



アセット・インベスターズ株式会社

(大阪証券取引所第二部、福岡証券取引所 証券コード3121)

07年3月期 第1四半期 決算説明資料

2006年8月 代表取締役社長兼CEO 若山 健彦

Copyright (c) Asset Investors Co., Ltd. All rights reserved.

目次

1. 経営成績・財務状況の概況	3
1. 業績ハイライト(連結)	4
2. 事業別収益構成(連結)	5
3. 貸借対照表の要旨(連結)	6
4. 投資残高状況及び計画	7
5. 株式財務指標分析	8
2. 事業別の概況/トピックス	9
1. マーチャント・バンキング事業の概況 - 国内企業投資 -	10
2. マーチャント・バンキング事業の概況 - 海外企業投資 -	11
3. 国内外のストラテジック・パートナーとのアライアンスの進展	12-17
4. ホスピタリティ&ウェルネス(H&W)事業の概況	18
5. その他のトピックス	19-20
3. 07/3期の取り組み及び中期経営計画	21
1. 07/3期の取り組み	22
2. 中期経営計画(連結)	23
3. 株価と出来高の推移	24
参考資料	25
1. 発展・拡大するビジネスモデル	26
2. アセット・グループのビジネスモデル	27
3. 会社概要	28

1. 経営成績・財務状態の概況

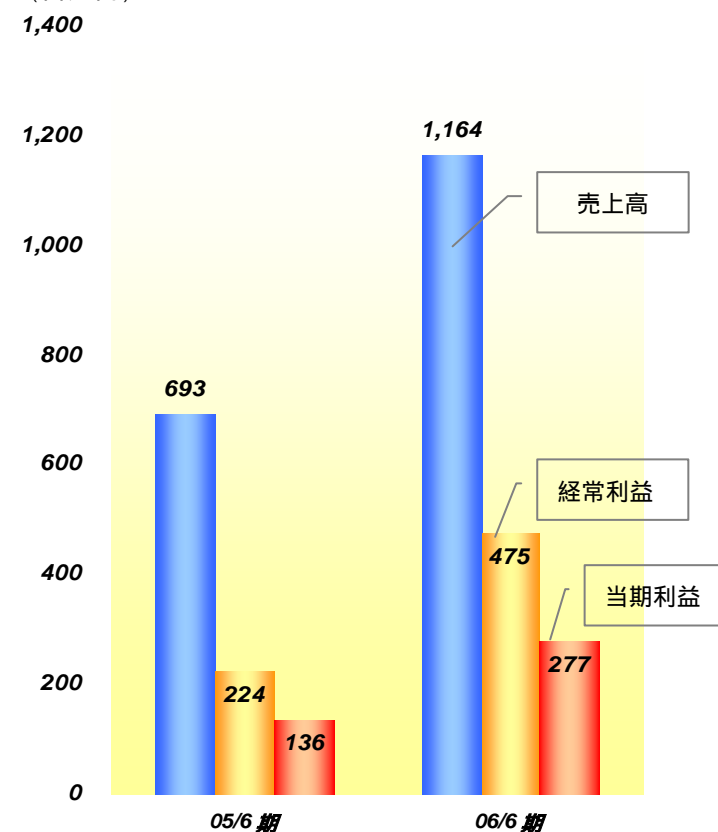
1. 業績ハイライト (連結)

(単位:百万円)

	05/6期	通期	06/6期	前年同期比	通期(予)
売上高	885	8,264	1,993	+125%	8,700
売上総利益	693	4,200	1,164	+68%	5,900
売上総利益率	78%	50%	58%		68%
営業利益	245	2,094	509	+108%	3,050
営業利益率	28%	25%	26%		35%
経常利益	224	1,958	475	+112%	2,800
経常利益率	25%	23%	24%		32%
当期利益	136	1,159	277	+104%	1,750
当期利益率	15%	14%	14%		20%

売上・利益の推移

(百万円)



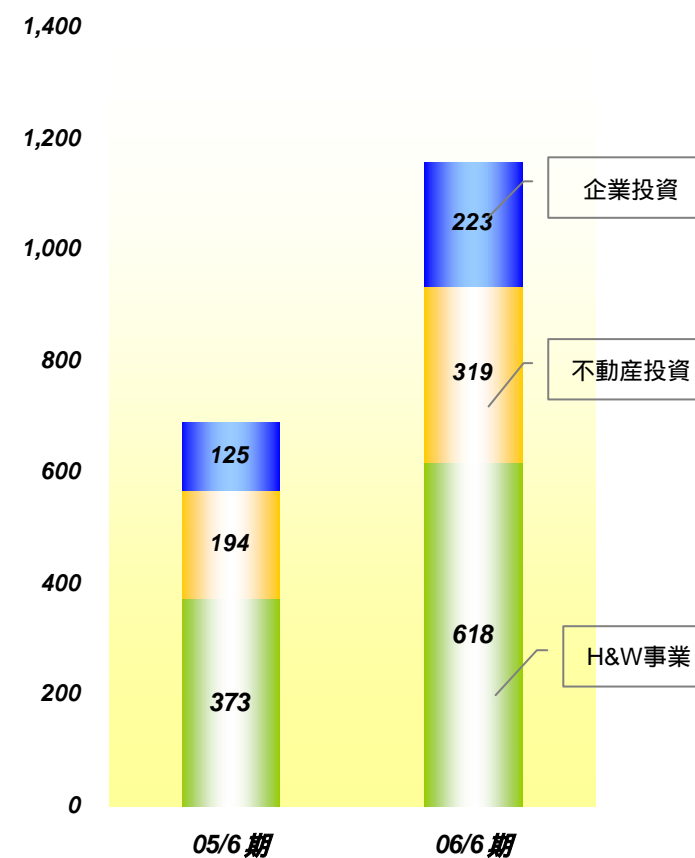
2. 事業別収益構成 (連結)

(単位:百万円)

	05/6期	通期	06/6期	前年同期比
売上高	885	8,264	1,993	+125%
マーチャント・バンキング事業	356	5,574	1,098	+208%
企業投資	125	1,770	223	+78%
不動産投資	231	3,804	875	+278%
ホスピタリティ&ウェルネス事業	525	2,606	870	+65%
売上総利益	693	4,200	1,164	+68%
マーチャント・バンキング事業	319	2,568	542	+87%
企業投資	125	1,433	223	+78%
不動産投資	194	1,135	319	+64%
ホスピタリティ&ウェルネス事業	373	1,832	618	+66%
営業利益	245	2,094	509	+108%
マーチャント・バンキング事業	218	2,228	442	+103%
ホスピタリティ&ウェルネス事業	27	147	84	+211%

