

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年8月24日
【事業年度】	第11期（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）
【会社名】	株式会社クリード
【英訳名】	CREED CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役 宗吉 敏彦
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビル
【電話番号】	03-3500-3300(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 菅原 猛
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビル
【電話番号】	03-3500-3300(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 菅原 猛
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月
売上高(千円)	8,738,111	10,310,556	12,047,634	22,959,208	40,076,360
経常利益(千円)	1,288,102	1,803,391	2,964,215	6,473,286	8,889,816
当期純利益(千円)	773,502	1,041,552	2,133,029	4,167,753	4,641,931
純資産額(千円)	6,559,927	8,181,885	14,141,232	17,887,042	22,178,082
総資産額(千円)	18,303,153	23,064,326	36,980,207	83,914,099	118,147,969
1株当たり純資産額(円)	90,924.47	112,218.97	84,771.44	106,044.18	132,106.43
1株当たり当期純利益(円)	10,778.12	14,371.40	13,471.20	24,885.98	27,854.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	10,599.26	14,209.26	13,389.93	24,652.81	27,756.78
自己資本比率(%)	35.8	35.5	38.2	21.2	18.7
自己資本利益率(%)	12.6	14.1	19.1	26.1	23.3
株価収益率(倍)	13.45	31.31	20.27	19.41	11.67
営業活動によるキャッシュ・フロー(千円)	△2,633,673	△3,033,144	△7,976,738	△39,050,774	1,491,849
投資活動によるキャッシュ・フロー(千円)	△1,400,200	△236,478	525,710	△1,691,087	△1,090,885
財務活動によるキャッシュ・フロー(千円)	3,998,592	2,452,252	9,577,528	40,765,663	3,324,595
現金及び現金同等物の期末残高(千円)	3,330,427	2,513,056	4,595,587	4,628,386	8,877,607
従業員数(人)	74	93	128	180	224
(外、平均臨時雇用者数)	(3)	(10)	(6)	(6)	(-)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 平成17年1月20日をもって、普通株式1株を2株に分割しております。第9期における1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

3. 第10期から、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

4. 第11期の平均臨時雇用者数については、当該臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月
売上高(千円)	6,053,361	7,709,313	9,895,338	19,640,755	19,737,163
経常利益(千円)	898,370	1,390,933	1,980,364	4,792,496	6,187,242
当期純利益(千円)	594,535	827,386	1,601,526	3,531,407	4,331,129
資本金(千円)	2,481,003	2,507,801	4,156,835	4,231,540	4,327,903
発行済株式総数(株)	72,147	72,910	166,816	167,863	168,756
純資産額(千円)	6,158,881	7,566,673	13,062,414	16,096,120	19,860,340
総資産額(千円)	15,425,378	21,341,350	35,294,327	80,695,057	104,152,663
1株当たり純資産額(円)	85,365.73	103,781.00	78,304.32	95,888.43	119,062.51
1株当たり配当額(円)	1,000	1,500	1,000	2,000	2,500
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益(円)	8,284.36	11,416.32	10,114.48	21,086.31	25,989.40
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	8,146.89	11,287.52	10,053.46	20,888.74	25,898.32
自己資本比率(%)	39.9	35.5	37.0	19.9	19.1
自己資本利益率(%)	10.2	12.1	15.5	24.2	24.1
株価収益率(倍)	17.50	39.42	26.99	22.91	12.51
配当性向(%)	12.1	13.1	9.9	9.5	9.6
従業員数(人)	48	53	68	90	185
(外、平均臨時雇用者数)	(3)	(2)	(2)	(2)	(-)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 平成17年1月20日をもって、普通株式1株を2株に分割しております。第9期における1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

3. 第11期の平均臨時雇用者数については、当該臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

2【沿革】

年月	事項
平成8年6月	東京都新宿区新宿一丁目12番12号にて資本金10,000千円をもって株式会社アイディアリィ・システムを設立
7月	戸建て分譲事業開始
8月	商号を株式会社クリードに変更
10月	本社を東京都新宿区新宿一丁目18番8号に移転
平成9年5月	マンション開発事業開始
10月	ビル投資事業・プロパティマネジメント開始
12月	デューデリジェンス事業開始
平成10年3月	「アセット・トラスティー株式会社」（旧連結子会社、平成13年5月付清算）を設立
10月	本社を東京都港区赤坂二丁目18番3号三葉ビルに移転
平成11年6月	不動産ソリューション事業を本格的に開始
10月	本社を東京都港区赤坂二丁目3番4号ランディック赤坂ビルに移転
平成12年3月	大阪市中央区備後町四丁目1番3号御堂筋三井ビルディングに大阪支店開設
平成13年1月	「クリード不動産投資顧問株式会社」（連結子会社）を設立
2月	大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場に株式を上場
11月	「株式会社クリードコーポレートアドバイザー」（旧連結子会社）を設立
平成15年6月	「クリード不動産鑑定株式会社」（連結子会社）を設立
平成16年4月	本社を東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルに移転
4月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
12月	「投資信託及び投資法人に関する法律」にもとづく投資信託委託会社としての認可を取得するため、「クリード・リート・アドバイザーズ株式会社」（連結子会社）を設立
平成17年5月	東京証券取引所市場第一部に指定替え
7月	宿泊特化型ロードサイドホテルの運営を行うため「株式会社クリード・ホテル・マネジメント」（連結子会社）を設立
8月	海外投資に関するコンサルティングを行うため「株式会社クリード・グローバル・インベストメンツ」（連結子会社）を設立
平成18年3月	連結子会社の「クリード・リート・アドバイザーズ株式会社」が運用受託する「クリード・オフィス投資法人」が、東京証券取引所における不動産投資信託証券市場に上場
3月	ドイツを中心とする欧州における不動産関連資産に関する調査及び投資助言を行うため「Creed Deutschland GmbH」（連結子会社）を設立
8月	世界各国の上場不動産投資信託の運用を行うため「クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ株式会社」（連結子会社）を設立
11月	不動産運用事業における新規旗艦ファンド「クリード・リアル・エステート・パートナーズ」を組成
12月	韓国において不動産投資を行うため「Creed Korea Corporation」を設立

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（株式会社クリード）、連結子会社29社により構成されており、不動産運用事業、不動産投資事業、その他事業を行っております。

当社グループの事業内容と当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

なお、以下の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。また、当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更しております。変更の内容については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項（セグメント情報）」に記載のとおりであります。

(1) 不動産運用事業……私募ファンド及びJ-REIT等の公募ファンドを含む不動産投資ファンドの企画・各種レポート・ファンドマネジメント・物件のソーシング・バリュエーション・アセットマネジメント等を行っております。

私募ファンド……当社子会社のクリード不動産投資顧問(株)は、国内及び海外の顧客投資家のニーズに合わせた投資スキームで国内の不動産に投資するファンドを組成し、運営に関する助言・提言業務を行っており、当社子会社(株)クリード・グローバル・インベストメンツの子会社であるCreed Deutschland GmbHは、ドイツを中心とする欧州における不動産関連資産に関する調査及び投資助言を行っております。

具体的な業務内容は次のとおりであります。

- ・組成に関する業務……投資スキーム構築
- ・運用に関する業務……パフォーマンス管理
- ・投資対象に関する業務……取得不動産の選定・購入・管理・売却
- ・ファンド管理に関する業務……資産管理・会計・税務、レポート

J-REIT……当社子会社クリード・リート・アドバイザーズ(株)は、全国主要都市に所在する中規模オフィスビルに投資を行うクリード・オフィス投資法人の資産運用を行っております。

その他……当社グループが組成するファンドに対し、投資家からの要請や法的安定性の確保のため、自ら一部出資を行っております。また、組成予定のファンドに組み込むため、当社が不動産及び不動産信託受益権を一時保有することがあります。

(2) 不動産投資事業……当社及び子会社(株)溜池管財は、自己の判断に基づき自己の勘定で不動産及び不動産関連企業への投資を行っております。子会社Creed Europe B.V.はクリードグループの組成するファンドにエクイティ出資を行っております。

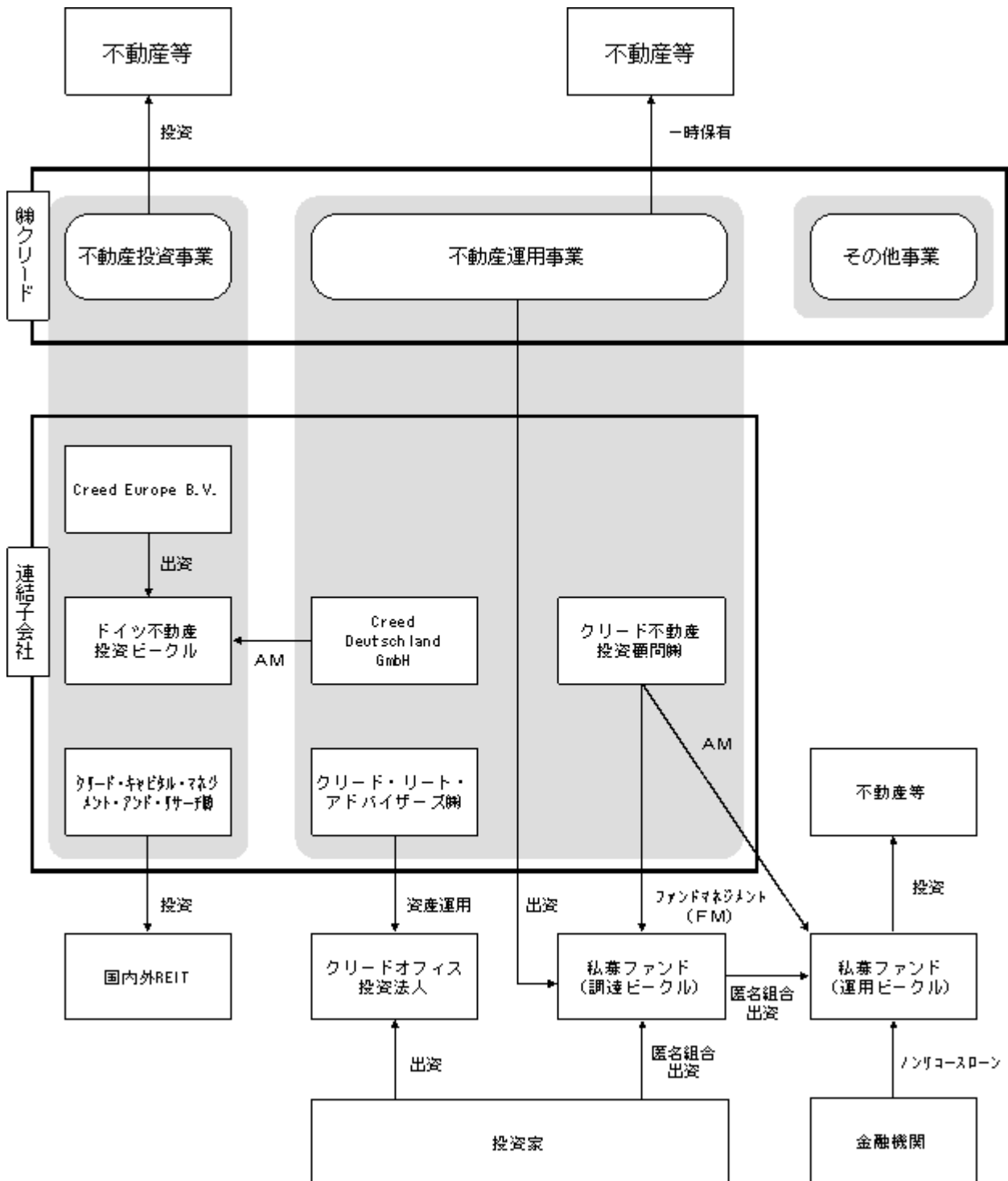
不動産……テナントの入替えや利用形態の変更、建物管理・修繕に関するコストマネジメント等を行うことにより、取得した不動産のキャッシュ・フローの改善を図り、付加価値を高めた後、売却を行っております。

不動産関連企業……将来組成するファンドの運用ノウハウの取得やシードアセットとして組み入れることを目的とし、価値改善やストラクチャー変更等が必要な企業に対して、出口戦略を設定し投資を行っております。

(3) その他事業……デューデリジェンス事業、ソリューション事業（不動産アドバイザー）、債権投資、ホテル事業等を行っております。

以上述べた事項を事業系統図で示すと次のとおりであります。

<事業系統図>



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
クリード不動産投資顧問 (注) 5	東京都 千代田区	30,000	不動産運用事業	100.0	役員の兼任あり
クリード・リート・アドバイザーズ (株)	東京都 千代田区	400,000	不動産運用事業	80.0	—
(株)クリード・グローバル・インベ ストメンツ	東京都 千代田区	50,000	不動産運用事業	100.0	役員の兼任あり
(有)アルテミス・ホールディングス (注) 4	東京都 千代田区	3,000	不動産運用事業	0.0 [100.0]	匿名組合出資あり
Creed Deutschland GmbH (注) 3	ドイツ ベルリン	25,000ユーロ	不動産運用事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
CREED (CAYMAN) Ltd.	英国領 ケイマン諸島	1,000米ドル	不動産運用事業	100.0	資金援助あり 役員の兼任あり
Creed Europe B.V. (注) 2	オランダ アムステルダム	18,000ユーロ	不動産投資事業	100.0	—
(株)溜池管財	東京都 千代田区	30,000	不動産投資事業	100.0	資金援助あり 役員の兼任あり
クリード・キャピタル・マネジメン ト・アンド・リサーチ(株)	東京都 千代田区	5,000	不動産投資事業	100.0	資金援助あり 役員の兼任あり
(株)クリード・ホテル・マネジメン ト	東京都 港区	50,000	その他事業	100.0	資金援助あり 役員の兼任あり
その他 19社 (注) 6	—	—	—	—	—
(持分法適用関連会社)					
(有)アヴェンティノ・インベストメ ント	東京都 千代田区	3,000	不動産運用事業	—	匿名組合出資あり
合同会社パンテオン・インベストメ ント	東京都 千代田区	3,000	不動産運用事業	—	匿名組合出資あり

(注) 1. 「主要な事業の内容欄」には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

なお、当連結会計年度におきまして、事業の種類別セグメントの変更を行っております。その変更の内容につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報)」に記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。
3. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
4. 議決権の所有割合の[]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
5. クリード不動産投資顧問(株)については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	6,851百万円
	(2) 経常利益	3,690百万円
	(3) 当期純利益	2,121百万円
	(4) 純資産額	2,302百万円
	(5) 総資産額	4,950百万円

6. (有)アルテミス・インベストメントについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	8,107百万円
	(2) 経常利益	1,664百万円
	(3) 匿名組合損益分配前利益	1,665百万円
	(4) 純資産額	1百万円
	(5) 総資産額	6,863百万円

7. (有)ネルヴァ・インベストメントについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。なお、当連結会計年度中に連結の範囲から除外したため、連結子会社であった期間の損益のみ連結しております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	7,337百万円
	(2) 経常利益	212百万円
	(3) 匿名組合損益分配前利益	212百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成19年5月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
不動産運用事業	122
不動産投資事業	40
その他事業	10
全社（共通）	52
合計	224

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 臨時従業員数は、従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 従業員数が前連結会計年度末比44名増加しておりますが、業容拡大に伴う採用の増加によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成19年5月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
185	33.0	1.9	9,306

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 臨時従業員数は、従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 従業員数が前期末比95名増加しておりますが、子会社からの転籍及び業容拡大に伴う採用の増加によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、円安や低水準の金利動向を背景に企業収益が堅調に推移する中で設備投資は引き続き増加し、雇用情勢に厳しさが見られる中、個人消費は横ばいで推移したものの、全般的に景気は緩やかな拡大を継続しました。

当社グループの事業ドメインである、不動産運用・投資市場におきましては、グローバル化が進展する中で日本の不動産投資利回りと長期国債利回りの差であるイールドギャップが相対的に大きい水準にあることや、不動産の流動性や取引の透明性の高まりにより金融商品化が一層進展していること等を背景に国内外からの投資資金の流入が続き、当社グループにとっての事業機会は順調に拡大しました。

このような事業環境下において、当社グループは、不動産運用事業を主軸とした事業展開を進めてまいりました。当連結会計年度においては、欧州・中東・アジアの年金基金、政府系投資機関、金融機関等の有力な機関投資家の出資による大型私募ファンド「クリード・リアル・エステート・パートナーズ」を組成し、当社のコアバリューである不動産技術力を活かした運用を開始いたしました。また、海外での不動産投資や自社グループによるホテル事業等、新たな地域やアセットクラスへの投資並びに開発事業等を積極的に進め、将来の事業拡大に向けた布石を打ってまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は40,076百万円（前年同期比74.6%増）、営業利益は10,789百万円（前年同期比45.3%増）、経常利益は8,889百万円（前年同期比37.3%増）、当期純利益は4,641百万円（前年同期比11.4%増）となりました。また、経営指標であるEBIT（利払い前税引前利益）は10,528百万円（前年同期比48.8%増）、1株当たり当期純利益は27,854円40銭（前年同期比11.9%増）、運用資産残高は3,765億円（前年同期比24.6%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。

なお、当連結会計年度において事業セグメントを「プリンシパルインベストメント事業」、「ファンド事業」、「デューデリジェンス事業」、「ソリューション事業」の4事業区分から、「不動産運用事業」、「不動産投資事業」、「その他事業」の3事業区分に変更しております。

