

# 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3四半期 会社説明会

2010年1月18日

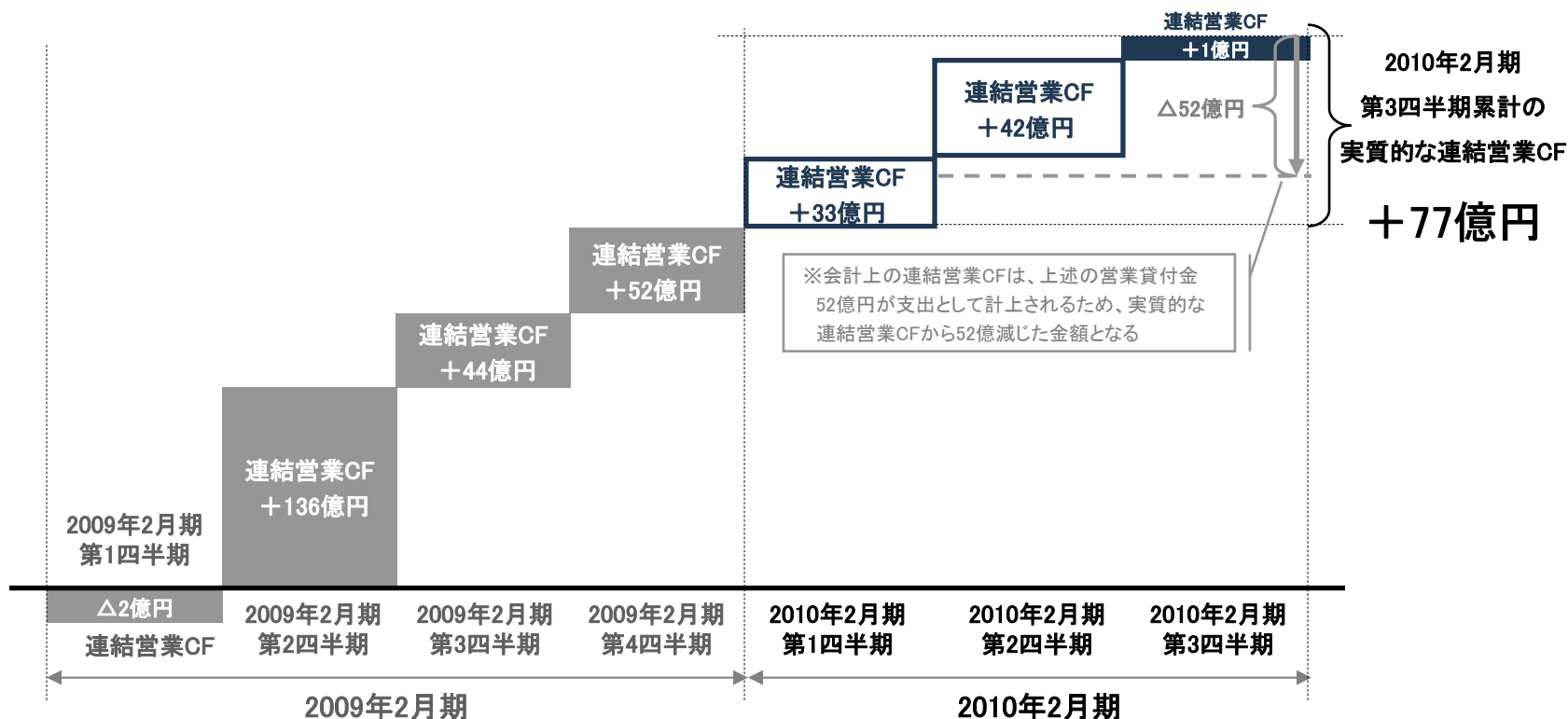
- 2010年2月期 第3四半期 サマリー
  - ✓ 「キャッシュ・フロー経営」の徹底
  - ✓ 資産売却の進展
  - ✓ コーポレート有利子負債の減少
  - ✓ 資本の増強
  - ✓ 黒字体質の確保
  - ✓ 2010年2月期通期連結業績予想に対する進捗
  
- 当社グループを取り巻く環境
  - ✓ 不動産市場の現況
  - ✓ 投資家とレンダーの現況
  
- 事業戦略の推進
  - ✓ 資産運用ビジネスの拡大に向けた取り組み
  - ✓ 新たなフィービジネスの展開
  
- Appendix : 財務データ(Pro Forma・連結)・不動産関連

## 2010年2月期 第3四半期 サマリー

---

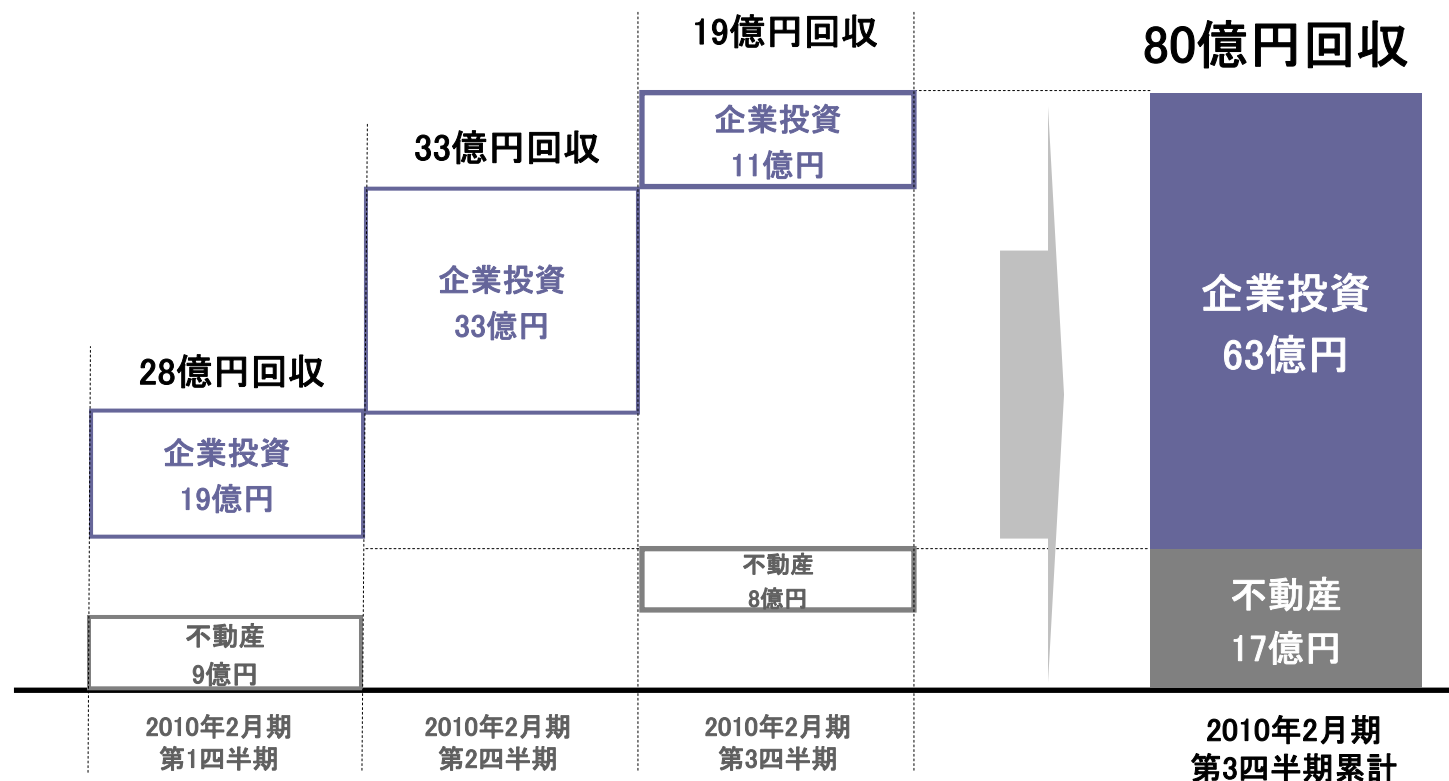
# 「キャッシュ・フロー経営」の徹底

- C/F、B/S重視を継続
- 6四半期連続の営業キャッシュ・フロー黒字
  - ✓ 2010年2月期第3四半期累計の実質的営業キャッシュ・フロー：+77億円
  - ✓ 当四半期においては、ファイナンスアレンジ実行に必要な資金52億円を外部よりノンリコース社債にて調達し、営業貸付金として支出したため営業キャッシュフローにてマイナス計上（財務キャッシュフローに+52億円計上）
- 前期に引き続き、資産圧縮進展