(百万円)

売上総利益の推移



3. 貸借対照表の要旨 (連結)

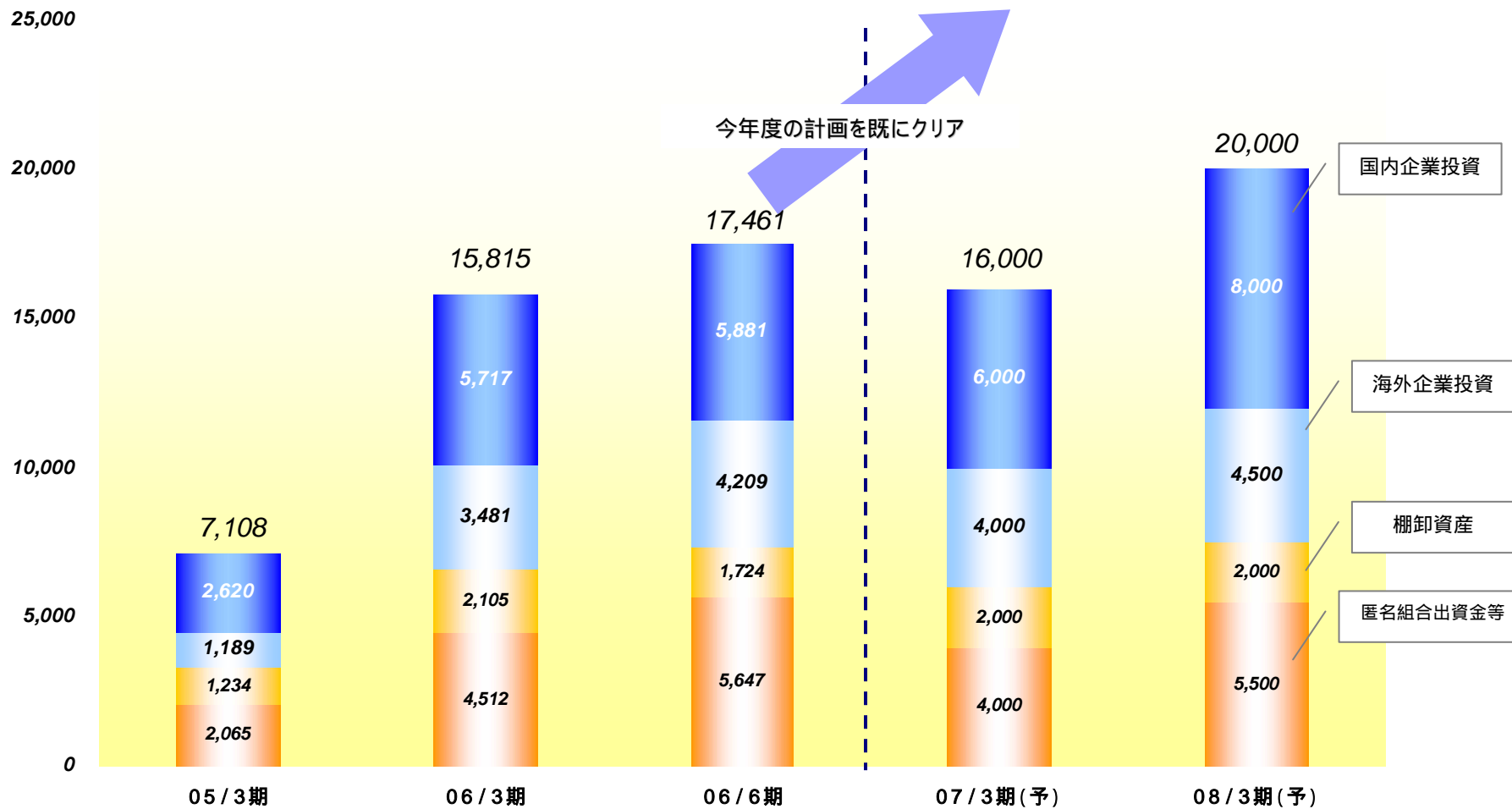
(単位: 百万円)

	06/3期	06/6期	構成比	前期増減
流動資産	18,860	20,795	76%	+1,935
現預金	2,775	2,916	11%	+141
企業投資	9,198	10,090	37%	+892
不動産投資	4,512	5,646	21%	+1,134
棚卸資産	2,153	1,724	6%	▲429
固定資産	4,433	6,698	24%	+2,265
有形固定資産	3,603	4,407	16%	+804
無形固定資産	72	54	0%	▲18
投資その他の資産	757	2,236	8%	+1,479
資産合計	23,294	27,493	100%	+4,199

	06/3期	06/6期	構成比	前期増減
流動負債	6,209	9,906	36%	+3,697
短期借入金	4,249	8,421	31%	+4,172
1年以内返済予定長期借入金	558	605	2%	+47
固定負債	6,318	6,887	25%	+569
新株予約権付社債	4,025	4,025	15%	±0
長期借入金	1,326	1,294	5%	32
資本	10,766	10,699	39%	67
資本金	3,719	3,719	14%	±0
資本剰余金	2,916	2,916	11%	±0
利益剰余金	3,864	3,846	14%	18
負債・資本合計	23,294	27,493	100%	+4,199

4. 投資残高状況及び計画

(百万円)



5. 株式財務指標分析

		06/3期末	06/6期末
発行済株式総数 (千株)		82,291	82,291
1株当純利益(EPS) (円)		14.26	13.5(3.38)*
1株当純資産(BPS) (円)		131	129
株価 (円)		385	291
時価総額 (百万円)		31,682	23,946
PER(倍)		26.9	21.5*
PBR(倍)		2.9	2.2
自己資本比率		46%	39%
ROE	株主資本経常利益率	22%	18%*
	株主資本純利益率	13%	10%*
収益性指標	売上高経常利益率	23%	24%

*第1四半期の実績を4倍して算出しております。

2. 事業別の概況 / トピックス

1. マーチャント・バンキング事業の概況 - 国内企業投資 -

国内企業投資

事業再生投資先である中堅ゼネコンの多田建設株が更生手続終結(2006年6月)

