

日本アセットマーケティング株式会社 2020年3月期 第2四半期決算説明会資料



2019年11月

目次

■ 2020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

当期の取り組み

- ◆事業総括 1
 - ①保有物件の推移 ②保有物件の分布状況
- ◆事業総括 2
 - 保有物件の改修・テナント入替え
- ◆事業総括 3
 - 2020年の目標達成に向けて

■ 参考資料

- ◆株式の状況

2020年3月期第2四半期 決算概要

2020年3月期第2四半期連結 決算概要

～財務トピックス～

1

- 前期に取得・竣工した事業用収益物件により
テナント賃貸面積が拡大し、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、
7期連続の増収 営業増益に向けて確実に成長！

2020年3月期第2四半期連結 決算概要

(単位：百万円)

	2020年3月期 2Q累計期間 実績	売上 構成比	前年 同期比	2019年3月期 2Q累計期間 実績	売上 構成比	2020年3月期 公表予想	達成率
売上高	11,259	100.0%	106.5%	10,568	100.0%	22,200	50.7%
売上原価	6,585	58.5%	109.5%	6,015	56.9%	-	-
販売管理費	519	4.6%	100.8%	515	4.9%	-	-
営業利益	4,154	36.9%	102.9%	4,036	38.2%	8,500	48.9%
営業外収益	174	1.5%	82.1%	212	2.0%	-	-
営業外費用	173	1.5%	75.2%	230	2.2%	-	-
経常利益	4,156	36.9%	103.4%	4,019	38.0%	8,300	50.1%
特別利益	1,576	14.0%	-	-	-	-	-
特別損失	5	0.0%	50.0%	10	0.1%	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	4,165	37.0%	152.2%	2,736	25.9%	6,800	61.3%
1株当たり四半期純利益	5.38円	-	-	3.53円	-	8.78円	-

業績概況コメント

■売上高 112億円（前年同期比6.5%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 20億円
 - 地代家賃 17億円
 - 維持管理費 11億円
 - 租税公課 6億円

- ・販売管理費
 - 主に租税公課 2億円
 - のれん償却額 1億円

⇒営業利益 41億円（同2.9%増）

- ・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 1億円

⇒経常利益 41億円（同3.4%増）

- ・特別利益
 - 主に東京都港区の不動産売却による
固定資産売却益 12億円

⇒親会社株主に帰属する四半期純利益
41億円（同52.2%増）

2020年3月期第2四半期連結 セグメント別概要

2020年3月期第2四半期連結累計期間

(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	9,194	1,942	122	-	11,259
内部取引等	-	-	-	-	-
計	9,194	1,942	122	-	11,259
セグメント利益	4,178	250	83	△ 357	4,154

2019年3月期第2四半期連結累計期間

(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	8,743	1,715	109	-	10,568
内部取引等	-	-	-	-	-
計	8,743	1,715	109	-	10,568
セグメント利益	4,058	268	65	△ 356	4,036

2020年3月期第2四半期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2019年 9月末	2019年 3月末	増減
流動資産	18,975	17,850	1,125
固定資産	160,854	163,947	△ 3,093
有形固定資産	153,800	156,119	△ 2,319
無形固定資産	2,075	2,183	△ 108
投資その他の資産	4,978	5,644	△ 666
資産合計	179,829	181,798	△ 1,969

主な資産の状況

■ 総資産1,798億円
(前期末比19億円減)

⇒ 流動資産189億円
(同11億円増)

主な増加要因は、有形固定資産（土地・建物）を売却したことにより、現預金等が172億円(同13億円増)となったことなどによるもの

⇒ 固定資産1,608億円
(同30億円減)

- ・有形固定資産
物件の開発により建設仮勘定51億円（同33億円増）の一方で、有形固定資産（土地・建物）の売却により土地810億円（同27億円減）、建物及び構築物（純額）675億円（同28億円減）
- ・無形固定資産
のれん17億円（同1億円減）
- ・投資その他の資産
繰延税金資産20億円（同6億円減）

2020年3月期第2四半期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2019年 9月末	2019年 3月末	増減
流動負債	16,269	14,965	1,304
固定負債	49,390	56,829	△ 7,439
負債合計	65,660	71,794	△ 6,134
純資産合計	114,169	110,003	4,166
負債・純資産 合計	179,829	181,798	△ 1,969

