



平成 16 年 12 月期

中間決算短信(連結)

(財)財務会計基準機構会員

平成 16 年 8 月 12 日

上場会社名 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社

上場取引所(所属部)

東証 2 部

大証ヘラクレス

コード番号 4321

本社所在都道府県

東京都

(URL <http://www.kwjapan.com>)

代表者 役職名 代表取締役社長 本間 良輔

問合せ先責任者 役職名 取締役兼執行役員 CFO 吉川 泰司

TEL (03) 3519-2530

決算取締役会開催日 平成 16 年 8 月 12 日

親会社名 無

親会社における当社の株式保有比率

米国会計基準採用の有無 無

1 16 年 6 月中間期の連結業績(平成 16 年 1 月 1 日~平成 16 年 6 月 30 日)

(1) 連結経営成績

(百万円未満切捨)

	営業収益		営業利益(対前期増減率)		経常利益(対前期増減率)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 6 月中間期	2,952	(72.5)	1,665	(148.1)	1,548	(202.0)
15 年 6 月中間期	1,712	(46.5)	671	(30.5)	512	(2.4)
15 年 12 月期	5,071	(60.7)	1,951	(43.4)	1,462	(12.6)

	中間(当期)純利益		1 株当たり 中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1 株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円 銭		円 銭	
16 年 6 月中間期	923	(216.5)	12,887	67	12,544	49
15 年 6 月中間期	291	(15.4)	4,264	81	4,052	36
15 年 12 月期	871	(37.5)	12,571	41	11,895	02

(注) 1. 持分法投資損益 16 年 6 月中間期 35 百万円 15 年 6 月中間期 27 百万円 15 年 12 月期 74 百万円

2. 期中平均株式数(連結) 16 年 6 月中間期 71,645 株 15 年 6 月中間期 68,399 株 15 年 12 月期 69,342 株

3. 会計処理の変更 有

4. 営業収益、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16 年 6 月中間期	28,407	6,501	22.9	90,598 36
15 年 6 月中間期	25,712	4,610	17.9	67,404 71
15 年 12 月期	11,438	5,499	48.1	77,085 32

(注) 期末発行済株式数(連結) 16 年 6 月中間期 71,762 株 15 年 6 月中間期 68,406 株 15 年 12 月期 71,340 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16 年 6 月中間期	69	13,352	14,155	6,465
15 年 6 月中間期	461	4,757	5,704	3,237
15 年 12 月期	1,443	11,645	7,221	5,731

(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 17 社 持分法適用非連結子会社数 3 社 持分法適用関連会社数 36 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) - 社 (除外) 3 社 持分法(新規) 8 社(除外) 3 社

2 16 年 12 月期の連結業績予想(平成 16 年 1 月 1 日~平成 16 年 12 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	4,740	2,080	1,200

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 16,391 円 99 銭

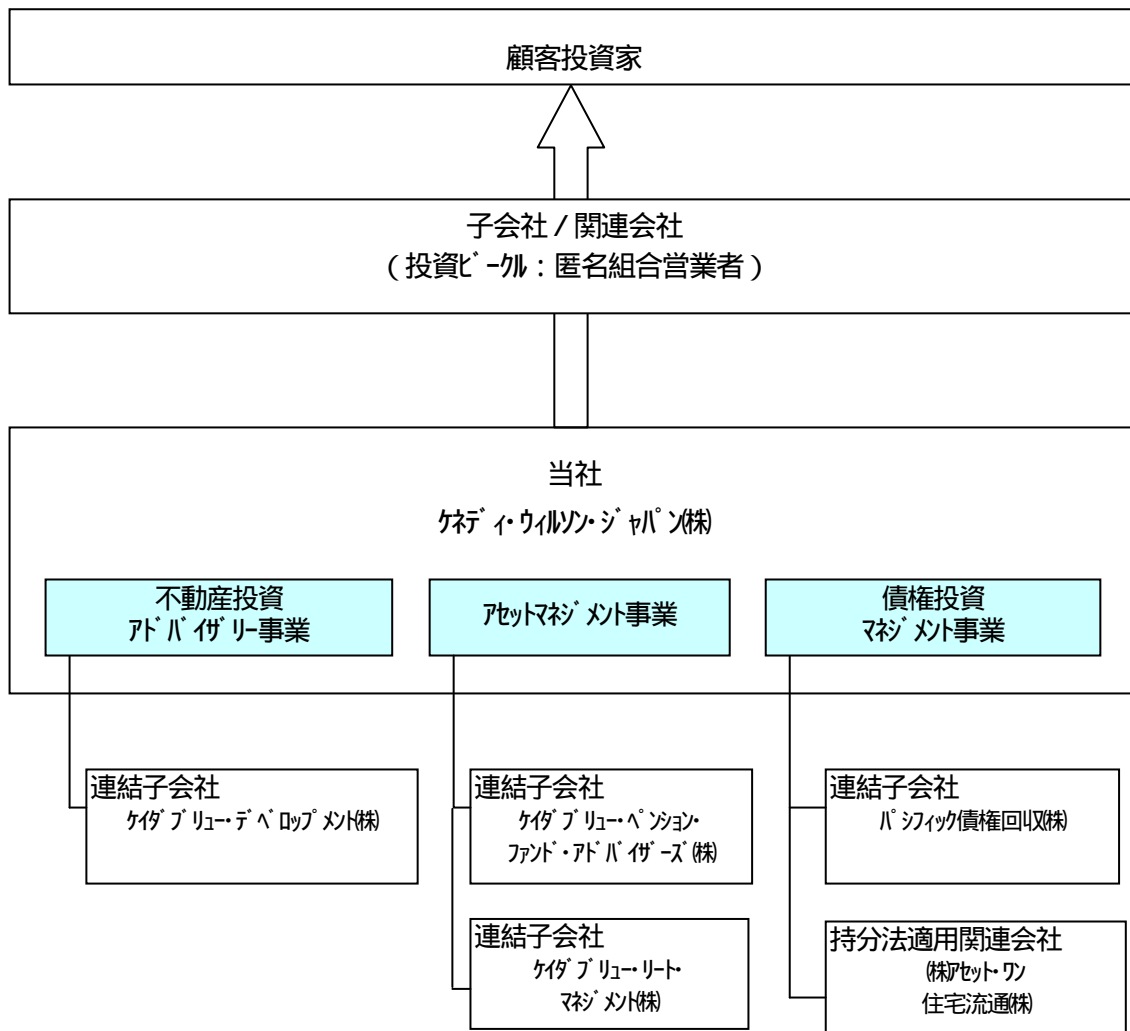
(注) 1 株当たり予想当期純利益は、16 年 12 月期の予想期中平均株式数 73,206 株を用いて算出しております。

業績予想につきましては、発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって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につきましては、添付資料の 7 ページをご参照ください。

1. 企業集団の状況

当社グループは、当社、子会社 23 社及び関連会社 36 社で構成され、不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント事業、債権投資マネジメント事業を行っております。

当社グループの状況を図示すると次のとおりであります。



(1)不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業部門では、主に顧客投資家の不動産投資支援サービス業務、自己勘定による不動産投資業務等を行っております。

不動産投資支援サービスでは、顧客投資家のニーズに沿った投資戦略に基づき、投資スキームの構築や投資不動産の発掘、収益性分析、ノンリコースローン等の資金調達を実施し、投資実行に至った時点でアキュジションフィーやコンサルティングフィーを受領します。同時に、顧客投資家に提案する投資スキームの中では、当社自身も少額投融資を行い、より明確に顧客投資家との利害を一致させるとともに、当社としてもより大きな利潤を獲得することを目指しています。

また、当社では企業年金等の国内機関投資家の多様なニーズに応えるべく、リスクとリターンを自在にアレンジした不動産ポートフォリオを商品化しております。この為、物件の取得・一時的な保有を目的とし、当社の連結子会社である投資ビークルを通じて、自己勘定による投資を行っております。これらの物件からは保有期間中の賃料収入や、売却時の売却益を獲得しております。

(2)アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業は、不動産投資実行後の保有期間中、不動産の資産価値を上昇させるためのプランを策定し実行していく業務であり、不動産の運営管理、顧客投資家・金融機関へのレポート等を含む一連のサービスの対価として、アセットマネジメントフィーを受け取ります。

