

平成 15 年 12 月期 決算短信 (連結)

平成16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
 (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 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) 6215 - 9700
 決算取締役会開催日 平成16年2月25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12月期の連結業績 (平成15年1月1日～平成15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	%
15年12月期	2,088	13.3	1,334	49.9	1,478	119.0
14年12月期	1,844	121.5	890	105.1	675	80.5

	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	%	%	%
15年12月期	894	69.4	16,049 58		27.2	18.6	70.8
14年12月期	528	156.1	9,264 50		19.5	16.5	36.6

(注) 持分法投資損益 平成15年12月期 99 百万円 平成14年12月期 89 百万円
 期中平均株式数 (連結) 平成15年12月期 55,728 株 平成14年12月期 57,000 株
 会計処理の方法の変更 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
15年12月期	10,600	3,598	33.9	65,390	09
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12月期 55,024 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12月期	532	2,592	3,118	1,849
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 28 社 持分法適用非連結子会社数 14 社 持分法適用関連会社数 4 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 5 社 (除外) 社 持分法 (新規) 7 社 (除外) 1 社

2 16年12月期の連結業績予想 (平成16年1月1日～平成16年12月31日)

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	2,500	1,502	1,080

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 19,627 円 80 銭

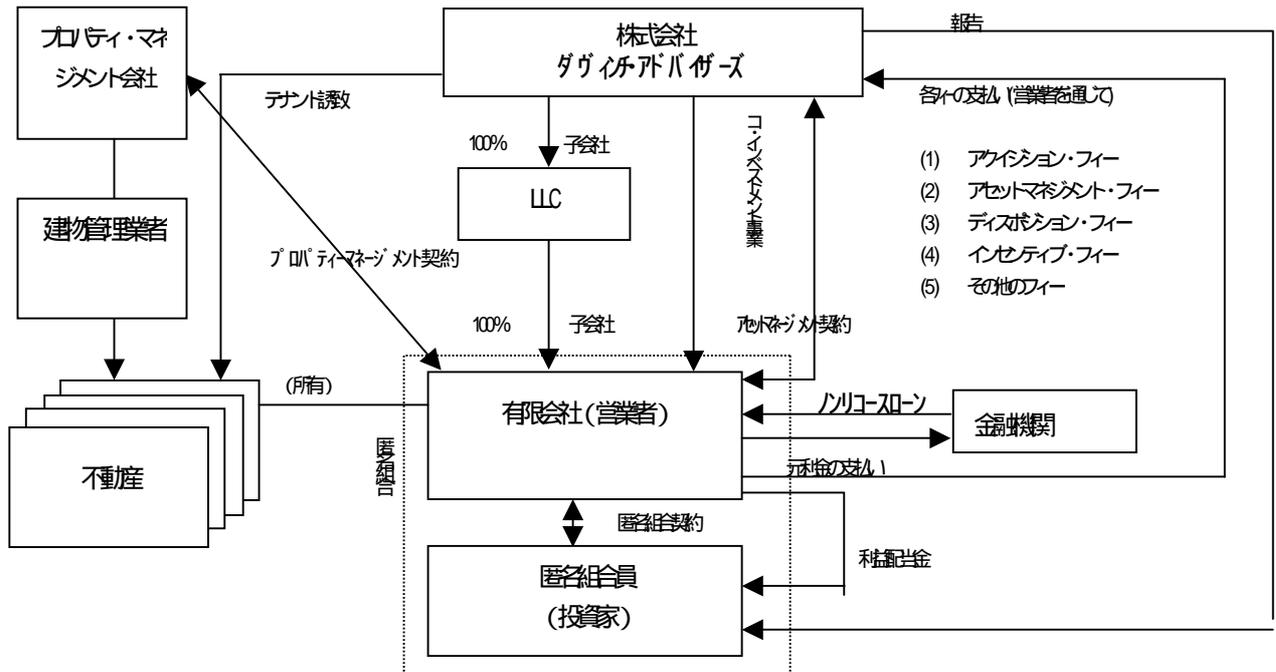
上記の業績予想につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績はさまざまな要因によって、上記予想数値とは大きく異なる結果となる可能性があります。

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は当社及び子会社47社並びに関連会社4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事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、主に米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティー・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1社残っていましたが、平成15年9月に当社への譲渡を完了いたしました。

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1~1.5%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15%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

今期は、平成15年3月の第5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。不良債権の売買による投資収益を目的とした匿名組合への出資、底地の売買による投資収益を目的とした匿名組合への出資また中長期の戦略の一環として証券会社への出資などを行いました。

