平成 16 年 12 月期　　決算短信（連結）

平成17年２月14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　荒川　貴次　ＴＥＬ　(03) 6215―9700
決算取締役会開催日　平成17年２月14日
米国会計基準採用の有無　　無

１　16年12月期の連結業績（平成16年１月１日～平成16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	%
16年12月期	4,156	99.0	2,938	120.2	2,695	82.2
15年12月期	2,088	13.3	1,334	49.9	1,478	119.0

	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	%	%	%
16年12月期	1,730	93.5	5,964 09	―	28.8	18.5	64.8
15年12月期	894	69.4	16,049 58	―	27.2	18.6	70.8

(注)①持分法投資損益　　平成16年12月期　1,482 百万円　　平成15年12月期　99 百万円
②期中平均株式数（連結）平成16年12月期　290,176 株　　平成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，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
16年12月期	18,526	8,401	45.4	26,912　72
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12月期　312,158 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12月期	△4,667	△2,502	7,670	2,004
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　39 社　　持分法適用非連結子会社数　32 社　　持分法適用関連会社数　6 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況
連結　(新規)　18 社　　(除外)　7 社　　持分法　(新規)　23 社　　(除外)　3 社

２　17年12月期の連結業績予想（平成17年１月１日～平成17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	5,810	3,808	2,501

（参考）１株当たり予想当期純利益（通期）　8,011 円　97 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77社並びに関連会社７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。

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。

【不動産投資顧問事業】

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

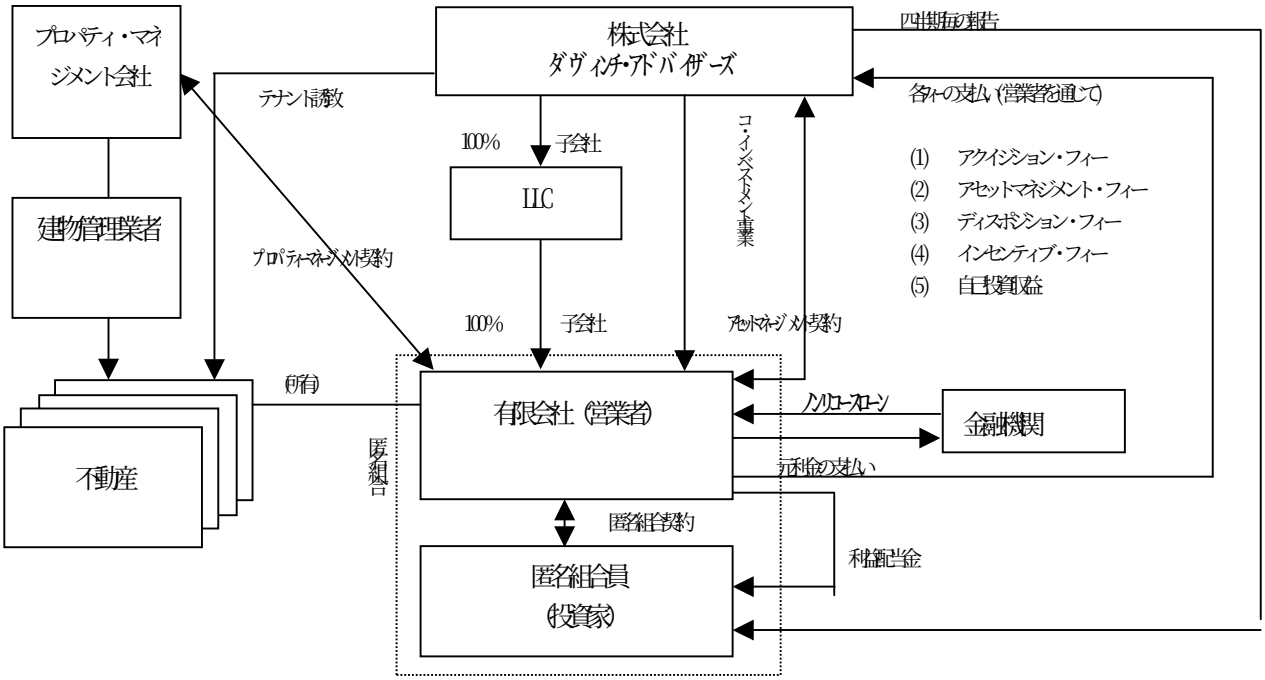
ファンドにおいて取得した劣化した収益不動産に対し、収益率を向上させるために予め策定した建物のリニューアルプラン、家賃の見直し、テナント誘致プラン等を効果的に実施して不動産の価値を高めます。また、これに加えノンリコース・ローンによる資金調達が投資効率を飛躍的に高めます。これらハード及びソフト両面からの不動産の価値を高めるアセット・マネジメント事業に対して、アセットマネジメント・フィーのほか、それぞれのフェイズで各種のアドバイザリー・フィーをファンドより得ております。

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。

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あります。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。

（主な関係会社）㈲バリスタ、㈲ミコノス、㈲ムーンコイン、㈲レオン

【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。

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。

（主な関係会社）

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、匿名組合アール・エイチ・インベストメント、匿名組合朝日リノベーション

【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。

（主な関係会社）

㈲コルドバ

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、設立以来多く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。

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、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職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の、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、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。各ファンドの匿名組合出資総額に対する当社の出資割合は３%から15%、また、役職員の出資割合は一任型投資ファンドのみですが、1%程度となっております。なお、当社の役職員と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』とういう投資顧問業として明快な経営理念は、当社の企業価値を向上させ、従業員の定着性と職責に対する向上心を高め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。配当という株主への利益還元は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に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。