当社グループと不動産ファンド事業の開発型案件を中心に連携を深め、早期の再上場を目指して支援を強化。

フィナンシア・CIの設立(2006年5月)をはじめとし、国内外でのアライアンスを通じた体制強化

平澤氏と合弁会社「株式会社フィナンシア・CI」を設立。平澤氏の企業再生のノウハウ・大手の海外ファンドとのリレーションと当社グループの投資銀行事業とのシナジーを追及。

香港の大手プライベート・エクイティ(PE)投資会社に出資し、日本及びアジアのPE投資事業の拡充を図る。

国内においても投資銀行及び有力なファンド会社との協働による投資を積極的に展開。

アセット・プロパティーズ(不動産賃貸・管理会社)の取得(2006年5月)

2006年5月、自動車部品製造業であった「石野コーポレーション」株式を100%取得。

同社が保有する資産はもとより、不動産を中心とした資産保有及び資産価値向上を担う連結子会社として、当社グループのMBG事業の拡充・収益力強化を図る。

事業承継M&Aの好例。

2. マーチャント・バンキング事業の概況 - 海外企業投資 -

海外企業投資

投資先のeSun Holdings Limited (HKSE 0571) を一部売却 (2006年3月、5月)

売却益が前期及び今四半期の業績に大きく貢献。

本案件をはじめとして、今年度は一昨年来の投資案件のExitが本格化する見通し。

GEMS (General Enterprise Management Services Limited) 社への資本参加 (2006年6月)

日本及びアジアにおけるプライベート・エクイティ事業の拡充を目指し、本年5月にGEMS社へ出資。

アセット・グループが中国の現地パートナーと共同でファンド運用会社「Asset Partners Management Limited」を設立

当社グループ出資のファンド「Asset Partners Investment Limited」が中国国内の中小企業へ投資を行う。

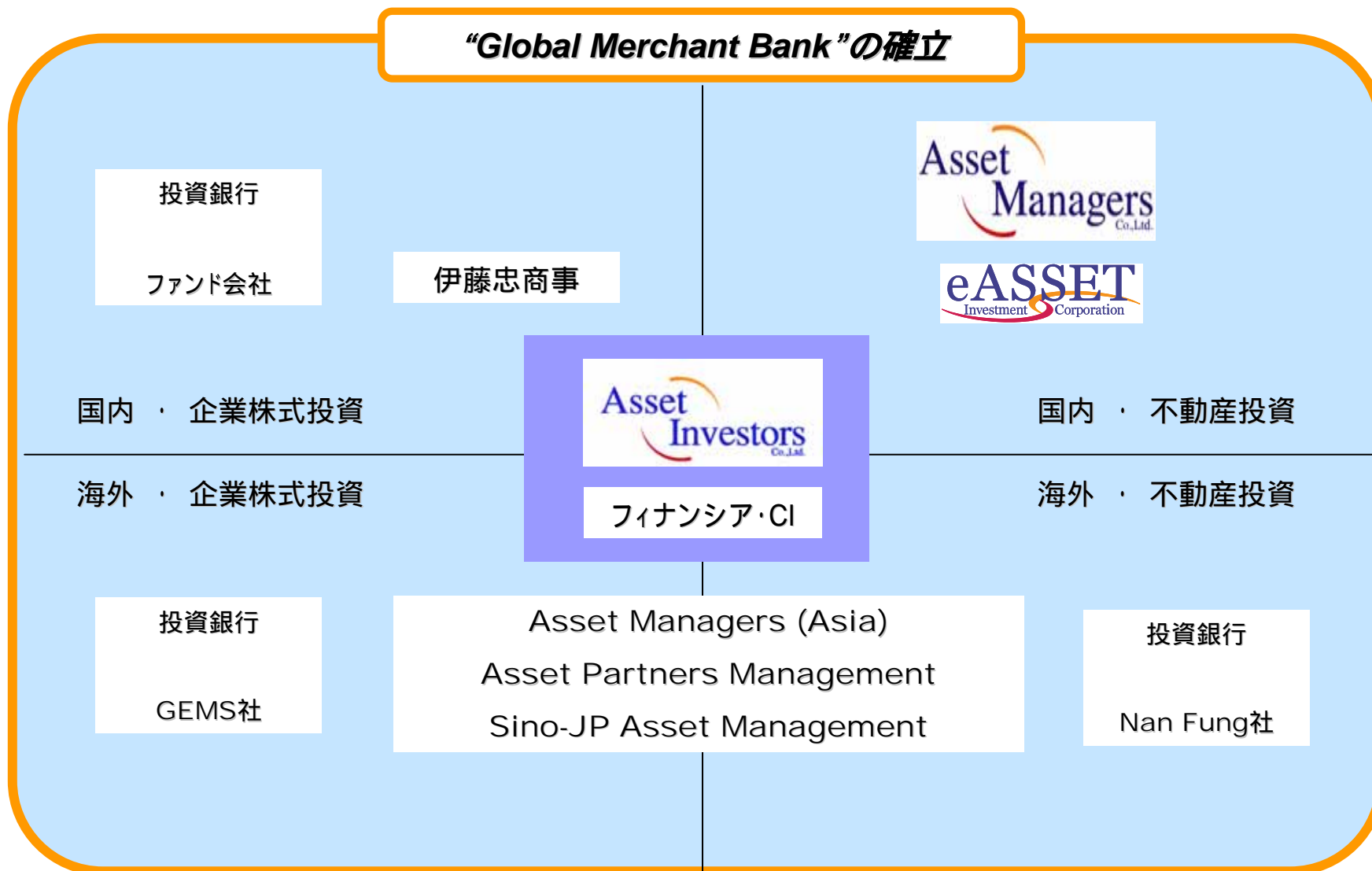
海外で開発型不動産ファンド投資を開始 (2006年6月)

香港の大手コングロマリットNan Fung (南豊) グループと当社グループが共同で、中国本土の不動産に投資するファンドを組成 (当社グループにおける海外不動産ファンド事業の第一号案件)

第1弾として中国広州市の建築途中のオフィス・商業ビルを取得 (取得価格約24億円)

