平成20年５月期　中間決算短信

平成20年１月21日

上場会社名	株式会社クリード	上場取引所	東証一部
コード番号	8888	ＵＲＬ	http://www.creed.co.jp
代表者 (役職名)	代表取締役社長	(氏名)	宗吉　敏彦
問合せ先責任者 (役職名)	取締役	(氏名)	菅原　猛　　ＴＥＬ　(03)3500-3300
半期報告書提出予定日	平成20年２月22日		

(百万円未満切捨て)

１．19年11月中間期の連結業績（平成19年６月１日～平成19年11月30日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年11月中間期	17,595	△29.7	6,678	3.5	6,115	14.3	3,000	1.3
18年11月中間期	25,032	169.3	6,453	134.5	5,348	128.0	2,962	74.6
19年５月期	40,076	－	10,789	－	8,889	－	4,641	－

	１株当たり中間（当期）純利益	潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益
	円 銭	円 銭
19年11月中間期	17,984 26	17,965 24
18年11月中間期	17,776 42	17,695 35
19年５月期	27,854 40	27,756 78

（参考）　持分法投資損益　19年11月中間期－百万円　18年11月中間期１百万円　19年５月期１百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年11月中間期	123,202	24,369	19.6	144,356 78
18年11月中間期	115,620	19,852	17.1	118,556 92
19年５月期	118,147	22,178	18.7	132,106 43

（参考）　自己資本　19年11月中間期24,087百万円　18年11月中間期19,743百万円　19年５月期22,036百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年11月中間期	△6,880	△13	6,471	8,734
18年11月中間期	△6,183	141	7,038	6,132
19年５月期	1,491	△1,090	3,324	8,877

２．配当の状況

	１株当たり配当金		
(基準日)	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年５月期	－	2,500 00	2,500 00
20年５月期	－		2,500 00
20年５月期(予想)		2,500 00	

３．20年５月期の連結業績予想（平成19年６月１日～平成20年５月31日）

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	41,000	2.3	12,300	14.0	10,000	12.5	5,600	20.6	33,560 67

２．企業集団の状況

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31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、次の三事業は事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

(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・各種レポーティング・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㈱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㈱クリード・グローバル・インベストメンツの子会社 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、レポーティング

J-REIT……当社子会社クリード・リート・アドバイザーズ㈱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㈱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.及び CREED Korea Corporation 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。

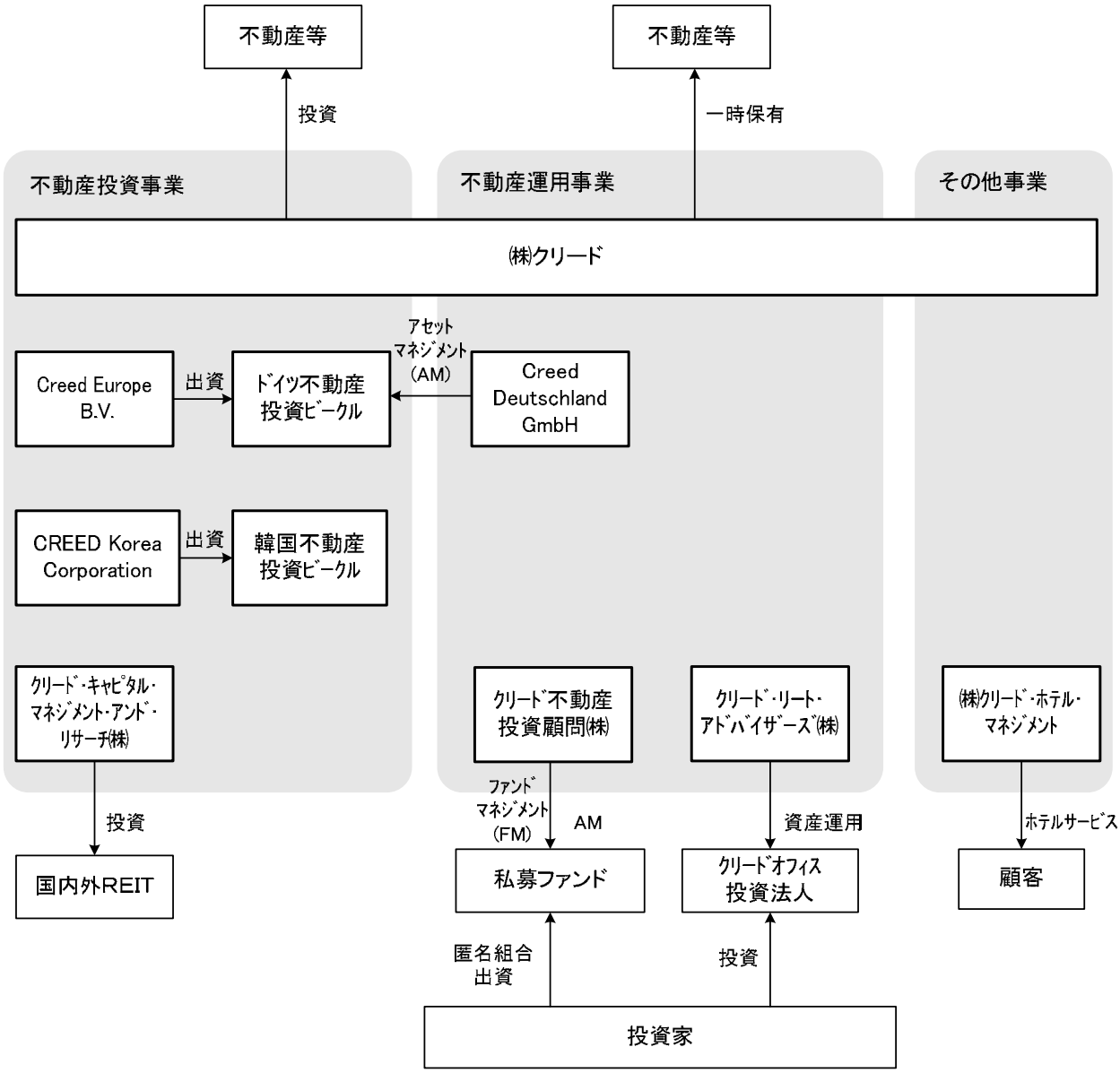
不動産……テナントの入替えや利用形態の変更、建物管理・修繕に関するコストマネジメント等を行うことにより、取得した不動産のキャッシュ・フローの改善を図り、付加価値を高めた後、売却を行っております。

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……ホテル事業、債権投資、デューデリジェンス事業、ソリューション事業等を行っております。