具体的には、「ファンド事業」を「不動産運用事業」に名称変更し、「プリンシパルインベストメント事業」のうち、不動産事業及び不動産関連投資については、「不動産投資事業」へ変更しております。また、「デューデリジェンス事業」、「ソリューション事業」及び「プリンシパルインベストメント事業」に含まれていた債権投資等は金額の重要性が乏しくなったため、「その他事業」にまとめて記載しております。よって、以下に記載しております「不動産投資事業」及び「その他事業」の前年同期比較にあたっては前連結会計年度の数値を変更後の区分に組替えて行っております。

また、当連結会計年度において、当社グループが運用助言を行う私募ファンドのうち、企業会計基準委員会が公表した「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号）に基づき、新たに連結の範囲に含めることとなったファンドのSPC（特別目的会社）の業績を「不動産運用事業」に含めて表示しております。

*各セグメントの業績数値にはセグメント間の内部取引高が含まれております。

（不動産運用事業）

当連結会計年度におきましては、私募ファンドからのインセンティブフィーの増加やSPCの連結範囲の変更、クリード・リアル・エステート・パートナーズの立ち上げにかかる費用の発生等により、売上高は27,011百万円（前年同期比294.6%増）、営業利益は9,105百万円（前年同期比107.5%増）となりました。

また、クリード・リアル・エステート・パートナーズは、平成18年11月より物件の取得と運用を開始し、当連結会計年度末の資産残高は1,036億円となりました。

（不動産投資事業）

当連結会計年度におきましては、1件当たりの物件売却額は増加したものの、物件売却件数が減少したことにより売上高は13,175百万円（前年同期比16.7%減）、営業利益は3,314百万円（前年同期比11.7%減）となりました。

また、当連結会計年度より本格的に物件取得を開始したドイツでの不動産投資は、ベルリンに加えてライプチヒ、ドレスデンでの物件取得を開始し、当連結会計年度末の資産残高は73億円となりました。

(その他事業)

当連結会計年度におきましては、不良債権処理に伴う評価・仲介ニーズの減少により、デューデリジェンス及びソリューション業務の縮小を進めていることや、ホテル事業の立ち上げに伴う費用の発生等もあり、売上高は495百万円（前年同期比43.1%減）、営業損失は207百万円（前年同期は315百万円の営業利益）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、たな卸資産や匿名組合出資金の増加等による減少要因はあったものの、税金等調整前当期純利益が増加したことや、新規借入れを行ったこと等により、前連結会計年度末に比べ4,249百万円増加し、当連結会計年度末は8,877百万円（前連結会計年度比91.8%増）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は、1,491百万円となりました。これは主に、法人税等の支払額3,589百万円、利息の支払額1,707百万円、たな卸資産の取得により17,989百万円の資金を使用したものの、税金等調整前当期純利益が8,455百万円計上されたことや、ファンドへの物件移管に伴い立替不動産が16,006百万円減少したこと等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)

投資活動の結果使用した資金は1,090百万円となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入が622百万円あったものの、これを上回る投資有価証券の取得による支出が892百万円、貸付けによる支出が704百万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)

財務活動の結果得られた資金は、3,324百万円となりました。これは主に、ファンドへの物件移管の他、SPCの物件売却に伴うノンリコースローンの返済等で、長期借入金36,559百万円減少したことや、コマーシャルペーパーの償還による支出が4,900百万円あったものの、新たに長期借入により36,923百万円、コマーシャルペーパーの発行により7,000百万円、社債の発行により2,247百万円の資金調達を行ったこと等によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 仕入実績

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)	前年同期比 (%)
不動産運用事業 (千円)	22,306,909	4,820.78
不動産投資事業 (千円)	26,989,122	140.85
その他事業 (千円)	202,912	585.40
合計 (千円)	49,498,944	251.79

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 金額は仕入価額によっております。

3. セグメント間の内部振替後の数値によっております。

4. なお、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(セグメント情報)」に記載のとおり、当連結会計年度より事業の種類別セグメントを変更したため、前年同期比較にあたっては前連結会計年度分を変更後の区分に組み替えて行っております。

(3) 受注状況

該当事項はありません。

(4) 販売実績

事業の種類別セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)	前年同期比 (%)
不動産運用事業 (千円)	27,011,115	394.60
不動産投資事業 (千円)	13,175,618	83.31
その他事業 (千円)	495,463	56.93
合計 (千円)	40,682,197	172.89

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 総販売実績に対する割合が10%以上となる取引先はありません。

3. セグメント間の内部振替後の数値によっております。

4. なお、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(セグメント情報)」に記載のとおり、当連結会計年度より事業の種類別セグメントを変更したため、前年同期比較にあたっては前連結会計年度分を変更後の区分に組み替えて行っております。

3【対処すべき課題】

(1) 経営の基本方針

当社グループは、ビジョンとして掲げている「クリードは不動産投資・運用の世界市場を創造し、その発展のために挑戦し続けます」の実現に向けて、「誠実」、「本質の探究」、「独創性」を当社グループ独自のバリューとして、また顧客、株主、社会に対する責任を明確にしたコミットメントのもと、グループ企業価値の拡大を図るべく、事業活動を展開してまいります。

(2) 会社の対処すべき課題、目標とする経営指標及び中長期的な会社の経営戦略

当社グループを取り巻く事業環境は、グローバル化が進展する中で日本のイールドギャップが相対的に大きい水準であることや、不動産の流動性や透明性の高まり等により金融商品化が進展したこと等を背景に、不動産運用・投資市場への資金流入が続く状況にあります。一方、新規参入者の増加等に伴い、物件の取得競争が激化している一面も見られます。

今後の不動産運用・投資市場につきましては、グローバル化が一層進展し、不動産が資産運用ポートフォリオにおける基本資産としての位置付けを確立してきていることに加え、金融商品取引法等の法制度が整備され、市場の健全化が促進されていくこと等により、中長期的に拡大基調は続くものと予想されます。

このような環境下におきまして、引き続き市場環境や投資家ニーズの変化を的確に捉え迅速に対応することにより、投資家に選ばれる不動産投資・運用会社となることで、収益構造を一段と強化し高い成長を持続していくことが経営の最重要課題と認識しております。

当社グループではEBIT（利払い前税引前利益）、EPS（一株当たり純利益）、AUM（運用資産残高）を重要な経営指標と捉え、それらの指標を中長期的に成長させていくことを基本的な考え方としております。そのための基本戦略として、当社グループが培ってきたバリエーションや開発、建築マネジメント、アセットマネジメント等といった、質の高い不動産関連のノウハウを活用して、私募ファンドへの運用助言及び不動産投資信託（REIT）からの運用受託を行う運用ビジネスを推進していきます。

具体的な展開といたしましては、不動産運用を中核事業と位置づけ、当社グループのコアバリューである、不動産本来の価値を見極め、その本来の価値を具現化させる不動産技術力を駆使し、リスク・リターン特性と投資家層の異なる運用商品を複数運用できる体制を実現してまいります。これにより、収益性の高い運用資産を積み上げ、様々な投資家とのアクセスを実現し、持続的な成長を目指してまいります。また、これら運用商品への安定的な物件供給と開発による収益の確保を目的として、開発事業の強化を進めてまいります。

新たな事業展開については、対象地域（エリア）の拡大と投資対象となる資産の種類（アセットクラス）の拡大に注力し、将来の運用商品化と投資による売却益の確保の両面から、新たな収益源となる事業の確立を目指してまいります。エリアの拡大については、ドイツでの投資を皮切りに海外投資を行っており、今後は韓国、中国等に対象を拡大してまいります。アセットクラスの拡大については、自社グループの運営によるホテル事業の展開、事業シナジーが期待できる企業への投資、グローバルREITへの投資といった取り組みを進めています。

さらに、組織体制の整備やプロフェッショナルな人材育成も重要な課題と認識しており、金融商品取引法等の新たな法制度により求められるコンプライアンス体制を確保できる社内体制の整備や優秀な人材の育成及び採用も積極的に推進してまいります。

当社グループは、これらの取り組みを推進することにより、収益構造を一段と強化し高い成長を持続していく所存であります。

4【事業等のリスク】

第2 事業の状況、第5 経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、結果的にそれらの回避又は対応により完全に対処できるわけではありません。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が合理的であると判断したものであり、将来発生するすべてのリスク及びその可能性について網羅したものではありません。投資判断にあたっては、本項のみならず本項以外の記載事項についても留意ください。

(1) 日本経済が減速し不動産市況が悪化するリスク

将来においてわが国の経済情勢が急速に悪化した場合、そのファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）を反映して不動産マーケットや不動産賃貸マーケットに変動が生じ、稼働率の低下や賃料の下落、不動産価格の下落等によって、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。また、不動産運用事業においては、運用不動産の収益性が低下した場合、ファンド収益の悪化によって投資資金の調達に影響を及ぼす等、結果的に事業の拡大を妨げる要因となって、当社グループの経営成績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 世界経済の減速あるいは特定の地域において発生するリスク

当社グループは、海外不動産に対する投資・運用事業を本格的に展開していく方針です。

今後、世界経済又は特定の地域経済が減速した場合や投資マネーの流動性が低下した場合等には、各投資エリアの不動産マーケットや不動産賃貸マーケットに変動が生じ、稼働率の低下や賃料の下落、不動産価格の下落等によって、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、日本と異なる現地の法令・商習慣等につきましては、歴史的・社会的・文化的背景に根ざしたその土地特有のリスクを負っており、さらに各国において、予想し得ない法律や規制の変更、政治・経済情勢の急変、地震・台風等の災害の発生、テロ・戦争その他要因による社会的混乱等のリスクも内在しております。仮に、これらの事態が発生した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 為替変動によるリスク

当社グループは、海外不動産への投資に際し、外貨建てエクスポージャーが拡大しないよう、為替予約や外貨建て借入等の施策により為替リスクのヘッジを極力講じていく考えですが、それによって完全に為替リスクが回避できるわけではありません。仮に円高が進行すると日本円に換算する際の為替変動により、財務諸表上の価値を減じ、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(4) 金利上昇によるリスク

当社グループは、金利上昇に備えて、固定金利による長期での資金調達やキャップ・スワップを使った金利の固定化を実施しておりますが、今後金利が想定外に上昇した場合には、金利の固定化でカバーしていない部分の影響に加えて、資金調達コストの増加や投資家の期待利回りの上昇といった事象が予想され、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、不動産運用事業につきましては、ファンド収益が金利動向等の影響を受けるほか、他の金融商品・投資商品との運用パフォーマンスやリスク特性等の比較において、相対的に魅力を低下させた場合には、ファンド組成の計画に影響をあたえ、事業拡大を妨げる要因となって、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

ただし、かかる金利上昇のリスクが懸念される一方、景気上昇局面での金利上昇は賃料の上昇につながり、保有・運用不動産の収益性向上も期待できることから、経営成績等に悪影響のみが及ぶわけではありません。

(5) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、かかる欠陥、瑕疵等の状態によっては、資産価値の低下を防ぐために、買主である当社グループもしくは投資ビークルが欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない場合がある等、結果的に当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(6) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

将来において、火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等が発生した場合には、保有・運用する不動産が滅失、劣化又は毀損し、その資産価値が低下する可能性があります。このような被害を受けた場合、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために、建物の使用が一定期間不能となり、賃料収入の減少と資産価値の低下等によって、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(7) 不動産開発プロジェクトが計画とおり完工しないリスク

当社グループでは、用地を取得して竣工後に不動産ファンド等に売却する開発プロジェクトを本格的に推進しております。かかる開発プロジェクトにおいて、当社グループは事業主体として不動産開発に係る各種リスクを負担しておりますが、近時、建築資材の逼迫や資材価格の高騰等により工事費が上昇傾向にあり、さらに構造計算書偽装事件を契機とした法規制の強化や工期の長期化が懸念される等、計画の前提となる工期・費用の範囲内で完工することが危ぶまれる事象の発生や変化が用地取得後に顕在化する場合があります。

個々の開発プロジェクトにおいて、売却価格や賃料等に転嫁できないような予想外の大幅な工期遅延や費用増加が発生した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(8) 事業に係る法的規制

当社グループの各社では、事業に必要な「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業者の免許、及び「有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律」に基づく投資顧問業の登録、「信託業法」に基づく信託受益権販売業者の登録等を受けております。また、本年9月に「金融商品取引法」が施行されることから、不動産運用事業に必要な同法に基づく金融商品取引業の登録又は届出が必要となります。かかる免許及び登録を受けている各社、及び金融商品取引業の登録・届出を行う各社は、各法令上の規制と当局の監督を受けます。

各事業の継続には、かかる免許や登録が必要なため、仮にこれらの許認可の取消事由等に該当する何らかの問題が発生し、業務停止命令や免許・登録の取消処分を受けた場合、若しくは事業に必要な許認可が取得できない又は取得に時間を要する場合には、事業の遂行に支障をきたすとともに、当社グループの経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(9) 法的規制の変更等に関するリスク

法令等の制定・改正や規制の変更に伴って、当社グループが行う事業に必要な許認可を新たに取得する可能性があります。「金融商品取引法」に基づく金融商品取引業の登録・届出が必要な各社においては、登録・届出の要件を満たすために、追加の対応ないし体制整備が必要となります。また、不動産運用事業において新たなスキームを用いてファンドを組成する場合には、「金融商品取引法」、「資産の流動化に関する法律」、「不動産特定共同事業法」及び「投資信託及び投資法人に関する法律」等の規制を受ける可能性があります。これらの法改正又は新たな適用により、ファンドの組成や運用、開示等について新たな対応が必要な場合には、かかる対応に追加の費用が発生し、当社グループの経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

(10) 連結の範囲に関するリスク

平成18年9月8日「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号、以下「同実務対応報告」という。）が公表されたことに伴い、当社グループは当連結会計年度より同実務対応報告を適用しております。現在、不動産運用事業において組成するSPC（特別目的会社）については、同実務対応報告の各要件をベースに、業務執行の権限と重要な財務・事業等の方針の決定を支配する契約との関係や、損益分配額の帰属割合等に留意して、個別に連結及び持分法の範囲を判定しております。

しかしながら、同実務対応報告は投資事業組合一般に関する基準であり、当社グループの属する業界固有のASETマネジメント契約や開発型案件等の取扱いが明らかになっておらず、SPCの連結範囲の決定に関して未だ会計慣行が定まっていない状態にあります。今後、新たな会計基準の設定や実務指針等の公表により、当社が適用するSPCの連結上の取扱いや会計処理方法に変更が生じた場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) ノンリコースローンの例外となる補償に関するリスク

当社グループが組成する不動産ファンドがSPCを利用して投資資産を取得する場合、SPCはノンリコースローン（金融機関が融資先に対し求償権を持たず、返済の財源を担保物件から発生するキャッシュ・フローのみに限定する融資）により調達を行っております。このノンリコースローンの契約におきましては、ノンリコース条件に対する例外として、当社グループを含む当該投資の関係者に不法行為等があった場合や、かかる融資の前提となる事実が整っていなかった場合等には、当社が金融機関（貸付人）に発生した損害等を賠償する旨の規定が定められております。これらの事由が現実には発生した場合には、当社はノンリコースローンの貸付人である金融機関に対して賠償義務を負担することになり、当社グループの経営成績や財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたっては、「第5 経理の状況 連結財務諸表のための基本となる重要な事項 4. 会計処理基準に関する事項」に記載のとおりの方針に従っております。

(2) 当連結会計年度の財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は102,532百万円となり、前連結会計年度末に比べ36,177百万円増加いたしました。これは主に、たな卸資産である販売用不動産及び仕掛販売用不動産が45,363百万円増加し、ファンド移管により立替不動産が16,006百万円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は15,614百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,944百万円減少いたしました。これは主に、保有目的の変更等により有形固定資産が798百万円、投資有価証券の売却により投資その他の資産が1,208百万円減少したこと等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は50,770百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,036百万円増加いたしました。これは主に、買掛金が1,668百万円、コマーシャルペーパーが2,100百万円増加したこと等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は45,199百万円となり、前連結会計年度末に比べ24,906百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金が20,301百万円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は22,178百万円となり、前連結会計年度末の資本合計に比べ4,291百万円増加いたしました。これは主に、利益剰余金が4,154百万円増加したこと等によるものであります。

(3) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 実務対応報告第20号）を適用したことにより、SPC 5社を連結の範囲に新たに含めております。これにより、従来の連結財務諸表と比較して売上高が13,591百万円、営業利益が387百万円増加しております。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は40,076百万円となり、前連結会計年度に比べ17,117百万円増加いたしました。

不動産運用事業におきましては、私募ファンドからのインセンティブフィーの増加やSPCの連結範囲の変更、ロード・リアル・エステート・パートナーズの立ち上げの結果、当連結会計年度における売上高は27,011百万円となり、前連結会計年度に比べ20,165百万円増加いたしました。

不動産投資事業におきましては、1件あたりの物件売却額は増加したものの、物件売却件数が減少したことにより売上高が13,175百万円となり、前連結会計年度に比べ2,639百万円減少いたしました。

その他事業におきましては、不良債権処理に伴う評価・仲介ニーズの減少により、デューデリジェンス及びソリューション業務の縮小を進めていること等から、売上高は495百万円となり、前連結会計年度に比べて374百万円減少いたしました。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は10,789百万円となり、前連結会計年度に比べ3,365百万円増加いたしました。

