



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019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) 越塚 孝之

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部部長 (氏名) 和知 学

TEL 03-5667-8023

定時株主総会開催予定日 2019年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月27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. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	21,691	13.0	8,426	11.8	8,279	14.7	6,756	3.2
2018年3月期	19,199	7.3	7,536	2.1	7,220	6.5	6,547	41.1

(注) 包括利益 2019年3月期 6,756百万円 (3.2%) 2018年3月期 6,547百万円 (41.1%)

	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	%	%	%
2019年3月期	8.72		6.3	4.6	38.8
2018年3月期	10.69		7.8	4.5	39.3

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 百万円 2018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
2019年3月期	181,798	110,003	60.5	142.00
2018年3月期	179,006	103,246	57.7	133.28

(参考) 自己資本 2019年3月期 110,003百万円 2018年3月期 103,246百万円

(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
2019年3月期	20,791	21,941	10,089	15,909
2018年3月期	10,828	30,628	22,779	27,149

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	%	%
2018年3月期		0.00		0.00	0.00			
2019年3月期		0.00		0.00	0.00			
2020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、2020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. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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)	11,000	4.1	4,100	1.6	4,100	2.0	3,300	20.6	4.26
通期	22,200	2.3	8,500	0.9	8,300	0.3	6,800	0.7	8.78

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)	2019年3月期	774,645,947 株	2018年3月期	774,645,947 株
期末自己株式数	2019年3月期	700 株	2018年3月期	700 株
期中平均株式数	2019年3月期	774,645,247 株	2018年3月期	612,547,750 株

(参考)個別業績の概要

2019年3月期の個別業績(2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	21,686	13.2	8,704	12.2	8,549	19.2	7,027	8.2
2018年3月期	19,155	7.1	7,759	4.5	7,170	4.8	6,497	41.9

	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
2019年3月期	9.07	
2018年3月期	10.61	

(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
2019年3月期	179,898	110,290	61.3	142.38
2018年3月期	177,201	103,262	58.3	133.30

(参考) 自己資本 2019年3月期 110,290百万円 2018年3月期 103,262百万円

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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 第1四半期決算短信」より日付表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	11
(表示方法の変更)	12
(連結貸借対照表関係)	12
(連結損益計算書関係)	13
(連結包括利益計算書関係)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	14
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	14
(賃貸等不動産関係)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
4. その他	19
役員の異動	19

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が続くなかで、景気は緩やかな回復基調で推移しておりますが、輸出や生産の一部に弱さがみられ、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響などについては、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も、主要都市部を中心に地価動向の上昇基調が継続しておりますが、日本国内の自然災害や異常気象等が、建物及び附属設備に影響を及ぼすリスクを抱えております。

当連結会計年度においては、大阪府北部や北海道胆振地方を震源とする地震、相次ぐ台風や豪雨などの自然災害が発生し、当社が保有・管理する物件の一部が損傷しましたが、いずれも軽微であり、建物の修理・修繕を速やかに実施いたしました。

このような状況のもと、当社グループは事業用収益物件の取得及び建物の地域特性や立地条件に応じた適切なリノベーションを積極的に実施し、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（旧株式会社ドンキホーテホールディングス、以下「株式会社PPIH」という）及びそのグループ企業を中心とした各テナント企業様に賃貸を行い、テナント賃貸収益の最大化を図ってまいりました。

また、テナント企業様に対し、最適な省エネプランの提案を積極的に行う等、建物管理に関するコンサルティング事業を推進し、各種コスト削減に貢献してまいりました。

当連結会計年度の物件の取得状況につきましては、北海道に1物件（北海道一アルシュビル）、中部地方に1物件（山梨県—MEGA甲府店）、近畿地方に1物件（滋賀県—MEGA甲賀水口店）、九州・沖縄地方に1物件（沖縄県—ドン・キホーテ石垣島店）を取得いたしました。また、建替中であった物件が2018年9月に竣工したため、関東地方の物件数が1物件（神奈川県—港山下ナナイロ）増加いたしました。一方で、建替・解体のため1物件（東京都品川区物件）、不動産売却のため3物件（大阪府大阪狭山市物件、神奈川県横浜市物件、東京都新宿区物件）を保有物件数から除いております。

