



## 平成16年12月期

## 決算短信(連結)

(財)財務会計基準機構会員

上場会社名 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社  
 コード番号 4321  
 (URL <http://www.kwjapan.com>)  
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 本間 良輔  
 問合せ先責任者 役職名 取締役兼執行役員 CFO 氏名 吉川 泰司  
 決算取締役会開催日 平成17年2月15日  
 親会社名 無  
 米国会計基準採用の有無 無

平成17年2月15日  
 上場取引所 東証1部 大証ヘラクレス  
 本社所在都道府県 東京都  
 TEL (03) 3519-2530  
 親会社における当社の株式保有比率

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

## (1) 経営成績 (百万円未満切捨)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年12月期	6,052	(19.3)	3,190	(63.5)	2,733	(87.0)
15年12月期	5,071	(60.7)	1,951	(43.4)	1,462	(12.6)

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
16年12月期	1,633	(87.4)	21,739 21	20,729 14	22.0	6.3	45.2
15年12月期	871	(37.5)	12,571 41	11,895 02	17.8	9.3	28.8

- (注) 1. 持分法投資損益 16年12月期 179百万円 15年12月期 74百万円  
 2. 期中平均株式数(連結) 16年12月期 73,635株 15年12月期 69,342株  
 3. 会計処理の変更の有無 有  
 4. 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年12月期	40,283	9,360	23.2	118,758 66
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12月期 78,817株 15年12月期 71,340株

## (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年12月期	25,466	204	24,304	4,365
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 22社 持分法適用非連結子会社数 4社 持分法適用関連会社数 38社

## (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 6社 (除外) 4社 持分法(新規) 12社 (除外) 4社

## 2 17年12月期の連結業績予想(平成17年1月1日~平成17年12月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	3,700	1,990	1,160
通期	7,400	3,850	2,220

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 9,352円 75銭

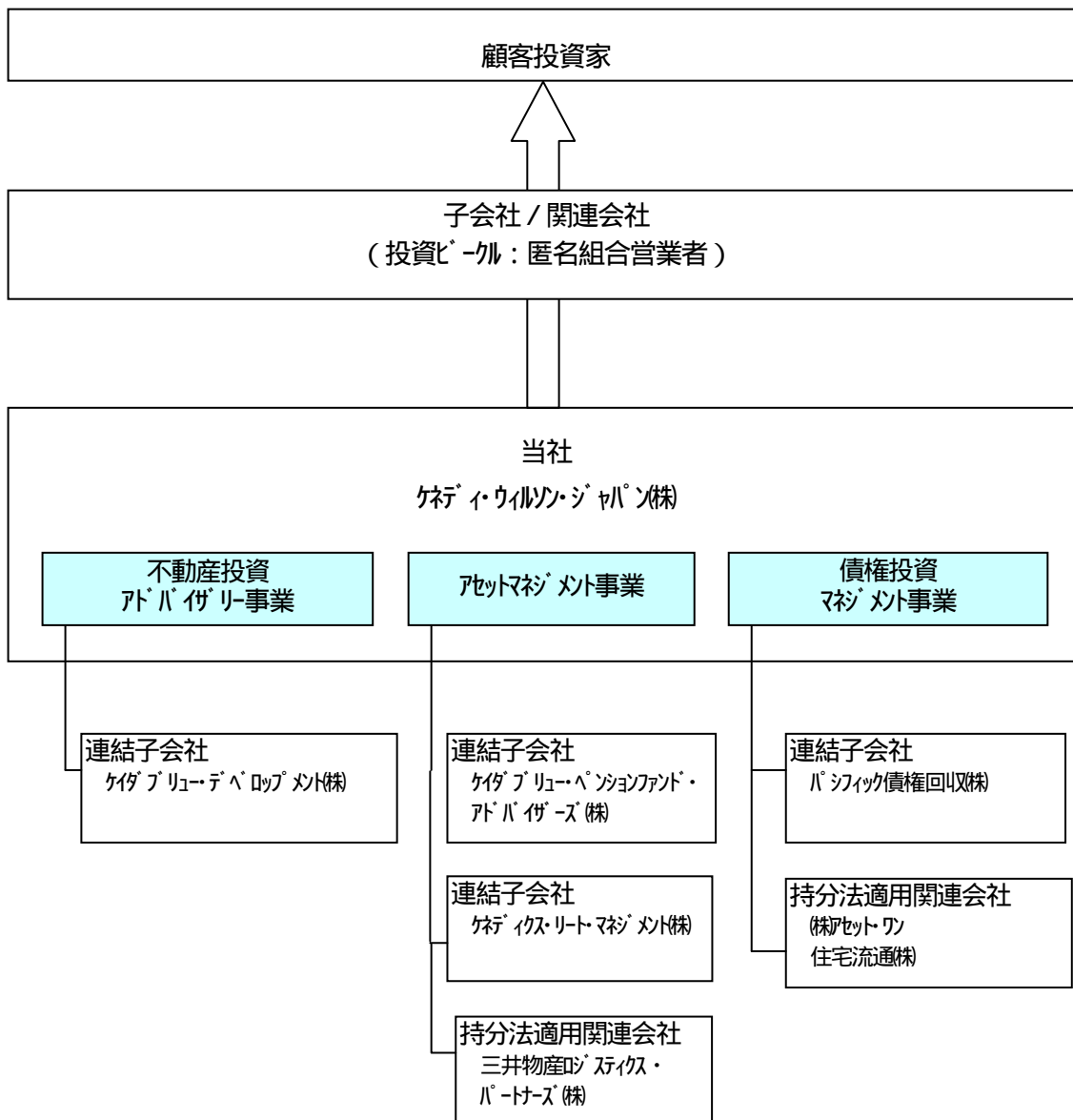
上記の業績予想につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって、上記予想数値とは異なる場合があります。

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ページを御参照ください。

## 1. 企業集団の状況

当社グループは、当社、子会社 30 社及び関連会社 38 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し、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、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、これにより連結ベースの配当性向は約7%となる見通しであります。今後も、配当性向の向上に努めると同時に、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ます。

また、当社は当社株式の流動性の向上及び投資家層の拡大を図ることを目的とし、平成16年8月12日開催の取締役会において、平成16年12月30日最終の株主名簿に記載された株主の所有株式数を、平成17年2月21日付をもって普通株式1株を3株に分割することを決議しております。

