

# アセット・マネジャーズ・ ホールディングス株式会社



2011年2月期 第1四半期  
決算説明資料

2010年7月21日



9月1日より以下の通り商号変更をいたします。  
現商号:アセット・マネジャーズ・ホールディングス㈱  
新商号:いちごグループホールディングス株式会社  
現商号:アセット・インベストメント・アドバイザーズ㈱  
新商号:いちご不動産投資顧問株式会社  
現商号:アセット・フィナンシャル・ソリューションズ㈱  
新商号:いちごソリューションズ株式会社  
現商号:アセット・ロジスティクス㈱  
新商号:いちごマルシェ株式会社

# 「いちごグループホールディングス株式会社」へ

## □ いちごグループホールディングス株式会社 へ商号を変更いたします。

### □ 商号変更の目的と決意表明

- ✓ 当社は、今後の成長戦略として、筆頭株主であるいちごアセットトラストの属するいちごグループの中核企業として、不動産を中心とした資産運用分野においてエクセレンスを目指してまいります。
- ✓ この決意を明確にするため、2010年9月1日をもって当社の商号を「アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社」から「いちごグループホールディングス株式会社」へと商号変更をいたします。
- ✓ いちごグループの「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。同グループは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。  
当社は、この理念を共有し、お客様や株主様を始めとしたすべてのステークホルダーの皆様との誠実かつ長期的な関係を構築し、更なる成長を目指してまいります。

### □ 当社子会社の商号変更

- ✓ 当社の商号変更に伴い、当社子会社についても同日付で商号変更予定
- ✓ 変更予定の当社子会社
  - アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 → 「いちご不動産投資顧問株式会社」
  - アセット・フィナンシャル・ソリューションズ株式会社 → 「いちごソリューションズ株式会社」
  - アセット・ロジスティクス株式会社 → 「いちごマルシェ株式会社」



## □ 安定的かつ強固な長期成長へ向けて

- ✓ 資本の増強
- ✓ 資産売却の進展
- ✓ コーポレート有利子負債の最適化
- ✓ 継続的な黒字化の実現
- ✓ 2011年2月期 通期連結業績予想の上方修正
- ✓ 「成長」に向けた収益性の向上

