平成20年3月期(第62期)

中間決算説明会

HUNET

株式会社ヒューネット

代表取締役社長　兵頭　利広

http://www.hunet.com

―平成19年11月14日(水)―

平成20年3月期(第62期)中間決算概要

決 算 総 括

平成20年3月期(中間)業績報告

◇連結業績◇

連結対象会社:(合同会社)ATCS11

単位:百万円、%

	平成19年3月期	平成20年3月期(中間期実績)				
	通期実績	中間期実績	計画	前年同期比(額)	前年同期比(率)	計画達成率
売上高	17,885 (▲35.3)	12,854	19,800	6,368	98.2%	64.9%
営業利益	▲7,236 (-)	5	580	—	—	0.1%
経常利益	▲9,071 (-)	▲769	210	—	—	—
当期利益	▲37,404 (-)	▲12	660	—	—	—

(注) ( )内は前期比、前年同期比増減率

※連結売上と単独売上の38百万円の差

単独では38百万円ATCS11社(連結子会社)の利益分配金がヒューネット社で売上に計上されている。これを連結ベースでは消去している。

◇単独業績◇

単位:百万円、%

	平成19年3月期	平成20年3月期(中間期実績)				
	通期実績	中間期実績	計画	前年同期比(額)	前年同期比(率)	計画達成率
売上高	17,446 (▲27.8)	12,890	18,000	6,555	103.5%	71.6%
営業利益	▲5,680 (-)	150	550	—	—	27.2%
経常利益	▲7,723 (-)	▲548	200	—	—	—
当期利益	▲37,375 (-)	▲557	650	—	—	—

(注) ( )内は前期比、前年同期比増減率

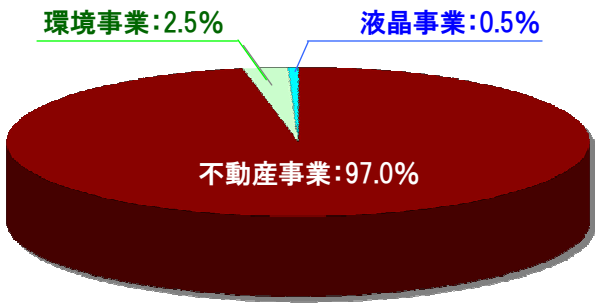
セグメント別売上高（連結ベース）

単位：百万円、％

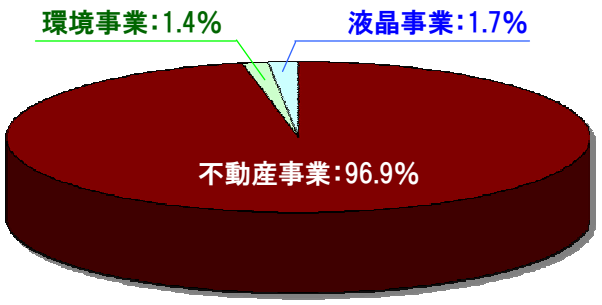
	平成19年3月期	平成20年3月期（中間期実績）				
	通期実績	中間期実績	計画額	前年同期比（額）	前年同期比（率）	計画達成率
不動産流動化事業	16,413 （▲29.0）	11,044	15,500	5,406	95.8%	71.2%
戸建・マンション分譲事業	988 （▲60.4）	1,810	4,300	1,157	177.1%	42.1%
環境事業	255 （▲86.2）	0	0	▲161	—	—
液晶事業	299 （27.9）	0	0	▲32	—	—
合　計	17,885 （35.3）	12,854	19,800	6,406	98.2	64.9%

