

日本アセットマーケティング株式会社 2020年3月期 決算説明会資料



2020年5月

目次

■ 2020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

- ◆ 当期の取り組み
- ◆ 保有物件エリア一覧
- ◆ 保有物件の推移
- ◆ 物件開発状況
- ◆ 5カ年計画の振り返り

■ 参考資料

- ◆ 株式の状況

2020年3月期 決算概要

2020年3月期連結 決算概要

～財務トピックス～

1

- ・ 時代の変化や不動産の潮流に柔軟に対応し、1物件取得、1物件売却

2

- ・ 建物管理の受託件数が順調に増加

3

- ・ 継続的な収益の確保に努め、7期連続増収

2020年3月期連結 決算概要

(単位：百万円)

	2020年3月期 実績	売上 構成比	前期比	2019年3月期 実績	売上 構成比	2020年3月期 公表予想	達成率
売上高	22,665	100.0%	104.5%	21,691	100.0%	22,200	102.1%
売上原価	13,300	58.7%	108.6%	12,252	56.5%	-	-
販売管理費	998	4.4%	98.6%	1,012	4.7%	-	-
営業利益	8,366	36.9%	99.3%	8,426	38.8%	8,500	98.4%
営業外収益	229	1.0%	83.0%	276	1.3%	-	-
営業外費用	428	1.9%	101.2%	423	2.0%	-	-
経常利益	8,167	36.0%	98.6%	8,279	38.2%	8,300	98.4%
特別利益	1,576	7.0%	100.8%	1,563	7.2%	-	-
特別損失	1,050	4.6%	387.5%	271	1.2%	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,108	26.9%	90.4%	6,756	31.1%	6,800	89.8%
1株当たり当期純利益	7.89円	-	-	8.72円	-	8.78円	-

業績概況コメント

■売上高 226億円（前年比4.5%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 40億円
 - 地代家賃 35億円
 - 維持管理費 23億円
 - 租税公課 13億円

- ・販売管理費
 - 主に租税公課 5億円
 - 支払手数料 1億円

⇒営業利益 83億円（同0.7%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 1億円
 - 支払手数料 1億円

⇒経常利益 81億円（同1.4%減）

- ・特別利益
 - 主に固定資産売却益 12億円

- ・特別損失
 - 主に減損損失 10億円

⇒親会社株主に帰属する当期純利益
61億円（同9.6%減）

2020年3月期連結 セグメント別概要

2020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	18,451	3,974	240	-	22,665
内部取引等	-	-	-	-	-
計	18,451	3,974	240	-	22,665
セグメント利益	8,381	489	178	△ 683	8,366

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

2020年3月期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2020年 3月末	2019年 3月末	増減
流動資産	11,362	17,850	△ 6,488
固定資産	158,539	163,947	△ 5,408
有形固定資産	151,997	156,119	△ 4,122
無形固定資産	1,956	2,183	△ 227
投資その他の資産	4,585	5,644	△ 1,059
資産合計	169,902	181,798	△ 11,896

主な資産の状況

■ 総資産1,699億円 (前期末比11億円減)

⇒ 流動資産113億円 (同64億円減)

主な減少要因は、自己株式の公開買付等による現金及び預金が4億円(同36億円減)、関係会社預け金が87億円(同29億円減)となったことなどによるもの

⇒ 固定資産1,585億円 (同54億円減)

- 有形固定資産
有形固定資産の取得・売却、建築中の物件の竣工、建設仮勘定からの振替により、土地858億円(同21億円増)、建物及び構築物(純額)660億円(同43億円減)、建設仮勘定2千万円(同18億円減)
- 無形固定資産
のれん15億円(同2億円減)
- 投資その他の資産
繰延税金資産17億円(同9億円減)

2020年3月期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2020年 3月末	2019年 3月末	増減
流動負債	14,817	14,965	△ 148
固定負債	47,022	56,829	△ 9,807
負債合計	61,839	71,794	△ 9,955
純資産合計	108,062	110,003	△ 1,941
負債・純資産 合計	169,902	181,798	△ 11,896

主な負債・純資産の状況

■ 負債618億円 (前期末比99億円減)

⇒ 流動負債148億円 (同1億円減)