今後も現地有力なパートナーと組みつつ、不動産ファンド事業においてもグローバル展開を積極的に取り進める方針。

3. 国内外の戦略的・パートナーとのアライアンスの進展



3. 国内外のストラテジック・パートナーとのアライアンスの進展 -

GEMS (General Enterprise Management Services Limited) 社への資本参加

■ GEMS社への出資

- 日本、アジアにおけるプライベート・エクイティ事業の拡充を目指し、本年5月にGEMS社へ出資。
- GEMS社の日本現地法人は当社株主である他、当社の主要投資先であるイーバンク銀行へ出資をしており、従来より日本、アジアの未上場株式投資において相互に親密なパートナー関係にある。
- 本年4月に、日本政策投資銀行 (DBJ) が海外のプライベート・エクイティ事業の戦略的パートナー先としてGEMS社へ15%出資。当社もDBJと同様に出資し、引き続きGEMS社と協働しつつ、日本及びアジアのプライベート・エクイティ事業に積極的に取り組む予定。

■ GEMS社概要

- GEMS社は1998年に香港で、サイモン・マレー氏により設立されたプライベート・エクイティ・ファンド会社。設立以来、GEMS 1、GEMS 2、GEMS 3と3号ファンドまで運用資産を拡大してきており、現在の運用資産残高は合計650百万米ドル超。
- 投資対象は、グレーター・チャイナを中心に、日本、韓国、タイ、シンガポール、オーストラリア等の国々において、資源、鉄鋼、電機、半導体、金融、商業、運輸など様々なセクターの未上場株式に分散投資を行う。
- アドバイザーメンバーには、サッチャー元首相、メジャー元首相の外交・防衛政策におけるアドバイザーを務めたパウエル氏、米国元国務長官であるキッシンジャー氏、日本においても前三井物産顧問の永田氏が就任。
- サイモン・マレー氏は香港財閥大手であるジャーディン・マセソン・グループを経て、ハチソン・ワンポア社取締役、ホンコン・エレクトリック社会長をはじめ、香港を拠点として数多くの事業会社や投資銀行の主要ポストの経歴を持ち、アジアの実業界に40年以上も携わる。

- 参考： GEMS社ホームページ <http://www.gems.com.hk>

3. 国内外のストラテジック・パートナーとのアライアンスの進展 -

Asset China (Asia) / Asset Partners Management Ltd.との取り組み

香港現地法人を拠点として、アジア・パシフィック地域へ投資。
1~2年の投資期間内に取得価格の2倍以上でのEXIT（売却）を目指す。

主な投資対象 有望プロジェクトを手掛け、かつ過小評価されている上場企業
Pre IPO企業

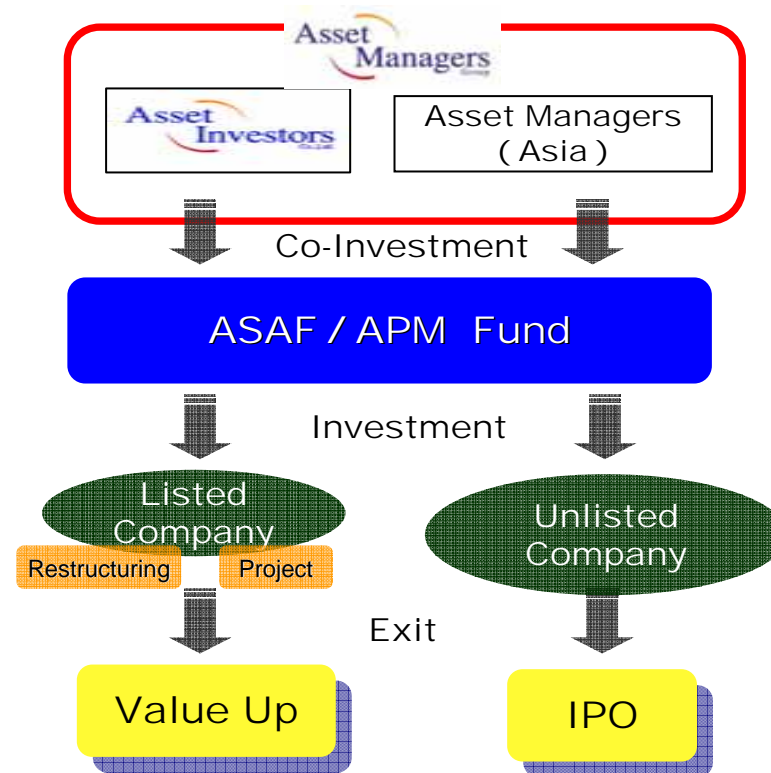
投資スキーム例

Pre IPO投資企業の上場実現

- China Medical Technologies **【2005年8月 NASDAQ上場】**
(がん治療機器の製造販売)
- Wasion Meters Group **【2005年12月 HKSE上場】**
(電気メーターの製造販売)

有望プロジェクトを手がける企業への投資

- China Stem Cells Holdings Limited
(臍帯血バンク事業)
- eSUN Holdings Limited
(マカオの不動産開発、メディアエンターテインメント)
- China Best Group Holding Limited **【旧社名：E-LIFE】**
(中国の石炭産業の再編・投資)
- Horizon Fuel Cell Technologies Pte. Ltd.
(中国の水素燃料電池開発企業への投資)



3. 国内外のストラテジック・パートナーとのアライアンスの進展 -

Nan Fung Group (南豊グループ)との海外不動産ファンド事業

- 広州(中国)において初の海外不動産ファンドを組成
 - 香港の大手コングロマリットであるNan Fung(南豊)グループと共同でファンドを設立。
 - 広州市(中華人民共和国)において、オフィス・商業ビルを取得し、開発型海外不動産ファンドへの出資第一号案件を組成。
 - 当該ファンドが取得する不動産は、1998年に着工されたもので、完成前に当初の事業主が破綻し、開発途中で不良債権化していたものの再開発を行う。
 - 不動産の建設を完成し、リースアップを含め、資産価値の向上を、賃料または売却益による投資配当を得る。

- 物件の概要
 - 用途商業 オフィス複合ビル開発
 - 総事業費 32億円(うち当社グループ投資額 7億円)
 - 物件所在地 中華人民共和国 広州市
 - 開発面積 37,677㎡(延床)地下3階地上30階

