

## 平成19年12月期 決算短信

平成20年2月14日

上場会社名 株式会社 ダヴィンチ・アドバイザーズ 上場取引所 大阪証券取引所（ヘラクレス市場）  
 コード番号 4314 URL <http://www.davinci-advisors.com>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金子 修  
 問合せ先責任者 (役職名) チーフ・フィナンシャル・オフィサー (氏名) 荒川 貴次 TEL (03) 6215-9865  
 定時株主総会開催予定日 平成20年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年3月28日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	276,991	103.6	107,705	144.5	83,303	173.1	11,848	29.8
18年12月期	136,021	—	44,043	526.9	30,501	337.4	9,124	103.6

	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 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年12月期	7,692	07	—	—	43.7	9.5	38.9
18年12月期	5,940	14	—	—	56.3	6.7	22.4

(参考) 持分法投資損益 19年12月期 615百万円 18年12月期 △165百万円

#### (2) 連結財政状態

	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	百万円	百万円	%	円	銭
19年12月期	874,403	179,977	179,977	179,977	3.8	21,513	47
18年12月期	878,333	152,777	152,777	152,777	2.4	13,629	96

(参考) 自己資本 19年12月期 33,254百万円 18年12月期 20,937百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年12月期	107,774	△7,072	△78,653	50,271
18年12月期	△410,274	△784	424,039	28,236

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金	
	年間	
	円	銭
18年12月期	0	00
19年12月期	0	00
20年12月期 (予想)	0	00

### 3. 平成20年12月期の連結業績予想 (平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	245,694	△11.3	101,916	△5.4	68,035	△18.3	15,680	32.3	10,144	00

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（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に記載されるもの）

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有

（注）詳細は、26ページ「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」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年12月期 1,566,174株 18年12月期 1,566,174株
- ② 期末自己株式数 19年12月期 20,433株 18年12月期 30,044株

（注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、33ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成19年12月期の個別業績（平成19年1月1日～平成19年12月31日）

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
19年12月期	17,815	11.9	14,159	17.4	15,620	32.2	9,935	42.0
18年12月期	15,923	93.1	12,060	92.7	11,817	93.3	6,998	93.0

	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	
	円	銭	円	銭
19年12月期	6,450	27	—	—
18年12月期	4,555	61	—	—

(2) 個別財政状態

	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	
19年12月期	63,269		28,923		45.7	18,711	49	
18年12月期	45,022		17,518		38.9	11,404	13	

（参考）自己資本 19年12月期 28,923百万円 18年12月期 17,518百万円

2. 平成20年12月期の個別業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	銭
通期	27,739	55.7	23,913	68.9	22,713	45.4	13,514	36.0	8,742	73

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。

（参考）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連結業績概要

(1) 連結経営成績（持分法） (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
19年12月期	26,449	29.2	18,777	20.0	18,448	20.0	11,848	29.8
18年12月期	20,474	115.5	15,646	122.6	15,374	119.9	9,124	103.6

## (2) 連結財政状態 (持分法)

	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
19年12月期	84,409		34,497		39.4	21,513	47
18年12月期	56,826		21,033		36.8	13,629	96

## (3) 連結業績予想 (持分法) (平成20年1月1日～平成20年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	40,478	53.0	27,829	48.2	26,597	44.2	15,680	32.3	10,144	00

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

前連結会計年度より「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。

比較を容易にするため、まず、全てのファンドを従来と同様の方法である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持分法ベースの業績の推移

(単位：百万円)

	平成17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期 (当連結会計年度)	対前期増減額	対前期増減率(%)
売上高	9,502	20,474	26,449	5,975	29.18
営業利益	7,029	15,646	18,777	3,130	20.00
経常利益	6,990	15,374	18,448	3,074	20.00
当期純利益	4,481	9,124	11,848	2,723	29.84

当連結会計年度において恒常的安定収入であるマネジメント・フィーは、出資確約総額3,200億円の“カドベ”を中心に、オポチュニティ・ファンドから7,512百万円、私募及び公募コア・ファンド等から1,475百万円、合計8,988百万円を計上することができました。

また、オポチュニティ・ファンドおよび私募コアファンドの28物件を売却し運用を終了したことにより、インセンティブ・フィーを9,026百万円計上することができました。この結果、売上高は26,449百万円、営業利益は18,777百万円、経常利益は18,448百万円、当期純利益は11,848百万円となりました。

なお、上記持分法による連結業績において、当社グループは毎期70%以上の営業利益率を維持しております。これは、オポチュニティ・ファンドの組成・運用に関する人件費などの経費をリインバースメント・フィー（マネジメント・フィー）として費用償還することができることにより、営業費用の増加による影響が吸収されることによるものです。

#### ②全連結ベースの業績の推移

	平成18年12月期	平成19年12月期 (当連結会計年度)	対前期増減額	対前期増減率(%)
売上高	136,021	276,991	140,969	103.64
営業利益	44,043	107,705	63,662	144.55
経常利益	30,501	83,303	52,801	173.11
当期純利益	9,124	11,848	2,723	29.84

当社グループが運用するオポチュニティ・ファンド及び私募コアファンドのうち合計28物件を想定以上の価格で売却できたこと等により不動産の売却収入が225,145百万円生じております。また、保有不動産の賃貸料収入は40,253百万円計上されております。これらの結果、全連結ベースの売上高は276,991百万円（前年同期比103.64%増）、営業利益は107,705百万円（前年同期比144.55%増）となりました。

また、ファンドの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となります。

## ③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	49,432	792,291	742,859
内、販売用不動産※	17,306	697,621	680,314
固定資産	34,976	82,108	47,132
資産合計	84,409	874,403	789,994
流動負債	31,828	119,975	88,147
内、有利子負債	13,219	98,592	85,372
固定負債	18,082	574,450	556,367
内、有利子負債	12,005	535,940	523,934
負債合計	49,911	694,425	644,514
純資産合計	34,497	179,977	145,480
内、少数株主持分	1,243	146,723	145,480
負債純資産合計	84,409	874,403	789,994
自己資本比率(%)	39.4	3.8	—

※販売用不動産と信託販売用不動産の合計額を記載しております。

当連結会計年度における総資産は874,403百万円となり、従来と同様の方法である持分法で処理した場合と比較して789,994百万円増加いたしました。増加の主な要因は、ファンドの保有する販売用不動産を計上したことによるものです。

