

**会社案内**

当社は金子修により1998年8月に設立。  
 金子は米国の高校・大学を卒業後、30年以上にわたり、米国を本拠地として、各国の投資家向けに、バリュアアップ戦略に基づくアメリカ・ヨーロッパの不動産に投資する、オポチュニスティック・ファンドの組成及び運用に従事。  
 1998年から日本の不動産への投資を開始し、2000年帰国。2001年に本拠地を日本に移転。

上 場： 2001年12月 (ヘラクレス 4314)  
 役 職 員： 役員7名、従業員38名 (2004年12月末現在)  
 事業内容： 不動産投資顧問事業、投資事業

国内外の機関投資家・年金・財団基金等から資金の運用を受託し、不動産投資ファンドの組成・運用・管理を行い、高い投資収益を実現。  
 創業以来 2004年末までに、計18本のファンドを組成・運用。

**ファンドの運用実績**

2004年には、本邦最大の一任型投資ファンド (私募) 『バリュアアップ・ファンド』 (DJREP III) と4本の物件特定型『プレリート・ファンド』 (プレリート2号～5号、資産総額 453億円) (私募) の運用を開始し、期末運用資産残高は 2,140億円となった。

【投資実績】  
 1998年の設立以降、現在稼働中のファンドを含め、総投資額は 3,100億円、エクイティ投資額は約 1,000億円となる  
 投資物件は 139件中、東京 116物件、横浜 8物件、大阪 6物件他

【売却実績】  
 66物件 / 平均保有期間 23ヶ月  
 総回収額約 1,000億円 / エクイティ投資元本 300億円に対して回収額 570億円  
 実現利回り (年率 / 手数料控除前) 43% (IRR)  
 実現投資倍率 (手数料控除前) 1.91倍 (インベストメント・マルチプル)

**第6期 (2003年12月期)  
(前々期)**

収 益		運 用 資 産	
アセットマネジメント・フィー	11億円 (54%)	期末運用残高	1,010億円
キャピタルゲイン	2億円 (9%)	売却資産高	208億円
インセンティブ・フィー	4億円 (19%)	投資済エクイティ	170億円
その他	4億円 (18%)		

注：( ) 内は、売上に占める割合

**期中重要事項**

- 12本中3本終了のうち9本運用中
- 当社の組成するREITへの売却を出口戦略とした、国内年金基金や機関投資家向けのプレリート・ファンド第1号 (資産総額 118億円) を組成・運用開始

**EPS**

発行済株式数 55,024株  
 1株あたり利益 16,049円

**連結P/L** 単位：千円

	金額	百分比	対前年増減費
連結売上高	2,088,453	100.0%	13.3%
経常利益	1,478,870	70.8%	119.0%
当期純利益	894,410	42.8%	69.4%

**連結B/S** 単位：千円

	金額	対前年増減
【資産の部】		
現金及び預金	2,389,124	1,305,309
投資	7,289,905	3,468,246
その他の資産	921,016	537,058
資産合計	10,600,045	5,310,613
【負債・資本の部】		
短期借入金	3,742,000	3,242,000
長期借入金	80,000	80,000
その他の負債	3,180,021	1,362,628
負債合計	7,002,021	4,684,628
資本金	1,222,500	0
その他	2,375,524	625,985
資本合計	3,598,024	625,985
負債・資本合計	10,600,045	5,310,613

**第7期 (2004年12月期)  
(前期)**

収 益		運 用 資 産	
アセットマネジメント・フィー	13億円 (30%)	期末運用残高	2,140億円
キャピタルゲイン	16億円 (38%)	売却資産高	511億円
インセンティブ・フィー	5億円 (12%)	投資済エクイティ	456億円
その他	8億円 (20%)		

注：( ) 内は、売上に占める割合

**期中重要事項**

- 18本中6本終了のうち12本運用中
- バリュアアップ・ファンドDJREP I & IIへの投資が完了  
 総投資額：1,290億円 エクイティ：387億円 ノンリコースローン：903億円  
 総取得物件数：43物件 売却物件数：9物件
- 12月にエクイティ総額 1,000億円のDJREP IIIを組成・運用開始
- プレリート・ファンド4本 (資産総額 453億円) を組成・運用開始

**EPS**

発行済株式数 312,158株  
 1株あたり利益 5,964円

**連結P/L** 単位：千円

	金額	百分比	対前年増減費
連結売上高	4,156,438	100.0%	99.0%
経常利益	2,695,019	64.8%	82.2%
当期純利益	1,730,639	41.6%	93.5%