(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貸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 (S P C)
	(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 (S P C)
	(有)マルケス	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 (S P C)
	(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 (S P C)
	(有)キルクニー	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 (S P C)
	(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 (S P C)
	(有)恒洋	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 (S P C)
	(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 (S P C)
	(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 (S P C)
	(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 (S P C)
	(有)レオナルド	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 (S P C)
	(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 (S P C)
	匿名組合ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン	持分法適用関連会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (S P C)
	イル・カヴァーロ, LLC	連結子会社	S P C の倒産隔離のために設立
	マルケス ジャパン, LLC	連結子会社	S P C 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	S P C の倒産隔離のために設立
	キルクニー ジャパン, LLC	連結子会社	S P C 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	S P C の倒産隔離のために設立
	コーヨー, LLC	連結子会社	S P C 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	S P C の倒産隔離のために設立
	ソレント, LLC	連結子会社	S P C の倒産隔離のために設立
	レオン, LLC	連結子会社	S P C の倒産隔離のために設立
ダヴィンチ ワン, LLC	連結子会社	S P C の倒産隔離のために設立	
モデーロ, LLC	連結子会社	S P C の倒産隔離のために設立	
投資事業	アーツ証券(株)	持分法適用関連会社	証券会社
	(有)ティー・ビー・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
	匿名組合ピー・ヴィー・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
	匿名組合朝日リノベーション	持分法適用非連結子会社	底地の取得を行う匿名組合
	(有)ガンガン (旧名有)タスカニー)	連結子会社	不動産投資を行う匿名組合営業者 (S P C)
	タスカニー, LLC	連結子会社	S P C の倒産隔離のために設立
その他の事業	(有)セビージャ	連結子会社	不動産業 (マスターレシー)
	(有)ランカスター	連結子会社	不動産業 (マスターレシー)
	(有)シャノン	連結子会社	不動産業 (マスターレシー)
	(有)アピラ	連結子会社	不動産業 (マスターレシー)
	(有)イビザ	連結子会社	不動産業 (マスターレシー)
	(有)ミコノス	非連結子会社	ファンド組成のために設立
	(有)クレタ	非連結子会社	ファンド組成のために設立
	(有)エド・マネジメント	連結子会社	不動産業 (マスターレシー)
	(有)グラナダ	非連結子会社	ファンド組成のために設立
	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	マスターレッシェ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	マスターレッシェ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	マスターレッシェーの倒産隔離のために設立
	イビザ, LLC	連結子会社	マスターレッシェーの倒産隔離のために設立
	ミコノス ジャパン, LLC	非連結子会社	ファンド組成のために設立
	クレタ ジャパン, LLC	非連結子会社	ファンド組成のために設立
	エド・マネジメント, LLC	連結子会社	マスターレッシェ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

一昨年組成を開始しました大型ファンド（一任勘定）の募集にあたり、国内年金基金等からの運用受託に成功し、また国内投資家のみからなる不動産ファンド（プレ・リート）の運用を開始しました。

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み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おり、当期において共同で商品開発やディストリビューションチャネルとなり得る証券会社への出資を行いました。長期戦略のゴールとしては、国内の潤沢な資金を海外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おります。

(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おります。

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26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

今期より、国内年金基金による、オルタナティブ投資の一環としての当社不動産ファンドへの投資がようやく始まりました。来期は、年金基金や機関投資家、富裕層の個人投資家をも対象とした商品を積極的に開発し、投資家層の更なる拡大を図ります。

また、これまでのビジネスで得たノウハウを生かし、過剰債務や十分活用されていない不動産を抱え業績不振に陥っている上場企業を支援するコーポレート・オポチュニティー・ファンドを開始します。

(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

当期におけるわが国経済は景気回復の兆しが一部の産業において見られるものの、失業率や年金問題といった構造的な問題における先行き不透明感から、全体としては停滞状態が依然として続いてきました。

このような経済環境の中、当社は年金基金をはじめとする国内投資家との不動産投資ファンドを組成することができました。また商品の開発・販売を目的としたブティック型の新しいタイプの証券会社への出資を行い、今後の事業展開に重要な礎を築くことができました。

当連結会計年度の業績は、売上高 2,088 百万円（前年同期比 244 百万円増）、経常利益 1,478 百万円（同 803 百万円増）、純利益 894 百万円（同 366 百万円増）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 68.3 %増の 1,857 百万円となりました。

（投資事業）

投資事業につきましては、当期は不良債権の市況の変化により投資額を抑えましたが、あらたに底地売買に関する投資をパイロット・テスト案件として行い、これらの結果としまして、売上高 165 百万円を計上しました。

（その他の事業）

今期におきましても、「つなぎ」として収益不動産を一時的に保有し、当社が運営するファンドへ譲渡しました。保有期間中の賃料等の売上は65百万円となりました。

(2) 財政状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、新たにファンドを組成したことに加え、前連結会計年度に組成を開始した、一任勘定による大型ファンドへの物件組入れを積極的に行った結果、資金の支出が大幅に増加しました。その一方で、手数料収入が増えたこと及び借入による資金調達を行ったことにより、当連結会計年度末の資金の残高は前連結会計年度末残高763,815千円より1,085,309千円増加し、1,849,124千円となりました。

当連結会計年度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・ロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは 532 百万円の増加（前連結会計年度 1,669 百万円の増加）となりました。これは、当連結会計年度において、当社が新たに組成した不動産投資ファンドへ「つなぎ」で当社が一時的に出資したことによりです。

（投資活動によるキャッシュ・ロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは 2,592 百万円の減少（前連結会計年度 12,785 百万円の減少）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です。

（財務活動によるキャッシュ・ロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは 3,118 百万円の増加（前連結会計年度 9,932 百万円の増加）となりました。これは主にファンドに対し「つなぎ」で一時的に出資するため、借入により資金調達したことによりです。

