

Webサイトのご案内



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

当社および当社の事業などについて、
Webサイトで詳しく紹介しています。

Creed

CREED CORPORATION

証券コード 8888

第12期 中間報告書

平成19年6月1日～平成19年11月30日

Interim Report 2008

Creed

CREED CORPORATION

株式会社クリード

証券コード 8888

コーポレート・ディビジョン IR担当

Tel (03) 3500-3300 (代表)

E-mail: ir@creed.co.jp



適切に管理された森林から伐採された木材を
原料とするFSC認証紙を使用しています。



継続的な中長期成長に向けた事業展開を進めています。



代表取締役社長
宗吉 敏彦

株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。第12期中間期(2007年6月～2007年11月)が終了いたしましたので、業績の概要と今後の事業展開について、ご報告ならびにご説明申し上げます。

当中間期の業績

不動産運用事業を拡大し増益を達成しました。

日本の不動産投資・運用市場は、米国のサブプライムローン問題の顕在化に端を発したグローバル金融市場の混乱により一部の投資家・金融機関の投資や融資姿勢に変化が見られるものの、不動産利回りが長期国債利回りを上回り、両者の差であるイールドギャップが欧米と比較して大きいこと、また、不動産の金融商品化がますます進展していることから、国内外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います。当中間期においては、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」の物件取得を推進し、将来の運用資産積み上げのための不動産開発を拡大しました。また、海外不動産投資のエリア拡大や、自社グループによるホテル運営を積極的に進めました。さらに、金融商品取引法が2007年9月30日に施行されたことをうけ、必要な登録手続や体制整備にも取り組んでまいりました。

これらの結果、当中間期の連結業績は、売上高17,595百万円(前年同期比29.7%減)、経常利益6,115百万円(前年同期比14.3%増)、中間(当期)純利益3,000百万円(前年同期比1.3%増)となり、増益を達成しました。

今後の戦略と見通し

強みを活かせる分野に経営資源を集中させ中長期成長を目指していきます。

金融商品取引法に代表されるように法規制等が強化されてきていることに加え、グローバル金融市場の混乱を受けた一部の投資家・金融機関の投資や融資姿勢の変化などにより、不動産市場においては、投資適格不動産の範囲が縮小し、投資適格不動産と投資非適格不動産の二極化が一層加速してきています。このような環境下において、当社としては、強みを活かせる分野に経営資源を集中させ、継続的な中長期的成長を目指していきます。

今後の取り組みとしましては、まず、投資非適格不動産を投資適格不動産に変えることのできる当社のバリューアップ力を活かした私募ファンド運用を拡大します。また、当社の不動産技術力を活かして不動産開発により一層積極的に取り組むことにより、取得競争の激しい投資適格不動産を安定的に確保していきます。さらに、短期間でプラットフォームを構築して投資を実行するノウハウを活かし、投資利益の獲得や将来のファンド組成に繋げるため海外不動産投資に取り組んでまいります。

これらの施策を実施することで、通期の連結業績を売上高41,000百万円(前期比2.3%増)、経常利益10,000百万円(前期比12.5%増)、当期純利益5,600百万円(前期比20.6%増)とすることを目標としています。

免責事項(将来に関する記述について)

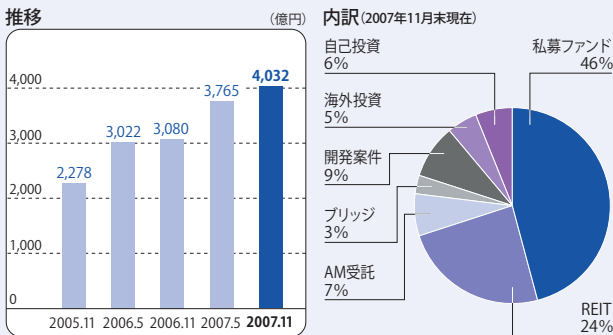
本冊子における将来に関する記述は、記述時点ですべて入手できた情報に基づく判断・予定・予想であり、将来実際に生じる事象、将来の実際の業績などが、さまざまな理由によって、これらの記述とは異なるものとなる可能性があることをご承知おきください。