**連結B/S** 単位：千円

	金額	対前年増減
【資産の部】		
現金及び預金	2,859,278	470,154
投資	13,731,965	6,442,060
その他の資産	1,934,864	1,013,848
資産合計	18,526,107	7,926,062
【負債・資本の部】		
短期借入金	3,784,500	42,500
長期借入金	4,795,000	4,715,000
その他の負債	1,545,586	△ 1,634,435
負債合計	10,125,086	3,123,065
資本金	2,385,875	1,163,375
その他	6,015,146	3,639,622
資本合計	8,401,021	4,802,997
負債・資本合計	18,526,107	7,926,062

**第8期 (2005年12月期)  
(当期)**

収 益		運 用 資 産	
アセットマネジメント・フィー	33億円 (57%)	期末運用残高	3,475億円
キャピタルゲイン	10億円 (18%)	売却資産高	995億円
インセンティブ・フィー	8億円 (14%)	投資済エクイティ	728億円
その他	6億円 (11%)		

注：( ) 内は、売上に占める割合

**期中重要事項**

- 20本中9本終了のうち11本運用中
- 1,534億円の物件を取得
- 3月に270億円のプレリート・ファンド (第6号) を組成・運用開始
- 10月に500億円のオフィス・リートを組成・運用開始

**EPS**

発行済株式数 312,158株  
 1株あたり利益 8,012円

**連結P/L** 単位：千円

	金額	百分比	対前年増減費
連結売上高	5,810,000	100.0%	39.8%
経常利益	3,808,000	65.5%	41.3%
当期純利益	2,501,000	43.0%	44.5%

**連結B/S** 単位：千円

	金額	対前年増減
【資産の部】		
現金及び預金	4,602,021	1,742,743
投資	10,400,000	△ 3,331,965
その他の資産	2,300,000	365,136
資産合計	17,302,021	△ 1,224,086
【負債・資本の部】		
短期借入金	1,200,000	△ 2,584,500
長期借入金	3,800,000	△ 995,000
その他の負債	1,400,000	△ 145,586
負債合計	6,400,000	△ 3,725,086
資本金	2,385,875	0
その他	8,516,146	2,501,000
資本合計	10,902,021	2,501,000
負債・資本合計	17,302,021	△ 1,224,086

## 中長期戦略 (川上・川下戦略)

当社グループにおける 2008 年 12 月期までの中長期経営計画は、『川上 (かわかみ)・川下 (かわしも) 戦略』に基づいた収益不動産の取得および運用を行っていくことです。『川上』である上流のファンド (バリューアップ型) においてオフィス、住居、ホテルや商業施設などの収益不動産の取得および開発をおこない収益を安定化させたのち、『川下』となる下流のファンド、プレリート・ファンドまたはリートに供給していく戦略です。これにより、川上および川下のそれぞれのファンドから得る安定収入であるアセットマネジメント・フィーを中心に、当社グループの連結当期純利益において、右表のとおり 2001 年上場以来 3 年間の年率平均 106% の成長から、年率 40% 程度の巡航速度での成長を中長期的に計画しております。

七カ年連結損益計算書

	単位: 億円						
	Y2002	Y2003	Y2004	Y2005	Y2006	Y2007	Y2008
アセットマネジメント・フィー	5	11	13	33	36	53	93
キャピタル・ゲイン (注1)	1	3	16	10	17	23	28
インセンティブ・フィー	3	4	5	8	20	23	24
その他の売上	10	4	8	6	8	15	16
売上高	19	22	42	58	82	115	167
対前年比 %	235%	113%	196%	140%	141%	140%	140%
経常利益	7	15	27	38	54	76	110
対前年比 %	181%	219%	180%	141%	142%	141%	145%
当期純利益	5	9	17	25	35	49	70
対前年比 %	256%	169%	194%	145%	140%	140%	143%
	【実績】平均106%の成長			【計画】平均40%以上の成長			
一株あたり利益 (円) (注2)	1,692	2,865	5,544	8,012	11,212	15,697	22,425

※比較を容易にするため、有価証券報告書等にて開示した金額及び数値を下記の通り変更しております。  
 (注1) Y2002 及び Y2003 においては営業外収益として計上していたキャピタル・ゲイン (持分法による投資利益) を売上高に含めております。  
 (注2) Y2004 における自己株式数 (1,076 株) を除く期末現在発行済株式数 (312,158 株) を用いて表示しております。