負債合計は694,425百万円となり、従来と同様の方法である持分法で処理した場合と比較して644,514百万円増加いたしました。増加の主な要因は、販売用不動産を取得するためにファンドで調達した有利子負債を計上したことによるものです。

純資産合計は179,977百万円となり、従来と同様の方法である持分法で処理した場合と比較して145,480百万円増加いたしました。増加の主な要因は、ファンドの投資家に帰属する出資金及び利益部分としての少数株主持分を計上した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	26,449	276,991	250,541
内、手数料収入	19,110	2,034	△17,075
内、不動産売却収入	1,965	225,145	223,180
内、賃貸収入	1,429	40,253	38,824
内、その他	3,944	9,557	5,613
経常利益	18,448	83,303	64,854
少数株主利益	64	63,063	62,999
当期純利益	11,848	11,848	—

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、主にファンドにおける不動産の売却収入と賃貸料収入がファンドの投資家に帰属する部分も含めて計上されていることによります。なお、当社がファンドから受け取るマネジメント・フィーなどの手数料収入は、ファンドの当社に対する支払手数料と相殺消去されております。

また、ファンドの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。

事業の種類別セグメントごとの業績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、前期 2 月に組成を開始した出資確約総額 3,200 億円のオポチュニティ・ファンド第 4 号である“カドベ”ファンドを中心に恒常的安定収入であるマネジメントフィーが 8,987 百万円得られていること、また、オポチュニティ・ファンドで 17 物件、私募コアファンドで 11 物件を売却し投資を終了したことにより、インセンティブ・フィーを 9,026 百万円計上することができたこと等により、売上高は 19,928 百万円（前年同期比 24.8%増）、営業利益は 16,618 百万円（前年同期比 31.2%増）となりました。

(不動産投資事業)

不動産投資事業につきましては、当社グループが運用するオポチュニティ・ファンド及び私募コアファンドのうち合計 28 物件を想定以上の価格で売却できたこと等により不動産の売却収入が 225,145 百万円生じております。また、保有不動産の賃貸料収入は 40,253 百万円計上されております。これらの結果、当該事業の売上高は 265,663 百万円（前年同期比 99.8%増）、営業利益は 92,641 百万円（前年同期比 192.0%増）となりました。

(その他事業)

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は 9,150 百万円（前年同期比 1,023.7%増）、営業利益は 373 百万円（前年同期比 11.1%減）となりました。

(2) 財政状態に関する分析

①全連結ベースの財政状態

	平成18年12月期	平成19年12月期	増減額
流動資産	821,754	792,291	△29,463
内、販売用不動産 ※	740,158	697,621	△42,537
固定資産	56,579	82,108	25,529
資産合計	878,333	874,403	△3,930
流動負債	44,758	119,975	75,217
内、有利子負債	27,369	98,592	71,222
固定負債	680,798	574,450	△106,348
内、有利子負債	643,957	535,940	△108,016
負債合計	725,556	694,425	△31,130
純資産合計	152,777	179,977	27,200
内、少数株主持分	131,839	146,723	14,883
負債純資産合計	878,333	874,403	△3,930
自己資本比率(%)	2.4	3.8	—

※販売用不動産と信託販売用不動産の合計額を記載しております。

当連結会計年度において、当社グループが運用するオポチュニティ・ファンド及び私募コアファンドのうち合計 28 物件を売却したことにより販売用不動産が 42,537 百万円減少し、またこれに関連して有利子負債の返済が行なわれていることにより、短期及び長期有利子負債があわせて 36,794 百万円減少しております。

②キャッシュフローの状況

当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 107,774 百万円のキャッシュインフローとなりました。これは主に信託販売用不動産の純減少額が 96,502 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 7,072 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 6,403 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 78,653 百万円のキャッシュアウトフローとなりました。これは主に長期借入れによる収入が 164,861 百万円あったものの、長期借入金の返済による支出が 220,532 百万円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16年12月期	平成17年12月期	平成18年12月期	平成19年12月期
自己資本比率 (%)	45.4	33.9	2.4	3.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	198.8	805.9	20.6	17.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	5.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	5.7

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：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。

※ 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

※ 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。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社では一株当たり利益 (EPS) や自己資本利益率 (ROE) を意識した経営をおこなっていくことが、当面の最重要経営課題と考えております。

従いまして当面は内部留保を優先させ、今後も高い成長が見込める事業へ継続して投資をおこなうことにより収益を高め、EPSおよびROEの成長を達成していくことが株主への最大の利益還元と考えており、よって無配政策を継続していく予定です。

### (4) 事業等のリスク

有価証券報告書に記載した事業の状況、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減損会計及び低価法に基づく評価損

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) 割合に応じた損益が当社に帰属します。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。

なお、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、減損会計及び低価法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景気や不動産市況の動向

景気の変動は不動産の空室率の変動を招き、賃料及び不動産価格の変動を通じて不動産市況に影響を及ぼします。当社グループは健全な投資の実行が可能となるよう、経済環境の潮目を読みつつ、変化に対応した投資戦略を採用しております。

しかしながら、経済環境における想定外の急激な変化等により投資戦略と経済環境にズレが生じた場合には一時的にはありますが、当社グループの業績の悪化を招く可能性があります。

#### ③金利変動

当社はファンドの投資家ととも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、金利の変動は当社の業績に影響を及ぼすこととなります。

また、今後金利が上昇した場合のファンド所有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。

当社グループで投資する収益不動産 (賃貸用不動産) は景気回復により賃料は上昇し、景気後退では賃料は下落しますが、金利も同様の動きをしますので金利変動の影響を多少受ける可能性があります。

一方、非収益不動産に代表される分譲マンションは、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は購買意欲の低下を招く恐れがあると考えております。

## ④不動産取得における資金調達

不動産業者やファンド運用業者は主に金融機関からの借入で資金を調達し不動産を取得しておりますので、金融機関の貸出し動向により不動産業者等の事業計画や成長戦略は影響を受けることとなります。

調達する借入金の取得不動産の価値に対するLTV（有利子負債割合）が低いほど資金調達は容易となり、高いほど資金調達は困難となり、結果、収益機会を逃すこととなります。

当社グループにおいてはファンドの投資家からの出資（エクイティ）確約を用いて不動産を取得しますので、柔軟に臨機応変にエクイティ金額（割合）を調整することにより借入金を調達し、不動産の取得をしております。