また投資不動産の売却時にはディスポジションフィーを受領しますが、さらに当社が適切に業務を遂行し、一定の投資利回りを超える投資利益が実現した場合には、投資利益に応じて決定されるインセンティブフィーを獲得いたします。

(3)債権投資マネジメント事業

当社グループは、金融機関が放出する不動産担保付債権を投資対象とし、顧客投資家ニーズに沿った投資計画に基づき、投資スキームの構築、債権及び担保不動産の選定及び価値算定、投資実行、担保不動産の売却、債権の管理回収等を行っております。これら一連の過程において、当社グループは不動産投資と同様にアキュジションフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィー、インセンティブフィー等のフィー収入を獲得します。

また顧客投資家に提案する投資スキームの中では、当社グループ自身が少額投融資を行うことで、明確に顧客投資家との利害を一致させるとともに、当社グループとしてもより大きな利潤を獲得することを目指しております。

2. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社グループは、不動産及び不動産金融に関する専門家集団として、綿密な調査力と確かな不動産関連ノウハウを駆使し、常に変化する不動産市場の動静を冷静に分析・評価することにより、最大の投資リターンの実現を目指して事業を展開してまいりました。

今後も、目的意識と誠実さを重んじ、顧客や社員、そして投資家の皆様との長期的な信頼関係を大切に、企業価値を最大化することを通じて社会に貢献してまいりたいと考えております。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は株主への利益還元を経営の重要な課題と位置づけており、配当政策については企業体質の強化と将来の事業展開のために内部留保の充実を図ると同時に、業績に応じた配当を継続的にを行うことを基本方針としております。

従来、当社は成長過程にあるものと位置付け、内部留保については収益性の高い自己勘定投資物件の取得等、今後の事業拡大のための投資等に充当し、配当の実施を見送ってまいりました。

しかし、通期の業績見通しや不動産アセットマネジメント残高の順調な増加等から安定的な配当の実施が可能な段階に入ったと判断し、当期より配当を実施することといたしました。当期につきましては1株当たり普通配当を1,500円とする予定であり、これにより配当性向は約10%となる見通しであります。また、内部留保金につきましては自己勘定投資物件の取得等に充当し、一層の事業拡大に努める所存であります。

当社は一層の業績の向上を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるとの認識に立ちながら、同時に積極的な利益還元策を検討していく所存であります。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式市場において適正な株価が形成されるため、株式の流動性を高めるとともに投資家層の拡大を図ることが重要であると考えております。

当社は平成15年2月20日をもって1株を2株に株式を分割しておりますが、最近の株価水準を勘案し、平成16年8月12日開催の当社取締役会において、平成16年12月31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3株の割合を持って分割することを決議いたしました。今後も株主利益の最大化、個人投資家層の拡大、株式流通の活性化の施策を検討してまいります。

(4) 目標とする経営指標

当社は一層の経営の安定性確保を重視し、安定的な収入を獲得できるアセットマネジメント事業の拡大に注力しておりますが、当該方針にのっとり不動産アセットマネジメントの受託残高を当社における最も重要な経営指標と捉えております。なお、当中間期末の受託残高は約1,696億円となり、前期末比41.3%の増加を達成いたしました。

(5) 中長期的な経営戦略

当社グループが事業として行っている不動産及び不動産金融の分野は、不良債権処理に伴う物件の売却や減損会計を控えた企業の財務リストラを背景に、一層の市場拡大が見込まれております。また、J-REIT市場の拡大や当社の推進している年金資金の不動産投資に見られるように、長引く低金利下における高利回りの運用手段として不動産投資がにわかに注目を集めています。このような環境において、当社グループの専門性・創造性は今後益々ニーズが高まることが予想され、当社グループは一連の投資プロセスに対して総合的で包括的な投資サービスの提供を積極的に行っていく方針です。

アセットマネジメント事業による安定的な収益を確保しながら、収益性の高い不動産投資アドバイザー事業及び債権投資マネジメント事業と融合させ、安定的かつ収益性の高い企業グループを形成し、我が国を代表する不動産のアセットマネジャーを目指してまいります。

(6) 会社の対処すべき課題

不動産投資に対する関心が高まる中、当業界への新規参入も増加しており、J-REITの市場拡大等とも相俟って、優良不動産物件の取得に関しては一段と競争が激化しております。このような中、当社においては、これまで蓄積してまいりました実績を生かしながら、優良な物件の発掘・取得に向けて一層尽力しております。一方、顧客投資家についても、当期取引を開始した企業年金を中心に国内機関投資家への取組を一層強化するとともに、更なる多様化を図ってまいります。

また、当社の事業におきましては、高い専門性と経験を有する人材を確保することが重要ですが、この為、思い切った権限の委譲や、業績に連動した報酬体系の導入により、従業員の士気の維持・向上に努めております。

なお、当社は、当社株式の流動性の向上などを目的とし、平成15年12月に東京証券取引所市場第二部に上場をいたしました。今後も業容の拡大に応じて、安定的な資金調達環境や充実した社内体制の整備に、積極的に取り組んでまいります。

(7) 会社の経営管理組織の整備等（コーポレート・ガバナンスの充実）に関する施策

株主重視の流れや経済のグローバル化に伴い、企業における迅速な意思決定と、それをチェック、コントロールするための仕組みとして、当社においてもコーポレート・ガバナンスの一層の充実を目指しております。

当社の取締役会は取締役4名、監査役3名により運営され、このうち取締役1名は中央大学教授である柏木昇を社外取締役として招聘しております。取締役会は原則月1回、定期的開催しておりますが、社外取締役も毎回出席し、法律の専門家の立場より業務執行に対して有効な助言を行っております。

なお、目まぐるしく変化する不動産市場に対応するため、当社では執行役員制度を導入し、意思決定・監督と業務執行を分離することで、取締役会の活性化と経営のスピードアップを図っております。

また当該制度をより実効性の高いものとするため、投融資等委員会を設け、一定の基準に合致する重要な投資案件等については、取締役会での承認前に様々な観点からリスクを検討し、その実行を包括的に議論することとしております。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 当中間連結会計年度の概況

当中間連結会計期間における我が国経済は、輸出や設備投資が増加するなど回復の兆しを見せており、全般的に景気は緩やかな回復傾向にありました。

当社グループの属する不動産及び不動産金融業界におきましては、金融機関の不良債権処理の進展や減損会計の導入を背景とした不動産の売却や流動化が活発であり、また、機関投資家の投資意欲が旺盛なことから追い風のビジネス環境が続いております。

このような状況の中、当社グループにおいては不動産及び不良債権の両分野において、優良案件の発掘と顧客投資家への投資機会の提供に努めてまいりました。投資物件の取得も順調に進み、当中間連結会計期間において3番目となる企業年金との不動産ファンドを組成するなど、不動産アセットマネジメント受託残高は順調に増加いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は、営業収益2,952百万円（前年同期比72.5%増）、経常利益1,548百万円（同202.0%増）、中間純利益923百万円（同216.5%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

不動産投資アドバイザー事業

不動産投資アドバイザー事業につきましては、賃貸事業収入は自己勘定物件の減少により大幅に減少したものの、物件取得が順調に進み、これに伴うアキュジションフィーが大幅な増収となった他、開発案件の完成及び売却に伴う匿名組合損益が実現したことや、不動産のオフバランスに関するコンサルティングフィーが計上されたことなどから、営業収益は1,488百万円（前年同期比31.9%増）、営業利益は1,097百万円（同57.8%増）となりました。

アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、アセットマネジメント受託残高の増加に伴い、アセットマネジメントフィーが増加したことに加え、物件売却に伴うインセンティブフィーが計上された結果、営業収益は631百万円(前年同期比125.7%増)と大幅に増加し、営業利益は320百万円(同177.5%増)となりました。

債権投資マネジメント事業

債権投資マネジメント事業につきましては、大型案件に係る債権回収益が実現し、債権回収益が多額に計上されたことから、営業収益は833百万円(前年同期比174.2%増)、営業利益は505百万円(同822.3%増)となりました。

(2)財政状態の変動

当社グループは、平成14年12月期から、自己勘定による物件の保有を開始したことにより、物件の取得・売却の時期や金額に応じて当社の連結上の財政状態の変動は一層大きくなる傾向にあります。これらの要因により、財政状態の期間比較による分析が困難となる場合があります。

