

平成 15 年 12 月期 中間決算短信 (連結)

平成15年 8月28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 大阪証券取引所 (ヘラクレス)

コード番号 4314

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.davinci-advisors.com>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 金子 修

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

決算取締役会開催日 平成 15 年 8 月 27 日

親会社名 無

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 無

1 15年6月中間期の連結業績 (平成15年1月1日~平成15年6月30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	%
15年6月中間期	748	8.4	456	135.5	551	721.1
14年6月中間期	689	187.9	194	629.4	67	156.1
14年12月期	1,844	121.5	890	105.1	675	80.5

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
15年6月中間期	336	664.2	5,964	90		
14年6月中間期	44	256.4	772	35		
14年12月期	528	156.1	9,264	50		

(注) 持分法投資損益 15年6月中間期 49百万円 14年6月中間期 16百万円 14年12月期 89百万円

期中平均株式数(連結) 15年6月中間期 56,403株 14年6月中間期 57,000株 14年12月期 57,000株

売上高, 営業利益, 経常利益, 中間(当期)純利益におけるパーセント表示は, 対前年中間期増減率

(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
15年6月中間期	8,855	3,081	34.8	55,719	67
14年6月中間期	13,589	2,479	18.2	43,492	01
14年12月期	5,289	2,972	56.2	52,141	04

(注) 期末発行済株式数(連結) 15年6月中間期 55,308株 14年6月中間期 57,000株 14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
15年6月中間期	1,218	2,897	1,654	738
14年6月中間期	790	10,476	9,750	2,017
14年12月期	1,669	12,785	9,932	763

(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 26社 持分法適用非連結子会社数 13社 持分法適用関連会社数 1社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 3社 (除外) - 社 持分法 (新規) 2社 (除外) - 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) 11,390円 76銭

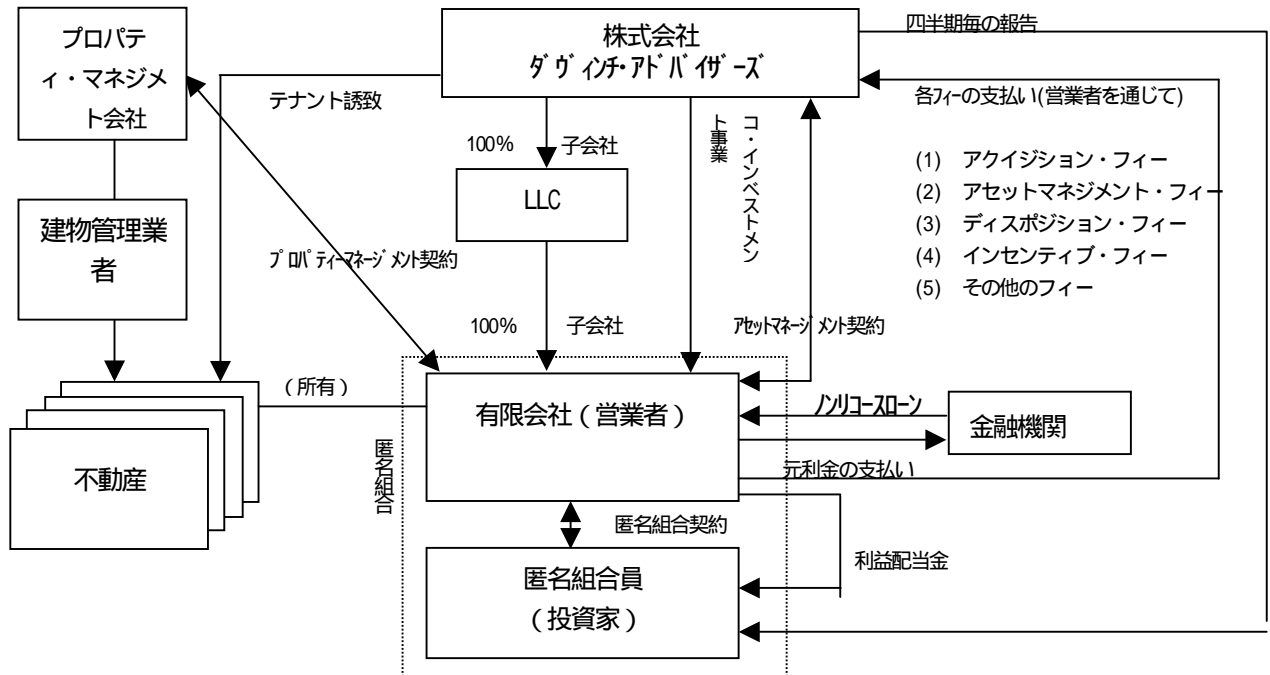
上記の業績予想につきましては, 本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり, 実際の業績はさまざまな要因によって, 上記予想数値とは大きく異なる結果となる可能性があります。