## ⑤地震等の災害によるリスク

当社グループが運用するファンドの投資案件について、地震等の災害によって資産が損傷を受けた場合には、空室率の上昇、予想外の修繕費、当該資産の市場価値の低下などにより、当該資産からのキャッシュ・フローが減少し、ファンドの業績の悪化を招く可能性があります。

## ⑥財務制限条項

当社グループの当連結会計年度の1年以内返済長期借入金及び長期借入金のうち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可能性があります。各条項の主な内容は以下のとおりです。

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

上記(iii)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（不動産投資ピークルは原則持分法適用非連結子会社、上場内国株投資を行っている投資ピークルは連結子会社とする方法）により算定することとなっております。この契約締結日における会計方針による、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。

現預金	24,163百万円
資産合計	103,153百万円
短期借入金	27,881百万円
1年以内返済長期借入金	8,137百万円
長期借入金	12,005百万円
負債合計	70,578百万円
純資産合計	32,574百万円
(内、繰延ヘッジ損益)	1百万円
(内、少数株主持分)	680百万円
ネット有利子負債	23,862百万円
自己資本	33,255百万円
ネット有利子負債自己資本倍率	0.72倍

なお、当社グループが運用するファンドでは投資資金の一部をノンリコースローンにより調達しておりますが、このノンリコースローンにつきましては返済原資が融資対象物件に限定されているため、当社グループはそれ以上の返済義務を負うことはありません。

## ⑦法的規制について

当社は、現在、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業免許を取得するとともに、金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業の登録を受けて業務を行っております。また、当社の子会社には、当社と同じく宅地建物取引業免許を取得して業務を行っている会社、金融商品取引法に基づく投資法人資産運用業の登録を受けて業務を行っている会社、金融商品取引法に基づく適格機関投資家等特例業務の届出を行って業務を行っている会社等があります。今後、上記の免許・登録等に係る関連法令に関し、当社グループの業務と直接関係を有する事項に係る改正や解釈・運用の変更がなされた場合には、当社グループの事業に重要な影響を及ぼす可能性があります。



## 2. 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、前連結会計年度より「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」、「その他の事業」の3区分から、「不動産投資顧問事業」、「不動産投資事業」、「その他の事業」の3区分に変更しております。

### 事業内容

#### ①不動産投資顧問事業

(ファンド・マネジメント)

当社の業務は投資家のニーズに合わせた『投資ビジネスモデルとプラン』を提案し、収益不動産や不動産関連の有価証券への投資を行う不動産投資ファンドを組成することからはじまります。

(アセット・マネジメント)

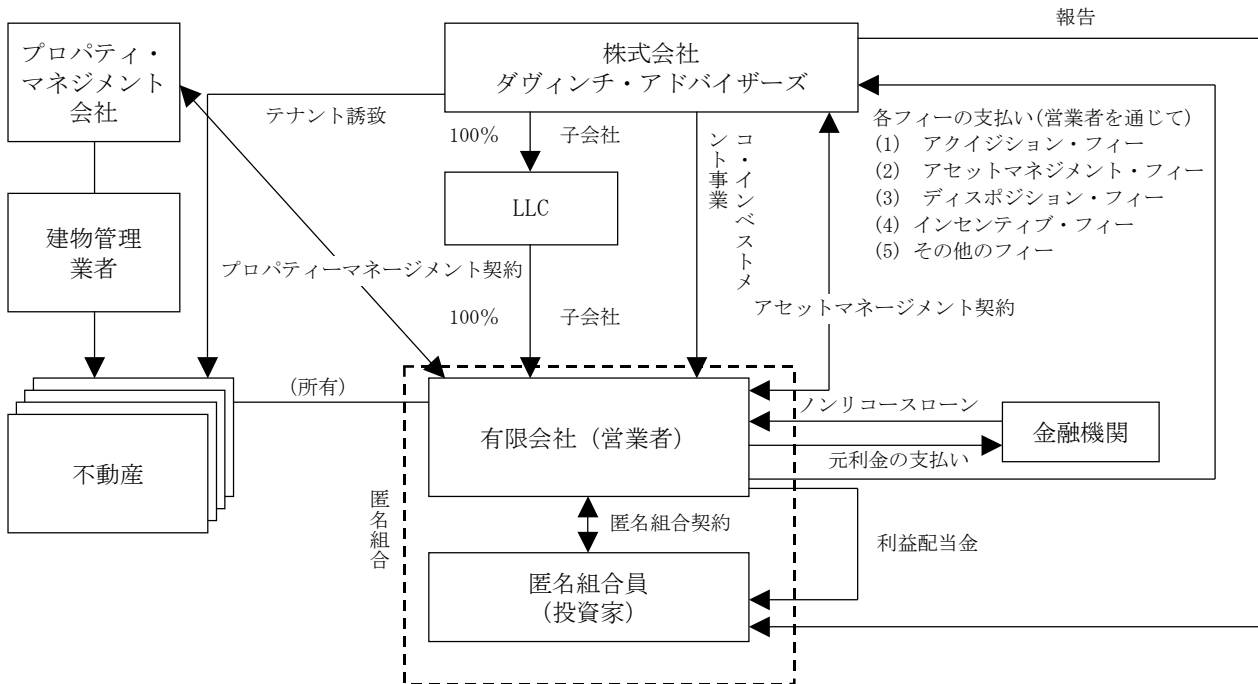
ファンドにおいて取得した不動産に対し、収益率を向上させるために予め策定した建物のバリューアップ、家賃の見直し、テナント誘致プラン等を効果的に実施して不動産の価値を高めます。また、投資効率を高めるためにノンリコース・ローンによる資金調達をアレンジします。これらハード及びソフト両面からの不動産の価値を高めるアセット・マネジメント事業を行っております。

(コ・インベストメント)

当社は一部のファンドに対して全出資額の3%から20%程度の部分につき自己投資を行っております。これは、当社が単にアドバイザーの立場に終始することなく、他の投資家たちと同じ立場で自己資金を投入し、責任を持って各ファンドを管理するようにとの、他の投資家たちからの要請であり、欧米ではすでに商慣習として定着しております。

### 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、主に米国デラウェア州法上のリミテッド・ライアビリティ・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。

