

アセット・マネジャーズ・ ホールディングス株式会社



2009年2月期 会社説明会

2009年4月17日

目次

□ 2009年2月期サマリー

- ✓ 「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
- ✓ 信頼性の高い財務基盤の確保
- ✓ CBリストラクチャリングの実現
- ✓ 経営効率の更なる向上
- ✓ 2010年2月期 業績予想

□ 今後の戦略と展望

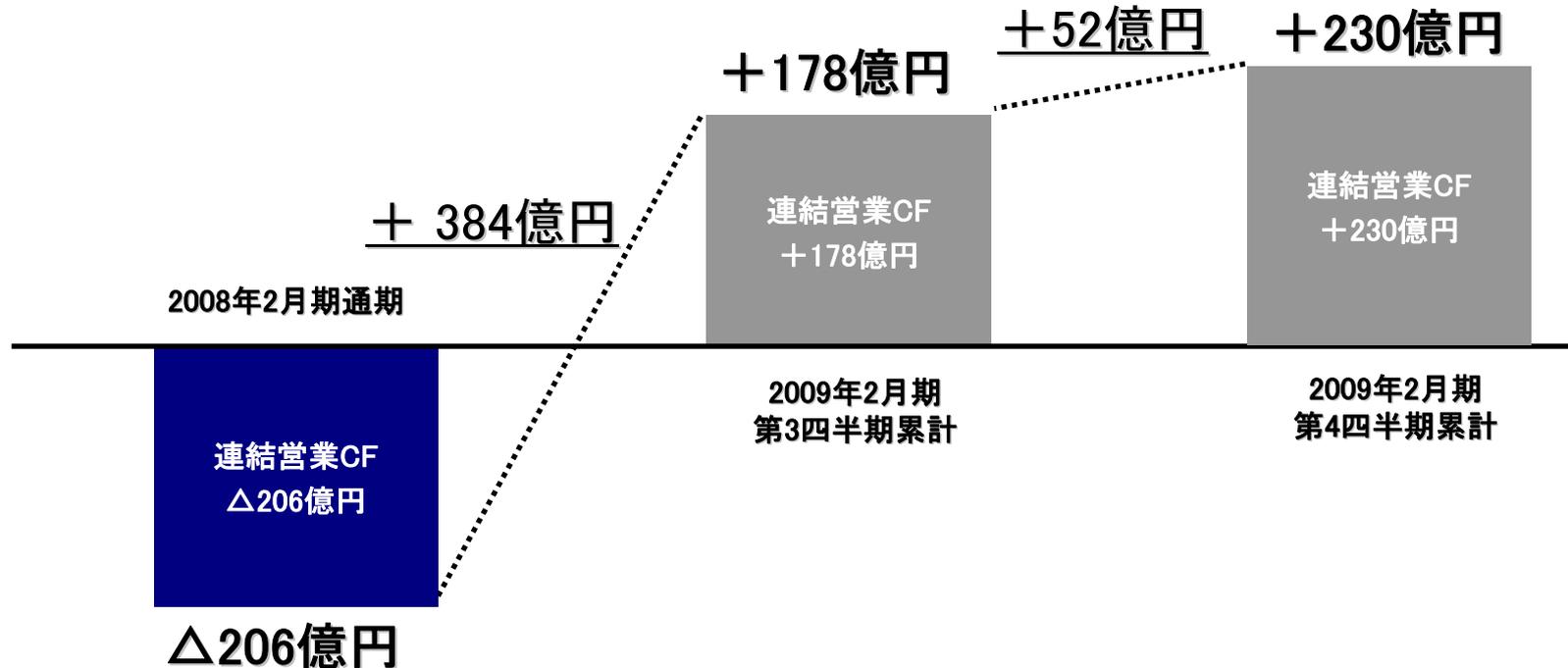
- ✓ 当社グループを取り巻く環境
- ✓ 資産運用ビジネスの拡大(AUMの積み上げ)
- ✓ 新たなフィービジネスの展開
- ✓ 更なる企業価値の向上
- ✓ 戦略的な組織再編の実現

