



## 2008年5月期(第12期)連結第3四半期決算の概要

2008年4月4日

株式会社クリード

## 目次

業績の進捗	3
不動産運用事業の概況	4
運用資産残高の推移	5
運用資産残高の内訳	6
不動産投資事業の概況	7
貸借対照表の状況	8
私募ファンド	9
不動産開発・海外不動産投資	10
事業環境の変化に応じた取り組み	11
業績ハイライト	12

## 業績の進捗

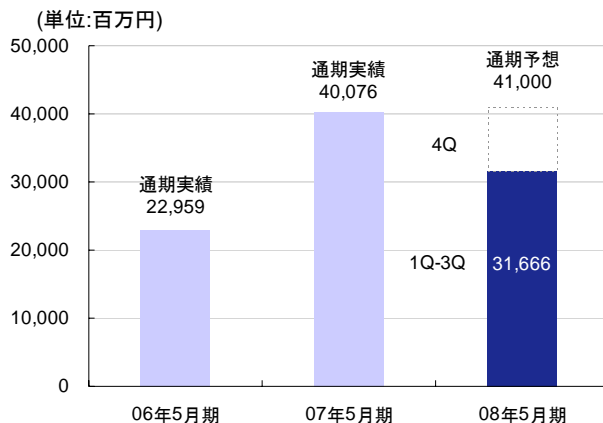
不動産運用事業の配当・  
フィー収入が収益に大きく  
寄与

経常利益通期予想100億円  
に対し、第3Qまでに75.8%  
進捗

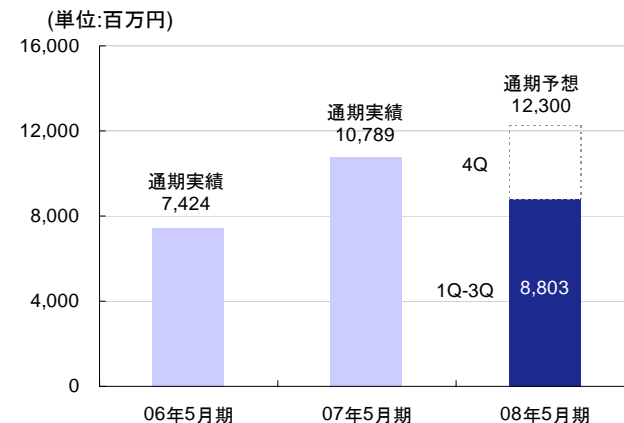
(単位:百万円)

	07年5月期 第1Q-第3Q	08年5月期 第1Q-第3Q	増減
売上高	28,503	31,666	3,162
売上総利益	11,149	14,194	3,045
販管費	3,854	5,391	1,536
営業利益	7,295	8,803	1,508
営業外損益	-1,606	-1,220	385
経常利益	5,689	7,583	1,893
特別損益	421	-415	-837
匿名組合損益分配額	508	-204	-713
税引前当期純利益	5,602	7,371	1,769
法人税等	2,473	3,602	1,128
少数株主利益	24	24	0
当期純利益	3,104	3,745	640

