

1. 会社案内

当社は金子修により1998年8月に設立
 金子はアメリカの高校・大学を卒業後、30年以上にわたりアメリカを本拠地として、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11名、従業員68名 (2005年12月末現在) 【2004年12月末時点 役員7名、従業員38名】
 事業内容： 不動産投資顧問事業、投資事業

2. ファンドの投資実績

【投資実績】
 1998年の設立以降、現在稼働中のファンドを含め、2005年12月末時点 (契約済投資予定額分を含む) での累計総投資額は約8,100億円、
 エクイティ投資額は約2,500億円となる
 投資物件は237物件中、東京191物件、横浜8物件、大阪6物件他

【売却実績 (REITをのぞく)】
 215物件中107物件売却/平均保有期間23ヶ月
 総売却額 約2,602億円/エクイティ投資元本655億に対して回収額1,155億
 実現利回り (年率/手数料控除前) 49% (IRR) 【グロス】
 実現投資倍率 (手数料控除前) 1.76倍 (インベストメント・マルチプル) 【グロス】

第7期 (2004年12月期)
(前々期)

運用資産	期末運用資産残高	2,140億円
	購入資産額	1,641億円
	売却資産高	511億円
	投資済エクイティ	456億円

期中重要事項

- 18本中6本終了、うち12本運用中
- 2002年11月よりスタートした一任型ブラインドプール・ファンド DJREP I (ハリスタ) & II (ミコノス)、通称"1,000億円ファンド"は11月に投資が完了
総投資額1,290億円 総取得物件数43物件
- 12月にエクイティ総額1,000億円のDJREP III (通称"4,000億円ファンド")を組成
運用開始
- プレリート・ファンド4本 (2号~5号、投資総額475.5億円)を組成・運用開始

連結P/L 単位：百万円

	金額	百分比	対前年増減比
連結売上高	4,156	100.0%	89.9%
アセットマネジメント・フィー	1,273	※ 30.6%	13.0%
インセンティブ・フィー	489	※ 11.8%	23.8%
キャピタルゲイン	1,568	※ 37.7%	442.6%
その他	826	※ 19.9%	119.1%
経常利益	2,695	64.8%	82.2%
当期純利益	1,731	41.7%	93.6%

ROE = 29% ※ 売上に占める割合

連結B/S 単位：百万円

	金額	対前年増減
【資産の部】		
現金及び預金	2,859	470
投資 (自己投資)	13,732	6,661
その他の資産	1,935	795
資産合計	18,526	7,926
【負債・資本の部】		
短期借入金	3,785	△ 77
長期借入金	4,795	4,715
その他の負債他	1,546	△ 1,514
負債等合計	10,125	3,123
資本金及び剰余金	6,670	3,966
当期純利益	1,731	837
資本合計	8,401	4,803
負債・資本合計	18,526	7,926
ネット有利子負債	5,721	4,288

EPS 発行済株式数：312,158株 1株あたり利益：5,964円
 注：2006年3月4日に、普通株式1株を5株に分割しますので、比較を容易にするために株式を5分割したものととして換算した1株あたり利益：1,193円

第8期 (2005年12月期)
(前期)

運用資産	期末運用資産残高	4,960億円
	購入資産額	4,049億円
	売却資産高	1,229億円
	投資済エクイティ	1,406億円

期中重要事項

- 20本中11本終了、うち9本運用中
- 3月にプレリート・ファンド6号 (投資総額272.5億円)を組成・運用開始
- 10月に795億円のオフィス・リートの組成・運用開始、プレリート及びリートへの
物件売却に伴いインセンティブ・フィーが大幅アップ
- DJREP III (通称"4,000億円ファンド")の運用開始に伴い、アセットマネジメント・
フィーが大幅アップ

連結P/L (注) 単位：百万円

	金額	百分比	対前年増減比
連結売上高	9,502	100.0%	128.6%
アセットマネジメント・フィー	3,660	※ 38.5%	187.5%
インセンティブ・フィー	2,539	※ 26.7%	419.2%
キャピタルゲイン	2,189	※ 23.0%	39.6%
その他	1,114	※ 11.7%	34.9%
経常利益	6,990	73.6%	159.4%
当期純利益	4,481	47.2%	158.9%

