



2020年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年5月8日

上場会社名 日本アセットマーケティング株式会社
 コード番号 8922 URL <http://www.jasset.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 和知 学

問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 和知 学

TEL 03-5667-8023

定時株主総会開催予定日 2020年6月26日

有価証券報告書提出予定日 2020年6月26日

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の連結業績(2019年4月1日～2020年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	22,665	4.5	8,366	0.7	8,167	1.4	6,108	9.6
2019年3月期	21,691	13.0	8,426	11.8	8,279	14.7	6,756	3.2

(注) 包括利益 2020年3月期 6,108百万円 (9.6%) 2019年3月期 6,756百万円 (3.2%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年3月期	7.89		5.6	4.6	36.9
2019年3月期	8.72		6.3	4.6	38.8

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 百万円 2019年3月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	169,902	108,062	63.6	151.62
2019年3月期	181,798	110,003	60.5	142.00

(参考) 自己資本 2020年3月期 108,062百万円 2019年3月期 110,003百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年3月期	11,641	347	17,959	9,243
2019年3月期	20,791	21,941	10,089	15,909

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019年3月期		0.00		0.00	0.00			
2020年3月期		0.00		0.00	0.00			
2021年3月期(予想)								

(注) 当社は定款において第2四半期末日及び期末日を配当基準日と定めておりますが、2021年3月期について、現時点では基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2021年3月期の連結業績予想(2020年4月1日～2021年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	11,100	1.4	3,800	8.5	3,800	8.6	2,600	37.6	3.65
通期	22,300	1.6	7,700	8.0	7,700	5.7	5,200	14.9	7.30

注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年3月期	774,645,947 株	2019年3月期	774,645,947 株
期末自己株式数	2020年3月期	61,918,950 株	2019年3月期	700 株
期中平均株式数	2020年3月期	774,476,071 株	2019年3月期	774,645,247 株

(参考)個別業績の概要

2020年3月期の個別業績(2019年4月1日～2020年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年3月期	22,600	4.2	8,583	1.4	8,437	1.3	6,378	9.2
2019年3月期	21,686	13.2	8,704	12.2	8,549	19.2	7,027	8.2

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2020年3月期	8.24	
2019年3月期	9.07	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年3月期	168,868	108,619	64.3	152.40
2019年3月期	179,898	110,290	61.3	142.38

(参考) 自己資本 2020年3月期 108,619百万円 2019年3月期 110,290百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.4「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結貸借対照表	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	12
(連結貸借対照表関係)	13
(連結損益計算書関係)	14
(連結包括利益計算書関係)	15
(連結株主資本等変動計算書関係)	15
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	16
(賃貸等不動産関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
4. その他	20
役員の異動	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用や所得環境の改善や企業設備投資の増加により、景気は緩やかな回復基調で継続していたものの、2019年10月の消費税率引上げや新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、国内外からの観光客の増加や再開発事業等の進展に加え、金融緩和による良好な資金調達環境も相まって商業地の地価は底堅い需要に支えられておりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による地価の下落やテナント企業の撤退、賃料の支払い猶予や減額等、景気の下振れが懸念されます。

このような状況のもと、当社グループは時代の変化や不動産の潮流に柔軟に対応する総合不動産業を目指しております。

各事業におきましても引き続き、テナント賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中し、主に株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングスのグループ会社である各リテール事業法人の出店数の増加に対応した建物の保全や効率的な保守・メンテナンスの実施により、堅実な収益の確保を図ってまいりました。

当連結会計年度の物件の状況につきましては、建築中であった物件が2020年3月に竣工したため、関東地方の物件数が1物件（東京都品川区物件）増加いたしました。一方で、さらなる経営資源の選択・集中を図り、建物管理の効率化を推し進めるため、1物件（東京都港区物件）の不動産を売却いたしました。

