

平成 14 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成15年 2月 26日

上場会社名 株式会社 ダヴィンチ・アドバイザーズ 上場取引所 ヘラクレス市場
 コード番号 4314 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 責任者役職名 チーフ・フィナンシャル・オフィサー
 氏名 阿部 尚志 TEL (03) 5825-1711 (直通)
 決算取締役会開催日 平成15年2月25日
 親会社名 (コード番号:)

親会社における当社の株式保有比率 %

米国会計基準採用の有無 有・無

1 14年12月期の連結業績 (平成14年 1月 1日~平成14年12月31日)

(1) 連結経営成績 (百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年12月期	1,844	121.5	890	105.1	675	80.5
13年12月期	832	66.2	434	74.6	374	51.1

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
14年12月期	528	156.1	9,264 50		19.5	16.5	36.6
13年12月期	206	49.2	4,351 23		12.6	19.3	44.9

(注) 持分法投資損益 平成14年12月期 89百万円 平成13年12月期 10百万円
 期中平均株式数 (連結) 平成14年12月期 57,000株 平成13年12月期 47,384株
 会計処理の方法の変更 有・無
 売上高, 営業利益, 経常利益, 当期純利益におけるパーセント表示は, 対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
14年12月期	5,289	2,972	56.2	52,141	04
13年12月期	2,897	2,440	84.2	42,814	28

(注) 期末発行済株式数 (連結) 14年12月期 57,000株 13年12月期 57,000株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
14年12月期	1,669	12,785	9,932	763
13年12月期	188	630	1,648	1,947

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 23社 持分法適用非連結子会社数 12社 持分法適用関連会社数 0社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 17社 (除外) 0社 持分法 (新規) 9社 (除外) 0社

2 15年12月期の連結業績予想 (平成15年 1月 1日~平成15年12月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	2,250	1,048	630

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 11,052円 63銭

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は当社及び子会社23社でJ REITの許認可申請中の運営委託法人、ファンド組成のための匿名組合営業者である有限会社及びその有限会社の所有者であるLLCで形成されています。

株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ

(連結対象子会社)

株式会社ダヴィンチ・セレクト

ソレント, LLC

パローナ ジャパン, LLC 他20社

(持分法適用子会社)

