

アセット・マネジャーズ・ ホールディングス株式会社



2010年2月期 第1四半期 会社説明会

2009年7月17日

目次

- 2010年2月期 第1四半期 サマリー
 - ✓ 「キャッシュ・フロー経営」の徹底
 - ✓ 資産売却の進展
 - ✓ コーポレート有利子負債の減少
 - ✓ 資本の増強
 - ✓ 損益の黒字転換

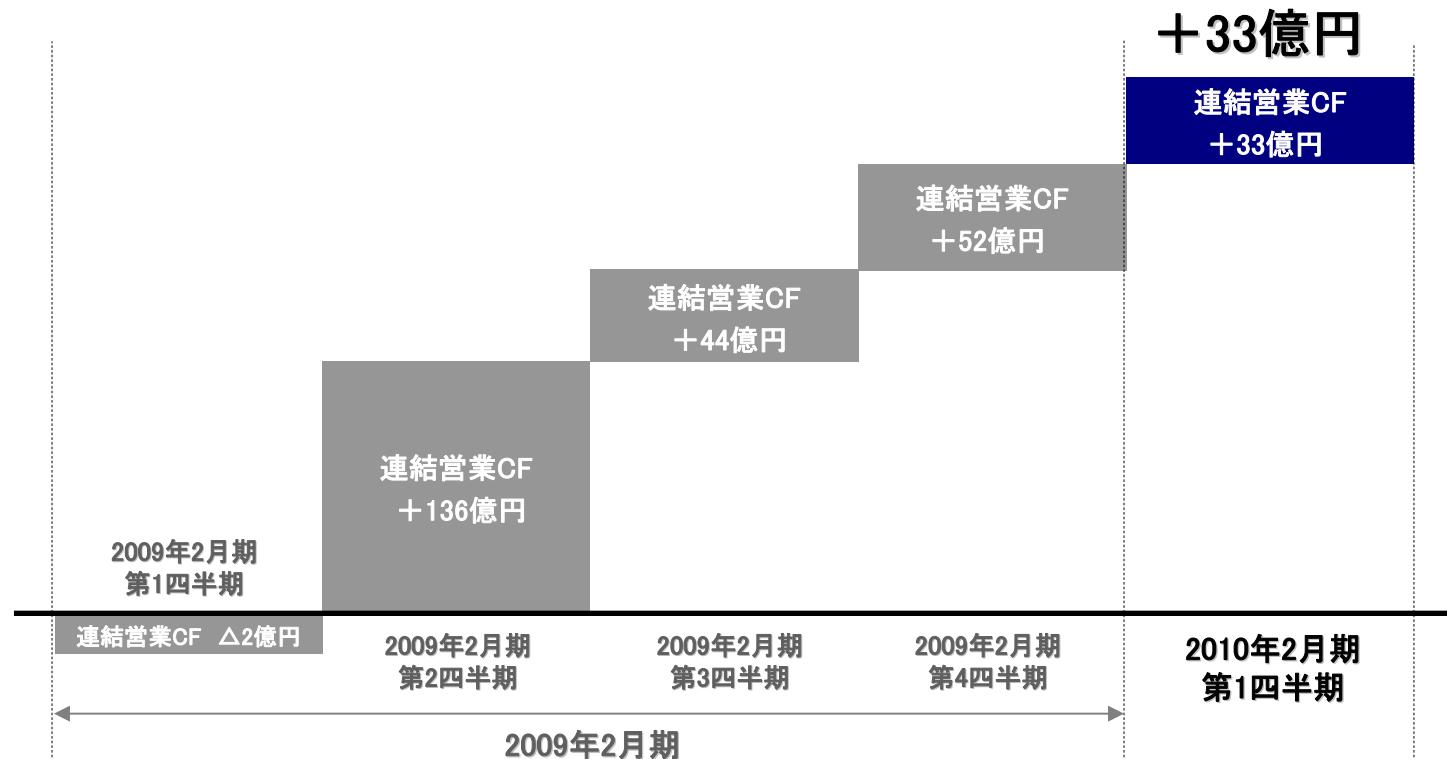
- 今期戦略における進捗状況
 - ✓ 資産運用ビジネスの拡大
 - ✓ 新たなフィービジネスの展開
 - ✓ 更なる企業価値の向上

