

## 平成18年12月期

## 中間決算短信(連結)

平成18年8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

問合せ先責任者 役職名 取締役チーフ・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18年8月14日

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 18年6月中間期の連結業績(平成18年1月1日～平成18年6月30日)

## (1) 連結経営成績

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年6月中間期	7,946	123.7	5,884	127.9	5,791	130.8
17年6月中間期	3,552	82.1	2,582	77.1	2,509	88.7
17年12月期	9,502		7,025		6,973	
	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
18年6月中間期	3,230	114.4	2,102	83	—	—
17年6月中間期	1,506	84.5	4,845	86	—	—
17年12月期	4,481		14,501	96	—	—

(注) ①持分法投資損益 18年6月中間期 △177百万円 17年6月中間期 167百万円 17年12月期 845百万円

②期中平均株式数(連結) 18年6月中間期 1,536,130株 17年6月中間期 310,872株 17年12月期 309,034株

③会計処理の方法の変更 無

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であります。

## (2) 連結財政状態

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	%	円	銭
18年6月中間期	104,578	14,670	13.9	9,550	11
17年6月中間期	24,010	8,556	35.6	27,849	93
17年12月期	33,889	11,485	33.9	37,384	75

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年6月中間期 1,536,130株 17年6月中間期 307,226株 17年12月期 307,226株

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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
18年6月中間期	△64,306	899	61,002	3,929
17年6月中間期	△2,213	1,965	2,935	4,692
17年12月期	△5,882	2,911	7,087	6,120

## (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 66社 持分法適用非連結子会社数 76社 持分法適用関連会社数 9社

## (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 8社 (除外) 3社 持分法(新規) 16社 (除外) 1社

## 2. 18年12月期の連結業績予想(平成18年1月1日～平成18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	16,339	12,854	7,706

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 5,016円50銭

※ 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

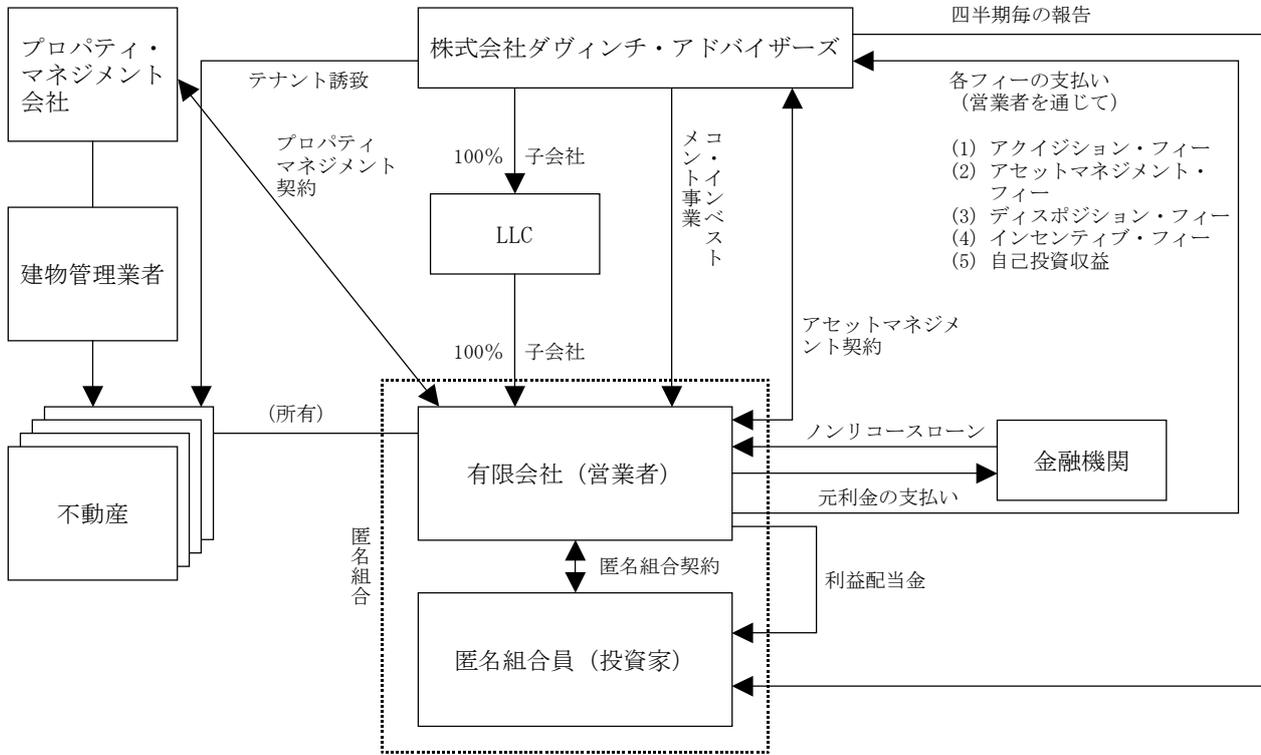
なお、上記予想に関する事項は添付資料の7ページを参照して下さい。

# 1. 企業集団の状況

当社の企業集団は、「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」を設立する場合があります。

(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、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。

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. 賃貸事業又は不動産の売却による金銭の分配及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等から管理手数料を支払っております。

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バリューアップ、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、投資効率を高めるためにノンリコース・ローンによる資金調達をアレンジします。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・マネジメント事業を行っております。

##### 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一部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

不良債権の売買による投資収益を目的とした匿名組合への出資等を行っております。

#### 【その他の事業】

取得した不動産及び不動産信託受益権を組成予定のファンドに組み込むまでの間、又は取得した不動産を信託受益権化し運用中のファンドに組み込むまでの間、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、これはファンドに組み込む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。

## 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、運用及び管理を主たる事業として行っております。この結果、設立以来運用資産を順調に伸ばすことができました。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、内外の年金や機関投資家等から高い評価を受けていることによるものと考えております。

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事業を行っており、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事業者、及び主要な従業員は投資家とともにファンドへ投資を行うとい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、他の投資家たちとともにファンドへの自己投資を行っております。

『投資家とともに成長する』という投資顧問事業として明快なる経営理念は、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、每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9年目、上場6年目と未だ社歴の浅い会社ですが、売上・利益とも每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 投資単位の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施策であると考えております。

平成16年10月に続き平成18年3月に普通株式1株を5株に株式分割いたしました。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、当期純利益とも每期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、当社は当面は40%程度の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。成果及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従業員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。従業員が直接に自己投資することで、当社の管理するファンド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事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、純利益の40%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>