主な負債・純資産の状況

■ 負債656億円

(前期末比61億円減)

⇒ 流動負債162億円 (同13億円増)

固定負債から流動負債への科目振替等による
1年内返済予定の長期借入金22億円 (同20億円増)、
未払消費税6億円 (同1億円増)
の一方で、
改修工事等による未払金9億円 (同8億円減) など

⇒ 固定負債493億円 (同74億円減)

保有物件数の減少に伴い、
長期預り金271億円 (同5億円減)、
長期借入金101億円 (同21億円減)、
社債72億円 (同11億円減)、
債権流動化に伴う長期支払債務28億円 (同36億円減)
など

■ 純資産1,141億円 (同41億円増)

四半期純利益の計上により、
利益剰余金407億円 (同41億円増)

2020年3月期第2四半期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2020年3月期 2Q累計	2019年3月期 2Q累計	増減
営業活動によるCF	5,704	15,171	△ 9,467
投資活動によるCF	611	△ 14,490	15,101
財務活動によるCF	△ 4,955	△ 4,989	34
現金及び現金同等物の 増減額	1,359	△ 4,308	5,667
現金及び現金同等物の 期首残高	15,909	27,149	△ 11,240
現金及び現金同等物の 期末残高	17,269	22,840	△ 5,571

主なキャッシュ・フローの状況

■ 営業CF 57億円

主な増加要因は、
税金等調整前四半期純利益の計上 57億円、
減価償却費の計上 20億円など

主な減少要因は、
固定資産売却益の計上 12億円、
法人税等の支払額 9億円、
長期預り金の減少 2億円など

■ 投資CF 6億円

主な減少要因は、
物件の開発により
有形固定資産の取得による支出 53億円など

主な増加要因は、
有形固定資産の売却による収入 59億円など

■ 財務CF △49億円

主な減少要因は、
債権流動化の返済による支出 37億円、
社債の償還による支出 11億円など

2020年3月期第2四半期連結 業績予想

(単位：百万円)

	2020年3月期 通期予想			2020年3月期 2Q累計期間実績		2019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	22,200	100.0%	102.3%	11,259	100.0%	21,691	100.0%
営業利益	8,500	38.3%	100.9%	4,154	36.9%	8,426	38.8%
経常利益	8,300	37.4%	100.3%	4,156	36.9%	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%	4,165	37.0%	6,756	31.1%
1株当たり 当期純利益	8.78円	-	100.7%	5.38円	-	8.72円	-

今後も堅実にテナント賃貸事業を推進し、また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、
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／当第2四半期の取り組み