## ②不動産投資事業

前連結会計年度より「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。

## ③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す。

### 3. 経営方針

#### (1) 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。

#### (2) 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。

#### (3) 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平成16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続けていた賃料が反転、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。大型オフィスビルの取得実績の主なものとしては、平成18年度に取得いたしました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。

以上のようにシフティングを今後も進めてまいります。

さらに、当期においては金融機関の貸し出しが鈍化し始めたことにより、資金繰りが困難なデベロッパーおよびファンド運用会社が所有する物件、買い手の資金調達が不調となり売買が流れた物件等が市場に放出されるなど、売り手市場から買い手市場に急速に変化してきております。当社はこの変化を投資機会の拡大と考えており、投資完了が視野に入ってきたオポチュニティ・ファンド第4号“カドベ”および来期組成予定の第5号ファンド“ノービル”の投資家のエクイティを用い、短期的かつ積極的に投資を進め運用資産の増大を図ることにより、2011年以降の中長期戦略の礎を築く計画であります。

(4) 会社の対処すべき課題

適材適所の人材確保を対処すべき課題と考えております。

サブプライム問題などにより外資系金融機関を中心に人材が市場に流出してきており、人材確保においては好機だと捉えております。

当社グループでは「少数精鋭」のもと業容の拡大を図って参りましたが、最近の不動産を取り巻く環境の変化は予想を超えるものであり、これにより投資機会は急激に拡大してきております。当社グループの成長エンジンであるオポチュニティ・ファンドは出資確約に基づいたキャピタル・コール方式ですので、予定総投資額に対応した人員数をファンド組成時に必要としませんが、今後は最近の急激な環境の変化を踏まえ人材の確保を積極的に進めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

#### 4. 連結財務諸表

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19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		28,236		50,271		
2 信託預金	※2	41,038		35,263		
3 受取手形及び売掛金	※2	708		590		
4 販売用不動産		—		55,520		
5 信託販売用不動産	※2	738,603		642,100		
6 繰延税金資産		731		4,550		
7 その他		12,436		3,993		
流動資産合計		821,754	93.6	792,291	90.6	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物		91		762		
減価償却累計額		19	72	49	712	
(2) 器具及び備品		128		328		
減価償却累計額		68	59	118	210	
有形固定資産合計			132		922	0.1
2 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			42		72	
(2) 商標権			2		3	
(3) のれん			—		1,489	
(4) その他			—		160	
無形固定資産合計			44		1,725	0.2
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※2		5,333		19,061	
(2) その他の関係会社 有価証券			15		—	
(3) 関係会社出資金	※1		541		—	
(4) 金銭の信託	※2		38,595		39,731	
(5) 長期貸付金			238		—	
(6) 長期前払費用			10,729		6,868	
(7) その他	※1		948		13,799	
投資その他の資産合計			56,402		79,460	9.1
固定資産合計			56,579		82,108	9.4
III 繰延資産						
繰延資産			—		2	0.0
資産合計			878,333		874,403	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日)		当連結会計年度 (平成19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	25,809		27,875	
2 1年以内償還社債	※2	—		23,750	
3 1年以内返済 長期借入金	※2	1,560		46,966	
4 未払法人税等		5,377		8,831	
5 その他		12,011		12,552	
流動負債合計		44,758	5.1	119,975	13.7
II 固定負債					
1 長期借入金	※ 2,3	615,045		515,007	
2 特定社債	※2	28,911		20,932	
3 テナント保証金		28,019		24,036	
4 その他		8,821		14,473	
固定負債合計		680,798	77.5	574,450	65.7
負債合計		725,556	82.6	694,425	79.4
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		2,385	0.3	2,385	0.3
2 資本剰余金		2,516	0.3	3,118	0.3
3 利益剰余金		17,134	1.9	28,982	3.3
4 自己株式		△1,392	△0.1	△947	△0.1
株主資本合計		20,644	2.4	33,539	3.8
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		256	0.0	△249	△0.0
2 繰延ヘッジ損益		△9	△0.0	△1	△0.0
3 為替換算調整勘定		46	0.0	△34	△0.0
評価・換算差額等合計		293	0.0	△285	△0.0
III 少数株主持分					
少数株主持分	※4	131,839	15.0	146,723	16.8
純資産合計		152,777	17.4	179,977	20.6
負債純資産合計		878,333	100.0	874,403	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18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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		136,021	100.0		276,991	100.0	
II 売上原価			89,962	66.1		166,281	60.0	
売上総利益			46,059	33.9		110,709	40.0	
III 販売費及び一般管理費			2,015	1.5		3,003	1.1	
営業利益			44,043	32.4		107,705	38.9	
IV 営業外収益								
1 受取利息			14			61		
2 受取配当金			110			421		
3 消費税差額収益			—			398		
4 その他			56	181	0.1	274	1,156	0.4
V 営業外費用								
1 支払利息			9,835			18,470		
2 支払手数料			3,185			5,974		
3 その他			701	13,722	10.1	1,113	25,559	9.2
經常利益				30,501	22.4		83,303	30.1
税金等調整前当期純利益				30,501	22.4		83,303	30.1
法人税、住民税及び事業税			6,960			12,144		
法人税等調整額			△410	6,549	4.8	△3,752	8,391	3.0
少数株主利益				14,827	10.9		63,063	22.8
当期純利益				9,124	6.7		11,848	4.3

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自平成19年1月1日 至平成19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18年12月31日残高（百万円）	2,385	2,516	17,134	△1,392	20,644
連結会計年度中の変動額					
当期純利益			11,848		11,848
自己株式の処分		602		445	1,047
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）	—	602	11,848	445	12,895
平成19年12月31日残高（百万円）	2,385	3,118	28,982	△947	33,539

	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18年12月31日残高（百万円）	256	△9	46	293	131,839	152,777
連結会計年度中の変動額						
当期純利益						11,848
自己株式の処分						1,047
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△506	8	△80	△578	14,883	14,305
連結会計年度中の変動額合計（百万円）	△506	8	△80	△578	14,883	27,200
平成19年12月31日残高（百万円）	△249	△1	△34	△285	146,723	179,977



## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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		30,501	83,303
売上に表示される自己投資持分損益		99	△694
売上に表示される受取利息		—	△447
売上原価に表示される支払利息		161	19
減価償却費		67	92
受取利息及び受取配当金		△124	△483
支払利息		9,835	18,470
持分法による投資損益 (益: △)		66	79
金銭の信託の増減額 (増加: △)		△30,637	△24,684
販売用不動産の増減額 (増加: △)		—	△52,887
信託販売用不動産の増減額 (増加: △)		△377,254	96,502
投資有価証券の増減額 (増加: △)		△915	△423
その他の関係会社有価証券の増減額 (増加: △)		—	△3,699
長期前払費用の増減額 (増加: △)		△9,381	3,861
預り保証金の増減額 (減少: △)		14,024	△2,938
信託預金の増減額 (増加: △)		△22,903	5,774
その他		△9,163	11,238
小計		△395,624	133,082
利息及び配当金の受取額		137	927
利息の支払額		△10,042	△18,474
法人税等の支払額		△4,745	△7,760
営業活動によるキャッシュ・フロー		△410,274	107,774
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
貸付けによる支出		—	△1,468
貸付金の回収による収入		45	330
出資金の回収による収入		—	1,303
関係会社株式・出資金の払込による支出		△489	△6,403
敷金及び保証金の差入による支出		△230	△73
敷金及び保証金の戻入による収入		—	18
その他		△110	△779
投資活動によるキャッシュ・フロー		△784	△7,072

		前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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			
短期借入金の増減額 (減少: △)		18,296	2,013
長期借入による収入		576,024	164,861
長期借入金の返済による支出		△214,553	△220,532
匿名組合出資者からの払込による収入		100,317	58,635
匿名組合出資者への払戻による支出		△61,584	△99,739
優先出資証券の発行による収入		—	2,124
特定社債の発行による収入		7,518	20,932
特定社債の償還による支出		△2,356	△5,161
その他		376	△1,787
財務活動によるキャッシュ・フロー		424,039	△78,653
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		0	△71
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額		12,980	21,976
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		6,120	28,236
Ⅶ 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		9,134	58
Ⅷ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	28,236	50,271

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18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19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 193社 (うち匿名組合35組合)</p> <p>連結子会社の名称                      (株)ダヴィンチ・セレクト                      (株)ダヴィンチ・リアルティ                      (株)ダヴィンチ・プラス                      ダヴィンチ グアムホテル インク                      ダヴィンチ ジー アールイー, LLC                      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                      (有)ムーンコイン                      (有)カドベ                      匿名組合ムーンコイン                      匿名組合カドベ                      他 181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す。</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ップメント, 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>	<p>(1) 連結子会社の数 172社</p> <p>連結子会社の名称                      (株)ダヴィンチ・セレクト                      (株)ダヴィンチ・リアルティ                      (株)ダヴィンチ・トラスト                      ダヴィンチ グアムホテル インク                      ダヴィンチ ジー アールイー, LLC                      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                      (有)ムーンコイン                      (有)カドベ                      他 162社</p> <p>前連結会計年度より「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)を適用したことにより有限会社及び合同会社68社を非連結子会社から連結子会社に変更し、同時に当該有限会社及び合同会社を営業者とする匿名組合35組合を連結子会社といたしましたが、当連結会計年度よりこれらの有限会社又は合同会社と、当該有限会社及び合同会社を営業者とする匿名組合をそれぞれ一体とみなして連結子会社とする方法に変更いたしました。この変更は、法人格を有する単位ごとに子会社を認識することにより企業集団の状況をより適切に把握するために行ったものであります。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して連結子会社数は35社減少いたしました。連結対象となる子会社の財務数値に変更はないため、財政状態及び経営成績に与える影響はありません。</p> <p>アルザス, LLC他13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)南紀開発他2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>daVinci Advisors Australia Pty Ltd. 他18社については、平成19年7月27日の株式取得に伴い、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18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日																																																																																																								
		<p>前連結会計年度において連結子会社でありましたワックスフォード ホールディングス他21社は当連結会計年度に清算終了したため、連結の範囲から除いております。</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> <p>(要約連結貸借対照表)</p> <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> <p>(要約連結損益計算書)</p> <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>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 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 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	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	<p>前連結会計年度において連結子会社でありましたワックスフォード ホールディングス他21社は当連結会計年度に清算終了したため、連結の範囲から除いております。</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> <p>(要約連結貸借対照表)</p> <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>49,432</td> </tr> <tr> <td>II 固定資産</td> <td>34,976</td> </tr> <tr> <td>  1 有形固定資産</td> <td>790</td> </tr> <tr> <td>  2 無形固定資産</td> <td>1,495</td> </tr> <tr> <td>  3 投資その他の資産</td> <td>32,690</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>84,409</td> </tr> <tr> <td>I 流動負債</td> <td>31,828</td> </tr> <tr> <td>II 固定負債</td> <td>18,082</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>49,911</td> </tr> <tr> <td>純資産合計</td> <td>34,497</td> </tr> <tr> <td>負債純資産合計</td> <td>84,409</td> </tr> </tbody> </table> <p>(要約連結損益計算書)</p> <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>26,449</td> </tr> <tr> <td>II 売上原価</td> <td>4,825</td> </tr> <tr> <td>売上総利益</td> <td>21,623</td> </tr> <tr> <td>III 販売費及び一般管理費</td> <td>2,846</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>18,777</td> </tr> <tr> <td>IV 営業外収益</td> <td>488</td> </tr> <tr> <td>V 営業外費用</td> <td>816</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>18,448</td> </tr> <tr> <td>税金等調整前 当期純利益</td> <td>18,448</td> </tr> <tr> <td>法人税、住民税 及び事業税</td> <td>10,212</td> </tr> <tr> <td>法人税等調整額</td> <td>△3,675</td> </tr> <tr> <td>少数株主利益</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>11,848</td> </tr> </tbody> </table>	区分	金額 (百万円)	I 流動資産	49,432	II 固定資産	34,976	1 有形固定資産	790	2 無形固定資産	1,495	3 投資その他の資産	32,690	資産合計	84,409	I 流動負債	31,828	II 固定負債	18,082	負債合計	49,911	純資産合計	34,497	負債純資産合計	84,409	区分	金額 (百万円)	I 売上高	26,449	II 売上原価	4,825	売上総利益	21,623	III 販売費及び一般管理費	2,846	営業利益	18,777	IV 営業外収益	488	V 営業外費用	816	経常利益	18,448	税金等調整前 当期純利益	18,448	法人税、住民税 及び事業税	10,212	法人税等調整額	△3,675	少数株主利益	64	当期純利益
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 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																																																																																																									
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 流動資産	49,432																																																																																																									
II 固定資産	34,976																																																																																																									
1 有形固定資産	790																																																																																																									
2 無形固定資産	1,495																																																																																																									
3 投資その他の資産	32,690																																																																																																									
資産合計	84,409																																																																																																									
I 流動負債	31,828																																																																																																									
II 固定負債	18,082																																																																																																									
負債合計	49,911																																																																																																									
純資産合計	34,497																																																																																																									
負債純資産合計	84,409																																																																																																									
区分	金額 (百万円)																																																																																																									
I 売上高	26,449																																																																																																									
II 売上原価	4,825																																																																																																									
売上総利益	21,623																																																																																																									
III 販売費及び一般管理費	2,846																																																																																																									
営業利益	18,777																																																																																																									
IV 営業外収益	488																																																																																																									
V 営業外費用	816																																																																																																									
経常利益	18,448																																																																																																									
税金等調整前 当期純利益	18,448																																																																																																									
法人税、住民税 及び事業税	10,212																																																																																																									
法人税等調整額	△3,675																																																																																																									
少数株主利益	64																																																																																																									
当期純利益	11,848																																																																																																									