この主な要因として、売上原価が売上高の増加に伴い12,242百万円増加したこと、販売費及び一般管理費がロード・リアル・エステート・パートナーズの立ち上げ費用、人員増及び事務所賃借料の増加に伴い1,509百万円増加したものの、不動産運用事業の収益拡大が寄与し、売上高の増加が売上原価、販売費及び一般管理費の増加を上回ったことによるものであります。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外損益は、営業外収益が567百万円、営業外費用が2,467百万円となり、前連結会計年度に比べ、営業外収益が498百万円、営業外費用が1,447百万円それぞれ増加いたしました。営業外収益が増加した主な要因は、受取配当金の増加及び負ののれん償却額を計上したこと等によるものであり、営業外費用が増加した主な要因は、借入金の増加に伴う支払利息や手数料が増加したこと等によるものであります。

(特別損益)

当連結会計年度における特別損益は、特別利益が524百万円、特別損失が4百万円となり、前連結会計年度に比べ、特別利益が305百万円減少し、特別損失が1百万円増加いたしました。特別利益が減少した主な要因は、投資有価証券売却益が268百万円減少したこと等によるものであり、特別損失が増加した主な要因は、固定資産除却損3百万円を計上したこと等によるものであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「4 事業等のリスク」に記載しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループの当連結会計年度における設備投資(無形固定資産「ソフトウェア」を含む)の総額は215百万円であります。これは、システム環境構築費用、サーバー設置費用への投資が主なものであります。

また、当連結会計年度において主要な設備の除却、売却はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成19年5月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	ソフト ウェア	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社(共通)	事務所設備	140,121	116,125	—	179,141	435,388	177
大阪支店 (大阪市中央区)	不動産運用事業 不動産投資事業 その他事業	事務所設備	5,316	3,578	—	—	8,895	8

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から当社外への出向者を除き、当社外から当社への出向者を含む。)であります。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 上記の他主要な賃借及びリース設備は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	リース期間 (年)	賃借料又は リース料 (千円)	リース 契約残高 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社(共通)	サーバー (所有権移転外ファイナンス・リース)	5	3,931	6,552
	全社(共通)	事務機器 (所有権移転外ファイナンス・リース)	5	2,990	4,698
	全社(共通)	本社事務所 (賃借)	—	269,949	—
大阪支店 (大阪市中央区)	不動産運用事業 不動産投資事業 その他事業	本社事務所 (賃借)	—	16,565	—

(2) 国内子会社

平成19年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)					従業員数 (名)
				建物	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	ソフト ウェア	合計	
クリード・リート・ アドバイザーズ(株)	本社 (東京都千代田区)	不動産運用事 業	事務所設備	14,926	760	-	1,163	16,850	17
(株)クリード・ホテ ル・マネジメント	本社 (東京都港区)	その他事業	事務所設備	11,183	23,867	-	17,543	52,594	16

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であります。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 上記の他主要な賃借及びリース設備は、次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	リース期間 (年)	賃借料又は リース料 (千円)	リース 契約残高 (千円)
クリード・リー ト・アドバイザー ズ(株)	本社 (東京都千代田区)	不動産運用事 業	サーバー (所有権移転外ファイ ナンスリース)	5	6,496	19,128
	本社 (東京都千代田区)	不動産運用事 業	本社事務所 (賃借)	-	26,820	-
(株)クリード・ホテ ル・マネジメント	本社 (東京都港区)	その他事業	本社事務所 (賃借)	-	8,685	-

4. クリード不動産投資顧問(株)は、提出会社から事務所設備を賃借しております。

(3) 在外子会社

記載すべき主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	381,696
計	381,696

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株） （平成19年5月31日）	提出日現在発行数（株） （平成19年8月24日）	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	168,756	168,756	東京証券取引所 （市場第一部）	—
計	168,756	168,756	—	—

（注）「提出日現在発行数」欄には、平成19年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

(イ) 平成16年8月27日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成19年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成19年7月31日)
新株予約権の数	476個	476個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	952株	952株
新株予約権の行使時の払込金額	237,897円	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年8月27日 至 平成20年8月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 237,897円 資本組入額 118,949円	同左
新株予約権の行使の条件	① 本新株予約権者は、権利行使時において当社もしくは当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合は、この限りではない。 ② 本新株予約権者の相続人は、本新株予約権を行使することができない。 ③ その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めることによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 平成16年8月10日開催の取締役会決議により、平成17年1月20日付で1株を2株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

2. 新株予約権の発行日以降、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整する。ただし、係る調整は、本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割又は併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合、当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合又は当社が資本減少を行う場合等、新株予約権の目的となる株式の数を調整すべき場合にも、当社は必要と認める株式数の調整を行う。

3. 新株予約権1個当たりの払込金額は、次により決定される1株当たりの払込金額に、前記(注)2に定める付与株式数を乗じた金額とする。

なお、株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割又は併合の比率}}$$

また、当社が他社を吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合、当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合又は当社が資本減少を行う場合等、払込金額を調整すべき事由が生じた場合には、当社は必要と認める払込金額の調整を行う。

(ロ) 平成17年8月26日開催の定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成19年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成19年7月31日)
新株予約権の数	2,285個	2,275個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	2,285株	2,275株
新株予約権の行使時の払込金額	418,000円	同左
新株予約権の行使期間	自 平成19年8月27日 至 平成23年8月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 418,000円 資本組入額 209,000円	同左
新株予約権の行使の条件	① 本新株予約権者は、権利行使時において当社もしくは当社子会社の取締役、監査役又は従業員の地位を有していることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他これに準ずる正当な理由のある場合は、この限りではない。 ② 本新株予約権者の相続人は、本新株予約権を行使することができない。 ③ その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	—

(注) 1. 新株予約権の発行日以降、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整する。ただし、係る調整は、本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割又は併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い本件新株予約権が承継される場合、当社が他社と株式交換を行い完全親会社となる場合、当社が新設分割もしくは吸収分割を行う場合又は当社が資本減少を行う場合等、新株予約権の目的となる株式の数を調整すべき場合にも、当社は必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権1個当たりの払込金額は、次により決定される1株当たりの払込金額に、前記(注)1に定める付与株式数を乗じた金額とする。

なお、発行日後、以下の事由が生じた場合は、払込価額をそれぞれ調整する。

- (1) 当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により払込価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{1}{\text{分割又は併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式を発行又は自己株式を処分する場合(新株予約権の行使、「商法等の一部を改正する法律」(平成13年法律第128号)施行前の商法第280条ノ19の規定に基づく新株予約権の行使の場合を除く)は、次の算式により払込価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後払込価額} = \text{調整前払込価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において、「既発行株式数」とは当社の発行済株式総数から当社の保有する自己株式の総数を控除した数とし、また、自己株式を処分する場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

- (3) 当社が資本の減少、合併又は会社分割を行う場合等、払込価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、資本減少、合併又は会社分割の条件等を勘案の上、合理的な範囲で払込価額を調整するものとする。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成14年6月1日 (注) 1	10,000	71,712	1,110,200	2,472,235	1,110,200	2,534,750
平成15年5月31日 (注) 2	435	72,147	8,767	2,481,003	8,767	2,543,517
平成16年5月31日 (注) 3	763	72,910	26,798	2,507,801	26,798	2,570,316
平成16年9月30日 (注) 4	367	73,277	19,313	2,527,114	19,313	2,589,628
平成16年10月26日 (注) 5	10,000	83,277	1,623,800	4,150,914	1,623,800	4,213,428
平成17年1月20日 (注) 6	83,277	166,554	—	4,150,914	—	4,213,428
平成17年5月31日 (注) 7	262	166,816	5,920	4,156,835	5,920	4,219,349
平成18年5月31日 (注) 8	1,047	167,863	74,704	4,231,540	74,704	4,294,054
平成19年5月31日 (注) 9	893	168,756	96,362	4,327,903	96,362	4,390,416

(注) 1. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行株数 10,000株
発行価格 236,680円
引受価額 222,040円
資本組入額 111,020円
払込金総額 2,220,400千円

2. 旧商法280条ノ19の規定に基づく新株引受権の権利行使（自 平成15年3月1日 至 平成15年5月31日）

3. 旧商法280条ノ19の規定に基づく新株引受権の権利行使（自 平成15年6月1日 至 平成16年5月31日）

4. 旧商法280条ノ19の規定に基づく新株引受権の権利行使（自 平成16年6月1日 至 平成16年9月30日）

5. 有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行株数 10,000株
発行価格 342,410円
引受価額 324,760円
資本組入額 162,380円
払込金総額 3,247,600千円

6. 株式分割（1：2）によるものであります。

7. 旧商法280条ノ19の規定に基づく新株引受権の権利行使（自 平成17年2月1日 至 平成17年5月31日）

8. 旧商法280条ノ19の規定に基づく新株引受権の権利行使（自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日）

9. ストックオプションの権利行使（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

(5) 【所有者別状況】

平成19年5月31日現在

区分	株式の状況							端株の状況 (株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	36	44	125	119	15	13,394	13,733	—
所有株式数(株)	—	27,023	13,699	1,817	43,401	6,099	76,717	168,756	—
所有株式数の割合(%)	—	16.01	8.12	1.08	25.72	3.61	45.46	100.00	—

(注) 1. 自己株式1,950株は、「個人その他」に含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が17株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成19年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
宗吉 敏彦	東京都千代田区	21,667	12.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	11,602	6.88
長谷川 斉	東京都港区	9,649	5.72
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区六本木6-10-1)	6,207	3.68
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101, U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6-7)	5,281	3.13
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂5-2-20 赤坂パークビルディング	4,475	2.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	3,650	2.16
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	3,192	1.89
エムエルアイ イーエフジー ノントリーテイ カストディー アカウント (常任代理人 メリルリンチ日本証券株式会社)	20 FARRINGDON ROAD LONDON EC1M 3NH P. O. BOX 293 東京都中央区日本橋1-4-1	3,097	1.83
シービーホンコンーシービー コリアーマコーリー アイエムエム アジアン リート ファンド オブ ファンズ (常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店)	4F HANWHA BLDG 110 DOKON G-DONG. CHUN G-KU. SEOU KOREA 100-755 (東京都品川区東品川2-3-14)	2,872	1.70
計	—	71,692	42.48

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成19年5月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 1,950	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 166,806	166,806	—
端株	—	—	—
発行済株式総数	168,756	—	—
総株主の議決権	—	166,806	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」欄には、証券保管振替機構名義の株式が17株が含まれております。また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数17個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成19年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社クリード	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	1,950	—	1,950	1.16
計	—	1,950	—	1,950	1.16

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は以下のとおりであります。

(平成16年8月27日開催の定時株主総会の決議に基づくもの)

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づくもの

決議年月日	平成16年8月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役2名 従業員94名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(平成17年8月26日開催の定時株主総会の決議に基づくもの)

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づくもの

決議年月日	平成17年8月26日
付与対象者の区分及び人数	取締役5名 従業員133名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号の規定に基づく取締役会決議による取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
取締役会 (平成18年7月21日) での決議状況 (取得期間 平成18年7月24日～平成18年8月31日)	8,000	3,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	2,000	677,650,000
残存決議株式数及び価額の総額	6,000	2,322,350,000
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	75.0	77.4
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	75.0	77.4

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (従業員への譲渡)	50	16,941,250	—	—
保有自己株式数	1,950	—	1,950	—

3【配当政策】

当社は、株主への利益還元を継続的な企業価値の増大と配当を通じて実施していく考えです。

当社の利益配分は、安定的な配当の継続に努めていくとともに、業績の推移と資金需要のバランスに配慮し、長期的な展望に立った事業展開に備えて、内部留保の充実を図っていくことを基本方針としております。この基本方針に則り、常に安定した経営基盤を維持するとともに、より利益成長の高い事業機会を捉えて、グループ全体の企業価値の増大に努めてまいります。

当社の剰余金の配当は、年1回の期末配当を行うことを基本方針としております。期末配当の決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、当事業年度の業績並びに今後の事業展開等を勘案いたしまして、1株当たり2,500円を予定しております。

また、次期の配当につきましても、1株当たり2,500円を予想しております。

当社は、「取締役会の決議により、毎年11月30日を基準として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年8月24日 定時株主総会決議	417	2,500

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月
最高(円)	253,000	733,000	588,000 □292,000	775,000	508,000
最低(円)	81,100	130,000	292,000 □161,000	240,000	307,000

(注) 1. 最高・最低株価は、平成14年12月15日までは大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場、平成16年4月4日までは大阪証券取引所ヘラクレス市場、平成17年5月1日までは東京証券取引所市場第二部、平成17年5月2日以降は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、当社株式は平成17年5月2日から東京証券取引所市場第一部に指定されております。

2. 平成17年1月20日付で1株を2株(権利落日 平成16年11月25日)とする株式分割を行っております。

なお、□印は、株式分割による権利落後の最高・最低株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成18年12月	平成19年1月	平成19年2月	平成19年3月	平成19年4月	平成19年5月
最高(円)	435,000	454,000	482,000	422,000	387,000	372,000
最低(円)	398,000	391,000	401,000	371,000	315,000	308,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期 (年)	所有株式数 (株)
代表取締役社長	ストラテジック・インベストメント・ディビジョン責任者	宗吉 敏彦	昭和40年2月25日生	平成元年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成8年6月 当社設立代表取締役社長（現任）	(注) 4	21,667
代表取締役	キャピタル・マネジメント・ディビジョン責任者	長谷川 斉	昭和39年6月6日生	平成4年8月 米国シカゴ市増田・舟井・アイファースト&ミッチェル法律事務所入所 平成8年11月 米国シカゴ市ラドニック&ウルフ（現パイパー・ラドニック）法律事務所入所 平成9年11月 ソフトバンク株式会社入社 平成11年4月 モリソン・フォースター外国法事務弁護士事務所入所 平成12年5月 当社監査役就任 平成13年8月 カーライル・グループ入社 マネージング・ディレクター 平成15年6月 ローン・スター・ジャパン・アクイジションズ・エル・エル・シー入社 シニア・バイス・プレジデント 平成15年8月 当社監査役退任 平成17年6月 当社顧問 平成17年8月 当社代表取締役（現任）	(注) 4	9,649
取締役	リアルエステート・ディビジョン責任者	岡部 和弘	昭和42年1月4日生	平成元年4月 伊藤忠商事株式会社入社 平成12年10月 当社入社 平成12年10月 当社大阪支店長（現任） 平成14年8月 当社取締役（現任）	(注) 4	324
取締役	コーポレート・ディビジョン責任者	菅原 猛	昭和40年8月8日生	昭和63年4月 株式会社鴻池組入社 平成14年4月 当社入社 平成14年9月 当社財務経理部長 平成16年6月 当社執行役員財務経理部長 平成17年8月 当社取締役（現任）	(注) 4	16
取締役		中村 昌義	昭和29年11月10日生	昭和52年4月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入行 昭和59年12月 リーマン・ブラザーズ入社 平成8年5月 同社投資銀行本部長 平成8年9月 同社マネージング・ディレクター 平成11年3月 モルガン・スタンレー入社 マネージング・ディレクター 平成17年8月 当社取締役（現任） 平成18年6月 三菱UFJ証券株式会社 取締役常務執行役員投資銀行本部長（現任） 平成18年6月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 執行役員（現任）	(注) 4	—
常勤監査役		奥山 龍一	昭和19年12月27日生	昭和42年4月 日本銀行入行 平成4年5月 同行審査役 平成5年5月 株式会社名古屋銀行入行 検査部長 平成5年6月 同行取締役検査部長 平成8年6月 同行常務取締役 平成15年6月 同行代表取締役常務 平成17年8月 当社常勤監査役（現任）	(注) 3	1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期 (年)	所有株式数 (株)
常勤監査 役		宮本 英樹	昭和21年7月15日生	平成45年4月 株式会社三井銀行（現株式会社三井住友銀行）入行 平成6年5月 さくらファイナンスオーストラリア社長 平成10年4月 さくらデルシヤ（米国シカゴ）社長 平成13年7月 当社へ出向 顧問 平成13年10月 当社執行役員 管理部長 平成14年9月 当社執行役員 リスク管理室長 平成15年11月 当社執行役員 内部監査室長 平成18年12月 当社内部監査センター シニア・マネージャー 平成19年8月 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 5	—
監査役		波光 史成	昭和44年9月5日生	平成6年10月 KPMGセンチュリー監査法人（現新日本監査法人）入所 平成11年3月 株式会社小宮コンサルタンツ入社 平成12年10月 波光公認会計士事務所代表（現任） 平成13年8月 当社監査役（現任） 平成16年6月 昭和化学工業株式会社監査役（現任）	(注) 5	—
監査役		吉田 正輝	昭和7年3月26日生	昭和29年4月 大蔵省入省 昭和59年6月 同省銀行局長 昭和61年6月 日本銀行理事 平成2年7月 財団法人金融情報システムセンター理事長 平成5年6月 同法人顧問 平成9年5月 社団法人金融財政事情研究会理事長（現任） 平成16年8月 当社監査役（現任） 平成16年8月 財団法人日本法制学会理事長（現任） 平成18年1月 財団法人日本経済研究会理事長（現任）	(注) 5	—
計						31,657

- (注) 1. 取締役中村昌義は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役奥山龍一、波光史成、吉田正輝の3名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 平成17年8月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
4. 平成19年8月24日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5. 平成19年8月24日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

