

平成18年12月期

決算短信 (連結)

平成19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)  
 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 T E L (03) 6215-9700

決算取締役会開催日 平成19年2月14日  
 米国会計基準採用の有無 無

1. 平成18年12月期の連結業績 (平成18年1月1日～平成18年12月31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12月期	131,999	—	44,043	526.9	30,501	337.4
17年12月期	9,502	128.6	7,025	139.1	6,973	158.8

	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		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		売上高 経常利益率	
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%	%	%		
18年12月期	9,124	103.6	5,940	14	—	—	56.3	6.7	—	23.1		
17年12月期	4,481	159.0	14,501	96	—	—	45.1	26.6	—	73.4		

(注) ①持分法投資損益 18年12月期 △165百万円 17年12月期 845百万円  
 ②期中平均株式数 (連結) 18年12月期 1,536,130株 17年12月期 309,034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12月期	878,333		152,777		2.4	13,629	96	
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12月期 1,536,130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12月期	△410,274		△784		424,039		28,236	
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 193社 持分法適用非連結子会社数 4社 持分法適用関連会社数 10社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 139社 (除外) 7社 持分法 (新規) 8社 (除外) 64社

2. 平成19年12月期の連結業績予想 (平成19年1月1日～平成19年12月31日)

通 期	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
	154,584		20,622		11,200	

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 7,291円05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8ページを参照して下さい。

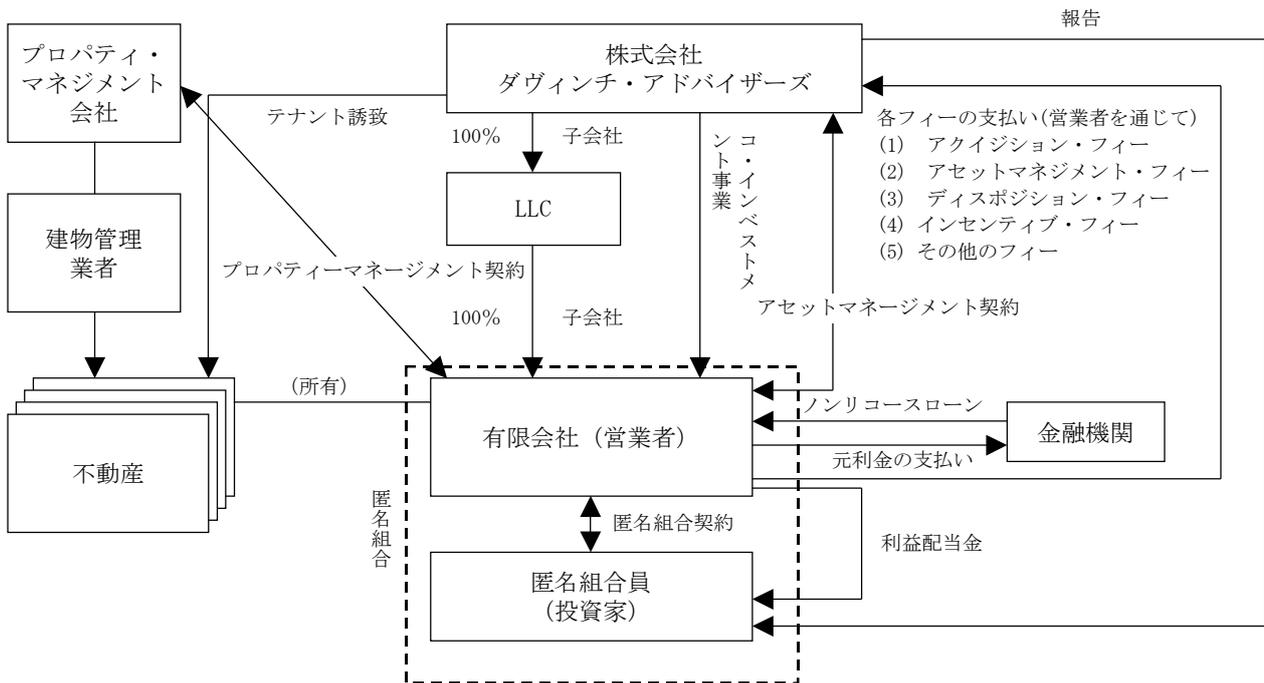
# 1. 企業集団の状況

当社の企業集団は、「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」及び「その他の事業」を行っております。

なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用したことにより、従来非連結子会社として処理していましたが当社グループが組成・運用するファンドを連結子会社といたしました。これに伴い事業区分の見直しを行った結果、従来の「不動産投資顧問事業」、「投資事業」、「その他事業」の3区分から、「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」、「その他事業」の3区分に変更しております。

## 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、基本形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す。さらに当社の場合には、各LLCを介させることにより、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出資額の3%から20%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。

#### 【不動産投資事業】

当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用したことにより、従来非連結子会社として処理していましたが当社グループが組成・運用するファンドを連結子会社といたしました。これに伴い連結子会社となったファンドの行う不動産等への投資に関する事業を「不動産投資事業」として独立した事業区分とすることといたしました。

#### 【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

### 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、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、市場における更なる流動性の確保と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、前事業年度において普通株式1株を5株に株式分割いたしました。

### 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

当社の中長期的な会社の経営戦略の根幹となる投資戦略においては、投資環境の潮目の変化にあわせ下記のとおり4つのシフティングを現在進めております。

### 1. <イールドギャップから賃料ギャップへのシフト>

デフレ経済下で高止まりしていたキャップレートも2004年後半より下降し始めた為、キャップレートと資金コストとの差であるイールドギャップが4%台から2%台に落ちてきております。一方、景気回復と同時に落ちていた賃料が反転、上昇し始め、それに伴い大きな賃料ギャップ（現行家賃と周辺市場家賃の乖離）が発生し始め、オポチュニティとなってきております。とくに賃料ギャップが最も大きいのは東京の大型オフィスビルである為、そのようなタイプの物件に集中投資を行っております。当期における大型オフィスビルの取得実績としましては、東京都千代田区丸の内1丁目にある「パシフィック・センチュリー・プレイス」のオフィス部分、東京都港区芝公園2丁目にある「芝パークビル」などがあります。

### 2. <短期保有から長期保有へのシフト>

キャップレートが圧縮されている市場では短期間にキャピタルゲインが取れる環境でしたので、当社が運用しているファンドの投資期間は平均2年と、比較的短期間でありました。しかし今後の投資戦略は賃料ギャップを中心に投資するので、保有期間が長期化いたします。