(3) 次期の見通し

今後のわが国経済の見通しとしては構造改革の遅れや失業問題による不透明感により、個人消費は引き続き低迷するものと思われます。また、欧米における経済成長への先行き懸念による国内企業の設備投資の停滞も予想されます。

このような経済環境の中、当社としましては、国内の年金基金や機関投資家、富裕層の個人投資家に対してはミドルリスク・ミドルリターン不動産ファンドを、海外投資家に対しては投資ファンドを開発し販売していく計画であります。なお、投資ファンドにおきましては、リスク分散を計りながら自己投資を積極的に行っていくつもりです。

なお、次期の業績見通しとしましては、売上高2,500百万円、経常利益1,502百万円、当期純利益1,080百万円を見込んでおります。

3. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年12月31日)		当連結会計年度 (平成15年12月31日)		増減比較
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)
(資産の部)						
流動資産						
1 現金及び預金	1	1,083,815		2,389,124		1,305,309
2 受取手形及び売掛金		174,446		233,818		59,371
3 繰延税金資産		29,971		160,117		130,146
4 その他		146,181		453,928		307,742
流動資産合計		1,434,414	27.1	3,236,987	30.5	1,802,569
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物		12,195		31,541		18,404
減価償却累計額		3,267	8,927	4,208	27,332	
(2) 器具及び備品		29,936		45,640		16,621
減価償却累計額		15,346	14,590	14,429	31,211	
有形固定資産合計		23,517	0.4	58,543	0.6	35,026
2 無形固定資産						
ソフトウェア		9,840		14,608		4,767
無形固定資産合計		9,840	0.2	14,608	0.1	
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		99,528				99,528
(2) 関係会社株式				117,001		117,001
(3) 関係会社出資金		562,836		438,644		124,192
(4) 関係会社匿名組合出資金				1,701,370		1,701,370
(5) 長期貸付金		3,124,979		4,313,747		1,188,768
(6) 長期性預金	1			500,000		500,000
(7) その他		34,315		219,140		184,825
投資その他の資産合計		3,821,659	72.3	7,289,905	68.8	3,468,246
固定資産合計		3,855,018	72.9	7,363,058	69.5	3,508,040
資産合計		5,289,432	100.0	10,600,045	100.0	5,310,610

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年12月31日)		当連結会計期年度 (平成15年12月31日)		増減比較
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)
(負債の部)						
流動負債						
1 短期借入金	1.2	500,000		3,742,000		3,242,000
2 1年以内返済長期借入金	1.2			120,000		120,000
3 未払法人税等		285,183		513,134		227,947
4 その他		259,756		513,355		253,599
流動負債合計		1,044,939	19.8	4,888,489	46.1	3,843,546
固定負債						
1 長期借入金	1.2			80,000		80,000
2 預かり保証金		1,193,966		2,033,531		839,565
3 匿名組合出資預り金		50,748				50,748
4 繰延税金負債		27,738				27,738
固定負債合計		1,272,453	24.0	2,113,531	20.0	841,078
負債合計		2,317,393	43.8	7,002,021	66.1	4,684,625
(少数株主持分)						
少数株主持分						
(資本の部)						
資本金		1,222,500	23.1			1,222,500
資本準備金		846,250	16.0			846,250
連結剰余金		903,289	17.1			903,289
資本合計		2,972,039	56.2			2,972,039
資本金				1,222,500	11.5	1,222,500
資本剰余金				846,250	8.0	846,250
利益剰余金				1,797,700	16.9	1,797,700
自己株式	3			268,426	2.5	268,426
資本合計				3,598,024	33.9	3,598,024
負債、少数株主持分及び資本合計		5,289,432	100.0	10,600,045	100.0	5,310,610

連結損益計算書

区分	注記 番号	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		当連結会計年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日		増減比較 金額(千円)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)				
売上高	1		1,844,087	100.0	2,088,453	100.0	244,365		
売上原価			332,038	18.0	367,686	17.6	35,648		
売上総利益			1,512,048	82.0	1,720,766	82.4	208,717		
販売費及び一般管理費			621,945	33.7	386,639	18.5	235,305		
営業利益			890,103	48.3	1,334,126	63.9	444,022		
営業外収益									
1 受取利息			24,116		74,831				
2 持分法による 投資利益			89,648		99,953				
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		8,709	122,475	6.6	23,037	220,290	10.5	97,815	
営業外費用									
1 支払利息		332,730		55,111					
2 連結調整勘定償却額		3,000							
3 その他		1,436	337,166	18.3	20,435	75,546	3.6	261,620	
経常利益			675,411	36.6	1,478,870	70.8	803,458		
特別利益									
匿名組合持分売却益		162,214	162,214	8.8			162,214		
特別損失									
固定資産除却損	2				3,924	3,924	0.2	3,924	
匿名組合損益分配前税金 等調整前中間(当期)純利益			837,626	45.4	1,474,945	70.6	637,318		
匿名組合損益分配額			76,620	4.2	4,121	0.2	80,741		
税金等調整前当期純利益			914,246	49.6	1,470,824	70.4	556,577		
法人税、住民税 及び事業税			371,547		734,297				
法人税等調整額			14,622	386,170	20.9	157,884	576,413	27.6	190,242
当期純利益				528,076	28.6	894,410	42.8	366,334	