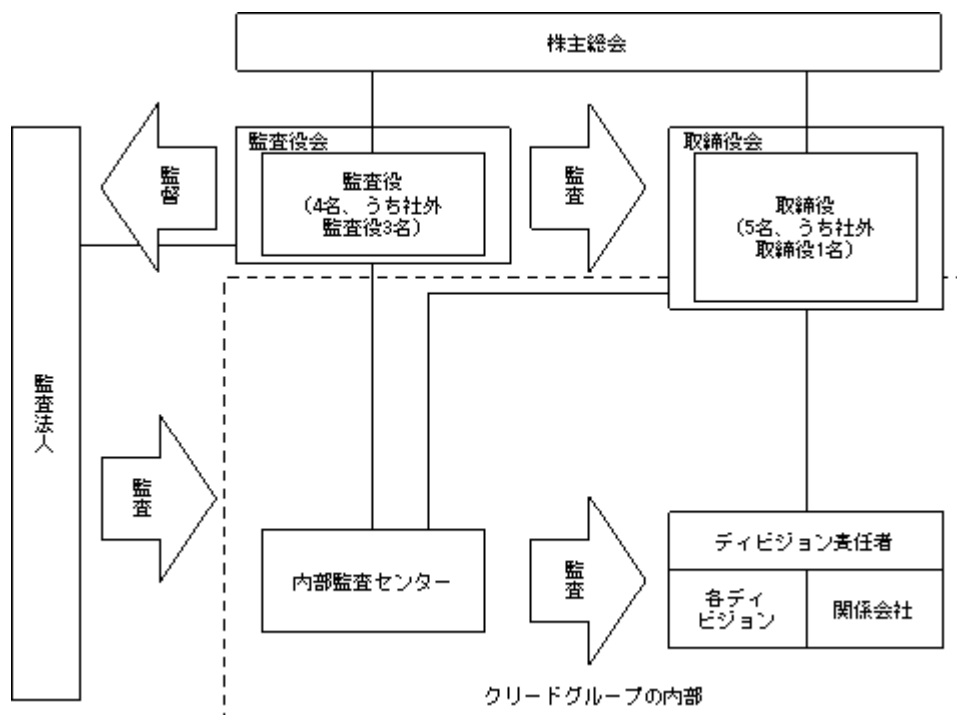
当社は、企業理念として、「不動産投資・運用の世界市場を創造し、その発展のために挑戦し続けます」を「ビジョン」に据え、「誠実」「本質の探究」「独創性」を「バリュー」とし、顧客、株主、社会への「コミットメント」を掲げ、企業価値の拡大を図るべく、事業活動を展開しております。

この企業理念をグループの基本的な価値観及び倫理観として浸透させ、また、平成19年6月に制定した「クリードグループ行動憲章」に基づいて事業活動を推進することで、コーポレート・ガバナンスの充実に努めてまいります。

(2) 会社の機関の内容

① 会社の機関の概要

当社は取締役会及び監査役会設置会社であります。提出日時点では、取締役5名（うち社外取締役1名）、監査役4名（うち社外監査役3名）となっております。また、監査役4名のうち2名（うち1名社外監査役）が常勤監査役であります。



② 取締役会、監査役及び監査役会

当社の取締役会は、原則毎月1回開催され、必要に応じ臨時取締役会を開催し、法令及び定款に定める事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務執行状況を監督しております。また、取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。

当社の監査役及び監査役会は、監査役会で決定した監査方針及び監査計画に基づき、取締役の職務遂行を監査しております。原則毎月1回の監査役会の開催、取締役会等の重要な会議への出席、業務の執行状況を直接聴取する等の各種監査を通じて、取締役の業務執行を監視するとともに、経営全般に対する必要な提言を行うといった実効性の高い監査を行っております。

なお、株主総会における取締役及び監査役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。

③ 内部監査及び監査役監査の状況

当社は、内部監査部門として「内部監査センター」を設置しております。内部監査センターは提出日現在2名の専任者からなり、各部門における業務内容の監査を行っております。監査役会及び監査役は、内部監査センターから定期的に報告を受けるとともに、会計監査人である新日本監査法人と定期的に意見交換を行う等、緊密な連携をとりながら適正な監査を実施しております。

④ 会計監査の状況

当社は、新日本監査法人と監査契約を締結し、同監査法人が会社法及び証券取引法に基づく会計監査を実施しております。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び監査業務に係る補助者の構成は次のとおりです。

業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 田代清和

指定社員 業務執行社員 岡本和巳

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名 会計士補等 9名

⑤ 社外取締役及び社外監査役との関係

i. 提出日現在の社外取締役及び社外監査役と当社との関係は次のとおりであります。

社外取締役

氏名 関係

中村昌義 三菱UFJ証券株式会社の取締役であり、当社と同社は営業取引があります。

社外監査役

氏名 関係

奥山龍一 当社子会社8社の社外監査役を勤めております。

波光史成 当社子会社1社の社外監査役を勤めております。

吉田正輝 特記すべき事項はありません。

ii. 社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しています。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役は10百万円又は法令が定める額のいずれか高い額、社外監査役は5百万円又は法令が定める額のいずれか高い額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

(3) 内部統制システムの整備の状況

当社は、内部統制システムを、取締役の職務の執行並びに当社及び子会社の業務の執行が適法かつ合理的であることを確保するために必要不可欠なものであると認識しております。具体的には、平成18年5月23日開催の取締役会において決議した「内部統制構築に関する基本方針」に基づき、当社グループにおけるコンプライアンスやリスク管理に関する体制、当社グループの業務執行の適正を確保するための体制、取締役の職務執行の効率性を確保する体制と取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理、及び監査役による監査の実効性を確保するための体制等の構築や改善につき、社内横断的なプロジェクトチームを編成し取り組んでおります。当社の内部統制構築に関する基本方針は次のとおりであります。

① 取締役・従業員（注）の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

i. 「コンプライアンス規程」を制定し、役員及び従業員が法令・定款に適合することを確保するためのコンプライアンス体制を定める。

ii. 取締役会はコンプライアンスに関する統括責任者を指名し、コンプライアンス担当部門はコンプライアンスの状況を横断的に把握する。

iii. コンプライアンスの徹底を図るために、コンプライアンス担当部門は、各ディビジョンと連携して「コンプライアンス・マニュアル」を制定するほか、必要に応じて教育・指導等を行う。

iv. 「公益通報者保護規程」に従って、疑義ある行為等について、従業員が直接情報提供できるように、相談・通報窓口を社内と社外に設置し、問題の早期発見により、コンプライアンスの実効性を補強する。

v. 内部監査担当部門は、各ディビジョンのコンプライアンスの状況について監査を実施する。

vi. 財務・経理担当取締役は、財務報告の適正性確保のための監督・監視体制の整備を図る。

（注）従業員とは、当社の従業員、当社の指揮命令の下に労働する派遣労働者及び当社と請負契約その他の契約に基づいて事業を行う事業者の労働者をいう。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

i. 「文書管理規程」を制定し、文書の取扱基準を定め、取締役会は文書管理に関する統括責任者を指名する。

- ii. 文書管理に関する統括責任者は、「文書管理規程」に基づき職務執行に係る情報の保存及び管理を実施すると共に、取締役及び監査役が常時閲覧できる体制整備に努める。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- i. 「リスク管理規程」を制定し、各ディビジョンは所管する業務に付随するリスクの責任ディビジョンとして、個々のリスクを継続的に監視する。
- ii. 取締役会はリスク管理に関する統括責任者を指名し、リスク管理担当部門はリスクの状況を横断的に把握する。
- iii. 「リスク管理規程」に基づき、重大な危機が発生したときに備えて、迅速かつ適切な情報伝達と緊急対応の手続を整備する。実際の有事の際には、「対策本部」が統括して危機管理にあたり、「災害時対応計画」及び「危機管理対応マニュアル」に従って事業の維持・継続と円滑な復旧を図る。
- iv. 各リスクの責任ディビジョンとリスク管理担当部門は、連携してリスク管理の課題抽出並びにその対応策について推進するほか、リスク管理担当部門は各ディビジョンのリスク管理の状況を検証し、その有効性を評価する。
- v. リスク管理担当部門は、リスク管理の状況の検証及び有効性評価の結果を、定期的に取り締り会へ報告し、必要な是正及び改善を行う。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- i. 取締役会は、定例の取締役会を毎月1回開催し、経営上の重要事項の決定と業務執行の監督を行う。また、当社と利害関係を有しない社外取締役を選任し、取締役の職務執行の牽制機能を担う。
- ii. 各事業を担当する取締役は、具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務執行体制を決定する。
- iii. 月次の業績は、システムの活用により迅速に担当取締役及び取締役会に報告され、事業の進捗に差異が生じた場合は、要因を分析し、担当取締役は具体的な施策及び効率的な業務執行体制を改善する。

⑤ 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- i. 当該企業集団は、共通の企業理念を定め、企業集団の取締役、従業員一体となった遵法意識の醸成を図る。
- ii. 当社は、特定の事業又は機能を担当する取締役を任命し、企業集団における業務の適正を確保する体制の整備・運用の状況について監督する。
- iii. 子会社の担当部署は、当社の担当ディビジョンとの連携を強化し、コンプライアンス体制、リスク管理体制等の内部統制を確立し、運用する。
- iv. 当社は、当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための情報連絡体制の整備を図る。
- v. 当社の内部監査担当部門は、各社の担当部署と連携して当社及び企業集団各社の内部監査を実施し、その結果を内部監査担当取締役及び各ディビジョンを担当する取締役に報告し、担当取締役は必要に応じ改善策を講じる。

⑥ 監査役がその補助すべき従業員を置くことを求めた場合における当該従業員に関する事項並びにその従業員の取締役からの独立性に関する事項

取締役は、監査役から職務遂行を補助すべき従業員を置くことを求められた場合には、これに対処するとともに、当該監査役スタッフの業務執行者からの独立性の確保に留意する。

⑦ 取締役及び従業員が監査役会に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

取締役及び従業員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実、取締役の職務執行に関して不正行為、法令・定款に違反する重大な事実、その他監査役会がその職務遂行上報告を受ける必要があると判断した事項（監査役監査規程に明示）を監査役会に報告する。

⑧ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

代表取締役等は、監査役と定期的に会合をもち、当社が対処すべき課題、当社を取り巻くリスクのほか、監査役監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見を交換する。

(4) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

(5) 自己株式取得の決定機関

当社は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議に基づき市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

(6) 役員報酬の内容

当事業年度における、当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

取締役に支払った報酬	276百万円
（うち社外取締役	10百万円）
監査役に支払った報酬	25百万円
合計	302百万円

※株主総会により定められた報酬限度額

取締役：年額400百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分は含まず）

監査役：年額50百万円以内

(7) 監査報酬について

当社の会計監査人である新日本監査法人に対し、当社及び連結子会社が支払う報酬は以下のとおりであります。

・公認会計士法第2条第1項の業務に対する報酬：25百万円

（注）当社の子会社であるCreed Deutschland GmbH他7社は、Ernst & Young AGの監査を受けております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成17年6月1日から平成18年5月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成18年6月1日から平成19年5月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前事業年度（平成17年6月1日から平成18年5月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成18年6月1日から平成19年5月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度（平成17年6月1日から平成18年5月31日まで）及び当連結会計年度（平成18年6月1日から平成19年5月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成17年6月1日から平成18年5月31日まで）及び当事業年度（平成18年6月1日から平成19年5月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年5月31日)		当連結会計年度 (平成19年5月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	※2	4,628,386		8,877,607	
2. 売掛金		443,022		1,165,286	
3. 有価証券		—		1,003,279	
4. 営業投資有価証券		1,910,437		1,974,169	
5. たな卸資産	※2	24,181,968		69,545,220	
6. 前払金		1,869,038		—	
7. 繰延税金資産		436,727		913,799	
8. 未収消費税等		939,146		—	
9. 立替不動産	※2,4	30,208,332		14,201,821	
10. 預け金		1,403,226		—	
11. その他	※2	349,801		4,873,558	
貸倒引当金		△15,025		△21,759	
流動資産合計		66,355,062	79.1	102,532,983	86.8
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	※2	890,962		231,316	
減価償却累計額		88,438	802,524	59,768	171,548
(2) 工具器具及び備品		174,575		254,304	
減価償却累計額		69,464	105,111	106,777	147,527
(3) 土地	※2		210,218	—	
有形固定資産合計			1,117,854	319,075	0.3
2. 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			136,510	198,200	
(2) その他			4,393	5,906	
無形固定資産合計			140,903	204,107	0.2
3. 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1,2		14,671,437	12,973,444	
(2) 匿名組合出資金			455,588	—	
(3) その他	※2		1,173,253	2,118,358	
投資その他の資産合計			16,300,279	15,091,803	12.7
固定資産合計			17,559,037	15,614,986	13.2
資産合計			83,914,099	118,147,969	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年5月31日)		当連結会計年度 (平成19年5月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		485,107		2,154,021	
2. 短期借入金	※2	40,196,861		40,226,572	
3. コマーシャルペーパー		900,000		3,000,000	
4. 1年内償還社債		610,000		460,000	
5. 未払法人税等		2,087,160		2,713,622	
6. 繰延税金負債		—		47,585	
7. 賞与引当金		186,729		367,306	
8. その他		1,267,746		1,801,100	
流動負債合計		45,733,605	54.5	50,770,209	43.0
II 固定負債					
1. 社債	※2	2,600,000		4,440,000	
2. 長期借入金	※2	15,181,289		35,482,292	
3. 繰延税金負債		586,429		1,153,177	
4. 負ののれん		—		457,664	
5. 預り保証金		1,911,692		—	
6. その他		14,041		3,666,542	
固定負債合計		20,293,452	24.2	45,199,677	38.2
負債合計		66,027,057	78.7	95,969,886	81.2
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		4,231,540	5.1	4,327,903	3.7
2. 資本剰余金		4,294,054	5.1	4,392,574	3.7
3. 利益剰余金		8,408,160	10.0	12,562,582	10.6
4. 自己株式		—	—	△660,708	△0.5
株主資本合計		16,933,754	20.2	20,622,352	17.5
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金		859,770	1.0	1,094,412	0.9
2. 為替換算調整勘定		7,369	0.0	319,381	0.3
評価・換算差額等合計		867,139	1.0	1,413,793	1.2
III 少数株主持分		86,147	0.1	141,937	0.1
純資産合計		17,887,042	21.3	22,178,082	18.8
負債純資産合計		83,914,099	100.0	118,147,969	100.0

②【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)			当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)		
		金額 (千円)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 売上高	※1		22,959,208	100.0		40,076,360	100.0
II 売上原価			11,566,050	50.4		23,808,793	59.4
売上総利益			11,393,158	49.6		16,267,567	40.6
III 販売費及び一般管理費			3,968,798	17.3		5,477,980	13.7
営業利益			7,424,359	32.3		10,789,586	26.9
IV 営業外収益							
1. 受取利息			11,859			43,678	
2. 受取配当金			27,764			218,880	
3. 解約違約金収入			9,204			—	
4. 消費税差額			—			99,169	
5. 持分法による投資利益		12,774			1,816		
6. 負ののれん償却額		—			134,607		
7. その他		6,905	68,508	0.3	69,134	567,286	1.4
V 営業外費用							
1. 支払利息		613,192			1,682,737		
2. 支払手数料		315,827			578,842		
3. その他		90,561	1,019,581	4.4	205,475	2,467,055	6.1
経常利益			6,473,286	28.2		8,889,816	22.2
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益		787,155			518,336		
2. 貸倒引当金戻入益		4,555			6,572		
3. 子会社出資金売却益		37,803			—		
4. 持分変動利益		774	830,289	3.6	—	524,908	1.3
VII 特別損失	※2						
1. 固定資産除却損			—		3,400		
2. 投資有価証券評価損			437		999		
3. 子会社出資金整理損		2,324	2,762	0.0	—	4,400	0.0
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益			—	—		9,410,325	23.5
匿名組合損益分配額			—	—		955,003	2.4
税金等調整前当期純利益			7,300,813	31.8		8,455,322	21.1
法人税、住民税及び事業税		3,045,615			4,215,563		
過年度法人税、住民税及び事業税		218,940			—		
法人税等調整額		△138,418	3,126,137	13.6	△431,164	3,784,399	9.4
少数株主利益			6,921	0.0		28,991	0.1
当期純利益			4,167,753	18.2		4,641,931	11.6

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成17年5月31日 残高 (千円)	4,156,835	4,219,349	4,424,981	12,801,167
連結会計年度中の変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）	74,704	74,704		149,409
剰余金の配当			△166,816	△166,816
当期純利益			4,167,753	4,167,753
連結子会社の増加による増加			9,177	9,177
持分法適用会社の増加による減少			△26,935	△26,935
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）				
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	74,704	74,704	3,983,178	4,132,587
平成18年5月31日 残高 (千円)	4,231,540	4,294,054	8,408,160	16,933,754

	評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成17年5月31日 残高 (千円)	1,340,065	—	1,340,065	—	14,141,232
連結会計年度中の変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					149,409
剰余金の配当					△166,816
当期純利益					4,167,753
連結子会社の増加による増加					9,177
持分法適用会社の増加による減少					△26,935
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	△480,294	7,369	△472,925	86,147	△386,777
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	△480,294	7,369	△472,925	86,147	3,745,809
平成18年5月31日 残高 (千円)	859,770	7,369	867,139	86,147	17,887,042

当連結会計年度（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年5月31日 残高 (千円)	4,231,540	4,294,054	8,408,160	—	16,933,754
連結会計年度中の変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	96,362	96,362			192,725
剰余金の配当			△335,726		△335,726
当期純利益			4,641,931		4,641,931
自己株式の取得				△677,650	△677,650
自己株式の処分		2,158		16,941	19,100
連結子会社の増加による減少			△143,782		△143,782
役員賞与			△8,000		△8,000
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	96,362	98,520	4,154,422	△660,708	3,688,597
平成19年5月31日 残高 (千円)	4,327,903	4,392,574	12,562,582	△660,708	20,622,352