例えば、自己勘定投資残高が増加した平成14年12月期末の連結総資産額は20,077百万円でしたが、当該投資物件を年金向けファンドに売却した平成15年12月期末の連結総資産額は11,438百万円となり大きく減少しています。

また、物件の取得に伴って連結子会社にてノンリコースローンによる資金調達を行っており、これにより連結財務諸表上の有利子負債残高が著しく増減しております。但し、当該借入は物件を保有している子会社を対象に融資され、返済はその保有資産の範囲内に限定されるため、当社の有利子負債への依存の分析にあたっては、当該ノンリコースローンの影響を控除する必要があります。例えば、平成14年12月期の連結有利子負債残高は総額13,370百万円ですが、このうち8,386百万円がノンリコースローンとしての借入であり、当社に最終返済義務のある債務は4,983百万円にとどまることとなります。但し、平成15年12月期及び平成16年6月期の連結有利子負債残高はそれぞれ4,922百万円及び19,052百万円ですが、ノンリコースローンの残高はありません。

なお、有利子負債の自己資本(純資産)に対する比率(デット・エクイティ・レシオ)の推移は以下の通りです。

決算年月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年6月
有利子負債(千円)	1,341,531	13,370,324	4,922,733	19,052,140
(うちノンリコースローン(千円))	()	(8,386,625)	()	()
自己資本(純資産)(千円)	793,080	4,313,816	5,499,266	6,501,520
デット・エクイティ・レシオ / (%)	169.2	309.9	89.5	293.0
ノンリコースローン控除後デット・エクイティ・レシオ (-) / (%)	()	(115.5)	()	()

(3)キャッシュフローの状況

当中間連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物は、匿名組合出資金の拠出・購入による支出や自己勘定による不動産に係る有形固定資産の取得による支出があったものの、借入金の増加及び社債の発行による収入並びに有形固定資産の売却による収入等により、当中間連結会計末において前連結会計年度末に比べ、733百万円増加し6,465百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

当中間連結会計期間において営業活動の結果使用した資金は、69百万円(前年同期比84.8%減)となりま

した。これは主に、匿名組合出資金の拠出・購入による支出が1,265百万円増加したものの、税金等調整前当期純利益の増加、買取債権の回収及び譲渡による収入等が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

当中間連結会計期間において投資活動の結果使用した資金は、13,352百万円（同180.7%増）となりました。これは主に有形固定資産の売却による収入が7,556百万円増加したものの、有形固定資産の取得による支出が16,190百万円増加し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

当中間連結会計期間において財務活動の結果得られた資金は、14,155百万円（同148.2%増）となりました。これは主に、自己勘定による不動産取得資金のため、借入金の純収入が8,027百万円増加したことによるものであります。

(4)通期の見通し

不動産の流動化・国際化の流れは急速に進み、不動産の所有・運営・使用が分離する中で、市場には多様な機能を持つプレイヤーの登場が要請されています。このような中で、当社は不動産と不動産金融の専門家として、投資家と不動産をつなぐ役割を担い各事業の機能を最大限に生かし社会に貢献していくことを目指します。

当社グループは上期に引き続き下半期においても企業年金との不動産投資ファンドの組成及び物件取得に注力し、不動産アセットマネジメントの受託残高の増加を目指します。

通期の業績につきましては、営業収益4,740百万円、経常利益2,080百万円、当期純利益1,200百万円を見込んでおります。

4. その他

(1) 当中間連結会計期間における物件取得及び売却状況

賃貸用不動産の取得

当中間連結会計期間において、主に顧客投資家と組成した不動産ファンドに組み入れるべく、当社の投資ビークルを通じ、以下の賃貸用不動産を取得いたしました。

(単位:千円)

会社名	設備の内容	所在地	取得価額	取得年月
ケイダブリー・リアルティ(有)	オフィスビル他	東京都中野区、新宿区、政令指定都市他	7,767,625	平成16年1月~6月
(有)シティー・レジデンシャル	賃貸マンション	東京都中央区、渋谷区、港区他	5,047,637	平成16年1月~6月
その他	オフィスビル他	首都圏及び政令指定都市	9,075,464	
合計			21,890,727	

賃貸用不動産の売却

当中間連結会計期間において、主に顧客投資家と組成した不動産ファンドに組み入れるべく、当社の投資ビークルを通じ、以下の賃貸用不動産を売却いたしました。

(単位:千円)

会社名	設備の内容	所在地	売却価額	売却年月
ケイダブリー・リアルティ(有)	オフィスビル他	東京都中野区、新宿区、政令指定都市他	7,042,783	平成16年1月~6月
(有)シティー・レジデンシャル	賃貸マンション	東京都千代田区他	1,722,081	平成16年1月~6月
合計			8,764,865	

5. 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1		現金及び預金	3,237,607	6,465,127	5,731,638		
2		営業未収入金	151,283	398,029	267,357		
3	3	買取債権	1,454,986	796,638	924,377		
4		その他	714,222	1,117,193	502,049		
5		貸倒引当金	46,361	83,328	32,972		
		流動資産合計	5,511,738	8,693,661	7,392,449	21.4	30.6
固定資産							
1	1	有形固定資産					
	2	(1) 信託建物	4,779,378	4,498,622			
	2	(2) 信託土地	10,887,268	8,926,480			
		(3) その他	190,833	91,827	78,998		
		有形固定資産合計	15,857,480	13,516,930	78,998	61.7	47.6
2		無形固定資産	2,444	8,490	6,037	0.0	0.0
3		投資その他の資産					
		(1) 投資有価証券	391,078	533,735	464,434		
	2	(2) 出資金	195,589	295,303	158,595		
		(3) 匿名組合出資金	954,783	3,437,102	2,336,871		
	2	(4) 長期貸付金	855,043	814,320	830,596		
	2	(5) 信託預金	1,733,304	922,793			
	2	(6) その他	210,489	185,334	170,538		
		投資その他の資産 合計	4,340,288	6,188,590	3,961,036	16.9	21.8
		固定資産合計	20,200,212	19,714,012	4,046,073	78.6	69.4
		繰延資産	425			0.0	
		資産合計	25,712,375	28,407,673	11,438,523	100.0	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1		30,765		152,221		25,110	
2	2	3,531,619		10,799,776		1,544,369	
3	2	1,072,550		585,000		738,400	
4		147,604		788,195		317,387	
5				140,000			
6		291,347		337,826		439,910	
流動負債合計		5,073,886	19.7	12,803,019	45.1	3,065,177	26.8
固定負債							
1		1,000,000		2,700,000		1,300,000	
2	2	13,468,487		4,967,363		1,339,963	
3		175,260		542,959		129,933	
4		2,182		4,724		3,266	
5		57,093		101,080		95,290	
6		1,315,502		775,220			
7				748			
固定負債合計		16,018,526	62.3	9,092,097	32.0	2,868,453	25.1
負債合計		21,092,413	82.0	21,895,117	77.1	5,933,631	51.9
(少数株主持分)							
少数株主持分		9,074	0.1	11,035	0.0	5,624	0.0
(資本の部)							
資本金		1,335,647	5.2	1,500,005	5.3	1,484,851	13.0
資本剰余金		1,657,165	6.4	1,802,539	6.3	1,796,368	15.7
利益剰余金		1,614,403	6.3	3,117,758	11.0	2,194,421	19.2
その他有価証券 評価差額金		3,671	0.0	81,216	0.3	23,626	0.2
資本合計		4,610,887	17.9	6,501,520	22.9	5,499,266	48.1
負債、少数株主持分 及び資本合計		25,712,375	100.0	28,407,673	100.0	11,438,523	100.0

