

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当中間会計期間におけるわが国の経済は、輸出の増加を背景とした製造業の設備投資回復に加え、失業率の低下から消費マインドが改善することで個人消費が持ち直し、家計部門においても回復の兆しがみられます。また、国内景気の先行きについては、原油価格の動向や、為替レートの推移等が世界経済に与える影響には留意する必要があるものの、米国を中心とした世界経済の回復と継続的な国内企業の収益改善見通しから、国内の景気は着実な回復基調と見られる状況にあります。

当不動産業界においては、供給過剰と需要の一巡が懸念されたマンション販売が、個人消費の回復、住宅取得関連の税制優遇継続及びライフスタイルの変化に伴う都心回帰等により、高層大型物件を中心に依然順調に推移しております。一方、オフィス市場は全体として需要の回復感は乏しく、賃料の下落が続いているものの、空室率は平成16年4月時点で7.49%となり昨年8月（8.75%）以降8ヶ月連続で改善しております。また、不動産投資市場におきましても、低金利下、不動産関連投資商品への資金流入により、市場が拡大し流動性が高まる傾向にありますが、反面、J-REIT、私募不動産ファンドを対象とする物件については積極的な投資が行われていることにより、マーケットの競合状況が激化してきております。

このような事業環境の中、当社は「TOKYO VALUE UP PARTNER」を企業スローガンに掲げ、東京都、特に都心に特化し、また、不動産流動化事業を中核に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増強と安定化を図り、企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。その結果、当中間会計期間の売上高は、10,052百万円

（前年同期比55.2%増）となりました。利益につきましては、営業利益は1,657百万円（前年同期比103.2%増）、経常利益は1,397百万円（前年同期比117.8%増）、中間純利益は720百万円（前年同期比120.2%増）と増収増益となりました。

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)

当中間会計期間は、「THEパームス鷺ノ宮マイスターヴィラ」（東京都練馬区）他マンション1棟と完成物件（計20戸）を販売したことで開発分譲事業の収益は724百万円（前年同期比85.3%減）になりました。

(不動産流動化事業)

当中間会計期間は、「代々木上原二丁目」（東京都渋谷区）他「開発型流動化」（3物件）、「神田岩本町東誠ビル」（東京都千代田区）他「バリューアップトレーディング」（12物件）の売却及びアルゴ・ファンドからのエクイティ配当、平成15年11月設立のアポロン・ファンドからのフィー収入により営業収益は8,650百万円（前年同期比894.3%増）となりました。

(賃貸事業)

当中間会計期間は、平成15年12月に取得した「恵比寿東誠ビル」の家賃収入が寄与したものの、「神田岩本町東誠ビル」の売却等により賃貸事業の営業収益は677百万円（前年同期比0.1%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当中間会計期間におけるキャッシュ・フローの状況

当中間会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前中間純利益1,397百万円（前年同期比122.4%増）を計上した他、株式発行及び新株予約権の行使により1,141百万円、金融機関からの借入金により8,189百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業及び開発分譲事業、賃貸事業の新規物件の取得が行われたことにより、前中間会計期間末に比べ1,582百万円増加（前年同期末比64.2%増）し、当中間会計年度末には4,049百万円となりました。

（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、486百万円（前年同期は1,003百万円の獲得）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トレーディング物件及び開発型流動化物件の新規取得によるたな卸資産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、1,877百万円（前年同期は58百万円の獲得）となりました。これは主に、賃貸事業の充実を目的に「恵比寿東誠ビル」を取得したことに加え、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、4,321百万円（前年同期は、343百万円の使用）となりました。これは主に、新株式発行と新株予約権の行使による収入と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。

2【生産、受注及び販売の状況】

(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いません。

(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いません。

(3) 販売実績

当中間会計期間の販売実績を事業ごとに示すと、次のとおりであります。

区別	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)
開発分譲事業	724,772	14.7
不動産流動化事業	8,650,122	994.3
賃貸事業	677,621	99.9
合計	10,052,516	155.2

(注) 1. 当中間会計期間の販売実績を用途別に示すと次のとおりであります。

事業の名称	区別	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)		
		件数	金額 (千円)	前年同期比 (%)
開発分譲事業	(マンション)	20	724,772	16.4
	(戸建)	—	—	0.0
	小計	20	724,772	14.7
不動産流動化事業	(トレーディング)	15	8,551,890	1,002.2
	(フィー収入)	10	98,231	590.6
	小計	25	8,650,122	994.3
賃貸事業	(オフィス)	211	587,108	102.9
	(マンション)	161	75,450	97.3
	(その他)	21	15,062	49.8
	小計	393	677,621	99.9
合計		—	10,052,516	155.2

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。

4. 当中間会計期間の主な相手先別の当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

区別	当中間会計期間 (自 平成15年12月1日 至 平成16年5月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)
有限会社クレオ・イン ベストメント	3,097,322	30.8

本表の金額には、消費税は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社が対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4【経営上の重要な契約等】

当中間会計期間において、新たに締結した経営上の重要な契約等はありません。

5【研究開発活動】

当中間会計期間において、特記すべき研究開発活動はありません。