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引き続き検討していく所存であります。

### (3) 目標とする経営指標

当社は、株主価値の持続的な向上を重要な経営課題と位置づけ、株主資本利益率（ROE）等の指標を参考としながら経営を行っております。当期は、公募増資による自己資本の充実を図りながら、株主資本利益率は22.0%とし前期比4.2ポイント改善いたしました。

また、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、当期末の受託残高は約2,500億円となり、前期末比108%の増加を達成いたしました。

### (4) 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、所有と運営の分離の進展を背景に、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ージャーを目指してまいります。

### (5) 会社の対処すべき課題

J-REIT市場の拡大や流動化ビジネスの進展により、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、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、当社グループにおける事業については、優良な投資対象を安定的に確保することが最も重要な課題であります。このため、これまで築いてまいりました実績を生かしながら、投資対象物件の多様化、開発案件への取組による参画段階の拡大、地方都市への展開による投資地域の多様化といった施策を通じて投資対象の拡大を図り、優良物件の発掘・取得に向けて一層尽力いたします。

一方、顧客投資家についても、企業年金に代表される長期安定的な投資方針を有する顧客投資家の獲得を一層強化する他、当社グループが組成する不動産投資信託（J-REIT）の早期の上場を目指し、更なる顧客投資家層の多様化を図る所存であります。

急速に変化していく不動産市場においては、最新の情報、最新のスキームの習得が必要であり、優秀なスタッフの充実が重要であります。そのために、インセンティブプランの実施等を通じて、従業員の士気向上に努めるとともに、優秀な人材を積極的に確保していく方針です。

また、当社は、信用力の向上及び当社株式の流動性の向上などを目的とし、平成16年12月に東京証券取引所市場第一部に上場いたしました。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。

#### (6) 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、定期的で開催しておりますが、社外取締役にも毎回出席を仰ぎ、法律の専門家としての立場より業務執行に対して有効な助言を受けております。

また、監査役菅野慎太郎からは、公認会計士の立場で財務・会計の領域において企業を指導してきた経験に基づき、当社の業務執行に対してきめ細かい監査を受けております。また、本年3月に監査役就任予定の船橋晴雄からも、旧大蔵省及び国土交通省在職時に金融及び不動産の両領域において企業を指導してきた経験に基づき、有効な指導を受ける予定であります。両氏はいずれも社外監査役に該当いたします。

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) 当連結会計年度の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、輸出や設備投資の増加により、企業業績の改善が広がりを見せるなど、景気回復基調が続きました。

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界においても、不動産投資信託（J-REIT）の上場銘柄数や時価総額の増加に代表されるように、不動産投資に対する関心が一層高まりを見せてまいりました。また、不良債権処理の進展や減損会計の導入に対応した不動産の売却や流動化も活発であり、当社グループにとって追い風のビジネス環境が続いております。

このような状況にあって、当社グループにおきましては、不動産と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注力する一方、アセットマネジメント業務の更なる機能向上に努めてまいりました。これらの努力は、会社業績における増収増益の達成とともに、顧客投資家からの受託資産の大幅な増加につながっております。

当連結会計年度におきましては、企業年金との不動産ファンドを2本組成した他、長期安定的な投資方針を有する顧客投資家の開拓に注力し、顧客投資家の多様化による一層の事業基盤の安定化を実現いたしました。

また、公募増資の実施や、金融機関からの200億円のコミットメントラインの新規設定など、引き続き資

金調達と財務体力の向上に向けた施策を講じております。

この結果、当連結会計年度の営業収益は前年度比 19.3%増の 6,052 百万円となり、経常利益及び当期純利益はそれぞれ 2,733 百万円（前年度比 87.0%増）、1,633 百万円（同 87.4%増）と好調な業績を達成いたしました。

これを部門別で見ると以下の通りであります。

#### 不動産投資アドバイザー事業

当連結会計年度の営業収益は 3,451 百万円（前年度比 1.4%増）、営業利益は 2,369 百万円（同 34.3%増）となりました。これは主に、自己勘定投資物件からの賃料収入及び売却益が減少したものの、企業年金に代表される顧客投資家向けのファンドに組入れる物件取得が順調であったことから、多額のアクイジションフィーが計上されたこと等によるものであります。

#### アセットマネジメント事業

当連結会計年度の営業収益は 1,382 百万円（前年度比 108.4%増）、営業利益は 734 百万円（同 174.0%増）となりました。これは、アセットマネジメント受託残高が大幅に増加したことに伴い、アセットマネジメントフィーが増加した他、管理物件売却に伴うインセンティブフィーが増加したことによるものであります。

#### 債権投資マネジメント事業

当連結会計年度の営業収益は 1,218 百万円（前年度比 21.3%増）、営業利益は 585 百万円（同 42.4%増）となりました。これは主に、コンサルティングフィーが減少したものの、債権回収益が多額に計上された他、取扱債権の増加に伴うアセットマネジメントフィーが増加したこと等によるものであります。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物は、借入金・社債の増加及び公募増資といった財務活動により 24,304 百万円調達した資金を、販売用不動産の取得を中心として、営業活動により 25,466 百万円使用した結果、当連結会計年度は前連結会計年度末に比べ、1,365 百万円減少し 4,365 百万円となりました。

#### 営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動の結果使用した資金は、25,466 百万円（前年同期比 1,663.8%増）となりました。これは主に、販売用不動産の取得及び売却に係る純額の支出が 23,179 百万円あったことによるものであります。なお、当該キャッシュ・フローは、従来、投資活動によるキャッシュ・フローに計上しておりましたが、会計方針の変更により、営業活動によるキャッシュ・フローに計上することに変更しております。

#### 投資活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は、204 百万円（前年同期は 11,645 百万円の収入）となりました。これは主に、関係会社株式・出資金の取得による支出が 129 百万円あったこと等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

当連結会計年度において財務活動の結果得られた資金は、24,304 百万円（前年同期は 7,221 百万円の資金の使用）となりました。これは主に、自己勘定投資物件の取得に伴い借入金の純増加が長短あわせて 20,244 百万円、社債の発行による収入が 1,900 百万円あったことに加えて、公募増資による株式の発行による収入が 2,200 百万円あったことによるものであります。

### (3)次期の見通し

今年度については昨年度に続いて、企業年金を中心とした長期安定的な投資方針を有する顧客投資家のアセットマネジメント受託残高が増加する見通しにあります。これらのファンド組成にあたりましては、物件の取得にかかわるアキュジションフィーや取得後のアセットマネジメントフィーの増加が期待されます。また、優良物件確保の施策の一つである開発案件に係る収益実現も予想される他、当社グループが組成する不動産投資信託（J-REIT）も下半期の上場に向けた準備を進めており、今年度の業績も順調に推移することを予想しております。