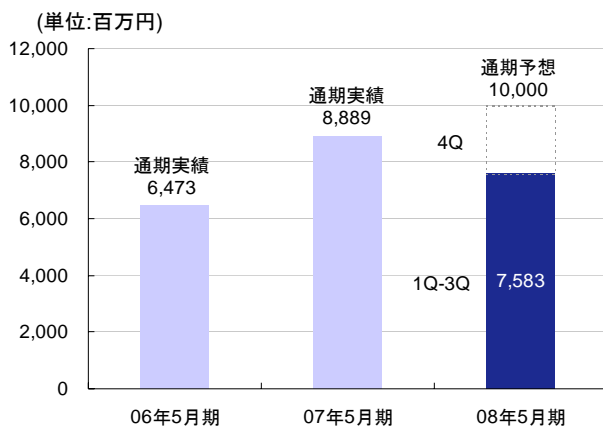
## 売上高 前年同期比+11.1%



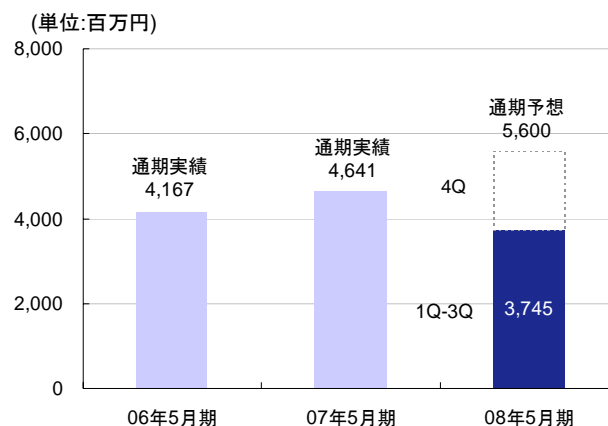
## 営業利益 前年同期比+20.7%



## 経常利益 前年同期比+33.3%



## 当期純利益 前年同期比+20.6%

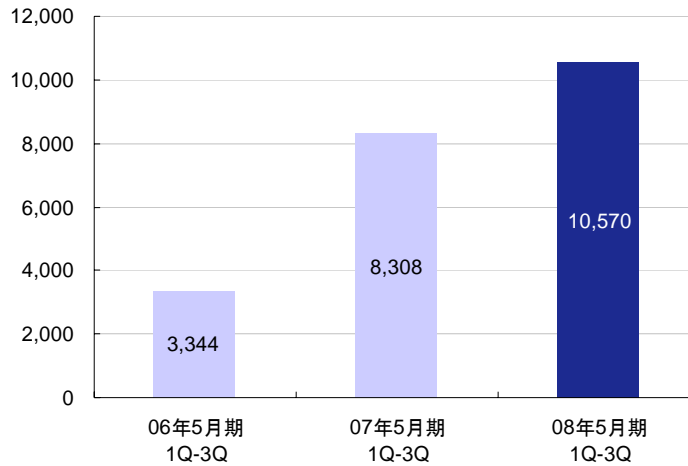


## 不動産運用事業の概況

私募ファンドの運用完了及び旗艦ファンドであるクリード・リアル・エステート・パートナーズ(CREP)の物件積み上げにより増益

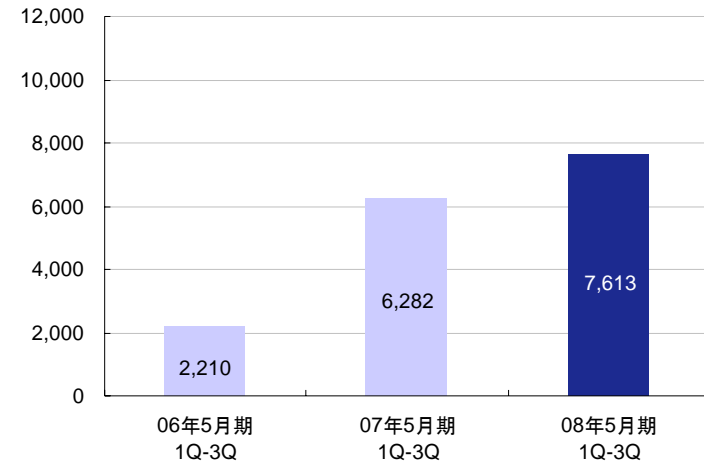
### 売上総利益 前年同期比+27.2%

(単位:百万円)



### 営業利益 前年同期比+21.2%

(単位:百万円)



### □ 売上総利益の内訳

(単位:百万円)

	07年5月期 1Q-3Q	08年5月期 1Q-3Q	増減
配当	853	6,751	5,897
賃料等	2,959	1,250	-1,709
AMフィー他	722	2,568	1,845
インセンティブフィー	3,772	0	-3,772
計	8,308	10,570	2,261