この結果、2020年3月末時点における当社グループの保有物件数は、125物件（2019年3月末時点 125物件）となりました。

当連結会計年度の業績は、売上高226億65百万円（前年同期比4.5%増）、営業利益83億66百万円（前年同期比0.7%減）、経常利益81億67百万円（前年同期比1.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益61億8百万円（前年同期比9.6%減）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

「テナント賃貸事業」

当連結会計年度におきましては、不動産市況を考慮しつつ継続的な事業の発展及び企業価値の向上に資する事業用収益物件の取得を慎重に検討する一方で、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しております。また、前期に取得・竣工した事業用収益物件が寄与し、テナント賃貸面積が拡大したことから、前年同期間と比較して売上増加に貢献しております。

その結果、売上高184億51百万円（前年同期比2.0%増）、営業利益83億81百万円（前年同期比1.2%減）となりました。

「不動産管理事業」

当連結会計年度におきましては、引き続き、当社の不動産管理事業における建物管理の受託件数が増加し、保守・メンテナンス分野のファシリティサポートを推進したことから、売上が一層伸長しております。また、専門性を有する人材の採用・育成も継続して行っております。

その結果、売上高39億74百万円（前年同期比18.3%増）、営業利益4億89百万円（前年同期比0.4%増）となりました。

「その他事業」

当連結会計年度におきましては、テナント企業様に対する最適な省エネプランの提案等、電力を中心としたコスト削減やエネルギーの効率的な活用による建物管理のコンサルティング事業を引き続き推進しております。

その結果、売上高2億40百万円（前年同期比1.2%減）、営業利益1億78百万円（前年同期比21.1%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産1,699億2百万円（前連結会計年度末比118億96百万円の減少）、負債618億39百万円（前連結会計年度末比99億55百万円の減少）、純資産1,080億62百万円（前連結会計年度末比19億41百万円の減少）となりました。主な内訳は以下のとおりです。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産の残高は113億62百万円となり、前連結会計年度末に比べ64億88百万円減少しております。主な要因は、現金及び預金の減少36億70百万円、関係会社預け金の減少29億95百万円等であります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は1,585億39百万円となり、前連結会計年度末に比べ54億8百万円減少しております。主な要因は、土地の増加21億1百万円、建物及び構築物（純額）の減少43億89百万円、建設仮勘定の減少18億7百万円等であります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は148億17百万円となり、前連結会計年度末に比べ1億48百万円減少しております。主な要因は、1年内返済予定の長期借入金の増加20億円、未払金の減少7億24百万円、債権流動化に伴う支払債務の減少13億68百万円等であります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債の残高は470億22百万円となり、前連結会計年度末に比べ98億7百万円減少しております。主な要因は、社債の減少19億16百万円、長期借入金の減少22億50百万円、債権流動化に伴う長期支払債務の減少59億7百万円等であります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は1,080億62百万円となり、前連結会計年度末に比べ19億41百万円減少しております。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上による利益剰余金の増加61億8百万円、自己株式の増加80億49百万円等であります。

以上により、自己資本比率は63.6%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、92億43百万円（前連結会計年度末比66億66百万円減）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は116億41百万円（前連結会計年度末比91億50百万円減）となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益86億93百万円の計上、減価償却費の計上40億63百万円、減損損失の計上10億42百万円、長期預り金の増加10億30百万円等があった一方、固定資産売却益の計上12億85百万円、法人税等の支払額16億97百万円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は3億47百万円（前連結会計年度末比215億94百万円減）となりました。主な要因は、有形固定資産の取得による支出63億5百万円、有形固定資産の売却による収入59億11百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は179億59百万円（前連結会計年度末比78億70百万円増）となりました。主な要因は、社債の償還による支出22億16百万円、債権流動化の返済による支出74億44百万円、自己株式の取得による支出80億49百万円等によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率 (%)	—	44.5	57.7	60.5	63.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	49.4	53.2	46.4	35.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	2.0	2.4	1.1	1.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	157.2	77.4	258.9	161.8