	評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年5月31日 残高 (千円)	859,770	7,369	867,139	86,147	17,887,042
連結会計年度中の変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）					192,725
剰余金の配当					△335,726
当期純利益					4,641,931
自己株式の取得					△677,650
自己株式の処分					19,100
連結子会社の増加による減少					△143,782
役員賞与					△8,000
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）	234,641	312,011	546,653	55,789	602,443
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	234,641	312,011	546,653	55,789	4,291,040
平成19年5月31日 残高 (千円)	1,094,412	319,381	1,413,793	141,937	22,178,082

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年 6月 1日 至 平成18年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 6月 1日 至 平成19年 5月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		7,300,813	8,455,322
減価償却費		99,854	299,491
貸倒引当金の増減額 (減少:△)		△4,555	6,494
賞与引当金の増減額 (減少:△)		△53,270	180,577
受取利息及び受取配当金		△39,624	△262,558
支払利息		613,192	1,682,737
為替差損益 (益:△)		22,238	23,481
負ののれん償却額		—	△134,607
持分法による投資利益		△12,774	△1,816
金利スワップ評価損益 (益:△)		8,991	△9,724
持分変動利益		△774	—
投資有価証券売却益		△787,155	△518,336
投資有価証券評価損		437	999
固定資産除却損		—	3,400
子会社出資金整理損		2,324	—
子会社出資金売却益		△37,803	—
売上債権の増減額 (増加:△)		△167,354	△773,980
たな卸資産の増減額 (増加:△)		△6,510,405	△17,989,093
有価証券の増減額 (増加:△)		—	△1,003,279
営業投資有価証券の増減額 (増加:△)		△1,910,437	△63,732
買取債権の増減額 (増加:△)		74,875	—
預け金の増減額 (増加:△)		△736,455	2,414,324
立替不動産の増減額 (増加:△)		△29,595,493	16,006,511
匿名組合出資金の増減額 (増加:△)	※2,4	△3,819,876	△1,997,914
預り保証金の増減額 (減少:△)		1,028,852	△934,663
仕入債務の増減額 (減少:△)		204,930	1,643,192
その他		△1,651,729	△497,096
小計		△35,971,199	6,529,729
利息及び配当金の受取額		29,967	258,993
利息の支払額		△652,431	△1,707,688
法人税等の支払額		△2,457,110	△3,589,184
営業活動によるキャッシュ・フロー		△39,050,774	1,491,849

		前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△111,001	△220,959
無形固定資産の取得による支出		△66,450	△115,973
投資有価証券の取得による支出		△1,665,147	△892,894
投資有価証券の売却による収入		923,718	622,891
貸付けによる支出		△673,592	△704,890
貸付金の回収による収入		—	381,000
連結子会社の売却による収入	※3	40,583	—
関係会社の清算による収入		19,200	—
その他		△158,398	△160,057
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,691,087	△1,090,885
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額 (減少: △)		31,544,977	15,776
コマーシャルペーパーの発行による収入		900,000	7,000,000
コマーシャルペーパーの償還による支出		△900,000	△4,900,000
長期借入による収入		23,654,467	36,923,317
長期借入金の返済による支出		△12,084,968	△36,559,897
社債の発行による収入		983,000	2,247,953
社債の償還による支出		△3,396,000	△610,000
株式の発行による収入		149,409	192,776
少数株主からの払込金		80,000	10,800
配当金の支払額		△165,220	△335,422
自己株式の売却による収入		—	16,941
自己株式の取得による支出		—	△677,650
財務活動によるキャッシュ・フロー		40,765,663	3,324,595
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		7,611	33,220
V 現金及び現金同等物の増加額		31,414	3,758,779
VI 現金及び現金同等物期首残高		4,595,587	4,628,386
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		1,384	606,961
VIII 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		—	△116,519
IX 現金及び現金同等物期末残高	※1	4,628,386	8,877,607

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17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数 17社 主要な連結子会社名 クリード不動産投資顧問(株) (株)サフィン クリード不動産鑑定(株) CREED(CAYMAN)Ltd. (有)リザーブ・キャピタル・ワン (有)ニッポン・アイ・アール・エイチ クリード・リート・アドバイザーズ(株) (株)クリード・ホテル・マネジメント (株)クリード・グローバル・インベストメンツ Creed Europe B.V. Creed Deutschland GmbH (株)溜池管財 その他 5社 (株)クリード・ホテル・マネジメント、(株)クリード・グローバル・インベストメンツ、Creed Europe B.V.、Creed Deutschland GmbHその他4社については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>なお、(株)溜池管財については、重要性が増したため当連結会計年度より連結の範囲に含めております。</p> <p>前連結会計年度において連結子会社でありました(有)シー・エス・ファウンド・シックスについては、当連結会計年度に持分を譲渡したことにより子会社でなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p>	<p>(1) 連結子会社の数 29社 主要な連結子会社名 クリード不動産投資顧問(株) クリード・リート・アドバイザーズ(株) (株)クリード・グローバル・インベストメンツ (有)アルテミス・ホールディングス Creed Deutschland GmbH CREED(CAYMAN)Ltd. Creed Europe B.V. (株)溜池管財 (株)クリード・ホテル・マネジメント クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ(株) なお、クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ(株)他3社については、新たに設立されたことにより、(有)レット・インベストメント他4社については、当連結会計年度において当社が匿名組合出資の持分を取得したことにより、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しております。これにより、(有)アルテミス・ホールディングス、(有)ネルヴァ・インベストメント他3社については、当連結会計年度より連結の範囲に含めることといたしました。ただし、(有)ネルヴァ・インベストメント及び(有)ロドス・リアルティは当連結会計年度中に匿名組合出資が償還されたことにより子会社でなくなったため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>これらにより、総資産が7,889,916千円、売上高が13,591,578千円、売上総利益が391,227千円、営業利益が387,772千円、経常利益が75,142千円それぞれ増加し、税金等調整前当期純利益が879,610千円、当期純利益が522,948千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、(セグメント情報)(事業の種類別セグメント情報)に記載していません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 (有)シー・エフ・ブイ・ファイブ (連結の範囲から除いた理由) 非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。</p> <p>(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社の名称 TNN GUAM Inc. (子会社としなかった理由) 当社グループがプリンシパルインベストメント事業の営業取引として運用ノウハウ蓄積目的で取得したもので、当社グループが組成するファンドや第三者に売却することを意図しており、傘下に入れる目的ではないため子会社としておりません。</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社 (有)シー・エフ・ブイ・ファイブ他16社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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範囲から除外しております。</p> <p>(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 (有)レインボー・リアルティ (連結の範囲から除いた理由) 同左</p> <p>(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社の名称 TNN GUAM Inc. (子会社としなかった理由) 当社グループが不動産投資事業の営業取引として運用ノウハウ蓄積目的で取得したもので、当社グループが組成するファンドや第三者に売却することを意図しており、傘下に入れる目的ではないため子会社としておりません。</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社数 2社 主要な関連会社の名称 (有)アヴェンティノ・インベストメント</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 主要な非連結子会社の名称 (有)レインボー・リアルティ 主要な関連会社の名称 (有)美濃メガモール (持分法を適用しない理由) 非連結子会社及び関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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範囲から除外しております。</p> <p>(3) 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)												
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p>	<p>(4) ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)は、重要性が増したため、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>連結子会社のうち、クリード・リート・アドバイザーズ(株)、Creed Europe B. V. 他4社の決算日は3月31日、CREED (CAYMAN)Ltd. の決算日は4月30日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、クリード・リート・アドバイザーズ(株)については、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、4月1日から連結決算日5月31日までの期間に発生し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、CREED (CAYMAN)Ltd.、Creed Europe B. V. 他4社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>(4) (有)アヴェンティーン・インベストメント他1社については、当連結会計年度において、当社が匿名組合出資の持分を取得したことにより、当連結会計年度より持分法の適用範囲に含めております。</p> <p>また、前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント(株)は、当連結会計年度に全株式を譲渡したため、持分法の適用範囲から除外しております。</p> <p>(1) 連結子会社の決算日は次のとおりであります。</p> <table data-bbox="981 719 1276 929"> <tr> <td>1月末日</td> <td>2社</td> </tr> <tr> <td>3月末日</td> <td>12社</td> </tr> <tr> <td>4月末日</td> <td>1社</td> </tr> <tr> <td>5月末日</td> <td>11社</td> </tr> <tr> <td>6月末日</td> <td>2社</td> </tr> <tr> <td>7月末日</td> <td>1社</td> </tr> </table> <p>(2) 3月末日、4月末日、7月末日、を決算日とする子会社のうち3社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。</p> <p>(3) 3月末日を決算日とする子会社のうち11社については、それぞれの決算日の財務諸表により連結しております。また、1月末日を決算日とする子会社については、4月末日現在、6月末日を決算日とする子会社については、3月末日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表により連結しております。ただし、各社の決算日等から連結決算日までの期間に発生し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>	1月末日	2社	3月末日	12社	4月末日	1社	5月末日	11社	6月末日	2社	7月末日	1社
1月末日	2社													
3月末日	12社													
4月末日	1社													
5月末日	11社													
6月末日	2社													
7月末日	1社													

項目	前連結会計年度 (自 平成17年 6月 1日 至 平成18年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 6月 1日 至 平成19年 5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>① 有価証券</p> <p>_____</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。 なお、特定金外信託に含まれる有価証券も同一の評価基準及び評価方法によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎として持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>② 営業投資有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>③ デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>④ たな卸資産 イ 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 ロ 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>① 有価証券 売買目的有価証券 時価法（売却原価は移動平均法により算定） その他有価証券（営業投資有価証券を含む） 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を採用しております。 なお、組合等への出資（有価証券とみなされるものを含む。）については、貸借対照表及び損益計算書双方について持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>② _____</p> <p>③ デリバティブ 同左</p> <p>④ たな卸資産 イ 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左 ロ 貯蔵品 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年 6月 1日 至 平成18年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 6月 1日 至 平成19年 5月31日)								
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間に基づく定額法によっております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～38年	工具器具及び備品	3～20年	<p>① 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～18年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>（会計方針の変更） 当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、当社及び国内連結子会社の平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（3年～5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>	建物	3～18年	工具器具及び備品	3～20年
建物	3～38年									
工具器具及び備品	3～20年									
建物	3～18年									
工具器具及び備品	3～20年									
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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>② 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当連結会計年度負担額を計上しております。</p>	<p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p>								
(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準	<p>外貨建金銭債権債務は、連結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。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めて計上しております。</p>	<p>同左</p>								
(5) 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17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
(6) 重要なヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を充たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利キャップ 金利スワップ ヘッジ対象…借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスクの低減ならびに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 なお、特例処理の要件を充たしている場合は、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利キャップ 金利スワップ 通貨オプション取引 ヘッジ対象…借入金 外貨建金銭債権債務</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスク及び為替リスクの低減ならびに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>① 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、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。</p> <p>② 匿名組合出資金の会計処理 当社及び連結子会社は匿名組合出資を行っており、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）を除く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、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額については、「営業損益」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(営業により獲得した損益の持分相当額を含む)の払い戻しについては、「匿名組合出資金」を減額させていただきます。</p>	<p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>② 匿名組合出資金の会計処理 _____</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項</p>	<p>③ 営業投資の会計処理</p> <p>当社グループがプリンシパルインベストメント事業の営業取引として運用ノウハウ蓄積目的で行う企業投資（営業投資）については、営業投資目的以外の投資とは区分して「営業投資有価証券」として「流動資産の部」に表示しております。また、営業投資から生ずる損益は、営業損益の区分に表示することとしております。</p> <p>連結子会社の資産及び負債の評価方法については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>③ 営業投資の会計処理</p> <p>当社グループが投資育成目的及び不動産投資事業の営業目的で行う企業投資については「営業投資有価証券」として表示しております。</p> <p>また、当社グループで管理、運営するファンドに対する不動産運用事業の営業目的で行うエクイティ出資については「投資有価証券」に計上しております。</p> <p>なお、これらの営業投資から生ずる損益は、営業損益の区分に表示しております。</p> <p>④ 匿名組合出資預り金の会計処理</p> <p>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、匿名組合の財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。</p> <p>匿名組合出資者からの出資金受入時に「長期預り金」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、「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を「長期預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては「長期預り金」を減額させております。</p> <p>⑤ 立替不動産の会計処理</p> <p>当社グループで管理、運営するファンドへ移管することを目的として、当社にて一時保有する不動産については、立替不動産として表示しております。</p> <p>なお、移管時に発生した損益は純額で売上高又は売上原価に計上しております。</p> <p>⑥ 開発支払利子の原価算入</p> <p>連結子会社の一部で行っている不動産開発事業に係る正常な開発期間中（開発の着手から完了まで）に発生する支払利息については、資産の取得原価に算入しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において取得原価に算入した支払利息の金額は40,479千円であります。</p> <p>同左</p> <p>負ののれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間にわたって定額法により償却を行っております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ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。	同左

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 「前払金」は、前連結会計年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において、資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記いたしました。なお、前連結会計年度末の「前払金」は238,765千円であります。</p> <p>(2) 「未収消費税等」は、前連結会計年度まで、流動資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において、資産の総額の100分の5を超えたため区分掲記いたしました。なお、前連結会計年度末の「未収消費税等」は81,497千円であります。</p> <p>(3) 前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社の持分は、投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成17年法律第87号)が公布され、平成18年5月1日以後、会社法(平成17年法律第86号)の規定による株式会社の株式とみなされることとなったため、当連結会計年度より投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度末の「投資有価証券」に含めた有限会社に対する持分は、33,000千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「助成金収益」(当連結会計年度は800千円)は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>(1) 前連結会計年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社の持分の取得額は、投資活動によるキャッシュ・フローの「出資金の増減額(増加:△)」に含めて表示しておりましたが、「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成17年法律第87号)が公布され、平成18年5月1日以後、旧有限会社の持分は会社法(平成17年法律第86号)の規定による株式会社の株式とみなされることとなったため、当連結会計年度より投資活動によるキャッシュ・フローの「投資有価証券の取得による支出」に含めて表示しております。なお、当連結会計年度の「投資有価証券の取得による支出」に含めた有限会社に対する持分の取得額は、27,000千円であります。</p> <p>(2) 営業活動によるキャッシュ・フローの「子会社出資金整理損」は、前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他」に含まれている「子会社出資金整理損」は993千円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「前払金」(当連結会計年度は2,271,323千円)は、金額の重要性が乏しくなったため、流動資産の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>(2) 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「未収消費税等」(当連結会計年度は18,275千円)は、金額の重要性が乏しくなったため、流動資産の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>(3) 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「預け金」(当連結会計年度は1,804,339千円)は、金額の重要性が乏しくなったため、流動資産の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>(4) 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「預り保証金」(当連結会計年度は2,179,081千円)は、金額の重要性が乏しくなったため、固定負債の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「解約違約金収入」(当連結会計年度は20,319千円)は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>営業活動によるキャッシュ・フローの「買取債権の増減額(増加:△)」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めておりません。</p> <p>なお、当連結会計年度の「その他」に含まれている「買取債権の増減額(増加:△)」は28,353千円であります。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(建物及び土地の保有目的変更) 建物及び土地の保有目的変更により、有形固定資産から、たな卸資産に818,986千円振替えております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年5月31日現在)	当連結会計年度 (平成19年5月31日現在)																																								
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">145,838千円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	145,838千円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">49,294千円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(その他の有価証券)</td> <td style="text-align: right;">6,335,440</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,384,735</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	49,294千円	投資有価証券(その他の有価証券)	6,335,440	計	6,384,735																																
投資有価証券(株式)	145,838千円																																								
投資有価証券(株式)	49,294千円																																								
投資有価証券(その他の有価証券)	6,335,440																																								
計	6,384,735																																								
<p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">18,635,167千円</td> </tr> <tr> <td>立替不動産</td> <td style="text-align: right;">23,832,607</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">617,454</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">210,218</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,105,841</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,401,290</td> </tr> </table>	たな卸資産	18,635,167千円	立替不動産	23,832,607	建物	617,454	土地	210,218	投資有価証券	2,105,841	計	45,401,290	<p>※2 担保資産及び担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">担保資産</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">168,064千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">53,517,947</td> </tr> <tr> <td>立替不動産</td> <td style="text-align: right;">7,726,950</td> </tr> <tr> <td>その他(流動資産)</td> <td style="text-align: right;">588,425</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">911,950</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">24,163</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,937,501</td> </tr> <tr> <td colspan="2">上記のうち、ノンリコースローン(非適及型融資)に対する担保提供資産</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">168,064千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">25,471,505</td> </tr> <tr> <td>その他(流動資産)</td> <td style="text-align: right;">432,788</td> </tr> <tr> <td>その他(投資その他の資産)</td> <td style="text-align: right;">24,163</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,096,521</td> </tr> </table>	担保資産		現金及び預金	168,064千円	たな卸資産	53,517,947	立替不動産	7,726,950	その他(流動資産)	588,425	投資有価証券	911,950	その他(投資その他の資産)	24,163	計	62,937,501	上記のうち、ノンリコースローン(非適及型融資)に対する担保提供資産		現金及び預金	168,064千円	たな卸資産	25,471,505	その他(流動資産)	432,788	その他(投資その他の資産)	24,163	計	26,096,521
たな卸資産	18,635,167千円																																								
立替不動産	23,832,607																																								
建物	617,454																																								
土地	210,218																																								
投資有価証券	2,105,841																																								
計	45,401,290																																								
担保資産																																									
現金及び預金	168,064千円																																								
たな卸資産	53,517,947																																								
立替不動産	7,726,950																																								
その他(流動資産)	588,425																																								
投資有価証券	911,950																																								
その他(投資その他の資産)	24,163																																								
計	62,937,501																																								
上記のうち、ノンリコースローン(非適及型融資)に対する担保提供資産																																									
現金及び預金	168,064千円																																								
たな卸資産	25,471,505																																								
その他(流動資産)	432,788																																								
その他(投資その他の資産)	24,163																																								
計	26,096,521																																								
<p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,525,614千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,226,739</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,752,353</td> </tr> </table>	短期借入金	25,525,614千円	長期借入金	14,226,739	計	39,752,353	<p>担保権付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,373,341千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">90,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">34,588,325</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54,051,666</td> </tr> <tr> <td colspan="2">上記のうち、ノンリコースローン</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,475,546千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,475,546</td> </tr> </table>	短期借入金	19,373,341千円	社債	90,000	長期借入金	34,588,325	計	54,051,666	上記のうち、ノンリコースローン		長期借入金	23,475,546千円	計	23,475,546																				
短期借入金	25,525,614千円																																								
長期借入金	14,226,739																																								
計	39,752,353																																								
短期借入金	19,373,341千円																																								
社債	90,000																																								
長期借入金	34,588,325																																								
計	54,051,666																																								
上記のうち、ノンリコースローン																																									
長期借入金	23,475,546千円																																								
計	23,475,546																																								
<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関6行と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ます。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">22,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">16,623,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,477,000</td> </tr> </table>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	22,100,000千円	借入実行残高	16,623,000	差引額	5,477,000	<p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関7行と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ます。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">34,550,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">19,931,501</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,618,498</td> </tr> </table>	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	34,550,000千円	借入実行残高	19,931,501	差引額	14,618,498																												
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	22,100,000千円																																								
借入実行残高	16,623,000																																								
差引額	5,477,000																																								
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	34,550,000千円																																								
借入実行残高	19,931,501																																								
差引額	14,618,498																																								
<p>※4 当社グループで管理、運営するファンドへ移管することを目的として、当社にて一時保有する不動産であります。</p>	<p>※4 _____</p>																																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)	
※1	販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 給与・賞与手当 1,322,479千円 賞与引当金繰入額 186,729 支払手数料 541,119	※1	販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 給与・賞与手当 1,732,822千円 賞与引当金繰入額 367,306 支払手数料 948,186
※2	—————	※2	固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物 2,606千円 工具器具備品 794 計 3,400
3	—————	3	立替不動産の移管時に発生した損益の相殺額 63,815,191千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)	166,816	1,047	—	167,863
合計	166,816	1,047	—	167,863
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加1,047株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成17年8月26日 定時株主総会	普通株式	166,816千円	1,000円	平成17年5月31日	平成17年8月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成18年8月25日 定時株主総会	普通株式	335,726千円	利益剰余金	2,000円	平成18年5月31日	平成18年8月28日