## □ Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

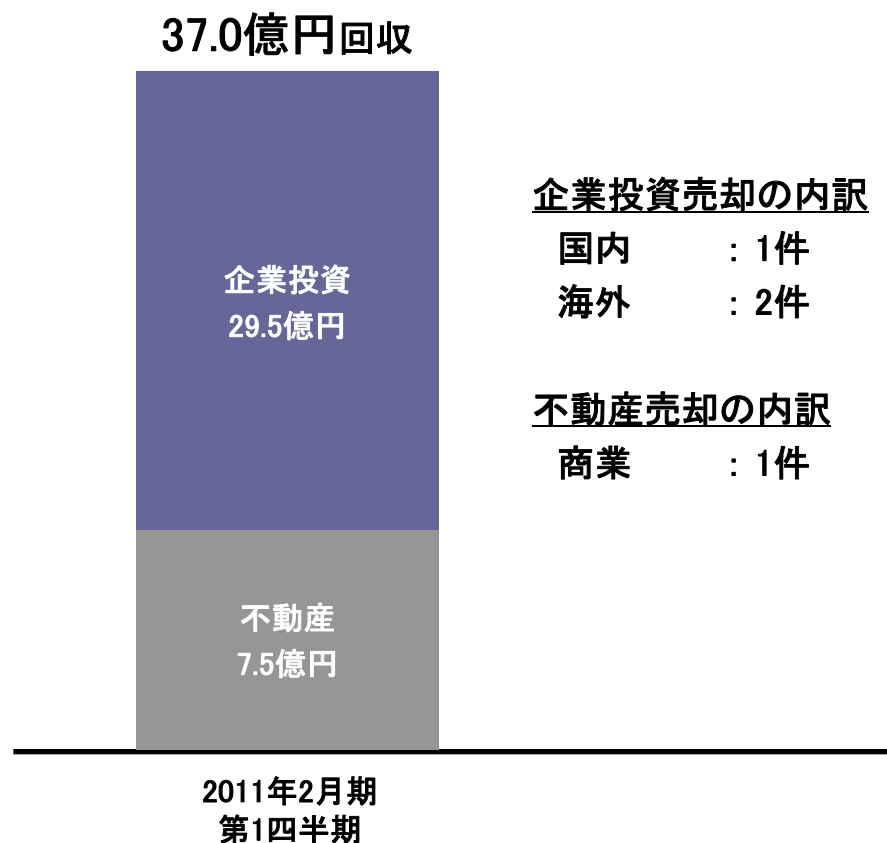
安定的かつ強固な長期成長へ向けて

---



# 資産売却の進展

当第1四半期で資産の売却を通じて 37億円回収

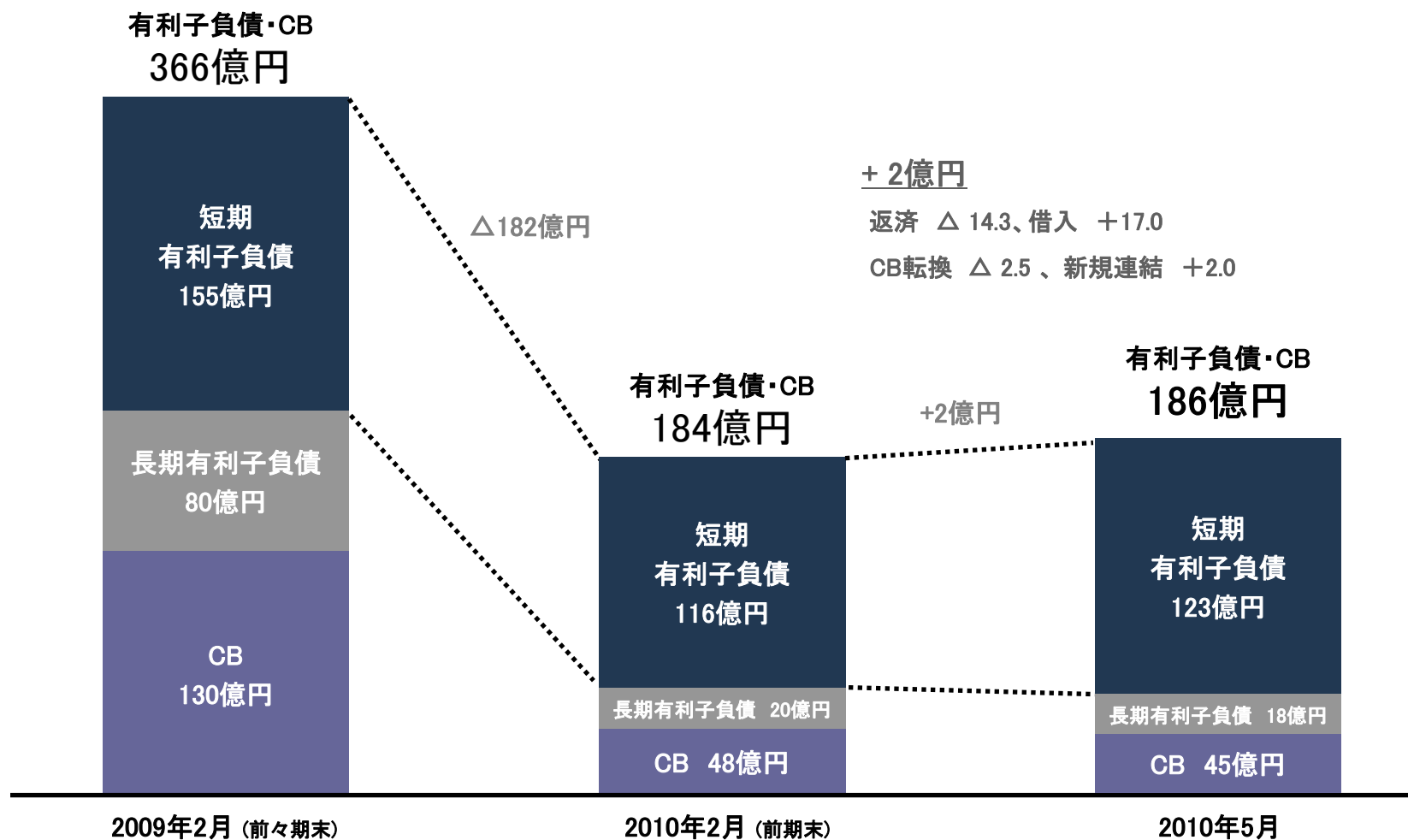


資産売却による資金回収  
に加え収益確保を実現

※「Pro Forma」ベース (P.12参照)