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

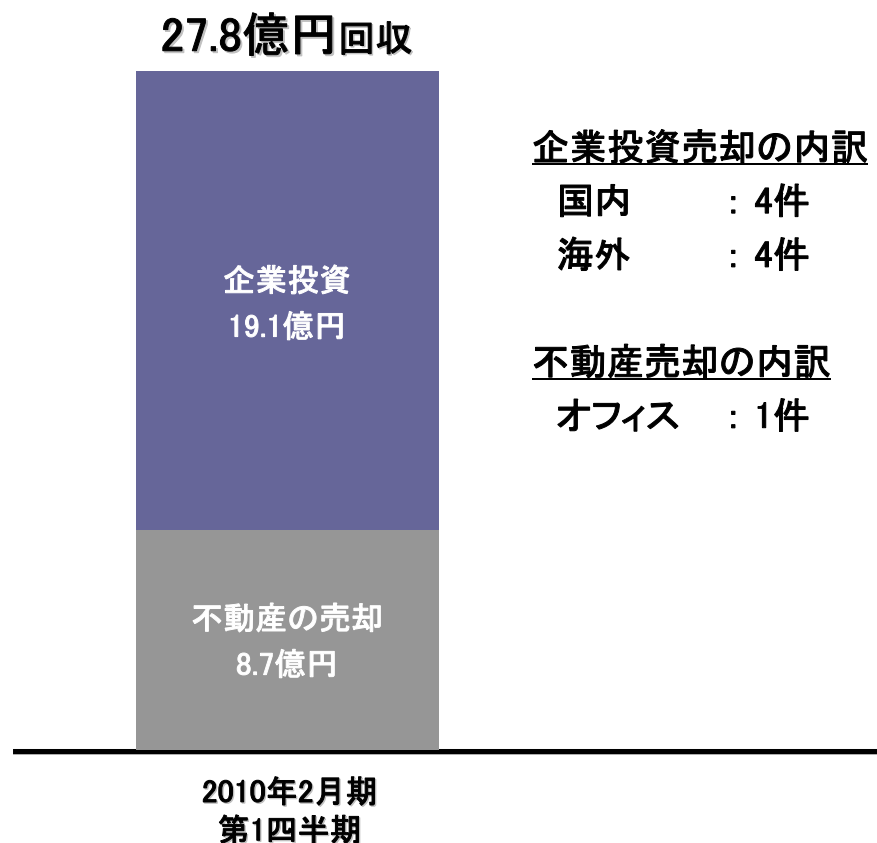
2010年2月期 第1四半期 サマリー

「キャッシュ・フロー経営」の徹底

- C/F、B/S重視を継続
- 2009年2月期 第2四半期より、4四半期連続営業キャッシュ・フロー黒字
 - ✓ 営業キャッシュ・フロー黒字転換後の4四半期累計営業キャッシュ・フロー：+265億円
- 前期に引き続き、資産圧縮進展