当社グループでは、平成20年12月期までの4ヵ年中期経営計画を前事業年度にスタートしました。この中期経営計画の根幹をなすものは、『川上（かわかみ）・川中（かわなか）・川下（かわしも）』戦略であります。この計画に基づき、前事業年度においては『川下』に位置する「DAオフィス投資法人」が東証に上場し、当事業年度においては『川上』に位置する投資予定総額を1兆円としたDJREP IV号ファンド「カドベ（通称“1兆円ファンド”）」の組成および運用を開始いたしました。

この戦略により、『川上』、『川中』そして『川下』のそれぞれのファンドから得る安定収入であるマネジメント・フィーを中心に、当社グループの純利益において、年率40%程度の成長を中期的に計画しております。

#### 『川上（かわかみ）』について

上述しておりますように、当事業年度の第1四半期において、オポチュニティ・ファンドの4本目となる1兆円ファンドの運用を開始いたしました。このファンドでは、3,000億円程度のエクイティを計画し7,000億円程度のノンリコース・ローンと併せ、総額1兆円程度の投資を計画しています。このファンドにおきましては、首都圏を中心に主要都市に所在する開発案件を含む大規模収益不動産や中規模収益不動産、そして不動産関連の事業会社にも投資を行っていく計画であります。投資は平成21年12月迄に終了予定で、運用期間は投資期間を含め最長10年を予定しております。3本目の4,000億円ファンドと同様に、1兆円ファンドにおいても不動産関連の事業会社への出資が可能でありますので、業務提携などにより新たな収益不動産のパイプラインを持つこととなり、言い換えれば、開発案件等の更に上流の供給源を持つこととなります。この1兆円ファンドの組成により、当社グループの4ヵ年経営計画の礎である『川上』戦略を、さらに強固なものとすることができました。『川上』のオポチュニティ・ファンドにおいてバリューアップを終えた収益の安定した不動産は、『川中』及び『川下』へ売却していく計画です。なお、『川上』のオポチュニティ・ファンドから得られるマネジメント・フィーは、ファンド投資家の皆様から確約いただいた投資確約エクイティ金額に対して年率1.5%のインベストメント・マネジメント・フィーのほかに、このファンドに従事する従業員の人件費などの実費相当額であるリンバースメント・フィーを中期経営計画では見込んでおります。

#### 『川中（かわなか）』について

4ヵ年経営計画における『川中』戦略は、物件特定型の「私募コア・ファンド（旧呼称プレリート）」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月期より私募コア・ファンドの運用を開始し、当中間期までに6本組成し4本の運用を終え、当中間期末現在では2本の運用を行っております。今後も『川上』のオポチュニティ・ファンドにおいてバリューアップを終え収益の安定した中規模オフィスビル以外の不動産を、大規模オフィスビル、ホテル、住宅などといったタイプ別に複数組み合わせ、物件特定型の私募コア・ファンドに売却していく計画です。なお、『川中』の私募コア・ファンドから得られるマネジメント・フィーは、運用資産額に対して年率0.8%程度のアセットマネジメント・フィーを中期経営計画では見込んでおります。

#### 『川下（かわしも）』について

当社グループでは、4ヵ年経営計画における『川下』戦略として中規模オフィスビルを投資対象とした「DAオフィス投資法人」が前事業年度に東証に上場し、当事業年度におきましては、『川上』および『川中』から中規模オフィスビルの収益不動産を『川下』へ11棟売却いたしております。当初の4ヵ年経営計画においては、『川下』に位置するファンドとして公募コア・ファンド（Jリート）を独立させ、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・リートといった物件タイプごとに上場を行っていく計画でございましたが、今後は市況や各種経済指標等を勘案しながら、適宜上場を目指すことといたしました。なお、『川下』の公募コア・ファンドから得られるマネジメント・フィーは、運用資産額に対して年率0.5%程度のアセットマネジメント・フィーを中期経営計画では見込んでおります。

以上のように上流、中流、下流に位置するそれぞれ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、当社グループの中期連結利益計画の根幹となります。

#### <投資事業>

投資事業につきましては、投資機会が減少していることから、不良債権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、徐々に終了していく予定です。

#### F 会社の対処すべき課題

前々事業年度及び当事業年度に運用を開始しましたオポチュニティ・ファンドにおきましては不動産のみならず不動産関連の事業会社への出資も可能となっており、前事業年度より既にファンドによる事業会社への出資を始めております。有価証券の取得・処分等におきましては証券取引法および金融商品取引法等を始め、様々な法令の規制を受けるものでありますので、前事業年度に新設しました法務部を中心とし、法令遵守のもと内部管理を行っております。今後の更なる業容拡大、また当社グループを取り巻く環境の変化及び法規制の改正などに適正に対処するために増員はもとより、内部管理・コンプライアンスの強化を行っていくことが重要であると考えております。

#### G 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の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可能性があります。当社が受け取る不動産ファンドからのマネジメント・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、評価損の計上は運用資産の取得金額には影響しませんので、減損会計に基づく評価損はマネジメント・フィーに影響を与えません。

## II 経営成績

### (1) 業績の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、企業業績の回復を受けて雇用・所得環境の回復、個人消費の改善が見られ、デフレ脱却に向けて着実な進展が見られました。不動産市場におきましても、東京都心や一部の大都市では空室率の低下、賃料の上昇が見られ、市況の改善が顕著となりました。

このような経済環境のもと、当社グループの当中間連結会計期間の業績は概ね計画通りに推移しております。当社グループは、当期2月にエクイティ予定総額3,000億円のDJREPIV号ファンド（通称“1兆円ファンド”）の運用を開始したことにより、マネジメント・フィーは3,129百万円（対前年同期比1,454百万円増）となりました。また、インセンティブ・フィーは当中間連結会計期間に631億円の不動産などを売却したこと等により3,400百万円（対前年同期比2,641百万円増）となりました。

これらの結果、当中間連結会計期間における売上高は、前年同期比123.7%増（4,393百万円増）の7,946百万円となりました。営業費用は、1兆円ファンドの運用開始により人件費及び専門家報酬が増加したことにより、前年同期比112.6%増（1,091百万円増）の2,061百万円となりました。これらにより経常利益は前年同期比130.8%増（3,282百万円増）の5,791百万円となり、中間純利益は前年同期比114.4%増（1,723百万円増）の3,230百万円となりました。

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）

不動産投資顧問事業につきましては、1兆円ファンドの運用開始に伴う出資確約総額（エクイティ）の増加によりマネジメント・フィーが増加したことや、ファンドの運用成績が好調であったことによるインセンティブ・フィーが計上されたことから、売上高は、前年同期比114.5%増の6,965百万円、営業利益は、前年同期比115.2%増の5,473百万円となりました。

#### （投資事業）

投資事業につきましては、不良債権投資においてマーケットが縮小し債権への投資が終了に近づいていることから、売上高は、前年同期比83.9%減の28百万円、営業利益は、前年同期比87.7%減の18百万円となりました。

