

# 日本アセットマーケティング株式会社 2022年3月期 第2四半期決算説明会資料



2021年11月

# 目次

## ■ 2022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

- ◆ 当第2四半期連結累計期間の取り組み
- ◆ 保有物件エリア一覧
- ◆ 保有物件の推移

## ■ 参考資料

- ◆ 株式の状況

# 2022年3月期第2四半期 決算概要

# 2022年3月期第2四半期連結 決算概要

(単位：百万円)

	2022年3月期 2Q累計期間 実績	売上 構成比	前期比	2022年3月期 2Q累計期間 実績	売上 構成比	2022年3月期 公表予想	達成率
売上高	10,984	100.0%	96.2%	11,415	100.0%	21,400	51.3%
売上原価	6,989	63.6%	103.2%	6,773	59.3%	-	-
販売管理費	503	4.6%	102.4%	491	4.3%	-	-
営業利益	3,491	31.8%	84.1%	4,150	36.4%	6,800	51.3%
営業外収益	128	1.2%	83.1%	154	1.3%	-	-
営業外費用	55	0.5%	50.5%	109	1.0%	-	-
経常利益	3,564	32.4%	85.0%	4,195	36.7%	6,800	52.4%
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	9	0.1%	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	2,432	22.1%	84.8%	2,868	25.1%	4,700	51.7%
1株当たり四半期純利益	3.41	-	-	4.02	-	6.59	-

## 業績概況コメント

### ■売上高 109億円（前年比3.8%減）

管理対象物件は増加したものの引き続き一部  
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 20億円
  - 地代家賃 17億円
  - 維持管理費 14億円

- ・販売管理費
  - 主に租税公課 2億円
  - のれん償却費 1億円
  - 支払手数料 1億円

⇒営業利益 34億円（同15.9%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
  - 主に支払利息 0.2億円

⇒経常利益 35億円（同15.0%減）

⇒親会社株主に帰属する四半期純利益  
24億円（同15.2%減）

# 2022年3月期第2四半期連結 セグメント別概要

## 2022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	8,640	2,279	63	-	10,984
内部取引等	-	-	-	-	-
計	8,640	2,279	63	-	10,984
セグメント利益	3,481	314	53	△ 357	3,491

## 2021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	9,094	2,218	102	-	11,415
内部取引等	-	-	-	-	-
計	9,094	2,218	102	-	11,415
セグメント利益	4,104	291	93	△ 337	4,150

(単位：百万円)

	2021年 9月末	2021年 3月末	増減
流動資産	10,764	9,402	1,362
固定資産	152,960	154,710	△ 1,750
有形固定資産	147,502	149,237	△ 1,735
無形固定資産	1,617	1,730	△ 113
投資その他の資産	3,840	3,742	98
資産合計	163,724	164,112	△ 388

## 主な資産の状況

■ 総資産1,637億円  
(前期末比3億円減)

⇒ 流動資産107億円  
(同13億円増)

関係会社預け金が92億円(同20億円増)、  
があった一方、  
前払費用3億円(同5億円減)

⇒ 固定資産1,529億円  
(同17億円減)

- ・ 有形固定資産  
建物及び構築物(純額)608億円(同18億円減)、  
があった一方、  
土地(純額)865億円(同1億円増)
- ・ 無形固定資産  
のれん12億円(同1億円減)
- ・ 投資その他の資産  
繰延税金資産6億円(同0.6億円減)

# 2022年3月期第2四半期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

	2021年 9月末	2021年 3月末	増減
流動負債	10,109	9,384	725
固定負債	37,692	41,238	△ 3,546
負債合計	47,802	50,622	△ 2,820
純資産合計	115,922	113,490	2,432
負債・純資産 合計	163,724	164,112	△ 388

## 主な負債・純資産の状況

### ■ 負債478億円

(前期末比28億円減)

#### ⇒ 流動負債101億円 (同7億円増)

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48億円 (同21億円増)、

未払法人税等14億円 (同6億円増)、

があった一方、

1年内償還予定の社債15億円 (同10億円減)、

前受収益14億円 (同0.3億円減)、

債権流動化に伴う支払債務 (同6億円減)

#### ⇒ 固定負債376億円 (同35億円減)

主な減少要因は、

長期借入金50億円 (同22億円減)、

社債31億円 (同7億円減)、

長期預り金275億円 (同5億円減)