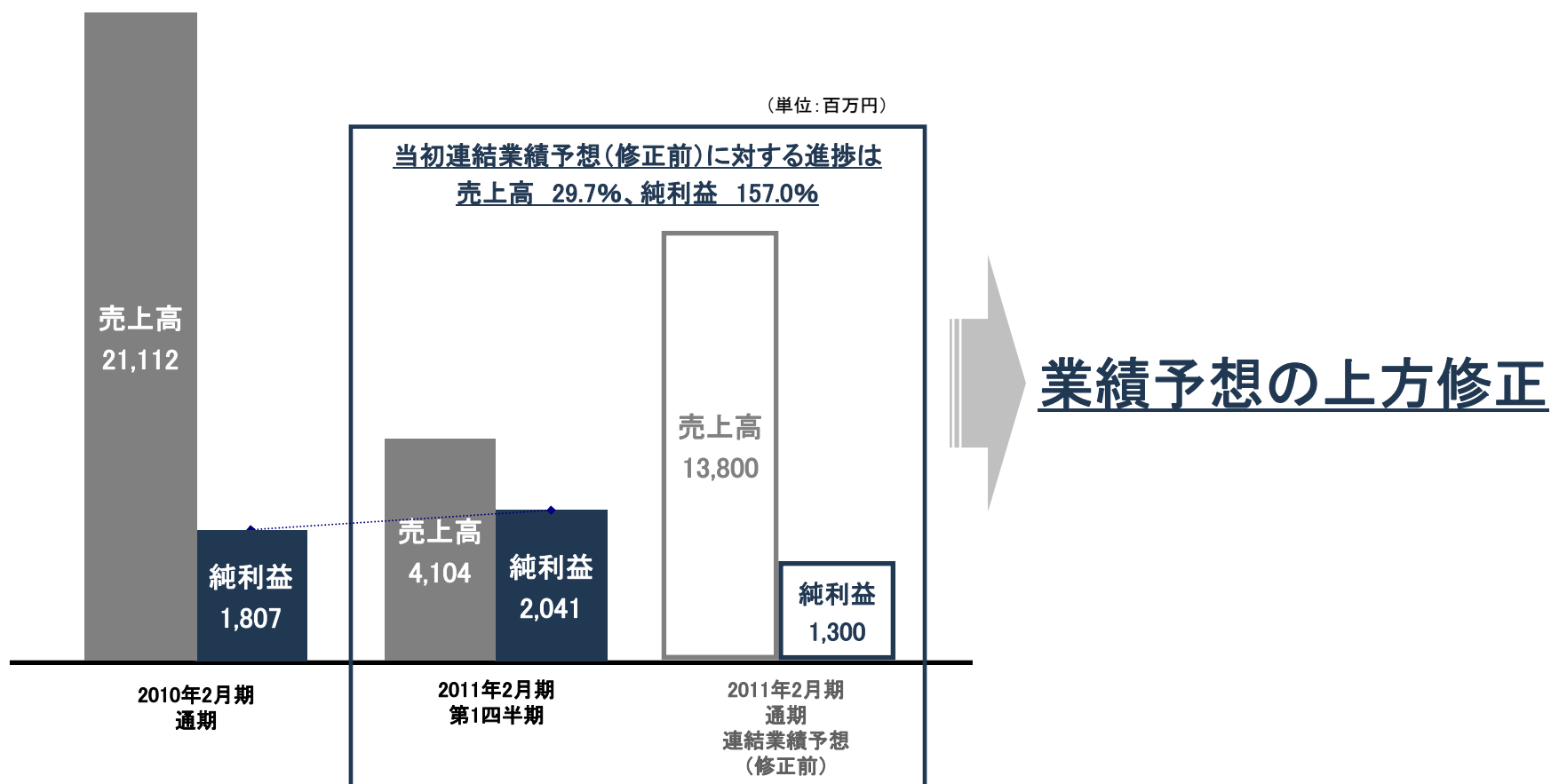
# コーポレート有利子負債の最適化（連結ベース）

既存借入の返済を進める一方、M&A実行等成長に向けた新規調達を実施



# 継続的な黒字化の実現

- 2010年2月期に引き続き、2期連続黒字化実現に早々に目処
- 2011年2月期 通期連結業績予想を2010年5月26日に上方修正





# 2011年2月期 通期連結業績予想の上方修正

## □ 2011年2月期 通期連結業績予想(2010年5月26日 業績予想修正実施)

(単位:百万円)

区分	修正前	修正後	増減	修正理由
売上高	13,800	13,800	±0	—
営業利益	1,000	1,000	±0	—
経常利益	700	1,000	+300	関連会社の持分法投資利益
当期純利益	1,300	2,300	+1,000	持分法適用関連会社株式の譲渡による特別利益計上

## □ 香港市場上場の持分法適用関連会社株式の譲渡による特別利益の獲得

- ✓ 当社の持分法適用関連会社である「Jia Sheng Holdings Limited」の当社グループ所有株式の一部譲渡により、2011年2月期第1四半期において特別利益を計上
- ✓ 収益貢献に繋がる資産売却を適時実施することにより、更なる収益獲得を目指す

# 「成長」に向けた収益性の向上

## □ 収益構造の転換

- ✓ 資産売却が順調に進展したことにより資産売却は一服し、今後、本格的に資産運用ビジネスによるフィー収入等の安定収入主体の収益構造に移行
- ✓ 自己勘定の資産売却減少により、売上高は減少するが、収益性、安定性は向上していく

## □ 内部成長戦略の進展

- ✓ 受託資産残高の向上に向けたファンドのリファイナンスの進展
- ✓ 新規ファンド組成案件の具体的検討
- ✓ トヨタ自動車グループ関連企業を中心とした不動産アドバイザリー契約締結
  - 埼玉トヨタ自動車株式会社との不動産アドバイザリー契約(2010年5月28日付)
- ✓ 保有資産の売却による収益獲得
  - 自社保有不動産、Jia Sheng Holdings Limited等の海外株式等の売却が収益に貢献