ROE = 45% ※ 売上に占める割合

連結B/S (注) 単位：百万円

	金額	対前年増減
【資産の部】		
現金及び預金	5,841	2,982
投資 (自己投資)	14,519	787
その他の資産	2,450	515
資産合計	22,810	4,284
【負債・資本の部】		
短期借入金	3,205	△ 580
長期借入金	4,115	△ 680
その他の負債他	4,118	2,572
負債等合計	11,438	1,313
資本金及び剰余金	6,891	221
当期純利益	4,481	2,750
資本合計	11,372	2,971
負債・資本合計	22,810	4,284
ネット有利子負債	1,479	△ 4,242

EPS 発行済株式数：307,226株 1株あたり利益：14,501円
 注：2006年3月4日に、普通株式1株を5株に分割しますので、比較を容易にするために株式を5分割したものととして換算した1株あたり利益：2,900円

第9期 (2006年12月期)
(当期)

運用資産	期末運用資産残高	9,614億円
	購入資産額	5,903億円
	売却資産高	1,249億円
	投資済エクイティ	2,683億円

期中重要事項

- 23本中16本終了、うち7本運用中
- 2月末にエクイティ総額3,000億のDJREP IV (通称"1兆円ファンド")を組成・運用
開始予定、その結果、今期のアセットマネジメント・フィーが大幅にアップ
- DA オフィス投資法人及びプレリートに1,100億円程度の資産を売却予定
- 今期はDJREP I号ファンドの全物件売却完了に伴い、リザーブ15.2億円をインセン
ティブ・フィーに計上、そのため、インセンティブ・フィーが大幅にアップ

連結P/L 単位：百万円

	金額	百分比	対前年増減比
連結売上高	16,339	100.0%	72.0%
アセットマネジメント・フィー	7,510	※ 46.0%	105.2%
インセンティブ・フィー	5,404	※ 33.1%	112.8%
キャピタルゲイン	2,930	※ 17.9%	33.9%
その他	495	※ 3.0%	△ 55.6%
経常利益	12,854	78.7%	83.9%
当期純利益	7,706	47.2%	72.0%

ROE = 50% ※ 売上に占める割合

連結B/S 単位：百万円

	金額	対前年増減
【資産の部】		
現金及び預金	7,619	1,778
投資 (自己投資)	30,400	15,881
その他の資産	2,305	△ 145
資産合計	40,324	17,514
【負債・資本の部】		
短期借入金	3,060	△ 145
長期借入金	12,555	8,440
その他の負債他	5,631	1,513
負債等合計	21,246	9,808
資本金及び剰余金	11,372	4,481
当期純利益	7,706	3,225
資本合計	19,078	7,706
負債・資本合計	40,324	17,514
ネット有利子負債	7,996	6,517

EPS 発行済株式数：1,536,130株 1株あたり利益：5,016円
 注：2006年3月4日に、普通株式1株を5株に分割します。

3. 川上・川中・川下戦略 現在、当社では以下の3種類のファンドを運用中

a. 川上 一任型ブラインドプール【DJREPⅢ号ファンド・ムーンコイン(4,000億円ファンド)】

*川上戦略のもと、上流を担うファンドとしてこれまでにDJREPⅠ～Ⅲ号ファンドまでの3本のファンド組成・運用(DJREPⅠ&Ⅱは投資が完了)、またDJREPⅣ号ファンド(1兆円ファンド)を2月末に組成・運用開始予定
*運用者である当社の裁量の自由度が高いため、投資が機動的に行えることが最大のメリット

単位: 億円

	DJREPⅠ&Ⅱ⇒		DJREPⅢ⇒		DJREPⅣ⇒		2008年
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
取得(川上)	128	425	1,387	2,896	4,533	4,704	5,270
売却(川中・川下)	—	14	462	980	782	2,871	5,543
運用資産残高	128	539	1,464	3,380	7,131	8,964	8,692 ← (A)

※ 主に当社の組成するプレリートやREITへの売却

b. 川中 物件特定型プレリート

*一任型ファンドで取得した物件のうち、バリュウアップを終え、収益の安定した不動産で構成
*公募ではなく私募により、2006年にはレジデンシャル・リートを、2007年には大型オフィスを対象とした大型(クラスAビル)プレリート・ファンドを組成予定