固定負債からの振替による
1年内返済予定の長期借入金22億円 (同20億円増)
があった一方、
新築工事等による未払金11億円 (同7億円減)、
債権流動化に伴う支払債務59億円 (同13億円減)
など

⇒ 固定負債470億円 (同98億円減)

テナントの入れ換え等による、
長期預り金279億円 (同2億円増) があった一方、
流動負債への振替により、
社債64億円 (同19億円減)、
長期借入金99億円 (同22億円減)、
債権流動化に伴う長期支払債務6億円 (同59億円減)
など

■ 純資産1,080億円 (同19億円減)

当期純利益の計上により、
利益剰余金427億円 (同61億円増) があった一方、
自己株式の取得に伴い、
自己株式▲80億円 (同80億円増)

2020年3月期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2020年3月期	2019年3月期	増減
営業活動によるCF	11,641	20,791	△ 9,150
投資活動によるCF	△ 347	△ 21,941	21,594
財務活動によるCF	△ 17,959	△ 10,089	△ 7,870
現金及び現金同等物の増減額	△ 6,665	△ 11,239	4,574
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	9,243	15,909	△ 6,666

主なキャッシュ・フローの状況

■ 営業CF 116億円

主な増加要因は、
税金等調整前当期純利益の計上 86億円
減価償却費の計上 40億円
減損損失の計上 10億円など

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 16億円など

■ 投資CF △3億円

主な減少要因は、
改修工事等の支払による
有形固定資産の取得による支出 63億円など

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 △179億円

主な減少要因は、
債権流動化の返済による支出 74億円、
社債の償還による支出 22億円
自己株式の取得による支出 80億円など

2021年3月期連結 業績予想

(単位：百万円)

	2021年3月期 通期予想			2021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	22,300	100.0%	98.4%	11,100	100.0%	22,665	100.0%
営業利益	7,700	34.5%	92.0%	3,800	34.2%	8,366	36.9%
経常利益	7,700	34.5%	94.3%	3,800	34.2%	8,167	36.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,200	23.3%	85.1%	2,600	23.4%	6,108	26.9%
1株当たり 当期純利益	7.30円	-	92.5%	3.65円	-	7.89円	-