## □ 外部成長戦略の進展

- ✓ 戦略的M&A第1号案件となるタカラビルメンの100%子会社化(2010年3月18日付)
  - 長期間の安定した収益及びキャッシュ・フローの獲得
  - 繰越欠損金の有効活用(当期より連結納税適用)
  - 株式取得資金は、全額金融機関からの借入により、自己資金負担はなし
  - 投資効率の高いM&Aの実現
    - 減価償却前営業利益2億弱の企業M&Aに対して、実質負担額約790百万円
- ✓ 戦略的M&A第2号に向けた新案件の具体的検討

## Appendix : 財務データ (Pro Forma)

---

# Pro Formaによる情報開示

- 決算において開示しております連結数値には、当社が50%以上のエクイティ出資を行っているSPC、あるいはアセットマネジメントを行なっているSPC(他の出資者が単独で50%以上所有している場合を除く)についても全て連結し、計上しております。  
そのため、当社の連結貸借対照表にSPCの他の出資者持分部分まで計上されております。
  
- 「Pro Forma」の定義
  - ✓ 連結数値のみでは当社グループの直面するリスクや財政状態が正しく反映されていないことから、当社グループの状況をより正確に表現するために、非遡及型負債で調達しているSPCについて連結子会社とせず、持分法を適用した数値を「Pro Forma」として作成しております。  
これにより、当社グループのリスク、財政状態、経営成績等がより正確に表現されることとなります。
  - ✓ なお、「Pro Forma」として作成されるB/Sは、前述の「調整B/S」と同内容となります。

# 【Pro Forma】B/S ハイライト

- 資産売却による売却益及び含み益計上等により、純資産が大幅増加
- 純資産増加に伴い、純資産比率上昇

(単位:百万円)

区分	2010/02期末	2011/02 1Q	前Q対比
<b>総資産</b>	<b>42,804</b>	<b>48,252</b>	<b>5,448</b>
現預金	5,268	7,791	2,523
有価証券等(不動産投融資)	5,707	5,866	159
有価証券等(国内投融資)	2,046	1,887	△ 159
有価証券等(海外投融資)	10,434	13,324	2,890
販売用不動産	14,231	13,601	△ 630
その他	5,118	5,783	665
<b>負債</b>	<b>21,687</b>	<b>21,128</b>	<b>△ 559</b>
借入金・社債	13,565	14,113	548
CB	4,790	4,540	△ 250
その他	3,332	2,475	△ 857
<b>純資産</b>	<b>21,117</b>	<b>27,124</b>	<b>6,007</b>

\*「Pro Forma」の定義は P.12参照

# 【Pro Forma】P/L ハイライト

- 2期連続黒字化実現に早々に目処
- 関連会社の持分一部譲渡をはじめとした資産売却による収益計上

区分	(単位:百万円)		■ 主な内訳	
	2010/02 通期	2011/02 1Q	区分	2011/02 1Q
売上高	14,127	2,691	売上高	2,691
売上原価	9,785	1,617	不動産フィー収入	291
売上総利益	4,342	1,074	金融フィー収入	24
販売費及び一般管理費	3,012	584	不動産賃料収入	446
営業利益	1,330	490	不動産売却 / 配当	908
営業外損益	△ 535	△ 76	株式等売却 / 配当	594
経常利益	795	414	施設管理収入	332
特別損益	1,380	2,323	その他	96
税引前利益	2,175	2,737	売上総利益	1,074
税金等	79	5	不動産フィー収入	194
少数株主損益	289	691	金融フィー収入	24
純利益	1,807	2,041	不動産賃料収入	297
			不動産売却 / 配当	186
			株式等売却 / 配当	490
			施設管理収入	77
			その他	△ 194

\*「Pro Forma」の定義は P.12参照

## Appendix : 財務データ(連結)

---

# 【連結】B/S ハイライト

- 資産売却による売却益及び含み益計上等により、純資産が大幅増加
- 純資産増加に伴い、純資産比率上昇

(単位:百万円)

区分	2010/02 期末	2011/02 1Q	前Q対比
<b>総資産</b>	<b>100,268</b>	<b>107,315</b>	<b>7,047</b>
現預金	10,728	13,389	2,661
営業投資有価証券	9,404	9,411	7
販売用不動産	69,445	70,056	611
有形固定資産	3,201	3,255	54
投資有価証券	7,197	10,133	2,936
その他	293	1,071	778
<b>負債</b>	<b>76,745</b>	<b>77,772</b>	<b>1,027</b>
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	13,642	14,113	471
ノンリコースローン	50,652	52,131	1,479
CB	4,790	4,540	△ 250
その他	7,661	6,988	△ 673
<b>純資産</b>	<b>23,523</b>	<b>29,542</b>	<b>6,019</b>
自己資本	20,495	25,457	4,962
少数株主持分他	3,028	4,085	1,057



# 【連結】B/S 主な資産の内訳

収益獲得を前提とした保有資産圧縮

- ✓ 引き続き、資産売却を推進
- ✓ 保有資産の一部において含み益計上

(単位: 百万円)