この結果、2019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（2018年3月末時点 124物件）となりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高216億91百万円（前年同期比13.0%増）、営業利益84億26百万円（前年同期比11.8%増）、経常利益82億79百万円（前年同期比14.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益67億56百万円（前年同期比3.2%増）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、前期の事業用収益物件の積極的な取得により、賃貸面積が増加したことから、当社のテナント賃貸事業の収益は、前年同期間と比較して飛躍的に増加いたしました。その結果、売上高180億89百万円（前年同期比15.0%増）、営業利益84億86百万円（前年同期比16.2%増）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、主に株式会社ドン・キホーテのリテール（小売）店舗数が順調に増加したことから、当社の不動産管理事業における受託物件数が増加し、さらに保守・メンテナンス分野のファシリティサポートを積極的に実施したことにより、不動産管理事業における売上拡大に寄与いたしました。その結果、売上高33億58百万円（前年同期比4.6%増）、営業利益4億87百万円（前年同期比36.6%減）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、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を中心としたコンサルティング事業の推進に取り組みました。その結果、売上高2億43百万円（前年同期比6.9%減）、営業利益1億47百万円（前年同期比21.5%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1,817億98百万円（前連結会計年度末比27億92百万円の増加）、負債717億94百万円（前連結会計年度末比39億66百万円の減少）、純資産1,100億3百万円（前連結会計年度末比67億56百万円の増加）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178億50百万円となり、前連結会計年度末に比べ128億60百万円減少しております。主な要因は、現金及び預金の増加19億62百万円、関係会社預け金の減少132億2百万円等であります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は1,639億47百万円となり、前連結会計年度末に比べ156億51百万円増加しております。主な要因は、建物及び構築物（純額）の増加57億96百万円、土地の増加108億7百万円等であります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は149億65百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億54百万円減少しております。主な要因は、未払法人税等の増加5億31百万円、未払消費税等の増加4億72百万円、未払金の減少18億48百万円等であります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債の残高は568億29百万円となり、前連結会計年度末に比べ33億12百万円減少しております。主な要因は、長期預り金の増加62億78百万円、社債の減少22億16百万円、債権流動化に伴う長期支払債務の減少73億91百万円等であります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は1,100億3百万円となり、前連結会計年度末に比べ67億56百万円増加しております。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67億56百万円であります。

以上により、自己資本比率は60.5%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、159億9百万円（前連結会計年度末比112億40百万円減）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207億91百万円（前連結会計年度末比99億63百万円増）となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益95億71百万円の計上、減価償却費の計上38億62百万円、長期預り金の増加84億84百万円等があった一方、法人税等の支払額10億41百万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219億41百万円（前連結会計年度末比86億87百万円減）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226億37百万円、有形固定資産の売却による収入9億10百万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100億89百万円（前連結会計年度は227億79百万円の収入）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76億23百万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

	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率 (%)	—	—	44.5	57.7	60.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	49.4	53.2	46.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	2.0	2.4	1.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	157.2	77.4	258.9

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. 2015年3月期及び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、経済環境は回復基調にあるものの日本国内の自然災害等、保有資産に影響を及ぼす潜在的リスクを抱えており、不動産業界を取り巻く環境は依然として注視を要する状況が予想されます。

このような経営環境の中、当社グループでは、これまで株式会社PPIH及びそのグループ各社から譲り受けた物件や新たにグループ外部から購入した物件による収益を基盤として、今後も積極的に事業用収益物件を取得し、テナント賃貸事業及び不動産管理事業による収益増強を図ります。

この取り組みにより2020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)	11,000	4,100	4,100	3,300	4.26
通期	22,200	8,500	8,300	6,800	8.78