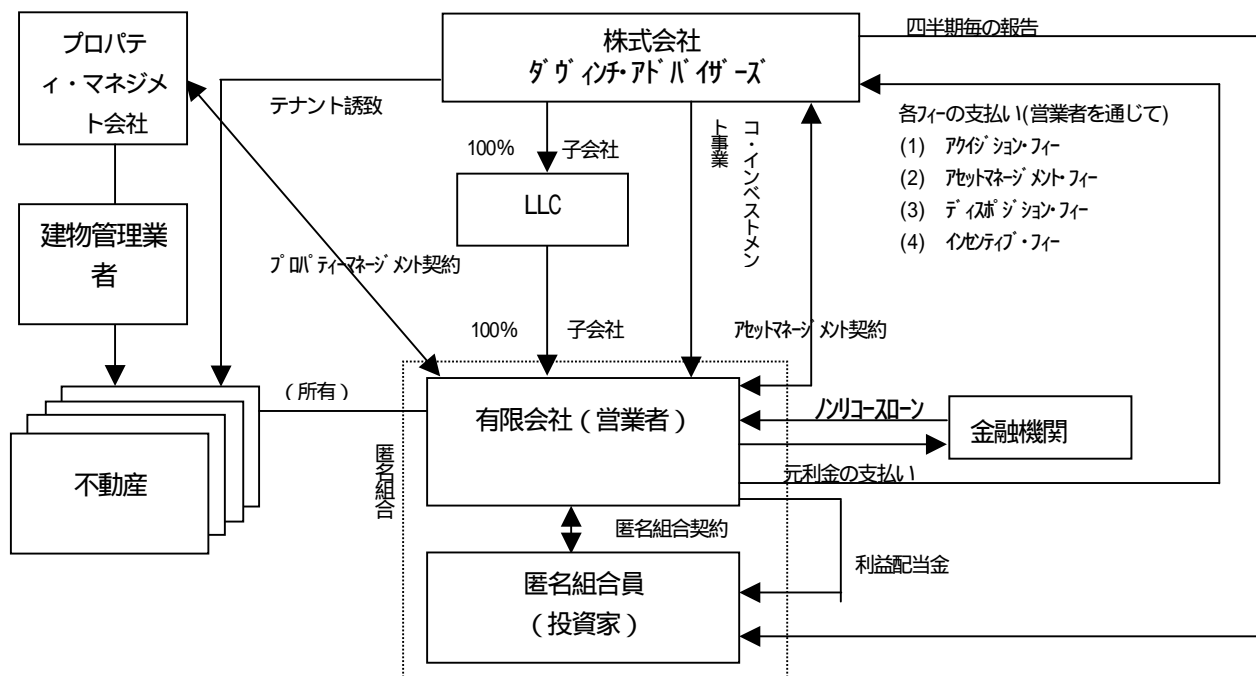
有限会社ソレント

有限会社パローナ

有限会社パレルモ 他9社

事業系統図

当社の事業系統図は以下の通りです。(株ダヴィンチ・セレクトは、認可申請中であり営業を開始していないため下記事業系統図にはふくめておりません。)



当社のファンドスキームは、商法上の「匿名組合」(注1)を利用したものです。

「匿名組合」の営業者たる有限会社と当社との間には、米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・カンパニー(以下、単にLLCと略す)が挿入されています。

このLLCの機能は倒産隔離(注2)であります。

- (注1) 「匿名組合」とは、事業を行う営業者と出資を行う匿名組合員との間の組合関係であります。事業を行うのはあくまでも営業者であり、匿名組合員は経営に参加せず、単なる出資者となります。また、特約がない限り、当初の出資額以上の負担を負うことはありません。
- (注2) 「倒産隔離」とは一般的に、オリジネーターが倒産した場合に、資産の譲受人(SPV)がその資産に関する権利の行使をオリジネーターの債権者や管財人から妨げられないようにすることです。さらに当社の場合には、各LLCを介在させることにより、各有限会社の倒産リスク等を遮断することができ、匿名組合出資者としての出資額以上のリスクを負わないことも意味しております。また、この「倒産隔離」が機能することにより、ノン・リコースローンの貸し手となる金融機関は取得担保(不動産)から他の債権者を確実に排除できることとなります。
- (注3) 本事業系統図に示されたLLC及び有限会社については、当社が100%出資しているものの他に、当社代表取締役社長である金子修が100%出資しているLLC及び有限会社があります。

各有限会社は、商法上の匿名組合の営業者となり、以下の事業を行っております。

- A. 一般出資者から出資を募り、匿名組合契約を締結し、その出資金と金融機関からの借り入れで不動産を取得する。
- B. 営業者(各有限会社)名義で不動産を取得し、登記する。
- C. テナントを選定し、賃貸する。
- D. テナントから賃貸料収入を得る。また、匿名組合契約終了時、あるいは中途でも値上がり益が期待できる時には不動産を売却し、売却収入を得る。
- E. 賃貸事業または不動産の売却による金銭の分配および損益の分配を行う。

なお、各有限会社は上記事業を、当社との投資顧問契約に基づくアドバイスに従い実施しております。

また、実際の不動産の管理は、専門業者に委託しております。

管理を委託された専門業者は、各有限会社に対して、毎月物件の管理及び物件のキャッシュフロー、テナントの契約状況等の報告を行い、各有限会社は、上記の役務提供に対する対価として、保有するビルの賃貸料収入のうち1.5~5%を管理手数料として支払っております。

2. 経営方針及び経営成績

経営方針

(1) 当社の経営方針

投資顧問会社である当社の収益は、ファンドの成果に対する各種アドバイザーフィーです。従いまして投資家の皆様への日々の収益貢献を前提に、当社の経営理念は『投資家とともに成長する会社』でなければなりません。投資家のニーズに合致したファンドを組成して、各ファンドの収益を最大にするためのスタッフニング、社内組織、効率的管理体制をとっています。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は株主へ利益還元を経営の最重要課題と位置付けておりますが、当面无配とし、内部留保に努めます。そして、これを原資として当社が運用することによりPER(株価収益率)を高めて株価向上につながる経営を推し進め、これを株主の皆様への利益還元といたしたいと思っております。

