

2020年11月13日

各 位

会 社 名 日本アセットマーケティング株式会社  
代表者名 代表取締役社長 白濱 満明  
(コード：8922、東証マザーズ)  
問合せ先 取締役管理本部部長 和知 学  
電話番号 03-5667-8023 (代表)

### <マザーズ> 投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

#### ○開催状況

開催日時 2020年11月13日 (金) 15:30~16:30  
開催方法 電話会議システム  
説明会資料名 日本アセットマーケティング株式会社  
2021年3月期第2四半期 決算説明会資料

#### ○添付資料

1. 投資説明会において使用した資料

以 上

# 日本アセットマーケティング株式会社 2021年3月期 第2四半期決算説明会資料



2020年11月

# 目次

## ■ 2021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
- ◆ 物件開発状況

## ■ 参考資料

- ◆ 株式の状況

# 2021年3月期第2四半期 決算概要

# 2021年3月期第2四半期連結 決算概要

(単位：百万円)

|                      | 2021年3月期<br>2Q累計期間<br>実績 | 売上<br>構成比 | 前年<br>同期比 | 2020年3月期<br>2Q累計期間<br>実績 | 売上<br>構成比 | 2021年3月期<br>公表予想 | 達成率   |
|----------------------|--------------------------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|------------------|-------|
| 売上高                  | 11,415                   | 100.0%    | 101.4%    | 11,259                   | 100.0%    | 22,300           | 51.2% |
| 売上原価                 | 6,773                    | 59.3%     | 102.9%    | 6,585                    | 58.5%     | -                | -     |
| 販売管理費                | 491                      | 4.3%      | 94.6%     | 519                      | 4.6%      | -                | -     |
| 営業利益                 | 4,150                    | 36.4%     | 99.9%     | 4,154                    | 36.9%     | 7,700            | 53.9% |
| 営業外収益                | 154                      | 1.3%      | 88.5%     | 174                      | 1.5%      | -                | -     |
| 営業外費用                | 109                      | 1.0%      | 63.0%     | 173                      | 1.5%      | -                | -     |
| 経常利益                 | 4,195                    | 36.7%     | 100.9%    | 4,156                    | 36.9%     | 7,700            | 54.5% |
| 特別利益                 | -                        | -         | -         | 1,576                    | 14.0%     | -                | -     |
| 特別損失                 | -                        | -         | -         | 5                        | 0.0%      | -                | -     |
| 親会社株主に帰属する<br>四半期純利益 | 2,868                    | 25.1%     | 68.9%     | 4,165                    | 37.0%     | 5,200            | 55.2% |
| 1株当たり四半期純利益          | 4.02円                    | -         | -         | 5.38円                    | -         | 7.30円            | -     |

## 業績概況コメント

### ■売上高 114億円（前年同期比1.4%増）

管理対象物件の受託増加により微増

- ・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
  - 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0.1%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 0.5億円

⇒経常利益 41億円（同0.9%増）

⇒親会社株主に帰属する四半期純利益  
28億円（同31.1%減）

# 2021年3月期第2四半期連結 セグメント別概要

## 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  |

## 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  |

# 2021年3月期第2四半期連結 財務の状況①

(単位：百万円)

|          | 2020年<br>9月末 | 2020年<br>3月末 | 増減      |
|----------|--------------|--------------|---------|
| 流動資産     | 8,637        | 11,362       | △ 2,725 |
| 固定資産     | 156,281      | 158,539      | △ 2,258 |
| 有形固定資産   | 150,509      | 151,997      | △ 1,488 |
| 無形固定資産   | 1,847        | 1,956        | △ 109   |
| 投資その他の資産 | 3,924        | 4,585        | △ 661   |
| 資産合計     | 164,919      | 169,902      | △ 4,983 |

## 主な資産の状況

■ 総資産1,649億円  
(前期末比49億円減)

⇒ 流動資産86億円  
(同27億円減)