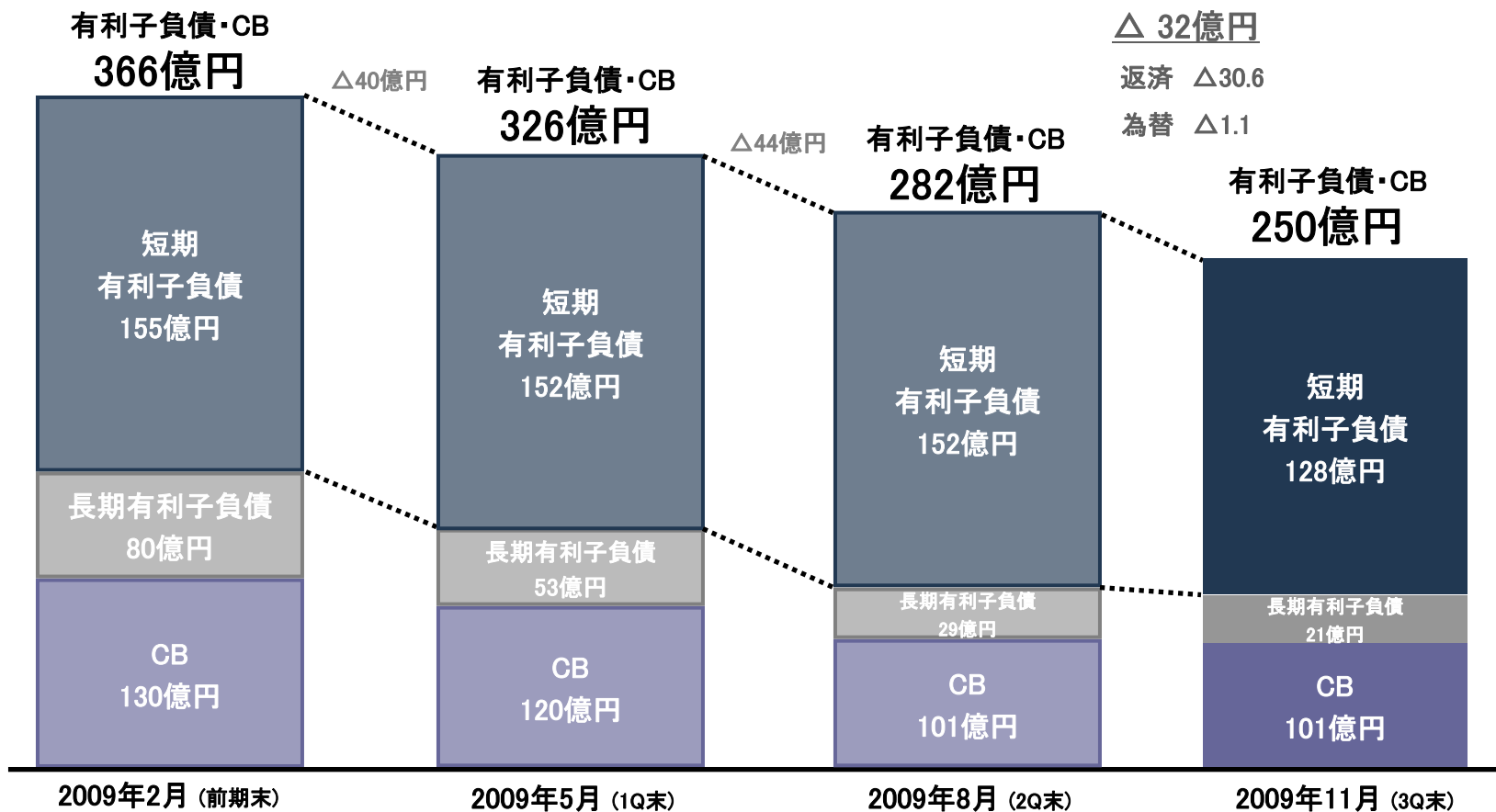
# 資産売却の進展

当第3四半期累計で企業投資案件22件(国内12件/海外10件)、不動産4件(オフィス3件、工場1件)の売却を通じて 80億円回収



# コーポレート有利子負債の減少（連結ベース）

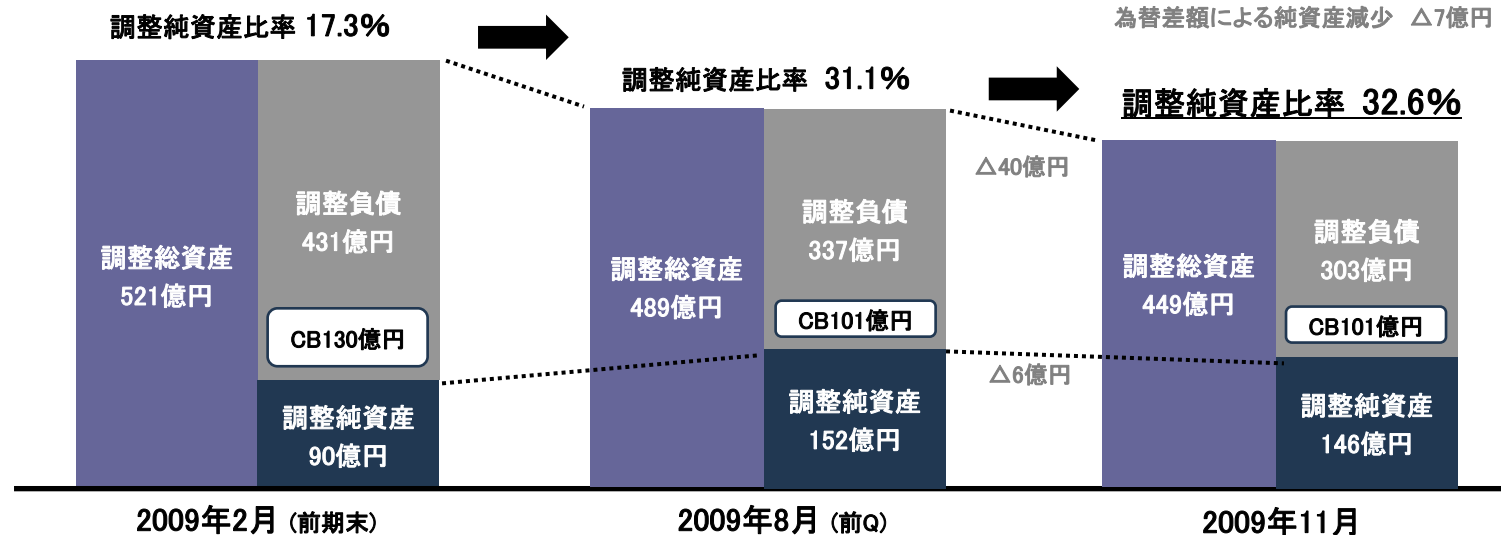
当第3四半期累計でコーポレート有利子負債を116億円圧縮



# 資本の増強

- 資産売却の進展により、B/Sをさらに圧縮（調整総資産：前期末比  $\Delta 72$ 億円）
- 第3四半期累計期間における純資産の改善（調整純資産：前期末比  $+56$ 億円）
  - ✓ CBの転換、償還（約29億円）
  - ✓ 株式市場の好転等による改善（約9億円）

