

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ティ・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年日本に帰国。2001年に本拠地を日本に移転。

上 場 : 2001年12月(ヘラクレス4314)

従業員数(連結) : 87名(2009年8月1日時点)前年同期比*97名減

*6月30日まで当社の連結子会社であった株式会社ダヴィンチ・セレクトの従業員19名を含む

事業内容 : 不動産投資顧問事業及びこれに付随関連する事業を行う子会社を傘下に持つ純粋持株会社

グループ経営方針 : 「投資家とともに成長する」という経営方針のもと、不動産ファンドの組成・運用及び資産管理を主たる事業として行う。

2. 現在の不動産マーケットと今後の見通し

- 世界的な金融収縮と景気後退により、日本の不動産マーケットは大きな打撃を受けた。依然として不動産取引に対する資金供給は絞られたままであり、当面厳しい状況が続くと考えられる。しかし、国の各種支援策が相次いで打ち出されたことにより、3月以降REIT指数が持ち直す等、REITマーケットには良い兆候も次第に現れ始めている。REITによる物件購入の動きが始まれば、私募ファンドの出口戦略にも明るい兆しが見えてくると考えられる。
- その反面、実際の不動産取引においては、立地が良く需要が強い賃貸住宅の取引はされているものの、オフィスについては大型物件の取引は細ったままで、確認できる取引の殆どが小型物件の投売りという状況が続いている。
- 景気後退を受けて、オフィスのテナントが経費削減のために、賃料水準の低いビルへ移転したり、賃借面積を縮小したりする傾向にある。そのため、オフィスの空室率は上昇傾向、賃料水準は低下傾向にあるが、東京都心については、オフィス賃料の水準が低下してきているので、ビルの空室率はそう遠くないうちに底打ちすると予想される。一方、人口流出が続き、経済が低迷する地方圏では、今後も厳しい状況が継続すると予想される。

3. 今後のグループ戦略

■ 基本方針

- ダヴィンチが一番得意とする不動産私募ファンドの運用に集中し、それ以外の事業については来年度までに譲渡する等、組織の再編成に目処をつける。
- 現在稼働中である、リアルエステイト・オポチュニティ・ファンドのIII号「ムーンコイン」及びIV号「カドベ」の運用手数料収入のみで会社運営が成り立つ規模まで組織をスリム化する。

■ コーポレートローン

- BNPパリバプリンシパルインベストメントジャパンとのコミットメントライン契約に基づく借入金250億円のうち、30億円を7月1日付けで期限前弁済している。現在は借入金の最終弁済期限を延長することにつき、引き続き具体的な協議を進めている。当該借入金の最終弁済期限の延長を実現することで、将来の安定的な企業運営が可能となる。

■ リアルエステイト・オポチュニティ・ファンド

- 当面は大型オフィス2物件のリファイナンスまたはローンの期限延長に注力する。ダヴィンチ芝パークについては複数のレンダーと新規のローン調達および期限延長について交渉しており、パシフィックセンチュリープレイス丸の内については既存債権者との間で協議を行っている。
- 地方の物件を中心にデフォルトが発生し、ファンドに一定程度の損失が発生する見込み。
- V号ファンド「ノービル」については、エクイティの募集は完了しており投資可能な状態にあるが、不動産マーケットにノンリコース・ローンの供給が戻るまで投資の開始は見合わせる。

4. 第2四半期決算の概要

■ 損益計算書

(単位: 億円、四捨五入)

	全連結ベース			持分法ベース		
	2008年6月期	2009年6月期	前年同期比	2008年6月期	2009年6月期	前年同期比
売上高	221	287	65	64	△4	△68
営業利益	68	△171	△239	12	△30	△42
経常利益	△24	△304	△280	11	△28	△40
特別利益	-	30	30	-	30	30
特別損失	5	2	△3	-	1	1
税金等調整前純利益	△30	△276	△246	11	1	△11
法人税等計	7	43	36	8	42	34
少数株主利益	△41	△277	△236	△1	0	1
純利益	5	△41	△46	5	△41	△46

持分法ベース

マネジメント・フィー33億円を中心に収益を計上できたが、販売用不動産等の評価損を含んだ不動産ファンドからの持分法による投資損失、および業績の悪化した一部の関係会社(主に新日本建物)の持分法による投資損失を計上した影響が大きく、売上高がマイナスとなっている。

■ 貸借対照表

(単位: 億円、四捨五入)

	全連結ベース			持分法ベース		
	2008年12月期	2009年6月期	前期比	2008年12月期	2009年6月期	前期比
現金及び預金	323	269	△55	48	43	△5
販売用不動産等	9,332	9,015	△318	106	54	△53
投資等	1,008	836	△172	503	443	△60
その他	624	540	△84	79	105	26
資産合計	11,287	10,659	△628	736	645	△91
短期有利子負債	3,815	4,736	921	130	383	253
長期有利子負債	4,609	3,323	△1,286	282	14	△268
その他	456	413	△43	171	134	△38
負債合計	8,880	8,472	△409	582	530	△53
株主資本合計	156	115	△41	156	115	△41
少数株主持分	2,255	2,074	△181	2	2	0
その他	△4	△2	3	△4	△2	3
純資産合計	2,407	2,187	△220	154	115	△39
負債純資産合計	11,287	10,659	△628	736	645	△91

全連結ベース

連結売上高は、不動産売却収入と家賃収入だけを見ると334億円となり、前年同期に対し111億円の増収となっている。しかしながら、業績の悪化した一部の関係会社(主に新日本建物)の持分法による投資損失計上の影響が大きく、売上高全体では前年同期に対して65億円の増収にとどまった。主なトピックは以下の通り。【カッコ内は純利益に与える影響額】

- 特別利益にダヴィンチ・セレクトの株式売却益30億円を計上【30億円】
- 新日本建物からの持分法による投資損失のみで57億円の売上のマイナス【△12億円】
- 売上原価に販売用不動産等の低価法適用による評価損を計上評価損額は175億円【△23億円】
- ダヴィンチ・セレクト株式売却益に伴う税負担増【△13億円】
- 連結子会社における繰延税金資産の取崩し【△17億円】

全連結ベース

総資産は前期比628億円の減少。要因は以下の通り。

- 販売用不動産の低価法適用による評価減
- 信託販売用不動産の売却
- ファンドで保有する投資有価証券や特定金銭信託の売却
- 一部の持分法適用関連会社の業績悪化に伴う関係会社株式の減少
- 子会社における繰延税金資産の取崩し

有利子負債は前期比366億円の減少。要因は以下の通り。(長期有利子負債から短期有利子負債への振替は1,221億円)

- 信託販売用不動産の売却に伴う1年内返済予定の長期借入金の減少
- ファンドで保有する投資有価証券や特定金銭信託の売却に伴う短期借入金の減少

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、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2009年6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。

株式会社ダヴィンチ・ホールディングス
〒104-0061
東京都中央区銀座6-2-1
ダヴィンチ銀座9F
(お問い合わせ先)
E-mail: ir@davinci-holdings.co.jp