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

2009年2月期サマリー

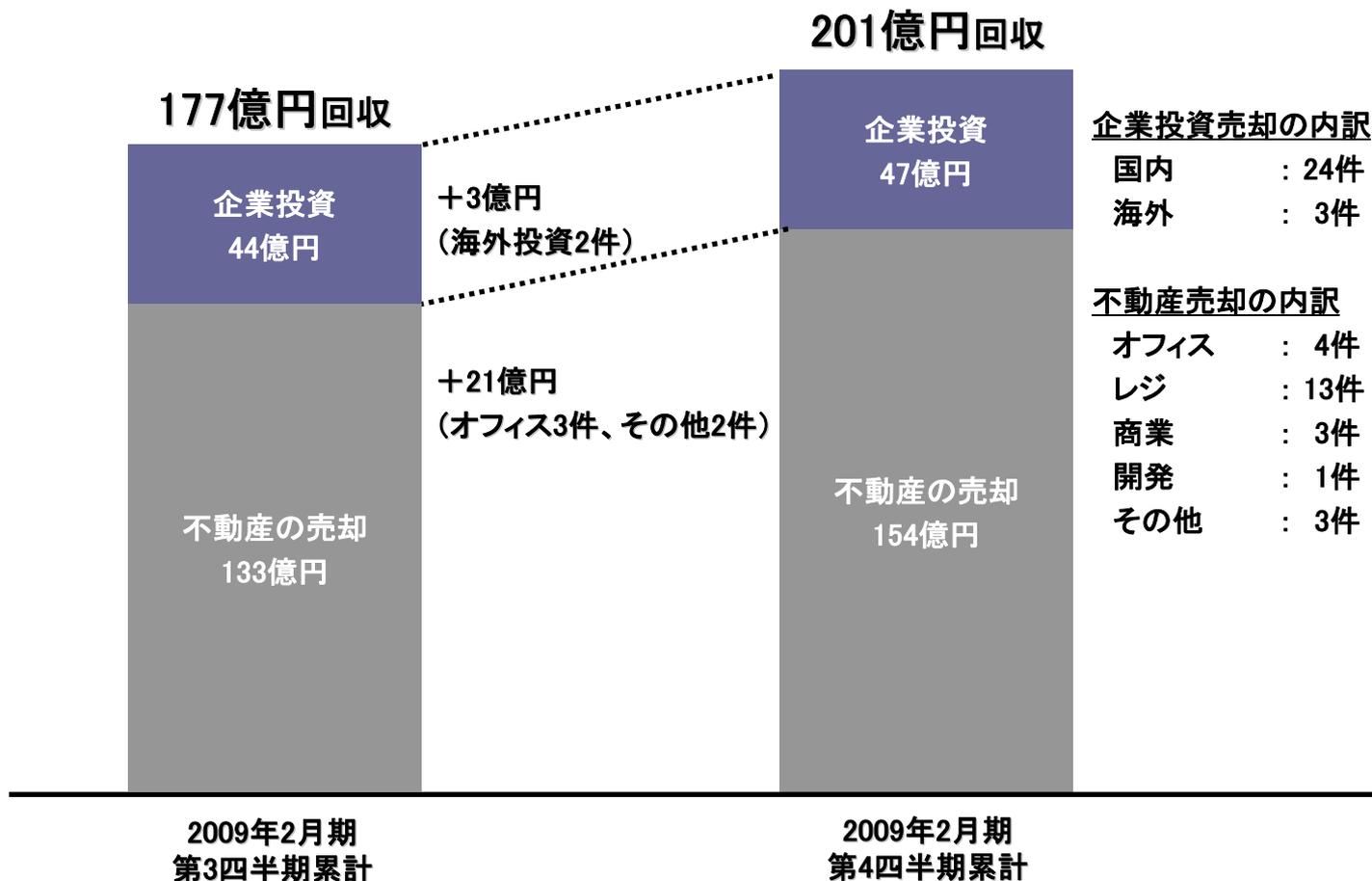
「キャッシュ・フロー経営」の徹底

- P/Lよりも、C/F、B/Sを重視
- 営業キャッシュ・フローの大幅黒字化
- 現預金残高を最大化、流動性を極力高める
- 評価損・売却損を出し切り、2010年2月期に黒字転換が出来る企業体質を実現
- 資産圧縮によるB/Sスリム化で、経済的リスクを大幅削減