上記の観点から、当社では当事業年度に、普通株式1株を5株に分割いたしましたが、今後も、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40%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ることが多く、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。

E 中長期的な会社の経営戦略

当社グループにおける平成20年12月期までの中長期経営計画は、『川上(かわかみ)・川下(かわしも)戦略』に基づいた収益不動産の取得および運用をおこなっていくことです。『川上』である上流のファンド(バリューアップ型)においてオフィス、住居、ホテルや商業施設などの収益不動産の取得および開発をおこない収益を安定化させたのち、『川下』となる下流のファンド、プレリート・ファンド(私募)またはリートに供給していく戦略です。これにより、川上および川下のそれぞれのファンドから得る安定収入であるアセットマネジメント・フィーを中心に、当社グループの連結当期純利益において、年率40%程度の成長を中長期的に計画しております。

この『川上』戦略のもと、上流を担うファンドとして、一任型投資ファンド(私募)の第3号であるDJREP Ⅲ号ファンド(ダヴィンチ・ジャパン・リアル・エステイト・パートナーズⅢ)の組成・運用を当事業年度の第4四半期に開始いたしました。当事業年度末における出資確約済みエクイティは725億円となりましたが、平成17年4月末の最終クロージングまでには、最大でエクイティ総額は1,000億円を計画しております。また、1,000億円のエクイティに対して3,000億円のノンリコース・アクイジション・ラインを調達する予定で、総額4,000億円程度の不動産投資を計画しております。最終クロージングより3年間で収益不動産および不動産関連の株式等の有価証券への投資をおこない、運用期間は取得期間を含め最長10年を予定しております。また、4,000億円の投資が完了した後も、取得した収益不動産や有価証券の売却がこの３年の取得期間内に発生して投資元本がもどれば、このエクイティは再度物件取得に利用(リサイクル可)できるため同ファンドで総額6,000億円程度の投資も可能となります。

このように、運用者である当社の裁量の自由度が高い一任型投資ファンドは各種収益不動産の大型取得はもとより、不動産関連の事業会社への出資等をも可能としており、この出資等に基づく同関連事業会社との業務提携により収益不動産の供給源を更に上流へと幅広いものとすることができます。この一任型投資ファンドの組成により、当社の中長期経営計画の礎である『川上』戦略が完成したことになりました。

中長期経営計画における『川下』戦略は、物件特定型の「プレリート・ファンド」および「リート」による収益安定型不動産ファンドの組成・運用であります。

当社は平成15年12月期よりプレリート・ファンドの組成・運用を開始し、当事業年度末において5本のプレリート・ファンドを運用しており、運用資産総額は571億円となっております。これらの川下のファンドに組み込んでおります不動産は、当社が組成した一任型投資ファンドであるDJREP Ⅰ号ファンドにおいて取得し、バリューアップを終え収益の安定した不動産で構成されております。

さらに、中長期経営計画においては、川下に位置するファンドとしてプレリート・ファンドのほかに新たにリートを加え積極的に上場していく計画です。当社グループでは、平成17年12月期の第4四半期に「リート」の第1号として、「ダヴィンチ・オフィス・リート(仮称)」を上場する計画であります。さらに平成18年以降

には、住居を投資対象としたレジデンシャル・リート、ホテルを投資対象としたホテル・リートや商業施設を投資対象としたリーテイル・リートを順次上場し、それぞれ適宜増資をおこなっていく計画です。これらのリートには、プレリート・ファンドで運用中の収益安定型不動産のほか、川上に位置するDJREP Ⅰ号、Ⅱ号およびⅢ号ファンドで取得しバリューアップなどの運用を終え収益が安定した不動産を組み込む計画であります。

以上のように川上のファンドと川下のファンドをつなげ一つの大きな河の流れを築き上げることが、当社グループの中長期連結利益計画の根幹となります。

以上の『川上・川下戦略』により、平成20年12月期における当社グループの一任型投資ファンドおよびリートの期末運用資産残高は1兆円、アセットマネジメント・フィーは93億円を見込み、連結売上高161億円、連結当期純利益70億円を計画しております。

F 会社の対処すべき課題

該当事項はありません。

G コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およ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

取締役が少数であるため、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1名、公認会計士1名の計2名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配置

企業倫理担当役員と企業倫理担当職員を配置し、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おります。

⑤法務部の設置

これまで企業倫理担当役員と企業倫理担当職員が兼務していたコンプライアンス関連業務を、本年（平成17年）1月より法務部として独立させ、専任のコンプライアンス・オフィサーを配置いたしました。

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、会社の経営上の重要な事項

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に計上されます。これにより、当社の業績に影響を及ぼすことがあります。

また、当社が不動産ファンドから得る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が、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

⑴ 業績の概況

当期のわが国経済は、雇用統計，設備投資、企業収益等のいくつかの指標に改善が見られ、また、企業物価指数や消費者物価指数を見る限り各種物価は下げ止まり、デフレ経済終焉の兆候をかすかに感じさせました。