区分	2010/02 期末			2011/02 1Q			自己投資増減 (前Q対比)
	B/S計上	外部勘定	自己投資	B/S計上	外部勘定	自己投資	
現金及び預金	10,728	-	-	13,389	-	-	-
<b>営業投資有価証券(株式・債券等)</b>	<b>9,404</b>	<b>0</b>	<b>9,404</b>	<b>9,411</b>	<b>0</b>	<b>9,411</b>	<b>7</b>
不動産(国内)	2,188	0	2,188	2,220	0	2,220	32
企業投資(国内上場)	80	0	80	80	0	80	△ 0
企業投資(国内未上場)	2,780	0	2,780	2,723	0	2,723	△ 57
企業投資(海外上場)	2,742	0	2,742	2,854	0	2,854	112
企業投資(海外未上場)	1,614	0	1,614	1,534	0	1,534	△ 80
*営業投資債権に係る貸倒引当金①	△ 3,357	-	△ 3,357	△ 3,427	-	△ 3,427	△ 70
<b>*①控除後の営業投資有価証券残高</b>	<b>6,047</b>	<b>-</b>	<b>6,047</b>	<b>5,984</b>	<b>-</b>	<b>5,984</b>	<b>△ 63</b>
<b>販売用不動産</b>	<b>69,445</b>	<b>53,864</b>	<b>15,581</b>	<b>70,056</b>	<b>55,062</b>	<b>14,995</b>	<b>△ 587</b>
不動産(国内)	66,374	51,330	15,044	66,918	52,473	14,445	△ 599
不動産(海外)	3,071	2,534	537	3,138	2,589	549	12
<b>投資有価証券</b>	<b>7,197</b>	<b>0</b>	<b>7,197</b>	<b>10,133</b>	<b>0</b>	<b>10,133</b>	<b>2,936</b>
企業投資(国内)	423	0	423	446	0	446	23
企業投資(海外)	5,996	0	5,996	8,916	0	8,916	2,920
その他	778	0	778	771	0	771	△ 7
*投資有価証券に係る貸倒引当金②	△ 115	-	△ 115	△ 115	-	△ 115	0
<b>*②控除後の投資有価証券残高</b>	<b>7,082</b>	<b>-</b>	<b>7,082</b>	<b>10,018</b>	<b>-</b>	<b>10,018</b>	<b>2,936</b>
有形固定資産	3,201	-	-	3,255	-	-	-
その他の資産	3,765	-	-	4,612	-	-	-
<b>資産合計</b>	<b>100,268</b>	<b>-</b>	<b>28,825</b>	<b>107,315</b>	<b>-</b>	<b>31,112</b>	<b>2,286</b>

# 【連結】P/L ハイライト

- 2期連続黒字化実現に早々に目処(2010年5月26日に通期連結業績予想を上方修正)
- 関連会社の持分一部譲渡をはじめとした資産売却による収益計上

区分	(単位:百万円)				■ 主な内訳	
	2010/02 通期	当初通期予想	2011/02 1Q	達成率	区分	2011/02 1Q
売上高	21,112	13,800	4,104	29.7%	売上高	4,104
売上原価	16,991	—	3,017	—	不動産フィー収入	201
売上総利益	4,120	—	1,087	—	金融フィー収入	24
販売費及び一般管理費	3,011	—	583	—	不動産賃料収入	1,497
営業利益	1,108	1,000	503	50.3%	不動産売却 / 配当	1,424
営業外損益	△ 535	—	△ 77	—	株式等売却 / 配当	594
経常利益	573	700	426	60.9%	施設管理収入	332
特別損益	1,380	—	2,323	—	その他	32
税引前利益	1,953	—	2,749	—	売上総利益	1,087
税金等	78	—	5	—	不動産フィー収入	104
少数株主損益	67	—	703	—	金融フィー収入	24
純利益(△損失)	1,807	1,300	2,041	157.0%	不動産賃料収入	402
					不動産売却 / 配当	51
					株式等売却 / 配当	490
					施設管理収入	77
					その他	△ 61