(3) 長期的な会社の経営戦略

当期は、大型ファンド(一任勘定)の組成を開始しました。今後、この一任勘定ファンドを中心に、積極的に中小規模の収益不動産を購入してゆくつもりです。また、同時に既存ファンドに組込み済のビルに関し、主に管理コスト削減のための効果的リニューアル工事が終了し、収益性が大幅に向上したビルについてはその売却を加速します。

当社の中長期戦略は国内の機関投資家及び個人投資家の取込みを最優先課題として、このためのREITやSPCによる証券化の推進を考えています。長期戦略のゴールとしては、国内の潤沢な個人資産を海外不動産に投資する日本発のグローバルファンドの組成までを視野にしています。

(4) 経営管理組織の整備等に関する施策

当社は能力の高い社員による徹底的な少数精鋭主義を貫き、『実績主義の人事考課』を採用して業務を遂行しています。役員も個室を持たず、全社員が互いに見渡せるフラットなオフィスで各部門が常時相互に補助、または、牽制を働かせることが可能です。

リスク管理については、当社でも最重要課題の一つであり、社員総数30名とはいえ、独立した内部監査室を持ち、非常勤監査役として外部の弁護士と公認会計士を各1名招聘した監査役会とともに徹底した管理体制で臨んでいます。

また、当社の経営情報と財務情報については株主の当社に対する理解と判断の糧となるべく、早期ディスクロージャーに努めて経営の透明性を確保していく所存です。

(5) 会社の対処すべき課題

オフィスビル賃貸市場に関しては、いわゆる「2003年問題」がマスコミで必要以上に取りざたされていますが、当社ではすでに各ビルのキャッシュフローを予測するときに空室率の上昇等の、ネガティブ要因を折り込み済みです。また、当社ではこの「2003年問題」をむしろ商機ととらえています。一任勘定の大型ファンドを当期に立ち上げましたので、来期以降今までに増して中小型ビルを積極的に購入し大規模リニューアル工事を実施し、ビル管理コストを削減するなど投資効率の向上に努めます。

経営成績

当連結会計期間におけるわが国の経済は、上期より貿易収支のみは立ち直りを見たものの、全体として回復の兆しはおろか底打ち感もなく依然停滞のまま推移しました。

このような経済環境の中、当社は都心を中心に16棟のオフィスビルを新たにファンドを通して購入しました。また、9月には世界の年金、財団基金、機関投資家、富裕層向けの大型ファンドの組成を開始しました。

各フィーにつきましてはアキュイジション・フィー235,264千円、アセットマネジメント・フィー586,775千円、ディスポジション・フィー70,950千円、インセンティブ・フィー266,697千円、アドバイザー・フィー33,981千円、保証料6,465千円及び家賃収入643,952千円でありました。

事業の種類別セグメントにつきましては、当連結会計期間において、当連結グループは不動産投資顧問業のみを営んでおり、当該事業以外に事業がないため、事業の種類別セグメントの区分による記載は行っておりません。

3. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位:千円)

科目	前連結会計年度 平成13年12月31日現在		当連結会計年度 平成14年12月31日現在		増減比較
	金額	構成比	金額	構成比	金額
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	2	1,947,521		1,083,815	863,706
2 受取手形及び売掛金		79,711		174,446	94,735
3 繰延税金資産		14,366		29,971	15,605
4 その他		48,959		146,181	97,222
流動資産合計		2,090,559	72.2	1,434,414	27.1
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物		12,195		12,195	
減価償却累計額		1,812	10,382	3,267	8,927
(2) 器具及び備品		26,759		29,936	
減価償却累計額		9,889	16,870	15,346	14,590
有形固定資産合計		27,252	0.9	23,517	0.4
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア		11,636		9,840	1,795
無形固定資産合計		11,636	0.4	9,840	0.2
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券				99,528	99,528
(2) 関係会社出資金				525,816	525,816
(3) 長期貸付金		708,124		3,161,999	2,453,875
(4) 繰延税金資産		2,489			2,489
(5) その他	1	57,120		34,315	22,805
投資その他の資産合計		767,733	26.5	3,821,659	72.3
固定資産合計		806,623	27.8	3,855,018	72.9
資産合計		2,897,182	100.0	5,289,432	100.0