- Nan Fung (南豊)グループの概要
 - 主な事業 紡績、不動産の開発・投資、貿易、海外投資、株式・証券投資、建設、不動産マネジメント
 - グループ会社 200社
 - グループ従業員数 3,000人
 - 不動産売上高 20億HKドル
 - 不動産事業は、1970年代初頭から手がけ、現在、マンション、住宅、商業ビル、商住コンプレックスなど、60以上の不動産開発プロジェクトを実施する。



3. 国内外のストラテジック・パートナーとのアライアンスの進展 -

イー・アセット投資法人とのプレ・リートのウェアハウスとしての取り組み



パイプラインサポート契約により優先的なExit先を確保



ホテル日航茨木 大阪

大阪、京都の両都市へのアクセス至便な北摂の緑樹をのぞむ茨木市で、JALホテルズの一員として営業。ビジネス、結婚式のほか、近隣住民の集いなどコミュニティーホテルとしての機能も備える都市近郊型宿泊施設。



内神田ビル

大手町・丸の内は徒歩圏内。立地便利に比して割安な賃料設定のため人気が高く、稼働率は常に高水準を維持。
平成14年、耐震補強・リニューアル工事済。



西野ビル

東京西郊、八王子の市街地に立地。1、2階はフィットネスクラブが入居。その他、医療施設等が入居する、商住複合型ビル。

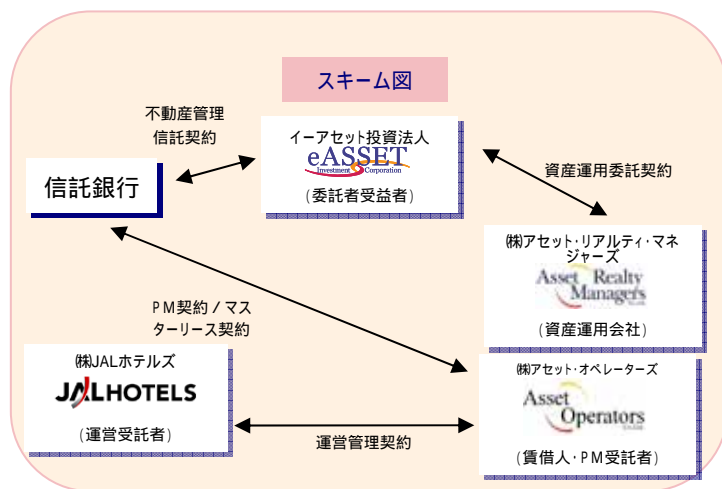
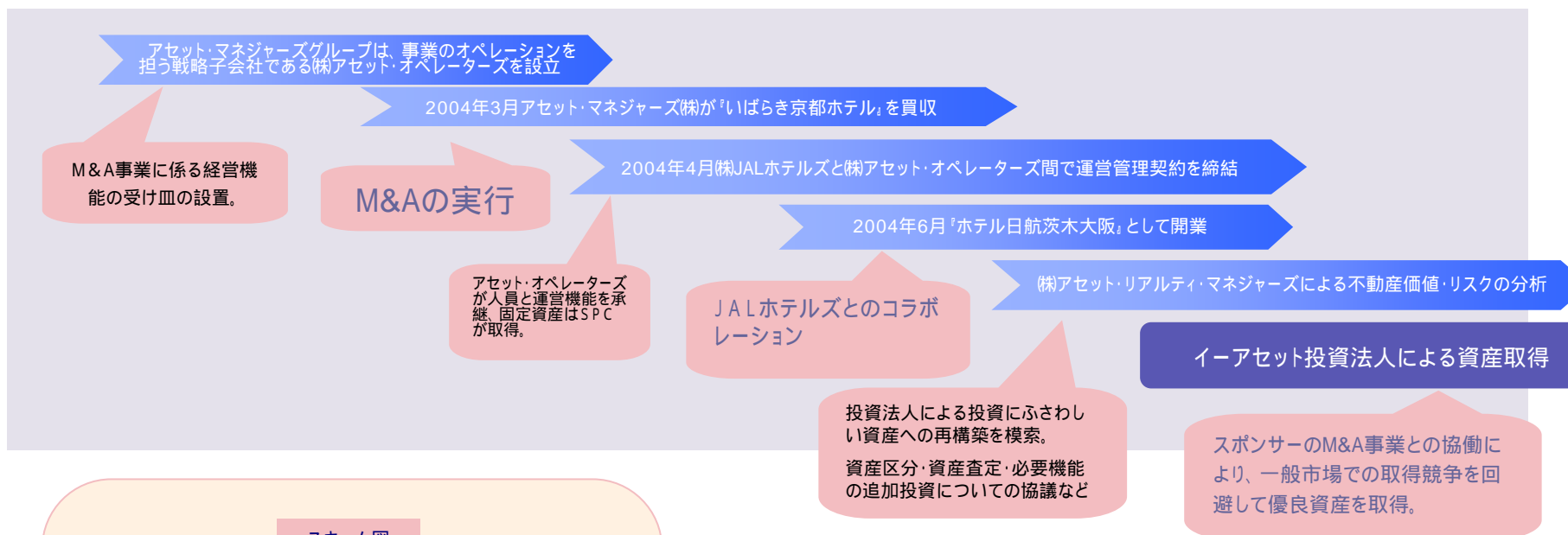
物件取得チャンネルの多様化による
持続的な外部成長の実践。



総合型REITとしての広い投資間口
による持続的な外部成長。

3. 国内外のストラテジック・パートナーとのアライアンスの進展 -

アセット・グループとのシナジー効果



(株)アセット・オペレーターズについて
グループ全体の主要3事業(不動産ファンド事業、M&A事業、ホスピタリティ&ウェルネス事業)のうち、ホスピタリティ&ウェルネス事業の中核会社。

主なオペレーション事業

- ・ホテル(ホテル日航茨木大阪、ホテルJALシティ松山)
- ・ボウリング場(土岐グランドボウル、浜松セントラルボウル、アンプレックス坂東)
- ・スイミングスクール(松原スイミングスクール、八尾松原スイミングスクール)

4. ホスピタリティ&ウェルネス (H&W) 事業の概況

H&W事業の戦略

国内事業再生投資において、投資先をグループ内のオペレーション会社(アセット・オペレーター)が運営。
当社グループ自らオペレーションに係わることでノウハウを蓄積し、バリューアップによるEXIT(事業売却、不動産流動化等)を目指す。

