

平成 16 年 12 月期

中間決算短信（連結）

平成16年8月5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 荒川 貴次 TEL (03) 6215 - 9700

決算取締役会開催日 平成 16 年 8 月 4 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 16年6月中間期の連結業績（平成16年1月1日～平成16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	%
16年6月中間期	1,950	160.8	1,458	219.1	1,329	141.1
15年6月中間期	748	8.4	456	135.5	551	721.1
15年12月期	2,088	13.3	1,334	49.9	1,478	119.0

	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
16年6月中間期	816	142.8	14,799	65	14,553	60
15年6月中間期	336	664.2	5,964	90	—	—
15年12月期	894	69.4	16,049	58	—	—

(注) ①持分法投資損益 16年6月中間期 106 百万円 15年6月中間期 49 百万円 15年12月期 99 百万円

②期中平均株式数(連結) 16年6月中間期 55,185 株 15年6月中間期 56,403 株 15年12月期 55,728 株

③会計処理の方法の変更 有

④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
16年6月中間期	17,090	5,530	32.4	95,802 03
15年6月中間期	8,855	3,081	34.8	55,719 67
15年12月期	10,600	3,598	33.9	65,390 09

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年6月中間期 57,732 株 15年6月中間期 55,308 株 15年12月期 55,024 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
16年6月中間期	△2,710	△3,143	7,965	3,615
15年6月中間期	1,218	△2,897	1,654	738
15年12月期	532	△2,592	3,118	1,849

(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 30 社 持分法適用非連結子会社数 30 社 持分法適用関連会社数 5 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結（新規）9 社 （除外）7 社 持分法（新規）18 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）

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

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 18,707 円 13 銭

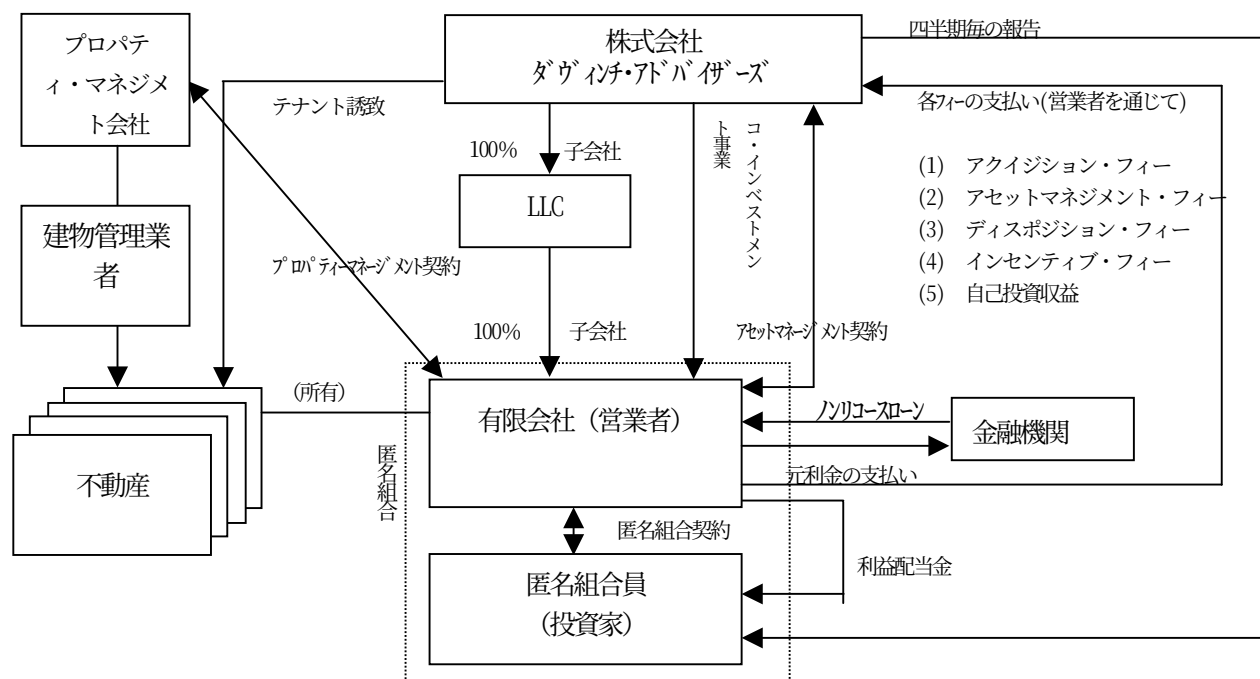
※ 業績予想に関しては、上方修正の可能性が高いので、数字が確定し次第速やかに開示致します。

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は当社及び子会社62社並びに関連会社5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

当社が組成・運営するファンドのスキームはそれぞれのファンドにより異なりますが、主なものは以下のとおりです。



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(注2)。

このLLCの機能は倒産隔離(注3)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) LLCに代わる倒産隔離の機能を持つ器として「有限責任中間法人」を設立する場合もあります。

(注3) 「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になります。

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、当社とのアセットマネジメント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1.0～1.5%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。

【不動産投資顧問業】

①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、不動産投資ファンドを組成することからはじまります。

②アセット・マネジメント

ファンドにおいて取得した劣化した収益不動産に対し、収益率を向上させるために予め策定した建物のリニューアルプラン、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不動産の価値を高めます。また、これに加えノンリコース・ローンによる資金調達で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・マネジメント事業に対して、アセットマネジメント・フィーのほか、それぞれのフェイズで各種のアドバイザー・フィーをファンドより得ております。

③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おります。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いるものであります。

【投資事業】

匿名組合への出資

不良債権（Non-Performing Loan）の売買による投資収益を目的とした匿名組合への出資、底地の売買によるキャピタルゲインを目的とした匿名組合への出資等を行っております。

証券会社への出資

中長期の戦略の一環として証券会社への出資を行っております。この出資は、商品開発等において当社とのシナジー（相乗）効果を期待したものであります。

企業買収・再生ファンドの組成・運用

日本の中小型上場企業で、経営及び財政面で改善の余地のある企業を対象に投資します。ファンドの運用戦略は、これらの投資対象企業の株式を20%～50%取得して、負債、資本、資産をリストラすることにより、株価を上昇させ、市場での売却をとおして利益を得るファンドです。なお、対象企業のコアビジネス及び経営権には直接参加しない、友好的なアプローチを原則としております。

株式等の自己運用

株式運用を中心に自己運用を行います。但し、本来の目的は、企業買収・再生ファンド組成に伴い企業分析が必要なため、情報収集・分析等のため常に市場にアクセスすることが求められます。