不動産売買市場におきましては、私募不動産ファンドの増加と上場REITへの新規参入が増えていることから、東京都内のオフィスビルに関して、一部の報道機関やアナリストによる“品薄感が出始めミニバブル化している”等のコメントが散見されるようになりました。しかしながら、平成18年3月期に予定されている減損会計の完全実施のほか、資産内容を見直し本業のうち利益率の高い事業へ資金を効率良く再配分する必要性から、今後上場企業による資産売却が加速し始め、ここ数年は収益不動産が安定的に市場に供給されると予測しています。このように、当社では価格の底打ち感とともに、むしろようやく不動産が動き出したと見ており、実績として当期1,641億円の不動産を取得し、さらにこの好機に合わせて4,000億円規模となる大型一任勘定ファンドの運用も第4四半期に開始しました。

このような経済環境のもと、当社は大型不動産ファンドに裏付けられた豊富な資金、迅速なデューデリジェンス、そして正確なアンダーライティングにより、収益不動産への投資および物件特定型ファンド(上場リートへの売却を出口戦略としたプレリート・ファンド)の新規組成と当期におきましても順調に業績を伸ばすことができ、当期末運用資産残高は対前年比112%増の2,140億円となりました。これらにより、当連結会計年度の業績は売上高4,156百万円(対前期比2,067百万円増)、経常利益2,695百万円(同1,216百万円増)、純利益1,730百万円(同836百万円増)となりました。

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)

当期における売上高は3,910百万円となり、対前期比110.5%増の2,052百万円の増収となりました。これは運用資産残高および運用受託エクイティ金額の増加によるアセットマネジメント・フィーの増収のほか、バリューアップを終え収益の安定した不動産を、当期新たに組成した4本の物件特定型ファンドへ売却したことに伴うキャピタル・ゲインなどの増収によるものであります。

(投資事業)

投資事業におきましては、前期とおなじく不良債権を中心に投資をおこない当期における売上高は215百万円となり、対前期比30.4%増の50百万円の増収となりました。

(その他の事業)

当期におきましても、本来のスタートするまでの「つなぎ」として収益不動産を当社のグループ会社が一時取得しましたので賃料収入が発生しました。これによる売上高は30百万円となり、対前期比53.3%、金額では34百万円減っています。

（２）財政状況

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・フローは4,667百万円のキャッシュアウトフロー（前年度 532百万円 キャッシュインフロー）となりました。これはファンドへの「つなぎ」の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2,502百万円のキャッシュアウトフロー（前年度 2,592百万円 キャッシュアウトフロー）となりました。これは主に自己投資のためのファンドに対する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 7,670百万円のキャッシュインフロー（前年度 3,118百万円 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転換社債型新株予約権付社債（ＣＢ）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12月期	平成15年12月期	平成16年12月期
自己資本比率(%)	56.2	33.9	45.4
時価ベースの自己資本比率(%)	116.4	164.0	198.8
債務償還年数(年)	0.3	7.4	―
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	5.1	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。

※ 当連結会計年度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。

3.連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

① 連結貸借対照表

		前連結会計年度 (平成15年12月31日)			当連結会計年度 (平成16年12月31日)			増減比較
区分	注記番号	金額(千円)		構成比(%)	金額(千円)		構成比(%)	金額(千円)
(資産の部)								
Ⅰ 流動資産								
1 現金及び預金	※1		2,389,124			2,859,278		470,154
2 受取手形及び売掛金			233,818			417,942		184,124
3 特定金銭信託			—			254,389		254,389
4 繰延税金資産			160,117			238,620		78,503
5 その他			453,928			342,286		△111,641
流動資産合計			3,236,987	30.5		4,112,518	22.2	875,530
Ⅱ 固定資産								
1 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物		31,541			38,783			
減価償却累計額		4,208	27,332		6,735	32,048		4,715
(2) 器具及び備品		45,640			65,908			
減価償却累計額		14,429	31,211		25,343	40,564		9,353
有形固定資産合計			58,543	0.6		72,612	0.4	14,068
2 無形固定資産								
ソフトウェア			14,608			14,569		
無形固定資産合計			14,608	0.1		14,569	0.1	△38
3 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券			—			733,956		733,956
(2) 関係会社株式			117,001			—		△117,001
(3) その他の関係会社有価証券			—			5,770,580		5,770,580
(4) 関係会社出資金			438,644			1,252,826		814,182
(5) 関係会社匿名組合出資金			1,701,370			1,494,789		△206,581
(6) 長期貸付金	※5		4,313,747			3,831,976		△481,771
(7) 長期性預金	※1		500,000			500,000		—
(8) 繰延税金資産			—			369,623		369,623
(9) その他			219,140			372,654		153,513
投資その他の資産合計			7,289,905	68.8		14,326,406	77.3	7,036,500
固定資産合計			7,363,058	69.5		14,413,589	77,8	7,050,530
資産合計			10,600,045	100.0		18,526,107	100.0	7,926,061