※第3四半期における海外の投資に対する  
為替差額による純資産減少  $\Delta 7$ 億円



※調整「B/S」ベース

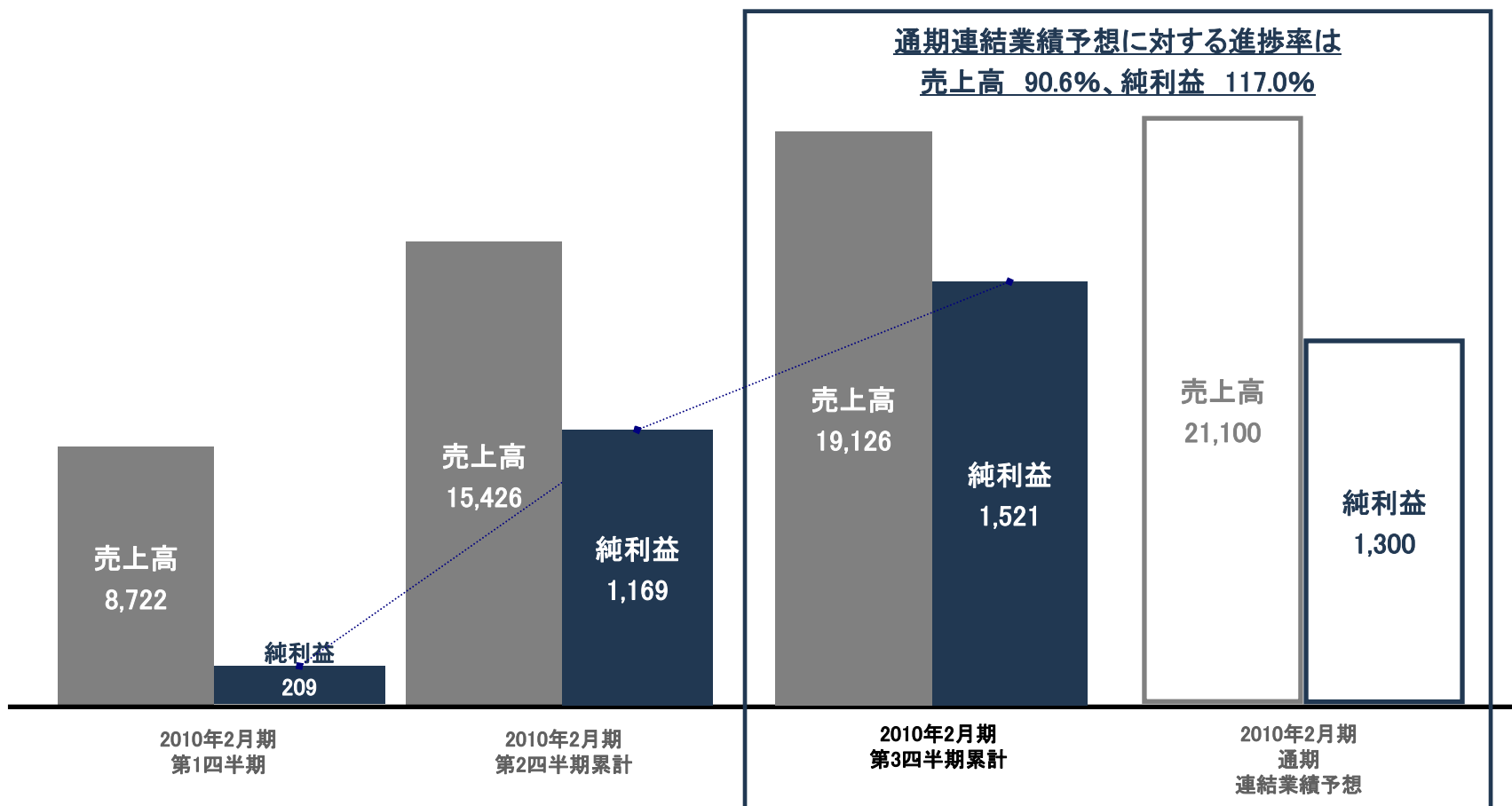
調整「B/S」は、連結ファンドに係る資産、負債の内、当社グループに帰属しないリスクを控除した「B/S」となります。

- ・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

# 黒字体質の確保

- 2010年2月期において、3四半期連続黒字
- 2010年2月期 通期連結業績予想に対して、順調に進捗

(単位:百万円)





# 2010年2月期通期連結業績予想に対する進捗

## 第3四半期までの進捗状況

(単位:百万円)

| 区分    | 業績予想   | 3Q累積   | 進捗率    |
|-------|--------|--------|--------|
| 売上高   | 21,100 | 19,126 | 90.6%  |
| 営業利益  | 1,100  | 1,078  | 98.0%  |
| 経常利益  | 400    | 570    | 142.5% |
| 当期純利益 | 1,300  | 1,521  | 117.0% |

## 当社グループを取り巻く環境

---

# 不動産市場の現況

## □ キャップレートは上げ止まり、案件によっては下降トレンド

- ✓ 特にAクラスビル、都心の新築レジに顕著
- ✓ 但し、賃料水準の下落に伴い、不動産価格も下落  
(特にオフィス、商業施設は実態経済を反映)

## □ 賃料水準は低下、既存ビル空室率は再び上昇傾向

- ✓ 東京都心5区の空室率は大型新築ビルのテナント獲得進展等により、横ばいから下降傾向へ
  - ・ 東京都心5区のSクラス、Aクラスオフィスにおける空室率は2009年9月期において低下
- ✓ テナント企業のオフィス縮小が継続したことにより、東京23区のオフィス賃料は低下傾向、既存ビル空室率は上昇傾向に

## □ 物件供給量は依然減少のまま推移

- ✓ 体力のある所有者は実損回避のため、保有を維持
- ✓ CMBS案件の流出も限定的(一部の所有者はポジションを落として保有継続)

## □ 市場回復に向けた動きは徐々に活発化

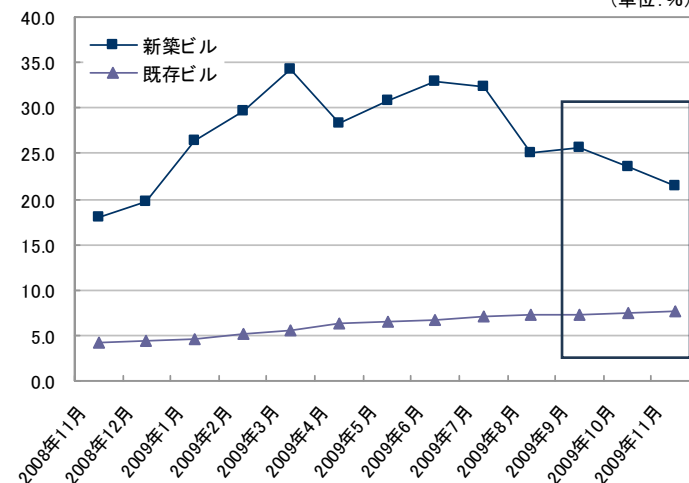
- ✓ J-REITの業界再編進展(今後の出口戦略としての役割に期待)
  - ・ ニューシティ・レジデンス投資法人のスポンサーに大和ハウス工業
  - ・ 2009年9月 アドバンス・レジデンス投資法人が日本レジデンシャル投資法人との合併契約締結
  - ・ 2009年9月 日本コマーシャル投資法人が新スポンサー選定
  - ・ 2009年10月 日本リテールファンド投資法人とラサールジャパン投資法人が合併を発表
  - ・ 2009年11月 ジョイント・コーポレーションがスポンサー決定
  - ・ 2010年1月 東京グロースリート投資法人とエルピーシー投資法人の合併契約締結をエルピーシー投資法人の投資主総会が承認可決