（注）（　）内は前期比、前年同期比増減率。

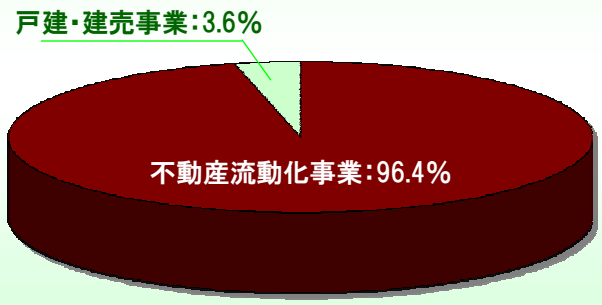
平成19年3月期（中間期）売上構成比



平成19年3月期売上構成比



平成20年3月期（中間期）売上構成比



中間期業績のポイント（連結ベース）

◇売上面のポイント◇ ― 前年同期比では倍増ながら、計画比では35％の未達 ―

＋

＜1＞当期より本業の不動産事業に集中できる態勢が整い、前期からの繰越不動産商品物件の販売に注力。

＜2＞渋谷区宇田川町および神宮前の商業施設等の売却、神戸の戸建分譲等が計画通りに進展。

＜3＞保有物件の賃貸収入および不動産事業に係る匿名組合出資利益も収益に寄与。

－

＜1＞マンション分譲（茅ヶ崎）が完売にいたらず、また宅地造成の遅れにより、下期にずれ込んだこと。

＜2＞推進中の2物件（マンション）について、事業を中止し更地で売却するなど、事業計画の変更が生じたこと。

＜3＞都心の契約済み大型オフィス物件の引渡しが遅延したこと。

◇利益面のポイント◇ ― 前年同期比では改善したものの、経常赤字を計上 ―

＋

＜1＞営業利益については売上総利益の増加（前年同期比125％増）と販管費の大幅削減効果が寄与し、小幅ながら黒字化。

＜2＞営業外収支で、投資有価証券の売却益23百万円を計上。

＜3＞特別目的会社保有の開発型不動産物件の売買契約が合意解除→これに伴う損害補填金収入を特別利益として781百万円計上。

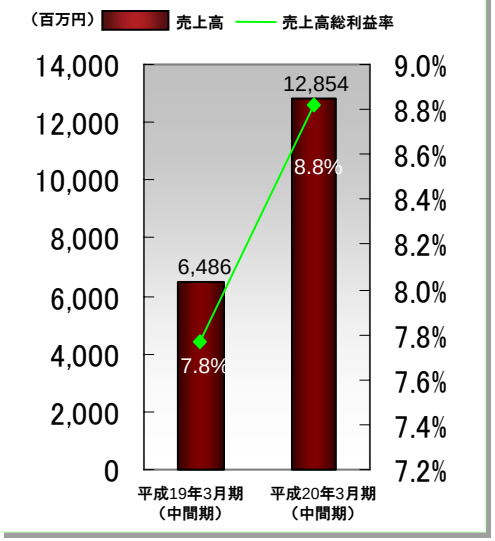
－

＜1＞マンション事業の計画変更に伴う更地での売却損の発生。

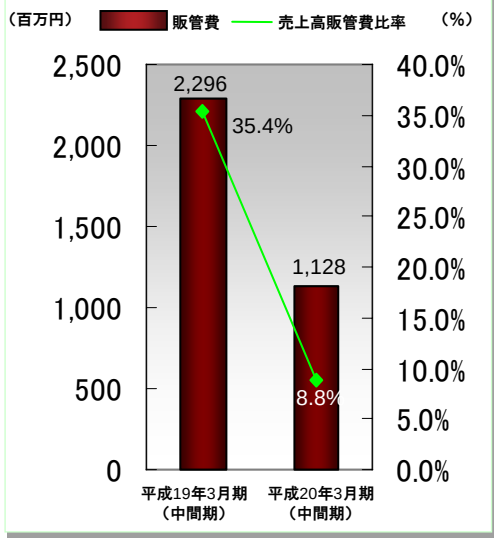
＜2＞有利子負債は前期末比で290億円削減したが、当中間期末にかけて圧縮が進んだため、金利負担は平成19年9月まで改善が進まず、当中間期については支払い金利が増大。
（金融費用：前中間期513百万円
→当中間期677百万円）