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成13年12月31日現在		当連結会計年度 平成14年12月31日現在		増減比較
	金額	構成比	金額	構成比	金額
(負債の部)		%		%	
流動負債					
1 短期借入金	250,000		500,000		250,000
2 未払法人税等	119,805		285,183		165,378
3 その他	81,036		259,756		178,720
流動負債合計	450,841	15.6	1,044,939	19.8	594,098
固定負債					
1 匿名組合出資預り金			50,748		50,748
2 預かり保証金			1,193,966		1,193,966
3 繰延税金負債			27,738		27,738
4 長期前受収益	5,926				5,926
固定負債合計	5,926	0.2	1,272,453	24.0	1,266,527
負債合計	456,768	15.8	2,317,393	43.8	1,860,625
(資本の部)					
資本金	1,222,500	42.2	1,222,500	23.1	0
資本準備金	846,250	29.2	846,250	16.0	0
連結剰余金	371,664	12.8	903,289	17.1	531,625
資本合計	2,440,414	84.2	2,972,039	56.2	531,625
負債及び資本合計	2,897,182	100.0	5,289,432	100.0	2,392,250

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日			当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日			増減比較
	金額		百分比	金額		百分比	金額
売上高		832,621	100.0		1,844,087	100.0	1,011,466
売上原価		145,660	17.5		332,038	18.0	186,378
売上総利益		686,960	82.5		1,512,048	82.0	825,088
販売費及び一般管理費 1		252,912	30.4		621,945	33.7	369,033
営業利益		434,047	52.1		890,103	48.3	456,056
営業外収益							
1 受取利息	7,073			24,116			
2 受取精算金	1,500						
3 持分法による投資利益				89,648			
4 雑収入	291	8,865	1.0	8,709	122,475	6.6	113,610
営業外費用							
1 支払利息	599			332,730			
2 持分法による投資損失	10,672						
3 新株発行費	18,771						
4 公開関連費用	38,683						
5 連結調整勘定償却額				3,000			
6 その他	32	68,759	8.2	1,436	337,166	18.3	268,407
経常利益		374,153	44.9		675,411	36.6	301,258
特別利益							
匿名組合持分売却益				162,214	162,214	8.8	162,214
匿名組合損益分配前 税金等調整前当期純 利益		374,153	44.9		837,626	45.4	463,473
匿名組合損益分配額					76,620		76,620
税金等調整前当期純 利益		374,153	44.9		914,246	49.6	540,093
法人税、住民税及び 事業税	175,282			371,547			
法人税等調整額	7,307	167,974	20.1	14,622	386,170	20.9	218,196
当期純利益		206,179	24.8		528,076	28.6	321,897

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 自 平成13年 1月 1日 至 平成13年12月31日		当連結会計年度 自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日	
	金額		金額	
連結剰余金期首残高				
連結剰余金期首残高	174,648	174,648	371,664	371,664
連結剰余金減少高				
1 連結子会社増加による剰余金減少高	3,912			
2 役員賞与	5,250			
3 連結範囲の変更による連結剰余金期首残高増加額		9,162	3,548	3,548
当期純利益		206,179		528,076
連結剰余金期末残高		371,664		903,289