時代の変化や不動産の潮流に柔軟に対応しながら、テナント賃貸事業及び不動産管理事業を中心とした経営を着実に推進してまいります。

事業総括

事業総括／当期の取り組み

1

入居テナントの入れ換えを効果的に実施し安定的な収益確保を推進！

2

日常的なファシリティサポートを積極的に実施。速やかな修繕活動を行いテナント企業様の信頼確保。

3

株主還元の一環として、市場株価に一定のプレミアムを付した自己株式の公開買付を実施！

事業総括／保有物件エリア一覧

保有物件数125件※

不動産市況を考慮した
物件の取得を検討して
おります！

【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

【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

【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

2020年3月末日に竣工した東京都品川区物件



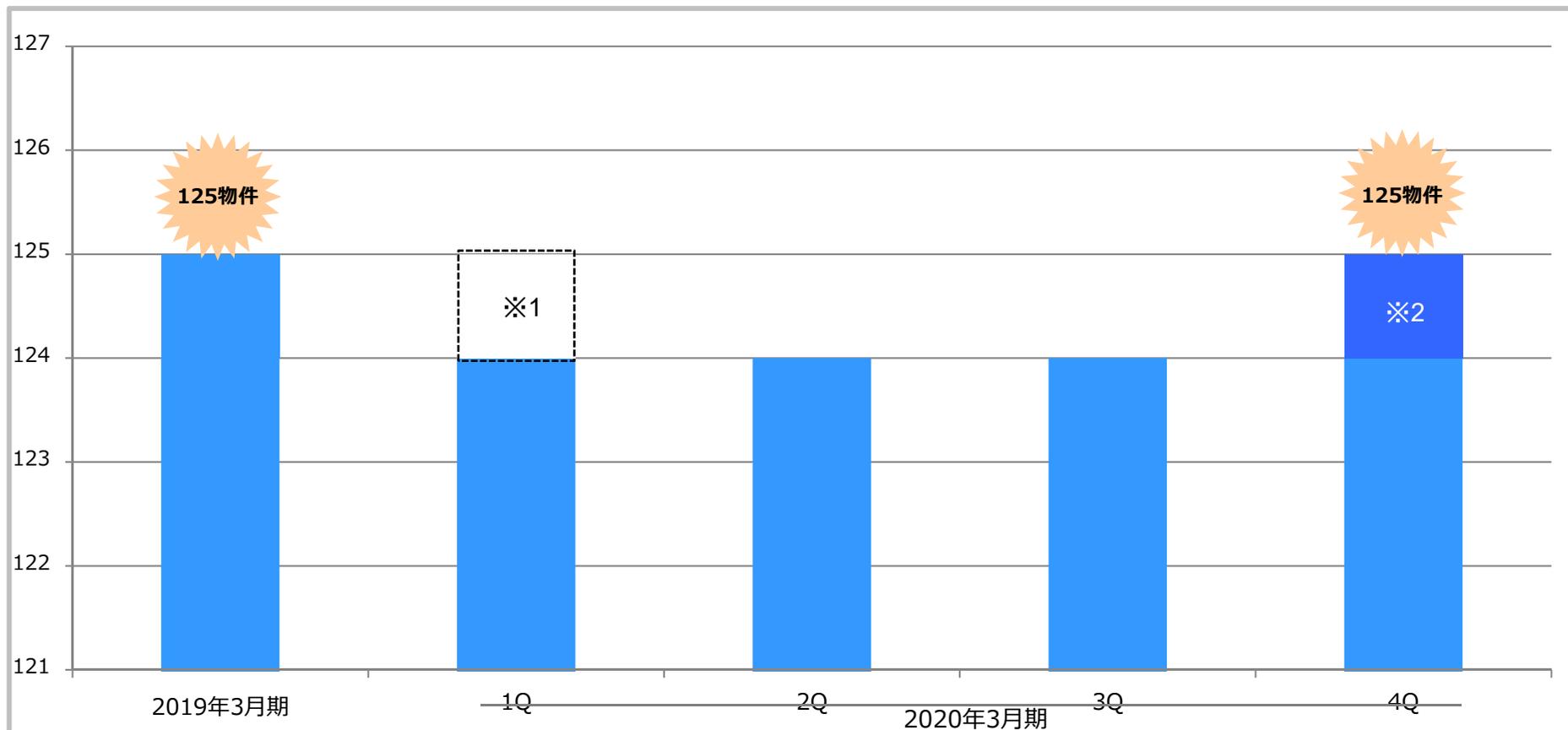
※2020年3月末日現在の保有物件数

※当期は東京都港区の物件を売却し、東京都品川区の物件が竣工。

事業総括／保有物件の推移

◆物件の取得状況

(保有物件数)



当事業年度は、建物管理の効率化を推し進めた結果、前年度末と同様の125物件となりました。今後も不動産市況を考慮しつつ、将来を見据えた物件の取得・売却を検討してまいります。

◆当第1四半期（2019年4～6月）売却による減少：1物件^{※1}

◆当第4四半期（2020年1～3月）竣工による増加：1物件^{※2}

事業総括／物件開発状況

◆物件開発事例／東京都品川区物件

2017年7月取得→解体&新築工事着工→2020年3月竣工

■物件概要

2017年7月より、東京都品川区の駅近にある土地建物及び隣地を順次取得

解体・新築工事



※2020年3月末日時点の物件外観

■物件概要

地下1階地上10階建て
延床面積3,675.79㎡

- メインテナントが近日オープン予定。2021年3月期より収益物件へ！

◆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→2019年2月よりテナント入れ換え→2019年10月下旬リニューアルオープン