平成20年3月期(中間) 連結業績サマリー P/L

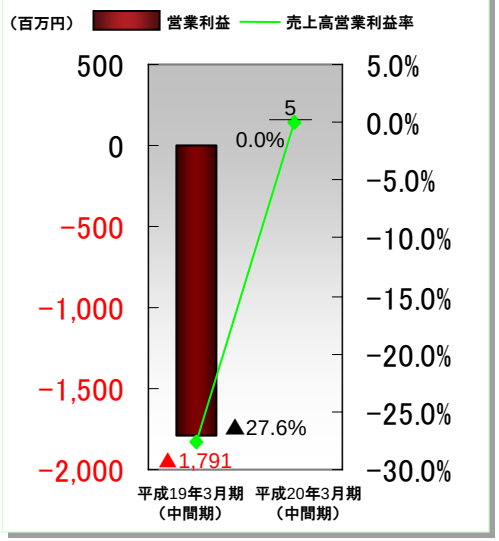
売上高総利益率



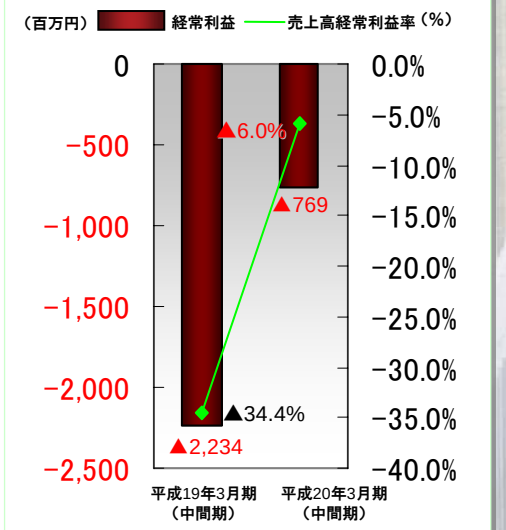
売上高販管費益率



売上高営業利益率



売上高経常利益率



単位:百万円

	平成18年3月期 (中間期)実績	平成19年3月期 (中間期)実績	前年同期比 増減率	内 容
売上高	6,486	12,854	98.2%	事業構造改革の進展による不動産事業への集中効果が顕在化
売上総利益	504	1,134	125.0%	前期からの繰越不動産商品物件等の販売が予定通りに進展したため
販管費	2,296	1,128	▲50.9%	事業構造改革の進展に伴うリストラ効果の顕在化
営業利益	▲1,791	5	—	売上総利益の増大と販管費の大幅削減が寄与
経常利益	▲2,234	▲769	—	当上半期までは有利子負債の削減効果が未顕在
当期利益	▲12,687	▲12	—	連結子会社ATCS11の特別利益の計上による

平成20年3月期(中間) 連結 B/S & C/F

単位:百万円

貸借対照表	平成19年3月期	平成20年3月期(中間期)	ポイント
流動資産	39,108	20,438	
現金・預金	1,130	4,902	
受取手形・売掛金	9	23	
たな卸資産	36,423	12,189	不動産の売却による減少
その他流動資産	1,557	3,386	営業出資金等の増加
貸倒引当金	▲11	▲64	
固定資産	3,020	2,945	
投資等	1,266	853	
資産合計	43,396	24,237	
流動負債	34,676	6,024	
短期借入金	31,486	4,315	不動産売却による減少
固定負債	6,621	4,741	
長期借入金	4,970	3,164	
社債	906	834	
株主資本	2,079	13,467	
負債・資本合計	43,396	24,237	
BPS(円)	6.37	7.20	
発行済株式数(千株)	413,873	470,466	

(注)発行株式数は自己株式を除く、BPSは期末発行済株式数ベース

単位:百万円

	平成19年3月期		平成20年3月期(中間期実績)
	中間期	通期	
営業活動によるキャッシュフロー	▲20,117	▲35,593	22,401
投資活動によるキャッシュフロー	▲1,091	▲1,561	▲948
財務活動によるキャッシュフロー	18,106	33,720	▲17,660
現金及び現金同等物期末残高	1,313	981	4,774

【キャッシュフローの状況】

<営業活動によるキャッシュフロー>
保有していた販売用不動産物件の売却が進んだことが主因。

<投資活動によるキャッシュフロー>
貸付金による支出(1,158百万円)等が主因。

<財務活動によるキャッシュフロー>
短期借入金の減少(25,819百万円)、長期借入金の返済(3,288百万円)によるキャッシュ・アウトの一方で、優先株の発行等によるキャッシュ・イン(11,339百万円)が減殺。

平成20年3月期計画（連結ベース）

◇連結業績計画◇

単位：百万円、％

	平成19年3月期（実績）						平成20年3月期（計画）					
	中間期		下期		通期		中間期（実績）		下期（計画）		通期（計画）	
売上高	6,486	(▲45.4)	11,399	(▲27.6)	17,885	(▲35.3)	12,854	(98.2)	11,646	(2.1)	24,500	(37.0)
営業利益	▲1,791	(―)	▲5,445	(―)	▲7,236	(―)	5	(―)	1,205	(―)	1,210	(―)
経常利益	▲2,234	(―)	▲6,837	(―)	▲9,071	(―)	▲769	(―)	1,079	(―)	310	(―)
当期利益	▲12,687	(―)	▲24,717	(―)	▲37,404	(―)	▲12	(―)	1,072	(―)	1,060	(―)