#### （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・所有に関連する業務で売上高951百万円、営業利益750百万円となりました。

### (2) 通期の見通し

当中間連結会計期間の業績は概ね計画どおりに推移しており、通期の見通しについては平成17年12月期決算発表時点での業績予想に変更はございません。

当社グループでは、中期経営計画に基づき2月に運用を開始したエクイティ予定総額3,000億のDJREPIV号ファンド（通称“1兆円ファンド”）からのマネジメント・フィーの増加、及び、DJREP I号ファンドの全物件売却完了に伴うインセンティブ・フィーの増加を見込んでおります。その結果、通期の業績予想につきましては、連結売上高16,339百万円、連結経常利益12,854百万円、連結当期純利益7,706百万円を見込んでおります。

(3) 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64,306百万円のキャッシュアウトフロー（前中間2,213百万円キャッシュアウトフロー）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」のための信託販売用不動産の取得が増加したこと、及び上場内国株式投資を行っている連結子会社において金銭の信託への払込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899百万円のキャッシュインフロー（前中間1,965百万円キャッシュインフロー）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の回収があったことによります。

財務活動によるキャッシュ・フローは61,002百万円のキャッシュインフロー（前中間2,935百万円キャッシュインフロー）となりました。これは主に当社が組成したファンドへの「つなぎ」のための信託販売用不動産の取得等のため、金融機関からの借入が増加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16年6月期中	平成16年12月期	平成17年6月期中	平成17年12月期	平成18年6月期中
自己資本比率 (%)	32.4	45.4	35.6	33.9	13.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	166.0	198.8	406.9	805.9	166.0
債務償還年数 (年)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

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。

※ 当中間連結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、記載していません。

※ 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。

上記キャッシュフロー指標のトレンドは、上場内国株式投資を行う投資ビークルを連結子会社として処理した総資産を用いて計算されております。

これらの投資ビークルを連結子会社とせず他の不動産投資ビークルと同様に持分法適用子会社として処理した総資産を用いた場合の自己資本比率及び時価ベースの自己資本比率は以下のとおりです。

	平成17年12月期	平成18年6月期中
自己資本比率 (%)	49.9	22.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	1,197.4	265.2

また、これらの投資ビークルを連結子会社とせず他の不動産投資ビークルと同様に持分法適用子会社とした場合の要約中間連結財務諸表は19ページに記載しております。

### 3. 中間連結財務諸表等

#### (1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成17年12月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
1		5,102,660		5,249,740		6,120,922		
2		519,311		1,052,827		558,282		
3		537,928		—		—		
4	※4	2,927,433		1,134,355		—		
5	※4	3,200,958		26,092,480		—		
6		519,960		1,246,621		518,674		
7		1,369,402		4,133,054		1,020,266		
		14,177,654	59.0	38,909,080	37.2	8,218,146		24.2
II 固定資産								
1	※1	103,697		137,854		108,023		
2		18,330		41,514		26,622		
3								
(1)	※4	715,139		3,590,900		3,767,964		
(2)		—		2,776,572		—		
(3)		3,557,110		14,136,957		4,888,133		
(4)		1,717,407		453,182		3,265,429		
(5)	※4	—		43,760,240		11,740,128		
(6)		440,953		—		337,759		
(7)	※3	1,951,403		210,100		1,111,863		
(8)	※1	1,329,193		562,334		425,266		
		9,711,207		65,490,288		25,536,544		
		9,833,235	41.0	65,669,657	62.8	25,671,190		75.8
		24,010,889	100.0	104,578,737	100.0	33,889,337		100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)		前連結会計年度 要約連結貸借対照表 (平成17年12月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1 短期借入金	※2, 4	7,718,841		46,502,856		6,645,000	
2 一年以内返済長期 借入金		1,265,000		1,560,000		1,560,000	
3 未払法人税等		1,458,625		3,061,289		1,725,125	
4 賞与引当金		91,974		277,713		—	
5 その他	※5	909,065		6,854,413		2,286,141	
流動負債合計		11,443,506	47.7	58,256,273	55.7	12,216,266	36.0
II 固定負債							
1 長期借入金	※2	3,895,000		10,435,000		4,115,000	
2 テナント保証金		97,737		—		—	
3 匿名組合出資預り 金		—		19,857,729		5,879,550	
4 その他		—		1,359,520		106,922	
固定負債合計		3,992,737	16.6	31,652,249	30.3	10,101,472	29.8
負債合計		15,436,243	64.3	89,908,523	86.0	22,317,739	65.8
(少数株主持分)							
少数株主持分		18,424	0.1	—	—	86,030	0.3
(資本の部)							
I 資本金		2,385,875	9.9	—	—	2,385,875	7.0
II 資本剰余金		2,516,315	10.5	—	—	2,516,315	7.4
III 利益剰余金		5,034,785	21.0	—	—	8,009,937	23.7
IV その他有価証券評価 差額金		—	—	—	—	△67,901	△0.2
V 為替換算調整勘定		12,155	0.0	—	—	34,251	0.1
VI 自己株式		△1,392,910	△5.8	—	—	△1,392,910	△4.1
資本合計		8,556,221	35.6	—	—	11,485,567	33.9
負債、少数株主持分 及び資本合計		24,010,889	100.0	—	—	33,889,337	100.0
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		—	—	2,385,875	2.3	—	—
2 資本剰余金		—	—	2,516,315	2.4	—	—
3 利益剰余金		—	—	11,240,157	10.7	—	—
4 自己株式		—	—	△1,392,910	△1.3	—	—
株主資本合計		—	—	14,749,437	14.1	—	—
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価 差額金		—	—	△165,033	△0.2	—	—
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△13,461	△0.0	—	—
3 為替換算調整勘定		—	—	8,986	0.0	—	—
評価・換算差額等合計		—	—	△169,508	△0.2	—	—
III 少数株主持分		—	—	90,285	0.1	—	—
純資産合計		—	—	14,670,214	14.0	—	—
負債純資産合計		—	—	104,578,737	100.0	—	—

注) 上記中間連結貸借対照表は、上場内国株式投資を行う投資ビークルである(有)プラト等を連結子会社として処理しております。(有)プラト等を連結子会社とせず他の不動産投資ビークルと同様に持分法適用子会社とした場合の要約中間連結財務諸表は19ページに記載しております。