[事業系統図]

以上に述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりとなります。



[関係会社の状況]

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容 (注) 1	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㈱	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
クリード・リート・アドバイザーズ㈱	東京都 千代田区	400,000	不動産運用事業	80.0	役員の兼任あり
㈲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 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	―
CREED Korea Corporation　(注) 3	韓国 ソウル	50 百万ウォン	不動産投資事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金援助あり
㈱溜池管財	東京都 千代田区	30,000	不動産投資事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
クリード･キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ㈱	東京都 千代田区	5,000	不動産投資事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
㈱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	役員の兼任あり 資金援助あり
その他　22 社	―	―	―	―	―
(持分法適用関連会社)					
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。
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。

３.経営方針

(1) 会社の経営の基本方針、(2) 目標とする経営指標

「(1) 会社の経営の基本方針」及び「(2) 目標とする経営指標」については平成 19 年１月 17 日に発表しております、平成 19 年５月期中間決算短信の内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次の URL からご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）
http://www.creed.co.jp

（東京証券取引所ホームページ：上場会社情報検索ページ）
http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html

(3) 中長期的な会社の経営戦略

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、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、一部の投資家や金融機関の投資や融資姿勢に変化が起きたこと等により、不動産市場においては、投資適格物件の範囲が縮小し、投資適格物件と投資非適格物件で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あって、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、中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

当社の強みは、第一に、グローバル経済の混乱期においてリスクマネーの供給量が減少する中にあっても、引き続き投資に対して積極的な行動を取り続けることのできる投資家から評価されている実績であり、第二に、投資非適格不動産を投資適格不動産に変えていけるバリューアップ力であり、第三に、投資適格不動産を生み出していける開発力であり、第四に、国内で培ってきた不動産に関するノウハウを海外でも展開していけることであります。

こうした強みを活かした具体的な展開といたしまして、まず、取得競争が激化している投資適格物件を確保するために、自社での不動産開発への取り組みを、より一層積極的に行ってまいります。また、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」の物件取得を進めるとともに、同ファンドを評価いただいているようなグローバルな投資家の資金を中心に、さらなる大型化を目指して次号ファンドの組成準備を行ってまいります。さらに、私募ファンドの投資クライテリアと異なる海外不動産等に関しても、投資利益の獲得や将来の商品化に繋げるために自己投資にて取り組んでまいります。一方で、これまでに取り組み、保有している投資案件等についても見直しを行い、投資機会及び経営資源の選択と集中を推進してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループを取り巻く事業環境は、グローバル金融市場の混乱により一部の金融機関のリスク許容度に変化が見られるものの、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。

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。また、グローバル化の進展と競争の激化に伴い業界再編の動きも活発化してくる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企業価値の向上に取り組んでいくことが経営の最重要課題と認識しております。

４．中間連結財務諸表

(1)中間連結貸借対照表

区分	注記番号	前中間連結会計期間末（平成18年11月30日） 金額（千円）		構成比（%）	当中間連結会計期間末（平成19年11月30日） 金額（千円）		構成比（%）	対前中間期比 増減（千円）	前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成19年５月31日） 金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）											
Ⅰ 流動資産											
1 現金及び預金	※1		6,132,475			8,868,753				8,877,607	
2 売掛金			803,025			1,190,520				1,165,286	
3 有価証券			798,805			692,524				1,003,279	
4 営業投資有価証券			1,863,629			2,154,169				1,974,169	
5 たな卸資産	※1		38,769,062			81,045,639				69,545,220	
6 繰延税金資産			340,286			980,489				913,799	
7 立替不動産	※1		43,195,193			11,366,922				14,201,821	
8 その他	※1		8,790,525			4,706,656				4,873,558	
貸倒引当金			△7,790			△43,843				△21,759	
流動資産合計			100,685,214	87.1		110,961,832	90.1	10,276,618		102,532,983	86.8
Ⅱ 固定資産											
1 有形固定資産											
(1) 建物	※1	1,835,608			365,554				231,316		
減価償却累計額		197,847	1,637,760		26,652	338,901			59,768	171,548	
(2) 工具器具及び備品		186,923			262,575				254,304		
減価償却累計額		86,437	100,486		104,181	158,393			106,777	147,527	
(3)土地	※1		1,284,719			－				－	
有形固定資産合計			3,022,966	2.6		497,295	0.4	△2,525,670		319,075	0.3
2 無形固定資産											
(1) ソフトウェア			123,916			234,507				198,200	
(2) その他			3,993			6,330				5,906	
無形固定資産合計			127,909	0.1		240,838	0.2	112,928		204,107	0.2
3 投資その他の資産											
(1) 投資有価証券	※1		10,259,570			9,672,090				12,973,444	
(2) その他	※1		1,524,867			1,830,736				2,118,358	
投資その他の資産合計			11,784,438	10.2		11,502,827	9.3	△281,611		15,091,803	12.7
固定資産合計			14,935,314	12.9		12,240,960	9.9	△2,694,353		15,614,986	13.2
資産合計			115,620,528	100.0		123,202,793	100.0	7,582,264		118,147,969	100.0

区分	注記番号	前中間連結会計期間末（平成18年11月30日） 金額（千円）	構成比（%）	当中間連結会計期間末（平成19年11月30日） 金額（千円）	構成比（%）	対前中間期比 増減（千円）	前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成19年５月31日） 金額（千円）	構成比（%）
（負債の部）								
Ⅰ　流動負債								
1　買掛金		358,591		347,650			2,154,021	
2　短期借入金	※1	62,461,896		48,335,649			40,226,572	
3　コマーシャルペーパー		3,900,000		5,000,000			3,000,000	
4　１年内償還社債	※1	－		2,460,000			460,000	
5　未払法人税等		1,937,058		2,446,598			2,713,622	
6　繰延税金負債		－		35,429			47,585	
7　賞与引当金		116,372		239,945			367,306	
8　その他		2,687,101		1,349,025			1,801,100	
流動負債合計		71,461,020	61.8	60,214,298	48.9	△11,246,721	50,770,209	43.0
Ⅱ　固定負債								
1　社債	※1	2,600,000		2,210,000			4,440,000	
2　長期借入金	※1	16,715,619		32,401,744			35,482,292	
3　繰延税金負債		552,188		570,697			1,153,177	
4　負ののれん		－		296,135			457,664	
5　預り保証金		2,828,277		－			－	
6　長期預り金		1,602,221		980,879			1,483,144	
7　その他		9,094		2,159,777			2,183,398	
固定負債合計		24,307,402	21.0	38,619,234	31.3	14,311,832	45,199,677	38.2
負債合計		95,768,422	82.8	98,833,533	80.2	3,065,110	95,969,886	81.2
（純資産の部）								
Ⅰ　株主資本								
1　資本金		4,301,259	3.7	4,334,564	3.5	33,305	4,327,903	3.7
2　資本剰余金		4,363,771	3.8	4,399,235	3.6	35,464	4,392,574	3.7
3　利益剰余金		10,883,309	9.4	15,142,951	12.2	4,259,642	12,562,582	10.6
4　自己株式		△677,650	△0.6	△660,708	△0.5	16,941	△660,708	△0.5
株主資本合計		18,870,690	16.3	23,216,044	18.8	4,345,353	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		809,347	0.7	348,999	0.3	△460,347	1,094,412	0.9
2　為替換算調整勘定		63,482	0.1	522,617	0.4	459,134	319,381	0.3
評価・換算差額等合計		872,830	0.8	871,617	0.7	△1,213	1,413,793	1.2
Ⅲ　少数株主持分		108,585	0.1	281,598	0.3	173,013	141,937	0.1
純資産合計		19,852,105	17.2	24,369,260	19.8	4,517,154	22,178,082	18.8
負債純資産合計		115,620,528	100.0	123,202,793	100.0	7,582,264	118,147,969	100.0