【その他の事業】

新規組成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%出資する子会社で一時保有することがあります。この一時保有の間、不動産管理・テナント管理をおこない、その不動産から賃料収入等の収益及び費用が発生しますが、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はなく、あくまで一過性のものであります。

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（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)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（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)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（SPC）
	(有)ミコノス	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)クレタ	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)サントリーニ	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)ロードス	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)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）
	(有)オリビア	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）
	匿名組合ダヴィンチEX1	持分法適用関連会社	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
	マルケス 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
	モデーロ, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	ダヴィンチ ワン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	ミコノス ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	クレタ ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	サントリーニ ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	ロードス ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	オリビア ジャパン, LLC	連結子会社	SPCの倒産隔離のために設立
	(有)セビージャ	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)ランカスター	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)シャノン	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)アビラ	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)イビザ	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)ミロス	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)マコム	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)ディオソ	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)リミニ	持分法適用非連結子会社	不動産賃貸業（マスターレシー）
	(有)プラト	持分法適用非連結子会社	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

不動産投資顧問事業	シャノン ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレッ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	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
	イビザ, LLC	連結子会社	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
	ミロス ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
	マコム ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
	ディオ ン ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
	リミニ ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
	プラト ジャパン, LLC	連結子会社	マスターレッシーの倒産隔離のために設立
投資事業	(株)ダヴィンチ・アドバイザーズ	当社	匿名組合等への投資
	匿名組合トレド	持分法適用非連結子会社	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
	匿名組合アール・エイチ・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
	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
	(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)
	アーツ証券(株)	持分法適用関連会社	証券会社
	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
その他の事業	(有)グラナダ	非連結子会社	事業開始前の会社

- (注) 1 (有)ミコノス、(有)クレタ、(有)サントリーニ、(有)ロードス、(有)オルビア、匿名組合ダヴィンチEX1、ミコノス ジャパン, LLC、クレタ ジャパン, LLC、サントリーニ ジャパン, LLC、ロードス ジャパン, LLC、オルビア ジャパン, LLC、(有)マコム、(有)ディオ ン、(有)リミニ、(有)プラト、マコム ジャパン, LLC、ディオ ン ジャパン, LLC、リミニ ジャパン, LLC、プラト ジャパン, LLC、匿名組合アール・エイチ・インベストメントは、当連結中間会計期間に新たに設立または組成されました。
- 2 (有)セビージャ他5社は、従来、その他の事業に含めておりましたが、当中間連結会計期間より、不動産投資顧問事業に含めております。なお、当該変更の内容及びその影響につきましては、当該箇所に記載しております。
- 3 (有)ティー・ビー・エヌ・ホールディングスは、当中間連結会計期間に第三者に譲渡されました。
- 4 匿名組合ダヴィンチ・オフィスファンド・ワンは当連結中間会計期間に、匿名組合への出資持分の大半を譲渡したため、関係会社でなくなりました。
- 5 エド・マネジメント, LLCは、当中間連結会計期間に名称を変更し、ミロス ジャパン, LLCとなりました。

2.経営方針及び経営成績

I 経営方針

A 会社の経営の基本方針

投資顧問会社である当社は、平成10年の会社設立以来『投資家とともに成長する』という経営方針に基づき不動産ファンドの組成、運用および管理を主たる事業として行っております。設立以来16本のファンドを組成することができました。これは当社の不動産投資ノウハウにより高い投資利回りを達成してきたということだけでなく、『投資家とともに成長する』という当社の経営方針が欧米を始めとした機関投資家等からの高い評価によるものだと考えております。

この経営方針のもと、当社が組成するファンドにおいて「自己投資」を行っております。

当社は欧米において発展した不動産投資顧問業を行っており、その欧米におきましては、ファンド組成・運用を行う不動産投資顧問業者および主要な役員は投資家と一緒にファンドへ投資を行う自己投資が商慣習として定着しております。これは投資家と同じ立場で自己資金を投入し責任を持ってファンドを管理するようにと、投資家の要請によるものであります。当社におきましても、他の投資家たちと一緒にファンドへの自己投資を行っております。匿名組合出資総額に対する当社の割合は3%から15%、役職員の占める割合は0.5%前後となっております。なお、当社の役職員は代表取締役および監査役を除くファンドの組成および運用に従事する者です。

『投資家とともに成長する』という投資顧問業として明快すぎる経営理念は、当社の企業価値を向上させ、株主利益の最大化につながるものと考えております。

B 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、設立以来、毎期利益を計上しておりますが、内部留保を図るため配当を実施しておりません。創業7年目、上場4年目と未だ社歴の浅い会社ですが、売上・利益とも毎期著しい伸びを達成してきました。配当という株主への利益還元も重要な経営課題と認識しておりますが、EPS(一株当たり利益)を意識した経営を行うことが株主への利益還元と考えております。従いまして、当面は配当を実施せず内部留保としてこれを安定成長が見込まれる事業へ継続投資することにより収益をあげ、EPSを高め株価に反映させ株主の皆様へ利益還元していきたいと考えております。

C 投資単位引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、投資単位の引き下げが、多様な投資判断を持つ幅広い個人投資家層の市場参加(株式保有)を促進し、ひいては株式市場の流動性の向上につながる重要な方策であると考えます。

今後の方針につきましては、当社の業績や株式市況の推移を勘案しながら、それに伴う費用並びに効果等を考慮の上、慎重に検討していきたいと考えております。

D 目標とする経営指標

当社が目標とする経営指標はEPSであり、売上高、当期純利益とも毎期20%程度の成長を当面の目標としております。これは、EPSに連動して株価は形成されますから、EPSを高めることが株主の皆様に対する当面の利益還元である、という考えによるものであります。これからも日本において成長が見込まれる不動産投資顧問業において、当社は安定した成長を目指しております。

当社は平成10年の設立以来16本のファンドを組成し、期末における運用資産は、平成13年12月期以降409億円、680億円、1,010億円と毎期20%を超える伸びを達成しております。また、各期の当期純利益はそれぞれ206百万円、528百万円、894百万円と運用資産の伸び率を超える成長を遂げております。これは劣化した収益不動産を積極的に取得し、収益率を向上させるための資本投下をおこない、その不動産の価値を高める、という当社のバリューアップ戦略によるものです。

今後におきましては、平成18年に予定されている減損会計導入や金融機関による更なる不良債権処理により、劣化した収益不動産の供給が増加すると見込んでおり、これらを投資対象とした一任勘定大型ファンドを組成し、バリューアップ戦略を踏襲し、運用資産を増やし収益を伸ばしていく計画です。