項目	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日
	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称 25社</p> <p>有限責任中間法人オークニー 有限責任中間法人アルガープ 有限責任中間法人カーディフ 他22社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 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>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称 22社</p> <p>有限責任中間法人オークニー 有限責任中間法人DJREP4 有限責任中間法人カーディフ 他19社</p> <p>(連結の範囲から除いた理由) 有限責任中間法人オークニー他21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>
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 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。</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、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。</p> <p>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>	<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)新潟シティホテル</p>

項目	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日
	<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) ㈱北海道プロパティ・トラスト 他5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。 ㈱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。 ㈱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。 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、持分法適用の関連会社でありました匿名組合MDプロパティーズ他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 有限責任中間法人オークニー 有限責任中間法人アルガープ 有限責任中間法人ミロス 他18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。 ㈱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。 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>(2) 持分法適用の関連会社の数 23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) ㈱北海道プロパティ・トラスト 他18社 匿名組合レジェンド・インベストメントは、当連結会計年度に組合を終了しました。 ㈱プラネット投資他12社は当連結会計年度に新規取得した会社であります。 有限責任中間法人ティオマン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>(3) 持分法非適用の非連結子会社の数 22社 会社名 有限責任中間法人オークニー 有限責任中間法人DJREP4 有限責任中間法人カーディフ 他19社 有限責任中間法人ラパス他6社は当連結会計年度に新規設立された会社であります。 有限責任中間法人ティオマンは、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。 有限責任中間法人DVFF1他4社は、当連結会計年度に清算結了いたしました。</p>

項目	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日																												
	<p>(持分法を適用しない理由)</p> <p>有限責任中間法人ミロス他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>	<p>(持分法を適用しない理由)</p> <p>有限責任中間法人オークニー他21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>3 連結子会社の決算日等に関する事項</p>	<p>連結子会社の決算日は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="582 560 901 728"> <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	<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="1058 560 1377 873"> <tr><td>12月末日</td><td>75社</td></tr> <tr><td>1月末日</td><td>5社</td></tr> <tr><td>3月末日</td><td>4社</td></tr> <tr><td>4月末日</td><td>1社</td></tr> <tr><td>6月末日</td><td>19社</td></tr> <tr><td>7月末日</td><td>1社</td></tr> <tr><td>8月末日</td><td>1社</td></tr> <tr><td>10月末日</td><td>33社</td></tr> <tr><td>11月末日</td><td>33社</td></tr> </table> <p>3月末日、6月末日を決算日とする子会社については、それぞれ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、4月末日及び7月末日を決算日とする子会社については、それぞれ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10月末日、11月末日を決算日とする子会社については、それぞれ10月末日、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	75社	1月末日	5社	3月末日	4社	4月末日	1社	6月末日	19社	7月末日	1社	8月末日	1社	10月末日	33社	11月末日	33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																													
12月末日	75社																													
1月末日	5社																													
3月末日	4社																													
4月末日	1社																													
6月末日	19社																													
7月末日	1社																													
8月末日	1社																													
10月末日	33社																													
11月末日	33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          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おります。)</p>	<p>イ 有価証券          その他有価証券          時価のあるもの          同左</p>																												

項目	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<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>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（金融商品取引法第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>ロ デリバティブ 時価法を採用しております。</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、イ時価のあるものと同じ方法を採用しております。</p>	<p>ハ 金銭の信託 運用目的以外の金銭等の信託 同左</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によっております。</p>	<p>ニ 販売用不動産・信託販売用不動産 同左</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。</p> <p>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 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。</p> <p>商標権 10年 自社利用のソフトウェア 5年</p>	<p>イ 有形固定資産 同左</p> <p>ロ 無形固定資産 同左</p>
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>ハ 長期前払費用 均等償却を行っております。</p>	<p>ハ 長期前払費用 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<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>貸倒引当金 同左</p>
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<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>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>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>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>