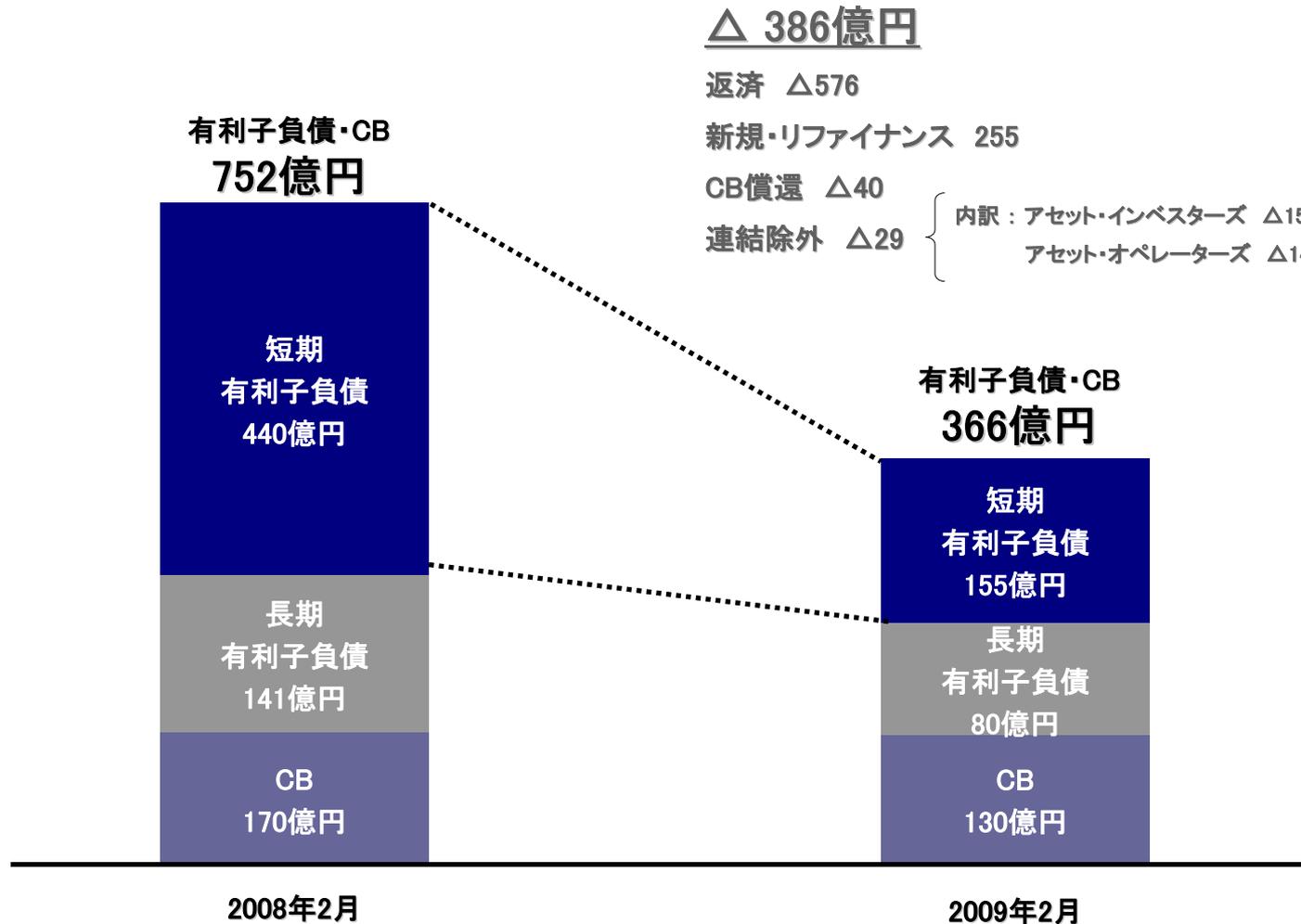
資産売却の進展

第4四半期累計で資産の売却を通じて 201億円回収



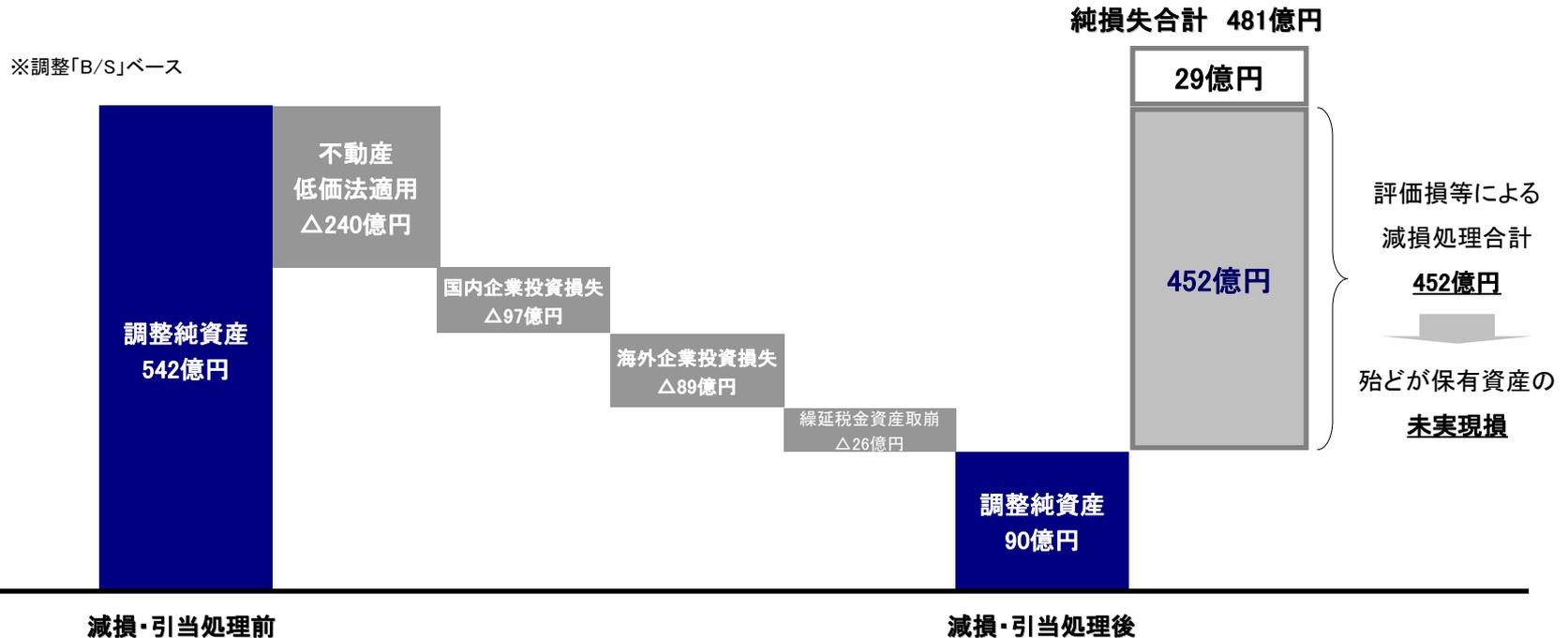
*アセット・マネジャーズ、アセット・マネジャーズ・インターナショナル、アセット・インベストメント・アドバイザーズ、アセット・マネジャーズ・パートナーズ(清算)、アセット・マネジャーズ・ホールディングスの5社の連結ベース

コーポレート有利子負債の減少（連結ベース）



信頼性の高い財務基盤の確保

- 低価法を早期適用し、販売用不動産の評価につき、鑑定評価額と実勢価額とを比してより低い評価額まで簿価を切り下げ
 - ✓ 実質的に含み損は解消され、今後追加損失が発生する可能性は極めて低い
- 2010年2月期以降黒字転換を図ることが出来る企業体質を実現



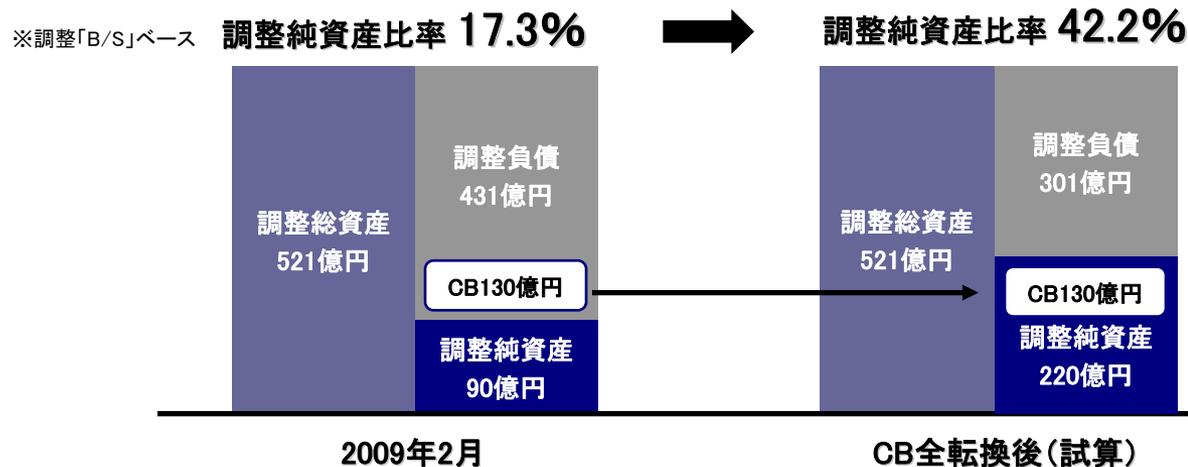
調整「B/S」は、連結ファンドに係る資産、負債の内、当社グループに帰属しないリスクを控除した「B/S」となります。