（注）（ ）内は前期比、前年同期比増減率

◇セグメント別売上計画◇

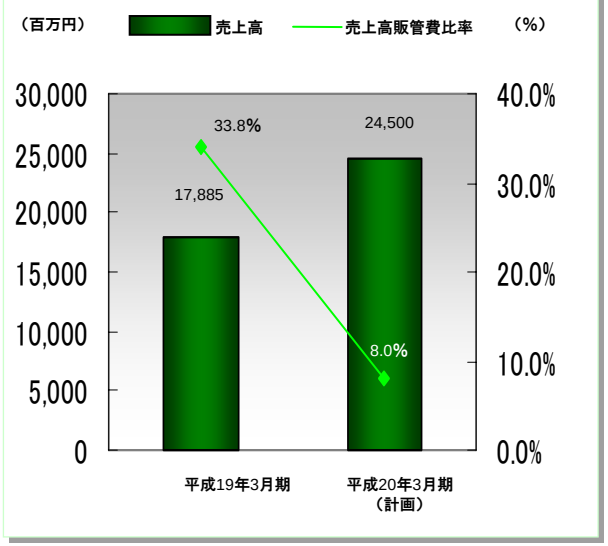
単位：百万円、％

	平成19年3月期		平成20年3月期計画					
	通期実績		中間期実績		下期計画額		通期計画額	
不動産流動化事業	16,413	(▲29.0)	11,044	(95.9)	11,236	(11.0)	22,280	(35.7)
戸建・マンション分譲事業	988	(▲60.4)	1,810	(177.2)	410	(▲37.2)	2,220	(124.7)
環境事業	255	(▲86.2)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
液晶事業	299	(27.9)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
合　計	17,885	(35.3)	12,854	(98.2)	11,646	(2.1)	24,500	(37.0)

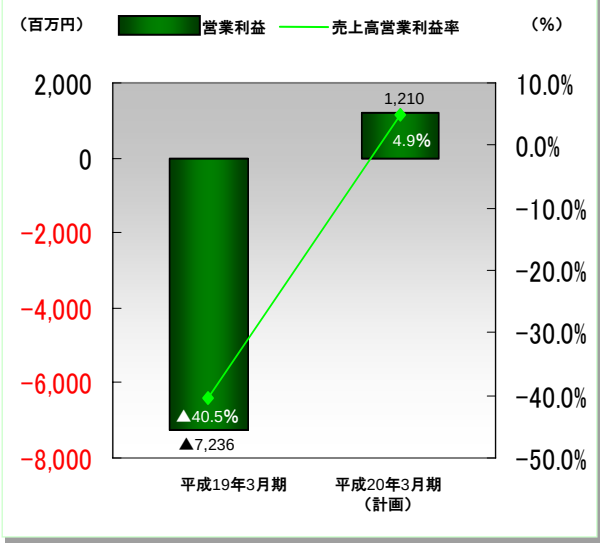
（注）（ ）内は前期比、前年同期比増減率。

平成20年3月期業績見通し(連結ベース)のポイント

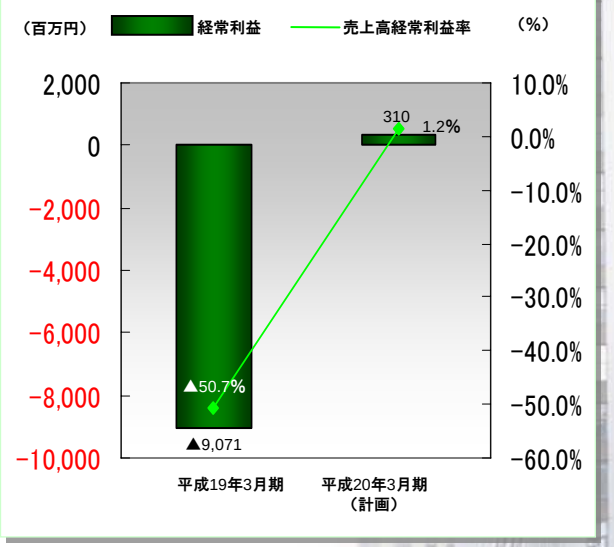
販管費/売上高比率



営業利益/売上高比率



経常利益/売上高比率



◇ ポイント ◇

＜1＞ 中間期での匿名組合出資、物件購入等、営業活動の成果物の回収を下期に見込むため。

＜2＞ 不動産流動化事業への経営資源の集中を一段と進めるため、下期には採算性が低下した戸建分譲事業およびマンション事業から撤退。これにより、直接・間接の関連経費の発生に歯止めがかかるため。