		前連結会計年度 (平成15年12月31日)			当連結会計期年度 (平成16年12月31日)			増減比較
区分	注記番号	金額(千円)		構成比(%)	金額(千円)		構成比(%)	金額(千円)
(負債の部)								
Ⅰ　流動負債								
1　短期借入金	※1.2		3,742,000			3,169,500		△572,500
2　1年以内返済長期借入金	※1		120,000			615,000		495,000
3　未払法人税等			513,134			1,154,882		641,748
4　その他			513,355			343,689		△169,665
流動負債合計			4,888,489	46.1		5,283,072	28.5	394,582
Ⅱ　固定負債								
1　長期借入金	※1		80,000			4,795,000		4,715,000
2　預かり保証金			2,033,531			30,000		△2,003,531
固定負債合計			2,113,531	20.0		4,825,000	26.0	2,711,468
負債合計			7,002,021	66.1		10,108,072	54.5	3,106,050
(少数株主持分)								
少数株主持分			—	—		17,013	0.1	17,013
(資本の部)								
Ⅰ　資本金			1,222,500	11.5		2,385,875	12.9	1,163,375
Ⅱ　資本剰余金			846,250	8.0		2,516,315	13.6	1,670,065
Ⅲ　利益剰余金			1,797,700	16.9		3,528,339	19.1	1,730,639
Ⅳ　自己株式	※3		△268,426	△2.5		△29,509	△0.2	238,916
資本合計			3,598,024	33.9		8,401,020	45.4	4,802,996
負債、少数株主持分及び資本合計			10,600,045	100.0		18,526,107	100.0	7,926,061

② 連結損益計算書

区分	注記番号	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 金額(千円)		百分比(%)	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日 金額(千円)		百分比(%)	増減比較 金額(千円)
Ⅰ　売上高	※3		2,088,453	100,0		4,156,438	100.0	2,067,984
Ⅱ　売上原価	※3		367,686	17.6		795,315	19.1	427,628
売上総利益			1,720,766	82.4		3,361,122	80.9	1,640,356
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※1		386,639	18.5		422,936	10.2	36,296
営業利益			1,334,126	63.9		2,938,185	70.7	1,604,059
Ⅳ　営業外収益								
1　受取利息		74,831			2,493			
2　持分法による投資利益		99,953			—			
3　出資金売却益		12,515			766			
4　投資有価証券売却益		9,952			18,491			
5　その他		23,037	220,290	10.5	1,177	22,929	0.5	△197,361
Ⅴ　営業外費用								
1　支払利息		55,111			123,860			
2　社債発行費		—			39,346			
3　持分法による投資損失		—			58,018			
4　その他		20,435	75,546	3.6	44,870	266,095	6.4	190,549
経常利益			1,478,870	70.8		2,695,019	64.8	1,216,149
Ⅵ　特別利益								
関係会社株式譲渡益		—	—	—	101,908	101,908	2.5	101,908
Ⅵ　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当期純利益			1,474,945	70.6		2,796,928	67.3	1,321,982
匿名組合損益分配額			△4,121	△0.2		—	—	4,121
税金等調整前当期純利益			1,470,824	70.4		2,796,928	67.3	1,326,103
法人税、住民税及び事業税		734,297			1,514,415			
法人税等調整額		△157,884	576,413	27.6	△448,126	1,066,289	25.7	489,875
当期純利益			894,410	42.8		1,730,639	41.6	836,228

③ 連結剰余金計算書

		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		当連結会計年度 自　平成16年1月1日 至　平成16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)
(資本剰余金の部)						
Ⅰ　資本剰余金期首残高			846,250		846,250	―
Ⅱ　資本剰余金の増加高						
自己株式処分差益		―		506,690		
新株予約権の行使による新株式の発行		―	―	1,163,375	1,670,065	1,670,065
Ⅲ　資本剰余金期末残高			846,250		2,516,315	1,670,065
(利益剰余金の部)						
Ⅰ　利益剰余金期首残高			903,289		1,797,700	894,410
Ⅱ　利益剰余金増加高						
当期純利益		894,410	894,410	1,730,639	1,730,639	836,228
Ⅲ　利益剰余金期末残高			1,797,700		3,528,339	1,730,639

④ 連結キャッシュ・フロー計算書

		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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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)
Ⅰ　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		1,470,824	2,796,928	1,326,103
売上に表示される貸付による自己投資持分損益		—	△215,449	△215,449
売上に表示される受取利息		—	△133,755	△133,755
匿名組合投資損益(売上)		△129,210	△1,349,828	△1,220,618
特定金銭信託運用損		—	60,143	60,143
営業投資債権の売却益		△59,990	—	59,990
売上原価に表示される支払利息		—	60,605	60,605
減価償却費		12,393	20,998	8,605
前払費用償却		56,306	117,011	60,705
受取利息		△74,831	△2,493	72,337
支払利息		55,111	123,860	68,749
持分法による投資損益		△99,953	58,018	157,971
社債発行費		—	39,346	39,346
匿名組合損益分配額		4,121	—	△4,121
出資金売却益		△12,515	△766	11,749
投資有価証券売却益		△9,952	△18,491	△8,538
関係会社株式譲渡益		—	△101,908	△101,908
有形固定資産除却損		3,924	—	△3,924
売上債権の増加額		△59,371	△196,834	△137,462
特定金銭信託への払込による支出		—	△615,000	△615,000
特定金銭信託からの払戻による収入		—	300,467	300,467
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
販売用不動産の譲渡による収入		—	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	△1,410,107	1,851,696
関係会社匿名組合出資金の払戻による収入		654,616	455,745	△198,871
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
投資有価証券の払込による支出		—	△550,000	△550,000
投資有価証券の払戻による収入		—	64,741	64,741
投資有価証券の譲渡による収入		—	1,086,000	1,086,000
その他の関係会社有価証券の払込による支出		—	△9,127,656	△9,127,656
その他の関係会社有価証券の払戻による収入		—	2,564,134	2,564,134
その他の関係会社有価証券の譲渡による収入		—	1,987,508	1,987,508
その他流動資産の増減額		△143,298	17,242	160,540
仕入債務の増減額		1,257	△1,257	△2,515
テナント保証金の増加額		839,565	30,000	△809,565
未払消費税等の増加額		37,620	14,489	△23,130
その他流動負債の増減額		212,274	143,681	△68,593
小計		1,027,879	△3,753,426	△4,781,306
利息及び配当金の受取額		65,604	109,371	43,767
利息の支払額		△54,896	△159,821	△104,924
法人税等の支払額		△506,346	△864,078	△357,731
営業活動によるキャッシュ・フロー		532,240	△4,667,955	△5,200,195
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	425,000
定期預金の払戻による収入		320,000	300,000	△20,000
有形固定資産の取得による支出		△46,969	△27,692	19,277
無形固定資産の取得による支出		△9,142	△5,122	4,019
貸付けによる支出	※2	△4,102,348	△3,673,031	429,316
貸付金の回収による収入	※2	2,883,446	2,245,312	△638,133
関係会社株式の取得による支出		△150,000	△100,000	50,000
関係会社株式の譲渡による収入		—	250,000	250,000
出資金の払込による支出		△216,382	△579,377	△362,995
出資金の売却による収入		12,665	600	△12,065
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	△135,450	217,838
不動産信託受益権の取得による支出		—	△150,050	△150,050
敷金及び保証金の差入による支出		—	△24,092	△24,092
敷金及び保証金の戻入による収入		—	11,903	11,903
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,592,537	△2,502,001	90,536