※内部取引を含む

参考: 売上高

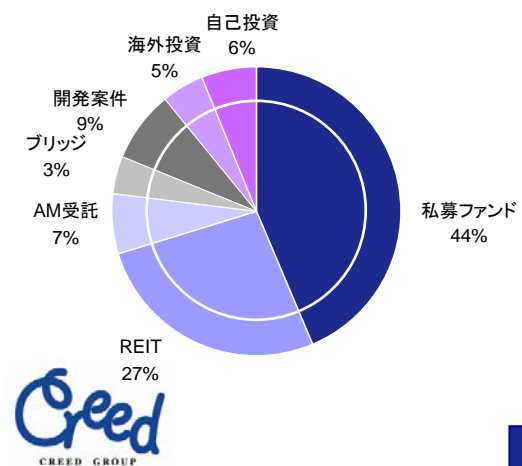
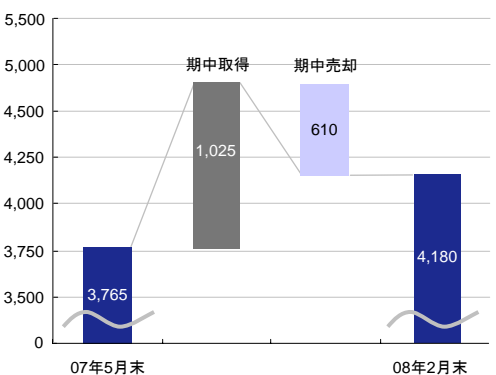
16,594百万円 (前年同期比-17.7%)

## 運用資産残高の推移

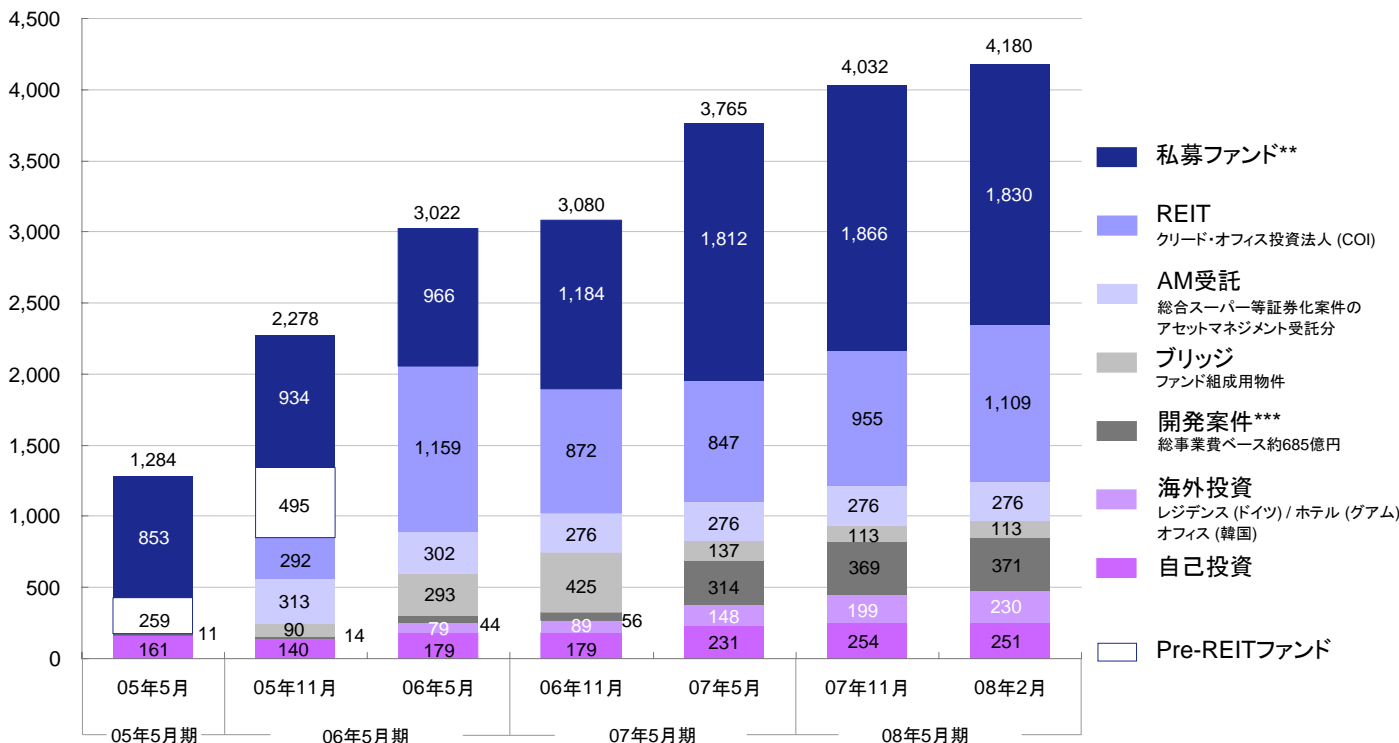
CREPを中心に物件を積み上げた一方、既存私募ファンドの物件売却を順調に進めた結果415億円の純増