### 3. <コストからインカムへのシフト>

デフレ経済下でのバリューアップ戦略のキーは不動産運営コストの圧縮でありましたが、景気回復と同時に賃料アップによるインカムの上昇が不動産の価値のバリューアップにつながるため、賃料の上昇を中心とした投資戦略へシフトし始めております。

### 4. <小型から大型物件へのシフト>

賃料ギャップが最も拡大している物件タイプは東京の大型オフィスビルであります。このギャップは需給バランスによるものであります。空室率が6~8%前後で賃料バランスがニュートラルになり、6%以下で賃料の上昇圧力となる一方、8%以上で下降圧力になると考えております。現在東京の大型オフィスビルは空室率が1.4%であるので、今後も長期的な賃料アップが望めると考え、案件を厳選し投資を続けていく計画です。

以上のように不動産売買市場の潮目は「買い手市場」から「売り手市場」に変化してきており、当社はこの変化に合わせた一任勘定型ファンドであるオポチュニティ・ファンド4号である「カドベ」の組成を当期に終えております。また、5号目のオポチュニティ・ファンドの組成をも視野に入れた中期経営計画のもと業績の拡大を推進していく所存であります。

## F 会社の対処すべき課題

平成16年に運用を開始しましたDJREPⅢ号ファンド「ムーンコイン」と同様に、当期に組成が完了し現在運用を行っておりますオポチュニティ・ファンドの4本目である「カドベ」ファンドにおきましても、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り当ファンドにおいても事業会社への出資を始めております。有価証券の取得・処分などにつきましては、いろいろな法令の規制を受けますので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改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推進しております。

## G 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### 1. 減損会計

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アセットマネジメント・フィーに影響を与えません。

### 2. 金利上昇

今後金利が上昇した場合の不動産に与える影響については、不動産から得られる収益の種類によって異なるという見方を当社ではしております。分譲マンションに代表される非収益不動産では、利上げによる金利負担増の影響は大きく、また不動産の買い手においても購買意欲の低下を招く恐れがあると考えております。一方、オフィスビルといった収益不動産では、金利上昇は当面プラス方向に働くと考えております。デフレ脱却による金利の上昇は賃料の上昇につながり、賃料の上昇は収益性が向上することになり、収益不動産の価値（価格）の上昇につながると考えております。

このように、収益不動産を投資対象とした不動産ファンドにおいて金利の上昇あるいは上昇懸念は、更なる内部成長（賃料の上昇および不動産価格の上昇）につながると考えております。

当社はファンドの他の投資家と共に投資を行っており、その資金は内部留保のほか金融機関等からの借り入れにより調達しておりますので、金利の上昇は当社の業績に影響を及ぼすこととなります。

### 3. 経営成績

#### (1) 業績の概況

当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号）を適用したことにより、従来非連結子会社として処理していましたが当社グループが組成・運用するファンドを連結子会社といたしました。これにより、連結売上高は主にファンドの不動産売却収入と家賃収入で構成されることとなり、従来と同様の持分法を適用した場合の連結財務諸表と比較して、売上高や経常利益等の各段階の損益計算書の損益は大幅に増加しております。しかし最終的に当社に帰属するのはファンドの損益のうち当社出資割合部分と手数料収入であるため、この影響は損益計算書の少数株主持分損益により調整されることとなります。従ってこの会計処理変更による当期純利益に与える影響はありません。

前期との比較を容易にするため、まず全てのファンドを持分法で処理した場合の業績の推移をお知らせいたします。

#### ①持分法における業績の推移

(単位：百万円)

	2004年12月期	2005年12月期	2006年12月期 (当期)	対前期増減額	対前期増減率 (%)
売上高	4,156	9,502	20,474	10,971	115.5
営業利益	2,938	7,029	15,646	8,617	122.6
経常利益	2,695	6,990	15,374	8,384	119.9
当期純利益	1,730	4,481	9,124	4,643	103.6

当連結会計年度における経営成績は、当期2月に組成を開始した4本目のオポチュニティ・ファンド（“カドベ”ファンド）のエクイティ募集が12月に予定総額3,000億円を超えて3,200億円で完了したことにより、マネジメント・フィーが増加したこと、および不動産市況の回復により想定以上の高い価格でファンド所有の不動産を売却できたことによりインセンティブ・フィーなどが増加したことにより、売上高は20,474百万円、営業利益は15,646百万円、経常利益は15,374百万円、当期純利益は9,124百万円となりました。

#### ②ファンド連結による影響額

##### 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	持分法	全連結	影響額
流動資産	26,958	821,754	794,796
内、販売用不動産	6,675	740,158	733,483
固定資産	29,868	56,579	26,711
総資産	56,826	878,333	821,507
流動負債	15,997	44,758	28,761
固定負債	19,794	680,798	661,003
内、長期借入金	14,355	615,045	600,690
純資産	21,033	152,777	131,743
内、少数株主持分	96	131,839	131,743
自己資本比率(%)	36.8	2.4	—

ファンドを連結子会社として取り扱うことによる総資産増加理由は、主に、ファンドの保有する販売用不動産733,483百万円、ファンドで調達したノンリコースローン長期借入金600,690百万円、ファンドの投資家に帰属する出資金および利益部分としての少数株主持分131,743百万円がそれぞれ合算されることによるものです。

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	持分法	全連結	影響額
売上高	20,474	131,999	111,525
内、手数料収入	15,882	2,123	△13,759
内、不動産売却収入	3,121	106,026	102,904
内、賃貸収入	1,199	23,083	21,884
経常利益	15,374	30,501	15,127
少数株主損益	5	△14,827	△14,833
当期純利益	9,124	9,124	—

ファンドを連結子会社として取り扱うことによる売上高、経常利益の増加理由は、主に当社のファンドに対する手数料収入が相殺消去されるものの、一方でファンドの不動産売却収入と賃貸料収入が計上されることによるものです。

また、外部投資家に帰属する利益が少数株主損益で調整されるため、当期純利益は持分法で作成した場合と同額になります。

なお、連結範囲の変更に伴い事業区分の見直しを行った結果、従来の「不動産投資顧問事業」、「投資事業」、「その他事業」の3区分から、「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」、「その他事業」の3区分に変更いたしました。

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、当期2月に組成を開始した4本目のオポチュニティ・ファンド（“カドベ”ファンド）のエクイティ募集が12月に予定総額3,000億円を超えて3,200億円で完了したことにより、マネジメント・フィーが増加したこと、および不動産市況の回復により想定以上の高い価格でファンド所有の不動産を売却できたことによりインセンティブ・フィーなどが増加したことにより、売上高は15,970百万円、営業利益は12,662百万円となりました。