(2)中間連結損益計算書

区分	注記番号	前中間連結会計期間（自　平成18年６月１日　至　平成18年11月30日）			当中間連結会計期間（自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）			対前中間期比	前連結会計年度の要約連結損益計算書（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（%）	増減（千円）	金額（千円）		百分比（%）
Ⅰ　売上高			25,032,847	100.0		17,595,682	100.0	△7,437,164		40,076,360	100.0
Ⅱ　売上原価			15,791,527	63.1		7,269,512	41.3	△8,522,015		23,808,793	59.4
売上総利益			9,241,319	36.9		10,326,170	58.7	1,084,850		16,267,567	40.6
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※1		2,787,858	11.1		3,648,054	20.7	860,195		5,477,980	13.7
営業利益			6,453,461	25.8		6,678,115	38.0	224,654		10,789,586	26.9
Ⅳ　営業外収益											
1　受取利息		22,261			34,055				43,678		
2　受取配当金		24,403			373,749				218,880		
3　消費税差額		84,708			－				99,169		
4　持分法による投資利益		1,816			－				1,816		
5　負ののれん償却額		－			161,528				134,607		
6　その他		34,468	167,658	0.7	70,466	639,800	3.6	472,142	69,134	567,286	1.4
Ⅴ　営業外費用											
1　支払利息		829,353			794,706				1,682,737		
2　支払手数料		411,200			338,063				578,842		
3　その他		32,117	1,272,672	5.1	69,482	1,202,252	6.8	△70,419	205,475	2,467,055	6.1
経常利益			5,348,447	21.4		6,115,663	34.8	767,216		8,889,816	22.2
Ⅵ　特別利益											
1　投資有価証券売却益		408,366			－				518,336		
2　貸倒引当金戻入益		7,474	415,841	1.6	－	－	－	△415,841	6,572	524,908	1.3
Ⅶ　特別損失											
1　固定資産売却損	※2	－			608				－		
2　固定資産除却損	※3	－			－				3,400		
3　投資有価証券売却損		－			1,740				－		
4　投資有価証券評価損		－			－				999		
5　関係会社株式評価損		－			175,492				－		
6　関係会社整理損		－			195				－		
7　本社移転損失	※4	－	－	－	334,924	512,961	3.0	△512,961	－	4,400	0.0
匿名組合損益分配前税金等調整前中間（当期）純利益			5,764,288	23.0		5,602,702	31.8	△161,586		9,410,325	23.5
匿名組合損益分配額			478,737	1.9		△122,645	△0.7	△601,382		955,003	2.4
税金等調整前中間（当期）純利益			5,285,551	21.1		5,725,347	32.5	439,795		8,455,322	21.1
法人税、住民税及び事業税		2,219,747			2,863,514				4,215,563		
法人税等調整額		96,827	2,316,575	9.3	△149,808	2,713,706	15.4	397,131	△431,164	3,784,399	9.4
少数株主利益			6,318	0.0		11,587	0.1	5,269		28,991	0.1
中間（当期）純利益			2,962,658	11.8		3,000,053	17.0			4,641,931	11.6

(3)中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自　平成18年6月1日　至　平成18年11月30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
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	69,718	69,717			139,436
剰余金の配当			△335,726		△335,726
役員賞与			△8,000		△8,000
中間純利益			2,962,658		2,962,658
自己株式の取得				△677,650	△677,650
連結子会社の増加による減少			△143,782		△143,782
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	69,718	69,717	2,475,149	△677,650	1,936,935
平成18年11月30日　残高（千円）	4,301,259	4,363,771	10,883,309	△677,650	18,870,690

	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
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					139,436
剰余金の配当					△335,726
役員賞与					△8,000
中間純利益					2,962,658
自己株式の取得					△677,650
連結子会社の増加による減少					△143,782
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△50,422	56,112	5,690	22,437	28,127
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	△50,422	56,112	5,690	22,437	1,965,063
平成18年11月30日　残高（千円）	809,347	63,482	872,830	108,585	19,852,105

当中間連結会計期間(自　平成19年6月1日　至　平成19年11月30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19年５月31日　残高（千円）	4,327,903	4,392,574	12,562,582	△660,708	20,622,352
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)	6,661	6,661			13,322
剰余金の配当			△417,015		△417,015
中間純利益			3,000,053		3,000,053
連結子会社の増加による減少			△2,053		△2,053
連結子会社の減少による減少			△4,524		△4,524
連結子会社の減少による増加			3,908		3,908
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	6,661	6,661	2,580,369	―	2,593,691
平成19年11月30日　残高（千円）	4,334,564	4,399,235	15,142,951	△660,708	23,216,044

	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19年５月31日　残高（千円）	1,094,412	319,381	1,413,793	141,937	22,178,082
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行(新株予約権の行使)					13,322
剰余金の配当					△417,015
中間純利益					3,000,053
連結子会社の増加による減少					△2,053
連結子会社の減少による減少					△4,524
連結子会社の減少による増加					3,908
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△745,412	203,236	△542,176	139,661	△402,514
中間連結会計期間中の変動額合計（千円）	△745,412	203,236	△542,176	139,661	2,191,177
平成19年11月30日　残高（千円）	348,999	522,617	871,617	281,598	24,369,260