■ 08年5月期2月末までの売買及び保有状況

(単位:億円)



(単位:億円)



\*運用資産 (Assets Under Management) :

投資家の資金と一体で運用している資産残高、投資家資金のみで運用している資産残高、当社及び100%子会社が保有し運用している資産残高の合計残高  
取得価格ベースで計上し、追加投資は加算しない

開発案件については、仕掛中は土地代金のみを計上し、竣工時に建物価格を加算

\*\*開発型以外の連結されたSPCの運用資産は引き続き私募ファンドに含めている

\*\*\*SPCスキームでの開発案件を含む

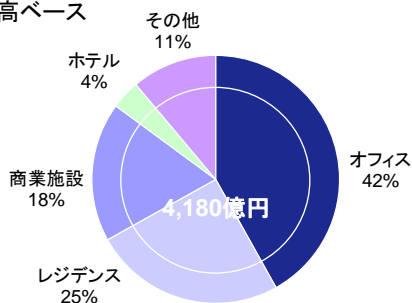
## 運用資産残高の内訳

私募ファンド運用における  
CREPへの集中が進む

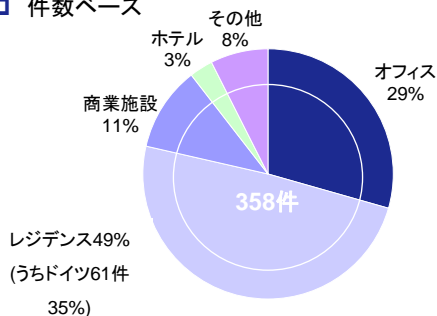
名称	組成時期	残高	増減(対5月末)	投資家	アセット
クリード・リアル・エステート・パートナーズ	06年11月	1,555	+519	グローバル機関投資家	オフィス・レジデンスほか
商業施設ファンド	06年4月	0	-198	クリード	商業施設
レジデンシャルファンド	05年11月	52	0	国内機関投資家、事業法人	レジデンス
アルテミス	04年11月	0	-46	国内事業法人	オフィス・レジデンスほか
クリード不動産再生ファンドⅡ号	04年2月	116	-20	国内機関投資家	オフィス・レジデンスほか
ファンドB	02年5月	0	-210	外資系機関投資家	オフィス・レジデンスほか
ファンドA	01年5月	16	-25	外資系機関投資家	オフィス・レジデンスほか
その他私募ファンド(複数)	—	91	0	—	オフィス・レジデンスほか
クリード・オフィス投資法人	06年3月	1,109	+262	—	オフィス
総合スーパー(西友)等AM受託分	05年11月	276	0	—	商業施設
ブリッジ	—	113	-24	クリード	オフィス・レジデンスほか
開発案件(自己投資または連結SPC)	—	298	+62	クリード	オフィス・ホテルほか
開発案件(非連結SPC)	—	73	-7	クリード、国内事業法人	オフィス・商業ビルほか
海外(ドイツ、グアム、韓国)	—	230	+82	クリード	レジデンス・ホテル・オフィス
自己投資	—	251	+20	クリード	オフィス・レジデンスほか
合計		4,180	+415		