## (不動産投資事業)

当連結会計年度より連結子会社といたしました当社が運用するファンドにおいて不動産の売却収入が102,904百万円、保有不動産の賃貸料収入が22,086百万円計上されていることにより、当該事業の売上高は125,667百万円、営業利益は28,607百万円となりました。

## (その他の事業)

その他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4,101百万円、営業利益は3,543百万円となりました。

## (2) 通期の見通し

当社グループでは、当期に組成を終えた1兆円ファンドにより6,000億円程度の不動産取得および1,100億円程度の不動産売却を計画し、これらにより連結売上高154,584百万円、連結経常利益20,622百万円、連結当期純利益11,200百万円を見込んでおります。

### (3) 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410,274百万円のキャッシュアウトフローとなりました。これは主に信託販売用不動産の純増が377,254百万円であったことによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは784百万円のキャッシュアウトフローとなりました。これは主に関係会社株式・出資金の払込による支出が489百万円、敷金及び保証金の差入による支出が230百万円であったことによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは424,039百万円のキャッシュインフローとなりました。これは主に長期借入金の返済による支出が214,553百万円あったものの、長期借入による収入が576,024百万円、匿名組合出資者からの払込による収入が100,317百万円があったことによるものであります。

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15年12月期	平成16年12月期	平成17年12月期	平成18年12月期
自己資本比率 (%)	33.9	45.4	33.9	2.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	164.0	198.8	805.9	20.6
債務償還年数 (年)	7.4	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	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。

#### [金額単位の変更について]

連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載していましたが、当連結会計年度及び当事業年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。

なお、比較を容易にするため、前連結会計年度および前事業年度についても同様に百万円単位に組替えをして表示しております。

#### 4. 連結財務諸表等

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年12月31日)		当連結会計年度 (平成18年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		6,120		28,236	
2 信託預金		—		41,038	
3 受取手形及び売掛金		558		708	
4 信託販売用不動産	※2	—		738,603	
5 繰延税金資産		518		731	
6 その他		1,020		12,436	
流動資産合計		8,218	24.2	821,754	93.6
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物		59		91	
減価償却累計額		11	48	19	72
(2) 器具及び備品		105		128	
減価償却累計額		46	59	68	59
有形固定資産合計			108		132
			0.3		0.0
2 無形固定資産					
ソフトウェア			24		42
商標権			1		2
無形固定資産合計			26		44
			0.1		0.0
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※2		3,767		5,333
(2) その他の関係会社有 価証券			4,888		15
(3) 関係会社出資金	※1		3,265		541
(4) 金銭の信託	※2		11,740		38,595
(5) 関係会社匿名組合出 資金			337		—
(6) 長期貸付金	※5		1,111		238
(7) 長期前払費用			—		10,729
(8) その他	※1		425		948
投資その他の資産合計			25,536		56,402
			75.4		6.4
固定資産合計			25,671		56,579
			75.8		6.4
資産合計			33,889		878,333
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年12月31日)		当連結会計年度 (平成18年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 短期借入金	※ 2, 3, 8	6, 645		25, 809	
2 1年以内返済 長期借入金		1, 560		1, 560	
3 未払法人税等		1, 725		5, 377	
4 その他		2, 286		12, 011	
流動負債合計		12, 216	36. 0	44, 758	5. 1
II 固定負債					
1 長期借入金	※ 2, 3, 8	4, 115		615, 045	
2 特定社債		—		28, 911	
3 預り保証金		—		28, 019	
4 匿名組合出資預り金		5, 879		—	
5 その他		106		8, 821	
固定負債合計		10, 101	29. 8	680, 798	77. 5
負債合計		22, 317	65. 8	725, 556	82. 6
(少数株主持分)					
少数株主持分		86	0. 3	—	—
(資本の部)					
I 資本金	※ 4	2, 385	7. 0	—	—
II 資本剰余金		2, 516	7. 4	—	—
III 利益剰余金		8, 009	23. 7	—	—
IV その他有価証券 評価差額金		△67	△0. 2	—	—
V 為替換算調整勘定		34	0. 1	—	—
VI 自己株式	※ 4	△1, 392	△4. 1	—	—
資本合計		11, 485	33. 9	—	—
負債、少数株主持分及び 資本合計		33, 889	100. 0	—	—

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年12月31日)		当連結会計年度 (平成18年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		—	—	2,385	0.3
2 資本剰余金		—	—	2,516	0.3
3 利益剰余金		—	—	17,134	1.9
4 自己株式		—	—	△1,392	△0.1
株主資本合計		—	—	20,644	2.4
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		—	—	256	0.0
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△9	△0.0
3 為替換算調整勘定		—	—	46	0.0
評価・換算差額等合計		—	—	293	0.0
III 少数株主持分	※6	—	—	131,839	15.0
純資産合計		—	—	152,777	17.4
負債純資産合計		—	—	878,333	100.0

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 売上高	※1		9,502	100.0		131,999	100.0	
II 売上原価			1,666	17.5		85,939	65.1	
売上総利益			7,836	82.5		46,059	34.9	
III 販売費及び一般管理費			811	8.5		2,015	1.5	
営業利益			7,025	74.0		44,043	33.4	
IV 営業外収益								
1 受取利息		2			14			
2 持分法による投資利益		12			—			
3 受取配当金		—			110			
4 債権回収益		79			—			
5 その他		21	114	1.2	56	181	0.1	
V 営業外費用								
1 支払利息		154			9,835			
2 支払手数料		—			3,185			
3 その他		11	166	1.8	701	13,722	10.4	
経常利益				6,973	73.4		30,501	23.1
匿名組合損益分配前税金等 調整前当期純利益				6,973	73.4		—	—
匿名組合損益分配額				16	0.2		—	—
税金等調整前当期純利益				6,990	73.6		30,501	23.1
法人税、住民税及び事業税			2,450			6,960		
法人税等調整額		61	2,511	26.4	△410	6,549	5.0	
少数株主利益 (または損失)			2	0.0		△14,827	△11.2	
当期純利益			4,481	47.2		9,124	6.9	

## (3) 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書

## 連結剰余金計算書

		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	注記 番号	金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			2,516
II 資本剰余金期末残高			2,516
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			3,528
II 利益剰余金増加高			
当期純利益		4,481	4,481
III 利益剰余金期末残高			8,009

## 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)

	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 (百万円)	2,385	2,516	8,009	△1,392	11,519
連結会計年度中の変動額					
当期純利益			9,124		9,124
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	9,124	—	9,124
平成18年12月31日残高 (百万円)	2,385	2,516	17,134	△1,392	20,644