(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、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、優良物件の取得、設備投資及び人材採用等、今後の収益増加に寄与する分野に活用したく、誠に遺憾ではありますが無配とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、配当実施の可能性及びその時期については、現時点において未定とさせていただきます。今後予想が可能となりました段階で、速やかに公表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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,204	4,166
売掛金	321	290
前払費用	836	678
預け金	247	248
関係会社預け金	※4 24,944	※4 11,742
未収入金	470	9
短期貸付金	747	—
その他	938	715
流動資産合計	30,710	17,850
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	75,589	85,046
減価償却累計額	△10,964	△14,625
建物及び構築物 (純額)	64,625	70,421
工具、器具及び備品	69	110
減価償却累計額	△11	△26
工具、器具及び備品 (純額)	57	83
土地	72,979	83,786
建設仮勘定	2,262	1,827
有形固定資産合計	139,924	156,119
無形固定資産		
借地権	316	316
のれん	2,061	1,826
その他	24	40
無形固定資産合計	2,402	2,183
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,403	※1 1,451
長期貸付金	—	747
差入保証金	541	642
繰延税金資産	3,981	2,723
その他	41	79
投資その他の資産合計	5,968	5,644
固定資産合計	148,296	163,947
資産合計	179,006	181,798

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	※3 250
1年内償還予定の社債	※3 2,216	※3 2,216
債権流動化に伴う支払債務	※2 7,234	※2 7,276
未払金	3,715	1,867
未払法人税等	639	1,170
未払消費税等	—	472
前受収益	1,450	1,564
その他	112	147
流動負債合計	15,619	14,965
固定負債		
社債	※3 10,574	※3 8,358
債権流動化に伴う長期支払債務	※2 13,930	※2 6,539
長期借入金	※3 12,475	※3 12,225
長期預り金	21,390	27,668
PCB廃棄物処理費用引当金	4	4
資産除去債務	1,767	2,033
固定負債合計	60,141	56,829
負債合計	75,760	71,794
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	29,871	36,628
自己株式	△1	△1
株主資本合計	103,246	110,003
純資産合計	103,246	110,003
負債純資産合計	179,006	181,798

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	19,199	21,691
売上原価	10,700	12,252
売上総利益	8,498	9,438
販売費及び一般管理費	※1 962	※1 1,012
営業利益	7,536	8,426
営業外収益		
受取利息及び配当金	254	224
匿名組合投資利益	88	—
違約金収入	123	—
受取精算金	—	36
その他	33	16
営業外収益合計	499	276
営業外費用		
支払利息	110	80
株式交付費	146	—
債権流動化費用	409	301
その他	148	41
営業外費用合計	815	423
経常利益	7,220	8,279
特別利益		
固定資産売却益	※2 1,882	※2 140
違約金収入	—	1,423
その他	6	—
特別利益合計	1,888	1,563
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 239
固定資産除却損	※4 36	※4 2
災害による損失	—	15
その他	—	13
特別損失合計	36	271
税金等調整前当期純利益	9,072	9,571
法人税、住民税及び事業税	1,244	1,556
法人税等調整額	1,280	1,257
法人税等合計	2,525	2,814
当期純利益	6,547	6,756
親会社株主に帰属する当期純利益	6,547	6,756

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	6,547	6,756
包括利益	6,547	6,756
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,547	6,756
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 2017年4月1日 至 2018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	21,621	19,814	23,324	△1	64,759
当期変動額					
新株の発行	15,969	15,969			31,938
親会社株主に帰属する 当期純利益			6,547		6,547
当期変動額合計	15,969	15,969	6,547	—	38,486
当期末残高	37,591	35,784	29,871	△1	103,246

	純資産合計
当期首残高	64,759
当期変動額	
新株の発行	31,938
親会社株主に帰属する 当期純利益	6,547
当期変動額合計	38,486
当期末残高	103,246