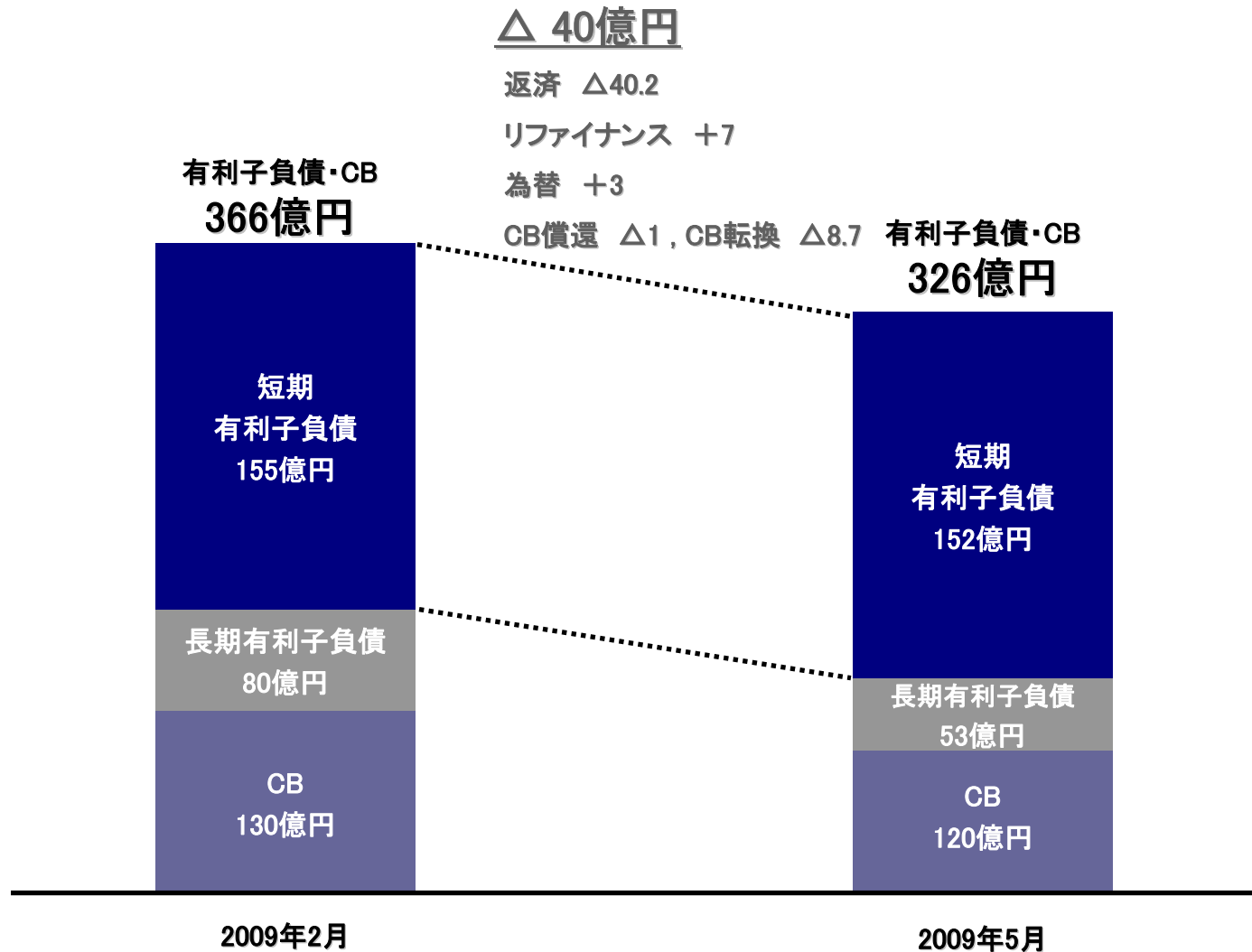


当第1四半期で資産の売却を通じて 27.8億円回収

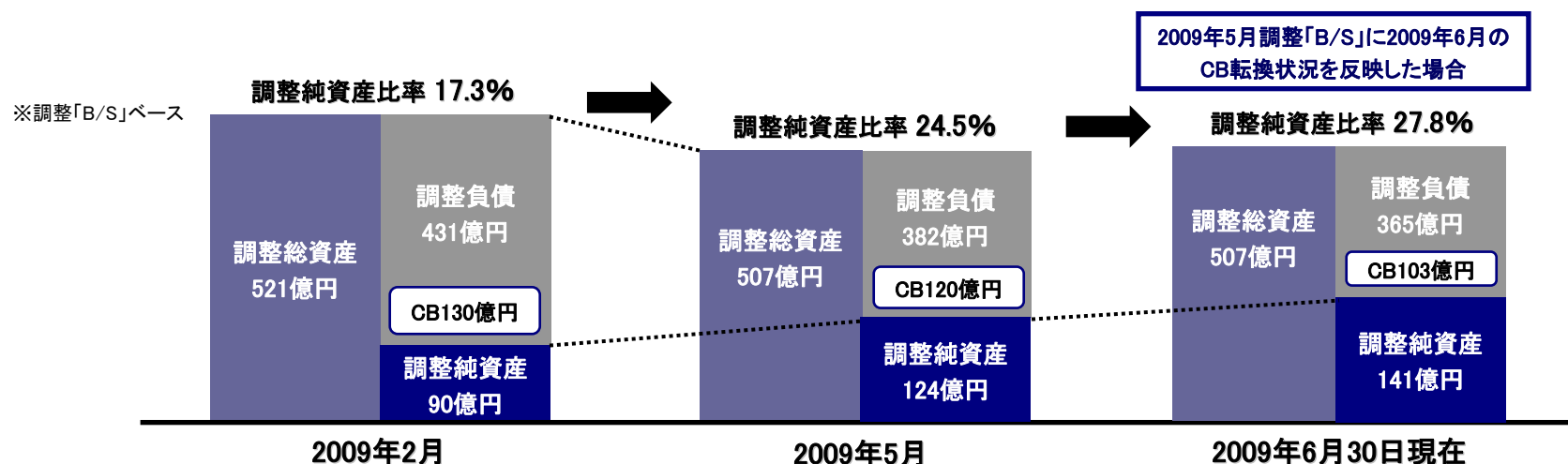


*アセット・マネジャーズ、アセット・マネジャーズ・インターナショナル、アセット・インベストメント・アドバイザーズ、アセット証券、Asset Managers (Asia)、アセット・マネジャーズ・ホールディングスの6社の連結ベース

コーポレート有利子負債の減少（連結ベース）



- 資産売却の進展により、B/Sをさらに圧縮
- CBの株式転換により、負債から株主資本に(約9億円)
- 四半期純利益の計上、株式市場の好転等による純資産改善(約34億円)