中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)				
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
営業収益			1,712,076	100.0		2,952,631	100.0		5,071,922	100.0
営業原価			396,191	23.1		413,959	14.0		1,316,860	26.0
営業総利益			1,315,884	76.9		2,538,671	86.0		3,755,062	74.0
販売費及び一般管理費										
1 貸倒引当金繰入額					51,472			1,127		
2 役員報酬		86,855			83,761			166,016		
3 給与及び賞与		191,293			256,932			662,483		
4 賞与引当金繰入額					140,000					
5 退職給付引当金繰入額		796			1,458			1,880		
6 役員退職慰労引当金繰入額		33,093			5,790			71,290		
7 業務援助料		26,014			22,894			55,900		
8 支払手数料		93,331			73,886			402,986		
9 その他		213,124	644,509	37.7	236,801	872,997	29.6	441,708	1,803,395	35.5
営業利益			671,374	39.2		1,665,674	56.4		1,951,667	38.5
営業外収益										
1 受取利息		14,727			15,135			29,738		
2 持分法による投資利益		27,331			35,326			74,534		
3 その他		18,543	60,602	3.6	3,853	54,315	1.9	13,189	117,462	2.3
営業外費用										
1 支払利息		157,809			97,843			334,685		
2 新株発行費		1,725			230			5,393		
3 社債発行費		40,000			35,900			47,335		
4 支払手数料					27,160			175,770		
5 その他		19,615	219,150	12.8	9,992	171,125	5.8	43,863	607,048	12.0
経常利益			512,826	30.0		1,548,864	52.5		1,462,080	28.8
特別利益										
1 関係会社出資金売却益		9,122						9,467		
2 投資有価証券売却益		5,000			52,270			5,000		
3 貸倒引当金戻入益								16,097		
4 消費税簡易課税差額収入			14,122	0.8		52,270	1.7	180,908	211,473	4.2
特別損失										
1 匿名組合出資金売却損								34,851	34,851	0.7
匿名組合損益分配前税金等調整前中間(当期)純利益			526,948	30.8		1,601,134	54.2		1,638,702	32.3
匿名組合損益分配額			40,684	2.4		21,870	0.7		144,159	2.8
税金等調整前中間(当期)純利益			486,264	28.4		1,579,263	53.5		1,494,543	29.5
法人税、住民税及び事業税		145,521			802,485			573,564		
法人税等調整額		48,857	194,379	11.4	149,640	652,844	22.1	49,007	622,571	12.3
少数株主利益			176	0.0		3,080	0.1		244	0.0
中間(当期)純利益			291,709	17.0		923,337	31.3		871,727	17.2

中間連結剰余金計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)		前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)		金額(千円)		金額(千円)	
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高			1,656,671		1,796,368		1,656,671
資本剰余金増加高							
1 増資による新株式の発行						132,600	
2 新株引受権の行使による 新株式の発行		484		6,050		6,957	
3 新株引受権からの振替		9	493	121	6,171	139	139,696
資本剰余金中間期末(期末) 残高			1,657,165		1,802,539		1,796,368
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高			1,322,694		2,194,421		1,322,694
利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		291,709	291,709	923,337	923,337	871,727	871,727
利益剰余金中間期末(期末) 残高			1,614,403		3,117,758		2,194,421

中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業活動による キャッシュ・フロー				
1 税金等調整前 中間(当期)純利益		486,264	1,579,263	1,494,543
2 買取債権回収益及び譲渡益		119,059	554,831	393,330
3 自己投資による 匿名組合損益		66,119	321,325	132,496
4 貸倒引当金の増減額		79,318	50,355	92,707
5 賞与引当金の増減額			140,000	
6 退職給付引当金の増減額		82	1,458	1,002
7 役員退職慰労引当金の増減 額		21,906	5,790	16,290
8 受取利息		14,727	15,135	29,738
9 支払利息		157,809	97,843	334,685
10 匿名組合損益分配額		40,684	21,870	144,159
11 持分法による投資利益		27,331	35,326	74,534
12 固定資産売却益			326,256	1,183,893
13 固定資産売却損		194	27,015	198,315
14 関係会社出資金売却益		9,122		9,467
15 投資有価証券売却益		5,000	52,270	5,000
16 匿名組合出資売却損				34,851
17 営業未収入金の増減額		51,766	130,671	168,769
18 営業未払金の増減額		55,967	127,271	59,122
19 買取債権の購入による支出		6,087,424	2,003,380	6,344,849
20 買取債権の回収及び 譲渡による収入		6,224,478	2,685,950	7,209,150
21 匿名組合出資金の分配金 受取による収入		381,770	722,790	237,475
22 匿名組合出資金の 拠出・購入による支出		393,583	1,658,695	1,565,000
23 匿名組合出資金の 売却による収入			157,000	71,000
24 匿名組合出資預り金の受入に よる収入			510,000	
25 匿名組合出資預り金の 払戻による支出		5,724	118,844	195,211
26 その他		212,066	557,777	230,348
小計		142,000	352,094	282,299
27 利息及び配当金の受取額		9,764	15,694	17,829
28 利息の支払額		138,062	106,146	343,000
29 匿名組合損益の支払額		40,684		144,159
30 法人税等の支払額		434,061	331,613	692,190
営業活動による キャッシュ・フロー		461,043	69,970	1,443,819

		前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
投資活動による キャッシュ・フロー				
1 有形固定資産の取得 による支出		5,718,975	21,909,868	11,775,261
2 有形固定資産の売却 による収入		1,208,133	8,764,973	23,259,774
3 貸付けによる支出		327,055	177,535	379,615
4 貸付金の回収による収入		109,898	191,785	186,906
5 投資有価証券の 取得による支出		79,849	7,500	82,849
6 投資有価証券の 売却による収入		55,000	68,270	55,000
7 関係会社株式・出資金の 取得による支出		33,100	31,689	33,100
8 関係会社株式・出資金の 売却による収入			2,400	
9 関係会社株式・出資金の 減資による収入				42,000
10 連結の範囲の変更を伴う 子会社出資金の売却		190,446	3,739	175,998
11 その他		161,761	249,599	196,609
投資活動による キャッシュ・フロー		4,757,262	13,352,502	11,645,462
財務活動による キャッシュ・フロー				
1 短期借入れによる収入		3,818,800	15,840,000	12,146,550
2 短期借入金の 返済による支出		2,716,600	6,584,593	13,031,600
3 長期借入れによる収入		4,690,000	5,480,350	9,500,000
4 長期借入金の 返済による支出		1,089,867	2,001,000	17,426,791
5 株式の発行による収入		1,936	21,204	290,192
6 社債の発行による収入		1,000,000	1,400,000	1,300,000
財務活動による キャッシュ・フロー		5,704,268	14,155,961	7,221,648
現金及び現金同等物の増加額		485,962	733,488	2,979,994
現金及び現金同等物の 期首残高		2,751,644	5,731,638	2,751,644
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	1	3,237,607	6,465,127	5,731,638