前連結会計年度(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
役員賞与			△8,000		△8,000
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
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
役員賞与					△8,000
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
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)中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	対前中間期比	前連結会計年度の要約連結キャッシュ・フロー計算書 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
科目	注記番号	金額（千円）	金額（千円）	増減（千円）	金額（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前中間(当期)純利益		5,285,551	5,725,347		8,455,322
減価償却費		155,438	79,399		299,491
負ののれん償却額		－	△161,528		△134,607
貸倒引当金の増減額(減少：△)		△7,474	21,870		6,494
賞与引当金の増減額(減少：△)		△70,356	△127,349		180,577
受取利息及び受取配当金		△46,664	△407,805		△262,558
支払利息		829,353	794,706		1,682,737
売買目的有価証券運用損益(益:△)		△31,035	－		－
為替差損益(益：△)		17,565	△134,700		23,481
持分法による投資利益		△1,816	－		△1,816
金利スワップ評価損益(益：△)		△4,946	－		△9,724
固定資産売却損		－	608		－
固定資産除却損		－	－		3,400
投資有価証券売却益		△408,366	－		△518,336
投資有価証券売却損		－	1,740		－
投資有価証券評価損		－	－		999
関係会社株式評価損		－	175,492		－
関係会社整理損		－	195		－
本社移転損失		－	156,432		－
売上債権の増減額(増加：△)		△422,633	△25,064		△773,980
有価証券の増減額(増加：△)		△771,586	310,755		△1,003,279
営業投資有価証券の増減額(増加：△)		46,807	△180,000		△63,732
たな卸資産の増減額(増加：△)		5,717,018	△11,101,574		△17,989,093
立替不動産の増減額(増加：△)		△12,986,861	2,834,898		16,006,511
預け金の増減額(増加：△)		－	－		2,414,324
投資有価証券の増減額(増加：△)		－	1,355,419		－
匿名組合出資金の増減額(増加:△)	※２	867,738	－		△1,997,914
仕入債務の増減額(減少：△)		△131,778	△1,829,907		1,643,192
預り保証金の増減額(減少：△)		△285,473	△16,385		△934,663
その他		△793,706	△678,129		△497,096
小計		△3,043,226	△3,205,576	△162,350	6,529,729
利息及び配当金の受取額		33,525	407,516		258,993
利息の支払額		△809,515	△940,208		△1,707,688
法人税等の支払額		△2,364,685	△3,142,178		△3,589,184
営業活動によるキャッシュ・フロー		△6,183,902	△6,880,447	△696,544	1,491,849

科目	注記番号	前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日） 金額（千円）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日） 金額（千円）	対前中間期比 増減（千円）	前連結会計年度の要約連結キャッシュ・フロー計算書 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日） 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		△121,740	△361,861		△220,959
無形固定資産の取得による支出		△16,730	△73,745		△115,973
投資有価証券の取得による支出		△23,000	△461,485		△892,894
投資有価証券の売却による収入		496,040	5,000		622,891
投資有価証券の償還による収入		―	717,302		―
貸付けによる支出		△536,402	△157,500		△704,890
貸付金の回収による収入		381,000	509,702		381,000
関係会社の清算による収入		3,000	11,841		―
定期預金の預入による支出		―	△139,586		―
その他		△40,940	△63,552		△160,057
投資活動によるキャッシュ・フロー		141,226	△13,883	△155,110	△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：△)		12,050,500	△479,191		15,776
ｺﾏｰｼｬﾙﾍﾟｰﾊﾟｰの純増減額(減少:△)		―	2,000,000		―
ｺﾏｰｼｬﾙﾍﾟｰﾊﾟｰの発行による収入		3,000,000	―		7,000,000
ｺﾏｰｼｬﾙﾍﾟｰﾊﾟｰの償還による支出		―	―		△4,900,000
長期借入れによる収入		6,492,121	13,119,471		36,923,317
長期借入金の返済による支出		△13,022,616	△7,677,439		△36,559,897
社債の発行による収入		―	―		2,247,953
社債の償還による支出		△610,000	△230,000		△610,000
株式の発行による収入		139,436	13,322		192,776
少数株主からの払込による収入		―	141,458		10,800
配当金の支払額		△332,868	△413,554		△335,422
少数株主への配当金の支払額		―	△2,214		―
自己株式売却による収入		―	―		16,941
自己株式の取得による支出		△677,650	―		△677,650
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,038,921	6,471,851	△567,070	3,324,595
Ⅳ　現金及び現金同等物に係る換算差額		△22,563	292,656	315,220	33,220
Ⅴ　現金及び現金同等物の増減額(減少：△)		973,682	△129,822	△1,103,505	3,758,779
Ⅵ　現金及び現金同等物の期首残高		4,628,386	8,877,607	4,249,221	4,628,386
Ⅶ　新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		530,406	5,573	△524,833	606,961
Ⅷ　連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		―	△18,817	△18,817	△116,519
Ⅸ　現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	※１	6,132,475	8,734,540	2,602,064	8,877,607

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （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 (1) 連結子会社の数　22社 主要な連結子会社名 クリード不動産投資顧問㈱ クリード・リート・アドバイザーズ㈱ ㈱クリード・グローバル・インベストメンツ ㈲アルテミス・ホールディングス Creed Deutschland GmbH CREED(CAYMAN)Ltd. Creed Europe B.V. ㈱溜池管財 クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ㈱ 上記のうち、クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ㈱については当中間連結会計期間において新たに設立したことにより、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めることといたしました。 (会計方針の変更) 当中間連結会計期間より「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、㈲アルテミス・ホールディングス、㈲ネルヴァ・インベストメント他３社については、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めることといたしました。ただし、㈲ネルヴァ・インベストメントは平成18年11月27日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。 これらにより、総資産が13,056,557千円、売上高が10,428,360千円、売上総利益が620,538千円、営業利益が618,552千円、経常利益が479,404千円、税金等調整前中間純利益が905千円それぞれ増加しております。 なお、中間純利益に与える影響はありません。	１．連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数　31社 主要な連結子会社名 クリード不動産投資顧問㈱ クリード・リート・アドバイザーズ㈱ ㈲アルテミス・ホールディングス Creed Deutschland GmbH Creed Europe B.V. ㈱溜池管財 ㈱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㈱ CREED Korea Corporation なお、VAC Property LLC.他２社については、当中間連結会計期間に新規設立されたことにより、CREED Korea Corporationについては重要性が増したことにより、当中間連結会計期間において連結の範囲に含めることといたしました。 また、前連結会計年度において連結子会社であったクリード不動産鑑定㈱他１社については、重要性が乏しくなったため、当中間連結会計期間より連結の範囲から除外しております。	１．連結の範囲に関する事項 (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㈱ クリード・リート・アドバイザーズ㈱ ㈱クリード・グローバル・インベストメンツ ㈲アルテミス・ホールディングス Creed Deutschland GmbH CREED(CAYMAN)Ltd. Creed Europe B.V. ㈱溜池管財 ㈱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㈱ なお、クリード・キャピタル・マネジメント・アンド・リサーチ㈱他３社については、新たに設立されたことにより、㈲レト・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。 (会計方針の変更) 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、㈲アルテミス・ホールディングス、㈲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、㈲ネルヴァ・インベストメント及び㈲ロドス・リアルティー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。 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。 なお、セグメント情報に与える影響は、