		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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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)
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		8,112,000	9,595,500	1,483,500
短期借入金の返済による支出		△4,870,000	△10,168,000	△5,298,000
コマーシャルペーパーの発行による収入		―	600,000	600,000
コマーシャルペーパーの償還による支出		―	△600,000	△600,000
長期借入れによる収入		200,000	5,380,000	5,180,000
長期借入金の返済による支出		―	△170,000	△170,000
匿名組合出資預り金の払戻による支出		△54,869	―	54,869
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入		―	3,035,653	3,035,653
自己株式の取得による支出		△268,426	△2,642	265,783
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,118,704	7,670,511	4,551,807
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加(又は減少額)		1,058,406	500,554	△557,851
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		763,815	1,849,124	1,085,309
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	―	△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	△345,400
Ⅷ　現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,849,124	2,004,278	155,154

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15年１月１日 至　平成15年12月31日	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
１ 連結の範囲に関する事項	※　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 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 ㈲ティー・ビー・エヌ・ホールディングス ㈲コルドバ ㈲ガンガン タスカニー，LLC ㈲セビージャ ㈲ランカスター ㈲シャノン ㈲アビラ ㈲イビザ ㈲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。 ㈲ガンガンは、当連結会計年度に㈲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。	※　連結子会社の数 39社 連結子会社の名称 ㈱ダヴィンチ・セレクト ㈱ダヴィンチ・リアルティ 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 ワックスフォード ホールディングス オルビア ジャパン，LLC ポートラッシュ，LLC トスカーナ ジャパン，LLC ㈲ワックスフォード ダヴィンチ グアムホテル インク ダヴィンチ ジー アール イー，LLC タスカニー，LLC ㈲ガンガン 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 マクルーム ジャパン，LLC ウォータービル，LLC ㈲コルドバ ㈱ダヴィンチ・セレクト及び他15社は、当連結会計年度に新規設立された会社であります。 ㈲ティー・ビー・エヌ・ホールディングスは、当連結会計年度に第三者に譲渡されました。 エド・マネジメント，LLC及び従来の㈱ダヴィンチ・セレクトは名称を変更して、ミロス ジャパン，LLC及び㈱ダヴィンチ・リアルティとなりました。 ㈲セビージャ他５社は、当連結会計年度より、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。 ミコノス ジャパン，LLC及びクレタ ジャパン，LLCは前連結会計年度において持分法非適用の非連結子会社でしたが、当連結会計年度より連結子会社となりました。

項目	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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（以下マスターレッシーと呼ぶ）については、連結子会社として扱っておりましたが、当連結会計年度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、マスターレッ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が、マスターレッ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17,046千円減少、営業外収益の受取利息は37,056千円減少、持分法による投資利益は10,892千円増加、経常利益及び税金等調整前当期純利益は10,565千円減少、法人税、住民税及び事業税は10,565千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3,667,591千円と3,721,057千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 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
	(2) 主要な非連結子会社の名称 ㈲バリスタ ㈲イル・カヴァーロ ㈲マルケス ㈲バレンシア ㈲キルケニー ㈲バローナ ㈲恒洋 ㈲パレルモ ㈲ソレント ㈲レオン ㈲レオナルド ㈲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) ㈲バリスタ他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。 ㈲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。	(2) 主要な非連結子会社の名称 ㈲バリスタ ㈲イル・カヴァーロ ㈲マルケス ㈲バレンシア ㈲キルケニー ㈲バローナ ㈲恒洋 ㈲パレルモ ㈲ソレント ㈲レオン ㈲レオナルド ㈲ミコノス ㈲クレタ ㈲サントリーニ ㈲ロードス ㈲ムーンコイン ㈲ポートラッシュ ㈲モデーロ ㈲オルビア 匿名組合トレド 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) ㈲バリスタ他17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。 ㈲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。 匿名組合トレド、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、未公開株への出資事業、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 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
2　持分法の適用に関する事項	※　持分法適用の非連結子会社の数　14社 会社名 ㈲バリスタ ㈲イル・カヴァーロ ㈲マルケス ㈲バレンシア ㈲キルケニー ㈲バローナ ㈲恒洋 ㈲パレルモ ㈲ソレント ㈲レオン ㈲レオナルド ㈲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 ㈲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。 ㈲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。 ㈲タスカニーは㈲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。	※　持分法適用の非連結子会社の数 32社 会社名 ㈲バリスタ ㈲イル・カヴァーロ ㈲マルケス ㈲バレンシア ㈲キルケニー ㈲バローナ ㈲恒洋 ㈲パレルモ ㈲ソレント ㈲レオン ㈲レオナルド ㈲ミコノス ㈲クレタ ㈲サントリーニ ㈲ロードス ㈲ムーンコイン ㈲モデーロ ㈲オルビア ㈲ポートラッシュ 匿名組合トレド 匿名組合朝日リノベーション ㈲セビージャ ㈲ランカスター ㈲シャノン ㈲アビラ ㈲イビザ ㈲ミロス ㈲マコム ㈲ディオン ㈲リミニ ㈲プラト ㈲ウォータービル ㈲サントリーニ他９社は、当連結会計年度に新規設立された会社であります。 匿名組合トレドは、当連結会計年度に新たに組合が組成され、当社が出資を行いました。 匿名組合ユー・シー・ジェイは当連結会計年度に組合を終了しました。 ㈲セビージャ他５社は当連結会計年度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。 ㈲ミコノス及び㈲クレタは、前連結会計年度において持分法非適用の非連結子会社でしたが、当連結会計年度より持分法適用非連結子会社となりました。