## (2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)		前連結会計年度 要約連結損益計算書 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)					
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)				
I 売上高	※1		3,552,289	100.0		7,946,040	100.0		9,502,232	100.0	
II 売上原価			633,015	17.8		1,320,302	16.6		1,666,085	17.5	
売上総利益			2,919,274	82.2		6,625,738	83.4		7,836,146	82.5	
III 販売費及び一般管理費			336,858	9.5		741,209	9.3		811,020	8.5	
営業利益			2,582,416	72.7		5,884,529	74.1		7,025,125	74.0	
IV 営業外収益											
1 受取利息			1,256			8			2,110		
2 持分法による投資利益			—			6,989			12,000		
3 債権回収益			—			—			79,525		
4 デリバティブ評価益			—			3,475			—		
5 その他			5,432	6,688	0.2	4,490	14,963	0.2	21,361	114,998	1.2
V 営業外費用											
1 支払利息			69,933			95,862			154,918		
2 開業費償却			4,424			—			—		
3 持分法による投資損失			46			—			—		
4 その他			5,549	79,953	2.3	12,251	108,113	1.4	11,518	166,436	1.8
経常利益				2,509,151	70.6		5,791,379	72.9		6,973,687	73.4
匿名組合損益分配 前税金等調整前中間 (当期) 純利益				—	—		5,791,379	72.9		6,973,687	73.4
匿名組合損益分配額				—	—		△200,035	△2.5		16,519	0.2
税金等調整前中間 (当期) 純利益				2,509,151	70.6		5,591,343	70.4		6,990,207	73.6
法人税、住民税及び 事業税		1,433,306			3,091,628			2,450,099			
法人税等調整額		△429,706	1,003,600	28.2	△728,746	2,362,881	29.7	61,226	2,511,325	26.4	
少数株主損失			△895	△0.0		△1,757	△0.0		△2,716	△0.0	
中間(当期)純利益			1,506,446	42.4		3,230,219	40.7		4,481,597	47.2	

## (3) 中間連結剰余金計算書及び中間連結株主資本等変動計算書

## 中間連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)		前連結会計年度 要約連結剰余金計算書 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)	
		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			2,516,315		2,516,315
II 資本剰余金中間期末(期 末)残高			2,516,315		2,516,315
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			3,528,339		3,528,339
II 利益剰余金増加高 中間(当期)純利益		1,506,446	1,506,446	4,481,597	4,481,597
III 利益剰余金中間期末(期 末)残高			5,034,785		8,009,937

## 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自平成18年 1月 1日 至平成18年 6月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成17年12月31日 残高	2,385,875	2,516,315	8,009,937	△1,392,910	11,519,217
中間連結会計期間中の変動額					
中間純利益			3,230,219		3,230,219
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計			3,230,219		3,230,219
平成18年 6月30日 残高	2,385,875	2,516,315	11,240,157	△1,392,910	14,749,437

(単位:千円)

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成17年12月31日 残高	△67,901	—	34,251	△33,650	86,030	11,571,597
中間連結会計期間中の変動額						
中間純利益						3,230,219
株主資本以外の項目の中間連結会 計期間中の変動額(純額)	△97,131	△13,461	△25,265	△135,858	4,255	△131,602
中間連結会計期間中の変動額合計	△97,131	△13,461	△25,265	△135,858	4,255	3,098,617
平成18年 6月30日 残高	△165,033	△13,461	8,986	△169,508	90,285	14,670,214

## (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17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18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17年1月1日 至 平成17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		2,509,151	5,591,343	6,990,207
売上に表示される貸 付による自己投資持 分損益		△167,719	183,996	△833,680
売上に表示される受 取利息		△49,842	△12,855	△76,839
売上に表示される不 動産売却利益		—	△766,682	△179,353
匿名組合投資損益 (売上)		△310,483	△46,738	△572,871
金銭の信託運用損益 (益: △)		△33,539	△376,668	△36,720
売上原価に表示され る支払利息		46,439	134,577	85,288
減価償却費		15,507	15,469	35,940
販売用不動産減価償 却費相当額		19,280	—	41,287
信託販売用不動産減 価償却費相当額		—	21,369	32,133
前払費用償却		89,546	29,760	136,326
受取利息		△1,256	△8	△2,110
支払利息		69,933	95,862	154,918
為替差損益 (益: △)		△769	△2,036	△122
持分法による投資損 益 (益: △)		46	△6,989	△12,000
債権回収益		—	—	△79,525
売上債権の増減額 (増加: △)		△101,369	△494,545	△140,340
特定金銭信託への払 込による支出		△250,000	—	△250,000
特定金銭信託からの 払戻による収入		—	—	543,358
金銭の信託への払込 による支出		—	△33,270,406	△10,367,000
前渡金の増減額		△894,000	—	—

		前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18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17年1月1日 至 平成17年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
販売用不動産の取得 による支出		△2,927,433	△429,885	△2,932,142
販売用不動産の譲渡 による収入		—	5,710	3,002,045
信託販売用不動産の 取得による支出		△3,220,238	△30,250,406	△7,373,836
信託販売用不動産の 譲渡による収入		—	4,293,918	7,404,235
関係会社匿名組合出 資金の払戻による収 入		1,262,457	337,759	1,266,023
関係会社匿名組合出 資金の譲渡による収 入		—	—	105,941
投資有価証券の払込 による支出		—	—	△3,521,902
投資有価証券の払戻 による収入		38,355	377,986	346,552
その他の関係会社有 価証券の払込による 支出		△2,401,947	△10,091,149	△4,546,450
その他の関係会社有 価証券の払戻による 収入		567,921	1,230,338	1,494,242
その他の関係会社有 価証券の譲渡による 収入		4,129,879	139,699	4,129,879
その他流動資産の増 減額 (増加: △)		△151,340	△3,251,064	△648,693
テナント保証金の増 減額 (減少: △)		67,737	—	—
未払消費税等の増減 額 (減少: △)		43,956	△345,209	210,917
前受金の増減額 (減 少: △)		461,406	—	—
その他流動負債の増 減額 (減少: △)		161,435	4,670,619	1,773,043
その他		—	△29,436	—
小計		△1,026,884	△62,245,671	△3,821,247

		前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18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17年1月1日 至 平成17年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
利息及び配当金の受 取額		66,509	21,346	99,709
利息の支払額		△99,894	△230,871	△234,922
法人税等の支払額		△1,153,480	△1,851,785	△1,926,224
営業活動によるキャッ シュ・フロー		△2,213,750	△64,306,982	△5,882,685

		前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18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17年1月1日 至 平成17年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
Ⅱ 投資活動によるキャッ シュ・フロー				
定期預金の払戻によ る収入		445,000	—	1,355,000
有形固定資産の取得 による支出		△42,235	△46,754	△60,577
無形固定資産の取得 による支出		△6,788	△19,998	△17,699
貸付けによる支出	※2	△94,669	△4,634	△314,961
貸付金の回収による 収入	※2	1,973,197	908,894	3,052,260
関係会社株式・出資 金の払込による支出		△279,658	△661,931	△1,098,948
関係会社株式・出資 金の売却による収入		—	28,342	28,186
中間法人基金の支払 による支出		—	△28,800	△3,500
不動産信託受益権の 売却による収入		—	759,371	—
敷金及び保証金の差 入による支出		△29,423	△34,654	△29,423
敷金及び保証金の戻 入による収入		—	—	1,146
投資活動によるキャッ シュ・フロー		1,965,421	899,835	2,911,482