五カ年連結貸借対照表

	単位: 億円				
	Y2004	Y2005	Y2006	Y2007	Y2008
【資産の部】					
現金および預金	29	46	60	85	133
投資 (自己投資)	137	104	106	122	135
その他の資産	19	23	23	23	23
資産合計	185	173	189	230	291
【負債・資本の部】					
短期借入金	38	12	0	0	0
長期借入金	48	38	30	22	14
その他の負債	15	14	15	15	14
負債合計	101	64	45	37	28
資本金及び準備金	67	84	109	144	193
当期純利益	17	25	35	49	70
資本合計	84	109	144	193	263
負債・資本合計	185	173	189	230	291

## 1. DJREP Ⅲ号ファンド (川上)

この『川上』戦略のもと、上流を担うファンドとして、一任型投資ファンドの第 3 号である DJREP Ⅲ号ファンド (ダヴィンチ・ジャパン・リアル・エステイト・パートナーズⅢ) の組成・運用を 2004 年 12 月期の第 4 四半期に開始いたしました。2005 年 1 月末時点における出資確約済みエクイティは 805 億円となりましたが、2005 年 4 月末の最終クローリングまでには、最大でエクイティ総額は 1,000 億円を計画しております。また、1,000 億円のエクイティに対して 3,000 億円のノンリコース・アキュイジション・ラインを調達する予定で、総額 4,000 億円程度の不動産投資を計画しております。最終クローリングより 3 年間で収益不動産および不動産関連の株式等の有価証券への投資をおこない、運用期間は取得期間を含め最長 10 年を予定しております。また、4,000 億円の不動産投資が完了した後も、取得した収益不動産の売却が 3 年の取得期間内であれば、このエクイティは再度物件取得に利用 (リサイクル可) ができるため総額 6,000 億円程度の投資も可能となっております。

このように、運用者である当社の裁量の自由度が高い一任型投資ファンドは各種収益不動産の大型取得はもとより、不動産関連の事業会社への出資等をも可能としており、この出資等に基づく同関連事業会社との業務提携により収益不動産の供給源を上流へと幅広いものとすることができます。この一任型投資ファンドの組成により、当社の中長期経営計画の礎である『川上』戦略が完成したことになりました。

	DJREP I & II ⇄		DJREP III ⇄			DJREP IV ⇄	
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
取得 (上流)	128	425	1,183	1,534	1,800	2,200	2,500
売却 (下流) ※	-	14	462	684	1,113	2,196	2,691
運用資産残高	128	539	1,260	2,110	2,797	2,801	2,610 ← (A)

※ 当社の組成するプレリートや REIT への Exit

## 2. プレリート及び REIT (川下)

中長期経営計画における『川下』戦略は、物件特定型の「プレリート・ファンド」および「リート」による収益安定型不動産ファンドの組成・運用であります。

当社は 2003 年よりプレリート・ファンドの組成・運用を開始し、2004 年 12 月期期末において 5 本のプレリート・ファンドを運用しており、運用資産総額は 571 億円となっております。これらの川下のファンドに組み込んでおります不動産は、当社が組成した一任型投資ファンドである DJREP I 号ファンド (川上) において取得し、バリューアップを終え収益の安定した不動産で主に構成されております。

さらに、中長期経営計画においては、川下に位置するファンドとしてプレリート・ファンドのほか新たにリートを加え積極的に上場していく計画です。当社グループでは、2005 年 12 月期の第 4 四半期に「リート」の第 1 号として、「ダヴィンチ・オフィス・リート (仮称)」を上場する計画であります。さらに 2006 年以降には、住居を投資対象としたレジデンシャル・リート、ホテルを投資対象としたホテル・リートや商業施設を投資対象としたリーティル・リートを順次上場し、それぞれ適宜増資をおこなっていく計画です。これらのリートには、プレリート・ファンドで運用中の収益安定型不動産のほか、川上に位置する DJREP I 号、II 号及び III 号ファンドで取得しバリューアップを終え収益が安定した不動産を組み込む計画であります。

	単位: 億円				
	2005年	2006年	2007年	2008年	合計
Office	500	1,000	1,000	1,000	3,500
Residential		500	500	750	1,750
Hotel			500	750	1,250
Retail			750	750	1,500
	500	1,500	2,750	3,250	8,000 ← (B)