項目	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
	(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 匿名組合ピー・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。 (3) 持分法非適用の非連結子会社の数 5社 会社名 ㈲グラナダ ㈲ミコノス ㈲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) ㈲グラナダ他４社は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。 ―――――	(2) 持分法適用の関連会社の数 6社 会社名 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 匿名組合ピー・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 ダヴィンチ アール ピー ホテル インベスターズ，LLC ダヴィンチ アール ピー オペレーティングレッシー インク 匿名組合ダヴィンチEX1他３社は当連結会計年度に新規設立された会社もしくは組合であります。 匿名組合ダヴィンチ・オフィスファンド・ワンは、当連結会計年度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。 アーツ証券㈱は所有していた株式をすべて譲渡したため、関連会社ではなくなりました。 (3) 持分法非適用の非連結子会社の数 6社 ㈲グラナダ ㈲トスカーナ ㈲マクルーム ㈲ソリア リムリック プロパティ ホールディングス リムリック ジングウマエ エルピー (持分法を適用しない理由) ㈲グラナダ他５社は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。 (4) 持分法を適用していない関連会社（リムリック特定目的会社）は当期純損益（持分相当額）及び利益剰余金（持分相当額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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　連結子会社の決算日等に関する事項	㈱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。㈱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。	㈱ダヴィンチ・セレクト及び㈱ダヴィンチ・リアルティ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。㈱ダヴィンチ・セレクト及び㈱ダヴィンチ・リアルティの決算日は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。

項目	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
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。 ロ　有価証券 (1) 子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法によっております。 (2) その他有価証券 時価のないもの 総平均法による原価法によっております。 ―――――	イ　デリバティブ 同左 ロ　有価証券 (1) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (2) その他有価証券 同左 ハ　運用目的の金銭信託 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 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 ハ　不動産信託受益権に係る信託建物 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	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15年１月１日 至　平成15年12月31日	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
(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。 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 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。 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。	イ　ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 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。 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。
(6) その他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おりましたが、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・フローに計上しておりましたが、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。	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「投資有価証券」、「その他の関係会社有価証券」、「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。 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。

項目	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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。	―――――
	ニ　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。	―――――
	ホ　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。	―――――
	―――――	へ　「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成16年法律第97号）により、証券取引法第2条第2項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたことに伴い、前連結会計年度まで「関係会社匿名組合出資金」に含めていたみなし有価証券を当連結会計年度より「その他の関係会社有価証券」に計上し、当中間連結会計期間より発生した匿名組合出資金を当連結会計年度より「投資有価証券」に計上しております。 この変更により、投資有価証券及びその他の関係会社有価証券はそれぞれ733,956千円及び5,770,580千円増加しております。また、前連結会計年度において関係会社匿名組合出資金に含まれていたみなし有価証券は1,592,812千円であり、当中間連結会計期間末において匿名組合出資金に含まれていたみなし有価証券は4,428,256千円であります。

項目	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
5　連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6　連結調整勘定の償却に関する事項	連結調整勘定の償却については、発生年度に一括償却をしております。	同左
7　利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。	同左
8　連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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

会計方針の変更

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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
――――	従来、ファンドに対する貸付金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、当連結会計年度より売上高として計上しております。この変更は、当連結会計年度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。また、従来、借入金の支払利息は営業外費用に計上しておりましたが、当期より貸付金の平均残高に対応する支払利息を資金原価として売上原価に計上しております。この変更は、貸付金の受取利息を売上高に計上したことにより、費用収益の対応をより適切に表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349,204千円増加し、売上原価は60,605千円増加し、営業外収益は349,204千円減少し、営業外費用は60,605千円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 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
（連結貸借対照表関係） 　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であります。	――――――