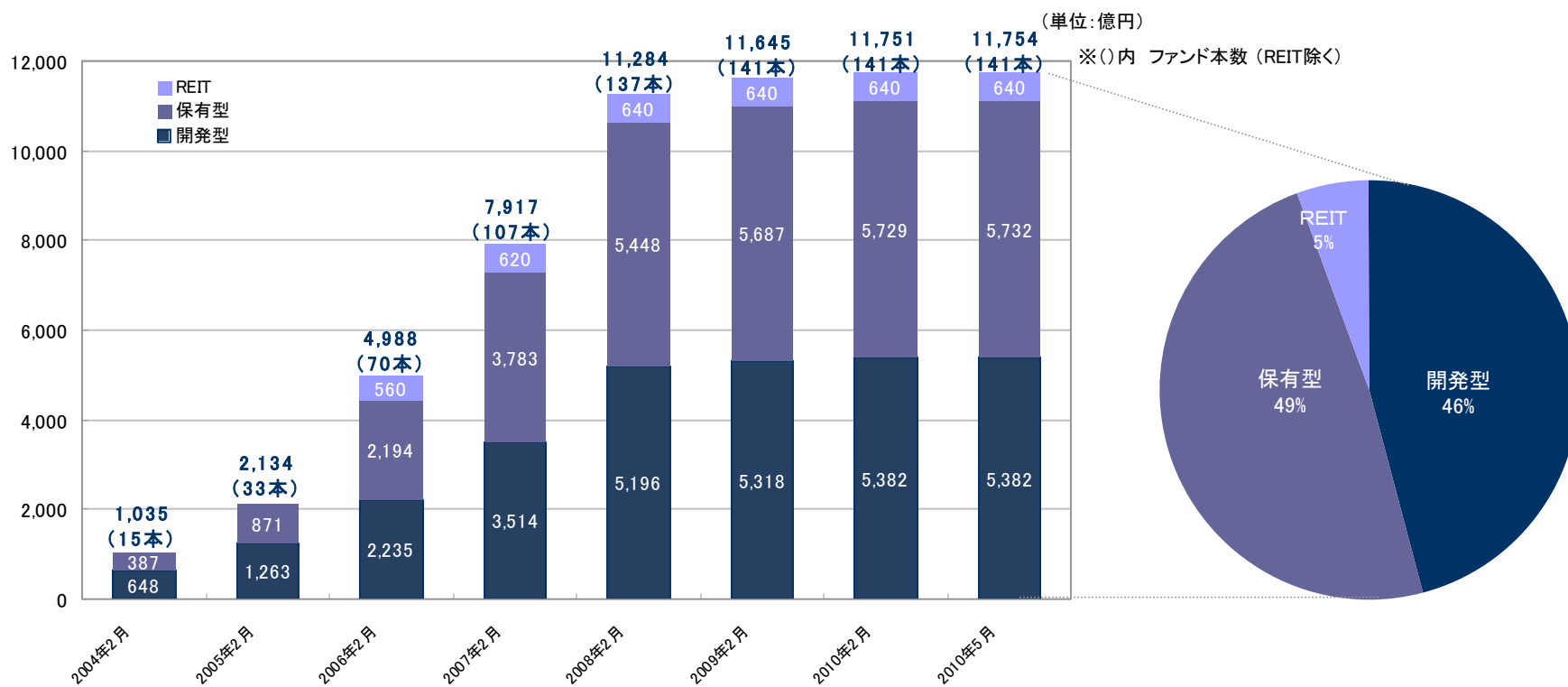
## Appendix : 不動産関連

---

# 累積運用資産残高の推移

- 累積運用資産残高は、1兆円以上
- 日本でも有数の不動産ファンド組成本数を誇る（これまでに組成した不動産ファンドは、140本以上）

（2010年5月現在）



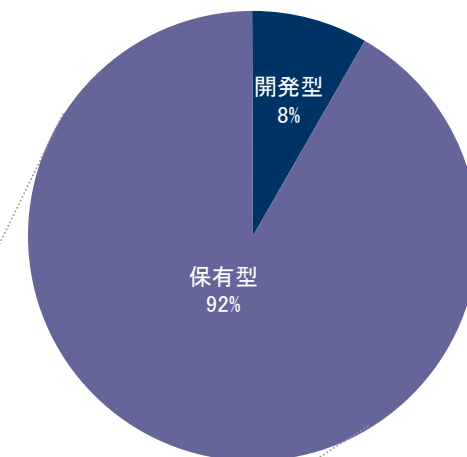
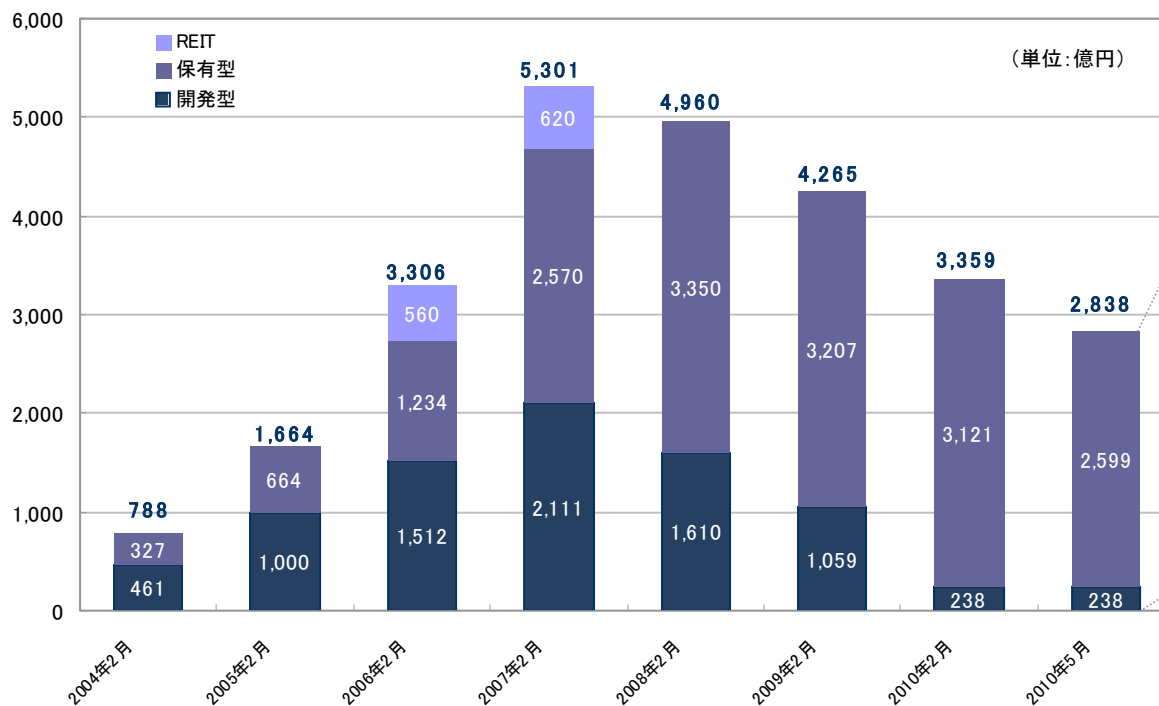
## 運用資産残高(Assets Under Management)