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
1 税金等調整前当期純利益	374,153	914,246
2 減価償却費	8,464	45,186
3 受取利息	7,073	24,116
4 支払利息	599	332,730
5 持分法による投資損益	10,672	89,648
6 匿名組合損益分配額		76,620
7 出資金売却益		162,214
8 売上債権の増加額	69,081	117,190
9 その他流動資産の増加額	18,890	185,225
10 仕入債務の増減額		24,522
11 テナント保証金の増加額		1,193,966
12 未払消費税等の増加額	4,827	12,432
13 その他流動負債の増加額	29,642	335,280
14 長期前受収益の増減額	5,926	5,926
15 役員賞与の支払額	5,250	
小計	333,992	2,197,421
16 利息及び配当金の受取額	5,807	5,075
17 利息の支払額	896	326,337
18 法人税等の支払額	150,582	206,169
営業活動によるキャッシュ・フロー	188,320	1,669,990
投資活動によるキャッシュ・フロー		
1 定期預金の預入による支出		740,000
2 定期預金の払戻による収入		420,000
3 有形固定資産の取得による支出	8,208	3,176
4 無形固定資産の取得による支出	11,524	873
5 貸付による支出	724,187	2,527,248
6 貸付金の回収による収入	130,768	474,410
7 出資金の払込による支出	6,150	1,709,031
8 出資金の払戻による収入		213,073
9 連結子会社の持分譲渡による連結除外に伴う収入		821,812
10 不動産信託受益権の取得による支出		9,734,659
11 その他	10,741	
投資活動によるキャッシュ・フロー	630,043	12,785,692
財務活動によるキャッシュ・フロー		
1 短期借入金による収入	250,000	3,600,000
2 短期借入金の返済による支出		3,350,000
3 長期借入金による収入		8,964,816
4 長期借入金の返済による支出		500,000
5 匿名組合出資払込による収入		1,218,048
6 株式の発行による収入	1,398,750	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,648,750	9,932,865
現金及び現金同等物の増加額	1,207,026	1,182,835
現金及び現金同等物の期首残高	737,606	1,947,521
連結範囲の変更による現金及び現金同等物の増加額	2,888	870
現金及び現金同等物の期末残高	1,947,521	763,815

連結財務諸表作成のための基本となる事項

項目	前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 6社</p> <p>主要な連結子会社の名称 ソレント, LLC パローナ ジャパン, LLC パレルモ ジャパン, LLC イル・カヴァーロ, LLC (有)イル・カヴァーロ (株)ダヴィンチ・セレクト (株)ダヴィンチ・セレクトは平成13年5月の設立に伴い、当連結会計年度より連結子会社となりました。 パレルモ ジャパン, LLC他2社については、重要性が増加したことにより、当連結会計年度より連結子会社を含めることとしました。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 23社</p> <p>主要な連結子会社の名称 ソレント, LLC パローナ ジャパン, LLC パレルモ ジャパン, LLC イル・カヴァーロ, LLC セビージャ ジャパン, LLC コーヨー, LLC イビザ, LLC アピラ, LLC マルケス, LLC ランカスター, LLC バレンシア, LLC レオン, LLC モデーロ, LLC タスカニー, LLC エド・マネジメント, LLC (株)ダヴィンチ・セレクト (有)セビージャ (有)イビザ (有)ランカスター (有)エド・マネジメント (有)アピラ (有)コルドバ (有)イービーエー・ホールディングス セビージャ ジャパン, LLC他13社は、当連結会計年度に新規設立された会社であります。 コーヨー, LLC他2社は、当連結会計年度に取得した会社であります。 (有)イービーエー・ホールディングスは、(有)トレドが社名変更した会社であり、重要性が増加したことにより、当連結会計年度より連結子会社を含めることとしました。</p>
	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称 パリスタ, LLC セビージャ ジャパン, LLC トレド ジャパン, LLC (有)パリスタ (有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ (有)セビージャ (有)トレド</p> <p>連結の範囲から除いた理由 パリスタ, LLCほか2社は、いずれも小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び剰余金は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称 (有)イル・カヴァーロ (有)パリスタ (有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ (有)巨洋 (有)タスカニー (有)モデーロ (有)レオン (有)マルケス (有)バレンシア 匿名組合ユー・シー・ジェイ</p> <p>連結の範囲から除いた理由 (有)パリスタほか10社は、主として匿名組合契約方式による不動産事業</p>