H&W事業のトピックス

ホテル

ホテル日航茨木大阪: 客室稼働率は高位安定、レストラン・宴会部門の収益も堅調。ホテル資産をREITへ組入れ(2006年3月)

ホテルJALシティ松山: ホテル内にキムラヤ店舗が出店、投資先企業間のシナジー発揮。
引き続きオペレーション機能を保有する強みを活かし、国内外におけるホテルのM&Aに積極的に取り組む。

ボウリング

ボウリング事業: 中部地区に2箇所、昨年、北関東に1箇所運営を始め、着実に事業展開を図る。

スイミングスクール

スイミングスクール: 大阪府下に2箇所運営、約5,000名の会員収入による安定的な収益貢献。
地元地域に根ざし多くの住民に支持されることにより、当該地域の活性化や価値向上にも貢献することを目指す。

5. その他のトピックス

本店所在地を名古屋市から東京都千代田区に移転

従来以上に機動的かつ効率的にマーチャント・バンキング事業に取り組むべく本社機能を東京に集約。
東京・名古屋・熊本の3拠点において役職員等で23名体制(単体、マーチャント・バンキング部門)

コンプライアンス経営の強化

アセット・インベスターズ・グループ企業倫理綱領を作成。

信頼の維持

お客様・お取引先の尊重

経営の透明性・健全性

人権・社員・環境の尊重

法令等の厳格な遵守

反社会的勢力との対決

AI宣言

一時監査人に太陽ASG監査法人を選任

当該業務停止期間中に当社の会計監査人が不在となることを回避し、当社の監査業務に支障が生じないよう対応。
なお、中央青山監査法人については、これまでの当社及び連結子会社等に対する公正かつ妥当な監査実績及び継続性の観点から、太陽ASG監査法人とともに平成18年9月1日以降、改めて一時会計監査人として選任することも検討。

5. その他のトピックス

AI宣言

AI Principle (経営理念)

「企業・不動産への投資を通じ、社会・企業に価値を創造する」

AI Vision (ビジョン)

「日本・アジアに重点を置いたグローバル投資企業をめざす」

AI Value (価値基準)

社会規範・社会貢献

コミュニケーション

収益性

+ アセットクラスのフレキシビリティ

+ 目標達成へのコミットメント

世界基準

顧客志向

人材登用・育成

AI Investment Way (投資行動原則)

社会のルールを踏まえ社会貢献を前提とする

企業株式、不動産を主な対象とする

+ 原則的に敵対的な買収は行わない

+ 公開・未公開、再生など形態にこだわらない

+ 必要に応じてオペレーションを積極的に引き受ける

+ 当社グループにより有形、無形の資産価値向上が可能なもの

収益性のハードルを超えられるもの



知覚障害者のためのバスケットボール大会への協賛

3. 07/3期の取り組み / 中期経営計画

1. 07/3期の取り組み

マーチャント・バンキング(MBG)事業

今期はグローバル・マーチャントの確立を目指す

- 国内外で企業投資と不動産投資のバランスの取れた優良なポートフォリオの拡充
 - 国内の企業・不動産投資 : 既投資案件のExit本格化及び積極的な投資残高の積み上げ
 - 海外の企業投資 : 既投資案件のExit本格化と共に投資地域の拡大を志向。2号ファンドの立ち上げ。
 - 海外の不動産投資 : 今年度より東アジアで開始。第一号案件は、香港の大手不動産デベロッパーと共同で中国・広州の商業・オフィス複合ビルを手がける。

- グローバル・マーチャント・バンクの拡充
 - 平澤氏と合弁会社「株式会社フィナンシア・CI」を設立。平澤氏の企業再生のノウハウ・大手の海外ファンドとのリレーションと当社グループの投資銀行事業とのシナジーを追及。
 - 香港の大手プライベート・エクイティ(PE)投資会社に出資し、日本及びアジアのPE投資事業の拡充を図る
 - 国内においても投資銀行及び有力なファンド会社との協働による投資を積極的に展開。

ホスピタリティ&ウェルネス(H&W)事業

今期は昨年来の成果を活かし、さらなる成長を目指す

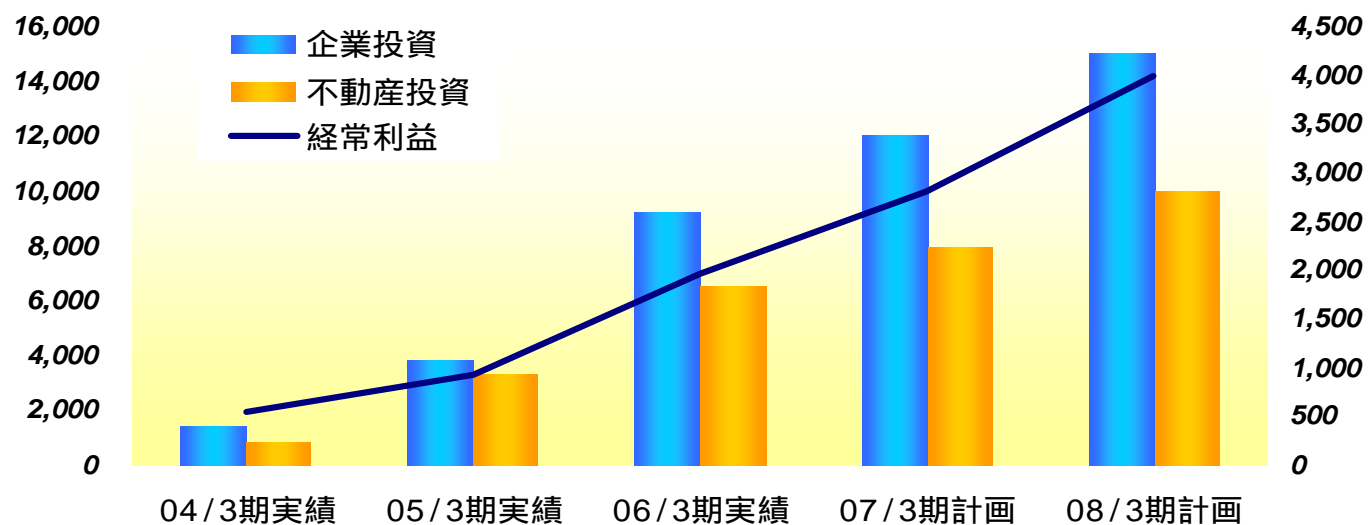
- 新規事業分野も視野に入れ、M&Aにより更なるH&W部門の拡充を図る
 - 昨年7月に「AMPLEX坂東」、12月に「JALシティ松山」のオペレーションが加わり、H&W事業を拡充。
 - 本年3月に「ホテル日航茨木大阪」をJ-Reitへ移管。eAsset投資法人との初の協働案件。

