第２　事業の状況

１．業績等の概要

(1) 業績

当期におけるわが国経済は、雇用環境は依然として厳しいものの、ﾘｽﾄﾗ効果等により企業収益が改善したことで、設備投資が増加傾向にあり、個人消費も底固く推移するなど、米国の景気動向やｲﾗｸ情勢の影響を受けながらも、全体としては横ばいから緩やかな回復基調の1年となりました。

当不動産業界においては、経済の東京一極集中化が進み、都心部において住宅、事務所ともに供給が集中するなか、マンション販売は、需要の一巡を見越して供給調整が行われたものの大型物件を中心に比較的堅調であった一方、オフィスビル市場においても物件の超過供給による空室率の上昇傾向とﾘｰｽ料の下方圧力が期末に向けて徐々にピークアウトを迎えております。また、不動産流動化事業においては従来の不良債権処理に加え、減損会計導入を視野にいれた事業会社の資産ﾘｽﾄﾗが旺盛で、流動化された資産額、件数が大きく増加してきております。

このような事業環境にありまして、当社では「TOKYO VALUE UP PARTNER」という企業スローガンを掲げ、東京都において、不動産流動化事業を中核とし開発分譲事業及び賃貸事業との相乗効果を高めることで、収益構造の転換を図り、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました結果、当事業年度の売上高は、9,455百万円（前期比54.6％増）と大幅な増益となりました。利益につきましては、営業利益は、1,206百万円（前期比86.4％増）となり、経常利益も870百万円（前期比156.5％増）で過去最高益となりました。また、保有していた投資有価証券（4銘柄）を売却したことなどにより、特別利益7百万円を計上した一方、投資有価証券評価損などを計上したことから特別損失は14百万円となりました。この結果、当期純利益は441百万円（前期比109.8％増）となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

(開発分譲事業)

当期は「THEパームス本郷龍岡」（東京都文京区）、「THEパームス代々木上原ﾋﾙﾃﾗｽ」（東京都渋谷区）他マンション4棟（124戸）、「パームスコート荻窪」（東京都杉並区）等における建売住宅（10棟）を販売したことで開発分譲事業の収益は5,594百万円（前期比34.4％増）となりました。

都心部では、マンションが集中的に供給されており、用地仕入れや販売など厳しい環境が続いたことで若干の在庫も発生いたしましたが、当社では「利便性と安らぎ」をコンセプトにした商品開発とハード、ソフト両面の品質やサービスを高めるとともに、生活者の視点に立った「住環境の創造」を実現することに努めたことで増収増益となりました。

(不動産流動化事業)

当期は、「渋谷東誠ビル」（東京都渋谷区）、「神田SOHO仕様新築マンション」（東京都千代田区）、「銀座はちかんビル」（東京都中央区）他の売却及びアルゴ･ファンドのアセットマネジメントフィー等により営業収益は2,504百万円（前期比195.8％）となりました。

当期における不動産流動化は、「開発型流動化」（神田SOHO仕様新築マンション）、「メニュープラン方式」（渋谷東誠ビル）、「バリューアップトレーディング」（銀座はちかんビル）など当社が蓄積した多様なノウハウを十分に有効活用したものとなっており、同事業が順調に拡大したことで大幅な増収増益となりました。

また、外資と提携した全エクイティー型ファンドとして「ポセイドン･ファンド」を11月に設立するなどファンドビジネスの拡大も推進しております。

(賃貸事業)

当期は、主要物件の稼働率向上とコスト管理の徹底により、賃貸事業の営業収益は1,357百万円（前期比22.9％）となりました。

都心部における大型オフィスビルの大量供給（「2003年問題」）により、空室率が上昇し、賃料が弱含みになるなか、当社の所有する物件（ビル15棟、マンション4棟、その他4件）は費用対効果を重視したバリューアップを実施することで概ね堅調に推移し、増収増益となりました。