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
		（セグメント情報）【事業の種類別セグメント情報】に記載しております。
(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 ㈲レインボー・リアルティー (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、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも中間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。	(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 ㈲美濃メガモール ㈲レインボー・リアルティー (連結の範囲から除いた理由) ㈲美濃メガモールについては、財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する支配が一時的であると認められるため連結の範囲から除外しております。 また、その他の非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも中間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。	(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社 ㈲レインボー・リアルティー (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。
(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。	(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） 同左 （追加情報） 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。 なお、当中間連結会計期間より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号　平成19年3月29日）を適用しております。	(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） 同左

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （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 (1) 持分法適用の関連会社 該当はありません。	２．持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用の関連会社数　１社 主要な関連会社の名称 合同会社パンテオン･インベストメント	２．持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用の関連会社数　２社 主要な関連会社の名称 ㈲アヴェンティーノ・インベストメント
(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 ㈲レインボー・リアルティー 主要な関連会社 ㈲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、中間純損益(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中間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。	(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 ㈲美濃メガモール ㈲レインボー・リアルティー 主要な関連会社の名称 アールイーシーインベストメンツ㈲ （持分法を適用しない理由） ㈲美濃メガモールについては、財務及び営業又は事業の方針を決定する機関に対する影響が一時的であると認められるため持分法の適用範囲から除外しております。 また、その他の非連結子会社及び関連会社は、中間純損益(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中間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。	(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 ㈲レインボー・リアルティー 主要な関連会社の名称 ㈲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。
(3) 持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、各社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。	(3)　同左	(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。
(4) 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㈱は、当中間連結会計期間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。	(4) 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㈲アヴェンティーノ・インベストメントは、当中間連結会計期間に匿名組合事業が終了し、出資持分が償還されたため、持分法の適用範囲から除外しております。	(4) ㈲アヴェンティーノ・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。 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㈱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。

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
３．連結子会社の中間決算日等に関する事項 (1) 連結子会社の中間決算日は次のとおりであります。 ９月末日　７社 10 月末日　１社 11 月末日　11 社 12 月末日　２社 １月末日　１社 (2) 10 月末日を中間決算日とする子会社及び９月末日を中間決算日とする子会社のうち１社については、中間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。 (3) ９月末日を中間決算日とする子会社のうち６社については、それぞれの中間決算日の財務諸表により連結しております。また、12 月末日を中間決算日とする子会社については、９月末日現在、１月末日を中間決算日とする子会社については、10 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、各社の中間決算日等から中間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。	３．連結子会社の中間決算日等に関する事項 (1) 連結子会社の中間決算日は次のとおりであります。 ６月末日　２社 ７月末日　２社 ９月末日　13 社 10 月末日　１社 11 月末日　10 社 12 月末日　２社 １月末日　１社 (2) １月末日、6 月末日、10 月末日を中間決算日とする子会社及び９月末日を中間決算日とする子会社のうち１社については、中間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。 (3) ９月末日を中間決算日とする子会社のうち 12 社については、それぞれの中間決算日の財務諸表により連結しております。また、12 月末日を中間決算日とする子会社については、９月末日現在、７月末日を中間決算日とする子会社については、10 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、各社の中間決算日等から中間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。	３．連結子会社の決算日等に関する事項 (1) 連結子会社の決算日は次のとおりであります。 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 (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。 (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。
４．会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 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) 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。 その他有価証券 時価のあるもの 中間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。	４．会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 売買目的有価証券 同左 ―――――――― 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	４．会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 売買目的有価証券 同左 ―――――――― 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 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。

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
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。 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、組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、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「投資有価証券」に加減し、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、「投資有価証券」を減額させております。	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。	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。 時価のないもの 同左
② 営業投資有価証券 その他有価証券 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。	②　――――――	②　――――――
③ デリバティブ 時価法を採用しております。	③ デリバティブ 同左	③ デリバティブ 同左
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。	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	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
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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。 建物　3～38 年 工具器具及び備品　3～20 年	(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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。 建物　3～50 年 工具器具及び備品　3～20 年 （会計方針の変更） 当中間連結会計期間から法人税法	(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 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。 建物　3～18 年 工具器具及び備品　3～20 年 （会計方針の変更） 当連結会計年度から法人税法の改

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
	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中間純利益に与える影響は軽微であります。 （追加情報） 当中間連結会計期間より当社及び国内連結子会社は、法人税法改正に伴い、平成 19 年３月 31 日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却方法の適用により取得価額の５％に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の５％相当額と備忘価額との差額を５年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 なお、この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響は軽微であります。	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。
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を採用しております。	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。	② 無形固定資産 同左
③ 長期前払費用 定額法を採用しております	③ 長期前払費用 同左	③ 長期前払費用 同左
(3) 重要な引当金の計上基準	(3) 重要な引当金の計上基準	(3) 重要な引当金の計上基準
① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権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。	① 貸倒引当金 同左	① 貸倒引当金 同左
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、支払見込額に基づき当中間連結会計期間負担額を計上しております。	② 賞与引当金 同左	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。
(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 外貨建金銭債権債務は、中間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	(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 外貨建金銭債権債務は、中間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	(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 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

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
おります。なお、在外子会社等の資産及び負債は、中間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。	おります。なお、在外子会社等の資産及び負債は、中間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及び少数株主持分に含めて計上しております。	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。
(5) 重要な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。	(5) 重要なリース取引の処理方法 同左	(5) 重要なリース取引の処理方法 同左
(6) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を充たすものについては、特例処理を採用しております。 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 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。 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。	(6) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左	(6) 重要なヘッジ会計の方法 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 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 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。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 同左
(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 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、当中間連結会計期間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。	(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ① 消費税等の会計処理 同左	(7) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 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。