連結剰余金計算書

		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		当連結会計年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日		増減比較
区分	注記 番号	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			3,548
連結剰余金減少高						
当期純利益			528,076			528,076
連結剰余金期末残高			903,289			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	846,250
資本剰余金期末残高					846,250	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	903,289
利益剰余金増加高						
当期純利益					894,410	894,410
利益剰余金期末残高					1,797,700	1,797,700

連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度	当連結会計年度	増減比較
		自 平成14年1月1日 至 平成14年12月31日	自 平成15年1月1日 至 平成15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				
税金等調整前当期純利益		914,246	1,470,824	556,577
匿名組合投資損益			129,210	129,210
営業投資債権の売却益			59,990	59,990
減価償却費		45,186	12,393	32,793
前払費用償却			56,306	56,306
受取利息		24,116	74,831	50,714
支払利息		332,730	55,111	277,619
持分法による投資利益		89,648	99,953	10,304
匿名組合損益分配額		76,620	4,121	80,741
出資金売却益		162,214	12,515	149,698
投資有価証券売却益			9,952	9,952
有形固定資産除却損			3,924	3,924
売上債権の増加額		117,190	59,371	57,819
営業投資債権の取得による支出			713,777	713,777
営業投資債権の売却による収入			773,767	773,767
販売用不動産の取得による支出			29,200	29,200
関係会社匿名組合出資金の払込による支出			3,261,804	3,261,804
関係会社匿名組合出資金の払戻による収入			654,616	654,616
関係会社匿名組合出資金の譲渡による収入			1,500,000	1,500,000
その他流動資産の増加額		185,225	143,298	41,927
仕入債務の増加額		24,522	1,257	23,264
未払消費税等の増加額		12,432	37,620	25,187
その他流動負債の増加額		329,353	212,274	117,079
テナント保証金の増加額		1,193,966	839,565	354,400
小計		2,197,421	1,027,879	1,169,542
利息及び配当金の受取額		5,075	65,604	60,528
利息の支払額		326,337	54,896	271,440
法人税等の支払額		206,169	506,346	300,177
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,669,990	532,240	1,137,750
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		740,000	1,040,000	300,000
定期預金の払戻による収入		420,000	320,000	100,000
有形固定資産の取得による支出		3,176	46,969	43,792
無形固定資産の取得による支出		873	9,142	8,269
貸付による支出		2,527,248	4,102,348	1,575,099
貸付金の回収による収入		474,410	2,883,446	2,409,035
関係会社株式の取得による支出			150,000	150,000
出資金の払込による支出		1,709,031	216,382	1,492,649
出資金の払戻による収入		213,073		213,073
出資金の売却による収入			12,665	12,665
投資有価証券の売却による収入			109,480	109,480
長期前払費用の支払による支出			353,288	353,288
連結子会社の持分譲渡による連結除外に伴う収入		821,812		821,812
不動産信託受益権の取得による支出		9,734,659		9,734,659
投資活動によるキャッシュ・フロー		12,785,692	2,592,537	10,193,154
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		3,600,000	8,112,000	4,512,000
短期借入金の返済による支出		3,350,000	4,870,000	1,520,000
長期借入による収入		8,964,816	200,000	8,764,816
長期借入金の返済による支出		500,000		500,000
匿名組合出資預りによる収入		1,218,048		1,218,048
匿名組合出資預り金の払戻による支出			54,869	54,869
自己株式の取得による支出			268,426	268,426
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,932,865	3,118,704	6,814,161
現金及び現金同等物の増加(減少)額		1,182,835	1,058,406	2,241,242
現金及び現金同等物の期首残高		1,947,521	763,815	1,183,706
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		870	26,902	27,773
現金及び現金同等物の期末残高	1	763,815	1,849,124	1,085,309

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15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 23社 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 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 ㈱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・ピー・エヌ・ホールディングス 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・ピー・エヌ・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・ピー・エヌ・ホー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。 (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>(1) 連結子会社の数 28社 連結子会社の名称 ㈱ダヴィンチ・セレクト イル・カヴァーロ, LLC マルケス 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 パローナ ジャパン, LLC コーヨー, LLC パレルモ ジャパン, LLC ソレント, LLC レオン, LLC モデーロ, LLC ダヴィンチ ワン, LLC (有)ティー・ピー・エヌ・ホールディングス (有)コルドバ (有)ガンガン タスカニー, LLC (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 セビージャ ジャパン, LLC ランカスター ジャパン, LLC シャノン ジャパン, LLC アピラ ジャパン, LLC イビザ, LLC エド・マネジメント, LLC キルケニー・ジャパン, LLC及び他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。 ダヴィンチ ワン, LLCは当連結会計年度に当社代表取締役金子 修より譲渡を受け、当社の子会社となりました。 (有)ガンガンは、当連結会計年度に(有)タスカニーから社名変更しました。また当社からの匿名組合への出資割合が増加したことに伴い、持分法適用の非連結子会社から連結子会社となりました。</p>