- ・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

CBリストラクチャリングの実現

- 社債権者集会、臨時株主総会の承認により、CB 130億円の社債要項改訂
 - ✓ 社債権者の選択による繰上償還額の減額(本社債額面金額の50%)
 - ✓ 満期償還日を1年間延長(2012年3月17日まで)
 - ✓ 満期償還額の減額(本社債額面金額の90%)
 - ✓ 140%コールオプション条項による繰上償還の廃止
 - ✓ 転換価額を8,170円へと下方修正

- 株式転換により、130億円を負債から株主資本に



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

経営効率の更なる向上

- 連結納税導入(2011年2月期決算より)による繰越欠損金の有効活用
- 販管費、人件費、維持コスト、管理コスト、監査報酬等の削減
- ノンコア事業を整理し、連結事業会社を削減
 - ✓ アセット・インベスターズの非連結化
 - ✓ 上海・北京の海外事業会社等の連結解消
- 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を吸収合併予定

【連結事業会社及びSPCの減少】

(単位:社)

区分	2008年2月末時点	2009年2月末時点	増減
事業会社	国内	14	△ 5
	海外	10	△ 3
	合計	24	△ 8
SPC	国内	57	△ 21
	海外	45	△ 4
	合計	102	△ 25

2010年2月期 業績予想

当期純利益 1,200百万円の黒字化(Pro Formaベース)

【Pro Forma】

(単位:百万円)

区分	2009年2月期(実績)	2010年2月期予想
売上高	10,210	12,700
売上総利益	△ 17,784	3,900
販売費及び一般管理費	10,550	2,300
営業利益(△損失)	△ 28,334	1,600
経常利益(△損失)	△ 28,334	1,000
純利益(△損失)	△ 47,853	1,200

【連結】

(単位:百万円)

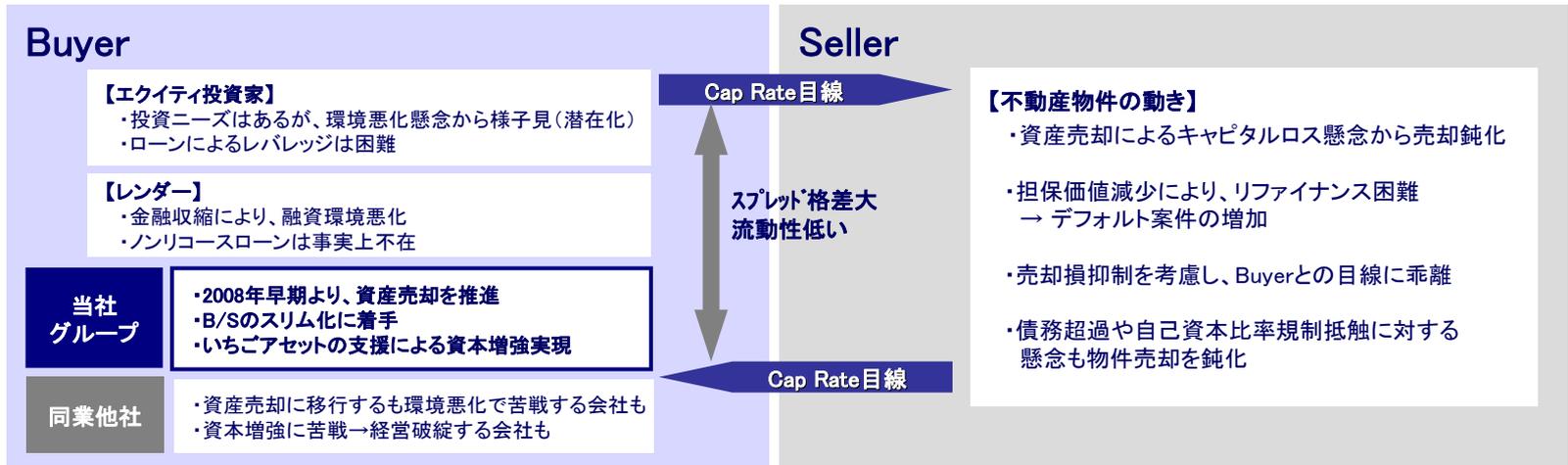
区分	2009年2月期(実績)	2010年2月期予想
売上高	50,444	18,200
売上総利益	△ 29,963	5,600
販売費及び一般管理費	16,207	3,400
営業利益(△損失)	△ 46,170	2,200
経常利益(△損失)	△ 54,115	1,400
純利益(△損失)	△ 48,171	1,000

*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・マネジャーズ・パートナーズ(清算)、アセット・マネジャーズ・ホールディングスの5社の連結ベース