1

長期的かつ堅実な収益確保のため物件の取得検討・売却実施。

2

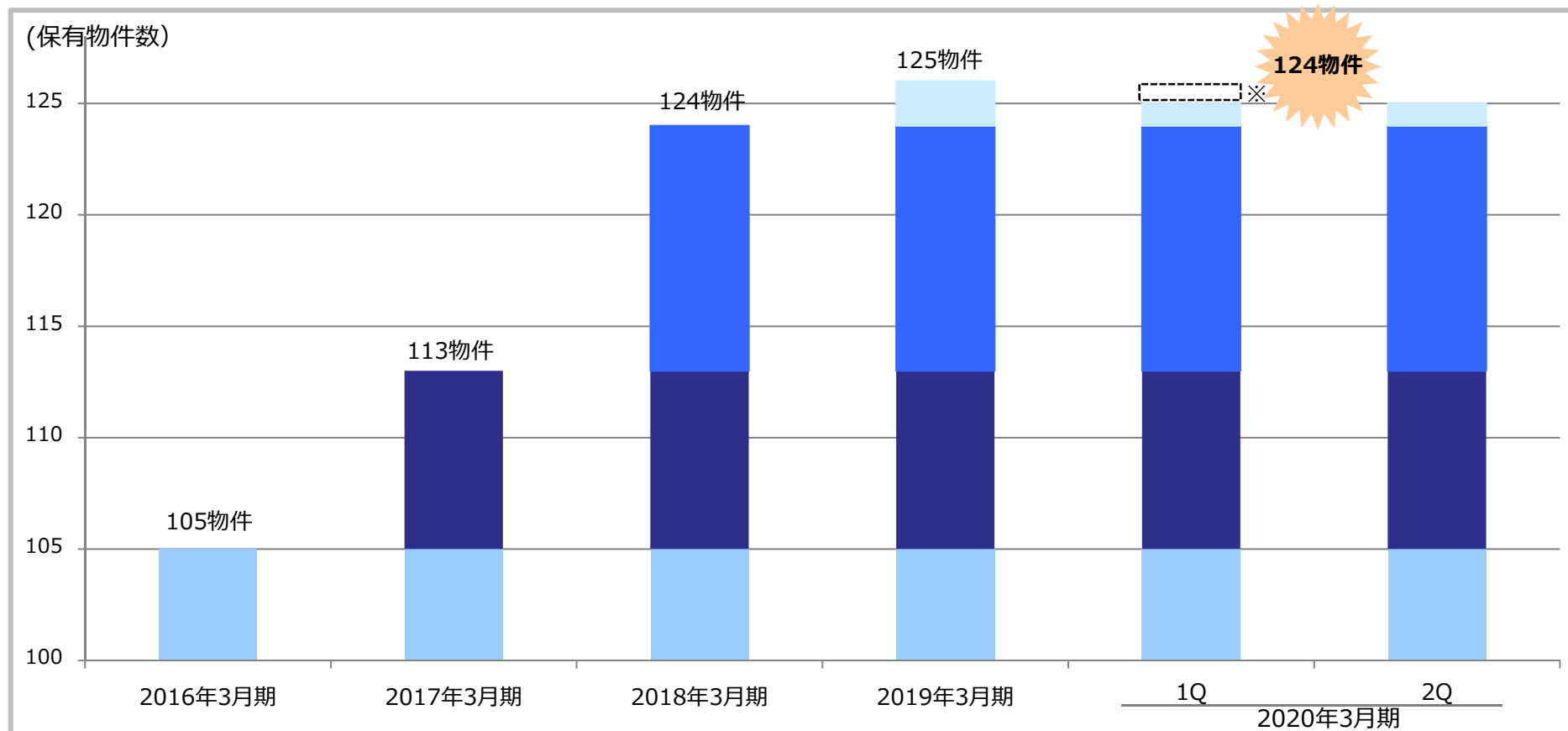
前期に取得した物件のテナント開業により賃貸面積が拡大。テナントの入替を適宜実施し施設のバリューアップも実現！

3

ファシリティサポートを積極的に推進。自然災害時においても速やかに修繕活動を実施しテナント企業さまの信頼確保。

事業総括 1 - ① 保有物件の推移

◆物件の保有状況



保有物件は前期末125物件から、当第2四半期連結累計期間において1物件売却し、124物件となりました。

今後も不動産市況を考慮しつつ、収益性の高い物件の確保を目指します。

※東京都港区物件を売却したため1物件減少

事業総括 1-② 保有物件の分布

保有物件数124件

全国各地に収益物件を保有しています！



ホリデイ・スクエア



アルシュビル

- 【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】 47件
- ・東京都 22
 - ・神奈川県 8
 - ・埼玉県 7
 - ・千葉県 7
 - ・茨城県 2
 - ・群馬県 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・キョーテ甲賀水口店