	<p>しております。</p> <p>(有)パリスタほか5社は、主として匿名組合契約方式による不動産事業を行っている営業者であり、当該子会社に帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により連結の範囲から除外しております。</p>	<p>を行っている営業者であり、当該子会社に帰属する資産及び損益は実質的に僅少であるため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により連結の範囲から除外しております。</p> <p>匿名組合ユー・シー・ジェイは、主として匿名組合契約方式による、債権回収事業組合であり、当社が過半を出資しているため子会社としております。但し、当該組合の営業者は、第三者が100%出資しているため、当社は組合分配額の持分相当額を取り込んでおります。</p> <p>(有)トレードは、社名を変更して(有)イービーエーホールディングスとなりました。パリスタ、LLC及びトレード ジャパン、LLCは、解散したため、当連結会計年度より除外しております。</p>
<p>2 持分法の適用に関する事項</p>	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社の数</p> <p style="text-align: right;">3社</p> <p>主要な会社の名称</p> <p>(有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ</p>	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社の数</p> <p style="text-align: right;">12社</p> <p>主要な会社の名称</p> <p>(有)イル・カヴァーロ (有)パリスタ (有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ (有)巨洋 (有)タスカニー (有)モデーロ (有)レオン (有)マルケス (有)バレンシア</p> <p>匿名組合ユー・シー・ジェイ</p> <p>(有)イル・カヴァーロは、当連結会計年度に匿名組合持分の割合が減少したため持分法適用の非連結子会社となりました。</p> <p>(有)パリスタは、重要性が増したため持分法適用の非連結子会社としております。</p> <p>(有)タスカニー他2社は、当連結会計年度に取得した会社であります。</p> <p>(有)レオン他2社は、当連結会計年度に新規設立された会社であります。</p> <p>匿名組合ユー・シー・ジェイは、当連結会計年度に新規組成され当社が出資した組合であります。</p>

項目	前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
	<p>(2) 持分法非適用の非連結子会社 主要な会社の名称 バリスタ, LLC セピージャ ジャパン, LLC トレド ジャパン, LLC (有)バリスタ (有)セピージャ (有)トレド 持分法を適用しない理由 バリスタ, LLCほか5社は、それぞれ 連結純損益及び連結剰余金に及ぼ す影響が軽微であり、かつ全体とし ても重要性がないため、持分法の適 用範囲から除外しております。</p>	<p>(2) 持分法非適用の非連結子会社 該当ありません。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社のうち、(株)ダヴィンチ・セレクトの決算期は3月31日であります。連結財務諸表の作成にあたって、(株)ダヴィンチ・セレクトについては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	同左
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(2) 重要な引当金の計上基準</p>	<p>イ 有形固定資産 定率法によっております。 なお、耐用年数については、法人税法の規定と同一に基準によっております。</p> <p>ロ 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>貸倒引当金 一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>イ 有形固定資産 定率法によっております。 なお、主な耐用年数は、以下の通りであります。 建物(附属設備) 15~18年 器具及び備品 4~20年</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>貸倒引当金 同左</p>
(3) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左

(4) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。	イ消費税等の処理方法 同左 ロ関係会社出資金に含まれている匿名組合出資金の会計処理 関係会社出資金には、持分法適用子会社とした、組合営業者が組成した匿名組合に対する出資金が含まれております。その匿名組合が計上した純損益の持分相当額については「持分法による投資損益」または「持分法による投資損失」に計上するとともに「出資金」を加減しております。 ハ匿名組合出資預り金の会計処理 連結子会社の範囲に含めた組合営業者については、営業者が組成した匿名組合の財産が営業者に帰属するため、匿名組合の全ての財産及び損益を連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。外部の匿名組合出資者から受入れた出資金は「匿名組合出資預り金」に計上しております。匿名組合が計上した外部出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに「匿名組合出資預り金」を加減しております。
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 連結調整勘定の償却に関する事項	-	連結調整勘定の償却については、発生年度に一括償却をしております。
7 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。	同左
8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
-	前連結会計年度において投資その他の資産の「その他」に含めておりました「関係会社出資金」(当連結会計年度625百万円)は、資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含めておりました「関係会社出資金」は、19百万円であります。

追加情報

前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
<p>(金融商品会計) 当連結会計年度から金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用しております。なお、この変更による損益への影響はありません。</p> <p>(外貨建取引等会計基準) 当連結会計年度から改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会平成11年10月22日))を適用しております。なお、この変更による損益への影響はありません。</p>	-

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成13年12月31日現在	当連結会計年度 平成14年12月31日現在
<p>1 非連結子会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>出資金 19,324千円</p> <p>2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>定期預金 90,000千円 担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 150,000千円</p>	-
	<p>2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p>定期預金 320,000千円 担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>短期借入金 500,000千円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>給料手当 138,860千円</p>	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>給料手当 169,906千円</p>