		前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18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17年1月1日 至 平成17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		7,134,341	46,904,201	18,391,520
短期借入金の返済に よる支出		△2,585,000	△7,045,000	△14,916,020
長期借入による収入		—	7,100,000	1,000,000
長期借入金の返済に よる支出		△250,000	△780,000	△735,000
匿名組合出資預り金 の受入による収入		—	14,823,717	4,710,624
自己株式の取得によ る支出		△1,363,401	—	△1,363,401
財務活動によるキャッ シュ・フロー		2,935,940	61,002,918	7,087,723
Ⅳ 現金及び現金同等物に 係る換算差額		769	△1,126	122
Ⅴ 現金及び現金同等物の 増加 (△減少) 額		2,688,381	△2,405,355	4,116,643
Ⅵ 現金及び現金同等物の 期首残高		2,004,278	6,120,922	2,004,278
Ⅶ 新規連結に伴う現金及 び現金同等物の増加額		—	213,658	—
Ⅷ 現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高	※1	4,692,660	3,929,225	6,120,922

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17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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 55社            主要な連結子会社の名称            ㈱ダヴィンチ・セレクト            ㈱ダヴィンチ・リアルティ            ダヴィンチ グラムホテル インク            ダヴィンチ ジー アールイー, LLC            ワックスフォード ホールディングス            シエナ, LLC            パリスタ, LLC            (有)ワックスフォード            (有)ガンガン            (有)コルドバ            他45社</p> <p>シエナ, LLC他12社は、当中間連結会計期間に新規設立された会社であります。</p> <p>パリスタ, LLC他4社は、重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたタスカニー, LLCは清算したため、連結の範囲から除いております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 66社            主要な連結子会社の名称            ㈱ダヴィンチ・セレクト            ㈱ダヴィンチ・リアルティ            ワックスフォード ホールディングス            (有)ワックスフォード            ダヴィンチ グラムホテル インク            ダヴィンチ ジー アールイー, LLC            (有)ガンガン            (有)コルドバ            (有)プラト            (有)アルガーブ            ダヴィンチ ワイキキロフト インク            アーバンロフトインベスターズ, LLC            アーバンロフトディベロップメント, LLC            他53社            ヒューロン ジャパン, LLC他6社は、当中間連結会計期間に新規設立された会社であります。</p> <p>アーバンロフトディベロップメント, LLCは重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。</p> <p>有限責任中間法人オークニー他1社は、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、当中間連結会計期間より連結の範囲から除外しております。</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたミロス ジャパン, LLCは清算終了したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(有)プラト他1社は不動産投資顧問事業を行う投資ビークルの一つとして上場内国株式投資を行っております。</p> <p>仮に(有)プラト等を連結子会社とせず、他の投資ビークルと同様に持分法を適用した場合の要約中間連結貸借対照表、要約中間連結損益計算書は以下ようになります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 61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            ワックスフォード ホールディングス            (有)ワックスフォード            ダヴィンチ グラムホテル インク            ダヴィンチ ジー アールイー, LLC            (有)ガンガン            (有)コルドバ            (有)プラト            ダヴィンチ ワイキキロフト インク            アーバンロフトインベスターズ, LLC            他50社</p> <p>シエナ, LLC他23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>パリスタ, LLC他5社は、重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>なお、前連結会計年度において連結子会社でありましたタスカニー, LLC他6社は清算したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(有)プラトは不動産投資顧問事業を行う投資ビークルの一つとして上場内国株式投資を行っております。</p> <p>仮に(有)プラトを連結子会社とせず、他の投資ビークルと同様に持分法を適用した場合の要約連結貸借対照表、要約連結損益計算書は以下ようになります。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
			区分	金額(百万円)	
		(要約中間連結貸借対照表)		(要約連結貸借対照表)	
		区分	金額(百万円)	区分	金額(百万円)
		I 流動資産	38,611	I 流動資産	7,938
		II 固定資産	26,845	II 固定資産	14,872
		1 有形固定資産	137	1 有形固定資産	108
		2 無形固定資産	41	2 無形固定資産	26
		3 投資その他の資産	26,666	3 投資その他の資産	14,738
		資産合計	65,457	資産合計	22,810
		I 流動負債	38,992	I 流動負債	7,207
		II 固定負債	11,794	II 固定負債	4,145
		負債合計	50,787	負債合計	11,352
		純資産合計	14,670	少数株主持分	86
		負債純資産合計	65,457	資本合計	11,372
				負債、少数株主持分 及び資本合計	22,810
		(要約中間連結損益計算書)		(要約連結損益計算書)	
		区分	金額(百万円)	区分	金額(百万円)
		I 売上高	7,601	I 売上高	9,502
		II 売上原価	1,207	II 売上原価	1,666
		売上総利益	6,393	売上総利益	7,836
		III 販売費及び一般管理 費	713	III 販売費及び一般管理 費	806
		営業利益	5,680	営業利益	7,029
		IV 営業外収益	14	IV 営業外収益	114
		V 営業外費用	108	V 営業外費用	154
		経常利益	5,587	経常利益	6,990
		VI 特別利益	—	VI 特別利益	—
		VII 特別損失	—	VII 特別損失	—
		税金等調整前中間純 利益	5,587	税金等調整前当期純 利益	6,990
		法人税、住民税及び 事業税	3,087	法人税、住民税及び 事業税	2,449
		法人税等調整額	△728	法人税等調整額	61
		少数株主損失	△1	少数株主損失	△2
		中間純利益	3,230	当期純利益	4,481