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称</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)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</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>(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。</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)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。</p> <p>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) 主要な非連結子会社の名称</p> <p>(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)レオナルド (有)モデーロ 匿名組合ユー・シー・ジェイ 匿名組合朝日リノベーション</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>(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、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)モデーロは、小規模であり、総資産、売上高、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し、持分法を適用しております。</p> <p>匿名組合ユー・シー・ジェイ及び匿名組合朝日リノベーションは、主として匿名組合契約方式による、債権回収事業、不動産事業をそれぞれ行う営業者であり、当社が過半を当該組合に対し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>

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15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 12 社</p> <p>会社名</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)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</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> <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</p>	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 14 社</p> <p>会社名</p> <p>(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)レオナルド (有)モデーロ 匿名組合ユー・シー・ジェイ 匿名組合朝日リノベーション</p> <p>(有)キルケニーは、当連結会計年度に新規設立された会社であります。</p> <p>匿名組合朝日リノベーションは、当連結会計年度に新規設立され、当社が出資する匿名組合であります。</p> <p>(有)レオナルドは、当連結会計年度に当社代表取締役金子 修より譲渡を受け、当社の子会社となりました。</p> <p>(有)タスカニーは(有)ガンガンに社名変更し、匿名組合に対する出資割合が増加したことにより連結子会社となりました。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社の数 4 社</p> <p>会社名</p> <p>アーツ証券株 匿名組合ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン 匿名組合レジェンド・インベストメント 匿名組合ピー・ヴィー・インベストメント</p> <p>アーツ証券株は当連結会計年度に新規設立され、当社が出資する証券会社であります。</p> <p>匿名組合ダヴィンチ・オフィスファンド・ワン他2社は当連結会計年度に新規設立され、当社が出資する匿名組合であります。</p> <p>(3) 持分法非適用の非連結子会社の数 5 社</p> <p>会社名</p> <p>(有)グラナダ (有)ミコノス (有)クレタ ミコノス ジャパン, LLC クレタ ジャパン, LLC</p> <p>(持分法を適用しない理由)</p> <p>(有)グラナダ他4社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>

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
3 連結子会社の決算日等に関する事項	<p>(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。</p>	同左
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	<input type="checkbox"/> 有価証券 その他有価証券 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 時価法を採用しております。
(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 <input type="checkbox"/> 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 同左 <input type="checkbox"/> 無形固定資産 同左
(3) 重要な引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 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

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15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 繰延ヘッジ処理によっております。 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>□ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段：金利キャップ ヘッジ対象：借入金利息</p> <p>ハ ヘッジ方針 借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利キャップ取引を行っており、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 繰延ヘッジ処理によっております。 なお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>□ ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段：金利スワップ ヘッジ対象：借入金利息</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 ヘッジ開始時期から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>
(6) その他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>□ 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「関係会社出資金」を加減してあります。</p>	<p>イ 消費税等の処理方法 同左</p> <p>□ 匿名組合出資金の会計処理 (追加情報) 従来、当社が出資する匿名組合の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益については、営業外収益の「持分法による投資利益」または営業外費用の「持分法による投資損失」に計上するとともに「関係会社出資金」を加減する処理を行ってまいりましたが、当連結年計年度において定款を変更し匿名組合への出資を含む投資業務を当社の主たる事業としたことに伴い、当連結会計年度より組合損益の持分相当額を「売上高」に計上するとともに、当連結会計年度より「関係会社出資金」から区分掲記した「関係会社匿名組合出資金」を加減する処理を行っております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合に比べ、売上高は129,210千円増加し、営業外収益が同額減少しており、その結果、売上総利益及び営業利益は129,210千円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。</p> <p>また、連結キャッシュフロー計算書においては、匿名組合に対する出資金の払込または払戻について、従来投資活動によるキャッシュ・フローに計上してまいりましたが、上記の理由により営業活動によるキャッシュ・フローに計上しております。</p>

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
	<p>八 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、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 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	同左
6 連結調整勘定の償却に関する事項	<p>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。</p>	同左
7 利益処分項目等の取扱いに関する事項	<p>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。</p>	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	<p>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>	同左

表示方法の変更

<p>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>	<p>当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日</p>
<p>(連結貸借対照表関係)</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」に含めておりました「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。</p> <p>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>	<p>(連結貸借対照関係)</p> <p>前連結会計年度において投資その他の資産の「関係会社出資金」に含めておりました「関係会社匿名組合出資金」は、重要性が増したため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の投資その他の資産の「関係会社出資金」に含めておりました「関係会社匿名組合出資金」は、464,973千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度においては、匿名組合に対する出資及びその払戻を投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金の払込による支出」及び「出資金の払戻による収入」に含めておりました。当連結会計年度において、当該出資を当社の主たる事業としたことに伴い、投資活動によるキャッシュ・フローから営業活動によるキャッシュ・フローへ表示箇所を変更した上で、「関係会社匿名組合出資金の払込による支出」及び「関係会社匿名組合出資金の払戻による収入」として表示しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金の払込による支出」及び「出資金の払戻による収入」に含めておりました「関係会社匿名組合出資金の払込による支出」及び「関係会社匿名組合出資金の払戻による収入」はそれぞれ、612,003千円、213,073千円であります。</p> <p>また前連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「持分法による投資損益」に含めておりました匿名組合からの分配利益（もしくは損失）についても、上記と同様の理由により、当連結会計年度から「匿名組合投資損益」として区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「持分法による投資損益」に含めておりました「匿名組合投資損益」は 66,043であります。</p>