項目	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<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 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>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> <p>イ 消費税等の処理方法 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	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 のれんの償却に関する事項	のれんの償却については、発生年度に一括償却しております。	のれんの償却については投資効果の発現する期間を個別に見積もり、合理的な期間で均等償却しております。
7 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18年1月1日 至 平成18年12月31日</p>	<p>当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日</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114,843百万円、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。 また、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。 なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、「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」が平成18年9月8日に公表されたことによります。</p>	<p>—————</p>
<p>—————</p>	<p>(減価償却方法の変更) 当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>
<p>—————</p>	<p>(のれんの償却に関する事項) 従来、のれんの償却については、金額が僅少であったため発生年度に一括償却をしておりましたが、当連結会計年度より、その投資効果の発現する期間を個別に見積もり、合理的な期間で均等償却する方法に変更いたしました。 なお、この変更による当連結会計年度に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日</p>	<p>当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで固定負債の「その他」に含めておりました「預り保証金」は、当連結会計年度において負債及び純資産合計の100分の1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「預り保証金」は30百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで流動資産の「その他」に含めておりました「販売用不動産」は、当連結会計年度において資産の総額の100分の1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「販売用不動産」は1,555百万円であります。</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました投資その他の資産の「その他の関係会社有価証券」(当期末残高3,715百万円)「関係会社出資金」(当期末残高21百万円)「長期貸付金」(当期末残高1,935百万円)は資産の総額の100分の1以下となったため、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>(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>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>—————</p>
<p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</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。</p> <p>これに伴いキャッシュ・フローの表示科目を見直した結果、より実態を表す科目に変更いたしました。</p> <p>これにより、前連結会計年度まで区分掲記しておりました、営業活動によるキャッシュ・フローの「売上に表示される受取利息」、「為替差損益」、「売上債権の増減額」、「関係会社匿名組合出資金の払戻による収入」、「未払消費税等の増減額」は、当連結会計年度より営業キャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の「売上に表示される受取利息」、「為替差損益」、「売上債権の増減額」、「関係会社匿名組合出資金の払戻による収入」、「未払消費税等の増減額」はそれぞれ△3百万円、△0百万円、413百万円、337百万円、△3,836百万円であります。</p> <p>投資活動によるキャッシュ・フローの「有形固定資産の取得による支出」、「無形固定資産の取得による支出」は、当連結会計年度より投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の「有形固定資産の取得による支出」、「無形固定資産の取得による支出」はそれぞれ △60百万円、△18百万円であります。</p>	<p>(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「売上に表示される受取利息」、「販売用不動産の増減額」、「その他関係会社有価証券の増減額」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「売上に表示される受取利息」、「販売用不動産の増減額」、「その他関係会社有価証券の増減額」はそれぞれ△3百万円、△808百万円、249百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成18年12月31日現在	当連結会計年度 平成19年12月31日現在																																																										
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは868百万円であります。</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 (担保提供資産)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">41,038百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">1,560百万円</td> </tr> <tr> <td>金銭の信託</td> <td style="text-align: right;">38,595百万円</td> </tr> <tr> <td>信託販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">733,541百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">24,100百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">600,690百万円</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">6,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,500百万円</td> </tr> </table> <p>また、当社では、運転資金の効率的調達を行うため、取引銀行と融資枠契約を締結しております。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>融資枠契約の総額</td> <td style="text-align: right;">93,100百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">34,140百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">58,959百万円</td> </tr> </table> <p>※4 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。</p> <p>5 自由処分権を有する担保受入金融資産の時価</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>担保受入有価証券</td> <td style="text-align: right;">184百万円</td> </tr> <tr> <td>再担保差入有価証券</td> <td style="text-align: right;">184百万円</td> </tr> </table>	信託預金	41,038百万円	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	短期借入金	24,100百万円	長期借入金	600,690百万円	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	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	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	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは12,104百万円であります。</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 (担保提供資産)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">35,263百万円</td> </tr> <tr> <td>売掛金</td> <td style="text-align: right;">141百万円</td> </tr> <tr> <td>金銭の信託</td> <td style="text-align: right;">39,703百万円</td> </tr> <tr> <td>信託販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">642,100百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,800百万円</td> </tr> <tr> <td>一年内償還社債</td> <td style="text-align: right;">23,750百万円</td> </tr> <tr> <td>一年内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">38,828百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">503,046百万円</td> </tr> <tr> <td>特定社債</td> <td style="text-align: right;">20,932百万円</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">5,529百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">4,610百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">918百万円</td> </tr> </table> <p>また、当社では、運転資金の効率的調達を行うため、取引銀行と融資枠契約を締結しております。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>融資枠契約の総額</td> <td style="text-align: right;">112,600百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">30,939百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">81,661百万円</td> </tr> </table> <p>※4 このうち匿名組合出資預り金相当分は144,154百万円であります。</p> <p>5 _____</p>	信託預金	35,263百万円	売掛金	141百万円	金銭の信託	39,703百万円	信託販売用不動産	642,100百万円	短期借入金	22,800百万円	一年内償還社債	23,750百万円	一年内返済長期借入金	38,828百万円	長期借入金	503,046百万円	特定社債	20,932百万円	当座貸越契約の総額	5,529百万円	借入実行残高	4,610百万円	差引額	918百万円	融資枠契約の総額	112,600百万円	借入実行残高	30,939百万円	差引額	81,661百万円
信託預金	41,038百万円																																																										
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																																																										
短期借入金	24,100百万円																																																										
長期借入金	600,690百万円																																																										
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																																																										
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																																																										
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																																																										
信託預金	35,263百万円																																																										
売掛金	141百万円																																																										
金銭の信託	39,703百万円																																																										
信託販売用不動産	642,100百万円																																																										
短期借入金	22,800百万円																																																										
一年内償還社債	23,750百万円																																																										
一年内返済長期借入金	38,828百万円																																																										
長期借入金	503,046百万円																																																										
特定社債	20,932百万円																																																										
当座貸越契約の総額	5,529百万円																																																										
借入実行残高	4,610百万円																																																										
差引額	918百万円																																																										
融資枠契約の総額	112,600百万円																																																										
借入実行残高	30,939百万円																																																										
差引額	81,661百万円																																																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19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 396百万円	役員報酬 520百万円
給与手当 261百万円	給与手当 639百万円
海外市場調査費 286百万円	契約失効費用 333百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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

(単位:株)

	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. 普通株式の発行済株式の増加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。

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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

(単位:株)

	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	1,566,174	—	—	1,566,174
合計	1,566,174	—	—	1,566,174
自己株式				
普通株式 (注)	30,044	—	9,611	20,433
合計	30,044	—	9,611	20,433

- (注) 普通株式の自己株式の株式数の減少9,611株は、daVinci Advisors Australia Pty Ltd. 社の普通株式取得の対価の一部として、自己株式の処分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18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表上に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 28,236百万円	現金及び預金勘定 50,271百万円
現金及び現金同等物 28,236百万円	現金及び現金同等物 50,271百万円

## (開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、有価証券、デリバティブ取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(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	132,976	814	136,021	—	136,021
(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	132,976	814	149,761	(13,739)	136,021
営業費用	3,307	101,245	394	104,948	(12,970)	91,978
営業利益	12,662	31,731	419	44,813	(769)	44,043
II 資産、減価償却費及び資本的支出						
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。

6) 「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)を適用したことにより、従来の方法によった場合と比べ、「不動産投資事業」の売上高132,976百万円、営業費用101,245百万円、営業利益31,731百万円、資産824,300百万円、減価償却費0百万円、資本的支出0百万円がそれぞれ増加しております。