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称  (有)パリスタ  (有)イル・カヴァーロ  (有)マルケス  (有)ロードス  (有)ミコノス  (有)クレタ  (有)ムーンコイン  (有)ポートルッシュ  (有)トスカーナ  (有)ラバル  (有)ファーロ  (有)ニーム  (有)ラブアン  (有)グラナダ  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)  (有)パリスタ他30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組合の営業者であり、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)セビージャ他19社は、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）であり、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ず、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。  匿名組合朝日リノベーションは、匿名組合契約方式による、不動産事業を行う組合であり、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。</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称  (有)パリスタ  (有)マルケス  (有)ロードス  (有)ムーンコイン  (有)ポートルッシュ  (有)ミコノス  (有)クレタ  (有)トスカーナ  (有)ファーロ  (有)ニーム  (有)ハイランド  (有)ラブアン  (有)アルバニー  (有)赤坂インターナショナル  (有)グラナダ  匿名組合トレド  (有)ヒューロン  (有)カドベ  他64社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)  (有)パリスタ他46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組合の営業者等であり、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)セビージャ他26社は、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）であり、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ず、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)ローランド他7社は、小規模であり、純資産、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ております。</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称  (有)パリスタ  (有)マルケス  (有)ロードス  (有)ムーンコイン  (有)ポートルッシュ  (有)ミコノス  (有)クレタ  (有)トスカーナ  (有)ファーロ  (有)ニーム  (有)ハイランド  (有)ラブアン  (有)アルバニー  (有)赤坂インターナショナル  (有)グラナダ  匿名組合トレド  (有)ヒューロン  アーバンロフトディベロップメント, LLC  他43社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)  (有)パリスタ他36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組合の営業者等であり、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)セビージャ他23社は、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）であり、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ず、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るため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により連結の範囲から除外しております。  匿名組合朝日リノベーションは、当連結会計年度に組合持分を譲渡いたしました。  アーバンロフトディベロップメント, LLCについては、一時所有であるため連結の範囲から除外しております。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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 52社</p> <p>主要な会社の名称  (有)バリスタ  (有)イル・カヴァーロ  (有)マルケス  (有)ロードス  (有)ミコノス  (有)クレタ  (有)ムーンコイン  (有)ポトラッシュ  (有)トスカーナ  (有)シエナ  (有)ラバル  (有)ファーロ  (有)ニーム  (有)ラブアン  (有)グラナダ  匿名組合朝日リノベーション</p> <p>(有)シエナ他15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。  (有)グラナダ他3社は重要性が増したため、当中間連結会計期間より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社の数 7社</p> <p>主要な会社の名称  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  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ュー インク  リムリック特定目的会社</p>	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 76社</p> <p>主要な会社の名称  (有)バリスタ  (有)マルケス  (有)ミコノス  (有)クレタ  (有)ロードス  (有)ムーンコイン  (有)ポトラッシュ  匿名組合トレド  (有)トスカーナ  (有)ファーロ  (有)ニーム  (有)ハイランド  (有)ラブアン  (有)アルパニー  (有)赤坂インターナショナル  (有)グラナダ  (有)ヒューロン  (有)カドベ  他58社</p> <p>(有)モデナ他12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。  (有)カドベ他2社は重要性が増したため、当中間連結会計期間より持分法の適用範囲に含めております。  アーバンロフトディベロップメント, LLCは、前連結会計年度において持分法適用非連結子会社でしたが、重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社の数 9社</p> <p>主要な会社の名称  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  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ュー インク  リムリック特定目的会社  オークニー特定目的会社  匿名組合MDプロパティーズ</p>	<p>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 61社</p> <p>会社名  (有)バリスタ  (有)マルケス  (有)ミコノス  (有)クレタ  (有)ロードス  (有)ムーンコイン  (有)ポトラッシュ  匿名組合トレド  (有)トスカーナ  (有)ファーロ  (有)ニーム  (有)ハイランド  (有)ラブアン  (有)アルパニー  (有)赤坂インターナショナル  (有)グラナダ  アーバンロフトディベロップメント, LLC  (有)ヒューロン  他43社</p> <p>(有)シエナ他28社は、当連結会計年度に新規設立された会社であります。  匿名組合朝日リノベーションは、当連結会計年度に組合持分を譲渡いたしました。  (有)トスカーナ他3社は重要性が増したため当連結会計年度より持分法適用の非連結子会社となりました。  (有)モデナー及び(有)バレンシアは当連結会計年度に清算いたしました。  (有)プラトは、前連結会計年度において持分法適用非連結子会社でしたが重要性が増したため、当連結会計年度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 9社</p> <p>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  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ュー インク  リムリック特定目的会社  オークニー特定目的会社  匿名組合MDプロパティーズ</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
	<p>リムリック特定目的会社は、重要性が増したため、当中間連結会計期間より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(3) 持分法非適用の非連結子会社 該当事項はありません。</p> <p>リムリック プロパティ ホールディングス及びリムリック ジングウマエ エルピーは、重要性が増したため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。</p> <p>(有)グラナダ他 3社は、重要性が増したため、当中間連結会計期間より持分法の適用範囲に含めております。</p>	<p>(3) 持分法非適用の非連結子会社の数 6社</p> <p>会社名 有限責任中間法人D J R E P 4 有限責任中間法人アルガープ 有限責任中間法人ラクサイ 有限責任中間法人ミロス 有限責任中間法人オークニー 有限責任中間法人カーディフ (有)カドベ他 2社は、重要性が増したため、当中間連結会計期間より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>有限責任中間法人オークニー他 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連結の範囲から除外しております。</p> <p>(持分法を適用しない理由) 有限責任中間法人ミロス他 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。</p>	<p>リムリック特定目的会社は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>オークニー特定目的会社、匿名組合MDプロパティーズ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>(3) 持分法非適用の非連結子会社の数 4社</p> <p>会社名 (有)カドベ (有)KDBペンション 有限責任中間法人D J R E P 4 (有)ルイス リムリック プロパティ ホールディングス及びリムリック ジングウマエ エルピーは、重要性が増したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>(有)トスカーナ他 3社は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>(持分法を適用しない理由) (有)カドベ他 3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。</p>
3 連結子会社の中間決算日(決算日)等に関する事項	<p>(有)ダヴィンチ・セレクト及び(有)ダヴィンチ・リアルティ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。(有)ダヴィンチ・セレクト及び(有)ダヴィンチ・リアルティの決算日は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。</p> <p>連結子会社のうち(有)アルガープの決算日は1月31日、(有)プラト他 1社の決算日は11月30日であります。</p> <p>中間連結財務諸表の作成に当たり、(有)アルガープについては4月30日、(有)プラト他 1社については5月31日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引は、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>その他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。</p>	<p>連結子会社のうち(有)ダヴィンチ・セレクト及び(有)ダヴィンチ・リアルティの決算日は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。</p> <p>連結子会社のうち(有)アルガープの決算日は1月31日、(有)プラト他 2社の決算日は、11月30日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>その他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。</p>	<p>連結子会社のうち(有)ダヴィンチ・セレクト及び(有)ダヴィンチ・リアルティの決算日は3月31日であります。</p> <p>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> <p>連結子会社のうち(有)プラト他 2社の決算日は、11月30日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しておりますが、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p> <p>その他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。</p>