当連結会計年度（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注1）	167,863	893	-	168,756
合計	167,863	893	-	168,756
自己株式				
普通株式（注2）	-	2,000	50	1,950
合計	-	2,000	50	1,950

（注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加893株は、新株予約権の権利行使による新株の発行によるものであります。

2. 普通株式の自己株式数の増加2,000株は、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく自己株式の取得によるものであり、また普通株式の自己株式数の減少50株は、売却を行ったことによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成18年8月25日 定時株主総会	普通株式	335,726千円	2,000円	平成18年5月31日	平成18年8月28日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成19年8月24日 定時株主総会	普通株式	417,015千円	利益剰余金	2,500円	平成19年5月31日	平成19年8月27日

(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17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5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 (平成18年5月31日現在)</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;">4,628,386千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,628,386</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	4,628,386千円	現金及び現金同等物	4,628,386	<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 (平成19年5月31日現在)</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;">8,877,607千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,877,607</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,877,607千円	現金及び現金同等物	8,877,607																						
現金及び預金勘定	4,628,386千円																														
現金及び現金同等物	4,628,386																														
現金及び預金勘定	8,877,607千円																														
現金及び現金同等物	8,877,607																														
<p>※2 「匿名組合出資金の増減額(増加:△)」の計算において、連結貸借対照表上「投資有価証券」として計上している匿名組合出資金も含めて計算しております。</p>	<p>※2 同左</p>																														
<p>※3 当連結会計年度に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主な内訳 出資金の売却により(有)シー・エス・ファンド・シックスが連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに同社出資金の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">28,248</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△52</td> <td></td> </tr> <tr> <td>出資金売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,803</td> <td></td> </tr> <tr> <td>同社出資金の売却価額</td> <td style="text-align: right;">66,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>同社現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△25,416</td> <td></td> </tr> <tr> <td>差引:売却による収入</td> <td style="text-align: right;">40,583</td> <td></td> </tr> </table>	流動資産	28,248	千円	流動負債	△52		出資金売却益	37,803		同社出資金の売却価額	66,000		同社現金及び現金同等物	△25,416		差引:売却による収入	40,583		<p>3 _____</p>												
流動資産	28,248	千円																													
流動負債	△52																														
出資金売却益	37,803																														
同社出資金の売却価額	66,000																														
同社現金及び現金同等物	△25,416																														
差引:売却による収入	40,583																														
<p>4 _____</p>	<p>※4 匿名組合出資金の追加取得により連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,164,485</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△5,650</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△1,595,710</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△592,271</td> <td></td> </tr> <tr> <td>評価差額</td> <td style="text-align: right;">1,557,771</td> <td></td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△3,125</td> <td></td> </tr> <tr> <td>追加取得以前の親会社の持分</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△280,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>同社匿名組合出資金の取得価額</td> <td style="text-align: right;">1,245,500</td> <td></td> </tr> <tr> <td>同社現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△46,045</td> <td></td> </tr> <tr> <td>差引:取得のための支出</td> <td style="text-align: right;">1,199,454</td> <td></td> </tr> </table>	流動資産	2,164,485	千円	流動負債	△5,650		固定負債	△1,595,710		負ののれん	△592,271		評価差額	1,557,771		少数株主持分	△3,125		追加取得以前の親会社の持分	△280,000		同社匿名組合出資金の取得価額	1,245,500		同社現金及び現金同等物	△46,045		差引:取得のための支出	1,199,454	
流動資産	2,164,485	千円																													
流動負債	△5,650																														
固定負債	△1,595,710																														
負ののれん	△592,271																														
評価差額	1,557,771																														
少数株主持分	△3,125																														
追加取得以前の親会社の持分	△280,000																														
同社匿名組合出資金の取得価額	1,245,500																														
同社現金及び現金同等物	△46,045																														
差引:取得のための支出	1,199,454																														

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)				当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)			
1. 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				1. 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			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両及び運搬具	8,150	2,740	5,409	車両及び運搬具	8,150	5,071	3,079
工具器具及び備品	56,041	29,810	26,230	工具器具及び備品	159,806	58,039	101,767
合計	64,191	32,551	31,639	合計	167,956	63,110	104,846
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			13,265千円	1年内			37,596千円
1年超			23,973千円	1年超			77,379千円
合計			37,239千円	合計			114,976千円
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額及び減損損失				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び支払利息相当額及び減損損失			
支払リース料			15,329千円	支払リース料			26,905千円
減価償却費相当額			14,754	減価償却費相当額			25,323
支払利息相当額			859	支払利息相当額			1,627
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				(5) 利息相当額の算定方法 同左			
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(減損損失について) 同左			

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成18年5月31日現在)

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)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	294,978	1,912,072	1,617,094
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	1,670	2,956	1,286
	小計	296,648	1,915,028	1,618,380
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	1,631,922	1,463,163	△168,759
	小計	1,631,922	1,463,163	△168,759
合計		1,928,570	3,378,191	1,449,621

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成17年6月1日至平成18年5月31日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
929,633	787,155	—

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式	2,017,897
(2) 非上場国内債券	6,000
(3) 匿名組合出資金	11,141,689
(4) 投資事業有限責任組合への出資	12,500

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について437千円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合については全て減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

4. その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

	1年以内(千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超(千円)
債券				
社債	—	6,000	—	—

当連結会計年度（平成19年5月31日現在）

1. 売買目的有価証券

連結貸借対照表計上額（千円）	当連結会計年度の損益に含まれた評価差額（千円）
1,003,279	48,358

2. 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）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	286,749	1,648,345	1,361,595
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	1,230,922	1,718,087	487,165
	小計	1,517,671	3,366,432	1,848,760
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	401,000	397,480	△3,520
	小計	401,000	397,480	△3,520
合計		1,918,671	3,763,912	1,845,240

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
619,891	505,992	—

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額（千円）
その他有価証券	
(1) 非上場株式	2,943,729
(2) 非上場国内債券	6,000
(3) 投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資	8,021,666
(4) 合同会社への出資	24,000

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について999千円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合については全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

5. その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

	1年以内（千円）	1年超5年以内（千円）	5年超10年以内（千円）	10年超（千円）
債券				
社債	—	6,000	—	—

(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17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、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 デリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来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>① ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……金利キャップ 金利スワップ ヘッジ対象……借入金</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスクの低減ならびに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 なお、特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引の契約先はいずれも信用度の高い国内金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、又は計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引及び金利キャップ取引、通貨関連では通貨オプション取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の為替・金利の変動によるリスク回避を目的としており、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 デリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来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、通貨関連では為替相場の変動によるリスクを軽減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>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……金利キャップ 金利スワップ 通貨オプション取引 ヘッジ対象……借入金 外貨建金銭債権債務</p> <p>③ ヘッジ方針 金利リスク及び為替リスクの低減ならびに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。通貨関連における通貨オプション取引は、為替相場の変動によるリスクを有しております。 なお、取引の契約先はいずれも信用度の高い国内外金融機関であるため、相手先の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

(1) 通貨関連

通貨オプションについては、期末残高がないため該当事項はありません。

(2) 金利関連

区分	種類	前連結会計年度（平成18年5月31日）				当連結会計年度（平成19年5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	金利スワップ取引	1,000,000	—	△14,041	△14,041	1,000,000	—	△4,316	△4,316
以外の取引	金利キャップ取引	—	—	—	—	4,000,000	4,000,000	27,760	△35,239
合計		1,000,000	—	△14,041	△14,041	5,000,000	4,000,000	23,443	△39,556

前連結会計年度

当連結会計年度

(注) 1. 時価の算定方法

取引金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(注) 1. 時価の算定方法

同左

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

2. 同左

(退職給付関係)

前連結会計年度（自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日）及び当連結会計年度（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

該当事項はありません。

[次へ](#)

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成12年ストック・オプション	平成13年ストック・オプション	平成16年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	取締役2名 従業員42名	取締役2名 従業員50名	取締役2名 従業員94名	取締役5名 従業員133名
ストック・オプション数(注)	普通株式 2,140株	普通株式 1,065株	普通株式 989株	普通株式 2,990株
付与日	平成12年12月20日	平成13年9月5日	平成16年9月30日	平成17年10月3日
権利確定条件	付与日(平成12年12月20日)以降、権利確定日(平成15年3月1日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成13年9月5日)以降、権利確定日(平成15年10月1日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成16年9月30日)以降、権利確定日(平成18年8月27日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成17年10月3日)以降、権利確定日(平成19年8月27日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	権利確定後3年以内	同左	権利確定後2年以内	権利確定後4年以内

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成18年5月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	平成12年ストック・オプション	平成13年ストック・オプション	平成16年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	—	—	1,758	—
付与	—	—	—	2,990
失効	—	—	240	175
権利確定	—	—	—	—
未確定残	—	—	1,518	2,815
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	242	1,144	—	—
権利確定	—	—	—	—
権利行使	242	805	—	—
失効	—	—	—	—
未行使残	—	339	—	—

② 単価情報

	平成12年ストック・オプション	平成13年ストック・オプション	平成16年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	19,514	179,735	237,897	418,000
行使時平均株価 (円)	585,801	409,512	—	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—	—	—

当連結会計年度（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成13年ストック・オプション	平成16年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	取締役2名 従業員50名	取締役2名 従業員94名	取締役5名 従業員133名
ストック・オプション数 (注)	普通株式 1,065株	普通株式 1,978株	普通株式 2,990株
付与日	平成13年9月5日	平成16年9月30日	平成17年10月3日
権利確定条件	付与日(平成13年9月5日)以降、権利確定日(平成15年10月1日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成16年9月30日)以降、権利確定日(平成18年8月27日)まで継続して勤務していること。	付与日(平成17年10月3日)以降、権利確定日(平成19年8月27日)まで継続して勤務していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	権利確定後3年以内	権利確定後2年以内	権利確定後4年以内

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 平成17年1月20日をもって1株を2株とする株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の目的となる株式の付与数の調整を行っております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成19年5月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	平成13年ストック・オプション	平成16年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	—	1,518	2,815
付与	—	—	—
失効	—	12	530
権利確定	—	1,506	—
未確定残	—	—	2,285
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	339	—	—
権利確定	—	1,506	—
権利行使	339	554	—
失効	—	—	—
未行使残	—	952	—

② 単価情報

	平成13年ストック・オプション	平成16年ストック・オプション	平成17年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	179,735	237,897	418,000
行使時平均株価 (円)	414,320	419,245	—
公正な評価単価(付与日) (円)	—	—	—

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年5月31日現在)	当連結会計年度 (平成19年5月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産 (千円)	繰延税金資産 (千円)
未払事業税 182,661	未払事業税 229,586
買掛金否認額 37,405	買掛金否認額 17,174
賞与引当金 77,099	賞与引当金 134,085
未実現利益 45,960	未実現利益 475,418
未払費用否認額 56,342	未払費用否認額 29,538
売上原価否認額 19,376	貸倒引当金 5,472
貸倒引当金 10,852	減価償却超過額 9,968
減価償却超過額 8,003	投資有価証券評価損 813
投資有価証券評価損 406	繰越欠損金 222,562
繰越欠損金 49,748	その他 16,280
その他 2,338	繰延税金資産小計 1,140,900
繰延税金資産小計 490,196	評価性引当額 $\Delta 222,562$
評価性引当額 $\Delta 49,748$	繰延税金資産合計 918,338
繰延税金資産合計 440,448	繰延税金負債
繰延税金負債	その他有価証券評価差額金 $\Delta 750,828$
その他有価証券評価差額金 $\Delta 589,850$	特定外国子会社留保金額 $\Delta 46,725$
繰延税金負債合計 $\Delta 589,850$	子会社時価評価差額 $\Delta 406,331$
繰延税金負債の純額 $\Delta 149,402$	繰延税金負債合計 $\Delta 1,203,885$
	繰延税金負債の純額 $\Delta 285,547$
繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
(千円)	(千円)
流動資産－繰延税金資産 436,727	流動資産－繰延税金資産 913,799
固定資産－繰延税金資産 299	固定資産－繰延税金資産 1,415
固定負債－繰延税金負債 $\Delta 586,429$	流動負債－繰延税金負債 $\Delta 47,585$
	固定負債－繰延税金負債 $\Delta 1,153,177$
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の差異の内訳	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の差異の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.69	法定実効税率 40.69
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.79	交際費等永久に損金に算入されない項目 1.71
タックスヘイブン課税 0.44	タックスヘイブン課税 0.24
連結子会社繰越欠損金等税効果未認識額 0.68	連結子会社繰越欠損金等税効果未認識額 2.13
子会社との税率差異 0.49	子会社との税率差異 0.57
その他 $\Delta 0.27$	負ののれん償却額 $\Delta 0.65$
税効果会計適用後の法人税等の負担率 42.82	その他 0.06
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.76

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

最近2連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次のとおりであります。

前連結会計年度（自平成17年6月1日 至平成18年5月31日）

	プリンシパル インベストメ ント事業 (千円)	ファンド事業 (千円)	デューデリジ ェンス事業 (千円)	ソリューショ ン事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売 上高	16,228,710	6,289,665	212,511	228,321	22,959,208	—	22,959,208
(2)セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	555,558	19,921	16,200	591,679	(591,679)	—
計	16,228,710	6,845,223	232,432	244,521	23,550,888	(591,679)	22,959,208
営業費用	12,093,973	2,457,583	282,973	259,654	15,094,184	440,664	15,534,849
営業利益	4,134,737	4,387,640	(50,540)	(15,133)	8,456,704	(1,032,344)	7,424,359
II 資産、減価償却費及 び資本的支出							
資産	32,287,703	49,573,065	263,192	214,873	82,338,834	1,575,265	83,914,099
減価償却費	24,504	52,805	8,338	6,689	92,338	—	92,338
資本的支出	36,496	200,828	28,351	24,379	290,055	—	290,055

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
プリンシパルインベストメント事業	自己勘定による不動産及び不動産関連資産への投資
ファンド事業	アセットマネジメント、プロパティマネジメント、不動産ファンドへの投資
デューデリジェンス事業	デューデリジェンス
ソリューション事業	不動産アドバイザー、企業コンサルティング

3. 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990,834千円であり、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. 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1,575,265千円であり、その主なものは当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自平成18年6月1日 至平成19年5月31日）

	不動産運用 事業 (千円)	不動産投資 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	26,475,667	13,156,854	443,838	40,076,360	—	40,076,360
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	535,448	18,763	51,625	605,836	(605,836)	—
計	27,011,115	13,175,618	495,463	40,682,197	(605,836)	40,076,360
営業費用	17,905,460	9,860,972	703,340	28,469,773	817,001	29,286,774
営業損益	9,105,654	3,314,646	(207,876)	12,212,424	(1,422,837)	10,789,586
II 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	61,256,565	49,364,987	1,652,997	112,274,550	5,873,419	118,147,969
減価償却費	77,035	40,748	13,086	130,870	—	130,870
資本的支出	106,395	41,346	69,964	217,705	—	217,705

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、市場の類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な事業内容