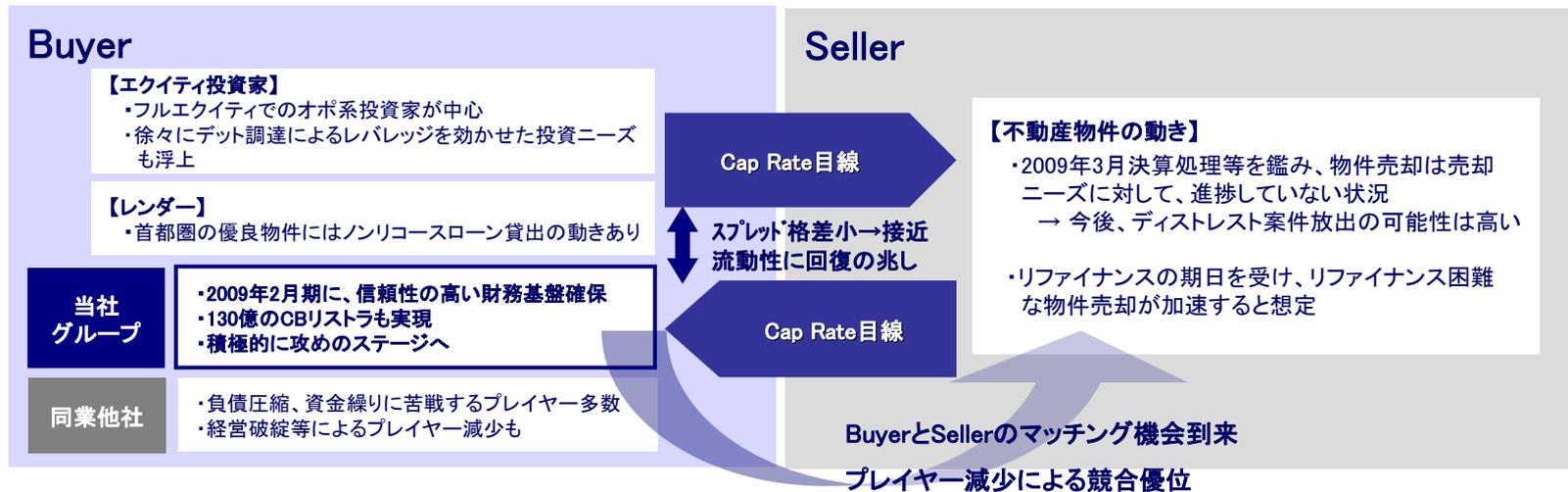
今後の戦略と展望

当社グループを取り巻く環境

リーマンショック直後



現在



資産運用ビジネスの拡大(AUMの積み上げ)

□ 新規ファンドの組成

- ✓ オポチュニティ系の投資家を主体とし、徐々にデット調達によるレバレッジ投資の新規案件も浮上
- ✓ レジ系新規ファンド組成案件が数社より打診あり
- ✓ 新規投資家の獲得（いちごアセットとのシナジー）
- ✓ IPC Corporation Ltd との不動産アドバイザリー契約締結

IPC社： IPC社 は、1985年5月8日にシンガポールにて設立され、1993年5月21日にシンガポール証券取引所のメインボード(SGX-ST)に上場している、不動産の投資、開発及び保有等を主たる業務とする企業グループであります。
IPC社ではこれまでアジアを中心に、北米や欧州の不動産市場を研究しており、世界的に見た場合でも、現在の日本の不動産マーケットの状況は収益機会を最大限獲得できる好機であると判断されています。

□ レスキューAMの獲得

- ✓ 金融機関等では信用力の低いAM会社を変更したいニーズが増大、AM会社の変更の引き合いあり
- ✓ 自社組成ファンドのみでなく、他社組成ファンドの運用受託を開始
 - ⇒ 2008年11月以降、10件程度(約500億円)の案件の引き合いあり
 - ⇒ 約100億円のAMを2件新規受託

□ メザニンファンド組成によるAUMの拡大

- ✓ ノンリコースローンの不動産担保価値下落による自己資本規制抵触や不良債権比率上昇を回避するため、シニアローンの不動産価値毀損部分に対するファイナンスアレンジを実施
- ✓ フィー収入の獲得とともに対象不動産等のAM受託獲得を目指す
- ✓ 現在、数社と協議中

新たなフィービジネスの展開

□ 豊田D&C社との業務提携に基づき、不動産アドバイザー契約締結（CRE事業）

- ✓ 第1号案件 2008年12月 KTグループ（神奈川トヨタグループ）
- ✓ 第2号案件 2009年 1月 愛知陸運株式会社
- ✓ 第3号案件 2009年 4月 ネットトヨタ東埼玉株式会社

豊田D&C社：トヨタグループの創業者・豊田佐吉翁の5代目にあたる豊田浩之氏（豊田D&C社常務取締役）を中心に設立された会社であり、現在、トヨタ自動車及び日野自動車の販売会社を中心とした関連企業、並びに一般企業や学校法人に対する、①設計・CM（コンストラクションマネジメント）事業、②FM（ファシリティマネジメント）事業、③不動産仲介及び有効利用支援事業の3つの事業を軸に事業展開しており、不動産から建物づくり、維持管理までトータルにサポート。2008年12月にアセット・マネジャーズと業務提携契約を締結。

□ 不動産に関連するフィービジネスを展開

- ✓ マーケットニーズへ対応すべく、アドバイザー事業部を設置し、当社グループが過去に培ってきたファイナンスアレンジ、M&A等の金融ノウハウを活用
- ✓ ファイナンスアレンジ、M&A仲介、NPL仲介等による新規フィー収入の獲得

更なる企業価値の向上

- 積極的なM&Aによる収益機会の早期獲得
 - ✓ 事業シナジーを実現するM&Aの実施
 - ✓ 同業私募ファンド会社、不動産関連会社（PM・BM等）、REIT運用会社等を視野に

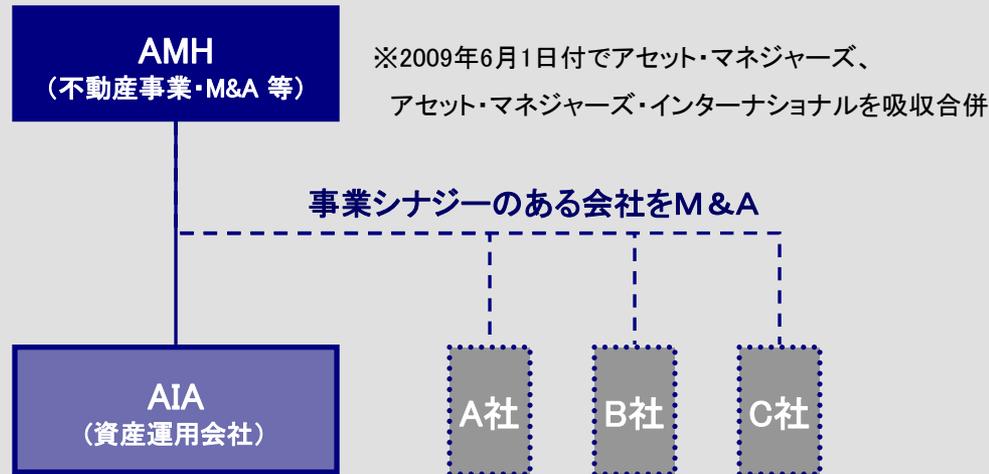
- 既存ファンド受託案件、当社グループ資産の資産価値向上
 - ✓ バリュアップ実施による資産の本質的な価値改善
 - ✓ リファイナンス実施による保有継続 → マーケット回復時期での資産価値回復