調整「B/S」は、連結ファンドに係る資産、負債の内、当社グループに帰属しないリスクを控除した「B/S」となります。

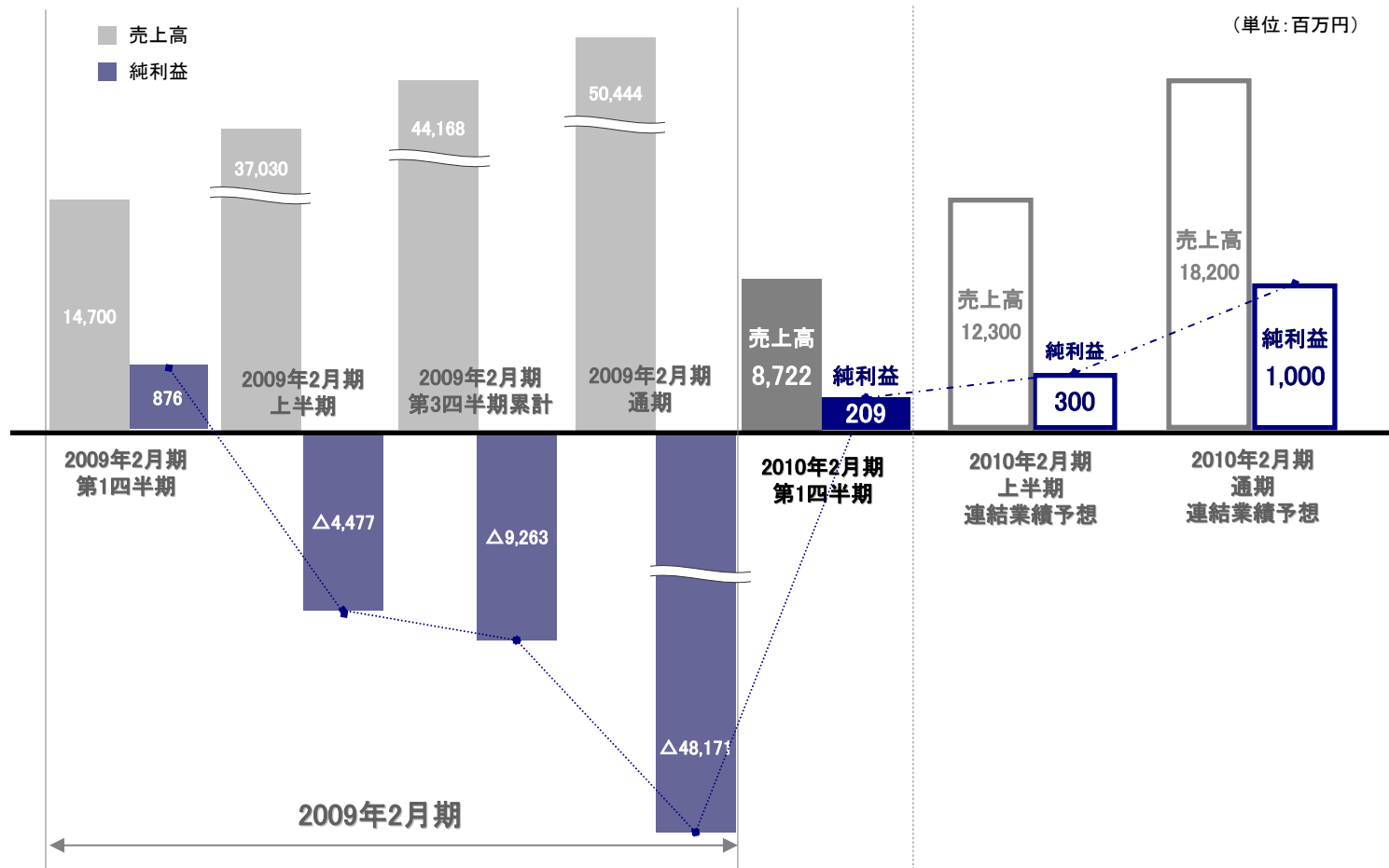
- ・調整純資産＝純資産－(非遡及型負債で資金調達をしている連結対象ファンドに係る少数株主持分)
- ・調整総資産＝総資産－(非遡及型負債＋非遡及型負債で資金調達をしている連結対象ファンドに係る少数株主持分)
- ・調整負債＝調整総資産－調整純資産

- 2012年3月17日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債(CB)の転換状況

行使日	交付株式数	行使額面総額	行使価額
2009年4月1日～2009年4月30日	63,641株	520百万円	8,170円
2009年5月1日～2009年5月31日	42,836株	350百万円	8,170円
2009年6月1日～2009年6月30日	212,962株	1,740百万円	8,170円
合計	319,439株	2,610百万円	—

損益の黒字転換

- 2009年2月期 第2四半期よりマイナスとなっていた損益を当第1四半期より黒字化
- 2010年2月期連結業績予想に向け、順調に推移



今期戦略における進捗状況

□ 現時点での進捗状況

項目	現在の進捗状況	今後の展開
新規ファンドの組成	<ul style="list-style-type: none"> ・レジファンドの組成については、投資家、レンダーを交え、Total 500億超規模の具体的な案件を検討 ・レバレッジ後のNCFが投資家の期待値まであと一歩 	<ul style="list-style-type: none"> ・Aクラス以上の物件はまだあまり流通していないが、金融機関やエンドからの情報収集を積極的に実施し、引き続きソーシング活動を強化
レスキューAMの獲得	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>当期受託したレスキューAM案件につき、一部EXIT確定</u> ・新規受託については、フィー水準や管理物件内容から引受対象を選定 	<ul style="list-style-type: none"> ・案件の裾野拡大に向け、役割分担できる提携先との提携を検討中
メザニンファンド組成によるAUMの拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産価値の毀損に伴うシニアレンダーの貸倒リスク解消ニーズに対してメザニンファンド組成を提案 → 対象不動産のAM獲得も視野に ・現在、金融機関等に対して具体的提案を実施中 	<ul style="list-style-type: none"> ・シニアレンダー、投資家のニーズは高まっており、対象物件の増加が見込まれるため、引き続き、営業活動を実施

□ 資産運用会社の強化

- ✓ 新規ファンド組成強化のため、インベスター・リレーション部を新設(2009年3月1日付)
- ✓ 新規AM受託に関しては、資産規模よりもAM会社としての収益性を重視し、費用対効果の高い案件を中心に選定(収益性の強化)