追加情報

<p>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>	<p>当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日</p>
	<p>(自己株式及び法定準備金取崩等会計)</p> <p>当連結会計年度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。これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>なお、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の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>当連結会計年度から「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> <p>(税効果関係)</p> <p>「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(但し、平成17年1月1日以降に解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実行税率は、42.0%から40.5%に変更されました。なお、この変更が損益に及ぼす影響はありません。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成14年12月31日現在	当連結会計期年度 平成15年12月31日現在
<p>1 担保資産及び担保付債務 (担保提供資産)</p> <p>定期預金 320,000千円</p> <p>(対応債務)</p> <p>短期借入金 500,000千円</p>	<p>1 担保資産及び担保付債務 (担保提供資産)</p> <p>定期預金 1,410,000千円</p> <p>(対応債務)</p> <p>短期借入金 3,592,000千円</p> <p>一年以内返済長期借入金 120,000千円</p> <p>長期借入金 80,000千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">計 3,792,000千円</p>
<p>2 取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">当座貸越契約の総額 500,000千円</p> <p>借入実行残高 300,000千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">差引額 200,000千円</p>	<p>2 取引銀行との間に当座貸越契約を締結しており、当該契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">当座貸越契約の総額 4,700,000千円</p> <p>借入実行残高 3,742,000千円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">差引額 958,000千円</p>
	<p>3 自己株式の保有数 連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式数は以下のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">普通株式 1,976株</p> <p>なお、当社の発行済株式総数は、普通株式57,000株であります。</p>
	<p>4 下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。</p> <p>(有)レオナルド</p> <p style="text-align: right;">債務保証限度額 800,000千円</p>

(連結損益計算書関係)

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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">99,862千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">70,043千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">152,152千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">資産管理費</td> <td style="text-align: right;">125,391千円</td> </tr> </table>	役員報酬	99,862千円	給料手当	70,043千円	減価償却費	152,152千円	資産管理費	125,391千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">131,916千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料手当</td> <td style="text-align: right;">69,594千円</td> </tr> </table> <p>2 固定資産除却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物付属設備</td> <td style="text-align: right;">1,087千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,837千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,924千円</td> </tr> </table>	役員報酬	131,916千円	給料手当	69,594千円	建物付属設備	1,087千円	器具及び備品	2,837千円	計	3,924千円
役員報酬	99,862千円																		
給料手当	70,043千円																		
減価償却費	152,152千円																		
資産管理費	125,391千円																		
役員報酬	131,916千円																		
給料手当	69,594千円																		
建物付属設備	1,087千円																		
器具及び備品	2,837千円																		
計	3,924千円																		

(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14年1月1日 至 平成14年12月31日	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
1 現金及び現金同等物の期末残高と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	1 現金及び現金同等物の期末残高と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
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 現金及び現金同等物 763,815千円	現金及び預金勘定 2,389,124千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 540,000千円 現金及び現金同等物 1,849,124千円

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

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
売上高及び営業損益					
(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	
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
資産、減価償却及び 資本的支出					
資産	3,646,843	1,609,230	5,256,073	33,358	5,289,432
減価償却費				9,580	9,580
資本的支出				4,049	4,049

(注)1) 事業区分の方法

事業区分の方法については、事業の性質・種類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
その他の事業	不動産賃貸

3) 当連結会計年度より新たな事業区分として「その他」を設定しておりますが、これは、新しいファンドに組入れた不動産を一時保有するために当社が100%出資のファンドを組成したことにより、当期に不動産賃貸収入が発生したことによります。

4) 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産(33,358千円)の主なものは全事業及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日）

（単位：千円）

	不動産投資 顧問事業	投資事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連 結
売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	1,857,343	165,449	65,660	2,088,453		2,088,453
(2) セグメント間の内部売上 又は振替高	861	51,356		52,217	52,217	
計	1,858,205	216,805	65,660	2,140,670	52,217	2,088,453
営業費用	658,647	12,051	84,489	755,188	861	754,326
営業利益又は営業損失（ ）	1,199,557	204,753	18,828	1,385,482	51,356	1,334,126
資産、減価償却及び 資本的支出						
資産	7,923,538	507,366	2,561,404	10,992,309	355,858	10,636,451
減価償却費 資本的支出	12,393			12,393		12,393

(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	有価証券、債権及び不動産等への投資
その他の事業	不動産賃貸、その他

3) 当連結会計年度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。

4) 従来、「その他の事業」に含めておりました投資事業につきましては、当連結会計年度において定款を変更し、投資事業を当社の主たる事業としたこと及び当該事業の重要性が増加したことにより、当連結会計年度より「投資事業」として区分表示しております。

この結果、前連結会計年度と同様な区分によった場合に比し、「その他の事業」の売上高は216,805千円減少し、営業利益は204,753千円減少しており、「投資事業」についてはそれぞれ同額増加しております。