＜3＞ 前期からのリストラによるコスト削減効果がフル寄与するとともに、有利子負債の大幅圧縮に伴う金利負担の減少が下期から大きく顕在化してくることが見込まれるため。

今後の事業展開

当社は収益不動産の開発とアセットマネジメント事業を進める。

収益不動産の開発事業

土地仕入れによる開発型案件
および既存建物の購入により、
当社ノウハウでのヴァリューアップを図ることで、不動産物件の
再生ビジネスを重点推進する。

アセットマネジメント事業

不動産の安定収入を確保する為、
収益物件の長期保有についても
同時進行で進める。

私募ファンドのエクイティ部分
買収による事業参入を通じて、
短期の投資を行う。

ご参考

優先株式発行による調達資金の使途状況

第三者割当による優先株式発行の概要

項目	ポイント
株式の名称	株式会社ヒューネットA種優先株式
発行株式数	200,000,000株
払込金額	1株につき50円
払込金額の総額	10,000,000,000円
払込日	平成19年8月10日
割当先	Woodhaven Drive II,LLC （D.B.ZWIRN&Co.,L.P.が運営するファンド）
当社との関係	業務・資本提携先

優先株式資金使途

公表した使途目的に沿って、
借入金の返済と新規投資物件購入を
中心に有効活用しています。

ご参考

会計基準等の変更点（連結B/S：平成20年3月期中間決算）

棚卸資産の評価に関する会計基準

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、前連結会計年度の下期から同会計基準を適用しております。

なお、前中間連結会計期間は変更後の方法によった場合に比べ、税金等調整前中間純損失が、1,699百万円少なく計上されております。

特別目的会社等を利用した不動産事業に係る匿名組合出資等の会計処理

特別目的会社等を利用した不動産事業に係る匿名組合出資金等から生ずる損益については、従来、営業外損益に計上しておりましたが、当該損益は当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当中間連結会計期間より売上高または売上原価として計上する方法に変更いたしました。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、売上高、売上総利益及び営業利益はそれぞれ265百万円増加しておりますが、経常損益に与える影響はありません。

また、上記変更に伴い経済的実態をより適切に反映させるため、従来「投資有価証券」に計上していた特別目的会社等を利用した不動産事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等については、当中間連結会計期間より「営業出資金」として表示する方法に変更いたしました。

なお、前中間連結会計期間末における「投資有価証券」に、当中間連結会計期間末では「営業出資金」に区分される匿名組合出資金5,039百万円が含まれております。

固定資産の減価償却の方法の変更

法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これにより営業利益、経常利益および税金等調整前中間純利益は、それぞれ2百万円減少しております。

ご参考

事業構造改革の歩み
（平成19年3月期下期～）

収入・費用構造の抜本改革（1）

不動産流動化事業への経営資源の集中と収益体質への転換に向けて

収入構造面

液晶事業、環境事業の撤退
（平成18年度に完了）

↓

関連債権・債務および子会社の整理

戸建て分譲事業、マンション事業の撤退
（平成19年度下期～）

費用構造面

- 有利子負債の削減
- 大阪支店の閉鎖（神戸支店へ集約）
- 神戸支店→神戸営業所への変更、および移転
- 東京支店の移転
- コブコ（株）の合併

収入・費用構造の抜本改革（2）

改革の効果（平成20年3月期中間期現在）

長短借入金の減少

単位：百万円

	平成19年3月期 中間期末	平成19年3月期末	平成20年3月期 中間期末
長短借入金計	19,583	36,456	7,479
銀行系	5,743	4,327	676
ノンバンク系	13,840	27,529	4,403
その他	0	4,600	2,400