### ■ 純資産1,159億円 (同24億円増)

四半期純利益の計上により、

利益剰余金505億円 (同24億円増)

# 2022年3月期第2四半期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

	2022年3月期 2Q累計	2021年3月期 2Q累計	増減
営業活動によるCF	5,024	5,736	△ 712
投資活動によるCF	△ 604	△ 1,179	575
財務活動によるCF	△ 2,336	△ 6,955	4,619
現金及び現金同等物の 増減額	2,084	△ 2,398	4,482
現金及び現金同等物の 期首残高	7,724	9,243	△ 1,519
現金及び現金同等物の 期末残高	9,808	6,845	2,963

## 主なキャッシュ・フローの状況

### ■ 営業CF 50億円

主な増加要因は、  
税金等調整前四半期純利益の計上 35億円  
減価償却費の計上 20億円  
主な減少要因は、  
法人税等の支払額 5億円

### ■ 投資CF △6億円

主な減少要因は、  
有形固定資産の取得による支出 6億円

### ■ 財務CF △23億円

主な減少要因は、  
社債の償還による支出 18億円、  
債権流動化の返済による支出 3億円、  
長期借入金の返済による支出 1億円



# 2022年3月期第2四半期連結 業績予想

(単位：百万円)

	2022年3月期 通期予想			2022年3月期 2Q累計期間実績		2021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	21,400	100.0%	95.4%	10,984	100.0%	22,427	100.0%
営業利益	6,800	31.8%	85.2%	3,491	31.8%	7,982	35.6%
経常利益	6,800	31.8%	85.4%	3,564	32.4%	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%	2,432	22.1%	5,427	24.2%
1株当たり 当期純利益	6.59円	-	86.6%	3.41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／当第2四半期連結累計期間の取り組み

## テナント賃貸事業

### ＞ 築古物件の修繕

当社は現在125物件を保有しておりますが、竣工して30年以上経過した建物が複数ございます。特にドリーム船橋ビルは築50年以上経過しているため、2021年4月より大規模修繕工事、同年7月より耐震改修工事を実施中です。その他の築古物件につきましても必要に応じて、適切な修繕工事や改修工事を実施し、保有物件の維持管理に努めております。

### ＞ テナントの誘致

当第2四半期連結累計期間におきましても、新型コロナウイルス感染症の影響を受けましたが、当社では地域特性などを的確に判断しながら、外部テナント企業様の積極的な誘致を行いましたので、稼働率の減少を最小限にとどめることができました。今後も、稼働率の改善に向け、努力してまいります。

### ＞ 建物賃借人からの賃料減額要請対応

新型コロナウイルス感染症の影響により、当社は前期より、テナント企業様からの賃料の減額要請に対応してまいりました。当第2四半期連結累計期間におきましても、テナント企業様の経済状況、地域や物件の特性を考慮し、特にテナント入れ替えや誘致等が厳しいと想定される物件につきましては、中・長期的な観点から物件の空室リスク等を勘案し、賃料の減額を前期に引き続き継続いたしました。そのため、売上高や営業利益が減少となりました。