2. 中期経営計画（連結）

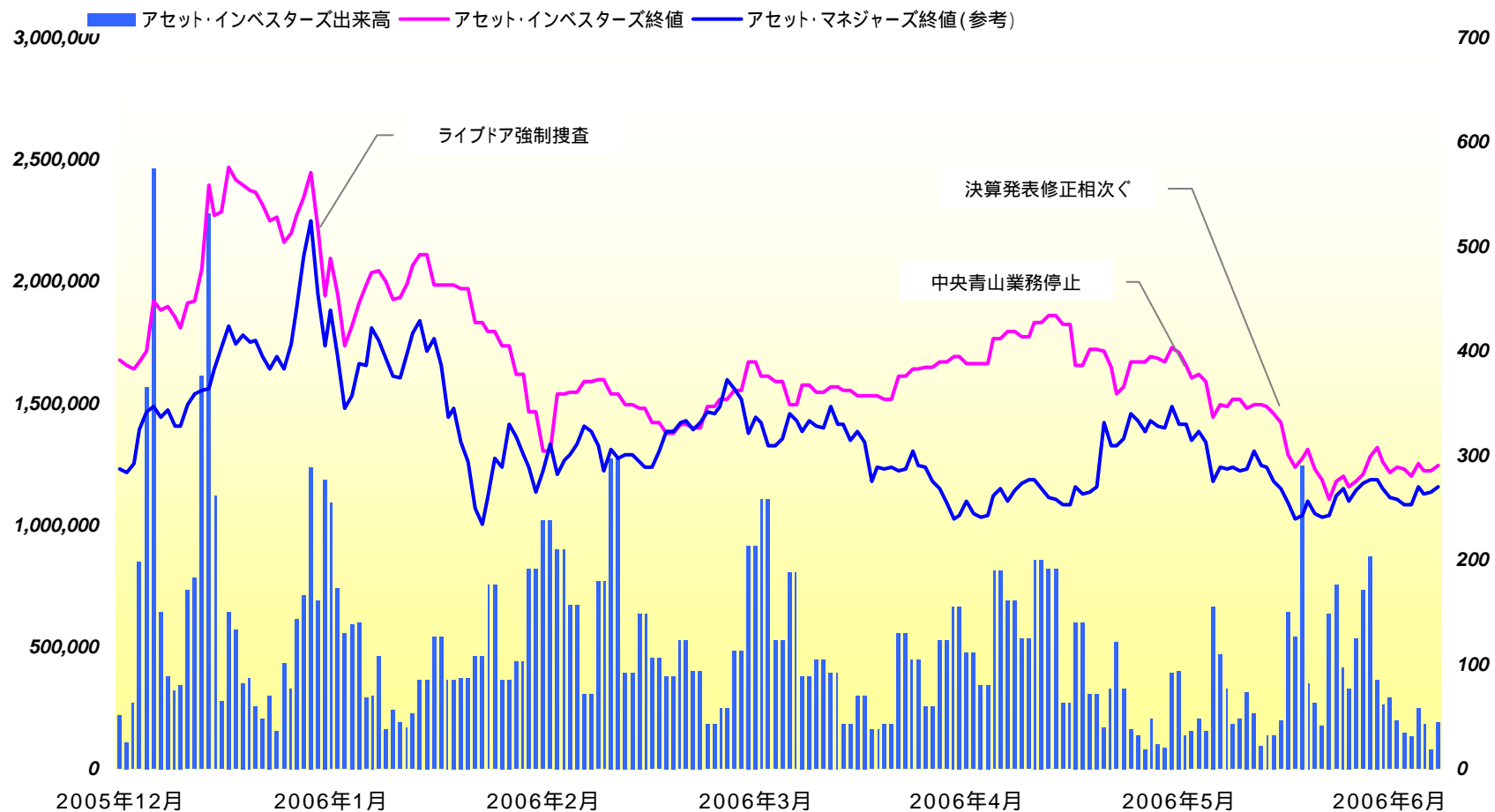
(単位:百万円)

						中期計画			
	04/3期 実績	05/3期 実績	前年度比	06/3期 実績	前年度比	07/3期 計画	前年度比	08/3期 計画	前年度比
売上高	979	2,610	+166%	8,264	+216%	8,700	+5%	10,000	+17%
経常利益	545	934	+71%	1,958	+109%	2,800	+43%	4,000	+42%
当期利益	450	586	+30%	1,159	+97%	1,750	+51%	2,300	+31%

投資残高と利益計画



3. 株価と出来高の推移



参考資料

1. 発展・拡大するビジネスモデル
2. アセット・グループのビジネスモデル
3. 会社概要

1. 発展・拡大するビジネスモデル

企業投資 (国内)

国内企業投資

極楽湯、プライム・リンク、イーバンク銀行、多田建設

FRIT投資ファンド(伊藤忠商事(株)との共同ファンド)

AIVP上場株式投資ファンド(アセット・グループ・ファンド)

事業再生

ホテル/スイミングスクール/ボウリング/外食

事業承継

極楽湯、石野コーポレーション

企業投資 (海外)