	平成19年3月期 中間期	平成19年3月期 下期	平成20年3月期 中間期
支払い利息	394	775	677

販管費の削減効果

単位：百万円

	平成19年3月期 中間期	平成19年3月期 下期	平成20年3月期 中間期	平成20年3月期 下期見込み
人件費	433	375	141	100
固定費	1,455	2,996	574	277
[固定費内減価償却費]	（364）	（360）	（34）	（34）
ネット賃貸収入	372	280	177	132

（注）固定費は、一般管理費を集計している

DBZとの業務・資本提携の進展と効果

DBZの概要 ①

DBZについて

DBZファンドは、オルタナティブ投資における世界的な投資運用会社で、現在51億ドル（約5,600億円）以上を運用しています。これまで米国・欧州・アジアにおいて、コーポレート・不動産融資から、上場株式、プライベートエクイティにいたるまで幅広い投資を行っています。投資の特徴としては、その地域・投資対象に精通した事業パートナーと共同で投資を行っていくことです。

日本においては2006年5月に、ファンドの投資助言会社を東京に立ち上げて、2007年8月末で20件、レバレッジ込みの投資総額として約500億円の投資を行っています。内訳としては、11件が不動産エクイティ投資、3件が不動産のブリッジ投資、2件がプライベートエクイティ、4件が上場企業・リートの債権・株式に対する投資になります。投資の大半を占める不動産分野においては、オフィス・住居・商業ビルといった収益不動産のほか、開発用地にも投資をしております。

DBZファンドでは、日本での投資活動を円滑に行うために、案件の発掘およびアセットマネジメントを行う企業との事業提携を積極的に進めております。これまで、複数の会社と事業提携を行い、共同で投資事業を行っています。

●世界における投資拠点●

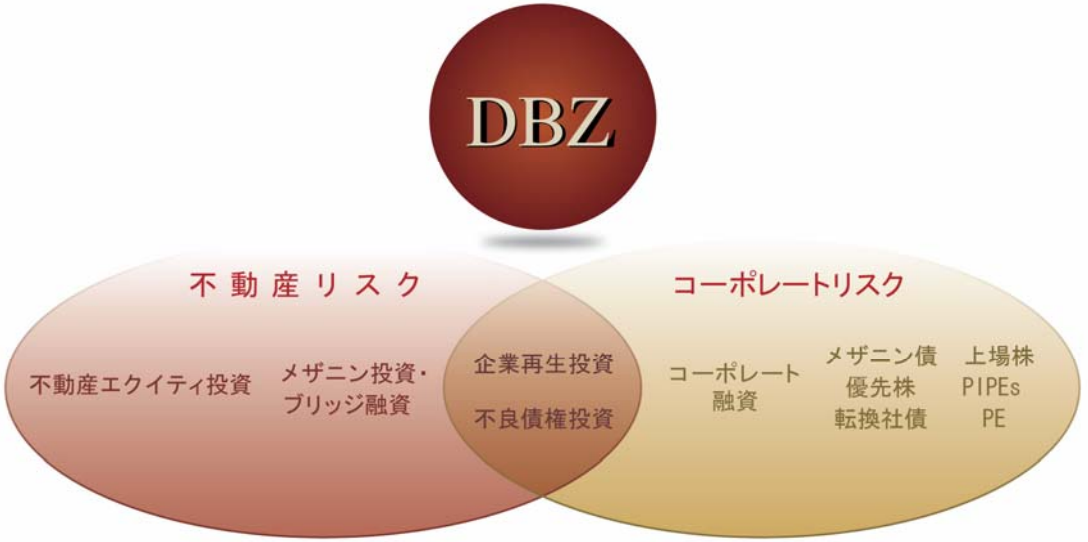
DBZの概要 ②

日本での投資活動

DBZでは、経済の回復が目覚しい日本において、不動産・債権・株式といった各種アセットクラスの流動性がますます高まっている現状を投資の好機だと考え、2006年5月に投資助言会社として日本オフィスを設立しました。

DBZは、さまざまなアセットクラスにおける投資機会を発掘して長期的な視野に基づく投資活動を行っていきます。投資戦略としては以下の戦略を考えています。

- 非効率な市場における割安な投資対象の発掘
- 法規制・非経済的理由により、他のマーケット参加者が投資できない投資セクターへフォーカス
- グロースポテンシャルの高いビジネスパートナーに対するマーチャントバンキング
- 柔軟かつ迅速なリスクキャピタルの提供
- 出来る限り相対での投資機会