なお、前連結会計年度において当連結会計年度の事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報における「売上高」及び「営業費用」並びに「営業利益又は営業損失（ ）」は影響ありませんが、「資産」及び「減価償却費」並びに「資本的支出」は、次のとおりであります。

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）

（単位：千円）

	不動産投資 顧問事業	投資事業	その他の 事業	計	消去又は 全社	連 結
資産、減価償却及び 資本的支出						
資産	3,646,843	464,973	1,144,257	5,256,073	33,358	5,289,432
減価償却費					9,580	9,580
資本的支出					4,049	4,049

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度、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。

【海外売上高】

前連結会計年度、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。

リース取引関係

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。

当連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15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。

関連当事者との取引

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 役員及び個人主要株主等

属性	氏名、会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	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			
								匿名組合の出資持分及び有限会社の売買	156,687		
役員及びその近親者が議決権を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(1,000,000千円)に対して、代表取締役社長金子 修所有の定期預金(500,000千円)に質権設定を受けております。

2 子会社

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						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	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)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	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)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	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)タスカニー	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	役務の提供	2,918	前受金	2,918
								利息の受取	66	未収収益	66
	(有)モデーロ	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	役務の提供	3,546	前受金	3,546
								利息の受取	36	未収収益	36
	(有)画洋	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	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
	(有)イル・カヴァーロ	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)パリスタ	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	
							匿名組合の出資持分の売買	806,912			
							利息の受取	570	未収収益	570	

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	(有)イー・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		
								経費の未払	153	未払金	153
	(有)レオン	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		
								経費の立替	3	立替金	3
								役務の提供	187,727	売掛金	12,472
	(有)バレンシア	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
								利息の受取	930	未収収益	214
	(有)マルケス	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。

当連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

1 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	金子 修			当社代表取締役社長	被所有直接30.1			匿名組合の出資持分及びLLC持分の売買(注)1	198,372		
								納税資金の一時立替(注)2	11,581		
	阿部 尚志			当社取締役	被所有直接0.4			匿名組合出資(注)3	1,991	匿名組合出資金(注)3	2,754
								組合損益分配(注)3	38		
	榎本 典人			当社取締役	被所有直接0.6			匿名組合出資(注)3	3,583	匿名組合出資金(注)3	5,343
								組合損益分配(注)3	70		

(注) 1 当連結会計年度において、当社代表取締役社長金子 修より、金子が当社設立以前よりLLCを通じて保有していた(有)レオナルド及びその(有)レオナルドが営業者である匿名組合の持分の譲渡を受けました。譲渡金額につきましては、不動産鑑定士により、(有)レオナルドが保有する全ての不動産の鑑定評価を行った上で、譲渡日時点における時価をベースに算定しております。

当初、金子は当社がアセットマネジメント業務を行う(有)レオナルドに対しLLCを通じて100%出資しておりました。これは、商法第246条(事後設立)の規制を検討の結果、金子が当社に代わり当該有限会社にLLCを通じて出資を行ったものであります。なお、金子が当該有限会社を保有する間における、当社と当該有限会社との間の取引は、他のアセットマネジメント業務と同程度のフィーを受取っており、当社に帰属すべき利益の流出又は本来は負担することのない損失等はありません。

2 当連結会計年度において、当社は当社代表取締役社長金子 修の納税資金を一時的に立替ました。これは金子が米国出張中のため納付を行えなかったことによりますが、取締役会において決議のうえ当該取引を行っております。なお、立替金全額、金子帰国後速やかに返済を受けております。

3 当社取締役である阿部 尚志及び榎本 典人は、当社が組成するファンドに対して匿名組合契約による出資を行っております。これは、両取締役へのインセンティブとしてのみならず、当該ファンドの運営にあたり重要な役割を担う両取締役と当該ファンドの投資家との利害の一致を図ることが目的であります。

2 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	有イル・カヴァー口	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接100	兼任1人	当社の役務提供先	役務の提供	255,878	売掛金	8,264
								金銭の貸付	62,867	長期貸付金	98,051
								利息の受取	1,173		
	有パリスタ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 直接100	兼任1人	当社の役務提供先	役務の提供	331,893	売掛金	17,485
								金銭の貸付	1,079,988	長期貸付金	933,627
								貸付の返済	198,501		
	有パローナ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接100	兼任1人	当社の役務提供先	役務の提供	233,954	売掛金	8,918
								貸付の返済	160,000	長期貸付金	511,386
								利息の受取	11,169	その他流動資産	868
	有レオン	東京都中央区	3,000	不動産業	所有 間接100	兼任1人	当社の役務提供先	役務の提供	416,570	売掛金	147,099
								貸付の返済	78,677	長期貸付金	131,869
								利息の受取	1,765	その他流動資産	111