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成15年12月31日現在	当連結会計期年度 平成16年12月31日現在
※1　担保資産及び担保付債務 (担保提供資産) 定期預金　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	※1　担保資産及び担保付債務 (担保提供資産) 定期預金　1,325,000千円 (対応債務) 短期借入金　1,375,000千円 一年以内返済長期借入金　465,000千円 長期借入金　4,145,000千円 計　5,985,000千円
※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 差引額　958,000千円	※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　3,550,000千円 借入実行残高　1,360,000千円 差引額　2,190,000千円
※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。 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。	※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。 普通株式　1,076.8株 なお、当社の発行済株式総数は、普通株式 313,234.8 株であります。
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。 ㈲レオナルド 債務保証限度額　800,000千円	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。 ㈲レオナルド 債務保証限度額　800,000千円
――――	※5　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。
――――	6　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　1,579,640千円 再担保差入有価証券　1,579,640千円

(連結損益計算書関係)

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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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。 役員報酬　131,916千円 給料手当　69,594千円 ※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 ―――――	※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。 役員報酬　154,153千円 給料手当　65,012千円 ――――― ※３　ファンドに対する貸付金による自己投資の持分損益及び貸付金の受取利息を当連結会計年度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60,605千円を売上原価に含めております。 なお、これらの貸付金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。

(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15年１月１日 至　平成15年12月31日	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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 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　2,859,278千円 預入期間が３ヶ月を超える定期預金　△855,000千円 現金及び現金同等物　2,004,278千円 ※２貸付による支出及び貸付金の回収による収入は、主として自己投資にかかわるものであります（連結貸借対照表関係注記５を参照）。 ３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　1,163,375千円 新株予約権の行使による資本準備金増加額　1,163,375千円 新株予約権の行使による自己株式減少額　241,560千円 新株予約権の行使による自己株式処分差益　506,690千円 新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額　3,075,000千円

（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
Ⅰ 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	―	―	―	―	―	―
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
Ⅱ 資産、減価償却及び資本的支出						
資産	7,621,080	600,905	2,378,060	10,600,045	―	10,600,045
減価償却費	12,393	―	―	12,393	―	12,393
資本的支出	56,112	―	―	56,112	―	56,112

（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。

当連結会計年度（自　平成16年 1月 1日　至　平成16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
Ⅰ 売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	3,910,074	215,676	30,686	4,156,438	―	4,156,438
(2) セグメント間の内部売上又は振替高	―	―	―	―	―	―
計	3,910,074	215,676	30,686	4,156,438	―	4,156,438
営　業　費　用	810,867	159,282	16,740	986,890	231,361	1,218,252
営業利益又は営業損失（△）	3,099,206	56,394	13,946	3,169,547	△231,361	2,938,185
Ⅱ 資産、減価償却及び資本的支出						
資産	13,677,787	678,537	308,954	14,665,279	3,860,827	18,526,107
減価償却費	11,535	3,786	2,213	17,535	3,463	20,998
資本的支出	25,362	3,164	150,050	178,577	4,288	182,865

（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（231,361千円）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

イ．従来、マスターレッ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、当連結会計年度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しました。

この結果、前連結会計年度と同様の区分によった場合に比し、その他の事業の営業費用は17,046千円減少し、営業利益は同額増加しており、資産は4,361,008千円減少しております。また不動産投資顧問事業の資産は55,119千円増加しております。

ロ．従来、不動産投資顧問事業において、ファンドに対する貸付金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、当連結会計年度より売上高として計上しております。

また、従来、借入金の支払利息は営業外費用に計上しておりましたが、当連結会計年度より貸付金の平均残高に対応する支払利息を資金原価として売上原価に計上しております。

この結果、前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は349,204千円、営業費用は60,605千円、営業利益は288,599千円、それぞれ増加しております。

【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、海外売上高がないため該当事項はありません。

リース取引関係

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。

当連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16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		
	槙本　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㈲レオナルド及びその㈲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、㈲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ージメント業務を行う㈲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、他のアセットマネー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 尚志及び槙本 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	㈲イル・カヴァーロ	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	―	―
	㈲バリスタ	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		
								利息の受取	11,245	その他流動資産	3,512
	㈲バローナ	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
	㈲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
	㈲レオナルド	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	債務保証	800,000	―	―

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	㈲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		
	㈲レジェンド・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		
	㈲朝日リノベーション	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		
	㈲ピー・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		
	㈲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62号）に準拠して、重要性のあるものについて開示しております。

当連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16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	阿部　尚志	－	－	当社取締役	0.3	－	－	匿名組合出資	3,852	匿名組合出資金	5,188
								出資払戻	2,815		
								組合損益分配	1,397		
	槙本　典人	－	－	当社取締役	0.5	－	－	匿名組合出資	27,500	匿名組合出資金	30,339
								出資払戻	5,067		
								組合損益分配	2,563		
	荒川　貴次	－	－	当社取締役	－	－	－	匿名組合出資	6,855	匿名組合出資金	6,936
								出資払戻	－		
								組合損益分配	80		