これらにより、次期の業績につきましては営業収益7,400百万円（当期比22.3%増）経常利益3,850百万円（同40.8%増）当期純利益2,220百万円（同35.9%増）を見込んでおります。

## 4. 連結財務諸表等

## 連結財務諸表

## 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年12月31日)		当連結会計年度 (平成16年12月31日)		
		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	5,731,638		4,089,466	
2	2	信託預金	-		1,487,232	
3		営業未収入金	267,357		409,604	
4	2	たな卸資産	-		23,707,174	
5	3	買取債権	924,377		602,874	
6		繰延税金資産	56,503		218,620	
7		その他	445,545		1,436,380	
8		貸倒引当金	32,972		82,761	
		流動資産合計	7,392,449	64.6	31,868,592	79.1
固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物						
			51,718		82,008	
		減価償却累計額	5,243	46,474	9,383	72,624
(2) その他						
			46,489		73,964	
		減価償却累計額	13,965	32,523	21,712	52,252
		有形固定資産合計	78,998	0.7	124,876	0.3
2 無形固定資産						
			6,037	0.1	8,348	0.0
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券						
	1		464,434		6,924,553	
(2) 出資金						
	1、2		158,595		386,806	
(3) 匿名組合出資金						
			2,336,871		-	
(4) 長期貸付金						
	2		830,596		696,524	
(5) 繰延税金資産						
			39,444		54,626	
(6) その他						
	2		131,094		219,055	
		投資その他の資産合計	3,961,036	34.6	8,281,566	20.6
		固定資産合計	4,046,073	35.4	8,414,791	20.9
		資産合計	11,438,523	100.0	40,283,383	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年12月31日)		当連結会計年度 (平成16年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
<b>流動負債</b>					
1 営業未払金		25,110		140,415	
2 短期借入金	2、4	1,544,369		17,155,026	
3 1年内返済予定 長期借入金	4	738,400		680,000	
4 1年内償還予定 社債				120,000	
5 未払法人税等		317,387		1,037,476	
6 繰延税金負債		238			
7 預り敷金				1,188,139	
8 その他		439,671		522,118	
流動負債合計		3,065,177	26.8	20,843,177	51.7
<b>固定負債</b>					
1 社債		1,300,000		3,040,000	
2 長期借入金	2、4	1,339,963		6,027,136	
3 匿名組合出資預り金		129,933		875,966	
4 退職給付引当金		3,266		6,240	
5 役員退職慰労引当金		95,290		112,460	
固定負債合計		2,868,453	25.1	10,061,803	25.0
負債合計		5,933,631	51.9	30,904,980	76.7
<b>(少数株主持分)</b>					
少数株主持分		5,624	0.0	18,200	0.1
<b>(資本の部)</b>					
資本金	5	1,484,851	13.0	2,610,382	6.5
資本剰余金		1,796,368	15.7	2,871,512	7.1
利益剰余金		2,194,421	19.2	3,828,187	9.5
その他有価証券 評価差額金		23,626	0.2	50,118	0.1
資本合計		5,499,266	48.1	9,360,202	23.2
負債、少数株主持分及び 資本合計		11,438,523	100.0	40,283,383	100.0

連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		
営業収益	1		5,071,922	100.0	6,052,274	100.0	
営業原価			1,316,860	26.0	1,016,706	16.8	
営業総利益			3,755,062	74.0	5,035,568	83.2	
販売費及び一般管理費							
1 貸倒引当金繰入額		1,127		52,053			
2 役員報酬		166,016		169,673			
3 給与及び賞与		662,483		875,232			
4 退職給付引当金繰入額		1,880		3,123			
5 役員退職慰労引当金繰入額		71,290		17,170			
6 業務援助料		55,900		35,335			
7 支払手数料		402,986		180,643			
8 その他		441,708	1,803,395	35.5	512,226	1,845,457	30.5
営業利益			1,951,667	38.5	3,190,110	52.7	
営業外収益							
1 受取利息		29,738		28,093			
2 持分法による投資利益		74,534		179,412			
3 その他		13,189	117,462	2.3	15,982	223,488	3.7
営業外費用							
1 支払利息		334,685		287,434			
2 新株発行費		5,393		21,602			
3 社債発行費		47,335		47,900			
4 支払手数料	2	175,770		271,638			
5 その他		43,863	607,048	12.0	51,234	679,809	11.2
経常利益			1,462,080	28.8	2,733,788	45.2	
特別利益							
1 関係会社出資金売却益		9,467					
2 投資有価証券売却益		5,000		84,335			
3 貸倒引当金戻入益		16,097					
4 消費税簡易課税差額収入		180,908	211,473	4.2	84,335	1.4	
特別損失							
1 匿名組合出資金売却損		34,851	34,851	0.7		0.0	
匿名組合損益分配前 税金等調整前当期純利益			1,638,702	32.3	2,818,124	46.6	
匿名組合損益分配額			144,159	2.8	33,578	0.6	
税金等調整前当期純利益			1,494,543	29.5	2,784,546	46.0	
法人税、住民税及び事業税		573,564		1,333,693			
法人税等調整額		49,007	622,571	12.3	196,100	1,137,593	18.8
少数株主利益			244	0.0	13,185	0.2	
当期純利益			871,727	17.2	1,633,766	27.0	

連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
		金額(千円)		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
資本剰余金増加高					
1 増資による 新株の発行		132,600		1,051,817	
2 新株引受権の行使に よる新株式の発行		6,957		22,869	
3 新株引受権からの 振替		139	139,696	457	1,075,143
資本剰余金期末残高			1,796,368		2,871,512
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			1,322,694		2,194,421
利益剰余金増加高					
当期純利益		871,727	871,727	1,633,766	1,633,766
利益剰余金期末残高			2,194,421		3,828,187

