第２【事業の状況】

１【業績等の概要】

当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期比の記載はしておりません。

(1) 業績

当中間連結会計期間のわが国経済は、中国での反日運動や原油価格の高騰などがあったものの海外の経済が拡大傾向にあることを受け、企業収益が改善して設備投資が増加し、個人消費も持ち直すなど緩やかな回復基調にありました。

当社グループの属する不動産業におきましては、都心部において投資対象不動産の不足感から、取得価格の上昇傾向が顕著になってきておりますが、超低金利や相対的に高い国内不動産の投資収益率と国内外の多様な投資資金の流入を背景に上場リート運用資産残高が２兆１千億円、私募ファンドの運用資産残高はそれを上回る約２兆２千億円とも推計されるなど、不動産投資市場は活況を呈しております。また、住宅市場においては、首都圏におけるマンション大量供給が定着し、東京都区部において更なる供給増、大規模物件、超高層物件の供給ラッシュが継続する中、販売状況は全体としては好調を維持し、販売在庫も低水準であり、建売住宅の着工についても急増してきております。一方、オフィスビル市場は、企業収益の回復に伴う、事務所拡張、移転意欲が強く、大型ビルを中心に需給が改善し、空室率が低下傾向となり、都心部の賃料相場に底入れの兆しが出てくるなど業界全体として収益機会の拡大傾向が続いております。

このような事業環境にありまして、当社グループでは成長ドライバーである不動産開発事業（賃貸マンション開発）、不動産流動化事業（中古ビル・マンション再生）を積極的に推進し、またファンド資産の増大によって収益を確保するとともに、中期的な事業戦略を視野にいれた多様な投資を実施いたしました結果、当中間連結会計期間の売上高は、13,047百万円となりました。また利益につきましても、営業利益は2,663百万円、経常利益2,409百万円、中間純利益は1,265百万円となりました。

事業の種類別セグメントは以下のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当中間連結会計期間は「セントラル代官山」（東京都渋谷区）他12棟のバリューアップ物件の販売により売上高は8,807百万円、営業利益は1,981百万円となりました。

（不動産開発事業）

当中間連結会計期間は、「代々木上原Ⅵ」（東京都渋谷区）他「賃貸マンション開発物件」（３物件）の販売により売上高は3,333百万円、営業利益は452百万円となりました。

（不動産賃貸事業）

当中間連結会計期間は、固定資産として保有している賃貸物件の空室率が改善したことに加えトレーディング用の賃貸物件が増加し売上高は773百万円、営業利益は443百万円となりました。

（不動産ファンド事業）

当中間連結会計期間は、当社組成ファンドの物件購入が順調に進み資産残高が増加したことに伴い、「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」が増加し売上高は132百万円、営業利益は112百万円となりました。

（不動産管理事業）

当中間連結会計期間は、東誠コミュニティ㈱の株式を中間決算日にみなし取得したことに伴い連結子会社となりましたが、当中間連結会計期間の売上高及び営業費用の計上はありません。

（オルタナティブインベストメント事業）

平成17年３月に新規事業として開始いたしましたが、設立間もないため当中間連結会計期間の売上高の計上はなく、不動産担保付債権購入に伴う経費等の計上により営業損失は10百万円となりました。

(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

当中間連結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、税金等調整前中間純利益2,409百万円を計上した他、金融機関からの借入金により9,727百万円の収入等がありましたが、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得、オルタナティブインベストメント事業への匿名組合出資等により、期首残高に比べ530百万円減少し、当中間連結会計期間末には2,070百万円となりました。

(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、301百万円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益の計上、不動産流動化事業及び不動産開発事業用物件の売却を行った一方で、同事業の新規仕入を行ったことに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、3,643百万円となりました。これは主に、オルタナティブインベストメント事業及び当社組成の不動産投資ファンドへ匿名組合出資金を行ったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は、3,399百万円となりました。これは主に、不動産流動化事業及び不動産開発事業による借入金の返済を行った一方で、不動産流動化事業及び不動産開発事業拡大に伴う新規物件取得等の借入金増加によるものであります。

２【生産、受注及び販売の状況】

当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前中間連結会計期間の販売実績については記載しておりません。

(1) 生産実績

当社は、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド事業、不動産管理事業、オルタナティブインベスト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

当中間連結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。

（単位：千円）

区別	当中間連結会計期間 （自　平成16年12月１日 至　平成17年５月31日）	
	金額	構成比 （%）
不動産流動化事業	8,807,707	67.5
不動産開発事業	3,333,424	25.6
不動産賃貸事業	773,701	5.9
不動産ファンド事業	132,585	1.0
不動産管理事業	－	－
オルタナティブインベストメント事業	－	－
合計	13,047,418	100.0

（注）１．当中間連結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。

（単位：千円）

事業の名称	区別	当中間連結会計期間 （自　平成15年12月１日 至　平成16年５月31日）	
		件数	金額
不動産流動化事業	（ビル）	9	8,194,115
	（マンション）	3	613,592
	小計	12	8,807,707
不動産開発事業	（マンション）	3	3,333,424
	小計	3	3,333,424
不動産賃貸事業	（オフィス）	206	564,498
	（マンション）	319	195,719
	（その他）	25	13,483
	小計	550	773,701
不動産ファンド事業	（ファンド事業）	11	122,176
	（ファンド投資事業）	3	8,349
	（その他）	2	2,059
	小計	16	132,585
合計		581	13,047,418

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、不動産流動化事業におきましては、「ビル」・「マンション」は棟数、不動産開発事業におきましては、「マンション」は棟数、不動産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、不動産ファンド事業におきましては、「ファンド事業」・「その他」は取引件数、「ファンド投資事業」は、投資件数であります。

３【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループ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】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、特記すべき研究開発活動はありません。