

# 2009年2月期第1四半期 決算説明会

(2008年3月1日～2008年5月31日)

2008年7月18日

アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社

(大証ヘラクレス 2337)

# サマリー

## 2009年2月期第1四半期の連結業績

- 売上高147億円(前年同期比9.3%減)、営業利益38億円(前年同期比43.8%減)、経常利益28億円(前年同期比56.3%減)、当期純利益8.7億円(前年同期比73.1%減)。
- 国内不動産事業においては、開発型ファンドの出資持分や収益物件の売却により、収益の獲得と資金の回収を進めた。
- M&A事業においては、株式等有価証券の売却を進め、資金回収を図った。特別損失として投資有価証券売却損4.6億円を計上。

## 当第1四半期の主な活動

- 自己投資不動産の売却・仕組替えて86億円、企業投資の売却により36億円回収することにより、コーポレートにおいて、借入総額752億円のうち132億円を返済(17.5%減)。
- 結果として、総資産額で90億円、自己投資金額で107億円圧縮。国内不動産の入替えにより、たな卸資産は前期末比60億円純増したものの、たな卸資産に対する自己投資残高は同29億円減少し、資金回収を進めた。
  - ・ 新規物件購入、開発物件の竣工に伴う追加信託等により、たな卸資産が合計155億円増加。
  - ・ 開発型ファンドに対する出資持分の売却等により、資産95億円回収。
  - ✓ 株式等有価証券の売却により、前期末と比べて営業投資有価証券は39億円、投資有価証券は38億円それぞれ減少した。
- 国内不動産のファンド資産残高は5,031億円。
- 香港現地法人Asset Managers (Asia)にて、シンジケートローンによる20百万米ドル調達。(アレンジャー:みずほCBほか1行)

## 経済環境の変化

- サブプライムローン問題を発端とする金融市場の混乱は続いており、不動産市場への資金の流入が鈍化、市況も下落基調。

(※)表示単位未満は切り捨て表記しています。

1

2009年2月期第1四半期 決算のレビュー

2

2009年2月期の戦略

(単位:百万円)	2008年2月期		2009年2月期	
	第1四半期実績	通期実績	第1四半期実績	通期計画
<b>売上高</b>	<b>16,207</b>	<b>70,833</b>	<b>14,700</b>	<b>110,600</b>
不動産投資事業	11,884	52,108	12,040	82,000
M&A事業	3,184	14,158	1,886	23,600
その他	1,138	4,566	773	5,000
<b>売上原価</b>	<b>6,173</b>	<b>41,292</b>	<b>8,075</b>	<b>89,800</b>
<b>売上総利益</b>	<b>10,034</b>	<b>29,541</b>	<b>6,624</b>	<b>20,800</b>
不動産投資事業	7,927	22,771	6,132	15,800
M&A事業	1,326	3,634	△ 32	3,600
その他	779	3,135	524	1,400
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>3,255</b>	<b>13,265</b>	<b>2,817</b>	<b>10,800</b>
<b>営業利益</b>	<b>6,778</b>	<b>16,276</b>	<b>3,807</b>	<b>10,000</b>
<b>経常利益</b>	<b>6,504</b>	<b>13,637</b>	<b>2,845</b>	<b>6,200</b>
<b>当期(四半期)純利益</b>	<b>3,258</b>	<b>5,505</b>	<b>876</b>	<b>2,000</b>
<b>EPS 1株あたり当期(四半期)純利益 (円)</b>	<b>6,147.02</b>	<b>10,386.15</b>	<b>1,652.55</b>	<b>3,772.65</b>

# 事業別の概要（不動産投資事業）

(単位:百万円)	2008年2月期		2009年2月期	Memo
	第1四半期実績	通期実績	第1四半期実績	
<b>不動産投資事業売上高</b>	<b>11,884</b>	<b>52,108</b>	<b>12,040</b>	
アップフロントフィー	27	100	99	開発型ファンドの出資持分の売却に伴い未実現収益を実現
アニュアルフィー	487	1,723	437	
パフォーマンスフィー	68	123	—	
ファンド投資等収益（エクイティ収益）※	2,286	9,433	3,202	開発型ファンドの出資持分を売却
不動産売買	6,739	31,814	5,841	開発型ファンド等での不動産売却
不動産賃貸等	2,274	8,913	2,459	
<b>不動産投資事業売上原価</b>	<b>3,956</b>	<b>29,337</b>	<b>5,907</b>	
フィー原価等	117	424	132	
ファンド投資等原価	—	3,878	1,276	
不動産売買	3,430	23,186	3,987	
不動産賃貸等	407	1,847	510	
<b>不動産投資事業売上総利益</b>	<b>7,927</b>	<b>22,771</b>	<b>6,132</b>	
フィー利益	466	1,523	403	
ファンド投資等損益	2,286	5,555	1,925	
不動産売買	3,308	8,627	1,854	
不動産賃貸等	1,866	7,065	1,948	

※前回までエクイティと表示しておりましたが、今回よりファンド投資収益に変更しております。

## 事業別の概要 (M&A事業)

(単位:百万円)	2008年2月期		2009年2月期	Memo
	第1四半期実績	通期実績	第1四半期実績	
<b>M&amp;A事業売上高</b>	<b>3,184</b>	<b>14,158</b>	<b>1,886</b>	極楽湯(466百万円)、JOGHD(288百万円)等の株式売却(合計で1,652百万円)。 China Best Groupの株式一部売却(149百万円)、受取利息(42百万円)など。
国内	803	8,029	1,669	
海外	2,381	6,128	217	
<b>M&amp;A事業売上原価</b>	<b>1,858</b>	<b>10,523</b>	<b>1,918</b>	ゼファー(△92百万円)、廣濟堂(△140百万円)など。
国内	1,017	5,492	1,820	
海外	841	5,031	98	
<b>M&amp;A事業売上総利益</b>	<b>1,326</b>	<b>3,634</b>	<b>△32</b>	
国内	△213	2,537	△150	
海外	1,540	1,097	118	

上記のほか、投資有価証券の売却により、特別利益53百万円、特別損失464百万円が発生しています。

	2008年2月期末 (2008/02/29)		2009年2月期第1四半期末 (2008/05/31)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
流動資産	238,677	90.18	233,910	91.47
現金及び預金	33,113	12.51	28,095	10.98
たな卸資産	156,531	59.14	162,554	63.56
営業貸付金	2,029	0.76	1,994	0.78
営業投資有価証券	37,923	14.32	33,996	13.29
その他	9,078	3.43	7,269	2.84
固定資産	25,674	9.70	21,472	8.39
有形固定資産	6,530	2.46	5,819	2.27
無形固定資産	723	0.27	664	0.26
投資、その他の資産	18,420	6.95	14,988	5.86
繰延資産	329	0.12	338	0.13
資産合計	264,681	100.00	255,720	100.00

流動負債	84,207	31.81	75,833	29.65
短期借入金	31,703	11.97	19,685	7.69
1年以内返済予定長期借入金	4,888	1.84	4,032	1.57
1年以内償還予定社債	7,466	2.82	7,466	2.92
短期ノンリコースローン等(※1)	32,593	12.31	37,722	14.75
その他	7,556	2.85	6,925	2.70
固定負債	103,890	39.25	108,133	42.28
社債	3,168	1.19	3,068	1.20
新株予約権付社債	17,025	6.43	17,025	6.65
長期借入金	11,042	4.17	10,846	4.24
長期ノンリコースローン等(※2)	65,441	24.72	69,018	26.99
その他	7,213	2.72	8,174	3.19
負債合計	188,098	71.06	183,966	71.94
資本金	16,583	6.26	16,583	6.48
資本剰余金	16,429	6.20	16,429	6.42
利益剰余金	18,685	7.05	19,218	7.51
評価・換算差額等計	461	0.17	△953	△0.37
その他	146	0.05	179	△0.07
少数株主持分	24,277	9.17	20,296	7.93
純資産合計	76,583	28.93	71,754	28.06
負債純資産合計	264,681	100.00	255,720	100.00