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 15社 主要な連結子会社の名称 パシフィック債権回収(株) エース・プロパティ(株) ドマーニ・キャピタル(有) ケイダブリュー・ホールディングズ(有) ケイダブリュー・デベロップメント(株) ケイダブリュー・リアルティ(有) ケイダブリュー・インベストメント(有) (有)九段ホールディングズ (有)大森ホールディングズ 他6社 なお、(有)ケイアンドオーインベストメント他3社は新規設立により当中間連結会計期間から連結の範囲に含めることといたしました。 前連結会計年度において連結の範囲に含めていた(有)麹町ホールディングズ他5社は持分の一部または全部を譲渡したことにより、当中間連結会計期間から連結の範囲から除きました。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 17社 主要な連結子会社の名称 パシフィック債権回収(株) ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ(株) ケイダブリュー・デベロップメント(株) ケイダブリュー・ホールディングズ(有) ケイダブリュー・リアルティ(有) ケイダブリュー・インベストメント(有) 他11社 なお、前連結会計年度において連結の範囲に含めていた(有)ケイアンドオーインベストメント他2社は持分の一部を譲渡したことにより、当中間連結会計期間から連結の範囲から除きました。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 20社 主要な連結子会社の名称 パシフィック債権回収(株) エース・プロパティ(株) ドマーニ・キャピタル(有) ケイダブリュー・ホールディングズ(有) ケイダブリュー・デベロップメント(株) ケイダブリュー・リアルティ(有) ケイダブリュー・インベストメント(有) (有)大森ホールディングズ 他12社 なお、ケイダブリュー・ペンションファンド・アドバイザーズ(株)、ケイダブリュー・リート・マネジメント(株)他8社は新規設立により当連結会計年度から連結の範囲に含めることといたしました。 前連結会計年度において連結の範囲に含めていた(有)麹町ホールディングズ他6社は持分の一部または全部を譲渡したことにより、当連結会計年度から連結の範囲から除きました。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>(2) 非連結子会社の数 1社 非連結子会社の名称 ケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシー</p> <p>連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金等は各々小規模であり、全体としても中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないためであります。</p>	<p>(2) 非連結子会社の数 6社 非連結子会社の名称 (有)ケイアンドエフインベストメント他5社 なお、前連結会計年度まで非連結子会社であったケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシーは当中間連結会計期間に持分の全部を譲渡したことにより、子会社ではなくなっております。</p> <p>連結の範囲から除いた理由 同左</p>	<p>(2) 非連結子会社の数 1社 非連結子会社の名称 ケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシー</p> <p>連結の範囲から除いた理由 非連結子会社の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は各々小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないためであります。</p>
<p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用の子会社数 1社 会社名 ケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシー なお、ケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシーに持分法を適用するに際しましては、同社の関連会社ケイ・エー・プロパティーズ・エルエルシー及びその子会社ケイ・エー・プロパティーズ(有)の同社の持分を含めております。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社数30社 主要な会社等の名称 住宅流通(株) (株)アセット・ワン (有)ケイアンドエインベストメント モデラート・キャピタル(有) エムシー・ケイダブリュー・レジデンシャル(有) (有)ロック・エイ マヒンドラ・インベストメント(有) 他23社</p>	<p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用の子会社数 3社 会社名 (有)ケイアンドエフインベストメント他2社 なお、前連結会計年度まで非連結子会社であったケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシーは当中間連結会計期間に持分の全部を譲渡したことにより、子会社ではなくなっております。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社数36社 主要な会社等の名称 住宅流通(株) (株)アセット・ワン (有)ケイアンドエインベストメント モデラート・キャピタル(有) エムシー・ケイダブリュー・レジデンシャル(有) (有)ロック・エイ 他30社</p>	<p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用の子会社数 1社 会社名 ケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシー</p> <p>なお、ケイ・ダブリュー・ポートフォリオ・グループ・ツー・エルエルシーに持分法を適用するに際しましては、同社の関連会社ケイ・エー・プロパティーズ・エルエルシー及びその子会社ケイ・エー・プロパティーズ(有)の同社の持分を含めております。</p> <p>(2) 持分法適用の関連会社数 33社 主要な会社等の名称 住宅流通(株) (株)アセット・ワン (有)ケイアンドエインベストメント モデラート・キャピタル(有) エムシー・ケイダブリュー・レジデンシャル(有) (有)ロック・エイ マヒンドラ・インベストメント(有) 他26社</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
<p>なお、(有)ケイアンドジェイインベストメント他 3 社は、前連結会計年度まで連結の範囲に含めておりましたが、持分の一部を譲渡したことにより、当中間連結会計期間から持分法適用の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、(有)ケイアンドエヌインベストメント他 3 社は新規設立したことにより、当中間連結会計期間から持分法適用の範囲に含めることといたしました。</p> <p>(3)</p> <p>(4) 決算日の異なる持分法適用会社の処理 住宅流通株、(株)アセット・ワンについては、連結決算日を基準として仮決算を実施しております。(有)ケイアンドエイインベストメント、モデラート・キャピタル(有)、(有)ロック・エイ、マヒンドラ・インベストメント(有)他21社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、持分法適用上必要な調整を行っております。</p>	<p>なお、(有)ケイアンドケイインベストメント他 2 社は、前連結会計年度まで連結の範囲に含めておりましたが、持分の一部を譲渡したことにより、当中間連結会計期間から持分法適用の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、(有)ケイアンドアールインベストメント他 4 社は新規設立したことにより、当連結会計年度から持分法適用の範囲に含めることといたしました。</p> <p>前連結会計年度まで持分法適用関連会社であった(有)ケイアンドエフインベストメント他 2 社は当中間連結会計期間に持分の一部を取得したため子会社となり、マヒンドラ・インベスターズ・エルエルシー及びケイ・エー・プロパティーズ・エルエルシーは当中間連結会計期間に解散しております。</p> <p>(3) 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称 (有)ケイアンドエヌインベストメント他 2 社</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、それぞれ中間純損益及び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、持分法の適用から除外しております。</p> <p>(4) 決算日の異なる持分法適用会社の処理 住宅流通株、(株)アセット・ワン他 2 社については、連結決算日を基準として仮決算を実施しております。(有)ケイアンドエイインベストメント、モデラート・キャピタル(有)、(有)ロック・エイ他25社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、持分法適用上必要な調整を行っております。</p>	<p>なお、(有)ケイアンドジェイインベストメント他 3 社は、前連結会計年度まで連結の範囲に含めておりましたが、持分の一部を譲渡したことにより、当連結会計年度から持分法適用の範囲に含めることといたしました。</p> <p>また、(有)ケイアンドエヌインベストメント他 6 社は新規設立したことにより、当連結会計年度から持分法適用の範囲に含めることといたしました。</p> <p>(3)</p> <p>(4) 決算日の異なる持分法適用会社の処理 住宅流通株、(株)アセット・ワン及びエムシー・ケイダブリュー・レジデンシャル(有)については、連結決算日を基準として仮決算を実施しております。(有)ケイアンドエイインベストメント、モデラート・キャピタル(有)、(有)ロック・エイ、マヒンドラ・インベストメント(有)他23社については、当該会社の事業年度に係る中間財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、持分法適用上必要な調整を行っております。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社のうち(有)九段ホールディングズの決算日は3月31日であるため、中間連結決算日を基準として仮決算を実施しております。 連結子会社のうちケイダブリュー・インベストメント(有)の決算日は5月31日であります。 中間連結財務諸表を作成するにあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じ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>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社のうちケイダブリュー・インベストメント(有)の決算日は5月31日であります。 中間連結財務諸表を作成するにあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じ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。 また、(有)カリスト・インベストメントについては、中間連結決算日を基準として仮決算を実施しております。</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社のうちケイダブリュー・インベストメント(有)及び(有)ケイアンドケイインベストメントの中間決算日は11月30日であります。 連結財務諸表を作成するにあたっては、同日現在の中間財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じ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>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法(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) 時価のないもの 移動平均法による原価法 デリバティブ 時価法 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下の通りです。 建物 10年～15年、 32年、35年 信託建物 35年～43年 器具及び備品 6年 無形固定資産 ソフトウェア 自社利用のソフトウェアについては5年間で均等償却しております。</p>	<p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下の通りです。 建物附属設備 10年～15年 器具及び備品 4年～15年 無形固定資産 ソフトウェア 同左</p>	<p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(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) 時価のないもの 移動平均法による原価法 デリバティブ 同左 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 定額法 なお、主な耐用年数は以下の通りです。 建物 10年～15年、 32年、35年 器具及び備品 6年 無形固定資産 ソフトウェア 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
<p>長期前払費用 均等償却</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、買取債権及び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>長期前払費用 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 従来、従業員賞与のうち業績の変動等に応じて下期において支給される部分については、支給金額確定時に費用処理しておりましたが、過去の支給実績から合理的な見積りが可能となったことに加え、当該賞与の重要性を鑑み、期間損益の適正化を図るため、当中間連結会計期間より、支給見込額のうち当中間連結会計期間負担額を賞与引当金として計上することといたしました。この変更により、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益はそれぞれ140,000千円少なく計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。</p>	<p>長期前払費用 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>退職給付引当金 当社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。</p>	<p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>退職給付引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき計上しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 当社は、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>
<p>(4) 重要な外貨建資産及び負債の本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権債務については、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(4) 重要な外貨建資産及び負債の本邦通貨への換算基準 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>	<p>(4) 重要な外貨建資産及び負債の本邦通貨への換算基準 外貨建金銭債権債務については、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理の対象となる取引については、特例処理を適用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 イ ヘッジ手段 金利スワップ取引 ロ ヘッジ対象 借入金</p> <p>ヘッジ方針 一部の借入金について、金利スワップ取引により金利変動リスクをヘッジしております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。</p> <p>(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 繰延資産の処理方法 創立費 商法施行規則に規定する最長期間(5年)にわたり每期均等額を償却しております。</p> <p>新株発行費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 イ ヘッジ手段 同左 ロ ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 繰延資産の処理方法</p> <p>新株発行費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p>	<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 イ ヘッジ手段 同左 ロ ヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 繰延資産の処理方法 創立費 商法施行規則に規定する最長期間(5年)にわたり每期均等額を償却しております。</p> <p>新株発行費 同左</p> <p>社債発行費 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)
<p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式 によっております。 ただし、資産に係る控除対象外消 費税等は発生事業年度の期間費 用としております。</p> <p>匿名組合出資金の会計処理 匿名組合出資を行うに際して、匿 名組合の財産の持分相当額を 「匿名組合出資金」として計上 しております。 匿名組合への出資時に「匿名組合 出資金」を計上し、匿名組合が 獲得した純損益の持分相当額に ついては、「営業収益」に計上す るとともに同額を「匿名組合出 資金」に加減し、営業者からの 出資金の払い戻しについては、 「匿名組合出資金」を減額させ ております。</p> <p>匿名組合出資預り金の会計処理 匿名組合の営業者としての業務 を受託しております。匿名組合 の財産は、営業者に帰属するこ とから、匿名組合の全ての財産 及び損益は、中間連結財務諸表 に含め、総額にて表示しており ます。 匿名組合出資者からの出資金受 入れ時に「匿名組合出資預り金」 を計上し、匿名組合が獲得した 純損益の出資者持分相当額につ いては、税金等調整前中間純利 益の直前の「匿名組合損益分配 額」(あるいは「匿名組合損益受 取額」)に計上するとともに同額 を「匿名組合出資預り金」に加 減し、出資金の払い戻しにつ いては、「匿名組合出資預り金」を 減額させております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>匿名組合出資金の会計処理 同左</p> <p>匿名組合出資預り金の会計処理 当社の連結子会社は匿名組合の 営業者としての業務を受託して おります。匿名組合の財産は、 営業者に帰属することから、匿 名組合の全ての財産及び損益 は、中間連結財務諸表に含め、 総額にて表示しております。 匿名組合出資者からの出資金受 入れ時に「匿名組合出資預り金」 を計上し、匿名組合が獲得した 純損益の出資者持分相当額につ いては、税金等調整前中間純利 益の直前の「匿名組合損益分配 額」に計上するとともに同額を 「匿名組合出資預り金」に加減 し、出資金の払い戻しにつ いては、「匿名組合出資預り金」を減 額させております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p> <p>匿名組合出資金の会計処理 同左</p> <p>匿名組合出資預り金の会計処理 当社の連結子会社は匿名組合の 営業者としての業務を受託して おります。匿名組合の財産は、 営業者に帰属することから、匿 名組合の全ての財産及び損益 は、連結財務諸表に含め、総額 にて表示しております。 匿名組合出資者からの出資金受 入れ時に「匿名組合出資預り金」 を計上し、匿名組合が獲得した 純損益の出資者持分相当額につ いては、税金等調整前当期純利 益の直前の「匿名組合損益分配 額」に計上するとともに同額を 「匿名組合出資預り金」に加減 し、出資金の払い戻しにつ いては、「匿名組合出資預り金」を減 額させております。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
<p>不動産を信託財産とする信託受益権に関する会計処理 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債並びに信託財産に生じた全ての収益、費用及びキャッシュ・フローについて、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間連結貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>イ 信託建物 ロ 信託土地 ハ 信託預金</p> <p>買取債権の会計処理 買取債権の代金回収に際しては、個別債権毎に回収代金を買取債権の取得価額より減額し、個別債権毎の回収代金が取得価額を超過した金額を純額で収益計上しております。</p>	<p>不動産を信託財産とする信託受益権に関する会計処理 同左</p> <p>買取債権の会計処理 同左</p>	<p>不動産を信託財産とする信託受益権に関する会計処理 保有する不動産を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債並びに信託財産に生じた全ての収益、費用及びキャッシュ・フローについて、連結貸借対照表、連結損益計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>買取債権の会計処理 同左</p>
<p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>	<p>5 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、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)
(中間連結貸借対照表) 前中間連結会計期間において固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「預り敷金」(前中間連結会計期間93,091千円)については、資産総額の100分の5超となったため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。	(中間連結損益計算書) 前中間連結会計期間において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」(前中間連結会計期間8,607千円)については、営業外費用の100分の10超となったため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
(中間連結貸借対照表及び中間連結剰余金計算書) 中間連結財務諸表規則の改正により当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部及び中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。 (税効果関係) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当中間連結会計期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成17年1月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、42.1%から40.7%に変更いたしました。 この変更が損益に及ぼす影響は軽微であります。		