- 財務体質・損益構造の更なる強化
 - ✓ 継続した「キャッシュ・フロー経営」の徹底
 - ✓ ローコスト推進による黒字化体質の強化

戦略的な組織再編の実現

徹底的なコスト削減及び経営効率向上に向けた組織体制へと再編

【当社グループ会社概念図】



- プリンシパル事業の整理によるコスト削減
- 合併及び連結納税導入による繰越欠損金の有効活用
- フィービジネスの事業持株会社体制へ

AMH：アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社

事業持株会社として、不動産投資事業及び不動産関連アドバイザリー事業等を行うとともに、当社グループを統括する持株会社として、当社グループとのシナジー効果を見込める企業とのM&Aにも取り組み、グループ価値の最大化を図る

AIA：アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（不動産ファンドに係るアセットマネジメント事業）

Appendix : 財務データ (Pro Forma)

【Pro Forma】B/S ハイライト

資産売却の進展及び負債内容の改善により、B/Sの圧縮を実現

(単位:百万円)

区分	2008年2月期	2009年2月期	増減
総資産	111,158	45,986	△ 65,172
現預金	10,868	4,453	△ 6,415
有価証券等(不動産投資)	39,908	9,621	△ 30,287
有価証券等(国内投資)	21,888	9,316	△ 12,572
有価証券等(海外投資)	18,421	9,912	△ 8,509
販売用不動産	14,027	9,162	△ 4,865
その他	6,046	3,522	△ 2,524
負債	63,623	38,184	△ 25,439
借入金・社債	44,763	19,915	△ 24,848
CB	13,000	13,000	-
その他	5,860	5,269	△ 591
純資産	47,535	7,802	△ 39,733

【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 201億円

【負債について】

- ・コーポレート負債(有利子負債・CB) 24,848百万円減少
- ・短期有利子負債 21,390百万円減少
- ・2011年満期CBの要項改訂実施
満期償還日1年延長
繰上償還額の減額(額面50%)
満期償還額の減額(額面90%)
転換価額を8,170円へ下方修正
→株式転換実現性向上

*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・マネジャーズ・パートナーズ(清算)、アセット・マネジャーズ・ホールディングスの5社の連結ベース

【Pro Forma】P/L ハイライト

□ 2009年2月期累計で、不動産物件(エクイティ出資含む)24件、企業投資案件27件の資金回収

□ 販売用不動産の低価法早期適用を含む減損処理の実施

- ✓ 自己及びファンドで保有する販売用不動産につき、たな卸資産における低価法を早期適用し、評価損を計上(ファンドへのエクイティ出資額についても同様に評価損を計上)
- ✓ 販売用不動産の評価につき、鑑定評価額と実勢価額とを比して、より低い評価額まで簿価を切り下げ
→ 実質的に含み損は解消され、今後追加損失が発生する可能性は極めて低い
- ✓ 有価証券、債権についても評価を実施し、評価損及び貸倒引当金を計上

(単位:百万円)

区分	2009年2月期
売上高	10,210
売上原価	27,994
売上総利益	△ 17,784
販売費及び一般管理費	10,550
営業利益(△損失)	△ 28,334
営業外損益	0
経常利益(△損失)	△ 28,334
特別損益	△ 16,738
税引前利益(△損失)	△ 45,072
税金等	2,781
少数株主損益	-
純利益(△損失)	△ 47,853

【売上原価について】

- ・不動産評価損(低価法適用) 20,789百万円
- ・営業投資有価証券評価損 2,501百万円

【販売費及び一般管理費について】

- ・債権、債券にかかる貸倒引当金計上額 6,637百万円

【特別損益について】

- ・投資有価証券評価損 1,597百万円
- ・投資有価証券売却損 685百万円
- ・貸倒引当金繰入額 1,660百万円
- ・関係会社株式評価損 9,314百万円
- ・関係会社債権放棄損 2,000百万円

*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・マネジャーズ・パートナーズ(清算)、アセット・マネジャーズ・ホールディングスの5社の連結ベース

Appendix : 財務データ(連結)

【連結】B/S ハイライト

資産売却の進展及び負債内容の改善により、B/Sの圧縮を実現

(単位:百万円)

区分	2008年2月期	2009年2月期	増減
総資産	264,681	140,875	△ 123,806
現預金	33,113	18,449	△ 14,664
営業投資有価証券	37,923	11,779	△ 26,144
たな卸資産	156,531	97,184	△ 59,347
有形固定資産	6,530	3,500	△ 3,030
投資有価証券	15,907	6,500	△ 9,407
その他	14,677	3,463	△ 11,214
負債	188,098	127,929	△ 60,169
借入金・社債(ノンコースローン除く)	58,267	23,608	△ 34,659
ノンコースローン	98,034	78,648	△ 19,386
CB	17,025	13,000	△ 4,025
その他	14,772	12,673	△ 2,099
純資産	76,583	12,945	△ 63,638
自己資本	52,123	8,724	△ 43,399
少数株主持分他	24,460	4,221	△ 20,239

【負債について】

- ・コーポレート負債(有利子負債・CB) 38,684百万円減少
- ・2011年満期CBの要項改訂実施
満期償還日1年延長
繰上償還額の減額(額面50%)
満期償還額の減額(額面90%)
転換価額を8,170円へ下方修正
→株式転換実現性向上

【連結】B/S 主な資産の内訳

保有資産の圧縮

- ✓ 自己投資残高の圧縮
- ✓ 2010年2月期において、さらに資産売却を推進

(単位: 百万円)