(※1) 短期ノンリコースローン、1年以内返済予定長期ノンリコースローン、1年以内償還予定ノンリコース社債の合計

(※2) 長期ノンリコースローン、ノンリコース社債の合計

	(単位:百万円)	2008年2月末	2008年5月末
総資産		264,681	255,720
調整総資産 (1)	(※1)	155,298	136,117
純資産		76,583	71,754
調整純資産 (2)	(※2)	65,234	58,892
自己資本比率		19.7%	20.0%
調整純資産比率 (2) / (1)		42.0%	43.3%
ノンリコース負債総額		98,034	106,741
ノンリコースローン対応資産		123,819	134,305

(※1) 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)

(※2) 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)

# 連結BS 主な資産内訳

当第1四半期においては、自己投資案件を中心に売却を進め、連結BSにおける総資産額は90億円(約3.5%減)、自己投資残高で107億円(約10%減)圧縮

	2008年2月期末			2009年2月期 第1四半期末			差額	Memo
	BS計上額	外部帰属	自己投資	BS計上額	外部帰属	自己投資	自己投資	
<b>たな卸資産(単位:百万円)</b>								
国内不動産(開発)	43,946	28,985	14,961	33,650	24,738	8,912	△6,049	大型開発案件の売却や竣工に伴う保有型への振替等により、開発型のたな卸資産はBS・自己投資ともに大幅に減少。
国内不動産(保有)	105,793	71,950	33,843	122,028	85,081	36,947	3,104	
国内企業投資関連	3,636	—	3,636	3,677	0	3,677	41	
海外不動産	3,156	2,576	580	3,199	2,619	580	—	
合計	156,531	103,511	53,020	162,554	112,438	50,116	△2,904	保有型のたな卸資産は、新規ファンド組成や開発型からの振替に伴わない増加。
<b>営業投資有価証券(単位:百万円)</b>								
国内不動産(開発)	1,735	—	1,735	1,605	—	1,605	△130	主に連結しているSPCの保有資産
国内不動産(保有)	3,028	—	3,028	2,808	—	2,808	△220	
国内上場企業	5,390	145	5,245	2,927	121	2,806	△2,439	極楽湯(一部)、JOGHD、ゼファー株式売却など。
国内未上場企業	11,131	2,049	9,082	10,971	2,049	8,922	△160	China Best Group一部売却など。
海外上場企業	7,909	860	7,049	7,532	726	6,806	△243	
海外未上場企業	8,730	—	8,730	8,153	—	8,153	△577	
合計	37,923	3,054	34,869	33,996	2,896	31,100	△3,769	
<b>営業貸付金(単位:百万円)</b>								
国内不動産関連	900	—	900	600	—	600	△300	他社不動産ファンドに対する貸付金を一部回収したものの、営業投資先に対する貸付が増加。
国内企業投資関連	1,129	—	1,129	1,394	—	1,394	265	
合計	2,029	—	2,029	1,994	—	1,994	△35	
<b>投資有価証券(単位:百万円)</b>								
国内企業投資(時価のある有価証券)	3,425	—	3,425	1,544	—	1,544	△1,881	ハイブリッドストラテジーファンド、ヒューミントLSファンド、ラサール・インベストメント等売却など。
国内企業投資(時価のない有価証券)	980	—	980	695	—	695	△285	
CITIC International Assets Management	8,297	—	8,297	7,549	—	7,549	△748	為替換算調整により、計約9.3億円減少。
Jia Sheng Limited (Carico Holdings Limited)	1,817	—	1,817	1,247	—	1,247	△570	
その他関係会社株式	1,388	—	1,388	1,036	—	1,036	△352	
合計	15,907	—	15,907	12,071	—	12,071	△3,836	

# 連結BS 主な負債内訳

- ✓ コーポレートにおいて、借入総額752億円のうち132億円を返済(17.5%減)。
- ✓ 新規ファンド組成に伴いノンリコースローンが純額87億円増加。

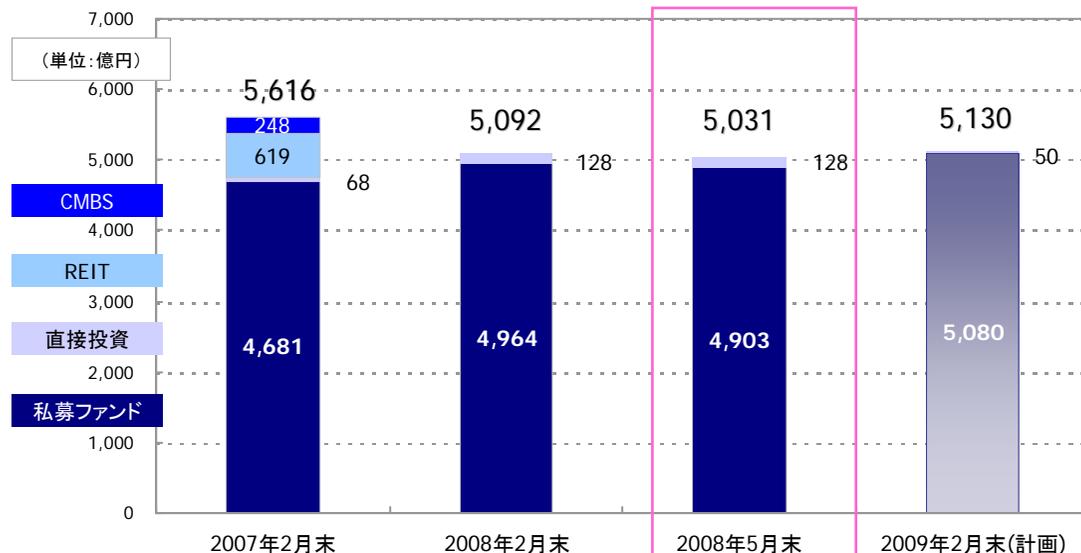
(単位:百万円)	2008年2月 期末	2009年2月期第1四半期		対前年 期末比	
			1年以内 返済額		1年超 返済額
<b>コーポレート負債(CB含)</b>	<b>75,294</b>	<b>62,124</b>	<b>31,184</b>	<b>30,939</b>	<b>△13,169</b>
<b>コーポレート有利子負債</b>	<b>58,269</b>	<b>45,099</b>	<b>31,184</b>	<b>13,914</b>	<b>△13,169</b>
短期借入金	31,703	19,685	19,685	—	△12,017
長期借入金	15,931	14,879	4,032	10,846	△1,052
社債	10,634	10,534	7,466	3,068	△100
<b>コーポレートCB※</b>	<b>17,025</b>	<b>17,025</b>	<b>—</b>	<b>17,025</b>	<b>—</b>
<b>ファンド負債</b>	<b>98,034</b>	<b>106,741</b>	<b>37,722</b>	<b>69,018</b>	<b>8,707</b>
短期ノンリコースローン	4,090	4,417	4,417	—	327
長期ノンリコースローン	51,280	65,060	19,479	45,580	13,780
ノンリコース社債	42,664	37,264	13,826	23,438	△5,400
<b>負債合計</b>	<b>173,328</b>	<b>168,865</b>	<b>68,907</b>	<b>99,958</b>	<b>△4,462</b>

※新株予約権付社債残高の内訳

銘柄名	発行会社	残高	満期償還日	プットオプション 請求期間	プットオプション 償還日
2010年12月22日満期円貨建転換 社債型新株予約権付社債	アセット・ インベスターズ	4,025百万円	2010年12月22日	2008年11月20日 2008年12月05日	2008年12月22日
2011年3月18日満期円貨建 転換 社債型新株予約権付社債	当社	13,000百万円	2011年03月18日	2009年02月16日 2009年02月27日	2009年03月18日

# 国内不動産のファンド残高

国内不動産 ファンド残高の推移



(参考) 2008年3月~2008年5月 私募ファンド 増減

	08年2月末	増 加	減 少	NET増減	08年5月末
開発型	1,609	1	△304	△302	<b>1,307</b>
保有型	3,121	260	△19	240	<b>3,362</b>
バルク型	6	0	0	0	<b>6</b>
入替型	93	0	0	0	<b>93</b>
ABS	133	0	0	0	<b>133</b>
<b>私募ファンド合計</b>	<b>4,965</b>	<b>262</b>	<b>△323</b>	<b>△61</b>	<b>4,903</b>