連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		1,494,543	2,784,546
2 買取債権回収益及び譲渡益		393,330	753,397
3 自己投資による匿名組合損益		132,496	639,564
4 貸倒引当金の増減額		92,707	49,788
5 退職給付引当金の増減額		1,002	2,973
6 役員退職慰労引当金の増減額		16,290	17,170
7 受取利息		29,738	28,093
8 支払利息		334,685	287,434
9 匿名組合損益分配額		144,159	33,578
10 持分法による投資利益		74,534	179,412
11 販売用不動産売却益			528,083
12 固定資産売却益		1,183,893	
13 固定資産売却損		198,315	
14 投資有価証券売却益		5,000	84,335
15 関係会社出資金売却益		9,467	
16 匿名組合出資金売却損		34,851	
17 営業未収入金の増減額		168,769	142,246
18 販売用不動産の取得による支出			51,632,172
19 販売用不動産の売却による収入			28,453,080
20 営業未払金の増減額		59,122	115,466
21 買取債権の購入による支出		6,344,849	3,817,224
22 買取債権の回収及び譲渡による収入		7,209,150	4,892,124
23 匿名組合出資金の分配金受取による収入	3	237,475	1,710,113
24 匿名組合出資金の拠出・購入による支出	3	1,565,000	5,117,495
25 匿名組合出資金の売却による収入	3	71,000	157,000
26 匿名組合出資預り金の受入による収入			876,300
27 匿名組合出資預り金の払戻による支出		195,211	163,844
28 その他		230,348	878,143
小計		282,299	24,584,437
29 利息及び配当金の受取額		17,829	36,911
30 利息の支払額		343,000	305,556
31 匿名組合損益の支払額		144,159	
32 法人税等の支払額		692,190	613,488
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,443,819	25,466,570

		前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
区分	注記 番号	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		11,775,261	61,220
2 有形固定資産の売却による収入		23,259,774	
3 貸付けによる支出		379,615	320,578
4 貸付金の回収による収入		186,906	452,625
5 投資有価証券の取得による支出		82,849	116,300
6 投資有価証券の売却による収入		55,000	109,472
7 関係会社株式・出資金の取得による支出		33,100	129,162
8 関係会社株式・出資金の売却による収入			5,683
9 関係会社株式・出資金の減資による収入		42,000	33,500
10 連結の範囲の変更を伴う子会社 出資金の売却	2	175,998	3,514
11 その他		196,609	174,860
投資活動によるキャッシュ・フロー		11,645,462	204,357
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		12,146,550	40,136,000
2 短期借入金の返済による支出		13,031,600	24,525,343
3 長期借入れによる収入		9,500,000	21,559,636
4 長期借入金の返済による支出		17,426,791	16,925,513
5 株式の発行による収入		290,192	2,200,218
6 社債の発行による収入		1,300,000	1,900,000
7 社債の償還による支出			40,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,221,648	24,304,997
現金及び現金同等物の増加額		2,979,994	1,365,931
現金及び現金同等物の期首残高		2,751,644	5,731,638
現金及び現金同等物の期末残高	1	5,731,638	4,365,707

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 20社</p> <p>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</p> <p>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)翔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>	<p>(1) 連結子会社の数 22社</p> <p>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)                      ケネディクス・リート・マネジメント(株)                      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)                      他16社</p> <p>なお、ケイダブリュー・プロパティ(有)及びケイ・エー・プロパティーズ(有)は持分の全部又は一部を取得したことにより、また(有)ケイダブリュー・プロパティーツー他3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)ケイアンドケイ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、また(有)大森ホールディングズは実質的に支配していると認められなくなったことから、当連結会計年度から連結の範囲から除外しました。なお、ケイダブリュー・リート・マネジメント(株)は当連結会計年度においてケネディクス・リート・マネジメント(株)に商号変更しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
	<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) 非連結子会社の数 8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7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・エルエルシーは当連結会計年度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>
2 持分法の適用に関する事項	<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>(1) 持分法適用の子会社数 4社 会社名 (有)ケイアンドエフインベストメント他3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・エルエルシーは当連結会計年度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>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
	<p>(2) 持分法適用の関連会社数 33社            主要な会社名            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> <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>(2) 持分法適用の関連会社数 38社            主要な会社名            三井物産ロジスティクス・パートナーズ株            株アセット・ワン            住宅流通株            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31社</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、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株他8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しております。</p> <p>前連結会計年度まで持分法適用関連会社であったケイ・エー・プロパティーズ有他4社は当連結会計年度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・エルエルシーは当連結会計年度に解散していません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
	<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>	<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)ケイアンドティーンインベストメント他3社</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、それぞれ当期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無いため、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他26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>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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。</p> <p>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>連結子会社のうちケイダブリュー・インベストメント(有)の中間決算日は11月30日であります。</p> <p>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>また連結子会社のうち、ケイ・エー・プロパティーズ(有)の決算日は11月30日であります。</p> <p>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、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
<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>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>イ 有価証券          其他有価証券          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</p> <p>ロ デリバティブ          時価法</p> <p>ハ</p> <p>イ 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</p> <p>ロ 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>ハ 長期前払費用          均等償却</p>	<p>イ 有価証券          其他有価証券          時価のあるもの          同左</p> <p>時価のないもの          移動平均法による原価法          ただし匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)ロ 匿名組合出資金の会計処理」に記載しております。</p> <p>ロ デリバティブ          同左</p> <p>ハ たな卸資産          販売用不動産（不動産信託受益権を含む）          個別法による原価法          なお、当社グループが組成するファンドに組み入れることを目的として、一時的に取得するもの以外のものについては減価償却を実施しており、減価償却費を営業原価に計上しております。また、当該資産の主な耐用年数は39年～50年であります。</p> <p>イ 有形固定資産          定額法          ただし、一部の連結子会社については定率法          なお、主な耐用年数は以下の通りです。          建物 10年～15年          器具及び備品 4年～15年</p> <p>ロ 無形固定資産          ソフトウェア          同左</p> <p>ハ 長期前払費用          同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>イ 創立費 商法施行規則に規定する最長期間(5年)にわたり毎期均等額を償却しております。</p> <p>ロ 新株発行費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>ハ 社債発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>	<p>イ</p> <p>ロ 新株発行費 同左</p> <p>ハ 社債発行費</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>イ 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>ロ 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計上しております。</p> <p>ハ 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>イ 貸倒引当金 同左</p> <p>ロ 退職給付引当金 同左</p> <p>ハ 役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準	<p>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>同左</p>
(6) 重要なリース取引の処理方法	<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>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
(7) 重要なヘッジ会計の方法	<p>イ ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、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>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引 ヘッジ対象...借入金</p> <p>ハ 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>ニ 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>イ 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>ロ ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ハ ヘッジ方針 同左</p> <p>ニ ヘッジ有効性評価の方法 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>
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>イ 消費税等の会計処理 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います。</p> <p>ロ 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>イ 消費税等の会計処理 同左</p> <p>ロ 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「投資有価証券」として計上しております。 匿名組合への出資時に「投資有価証券」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「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
	<p>八 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> <p>二 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>ホ 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>八 匿名組合出資預り金の会計処理 同左</p> <p>二 不動産等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>ホ 買取債権の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
		へ 販売用不動産の売却時の会計処理 販売用不動産については、売却時に売却収入と売却原価を相殺した売却損益の純額を「営業収益」に計上しております。
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6 連結調整勘定の償却に関する事項		当連結会計年度において発生した連結調整勘定は、金額少額につき、一括償却しております。
7 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。	同左
8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値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。	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信託預金並びに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。