平成14年12月１日付で、連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、当事業年度より連結財務諸表は作成しておりません。したがって、上記の前期比は、提出会社の数値に基づき算定しております。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益863百万円を計上した他、開発型流動化物件の引渡しに伴う仕入債務増加、金融機関からの短期借入金801百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業拡大に伴い新規物件の取得が行われたことにより、当事業年度末には2,091百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は、12百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業拡大によるバリューアップ物件新規取得による棚卸資産の増加及び、開発型流動化物件の引渡しに伴う仕入債務の増加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）

投資活動により使用した資金は、184百万円となりました。これは主に、定期預金の増加及び投資有価証券の売却と新規ファンド設立に伴うエクイティ出資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）

財務活動により得られた資金は、540百万円となりました。これは主に、開発分譲事業及び不動産流動化事業による借入金の返済を行った一方で、不動産流動化事業拡大による新規物件取得等による借入増加によるものです。

当事業年度において、平成14年12月１日付にて、連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、連結財務諸表は作成しておりません。そのため、キャッシュ・フローにおける前期比は記載しておりません。

２．生産、受注及び販売の状況

当事業年度（平成14年12月１日から平成15年11月30日まで）において、平成14年12月１日付けで、連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、連結財務諸表を作成しておりません。そのため「生産、受注及び販売の状況」は、提出会社の数値を記載しており、前年同期比の記載はおこなっておりません。

(1) 生産実績

当社は、開発分譲事業、不動産流動化事業、賃貸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おりません。

(2) 受注実績

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしておりません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

（単位：千円）

区別 ＼ 期別	第54期 〔自 平成14年12月１日 至 平成15年11月30日〕
	金額
開発分譲事業	5,594,007
不動産流動化事業	2,504,101
賃貸事業	1,357,509
合計	9,455,618

（注）１．当事業年度の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

（単位：千円）

事業の名称	区別	第54期 〔自 平成14年12月１日 至 平成15年11月30日〕	
		件数	金額
開発分譲事業	(マンション)	124	4,991,074
	(戸建)	10	602,933
	小計	134	5,594,007
不動産流動化事業	(トレーディング)	11	2,485,468
	(フィー収入)	3	18,632
	小計	14	2,504,101
賃貸事業	(オフィス)	173	1,174,279
	(マンション)	131	131,751
	(その他)	20	51,477
	小計	324	1,357,509
合計		―	9,455,618

２．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

３．上記に表示されている件数は、開発分譲事業におきましては、「マンション」は戸数、「戸建」は棟数、不動産流動化事業におきましては、「トレーディング」・「フィー収入」は取引件数、賃貸事業におきましては、「オフィス」・「マンション」は賃貸戸数、「その他」は区画及び棟数であります。

３．対処すべき課題

時価会計、減損会計など会計制度の変更により、不動産業界および不動産取引の透明性は一層高まっています。また、ファンドビジネス等のオフ・バランス手法や企業再生を目的としたM&Aなど金融ノウハウなどこれまで以上に不動産業に要求される能力は多岐にわたってきており、「知識・知恵」が事業の要諦となってくるものと思われます。新興の不動産投資会社の成長は合理性や論理性を重視するビジネスモデルとマーケットの拡大を背景としており、不動産業界の構造（パラダイム）は大きな転換期を迎えております。

国内、海外の資金が有利な運用を不動産に求めているほか、相続税の優遇により個人富裕層の不動産に対する需要が高まることが予想され、金融と不動産が融合するマーケットの拡大が加速されていくものと考えられます。その市場において、不動産を購入、利用するエンドユーザー、保有するオリジネーター及び投資家（インベスター）という顧客に対し、「不動産の価値再生のプロフェッショナル」として最適なオプションを提供し、「継続的な発展」を実現できる優秀な人材の確保と育成が最も重要な課題であると認識しております。

また、公開を目指す企業として、コンプライアンス機能の強化、責任会計制度の精緻化、人事制度の充実などモラルとモチベーションの向上を推進してまいります。

４．経営上の重要な契約等

該当事項はありません。

５．研究開発活動

該当事項はありません。