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、「実績主義による人事考課」を採用して業務を

遂行しております。成果および業績に応じた報酬を支払うことにより公正な評価が可能となり優秀な社員の定着を図っております。

また、「会社の経営の基本方針」において記載しております役職員出資によるファンドへの出資は、“優秀な人材の育成及び優秀な人材の確保”を図るうえで多大なメリットとなっております。役職員が直接に自己投資することで、当社のバリューアップ戦略に対するモチベーションが高められることとなります。

さらに当社は、不動産の取得、運用といった不動産投資顧問業に主要な業務を遂行するために必要な知識を有する人材を採用し育成しており、その他の付随する業務は出来得る限りアウトソーシングし、固定費の伸びを抑えております。

これらにより、利益の質を高め、売上高、当期純利益の20%成長を経営指標とし、他社との差別化を図っております。

E 中長期的な会社の経営戦略

<不動産投資顧問事業>

中長期経営戦略としまして、平成14年に組成を開始したブラインド・プール型バリューアップファンド（国内外の財団、年金基金向け大型一任勘定ファンド）と、昨年から組成を開始した物件特定（プレ・リート）型ファンド（バリューアップを終えて収益が安定した物件に限定）の2つのタイプのファンドを組成・運用していきます。また、来期以降にはいよいよREITを開始予定です。これにより、ブラインド・プール型ファンドによりバリューアップを終えて収益が安定した物件を物件特定（プレ・リート）型ファンドに移し、さらに、同じ物件を最終的にはREITで当社が一貫運用する予定です。

以上の物件の流れにより、当社のビジネス戦略の川下（かわしも）は完成することになります。

次に川上（かわかみ）戦略として、ファンドに組み込む物件の供給源となり得る会社や、物流センター、ショッピングモール、賃貸マンション等の開発を専門に行い、当社の川上ビジネスを直接サポートできる会社には積極的に資本参加する予定で、今期はショッピングモール等の開発に強く近々IPOを考えている会社に資本参加しました。

このビジネス戦略のもと、今期におきまして、国内外の財団、年金基金向けブラインド・プール型ファンド資金により、超大型物流センターの開発に着手しました。竣工は平成17年9月を予定しております。これまでオフィス・ビルを中心とした不動産ファンドを組成してきましたが、今後は流通センターといった開発型不動産のほか、収益性を勘案のうえ住居用不動産などに対してもファンドによる投資を行っていく計画です。

また、平成18年に予定されている減損会計導入や金融機関による更なる不良債権処理により、劣化した不動産の供給が増加すると見込んでおり、これらを投資対象としたブラインド・プール型ファンドを、当事業年度の下半期に組成する計画であります。総投資額は2,700億円を2,000億円をノンリコース・ローンにより調達し、投資家の出資額は当社の100億円を含め700億円を計画しております。投資家層としましては、海外・国内の年金、機関投資家を想定しております。

他方、物件特定（プレ・リート）型ファンドにおきましては、今期、新たに3本組成し運用しております。その運用資産額は286億円で、昨年組成しましたファンドと合計で405億円の運用資産となっております。

<投資事業>

前期より主たる事業に追加しました投資事業のうち、不良債権（Non-Performing Loan）の売買による投資収益を目的とした第三者が組成する匿名組合への出資については、案件を厳選し引き続き行っていきます。

企業買収・再生ファンドの組成・運用においては、日本の中小型上場企業で、経営及び財政面で改善の余地のある企業を対象に投資していく計画です。ファンドの運用戦略は、これらの投資対象企業の株式を20%~50%取得して、負債、資本、資産をリストラすることにより株式市場における企業価値を増大させ、市場での売却をとおして利益を得る計画です。なお、対象企業のコアビジネス及び経営権には直接参加しない、友好的なアプローチを原則としていきます。

また、企業買収・再生ファンド組成に伴い企業分析が必要なため、情報収集・分析等のため常に市場にアクセスすることが求められます。このため当社は、株式市場にて投資経験を有した株式運用担当者を複数採用し、日本株を中心とした投資を行い企業買収や再生ファンドの組成のサポートを行っています。

F 会社の対処すべき課題

「中長期的な会社の経営戦略」において記載しましたように、当事業年度の下半期に2,700億円の一任勘定大型ファンドを組成する計画です。このファンド組成に当たり、当社は100億円を自己投資として出資をおこなう予定です。この自己投資のために、今中間期において「2006年満期ユーロ円建転換社債型新株予約権付社債」を30億円発行し、長期安定的な資金の調達をおこないました。

G 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、投資事業等は、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ので、法令遵守のもと、効率的な経営を目指しております。

また、上場会社として株主投資家の皆様へ迅速に経営内容を、また、ファンドの投資家の皆様へは投資内容及び収益不動産（管理不動産）を徹底的にディスクローズすることを経営の基本方針としております。

この基本方針をもとに、当社の企業統治上の特徴としては以下の事項があります。

① 機動的な取締役会の開催

業務上、重要事項については機動的に取締役会を招集・開催し、審議の上、決定しております。

② 監査体制の強化

監査体制の強化のため、弁護士船橋茂紀氏及び公認会計士の安田幸一氏を社外監査役に登用し、経営のチェック機能を強化しております。

③ 企業倫理担当役員及び社員の設置

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）を設置し、通常業務での法令遵守の強化を図っております。

④ 行動基準の設定

企業倫理の向上とコンプライアンス徹底を図るため、当社の従業員を対象とする「株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズの行動基準について」を制定し、従業員に遵守を求めています。

⑤ 投資家と株主重視の経営戦略

投資家の利益の極大化及び株主利益の最大化を目的とした企業価値増大の経営を行っております。株主への利益還元といたしましては、PER（株価収益率）等を指標とし、株価を意識した経営を行っております。

H 関連当事者との関係に関する基本方針

「会社の経営の基本方針」で記載しております当社の役職員によるファンドへの「自己投資」のうち、役員による「自己投資」につきましては、新しく組成するファンドより、行わない予定です。

I その他

当社は当社組成の不動産ファンドにおいて自己投資を行っており、ファンド所有の不動産について減損会計に基づく評価損が計上された場合は、その評価損の額は匿名組合事業による他の損益と合算の上、当社の持分（出資）割合に応じた分配損益として不動産投資顧問事業売上上に計上されます。これにより、当社の業績に影響を及ぼす影響があります。当社が受け取る不動産ファンドからのアセットマネジメント・フィーには、運用資産の取得金額に一定の料率を乗じて計算されるものがあります。評価損は運用資産の取得金額には含まれませんので、減損会計に基づく評価損はアセットマネジメント・フィーに影響ありません。