新たなフィービジネスの展開

□ 現時点での進捗状況

項目	現在の進捗状況	今後の展開
CRE事業の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>第3号不動産アドバイザー契約締結(ネットヨタ東埼玉)</u> ・CREソリューション事業部新設(2009年7月1日付) ・既存契約先に対して具体的なソリューション提案を実施中 	<ul style="list-style-type: none"> ・豊田D&C社のネットワークを活用し提携先拡大
新たなフィービジネス	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>第1号ファイナンスアレンジ案件実行</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・当社グループにおける金融ノウハウを活用し、今後、様々なニーズに対応 ・金融機関を中心に問合せ増加

□ CRE事業における収益機会獲得に向けたアプローチ(例)

- ✓ 事業会社が不動産を保有する目的で不動産開発を実行するための開発業務やファイナンスの代行アレンジに対するフィー取得
(オフバランスだけでなく、オンバランスニーズへも対応)
- ✓ 環境や省エネに対応した大規模修繕や建物管理コストの削減に対する包括的なアドバイザー及び実行時のアレンジに対するフィー取得
- ✓ その他具体的案件の実施に伴う仲介手数料取得

□ 第1号ファイナンスアレンジメント案件実行

- ✓ リファイナンスニーズのある借主と貸出ニーズのある投資家をマッチングし、制約条件をクリアするためのファイナンスアレンジを実行
- ✓ 現在、第2号、第3号案件を提案実施

更なる企業価値の向上

□ 現時点での進捗状況

項目	現在の進捗状況	今後の展開
M&Aによる収益機会の早期獲得	<ul style="list-style-type: none"> 対象企業数社につき、デューデリ実施 M&Aの更なる推進を目的とし、戦略投資部を新設 (2009年7月1日付) 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き、M&A対象企業を選定
既存ファンド及び当社グループ資産の価値向上	<ul style="list-style-type: none"> 賃料収入維持、稼働率向上に向けたバリューアップ実施 株式市場回復による資産評価額上昇 	<ul style="list-style-type: none"> 個別案件ごとのリファイナンス実施による保有継続 → 資産価値回復を狙う
財務体質・損益構造の更なる強化	<ul style="list-style-type: none"> 営業キャッシュ・フローの安定的黒字化 販管費削減の徹底 → 第2四半期以降更なる削減に目処 当社グループ事業会社を吸収合併(2009年6月1日付) 事業持株会社へ移行、繰越欠損金の継承 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き、コスト削減を徹底

□ 販管費削減の徹底

- ✓ 販売費及び一般管理費実績(Pro Forma)から一過性の費用である債権、債券にかかる貸倒引当金を除いた販管費

2009年2月期実績 4,982百万円

2010年2月期予想 2,500百万円(前年対比 51%)

当第1四半期実績 599百万円(通期予想対比 24%)

Appendix : 財務データ (Pro Forma)

Pro Formaの導入の理由

- 当社が50%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っているSPC(他の出資者が単独で50%所有している場合を除く)についても全て連結されているため、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。
そのため、連結数値のみでは当社の直面するリスクや財政状態を正しく反映していませんでした。
- 当社の状況をより正確に表現するために、今四半期よりアセット・マネジャーズ、アセット・マネジャーズ・インターナショナル、アセット・インベストメント・アドバイザーズ、アセット証券、Asset Managers (Asia)、アセット・マネジャーズ・ホールディングスの6社の連結ベースの数値を、Pro Formaとして開示いたします。

【Pro Forma】B/S ハイライト

- 株式転換により純資産増 8.7億円
- 資産売却の進展により、さらなるB/Sの圧縮を実現

(単位:百万円)

区分	2009/02	2010/02 1Q	増減
総資産	46,780	43,533	△ 3,247
現預金	5,395	4,543	△ 852
有価証券等(不動産投資)	10,144	10,056	△ 88
有価証券等(国内投資)	7,215	6,503	△ 712
有価証券等(海外投資)	11,661	11,359	△ 302
販売用不動産	9,162	8,289	△ 873
その他	3,203	2,783	△ 420
負債	38,267	33,348	△ 4,919
借入金・社債	22,016	18,860	△ 3,156
CB	13,000	12,030	△ 970
その他	3,251	2,458	△ 793
純資産	8,513	10,184	1,671

【総資産について】
 ・自己投資残高圧縮
 ・資産売却の進展
 売却による回収 27.8億円減少

【負債について】
 ・借入金・社債 3,156百万円減少
 ・2012年満期CBの償還 100百万円減少
 転換 870百万円減少
 ※2009年6月末現在のCB残高 10,290百万円

【Pro Forma】P/L ハイライト

- 2010年2月期 第1四半期より黒字転換
- 販管費圧縮の徹底

(単位: 百万円)

区分	2009/02 通期	2010/02 1Q	2010/02 通期予想	進捗率
売上高	10,593	2,984	12,700	23.5%
売上原価	28,047	2,312	—	—
売上総利益	△ 17,454	672	3,900	17.2%
販売費及び一般管理費	11,513	627	2,500	25.1%
営業利益(△損失)	△ 28,967	45	1,500	3.0%
営業外損益	△ 108	△ 42	—	—
経常利益(△損失)	△ 29,075	3	900	0.3%
特別損益	△ 16,445	289	—	—
税引前利益(△損失)	△ 45,520	292	—	—
税金等	2,785	106	—	—
少数株主損益	—	41	—	—
純利益(△損失)	△ 48,306	145	1,100	13.2%