# 事業総括／当第2四半期連結累計期間の取り組み

## 不動産管理事業

保守・メンテナンス分野のファシリティサポートを積極的に推進してまいりました。また、建物管理の受託件数が順調に増加したため、売上高も増加しました。

## その他事業

建物管理のコンサルティング事業として、省エネ機器等を導入したテナント企業様に対するアフターサービス等を実施してまいりました。

## ESGに関する取り組み

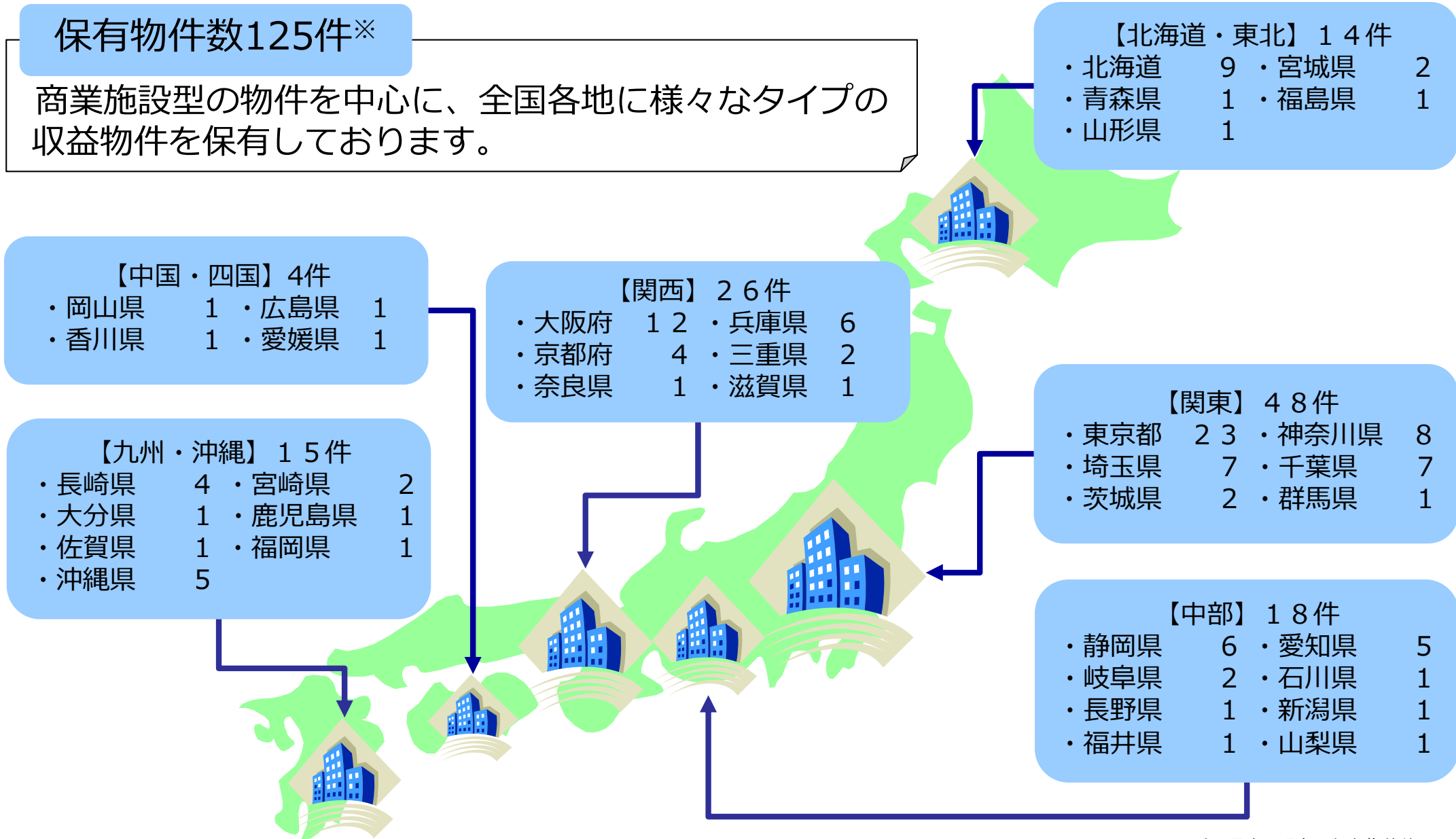
当社の管理物件及びテナント企業様から排出された段ボールの排出量は、この1年間で約4.5万トン※に上り、古紙として再資源化いたしました。段ボール以外のゴミにつきましても、リサイクルしやすいよう、回収時に分別の細分化を徹底し、グループ全体でのごみ排出量の削減につなげていく予定です。今後も循環型社会の形成に取り組んでまいります。