	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 (百万円)	△67	—	34	△33	86	11,571
連結会計年度中の変動額						
当期純利益						9,124
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)	324	△9	11	327	131,753	132,080
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	324	△9	11	327	131,753	141,205
平成18年12月31日残高 (百万円)	256	△9	46	293	131,839	152,777

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		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)	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
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		6,990	30,501
売上に表示される自己投資持分損益		△833	99
売上に表示される受取利息		△76	—
売上に表示される不動産売却利益		△179	—
匿名組合投資損益 (売上)		△572	—
金銭の信託運用損益 (益 : △)		△36	—
売上原価に表示される支払利息		85	161
減価償却費		35	67
販売用不動産減価償却費相当額		41	—
信託販売用不動産減価償却費相当額		32	—
前払費用償却		136	—
受取利息及び受取配当金		△2	△124
支払利息		154	9,835
持分法による投資損益 (益 : △)		△12	66
為替差損益 (益 : △)		△0	—
債権回収益		△79	—
売上債権の増減額 (増加 : △)		△140	—
特定金銭信託への払込による支出		△250	—
特定金銭信託からの払戻による収入		543	—
金銭の信託への払込による支出		△10,367	—
金銭の信託の増減額 (増加 : △)		—	△30,637
販売用不動産の取得による支出		△2,932	—

		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)	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
販売用不動産の譲渡による収入		3,002	—
信託販売用不動産の取得による支出		△7,373	—
信託販売用不動産の譲渡による収入		7,404	—
信託販売用不動産の増減額 (増加: △)		—	△377,254
関係会社匿名組合出資金の払戻による収入		1,266	—
関係会社匿名組合出資金の譲渡による収入		105	—
投資有価証券の払込による支出		△3,521	—
投資有価証券の払戻による収入		346	—
投資有価証券の増減額 (増加: △)		—	△915
その他の関係会社有価証券の払込による支出		△4,546	—
その他の関係会社有価証券の払戻による収入		1,494	—
その他の関係会社有価証券の譲渡による収入		4,129	—
その他流動資産の増減額 (増加: △)		△648	—
長期前払費用の増減額 (増加: △)		—	△9,381
未払消費税等の増減額 (減少: △)		210	—
その他流動負債の増減額 (減少: △)		1,773	—
預り保証金の増減額 (減少: △)		—	14,024
信託預金の増減額 (増加: △)		—	△22,903
その他		—	△9,163
小計		△3,821	△395,624
利息及び配当金の受取額		99	137
利息の支払額		△234	△10,042
法人税等の支払額		△1,926	△4,745
営業活動によるキャッシュ・フロー		△5,882	△410,274

		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)	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
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		1,355	—
有形固定資産の取得による支出		△60	—
無形固定資産の取得による支出		△17	—
貸付けによる支出	※2	△314	—
貸付金の回収による収入	※2	3,052	45
関係会社株式・出資金の払込による支出		△1,098	△489
関係会社株式・出資金の売却による収入		28	—
中間法人基金の支払による支出		△3	—
敷金及び保証金の差入による支出		△29	△230
敷金及び保証金の戻入による収入		1	—
その他		—	△110
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,911	△784

		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)	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)
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		18,391	—
短期借入金の返済による支出		△14,916	—
短期借入金の増減額 (減少: △)		—	18,296
長期借入による収入		1,000	576,024
長期借入金の返済による支出		△735	△214,553
匿名組合出資預り金の受入による収入		4,710	—
匿名組合出資者からの払込による収入		—	100,317
匿名組合出資者への払戻による支出		—	△61,584
特定社債の発行による収入		—	7,518
特定社債の償還による支出		—	△2,356
自己株式の取得による支出		△1,363	—
その他		—	376
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,087	424,039
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		0	0
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額		4,116	12,980
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		2,004	6,120
Ⅶ 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		—	9,134
Ⅷ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,120	28,236

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17年1月1日 至 平成17年12月31日	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18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 61社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>(株)ダヴィンチ・セレクト (株)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>バリスタ, 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のようになります。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 193社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>(株)ダヴィンチ・セレクト (株)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)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 184社</p> <p>(株)ダヴィンチ・プラス他31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>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。この結果103社(うち匿名組合35組合)は連結の範囲に含めておりません。</p> <p>前連結会計年度において連結子会社でありましたニコラジャパン, LLC他4社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>アーバンロフトディベロプメント, LLC他3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>有限責任中間法人オークニー他1社は、小規模となり、総資産、売上高、純損益及び利益剰余金は連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p> <p>なお、全投資ビークルを連結子会社とせず、出資割合に応じて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のようになります。</p>