【販売費及び一般管理費について】
 ・前年通期実績から債権、債券の貸倒引当金を控除した金額 4,982百万円(通期)
 当第1四半期実績 599百万円
 →前年実績に対して大幅削減

【特別損益について】
 ・前期損益修正益 202百万円
 ・社債償還益 50百万円

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】B/S ハイライト

- 株式転換により純資産増 8.7億円
- 資産売却の進展により、さらなるB/Sの圧縮を実現

(単位:百万円)

区分	2009/02	2010/02 1Q	増減
総資産	140,875	122,038	△ 18,837
現預金	18,449	15,169	△ 3,280
営業投資有価証券	11,779	11,219	△ 560
たな卸資産	97,184	78,895	△ 18,289
有形固定資産	3,500	3,460	△ 40
投資有価証券	6,500	7,829	1,329
その他	3,463	5,466	2,003
負債	127,929	106,703	△ 21,226
借入金・社債(ノンコースローン除く)	23,608	20,596	△ 3,012
ノンコースローン	78,653	63,393	△ 15,260
CB	13,000	12,030	△ 970
その他	12,668	10,684	△ 1,984
純資産	12,945	15,335	2,390
自己資本	8,724	11,559	2,835
少数株主持分他	4,221	3,776	△ 445

【たな卸資産について】
 ・SPC連結除外 15,234百万円減少
 ・資産売却 3,372百万円減少

【投資有価証券について】
 ・株式市場等の好転による有価証券評価換算差額
 1,313百万円増加

【負債について】
 ・コーポレート負債(有利子負債・CB) 3,982百万円減少
 ・2012年満期CBの償還 100百万円減少
 転換 870百万円減少
 ※2009年6月末現在のCB残高 10,290百万円

【連結】B/S 主な資産の内訳

保有資産圧縮の更なる進展

- ✓ 自己投資残高の圧縮
- ✓ 前期に引き続き、資産売却を推進

(単位: 百万円)

区分	2009年2月末時点			2009年5月末時点			自己投資増減
	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	18,449	-	-	15,169	-	-	-
営業投資有価証券 (株式・債券等)	11,779	0	11,779	11,219	0	11,219	△ 560
不動産(国内)	1,592	0	1,592	2,373	0	2,373	781
企業投資(国内上場)	466	0	466	466	0	466	0
企業投資(国内未上場)	3,921	0	3,921	2,970	0	2,970	△ 951
企業投資(海外上場)	1,683	0	1,683	2,756	0	2,756	1,073
企業投資(海外未上場)	4,118	0	4,118	2,655	0	2,655	△ 1,463
(参考) ※営業投資債券に係る貸倒引当金	△ 2,847	-	△ 2,847	△ 2,827	-	△ 2,827	20
たな卸資産	97,184	78,040	19,144	78,895	61,480	17,415	△ 1,729
不動産(国内)	94,404	75,746	18,658	75,803	58,929	16,874	△ 1,784
不動産(海外)	2,780	2,293	486	3,092	2,551	541	55
投資有価証券	6,500	0	6,500	7,829	0	7,829	1,329
企業投資(国内)	593	0	593	1,098	0	1,098	506
企業投資(海外)	5,668	0	5,668	6,457	0	6,457	789
その他関係会社株式	240	0	240	273	0	273	33
その他の資産	6,962	-	-	8,926	-	-	-
資産合計	140,875	-	37,424	122,038	-	36,463	△ 961

【連結】P/L ハイライト

- 2010年2月期 第1四半期より黒字転換
- 販管費圧縮の徹底

(単位:百万円)

区分	2009/02 通期	2010/02 1Q	2010/02 1H予想	進捗率	2010/02 通期予想	進捗率
売上高	50,444	8,722	12,300	70.9%	18,200	47.9%
売上原価	80,408	7,547	—	—	—	—
売上総利益	△ 29,963	1,174	—	—	5,600	21.0%
販売費及び一般管理費	16,207	872	—	—	3,400	25.6%
営業利益(△損失)	△ 46,170	301	800	37.6%	2,200	13.7%
営業外損益	△ 7,945	△ 184	—	—	—	—
経常利益(△損失)	△ 54,115	117	400	29.3%	1,400	8.4%
特別損益	△ 5,090	120	—	—	—	—
税引前利益(△損失)	△ 59,205	237	—	—	—	—
税金等	2,882	107	—	—	—	—
少数株主損益	△ 13,916	△ 79	—	—	—	—
純利益(△損失)	△ 48,171	209	300	69.7%	1,000	20.9%