※2020年10月～2021年9月の期間の排出量

# 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。

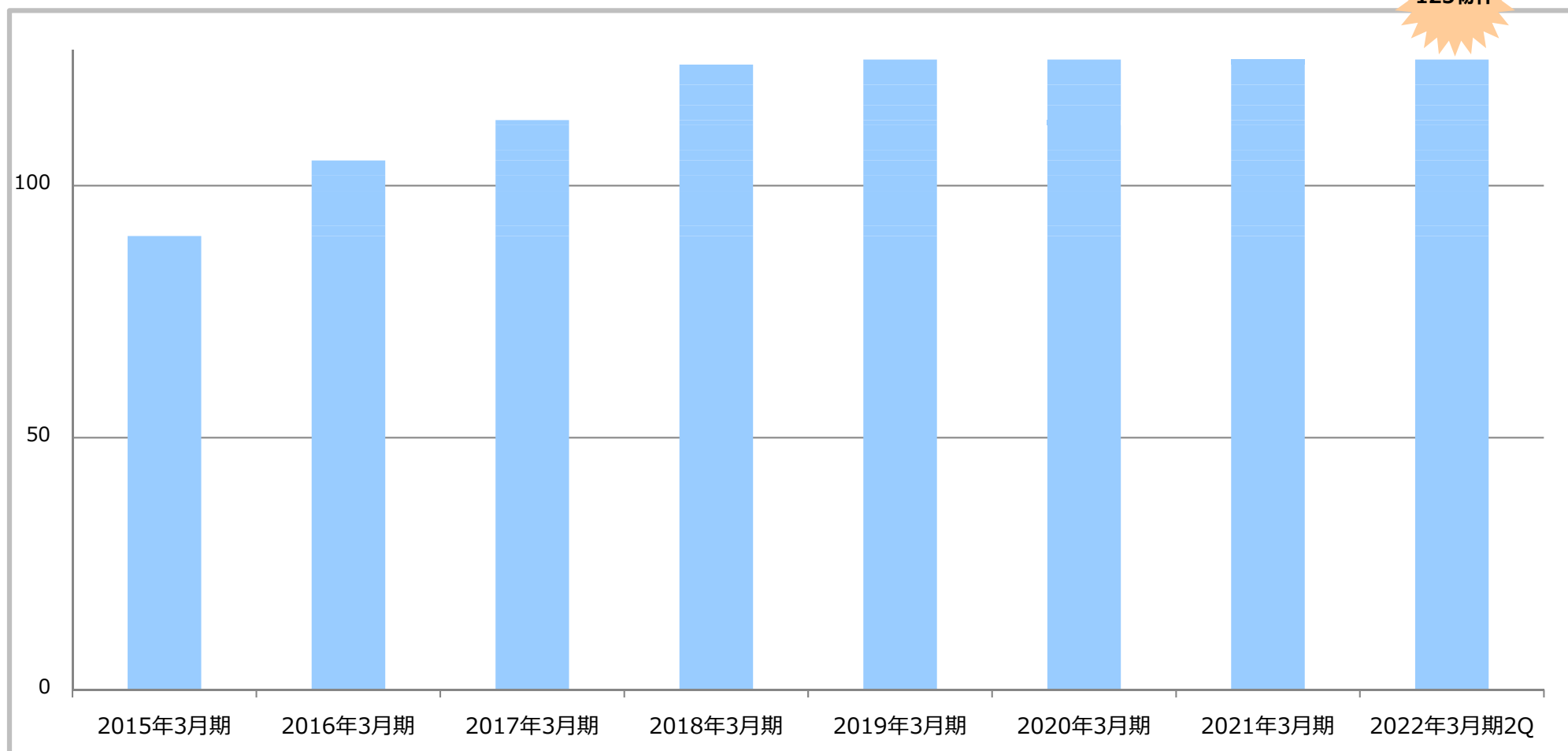


※2021年9月末日現在の保有物件数

# 事業総括／保有物件の推移

## ◆物件の取得状況

(保有物件数)