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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 有価証券 _____	イ 有価証券 (1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。	イ 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 _____	(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等による時価法によっております。(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)	(2) その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等による時価法によっております。(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)
	時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、入手可能な最近の財務諸表を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。	時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。	時価のないもの 同左
	ロ デリバティブ 時価法を採用しております。	ロ デリバティブ 同左	ロ デリバティブ 同左
	ハ 金銭の信託 (1) 運用目的の金銭信託 時価法を採用しております。	ハ 金銭の信託 (1) 運用目的以外の金銭等の信託 上記、イ(2)時価のあるものと同じ方法を採用しております。	ハ 金銭の信託 (1) 運用目的の金銭信託 時価法を採用しております。 (2) その他目的の金銭信託 上記、イ(2)時価のあるものと同じ方法を採用しております
	ニ 販売用不動産・信託販売用不動産 個別法による原価法	ニ 販売用不動産・信託販売用不動産 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 主として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	イ 有形固定資産 同左	イ 有形固定資産 同左
	ロ 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 商標権 10年 自社利用のソフトウェア 5年	ロ 無形固定資産 同左	ロ 無形固定資産 同左
	ハ 長期前払費用 均等償却を行っております。	ハ 長期前払費用 同左	ハ 長期前払費用 同左
	ニ 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。	ニ 不動産信託受益権に係る信託建物 信託建物 同左	ニ 不動産信託受益権に係る信託建物 信託建物 同左
(3) 重要な引当金の計上基準	イ 貸倒引当金 一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。	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	_____

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
(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。 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 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。 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。	イ ヘッジ会計の方法 同左 ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ハ ヘッジ方針 同左 ニ ヘッジ有効性の評価の方法 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 同左 ハ ヘッジ方針 同左 ニ ヘッジ有効性の評価の方法 同左
(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 匿名組合への出資に係る会計処理 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、中間連結キャッシュ・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 匿名組合への出資に係る会計処理 同左	イ 消費税等の処理方法 同左 ロ 匿名組合への出資に係る会計処理 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。
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。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
—————	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)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ありません。</p>	—————
—————	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は14,593,390千円であります。 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純資産の部については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	—————

表示方法の変更

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)</p>
<p>(中間連結貸借対照表)</p> <p>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「関係会社出資金」は612,361千円であります。</p> <p>「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、前中間連結会計期間まで投資その他の資産の「匿名組合出資金」に計上していたみなし有価証券を「投資有価証券」に計上し、「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「その他の関係会社有価証券」に計上しております。</p> <p>この変更により、「投資有価証券」は715,139千円増加し、「その他の関係会社有価証券」は3,557,110千円増加しております。</p>	<p>(中間連結貸借対照表)</p> <p>前中間連結会計期間まで区分掲記しておりました「テナント保証金」(当期末残高1,319,444千円)は、総資産の100分の5以下であり、金額的重要性が乏しいため、当中間連結会計期間より固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>前中間連結会計期間まで、旧有限会社法に規定する有限会社に対する当社持分は、投資その他の資産の「関係会社出資金」に含めて表示しておりましたが、会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第2項により、その持分が有価証券(株式)とみなされることとなったため、当中間連結会計期間より投資その他の資産の「関係会社株式」に含めて表示しております。</p> <p>この変更により、「関係会社株式」は2,776,572千円増加しております。</p>
<p>—————</p>	<p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「前渡金の増減額」は、当中間連結会計期間において、金額的重要性が乏しくなったため「その他流動資産の増減額」に含めて表示しております。なお、当中間連結会計期間の「その他流動資産の増減額」に含まれている「前渡金の増減額」は3,051,286千円であります。</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「テナント保証金の増減額」は、当中間連結会計期間において、金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めて表示しております。なお、当中間連結会計期間の「その他」に含まれている「テナント保証金の増減額」は△31,070千円であります。</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「前受金の増減額」は、当中間連結会計期間において、金額的重要性が乏しくなったため「その他流動負債の増減額」に含めて表示しております。なお、当中間連結会計期間の「その他流動負債の増減額」に含まれている「前受金の増減額」は153,636千円であります。</p>

追加情報

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)</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、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>	<p>—————</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、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>

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17年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年6月30日)	前連結会計年度末 (平成17年12月31日)
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 43,230千円 不動産信託受益権に係る信託建物の減価償却累計額 3,541千円</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 2,300,000千円 借入実行残高 1,300,000千円 計 1,000,000千円</p> <p>また、当社では、運転資金の効率的調達を行うため、取引銀行2行と特定融資枠契約(シンジケーション方式によるコミットメントライン)を締結しております。 当中間連結会計期間末における特定融資枠契約の総額及び借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>特定融資枠契約の 総額 5,300,000千円 借入実行残高 3,180,000千円 差引額 2,120,000千円</p> <p>※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。</p> <p>※4 担保に供されている資産 (担保提供資産) 販売用不動産 2,867,094千円 信託販売用不動産 3,200,958千円 (対応債務) 短期借入金 5,601,000千円</p> <p>※5 _____</p> <p>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 2,280,680千円 再担保差入有価証券 2,280,680千円</p>	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 68,139千円</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 18,140,000千円 借入実行残高 16,540,000千円 計 1,600,000千円</p> <p>また、当社では、運転資金の効率的調達を行うため、取引銀行と特定融資枠契約(シンジケーション方式によるコミットメントライン)を締結しております。 当中間連結会計期間末における特定融資枠契約の総額及び借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>特定融資枠契約の 総額 12,400,000千円 借入実行残高 12,029,000千円 差引額 371,000千円</p> <p>※3 同左</p> <p>※4 担保に供されている資産 (担保提供資産) 投資有価証券 926,250千円 金銭の信託 43,760,240千円 信託販売用不動産 26,092,480千円 (対応債務) 短期借入金 44,399,000千円</p> <p>※5 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ、金額的重要性が乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>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 206,000千円 再担保差入有価証券 206,000千円</p>	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 57,612千円</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。 当座貸越契約の総額 1,600,000千円 借入実行残高 1,000,000千円 差引額 600,000千円</p> <p>また、当社では、運転資金の効率的調達を行うため、取引銀行と特定融資枠契約(シンジケーション方式によるコミットメントライン)を締結しております。 当連結会計年度末における特定融資枠契約の総額及び借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>特定融資枠契約の 総額 5,300,000千円 借入実行残高 -千円 差引額 5,300,000千円</p> <p>※3 同左</p> <p>※4 担保に供されている資産 (担保提供資産) 投資有価証券 902,850千円 金銭の信託 11,740,128千円 (対応債務) 短期借入金 5,500,000千円</p> <p>※5 _____</p> <p>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 383,520千円 再担保差入有価証券 383,520千円</p>

## (中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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 108,593千円 給料手当 65,848千円	※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 168,549千円 給料手当 107,705千円 海外専門家報酬 130,897千円	※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 241,631千円 給料手当 154,257千円

## (中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)

発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(単位:株)

	前連結会計年度末株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間連結会計期間末 株式数
発行済株式				
普通株式(注)1	313,234.8	1,252,939.2	—	1,566,174
合計	313,234.8	1,252,939.2	—	1,566,174
自己株式				
普通株式(注)2	6,008.8	24,035.2	—	30,044
合計	6,008.8	24,035.2	—	30,044