II 経営成績

(1) 業績の概況

当中間連結会計期におけるわが国経済は、企業収益は緩やかな上昇傾向にあるものの、賃金や雇用情勢に依然として厳しさが見られ、個人消費全般においては依然として目立った回復が見られませんでした。長引く低金利のもと、株価は前年同期に対して30%程度の回復を達成したものの、海外経済の軟調の影響などにより依然として底離れ感のない状況が続いております。

このような経済環境ではございますが、当社グループは3年前から進めておりました国内投資家の開拓を継続推進し、年金および機関投資家を対象とした不動産ファンドを組成し、受託運用資産を伸ばすことができました。また、投資事業におきましては、当中間連結会計期より新たに日本株式などの有価証券のトレーディングを開始しました。

当中間連結会計期間における売上高は、前年同期比160%増の1,950百万円となり、営業利益は前年同期比219%増の1,458百万円、経常利益は前年同期比141%増の1,329百万円となりました。これにより中間純利益は、前年同期比142%増の816百万円となりました。

なお、平成16年12月期の連結業績予想につきましては、上方修正の可能性が非常に高く、数値が確定次第、速やかに開示いたします。

また、当中間連結会計期間より会計処理の変更を行っており、前年同期比は全て変更前の前中間連結会計期間の実績との比較で表示しております。この変更による中間純利益への影響はありませんが、この変更の内容および変更によるその他の影響は、「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」、「会計処理の変更」、「表示方法の変更」、「事業の種類別セグメント情報」および「販売実績」にて記載していますので、ここでは省略しております。

セグメント別の概況は以下のとおりです。

(不動産投資顧問事業)

不動産投資顧問事業につきましては、不動産の取得・売却および国内投資家向けのファンドの組成が順調に進み、当中間連結会計期末現在、16本のファンドを運用し、運用資産は1,250億円となりました。これにより、不動産投資顧問事業の売上高は、前年対比180%増の1,808百万円、営業利益は、前年同期比309%増の1,499百万円となりました。

(投資事業)

投資事業につきましては、中長期経営戦略により新たにストラクチャード・ファイナンス部を創設し、3名を新たに採用し、4名体制で投資業務や有価証券トレーディングを行っております。投資事業の売上高は、前年同期比35%増の138百万円となりましたが、新設に伴う設備投資といったスタート・アップ・コストにより、営業利益は、前年同期比42%減の56百万円となりました。

(その他の事業)

その他の事業につきましては、不動産の取得に関連する業務で売上高3百万円、営業利益2百万円を計上しました。

(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2,710百万円のキャッシュアウトフロー（前中間 1,218百万円 キャッシュインフロー）となりました。これは、当社が組成したファンドへの「つなぎ」による匿名組合出資が増加したことによります。

投資活動によるキャッシュ・フローは3,143百万円のキャッシュアウトフロー（前中間 2,897百万円 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貸付金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 7,965百万円のキャッシュインフロー（前中間 1,654百万円 キャッシュインフロー）となりました。これは主に金融機関からの借入が増加したこと及びユーロ円建転換社債型新株予約権付社債を発行したことによります。

当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは以下のとおりです。

	平成14年6月期中	平成14年12月期	平成15年6月期中	平成15年12月期	平成16年6月期中
自己資本比率(%)	18.2	56.2	34.8	33.9	32.4
時価ベースの自己資本比率(%)	99.8	116.4	95.9	164.0	166.0
債務償還年数(年)	6.3	0.3	1.0	7.4	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	11.0	5.1	145.7	9.7	—

自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

債務償還年数：有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー/利払い

※ いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※ キャッシュ・フローは営業キャッシュ・フローを利用しています。有利子負債は（中間）連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

※ 当連結中間会計期間における債務償還年数、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

※ 債務償還年数の中間期での計算は、営業キャッシュ・フローを年額に換算するため2倍しております。

3.中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

① 中間連結貸借対照表

		前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成15年12月31日)	
区分	注記 番号	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)							
I 流動資産							
1 現金及び預金	※4	1,778,866		4,770,930		2,389,124	
2 受取手形及び売掛金		183,312		289,766		233,818	
3 買取債権		713,777		—		—	
4 金銭の信託		—		617,143		—	
5 繰延税金資産		55,254		190,720		160,117	
6 その他		299,486		281,560		453,928	
流動資産合計		3,030,696	34.2	6,150,122	36.0	3,236,987	30.5
II 固定資産							
1 有形固定資産	※1	23,347		59,310		58,543	
2 無形固定資産		14,381		14,570		14,608	
3 投資その他の資産							
(1) 長期貸付金	※3	5,409,484		3,663,072		4,313,747	
(2) 匿名組合出資金		—		420,512		—	
(3) 関係会社匿名組合出資金		—		4,145,330		1,701,370	
(4) 証券会社預け金	※6	—		1,000,000		—	
(5) その他		377,760		1,637,679		1,274,787	
投資その他の資産の合計		5,787,245		10,866,594		7,289,905	
固定資産合計		5,824,974	65.8	10,940,475	64.0	7,363,058	69.5
資産合計		8,855,671	100.0	17,090,597	100.0	10,600,045	100.0

		前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)			当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)			前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成15年12月31日)		
区分	注記 番号	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)										
I 流動負債										
1 短期借入金	※2,4		2,221,000			4,828,500			3,742,000	
2 コマーシャルペーパー			—			300,000			—	
3 一年以内返済長期借入金	※4		—			160,000			120,000	
4 未払法人税等			232,696			547,234			513,134	
5 賞与引当金			15,788			40,378			—	
6 その他			472,290			145,891			513,355	
流動負債合計			2,941,775	33.2		6,022,004	35.2		4,888,489	46.1
II 固定負債										
1 長期借入金	※4		160,000			3,580,000			80,000	
2 預り保証金			2,617,432			—			2,033,531	
3 転換社債型 新株予約権付社債	※6		—			1,957,750			—	
4 匿名組合出資預り金			54,720			—			—	
固定負債合計			2,832,152	32.0		5,537,750	32.4		2,113,531	20.0
負債合計			5,773,927	65.2		11,559,754	67.6		7,002,021	66.1
(少数株主持分)										
少数株主持分			—	—		—	—		—	—
(資本の部)										
I 資本金			1,222,500	13.8		1,781,125	10.4		1,222,500	11.5
II 資本剰余金			846,250	9.6		1,404,875	8.3		846,250	8.0
III 利益剰余金			1,239,727	14.0		2,614,418	15.3		1,797,700	16.9
IV 自己株式	※5		△226,734	△2.6		△269,575	△1.6		△268,426	△2.5
資本合計			3,081,743	34.8		5,530,843	32.4		3,598,024	33.9
負債、少数株主持分及び資本合計			8,855,671	100.0		17,090,597	100.0		10,600,045	100.0

