

日本アセットマーケティング株式会社 2021年3月期 決算説明会資料



2021年5月

目次

■ 2021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
- ◆ 当期の物件開発状況

■ 参考資料

- ◆ 株式の状況

2021年3月期 決算概要

2021年3月期連結 決算概要

(単位：百万円)

	2021年3月 期 実績	売上 構成比	前期比	2020年3月 期 実績	売上 構成比	2021年3月 期 公表予想	達成率
売上高	22,427	100.0%	98.9%	22,665	100.0%	22,300	100.6%
売上原価	13,491	60.2%	101.4%	13,300	58.7%	-	-
販売管理費	953	4.2%	95.5%	998	4.4%	-	-
営業利益	7,982	35.6%	95.4%	8,366	36.9%	7,700	103.7%
営業外収益	199	0.9%	86.9%	229	1.0%	-	-
営業外費用	222	1.0%	51.9%	428	1.9%	-	-
経常利益	7,959	35.5%	97.5%	8,167	36.0%	7,700	103.4%
特別利益	-	-	-	1,576	7.0%	-	-
特別損失	2	0.0%	0.2%	1,050	4.6%	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,427	24.2%	88.9%	6,108	26.9%	5,200	104.4%
1株当たり当期純利益	7.62円	-	-	7.89円	-	7.30	-

業績概況コメント

■売上高 224億円（前年比1.1%減）

管理対象物件は増加したものの一部テナント企業様からの賃料減額要請もあり減収

・売上原価

主に減価償却費 41億円
地代家賃 34億円
維持管理費 27億円
租税公課 14億円

・販売管理費

主に租税公課 4億円
のれん償却費 2億円
支払手数料 1億円

⇒**営業利益 79億円（同4.6%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 0.7億円
支払利息 0.5億円

⇒**経常利益 79億円（同2.5%減）**

⇒**親会社株主に帰属する当期純利益
54億円（同11.1%減）**

2021年3月期連結 セグメント別概要

2021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	17,928	4,310	189	-	22,427
内部取引等	-	-	-	-	-
計	17,928	4,310	189	-	22,427
セグメント利益	7,913	555	168	△ 655	7,982

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

2021年3月期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

	2021年 3月末	2020年 3月末	増減
流動資産	9,402	11,362	△ 1,960
固定資産	154,710	158,539	△ 3,829
有形固定資産	149,237	151,997	△ 2,760
無形固定資産	1,730	1,956	△ 226
投資その他の資産	3,742	4,585	△ 843
資産合計	164,112	169,902	△ 5,790

主な資産の状況

■ 総資産1,641億円
(前期末比57億円減)

⇒流動資産94億円
(同19億円減)

主な減少要因は、
関係会社預け金が72億円 (同15億円減)

⇒固定資産1,547億円
(同38億円減)

- ・有形固定資産
建物及び構築物（純額）626億円（同33億円減）、
土地（純額）86億円（同5億円増）
- ・無形固定資産
のれん13億円（同2億円減）
- ・投資その他の資産
繰延税金資産5億円（同11億円減）

2021年3月期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2021年 3月末	2020年 3月末	増減
流動負債	9,384	14,817	△ 5,433
固定負債	41,238	47,022	△ 5,784
負債合計	50,622	61,839	△ 11,217
純資産合計	113,490	108,062	5,428
負債・純資産 合計	164,112	169,902	△ 5,790

主な負債・純資産の状況

■ 負債506億円 (前期末比112億円減)

⇒ 流動負債93億円 (同54億円減)

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27億円 (同5億円増)
1年内償還予定の社債25億円 (同6億円増)
があった一方、
債権流動化に伴う支払債務6億円 (同52億円減)、
未払消費税等2億円 (同5億円減)
など

⇒ 固定負債412億円 (同57億円減)

主な減少要因は、
社債38億円 (同25億円減)、
長期借入金72億円 (同27億円減) など

■ 純資産1,134億円 (同54億円増)

当期純利益の計上により、
利益剰余金481億円 (同54億円増)