(単位: 億円)	2007年2月末	2008年2月末	2008年5月末	2009年2月末(計画)
開発型	2,110	1,609	<b>1,307</b>	1,815
保有型	2,465	3,121	<b>3,362</b>	3,040
バルク型	38	6	<b>6</b>	225
入替型	66	93	<b>93</b>	
ABS	-	133	<b>133</b>	
私募ファンド合計	4,681	4,964	<b>4,903</b>	5,080
REIT	619	-	-	-
CMBS	248	-	-	-
直接投資	68	128	<b>128</b>	50
<b>国内不動産合計</b>	<b>5,616</b>	<b>5,093</b>	<b>5,031</b>	<b>5,130</b>

MEMO

竣工済案件が保有型に振り替わったほか、出資持分の売却などにより減少  
開発型からの振替えのほか、新規に都内のオフィスビル等を取得したことにより増加

1

2009年2月期第1四半期 決算のレビュー

2

2009年2月期の戦略

# 当社グループを取り巻く市場環境

サブプライムローン問題を発端とした金融市場の混乱により、不動産市場への資金流入が鈍化  
世界の金融マーケットの動向は、依然として予断を許さない状況

## 当社グループを取り巻く市場環境

不動産マーケット	レンダー	国内金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不動産関連に対する融資は、全体的に縮小。</li> <li>✓ 融資先の選別、審査の厳格化がさらに進展。</li> </ul>	
		外資系金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 融資意欲はあるものの、未だにファイナンスは事実上ストップ。</li> <li>✓ 一部の金融機関では融資意欲が現れ始めたものの、しばらくは様子見の状況。</li> </ul>	
	エクイティ投資家		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 国内年金基金の不動産投資は増加しているものの、REIT指数は2007年5月をピークに継続的に下落。</li> <li>✓ サブプライムローン問題の影響で、高止まりしていた欧米の不動産市況に不透明感が出てくる一方、日本・アジアの不動産に対する海外資金の潜在的投資需要は引き続き健在。</li> </ul>	
	不動産取引の状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 金融機関の不動産分野へのファイナンスの縮小に伴い、不動産取引は停滞。</li> <li>✓ 物件の選別(クラス、種類、金額等)が鮮明化し、一部の優良物件を除き価格は下落傾向。</li> <li>✓ 小規模物件取引では一部の富裕層が買い手に。</li> </ul>	
	株式マーケット	国内市場	国内株式市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 日経平均株価は年初来マイナス15%(2008年7月16日)と下落基調であり、また、新興市場も低迷。特にIPOは壊滅的状況。</li> </ul>
アジア市場		海外株式市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ アジアの株式マーケットは、米国の景気や中国の金融政策をにらみ、調整局面が続く。</li> </ul>	

# 2009年2月期の計画（連結）

**2009年2月期  
数値目標**

**当期純利益**

**20億円**（前年同期比36.3%）

	2008年2月期	2009年2月期 計画	
	通期	通期	(中間)
(単位:百万円)			
売上高	70,833	<b>110,600</b>	62,600
売上原価	41,292	<b>89,800</b>	51,000
売上総利益	29,541	<b>20,800</b>	11,600
販売費及び一般管理費	13,265	<b>10,800</b>	5,600
営業利益	16,276	<b>10,000</b>	6,000
経常利益	13,637	<b>6,200</b>	4,000
当期純利益	5,505	<b>2,000</b>	1,400

## 課題

- 世界的な金融市場の動向は、依然として予断を許さない状況が続いており、市場環境の急激な変化に対応し、将来の成長ステージに備えるためにも、さらなる安定した財務基盤の構築が急務。

## 戦略

- 投資案件のEXITにより資産の入替えを図ることで、財務基盤を強化することを最優先課題とする。

投資案件のEXITにより投資資金を回収

リスクと流動性を考慮して資産の入替え

- 新規投資は、国内不動産案件やアジアの企業案件など強みがある分野に特化。

投資資金は高収益が見込める優良案件へ優先配分



財務の健全性の一層の向上を最優先課題として“内部固め”に努めることで、今後、市場環境が転換した際、迅速に“攻めの姿勢”にシフトできる経営体制を整備する

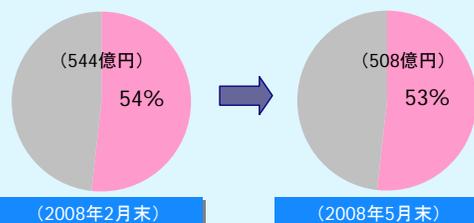
## 2009年2月期の計画(事業セグメント別の内訳)

	国内投資		海外投資		その他
	不動産	企業	不動産	企業	その他
事業運営方針	開発案件や収益物件のEXITによって収益の実現と資金回収を図りつつ、資金調達を考慮しながら、投資ターゲットを選別し、資産の入替えを実施。	国内企業投資部門の経営資源を既存案件のEXITに集中させ、投資資金の回収を最優先課題として活動。原則として新たなプリンシパル投資は、行わない。	中国国内における不動産市場動向を勘案しつつ、慎重に案件を選別し、投資機会を捉え、投資を実行。	既存案件のEXITを優先し、資金を回収するとともに、外部からの資金調達によりファンドを組成して新規投資を実行、安定的な管理報酬を得る。	

	不動産		企業		不動産		企業		その他	
	08年2月期実績	09年2月期計画								
(単位:百万円)										
売上高	52,100	79,600	7,700	15,200	—	2,400	6,500	8,400	4,500	5,000
売上原価	29,300	64,900	5,500	15,100	—	1,300	5,100	4,900	1,400	3,600
売上総利益	22,800	14,700	2,200	100	—	1,100	1,400	3,500	3,100	1,400

## セグメント別の戦略

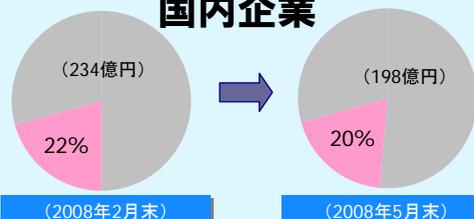
### 国内不動産



**既存案件のEXITによる収益獲得・資金回収を目指すとともに、資金調達環境を考慮しながら、優良物件に対する新規投資に注力**

- ✓ 竣工を迎える開発案件や収益物件を売却し、収益獲得と資金回収を目指す。
- ✓ 新規投資は、都心部のオフィス・商業ビルの開発物件や収益物件等の優良案件に注力。
- ✓ 国内企業投資部門と連携し、事業法人への不動産有効活用の提案で不動産案件の取得ルートを拡大。
- ✓ 中東など新たな投資家層の開拓により、エクイティ資金調達ルートを多様化。

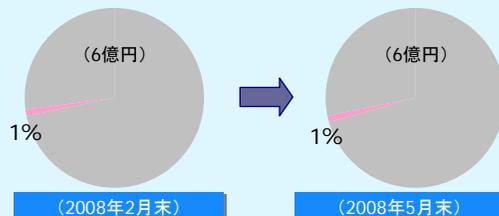
### 国内企業



**国内企業投資部門の経営資源を既存案件のEXITに集中させ、投資資金の回収を最優先課題として実施**

- ✓ 既存の国内企業投資案件のEXITが最優先課題。
- ✓ 新たなプリンシパル投資は原則として行わない。(新規投資は外部からエクイティ資金を調達したファンド投資のみ)

### 海外不動産



**中国不動産市況の動向を注視しながら、外部資金を活用して個別の優良案件の獲得を目指す**

- ✓ 中国不動産投資は、中国湾岸都市部の不動産市況が調整局面に入っているため、新規投資は足元の動向を注視しながら慎重に検討している。
- ✓ 北京や上海以外の地方中核都市もターゲットとして、外部資金を活用して優良案件の獲得を目指す。