【特別損益について】
・社債償還益 50百万円

* 会計方針の変更

SPCの販売費及び一般管理費、営業外費用(支払利息等)を売上原価へ算入

連結P/L上の販売費及び一般管理費、営業外費用(支払利息等)については事業会社に帰属するものについてのみ反映

Appendix : 不動産関連

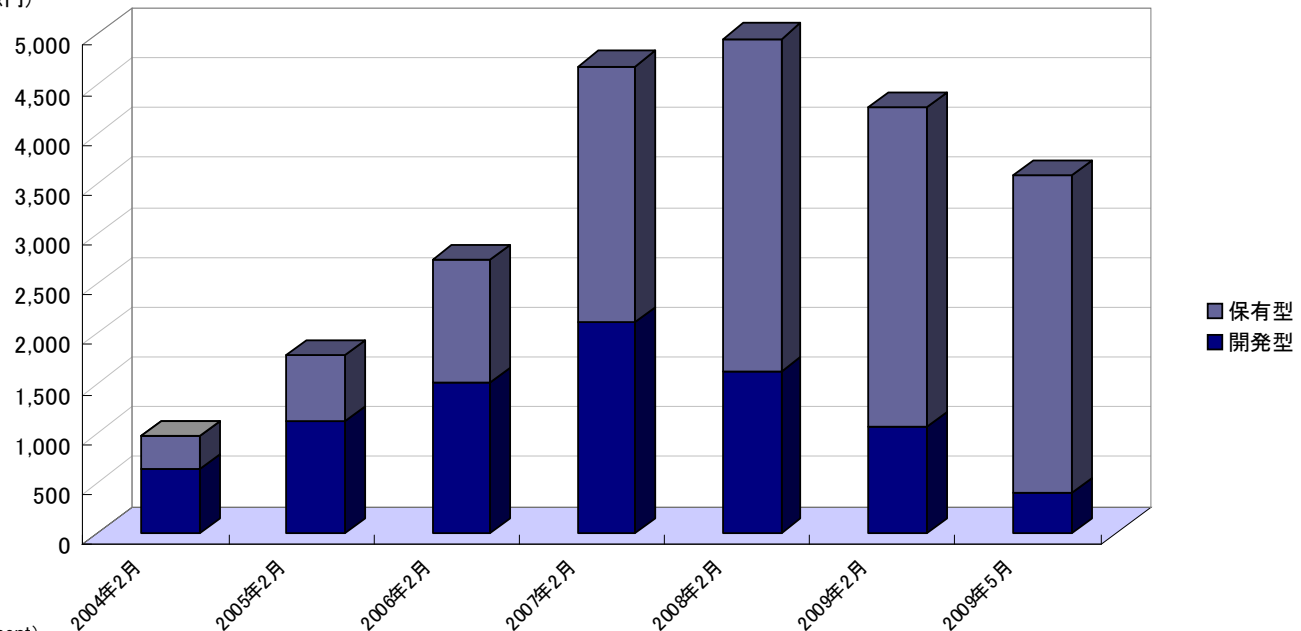
ファンド種類別運用資産残高(AUM)の推移

ファンド種類別運用資産残高推移

(単位：億円)

	2004年2月	2005年2月	2006年2月	2007年2月	2008年2月	2009年2月	2009年5月
開発型	646	1,117	1,513	2,111	1,610	1,058	407
保有型	326	663	1,233	2,570	3,350	3,207	3,173
合計	972	1,780	2,746	4,681	4,960	4,265	3,580

(単位：億円)



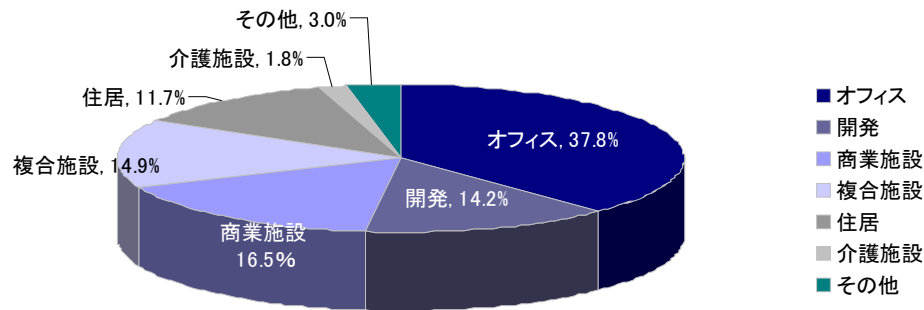
運用資産 (Assets Under Management)

投資家の資金と一体で運用している資産残高、投資家資金のみで運用している資産残高
(当社グループが直接投資している資産残高は含まない。)

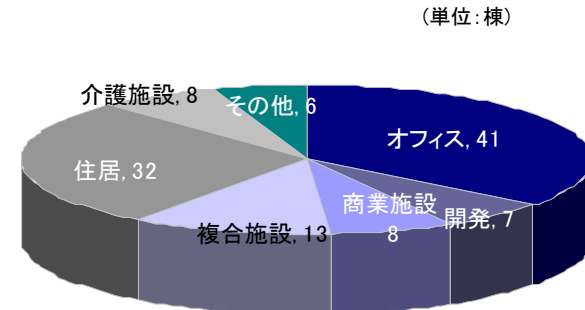
物件種類別運用資産残高(AUM)

(2009年5月現在)