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュフロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

5. 2016年3月期は連結財務諸表を作成していないため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響により、個人消費のみならず経済社会に与える影響が大きく危惧されるため、当社が属する不動産業界においても、各種テナント企業の業績悪化など厳しい経営環境が続くと予想されます。

このような経営環境の中、当社グループでは、時代の変化や不動産の潮流に柔軟に対応する総合不動産業を目指し、事業用収益物件取得を慎重に検討する一方で、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推進してまいります。

一方で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による、賃貸先であるテナント企業様の業況悪化に伴い、当社グループの賃料収入の減少が予想されることから、一定程度の賃料収入の減少を業績予想に織り込んでおります。

以上により、2021年3月期の連結業績見通しは、以下のとおり予想しております。

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円銭
第2四半期 (累計)	11,100	3,800	3,800	2,600	3.65
通期	22,300	7,700	7,700	5,200	7.30

(業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主の皆様への利益還元を経営の重要な課題として認識しており、利益還元につきましては継続的な企業価値の最大化に向けて、財務状況及び経営成績を総合的に勘案しながら、利益成長に見合った配当を実施していく方針であります。

当社は、期末日を基準として年1回の剰余金の配当を基本方針としております。また、「取締役会の決議により、毎年9月末日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

当期の配当につきましては、株主還元として2020年3月に自己株式の公開買付けにより総額約8,000百万円の自己株式を取得したこと、引き続き継続的な事業の発展及び企業価値向上を実現するための機動的な設備投資等の資金需要、新型コロナウイルス感染症拡大により先行きが不透明な状況であること等を勘案し、誠に遺憾ではありませんが無配とさせていただきます。

当社グループといたしましては、引き続き、復配実現に向けて最大限努めてまいります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

なお、今後につきましては、国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、国際会計基準の適用について検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,166	496
売掛金	290	371
前払費用	678	672
預け金	248	248
関係会社預け金	※4 11,742	※4 8,747
未収入金	9	67
その他	715	759
流動資産合計	17,850	11,362
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	85,046	85,306
減価償却累計額	△14,625	△18,591
減損損失累計額	—	△682
建物及び構築物 (純額)	70,421	66,032
工具、器具及び備品	110	99
減価償却累計額	△26	△43
工具、器具及び備品 (純額)	83	56
土地	83,786	85,887
建設仮勘定	1,827	20
有形固定資産合計	156,119	151,997
無形固定資産		
借地権	316	316
のれん	1,826	1,590
その他	40	48
無形固定資産合計	2,183	1,956
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,451	※1 1,449
長期貸付金	747	747
差入保証金	642	639
繰延税金資産	2,723	1,725
その他	79	24
投資その他の資産合計	5,644	4,585
固定資産合計	163,947	158,539
資産合計	181,798	169,902

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	※3 250	※3 2,250
1年内償還予定の社債	※3 2,216	※3 1,916
債権流動化に伴う支払債務	※2 7,276	※2 5,908
未払金	1,867	1,143
未払法人税等	1,170	1,062
未払消費税等	472	834
前受収益	1,564	1,559
その他	147	144
流動負債合計	14,965	14,817
固定負債		
社債	※3 8,358	※3 6,442
債権流動化に伴う長期支払債務	※2 6,539	※2 632
長期借入金	※3 12,225	※3 9,975
長期預り金	27,668	27,916
PCB廃棄物処理費用引当金	4	4
資産除去債務	2,033	2,052
固定負債合計	56,829	47,022
負債合計	71,794	61,839
純資産の部		
株主資本		
資本金	37,591	37,591
資本剰余金	35,784	35,784
利益剰余金	36,628	42,736
自己株式	△1	△8,050
株主資本合計	110,003	108,062
純資産合計	110,003	108,062
負債純資産合計	181,798	169,902