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
	<p>(自己勘定物件に係る会計処理)</p> <p>自己勘定により取得した不動産については、従来、有形固定資産に計上しておりましたが、当連結会計年度より、流動資産に「たな卸資産」として計上する方法に変更しております。また、これらに係る信託預金及び未実現利益の消去に伴う繰延税金資産は、投資その他の資産から流動資産に計上する方法に変更し、固定負債に計上しておりました「預り敷金」は流動負債に計上する方法に変更しております。</p> <p>この変更は、当連結会計年度において、物件取得及び不動産ファンドを組成するペースが加速し、当社グループの物件保有期間が短期化されたこと、及び企業年金との不動産ファンドの組成と、これに組入れる物件の取得と売却という一連の活動が当社グループにおける通常の営業循環活動の一部として確立されたことから、当該資産を固定資産として計上するよりも、流動資産に計上することによって、当連結会計年度以降の当社グループの財政状態をより適切に反映するようにしたものであります。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、流動資産が25,245,308千円多く、有形固定資産が23,707,174千円少なく、投資その他の資産が1,538,134千円少なく計上され、また流動負債が1,188,139千円多く、固定負債が同額少なく計上されておりますが、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>また、従来、連結キャッシュ・フロー計算書において、自己勘定による不動産の取得及び売却に係るキャッシュ・フローを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」及び「有形固定資産の売却による収入」に表示しておりましたが、営業活動によるキャッシュ・フローの「販売用不動産の取得による支出」及び「販売用不動産の売却による収入」として表示することに変更し、同時に資金の範囲に含まれない信託預金及び預り敷金の増減に係るキャッシュ・フローは投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて計上する方法から営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて計上する方法に変更しております。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業活動によるキャッシュ・フローが23,201,943千円少なく、投資活動によるキャッシュ・フローが同額多く計上されております。</p> <p>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 style="text-align: center;">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>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)</p>
	<p>また、この変更が当下半期に行われたのは、当下半期において組成された企業年金との不動産ファンドの資産規模が大型化されたことに伴い、物件取得ペースの加速及び当社グループの物件保有期間の短期化が顕著になった結果によるものであります。</p> <p>従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当中間連結会計期間末は、変更後の方法によった場合と比べ、流動資産が14,415,851千円少なく、有形固定資産が13,425,102千円多く、投資その他の資産が990,748千円多く計上され、また流動負債が775,220千円少なく、固定負債が同額多く計上されておりますが、当中間連結会計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響はありません。また、当中間連結会計期間の営業活動によるキャッシュ・フローは13,273,434千円多く、投資活動によるキャッシュ・フローは同額少なく計上されております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>証券取引法及び証券取引法施行令が改正され、一定の匿名組合契約上の権利が証券取引法上の有価証券として取り扱われることとなったことから、「匿名組合出資金」のうち証券取引法上の有価証券に該当するもの(前連結会計年度2,336,871千円当連結会計年度6,226,818千円)については、当期より投資その他の資産の「投資有価証券」として表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>当連結会計年度から、「関係会社出資金売却益」(当連結会計年度646千円)は、金額が僅少になったため、営業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。</p>

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)								
	<p>1 平成16年8月12日開催の当社取締役会において以下のよう に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) 平成17年2月21日付をもって普通株式1株を3株に分 割する。 分割により増加する株式数 普通株式 157,634株 分割方法 平成16年12月30日最終の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株の割合をもって分割 する。</p> <p>(2) 配当起算日 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、それぞれ以下の通りであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前連結会計年度</th> <th style="text-align: center;">当連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり純資産額 25,695円10銭</td> <td style="text-align: center;">1株当たり純資産額 39,586円22銭</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり当期純利益 4,190円47銭</td> <td style="text-align: center;">1株当たり当期純利益 7,246円40銭</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 3,965円00銭</td> <td style="text-align: center;">潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 6,909円71銭</td> </tr> </tbody> </table>	前連結会計年度	当連結会計年度	1株当たり純資産額 25,695円10銭	1株当たり純資産額 39,586円22銭	1株当たり当期純利益 4,190円47銭	1株当たり当期純利益 7,246円40銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 3,965円00銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 6,909円71銭
前連結会計年度	当連結会計年度								
1株当たり純資産額 25,695円10銭	1株当たり純資産額 39,586円22銭								
1株当たり当期純利益 4,190円47銭	1株当たり当期純利益 7,246円40銭								
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 3,965円00銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 6,909円71銭								