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日																																																																
		(要約連結貸借対照表)	(要約連結貸借対照表)																																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 流動資産</td> <td>7,938</td> </tr> <tr> <td>II 固定資産</td> <td>14,872</td> </tr> <tr> <td>  1 有形固定資産</td> <td>108</td> </tr> <tr> <td>  2 無形固定資産</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>  3 投資その他の資産</td> <td>14,738</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>22,810</td> </tr> <tr> <td>I 流動負債</td> <td>7,207</td> </tr> <tr> <td>II 固定負債</td> <td>4,145</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>11,352</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>資本合計</td> <td>11,372</td> </tr> <tr> <td>負債、少数株主持分及び資本合計</td> <td>22,810</td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額 (百万円)	I 流動資産	7,938	II 固定資産	14,872	1 有形固定資産	108	2 無形固定資産	26	3 投資その他の資産	14,738	資産合計	22,810	I 流動負債	7,207	II 固定負債	4,145	負債合計	11,352	少数株主持分	86	資本合計	11,372	負債、少数株主持分及び資本合計	22,810	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 流動資産</td> <td>26,958</td> </tr> <tr> <td>II 固定資産</td> <td>29,867</td> </tr> <tr> <td>  1 有形固定資産</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>  2 無形固定資産</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>  3 投資その他の資産</td> <td>29,697</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>56,826</td> </tr> <tr> <td>I 流動負債</td> <td>15,997</td> </tr> <tr> <td>II 固定負債</td> <td>19,794</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>35,792</td> </tr> <tr> <td>純資産合計</td> <td>21,033</td> </tr> <tr> <td>負債純資産合計</td> <td>56,826</td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額 (百万円)	I 流動資産	26,958	II 固定資産	29,867	1 有形固定資産	132	2 無形固定資産	37	3 投資その他の資産	29,697	資産合計	56,826	I 流動負債	15,997	II 固定負債	19,794	負債合計	35,792	純資産合計	21,033	負債純資産合計	56,826														
区分	金額 (百万円)																																																																	
I 流動資産	7,938																																																																	
II 固定資産	14,872																																																																	
1 有形固定資産	108																																																																	
2 無形固定資産	26																																																																	
3 投資その他の資産	14,738																																																																	
資産合計	22,810																																																																	
I 流動負債	7,207																																																																	
II 固定負債	4,145																																																																	
負債合計	11,352																																																																	
少数株主持分	86																																																																	
資本合計	11,372																																																																	
負債、少数株主持分及び資本合計	22,810																																																																	
区分	金額 (百万円)																																																																	
I 流動資産	26,958																																																																	
II 固定資産	29,867																																																																	
1 有形固定資産	132																																																																	
2 無形固定資産	37																																																																	
3 投資その他の資産	29,697																																																																	
資産合計	56,826																																																																	
I 流動負債	15,997																																																																	
II 固定負債	19,794																																																																	
負債合計	35,792																																																																	
純資産合計	21,033																																																																	
負債純資産合計	56,826																																																																	
	(要約連結損益計算書)	(要約連結損益計算書)																																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 売上高</td> <td>9,502</td> </tr> <tr> <td>II 売上原価</td> <td>1,666</td> </tr> <tr> <td>売上総利益</td> <td>7,836</td> </tr> <tr> <td>III 販売費及び一般管理費</td> <td>806</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>7,029</td> </tr> <tr> <td>IV 営業外収益</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>V 営業外費用</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>6,990</td> </tr> <tr> <td>VI 特別利益</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>VII 特別損失</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>税金等調整前 当期純利益</td> <td>6,990</td> </tr> <tr> <td>法人税、住民税 及び事業税</td> <td>2,449</td> </tr> <tr> <td>法人税等調整額</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>少数株主損失</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>4,481</td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額 (百万円)	I 売上高	9,502	II 売上原価	1,666	売上総利益	7,836	III 販売費及び一般管理費	806	営業利益	7,029	IV 営業外収益	114	V 営業外費用	154	経常利益	6,990	VI 特別利益	—	VII 特別損失	—	税金等調整前 当期純利益	6,990	法人税、住民税 及び事業税	2,449	法人税等調整額	61	少数株主損失	2	当期純利益	4,481	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I 売上高</td> <td>20,474</td> </tr> <tr> <td>II 売上原価</td> <td>3,096</td> </tr> <tr> <td>売上総利益</td> <td>17,377</td> </tr> <tr> <td>III 販売費及び一般管理費</td> <td>1,730</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>15,646</td> </tr> <tr> <td>IV 営業外収益</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>V 営業外費用</td> <td>403</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>15,374</td> </tr> <tr> <td>VI 特別利益</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>VII 特別損失</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>税金等調整前 当期純利益</td> <td>15,374</td> </tr> <tr> <td>法人税、住民税 及び事業税</td> <td>6,646</td> </tr> <tr> <td>法人税等調整額</td> <td>△391</td> </tr> <tr> <td>少数株主損失</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>9,124</td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額 (百万円)	I 売上高	20,474	II 売上原価	3,096	売上総利益	17,377	III 販売費及び一般管理費	1,730	営業利益	15,646	IV 営業外収益	130	V 営業外費用	403	経常利益	15,374	VI 特別利益	—	VII 特別損失	—	税金等調整前 当期純利益	15,374	法人税、住民税 及び事業税	6,646	法人税等調整額	△391	少数株主損失	5	当期純利益	9,124
区分	金額 (百万円)																																																																	
I 売上高	9,502																																																																	
II 売上原価	1,666																																																																	
売上総利益	7,836																																																																	
III 販売費及び一般管理費	806																																																																	
営業利益	7,029																																																																	
IV 営業外収益	114																																																																	
V 営業外費用	154																																																																	
経常利益	6,990																																																																	
VI 特別利益	—																																																																	
VII 特別損失	—																																																																	
税金等調整前 当期純利益	6,990																																																																	
法人税、住民税 及び事業税	2,449																																																																	
法人税等調整額	61																																																																	
少数株主損失	2																																																																	
当期純利益	4,481																																																																	
区分	金額 (百万円)																																																																	
I 売上高	20,474																																																																	
II 売上原価	3,096																																																																	
売上総利益	17,377																																																																	
III 販売費及び一般管理費	1,730																																																																	
営業利益	15,646																																																																	
IV 営業外収益	130																																																																	
V 営業外費用	403																																																																	
経常利益	15,374																																																																	
VI 特別利益	—																																																																	
VII 特別損失	—																																																																	
税金等調整前 当期純利益	15,374																																																																	
法人税、住民税 及び事業税	6,646																																																																	
法人税等調整額	△391																																																																	
少数株主損失	5																																																																	
当期純利益	9,124																																																																	

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称</p> <p>(有)バリスタ (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プメント, LLC 他43社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>(有)バリスタ他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。</p> <p>(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もたず、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。</p> <p>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。</p> <p>アーバンロフトディベロプメント, 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>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称</p> <p style="text-align: right;">25社</p> <p>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 有限責任中間法人アルガーブ 他22社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由)</p> <p>有限責任中間法人オークニー他24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>

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18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 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)アルバニー  (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)モデーロ及び(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>(1) 持分法適用の非連結子会社の数 4社</p> <p>会社名  (有)シャノン  (有)アピラ  (株)ニュー鳥取ホテル  (株)新潟シティーホテル</p> <p>(株)ニュー鳥取ホテル他1社は、当連結会計年度に新規設立された会社であります。  当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。この結果、従来、持分法適用の非連結子会社でありました(有)ムーンコイン他57社は連結の範囲に含めております。  アーバンロフトディベロプメント, LLC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>

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
	<p>(2) 持分法適用の関連会社の数 9社 会社名 匿名組合ダヴィンチE X 1 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 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>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 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)ルーイス 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>	<p>(2) 持分法適用の関連会社の数 10社 会社名 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 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株) 他6社 匿名組合ピー・ヴィー・インベストメントは、当連結会計年度に組合持分を譲渡いたしました。</p> <p>(有)ティオマン他1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>(株)北海道プロパティ・トラスト他3社は当連結会計年度に新規取得した会社であります。</p> <p>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告20号 平成18年9月8日)を適用しております。この結果リムリック特定目的会社他3社は連結の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 21社 会社名 有限責任中間法人D J R E P 4 有限責任中間法人オークニー 有限責任中間法人ミロス 有限責任中間法人スペイサイド 他17社 有限責任中間法人ミロス他7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>(有)カドベ他2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>有限責任中間法人オークニー他11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くなったため、持分法の適用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D J R E P 4他20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>