区分	2008年2月末時点			2009年2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	33,113	-	-	18,449	-	-	-
営業投資有価証券	37,923	3,054	34,869	11,779	0	11,779	△ 23,090
不動産(国内)	4,763	0	4,763	1,592	0	1,592	△ 3,171
企業投資(国内上場)	5,390	145	5,245	466	0	466	△ 4,779
企業投資(国内未上場)	11,131	2,049	9,082	3,921	0	3,921	△ 5,161
企業投資(海外上場)	7,909	860	7,049	1,683	0	1,683	△ 5,366
企業投資(海外未上場)	8,730	0	8,730	4,118	0	4,118	△ 4,612
たな卸資産	156,531	103,511	53,020	97,184	78,041	19,138	△ 33,882
不動産(国内)	149,739	100,935	48,804	91,218	75,748	15,470	△ 33,334
不動産(海外)	3,156	2,576	580	2,780	2,293	487	△ 93
企業投資関連(国内)	3,636	0	3,636	3,186	0	3,186	△ 450
投資有価証券	15,907	0	15,907	6,500	0	6,500	△ 9,407
企業投資(国内)	4,405	0	4,405	593	0	592	△ 3,813
企業投資(海外)	10,114	0	10,114	5,668	0	5,668	△ 4,446
その他関係会社株式	1,388	0	1,388	240	0	240	△ 1,148
営業貸付金	2,029	-	2,029	726	-	726	△ 1,303
不動産(国内)	900	-	900	270	-	270	△ 630
企業投資関連(国内)	1,129	-	1,129	456	-	456	△ 673
その他の資産	19,178	-	-	6,237	-	-	-
資産合計	264,681	-	105,825	140,875	-	38,143	△ 67,682

【連結】P/L ハイライト

販売用不動産の低価法早期適用を含む減損処理の実施

- ✓ 有価証券、債権、自己及びファンドで保有する販売用不動産につき、評価損及び貸倒引当金を計上

(単位:百万円)

区分	2008年2月期	2009年2月期
売上高	70,833	50,444
売上原価	41,292	80,408
売上総利益	29,541	△ 29,963
販売費及び一般管理費	13,265	16,207
営業利益(△損失)	16,276	△ 46,170
営業外損益	△ 2,639	△ 7,945
経常利益(△損失)	13,637	△ 54,115
特別損益	2,344	△ 5,090
税引前利益(△損失)	15,982	△ 59,205
税金等	4,735	2,882
少数株主損益	5,740	△ 13,916
純利益(△損失)	5,505	△ 48,171

【売上原価について】

- ・不動産評価損(低価法適用) 32,217百万円
- ・営業投資有価証券評価損 12,974百万円

【販売費及び一般管理費について】

- ・債権、債券にかかる貸倒引当金計上額 4,215百万円

【営業外損益について】

- ・持分法投資損失 4,761百万円
- ・支払利息 3,373百万円

【特別損益について】

- ・投資有価証券評価損 2,827百万円
- ・固定資産除売却損 155百万円
- ・投資有価証券売却損 739百万円

Appendix : 不動産関連

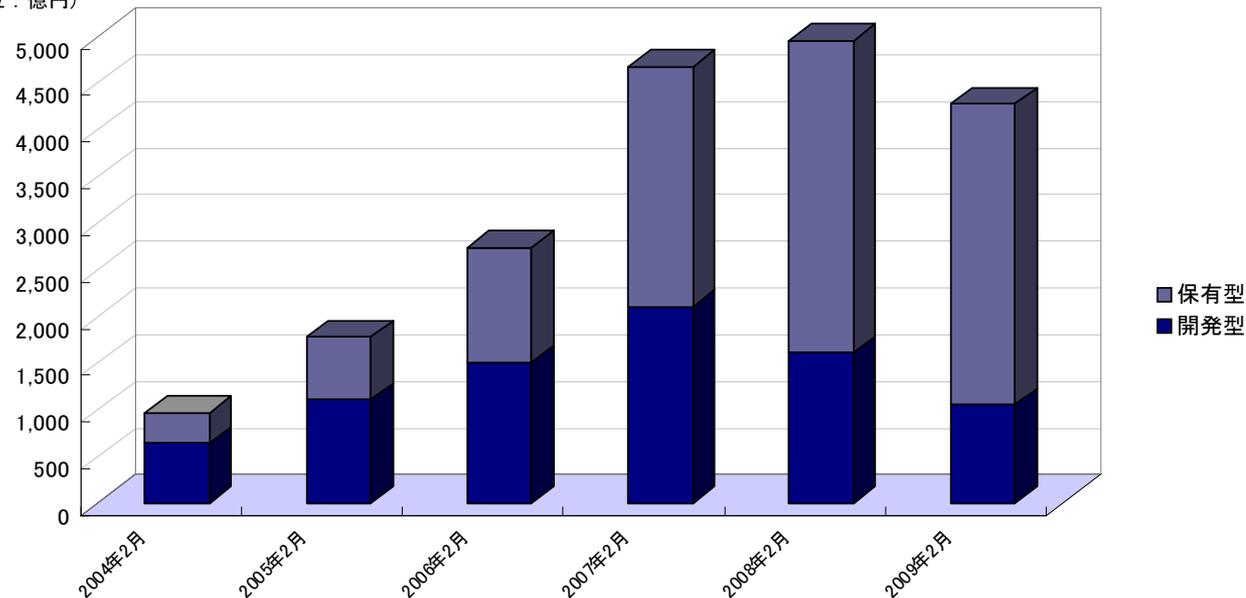
ファンド種類別運用資産残高(AUM)の推移

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
開発型	646	1,117	1,513	2,111	1,610	1,058
保有型	326	663	1,233	2,570	3,350	3,207
合計	972	1,780	2,746	4,681	4,960	4,265

(単位：億円)



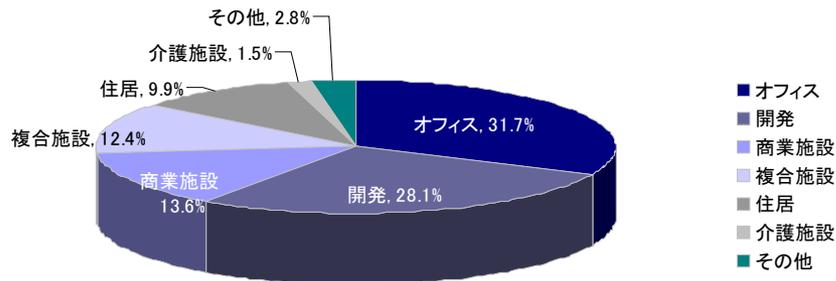
運用資産 (Assets Under Management)