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)	前連結会計年度末 (平成15年12月31日)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 102,618千円</p> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>1 責任財産限定型債務(ノンリコースローン)に対する担保提供資産</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <p>信託建物 4,561,844千円</p> <p>信託土地 10,732,835千円</p> <p>信託預金 1,733,304千円</p> <p>(2) 対応債務</p> <p>1年内返済 予定長期 借入金 227,750千円</p> <p>長期借入金 11,177,687千円</p> <p>本債務は、上記(1)の担保提供資産を含む(有)九段ホールディングズ、(有)大森ホールディングズ及び(有)山王ホールディングズを対象に融資されたもので、返済は同社の保有資産の範囲内に限定されるものであります。</p> <p>2 1以外の債務に対する担保提供資産</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <p>投資その他の資産「その他」 (敷金及び保証金) 25,819千円</p> <p>(2) 対応債務</p> <p>短期借入金 25,819千円</p> <p>なお、関連会社に対する長期貸付金330,206千円、出資金 66,000千円を当該関連会社の借入金22,545,671千円の担保に供しております。</p> <p>3 中間連結貸借対照表に計上されている買取債権のうち、987,833千円は、金融機関等が所有していた原債務者に対する貸付金をパーティシペーション方式により当社が購入したものであります。また、パーティシペーション方式により、参加者に売却したものととして会計処理した買取債権の中間連結会計期間末残高の総額は、195,181千円であります。</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 23,210千円</p> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <p>信託建物 1,685,572千円</p> <p>信託土地 3,774,474千円</p> <p>信託預金 572,140千円</p> <p>(2) 対応債務</p> <p>短期借入金 4,800,000千円</p> <p>なお、関連会社に対する長期貸付金319,755千円、出資金106,902千円を当該関連会社の借入金10,764,337千円の担保に供しております。</p> <p>3 中間連結貸借対照表に計上されている買取債権のうち、247,537千円は、金融機関等が所有していた原債務者に対する貸付金をパーティシペーション方式により当社が購入したものであります。また、パーティシペーション方式により、参加者に売却したものととして会計処理した買取債権の中間連結会計期間末残高の総額は、152,049千円であります。</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額 19,208千円</p> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <p>投資その他の資産「その他」 (敷金及び保証金) 25,819千円</p> <p>(2) 対応債務</p> <p>短期借入金 25,819千円</p> <p>なお、関連会社に対する長期貸付金319,755千円、出資金 123,408千円を当該関連会社の借入金19,630,449千円の担保に供しております。</p> <p>3 連結貸借対照表に計上されている買取債権のうち、549,592千円は、金融機関等が所有していた原債務者に対する貸付金をパーティシペーション方式により当社が購入したものであります。また、パーティシペーション方式により、参加者に売却したものととして会計処理した買取債権の期末残高の総額は、175,564千円であります。</p>

前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)	前連結会計年度末 (平成15年12月31日)																																				
<p>4 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づき当中間連結会計期間末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>910,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>90,000千円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>2,800,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,205,800千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>594,200千円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	1,000,000千円	借入実行残高	910,000千円	差引額	90,000千円	貸出コミットメントの総額	2,800,000千円	借入実行残高	2,205,800千円	差引額	594,200千円	<p>4 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づき当中間連結会計期間末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>370,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>630,000千円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>4,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>2,900,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,800,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	1,000,000千円	借入実行残高	370,000千円	差引額	630,000千円	貸出コミットメントの総額	4,700,000千円	借入実行残高	2,900,000千円	差引額	1,800,000千円	<p>4 取引銀行との間に当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しており、当該契約に基づき当期末借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <table> <tr> <td>当座貸越契約の総額</td> <td>600,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>470,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>130,000千円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>4,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>200,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>4,500,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	600,000千円	借入実行残高	470,000千円	差引額	130,000千円	貸出コミットメントの総額	4,700,000千円	借入実行残高	200,000千円	差引額	4,500,000千円
当座貸越契約の総額	1,000,000千円																																					
借入実行残高	910,000千円																																					
差引額	90,000千円																																					
貸出コミットメントの総額	2,800,000千円																																					
借入実行残高	2,205,800千円																																					
差引額	594,200千円																																					
当座貸越契約の総額	1,000,000千円																																					
借入実行残高	370,000千円																																					
差引額	630,000千円																																					
貸出コミットメントの総額	4,700,000千円																																					
借入実行残高	2,900,000千円																																					
差引額	1,800,000千円																																					
当座貸越契約の総額	600,000千円																																					
借入実行残高	470,000千円																																					
差引額	130,000千円																																					
貸出コミットメントの総額	4,700,000千円																																					
借入実行残高	200,000千円																																					
差引額	4,500,000千円																																					