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は当社及び子会社39社並びに関連会社1社で構成され、不動産投資顧問事業、投資事業及びその他の事業を行っております。

事業系統図

当社の不動産投資顧問業の事業系統図は以下の通りです。



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、保有するビルの賃料収入のうち3~5%を管理手数料として支払っております。

当社の企業集団における事業の主な内容は次のとおりであります。

(1) 不動産投資顧問事業

(ファンド・マネジメント)

当社の業務は投資家のニーズに合わせた『投資ビジネスモデルとプラン』を提案して、不動産投資ファンドを組成することからはじまります。

(アセット・マネジメント)

購入した不動産(収益不動産中心)を各ファンドに組み込み、収益が最大になるように予め策定した建物のリニューアルプランや家賃の見直し、テナント誘致プラン等を効果的に実施して各不動産の価値を高めます。同時に、各ファンドにローン(ノンリコースローン)を調達して投資効率を飛躍的に高めます。これらハード及びソフト両面からの不動産の価値を高めるアセット・マネジメントに対して、それぞれのフェーズで投資家よりフィー(手数料)を得ることが出来るのです。

(コ・インベストメント)

当社は各ファンドに対して全投資額の3%から10%の部分につき自己投資を行っています。これは、当社が単にアドバイザーの立場に終始することなく、他の投資家たちと同じ立場で自己資金を投入し、責任を持って各ファンドを管理するようにとの、他の投資家たちからの要請であり、欧米ではすでに商慣習として定着しております。

(2) 投資事業

平成15年3月の第6期定時株主総会にて承認を受け、当社定款の会社目的に正式に各種投資事業を付け加えました。

(3) その他の事業

新規ファンドに組み入れる予定の不動産を組成開始までの間当社が100%出資するファンドで一時保有することがあります。これにより、その不動産からの賃料収入等の収益が発生しますが、これは新ファンドが組成されるまでの一時的なもので継続性がないため、当社では「その他の事業」として区分しております。

また、ファンドが保有する不動産のテナント管理を行う目的で子会社(マスターレシー)を設立しております。なお、マスターレシーは経済的には完全な導管体であります。

当社の子会社とその子会社のグループにおける位置付け、事業内容は以下のとおりであります。

事業区分	会社名	関係	事業内容
不動産投資顧問事業	(株)ダヴィンチ・アドバイザーズ	当社	不動産投資顧問
	(株)ダヴィンチ・セレクト	連結子会社	J-REIT組成のための運用法人
	(有)バリスタ	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)イル・カヴァーロ	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)マルクス	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)バレンシア	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)キルケニー	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)パローナ	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)巨洋	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)パレルモ	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)ソレント	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)レオン	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)タスカニー	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	(有)モデーロ	持分法適用非連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (SPC)
	イル・カヴァーロ, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	マルクス ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	バレンシア ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	キルケニー ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	パローナ ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	コーヨー, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	パレルモ ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
ソレント, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立	
レオン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立	
タスカニー, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立	
モデーロ, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立	
投資事業	(有)ティー・ピー・エヌ・ホールディングス	連結子会社	未公開会社への出資を行う匿名組合営業者
	(有)コルドバ	連結子会社	債権の管理・回収を行う匿名組合営業者
	匿名組合ユー・シー・ジェイ	持分法適用非連結子会社	債権の管理・回収を行う匿名組合
	匿名組合レジェンド・インベストメント	持分法適用関連会社	債権の管理・回収を行う匿名組合
その他の事業	(有)セビージャ	連結子会社	不動産賃貸業 (マスターレシー)
	(有)ランカスター	連結子会社	不動産賃貸業 (マスターレシー)
	(有)シャノン	連結子会社	不動産賃貸業 (マスターレシー)
	(有)アピラ	連結子会社	不動産賃貸業 (マスターレシー)
	(有)イビザ	連結子会社	不動産賃貸業 (マスターレシー)
	(有)エド・マネジメント	連結子会社	不動産賃貸業 (マスターレシー)
	セビージャ ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレシーの倒産隔離のために設立
	ランカスター ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレシーの倒産隔離のために設立
	シャノン ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレシーの倒産隔離のために設立
	アピラ ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレシーの倒産隔離のために設立
	イビザ, LLC	連結子会社	マスターレシーの倒産隔離のために設立
	エド・マネジメント, LLC	連結子会社	マスターレシーの倒産隔離のために設立