主な要因は、  
現金及び現金同等物68億円(同23億円減)、  
前払費用3億円(同3億円減)、  
などによるもの

⇒ 固定資産1,562億円  
(同22億円減)

- ・有形固定資産  
保有物件の減価償却により、  
建物及び構築物(純額)641億円(同18億円減)  
の一方で、  
土地862億円(同3億円増)
- ・無形固定資産  
のれん14億円(同1億円減)
- ・投資その他の資産  
繰延税金資産10億円(同6億円減)

# 2021年3月期第2四半期連結 財務の状況②

(単位：百万円)

|              | 2020年<br>9月末 | 2020年<br>3月末 | 増減      |
|--------------|--------------|--------------|---------|
| 流動負債         | 9,010        | 14,817       | △ 5,807 |
| 固定負債         | 44,978       | 47,022       | △ 2,044 |
| 負債合計         | 53,988       | 61,839       | △ 7,851 |
| 純資産合計        | 110,930      | 108,062      | 2,868   |
| 負債・純資産<br>合計 | 164,919      | 169,902      | △ 4,983 |

## 主な負債・純資産の状況

### ■ 負債539億円

(前期末比78億円減)

#### ⇒ 流動負債90億円 (同58億円減)

1年以内償還予定の社債26億円 (同7億円増)、  
の一方で、  
債権流動化に伴う支払債務 (流動)  
28億円 (同30億円減)、  
1年内返済予定の長期借入金2億円 (同20億円減)、  
未払消費税1億円 (同7億円減)、  
未払金5億円 (同5億円減) など

#### ⇒ 固定負債449億円 (同20億円減)

賃貸物件増加による、  
長期預り金284億円 (同5億円増)、  
社債46億円 (同18億円減)、  
長期借入金98億円 (同1億円減) など

### ■ 純資産1,109億円 (同28億円増)

四半期純利益の計上により、  
利益剰余金456億円 (同28億円増)

# 2021年3月期第2四半期連結 キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

|                | 2021年3月期<br>2Q累計 | 2020年3月期<br>2Q累計 | 増減       |
|----------------|------------------|------------------|----------|
| 営業活動によるCF      | 5,736            | 5,704            | 32       |
| 投資活動によるCF      | △ 1,179          | 611              | △ 1,790  |
| 財務活動によるCF      | △ 6,955          | △ 4,955          | △ 2,000  |
| 現金及び現金同等物の増減額  | △ 2,398          | 1,359            | △ 3,757  |
| 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 | 6,845            | 17,269           | △ 10,424 |

## 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 41億円、減価償却費の計上 20億円、長期預り金の増加 10億円など

主な減少要因は、法人税等の支払額 8億円、未払又は未収消費税等の増減額 7億円など

### ■ 投資CF △11億円

主な減少要因は、物件の改修・開発等により有形固定資産の取得による支出 11億円など

### ■ 財務CF △69億円

主な減少要因は、債権流動化の返済による支出 37億円、長期借入金の返済による支出 21億円、社債の償還による支出 11億円

# 2021年3月期第2四半期連結 業績予想

(単位：百万円)

|                     | 2021年3月期<br>通期予想 |        |       | 2021年3月期<br>2Q累計期間実績 |        | 2020年3月期<br>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% | 11,415               | 100.0% | 22,665         | 100.0% |
| 営業利益                | 7,700            | 34.5%  | 92.0% | 4,150                | 36.4%  | 8,366          | 36.9%  |
| 経常利益                | 7,700            | 34.5%  | 94.3% | 4,195                | 36.7%  | 8,167          | 36.0%  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 5,200            | 23.3%  | 85.1% | 2,868                | 25.1%  | 6,108          | 26.9%  |
| 1株当たり<br>当期純利益      | 7.30円            | -      | 92.5% | 4.02円                | -      | 7.89円          | -      |