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日										
<p>3 連結子会社の決算日等に関する事項</p>	<p>連結子会社のうち㈱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。</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>	<p>連結子会社の決算日は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1054 342 1374 517"> <tr> <td>12月末日</td> <td>95社</td> </tr> <tr> <td>1月末日</td> <td>38社</td> </tr> <tr> <td>3月末日</td> <td>2社</td> </tr> <tr> <td>8月末日</td> <td>2社</td> </tr> <tr> <td>11月末日</td> <td>56社</td> </tr> </table> <p>3月末日を決算日とする子会社については、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>1月末日を決算日とする子会社については、10月末日現在で、8月末日を決算日とする子会社については、11月末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。また11月末日を決算日とする子会社については、11月末日現在財務諸表を使用しております。ただし、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>	12月末日	95社	1月末日	38社	3月末日	2社	8月末日	2社	11月末日	56社
12月末日	95社											
1月末日	38社											
3月末日	2社											
8月末日	2社											
11月末日	56社											
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>イ 有価証券</p> <p>(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。</p> <p>(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あります。)</p> <p>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。</p> <p>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報告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。</p>	<p>イ 有価証券</p> <p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(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。(評価差額は全部純資産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あります。)</p> <p>時価のないもの 同左</p>										

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p>	<p>ロ デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>ハ 金銭の信託 運用目的の金銭信託 時価法を採用しております。 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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ハ 長期前払費用 均等償却を行っております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>ロ デリバティブ 同左</p> <p>ハ 金銭の信託 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。</p> <p>ニ 販売用不動産・信託販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>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。 建物及び構築物 15～18年 器具及び備品 4～20年</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p> <p>ハ 長期前払費用 同左</p> <p>ニ _____</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>同左</p>

項目	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお特例処理の条件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ ヘッジ対象：借入金</p> <p>ハ ヘッジ方針 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。</p> <p>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。</p>	<p>イ ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性の評価の方法 同左</p>
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ 消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>ロ 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。</p>	<p>イ 消費税等の処理方法 同左</p> <p>ロ _____</p>
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 のれん（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。	のれんの償却については、発生年度に一括償却をしております。
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いて作成しております。	_____
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

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

<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>当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日</p>
<p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度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。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p>
<p>—————</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より「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。また、従来の資本の部の合計に相当する金額は20,947百万円であります。なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>
<p>—————</p>	<p>(投資事業組合等への出資に係る連結の範囲) 当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。 これに伴い、当連結会計年度より匿名組合出資預り金は少数株主持分に、また、匿名組合損益分配額は少数株主損益にそれぞれ含めております。 この変更により総資産が783,794百万円、純資産が131,749百万円、売上高が110,820百万円、売上総利益が28,311百万円、営業利益が28,058百万円、経常利益が14,792百万円、税金等調整前当期純利益が15,239百万円増加しております。なお、当期純利益について影響はありません。</p>

表示方法の変更

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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました投資その他の資産の「繰延税金資産」(当期末残高151百万円)は、総資産額の100分の1以下であり、金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より投資その他の資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「預り保証金」(当期末残高30百万円)は、負債、少数株主持分及び資本合計の100分の1以下であり、金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より固定負債の「その他」に含めて表示しております。</p>	—————
—————	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで営業外費用の「その他」に含めておりました「支払手数料」は、当連結会計年度において営業外費用の100分の10を超えたため区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「支払手数料」は0百万円であります。</p>

追加情報

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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
<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

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成17年12月31日現在	当連結会計年度 平成18年12月31日現在
※1	※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは853百万円であります。
※2 担保資産及び担保付債務 (担保提供資産) 投資有価証券 902百万円 金銭の信託 11,740百万円  (担保付債務) 短期借入金 5,500百万円	※2 担保資産及び担保付債務 (担保提供資産) 投資有価証券 1,560百万円 金銭の信託 38,595百万円 信託販売用不動産 733,541百万円  (担保付債務) 短期借入金 24,100百万円 長期借入金 600,690百万円
※3 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 1,600百万円 借入実行残高 1,000百万円 差引額 600百万円  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実行残高は次のとおりであります。 特定融資枠契約の総額 5,300百万円 借入実行残高 -百万円 差引額 5,300百万円	※3 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 6,500百万円 借入実行残高 5,000百万円 差引額 1,500百万円  また、当社では、運転資金の効率的調達を行うため、取引銀行と融資枠契約を締結しております。 当連結会計年度末における融資枠契約の総額及び借入実行残高は次のとおりであります。 融資枠契約の総額 93,100百万円 借入実行残高 34,140百万円 差引額 58,959百万円
※4 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 6,008.8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
※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。	※5
※6	※6 このうち匿名組合出資預り金相当分は131,726百万円であります。
7 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 383百万円 再担保差入有価証券 383百万円	7 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 184百万円 再担保差入有価証券 184百万円

前連結会計年度 平成17年12月31日現在	当連結会計年度 平成18年12月31日現在																				
※8	<p>※8 財務制限条項</p> <p>当社運用のファンドにおけるノンリコースローンにつきましては、返済原資は融資対象物件に限定されており、当社グループはそれ以上の返済義務を負わないため財務制限条項の記載を行っておりません。</p> <p>短期借入金のうち4,000百万円、長期借入金のうち11,800百万円には財務制限条項が付されており、各条項のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。各条項の主な内容は以下の通りです。</p> <p>(1) 決算期及び中間期末の単体及び連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の決算期及び中間期末の単体及び連結の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上の金額に維持すること。</p> <p>(2) 決算期及び中間期の単体及び連結の損益計算書上の経常損益に関して、それぞれ経常損失を計上しないこと。</p> <p>(3) 各決算期及び中間期末における単体及び連結の貸借対照表におけるネット有利子負債自己資本倍率を8以下にそれぞれ維持すること。</p> <p>なお、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年9月8日）を適用しております。</p> <p>上記(3)の連結貸借対照表におけるネット有利子負債自己資本倍率の計算は、契約締結日における会計方針により算定することとなっております。契約締結日における会計方針（上場内国株式投資を行っている投資ビークルを連結子会社とする方法）による、ネット有利子負債自己資本倍率の計算の根拠となる数値は以下のようになります。</p> <table data-bbox="861 1411 1436 1792"> <tbody> <tr> <td>現預金</td> <td>18,053百万円</td> </tr> <tr> <td>その他資産</td> <td>76,485百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>94,539百万円</td> </tr> <tr> <td>短期借入金</td> <td>25,809百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済長期借入金</td> <td>1,560百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>14,355百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>73,511百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産合計</td> <td>21,027百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち、繰延ヘッジ損益）</td> <td>△9百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち、少数株主持分）</td> <td>90百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現預金	18,053百万円	その他資産	76,485百万円	資産合計	94,539百万円	短期借入金	25,809百万円	1年以内返済長期借入金	1,560百万円	長期借入金	14,355百万円	負債合計	73,511百万円	純資産合計	21,027百万円	（うち、繰延ヘッジ損益）	△9百万円	（うち、少数株主持分）	90百万円
現預金	18,053百万円																				
その他資産	76,485百万円																				
資産合計	94,539百万円																				
短期借入金	25,809百万円																				
1年以内返済長期借入金	1,560百万円																				
長期借入金	14,355百万円																				
負債合計	73,511百万円																				
純資産合計	21,027百万円																				
（うち、繰延ヘッジ損益）	△9百万円																				
（うち、少数株主持分）	90百万円																				