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年12月31日)	当連結会計年度 (平成16年12月31日)																																				
<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>(1) 非連結子会社に対する出資金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">出資金</td> <td style="text-align: right;">2,080千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(2) 関連会社の株式 投資有価証券</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">346,534千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(3) 関連会社に対する出資金 出資金</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">140,974千円</td> </tr> </table> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資その他の資産「その他」(敷金及び保証金)</td> <td style="text-align: right;">25,819 千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,819 千円</td> </tr> </table> <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提供しております。</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グループ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、当社グループが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>	出資金	2,080千円	(2) 関連会社の株式 投資有価証券	346,534千円	(3) 関連会社に対する出資金 出資金	140,974千円	投資その他の資産「その他」(敷金及び保証金)	25,819 千円	短期借入金	25,819 千円	<p>1 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。</p> <p>(1) 非連結子会社に対する出資金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">出資金</td> <td style="text-align: right;">33,045千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(2) 関連会社の株式 投資有価証券</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">444,062千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(3) 関連会社に対する出資金 出資金</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">243,444千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(4) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">550,765千円</td> </tr> </table> <p>2 担保提供資産及び対応債務</p> <p>(1) 担保提供資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託預金</td> <td style="text-align: right;">916,023千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">17,168,421千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,672,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,400,000千円</td> </tr> </table> <p>なお、関連会社に対する長期貸付金205,555千円、出資金146,365千円を当該関連会社の借入金13,207,445千円の担保に提供しております。</p> <p>(3) 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">担保提供資産</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">信託預金</td> <td style="text-align: right;">187,680千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">2,255,367千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">対応債務</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,742,136千円</td> </tr> </table> <p>本債務は、上記の担保提供資産を含む(有)山王ホールディングズ、ケイ・エー・プロパティーズ(有)及び(有)ケイダブリュー・プロパティー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>3 連結貸借対照表に計上されている買取債権のうち、13,630千円は、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グループ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、当社グループが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、137,374千円であります。</p>	出資金	33,045千円	(2) 関連会社の株式 投資有価証券	444,062千円	(3) 関連会社に対する出資金 出資金	243,444千円	(4) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券	550,765千円	信託預金	916,023千円	たな卸資産	17,168,421千円	短期借入金	14,672,000千円	長期借入金	1,400,000千円	担保提供資産		信託預金	187,680千円	たな卸資産	2,255,367千円	対応債務		長期借入金	1,742,136千円
出資金	2,080千円																																				
(2) 関連会社の株式 投資有価証券	346,534千円																																				
(3) 関連会社に対する出資金 出資金	140,974千円																																				
投資その他の資産「その他」(敷金及び保証金)	25,819 千円																																				
短期借入金	25,819 千円																																				
出資金	33,045千円																																				
(2) 関連会社の株式 投資有価証券	444,062千円																																				
(3) 関連会社に対する出資金 出資金	243,444千円																																				
(4) 関連会社に対する匿名組合出資金 投資有価証券	550,765千円																																				
信託預金	916,023千円																																				
たな卸資産	17,168,421千円																																				
短期借入金	14,672,000千円																																				
長期借入金	1,400,000千円																																				
担保提供資産																																					
信託預金	187,680千円																																				
たな卸資産	2,255,367千円																																				
対応債務																																					
長期借入金	1,742,136千円																																				

前連結会計年度 (平成15年12月31日)	当連結会計年度 (平成16年12月31日)																								
<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、当該契約に基づく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 border="0"> <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 border="0"> <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	<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、当該契約に基づく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 border="0"> <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>170,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>830,000千円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメントライン契約</p> <table border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td>20,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>8,850,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>11,350,000千円</td> </tr> </table>	当座貸越契約の総額	1,000,000千円	借入実行残高	170,000千円	差引額	830,000千円	貸出コミットメントの総額	20,200,000千円	借入実行残高	8,850,000千円	差引額	11,350,000千円
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																								
当座貸越契約の総額	1,000,000千円																								
借入実行残高	170,000千円																								
差引額	830,000千円																								
貸出コミットメントの総額	20,200,000千円																								
借入実行残高	8,850,000千円																								
差引額	11,350,000千円																								
<p>5 当社の発行済株式総数は、普通株式71,340株であります。</p>	<p>5 当社の発行済株式総数は、普通株式78,817株であります。</p>																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)						
1	<p>1 営業収益に含まれている販売用不動産の売却損益（純額）の相殺前の売却収入と売却原価は以下の通りであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>売却収入</td> <td>28,453,080千円</td> </tr> <tr> <td>売却原価</td> <td>27,924,997千円</td> </tr> <tr> <td>売却損益</td> <td>528,083千円</td> </tr> </table>	売却収入	28,453,080千円	売却原価	27,924,997千円	売却損益	528,083千円
売却収入	28,453,080千円						
売却原価	27,924,997千円						
売却損益	528,083千円						
<p>2 営業外費用に計上されている「支払手数料」には、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、エージェンツ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。</p>	<p>2 同左</p>						

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)																																																																
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,731,638千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">5,731,638千円</td> </tr> </table>	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	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,089,466 千円</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,487,232</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">5,576,698</td> </tr> <tr> <td>使途制限付信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">1,210,991</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">4,365,707 千円</td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金等</p>	現金及び預金勘定	4,089,466 千円	信託預金	1,487,232	計	5,576,698	使途制限付信託預金(注)	1,210,991	現金及び現金同等物	4,365,707 千円																																																		
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																																																																
現金及び預金勘定	4,089,466 千円																																																																
信託預金	1,487,232																																																																
計	5,576,698																																																																
使途制限付信託預金(注)	1,210,991																																																																
現金及び現金同等物	4,365,707 千円																																																																
<p>2 出資金の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の内訳</p> <p>出資金の売却により連結子会社でなくなった有楽町ホールディングズ他6社を連結の範囲から除外したことに伴う連結除外時の資産及び負債の内訳並びに上記連結子会社の出資金の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却」との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">35,501 千円</td> </tr> <tr> <td>前渡金</td> <td style="text-align: right;">135,560</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">292,529</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">168,314</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">707,181</td> </tr> <tr> <td>信託預金</td> <td style="text-align: right;">118,045</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">60,959</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">資産合計</td> <td style="text-align: right;">1,518,092</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">144,477</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">926,250</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資預り金</td> <td style="text-align: right;">105,851</td> </tr> <tr> <td>預り敷金</td> <td style="text-align: right;">106,181</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">25,983</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">負債合計</td> <td style="text-align: right;">1,308,743</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">209,348</td> </tr> <tr> <td>上記のうち出資金売却に伴う当社持分減少額</td> <td style="text-align: right;">202,032</td> </tr> <tr> <td>関係会社出資金売却益</td> <td style="text-align: right;">9,467</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の出資金の売却価額</td> <td style="text-align: right;">211,500</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">35,501</td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による資金の増加</td> <td style="text-align: right;">175,998 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	35,501 千円	前渡金	135,560	信託建物	292,529	土地	168,314	信託土地	707,181	信託預金	118,045	その他	60,959	資産合計	1,518,092	未払金	144,477	長期借入金	926,250	匿名組合出資預り金	105,851	預り敷金	106,181	その他	25,983	負債合計	1,308,743	合計	209,348	上記のうち出資金売却に伴う当社持分減少額	202,032	関係会社出資金売却益	9,467	連結子会社の出資金の売却価額	211,500	連結子会社の現金及び現金同等物	35,501	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による資金の増加	175,998 千円	<p>2 出資金の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の内訳</p> <p>出資金の売却により連結子会社でなくなった有楽町ホールディングズ他3社を連結の範囲から除外したことに伴う連結除外時の資産及び負債の内訳並びに上記連結子会社の出資金の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却」との関係は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">10,954 千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">387</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">資産合計</td> <td style="text-align: right;">11,341</td> </tr> <tr> <td>営業未払金</td> <td style="text-align: right;">160</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">116</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">負債合計</td> <td style="text-align: right;">277</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">11,064</td> </tr> <tr> <td>上記のうち出資金売却に伴う当社持分減少額</td> <td style="text-align: right;">6,863</td> </tr> <tr> <td>関係会社出資金売却益</td> <td style="text-align: right;">576</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の出資金の売却価額</td> <td style="text-align: right;">7,440</td> </tr> <tr> <td>連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">10,954</td> </tr> <tr> <td>差引：連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による資金の減少</td> <td style="text-align: right;">3,514 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	10,954 千円	その他	387	資産合計	11,341	営業未払金	160	その他	116	負債合計	277	合計	11,064	上記のうち出資金売却に伴う当社持分減少額	6,863	関係会社出資金売却益	576	連結子会社の出資金の売却価額	7,440	連結子会社の現金及び現金同等物	10,954	差引：連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による資金の減少	3,514 千円
現金及び預金勘定	35,501 千円																																																																
前渡金	135,560																																																																
信託建物	292,529																																																																
土地	168,314																																																																
信託土地	707,181																																																																
信託預金	118,045																																																																
その他	60,959																																																																
資産合計	1,518,092																																																																
未払金	144,477																																																																
長期借入金	926,250																																																																
匿名組合出資預り金	105,851																																																																
預り敷金	106,181																																																																
その他	25,983																																																																
負債合計	1,308,743																																																																
合計	209,348																																																																
上記のうち出資金売却に伴う当社持分減少額	202,032																																																																
関係会社出資金売却益	9,467																																																																
連結子会社の出資金の売却価額	211,500																																																																
連結子会社の現金及び現金同等物	35,501																																																																
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による資金の増加	175,998 千円																																																																
現金及び預金勘定	10,954 千円																																																																
その他	387																																																																
資産合計	11,341																																																																
営業未払金	160																																																																
その他	116																																																																
負債合計	277																																																																
合計	11,064																																																																
上記のうち出資金売却に伴う当社持分減少額	6,863																																																																
関係会社出資金売却益	576																																																																
連結子会社の出資金の売却価額	7,440																																																																
連結子会社の現金及び現金同等物	10,954																																																																
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社出資金の売却による資金の減少	3,514 千円																																																																
3	3 匿名組合出資金は、連結貸借対照表上「投資有価証券」として計上しております。																																																																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 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