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	2,177	265,663	9,150	276,991	—	276,991
(2) セグメント間の内部売上又は振替高	17,751	—	—	17,751	(17,751)	—
計	19,928	265,663	9,150	294,742	(17,751)	276,991
営業費用	3,310	173,021	8,777	185,109	(15,824)	169,285
営業利益	16,618	92,641	373	109,633	(1,927)	107,705
II 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	41,520	822,553	12,756	876,829	(2,425)	874,403
減価償却費	43	6	31	82	12	95
資本的支出	54	140	141	335	18	354

(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、1,111百万円であり、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、26,636百万円であり、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。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)

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。

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

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。

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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	前連結会計年度 自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日	当連結会計年度 自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日
1株当たり純資産額	13,629円96銭	21,513円47銭
1株当たり当期純利益	5,940円14銭	7,692円07銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  当社は、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	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。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益 (百万円)	9,124	11,848
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)	9,124	11,848
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,536,130	1,540,290

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

該当事項はありません。

## 5. 個別財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19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		10,305		22,000	
2 売掛金		2,519		1,043	
3 前渡金		—		11	
4 前払費用		82		420	
5 繰延税金資産		599		4,498	
6 未収入金		870		53	
7 その他		117		614	
流動資産合計		14,496	32.2	28,642	45.3
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		79		81	
減価償却累計額		16	62	24	57
(2) 器具及び備品		106		122	
減価償却累計額		57	48	77	45
有形固定資産合計		111	0.2	102	0.1
2 無形固定資産					
ソフトウェア		29		47	
商標権		1		1	
無形固定資産合計		31	0.1	48	0.1
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		4,336		5,032	
(2) 関係会社株式		4,601		6,871	
(3) その他の関係会社 有価証券		19,770		19,824	
(4) 関係会社出資金		362		143	
(5) 長期貸付金		100		—	
(6) 関係会社 長期貸付金		959		1,971	
(7) 長期前払費用		87		418	
(8) その他		164		213	
投資その他の資産合計		30,383	67.5	34,474	54.5
固定資産合計		30,525	67.8	34,626	54.7
資産合計		45,022	100.0	63,269	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19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	5,100		2,982	
2		1年以内返済 長期借入金	1,560		8,131	
3		未払金	990		443	
4		未払費用	121		38	
5		未払法人税等	3,921		6,426	
6		未払消費税等	—		691	
7		前受金	620		8,654	
8		預り金	304		199	
9		その他	381		6	
		流動負債合計	13,000	28.9	27,575	43.6
II 固定負債						
1		長期借入金	14,355		6,223	
2		繰延税金負債	148		547	
		固定負債合計	14,503	32.2	6,770	10.7
		負債合計	27,503	61.1	34,346	54.3
(純資産の部)						
I 株主資本						
1		資本金	2,385	5.3	2,385	3.8
2		資本剰余金				
		(1) 資本準備金	2,009		2,009	
		(2) その他資本剰余金	506		1,108	
		資本剰余金合計	2,516	5.6	3,118	4.9
3		利益剰余金				
		(1) 利益準備金	0		0	
		(2) その他利益剰余金				
		繰越利益剰余金	13,533		23,468	
		利益剰余金合計	13,533	30.0	23,469	37.1
4		自己株式	△1,392	△3.1	△947	△1.5
		株主資本合計	17,042	37.8	28,025	44.3
II 評価・換算差額等						
1		その他有価証券評価差 額金	484	1.1	898	1.4
2		繰延ヘッジ損益	△9	△0.0	△1	△0.0
		評価・換算差額等合計	475	1.1	897	1.4
		純資産合計	17,518	38.9	28,923	45.7
		負債純資産合計	45,022	100.0	63,269	100.0

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18年12月31日)		当事業年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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			15,923	100.0	17,815	100.0
II 売上原価			2,459	15.4	2,008	11.3
売上総利益			13,464	84.6	15,806	88.7
III 販売費及び一般管理費			1,403	8.8	1,646	9.2
営業利益			12,060	75.8	14,159	79.5
IV 営業外収益						
1 受取配当金		110			2,023	
2 為替差益		4			—	
3 デリバティブ評価益		5			1	
4 雑収入		4	124	0.7	41	2,067
V 営業外費用						
1 支払利息		291			420	
2 支払手数料		71			88	
3 関係会社清算損		—			82	
4 雑損失		4	367	2.3	15	607
經常利益			11,817	74.2		15,620
税引前当期純利益			11,817	74.2		15,620
法人税、住民税及び 事業税		5,061			9,472	
法人税等調整額		△242	4,819	30.2	△3,787	5,684
当期純利益			6,998	44.0		9,935

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自平成18年1月1日 至平成18年12月31日）

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成17年12月31日残高（百万円）	2,385	2,009	506	2,516	0	6,535	6,535	△1,392	10,044
事業年度中の変動額									
当期純利益						6,998	6,998		6,998
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）									
事業年度中の変動額合計（百万円）	—	—	—	—	—	6,998	6,998	—	6,998
平成18年12月31日残高（百万円）	2,385	2,009	506	2,516	0	13,533	13,533	△1,392	17,042

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成17年12月31日残高（百万円）	△180	—	△180	9,864
事業年度中の変動額				
当期純利益				6,998
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	665	△9	656	656
事業年度中の変動額合計（百万円）	665	△9	656	7,654
平成18年12月31日残高（百万円）	484	△9	475	17,518

当事業年度（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成18年12月31日残高（百万円）	2,385	2,009	506	2,516	0	13,533	13,533	△1,392	17,042
事業年度中の変動額									
当期純利益						9,935	9,935		9,935
自己株式の処分			602	602				445	1,047
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）									
事業年度中の変動額合計（百万円）	—	—	602	602	—	9,935	9,935	445	10,982
平成19年12月31日残高（百万円）	2,385	2,009	1,108	3,118	0	23,468	23,469	△947	28,025

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成18年12月31日残高（百万円）	484	△9	475	17,518
事業年度中の変動額				
当期純利益				9,935
自己株式の処分				1,047
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	413	8	422	422
事業年度中の変動額合計（百万円）	413	8	422	11,404
平成19年12月31日残高（百万円）	898	△1	897	28,923