- 【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

事業総括 2 保有物件の改修・テナント入替え

◆施設のバリューアップ事例

北海道札幌市：アルシュビル（2018年6月取得）



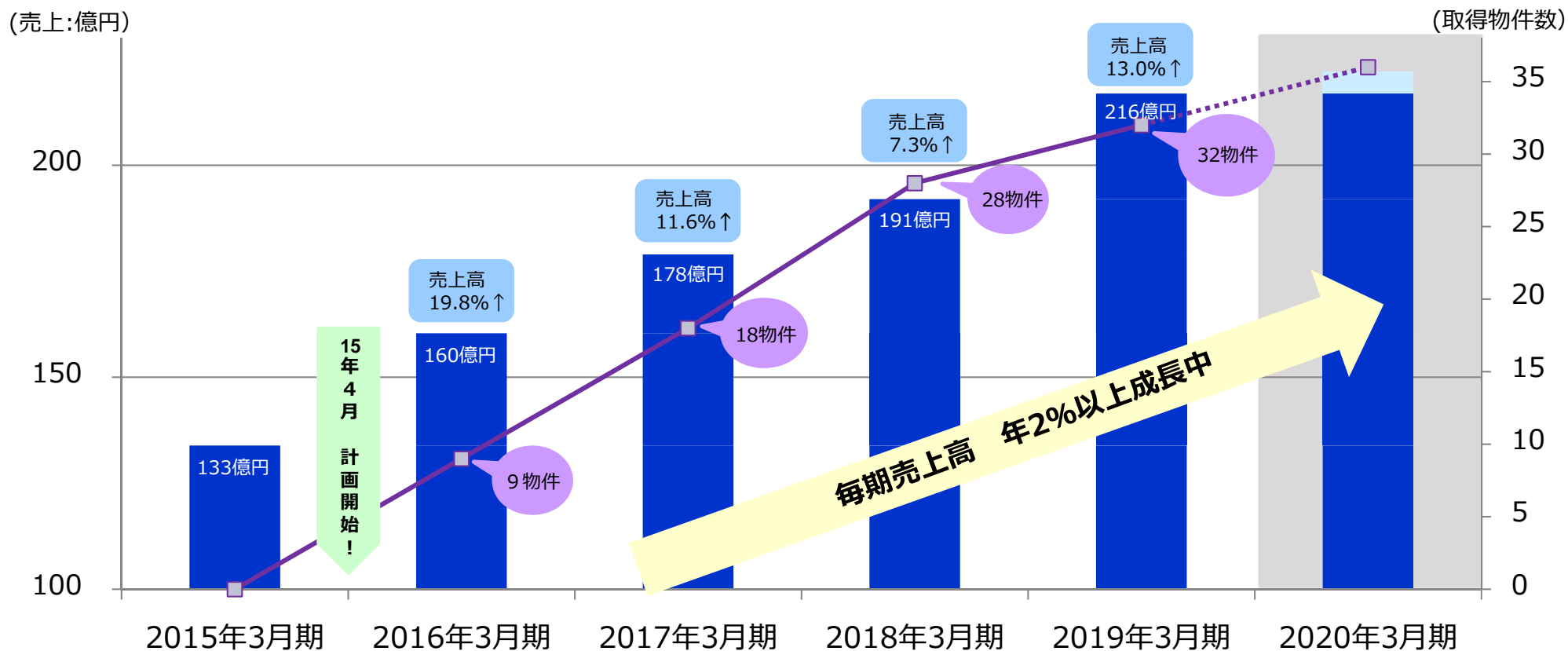
- 大幅な改修、テナントの一部入替を行い、施設のバリューアップを実現。
- 2019年10月下旬にリニューアルオープン、ファミリーレストランやスポーツジムなど普段使いできる店だけでなく、メイドカフェ・焼肉店・ラーメン店・お好み焼き店など海外観光客にも人気の飲食店も誘致。施設の更なる集客にも貢献。

■物件の概要

地下2階地上8階建て
MEGAドン・キホーテ札幌狸小路
本店含む計18店が入店。

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 **👉早期達成!**

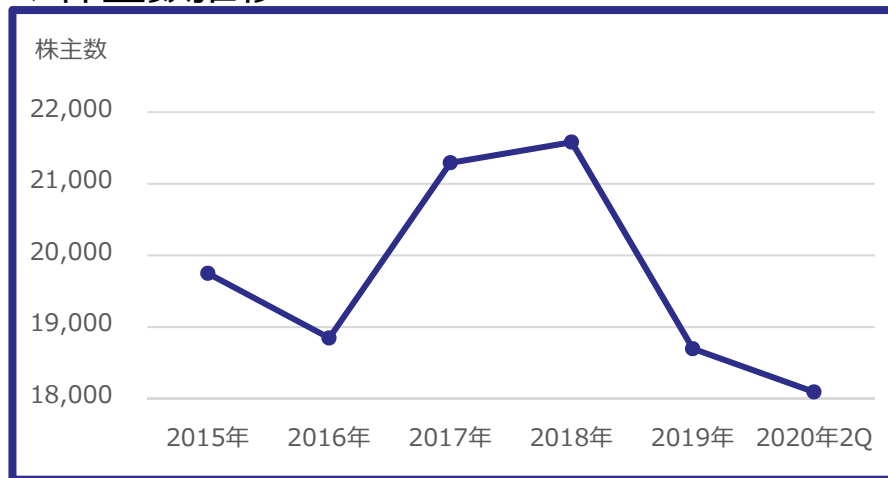
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