## (連結損益計算書関係)

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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18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。	※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 241百万円	役員報酬 396百万円
給与手当 154百万円	給与手当 261百万円
	海外市場調査費 286百万円

## (連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31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

	前連結会計年度末株 式数	当連結会計年度増加 株式数	当連結会計年度減少 株式数	当連結会計年度末株 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。

(注) 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。

## (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17年1月1日 至 平成17年12月31日	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18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 6,120百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 一百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 6,120百万円	※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 28,236百万円 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 一百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 28,236百万円
※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)。	※2 _____

① リース取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

② 有価証券

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. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
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	3,217	△304

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（百万円）
投資有価証券	550
その他の関係会社有価証券	4,888

当連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	その他	3,521	4,336	814

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（百万円）
非上場株式	985
その他の関係会社有価証券	15
子会社株式及び関連会社株式	311

③ 金銭の信託

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）

その他の金銭の信託

	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
その他の金銭の信託	10,367	11,740	1,373

（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1,185百万円（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。

当連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

運用目的以外の金銭等の信託

	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
運用目的以外の金銭等の信託	40,901	38,595	△2,305

（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△1,922百万円は、少数株主持分に組替えております。

④ デリバティブ取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

⑤ 税効果会計

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)	当連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)																																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産（流動）</td> </tr> <tr> <td>益金算入インセンティブ報酬</td> <td style="text-align: right;">403百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">518百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産（固定）</td> </tr> <tr> <td>出資金評価額</td> <td style="text-align: right;">15百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金評価額</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">123百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">151百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債（固定）</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">76百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">76百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">593百万円</td> </tr> </table>	繰延税金資産（流動）		益金算入インセンティブ報酬	403百万円	未払事業税	108百万円	その他	6百万円	繰延税金資産（流動）合計	518百万円	繰延税金資産（固定）		出資金評価額	15百万円	匿名組合出資金評価額	13百万円	その他有価証券評価差額金	123百万円	繰延税金資産（固定）合計	151百万円	繰延税金負債（固定）		その他有価証券評価差額金	76百万円	繰延税金負債（固定）合計	76百万円	繰延税金資産の純額	593百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産（流動）</td> </tr> <tr> <td>益金算入インセンティブ報酬</td> <td style="text-align: right;">291百万円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">412百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">731百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金資産（固定）</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金評価額</td> <td style="text-align: right;">181百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">155百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">32百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">368百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">繰延税金負債（固定）</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">330百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">330百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">770百万円</td> </tr> </table>	繰延税金資産（流動）		益金算入インセンティブ報酬	291百万円	未払事業税	412百万円	その他	27百万円	繰延税金資産（流動）合計	731百万円	繰延税金資産（固定）		匿名組合出資金評価額	181百万円	その他有価証券評価差額金	155百万円	その他	32百万円	繰延税金資産（固定）合計	368百万円	繰延税金負債（固定）		その他有価証券評価差額金	330百万円	繰延税金負債（固定）合計	330百万円	繰延税金資産の純額	770百万円
繰延税金資産（流動）																																																									
益金算入インセンティブ報酬	403百万円																																																								
未払事業税	108百万円																																																								
その他	6百万円																																																								
繰延税金資産（流動）合計	518百万円																																																								
繰延税金資産（固定）																																																									
出資金評価額	15百万円																																																								
匿名組合出資金評価額	13百万円																																																								
その他有価証券評価差額金	123百万円																																																								
繰延税金資産（固定）合計	151百万円																																																								
繰延税金負債（固定）																																																									
その他有価証券評価差額金	76百万円																																																								
繰延税金負債（固定）合計	76百万円																																																								
繰延税金資産の純額	593百万円																																																								
繰延税金資産（流動）																																																									
益金算入インセンティブ報酬	291百万円																																																								
未払事業税	412百万円																																																								
その他	27百万円																																																								
繰延税金資産（流動）合計	731百万円																																																								
繰延税金資産（固定）																																																									
匿名組合出資金評価額	181百万円																																																								
その他有価証券評価差額金	155百万円																																																								
その他	32百万円																																																								
繰延税金資産（固定）合計	368百万円																																																								
繰延税金負債（固定）																																																									
その他有価証券評価差額金	330百万円																																																								
繰延税金負債（固定）合計	330百万円																																																								
繰延税金資産の純額	770百万円																																																								
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率（調整）</td> <td style="text-align: right;">40.5%</td> </tr> <tr> <td>持分法適用に伴う利益調整項目</td> <td style="text-align: right;">△5.1%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.5%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">35.9%</td> </tr> </table>	法定実効税率（調整）	40.5%	持分法適用に伴う利益調整項目	△5.1%	その他	0.5%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率（調整）</td> <td style="text-align: right;">40.5%</td> </tr> <tr> <td>少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整(注)</td> <td style="text-align: right;">△19.7%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.7%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">21.5%</td> </tr> </table> <p>(注)少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整については27ページをご参照下さい。</p>	法定実効税率（調整）	40.5%	少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整(注)	△19.7%	その他	0.7%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.5%																																								
法定実効税率（調整）	40.5%																																																								
持分法適用に伴う利益調整項目	△5.1%																																																								
その他	0.5%																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9%																																																								
法定実効税率（調整）	40.5%																																																								
少数株主損益に含まれる匿名組合分配額の調整(注)	△19.7%																																																								
その他	0.7%																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.5%																																																								