2021年3月期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2021年3月期	2020年3月期	増減
営業活動によるCF	10,044	11,641	△ 1,597
投資活動によるCF	△ 1,801	△ 347	△ 1,454
財務活動によるCF	△ 9,762	△ 17,959	8,197
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,519	△ 6,665	5,146
現金及び現金同等物の期首残高	9,243	15,909	△ 6,666
現金及び現金同等物の期末残高	7,724	9,243	△ 1,519

主なキャッシュ・フローの状況

■ 営業CF 100億円

主な増加要因は、
 税金等調整前当期純利益の計上 79億円
 減価償却費の計上 41億円
 長期預り金の増減額 9億円など
 主な減少要因は、
 法人税等の支払額 15億円
 未払又は未収消費税等の増減額 5億円など

■ 投資CF △18億円

主な減少要因は、
 改修工事等の支払による支出 18億円など

■ 財務CF △97億円

主な減少要因は、
 債権流動化の返済による支出 55億円、
 長期借入金の返済による支出 22億円、
 社債の償還による支出 19億円など

2022年3月期連結 業績予想

(単位：百万円)

	2022年3月期 通期予想			2022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	21,400	100.0%	95.4%	10,700	100.0%	22,427	100.0%
営業利益	6,800	31.8%	85.2%	3,400	31.8%	7,982	35.6%
経常利益	6,800	31.8%	85.4%	3,400	31.8%	7,959	35.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,700	22.0%	86.6%	2,300	21.5%	5,427	24.2%
1株当たり 当期純利益	6.59円	-	86.6%	3.23円	-	7.62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行い、総合的な収益確保を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