	主要な事業内容
不動産運用事業	アセットマネジメント、プロパティマネジメント、不動産ファンドへの投資
不動産投資事業	自己勘定による不動産及び不動産関連資産への投資
その他事業	債券投資、デューデリジェンス、不動産アドバイザー

3. 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1,426,460千円であり、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. 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5,873,419千円であり、その主なものは当社での余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

5. 会計方針の変更

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項に記載のとおり、当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年9月8日実務対応報告20号）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比較して、不動産運用事業について売上高は、13,591,578千円、営業利益は387,772千円、多く計上されております。なお、不動産運用事業以外の事業についてはセグメント情報に与える影響はありません。

6. 事業区分の変更

事業区分につきまして、従来「プリンシパルインベストメント事業」、「ファンド事業」、「デューデリジェンス事業」、「ソリューション事業」の4事業区分としておりましたが、不動産運用・投資事業に対してより注力した現在の事業構造に対応するべく、各事業の実態及び収益構造を明確に表示するため、当連結会計年度より「不動産運用事業」、「不動産投資事業」、「その他事業」の3事業区分に変更いたしました。具体的には、「ファンド事業」を「不動産運用事業」に名称変更し、「プリンシパルインベストメント事業」のうち、不動産事業及び不動産関連投資（企業投資含む）については、「不動産投資事業」へ変更いたしました。また、「プリンシパルインベストメント事業」に含まれていた債権投資事業、「デューデリジェンス事業」及び「ソリューション事業」は金額の重要性が乏しくなったため、「その他事業」にまとめて記載することにいたしました。

なお、前連結会計年度のセグメント情報を当連結会計年度の事業区分によった場合の事業の種類別セグメント情報は以下のとおりとなります。

前連結会計年度（自平成17年6月1日 至平成18年5月31日）

	不動産運用 事業 (千円)	不動産投資 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	6,289,665	15,815,097	854,445	22,959,208	-	22,959,208
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	555,558	-	15,871	571,429	(571,429)	-
計	6,845,223	15,815,097	870,317	23,530,638	(571,429)	22,959,208
営業費用	2,457,583	12,062,027	554,323	15,073,934	460,914	15,534,849
営業利益	4,387,640	3,753,069	315,993	8,456,704	(1,032,344)	7,424,359
II 資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	49,573,065	32,116,974	648,795	82,338,834	1,575,265	83,914,099
減価償却費	52,805	23,802	15,730	92,338	-	92,338
資本的支出	200,828	32,951	56,275	290,055	-	290,055

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自平成17年6月1日 至平成18年5月31日）及び当連結会計年度（自平成18年6月1日 至平成19年5月31日）

本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計に占める割合がいずれも90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度（自平成17年6月1日 至平成18年5月31日）及び当連結会計年度（自平成18年6月1日 至平成19年5月31日）

前連結会計年度及び当連結会計年度は連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の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17年6月1日 至平成18年5月31日）及び当連結会計年度（自平成18年6月1日 至平成19年5月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
1株当たり純資産額	106,044.18円	132,106.43円
1株当たり当期純利益	24,885.98円	27,854.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	24,652.81円	27,756.78円

(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、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	4,167,753	4,641,931
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	4,167,753	4,641,931
期中平均株式数(株)	167,474	166,649
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	1,584	586
(うち新株予約権(株))	(1,584)	(586)
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めなかった潜在株式の概要	—	旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21に規定するストックオプション制度に係る新株予約権1種類(普通株式2,285株)。この詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 ① (ロ) 平成17年8月26日開催の定時株主総会決議」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
<p>1. 当社は、平成18年7月21日開催の取締役会において、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。なお、概要については次のとおりであります。</p> <p>(1) 自己株式の取得を行う理由 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行のためであります。</p> <p>(2) 取得の内容</p> <ul style="list-style-type: none">① 取得の方法 東京証券取引所における市場買付② 取得する株式の種類 当社普通株式③ 取得する株式の総数 8,000株 (上限) (発行済株式総数に対する割合 約4.8%)④ 株式の取得価額の総額 30億円 (上限)⑤ 取得期間 平成18年7月24日～平成18年8月31日	

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第2回無担保社債	平成13年9月26日	50,000 (50,000)	—	1.21	なし	平成18年9月26日
当社	第4回無担保社債	平成15年9月25日	60,000 (60,000)	—	0.48	なし	平成18年9月25日
当社	第5回無担保社債	平成15年9月25日	1,000,000 —	1,000,000 —	1.25	なし	平成20年9月25日
当社	第6回無担保社債	平成15年9月30日	500,000 (500,000)	—	0.48	なし	平成18年9月29日
当社	第8回無担保社債	平成16年9月27日	600,000 —	600,000 —	1.22	なし	平成21年9月25日
当社	第9回無担保社債	平成17年10月14日	1,000,000 —	1,000,000 —	1.80	なし	平成20年10月14日
当社	第10回無担保社債	平成19年1月31日	—	2,300,000 (460,000)	1.31	なし	平成24年1月31日
合計		—	3,210,000 (610,000)	4,900,000 (460,000)	—	—	—

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
460,000	2,460,000	1,060,000	460,000	460,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	34,892,060	33,801,700	1.8	—
1年以内に返済予定の長期借入金	5,304,801	6,424,872	1.9	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	15,181,289	35,482,292	2.4	平成20年～ 平成29年
その他の有利子負債 コマーシャルペーパー (1年以内返済)	900,000	3,000,000	1.7	—
合計	56,278,150	78,708,865	—	—

(注) 1. 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く) の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	23,468,855	7,562,233	2,830,958	50,120

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年5月31日現在)		当事業年度 (平成19年5月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金			1,575,265		3,684,278
2. 売掛金			182,109		499,784
3. 営業投資有価証券			1,910,437		1,974,169
4. 販売用不動産	※1		18,328,457		25,090,046
5. 仕掛販売用不動産	※1		5,435,740		9,227,096
6. 貯蔵品			6,148		4,394
7. 前払金			1,079,874		990,979
8. 前払費用			193,798		165,961
9. 繰延税金資産			281,865		335,616
10. 未収消費税等			937,351		—
11. 立替不動産	※1, 4, 5		30,208,332		29,450,989
12. 預け金			1,403,201		—
13. 関係会社短期貸付金			—		3,143,482
14. その他	※1		156,952		960,328
貸倒引当金			△4,528		△8,082
流動資産合計			61,695,008	76.4	75,519,046
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	※1	865,872		198,145	
減価償却累計額		84,341	781,531	52,708	145,437
(2) 工具器具及び備品		169,991		222,693	
減価償却累計額		67,449	102,541	102,988	119,704
(3) 土地	※1		210,218		—
有形固定資産合計			1,094,291	1.4	265,142
2. 無形固定資産					
(1) 特許権			1,127		834
(2) 商標権			1,639		1,303
(3) ソフトウェア			134,222		179,141
(4) 電話加入権			1,626		1,564
無形固定資産合計			138,615	0.2	182,844

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年5月31日現在)		当事業年度 (平成19年5月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
3. 投資その他の資産	※1				
(1) 投資有価証券		14,220,769		6,236,299	
(2) 関係会社株式		706,112		609,835	
(3) その他の関係会社有 価証券		70,174		10,254,638	
(4) 出資金		1,000		1,000	
(5) 関係会社出資金		1,209,946		7,315,914	
(6) 長期貸付金		655,469		841,365	
(7) 関係会社長期貸付金		456,782		2,240,000	
(8) 長期前払費用		9,784		16,578	
(9) 敷金及び保証金		308,132		—	
(10) その他		128,968		669,997	
投資その他の資産合計		17,767,141	22.0	28,185,630	27.1
固定資産合計		19,000,048	23.6	28,633,616	27.5
資産合計		80,695,057	100.0	104,152,663	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年5月31日現在)		当事業年度 (平成19年5月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		372,255		584,505	
2. 短期借入金	※1	34,772,060		36,801,700	
3. 1年以内返済長期借入金	※1	5,304,801		6,424,872	
4. コマーシャルペーパー		900,000		3,000,000	
5. 1年内償還社債		610,000		460,000	
6. 未払金		218,285		162,043	
7. 未払費用		158,028		329,001	
8. 未払法人税等		1,335,631		1,428,848	
9. 前受金		496,592		297,543	
10. 預り金	※3,5	25,993		15,460,799	
11. 賞与引当金		104,390		233,730	
12. その他		7,445		458,262	
流動負債合計		44,305,484	54.9	65,641,308	63.0
II 固定負債					
1. 社債	※1	2,600,000		4,440,000	
2. 長期借入金	※1	15,181,289		11,807,278	
3. 繰延税金負債		586,429		746,845	
4. 預り保証金		1,911,692		1,652,572	
5. その他		14,041		4,316	
固定負債合計		20,293,452	25.2	18,651,014	17.9
負債合計		64,598,937	80.1	84,292,322	80.9
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金		4,231,540	5.3	4,327,903	4.1
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金		4,294,054		4,390,416	
(2) その他資本剰余金		—		2,158	
資本剰余金合計		4,294,054	5.3	4,392,574	4.2
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金		1,500		1,500	
(2) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		6,709,254		10,704,658	
利益剰余金合計		6,710,754	8.3	10,706,158	10.3
4. 自己株式		—	—	△660,708	△0.6
株主資本合計		15,236,349	18.9	18,765,928	18.0
II 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		859,770	1.0	1,094,412	1.1
評価・換算差額等合計		859,770	1.0	1,094,412	1.1
純資産合計		16,096,120	19.9	19,860,340	19.1
負債純資産合計		80,695,057	100.0	104,152,663	100.0

②【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)			当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			19,640,755	100.0		19,737,163	100.0
II 売上原価							
1. 期首たな卸高		17,736,421			23,764,198		
2. 当期仕入高		18,267,225			20,417,820		
合計		36,003,646			44,182,018		
3. 期末たな卸高		23,764,198	12,239,448	62.3	34,317,143	9,864,875	50.0
売上総利益			7,401,307	37.7		9,872,288	50.0
III 販売費及び一般管理費	※2		2,261,525	11.5		3,227,459	16.4
営業利益			5,139,781	26.2		6,644,828	33.6
IV 営業外収益							
1. 受取利息		19,682			97,363		
2. 受取配当金	※1	627,764			1,418,880		
3. 雑収入		15,830	663,277	3.4	57,174	1,573,418	8.0
V 営業外費用							
1. 支払利息		566,381			1,357,114		
2. 社債利息		43,623			48,808		
3. 支払手数料		315,727			491,593		
4. 雑損失		84,829	1,010,562	5.2	133,487	2,031,004	10.3
経常利益			4,792,496	24.4		6,187,242	31.3
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益		787,155			505,992		
2. 子会社出資金売却益		63,000	850,155	4.3	—	505,992	2.6
VII 特別損失							
1. 固定資産除却損	※3	—			339		
2. 投資有価証券評価損		437			999		
3. 子会社出資金整理損		2,324	2,762	0.0	—	1,339	0.0
税引前当期純利益			5,639,889	28.7		6,691,894	33.9
法人税、住民税及び事業税		2,014,263			2,415,077		
過年度法人税、住民税及び事業税		218,940			—		
法人税等調整額		△124,723	2,108,481	10.7	△54,312	2,360,765	12.0
当期純利益			3,531,407	18.0		4,331,129	21.9

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			株主資本 合計
		資本準備金	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計	
平成17年5月31日 残高 (千円)	4,156,835	4,219,349	1,500	3,344,663	3,346,163	11,722,349
事業年度中の変動額						
新株の発行 (新株予約権の行使)	74,704	74,704				149,409
剰余金の配当				△166,816	△166,816	△166,816
当期純利益				3,531,407	3,531,407	3,531,407
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額（純額）						
事業年度中の変動額合計 (千円)	74,704	74,704		3,364,591	3,364,591	3,514,000
平成18年5月31日 残高 (千円)	4,231,540	4,294,054	1,500	6,709,254	6,710,754	15,236,349

	評価・換算 差額等	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	
平成17年5月31日 残高 (千円)	1,340,065	13,062,414
事業年度中の変動額		
新株の発行 (新株予約権の行使)		149,409
剰余金の配当		△166,816
当期純利益		3,531,407
株主資本以外の項目の事業年度中 の変動額（純額）	△480,294	△480,294
事業年度中の変動額合計 (千円)	△480,294	3,033,705
平成18年5月31日 残高 (千円)	859,770	16,096,120

当事業年度（自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
平成18年5月31日 残高 (千円)	4,231,540	4,294,054	—	4,294,054	1,500	6,709,254	6,710,754	—	15,236,349
事業年度中の変動額									
新株の発行 (新株予約権の行使)	96,362	96,362		96,362					192,725
剰余金の配当						△335,726	△335,726		△335,726
当期純利益						4,331,129	4,331,129		4,331,129
自己株式の取得								△677,650	△677,650
自己株式の処分			2,158	2,158				16,941	19,100
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）									
事業年度中の変動額合計 (千円)	96,362	96,362	2,158	98,520	—	3,995,403	3,995,403	△660,708	3,529,578
平成19年5月31日 残高 (千円)	4,327,903	4,390,416	2,158	4,392,574	1,500	10,704,658	10,706,158	△660,708	18,765,928

	評価・換算 差額等	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	
平成18年5月31日 残高 (千円)	859,770	16,096,120
事業年度中の変動額		
新株の発行 (新株予約権の行使)		192,725
剰余金の配当		△335,726
当期純利益		4,331,129
自己株式の取得		△677,650
自己株式の処分		19,100
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額（純額）	234,641	234,641
事業年度中の変動額合計 (千円)	234,641	3,764,220
平成19年5月31日 残高 (千円)	1,094,412	19,860,340

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>3. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券</p> <p>時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。 なお、特定金外信託に含まれる有価証券も同一の評価基準及び評価方法によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎として持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>(3) 営業投資有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>デリバティブ 時価法を採用しております。</p> <p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(2) その他有価証券（営業投資有価証券を含む） 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(3) _____</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同左</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)								
4. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="560 533 927 600"> <tr> <td>建物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法によっております。ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～38年	工具器具及び備品	3～20年	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1015 533 1382 600"> <tr> <td>建物</td> <td>3～18年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更に伴う営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	3～18年	工具器具及び備品	3～20年
建物	3～38年									
工具器具及び備品	3～20年									
建物	3～18年									
工具器具及び備品	3～20年									
5. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 新株発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(2) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) _____</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p>								
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>外貨建金銭債権債務は、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>同左</p>								
7. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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>(2) 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、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p>								

項目	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
8. 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。	同左
9. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たすものについては、特例処理によっております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左
	(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……金利キャップ 金利スワップ ヘッジ対象……借入金	(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段……同左 ヘッジ対象……同左
	(3) ヘッジ方針 金利リスクの低減ならびに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。	(3) ヘッジ方針 同左
	(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。	(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
10. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	なお、特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の評価を省略しております。	
	(1) 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、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。	(1) 消費税等の会計処理 同左
	(2) 営業投資の会計処理 当社グループがプリンシパルインベストメント事業の営業取引として運用ノウハウ蓄積目的で行う企業投資（営業投資）については、営業投資目的以外の投資とは区分して「営業投資有価証券」として「流動資産の部」に表示しております。また、営業投資から生ずる損益は、営業損益の区分に表示することとしております。	(2) 営業投資の会計処理 当社グループが投資育成目的及び不動産投資事業の営業目的で行う企業投資については「営業投資有価証券」として表示しております。 また、当社グループで管理、運営するファンドに対する不動産運用事業の営業目的で行うエクイティ出資については「投資有価証券」に計上しております。 なお、これらの営業投資から生ずる損益は、営業損益の区分に表示しております。

項目	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
	(3) _____	(3) 立替不動産の会計処理 当社グループで管理、運営する ファンドへ移管することを目的と して、当社にて一時保有する不動 産については、立替不動産として 表示しております。なお、移管時 に発生した損益は純額で売上高又 は売上原価に計上しております

会計処理の変更

前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見 書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固 定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基 準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しており ます。 これによる損益に与える影響はありません。 (貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に 関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月 9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会 計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の資本の部の合計に相当する金額は16,096百万円 であります。 なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度にお ける貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務 諸表等規則により作成しております。</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>(投資事業組合等への出資の会計処理) 当事業年度より、「投資事業組合に対する支配力基準 及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務 対応報告第20号 平成18年9月8日)を適用しておりま す。 これにより、前事業年度まで投資その他の資産の「投 資有価証券」に含めて計上しておりました当社の関係会 社に該当することとなった特別目的会社に対する出資 7,600,936千円を、投資その他の資産の「その他の関係 会社有価証券」に含めて計上しております。</p>

表示方法の変更

<p>前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>(貸借対照表)</p> <p>(1) 前事業年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「前払金」は、当事業年度において、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記いたしました。なお、前事業年度末の「前払金」は238,765千円であります。</p> <p>(2) 前事業年度まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりました「未収消費税等」は、当事業年度において、資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記いたしました。なお、前事業年度末の「未収消費税等」は81,497千円であります。</p> <p>(3) 前事業年度まで、旧有限会社法の規定による有限会社の持分は、投資その他の資産の「関係会社出資金」に含めて表示しておりましたが、「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成17年法律第87号)が公布され、平成18年5月1日以後、会社法(平成17年法律第86号)の規定による株式会社の株式とみなされることとなったため、当事業年度より投資その他の資産の「関係会社株式」に含めて表示しております。なお、当事業年度末の「関係会社株式」に含めた有限会社に対する持分は、49,000千円であります。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>(1) 前事業年度まで区分掲記しておりました「預け金」(当事業年度末の残高は638,461千円)は、当事業年度において、資産の総額の100分の1以下となったため、流動資産の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p> <p>(2) 前事業年度まで区分掲記しておりました「敷金及び保証金」(当事業年度末の残高は487,966千円)は、金額の重要性が乏しくなったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することに変更しております。</p>