【投資現況(2005年12月末現在)】	【売却予定時期】	【売却予定価格】
ファンド総数: 5本(1本終了)	Fund of Funds: 2006年1月	93億円
投資物件総数: 30物件(5物件売却)	Office Fund II: 2006年6月	150億円
運用資産総額: 725億円	Office Fund III: 2006年6月	204億円
売却予定価格: 821億円	daVinci EX1: 2006年12月	87億円
平均キャッシュ・オン・キャッシュ: 10.99%(年率)	Office Fund IV: 2007年6月	287億円
平均IRR: 12.06%(年率)	計	821億円
投資家総数(延べ): 35社(年金・個人含む)		

単位: 億円

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
取得(川中)		118	453	269	368	2,105	
売却(川下)				113	465	266	422
運用資産残高	0	118	571	727	630	2,469	2,047 ← (B)

c. 川下 公募型REIT

当初計画していたレジデンシャル・リートは、公募による組成から私募組成に変更していますが、今後のマーケットの状況によっては、当初のプランどおり公募によるREITの組成を再検討する予定です。

*昨年10月19日にREIT第1号としてオフィス・リート(DAオフィス投資法人)を東証に上場
*今後、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テール・リートを順次私募リートとし、それぞれ適宜増資を行っていく計画
*川下戦略として、これらのREITには、「川中」に位置するプレリート・ファンドで運用中の収益安定型不動産の他、「川上」に位置するDJREPⅠ号、Ⅱ号、Ⅲ号及び当期に新規組成するDJREPⅣ号ファンドで取得しバリュウアップを終え収益が安定した不動産を組み込む計画

単位: 億円

オフィス・リート、レジデンシャル・リート、ホテル・リート、リテール・リート	規模			
	2005年	2006年	2007年	2008年
取得(川下)	802	989	1,046	5,359
運用資産残高	802	1,791	2,837	8,196 ← (C)

d. 運用資産残高 川上・川中・川下戦略のもと、当社グループの運用資産総額の推移は以下のとおりです。

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(川上)	128	539	1,464	3,380	7,131	8,964	8,692 ← (A)
プレリート(川中)		118	571	727	630	2,469	2,047 ← (B)
REIT(川下)				802	1,791	2,837	8,196 ← (C)
その他	552	353	105	51	62	22	22
運用資産残高	680	1,010	2,140	4,960	9,614	14,293	18,957
取得	450	538	1,641	4,049	5,903	7,857	10,629
売却	180	208	511	1,229	1,249	3,179	5,965

4. Ⅲ号ファンドの現況とⅣ号ファンドの今後の予定

DJREPⅢ号ファンド(ムーンコイン "4,000億円ファンド")の現況

当ファンドは、2004年12月に組成・運用開始

【投資現況(2005年12月31日現在)】

投資件数: 46物件
総投資額: 3,004.1億円(共同投資家持分を除く)
エクイティ投資金額: 616.8億円(出資確約総額の61.7%)
エクイティ履行済金額: 490.8億円(出資確約総額の49.1%)
不動産関連上場有価証券: 13銘柄、取得金額122.1億円
不動産関連非上場有価証券: 5社、取得金額3.2億円

【投資家内訳】

国内機関投資家: 6社/210億円
国内年金投資家: 6社/240億円
海外投資家: 14社/約430億円
当社: 約109億円
当社従業員: 11億円

2006年2月末に投資完了予定、投資総額は約4,500億円、よってDJREPⅣ号ファンドを2月末よりスタート予定

DJREPⅣ号ファンド(カドベ "1兆円ファンド")の概要

当初は、2006年6月からの運用開始を計画していたが、Ⅲ号ファンドが予定より3ヶ月早く終了するため、予定を3ヶ月早め2月末より組成・運用開始

【投資概要】

- エクイティ3,000億円にノンリコースローン7,000億円を加えた総額1兆円規模で、日本に所在する不動産資産及び不動産関連資産に投資を行う
*主に首都圏を中心とした主要都市に所在する収益不動産
*開発案件も含む
*ファンドの25%を上限に、有価証券・債券にも投資
- エクイティサイズ3,000億円の内訳
*国内投資家: 1,250億円
*海外投資家: 1,250億円
*当社: ファンドサイズの20%(但し、上限500億円)
- 投資期間 最終クロージングより3年(今期末より3年を予定)
- 運用期間 取得期間を含め最長10年のクローズエンド型
- キャピタルコール方式採用
- 再投資 投資期間内のエクイティのリサイクル可
- アセットマネジメントフィー 投資残高に関わらず原則エクイティ総額の年率1.5%を受け取る(ファーストクロージング後)
- 投資にかかる人件費 エクイティに対して最大1.5%まで請求可能