当連結会計年度(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

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	9,072	9,571
減価償却費	3,154	3,862
のれん償却額	235	235
受取利息及び受取配当金	△254	△224
支払利息	110	80
固定資産売却損益 (△は益)	△1,882	99
固定資産除却損	36	2
災害損失	—	15
違約金収入	—	△1,423
前受収益の増減額 (△は減少)	157	118
未払又は未収消費税等の増減額	△636	774
長期預り金の増減額 (△は減少)	4,102	8,484
その他	△936	50
小計	13,161	21,647
利息及び配当金の受取額	266	212
利息の支払額	△139	△80
違約金収入の受取額	—	68
法人税等の支払額	△2,460	△1,041
災害損失の支払額	—	△15
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,828	20,791
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	△34,687	△22,637
有形固定資産の売却による収入	3,945	910
投資有価証券の取得による支出	△547	△70
匿名組合出資金の払戻による収入	657	14
その他	2	△159
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,628	△21,941
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,500	—
長期借入金の返済による支出	△1,930	△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	△7,513	△7,623
株式の発行による収入	31,938	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,779	△10,089
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,978	△11,239
現金及び現金同等物の期首残高	24,170	27,149
現金及び現金同等物の期末残高	※ 27,149	※ 15,909

(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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」1,330百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」3,981百万円に含めて表示しております。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
債権流動化に伴う支払債務	7,234百万円	7,276百万円
債権流動化に伴う長期支払債務	13,930	6,539
計	21,164	13,815

※3 財務制限条項

前連結会計年度(2018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900百万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(旧社名:株式会社ドンキホーテホールディングス)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1,875百万円、1年内償還予定の社債250百万円、社債1,875百万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(旧社名:株式会社ドンキホーテホールディングス)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(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(旧社名:株式会社ドンキホーテホールディングス)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(旧社名:株式会社ドンキホーテホールディングス)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(旧社名:株式会社ドンキホーテホールディングス)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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
支払手数料	125百万円	155百万円
租税公課	515	509
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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	—百万円	140百万円
土地	1,882	—
計	1,882	140

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	—百万円	137百万円
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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	—百万円	0百万円
器具備品	—	2
撤去費用	36	—
計	36	2

(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 2017年4月1日 至 2018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	512,851,318	261,794,629	—	774,645,947
合計	512,851,318	261,794,629	—	774,645,947
自己株式				
普通株式	700	—	—	700
合計	700	—	—	700

(変動事由の概要)

新株の発行

第三者割当増資の払込みによる増加 261,794,629株

当連結会計年度(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

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	2,204百万円	4,166百万円
関係会社預け金	24,944	11,742
現金及び現金同等物	27,149	15,909

(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72億4百万円（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18億82百万円（売却益は特別利益に計上）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。

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	105,948	140,183
期中増減額	34,235	16,169
期末残高	140,183	156,352
期末時価	157,880	173,037

- (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(39,756百万円)であり、主な減少額は不動産売却による減少(2,395百万円)、減価償却費(3,126百万円)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(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。
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 2017年4月1日 至 2018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	15,725	3,211	261	—	19,199
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	15,725	3,211	261	—	19,199
セグメント利益	7,300	768	121	△654	7,536
セグメント資産	144,835	264	29	33,877	179,006
その他の項目					
減価償却費	3,153	1	—	0	3,154
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	37,369	—	—	—	37,369

(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654百万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33,877百万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 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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018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	12,081	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	3,652	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	1,930	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 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

【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】

該当事項はありません。

【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 2017年4月1日 至 2018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	2,061	—	—	—	2,061

当連結会計年度(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

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	133.28円	142.00円
1株当たり当期純利益金額	10.69円	8.72円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	6,547	6,756
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金額 (百万円)	6,547	6,756
普通株式の期中平均株式数 (株)	612,547,750	774,645,247

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動 (2019年6月27日付予定)

役員の変動につきましては、本日発表の「役員の変動に関するお知らせ」をご参照ください。