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
1	1 営業外費用に計上されている「支払手数料」は、取引銀行との間に設定されたコミットメントラインにかかるアレンジメントフィー、エージェントフィーならびにコミットメントフィー等の手数料を計上しております。	1 同左

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表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 3,237,607千円 現金及び現金同等物 3,237,607千円	1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表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 6,465,127千円 現金及び現金同等物 6,465,127千円	1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表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 5,731,638千円 現金及び現金同等物 5,731,638千円

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
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 リース取引は重要性が低いいため注記を省略しております。	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 同左	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 同左

(有価証券関係)

前中間連結会計期間(平成15年6月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

種類	取得原価 (千円)	中間連結貸借対照表 計上額(千円)	差額 (千円)
(1) 株式	20,064	26,400	6,335
(2) 債券			
(3) その他			
計	20,064	26,400	6,335

2 時価評価されていない主な有価証券

その他有価証券

種類	中間連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式(店頭売買株式を除く)	55,000
計	55,000

当中間連結会計期間(平成16年6月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

種類	取得原価 (千円)	中間連結貸借対照表 計上額(千円)	差額 (千円)
(1) 株式	24,064	161,000	136,935
(2) 債券			
(3) その他			
計	24,064	161,000	136,935

2 時価評価されていない主な有価証券

その他有価証券

種類	中間連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式(店頭売買株式を除く)	45,500
計	45,500

前連結会計年度(平成15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 (千円)	連結貸借対照表 計上額(千円)	差額 (千円)
(1) 株式	20,064	59,900	39,835
(2) 債券			
(3) その他			
計	20,064	59,900	39,835

2 時価評価されていない主な有価証券

その他有価証券

種類	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式(店頭売買株式を除く)	58,000
計	58,000

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前中間連結会計期間末 (平成15年6月30日)			
		契約額等(千円)	契約額等のうち1 年超(千円)	時価(千円)	評価損益(千円)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	1,000,000	1,000,000	326	3,073
合計		1,000,000	1,000,000	326	3,073

(注) 1 時価は取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2 契約額等は、取引相手方との実際の取引金額を表す数字ではないため、デリバティブ取引に係る市場リスク量を
示すものではありません。

3 ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	当中間連結会計期間末 (平成16年6月30日)			
		契約額等(千円)	契約額等のうち1 年超(千円)	時価(千円)	評価損益(千円)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	2,000,000	2,000,000	18,776	901
合計		2,000,000	2,000,000	18,776	901

(注) 1 時価は取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2 契約額等は、取引相手方との実際の取引金額を表す数字ではないため、デリバティブ取引に係る市場リスク量を
示すものではありません。

3 ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

前連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度末 (平成15年12月31日)			
		契約額等(千円)	契約額等のうち1 年超(千円)	時価(千円)	評価損益(千円)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引 買建	2,000,000	2,000,000	19,678	28,221
合計		2,000,000	2,000,000	19,678	28,221

(注) 1 時価は取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2 契約額等は、取引相手方との実際の取引金額を表す数字ではないため、デリバティブ取引に係る市場リスク量を
示すものではありません。

3 ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

(セグメント情報)

事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)

	不動産投資 アドバイザー 事業 (千円)	アセット マネジメント 事業 (千円)	債権投資 マネジメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千円)	連結 (千円)
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	1,128,579	279,540	303,956	1,712,076		1,712,076
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高						
計	1,128,579	279,540	303,956	1,712,076		1,712,076
営業費用	433,073	164,126	249,134	846,334	194,367	1,040,701
営業利益	695,506	115,414	54,821	865,742	(194,367)	671,374

当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)

	不動産投資 アドバイザー 事業 (千円)	アセット マネジメント 事業 (千円)	債権投資 マネジメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千円)	連結 (千円)
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	1,488,261	631,003	833,366	2,952,631		2,952,631
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高						
計	1,488,261	631,003	833,366	2,952,631		2,952,631
営業費用	390,812	310,707	327,765	1,029,285	257,671	1,286,956
営業利益	1,097,449	320,295	505,600	1,923,345	(257,671)	1,665,674

前連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

	不動産投資 アドバイザー 事業 (千円)	アセット マネジメント 事業 (千円)	債権投資 マネジメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千円)	連結 (千円)
営業収益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	3,404,368	663,516	1,004,038	5,071,922		5,071,922
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高						
計	3,404,368	663,516	1,004,038	5,071,922		5,071,922
営業費用	1,639,741	395,565	592,574	2,627,881	492,373	3,120,255
営業利益	1,764,626	267,951	411,463	2,444,040	(492,373)	1,951,667

- (注) 1 事業区分の方法
当社グループの事業内容を勘案して区分しております。
- 2 各事業の主な内容
- (1) 不動産投資アドバイザー事業...不動産売買の仲介、不動産投資の案件発掘及び投資実行のコンサルティング、自己勘定による不動産投資
- (2) アセットマネジメント事業.....不動産の管理、投資対象物件の価値上昇のためのコンサルティング
- (3) 債権投資マネジメント事業.....債権売買の仲介、債権投資の案件発掘及び投資実行のコンサルティング
- 3 前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度における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194,367千円、257,671千円及び492,373千円であり、その主なものは、親会社の管理部門に係る費用であります。
- 4 「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4.(3)重要な引当金の計上基準」に記載のとおり、当中間連結会計期間より賞与引当金を新設しております。この変更により、従来の方法に比べ、当中間連結会計期間の営業費用は、不動産アドバイザー事業が35,783千円、アセットマネジメント事業が52,954千円、債権投資マネジメント事業が21,491千円、消去又は全社が29,770千円増加し、営業利益が同額減少しております。
- 5 連結子会社の一部は、匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属するため、当該匿名組合にかかわる、営業収益、営業費用は中間連結財務諸表及び連結財務諸表に含めて表示され、匿名組合員への損益の分配は匿名組合損益分配前税金等調整前中間(当期)純利益の直前で、匿名組合損益分配額として表示されております。
- なお、前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度における事業の種類別セグメント別の匿名組合損益分配額は以下のとおりであります。

前中間連結会計期間(自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)

	不動産投資 アドバイザー事業 (千円)	アセット マネジメント 事業 (千円)	債権投資 マネジメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千円)	連結 (千円)
匿名組合損益分配額			40,684	40,684		40,684

当中間連結会計期間(自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)

	不動産投資 アドバイザー事業 (千円)	アセット マネジメント 事業 (千円)	債権投資 マネジメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千円)	連結 (千円)
匿名組合損益分配額	2,841		24,712	21,870		21,870

前連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

	不動産投資 アドバイザー事業 (千円)	アセット マネジメント 事業 (千円)	債権投資 マネジメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社(千円)	連結 (千円)
匿名組合損益分配額			144,159	144,159		144,159

所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

海外売上高

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

(1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
1株当たり 純資産額 67,404円71銭	1株当たり 純資産額 90,598円36銭	1株当たり 純資産額 77,085円32銭
1株当たり 中間純利益 4,264円81銭	1株当たり 中間純利益 12,887円67銭	1株当たり 当期純利益 12,571円41銭
潜在株式調整後 1株当たり中間 純利益 4,052円36銭	潜在株式調整後 1株当たり中間 純利益 12,544円49銭	潜在株式調整後 1株当たり当期 純利益 11,895円02銭
(追加情報) 当中間連結会計期間から「1株当たり当 期純利益に関する会計基準」(企業会計 基準第2号)及び「1株当たり当期純利 益に関する会計基準の適用指針」(企業 会計基準適用指針第4号)を適用して おります。なお、これによる影響はあり ません。		当社は平成15年2月20日付で株式1 株につき2株の株式分割を行っており ます。 当該株式分割が前期首に行われたと 仮定した場合の前連結会計年度にお ける1株当たり情報については以下の とおりとなります。 1株当たり純資産額 63,091円47銭 1株当たり当期純利益10,863円51銭 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 10,096円45銭