② 中間連結損益計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)			当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)			前連結会計年度 要約連結損益計算書 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
I 売上高	※3		748,098	100.0		1,950,908	100.0		2,088,453	100.0
II 売上原価	※3		118,610	15.8		298,288	15.3		367,686	17.6
売上総利益			629,487	84.2		1,652,619	84.7		1,720,766	82.4
III 販売費及び一般管理費	※1		172,516	23.1		194,386	9.9		386,639	18.5
営業利益			456,971	61.1		1,458,232	74.8		1,334,126	63.9
IV 営業外収益										
1 受取利息		39,479			1,198			74,831		
2 持分法による 投資利益		49,436			—			99,953		
3 出資金売却益		12,515			6,766			12,515		
4 投資有価証券売却益		9,952			—			9,952		
5 その他		6,345	117,730	15.7	533	8,499	0.4	23,037	220,290	10.5
V 営業外費用										
1 支払利息		21,526			61,581			55,111		
2 社債発行費		—			34,538			—		
3 持分法による投資損失		—			36,630			—		
4 その他		1,623	23,149	3.1	4,274	137,025	7.0	20,435	75,546	3.6
経常利益			551,552	73.7		1,329,705	68.2		1,478,870	70.8
VI 特別損失										
固定資産売却損	※2	—	—	—	—	—	—	3,924	3,924	0.2
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		1,329,705	68.2		1,474,945	70.6
匿名組合損益分配額			△4,308	△0.5		—	—		△4,121	△0.2
税金等調整前中間(当 期)純利益			547,244	73.2		1,329,705	68.2		1,470,824	70.4
法人税、住民税 及び事業税		263,827			543,590			734,297		
法人税等調整額		△53,021	210,805	28.2	△30,602	512,987	26.3	△157,884	576,413	27.6
中間(当期)純利益			336,438	45.0		816,718	41.9		894,410	42.8

③ 中間連結剰余金計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)		前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)		金額(千円)	
(資本剰余金の部)							
I 資本剰余金期首残高			846,250		846,250		846,250
II 資本剰余金の増加高							
新株予約権の行使による 新株式の発行		—	—	558,625	558,625	—	—
III 資本剰余金中間期末(期末) 残高			846,250		1,404,875		846,250
(利益剰余金の部)							
I 利益剰余金期首残高							
連結剰余金期首残高		—	903,289	—	1,797,700	—	903,289
II 利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		336,438	336,438	816,718	816,718	894,410	894,410
III 利益剰余金中間期末(期末) 残高			1,239,727		2,614,418		1,797,700

④ 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16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15年1月1日 至 平成15年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 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	1,329,705	1,470,824
売上に表示される持分法による投資損益		—	△143,375	—
売上に表示される受取利息		—	△48,711	—
匿名組合投資損益		△102,473	△497,744	△129,210
特定金銭信託運用益		—	△17,143	—
営業投資債権の売却益		—	—	△59,990
売上原価に表示される支払利息		—	22,011	—
減価償却費		5,301	9,034	12,393
前払費用償却		—	55,684	56,306
受取利息		△39,479	△1,198	△74,831
支払利息		21,526	61,581	55,111
持分法による投資損益		△49,436	36,630	△99,953
社債発行費		—	34,538	—
匿名組合損益分配額		4,308	—	4,121
出資金売却益		△12,515	△6,766	△12,515
投資有価証券売却益		△9,952	—	△9,952
有形固定資産除却損		—	—	3,924
売上債権の増加額		△8,866	△68,658	△59,371
特定金銭信託への払込による支出		—	△600,000	—
営業投資債権の購入による支出		△713,777	—	△713,777
営業投資債権の売却による収入		—	—	773,767
販売用不動産の取得による支出		—	△2,501	△29,200
関係会社匿名組合出資金の払込による支出		△214,833	△4,979,697	△3,261,804
関係会社匿名組合出資金の払戻による収入		589,028	832,970	654,616
関係会社匿名組合出資金の譲渡による収入		—	1,786,000	1,500,000
その他流動資産の増減額		△10,849	29,907	△143,298
仕入債務の増減額		—	△1,015	1,257
テナント保証金の増加額		1,423,466	—	839,565
未払消費税等の増減額		△15,531	△4,464	37,620
その他流動負債の増減額		126,334	△13,721	212,274
小計		1,539,492	△2,186,933	1,027,879
利息及び配当金の受取額		11,997	41,664	65,604
利息の支払額		△16,730	△63,861	△54,896
法人税等の支払額		△316,314	△500,901	△506,346
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,218,446	△2,710,032	532,240
II 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	△615,000	△1,040,000
定期預金の払戻による収入		320,000	—	320,000
有形固定資産の取得による支出		△3,071	△6,818	△46,969
無形固定資産の取得による支出		△6,601	△2,432	△9,142
貸付けによる支出	※3	△2,706,460	△2,462,256	△4,102,348
貸付金の回収による収入	※3	422,325	1,206,482	2,883,446
関係会社株式の取得による支出		—	△100,000	△150,000
出資金の払込による支出		△6,000	△21,000	△216,382
出資金の売却による収入		12,665	600	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
不動産信託受益権の取得による支出		—	△150,050	—
証券会社預け金による支出		—	△1,000,000	—
敷金及び保証金の差入による支出		—	△5,000	—
敷金及び保証金の戻入による収入		—	11,903	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,897,660	△3,143,572	△2,592,537

		前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16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15年1月1日 至 平成15年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
III 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	8,354,500	8,112,000
短期借入金の返済による支出		△2,839,000	△7,268,000	△4,870,000
コマーシャルペーパー発行による収入		—	600,000	—
コマーシャルペーパー償還による支出		—	△300,000	—
長期借入による収入		200,000	3,580,000	200,000
長期借入金の返済による支出		—	△40,000	—
匿名組合出資預り金の払戻による支出		—	—	△54,869
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入		—	3,040,461	—
自己株式の取得による支出		△226,734	△1,149	△268,426
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,654,266	7,965,811	3,118,704
IV 現金及び現金同等物の増加(△減少)額		△24,948	2,112,206	1,058,406
V 現金及び現金同等物の期首残高		763,815	1,849,124	763,815
VI 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		—	—	26,902
VII 連結子会社の連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		—	△345,400	—
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	※1	738,866	3,615,930	1,849,124