(注)　当社取締役である阿部 尚志、槙本 典人及び荒川 貴次は、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、出資を行う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	㈲レオナルド	東京都中央区	3,000	不動産業	所有　間接 100	兼任１人	匿名組合への出資先	匿名組合出資	1,410,107	関係会社匿名組合出資金	1,326,390
								出資払戻	450,000		
								組合損益分配	366,282		
							役務提供先	役務の提供	89,127	売掛金	2,193
								利息の受取	1,610	－	－
	㈲バリスタ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有　直接 100	兼任１人	役務提供先	役務の提供	605,406	売掛金	8,639
								金銭の貸付	1,324,619	長期貸付金	1,337,422
								貸付の返済	920,823		
								利息の受取	66,990	その他流動資産	4,543
	㈲バローナ	東京都中央区	3,000	不動産業	所有　間接 100	兼任１人	役務提供先	役務の提供	82,892	売掛金	8,918
								貸付の返済	511,386	－	－
								利息の受取	3,267	－	－
	㈲ミコノス	東京都中央区	3,000	不動産業	所有　間接 100	兼任１人	役務提供先	役務の提供	82,248	売掛金	9,033
								金銭の貸付	1,217,726	長期貸付	1,117,726
								貸付の返済	100,000		
								利息の受取	13,386	その他流動資産	3,410
	㈲ムーンコイン	東京都中央区	3,000	不動産業	所有　間接 100	兼任１人	匿名組合への出資先	匿名組合出資	234,458	その他の関係会社有価証券	219,918
								組合損益分配	△14,539		
							役務提供先	役務の提供	77,519	売掛金	81,395
								追加出資	200,000	関係会社出資金	203,000
	㈲オルビア	東京都中央区	3,000	不動産業	所有　間接 100	兼任１人	匿名組合への出資先	匿名組合出資	1,663,878	その他の関係会社有価証券	130,526
								出資払戻	1,810,000		
								組合損益分配	276,647		
関連会社	匿名組合アール・エイチ・インベストメント	東京都中央区	3,000	債権投資業	なし	なし	匿名組合への出資先	匿名組合出資	190,314	その他の関係会社有価証券	180,090
								組合損益分配	△10,224		
	匿名組合ダヴィンチＥX1	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	2,860,000	その他の関係会社有価証券	865,884
								出資払戻	2,095,568		
								組合損益分配	101,452		

(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　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62号）に準拠して、重要性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15年１月１日 至　平成15年12月31日	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
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 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 匿名組合分配損益※　3,057千円 自己株買付手数料　684千円 前受保証料　571千円 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 ※　当社が出資する債権への投資を行う匿名組合では、将来の回収見込みを勘案して引当金を計上しており、当社では引当金計上後の損益の分配を受けております。 但し、課税所得の算定に際しましては、貸倒れ確定時に全額損金として処理しておりますので、将来減算の一時的差異として繰延税金資産として計上しております。	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 繰延税金資産（流動） 益金算入インセンティブ報酬　134,778千円 未払事業税　103,105千円 その他　737千円 繰延税金資産（流動）合計　238,620千円 繰延税金資産（固定） 出資金評価額　23,914千円 匿名組合出資金評価額　345,709千円 繰延税金資産（固定）合計　369,623千円 繰延税金負債　― 繰延税金資産の純額　608,244千円
2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率　42.0% （調整） 交際費等永久に損金に参入されない項目　0.1% 持分法適用に伴う利益調整項目　△2.8% その他　△0.1% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　39.2%	2　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率　42.0% （調整） 交際費等永久に損金に参入されない項目　0.1% 持分法適用に伴う利益調整項目　△4.8% 法定実効税率の変更による繰延税金資産の減額　1.0% その他　△0.2% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　38.1%
3　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。	――――

有価証券関係

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)

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）
子会社株式及び関係会社株式 　関連会社株式	117,001

当連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16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）
投資有価証券	733,956
その他の関係会社有価証券	5,770,580

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15年１月１日 至　平成15年12月31日	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16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。	(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 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。	(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 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。	(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 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。	(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。

2　取引の時価等に関する事項

金利関連

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。

当連結会計年度
自　平成16年１月１日
至　平成16年12月31日

区分	種類	契約額等（百万円）	契約額等のうち１年超（百万円）	時価（百万円）	評価損益（百万円）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	500	500	△17	△17
合計		500	500	△17	△17

(注) 1.時価の算定方法
取引先金融機関等から提示された価格に基づき算定しております。
2.ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

１株当たり情報

項目	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日
１株当たり純資産額	65,390 円 09銭	26,912 円 72銭
１株当たり当期純利益	16,049 円 58銭	5,964 円 09銭
潜在株式調整後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。	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。 当社は、平成16年10月20日付で株式１株につき５株の株式分割を行っております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における１株当たり情報については以下のとおりとなります。 １株当たり純資産額 13,078円 02銭 １株当たり当期純利益 3,209円 92銭

注）１株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	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)	当連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)
損益計算書上の当期純利益（千円）	894,410	1,730,639
普通株式に係る当期純利益（千円）	894,410	1,730,639
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）	55,728	290,176
当期純利益調整額（千円）	－	－

重要な後発事象

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)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16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 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 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日	増減比較
不動産投資顧問事業	1,857,343	3,910,074	2,052,730
投資事業	165,449	215,676	50,227
その他の事業	65,660	30,686	△34,973
合　計	2,088,453	4,156,438	2,067,984

（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）

区分	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	当連結会計年度 自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日	増減比較
アクイジション・フィー	―	91,278	91,278
アセットマネジメント・フィー	1,127,192	1,272,502	145,310
ディスポジション・フィー	131,747	181,245	49,498
インセンティブ・フィー	395,364	489,150	93,786
その他のフィー	179,288	389,524	210,235
匿名組合投資損益	23,751	1,137,167	1,113,416
自己投資に係る投資損益（注）	―	215,449	215,449
受取利息（注）	―	133,755	133,755
合　計	1,857,343	3,910,074	2,052,730

（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に、当事業年度より売上高として計上しております。