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
② 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」の内訳科目として表示しております。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。	② 営業投資の会計処理 同左
③ 匿名組合出資預り金の会計処理 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、中間連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。 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。	③ 匿名組合出資預り金の会計処理 同左	③ 匿名組合出資預り金の会計処理 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。 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。
④ 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。	④ 立替不動産の会計処理 同左	④ 立替不動産の会計処理 同左
⑤ 開発支払利子の原価算入 ――――――	⑤ 開発支払利子の原価算入 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。 なお、当中間連結会計期間において取得原価に算入した支払利息の金額は163,403千円であります。	⑤ 開発支払利子の原価算入 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。 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。

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
５．中間連結キャッシュ・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。	５．中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左	５．連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準） 前連結会計年度より、「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 19,743 百万円であります。 なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における連結貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。	――――――――	――――――――

表示方法の変更

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）
（中間連結貸借対照表） (1) 前中間連結会計期間まで、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令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、当中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末の「投資有価証券」に含めた有限会社に対する持分は、35,000 千円であります。	（中間連結貸借対照表） 前中間連結会計期間まで、区分掲記しておりました「預り保証金」（当中間連結会計期間末の残高は 2,159,777 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。
（中間連結損益計算書） (1) 前中間連結会計期間まで、区分掲記しておりました「解約違約金収入」（当中間連結会計期間は 10,050 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しました。 (2) 「消費税差額」は、前中間連結会計期間まで、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりましたが、営業外収益の総額の 100 分 10 を超えたため区分掲記しました。 なお、前中間連結会計期間における「消費税差額」の金額は 39 千円であります。	――――――――
――――――――	（中間連結キャッシュ・フロー計算書） (1) 営業活動によるキャッシュ・フローの「匿名組合出資金の増減額」は、財務諸表間の表示科目の整合性の検討の結果、当中間連結会計期間より「投資有価証券の増減額」（当中間連結会計期間 1,355,419 千円）に含めて表示することに変更しております。 (2) 前中間連結会計期間まで、総額表示しておりました財務活動によるキャッシュ・フローの「コマーシャルペーパーの発行による収入」（当中間連結会計期間 10,000,000 千円）、「コマーシャルペーパーの償還による支出」（当中間連結会計期間 8,000,000 千円）は、取引実態をより適切に表示するため、当中間連結会計期間から純額を「コマーシャルペーパーの純増減額」として表示することに変更しております。

追加情報

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
――――――――	――――――――	（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。

注記事項

（中間連結貸借対照表関係）

前中間連結会計期間末 （平成18年11月30日）	当中間連結会計期間末 （平成19年11月30日）	前連結会計年度 （平成19年５月31日）
※１　担保資産及び担保付債務	※１　担保資産及び担保付債務	※１　担保資産及び担保付債務
担保付資産	担保資産	担保資産
たな卸資産　29,387,447千円	たな卸資産　60,879,507千円	現金及び預金　168,064千円
立替不動産　30,709,362	立替不動産　9,283,913	たな卸資産　53,517,947
その他（流動資産）　1,726,512	その他（流動資産）　394,364	立替不動産　7,726,950
建物　1,462,267	投資有価証券　642,850	その他（流動資産）　588,425
土地　1,284,719	その他（投資その他の資産）　50,835	投資有価証券　911,950
投資有価証券　1,292,250	計　71,251,470	その他（投資その他の資産）　24,163
計　65,862,558		計　62,937,501
上記のうち、ノンリコースローン（非遡及型融資）に対する担保提供資産	上記のうち、ノンリコースローン（非遡及型融資）に対する担保提供資産	上記のうち、ノンリコースローン（非遡及型融資）に対する担保提供資産
たな卸資産　11,116,029千円	たな卸資産　29,003,636千円	現金及び預金　168,064千円
その他（流動資産）　589,256	その他（流動資産）　72,622	たな卸資産　25,471,505
建物　853,734	その他（投資その他の資産）　50,835	その他（流動資産）　432,788
土地　1,074,500	計　29,127,093	その他（投資その他の資産）　24,163
計　13,633,521		計　26,096,521
担保付債務	担保権付債務	担保権付債務
短期借入金　43,451,551千円	短期借入金　35,944,599千円	短期借入金　19,373,341千円
長期借入金　15,511,030	1年内償還社債　90,000	社債　90,000
計　58,962,582	長期借入金　31,721,650	長期借入金　34,588,325
	計　67,756,249	計　54,051,666
上記のうち、ノンリコースローン	上記のうち、ノンリコースローン	上記のうち、ノンリコースローン
長期借入金　10,266,100千円	短期借入金　10,041,671千円	長期借入金　23,475,546千円
計　10,266,100	長期借入金　16,200,884	計　23,475,546
	計　26,242,556	
２　当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関８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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。	２　当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関５行と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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。	２　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。
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額　35,150,000千円	貸出コミットメントの総額　28,900,000千円	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　21,080,982	借入実行残高　22,128,485	借入実行残高　19,931,501
差引額　14,069,017	差引額　6,771,514	差引額　14,618,498

（中間連結損益計算書関係）

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （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　775,974千円 賞与引当金繰入額　116,372 支払手数料　609,091	※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　977,366千円 賞与引当金繰入額　239,945 支払手数料　762,101	※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　固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 工具器具及び備品　608千円	※２　――――――
※３　――――――	※３　――――――	※３　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
※４　――――――	※４　本社移転損失の内容は次のとおりであります。 引越及び原状回復工事等　178,491千円 固定資産除却損 建物　137,018 工具器具及び備品　17,202 ソフトウェア　2,212 計　334,924	※４　――――――
５　立替不動産の移管時に発生した損益の相殺額 25,574,159千円	５　立替不動産の移管時に発生した損益の相殺額 15,009,951千円	５　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

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

前中間連結会計期間（自　平成 18 年６月１日　至　平成 18 年 11 月 30 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)	当中間連結会計期間増加株式数(株)	当中間連結会計期間減少株式数(株)	当中間連結会計期間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式（注１）	167,863	669	－	168,532
合計	167,863	669	－	168,532
自己株式				
普通株式（注２）	－	2,000	－	2,000
合計	－	2,000	－	2,000

（注）１．普通株式の発行済株式総数の増加 669 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(千円)	１株当たり配当額(円)	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	2,000	平成18年５月31日	平成18年８月28日