新型コロナウイルス感染症のまん延により、社会が大きく変動する中で、当社グループの強みである変化対応力を活かし、前期に引き続きテナント誘致

2

日常的なファシリティサポートを積極的に実施し、集中豪雨による浸水等の被害にも迅速に対応、テナント企業様の信頼を維持

3

資源の有効活用のため、管理物件及びテナント企業様から排出された年間約4.6万トン※もの量の段ボールを古紙として再資源化

4

使用済の動植物油や魚のアラ、カーバッテリーなどの廃棄物を資源物として回収・売却し、再活用へ、循環型社会の形成に貢献

事業総括／保有物件エリア一覧

保有物件数125件※

商業施設型の物件を中心に、全国各地に様々なタイプの収益物件を保有しております。

【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		

【中国・四国】 4件

・岡山県	1	・広島県	1
・香川県	1	・愛媛県	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

【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

【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		

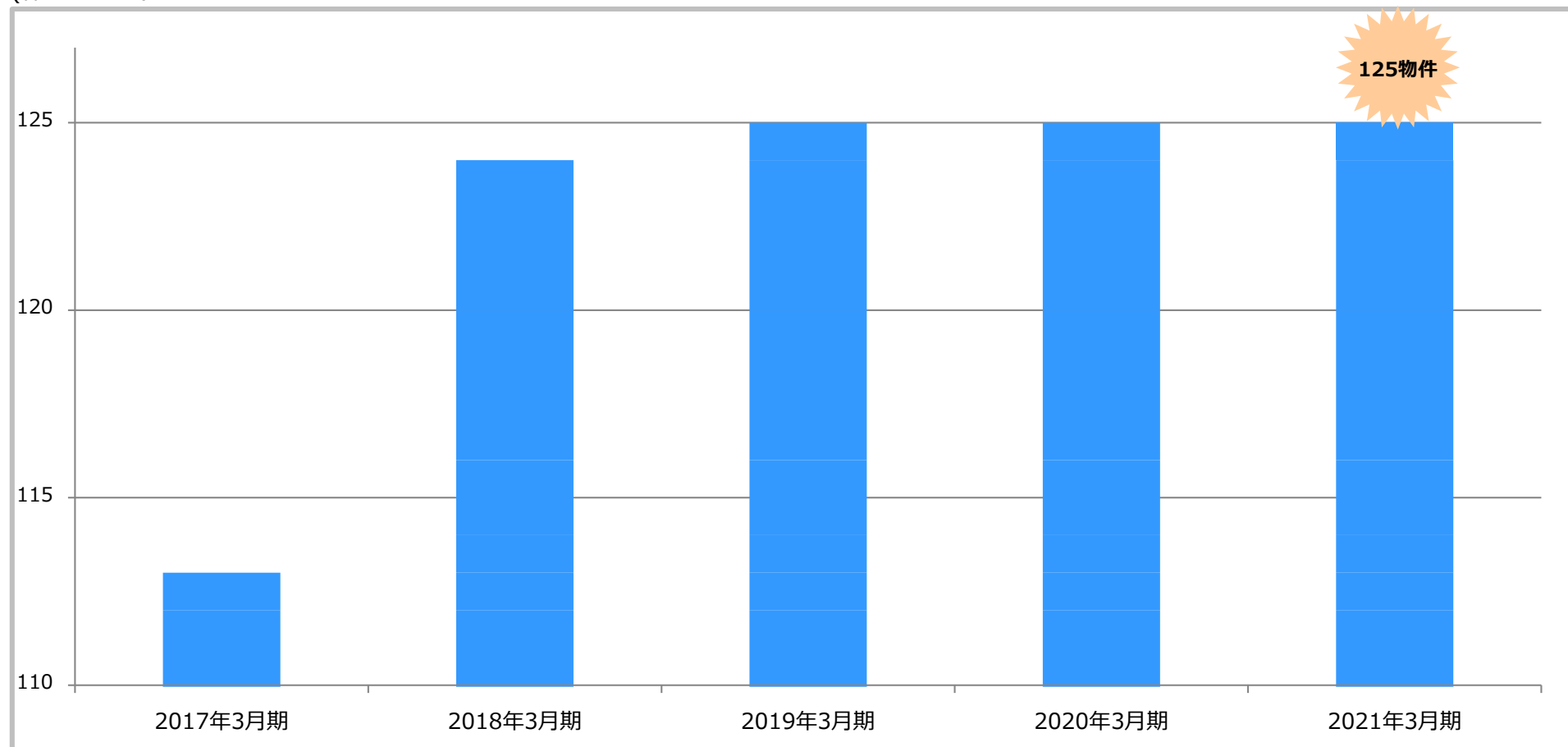
【中部】 18件

・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

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、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的確に判断しながら、継続的な収益確保を目的とした物件の取得を検討してまいります。

事業総括 当期の物件開発状況

東京都品川区物件

2020年6月、
地下1階地上10階建て
延床面積3,675.79㎡の
ドン・キホーテ五反田
東口店がオープン！
※2017年7月、建物取得、
解体、新築工事



京都府京都市物件

2020年11月、
地下1階地上4階建て
延床面積9,939.38 ㎡の
MEGAドン・キホーテ
京都山科店がオープン！
※2019年4月閉店するも
再出店



東京都世田谷区物件

2020年4月、
PPIHグループ以外の会社
様がオフィスとして入居

これらにより、当社グループが保有するすべての物件において、収益化を達成、今後は経営環境を鑑み、入居テナントの入れ換えを効果的に実施し、総合的な収益確保を進めてまいります！