変化対応型の総合不動産業として、テナント賃貸事業及び不動産管理事業を中心に継続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

## テナントの誘致

新しいテナントを誘致し、安定的な賃料収益を確保。  
新型コロナウイルス感染症の影響を見極めながら、状況を的確に判断し、テナント誘致を積極的に継続。

## ファシリティサポートの推進

建物管理の受託件数が増加し、日常的なファシリティサポートを積極的に推進。  
大雨による浸水等の被害にも速やかに対応し、テナント企業様の信頼を維持。

## 社会貢献への取り組み

当社の管理物件及びテナント企業様から、年間約5.6万トン※もの量の段ボールが排出されており、当社ではこれらを古紙として再資源化しております。また段ボール以外にも、使用済の動植物油や魚のアラ、不要となったカーバッテリーなども資源物として回収・売却を行っており、循環型社会の形成に貢献しています。



※2019年10月～2020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※

全国各地に収益物件を保有しております。

【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

【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

【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

【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

【中国・四国】 4件

- ・岡山県 1
- ・広島県 1
- ・香川県 1
- ・愛媛県 1

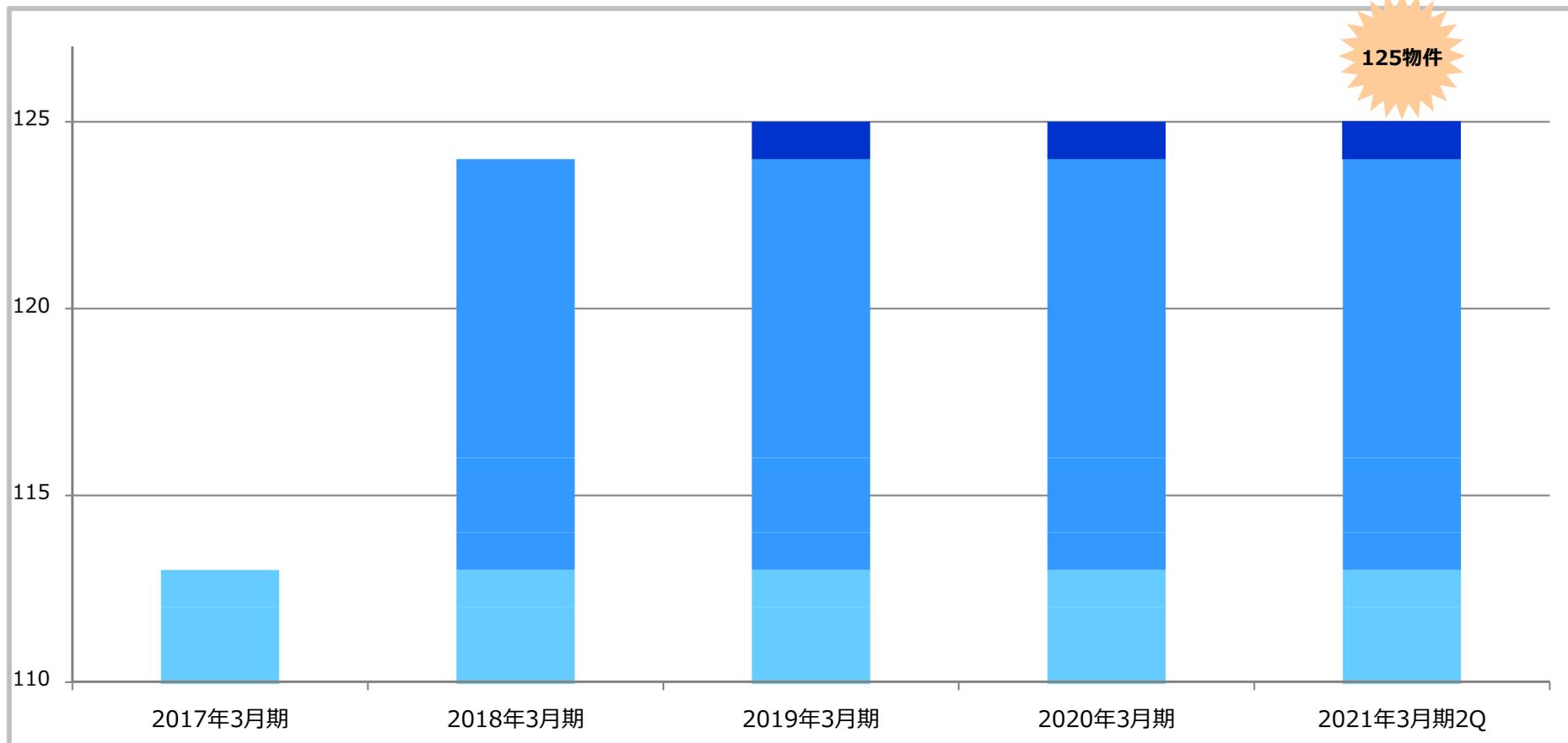


ドン・キホーテ五反田東口店

# 事業総括 保有物件の推移

## ◆物件の取得状況

(保有物件数)



当第2四半期連結累計期間は、前年度末と同様の125物件となりました。  
今後も収益性向上のため、不動産市況を的確に見極め、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 当第2四半期連結累計期間の物件開発状況