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高	21,691	22,665
売上原価	12,252	13,300
売上総利益	9,438	9,365
販売費及び一般管理費	※1 1,012	※1 998
営業利益	8,426	8,366
営業外収益		
受取利息及び配当金	224	191
受取手数料	11	27
受取精算金	36	—
その他	4	10
営業外収益合計	276	229
営業外費用		
支払利息	80	71
支払手数料	—	100
債権流動化費用	301	189
その他	41	66
営業外費用合計	423	428
経常利益	8,279	8,167
特別利益		
固定資産売却益	※2 140	※2 1,285
違約金収入	1,423	291
特別利益合計	1,563	1,576
特別損失		
固定資産売却損	※3 239	—
固定資産除却損	※4 2	—
減損損失	—	※5 1,042
災害による損失	15	3
その他	13	4
特別損失合計	271	1,050
税金等調整前当期純利益	9,571	8,693
法人税、住民税及び事業税	1,556	1,587
法人税等調整額	1,257	997
法人税等合計	2,814	2,585
当期純利益	6,756	6,108
親会社株主に帰属する当期純利益	6,756	6,108

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	6,756	6,108
包括利益	6,756	6,108
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,756	6,108
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	37,591	35,784	29,871	△1	103,246
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,756		6,756
当期変動額合計	—	—	6,756	—	6,756
当期末残高	37,591	35,784	36,628	△1	110,003

	純資産合計
当期首残高	103,246
当期変動額	
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,756
当期変動額合計	6,756
当期末残高	110,003

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	37,591	35,784	36,628	△1	110,003
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,108		6,108
自己株式の取得				△8,049	△8,049
当期変動額合計	—	—	6,108	△8,049	△1,941
当期末残高	37,591	35,784	42,736	△8,050	108,062

	純資産合計
当期首残高	110,003
当期変動額	
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,108
自己株式の取得	△8,049
当期変動額合計	△1,941
当期末残高	108,062

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	9,571	8,693
減価償却費	3,862	4,063
減損損失	—	1,042
のれん償却額	235	235
受取利息及び受取配当金	△224	△191
支払利息	80	71
固定資産売却損益 (△は益)	99	△1,285
固定資産除却損	2	—
災害損失	15	3
違約金収入	△1,423	△291
前受収益の増減額 (△は減少)	118	△5
未払又は未収消費税等の増減額	774	361
長期預り金の増減額 (△は減少)	8,484	1,030
その他	50	△785
小計	21,647	12,943
利息及び配当金の受取額	212	179
利息の支払額	△80	△71
違約金収入の受取額	68	291
法人税等の支払額	△1,041	△1,697
災害損失の支払額	△15	△3
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,791	11,641
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△22,637	△6,305
有形固定資産の売却による収入	910	5,911
投資有価証券の取得による支出	△70	—
匿名組合出資金の払戻による収入	14	—
その他	△159	46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,941	△347
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△250	△250
社債の償還による支出	△2,216	△2,216
債権流動化の返済による支出	△7,623	△7,444
自己株式の取得による支出	—	△8,049
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,089	△17,959
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,239	△6,665
現金及び現金同等物の期首残高	27,149	15,909
現金及び現金同等物の期末残高	※ 15,909	※ 9,243

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

主要な連結子会社名

(株)アセット・パートナーズ

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社1社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社4社の決算日が6月30日であることから、本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のない有価証券

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産

主として定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 6年～43年

工具、器具及び備品 3年～15年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年以内）に基づく定額法によっております。

(3) 繰延資産の処理方法

①株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

②社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討して回収不能見込額を計上しております。

②PCB廃棄物処理費用引当金

「ポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」により処理することが義務付けられているPCB廃棄物の処理に係る費用の支出に備えるため、その処理費用見積額を計上しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、効果の発現する期間を合理的に見積もり、当該期間にわたり均等償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税については、固定資産に係るものも含め、期間費用として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券(株式)	207百万円	207百万円