不動産運用

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」を中心とした不動産運用の拡大

中長期成長に向けて不動産運用を拡大しています。当中間期は大型私募ファンド「クリード・リアル・エステート・パートナーズ」を中心に物件取得を進め、当中間期末現在の運用資産残高は4,032億円です。

クリードグループの運用資産残高



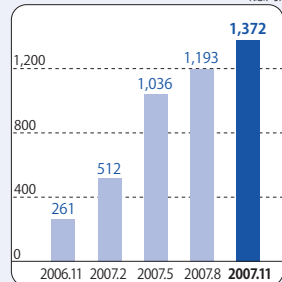
「クリード・リアル・エステート・パートナーズ」(CREP)の運用状況

2006年11月に物件の取得と運用を開始した「クリード・リアル・エステート・パートナーズ」(CREP)は順調に物件取得を進めており、当中間期末では資産残高が1,372億円となりました。今後は物件のバリューアップに引き続き取り組むとともに、さらなる大型化を目指した次号ファンドの組成準備を進めていきます。

CREPの概要

運用開始	2006年11月
投資家	欧州・中東・アジアの大手機関投資家 9社 (政府系ファンド・大手年金基金・金融機関等)
出資総額	565億円 (うち、当社グループの出資比率は約5%)
投資対象物件	国内中小型不動産
物件の取得・運用期間	2006年11月より7年間 (但し、1年間延長することがある)

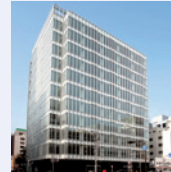
CREPの資産残高の推移 (億円)



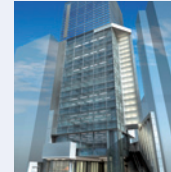
不動産開発

不動産技術力を活かした将来の運用資産の積み上げ

土地の仕入れ、物件の企画、建築マネジメント、テナント誘致を一貫して行い、高い付加価値を生み出しています。当中間期



愛知県名古屋市の
オフィスビル
物件名: CRD丸の内
2008年1月竣工



東京都渋谷区の
オフィスビル
2008年4月竣工予定
※写真はイメージであり完成
した物件の外観とは異なる
ことがあります

には4物件、総事業費にして46億円の自社開発案件が竣工しました。また、2007年12月末時点で取り組んでいるプロジェクトは27件、総事業費合計約869億円です。

海外不動産投資

国内で培った不動産のバリューアップ力の発揮

これまで取り組んできたドイツのレジデンスへの投資に加えて、当中間期には韓国のオフィスへの投資を開始しました。海外においても国内で培った物件のバリューアップ力を発揮することによって投資利益を実現していきます。

韓国でのバリューアップ事例



バリューアップ前



バリューアップ後

物件価値
向上の
ポイント

- 空室であった1階をオフィス仕様から店舗仕様へ用途変更し、ファサードも全面改修
- 老朽化していた空調・換気設備を更新

結果

- 従前テナントの4割増の賃料にて1階にコーヒーショップを誘致
- 2階以上の既存オフィステナントの賃料改定も10%近いアップ幅で順調に進捗

業績の状況

前年同期比経常利益14.3%増を達成

当中間期の連結業績は、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」の運用資産残高の増加に伴う運用手数料の増加、運用を完了した私募ファンドからの配当の発生などにより、売上高は17,595百万円(前年同期比29.7%減)、経常利益は6,115百万円(前年同期比14.3%増)、中間(当期)純利益は3,000百万円(前年同期比1.3%増)となりました。