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	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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	(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)アビラ (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 バローナ ジャパン, LLC コーヨー, LLC パレルモ ジャパン, LLC アビラ 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・ピー・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。	(1) 連結子会社の数 30社 連結子会社の名称 (株)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 バローナ 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 ミコノス ジャパン, LLC クレタ ジャパン, LLC サントリーニ ジャパン, LLC ロードス ジャパン, LLC オルビア ジャパン, LLC (有)コルドバ (有)ガンガン タスカニー, LLC 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 アビラ ジャパン, LLC イビザ, LLC ミロス ジャパン, LLC マコム ジャパン, LLC ディオン ジャパン, LLC リミニ ジャパン, LLC プラト ジャパン, LLC ミコノス ジャパン, LLC及び 他8社は、当連結会計期間に新規設立された会社であります。 (有)ティー・ピー・エヌ・ホールディングスは、当中間連結会計期間に第三者に譲渡されました。 エド・マネジメント, LLCは名称を変更して、ミロス ジャパン, LLCとなりました。 (有)セビージャ他5社は、当中間連結会計期間より、会計処理を変更し、持分法適用の非連結子会社となりました。	(1) 連結子会社の数 28社 連結子会社の名称 (株)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 バローナ 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)アビラ (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 アビラ 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になりました。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
		(会計処理の変更) 従来、不動産のテナント管理を行う会社（以下マスターレシーと呼ぶ）については、連結会社として扱っておりましたが、当中間連結会計期間より持分法適用子会社として扱い、営業外収益又は営業外費用に持分法による投資利益又は持分法による投資損失として計上しております。 この変更は、マスターレシーはテナントとファンド（持分法適用会社）との導管体としての機能しか持たないため、実質的には当社の持分法適用会社の一部を構成する会社であります。マスターレシーの数が増加したことによって連結貸借対照表に合算される資産及び負債の重要性が増したことから、連結財務諸表規則第5条1項2号「連結の範囲に含めることにより連結財務諸表提出会社の利害関係人の判断を著しく誤らせるおそれがあると認められる子会社」に該当すると考えられるために行ったものであります。 この結果、従来と同一の方法によった場合と比較して、販売費及び一般管理費は8,685千円減少、営業外収益の受取利息は15,076千円減少、持分法による投資利益は3,918千円増加、経常利益及び税金等調整前当期純利益は4,378千円減少、法人税、住民税及び事業税は4,378千円減少しておりますが、当期純利益に与える影響はありません。また、長期貸付金及び預り保証金はそれぞれ3,192,825千円と3,457,467千円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。	

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	(2) 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)バローナ (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 (連結の範囲から除いた理由) (有)パリスタ他9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)モデーロは、いずれも小規模であり、総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金は、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。	(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)バローナ (有)恒洋 (有)パレルモ (有)ソレント (有)レオン (有)レオナルド (有)ミコノス (有)クレタ (有)サントリーニ (有)ロードス (有)モデーロ (有)オルビア 匿名組合トレド 匿名組合ユー・シー・ジェイ 匿名組合朝日リノベーション (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)ミロス (有)マコム (有)ディオ (有)リミニ (有)プラト (連結の範囲から除いた理由) (有)パリスタ他15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)モデーロは、小規模であり、総資産、売上高、純損益及び利益剰余金は、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。 匿名組合トレド、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、未公開企業への投資事業、債権回収事業、不動産事業をそれぞれ行う組合であり、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。	(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)バローナ (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 (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、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)モデーロは、小規模であり、総資産、売上高、純損益及び利益剰余金は、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。 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組合であり、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。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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	(1) 持分法適用の非連結子会社の数 13社 主要な会社の名称 (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。	(1) 持分法適用の非連結子会社の数 30社 主要な会社の名称 (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)レオナルド (有)ミコノス (有)クレタ (有)サントリーニ (有)ロードス (有)モデーロ (有)オルビア 匿名組合トレド 匿名組合ユー・シー・ジェイ 匿名組合朝日リノベーション (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)ミロス (有)マコム (有)ディオ (有)リミニ (有)プラト (有)ミコノス他8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。 匿名組合トレドは、当中間連結会計期間に新たに組合が組成され、当社が出資を行いました。 (有)セビージャ他5社は当中間連結会計期間に会計処理を変更し、持分法適用の非連結子会社となりました。	(1) 持分法適用の非連結子会社の数 14社 会社名 (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 (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。 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。 (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。 (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。
	(2) 持分法適用の関連会社の数 1社 主要な会社の名称 匿名組合レジェンド・インベストメント 匿名組合レジェンド・インベストメントは、当中間連結会計期間に新規組成され当社が出資した匿名組合であります。	(2) 持分法適用の関連会社の数 5社 主要な会社の名称 アーツ証券㈱ 匿名組合ダヴィンチEX1 匿名組合レジェンド・インベストメント 匿名組合ビー・ヴィー・インベストメント 匿名組合アール・エイチ・インベストメント 匿名組合ダヴィンチEX1及び匿名組合アール・エイチ・インベストメントは当中間連結会計期間に新規設立された会社で、当社が出資する匿名組合であります。 匿名組合ダヴィンチ・オフィスファンド・ワンは、当中間連結会計期間に匿名組合出資持分の大半を譲渡したため、関連会社ではなくなりました。	(2) 持分法適用の関連会社の数 4社 会社名 アーツ証券㈱ 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 匿名組合ビー・ヴィー・インベストメント アーツ証券㈱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。 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。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	(3) 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 (持分法を適用しない理由) (有)グラナダは当中間連結会計期間に新規取得した会社で、連結純損益及び連結利益剰余金等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。	(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 (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利益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。	(3) 持分法非適用の非連結子会社の数 5社 会社名 (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 (持分法を適用しない理由) (有)グラナダ他4社は連結純損益及び連結利益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。
3 連結子会社の(中間)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。	イ デリバティブ 同左	イ デリバティブ 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 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。	イ 有形固定資産 同左 ロ 無形固定資産 同左	イ 有形固定資産 同左 ロ 無形固定資産 同左