⑥ セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

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 (百万円)	投資事業 (百万円)	その他の事 業(百万 円)	計 (百万円)	消去又は全 社(百万 円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	8,792	243	466	9,502	—	9,502
(2) セグメント間の内部売上又 は振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,792	243	466	9,502	—	9,502
営業費用	1,789	45	266	2,101	375	2,477
営業利益	7,002	197	200	7,400	(375)	7,025
II 資産、減価償却及び資本的支 出						
資産	26,433	270	1,338	28,042	5,846	33,889
減価償却費	27	0	2	30	5	35
資本的支出	64	1	—	65	12	78

(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(375百万円)の主なもの、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) 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、5,846百万円であり、その主なものは、全事業及び管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日）

	不動産投資 顧問事業 (百万円)	不動産投 資事業 (百万円)	その他の事 業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全 社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する売上高	2,230	125,667	4,101	131,999	—	131,999
(2) セグメント間の内部売上又は振替高	13,739	—	—	13,739	(13,739)	—
計	15,970	125,667	4,101	145,739	(13,739)	131,999
営業費用	3,307	97,059	558	100,926	(12,970)	87,955
営業利益	12,662	28,607	3,543	44,812	(769)	44,043
II 資産、減価償却及び資本的支出						
資産	33,178	824,300	8,962	866,441	11,892	878,333
減価償却費	36	0	22	58	9	67
資本的支出	69	0	—	69	16	86

(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
不動産投資事業	不動産投資ファンド等における不動産等投資
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の金額は、769百万円であり、その主なものは、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) 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、11,892百万円であり、その主なものは、全事業及び管理部門に係る資産であります。

5) 事業区分の方法の変更

事業区分は、従来、「不動産投資顧問事業」、「投資事業」、「その他の事業」の3区分によっておりましたが、当連結会計年度より「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」、「その他の事業」の3区分に変更いたしました。この変更は「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年9月8日）の適用により、事業区分の見直しを行ったことによります。なお、当連結会計年度における「投資事業」の売上高は△17百万円、営業損失37百万円であります。

b. 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。

c. 海外売上高

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。

当連結会計年度（自 平成18年1月1日 至 平成18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。

⑦ 関連当事者との取引

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 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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	阿部 尚志	—	—	当社取締役	被所有 直接0.2	—	—	匿名組合出資	0	匿名組合 出資金	2
								出資払戻	6		
								組合損益分配	3		
	荒川 貴次	—	—	当社取締役	被所有 直接0.0	—	—	匿名組合出資	0	匿名組合 出資金	5
								出資払戻	4		
								組合損益分配	2		
	榎本 典人	—	—	当社取締役	被所有 直接0.5	—	—	匿名組合出資	27	—	—
								出資払戻	9		

- (注) 1 当社取締役である阿部尚志及び荒川貴次は、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 当社取締役である榎本典人は、平成17年3月30日の株主総会をもって取締役任期満了となりましたので当該期間の取引を記載しております。

2 子会社等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	(有)パリスト	東京都中央区	3	不動産投資 顧問事業	所有 間接100	兼任 1人	役務提 供先	役務の提供	1,075	売掛金	2
										前受金	578
								金銭の貸付	53	長期貸付金	—
								貸付の返済	1,391		
	(有)ミコノス	東京都中央区	3	不動産投資 顧問事業	所有 直接100	兼任 1人	役務提 供先	役務の提供	546	売掛金	42
								金銭の貸付	31	長期貸付金	681
								貸付の返済	467		
	(有)レオナルド	東京都中央区	3	不動産投資 顧問事業	所有 間接100	兼任 1人	匿名組 合への 出資先	出資払戻	1,200	関係会社 匿名組合 出資金	337
								匿名組 合への 出資先	5,096	その他の 関係会社 有価証券	3,831
	(有)ムーンコイン	東京都中央区	3	不動産投資 顧問事業	所有 直接100	兼任 1人	役務提 供先	出資払戻	948		
								役務の提供	1,380	売掛金	94
								追加出資	500	関係会 社出資金	698
関連会社	匿名組合ダ ヴィンチE X1	東京都中央区	—	不動産投資 顧問事業	なし	なし	匿名組 合への 出資先	出資払戻	107	その他の 関係会社 有価証券	789
								組合損益分配	31		

- (注) 1 取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- 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18年1月1日 至 平成18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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	阿部 尚志	—	—	当社取締役	被所有 直接0.0	—	—	出資払戻	3	—	—
	荒川 貴次	—	—	当社取締役	被所有 直接0.0	—	—	出資払戻	5	匿名組合 出資金	0
								組合損益分配	0		

- (注) 1 当社取締役である荒川貴次は、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 当社取締役である阿部尚志は、平成18年3月30日の株主総会をもって取締役任期満了となりましたので当該期間の取引を記載しております。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度	当連結会計年度
	自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日	自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日
1株当たり純資産額	37,384円75銭	13,629円96銭
1株当たり当期純利益	14,501円96銭	5,940円14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。	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前連結会計年度における1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりとなっております。 1株当たり純資産額 7,476円95銭 1株当たり当期純利益 2,900円39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	当連結会計年度
	(自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	4,481	9,124
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	4,481	9,124
普通株式の期中平均株式数(株)	309,034	1,536,130

## (重要な後発事象)

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)

当社は、平成18年1月17日開催の取締役会の決議に基づき、株式分割による新株式の発行を行っております。当該株式分割の内容は、下記のとおりであります。

- 平成18年3月4日をもって平成18年3月3日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を1株につき5株の割合をもって分割する。
- 分割により増加する株式数 普通株式 1,252,939.20株
- 配当起算日 平成18年1月1日

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株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

項目	前連結会計年度	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	5,382円54銭	7,476円95銭
1株当たり当期純利益	1,192円82銭	2,900円39銭

当連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

該当事項はありません。

## 5. 生産、受注及び販売の状況

### 生産実績

当連結グループ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、当連結グループ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

当連結グループの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：百万円)

事業区分	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	当連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	増減比較
不動産投資顧問事業	8,792	2,230	△6,561
不動産投資事業	—	125,667	125,667
投資事業	243	—	△243
その他の事業	466	4,101	3,634
合計	9,502	131,999	122,497

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 事業区分の方法の変更

事業区分は、従来、「不動産投資顧問事業」、「投資事業」、「その他の事業」の3区分によっておりましたが、当連結会計年度より「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」、「その他の事業」の3区分に変更いたしました。この変更は「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)の適用により、事業区分の見直しを行ったことによります。なお、当連結会計年度における「投資事業」の売上高は△17百万円であります。