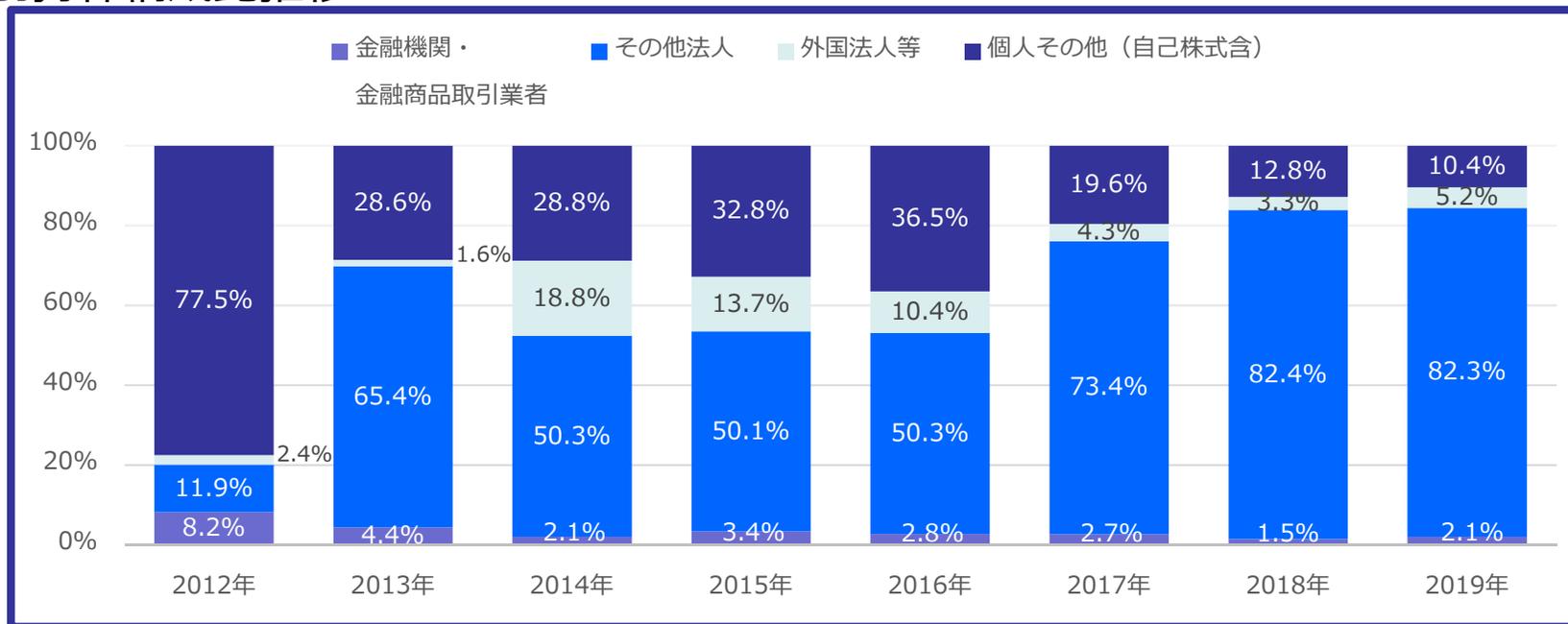
		前々期末 2017年3月		前期末 2018年3月		当期末 2019年3月	
株主数		21,293 人		21,581 人		18,697 人	
発行済株式数合計		512,851,318 株	100%	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	2,969,300 株	0.6%	7,283,700 株	0.9%	8,257,000 株	1.1%
	金融商品取引業者	10,775,510 株	2.1%	4,283,681 株	0.6%	7,760,109 株	1.0%
	その他法人	376,319,218 株	73.4%	638,566,448 株	82.4%	637,849,147 株	82.3%
	外国法人等	22,024,729 株	4.3%	25,379,411 株	3.3%	40,118,849 株	5.2%
	個人その他	100,762,561 株	19.6%	99,132,707 株	12.8%	80,660,842 株	10.4%

- ・2018年3月期において、割当先を株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングス(旧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。