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	———	ハ 不動産信託受益権に係る信託 建物 定額法によっております。	———
(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。	イ 貸倒引当金 同左	イ 貸倒引当金 同左
	ロ 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。	ロ 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
(5) 重要なヘッジ会計の方法	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。	イ ヘッジ会計の方法 同左	イ ヘッジ会計の方法 同左
	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：借入金利息	ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左	ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
	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。	ハ ヘッジ方針 当社グループは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。	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。
	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。	ニ ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とを比率分析する方法により行っております。なお、当中間連結会計期間末においては高い相関関係にあり、ヘッジは有効と判定しております。	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。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
(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	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。 ロ 匿名組合出資金に含まれている匿名組合出資金の会計処理 (追加情報) 従来、当社が出資している債権投資匿名組合の損益の持分相当額については、営業外収益の「持分法による投資利益」又は営業外費用の「持分法による投資損失」に計上するとともに「出資金」を加減する処理を行っていましたが、当中間連結会計期間において定款を変更し債権投資匿名組合への出資を当社の主たる事業としたことに伴い、当中間連結会計期間より組合損益の持分相当額を「売上高」として表示しております。これにより、従来の方法によった場合に比べ売上高は102,473千円増加し、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102,473千円増加し、経常利益に与える影響はありません。 また、中間連結キャッシュ・フロー計算書においては、債権投資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・フローに計上していましたが、上記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。	イ 消費税等の処理方法 同左 ロ 匿名組合出資金の会計処理 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、「売上高」に計上するとともに「関係会社匿名組合出資金」又は「匿名組合出資金」を加減する処理を行っております。 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、営業活動によるキャッシュ・フローに計上しております。	イ 消費税等の処理方法 同左 ロ 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いましたが、当連結会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。 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。なお、「セグメント情報」に与える影響は当該箇所に記載しております。 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・フローに計上していましたが、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。

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	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、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、税金等調整前中間純利益の直前の「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。	—	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、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 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	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。	同左	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。

会計処理方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	従来、ファンドに対する貸付による自己投資の持分損益及び貸付金の受取利息は営業外収益に計上していましたが、当中間連結会計期間より売上高として計上しております。この変更は、当中間連結会計期間に貸金業の登録を行ったことにより、貸付が当社の主たる事業となったこと、及び、ファンドの持分損益も受取利息も自己投資の成果であることから、経営成績をより適切に開示するために行ったものであります。 この結果、従来と同一の方法によった場合と比較して、売上高は192,086千円増加し、営業外収益は同額減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。なお、セグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。	

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
————— —————	(連結貸借対照関係) 前中間連結会計期間において投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社匿名組合出資金」は、総資産の100分の5を超え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投資その他の資産の「その他」に含まれている「関係会社匿名組合出資金」は193,252千円であります。 (連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間において、匿名組合に対する出資、払戻及びその持分の譲渡を営業活動によるキャッシュ・フローの「関係会社匿名組合出資金の払込による支出」、「関係会社匿名組合出資金の払戻による収入」及び「関係会社匿名組合出資金の譲渡による収入」として表示しておりましたが、当中間連結会計期間より、当社の関係会社以外の匿名組合に対しても出資を行っており「関係会社」と表示することが適切でなくなったため、表示名称を「匿名組合出資金の払込による支出」、「匿名組合出資金の払戻による収入」及び「匿名組合出資金の譲渡による収入」に変更しました。	(連結貸借対照関係) 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。 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。 (連結キャッシュ・フロー計算書関係) 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。 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。 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。 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△66,043千円であります。

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
(1株当たりの情報について) 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。 (自己株式及び法定準備金取崩等会計) 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。 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。	————— ————— —————	(1株当たりの情報について) 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。 (自己株式及び法定準備金取崩等会計) 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。 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。 (税効果関係) 「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。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)	前連結会計年度末 (平成15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 24,690千円 不動産信託受益権に係る 信託建物の減価償却累計額 512千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 18,637千円
※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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越契約の総額 3,000,000千円 借入実行残高 2,221,000千円 計 779,000千円	※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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越契約の総額 4,000,000千円 借入実行残高 2,950,000千円 計 1,050,000千円	※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。 当座貸越契約の総額 4,700,000千円 借入実行残高 3,742,000千円 計 958,000千円
—————	※3 長期貸付金は主として、自己投資のための、匿名組合の営業者である有限会社への貸付けであり、対応する損益（受取利息と借入金の支払利息）は売上高及び売上原価に計上しております。	—————
※4 担保に供されている資産 (担保提供資産) 定期預金 1,040,000千円 計 1,040,000千円 (対応債務) 短期借入金 2,221,000千円 一年以内返済長期借入金 一千円 長期借入金 160,000千円 計 2,381,000千円	※4 担保に供されている資産 (担保提供資産) 定期預金 1,995,000千円 計 1,995,000千円 (対応債務) 短期借入金 3,725,000千円 一年以内返済長期借入金 160,000千円 長期借入金 3,580,000千円 計 7,465,000千円	※4 担保に供されている資産 (担保提供資産) 定期預金 1,410,000千円 計 1,410,000千円 (対応債務) 短期借入金 3,592,000千円 一年以内返済長期借入金 120,000千円 長期借入金 80,000千円 計 3,792,000千円
※5 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。 普通株式 1,692株 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。	※5 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。 普通株式 1,978株 なお、当社の発行済株式総数は、普通株式59,710株であります。	※5 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。 普通株式 1,976株 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。
—————	※6 発行総額3,075,000千円の転換社債型新株予約権付社債の発行に際し、引受人である証券会社に対し1,000,000千円の預入れを行っており、当社名義の証券会社の口座に留保されております。	—————
—————	7 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。 (有)レオナルド 債務保証限度額 800,000千円	7 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。 (有)レオナルド 債務保証限度額 800,000千円
—————	8 自由処分権を有する担保受入金融資産の時価 担保受入有価証券 1,397,500千円 再担保差入有価証券 1,397,500千円	—————

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
※1 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 32,953千円 役員報酬 74,349千円	※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 69,594千円 役員報酬 131,916千円
		※2 固定資産除却損の内訳 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
	※3 ファンドに対する貸付による自己投資の持分損益及び貸付金の受取利息を当中間連結会計期間より売上高として計上したことに伴い、借入に係る支払利息のうち、ファンドに対する貸付による自己投資及び貸付金に対応する資金原価22,011千円を売上原価に含めております。 なお、これらの自己投資は連結貸借対照表においては長期貸付金に含まれております。	

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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 現金及び現金同等物 738,866千円 —————	※1 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16年6月30日現在) 現金及び預金勘定 4,770,930千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △1,155,000千円 現金及び現金同等物 3,615,930千円 2 重要な非資金取引の内容 新株予約権付社債の新株予約権の権利行使 新株予約権の行使による 資本金増加額 558,625千円 新株予約権の行使による 資本準備金増加額 558,625千円 新株予約権の行使による新株 予約権付社債減少額 1,117,250千円 ※3 貸付けによる支出及び貸付金の回収による収入は自己投資にかかわるものであります。	※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 (平成15年12月31日現在) 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 —————