### ✓ J-REITによる公募増資実施

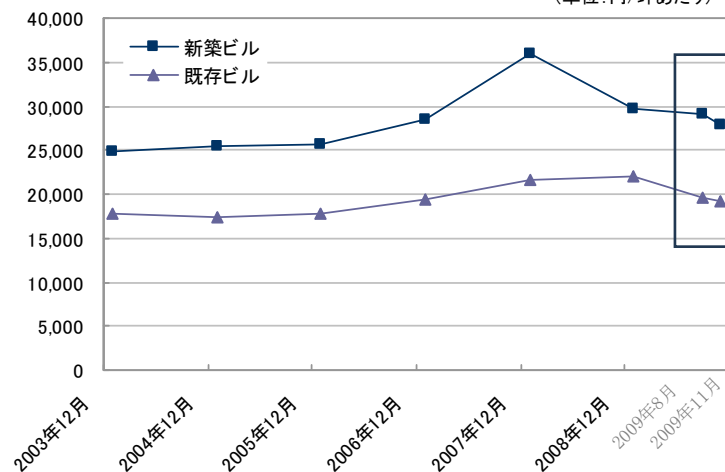
日本アコモデーションファンド、ケネティクス不動産、ジャパンリアルエステイト、野村不動産レジデンシャル

- ✓ J-REITのファイナンス安定化を目的として不動産市場安定化ファンド創設

■ 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィス空室率の推移 (単位: %)



■ 東京ビジネス地区(都心5区)の平均賃料の推移 (単位: 円/坪あたり)



# 投資家とレンダーの現況

## □ 投資家の投資意欲は上昇

- ✓ 投資ニーズの中心は、3～5年の比較的中期のオポ系ファンド
- ✓ 特にオフィスの投資目線は、将来の巡航賃料によるNCFを前提
- ✓ 売主の売却目線は、現行賃料によるNCFのため、現時点においては乖離あり

## □ 2009年6月以降、一部レンダーの融資姿勢は積極化

- ✓ 融資ニーズは、LTV60%前後、3～5年の比較的中期貸出
- ✓ 投資家の投資ニーズと概ね合致
- ✓ 2009年は取引減少から貸出残高は低迷していたが、2010年に向けてレンダーも選別的に貸出拡大を志向傾向

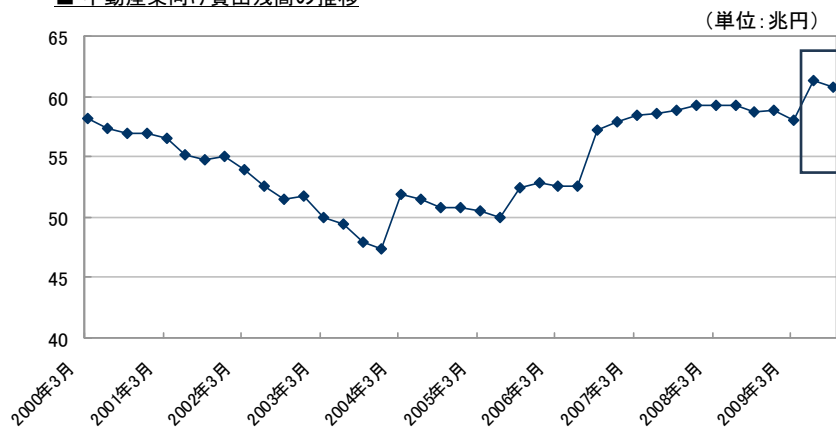
## □ 不動産私募ファンドの市場規模は横ばい

- ✓ 2008年12月 13.9兆円 → 2009年6月 14.1兆円

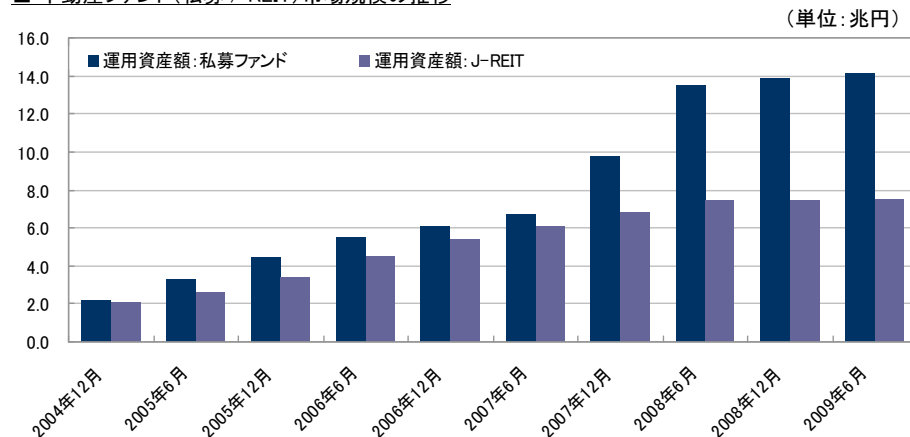


物件供給は依然限定的であるが、市場回復に向け、投資家、レンダーともにポジティブな傾向は顕在化

■ 不動産業向け貸出残高の推移



■ 不動産ファンド(私募 / REIT)市場規模の推移



出所: 日銀の統計データ(不動産業/残高/銀行勘定/国内銀行)を元に弊社作成  
※2009年6月データより、業種分類見直し実施

出所: 住信基礎研究所 私募ファンドとJ-REITの市場規模推移を元に弊社作成

## 事業戦略の推進

---

## 第3四半期累計期間における資産運用ビジネス拡大に向けた活動状況

### ✓ ファンドのリファイナンスによる受託資産残高の向上

- 受託資産残高の維持に向け、ファンドのリファイナンスを積極的に実施

[リファイナンスにおける現状]

- 市場回復への期待から、投資家、レンダーともにリファイナンスに対しては前向き
- 新規ファンド組成と比べて成立におけるハードルは低く、ファンド組成同様の効果あり(受託資産残高の向上)
- 2010年2月期における現時点のリファイナンス実績 約 600億円の受託資産残高回復

### ✓ ファンド組成の状況

- 投資家の期待値に見合う物件供給は限定的な状況にあり、引き続き積極的な営業活動を展開

[ファンド組成における現状]

- 売手の売値目線が将来の市場回復への期待から下げ止まり、案件によっては上昇する傾向もあり
- 投資家、レンダーの意欲は上昇しつつも取引成立は限定的(買手は主にREITや利回り目線の低い海外投資家)
- リファイナンスが比較的堅調に進展しているため、物件供給は限定的
- 投資家の買値目線上昇、レンダーからのLTV上昇による利回り上昇が進展すれば、案件成立も増加する可能性大
- REIT等の物件購入増加により、不動産の流動性向上へ期待

## □ CRE戦略アドバイザー

- ✓ トヨタ自動車グループ関連企業を中心に不動産アドバイザー契約締結
  - ネットヨタ東埼玉株式会社(2009/4/15)、ネットヨタ多摩株式会社(2009/10/14)
  - 現在、4社と不動産アドバイザー契約を締結
- ✓ その他、個別案件に対するCRE戦略アドバイザー実績は30社以上、100件前後実施