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ィング、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

当社は株主への利益還元が経営の最重要課題と認識しておりますが、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、これを株主への利益還元としたいと思っております。

(3) 長期的な会社の経営戦略

昨年より、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組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入れていきます。

(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、従業員総数22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

オフィスビル市場における、いわゆる「2003年問題」ですが、当社では既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織り込み、対処してきました。この「2003年問題」も半年が経過しましたが、当社が保有する中小商業ビルに関しては、顕著な影響は出ておりません。

今後も地域及び立地を重視しながら中小型ビルを積極的に購入して、ビルの機能向上及び管理コストを削減するための大規模リニューアル工事を実施して投資効率の向上に努めます。

(6) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社の業務である不動産投資顧問業は、高度なビジネススキルと知識を有するスタッフを必要とするとともに、市場の変化に対し、的確かつ迅速な意思決定を行える組織を必要としております。また、外部からの透明性が保たれることも重要な要件となっております。

当社は従来型の取締役、監査役制度により、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。当社の最高意思決定機関は、代表取締役社長と専門的役割を担う3名の取締役、また常勤監査役1名の他、監査機能の強化を図るため登用した弁護士1名と公認会計士1名の社外監査役で構成されております。

経営上の重要事項等につきましては、上記のメンバーで、機能的に取締役会を招集・開催の上、審議・決定を行っております。

また、コンプライアンス（企業倫理）経営の一環として、企業倫理担当役員と企業倫理担当職員（コンプライアンス担当）をそれぞれ1名ずつ設置し、通常業務での法令遵守の強化も図っております。

経営成績

(1) 業績の概況

当期のわが国の経済は、底打ち感実感できないものの、企業収益の改善は見られ、株価も立ち直りを見せています。

このような経済環境のもと、当社では本中間期に新たに収益不動産4物件取得いたしました。当中間連結会計期間の業績は、売上高 748 百万円（前年同期比 8.4 % 増）、経常利益 551 百万円（前年同期比 721.1 % 増）、純利益 336 百万円（前年同期比 664.2% 増）であります。

セグメント別の概況は以下のとおりです。

（不動産投資顧問業）

不動産投資顧問事業につきましては、前期より組成を開始した一任勘定の大型ファンドからのアセットマネジメント・フィーが増えたこと、また既存のファンドが保有する物件を高い運用成績で売却し、インセンティブ・フィーを計上出来たことにより、売上高は前年同期比 134.5%増の645百万円となりました。

（投資事業）

投資事業につきましては、当期はパイロットテスト的に投資額を限定してきましたが、予想どおりの実績をあげております。投資先である債権の管理・回収を行う匿名組合から配当があったことにより、売上高 102 百万円を計上しました。

（その他の事業）

その他の事業につきましては、前期オフィスビルをファンド組成までの間当社が100%出資する匿名組合をとおして「つなぎ」で保有しておりました。そのため前期は賃料収入を計上しておりました。当中間期につきましては、その「つなぎ」で保有しておりましたオフィスビルをファンドに譲渡したことにより、賃料収入は発生しておりません。

(2) 財政状況

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は以下のとおりです。

営業活動によるキャッシュ・フローは1,218百万円のキャッシュインフロー（前中間 790百万円 キャッシュインフロー）となりました。これは、連結子会社であるマスターレシー（不動産賃貸）のテナントからの預り保証金が増えたことによります。

投資活動によるキャッシュ・フローは2,897百万円のキャッシュアウトフロー（前中間 10,476百万円 キャッシュアウトフロー）となりました。これは主にファンドへのコ・インベストメントが増加したことによります。

財務活動によるキャッシュ・フローは 1,654百万円のキャッシュインフロー（前中間 9,750百万円 キャッシュインフロー）となりました。これは主にコ・インベストメントのため、借入により資金を調達したことによります。