(注) 1 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益(千円)	291,709	923,337	871,727
普通株主に帰属しない金額(千円)			
普通株式に係る中間(当期)純利益(千円)	291,709	923,337	871,727
普通株式の期中平均株式数(株)	68,399	71,645	69,342
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益調整額(千円)			
普通株式増加数(株)	3,586	1,960	3,943
(うち旧商法に基づき発行された新株引受権付社債の新株引受権に係る増加数)	(746)	(360)	(811)
(うち旧商法第280条ノ19の規定に基づき付与された新株引受権に係る増加数)	(2,840)	(944)	(2,763)
(うち新株予約権に係る増加数)		(656)	(369)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	潜在株式の種類 新株予約権 株主総会の特別決議日 平成15年3月27日 潜在株式の数 2,040株		

(重要な後発事象)

前中間連結会計期間 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年 6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年 6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)												
<p>1 平成15年8月4日開催の取締役会において、三井物産株式会社との業務提携及び同社を割当先とする第三者割当による新株式発行を決議し、平成15年8月20日付でこれらに関する協定書を締結いたしました。</p> <p>(1) 業務提携の理由 同社グループの広範な取引層を背景とする案件組成力と不動産ファイナンスに関する高度なノウハウに、当社の不動産ファンド運営におけるアセットマネジメントの経験とノウハウを相互補完的に融合し、不動産ファンド事業の推進を始めとする幅広い事業領域において、戦略的な提携関係を構築するため。</p> <p>(2) 業務提携の内容 不動産証券化、債権証券化、アセットファイナンス、不動産投資ファンドの組成及び運営等に関する事業 両社の金融商品に対する投資家の相互斡旋、紹介 上記に付随する事業</p> <p>現時点において、この業務提携が業績に与える重要な影響はありません。</p> <p>(3) 第三者割当増資について 新株式発行に関する条件等は以下のとおりであります。</p> <p>発行する株式の種類及び数 普通株式 1,700株 発行価額 一株につき 156,000円 発行価額のうち資本組入額 一株につき 78,000円 発行価額の総額 265,200千円</p> <p>払込期日 平成15年8月25日 配当起算日 平成15年 7月 1日 増資の理由 自己資本の充実により、財務体質の強化を図るため 資金使途 当社が組成する投資ピークルへの投融資等</p>	<p>1 平成16年8月12日開催の当社取締役会において株式分割による新株式の発行を行う旨の決議をしております。</p> <p>(1) 株式分割の目的 当社株式の流動性向上を図るとともに、1株当たりの投資金額引き下げ、個人投資家層の拡大を目的とするものであります。</p> <p>(2) 株式分割の概要 分割により増加する株式数 普通株式とし、平成16年12月31日最終の発行済株式総数に2を乗じた株式数 分割方法 平成16年12月31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3株の割合を持って分割する。 配当起算日 平成17年 1月 1日</p> <p>(3) 1株当たり情報に及ぼす影響 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="627 1126 1010 1597"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th> <th>当中間連結会計期間</th> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 22,468円23銭</td> <td>1株当たり純資産額 30,199円45銭</td> <td>1株当たり純資産額 25,695円10銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益金額 1,421円30銭</td> <td>1株当たり中間純利益金額 4,295円89銭</td> <td>1株当たり当期純利益金額 4,190円47銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 1,350円78銭</td> <td>潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 4,181円49銭</td> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 3,965円00銭</td> </tr> </tbody> </table>	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 22,468円23銭	1株当たり純資産額 30,199円45銭	1株当たり純資産額 25,695円10銭	1株当たり中間純利益金額 1,421円30銭	1株当たり中間純利益金額 4,295円89銭	1株当たり当期純利益金額 4,190円47銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 1,350円78銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 4,181円49銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 3,965円00銭	
前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度												
1株当たり純資産額 22,468円23銭	1株当たり純資産額 30,199円45銭	1株当たり純資産額 25,695円10銭												
1株当たり中間純利益金額 1,421円30銭	1株当たり中間純利益金額 4,295円89銭	1株当たり当期純利益金額 4,190円47銭												
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 1,350円78銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額 4,181円49銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 3,965円00銭												

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	<p>2 当社は平成16年8月12日開催の取締役会決議に基づき、次のとおり、公募増資による新株式の発行を行う旨の決議をしております。</p> <p>(1) 発行する株式の種類及び数 普通株式 4,000株</p> <p>(2) 募集の方法 公募による募集</p> <p>(3) 発行価額 未定(日本証券業協会の定める公正慣習規則第14号第7条の2に規定される方式により、仮条件による需要状況を勘案した上で、平成16年8月24日から8月30日までのいずれかの日に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取る金額)を決定いたします。)</p> <p>(4) 発行価額のうち資本に組入れる額 未定(資本組入額は発行価額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じた時は、その端数を切り上げるものとします。)</p> <p>(5) 発行価額の総額 未定</p> <p>(6) 払込金額の総額 未定</p> <p>(7) 払込期日 平成16年9月1日から9月7日のいずれかの日</p> <p>(8) 新株式発行日 払込期日の翌営業日</p> <p>(9) 配当起算日 平成16年7月1日</p> <p>(10) 資金の用途 当社の組成する投資ピークルへの匿名組合出資等に充当する予定であります。また、匿名組合出資を受けた投資ピークルは、自己勘定による物件の取得計画に基づき、不動産を購入することを予定しております。</p>	

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	<p>3 当社は、平成16年8月12日開催の取締役会において、グリーンシューオプションの付与者を新株式の割当先とする第三者割当増資の決議をおこなっております。</p> <p>(1) グリーンシューオプションについて</p> <p>平成16年8月12日開催の取締役会において決議された公募増資及び株式の売出しに伴い、その需要状況を勘案し、引受人の買取引受による売出しとは別に、900株を上限として日興シティグループ証券株式会社が当社株主である本間良輔より賃借する当社普通株式の売出し(「オーバーアロットメントによる売出し」)を、おこなう場合があります。この日興シティグループ証券株式会社が当社株主である本間良輔より賃借する当社普通株式の返却を目的として、日興シティグループ証券株式会社を割当先とし、平成16年9月28日を払込期日とする第三者割当増資の決議をおこなっております。これに関連して、当社は、割当先である日興シティグループ証券株式会社に対して、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限として、下記(2)に記載した条件による第三者割当増資の割当を受ける権利(グリーンシューオプション)を付与する決議を同日の取締役会において行っております。なお、当社の取締役会は、第三者割当増資予定株式数900株全てについて決議しておりますが、オーバーアロットメントによる売出しが減少又は中止された場合及び安定操作取引で買付けた株式を、当社株主である本間良輔より賃借する株式の返却に充当する場合並びにシンジケートカバー取引が行われた場合には、その株数に応じて、当該第三者割当増資をおこなう株式数が減少または当該第三者割当増資が中止されることがあります。</p>	

前中間連結会計期間 (自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)
	<p>(2) 第三者割当増資について</p> <p>発行する株式の種類及び数 普通株式 900株</p> <p>募集の方法 グリーンシュエーション付与 者に対する第三者割当増資</p> <p>発行価額 未定(平成16年8月12日開催の取締役会による公募による新株式 発行の発行価額と同一)</p> <p>発行価額のうち資本に組入れる 額 未定</p> <p>発行価額の総額 未定</p> <p>払込金額の総額 未定</p> <p>払込期日 平成16年9月28日</p> <p>新株式発行日 平成16年9月29日</p> <p>配当起算日 平成16年7月1日</p>	

6. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

当社グループは、不動産投資アドバイザー事業、アセットマネジメント事業、債権投資マネジメント事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注状況

当社グループは、受注生産を行っていませんので、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

(単位：千円)

事業の種類別セグメントの名称	当中間連結会計期間 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	
	金額	
		前年同期比(%)
不動産投資アドバイザー事業	1,488,261	31.9
アセットマネジメント事業	631,003	125.7
債権投資マネジメント事業	833,366	174.2
合計	2,952,631	72.5

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は以下のとおりであります。なお、前中間連結会計期間については、当該事項はありません。

相手先	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年6月30日)	
	金額(千円)	割合(%)
マヒンドラ・インベストメント(有)	516,022	17.5