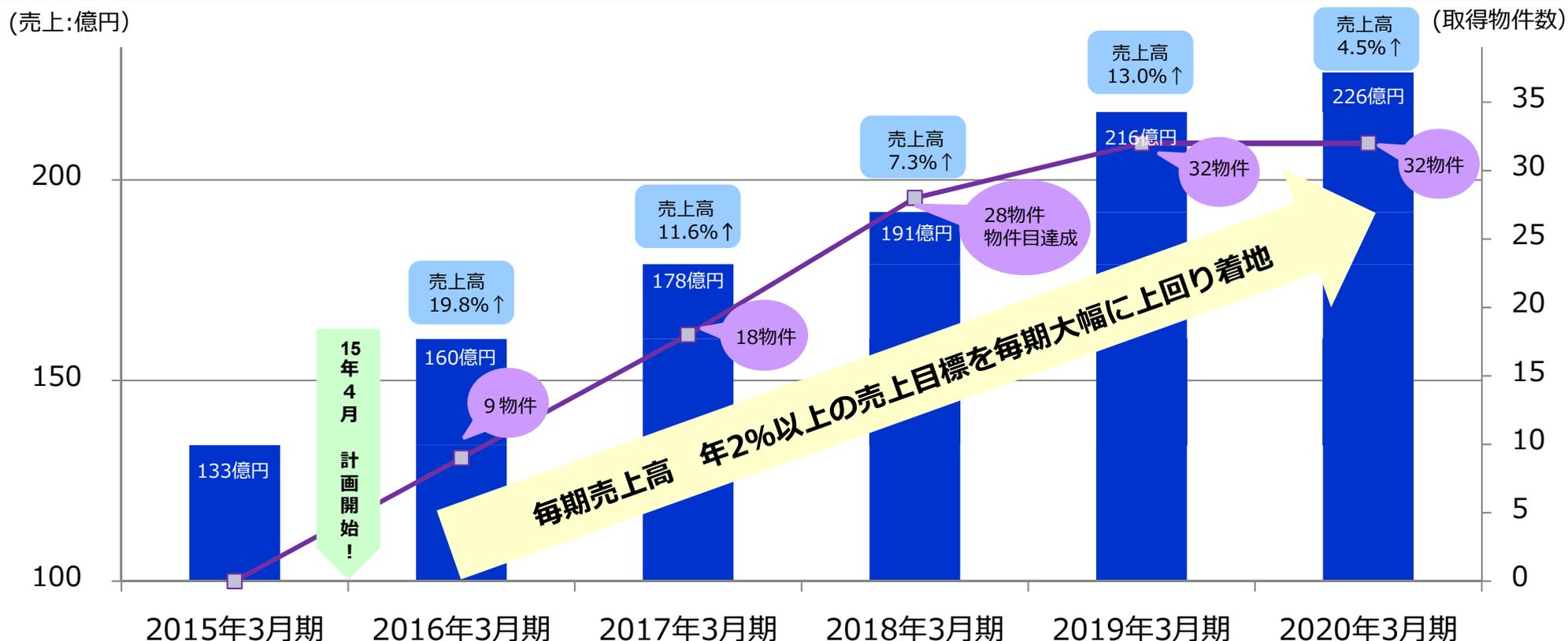
■物件概要

地下2階地上8階建て 延床面積12,177.44㎡
MEGAドン・キホーテ札幌狸小路本店含む計18店が入店

- 2019年2月より順次テナントの入れ換えを行い、2019年11月中旬に全面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・ラーメン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。

事業総括／5カ年計画の振り返り

◆2020年3月期までの5カ年計画の推移と結果（売上と取得物件数）



2015年4月から2020年3月まで 5年間の目標

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

☑達成

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

☑達成

積極的な物件取得により、物件取得目標は3年目で達成！

売上高成長は目標数値を大幅に上回る売上伸長率！

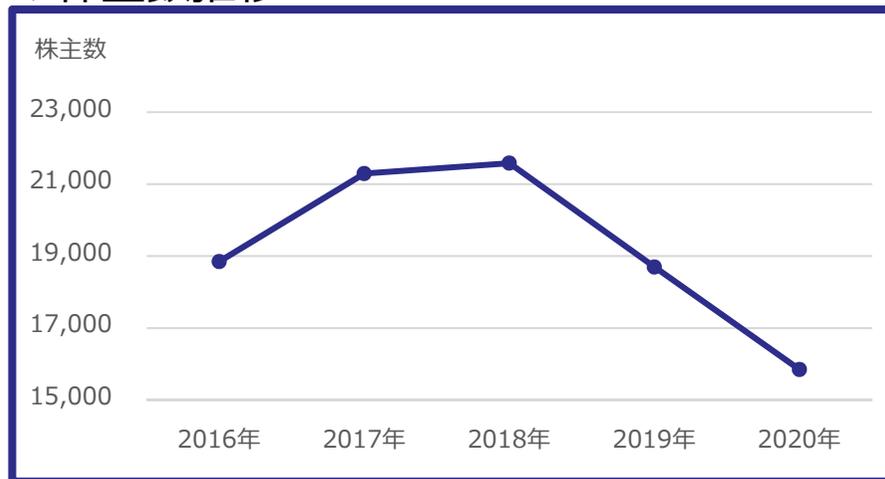
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