（２）基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自　平成 19 年６月１日　至　平成 19 年 11 月 30 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)	当中間連結会計期間増加株式数(株)	当中間連結会計期間減少株式数(株)	当中間連結会計期間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式（注１）	168,756	56	－	168,812
合計	168,756	56	－	168,812
自己株式				
普通株式	1,950	－	－	1,950
合計	1,950	－	－	1,950

（注）１．普通株式の発行済株式総数の増加 56 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	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	2,500	平成19年５月31日	平成19年８月27日

（2）基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間連結会計期間末後となるもの

該当事項はありません。

前連結会計年度（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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	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	2,000	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 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	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	利益剰余金	2,500	平成19年５月31日	平成19年８月27日

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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11月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　6,132,475 現金及び現金同等物　6,132,475	※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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11月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　8,868,753 預入期間が３か月を超える定期預金　△134,213 現金及び現金同等物　8,734,540	※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） （千円） 現金及び預金勘定　8,877,607 現金及び現金同等物　8,877,607
※２　「匿名組合出資金の増減額（増加:△）」の計算において、中間連結貸借対照表上「投資有価証券」として当中間連結会計期間末に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。	※２　――――――	※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」として当連結会計年度末に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。

（セグメント情報）

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自　平成 18 年６月１日　至　平成 18 年 11 月 30 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）
売上高						
（１）外部顧客に対する売上高	18,087,182	6,618,533	327,131	25,032,847	―	25,032,847
（２）セグメント間の内部売上高又は振替高	486,650	―	37,275	523,925	(523,925)	―
計	18,573,832	6,618,533	364,406	25,556,772	(523,925)	25,032,847
営業費用	12,848,954	5,237,157	380,159	18,466,272	113,114	18,579,386
営業利益（又は営業損失）	5,724,878	1,381,375	(15,753)	7,090,500	(637,039)	6,453,461

（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

事業区分	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	債権投資、デューデリジェンス、不動産アドバイザリー

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 615,770 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．会計方針の変更

中間連結財務諸表のための基本となる重要な事項に記載のとおり、当中間連結会計期間より「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、10,428,360 千円、営業利益は 618,552 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。

５．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、当中間連結会計期間より「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。

当中間連結会計期間（自　平成 19 年６月１日　至　平成 19 年 11 月 30 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）
売上高						
（1）外部顧客に対する売上高	13,489,655	3,890,921	215,105	17,595,682	―	17,595,682
（2）セグメント間の内部売上高又は振替高	122,536	47,344	―	169,880	(169,880)	―
計	13,612,191	3,938,266	215,105	17,765,563	(169,880)	17,595,682
営業費用	6,449,811	3,503,471	335,451	10,288,734	628,832	10,917,566
営業利益（又は営業損失）	7,162,379	434,795	(120,345)	7,476,829	(798,713)	6,678,115

（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

事業区分	主要な事業内容
不動産運用事業	ファンドマネジメント、アセットマネジメント、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	ホテル事業、債権投資、デューデリジェンス、ソリューション事業

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 806,533 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。

前連結会計年度（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）
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
営業利益（又は営業損失）	9,105,654	3,314,646	(207,876)	12,212,424	(1,422,837)	10,789,586

（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

事業区分	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	債権投資、デューデリジェンス、不動産アドバイザリー

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．会計方針の変更

連結財務諸表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。

5．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。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自　平成 18 年6月1日　至　平成 18 年 11 月 30 日）、当中間連結会計期間（自　平成 19 年6月1日　至　平成 19 年 11 月 30 日）及び前連結会計年度（自　平成 18 年6月1日　至　平成 19 年5月 31 日）において、本邦の売上高は、全セグメントの売上高に占める割合が 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】

前中間連結会計期間（自　平成 18 年6月1日　至　平成 18 年 11 月 30 日）、当中間連結会計期間（自　平成 19 年6月1日　至　平成 19 年 11 月 30 日）及び前連結会計年度（自　平成 18 年6月1日　至　平成 19 年5月 31 日）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。

（ 開示対象特別目的会社関係 ）

当社グループは、不動産運用事業の私募ファンドに特別目的会社（主に特例有限会社及び合同会社を利用した匿名組合スキーム）を利用しております。当社グループの組成するファンドの役員には独立取締役（外部の公認会計士等）が基本的に就任しますが、投資家等の要請により当社の役員及び従業員が独立取締役と共に役員に就任している１ファンド（3 階層構造で、特別目的会社数は 14 社（平成 19 年 9 月末時点）、役員を兼務している会社は 2 社）を開示対象としております。

当該ファンドは、当社及び投資家からのエクイティ出資のほか、金融機関からのノンリコースローン等により資金調達し、不動産を取得しております。

当該ファンドは、当社グループからの不動産取得を原則として禁止していますが、ブリッジアセット（注１）は例外としており、当社が不動産を譲渡した特別目的会社は４社であります。

当社は、ファンド終了までに拠出した出資金を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社の負担は出資の額に限定されます。

（注１）当該資産が特別目的会社の投資ガイドライン及び目標とする収益性を満たしているものの、売主等の関係者の都合又は時間的制約により特別目的会社で直接取得することができず、当社が特別目的会社からの要請によりウェアハウジングを目的として一時的に取得した資産。

当中間連結会計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	主な取引の金額又は当中間連結会計期間末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
マネジメント業務等（注２）	―	アセットマネジメントフィー等	663,274
エクイティ出資（注３）	2,300,000	営業収益（注４）	―
不動産譲渡高（注５）	15,012,274	営業費用	5,529

（注２）マネジメント業務等に係る報酬は、営業収益に計上しております。なお、アセットマネジメントフィー等にはアクイジションフィー、ファンドマネジメントフィー、アセットマネジメントフィー等が含まれております。

（注３）特例有限会社に対する株式であり、当中間連結会計期間末残高を記載しております。

（注４）不動産運用事業におけるエクイティ出資の会計処理については、中間連結財務諸表作成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　(7)その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項②に記載しております。

（注５）立替不動産（ブリッジアセット）の会計処理については、中間連結財務諸表作成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　(7)その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項④に記載しております。

また、当該ファンドの直近の決算日（平成 19 年 9 月末時点）における主な資産及び負債(単純合計)は、次のとおりであります。

(単位：千円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	135,151,900	借入金等	107,793,878
その他	12,181,624	出資預り金等（注６）	26,266,354
		その他	13,273,291
合計	147,333,524	合計	147,333,524

（注６）匿名組合出資預り金であり、当該ファンド上での資本金に該当するもので当社からの拠出分も含まれます。
なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は行っておりません。