物件種類別運用資産残高割合



物件種類別運用管理物件数

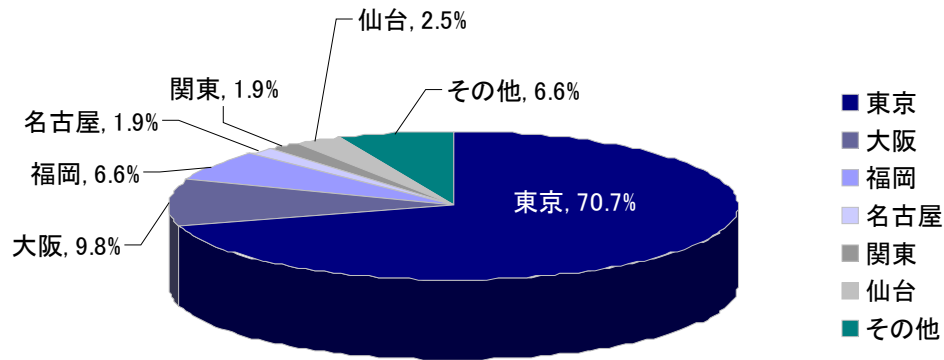


- ✓ オフィスを始めとし、住居、商業施設、介護施設等幅広いセクターでの運用実績あり
- ✓ 開発案件では、不動産の整形地化等を通じ、高パフォーマンスを実現

地域別運用資産残高(AUM)

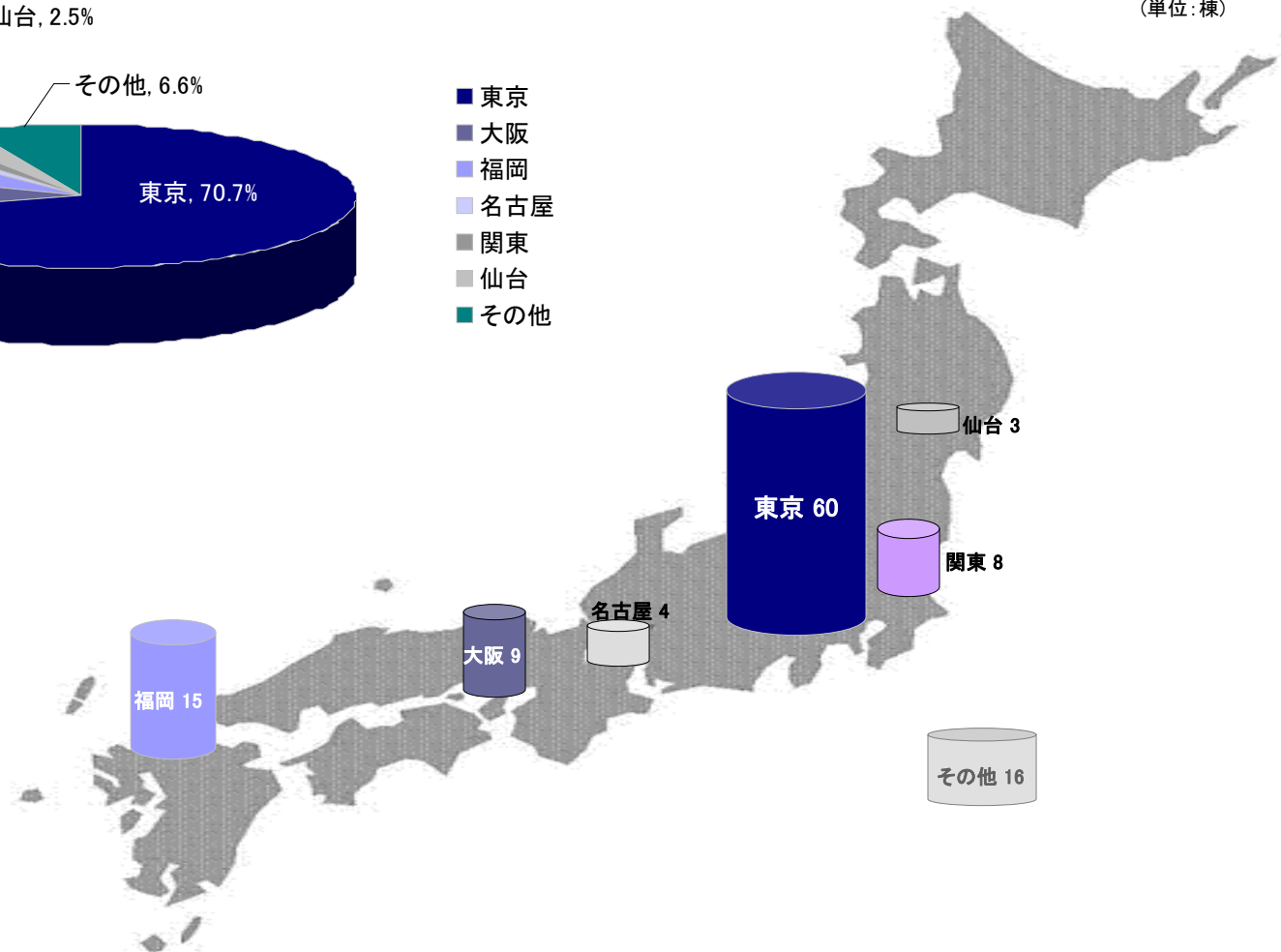
(2009年5月現在)

地域別運用資産残高割合



地域別運用管理物件数

(単位:棟)



- 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2009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
経営企画部

TEL: 03-3502-4818

FAX: 03-3502-4801

E-mail: mail@assetmanagers.co.jp

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