(1株当たり情報)

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (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	55,719円67銭	95,802円03銭	65,390円09銭
1株当たり中間(当期)純利益	5,964円90銭	14,799円65銭	16,049円58銭
潜在株式調整後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。 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。 なお、前中間連結会計期間に係る中間連結財務諸表等において適用していた方法により算定した場合においても、当中間連結会計期間の1株当たり情報については、上記の金額と同額であります。	14,553円60銭 —————	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おりません。 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。 なお、これによる前期の1株当たり情報に対する影響はありません。

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎

項目	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
中間(当期)純利益(千円)	336,438	816,718	894,410
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	336,438	816,718	894,410
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式の期中平均株式数(株)	56,403	55,185	55,728
中間(当期)純利益調整額(千円)	—	—	—
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に用いられた普通株式増加額の主要な内訳			
転換社債型新株予約権付社債(株)	—	933	—
普通株式増加数(株)	—	933	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整額1株当たり中間(当期)純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—	—

(2)セグメント情報

1 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（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	645,624	102,473	—	748,098	—	748,098
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	837	△216	—	621	△621	—
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

（注）1）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
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。

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、当中間連結会計期間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全セグメントの売上高の合計額の10%以上になったことにより、当中間連結会計期間より「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 102,473千円減少し、営業利益は 97,637千円減少しており、「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、前中間連結会計期間及び前連結会計年度において当中間連結会計期間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。

当中間連結会計期間（自 平成16年 1月 1日 至 平成16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	1,808,545	138,779	3,582	1,950,908	—	1,950,908
(2) セグメント間の内部売上 又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,808,545	138,779	3,582	1,950,908	—	1,950,908
営 業 費 用	308,561	82,147	1,068	391,777	100,897	492,675
営業利益又は営業損失（△）	1,499,984	56,632	2,513	1,559,130	△100,897	1,458,232

（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	有価証券の売買、債権及び不動産等への投資等
その他の事業	その他

3）営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用（100,897千円）の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4）事業区分及び会計処理の変更

従来、マスターレシーは連結子会社として扱っており、その他の事業に含めておりましたが、当該会社は実質的にはファンド（不動産投資顧問事業に区分される持分法適用会社）の一部であり、導管体としての機能しか持たないため、当中間連結会計期間より連結子会社から持分法適用会社へと会計処理を変更した上で、その他の事業から不動産投資顧問事業に含めて表示することになりました。

また、不動産投資顧問事業において、従来ファンドに対する貸付による自己投資の持分損益及び貸付金の受取利息は営業外収益に計上しておりましたが、当中間連結会計期間より売上高として計上しております。

この結果、前中間連結会計期間と同様の区分、会計処理によった場合に比し、不動産投資顧問事業の売上高及び営業利益は共に192,086千円増加しており、その他の事業については、営業費用が8,685千円減少し、営業利益は同額増加しております。

前連結会計年度（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						
(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	—	—	—	—	—	—
計	1,857,343	165,449	65,660	2,088,453	—	2,088,453
営 業 費 用	658,647	11,190	84,489	754,326	—	754,326
営業利益又は営業損失（△）	1,198,696	154,259	△18,828	1,334,126	—	1,334,126

（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）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165,449千円減少し、営業利益は154,259千円減少しており、「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。

2 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間、当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

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

(3)リース取引関係

前中間連結会計期間(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中間連結財務諸表規則第15条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。

当中間連結会計期間(自 平成16年 1月 1日 至 平成16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中間連結財務諸表規則第15条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。

(4)有価証券関係

前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。

当中間連結会計期間末(平成16年6月30日現在)

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)
子会社株式及び関連会社株式 関連会社株式	176,452

前連結会計年度末(平成15年12月31日現在)

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)
子会社株式及び関連会社株式 関連会社株式	117,001

(5) デリバティブ取引関係

1 取引の状況に関する事項

前中間連結会計期間 自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	当中間連結会計期間 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	前連結会計年度 自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日
(1) 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。 (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。 (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。 (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。	(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、金利スワップ取引及び有価証券指数等先物取引・有価証券オプション取引（以下、先物・オプション取引という）であります。金利スワップ取引については、将来の借入金の金利変動リスクを回避することを目的としております。また、先物・オプション取引については、自己のトレーディングのために組入れており、基本的には有価証券取引のヘッジ目的で利用しております。 (2) 取引に対する取組方針 金利スワップ取引については、ヘッジ目的の取引に限定しており、また、先物・オプション取引については、取引の金額に上限を設けて取引を行っており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引に係るリスクの内容 先物・オプション取引については、マーケットの変動リスクを有しており、ポジションの価値が増減するリスクがあります。なお、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。 (4) 取引に係るリスク管理体制 先物・オプション取引のリスクを抑えるために、日々のロスカット・ルール等によるリスク管理を徹底しております。また、リスク管理規定に基づき、独立した部署による日々のポジション、損益チェックが行われており、リスク管理体制も整備されております。	(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。 (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。 (3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、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。 (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。

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	当中間連結会計期間 自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日	前連結会計年度 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。	スワップ取引について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。また、先物・オプション取引については当中間会計期間末時点でのポジションはございません。	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。

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

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	前中間連結会計期間 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	当中間連結会計期間 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日	前連結会計年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日
不動産投資顧問事業	645,624	1,808,545	1,857,343
投資事業	102,473	138,779	165,449
その他の事業	—	3,582	65,660
合 計	748,098	1,950,908	2,088,453

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 「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)

内 訳	前中間連結会計期間 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日	当中間連結会計期間 自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日	前連結会計年度 自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日
アセットマネジメント・フィー	473,416	520,623	1,127,192
インセンティブ・フィー	86,733	184,488	395,364
ディスポジション・フィー	68,520	181,245	131,747
アキュイジション・フィー	—	76,170	—
その他のフィー	16,955	221,799	179,288
匿名組合投資損益	—	432,131	23,751
自己投資に係る投資損益 (注)	—	143,375	—
受取利息 (注)	—	48,711	—
合 計	645,624	1,808,545	1,857,343

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従来、営業外収益の持分法による投資損益に含めておりました「自己投資に係る投資損益」及び「受取利息」は、当社の主たる事業である自己投資の成果をより適切に開示するため、当中間連結会計期間より売上高として計上しております。