(単位:億円) ※ 2008年2月末現在

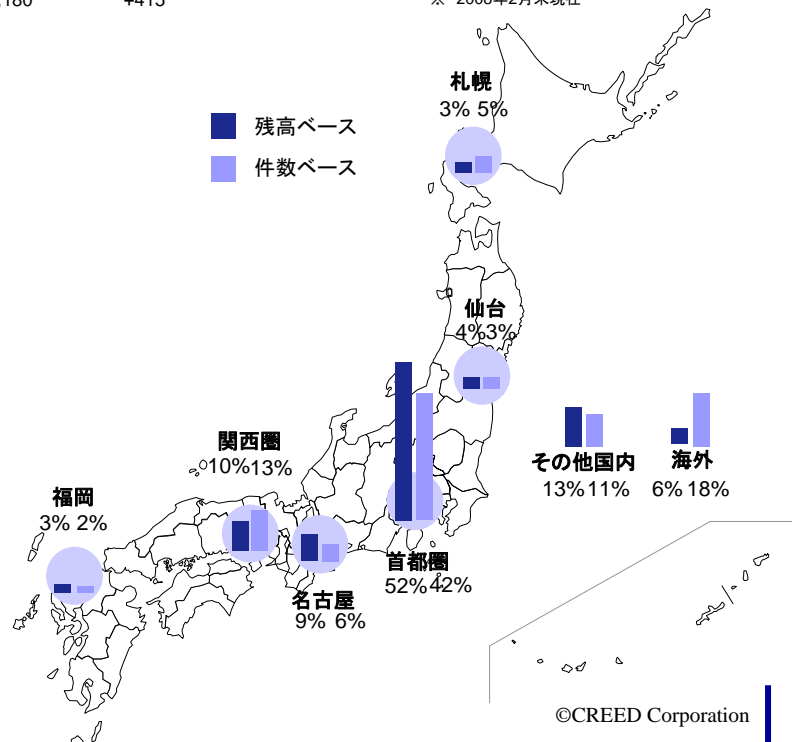
### 残高ベース



### 件数ベース



※ 土地・仕掛物件は竣工まで「その他」に分類

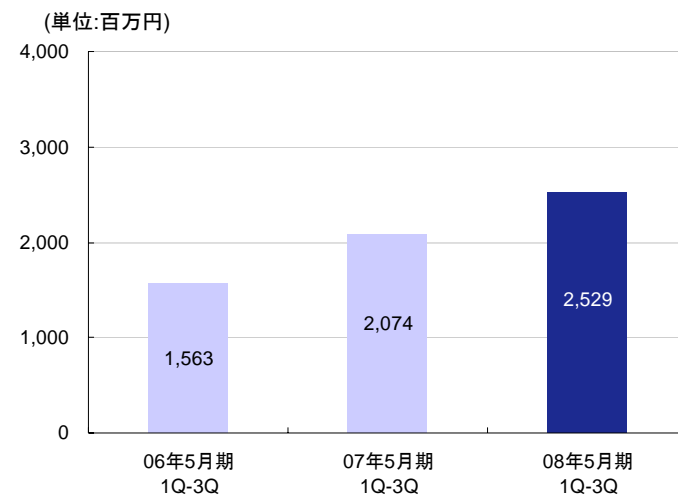
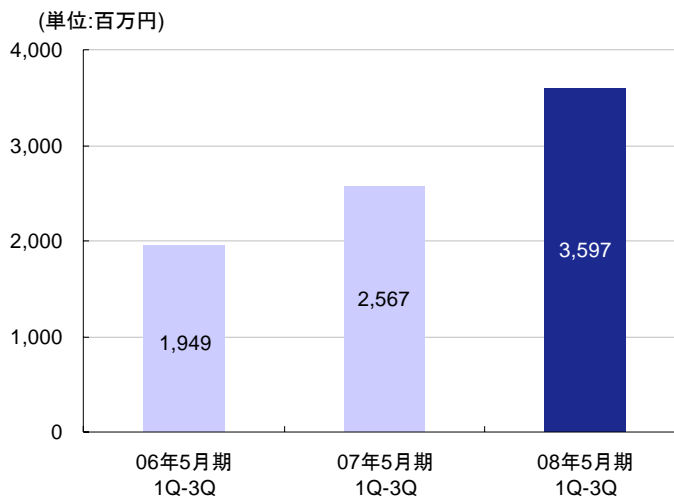


## 不動産投資事業の概況

自社開発物件の売却益が  
収益に大きく寄与

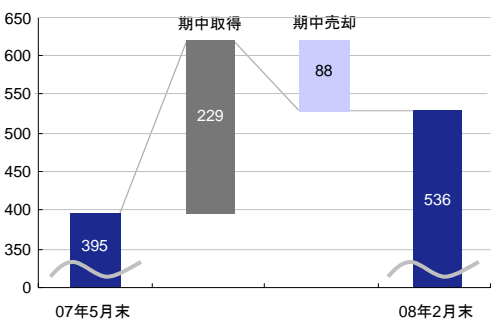
売上総利益 前年同期比+40.1%

営業利益 前年同期比+22.0%



□ 08年5月期2月末までの売買及び保有状況

(単位:億円)



※上記の金額は取得価格ベースで記載

□ 売上総利益の内訳

(単位:百万円)