(有価証券関係)

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

連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの

(単位：千円)

種類	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
(1)株式	20,064	59,900	39,835
(2)債券	-	-	-
(3)その他	-	-	-
計	20,064	59,900	39,835

(2) 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

(単位：千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
55,000	5,000	-

(3) 時価評価されていない主な有価証券

その他有価証券

(単位：千円)

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

当連結会計年度(平成16年12月31日)

(1) その他有価証券で時価のあるもの

連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの

(単位：千円)

種類	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
(1)株式	17,928	102,432	84,503
(2)債券	-	-	-
(3)その他	-	-	-
計	17,928	102,432	84,503

(2) 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)

(単位：千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
266,472	84,335	-

(3) 時価評価されていない主な有価証券

その他有価証券

(単位：千円)

種類	連結貸借対照表計上額
非上場株式	66,300
優先出資証券	84,941
匿名組合出資金	6,226,818
計	6,378,059

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社のデリバティブ取引は、将来の借入金の金利リスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、将来の借入金利等の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>イ ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引 ヘッジ対象...借入金</p> <p>ロ 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>ハ 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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、金利変動のリスクを有しております。 ただし、借入金の金利変動のリスクを効果的に相殺するものであり、これらの取引に関するリスクは重要なものではありません。 また、デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 当社のデリバティブ取引の執行・管理については、代表取締役社長の承認を得て行っております。 なお、連結子会社はデリバティブ取引等は行っておりません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 当社のデリバティブ取引の執行・管理については、社内ルールに従い、担当取締役の承認を得て行っております。 なお、連結子会社はデリバティブ取引等を行っておりません。</p>

## 2 取引の時価等に関する事項

### デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度 (平成15年12月31日)				当連結会計年度 (平成16年12月31日)			
		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)	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	3,000,000	2,000,000	16,861	56,038
合計		2,000,000	2,000,000	19,678	28,221	3,000,000	2,000,000	16,861	56,038

- (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。

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)
1 制度の概要 退職一時金制度を設けております。	1 制度の概要 同左
2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 3,266 千円 退職給付引当金 3,266 千円	2 退職給付債務に関する事項 退職給付債務 6,240千円 退職給付引当金 6,240千円
3 退職給付費用に関する事項 勤務費用 2,728 千円 退職給付費用合計 2,728 千円	3 退職給付費用に関する事項 勤務費用 3,123千円 退職給付費用合計 3,123千円
退職給付債務及び退職給付費用の算定は簡便法によって おります。	退職給付債務及び退職給付費用の算定は簡便法によって おります。

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成15年12月31日)	当連結会計年度 (平成16年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別 内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別 内訳
(1) 繰延税金資産(流動)	(1) 繰延税金資産(流動)
未払事業税 29,532千円	未払事業税 90,194千円
貸倒引当金限度超過額否認 2,984	未実現利益の消去 50,901
匿名組合損益否認 7,714	支払手数料否認 39,825
連結子会社の繰越欠損金 8,606	貸倒引当金限度超過額 23,211
その他 7,731	その他 14,487
繰延税金資産(流動)合計 56,568千円	繰延税金資産(流動)合計 218,620千円
繰延税金負債(流動)	(2) 繰延税金資産(固定)
未収事業税 65千円	繰延税金資産(固定)
繰延税金負債(流動)合計 65千円	役員退職慰労引当金否認 45,760千円
繰延税金資産(流動)純額 56,503千円	支払手数料否認 26,969
(2) 繰延税金資産(固定)	連結子会社の繰越欠損金 10,274
繰延税金資産(固定)	未実現利益の消去 8,324
役員退職慰労引当金否認 38,773千円	その他 7,956
繰延収益 7,080	繰延税金資産(固定)小計 99,285
未実現利益の消去 3,819	評価性引当額 10,274
その他 5,980	繰延税金資産(固定)合計 89,010千円
繰延税金資産(固定)合計 55,653千円	繰延税金負債(固定)
繰延税金負債(固定)	投資有価証券評価差額金 34,384千円
投資有価証券評価差額金 16,208千円	繰延税金負債(固定)合計 34,384
繰延税金負債(固定)合計 16,208	繰延税金資産(固定)純額 54,626千円
繰延税金資産(固定)純額 39,444千円	
(3) 繰延税金負債(流動)	
未収事業税 238千円	
繰延税金負債(流動)合計 238千円	
自己の計算において組成した投資ビークルから授受した 組成にかかる報酬対価(自己投資勘定からのアクイジ ションフィー)は、組成時に収益を認識せず、第三者へ転 売等する時点まで収益計上を繰延べ、入金金額は自己投 資(匿名組合出資金、貸付金等)の払戻しとして処理し ております。 但し、課税所得の算定に際しましては、当該報酬金額を課 税所得に含めて計算しておりますので、当該報酬金額は、 将来減算一時差異として繰延税金資産を計上してありま す。	