## 3. 運用資産残高

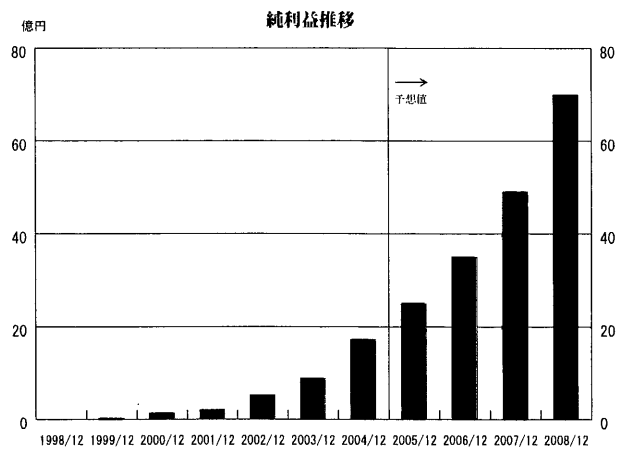
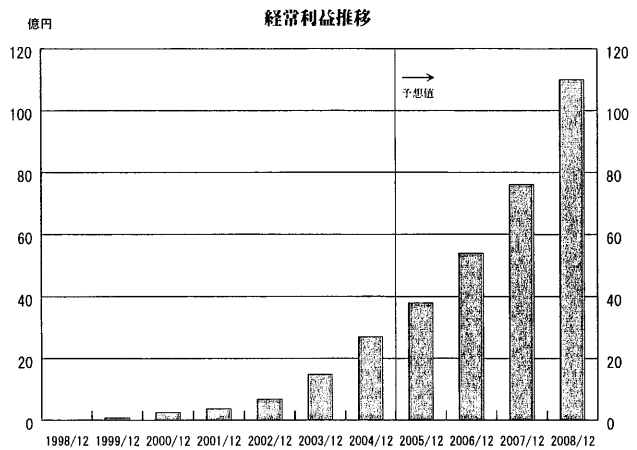
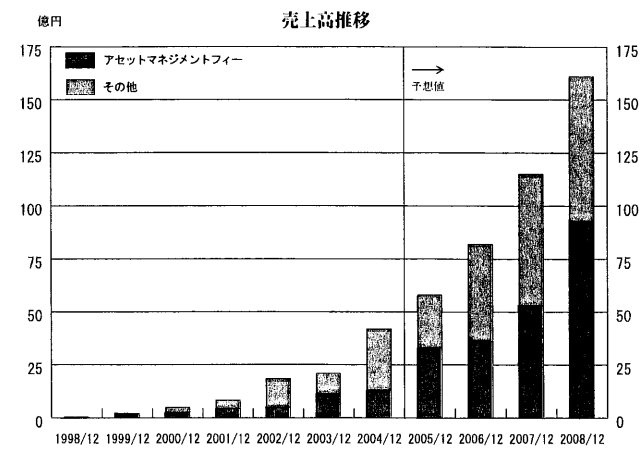
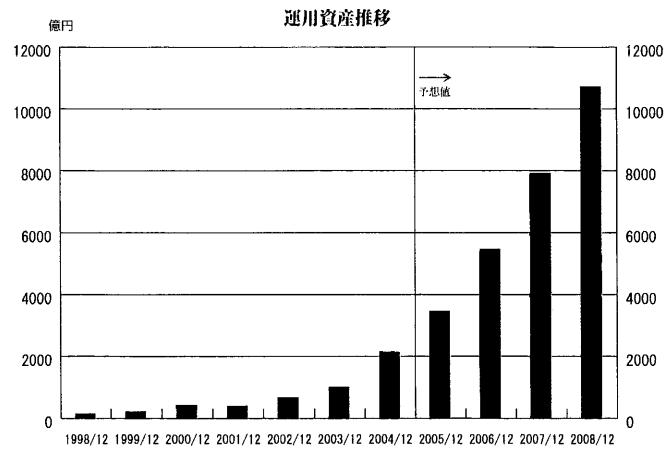
以上のように川上のファンドと川下のファンドをつなげ一つの大きな河の流れを築き上げることが、当社グループの中長期連結利益計画の根幹となります。

上記『川上・川下戦略』により、2008 年 12 月期における当社グループの一任型投資ファンドおよびリートの期末運用資産残高は右の通り 1 兆円以上となり、アセットマネジメント・フィーは 93 億円を見込み、連結売上高 161 億円、連結当期純利益 70 億円を計画しております。(上記「七カ年連結損益計算書」)

	単位: 億円						
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
ブラインドプール	128	539	1,260	2,110	2,797	2,801	2,610 ← (A)
プレリート		118	571	835	647	343	79
REIT				500	2,000	4,750	8,000 ← (B)
その他	552	353	309	30	30	30	30
運用資産残高	680	1,010	2,140	3,475	5,474	7,924	10,719

# 業績推移と中長期計画

注) 2005年以降の数値は中長期計画に基づく予想値であります。



## お問い合わせ先

担当者 取締役チーフ・フィナンシャル・オフィサー 荒川 貴次  
 tel: 03-6215-9732 fax: 03-6215-9702  
 e-mail: tarakawa@davinci-advisors.com

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へ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。また、本資料は2004年12月末時点の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は、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証したは約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。