## □ その他ファイナンスアレンジ

- ✓ 2010年2月期において、現時点で2本のファイナンスアレンジを実施し、フィーを獲得
  - 顧客の複雑なニーズに対し、課題を解決するスキームを構築し、ファイナンスアレンジを実現

## 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。
- 連結数値のみでは当社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、当社の状況をより正確に表現するために、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4社を連結した数値を、「Pro Forma」として別途作成し、開示しております。

# 【Pro Forma】B/S ハイライト

資産売却の進展により、さらなるB/Sの圧縮を実現するとともに純資産比率は向上

(単位:百万円)

| 区分           | 2009/02       | 2010/02 1Q    | 2010/02 2Q    | 2010/02 3Q    | 増減(前Q対比)       |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>総資産</b>   | <b>46,780</b> | <b>43,533</b> | <b>42,079</b> | <b>38,663</b> | <b>△ 3,416</b> |
| 現預金          | 5,395         | 4,543         | 6,598         | 5,352         | △ 1,246        |
| 有価証券等(不動産投資) | 10,144        | 10,056        | 10,470        | 10,073        | △ 397          |
| 有価証券等(国内投資)  | 7,215         | 6,503         | 5,588         | 4,303         | △ 1,285        |
| 有価証券等(海外投資)  | 11,661        | 11,359        | 9,493         | 9,011         | △ 482          |
| 販売用不動産       | 9,162         | 8,289         | 8,289         | 7,978         | △ 311          |
| その他          | 3,203         | 2,783         | 1,641         | 1,946         | 305            |
| <b>負債</b>    | <b>38,267</b> | <b>33,348</b> | <b>28,749</b> | <b>25,884</b> | <b>△ 2,865</b> |
| 借入金・社債       | 22,016        | 18,860        | 16,457        | 13,395        | △ 3,062        |
| CB           | 13,000        | 12,030        | 10,090        | 10,090        | 0              |
| その他          | 3,251         | 2,458         | 2,202         | 2,399         | 197            |
| <b>純資産</b>   | <b>8,513</b>  | <b>10,184</b> | <b>13,330</b> | <b>12,780</b> | <b>△ 550</b>   |

# 【Pro Forma】P/L ハイライト

- 2010年2月期より黒字転換
- 販管費圧縮の徹底

(単位:百万円)

| 区分         | 2009/02 通期 | 2010/02 1Q | 2010/02 2Q | 2010/02 3Q | 2010/02 3Q累計 |
|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 売上高        | 10,593     | 2,984      | 3,918      | 1,880      | 8,782        |
| 売上原価       | 28,047     | 2,312      | 2,803      | 1,155      | 6,270        |
| 売上総利益      | △ 17,454   | 672        | 1,115      | 725        | 2,512        |
| 販売費及び一般管理費 | 11,513     | 627        | 528        | 473        | 1,628        |
| 営業利益(△損失)  | △ 28,967   | 45         | 587        | 252        | 884          |
| 営業外損益      | △ 108      | △ 42       | △ 129      | △ 118      | △ 289        |
| 経常利益(△損失)  | △ 29,075   | 3          | 458        | 134        | 595          |
| 特別損益       | △ 16,445   | 289        | 574        | 78         | 942          |
| 税引前利益(△損失) | △ 45,520   | 292        | 1,032      | 212        | 1,537        |
| 税金等        | 2,785      | 106        | △ 1        | △ 9        | 95           |
| 少数株主損益     | —          | 41         | 19         | 27         | 88           |
| 純利益(△損失)   | △ 48,306   | 145        | 1,015      | 194        | 1,354        |

# 【Pro Forma】P/L の主な内訳

(単位:百万円)

| 区分           | 2009/02         | 2010/02 1Q   | 2010/02 2Q   | 2010/02 3Q   | 2010/02 3Q累計 |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>売上高</b>   | <b>10,593</b>   | <b>2,984</b> | <b>3,918</b> | <b>1,880</b> | <b>8,782</b> |
| 不動産フィー収入     | 3,181           | 534          | 428          | 392          | 1,354        |
| M&Aフィー収入     | 241             | 194          | 88           | 76           | 357          |
| 不動産賃料収入      | 730             | 185          | 194          | 189          | 569          |
| 不動産売却 / 配当   | 5,631           | 935          | 931          | 376          | 2,243        |
| 株式等売却 / 配当   | 117             | 1,088        | 2,215        | 458          | 3,761        |
| その他          | 693             | 47           | 62           | 389          | 498          |
| <b>売上総利益</b> | <b>△ 17,454</b> | <b>672</b>   | <b>1,115</b> | <b>725</b>   | <b>2,512</b> |
| 不動産フィー収入     | 2,627           | 384          | 326          | 316          | 1,026        |
| M&Aフィー収入     | 241             | 194          | 80           | 76           | 349          |
| 不動産賃料収入      | 509             | 153          | 147          | 146          | 447          |
| 不動産売却 / 配当   | 3,585           | 35           | 136          | 48           | 219          |
| 株式等売却 / 配当   | △ 1,168         | 116          | 1,114        | 96           | 1,325        |
| その他          | △ 23,247        | △ 210        | △ 687        | 43           | △ 854        |
| <b>営業利益</b>  | <b>△ 28,967</b> | <b>45</b>    | <b>587</b>   | <b>252</b>   | <b>884</b>   |
| <b>経常利益</b>  | <b>△ 29,075</b> | <b>3</b>     | <b>458</b>   | <b>134</b>   | <b>595</b>   |
| (特別損益)       | △ 16,445        | 289          | 574          | 78           | 942          |
| <b>純利益</b>   | <b>△ 48,306</b> | <b>145</b>   | <b>1,015</b> | <b>194</b>   | <b>1,354</b> |

\*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4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     | 2010/02 2Q     | 2010/02 3Q     | 増減(前Q対比)     |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>総資産</b>          | <b>140,875</b> | <b>122,038</b> | <b>118,229</b> | <b>117,850</b> | <b>△ 379</b> |
| 現預金                 | 18,449         | 15,169         | 16,267         | 14,102         | △ 2,165      |
| 営業投資有価証券            | 11,779         | 11,219         | 10,215         | 9,725          | △ 490        |
| たな卸資産               | 97,184         | 78,895         | 77,331         | 77,125         | △ 206        |
| 有形固定資産              | 3,500          | 3,460          | 3,331          | 3,203          | △ 128        |
| 投資有価証券              | 6,500          | 7,829          | 7,336          | 6,222          | △ 1,114      |
| その他                 | 3,463          | 5,466          | 3,749          | 7,473          | 3,724        |
| <b>負債</b>           | <b>127,929</b> | <b>106,703</b> | <b>100,564</b> | <b>100,835</b> | <b>271</b>   |
| 借入金・社債(ノンリコースローン除く) | 23,608         | 20,596         | 18,148         | 14,971         | △ 3,177      |
| ノンリコースローン           | 78,653         | 63,393         | 61,981         | 65,348         | 3,367        |
| CB                  | 13,000         | 12,030         | 10,090         | 10,090         | 0            |
| その他                 | 12,668         | 10,684         | 10,345         | 10,426         | 81           |
| <b>純資産</b>          | <b>12,945</b>  | <b>15,335</b>  | <b>17,665</b>  | <b>17,015</b>  | <b>△ 650</b> |
| 自己資本                | 8,724          | 11,559         | 14,584         | 13,971         | △ 613        |
| 少数株主持分他             | 4,221          | 3,776          | 3,081          | 3,044          | △ 37         |