投資家の資金と一体で運用している資産残高  
及び投資家資金のみで運用している資産残高  
(当社グループの直接投資案件は含まない。)

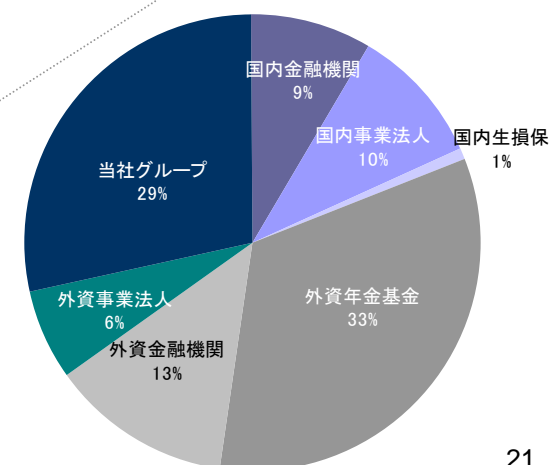
# 運用資産残高の推移

- 開発型ファンドのトラックレコードを多数有し、過去にはREITも所有
- 現在は、保有型が中心で、AUM全体の 90% を占める

(2010年5月現在)



■ ファンド出資額(エクイティ)内訳

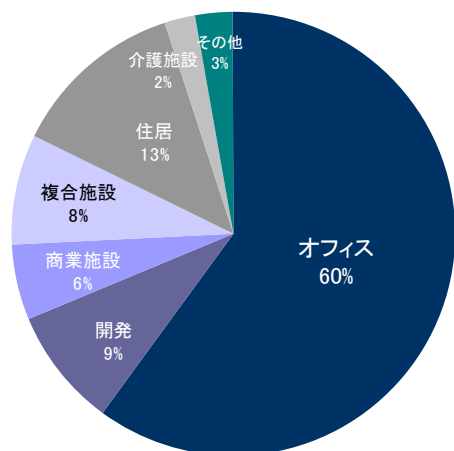


# 運用資産ポートフォリオ

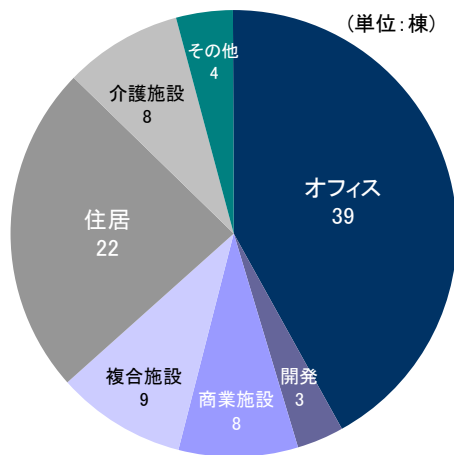
- オフィスを始めとし、住居、商業施設、介護施設等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小型物件に強み

(2010年5月現在)