※2 債権流動化に伴う支払債務について

債権流動化に伴う支払債務は、当社が計上する予定の賃料収入を流動化したことに伴い発生した債務であります。なお、債権流動化に伴う支払債務の残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
債権流動化に伴う支払債務	7,276百万円	5,908百万円
債権流動化に伴う長期支払債務	6,539	632
計	13,815	6,540

※3 財務制限条項

前連結会計年度(2019年3月31日)

- ① 長期借入金2,000百万円、1年内償還予定の社債600百万円、社債300百万円には次の財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失するおそれがあります。
 - (1) 単体貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2015年3月期における同表純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。
 - (2) 単体損益計算書の経常損益を2期連続赤字としないこと。
 - (3) 株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングスの連結子会社であることを維持すること。
- ② 1年内返済予定の長期借入金250百万円、長期借入金1,625百万円、1年内償還予定の社債250百万円、社債1,625百万円には次の財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失するおそれがあります。
 - (1) 単体貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2016年3月期における同表純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。
 - (2) 単体損益計算書の経常損益を2期連続赤字としないこと。
 - (3) 株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングスの連結子会社であることを維持すること。

当連結会計年度(2020年3月31日)

- ① 1年内返済予定の長期借入金2,000百万円、1年内償還予定の社債300百万円には次の財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失するおそれがあります。
- (1) 単体貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2015年3月期における同表純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。
- (2) 単体損益計算書の経常損益を2期連続赤字としないこと。
- (3) 株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングスの連結子会社であることを維持すること。
- ② 1年内返済予定の長期借入金250百万円、長期借入金1,375百万円、1年内償還予定の社債250百万円、社債1,375百万円には次の財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失するおそれがあります。
- (1) 単体貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2016年3月期における同表純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。
- (2) 単体損益計算書の経常損益を2期連続赤字としないこと。
- (3) 株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングスの連結子会社であることを維持すること。

※4 関係会社預け金は、親会社の株式会社パン・パシフィック・インターナショナルホールディングスが導入している、キャッシュマネジメントシステムへの預け金であります。

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
支払手数料	155百万円	144百万円
租税公課	509	513
のれん償却額	235	235

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	140百万円	211百万円
土地	—	1,069
その他	—	5
計	140	1,285

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	137百万円	—百万円
土地	102	—
計	239	—

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	0百万円	—百万円
器具備品	2	—
計	2	—

※5 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
京都府	遊休物件	建物及び構築物、土地

当社グループは、原則として、事業用資産については各物件又は事業部を基準としてグルーピングを行っており、賃貸不動産及び遊休資産については、個別の物件ごとにグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、事業の用に供していない遊休資産のうち、時価が著しく下落した資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（建物及び構築物682百万円、土地360百万円）として特別損失に計上しました。なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額としており、正味売却価額については、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額等に基づいて算出しております。

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	774,645,947	—	—	774,645,947
合計	774,645,947	—	—	774,645,947
自己株式				
普通株式	700	—	—	700
合計	700	—	—	700

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	774,645,947	—	—	774,645,947
合計	774,645,947	—	—	774,645,947
自己株式				
普通株式	700	61,918,250	—	61,918,950
合計	700	61,918,250	—	61,918,950

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加61,918,250株は、公開買付けによる自己株式の取得による増加61,918,250株であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	4,166百万円	496百万円
関係会社預け金	11,742	8,747
現金及び現金同等物	15,909	9,243

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸用の商業施設(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は82億99百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却益は1億40百万円、売却損は2億39百万円(それぞれ特別損益に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は82億64百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却益は12億85百万円(売却益は特別利益に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	140,183	156,352
期中増減額	16,169	△4,095
期末残高	156,352	152,257
期末時価	173,037	172,783