	07年5月期 1Q-3Q	08年5月期 1Q-3Q	増減
賃料	1,108	1,562	453
売却	1,364	2,407	1,042
その他	94	-371	-466
計	2,567	3,597	1,029

※内部取引を含む

参考: 売上高

14,894百万円 (前年同期比+76.0%)

## 貸借対照表の状況

- 開発案件の竣工、海外不動産投資の進展により販売用不動産が増加
- 不動産開発の取り組み強化により仕掛販売用不動産が増加
- 私募ファンド向けブリッジの減少により立替不動産が減少
- 一部の私募ファンドの運用完了に伴い匿名組合出資金が減少

2008年2月末

(単位:百万円)

(単位:百万円)

(単位:百万円)

	07年5月末	08年2月末	増減
現預金	8,877	10,225	1,348
販売用不動産	39,067	45,150	6,082
仕掛販売用不動産	30,469	34,627	4,157
営業投資有価証券	1,974	2,074	100
立替不動産	14,201	11,369	-2,832
前払金	2,271	1,550	-720
預け金	1,804	1,519	-284
有形固定資産	319	457	138
投資有価証券等	12,973	9,881	-3,092
(うち匿名組合出資金)	(8,279)	(5,094)	(-3,185)
その他	6,189	5,850	-338
資産計	118,147	122,706	4,558

資産  
122,706

負債  
97,894

純資産  
24,812

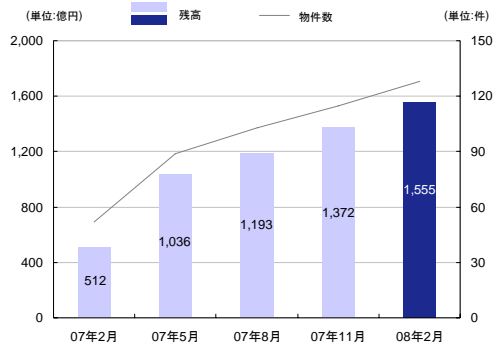
	07年5月末	08年2月末	増減
借入金	75,708	85,729	10,020
(うちノンリコースローン)	(23,475)	(27,674)	(4,199)
社債・CP	7,900	4,940	-2,960
長期預り金	1,483	107	-1,375
預り保証金	2,179	2,001	-177
未払法人税等	2,713	1,724	-989
その他	5,985	3,391	-2,593
負債計	95,969	97,894	1,924
資本金	4,327	4,334	6
資本剰余金	4,392	4,399	6
利益剰余金	12,562	15,888	3,325
自己株式	-660	-660	0
少数株主持分	141	283	141
評価・換算差額等	1,413	567	-846
純資産計	22,178	24,812	2,634

自己資本比率: 20.0%

## 私募ファンド

### 旗艦ファンドであるCREPの 物件取得とバリューアップ は順調に進む

#### CREP物件取得の進捗



### CREPの運用状況

- 第3Qに13物件(182億円)を決済完了、2月末資産残高は1,555億円に拡大
- 上記に加え、3月末時点で6物件(140億円)が契約済

#### バリューアップ事例

##### 東京都渋谷区オフィス・商業ビル



Before

After

#### ポイント

- ターミナル駅に近い好立地という物件の優位性を最大限収益に結びつけるべく、外観・ファサード及び共用部の全面的なリノベーションによる洗練されたイメージの醸成と老朽化したエレベーターの更新による、利便性向上を実現

#### 結果

- 平均坪単価の約3割増と稼働率の向上により賃料収入は購入時と比較し4割以上の増加を達成



Before

After

### CREPIIの組成準備

- グローバル機関投資家のCREPの運用状況に対する評価と日本の不動産市場への引き続き積極的な投資意欲により、CREPIIを組成準備中
- CREPを上回るエクイティ規模と、投資対象の拡大を目指す

## 不動産開発・海外不動産投資

東京及び中核都市の中心部でのオフィス・商業ビル開発案件が中心

### 08年5月期3月末までの竣工実績

(単位:億円)

物件種別	件数	総事業費
オフィス	1	81
商業施設	1	17
レジデンス	3	40
ホテル	7	69
合計	12	207

※上記の竣工実績はフォワードコミットを除く

国内での経験・ノウハウを活かし海外においてもバリューアッド型運用を実施中

### 不動産開発

#### 第3Qの実績

- オフィス1物件、レジデンス1物件、ホテル2物件、総事業費106億円が竣工

#### 開発案件の事例

##### ■ 名古屋市中区オフィス



##### ■ 大阪市北区オフィス



#### ■ 自社開発案件リスト

(2008年3月末現在)