### 海外企業



**既存案件のEXITを優先しながら、新規投資は外部資金を活用して、内需関連・環境等をターゲットに投資**

- ✓ 既存の海外企業投資案件のEXITが最優先課題。
- ✓ 未上場企業案件の一部は、2008年から2009年にかけて、上場が実現する見込み。EXITによる収益実現を図る。
- ✓ 新規投資は、外部資金を活用して、内需関連や環境、ITなど景気後退の影響の小さい分野をターゲットとする。
- ✓ 既存案件のリスク管理体制の強化。

# 主な資産・負債予想

(単位:百万円)	2008年2月期末 (実績) (2008年2月28日)		2009年2月期第1四半期 (実績) (2008年5月31日)		2009年2月期中間期末 (予想) (2008年8月31日)		2009年2月期末 (予想) (2009年2月28日)		2008年-2009年2月期 増減	
	BS計上額	自己投資	BS計上額	自己投資	BS計上額	自己投資	BS計上額	自己投資	BS計上額	自己投資
たな卸資産	156,531	53,020	162,554	50,116	143,000	43,000	<b>158,000</b>	34,000	1,469	△ 19,020
営業投資有価証券	37,923	34,869	33,996	31,100	31,000	28,000	<b>27,000</b>	24,000	△ 10,923	△ 10,869
営業貸付金	2,029	2,029	1,994	1,994	2,000	2,000	<b>700</b>	700	△ 1,329	△ 1,329
投資有価証券	15,907	15,907	12,071	12,071	11,000	11,000	<b>10,000</b>	10,000	△ 5,907	△ 5,907
合計	212,390	105,825	210,615	95,281	187,000	84,000	<b>195,700</b>	68,700	△ 16,690	△ 37,125

(単位:百万円)	2008年2月期末 (実績) (2008年2月28日)		2009年2月期第1四半期 (実績) (2008年5月31日)		2009年2月期中間期末 (予想) (2008年8月31日)		2009年2月期末 (予想) (2009年2月28日)		2008年-2009年2月期 増減	
	BS計上額		BS計上額		BS計上額		BS計上額		差額	
コーポレート有利子負債		58,269		45,099		32,000		<b>20,000</b>		△ 38,269
コーポレートCB※		17,025		17,025		17,025		<b>13,000</b>		△ 4,025
ファンド負債		98,034		106,741		93,000		<b>92,000</b>		△ 6,034
合計		173,328		168,865		142,000		<b>125,000</b>		△ 48,328

※2009年2月期末(予想)におけるコーポレートCBの減少につきましては、アセット・インベスターズで発行している「2010年12月22日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債」(残高4,025百万円)に付されたプットオプションが行使され、償還されることを想定しています。

# 主な開発案件一覧表

## 2009年2月期 竣工予定案件

場所	用途	取得時期	状況	敷地面積(坪)	延床面積(坪)		
1. 大阪市中央区(淡路町)	オフィス	2005年09月	2008年3月竣工→保有型へ	605	5,788		
2. 仙台市青葉区(花京院)	オフィス	2006年10月	2008年3月竣工→保有型へ	728	3,467		
3. 福岡市博多区(博多駅前)	オフィス商業	2006年12月	2008年6月竣工→保有型へ	782	4,265		
4. 岐阜市(神田町)	住居商業	2006年10月	建設中(2008年09月竣工予定)	258	2,081		
5. 東京都港区(北青山)	オフィス商業	2007年05月	建設中(2008年09月竣工予定)	37	258		
<b>合計</b>				竣工済案件	2,115	13,520	総事業費 約 250億円
				竣工予定案件	295	2,339	約 50億円

## 2010年2月期 竣工予定案件

場所	用途	取得時期	状況	敷地面積(坪)	延床面積(坪)		
6. 福岡市中央区(天神)	商業	2007年03月	2008年08月着工予定 (2009年09月竣工予定)	142	878		
7. 東京都中央区(京橋)	オフィス商業	2007年12月	2008年08月着工予定 (2009年12月竣工計画)	150	1,654		
8. 東京都渋谷区(神宮前)	オフィス商業	2007年04月	2008年09月着工予定 (2009年09月竣工計画)	57	286		
<b>合計</b>				竣工予定案件	349	2,818	総事業費 約250億円

## 2011年2月期 竣工予定案件

場所	用途	取得時期	状況	敷地面積(坪)	延床面積(坪)		
9. 東京都江東区(有明) (※)	オフィス商業	2008年09月 売買契約締結予定	2008年12月着工予定 (2010年03月竣工計画)	3,375	15,150		
<b>合計</b>				竣工予定案件	3,375	15,150	総事業費 約300億円

(※)「案件9」は2008年9月に取得予定であり、08年5月末までのファンド残高には含まれていません。

### (再開発案件)

Project A(東京都内)	出資持分売却、EXIT
Project B(東京都内)	進行中

## (大阪) 北浜グランドビル



取得 2005年09月  
着工 2006年05月  
竣工 2008年04月

用途	オフィスビル	
住所	大阪市中央区淡路町	地下鉄「堺筋本町」駅徒歩4分 地下鉄「北浜」駅徒歩4分
面積	敷地面積 605坪 延床面積 5,788坪	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階、地上16階	

## (仙台) 花京院プラザ



取得 2006年10月  
着工 2007年03月  
竣工 2008年03月

用途	オフィスビル	
住所	宮城県仙台市青葉区花京院	JR「仙台」駅徒歩7分
面積	敷地面積 728坪 延床面積 3,516坪	
構造	鉄骨造地上14階	

## (福岡) AM博多駅前ビル〔仮称〕



取得 2006年12月  
着工 2007年03月  
竣工 2008年06月

用途	オフィス商業	
住所	福岡県福岡市博多区	JR・市営地下鉄「博多」駅徒歩5分
面積	敷地面積 728坪 延床面積 3,467坪	
構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)地上 9階	

## (東京) 臨海副都心に位置する取得予定のオフィス商業ビル



2008年9月 取得予定

2010年3月 竣工予定

事業者選定 2007年03月  
取得予定 2008年09月  
着工予定 2008年12月  
竣工予定 2010年03月

2007年3月、当社グループが東京都より有明南地区の事業予定者に選定され、今後、当社グループがファンドを通して土地を取得し、開発を手がける予定。

太陽光発電、風力発電等を採用し、地球環境に配慮した大規模ビルを建設し、賃貸事業を行う予定。

IT関連企業やコールセンター等のオフィス、商業施設等のテナントを誘致し、臨海副都心のシンボルとなる魅力的なビルを目指す。

住所	東京都江東区有明	
面積	敷地面積 3,375坪	延床面積 15,150坪
階数	地下1階、地上13階、塔屋1階 (地上高65m)	
総事業費	約300億円(予定)	

# 主な保有型物件一覧表

## 2008年2月期 取得案件

場所	用途	取得時期	構造	築年数	敷地面積(坪)	延床面積(坪)	
1. 東京都港区	オフィス	2007年11月	S・SRC造 地下1階地上7階建	1973年	462	1,965	
2. 東京都千代田区(麹町)	オフィス商業	2007年12月	SRC造 地下1階地上12階建	2006年09月	145	1,293	
3. 東京都港区(北青山)	オフィス	2007年12月	SRC造 地下3階地上10階建	1964年 (2007年03月 全面改修)	479	3,646	
4. 東京都渋谷区	オフィス商業	2008年02月	S造 地上11階建	2007年11月	38	307	
<b>合計</b>					<b>1,124</b>	<b>7,211</b>	<b>取得費 約400億円</b>

## 2009年2月期第1四半期取得案件

場所	用途	取得時期	構造	築年数	敷地面積(坪)	延床面積(坪)	
5. 東京都中央区(新川)	オフィス商業	2008年03月	SRC造 地下1階地上14階建	1990年	378	3,112	
6. 名古屋市名東区	住居	2008年05月	RC造 地上11階建	2008年03月	211	746	
<b>合計</b>					<b>589</b>	<b>3,858</b>	<b>取得費 約100億円</b>