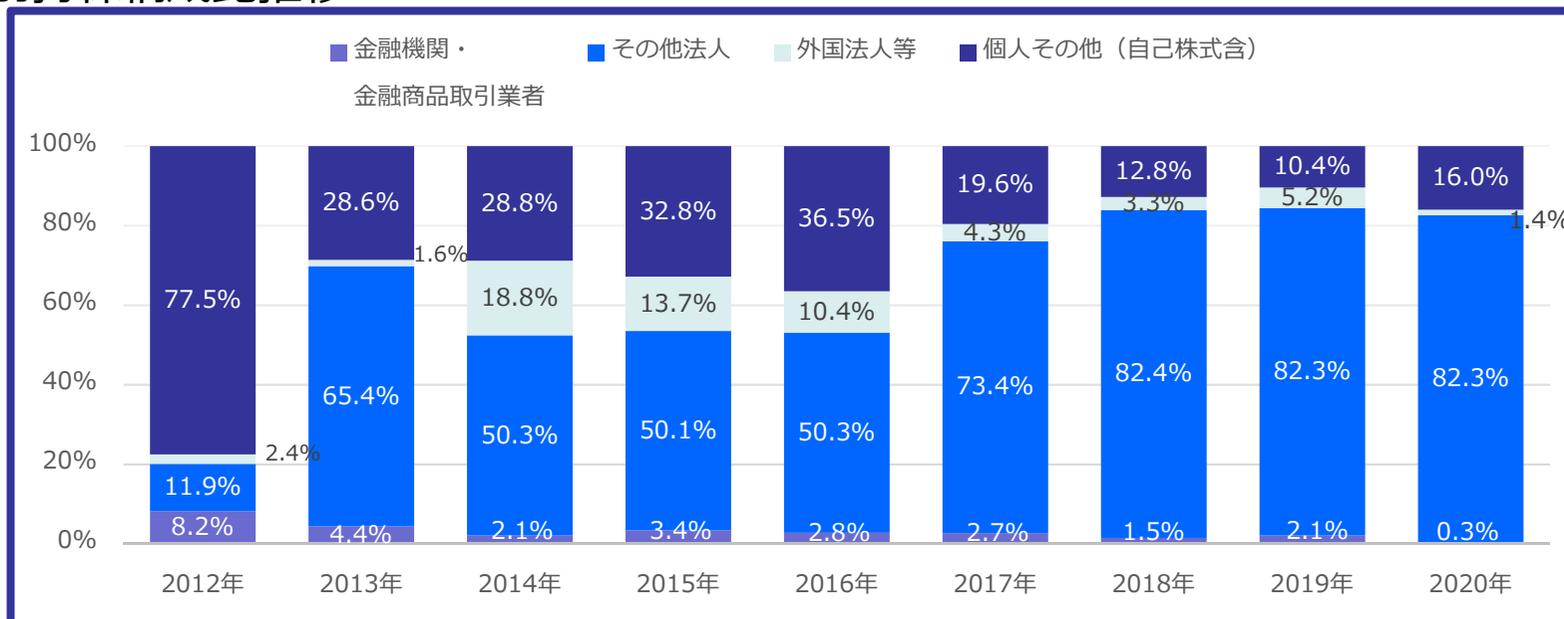
	前々期末 2018年3月		前期末 2019年3月		当期末 2020年3月	
株主数	21,581 人		18,697 人		15,845 人	
発行済株式数合計	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	7,283,700 株 0.9%	8,257,000 株 1.1%	718,900 株 0.1%		
	金融商品取引業者	4,283,681 株 0.6%	7,760,109 株 1.0%	1,639,708 株 0.2%		
	その他法人	638,566,448 株 82.4%	637,849,147 株 82.3%	637,603,648 株 82.3%		
	外国法人等	25,379,411 株 3.3%	40,118,849 株 5.2%	10,504,803 株 1.4%		
	個人その他	99,132,707 株 12.8%	80,660,842 株 10.4%	124,178,888 株 16.0%		

・2020年3月期において、自己株式の公開買付けを行い、自己株式が61,918,250株増加しております。
 ・自己株式は、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部

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。