東京都中央区	1棟
東京都港区	2棟
東京都渋谷区	1棟
東京都目黒区	1棟
東京都豊島区	1棟
愛知県名古屋市	5棟
大阪府大阪市	1棟
千葉県船橋市	1棟
宮城県仙台市	1棟
福岡県福岡市	1棟
自社グループ運営ホテル	4棟

総事業費合計約719億円

### 海外不動産投資

#### ■ 韓国における不動産投資

- 第1号物件は1階部分のコンバージョン及び全体のリノベーションを実施し、稼働率は92%から100%へ向上、NOIは約20%増加
- 2007年12月に2物件を取得、リノベーションや新規テナントの誘致によりNOIを改善中

#### ■ ドイツにおける不動産投資

- バリューアップを実行した7物件の一括売却契約を2008年1月に完了

## 事業環境の変化に応じた取り組み

マーケットの変化に応じた  
アクションプランを実行中

### 事業環境認識

- サブプライムローン問題の顕在化による金融マーケットの収縮と不動産マーケットの急激な変化



### 環境の変化に応じた取り組み

- バランスシートに保有する物件ポートフォリオの見直し

### 実行中のアクションプラン

- 今後のアップサイドの見込めない物件、または価格下落リスクが想定される物件の前倒しでの売却を加速
- 不動産開発ポートフォリオの見直しにより、一部竣工物件の売却を実施
- 海外における不動産投資においてバリューアッド後の物件を順次売却

## 業績ハイライト

(単位:百万円)

	07年5月 1Q-3Q実績	08年5月 1Q-3Q実績	前年同期比	08年5月 通期予想	第3Q進捗率
売上高	28,503	31,666	+11.1%	41,000	77.2%
売上総利益	11,149	14,194	+27.3%	19,000	74.7%
販売費及び一般管理費	3,854	5,391	+39.9%	6,700	80.5%
営業利益	7,295	8,803	+20.7%	12,300	71.6%
経常利益	5,689	7,583	+33.3%	10,000	75.8%
当期純利益	3,104	3,745	+20.6%	5,600	66.9%
EBIT*	6,917	8,785	+27.0%	12,200	72.0%
EPS(円)**	18,555	22,438	+20.9%	33,560	66.9%

(単位:百万円)

	07年5月末	08年2月末	増減率
総資産	118,147	122,706	+3.9%
純資産	22,178	24,812	+11.9%
自己資本比率	18.7%	20.0%	—
AUM(億円)	3,765	4,180	+11.0%

\*営業利益に受取利息及び支払利息以外の営業外収益・費用を加減算して計算

\*\*2008年5月期予想値以外は、潜在株式調整後の数値

本資料は、クリード及びクリード関係会社（以下当社）の事業概要・今後の経営戦略に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資勧誘を目的としたものではありません。

本資料に記載されている事項は、資料作成時の当社の見解であり、その情報の正確性や完全性を保証するものではなく、今後予告なしに変更されることがあります。尚、本資料で使用するデータ及び表現等の欠落・誤謬等についてはその責を負いかねますのでご了承ください。

本資料に掲載されている当社の現在の計画、見通し、戦略、確信などのうち、歴史的事実でないものは、将来の業績に関する見通しです。将来の業績に関する見通しは、将来の営業活動や業績、出来事・状況に関する説明における確信、期待、計画、戦略、見込み、予測、予想、可能性やその類義語を用いたものに限定されるものではありません。口頭もしくは書面による見通し情報は、広く一般に開示される他の媒体にも度々含まれる可能性があります。これらの情報は、現在入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいています。実際の業績は、さまざまな要素により、これら業績見通しとは大きく異なる結果となりうるため、これら業績見通しのみで全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。

本資料における著作権その他の権利は、特別の断りのない限り当社に帰属します。

### 【IR担当部門（お問い合わせ先）】

株式会社クリード

コーポレート・ディビジョン

tel: 03-3500-3619 (IR担当直通)      fax: 03-3500-3636

※本資料はPDF形式で当社ホームページ、「投資家情報」に掲載しております。

<http://www.creed.co.jp>