## 東京都品川区物件

2017年7月建物取得、  
解体&新築工事、  
2020年6月  
「ドン・キホーテ  
五反田東口店」がオープン！



## 京都府京都市物件

2019年4月テナント閉店も、  
今秋、新しいテナントが入居  
予定、テナント賃料収益確保

## その他

年内に契約期間満了を迎える  
テナントについて、契約期間  
を延長し、テナント賃料収益  
確保

引き続き、テナント賃料収益  
の確保に努めてまいります！

## 東京都世田谷区物件

2019年4月テナント閉店も、  
2020年4月新テナント  
(PPIHグループ以外の会社)が  
オフィスとして入居し、  
テナント賃料収益確保



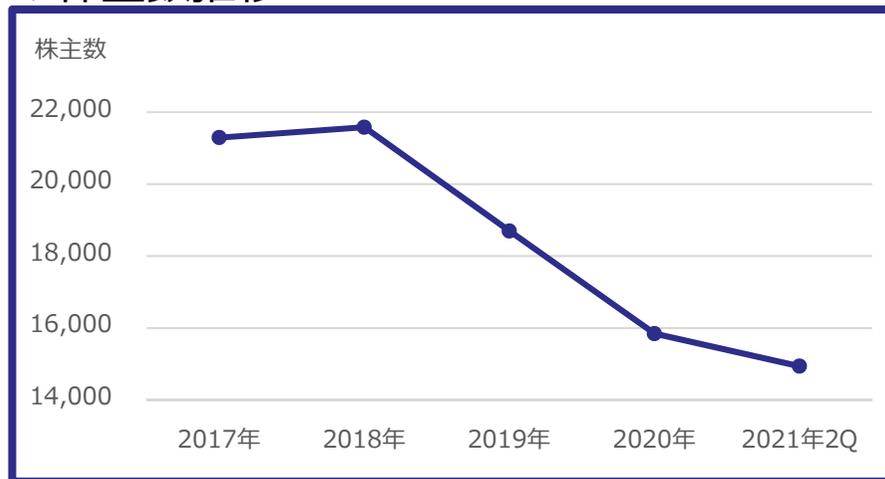
# (ご参考) 株式の状況

## ◆所有者別構成比推移

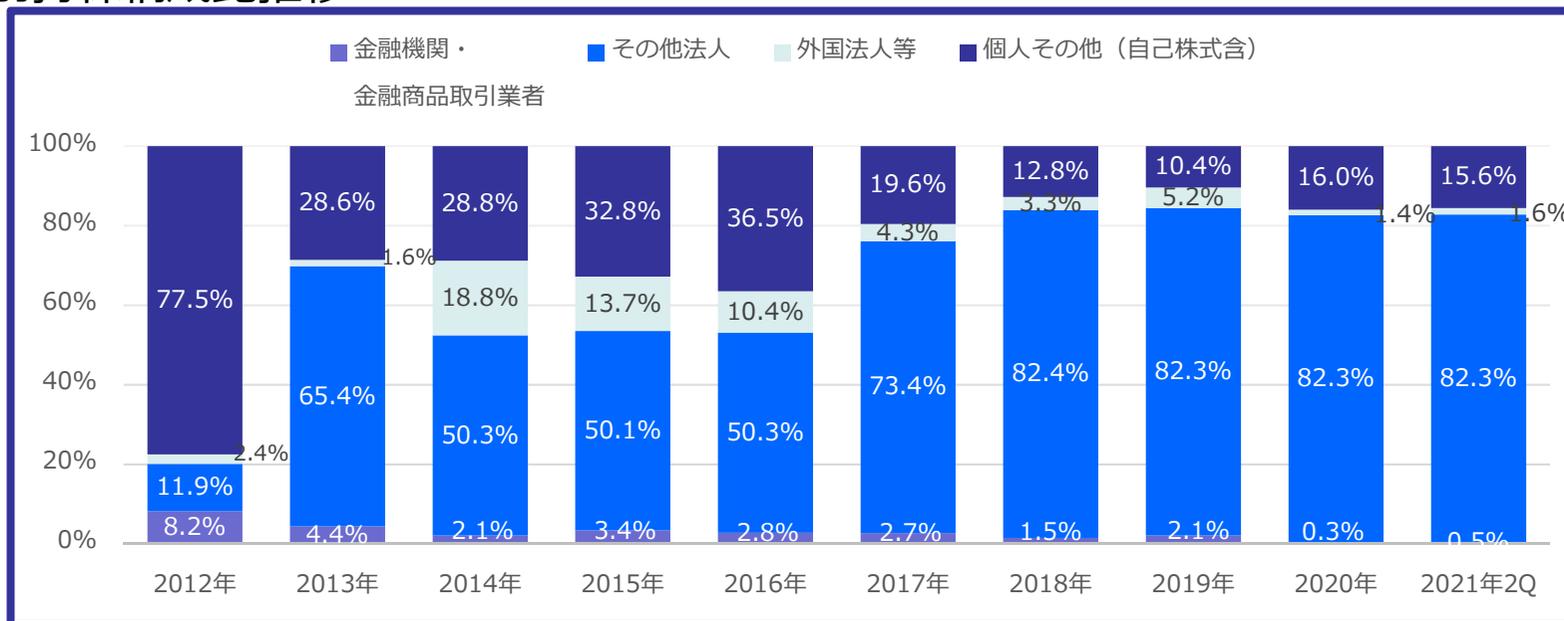
|          | 前々期末<br>2019年3月 |                     | 前期末<br>2020年3月      |                     | 当2Q<br>2020年9月 |      |
|----------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|------|
| 株主数      | 18,697 人        |                     | 15,845 人            |                     | 14,939 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%      | 898,400 株 0.1%      |                |      |
|          | 金融商品取引業者        | 7,760,109 株 1.0%    | 1,639,708 株 0.2%    | 2,773,075 株 0.4%    |                |      |
|          | その他法人           | 637,849,147 株 82.3% | 637,603,648 株 82.3% | 637,859,148 株 82.3% |                |      |
|          | 外国法人等           | 40,118,849 株 5.2%   | 10,504,803 株 1.4%   | 12,250,691 株 1.6%   |                |      |
|          | 個人その他           | 80,660,842 株 10.4%  | 124,178,888 株 16.0% | 120,864,633 株 15.6% |                |      |

・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。