Pre-IPO投資

China Medical Technology : 米Nasdaqへ上場

Waision Meter : 香港市場へ上場

China Stem Cells

事業支援

China Best Group Holdings

eSun Holdings

Carico Holdings

Media Asia

PQI



- ・ホテル・スミミング
- ・AMPLEX(アミューズメント)
- ・ボウリング

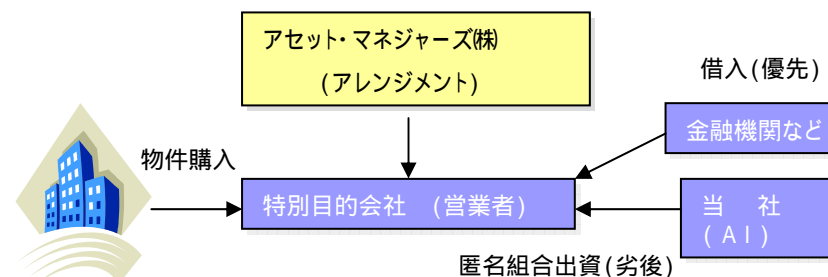


その他

- ・温浴施設
- ・外食チェーン



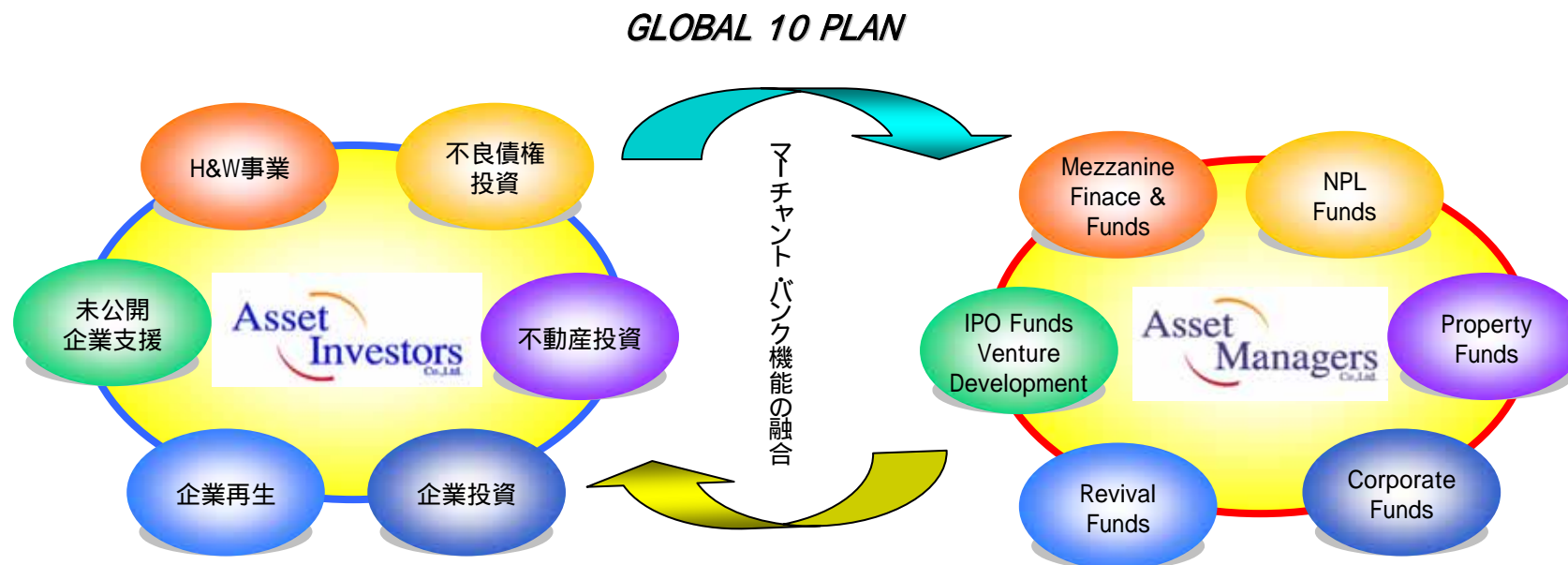
ホスピタリティ&ウェルネス



- イーアセット投資法人
- 不動産賃貸事業

不動産投資

2. アセット・グループのビジネスモデル



Concept of business

投資家(インベスター)

マーチャントバンクとしてのノウハウ及び情報ネットワークを活用し、あらゆる投資機会を追求。

事業家(マーチャント)

企業文化・人材を尊重し、ビジネスパートナーとしての立場から、企業価値創造を支援し地域社会に貢献することを目指す。

Concept of business

マーチャントバンク(投資銀行)としての情報ネットワークを活用し、高度なスキルを有する金融・不動産のプロフェッショナルが世界のマーケットにおける様々な裁定機会を識別し、ファンドビジネスを展開。欧米系のハゲダカファンドとは一線を画して地域社会に貢献することができるマーチャントバンクを目指す。

3. 会社概要

商号	アセット・インベスターズ株式会社(英文名: Asset Investors Co., Ltd.)
設立	1947年3月17日
所在地 (本社)	〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-1-1帝国ホテルタワー17階
(名古屋オフィス)	〒464-0802 名古屋市千種区星が丘本町15番14号星ヶ丘パークビル3階
資本金	3,719百万円(2006年6月末現在)
従業員数	9名(連結161名)(2006年6月末現在)
代表者	代表取締役社長兼CEO 若山 健彦
大株主	株式会社エフ・アール・ホールディング (アセット・マネジャーズ株式会社の100%子会社)
おもな業務内容	伊藤忠商事株式会社 不動産の売買、賃貸、管理及び仲介業務 信託受益権の保有及び売買業務 投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の運用及び管理業務

沿革

- 1947/03 福岡市において西日本紡織株式会社を設立
- 1949/06 福岡証券取引所に株式上場
- 1961/09 大阪証券取引所第2部に株式上場
- 1967/07 都築紡績株式会社により、経営継承
- 1979/04 津島毛糸紡績株式会社と合併、新日本紡績株式会社に社名変更
- 1994/10 本社を熊本県菊池郡泗水町(現 菊池市)に移転
- 1996/06 名古屋市においてオフィスビルの賃貸業を開始
- 1996/09 浜松市、土岐市においてボウリング事業を開始
- 2002/05 国内繊維事業から撤退
- 2003/01 親会社がアセット・マネジャーズ株式会社に異動
- 2003/06 本社を愛知県名古屋市に移転
- 2003/07 アセット・インベスターズ株式会社に社名変更**
- 2006/07 本社を東京に移転**

お問合せ先



アセット・インベスターズ株式会社

【担当】

経営企画室 IR担当

電話: 03-3502-4910

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

e-mail: formmail@assetinvestors.co.jp

本資料は、当社の企業説明に関する情報の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ことを目的としたものではありません。投資に関する決定は利用者ご自身の判断において行われるようお願い申し上げます。また、本資料は2006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。本資料に記載された意見や予測等のうち、歴史的事実でないものは、資料作成時点における当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し、または約束するものではなく、今後、予告なしに変更されることがあります。