(※)当第1四半期中に開発型から振替えられたものは表示していません。

## 開発型より振替

場所	用途	取得時期	構造	築年数	敷地面積(坪)	延床面積(坪)	
7. 大阪市中央区(南船場)	オフィス商業	2007年04月	SRC造 地下1階地上10階建	2007年04月竣工	112	802	
8. 大阪市中央区(心齋橋)	オフィス商業	2007年06月	SRC造 地下2階地上13階建	2007年06月竣工	275	2,942	
9. 愛知県常滑市	住居商業	2007年09月	RC造 地上9階建	2007年09月竣工	1,624	1,962	
<b>合計</b>					<b>2,011</b>	<b>5,706</b>	<b>取得費 約150億円</b>

# 保有物件の一例

✓前期、新規に取得した保有物件は、都心5区の好立地に位置するオフィス・商業ビルが中心。

## (東京) 麹町のオフィス商業ビル



2007年12月 取得

新宿通りに面した好立地に位置するオフィス商業ビル  
2007年12月に当社グループがファンドを通して取得

### 物件概要

住所	東京都千代田区麹町
用途	オフィス・商業ビル
敷地面積	145坪
延床面積	1,293坪
階数	12階
築年	2006年

## (東京) 北青山のオフィスビル



2007年12月 取得

外苑前駅から徒歩3分の好立地に位置するオフィスビル  
2007年12月に当社グループがファンドを通して取得

### 物件概要

住所	東京都港区北青山
用途	オフィスビル
敷地面積	479坪
延床面積	3,646坪
階数	10階
築年	1964年 (2007年 全面改修)

## (東京) 新川のオフィス・商業ビル



2008年3月 取得

茅場町、八丁堀駅近くの永代通りに面したオフィスビル  
2008年3月に当社グループがファンドを通して取得

### 物件概要

住所	東京都中央区新川
用途	オフィス・商業ビル
敷地面積	378坪
延床面積	3,112坪
階数	14階
築年	1990年

# 主な国内投資案件

事業再生投資	着手時期	運営会社	概況
1. <b>ホテル日航茨木大阪</b> (旧いばらき京都ホテル)	2004/03	※AOP	JALホテルズをパートナーに運営。
2. <b>松戸卸売総合市場</b> 卸売市場(会社更生法)	2005/01	※ ALS	稼働率90%以上で安定したキャッシュフロー確保。
3. <b>昭和鋼機</b> アルミ建材加工(会社更生法)	2005/08	—	2007年1月更生手続き終結。設計センター開設による設計陣容の拡大。 2007年5月、台湾大手建材メーカーの生産工場と業務提携。生産委託によって、昭和鋼機の高い技術力を活かしながら、価格競争力のある製品を提供することが可能となる。今後、一層営業活動を強化し、業績拡大を目指す。
4. <b>伊豆湯ヶ島倶楽部</b> ゴルフ場&リゾート(破産手続き)	2005/07	アルバトロス	施設の全面リニューアル後、2006年7月グランドオープン。新会員募集等でキャッシュフロー安定を目指す。 2007年4月、香港の高級ゴルフ倶楽部Discovery Bayと提携。 会員の相互利用で集客力や、アジア地域での知名度・ブランドイメージの向上を目指す。
5. <b>宮交シティ</b> ショッピング・センター(産業再生機構)	2006/02	宮交シティ	優良テナントの誘致、社内体制の見直し等で収支改善。 賃料収入と貸付債権の金利収入等で安定した利回り実現。
6. <b>多田建設</b> ゼネコン(会社更生法)	2005/12	—	リーマンブラザーズグループとの共同案件、2006年6月更生手続終結。
7. <b>ホテルJALシティ松山</b>	2005/12	※ AOP	JALホテルズとの2件目のホテル運営。

※AOP(アセット・オペレーターズ)、ALS(アセット・ロジスティクス)

上場企業投資	着手時期	運営会社	概況
<b>極楽湯</b> (旧:自然堂) 温泉施設(JASDAQ:2340)	2004/03	—	スーパー銭湯「極楽湯」の直営・フランチャイズ事業を展開。 2008年3月に株式の一部を売却。

未上場企業投資	着手時期	運営会社	概況
<b>イーバンク銀行</b> ネット銀行	2004/03	—	国内ネット銀行の最大手(口座数約280万件、預金量約8,000億円) ファンドのデッド資金等の調達で不動産投資事業との高いシナジー効果発揮

# 投資案件一覧（海外未上場企業）

投資先	初期投資年月	事業内容	B/S残高(百万円)	概要
海外未上場01	2007/03	金属コーティング技術に強みを持つ金属加工メーカー	1,000	2桁の成長を示し、順調に拡大。2009-10年のシンガポール上場を計画。直近ファイナンス価格は、当社取得単価の1.19倍。
海外未上場02	2005/11	韓国の消費者金融	987	業界大手の一角。上限金利規制導入後も増収増益基調。市場拡大に伴ない、毎期大幅に業績を拡大。2009年内の上場を目指し主幹事証券と協議の上、準備中。
海外未上場03	2006/06	韓国の消費者金融	953	業界最大手の一角。上限金利規制導入後も増収増益基調。市場拡大に伴ない、毎期大幅に業績を伸長。2006年末に主幹事を選定し、2008年内の上場に向け準備中。
海外未上場04	2005/09	中国の臍帯血バンク事業	645	業容は大幅に拡大。2008年中のNASDAQ上場に向け準備中。直近ファイナンス価格は、当社取得単価の2.4倍。
海外未上場05	2006/06	携帯用アプリケーション開発とサービス提供	467	業容は順調に拡大。2008年中のNASDAQ上場に向け準備中。直近ファイナンス価格は、当社取得単価の1.35倍。
海外未上場06	2004/12	自動車設計、電子機器開発設計、ソフトウェア開発	446	中国国内での自動車関連事業の需要は高く、業績は順調に拡大。2007年後半より中国国内での上場の準備を開始。
海外未上場07	2007/07	アーモンドオイルの製造・販売	423	中国国営の大手飲料メーカーと合併で北京郊外に工場建設中。
海外未上場08	2006/06	オンラインゲーム	382	2008年5月に売却済み(売却損96百万円)。
海外未上場09	2008/04	メタノールや尿素の製造・販売	324	業界一位の地位を確保すべく事業拡大中。2009年の上場(シンガポールもしくはNASDAQ)を目指し、体制整備中。
海外未上場10	2006/04	タクシー社内での広告	320	北京五輪に向けたメディア規制もあり、業績は伸び悩み。北京・広州での端末搭載台数の拡大や他都市へのフランチャイズ展開が求められる。
海外未上場11	2007/07	カーテンウォール、家庭用小型太陽光発電機の製造・販売	299	中国国内の建設ラッシュ等の追い風を受け、毎期15%以上の増収増益。2008年6月に香港市場に上場申請済み(現在審査中)。
海外未上場12	2006/01	インターネット音楽配信、アーティストのマネジメント	230	事業計画未達。追加ファイナンスの予定あり。
海外未上場13	2007/12	オンラインゲームのアイテム売買仲介のプラットフォーム運営	199	2008年上期は年率50%の増収増益基調。2009年上期中に香港で上場予定。
海外未上場14	2003/09	IT周辺機器メーカーや携帯ゲーム開発企業等への投資ビークル	168	投資先の1社の売却交渉終了。別の投資先にてオンラインゲームの課金システムに関する特許を取得(中国、2007年10月)。
LP出資等(5本)	—	—	1,229	中華圏でのPre-IPOファンド、PEファンド、メザニンファイナンスファンド等。現時点では、計6億円程度回収済み。
その他	—	—	82	—
営業投資有価証券／海外未上場企業 計			8,153	—