●不動産運用事業

当社の主軸の事業で、ファンド運用の手数料と成功報酬(インセンティブフィー)、当社自身がファンド出資者として得る配当などを主な収益としています。

当中間期は、「クリード・リアル・エステート・パートナーズ」の運用手数料の増加、運用を完了した私募ファンドからの配当の発生などにより、売上高は13,612百万円(前年同期比26.7%減)、営業利益は7,162百万円(前年同期比25.1%増)となりました。

●不動産投資事業

国内およびドイツや韓国などの海外で不動産投資を行っております。

当中間期は、海外における物件取得が進み保有不動産が増加したことなどにより賃料は増加したものの、物件売却が減少したことにより、売上高は3,938百万円(前年同期比40.5%減)、営業利益は434百万円(前年同期比68.5%減)となりました。

●その他事業

当中間期は、当社グループが運営する「カンデオホテルズ」を新規に3棟開業させ、計4棟の稼働による収益が計上されましたが、今後全国でホテルを立ち上げていくための費用が先行して発生していることなどもあり、売上高は215百万円(前年同期比41.0%減)、営業損失は120百万円(前年同期は営業損失15百万円)となりました。

財政状態

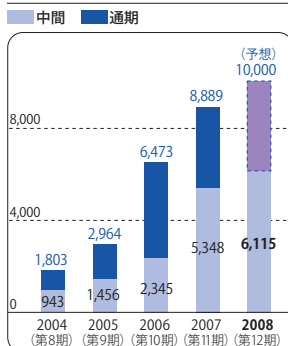
不動産開発の積極的な拡大により資産が増加

当中間期末の総資産は、123,202百万円(前期末比4.3%増)となりました。これは主に、不動産開発の拡大および海外不動産投資の進展などによりたな卸資産が11,500百万円増加したことによるものです。

純資産合計は、24,369百万円(前期末比9.9%増)となりました。これは主に、利益剰余金が2,580百万円増加したことによるものです。

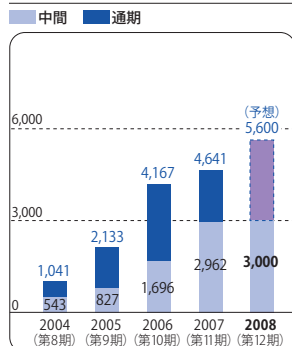
連結経常利益

(百万円)



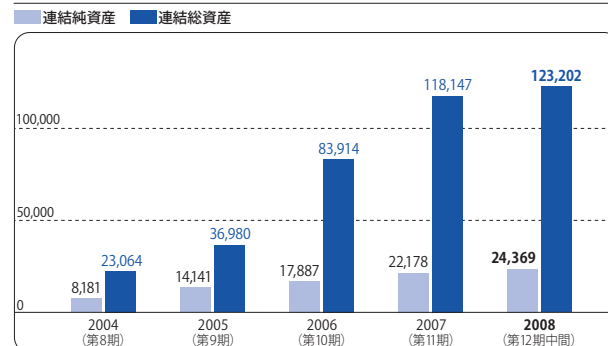
連結当期純利益

(百万円)



連結純資産・連結総資産

(百万円)



中間連結貸借対照表

(百万円)

科目	第12期 (2007.11.30現在)	第11期 (2007.5.31現在)
流動資産	110,961	102,532
現金及び預金	8,868	8,877
たな卸資産	81,045	69,545
立替不動産	11,366	14,201
その他	9,680	9,908
固定資産	12,240	15,614
有形固定資産	497	319
無形固定資産	240	204
投資その他の資産	11,502	15,091
投資有価証券	9,672	12,973
その他	1,830	2,118
資産合計	123,202	118,147
科目	第12期 (2007.11.30現在)	第11期 (2007.5.31現在)
流動負債	60,214	50,770
短期借入金	48,335	40,226
コマーシャルペーパー	5,000	3,000
未払法人税等	2,446	2,713
その他	4,432	4,830
固定負債	38,619	45,199
社債	2,210	4,440
長期借入金	32,401	35,482
その他	4,007	5,277
負債合計	98,833	95,969
株主資本	23,216	20,622
資本金	4,334	4,327
資本剰余金	4,399	4,392
利益剰余金	15,142	12,562
自己株式	△660	△660
評価・換算差額等	871	1,413
少数株主持分	281	141
負債及び純資産合計	123,202	118,147