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日
現金及び現金同等物の期末残高(1,947,521千円)と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額は同額であります。	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	現金及び預金勘定 1,083,815千円
	預入期間が3か月を超える 320,000千円
	定期預金
	現金及び現金同等物 763,815千円

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自平成13年1月1日 至平成13年12月31日	自平成14年1月1日 至平成14年12月31日
1株当たり純資産額	42,814円28銭	52,520円36銭
1株当たり当期純利益	4,351円23銭	9,186円89銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	当期の1株当たり当期純利益は、株式分割が期首に行われたものとして算出しております。 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債及び轉換社債を発行していないため記載しておりません。	同左

(2)セグメント情報

1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、当連結グループは不動産投資顧問のみを営んでおり、当該事業以外に事業の種類がないため、該当事項はありません。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(3)リース取引関係

前連結会計年度(自平成13年1月1日至平成13年12月31日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引に係る注記

内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため連結財務諸表規則第15条の3及び財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。

当連結会計年度(自平成14年1月1日至平成14年12月31日)

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引に係る注記

内容の重要性が乏しく、契約1件当たりの金額が少額なリース取引のため連結財務諸表規則第15条の3及び財務諸表等規則第8条の6第6項の規定により記載を省略しております。

(4) 関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日)

1 役員及び個人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有又は被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(有)レオナルド	東京都中央区	3,000	不動産業	なし	兼任1人	当社の役務の提供先	役務の提供	116,747	売掛金	10,077
	(有)タスカニ	東京都中央区	7,200	不動産業	なし	兼任1人	当社の役務の提供先	役務の提供	151,934	前受収益	2,918
										長期前受収益	2,675
	(有)モデーロ	東京都中央区	15,900	不動産業	なし	兼任1人	当社の役務の提供先	役務の提供	184,619	前受収益	3,546
										長期前受収益	3,251
							賃料の支払	13,693			
(有)恒洋	東京都新宿区	3,000	不動産業	なし	兼任1人	当社の役務の提供先	役務の提供	126,417	売掛金	10,404	

(注) 1 上記のうち、売掛金は消費税等を含み、それ以外の取引金額及び期末残高は消費税等含まずに表示しております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、市場価格等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

2 子会社等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有又は被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	(有)ソレント	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	1,852	長期貸付金	50,502
								貸付金の返済	56,750		
								役務の提供	24,403	売掛金	1,093
								利息の受取	1,908	未収収益	94
	(有)パローナ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	624,488	長期貸付金	588,486
								貸付金の返済	61,518		
								役務の提供	145,067	売掛金	54,741
								利息の受取	4,621	未収収益	1,099
	(有)パレルモ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	78,219	長期貸付金	65,719
								貸付金の返済	12,500		
								役務の提供	43,499	売掛金	2,944
								利息の受取	445	未収収益	455

(注) 1 取引金額及び期末残高は消費税等含まずに表示しております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件は、市場価格等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)

1 役員及び個人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有又は被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
	金子 修			当社代表取締役社長	被所有 直接30.1%			当社銀行借入に対する質権設定			
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(有)レオナルド	東京都中央区	3,000	不動産業	なし	兼任1人	当社の役務の提供先	役務の提供	122,977	売掛金	7,000
								経費の立替	3	立替金	3

- (注) 1 上記のうち、売掛金は消費税等を含み、それ以外の取引金額及び期末残高は消費税等を含まずに表示しております。
 2 取引条件及び取引条件の決定方針等
 取引条件は、市場価格等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。
 3 当社は、銀行借入に対して、代表取締役社長 金子 修 所有の定期預金(500百万円)に質権設定を受けております。

2 子会社等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有又は被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	(有)ムト	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	貸付金の返済	35,641	長期貸付金	14,861
								役務の提供	12,499	売掛金	1,093
								利息の受取	479	未収収益	574
	(有)ロナ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	406,461	長期貸付金	674,947
								貸付金の返済	320,000		
								役務の提供	319,500	売掛金	43,500
								経費の立替	6	立替金	6
								利息の受取	12,973	未収収益	14,072
	(有)ルモ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	52,000	長期貸付金	102,719
								貸付金の返済	15,000		
								役務の提供	69,218	売掛金	15,772
								経費の立替	8	立替金	8
利息の受取								1,423	未収収益	1,869	
(有)カニ	東京都中央区	7,200	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	23,833	長期貸付金	23,833	
							役務の提供	2,918	前受収益	2,918	
							利息の受取	66	未収収益	66	
							匿名組合の出資持分及び有限会社の売買	26,833	出資金	26,833	