## 投資案件一覧（海外上場企業）

投資先	初期投資 年月	事業内容	B/S残高 (百万円)	含み損益 (百万円)	自己投資 (百万円)	備考
Oceanus Group Ltd	2007/11	高級魚介類の養殖	925	463	925	評価時点:2008年5月末 シンガポール証券取引所(OCNUS SP)
China Best Group Holding Ltd	2005/02	中国の石炭産業への投資	1,353	470	1,353	評価時点:2008年3月末 香港証券取引所(370 HK)
Golden Harvest Entertainment (Holdings) Ltd	2005/01	映画会社	222	28	222	評価時点:2008年3月末 香港証券取引所(1132 HK)
EVA Precision Industrial Holdings Limited	2007/07	金属製品及び設備モジュールの設計製造サービス	399	△132	226	評価時点:2008年3月末 香港証券取引所(838 HK)
Power Quotient International Co., Ltd.	2005/06	外部記憶装置の製造販売メーカー	2,896	1,788	2,343	評価時点:2008年3月末 台湾証券取引所(6145 TT)
A&K Educational Software Holdings Limited	2007/09	中国での教育ソフト等の販売	721	△ 81	721	評価時点:2008年3月末 香港証券取引所(8053 HK)
Henry Group Holdings Ltd.	2007/11	PCのマザーボードの設計製造	694	△ 107	694	評価時点:2008年3月末 香港証券取引所(859 HK)
その他	—	—	322	1	322	—
営業投資有価証券／海外上場企業 計			7,533	2,429	6,807	—

※営業有価証券は、期末時点における時価を基にBSに計上しており、取得価額と評価差額は全部純資産直入法により処理しています。

## 利益還元方針

経営成績に応じた株主への利益還元を継続的に行うことを配当の基本方針として、これまで、単体の利益に対して、配当性向20%以上を基準として、年2回(中間・期末)の配当を実施してきたが、持株会社体制への以降に伴い、2009年2月期より、**連結配当性向 15~20%** を基本方針とする。

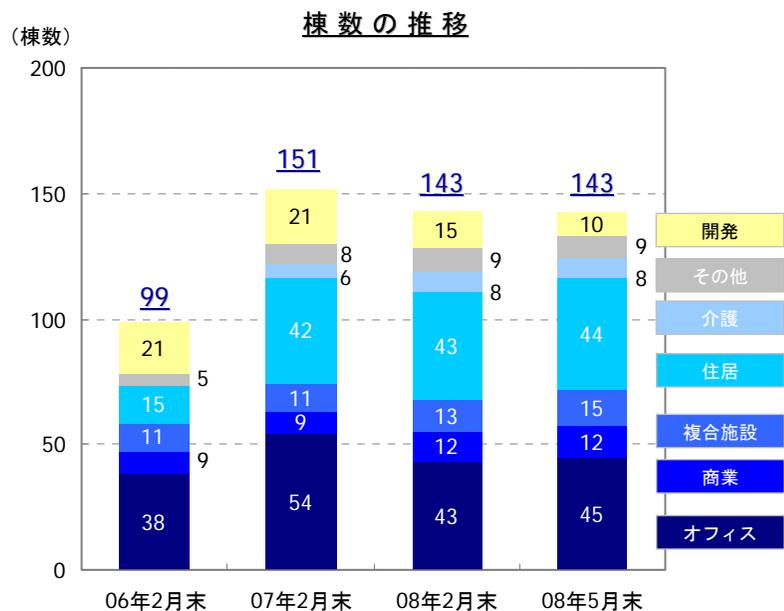
	EPS 一株当たり連結当期純利益 (単位:円)	配当性向 (単体)	配当性向 (連結)	一株当たり年間配当金 (単位:円)
2005年2月期	5,953.22	20.9%	16.8%	1,000
2006年2月期	9,028.23	22.4%	18.3%	1,650
2007年2月期	17,834.93	22.0%	16.8%	3,000
2008年2月期	10,386.15	21.2%	17.3 %	1,800
<b>2009年2月期(計画)</b>	<b>3,772.65</b>	—	<b>18.6%</b>	<b>700</b> (中間300円/期末400円)