# 【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                      | 2009/02        |               |               | 2009/08        |               |               | 2009/11        |               |               | 自己投資増減<br>(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          | B/S計上          | 外部勘定          | 自己投資          |                  |
| 現金及び預金                  | 18,449         | -             | -             | 16,267         | -             | -             | 14,102         | -             | -             | -                |
| <b>営業投資有価証券(株式・債券等)</b> | <b>11,779</b>  | <b>0</b>      | <b>11,779</b> | <b>10,215</b>  | <b>0</b>      | <b>10,215</b> | <b>9,725</b>   | <b>0</b>      | <b>9,725</b>  | <b>△ 490</b>     |
| 不動産(国内)                 | 1,592          | 0             | 1,592         | 2,278          | 0             | 2,278         | 2,256          | 0             | 2,256         | △ 22             |
| 企業投資(国内上場)              | 466            | 0             | 466           | 608            | 0             | 608           | 87             | 0             | 87            | △ 521            |
| 企業投資(国内未上場)             | 3,921          | 0             | 3,921         | 2,981          | 0             | 2,981         | 2,941          | 0             | 2,941         | △ 40             |
| 企業投資(海外上場)              | 1,683          | 0             | 1,683         | 2,711          | 0             | 2,711         | 2,860          | 0             | 2,860         | 149              |
| 企業投資(海外未上場)             | 4,118          | 0             | 4,118         | 1,637          | 0             | 1,637         | 1,582          | 0             | 1,582         | △ 55             |
| (参考) ※営業投資債権に係る貸倒引当金①   | △ 2,847        | -             | △ 2,847       | △ 3,339        | -             | △ 3,339       | △ 2,953        | -             | △ 2,953       | 386              |
| <b>※①控除後の営業投資有価証券残高</b> | <b>8,932</b>   | <b>-</b>      | <b>8,932</b>  | <b>6,876</b>   | <b>-</b>      | <b>6,876</b>  | <b>6,772</b>   | <b>-</b>      | <b>6,772</b>  | <b>△ 104</b>     |
| <b>たな卸資産</b>            | <b>97,184</b>  | <b>78,040</b> | <b>19,144</b> | <b>77,331</b>  | <b>60,356</b> | <b>16,975</b> | <b>77,125</b>  | <b>60,863</b> | <b>16,262</b> | <b>△ 713</b>     |
| 不動産(国内)                 | 94,404         | 75,746        | 18,658        | 74,252         | 57,816        | 16,436        | 74,198         | 58,448        | 15,750        | △ 686            |
| 不動産(海外)                 | 2,780          | 2,293         | 486           | 3,079          | 2,540         | 539           | 2,927          | 2,415         | 512           | △ 27             |
| <b>投資有価証券</b>           | <b>6,500</b>   | <b>0</b>      | <b>6,500</b>  | <b>7,336</b>   | <b>0</b>      | <b>7,336</b>  | <b>6,222</b>   | <b>0</b>      | <b>6,222</b>  | <b>△ 1,114</b>   |
| 企業投資(国内)                | 593            | 0             | 593           | 858            | 0             | 858           | 345            | 0             | 345           | △ 513            |
| 企業投資(海外)                | 5,668          | 0             | 5,668         | 6,152          | 0             | 6,152         | 5,570          | 0             | 5,570         | △ 582            |
| その他関係会社株式               | 240            | 0             | 240           | 325            | 0             | 325           | 307            | 0             | 307           | △ 18             |
| 有形固定資産                  | 3,500          | -             | -             | 3,331          | -             | -             | 3,203          | -             | -             | -                |
| その他の資産                  | 3,463          | -             | -             | 3,749          | -             | -             | 7,473          | -             | -             | -                |
| <b>資産合計</b>             | <b>140,875</b> | <b>-</b>      | <b>37,424</b> | <b>118,229</b> | <b>-</b>      | <b>34,528</b> | <b>117,850</b> | <b>-</b>      | <b>32,210</b> | <b>△ 2,318</b>   |

# 【連結】P/L ハイライト

- 2010年2月期より黒字転換
- 通期連結業績予想に対して順調に推移
- 販管費圧縮の徹底

(単位:百万円)

| 区分         | 2009/02 通期 | 2010/02 1Q | 2010/02 2Q | 2010/02 3Q | 2010/02 3Q累計 | 通期予想   | 達成率    |
|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------|--------|
| 売上高        | 50,444     | 8,722      | 6,704      | 3,699      | 19,126       | 21,100 | 90.6%  |
| 売上原価       | 80,408     | 7,547      | 5,794      | 2,351      | 15,693       | —      | —      |
| 売上総利益      | △ 29,963   | 1,174      | 909        | 1,348      | 3,432        | —      | —      |
| 販売費及び一般管理費 | 16,207     | 872        | 728        | 752        | 2,354        | —      | —      |
| 営業利益(△損失)  | △ 46,170   | 301        | 181        | 595        | 1,078        | 1,100  | 98.0%  |
| 営業外損益      | △ 7,945    | △ 184      | △ 166      | △ 159      | △ 508        | —      | —      |
| 経常利益(△損失)  | △ 54,115   | 117        | 15         | 436        | 570          | 400    | 142.5% |
| 特別損益       | △ 5,090    | 120        | 574        | 38         | 731          | —      | —      |
| 税引前利益(△損失) | △ 59,205   | 237        | 589        | 474        | 1,301        | —      | —      |
| 税金等        | 2,882      | 107        | △ 7        | △ 7        | 93           | —      | —      |
| 少数株主損益     | △ 13,916   | △ 79       | △ 363      | 129        | △ 313        | —      | —      |
| 純利益(△損失)   | △ 48,171   | 209        | 959        | 352        | 1,521        | 1,300  | 117.0% |

\* 会計方針の変更(2010年2月期第1四半期より)

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



# 【連結】P/L の主な内訳

(単位:百万円)

| 区分           | 2009/02         | 2010/02 1Q   | 2010/02 2Q   | 2010/02 3Q   | 2010/02 3Q累計  |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>売上高</b>   | <b>50,444</b>   | <b>8,722</b> | <b>6,704</b> | <b>3,699</b> | <b>19,126</b> |
| 不動産フィー収入     | 1,623           | 287          | 240          | 227          | 760           |
| M&Aフィー収入     | 143             | 254          | 111          | 53           | 418           |
| 不動産賃料収入      | 9,178           | 1,835        | 1,773        | 1,848        | 5,457         |
| 不動産売却 / 配当   | 30,500          | 3,621        | 1,170        | 628          | 5,421         |
| 株式等売却 / 配当   | 3,794           | 2,456        | 3,171        | 649          | 6,276         |
| その他          | 5,201           | 265          | 239          | 290          | 789           |
| <b>売上総利益</b> | <b>△ 29,963</b> | <b>1,174</b> | <b>909</b>   | <b>1,348</b> | <b>3,432</b>  |
| 不動産フィー収入     | 1,123           | 166          | 138          | 172          | 468           |
| M&Aフィー収入     | 43              | 292          | 59           | 28           | 380           |
| 不動産賃料収入      | 6,829           | 701          | 513          | 736          | 1,965         |
| 不動産売却 / 配当   | 4,765           | 217          | 24           | 147          | 390           |
| 株式等売却 / 配当   | △ 205           | 132          | 1,197        | 236          | 1,565         |
| その他          | △ 42,517        | △ 333        | △ 1,024      | 28           | △ 1,339       |
| <b>営業利益</b>  | <b>△ 46,170</b> | <b>301</b>   | <b>181</b>   | <b>595</b>   | <b>1,078</b>  |
| <b>経常利益</b>  | <b>△ 54,115</b> | <b>117</b>   | <b>15</b>    | <b>436</b>   | <b>570</b>    |
| (特別損益)       | △ 5,090         | 120          | 574          | 38           | 731           |
| <b>純利益</b>   | <b>△ 48,171</b> | <b>209</b>   | <b>959</b>   | <b>352</b>   | <b>1,521</b>  |