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加1,252,939.2株は、平成18年3月4日をもって、1株を5株とする株式分割を行ったことによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加24,035.2株は、平成18年3月4日をもって、1株を5株とする株式分割を行ったことによるものであります。

## (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17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17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17年6月30日現在) 現金及び預金勘定 5,102,660千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △410,000千円 現金及び現金同等物 4,692,660千円	※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18年6月30日現在) 現金及び預金勘定 5,249,740千円 使途制限付信託預金(注) △1,320,514千円 現金及び現金同等物 3,929,225千円 (注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	※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17年12月31日現在) 現金及び預金勘定 6,120,922千円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 —千円 現金及び現金同等物 6,120,922千円
※2 貸付け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(中間連結貸借対照表関係注記※3を参照)。	※2 同左	※2 貸付け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※3を参照)。

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17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18年1月1日 至 平成18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17年1月1日 至 平成17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。

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末 (平成17年6月30日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの  
該当事項はありません。

2. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	715,139
その他の関係会社有価証券	3,557,110

当中間連結会計期間末 (平成18年6月30日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	その他	3,521,902	3,301,250	△220,652

2. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	289,650
その他の関係会社有価証券	14,136,957

前連結会計年度末 (平成17年12月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	その他	3,521,902	3,217,850	△304,052

2. 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	550,114
その他の関係会社有価証券	4,888,133

(金銭の信託)

前中間連結会計期間末 (平成17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18年6月30日現在)

運用目的以外の金銭等の信託

	取得原価 (千円)	中間連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
運用目的以外の金銭等の信託	43,677,392	43,760,240	82,848

(注) 当社及び連結子会社に帰属するその他有価証券評価差額金について記載し、匿名組合出資者に帰属するその他有価証券評価差額金139,562千円 (税効果控除前) は、匿名組合出資預り金に組替えております。

前連結会計年度末 (平成17年12月31日現在)

その他の金銭の信託

	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
その他の金銭の信託	10,367,000	11,740,128	1,373,128

(注) 当社及び連結子会社に帰属するその他有価証券評価差額金について記載し、匿名組合出資者に帰属するその他有価証券評価差額金1,185,445千円 (税効果控除前) は、匿名組合出資預り金に組替えております。

(デリバティブ取引)

1 取引の状況に関する事項

前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年12月31日)
<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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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。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。</p> <p>(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、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、決裁担当者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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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

前中間連結会計期間 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17年 6月30日)						当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)						前連結会計年度 (自 平成17年 1月 1日 至 平成17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)	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)	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	620	620	△21	△21	市場取引以外の取引	金利スワップ取引	620	620	△8	△8	市場取引以外の取引	金利スワップ取引	620	620	△15	△15
合計		620	620	△21	△21	合計		620	620	△8	△8	合計		620	620	△15	△15
<p>(注) 1. 時価の算定方法 取引先の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。</p> <p>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。</p>						<p>(注) 1. 時価の算定方法 取引先の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。</p> <p>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。</p>						<p>(注) 1. 時価の算定方法 取引先の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。</p> <p>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。</p>					

(ストック・オプション等関係)

当中間連結会計期間 (自 平成18年 1月 1日 至 平成18年 6月30日)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

a. 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17年1月1日 至 平成17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	3,247,001	178,877	126,410	3,552,289	—	3,552,289
(2) セグメント間の内部売上又 は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,247,001	178,877	126,410	3,552,289	—	3,552,289
営業費用	703,837	30,312	67,268	801,419	168,454	969,873
営業利益又は営業損失 (△)	2,543,163	148,565	59,141	2,750,870	△168,454	2,582,416

(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 (168,454千円) 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。

当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18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	6,965,569	28,851	951,619	7,946,040	—	7,946,040
(2) セグメント間の内部売上又 は振替高	—	—	—	—	—	—
計	6,965,569	28,851	951,619	7,946,040	—	7,946,040
営業費用	1,492,293	10,541	201,285	1,704,120	357,391	2,061,511
営業利益又は営業損失 (△)	5,473,275	18,310	750,333	6,241,920	△357,391	5,884,529

(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 (357,391千円) 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。

前連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17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	8,792,099	243,338	466,794	9,502,232	—	9,502,232
（2）セグメント間の内部売上又 は振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,792,099	243,338	466,794	9,502,232	—	9,502,232
営業費用	1,789,744	45,423	266,709	2,101,878	375,228	2,477,106
営業利益又は営業損失（△）	7,002,355	197,914	200,084	7,400,354	△375,228	7,025,125

（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（375,228千円）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。

b. 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。

c. 海外売上高

前中間連結会計期間（自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日）

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。

当中間連結会計期間（自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日）

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。

前連結会計年度（自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日）

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。

## (1株当たり情報)

項目	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)						
1株当たり純資産額	27,849円93銭	9,550円11銭	37,384円75銭						
1株当たり中間(当期)純利益	4,845円86銭	2,102円83銭	14,501円96銭						
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	<p>潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。</p> <p>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中間連結会計期間における1株当たり情報については以下のとおりとなります。</p> <p>1株当たり純資産額 19,160円41銭</p> <p>1株当たり中間純利益 2,959円93銭</p> <p>潜在株式調整後1株当たり中間純利益 2,910円72銭</p>	<p>潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。</p> <p>当社は、平成18年3月4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1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 5,569円99銭</td> <td>1株当たり純資産額 7,476円95銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益 969円17銭</td> <td>1株当たり当期純利益 2,900円39銭</td> </tr> </tbody> </table>	前中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 5,569円99銭	1株当たり純資産額 7,476円95銭	1株当たり中間純利益 969円17銭	1株当たり当期純利益 2,900円39銭	<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>
前中間連結会計期間	前連結会計年度								
1株当たり純資産額 5,569円99銭	1株当たり純資産額 7,476円95銭								
1株当たり中間純利益 969円17銭	1株当たり当期純利益 2,900円39銭								

(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17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
中間(当期)純利益(千円)	1,506,446	3,230,219	4,481,597
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	1,506,446	3,230,219	4,481,597
普通株式の期中平均株式数(株)	310,872	1,536,130	309,034



#### 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

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17年1月1日 至 平成17年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
不動産投資顧問事業	3,247,001	6,965,569	8,792,099
投資事業	178,877	28,851	243,338
その他の事業	126,410	951,619	466,794
合計	3,552,289	7,946,040	9,502,232

(注) 1. 前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は以下のとおりであります。

相手先	前中間連結会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
(有)ムーンコイン	685,892	19.3	—	—
(有)バリスタ	637,073	17.9	1,948,196	24.5
(有)カドベ	—	—	972,251	12.2
(有)ダヴィンチOF2	—	—	1,293,912	16.3

(注) 2. 本表の金額には、消費税等は含まれておりません。