(※) 上記のEPS及び一株当たり年間配当金は、2004年10月の株式分割(1:5)、2006年3月の株式分割(1:2)の影響を遡及して算出しています。

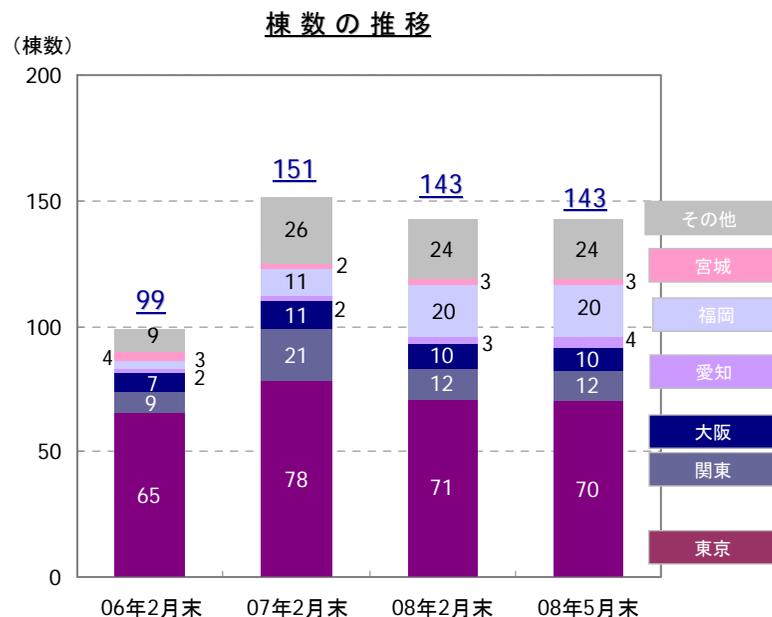
參考資料

# 国内不動産 私募ファンド分類 (1) 物件タイプ別／地域別

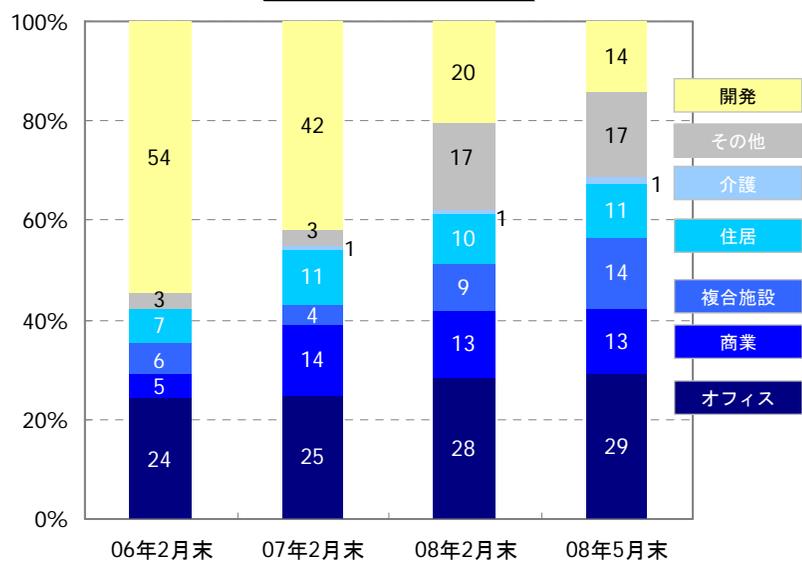
物件タイプ別の分類



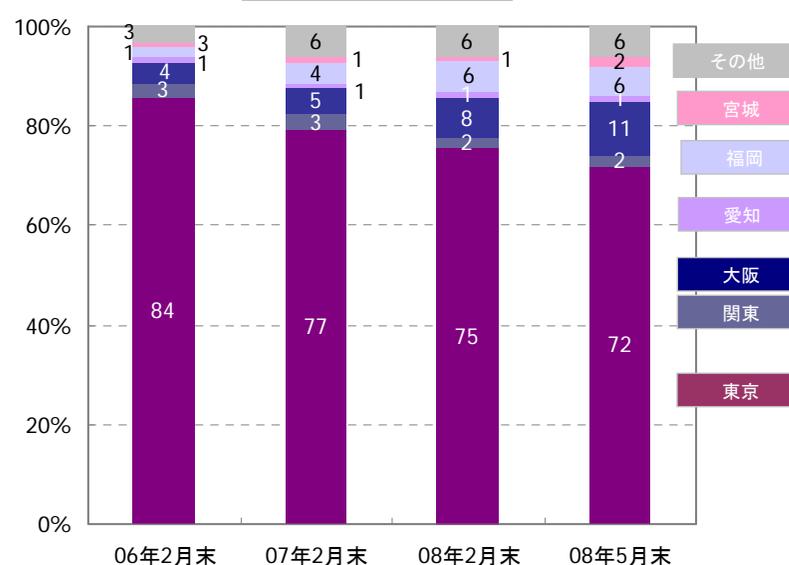
地域別の分類



金額構成比の推移

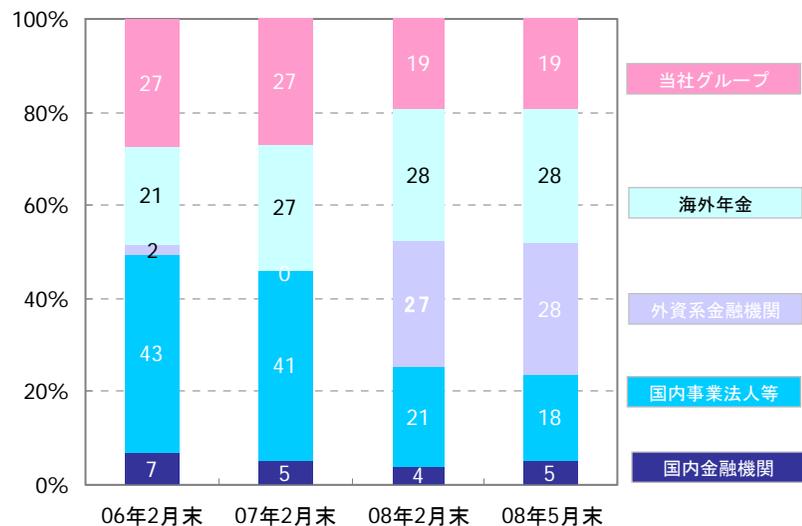


金額構成比の推移

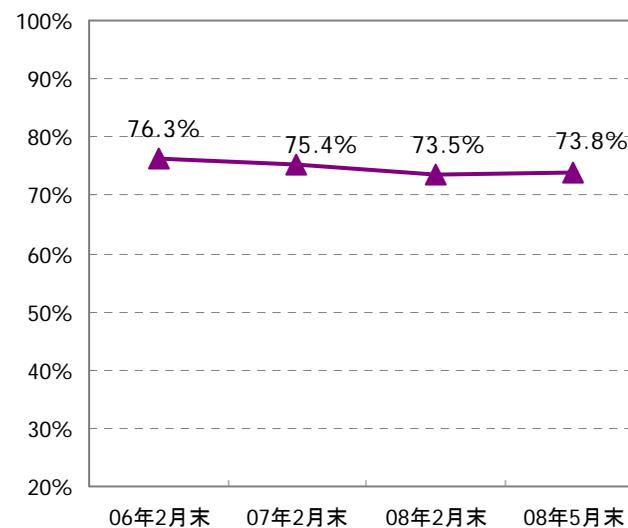


# 国内不動産 私募ファンド分類 (2) エクイティ投資家別／レンダー別

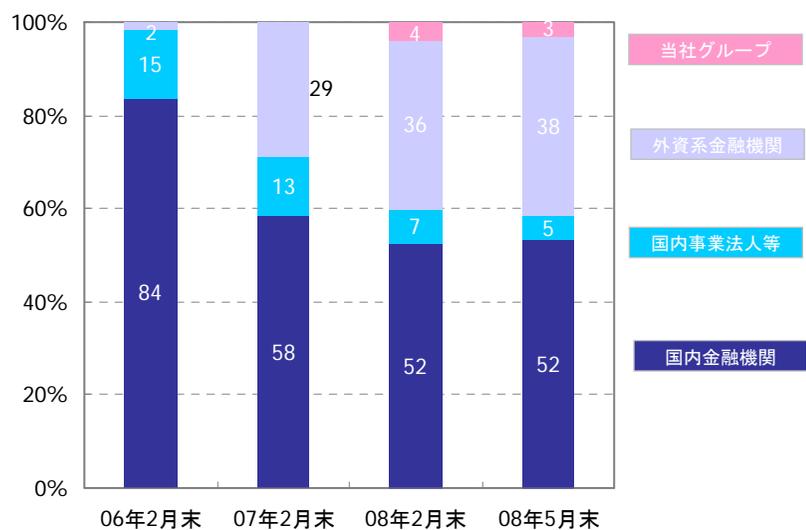
エクイティ投資家別 構成比推移(金額)



国内不動産 私募ファンドにおけるLTVの推移

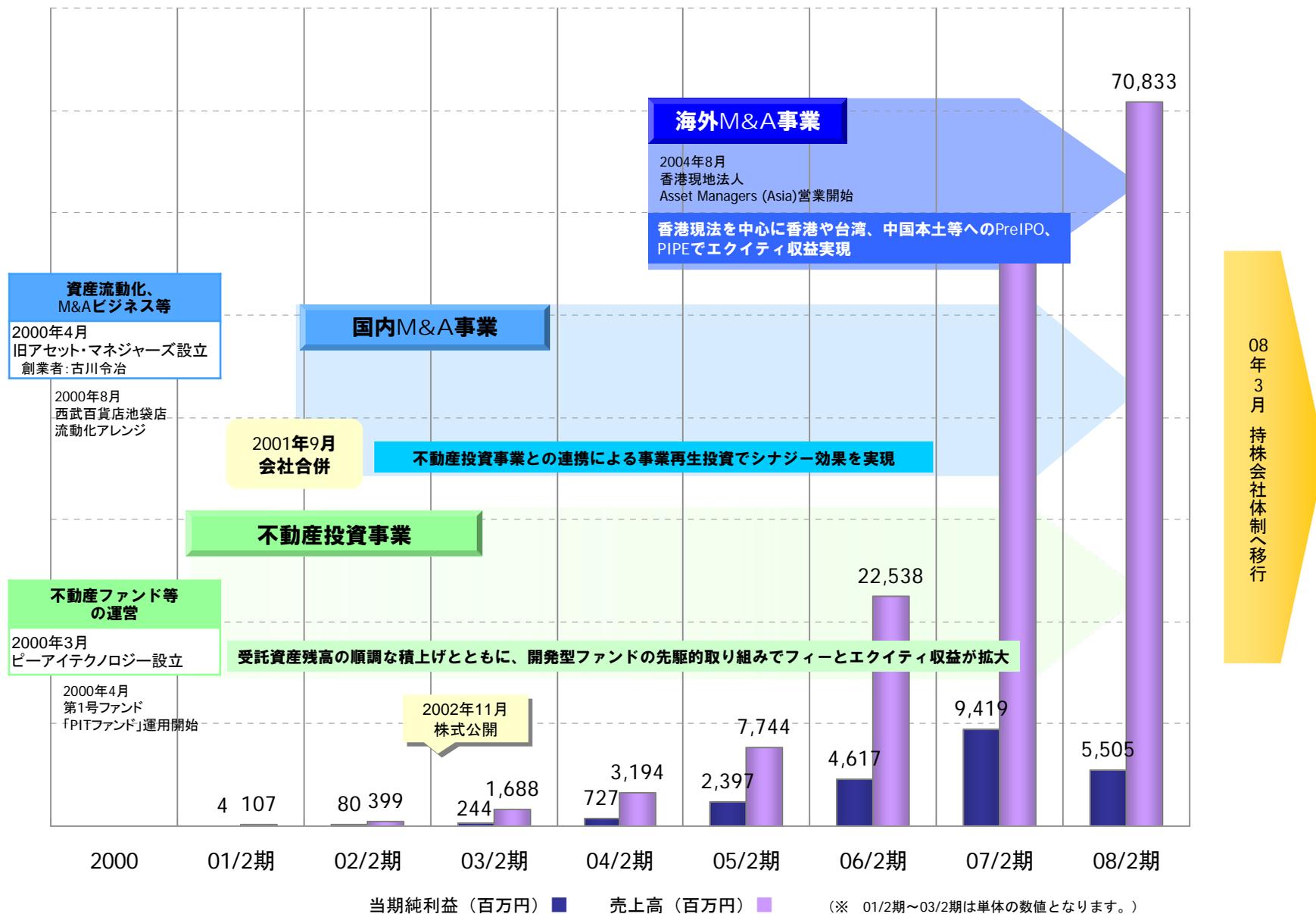


レンダー別 構成比推移(金額)