【現況及び今後の予定】

- 2月3日: 第1回契約調印済
- 2月22日: 運用開始(ファーストクロージング)
出資確約総額1,774億円契約済
- 3月3日: セカンドクロージング
累計出資確約総額2,200億円を契約完了予定
その後、3,000億円に達した時点で募集を終了予定(今期末)
- ファーストクロージング時点での投資家数及び出資確約金額
国内機関投資家: 5社/305億円
国内年金投資家: 5社/348億円
海外投資家: 10社/約625億円
当社: 約500億円(含む当社従業員)
- 投資対象
収益不動産: 37.5%(Ⅲ号ファンド71%、3,178億円)
開発案件: 37.5%(Ⅲ号ファンド23%、1,049億円)
有価証券他: 25.0%(Ⅲ号ファンド6%、273億円)

5. 中期三カ年計画

当社グループでは、昨年発表した『川上・川中・川下戦略』に基づき収益不動産の取得、運用及び売却を引き続き行っていきます。

今期は、Ⅳ号ファンド(1兆円ファンド)の組成に伴うアセットマネジメント・フィーの大幅増収、ならびにⅠ号ファンドの全物件が今期売却されますので、当該Ⅰ号ファンドが終了するまで留保されていた15.2億円のリザーブがインセンティブ・フィーに計上されるなど、売却額は昨年と同程度にもかかわらずインセンティブ・フィーが大幅にアップしたため、当期純利益において年率72%の成長となります。来期以降は、主にⅢ号及びⅣ号ファンドから得るアセットマネジメント・フィー及びインセンティブ・フィーを中心に、年率平均40%程度の巡航速度での成長を計画しています。

なお、Ⅳ号ファンドにおいては、投資スピードに比較して十分なエクイティが調達できたと考えており、予定どおり2009年末まではⅣ号ファンドで投資を進めていく計画であります。但し、投資期間中に総投資額が1兆円を上回る場合は、エクイティのリサイクル及びコ・インベストメントにて対応していく予定です。

【ご参考】

- *Y2007のインセンティブ・フィーは、Ⅲ号ファンドから中心となります。また、Ⅱ号ファンドのリザーブもY2007年に計上予定です。
- *Y2008のインセンティブ・フィーは、Ⅳ号ファンドから中心となります。
- *Y2008とY2009にⅢ号ファンドのリザーブをインセンティブ・フィーに計上しています。
- *Y2008のキャピタルゲインが大幅にアップしているのは、当社の自己投資が大幅に増えているためであります。(Ⅲ号100億円→Ⅳ号500億円)

四カ年連結損益計算書

単位: 億円

	Y2005	Y2006(計画)	Y2007(計画)	Y2008(計画)
アセットマネジメント・フィー	37	75	88	101
インセンティブ・フィー	25	54	81	90
キャピタルゲイン	22	29	47	84
その他	11	5	5	27
売上高	95	163	221	301
経常利益	70	129	184	259
当期純利益	45	77	109	153
対前年比(%)	255%	172%	141%	141%
	【計画】平均40%の成長			
一株あたり利益(円)(注)	2,900	5,016	7,072	9,964

(注) 2006年3月4日に、普通株式1株を5株に分割しますので、比較を容易にするためにY2005は株式を5分割したものと換算した一株あたりの利益を表示しています。
なお、分割後の発行済株式総数は1,566,174株で、うち現在の自己株式数(6,008.8株)に相当する30,044株を除く発行済株式数1,536,130株を用いて表示しています。