中間連結損益計算書

(百万円)

科目	第12期 (2007.6.1)▶(2007.11.30)	第11期 (2006.6.1)▶(2006.11.30)
売上高	17,595	25,032
売上原価	7,269	15,791
売上総利益	10,326	9,241
販売費及び一般管理費	3,648	2,787
営業利益	6,678	6,453
営業外収益	639	167
営業外費用	1,202	1,272
経常利益	6,115	5,348
特別利益	—	415
特別損失	512	—
匿名組合損益分配前税金等調整前 中間(当期)純利益	5,602	5,764
匿名組合損益分配額	△122	478
税金等調整前中間(当期)純利益	5,725	5,285
法人税、住民税及び事業税	2,863	2,219
法人税等調整額	△149	96
少数株主利益	11	6
中間(当期)純利益	3,000	2,962

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科目	第12期 (2007.6.1)▶(2007.11.30)	第11期 (2006.6.1)▶(2006.11.30)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,880	△6,183
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13	141
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,471	7,038
現金及び現金同等物に係る換算差額	292	△22
現金及び現金同等物の増減額(減少:△)	△129	973
現金及び現金同等物の期首残高	8,877	4,628
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	5	530
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△18	—
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	8,734	6,132

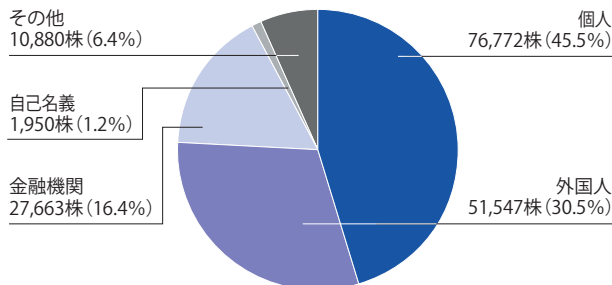
(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

発行可能株式総数	381,696株
発行済株式の総数	168,812株
株主数	12,252名

大株主(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
宗吉敏彦	21,667	12.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,437	10.3
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティアー ジャスデック アカウント	10,197	6.0
長谷川 齊	9,649	5.7
モルガン・スタンレー アンドカンパニーインク	5,253	3.1
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ツイー アイエスジー	5,199	3.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,516	2.7
日興シティグループ証券株式会社	4,152	2.5
チェース マンハッタンバンク ジーティーエス クライアント アカウント エスクロウ	2,277	1.3
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,080	1.2

所有者別株式分布状況



商号	株式会社クリード(英文名: CREED Corporation)
設立年月日	1996年6月11日
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番6号 東京倶楽部ビルディング
資本金	4,334百万円
免許	宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第6083号
登録	第二種金融商品取引業 関東財務局長(金商)第1268号
事業所	大阪支店 大阪府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7F
主な子会社	クリード不動産投資顧問株式会社 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 株式会社クリード・ホテル・マネジメント Creed Deutschland GmbH CREED KOREA CORPORATION
役員	代表取締役社長 宗吉 敏彦 常勤監査役 奥山 龍一 代表取締役 長谷川 齊 常勤監査役 宮本 英樹 取締役 岡部 和弘 監査役 波光 史成 取締役 菅原 猛 監査役 吉田 正輝 取締役 中村 昌義

株主メモ

決算期	5月31日
定時株主総会	8月下旬
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
同事務取扱場所	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
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 Tel(0120)78-2031(フリーダイヤル)
同取次所	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 本店および全国各支店
公告	http://www.creed.co.jp/