# アセット・マネジャーズグループの沿革

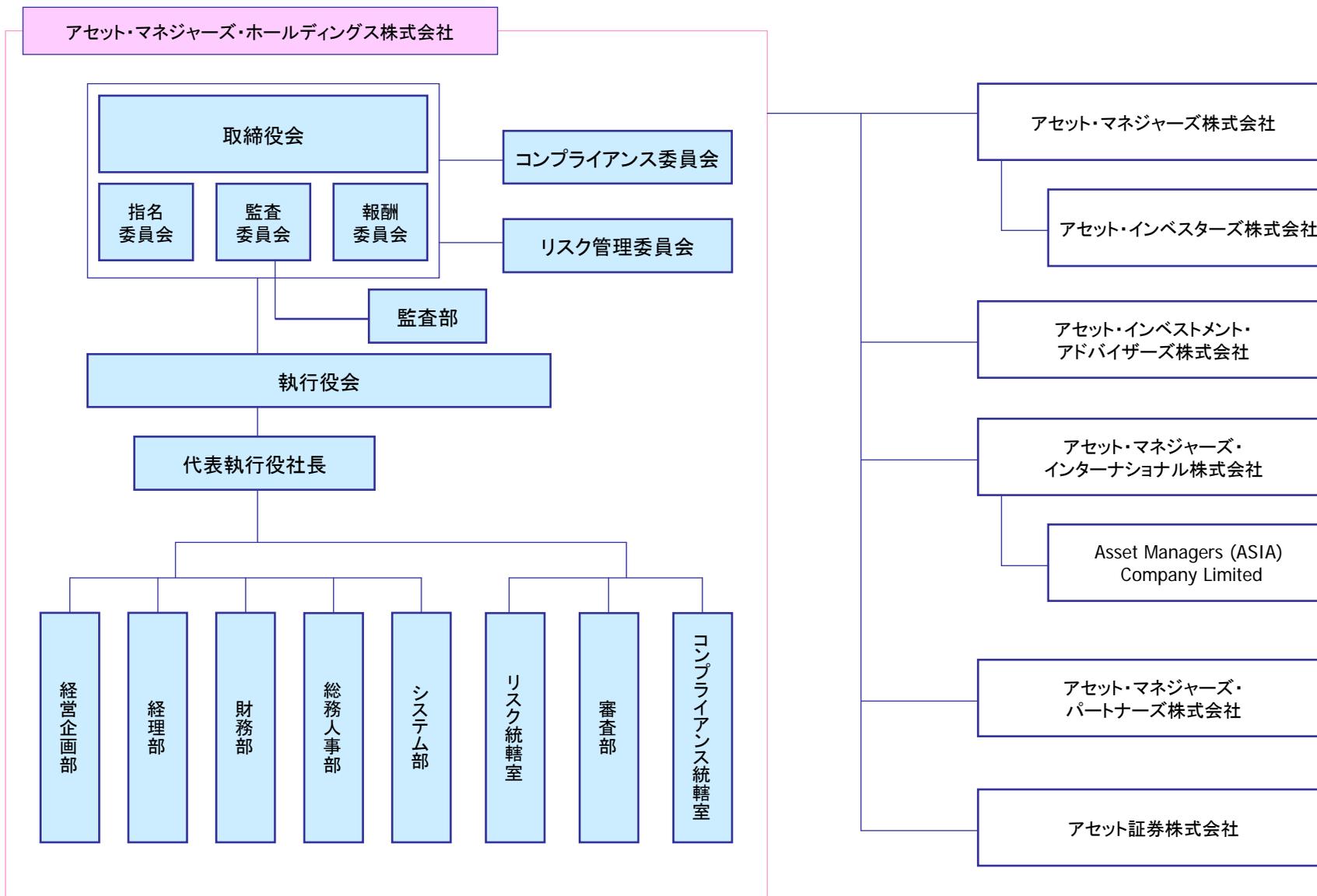
## グループの沿革



商号	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (Asset Managers Holdings Co., Ltd.)																
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー																
設立	2000年3月																
上場	2002年11月																
市場	大阪証券取引所 ヘラクレス市場(証券コード2337)																
主な役員	代表執行役社長兼CEO 富山 武志 (Takeshi TOMIYAMA) 代表執行役 田邊 隆一 (Ryuichi TANABE) 代表執行役CSO 深田 武寛 (Takehiro FUKADA) 代表執行役CFO 佐橋 数哉 (Kazuya SAHASHI)																
資本金	16,583百万円 (2008年5月末現在)																
発行済株式数	530,371株 (2008年5月末現在)																
主要な連結子会社	<table border="0"> <tr> <td>アセット・マネジャーズ株式会社</td> <td>代表取締役社長</td> <td>長谷川拓磨 (Takuma HASEGAWA)</td> </tr> <tr> <td>アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社</td> <td>代表取締役社長</td> <td>植田 進 (Susumu UEDA)</td> </tr> <tr> <td>アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社</td> <td>代表取締役社長</td> <td>新元 秀樹 (Hideki SHINMOTO)</td> </tr> <tr> <td>アセット・マネジャーズ・パートナーズ株式会社</td> <td>代表取締役社長</td> <td>一木 茂 (Shigeru IKKI)</td> </tr> <tr> <td>アセット証券株式会社</td> <td>代表取締役社長</td> <td>熊坂 敏彦 (Toshihiko KUMASAKA)</td> </tr> </table>		アセット・マネジャーズ株式会社	代表取締役社長	長谷川拓磨 (Takuma HASEGAWA)	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	代表取締役社長	植田 進 (Susumu UEDA)	アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社	代表取締役社長	新元 秀樹 (Hideki SHINMOTO)	アセット・マネジャーズ・パートナーズ株式会社	代表取締役社長	一木 茂 (Shigeru IKKI)	アセット証券株式会社	代表取締役社長	熊坂 敏彦 (Toshihiko KUMASAKA)
アセット・マネジャーズ株式会社	代表取締役社長	長谷川拓磨 (Takuma HASEGAWA)															
アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	代表取締役社長	植田 進 (Susumu UEDA)															
アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社	代表取締役社長	新元 秀樹 (Hideki SHINMOTO)															
アセット・マネジャーズ・パートナーズ株式会社	代表取締役社長	一木 茂 (Shigeru IKKI)															
アセット証券株式会社	代表取締役社長	熊坂 敏彦 (Toshihiko KUMASAKA)															
主な業務内容	次の事業を営む会社の株式または持分を所有することにより、当該会社の事業活動を支配、管理すること。 ①主として不動産を対象にした投資運用アドバイスと物件売買、管理業務の支援、並びに不動産証券化業務 ②不動産を中心としたファンド運用業務 ③アセット関連コンサルタント(含アセットマネジメント)業務 ④海外、国内のM&Aの仲介、斡旋業務及び投資業務 ⑤不動産の売買、仲介、賃貸及び管理業務等																

# 組織体制概要

2008年3月1日付にて、当社は純粋持株会社へ移行し、リスク管理体制、コンプライアンス体制を強化



連結子会社数: 118社 (国内事業会社13社、国内SPC: 54社、海外事業会社7社、海外SPC44)

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なんら補償するものではありません。

また、本資料は2008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。

#### 20号基準適用に伴う会計方針変更について

2006年9月に企業会計基準委員会から発表された実務対応報告第20号「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」に基づき、2007年2月期の決算より、業務執行の権限の観点から投資事業組合（SPC）の連結判定を行っているため、従来の基準に基づいた場合に比べて連結範囲が拡大しております。



#### 【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 コーポレート・コミュニケーションチーム

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>