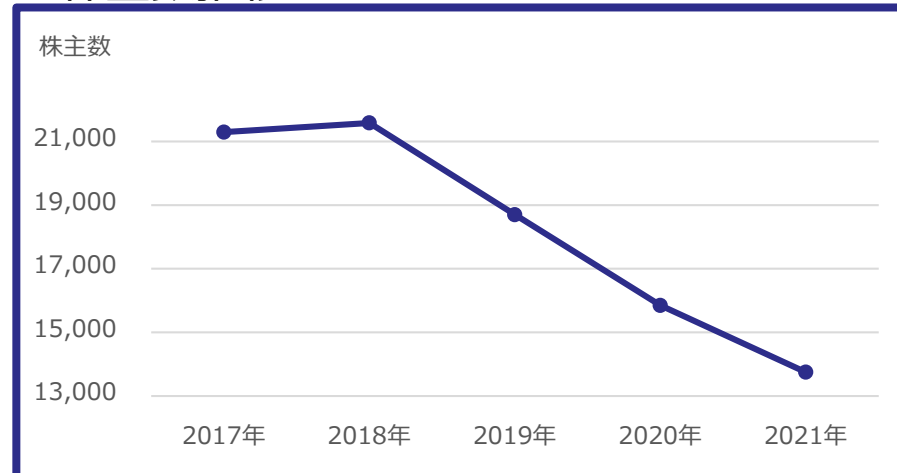
(ご参考) 株式の状況

◆所有者別構成比推移

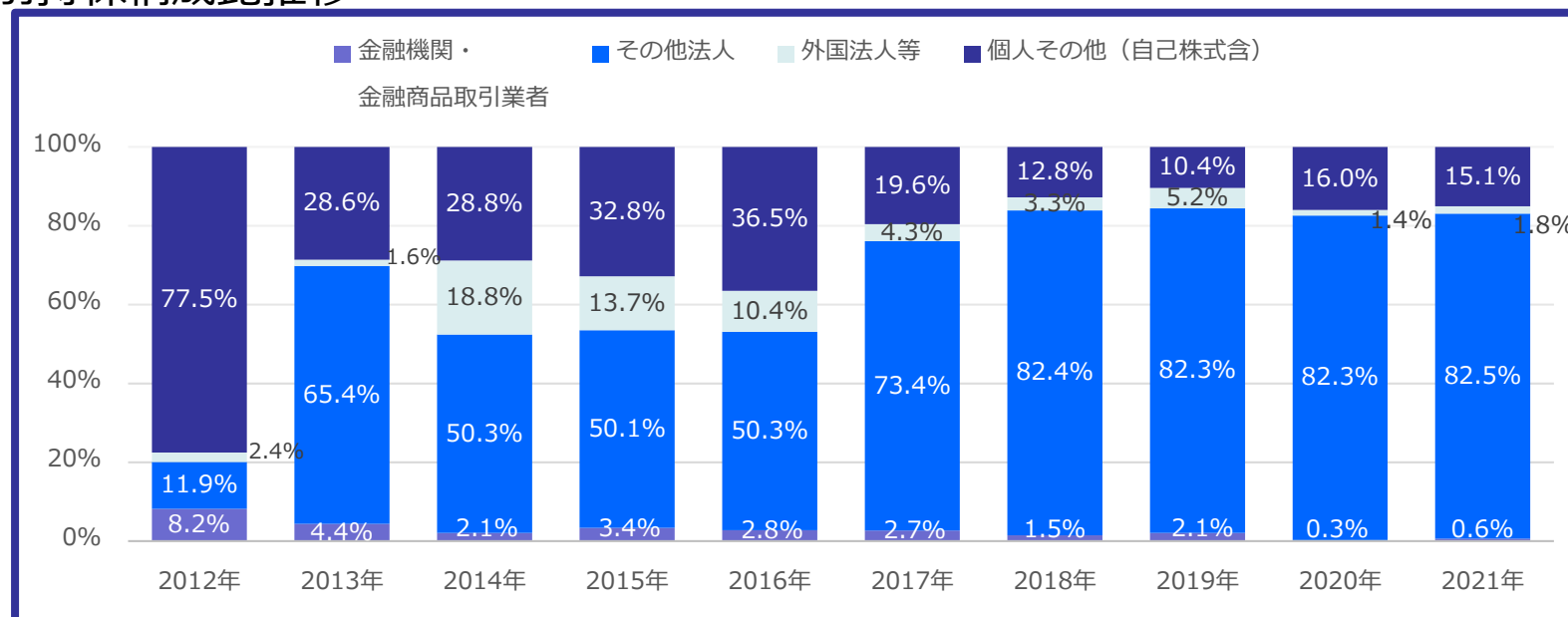
		前々期末 2019年3月		前期末 2020年3月		当期末 2021年3月	
株主数		18,697 人		15,845 人		13,746 人	
発行済株式数合計		774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	8,257,000 株	1.1%	718,900 株	0.1%	1,730,900 株	0.2%
	金融商品取引業者	7,760,109 株	1.0%	1,639,708 株	0.2%	3,169,331 株	0.4%
	その他法人	637,849,147 株	82.3%	637,603,648 株	82.3%	638,782,748 株	82.5%
	外国法人等	40,118,849 株	5.2%	10,504,803 株	1.4%	14,330,788 株	1.8%
	個人その他	80,660,842 株	10.4%	124,178,888 株	16.0%	116,632,180 株	15.1%

・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

【I R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

<https://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は負いません。