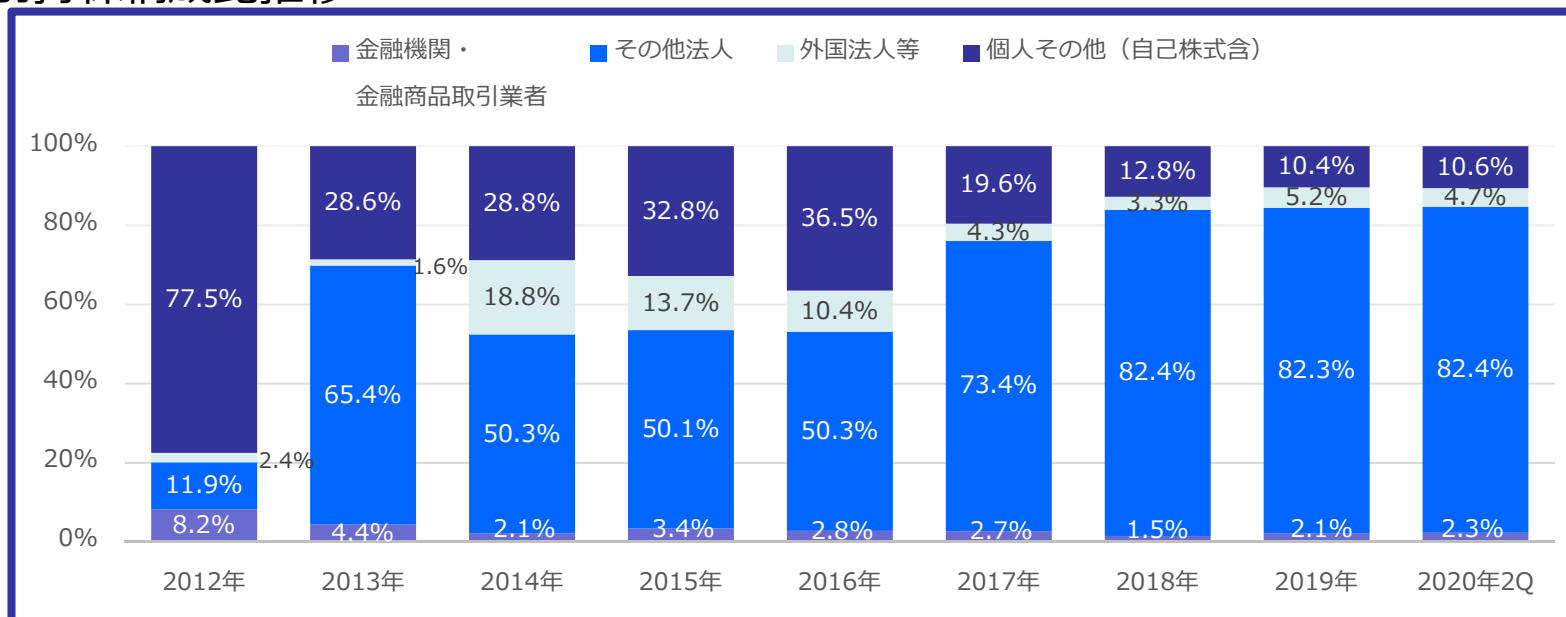
	前々期末 2018年3月		前期末 2019年3月		当2Q 2019年9月	
株主数	21,581 人		18,697 人		18,093 人	
発行済株式数合計	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	7,283,700 株 0.9%	8,257,000 株 1.1%	7,622,400 株 1.0%		
	金融商品取引業者	4,283,681 株 0.6%	7,760,109 株 1.0%	10,479,849 株 1.3%		
	その他法人	638,566,448 株 82.4%	637,849,147 株 82.3%	638,060,147 株 82.4%		
	外国法人等	25,379,411 株 3.3%	40,118,849 株 5.2%	36,622,487 株 4.7%		
	個人その他	99,132,707 株 12.8%	80,660,842 株 10.4%	81,861,064 株 10.6%		

・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。