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
関連会社	有ダヴィンチ・オフィスファン ド・ワン	東京都 中央区	3,000	不動産業	なし	なし	当社の役務 提供先	匿名組合出資	2,780,000	関係会社匿名 組合出資金	1,303,751
								組合損益分配	23,751		
	有レジエンド・ インベストメン ト	東京都 中央区	3,000	債権投資	なし	なし	匿名組合へ の出資先	匿名組合出資	214,833	関係会社匿名組 合出資金	101,052
								出資払戻	107,500		
								組合損益分配	6,281		
	有期日リノバ ション	東京都 中央区	3,000	不動産業	なし	なし	匿名組合へ の出資先	匿名組合出資	109,255	関係会社匿名組 合出資金	111,687
								組合損益分配	2,431		
	有ビー・ヴィ ー・インベスト メント	東京都 中央区	3,000	債権投資	なし	なし	匿名組合へ の出資先	匿名組合出資	157,714	関係会社匿名組 合出資金	172,966
								出資払戻	13,876		
								組合損益分配	29,129		
	有ユー・シー ジェイ	東京都 中央区	3,000	債権投資	なし	なし	匿名組合へ の出資先	出資払戻	533,240	関係会社匿名組 合出資金	11,913
								組合損益分配	80,179		

(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。

3 当連結会計年度より、関連当事者との取引に係る情報の開示に関する監査上の取扱い(監査報告委員会報告第2号)に準拠して、重要生のあるものについて開示しております。

税効果会計関係

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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産（流動）</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">26,095千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">3,875千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,971千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債（固定）</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合持分損益</td> <td style="text-align: right;">27,738千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,232千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産（流動）		未払事業税	26,095千円	その他	3,875千円	繰延税金資産合計	29,971千円	繰延税金負債（固定）		匿名組合持分損益	27,738千円	繰延税金資産の純額	2,232千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産（流動）</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">益金算入インセンティブ報酬</td> <td style="text-align: right;">108,681千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">47,122千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">自己株買付手数料</td> <td style="text-align: right;">684千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">前受保証料</td> <td style="text-align: right;">571千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">3,057千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産（流動）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">160,117千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">160,117千円</td> </tr> </table>	繰延税金資産（流動）		益金算入インセンティブ報酬	108,681千円	未払事業税	47,122千円	自己株買付手数料	684千円	前受保証料	571千円	その他	3,057千円	繰延税金資産（流動）合計	160,117千円	繰延税金負債		繰延税金資産の純額	160,117千円
繰延税金資産（流動）																																	
未払事業税	26,095千円																																
その他	3,875千円																																
繰延税金資産合計	29,971千円																																
繰延税金負債（固定）																																	
匿名組合持分損益	27,738千円																																
繰延税金資産の純額	2,232千円																																
繰延税金資産（流動）																																	
益金算入インセンティブ報酬	108,681千円																																
未払事業税	47,122千円																																
自己株買付手数料	684千円																																
前受保証料	571千円																																
その他	3,057千円																																
繰延税金資産（流動）合計	160,117千円																																
繰延税金負債																																	
繰延税金資産の純額	160,117千円																																
<p>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</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p>	<p>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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																

有価証券関係

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)
その他有価証券 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。

当連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

該当事項はありません。

デリバティブ取引関係

1 取引の状況に関する事項

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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用したヘッジ会計を次のとおり行っております。 ヘッジ会計の方法 特例処理によっております。 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：借入金利 ヘッジ方法 対象債務の範囲内で金利キャップ取引を行っており、投機目的の取引は行わない方針であります。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップの取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は信用度の高い金融機関であるため信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内ルールに従い、担当取締役の承認を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容及び利用目的 当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。当該取引は、将来の借入金の金利リスクを回避することを目的としております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社グループは上記の目的を達成するため当該取引を行っており、投機目的の取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 当社グループのデリバティブ取引の契約先は、信用度の高い大手金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは、ほとんどないと判断しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、社内規定に従い、取締役会の承認を得て行っております。</p>

2 取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

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	当連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
当連結会計年度末における契約残高がありませんので、該当事項はありません。	当社グループが利用しているデリバティブ取引は、全てヘッジ会計が適用されているため、記載を省略しております。

1株当たり情報

項目	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	当連結会計年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日
1株当たり純資産額	52,141円04銭	65,390円09銭
1株当たり当期純利益	9,264円50銭	16,049円58銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	<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いません。</p>	<p>潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。</p> <p>当連結会計年度から「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>
1株当たり当期純利益の算定上の基礎		<p>連結損益計算書上の当期純利益 894,410千円</p> <p>普通株式に係る当期純利益 894,410千円</p> <p>普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 該当事項はありません。</p> <p>普通株式の期中平均株式数 55,728株</p>

重要な後発事象

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)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)

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事業及び投資事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

前連結会計年度及び当連結会計年度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	前連結会計年度		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	自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日	自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日	増減比較
不動産投資顧問事業	1,103,382	1,857,343		753,960
投資事業		165,449		165,449
その他の事業	740,704	65,660		675,044
合計	1,844,087	2,088,453		244,365

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当連結会計年度より「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、前連結会計年度において、売上が740,704千円発生しておりますが、これは収益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、当該収益不動産から発生する家賃収入を計上したことによります。

4. 「不動産投資顧問事業」の販売実績の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	前連結会計年度		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	自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日	自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日	増減比較
アキュイジション・フィー	235,264			235,264
アセットマネジメント・フィー	492,871	1,127,192		634,320
ディスプレイション・フィー	70,950	131,747		60,796
インセンティブ・フィー	266,697	395,364		128,666
その他のフィー	37,599	179,288		141,689
匿名組合投資損益		23,751		23,751
合計	1,103,382	1,857,343		753,960