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得等(21,044百万円)であり、主な減少額は不動産売却による減少(1,050百万円)、減価償却費(3,823百万円)等であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得等(5,575百万円)であり、主な減少額は不動産売却による減少(4,604百万円)、減損損失(1,042百万円)、減価償却費(4,023百万円)等であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は営業本部を中心として各種サービスごとの戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社はサービス別に属性を集約したセグメントから構成されており、「テナント賃貸事業」、「不動産管理事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「テナント賃貸事業」は、当社グループが賃借・保有する不動産の賃貸事業であります。

「不動産管理事業」は、当社グループが賃貸した不動産を始めとする、商業施設等における管理・運営・保守等の事業であります。

「その他事業」は、効率的な店舗運営やエネルギーの効率的な活用、省エネプラン等を提案する事業であります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(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	調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
売上高					
外部顧客への売上高	18,089	3,358	243	—	21,691
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	18,089	3,358	243	—	21,691
セグメント利益	8,486	487	147	△694	8,426
セグメント資産	160,246	262	27	21,261	181,798
その他の項目					
減価償却費	3,860	0	—	0	3,862
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	20,859	—	—	0	20,860

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額には、各報告セグメントに配分していない全社費用694百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額には、各報告セグメントに配分していない全社資産21,261百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない部門にかかる資産等であります。
- (3) その他の項目のうち、減価償却費の調整額には、各報告セグメントに配分していない全社資産にかかる減価償却費0百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない部門にかかる有形固定資産及び無形固定資産であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(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	調整額 (注) 1	連結 財務諸表 計上額 (注) 2
売上高					
外部顧客への売上高	18,451	3,974	240	—	22,665
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	18,451	3,974	240	—	22,665
セグメント利益	8,381	489	178	△683	8,366
セグメント資産	155,996	399	7	13,498	169,902
その他の項目					
減価償却費	4,061	1	—	0	4,063
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,597	41	—	—	5,638

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額には、各報告セグメントに配分していない全社費用683百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない部門にかかる費用であります。
 - (2) セグメント資産の調整額には、各報告セグメントに配分していない全社資産13,498百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない部門にかかる資産等であります。
 - (3) その他の項目のうち、減価償却費の調整額には、各報告セグメントに配分していない全社資産にかかる減価償却費0百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない部門にかかる有形固定資産及び無形固定資産であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ドン・キホーテ	13,688	テナント賃貸事業、不動産管理事業 及びその他事業
株式会社長崎屋	4,053	テナント賃貸事業、不動産管理事業 及びその他事業
日本商業施設株式会社	2,243	テナント賃貸事業、不動産管理事業 及びその他事業

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への売上高に区分した金額及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の売上高及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ドン・キホーテ	13,786	テナント賃貸事業、不動産管理事業 及びその他事業
株式会社長崎屋	4,159	テナント賃貸事業、不動産管理事業 及びその他事業
日本商業施設株式会社	2,390	テナント賃貸事業、不動産管理事業 及びその他事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(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	調整額	連結 財務諸表 計上額
減損損失	1,042	—	—	—	1,042

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(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	調整額	連結 財務諸表 計上額
当期償却額	235	—	—	—	235
当期末残高	1,826	—	—	—	1,826

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(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	調整額	連結 財務諸表 計上額
当期償却額	235	—	—	—	235
当期末残高	1,590	—	—	—	1,590

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	142.00円	151.62円
1株当たり当期純利益	8.72円	7.89円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	6,756	6,108
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	6,756	6,108
普通株式の期中平均株式数(株)	774,645,247	774,476,071

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の異動

①代表者の異動

代表取締役の異動につきましては、2020年3月31日付発表の「代表取締役の異動、執行役員(副社長待遇)の選任及び取締役の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

②その他の役員の異動

役員の異動につきましては、2020年3月31日付発表の「代表取締役の異動、執行役員(副社長待遇)の選任及び取締役の異動に関するお知らせ」及び、本日発表の「役員の異動に関するお知らせ」をご参照ください。