(有)エー・エー	東京都中央区	15,900	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	13,186	長期貸付金	13,186
							役務の提供	3,546	前受収益	3,546
							利息の受取	36	未収収益	36
							匿名組合の出資持分及び有限会社の売買	16,186	出資金	16,186
(有)恒洋	東京都新宿区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	110,668	長期貸付金	96,868
							貸付金の返済	13,800		
							役務の提供	127,907	売掛金	10,404
							利息の受取	1,742	未収収益	1,742
							匿名組合の出資持分及び有限会社の売買	113,668	出資金	113,668
(有)ル・ガ・アール	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	35,183	長期貸付金	35,183
							役務の提供	93,904	売掛金	5,164
							経費の立替	4	立替金	4
							利息の受取	113	未収収益	38
(有)リスカ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 直接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	52,140	長期貸付金	52,140
							経費の立替	45,135	立替金	45,135
							役務の提供	25,812	売掛金	27,102
							利息の受取	570	未収収益	570
(有)ティー・ビー・エヌ・ホールディングス	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 直接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	54,314	長期貸付金	54,314
							役務の提供	5,695		
							利息の受取	187		
(有)レオ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	262,300	長期貸付金	210,547
							貸付金の返済	51,753		
							役務の提供	187,727	売掛金	12,472
							経費の立替	3	立替金	3
							利息の受取	930	未収収益	214
(有)レンシア	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	役務の提供	8,400	売掛金	8,820
(有)ルクス	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接 100.0%	兼任1人	当社の役務の提供先	金銭の貸付け	100,000	長期貸付金	100,000
							役務の提供	8,400	売掛金	8,820
							利息の受取	57	未収収益	57

- (注) 1 取引金額及び期末残高は消費税等を含まずに表示しております
 2 取引条件及び取引条件の決定方針等
 取引条件は、市場価格等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

(5) 税効果会計関係

前連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日	当連結会計年度 自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 繰延税金資産 未払事業税 10,920千円 前受保証料 5,204 その他 730 繰延税金資産合計 16,855 繰延税金負債 繰延税金資産の純額 16,855	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳 繰延税金資産(流動) 未払事業税 26,095千円 その他 3,875 繰延税金資産合計 29,971 繰延税金負債(固定) 匿名組合持分損益 27,738 繰延税金資産の純額 2,232
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。	同左

(6) 有価証券関係

前連結会計年度(自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)

該当事項はありません。

(7) デリバティブ取引関係

前連結会計年度(自 平成13年1月1日 至 平成13年12月31日)

当社グループはデリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)

当社グループはデリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

4.生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社は不動産投資顧問業を主体とする会社であり、生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

前項の理由により、当社は受注活動を行っていないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当社はファンドを組成することと、ファンドに組み込まれた不動産を総合的に管理することにより下記フィー(手数料)を受け取ります。その売上の内訳は下記の通りです。

(単位：千円)

区分	当連結会計年度 自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日	
	金額	前年同期比(%)
アキュイジション・フィー	235,264	157.4
アセットマネジメント・フィー	586,775	136.4
ディスポジション・フィー	70,950	65.0
インセンティブ・フィー	266,697	211.5
アドバイザー・フィー	33,981	220.1
保証料	6,465	
家賃収入	643,952	
合計	1,844,087	144.1

(注) 1 金額には、消費税等は含まれておりません。

2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

(単位：千円)

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額	割合(%)	金額	割合(%)
(有)バローナ	145,067	17.4	319,500	17.3
(有)エド・プロパティズ			211,623	11.5
(有)レオン			187,727	10.2
(有)恒洋	126,417	15.2	127,907	6.9
(有)レオナルド	116,747	14.0	122,977	6.7
(有)モデーロ	184,619	22.2	3,546	0.2
(有)タスカニー	151,934	18.2	2,918	0.2