3. 中間連結財務諸表

(1) 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)		前中間連結会計期間末 (平成14年6月30日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成14年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金	3	1,778,866		2,437,008		1,083,815	
2 受取手形及び売掛金		183,312		130,253		174,446	
3 買取債権		713,777					
4 繰延税金資産		55,254		36,000		29,971	
5 その他		299,486		157,008		146,181	
流動資産合計		3,030,696	34.2	2,760,270	20.3	1,434,414	27.1
固定資産							
1 有形固定資産	1	23,347	0.3	25,165	0.2	23,517	0.4
2 無形固定資産		14,381	0.2	10,323	0.1	9,840	0.2
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券						99,528	
(2) 長期貸付金		5,409,484		860,908		3,124,979	
(3) 不動産信託受益権	2,3			9,697,352			
(4) その他		377,760		235,796		597,152	
投資その他の資産の合計		5,787,245	65.3	10,794,056	79.4	3,821,659	72.3
固定資産合計		5,824,974	65.8	10,829,546	79.7	3,855,018	72.9
資産合計		8,855,671	100.0	13,589,816	100.0	5,289,432	100.0

区分	注記 番号	当中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)		前中間連結会計期間末 (平成14年6月30日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成14年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1 短期借入金	3	2,221,000		1,000,000		500,000	
2 未払法人税等		232,696		44,140		285,183	
3 賞与引当金		15,788		13,755		-	
4 その他		472,290		208,114		259,756	
流動負債合計		2,941,775	33.2	1,266,010	9.3	1,044,939	19.8
固定負債							
1 長期借入金	3	160,000		9,000,000		-	
2 テナント保証金		2,617,432		844,761		1,193,966	
3 匿名組合出資預り金		54,720		-		50,748	
4 繰延税金負債		-		-		27,738	
固定負債合計		2,832,152	32.0	9,844,761	72.5	1,272,453	24.0
負債合計		5,773,927	65.2	11,110,771	81.8	2,317,393	43.8
(少数株主持分)							
少数株主持分		-	-	-	-	-	-
(資本の部)							
資本金							
資本金		-	-	1,222,500	9.0	1,222,500	23.1
資本準備金							
資本準備金		-	-	846,250	6.2	846,250	16.0
連結剰余金							
連結剰余金		-	-	410,294	3.0	903,289	17.1
資本合計		-	-	2,479,044	18.2	2,972,039	56.2
資本剰余金							
資本金		1,222,500	13.8	-	-	-	-
資本剰余金		846,250	9.6	-	-	-	-
利益剰余金		1,239,727	14.0	-	-	-	-
自己株式		226,734	2.6	-	-	-	-
資本合計		3,081,743	34.8	-	-	-	-
負債、少数株主持分及び 資本合計		8,855,671	100.0	13,589,816	100.0	5,289,432	100.0

中間連結損益計算書

区分	注記 番号	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)		前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)		前連結会計年度 要約連結損益計算書 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)				
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
売上高			748,098	100.0		689,993	100.0	1,844,087	100.0	
売上原価			118,610	15.8		191,349	27.7	332,038	18.0	
売上総利益			629,487	84.2		498,643	72.3	1,512,048	82.0	
販売費及び一般管理費	1		172,516	23.1		304,616	44.2	621,945	33.7	
営業利益			456,971	61.1		194,027	28.1	890,103	48.3	
営業外収益										
1 受取利息		39,479			7,632		24,116			
2 持分法による 投資利益		49,436			16,864		89,648			
3 出資金売却益		12,515			-		-			
4 投資有価証券売却益		9,952			-		-			
5 その他		6,345	117,730	15.7	7,757	32,254	4.7	8,709	122,475	6.6
営業外費用										
1 支払利息		21,526			154,815		332,730			
2 その他		1,623	23,149	3.1	4,295	159,111	23.1	4,436	337,166	18.3
経常利益			551,552	73.7		67,170	9.7		675,411	36.6
特別利益										
匿名組合持分売却益		-	-	-	-	-	-	162,214	162,214	8.8
匿名組合損益分配前税 金等調整前中間(当期) 純利益			551,552	73.7		67,170	9.7		837,626	45.4
匿名組合損益分配額			4,308	0.5		-	-		76,620	
税金等調整前当期純利 益			547,244	73.2		67,170	9.7		914,246	49.6
法人税、住民税 及び事業税		263,827			42,290		371,547			
法人税等調整額		53,021	210,805	28.2	19,144	23,145	3.3	14,622	386,170	20.9
中間(当期)純利益			336,438	45.0		44,024	6.4		528,076	28.6

中間連結剰余金計算書

区分	注記 番号	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)		前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)		前連結会計年度 要約連結剰余金計算書 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)		金額(千円)	
連結剰余金期首残高					371,664		371,664
連結剰余金増加高							
連結範囲の変更による連結剰余 金増加額				-	-	3,548	3,548
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				5,393		-	
2 役員賞与				-	5,393	-	-
中間(当期)純利益					44,024		528,076
連結剰余金中間期末(期末)残高					410,294		903,289
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高							
資本準備金期首残高		846,250	846,250	-	-	-	-
資本剰余金中間(期末)残高			846,250		-		-
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高							
連結剰余金期首残高		903,289	903,289	-	-	-	-
利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		336,438	336,438	-	-	-	-
利益剰余金中間(期末)残高			1,239,727		-		-