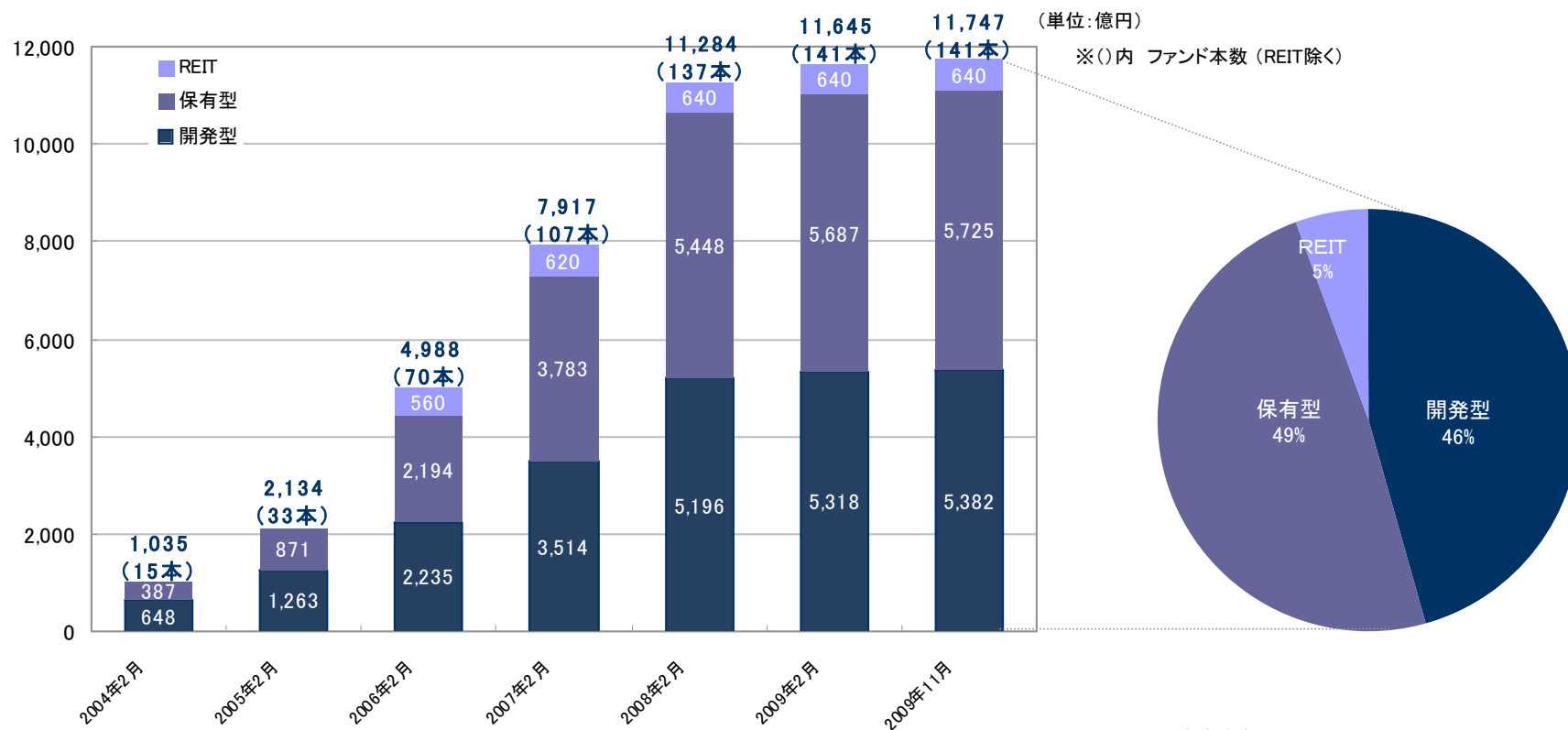
## Appendix : 不動産関連

---

# 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）

（2009年11月現在）



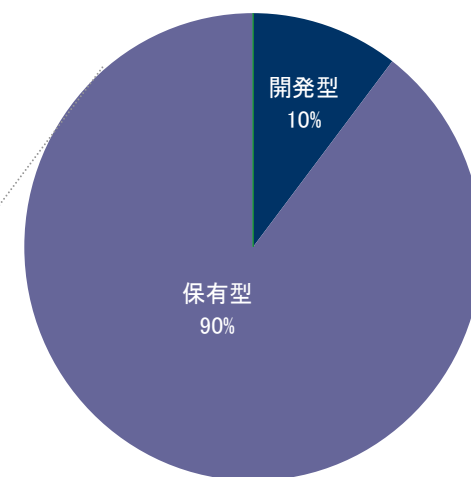
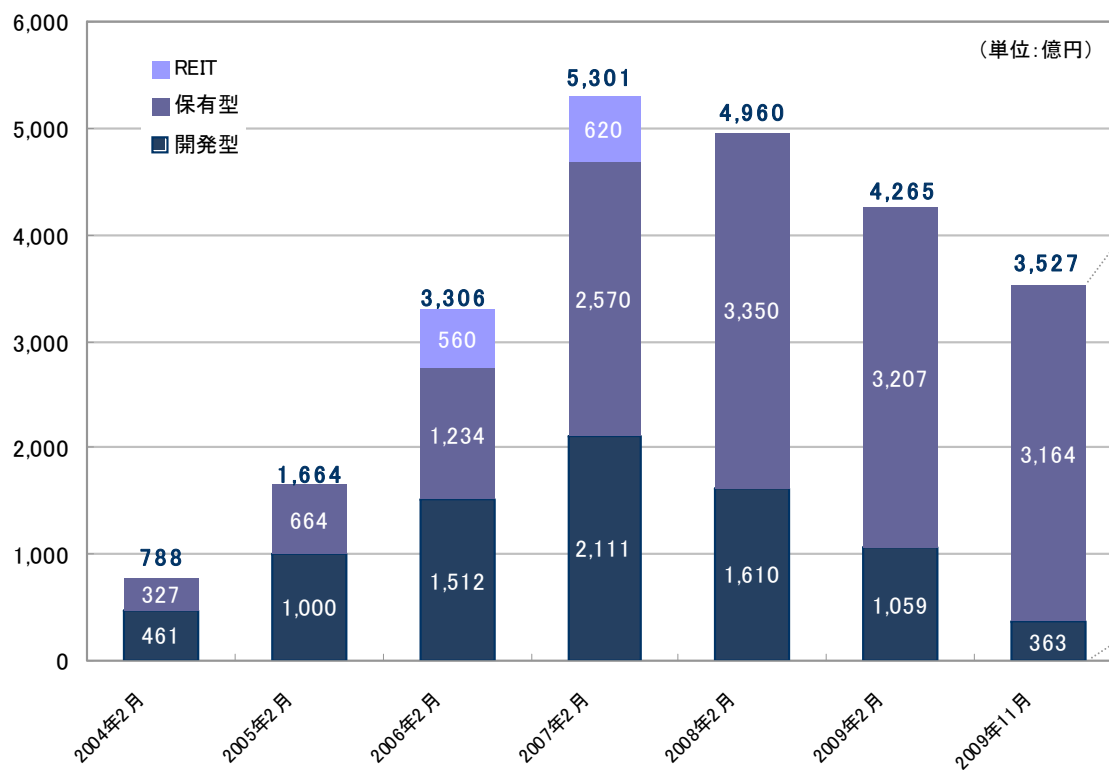
運用資産残高(Assets Under Management)