前連結会計年度 (平成15年12月31日)	当連結会計年度 (平成16年12月31日)
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております</p> <p>3 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(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%に変更されました。</p> <p>この変更が損益に及ぼす影響は軽微であります。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が、法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております</p>

## (セグメント情報)

## 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

(単位:千円)

	不動産投資 アドバイザー 一事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び営業損益						
(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
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	4,709,069	69,138	2,326,122	7,104,330	4,334,192	11,438,523
減価償却費	96,713	3,013	1,004	100,731	3,013	103,744
資本的支出	11,757,121	8,182	2,677	11,767,980	11,888	11,779,869

当連結会計年度(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)

(単位:千円)

	不動産投資 アドバイザー 一事業	アセット マネジメント 事業	債権投資 マネジメント 事業	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する 営業収益	3,451,302	1,382,577	1,218,395	6,052,274	-	6,052,274
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	3,451,302	1,382,577	1,218,395	6,052,274	-	6,052,274
営業費用	1,081,560	648,326	633,099	2,362,986	499,177	2,862,164
営業利益	2,369,741	734,251	585,295	3,689,288	(499,177)	3,190,110
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	35,219,432	817,183	2,182,784	38,219,401	2,063,981	40,283,383
減価償却費	2,228	6,879	2,882	11,991	3,392	15,383
資本的支出	9,228	38,454	4,994	52,677	13,932	66,609

(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 前連結会計年度及び当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492,373千円及び499,177千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。
- 4 前連結会計年度及び当連結会計年度における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4,334,192千円及び2,063,981千円であり、その主なものは、当社における余資運用資金（現金及び預金）であります。
- 5 （会計処理の変更）に記載の通り、当連結会計年度より、自己勘定により取得した不動産については、従来、有形固定資産に計上しておりましたが、当連結会計年度より、流動資産に「たな卸資産」として計上する方法に変更しております。  
この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「不動産投資アドバイザー事業」について資本的支出は51,632,172千円少なく計上されております。
- 6 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、総資産は、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当期純利益より控除し、控除後の金額を税金等調整前当期純利益として表示しております。なお、前連結会計年度及び当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。

前連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

(単位：千円)

	不動産投資 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	計	消去 又は全社	連結
匿名組合損益分配額	-	-	144,159	144,159	-	144,159

当連結会計年度(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)

(単位：千円)

	不動産投資 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	計	消去 又は全社	連結
匿名組合損益分配額	6,620	-	40,199	33,578	-	33,578

#### 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当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

前連結会計年度及び当連結会計年度において海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成15年1月1日 至 平成15年12月31日)

1 子会社等

属性	会社等の名称	住所	出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の 所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
関連会社	エムシー・ケイ ダブリュー・レ ジデンシャル(有)	東京都港区	3,000	不動産投資を 目的とした匿名 組合の営業者	なし (注) 2	なし	当社へ不動産のア セットマネジメン トを委託し、匿名組 合契約を締結	匿名組合契約に 基づく出資		匿名組合出 資金	244,341
	(有)アイ・ケイダ ブリュー	東京都港区	3,000	不動産投資を 目的とした匿名 組合の営業者	なし (注) 2	なし	当社へ不動産のア セットマネジメン トを委託し、匿名組 合契約を締結	匿名組合契約に 基づく出資	165,000	匿名組合出 資金	168,015
	(有)ケイアンドア イインベストメ ント	東京都港区	3,000	不動産投資を 目的とした匿名 組合の営業者	直接50	なし	当社へ不動産のア セットマネジメン トを委託し、匿名組 合契約を締結	資金の貸付	30,220	長期貸付金	139,320
	(有)ロック・ビー	東京都千代田 区	3,000	不動産投資を 目的とした匿名 組合の営業者	直接50	なし	当社へ不動産のア セットマネジメン トを委託し、匿名組 合契約を締結	資金の貸付		長期貸付金	119,200

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。なお、担保は受け入れておりません。

2 持分は100分の20未満ではありますが、実質的な影響力をもっているため関連会社としております。

当連結会計年度(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)

1 子会社等

属性	会社等の名称	住所	出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の 所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
関連会社	エムシー・ケイ ダブリュー・レ ジデンシャル(有)	東京都港区	3,000	不動産投資を 目的とした匿名 組合の営業者	なし (注) 1	なし	当社へ不動産のア セットマネジメン トを委託し、匿名組 合契約を締結	匿名組合契約に 基づく分配	528,000	匿名組合出 資金	5,252

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1 持分は100分の20未満ではありますが、実質的な影響力をもっているため関連会社としております。

## ( 1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成15年 1月 1日 至 平成15年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
1株当たり純資産額	77,085円32銭	118,758円66銭
1株当たり当期純利益	12,571円41銭	21,739円21銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	11,895円02銭	20,729円14銭
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	

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

	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)	当連結会計年度 (自 平成16年 1月 1日 至 平成16年12月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	871,727	1,633,766
普通株主に帰属しない金額(千円)		33,000
普通株式に係る当期純利益(千円)	871,727	1,600,766
期中平均株式数(株)	69,342	73,635
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	3,943	3,588
(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)	(811)	(641)
(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)	(2,763)	(1,594)
(うち新株予約権に係る増加数)	(369)	(1,353)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

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

5. 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	当連結会計年度	
	(自 平成16年1月1日 至 平成16年12月31日)	
	金額	
		前年同期比(%)
不動産投資アドバイザー事業	3,451,302	101.4
アセットマネジメント事業	1,382,577	208.4
債権投資マネジメント事業	1,218,395	121.3
合計	6,052,274	119.3

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。