中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	当中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年 6月30日)	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 (自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		547,244	67,170	914,246
匿名組合投資損益		102,473	-	-
減価償却費		5,301	37,155	45,186
受取利息		39,479	7,632	24,116
支払利息		21,526	154,815	332,730
持分法による投資損益		49,436	16,864	89,648
匿名組合損益分配額		4,308	-	76,620
出資金売却益		12,515	-	162,214
投資有価証券売却益		9,952	-	-
売上債権の増加額		8,866	50,527	117,190
営業投資債権の購入による支出		713,777	-	-
関係会社匿名組合出資金の払込による支出		214,833	-	-
関係会社匿名組合出資金の払戻による収入		589,028	-	-
その他流動資産の増減額		10,849	35,068	185,225
仕入債務の増加額		-	-	24,522
テナント保証金の増加額		1,423,466	844,761	1,193,966
未払消費税等の増減額		15,531	72,523	12,432
その他流動負債の増減額		126,334	130,791	329,353
小計		1,539,492	1,052,077	2,197,421
利息及び配当金の受取額		11,997	76	5,075
利息の支払額		16,730	143,806	326,337
法人税等の支払額		316,314	118,042	206,169
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,218,446	790,305	1,669,990
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		1,040,000	420,000	740,000
定期預金の払戻による収入		320,000	-	420,000
有形固定資産の取得による支出		3,071	1,174	3,176
無形固定資産の取得による支出		6,601	-	873
貸付けによる支出		2,706,460	340,169	2,527,248
貸付金の回収による収入		422,325	192,500	474,410
出資金の払込による支出		6,000	176,405	1,709,031
出資金の払戻による収入		-	-	213,073
出資金の売却による収入		12,665	-	-
投資有価証券の売却による収入		109,480	-	-
連結子会社の持分譲渡による連結除外に伴う収入		-	-	821,812
不動産信託受益権の取得による支出		-	9,729,934	9,734,659
その他		-	1,520	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,897,660	10,476,704	12,785,692
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		4,520,000	2,000,000	3,600,000
短期借入金の返済による支出		2,839,000	1,250,000	3,350,000
長期借入による収入		200,000	9,000,000	8,964,816
長期借入の返済による支出		-	-	500,000
匿名組合出資預りによる収入		-	-	1,218,048
自己株式の取得による支出		226,734	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,654,266	9,750,000	9,932,865
現金及び現金同等物の増加(減少)額		24,948	63,601	1,182,835
現金及び現金同等物の期首残高		763,815	1,947,521	1,947,521
非連結子会社の連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		-	5,885	870
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		738,866	2,017,008	763,815

