

2009年12月期(第12期)決算の概況

株式会社ダヴィンチ・ホールディングス (4314)

1. 会社案内

設立：1998年8月
 上場：2001年12月(ヘラクレス4314)
 従業員数(連結)：54名(2010年2月1日時点)・前年同期比100名減
 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. 当社グループの現況

1. コーポレートレベル

- 不動産私募ファンド運営事業に特化する体制にすべく、2度にわたる希望退職募集及び子会社の整理・売却により、組織をスリム化した。
- BNPパリバプリンシパルインベストメントジャパン株式会社とのコミットメントライン契約に基づく借入の返済期限を、平成22年9月14日まで6ヶ月延長する旨の変更契約を締結した。但し、当社グループが保有する有限会社カドベ・有限会社ムーンコインの株式・両社への匿名組合出資持分・カドベに対する貸付債権への担保設定、株式会社コロンプスからの配当金等受取口座に係る預金債権への担保設定、当社代表取締役社長金子修が保有する当社株式への担保設定、当社第1回行使価額修正条項付新株予約権の行使期間の延長、シンジケート団による協調融資の返済期限を平成22年9月14日以降まで延長すること、BNPPI社とシンジケートローンレンダーに対する既存の債権額に案分比例した金額による、総額15億円のプララタ返済、監査法人からの当社および当社グループの財務諸表等に対する意見表明等の諸条件が満たされない場合には、期限の利益を喪失する可能性がある。
- 上記の条件となっている、平成22年3月30日に返済期限を迎えるシンジケート団による協調融資についても、同様に期限を延長すべく、債権者と協議を進めている。
- ファンドレベルで多額のたな卸資産評価損及び特別損失を計上(下記「ファンドレベル」の項を参照)したことから、今期末において連結で約110億円の債務超過となった。
- ニッポン・ニュー・マーケット・ヘラクレス市場では、上場会社が債務超過の状態となった場合において、原則として1年以内に債務超過の状態でなくならなかった場合または月間平均株価が10,000円未満となった場合には、その上場を廃止するものとされている。

2. ファンドレベル

リアルエステイト・オポチュニティ・ファンドⅣ号「カドベ」

- 「パシフィックセンチュリープレイス丸の内」を保有する合同会社ボンダイ等SPCレベルでのデフォルトが発生して匿名組合投資損失を計上した他、不動産鑑定評価額の下落と併せ今後想定しうる売却額を合理的に見積もって適宜評価に反映させた結果、有限会社ベナンで保有する「芝パークビル」や、リース特定目的会社で保有する「虎ノ門パストラル」といった大型案件で多額のたな卸資産評価損を計上した。
- ファンドで取得を予定していた開発案件のキャンセルに伴い違約金を計上した。
- 出資割合にして約8割のファンド投資家より出資履行要請の拒絶および終了通知を受領。出資確約期間は既に終了しており、現時点で新規投資のための出資履行要請は計画していない。

コーポレート・オポチュニティ・ファンド「コロンプス」

- コーポレート・オポチュニティ・ファンド「コロンプス」で保有するDAオフィス投資法人投資口について投資有価証券評価損(特別損失)を計上した。

3. 今後の経営方針

- 債務超過の解消と財務体質の改善に向け新たなスポンサーを獲得すべくフィナンシャル・アドバイザーを選任し活動を開始している。
- リアルエステイト・オポチュニティ・ファンドⅢ号「ムーンコイン」、「カドベ」、「コロンプス」及びコアファンド、からの継続的なマネジメント・フィー収入が収受できるようファンドの運営を行い、必要最低限の資金を確保し、プラットフォーム機能を維持する。
- スポンサーの獲得やコーポレート・ローンの返済期限延長により当社グループの信用力の改善を図り、既にエクイティ募集が完了しているリアルエステイト・オポチュニティ・ファンドⅤ号「ノービル」による新規投資への着手を検討する。

4. 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12月期	2009年12月期	前年同期比	2008年12月期	2009年12月期	前年同期比
売上高	528	498	△30	18	△220	△238
営業利益	△119	△1,130	△1,010	△70	△266	△196
経常利益	△346	△1,390	△1,044	△83	△266	△182
特別利益	0	50	50	0	50	50
特別損失	396	477	81	72	25	△47
税金等調整前純利益	△742	△1,817	△1,075	△155	△240	△85
法人税等計	35	25	△10	33	24	△9
少数株主利益	△598	△1,578	△980	△9	0	9
純利益	△179	△264	△85	△179	△264	△85

全連結ベース

連結売上高は、家賃収入を中心に498億円となったが、不動産の売却収入が少なかったことと一部の関係会社(主に新日本建物)の持分法による投資損失が大きかったため、前年同期に対して30億円の減収となった。損益要因の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】

- 売上原価に販売用不動産等の低価法適用によるたな卸資産評価損を1,077億円計上【△160億円】

■ 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12月期	前期比	2008年12月期	2009年12月期	前期比
現金及び預金	323	207	△117	48	39	△10
販売用不動産等	9,332	5,678	△3,654	106	2	△105
投資等	1,008	387	△620	503	157	△345
その他	624	315	△309	79	33	△46
資産合計	11,287	6,588	△4,700	736	231	△506
短期有利子負債	3,815	3,607	△209	130	232	102
長期有利子負債	4,609	2,023	△2,586	282	0	△282
その他	456	328	△128	171	109	△63
負債合計	8,880	5,958	△2,923	582	340	△243
株主資本合計	156	△111	△267	156	△111	△267
少数株主持分	2,255	740	△1,515	2	0	△2
その他	△4	1	5	△4	1	5
純資産合計	2,407	630	△1,777	154	△110	△263
負債純資産合計	11,287	6,588	△4,700	736	231	△506

- 売上原価に開発案件に関連した契約失効費用168億円を計上【△29億円】
- 特別利益に旧ダヴィンチ・セレクトの株式売却益30億円、ダヴィンチ・リアルティの株式売却に伴う同社の債務超過相当額20億円を関係会社株式売却益として計上【50億円】
- 特別損失にDAオフィス投資法人の持分法適用除外に伴う損失を325億円計上【△66億円】
- 特別損失に当社の保有していたDAオフィス投資法人の売却損失を20億円計上【△20億円】
- 特別損失に連結範囲の変更に伴う匿名組合投資損失を107億円計上【△18億円】
- 連結子会社における繰延税金資産の取崩し【△23億円】

持分法ベース

マネジメント・フィー58億円を中心に収益を計上したが、主に販売用不動産等の低価法適用によるたな卸資産評価損や当社グループの支配力が実質的に及ばなくなったファンドの連結除外に伴う匿名組合投資損失を含んだ、不動産ファンドから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。

全連結ベース

総資産は前期比4,700億円の減少。要因は以下の通り。

- 販売用不動産等の低価法適用による評価減
- 当社グループの支配力が実質的に及ばなくなったファンドを連結対象から除外したことによる主に販売用不動産等の減少
- 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
- 持分法適用関連会社の持分法による投資損失の取り込みによる関係会社株式や関係会社有価証券の減少
- 子会社における繰延税金資産の減少

有利子負債は前期比2,795億円の減少。要因は以下の通り。

- 当社グループの支配力が実質的に及ばなくなったファンドを連結対象から除外したことによる借入金の減少
- 販売用不動産等の売却に伴う借入金の減少
- 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借入金の減少

純資産合計額から新株予約権及び少数株主持分を控除した自己資本は、110億円の債務超過。

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