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。）

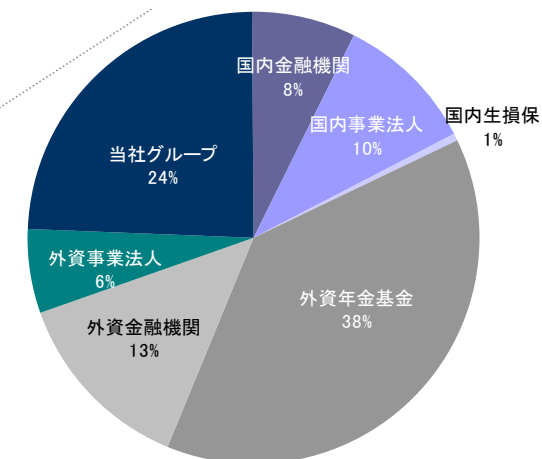
# 運用資産残高の推移

- 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

(2009年11月現在)



## ■ ファンド出資額(エクイティ)内訳

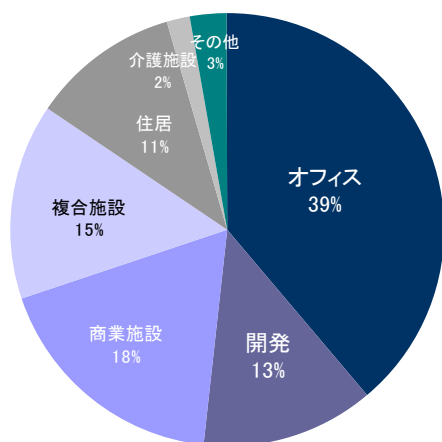


# 運用資産ポートフォリオ

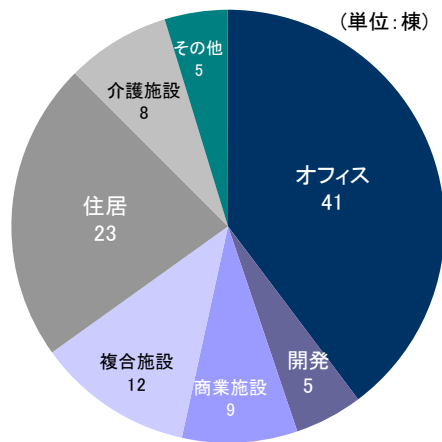
- オフィスを始めとし、住居、商業施設、介護施設等幅広いセクターにおける運用実績
- 流動性が高く、相対的に収益性が安定した東京を中心とした10～50億の中小型物件に強み

(2009年11月現在)

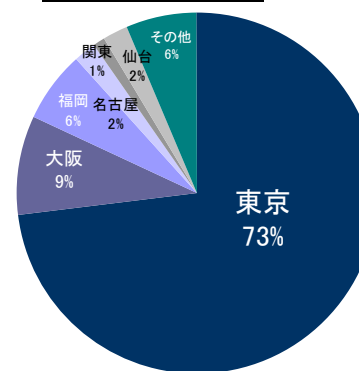
■ 物件タイプ別AUM比率



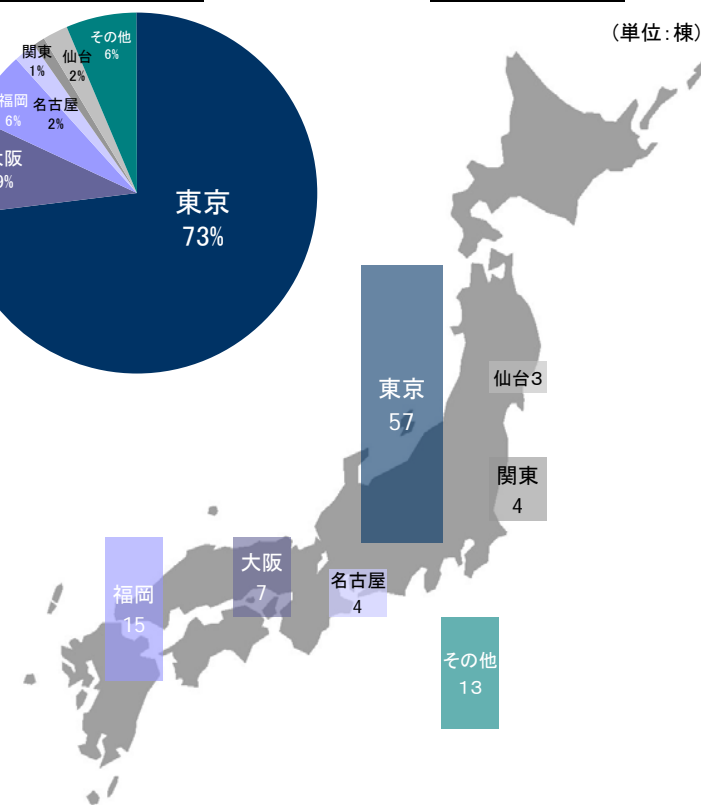
■ 物件タイプ別物件数



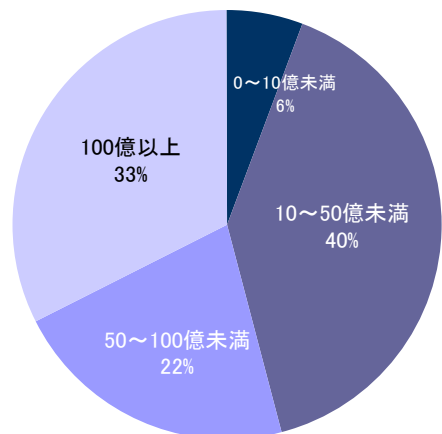
■ 地域別AUM比率



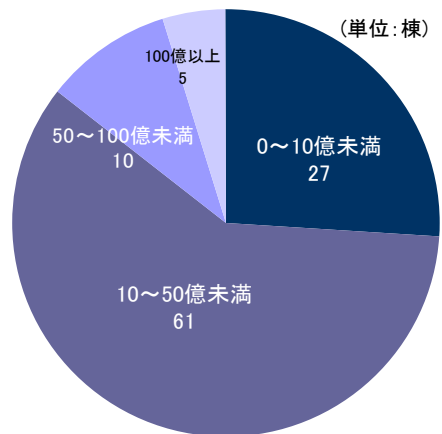
■ 地域別物件数



■ 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

- 低価法の早期適用により、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

(2009年11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<br>(低価法適用後) | NOI    | Cap Rate(取得時)<br>NOI/取得価額 | Cap Rate(現時点)<br>NOI/低価法適用後 |
|------|---------|----------------|--------|---------------------------|-----------------------------|
| 東京   | 202,194 | 178,985        | 8,714  | 5.1%                      | 6.4%                        |
| 東京以外 | 66,851  | 45,763         | 3,945  | 6.2%                      | 10.2%                       |
| 合計   | 269,045 | 224,748        | 12,659 | 5.6%                      | 8.2%                        |

※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<br>(低価法適用後) | NOI | Cap Rate(取得時)<br>NOI/取得価額 | Cap Rate(現時点)<br>NOI/低価法適用後 |
|------|--------|----------------|-----|---------------------------|-----------------------------|
| 東京   | 4,265  | 3,041          | 231 | 5.9%                      | 7.6%                        |
| 東京以外 | 6,987  | 4,937          | 508 | 6.6%                      | 10.0%                       |
| 合計   | 11,251 | 7,978          | 739 | 6.4%                      | 9.2%                        |

※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2009年11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>