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)

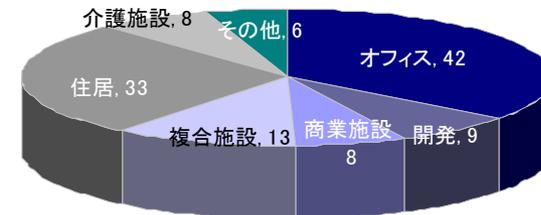
(2009年2月現在)

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

(単位:棟)

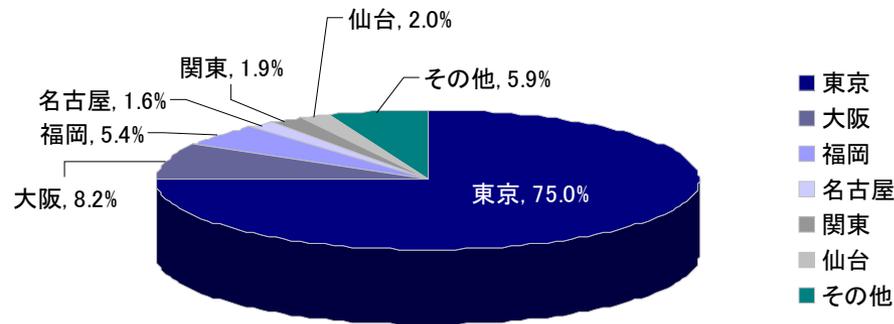


- ✓ オフィスを始めとし、住居、商業施設、介護施設等幅広いセクターでの運用実績あり
- ✓ 開発案件では、不動産の整形地化等を通じ、高パフォーマンスを実現

地域別運用資産残高(AUM)

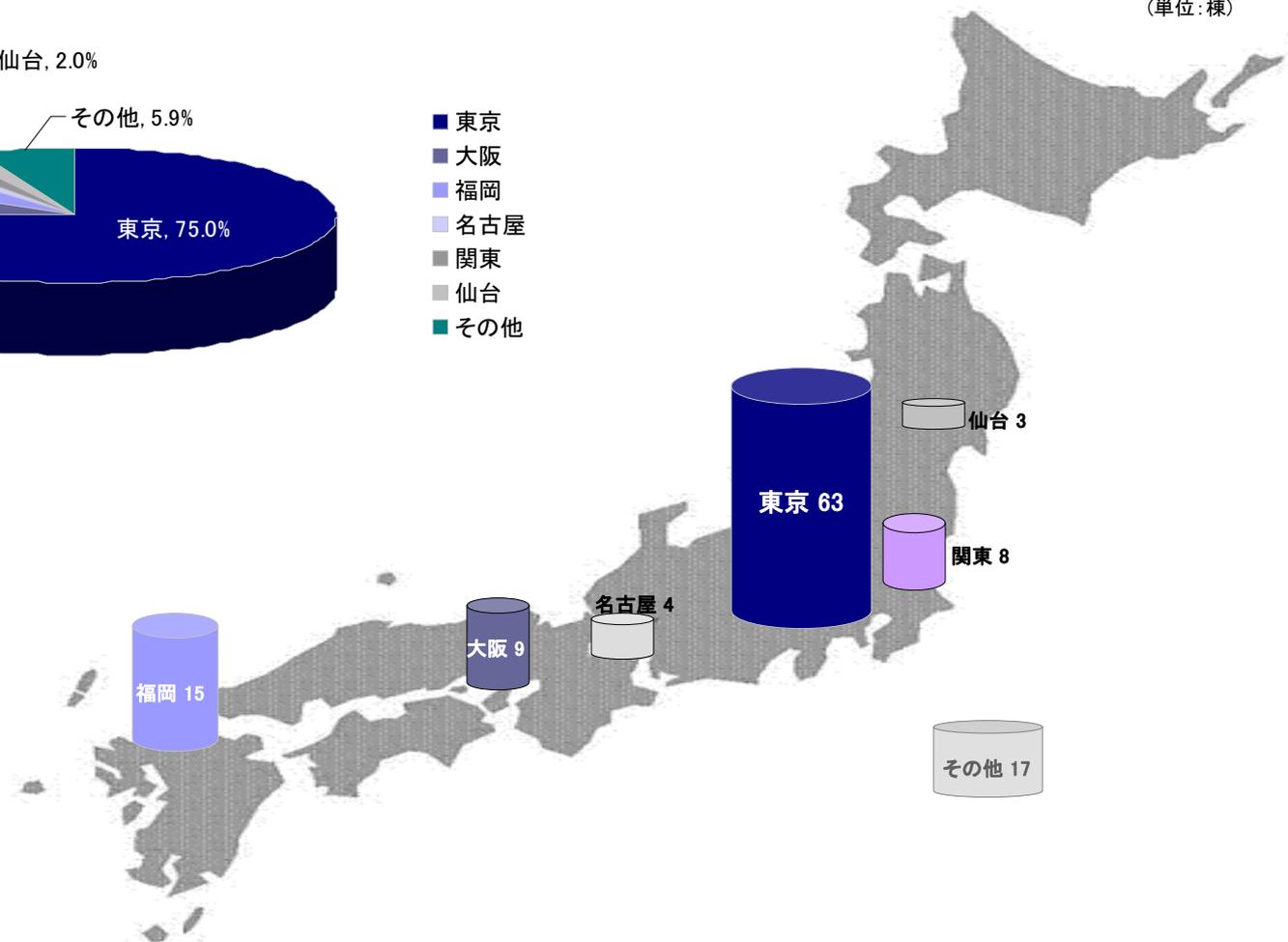
(2009年2月現在)

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なんら補償するものではありません。
- また、本資料は2009年2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>