追加情報

<p>前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(建物及び土地の保有目的変更)</p> <p>建物及び土地の保有目的変更により、有形固定資産から、販売用不動産に818,986千円振替えております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年5月31日現在)	当事業年度 (平成19年5月31日現在)																																																														
<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,334,958千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,369,359</td> </tr> <tr> <td>立替不動産</td> <td style="text-align: right;">23,832,607</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">617,454</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">210,218</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">2,105,841</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">45,470,440</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,926,813千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,598,801</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,226,739</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,752,353</td> </tr> </table> <p>2 運転資金の効率的な調達を行うため金融機関6行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">22,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">16,623,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,477,000</td> </tr> </table> <p>3 _____</p> <p>※4 当社グループで管理、運営するファンドへ移管することを目的として、当社にて一時保有する不動産であります。</p> <p>5 _____</p>	販売用不動産	14,334,958千円	仕掛販売用不動産	4,369,359	立替不動産	23,832,607	建物	617,454	土地	210,218	投資有価証券	2,105,841	計	45,470,440	短期借入金	23,926,813千円	1年以内返済長期借入金	1,598,801	長期借入金	14,226,739	計	39,752,353	当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額	22,100,000千円	借入実行残高	16,623,000	差引額	5,477,000	<p>※1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">18,843,441千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,245,912</td> </tr> <tr> <td>立替不動産</td> <td style="text-align: right;">7,726,950</td> </tr> <tr> <td>その他(流動資産)</td> <td style="text-align: right;">155,637</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">911,950</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,883,891</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,376,218千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,997,122</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">90,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,612,778</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,076,120</td> </tr> </table> <p>2 運転資金の効率的な調達を行うため金融機関7行と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ます。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">34,550,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">19,931,501</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,618,498</td> </tr> </table> <p>※3 関係会社項目 関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほかに次のものがあります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">預り金</td> <td style="text-align: right;">15,408,522千円</td> </tr> </table> <p>4 _____</p> <p>※5 「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に基づき、金融取引として会計処理いたしました当事業年度末の資産及び負債は下記のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">立替不動産</td> <td style="text-align: right;">15,249,167千円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">15,408,522千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	18,843,441千円	仕掛販売用不動産	5,245,912	立替不動産	7,726,950	その他(流動資産)	155,637	投資有価証券	911,950	計	32,883,891	短期借入金	13,376,218千円	1年以内返済長期借入金	5,997,122	社債	90,000	長期借入金	8,612,778	計	28,076,120	当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額	34,550,000千円	借入実行残高	19,931,501	差引額	14,618,498	預り金	15,408,522千円	立替不動産	15,249,167千円	預り金	15,408,522千円
販売用不動産	14,334,958千円																																																														
仕掛販売用不動産	4,369,359																																																														
立替不動産	23,832,607																																																														
建物	617,454																																																														
土地	210,218																																																														
投資有価証券	2,105,841																																																														
計	45,470,440																																																														
短期借入金	23,926,813千円																																																														
1年以内返済長期借入金	1,598,801																																																														
長期借入金	14,226,739																																																														
計	39,752,353																																																														
当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額	22,100,000千円																																																														
借入実行残高	16,623,000																																																														
差引額	5,477,000																																																														
販売用不動産	18,843,441千円																																																														
仕掛販売用不動産	5,245,912																																																														
立替不動産	7,726,950																																																														
その他(流動資産)	155,637																																																														
投資有価証券	911,950																																																														
計	32,883,891																																																														
短期借入金	13,376,218千円																																																														
1年以内返済長期借入金	5,997,122																																																														
社債	90,000																																																														
長期借入金	8,612,778																																																														
計	28,076,120																																																														
当座貸越極度額及び 貸出コミットメントの総額	34,550,000千円																																																														
借入実行残高	19,931,501																																																														
差引額	14,618,498																																																														
預り金	15,408,522千円																																																														
立替不動産	15,249,167千円																																																														
預り金	15,408,522千円																																																														

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 受取配当金 600,000千円	※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。 受取配当金 1,200,000千円
※2 販売費に属する費用のおおよその割合は4%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は96%であります。 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。 役員報酬 222,403千円 給与・賞与手当 672,275 賞与引当金繰入額 104,390 人材採用費 138,651 支払手数料 268,560 租税公課 283,082 事務所賃借料 226,361 減価償却費 69,639	※2 販売費に属する費用のおおよその割合は2.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は97.5%であります。 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。 役員報酬 302,398千円 給与・賞与手当 976,152 賞与引当金繰入額 233,730 人材採用費 196,001 支払手数料 379,628 租税公課 293,329 事務所賃借料 293,944 減価償却費 103,184
3 _____	※3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 工具器具及び備品 339千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	—	2,000	50	1,950
合計	—	2,000	50	1,950

(注) 普通株式の自己株式数の増加2,000株は、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づく自己株式の取得によるものであり、また普通株式の自己株式数の減少50株は、売却を行ったことによるものであります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)				当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)			
1. 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				1. 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			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
車両及び運搬具	3,994	409	3,585	車両及び運搬具	8,150	5,071	3,079
工具器具及び備品	46,568	25,735	20,832	工具器具及び備品	43,602	31,382	12,219
合計	50,562	26,144	24,417	合計	51,752	36,453	15,298
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			10,285千円	1年内			10,767千円
1年超			17,705千円	1年超			9,473千円
合計			27,991千円	合計			20,241千円
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失				(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失			
支払リース料			12,511千円	支払リース料			11,557千円
減価償却費相当額			11,781千円	減価償却費相当額			10,943千円
支払利息相当額			658千円	支払利息相当額			499千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				(5) 利息相当額の算定方法 同左			
(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。				(減損損失について) 同左			

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)及び当事業年度(自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年5月31日現在)	当事業年度 (平成19年5月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産 (流動) (千円)	繰延税金資産 (千円)
貸倒引当金損金算入限度超過額 11,675	貸倒引当金損金算入限度超過額 7,046
未払費用否認額 49,501	未払費用否認額 16,670
未払事業税否認額 114,873	未払事業税否認額 113,739
買掛金否認額 37,405	買掛金否認額 17,174
賞与引当金 42,476	賞与引当金 95,105
売上原価否認額 19,376	未実現利益 64,841
その他 6,557	その他 25,021
計 281,865	繰延税金資産合計 339,599
繰延税金資産 (固定)	繰延税金負債
投資有価証券評価損 406	その他有価証券評価差額金 $\Delta 750,828$
減価償却超過額 3,014	繰延税金負債合計 $\Delta 750,828$
計 3,421	繰延税金負債の純額 $\Delta 411,228$
繰延税金負債 (固定)	
その他有価証券評価差額金 $\Delta 589,850$	
計 $\Delta 589,850$	
繰延税金負債の純額 $\Delta 304,563$	
	繰延税金負債の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。
	(千円)
	流動資産－繰延税金資産 335,616
	固定負債－繰延税金負債 $\Delta 746,845$
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の差異の内訳	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の差異の内訳
(%)	(%)
法定実効税率 40.69	法定実効税率 40.69
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.52	交際費等永久に損金に算入されない項目 1.72
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 $\Delta 4.30$	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 $\Delta 7.25$
タックスヘイブン課税 0.57	タックスヘイブン課税 0.03
その他 $\Delta 0.09$	その他 0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率 37.39	税効果会計適用後の法人税等の負担率 35.28

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
1株当たり純資産額	95,888.43円	119,062.51円
1株当たり当期純利益金額	21,086.31円	25,989.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	20,888.74円	25,898.32円

(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、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日)	当事業年度 (自 平成18年6月1日 至 平成19年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	3,531,407	4,331,129
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	3,531,407	4,331,129
期中平均株式数(株)	167,474	166,649
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	1,584	586
(うち新株予約権(株))	(1,584)	(586)
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めなかった潜在株式の概要	—	旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21に規定するストックオプション制度に係る新株予約権1種類(普通株式2,285株)。この詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 ① (ロ) 平成17年8月26日開催の定時株主総会の決議」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成17年 6月 1日 至 平成18年 5月31日)	当事業年度 (自 平成18年 6月 1日 至 平成19年 5月31日)
<p>1. 当社は、平成18年 7月21日開催の取締役会において、会社法第165条第2項の規定による定款の定めに基づき、自己株式を取得することを決議いたしました。なお、概要については次のとおりであります。</p> <p>(1) 自己株式の取得を行う理由 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行のためであります。</p> <p>(2) 取得の内容</p> <ul style="list-style-type: none">① 取得の方法 東京証券取引所における市場買付② 取得する株式の種類 当社普通株式③ 取得する株式の総数 8,000株 (上限) (発行済株式総数に対する割合 約4.8%)④ 株式の取得価額の総数 30億円 (上限)⑤ 取得期間 平成18年 7月24日～平成18年 8月31日	

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)
		営業投資 有価証券	その他 有価証券	TNN GUAM Inc. 悠伸プロパティ(株) (株)リサイクルワン (株)オールイン・テクノロジーズ (株)ティーケーピー
		小計	601,699	1,974,169
投資 有価証券	その他 有価証券	(株)センチュリー21・ジャパン (株)フィデック (有)シー・アール・イー・ピー・インベスターズ・ビー (有)シー・アール・イー・ピー (株)ノエル (株)ゼクス (株)みずほフィナンシャルグループ (株)アスコット アイ・キャピタル・ホールディングス(株) 第一建物管理(株) その他29銘柄	1,495 2,800 52,700 18,800 500 291 50 150 600 5,000 13,409	911,950 585,200 578,000 204,000 109,000 42,195 50,000 15,000 10,000 10,000 102,560
		小計	95,795	2,617,905
		計	697,494	4,592,074

【債券】

投資 有価証券	その他 有価証券	銘柄	券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
		転換社債 (1銘柄)	6,000	6,000
		計	6,000	6,000

【その他】

投資 有価証券	その他有 価証券	種類及び銘柄	投資口数（口）	貸借対照表計上額 （千円）
		(不動産投資信託受益証券)		
		クリード・オフィス投資法人	2,200	1,577,400
		ジャパン・シングルレジデンス投資法人	760	397,480
		(投資事業有限責任組合出資金)		
		投資事業有限責任組合（1銘柄）	1	24,855
		(匿名組合出資金)		
		(有)エーシーシーファンド	—	602,025
		(有)エヌ・シー・プロパティ・インベスト・ホールディングス	—	441,788
		(有)プラザ天神	—	418,682
		合同会社エス・シー・ホールディングス	—	62,000
		その他2銘柄	—	64,162
		(合同会社)		
		合同会社持分（3銘柄）	—	24,000
		計	—	3,612,393

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	865,872	14,558	682,285	198,145	52,708	41,884	145,437
工具器具及び備品	169,991	56,850	4,148	222,693	102,988	39,348	119,704
土地	210,218	—	210,218	—	—	—	—
有形固定資産計	1,246,082	71,409	896,653	420,839	155,696	81,232	265,142
無形固定資産							
特許権	2,340	—	—	2,340	1,505	292	834
商標権	3,363	—	—	3,363	2,059	336	1,303
ソフトウェア	182,139	84,752	6,099	260,791	81,650	39,832	179,141
電話加入権	1,626	23	85	1,564	—	—	1,564
無形固定資産計	189,468	84,775	6,185	268,059	85,215	40,461	182,844
長期前払費用	34,880	9,559	3,000	41,439	23,084	7,420	18,355 (1,776)

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

工具器具及び備品	サーバー設置費用	19,418千円
ソフトウェア	システム環境構築費用	37,983千円
	自社使用システム開発費用	18,000千円

2. 当期減少の主な内容は次のとおりであります。

建物	販売用不動産勘定への振替	682,285千円
土地	販売用不動産勘定への振替	210,218千円

3. 建物及び土地の保有目的変更

建物及び土地の保有目的変更により、有形固定資産から、販売用不動産に892,504千円振替えております。

4. 長期前払費用の差引当期末残高欄の()内は、内数で1年以内に償却予定の金額であり貸借対照表では流動資産の「前払費用」に含めております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	4,528	8,082	2,395	2,133	8,082
賞与引当金	104,390	233,730	104,390	—	233,730

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	219
預金	
普通預金	3,654,233
外貨預金	22,240
別段預金	7,585
小計	3,684,059
合計	3,684,278

ロ. 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
クリード不動産投資顧問(株)	407,338
クリード・リート・アドバイザーズ(株)	14,024
合同会社セゴビア・インベストメント	4,200
合同会社クエンカ・インベストメント	4,200
合同会社パンテオン・インベストメント	3,978
その他	66,043
合計	499,784

売掛金の発生及び回収ならびに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
182,109	1,076,603	758,927	499,784	60.29	115.59

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ. 販売用不動産

所在地	物件数	金額 (千円)
大阪府	15	8,725,402
東京都	10	6,404,566
神奈川県	3	3,356,958
愛知県	3	1,767,836
兵庫県	2	1,343,448
秋田県	1	912,312
岩手県	1	741,790
京都府	2	731,495
宮城県	1	611,039
千葉県	1	495,196
合計	39	25,090,046

ニ. 仕掛販売用不動産

所在地	物件数	金額 (千円)
東京都	5	5,788,495
千葉県	1	1,781,377
熊本県	2	950,497
宮城県	1	455,270
大阪府	1	251,455
合計	10	9,227,096

ホ. 貯蔵品

区分	金額 (千円)
収入印紙	3,468
登記印紙	300
企業信用調査問合票	223
その他	401
合計	4,394

へ. 立替不動産

所在地	物件数	金額 (千円)
愛知県	5	12,474,308
北海道	6	6,303,308
東京都	2	4,505,031
宮城県	2	3,716,677
大阪府	2	2,451,662
合計	17	29,450,989

ト. その他の関係会社有価証券

相手先	金額 (千円)
(有)美濃メガモール	4,082,503
(有)アルテミス・ホールディングス	1,548,194
(有)レト・インベストメント	1,510,219
(有)プラザ中之島	1,211,964
アールイーシーインベストメンツ(有)	620,469
その他	1,281,287
合計	10,254,638

チ. 関係会社出資金

相手先	金額 (千円)
C r e e d E u r o p e B . V .	7,311,988
その他	3,926
合計	7,315,914

② 流動負債

イ. 買掛金

相手先	金額 (千円)
松尾建設(株)	232,470
(株)サンシティ	50,000
(株)リオ	7,120
三井不動産住宅リース(株)	6,425
(株)ベスト・プロパティ	5,632
その他	282,856
合計	584,505

ロ. 短期借入金

借入先	金額 (千円)
(株)三井住友銀行	6,800,000
(株)あおぞら銀行	4,178,518
(株)新生銀行	3,758,518
クリード不動産投資顧問(株)	3,000,000
野村キャピタル・インベストメント(株)	2,268,518
その他	16,796,144
合計	36,801,700

ハ. 1年以内返済長期借入金

借入先	金額 (千円)
(株)関西アーバン銀行	2,027,000
(株)みずほ銀行	1,325,000
(株)三菱東京UFJ銀行	1,081,322
(株)りそな銀行	1,001,600
日本生命保険相互会社	320,000
その他	669,950
合計	6,424,872

ニ. 預り金

相手先	金額 (千円)
合同会社セゴビア・インベストメント	5,879,129
合同会社クエンカ・インベストメント	4,037,849
合同会社メリダ	3,051,828
合同会社ウルビーノ	2,439,715
その他	52,277
合計	15,460,799

③ 固定負債
長期借入金

借入先	金額（千円）
(株)みずほ銀行	5,750,000
(株)千葉銀行	1,534,000
住友信託銀行(株)	1,109,000
(株)三菱東京UFJ銀行	987,178
東京リース(株)	740,000
その他	1,687,100
合計	11,807,278

(3) 【その他】
該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券
剰余金の配当の基準日	5月31日
1単元の株式数	—
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
端株の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して公告する。 公告掲載URL http://www.creed.co.jp/denshi/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 株券喪失登録の申請については、別途定める金額を申し受けております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第10期）（自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日）平成18年8月25日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第11期中）（自 平成18年6月1日 至 平成18年11月30日）平成19年2月22日関東財務局長に提出

(3) 有価証券報告書の訂正報告書

平成18年9月14日関東財務局長に提出

事業年度（第10期）（自 平成17年6月1日 至 平成18年5月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(4) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自 平成18年7月1日 至 平成18年7月31日）平成18年8月3日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成18年8月1日 至 平成18年8月31日）平成18年9月1日関東財務局長に提出

(5) 自己株券買付状況報告書の訂正報告書

平成18年9月7日関東財務局長に提出

報告期間（自 平成18年8月1日 至 平成18年8月31日）の自己株券買付状況報告書に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成18年 8 月25日

株式会社クリード

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田代 清和 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 岡本 和巳 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社クリードの平成17年6月1日から平成18年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社クリード及び連結子会社の平成18年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年 8 月24日

株式会社クリード

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田代 清和 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和巳 印
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社クリードの平成18年6月1日から平成19年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社クリード及び連結子会社の平成19年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 1. 連結の範囲に関する事項に記載のとおり、会社は、当連結会計年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成18年9月8日）を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年 8 月25日

株式会社クリード

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田代 清和 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和巳 印
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社クリードの平成17年6月1日から平成18年5月31日までの第10期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社クリードの平成18年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年 8 月24日

株式会社クリード

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 田代 清和 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本 和巳 印
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社クリードの平成18年6月1日から平成19年5月31日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社クリードの平成19年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。