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (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 26社 主要な連結子会社の名称 (株)ダヴィンチ・セレクト (有)セビージャ (有)ランカスター (有)シャノン (有)アピラ (有)イビザ (有)エド・マネジメント イル・カヴァーロ, LLC セビージャ ジャパン, LLC マルケス ジャパン, LLC ランカスター ジャパン, LLC バレンシア ジャパン, LLC キルケニー ジャパン, LLC シャノン ジャパン, LLC パローナ ジャパン, LLC コーヨー, LLC バレルモ ジャパン, LLC アピラ ジャパン, LLC ソレント, LLC レオン, LLC イビザ, LLC エド・マネジメント, LLC タスカニー, LLC モデーロ, LLC (有)ティー・ビー・エヌ・ホ ールディングス (有)コルドバ キルケニー・ジャパン, LLC及び他2社は、当中間 連結会計期間に新規設立 された会社であります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 12社 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 バレルモ ジャパン, LLC イル・カヴァーロ, LLC (有)イル・カヴァーロ パリスタ, LLC セビージャ ジャパン, LLC コーヨー, LLC (有)パリスタ (有)セビージャ (有)エド・マネジメント (株)ダヴィンチ・セレクト パリスタ, LLC他3社に ついては、重要性が増加し たことにより、当中間連結 会計期間より連結子会社 に含めることとしました。 (有)エド・マネジメントにつ いては、当中間連結会計期 間中の設立により連結子 会社となりました。コーヨ ー, LLCについては、当中 間連結会計期間中の取得 により連結子会社となり ました。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 23社 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 バレルモ 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 ジャパン, LLC マルケス ジャパン, LLC ランカスター ジャパン, LLC バレンシア ジャパン, 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)ティー・ビー・エヌ・ホル ディングス イビザ, LLC他10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)ティー・ビー・エヌ・ホル 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 度より連結子会社に含めるこ ととしました。 (有)コルドバは、当連結会計 年度に新規設立した(有)ティー ・ビー・エヌ・ホルディングスが社名変更 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に含め ることとしました。 セビージャ ジャパン, LLC 他1社は、重要性が増加した ことにより、当連結会計年度よ り連結子会社に含めることと しました。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称 (有)パリスタ (有)イル・カヴァーロ (有)マルケス (有)バレンシア (有)キルケニー (有)パローナ (有)恒洋 (有)パレルモ (有)ソレント (有)レオン (有)タスカニー (有)モデロ 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)パリスタ他10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、中間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。 (有)タスカニー及び(有)モデロは、いずれも小規模であり、総資産、売上高、中間純損益及び剰余金は、いずれも中間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し、持分法を適用しております。 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>(2) 主要な非連結子会社の名称 トレド ジャパン, LLC (有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ (有)トレド (有)レオン (有)ティー・ビー・エヌ・ホールディングス (有)恒洋 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) トレド ジャパン, LLC他4社は、いずれも小規模であり、総資産、売上高、中間純損益及び剰余金は、いずれも中間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しております。 また、(有)ソレント他3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、中間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>(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>(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)恒洋 (有)タスカニー (有)モデロ (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。 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。 (有)トレドは、社名を変更して(有)ティー・ビー・エヌ・ホールディングスとなり、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に含めることとしました。 パリスタ, LLC及びトレド 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>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 13社 会社名 (有)バリスタ (有)イル・カヴァーロ (有)マルケス (有)バレンシア (有)キルケニー (有)パローナ (有)恒洋 (有)パレルモ (有)ソレント (有)レオン (有)タスカニー (有)モデーロ 匿名組合ユー・シー・ジェイ (有)キルケニーは、当中間連結会計期間に新規設立された会社であります。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社の数 1社 会社名 匿名組合レジェンド・インベストメント</p> <p>(3) 持分法非適用の非連結子会社 主要な会社の名称 (有)グラナダ</p> <p>(持分法を適用しない理由) (有)グラナダは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>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 4社 主要な会社の名称 (有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ (有)恒洋</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社</p> <p>(3) 持分法非適用の非連結子会社 主要な会社の名称 トレド ジャパン, LLC (有)トレド (有)レオン (有)ティー・ビー・エヌ・ホールディングス 匿名組合ユー・シー・ジェイ</p> <p>(持分法を適用しない理由) トレド ジャパン, LLC他4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>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 12社 主要な会社の名称 (有)イル・カヴァーロ (有)バリスタ (有)ソレント (有)パローナ (有)パレルモ (有)恒洋 (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 (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。 (有)バリスタは、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。 (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。 (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。 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> <p>(2) 持分法適用の関連会社</p> <p>(3) 持分法非適用の非連結子会社 該当ありません。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
3 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	(株)ダヴィンチ・セレクトを除くすべての連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。(株)ダヴィンチ・セレクトの決算日は3月31日であります。中間連結財務諸表の作成にあたっては、中間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。	同左	(株)ダヴィンチ・セレクトを除くすべての連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。(株)ダヴィンチ・セレクトの決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、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。
4 会計処理基準に関する事項			
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	イ デリバティブ 時価法を採用しております。 □ 有価証券 (イ) その他の有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております	イ デリバティブ 同左 □ 有価証券 同左	イ デリバティブ 同左 □ 有価証券 同左
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	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とおりであります。 建物付属設備 15～18年 器具及び備品 4～20年 □ 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。	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とおりであります。 建物付属設備 15～18年 器具及び備品 4～8年 □ 無形固定資産 同左	イ 有形固定資産 同左 □ 無形固定資産 同左
(3) 重要な引当金の計上基準	イ 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。 □ 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込み額に基づき当中間連結会計期間負担額を計上しております。	イ 貸倒引当金 同左 □ 賞与引当金 同左	イ 貸倒引当金 同左 □ 賞与引当金 同左
(4) 重要なリース取引の処理方法	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。	同左	同左