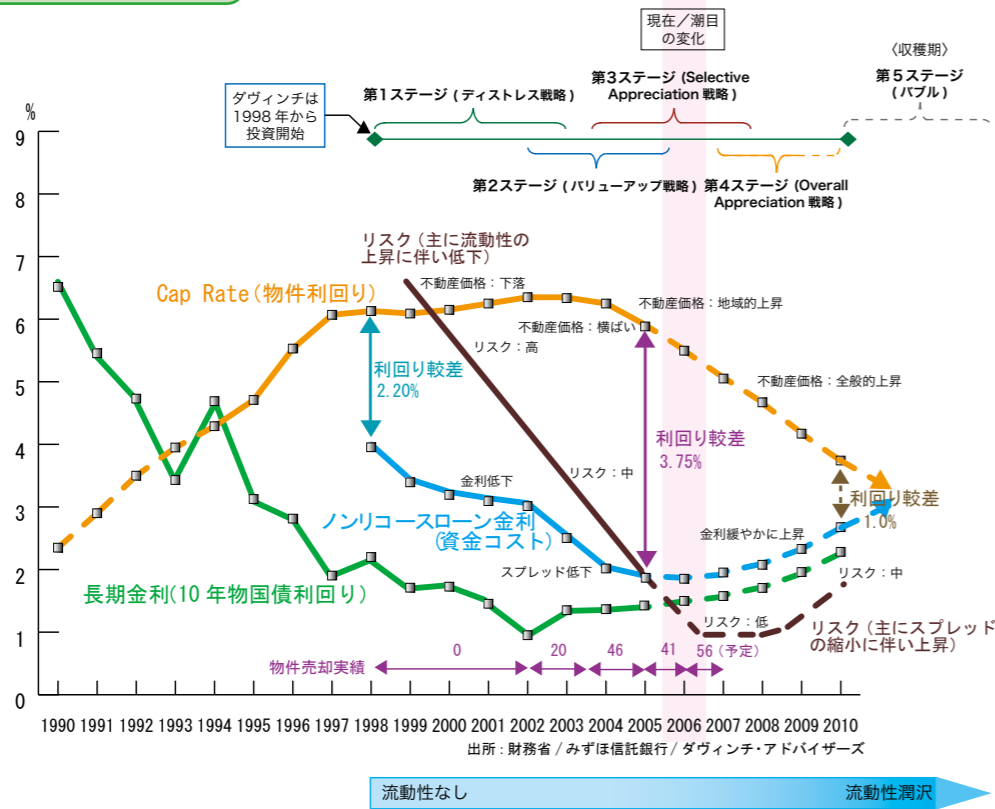
四カ年連結貸借対照表

単位: 億円

	Y2005	Y2006(計画)	Y2007(計画)	Y2008(計画)
【資産の部】				
現金および預金	58	76	74	100
投資(自己投資)	145	304	461	725
その他の資産	25	23	23	23
資産合計	228	403	557	848
【負債・資本の部】				
短期借入金	32	31	27	13
長期借入金	41	126	164	296
その他の負債他	41	56	67	87
負債等合計	114	212	258	396
資本金及び剰余金	69	114	191	299
当期純利益	45	77	109	153
資本合計	114	191	300	452
負債・資本合計	228	403	557	848
ネット有利子負債	15	80	117	209

*上記四カ年連結損益計算書及び貸借対照表は、不動産投資顧問事業を行う投資ビークルの一つで上場内国株式投資を行っている有限会社プラトを、他の投資ビークルと同様に持分法を適用したものと算出しております。

6. 不動産の投資環境の推移



7. DJREPⅢ号ファンドで取得した大型オフィスビル及び大型開発案件例



国際赤坂ビル

赤坂の1等地に立つクラスAビル (大型オフィスビル)
地下鉄銀座線及び南北線「溜池山王駅」直結

- *所在地: 東京都港区赤坂二丁目
- *地積: 6,027.32㎡ (1,823.26坪)
- *構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造
- *規模: 地下4階地上20階建て
- *延べ床: 62,689.74㎡ (18,963.64坪)