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。

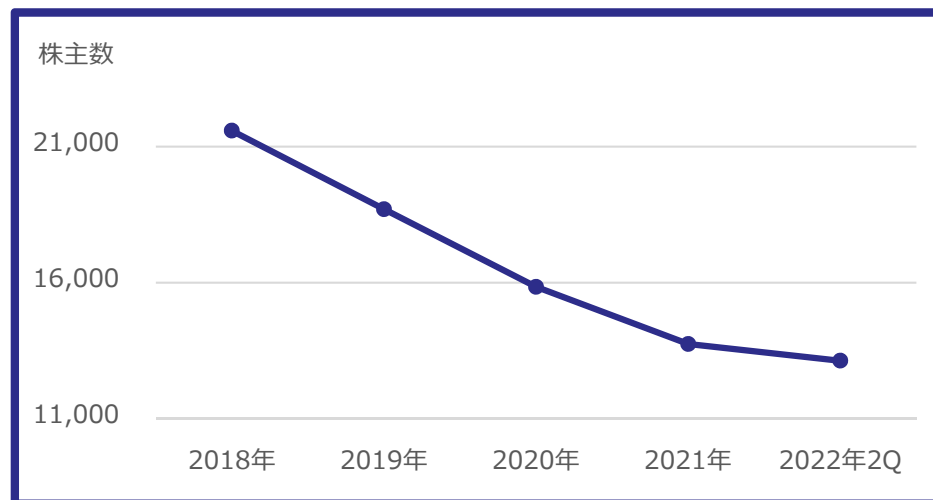
# (ご参考) 株式の状況

## ◆所有者別構成比推移

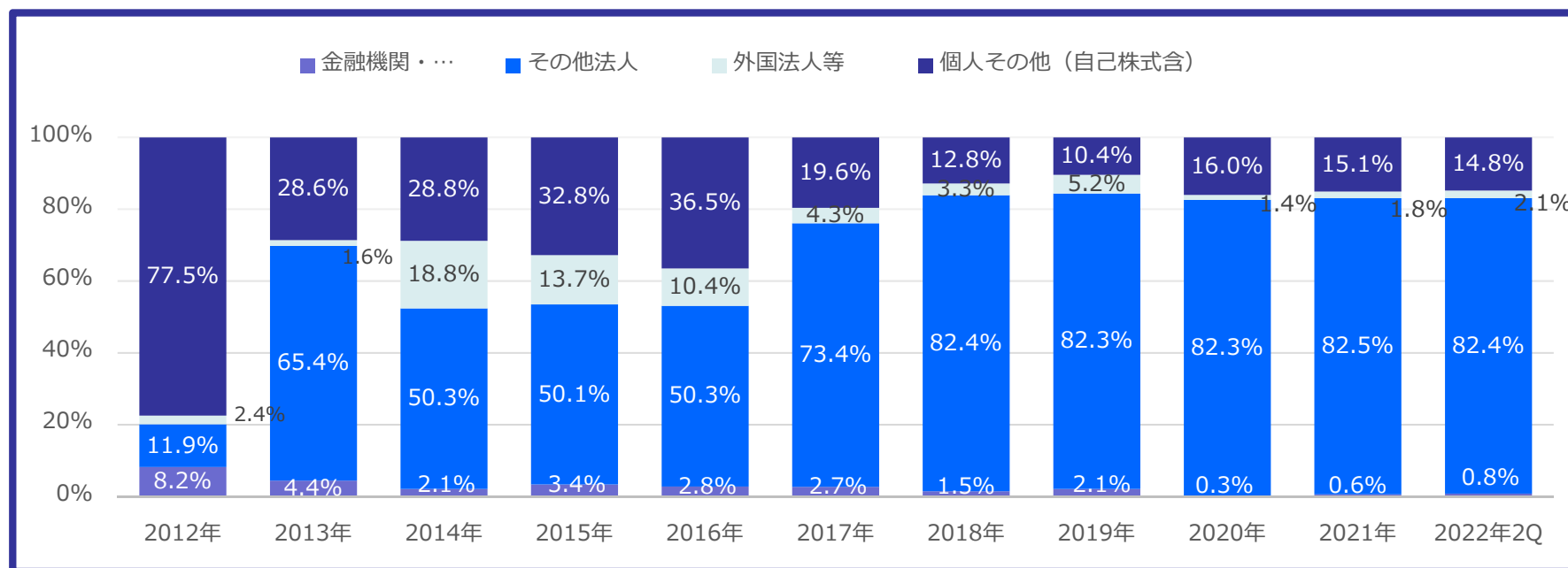
		前々期末 2020年3月		前期末 2021年3月		当2Q 2021年9月	
株主数		15,845 人		13,746 人		13,134 人	
発行済株式数合計		774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%	774,645,947 株	100%
所有者別	金融機関	718,900 株	0.1%	1,730,900 株	0.2%	2,421,500 株	0.3%
	金融商品取引業者	1,639,708 株	0.2%	3,169,331 株	0.4%	3,406,916 株	0.4%
	その他法人	637,603,648 株	82.3%	638,782,748 株	82.5%	638,262,248 株	82.4%
	外国法人等	10,504,803 株	1.4%	14,330,788 株	1.8%	16,583,180 株	2.1%
	個人その他	124,178,888 株	16.0%	116,632,180 株	15.1%	113,972,103 株	14.8%

・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

<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を負いません。