項目	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 特例処理の条件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ ヘッジ対象：借入金</p> <p>ハ ヘッジ方針 金利スワップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>ニ ヘッジ有効性の評価の方法 特例処置の要件を満たしている場合は有効性の判定を省略しております。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 特例処理の条件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利キャップ ヘッジ対象：借入金</p> <p>ハ ヘッジ方針 金利キャップ取引については、将来の金利の市場変動リスクを回避することを目的としており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>ニ ヘッジ有効性の評価の方法 同左</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性の評価の方法 同左</p>
(6) その他中間連結財務諸表(連結財務諸表)作成のための重要な事項	<p>イ 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。</p> <p>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、持分法適用子会社及び持分法適用関連会社とした、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「持分法による投資利益」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。</p>	<p>イ 消費税等の処理方法 同左</p> <p>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「持分法による投資利益」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。</p>	<p>イ 消費税等の処理方法 同左</p> <p>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 同左</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
	<p>八 匿名組合出資預り金の会計処理</p> <p>連結子会社の範囲に含めた組合営業者については、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。</p>	<p>八 匿名組合出資預り金の会計処理</p> <p>同左</p>	<p>八 匿名組合出資預り金の会計処理</p> <p>同左</p>
<p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲</p>	<p>中間連結キャッシュ・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。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>

表示方法の変更

当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
	<p>前中間連結会計期間において流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「繰延税金資産」は、重要性が増したため当中間連結会計期間より区分掲記しております。前中間連結会計期間の流動資産の「その他」に含まれている「繰延税金資産」は8,477千円であります。なお、前中間連結会計期間の固定資産の「その他」に含まれている「繰延税金資産」はありません。</p>	<p>前連結会計年度において投資その他の資産の「その他」も含めておりました「関係会社出資金」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、19,324千円であります。</p>

追加情報

当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
<p>(自己株式及び法定準備金取崩等会計)</p> <p>当中間連結会計期間において初めて自己株式を取得し、「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部及び中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(1株当たりの情報について)</p> <p>当中間期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第4号)」を適用しております。なお、これによる影響はありません。</p>		

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)	前中間連結会計期間末 (平成14年6月30日)	前連結会計年度末 (平成14年12月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 21,855千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 14,964千円	1 有形固定資産の減価償却累計額 18,613千円
	2 不動産信託受益権に係る信託建物の減価償却累計額 32,581千円	
3 担保に供されている資産 (担保提供資産) 現金及び預金 1,040,000千円 不動産信託受益権 - 計 1,040,000千円	3 担保に供されている資産 (担保提供資産) 現金及び預金 420,000千円 不動産信託受益権 9,697,352 計 10,117,352千円	3 担保に供されている資産 (担保提供資産) 現金及び預金 320,000千円 不動産信託受益権 - 計 320,000千円
(対応債務) 短期借入金 2,221,000千円 長期借入金 160,000 計 2,381,000千円	(対応債務) 短期借入金 1,000,000千円 長期借入金 9,000,000 計 10,000,000千円	(対応債務) 短期借入金 500,000千円 長期借入金 - 計 500,000千円

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)
1 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。 給料手当 32,807千円 役員報酬 63,522千円 経営指導料 17,709千円	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。 給料手当 41,212千円 役員報酬 33,844千円	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。 給料手当 70,043千円 役員報酬 99,862千円 減価償却費 152,152千円 資産管理費 125,391千円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)	前連結会計年度 (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中間期末残高と中間連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係 (平成15年6月30日現在) 現金及び預金勘定 1,778,866千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,040,000千円 <hr/> 現金及び現金同等物 738,866千円	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係 (平成14年6月30日現在) 現金及び預金勘定 2,437,008千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 420,000千円 <hr/> 現金及び現金同等物 2,017,008千円	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係 (平成14年12月31日現在) 現金及び預金勘定 1,083,815千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 320,000千円 <hr/> 現金及び現金同等物 763,815千円

(1株当たり情報)

項目	当中間連結会計期間 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	前中間連結会計期間 自 平成14年 1月 1日 至 平成14年 6月30日	前連結会計期間 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	55,719円67銭	43,492円01銭	52,141円04銭
1株当たり中間(当期)純利益	5,964円90銭	772円35銭	9,264円50銭
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	<p>潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当中間連結会計期間から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p>	<p>潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、新株引受権付社債及び転換社債を発行していないため記載しておりません。</p>	<p>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転換社債を発行していないため記載しておりません。</p>
1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎	<p>連結損益計算書上の中間純利益 336,438千円</p> <p>普通株式に係る中間純利益 336,438千円</p> <p>普通株主に帰属しない金額の主要な内訳</p> <p>該当事項はありません。</p> <p>普通株式の期中平均株式数 56,403株</p>		