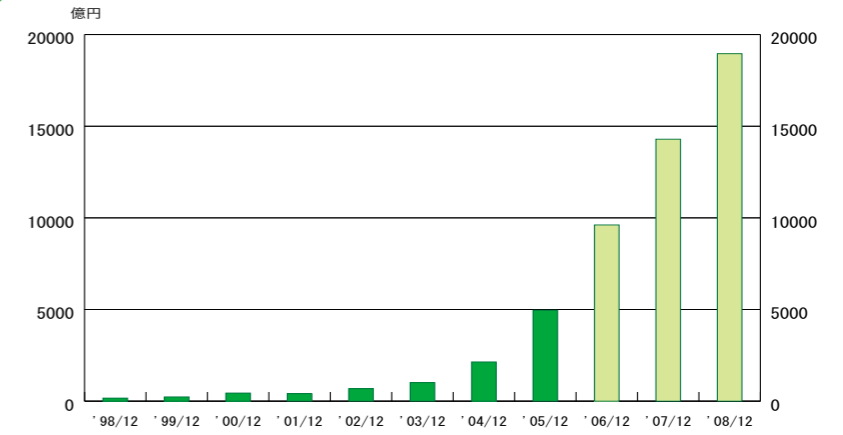
武蔵小杉ツインタワー

大規模再開発エリアに立地する超高層大型ツインタワーマンション
2009年に開設予定のJR横須賀線「武蔵小杉」駅前広場に面する

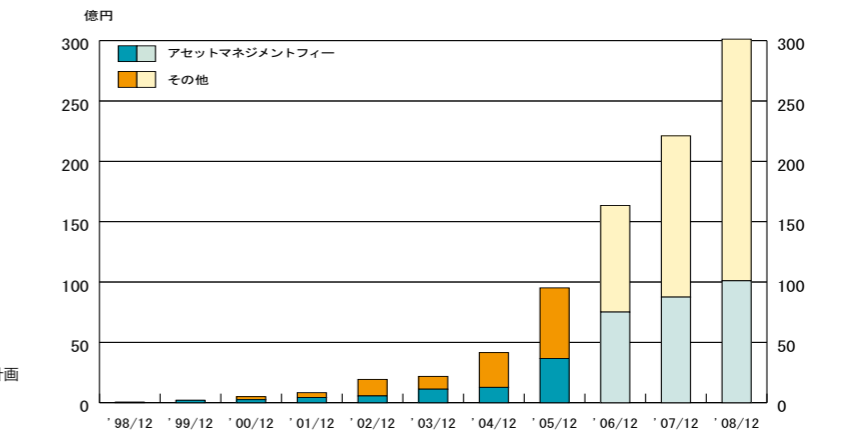
- *所在地: 神奈川県川崎市
- *地積: 23,005.85㎡ (6,959.26坪)
- *構造: 鉄筋コンクリート造
- *規模: 地下2階地上45階建て (2棟)
- *総戸数: 1084戸
- *延べ床: 計133,287.49㎡ (40,319.46坪)
- *竣工: 2008年3月末予定

8. 業績推移と中期三カ年計画

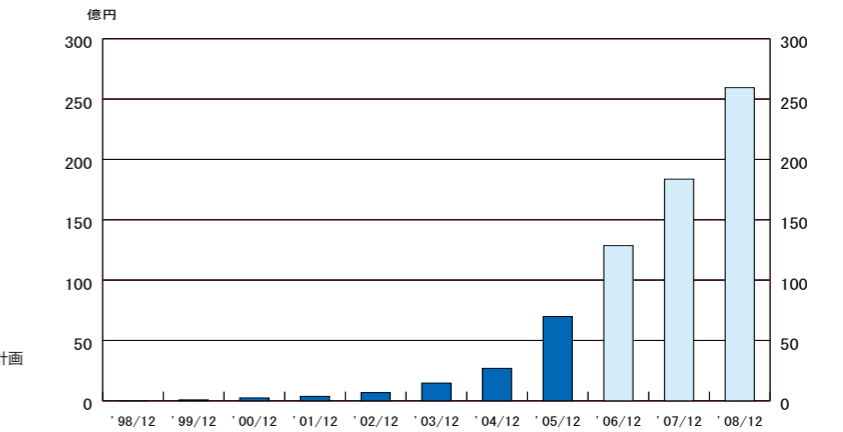
期末運用資産推移



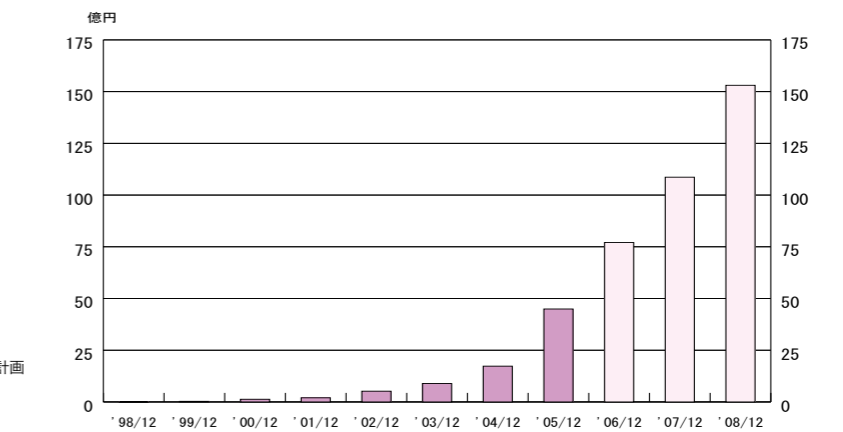
売上高推移



経常利益推移



当期純利益推移



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2005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、完全性を保証しま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。