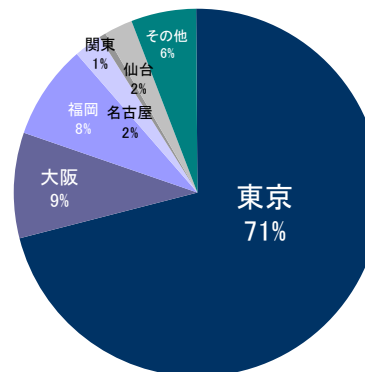
■ 物件タイプ別AUM比率



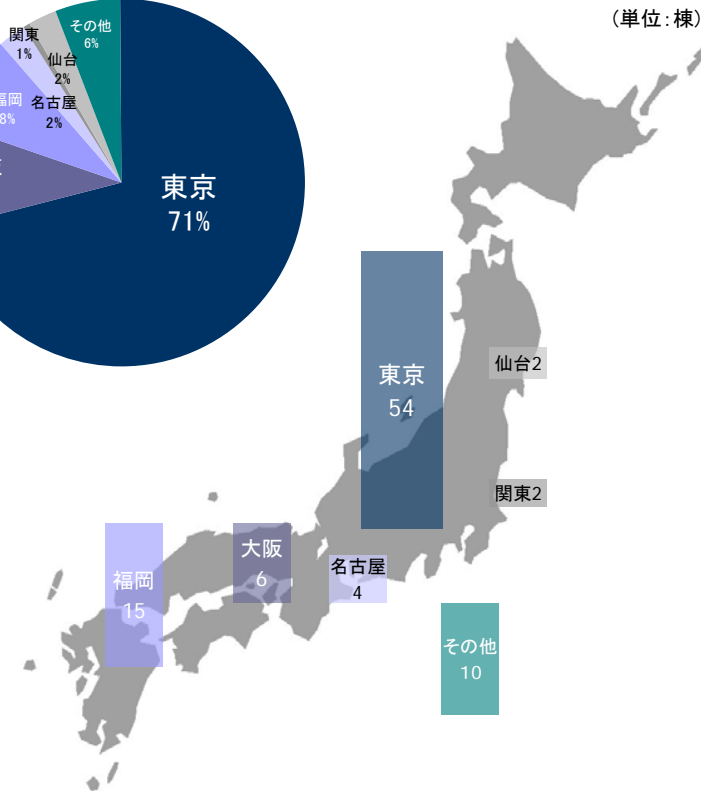
■ 物件タイプ別物件数



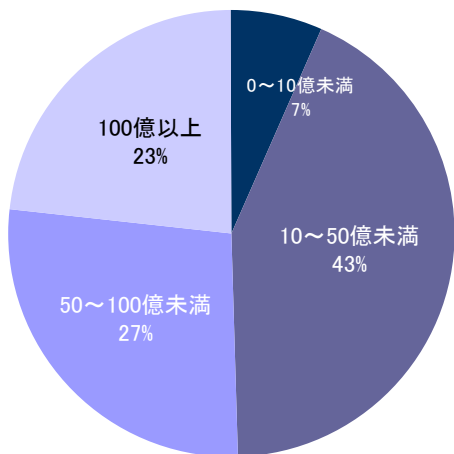
■ 地域別AUM比率



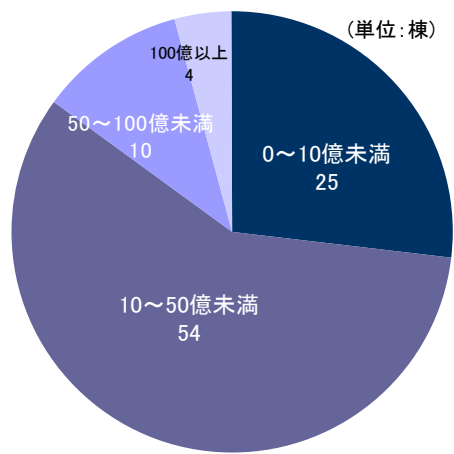
■ 地域別物件数



■ 物件規模別AUM比率



■ 物件規模別物件数



# 収益不動産のキャップレート水準現況

- 低価法の厳格な適用により、平均Cap Rate水準は全地域において上昇
- 簿価を実態に即した市場価値に修正することにより含み損を適時解消し、信頼性の高いB/Sを維持
  - ✓ 前四半期と比し、ファンド運用資産、直接投資案件ともに物件売却進展等によりCap Rate水準変動

(2010年5月現在)

## ■ ファンド運用資産(開発案件除く)

(単位:百万円)

地域	取得価額	簿価 (低価法適用後)	NOI	Cap Rate(取得時) NOI/取得価額	Cap Rate(現時点) NOI/低価法適用後
東京	167,496	143,196	7,414	5.2%	6.2%
東京以外	60,938	43,921	3,381	5.9%	9.5%
合計	228,434	187,116	10,794	5.5%	7.6%

※Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用

## ■ 当社グループの直接投資案件

(単位:百万円)

地域	取得価額	簿価 (低価法適用後)	NOI	Cap Rate(取得時) NOI/取得価額	Cap Rate(現時点) NOI/低価法適用後
東京	3,113	2,245	173	6.4%	7.7%
東京以外	7,112	4,937	520	6.7%	10.2%
合計	10,226	7,182	694	6.6%	9.6%

※Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用

NOI(Net Operating Income)

賃料から不動産管理コスト(税金、管理費、修繕費等)を控除した純収益

- 本資料は当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社もその関連会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれら依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。
- また、本資料は2010年5月末現在の財務データに基づいて作成されております。
- 本資料には、当社グループの見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社または当社グループの実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。
- なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



【お問合せ】

アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社  
企画経理部

TEL: 03-3502-4818

FAX: 03-3502-4801

E-mail: [mail@assetmanagers.co.jp](mailto:mail@assetmanagers.co.jp)

URL: <http://www.assetmanagers.co.jp>

当社は、本資料の印刷時に消費する電力による環境負荷を京都メカニズムに基づくCO2排出量のクレジットを利用することで、環境に配慮した資料制作を行っています。