(2)セグメント情報

1 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)

(単位:千円)

	不動産投資 顧問事業	投資事業	その他	計	消去又は 全社	連結
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	645,624	102,473	-	748,098	-	748,098
(2)セグメント間の内部売上 又は振替高	837	216	-	621	621	0
計	646,461	102,257	-	748,719	621	748,098
営業費用	280,584	4,619	6,759	291,964	837	291,127
営業利益又は営業損失()	365,876	97,637	6,759	456,755	216	456,971

前中間連結会計期間(自 平成14年 1月 1日 至 平成14年 6月30日)

(単位:千円)

	不動産投資 顧問事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
売上高					
(1)外部顧客に対する売上高	274,824	415,168	689,993		689,993
(2)セグメント間の内部売上 又は振替高	45,660		45,660	45,660	0
計	320,484	415,168	735,653	45,660	689,993
営業費用	226,340	315,285	541,625	45,660	495,966
営業利益又は営業損失()	94,143	99,883	194,027		194,027

前連結会計年度(自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日)

(単位:千円)

	不動産投資 顧問事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連結
売上高					
(1)外部顧客に対する売上高	1,103,382	740,704	1,844,087		1,844,087
(2)セグメント間の内部売上 又は振替高	96,752		96,752	96,752	0
計	1,200,135	740,704	1,940,839	96,752	1,844,087
営業費用	518,907	531,829	1,050,736	96,752	953,983
営業利益又は営業損失()	681,228	208,875	890,103		890,103

(注)1) 事業区分の方法

事業は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2) 各区分に属する主要な事業内容

事業区分	主要な事業内容
不動産投資顧問事業	不動産投資ファンドの組成・管理・運用
投資事業	株式、債権及び不動産等への投資
その他の事業	不動産賃貸

3) 当中間連結会計期間より新たな事業区分として「投資事業」を設定しております。

2 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前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

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前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

当中間連結会計期間(自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30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。

前中間連結会計期間(自 平成14年 1月 1日 至 平成14年 6月30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。

前連結会計年度(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) 有価証券関係

当中間連結会計期間(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)

該当事項はありません。

前中間連結会計期間(自 平成14年1月1日 至 平成14年6月30日)

該当事項はありません。

前連結会計年度(自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日)

時価のない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
其他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	99,528

上記の他は、該当事項はありません。

(5) デリバティブ取引関係

当中間連結会計期間末(平成15年6月30日現在)

該当事項は、ありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので、注記の対象から除いております。

前中間連結会計期間末(平成14年6月30日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

(単位：千円)

区 分	種 類	前中間連結会計期間末(平成14年6月30日現在)			
		契 約 額 等	うち1年超	時 価	評 価 損 益
市場取引以 外の取引	金利キャップ取引 買建	2,250		0	0
		()	()		
合 計		2,250 ()	()	0	0

(注)1. ()内はオプション料の中間連結貸借対照表計上額であります。

2. 時価の算定方法は、取引相手先金融機関から提示された価格によっております。

前連結会計年度末(平成14年12月31日現在)

該当事項は、ありません。

4.生産、受注及び販売の状況

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。

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。

販売実績

当中間連結会計期間における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示しますと、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業区分	当中間連結会計期間 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	前中間連結会計期間 自 平成14年 1月 1日 至 平成14年 6月30日	前連結会計年度 自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日
不動産投資顧問事業	645,624	274,824	1,103,382
投資事業	102,473	-	-
その他の事業	-	415,168	740,704
合計	748,098	689,993	1,844,087

(注)1.金額には、消費税は含まれておりません。

2. 当中間期より「投資事業」を新たに事業区分として設けました。
3. 「その他の事業」で、前中間連結会計期間及び前連結会計年度において、売上がそれぞれ 415,168千円、740,704千円発生しておりますが、これは不動産をファンド組成までの間、当社が100%出資するファンドで保有しており、そこから発生する不動産家賃収入を計上したことによります。
4. 「投資顧問事業」の販売実績の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

内 訳	当中間連結会計期間 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	前中間連結会計期間 自 平成14年 1月 1日 至 平成14年 6月30日	前連結会計年度 自 平成14年 1月 1日 至 平成14年12月31日
アキュジション・フィー	-	-	235,264
アセットマネジメント・フィー	473,416	192,996	492,871
ディスポジション・フィー	68,520	39,188	70,950
インセンティブ・フィー	86,733	32,978	266,697
その他のフィー	16,955	9,661	37,599
合計	645,624	274,824	1,103,382