DBZの概要 ③

日本オフィスの概要

日本における代表者
野坂　幸司

略歴
東京大学法学部卒。大学卒業後、三井物産株式会社を経て、ゴールドマンサックス証券に入社。ゴールドマンサックス証券では、資本市場部にて証券化商品の開発に従事した後、マーチャントバンキング部門にて不動産、不良債権投資のデューディリジェンス・エグゼキューションを担当。2000年7月にドイツ証券に入社、ハイイールド債・不良債権・企業再生投資に従事。2003年11月より、戦略投資グループのプライシング・ストラクチャリング・ワークアウトのヘッドに就任。2006年5月に退社するまでに約1500億円の投資実績に対し、年率15%以上の内部収益率(IRR)を達成。2006年5月、D.B.Z日本オフィス設立に参画、現在に至る。

●日本オフィスの概要●

会　社　名	D.B. Zwirn Asia Partners, LLC
住　　所	〒106-6120　東京都港区六本木6-10-1　六本木ヒルズ森タワー20階
代　表　者	日本における代表者　野坂幸司
取引銀行	三井住友銀行

DBZの概要 ④

投資案件の概要　日本において、独自にまたはビジネスパートナーと共同で様々な投資対象に投資をします。

【これまでの投資実績】

時期	案件種別	ディール概要
2006年5月	プライベートエクイティ	東京を拠点とする不動産仲介・PM会社の第三者割当増資の引受。
2006年6月	不動産	東京エリアのオフィス、マンション2棟への35億円規模のファンド投資。
2006年6月	不動産	東京、神奈川エリアのオフィス、マンション4棟への26億円規模のファンド投資。
2006年6月	不動産	北海道札幌市の開発用更地を担保とした、20億円のリコースローン。
2006年8月	不動産	東京エリアのオフィス2棟、大阪エリアのオフィス1棟、福岡エリアのマンション1棟への100億円規模のファンド投資。
2006年8月	不動産	東京エリアの48億円規模のオフィス、マンション2棟へのファンド投資。
2006年9月	不動産	東京エリアの8億円規模の商業ビルへのファンド投資。
2006年10月	不動産	東京エリアの30億円規模の商業ビルへのファンド投資。
2006年11月	不動産	東京エリアの12億円規模のオフィスビルへのファンド投資。
2006年12月	不動産	東京エリアの13億円規模の商業ビル開発案件へのエクイティ投資。
2007年1月	プライベートエクイティ	北海道を拠点とするAM会社の第三者割当増資の引受。
2007年2月	不動産ブリッジ投資	北海道の商業施設の20億円規模のブリッジ投資。
2007年3月	不動産	東京エリアの30億円規模のマンションポートフォリオへの投資。
2007年3月	上場会社	上場不動産会社ヒューネットの新株予約権の取得。
2007年5月	不動産	北海道を中心とした15億円規模の商業施設ポートフォリオへの投資。
2007年5月	不動産	東京エリアの10億円規模の開発用地取得。
2007年5月	REIT	上場REITの第三者割当増資15億円の引受。
2007年6月	不動産	名古屋の10億円規模の開発プロジェクトへのエクイティ投資。
2007年8月	上場会社	上場不動産会社ヒューネットの優先株式100億円の引受。
2007年9月	プライベートエクイティ	中堅ゼネコンの100%株式取得および増資の引受
2007年9月	不動産	東京エリアのオフィス1棟、名古屋エリアのオフィス1棟への50億円規模のファンド投資

DBZ日本オフィスとの業務・資本提携の内容

HUNET　提　携　D.B.Zwirn

（平成19年3月23日～）

＜主要目的＞

1. 購入用不動産の発掘・紹介・仲介
2. 営業用不動産の販売先の発掘・紹介・仲介
3. 不動産の共同開発
4. 不動産案件についてのファイナンスの確保
5. ブリッジローン案件の発掘
6. クレジット・株式投資運用

役員等3名　投資委員会　役員2名

（投資委員会の機能）

- 売買を予定する不動産および信託受益権等（5億円以上）について、個別にその適否を検討し、構成委員の全員一致を以って承認・不承認を決定する。*→投資案件のチェック機能の強化を通じた事業収益力の向上*
- 投資委員会の承認を経た不動産等の投資案件について、最適ファイナンスを検討する。
  →投資案件に絡むファイナンス機能の強化を通じた事業収益力の向上