（１株当たり情報）

前中間連結会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）		当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）		前連結会計年度 （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	118,556円92銭	１株当たり純資産額	144,356円78銭	１株当たり純資産額	132,106円43銭
１株当たり中間純利益	17,776円42銭	１株当たり中間純利益	17,984円26銭	１株当たり当期純利益	27,854円40銭
潜在株式調整後１株当たり中間純利益	17,695円35銭	潜在株式調整後１株当たり中間純利益	17,965円24銭	潜在株式調整後１株当たり当期純利益	27,756円78銭

(注)1 株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は以下のとおりであります。

	前中間連結期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日）	当中間連結会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日）	前連結会計年度 （自　平成18年６月１日 至　平成19年５月31日）
１株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益（千円）	2,962,658	3,000,053	4,641,931
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－	－
普通株式に係る中間（当期）純利益（千円）	2,962,658	3,000,053	4,641,931
普通株式の期中平均株式数（株）	166,662	166,815	166,649
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益			
中間（当期）純利益調整額（千円）	－	－	－
普通株式増加数（株）	764	177	586
（うち新株予約権（株））	(764)	(177)	(586)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり中間(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2,160株）	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）

（重要な後発事象）

前中間連結会計期間（自　平成18年６月１日　至　平成18年11月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）

該当事項はありません。

前連結会計年度（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。

（開示の省略）

「リース取引関係」「有価証券関係」「デリバティブ取引関係」「ストック・オプション等関係」に関する注記事項については中間決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

５．中間個別財務諸表

(1)中間貸借対照表

区分	前中間会計期間末 （平成18年11月30日） 金額（千円）		構成比 (%)	当中間会計期間末 （平成19年11月30日） 金額（千円）		構成比 (%)	対前中間期比 増減（千円）	前事業年度の 要約貸借対照表 （平成19年５月31日） 金額（千円）		構成比 (%)
（資産の部）										
Ⅰ　流動資産										
1　現金及び預金		3,555,031			3,996,556				3,684,278	
2　売掛金		343,124			522,482				499,784	
3　営業投資有価証券		1,863,629			2,154,169				1,974,169	
4　販売用不動産		18,472,777			26,873,530				25,090,046	
5　仕掛販売用不動産		6,661,522			15,079,456				9,227,096	
6　貯蔵品		5,101			4,375				4,394	
7　繰延税金資産		168,299			496,730				335,616	
8　立替不動産		43,195,193			26,840,074				29,450,989	
9　その他		5,788,709			7,513,682				5,260,752	
貸倒引当金		△5,123			△243,567				△8,082	
流動資産合計		80,048,265	79.8		83,237,492	76.8	3,189,226		75,519,046	72.5
Ⅱ　固定資産										
1　有形固定資産										
(1)　建物	868,622			332,383				198,145		
減価償却累計額	103,834	764,788		17,210	315,172			52,708	145,437	
(2)　工具器具及び備品	180,923			202,229				222,693		
減価償却累計額	83,867	97,056		89,766	112,463			102,988	119,704	
(3)　土地		210,218			－				－	
有形固定資産合計		1,072,063	1.1		427,635	0.4	△644,428		265,142	0.2
2　無形固定資産										
(1)　ソフトウェア		121,939			214,342				179,141	
(2)　その他		3,993			3,491				3,702	
無形固定資産合計		125,932	0.1		217,834	0.2	91,901		182,844	0.2
3　投資その他の資産										
(1)　投資有価証券		4,780,743			5,766,753				6,236,299	
(2)　関係会社株式		583,112			798,828				609,835	
(3)　その他の関係会社有価証券		6,526,094			6,797,775				10,254,638	
(4)　出資金		1,000			－				1,000	
(5)　関係会社出資金		4,173,663			6,880,140				7,315,914	
(6)　関係会社長期貸付金		1,653,782			3,460,785				2,240,000	
(7)　敷金及び保証金		334,110			－				－	
(8)　その他		960,264			776,208				1,527,942	
投資その他の資産合計		19,012,771	19.0		24,480,491	22.6	5,467,719		28,185,630	27.1
固定資産合計		20,210,768	20.2		25,125,961	23.2	4,915,192		28,633,616	27.5
資産合計		100,259,034	100.0		108,363,453	100.0	8,104,419		104,152,663	100.0

区分	前中間会計期間末 (平成18年11月30日) 金額（千円）	構成比 (%)	当中間会計期間末 (平成19年11月30日) 金額（千円）	構成比 (%)	対前中間期比 増減（千円）	前事業年度の 要約貸借対照表 (平成19年５月31日) 金額（千円）	構成比 (%)
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
1　買掛金	363,819		338,468			584,505	
2　短期借入金	48,975,345		33,322,508			36,801,700	
3　１年以内返済長期借入金	16,186,551		4,971,469			6,424,872	
4　コマーシャルペーパー	3,900,000		5,000,000			3,000,000	
5　１年以内償還社債	－		2,460,000			460,000	
6　未払金	73,841		－			162,043	
7　未払法人税等	709,954		1,978,797			1,428,848	
8　預り金	－		15,445,583			15,460,799	
9　賞与引当金	58,971		204,701			233,730	
10　その他	788,071		694,891			1,084,807	
流動負債合計	71,056,556	70.9	64,416,419	59.5	△6,640,137	65,641,308	63.0
Ⅱ　固定負債							
1　社債	2,600,000		2,210,000			4,440,000	
2　長期借入金	6,137,680		16,148,265			11,807,278	
3　繰延税金負債	552,188		162,331			746,845	
4　預り保証金	2,072,537		1,534,190			1,652,572	
5　その他	9,094		－			4,316	
固定負債合計	11,371,502	11.3	20,054,788	18.5	8,683,286	18,651,014	17.9
負債合計	82,428,058	82.2	84,471,207	78.0	2,043,148	84,292,322	80.9
（純資産の部）							
Ⅰ　株主資本							
1　資本金	4,301,259	4.3	4,334,564	4.0		4,327,903	4.1
2　資本剰余金	4,363,771	4.4	4,399,235	4.0		4,392,574	4.2
3　利益剰余金	9,034,247	9.0	15,470,154	14.3		10,706,158	10.3
4　自己株式	△677,650	△0.7	△660,708	△0.6		△660,708	△0.6
株主資本合計	17,021,628	17.0	23,543,246	21.7	6,521,618	18,765,928	18.0
Ⅱ　評価・換算差額等							
1　その他有価証券評価差額金	809,347	0.8	348,999	0.3	△460,347	1,094,412	1.1
評価・換算差額等合計	809,347	0.8	348,999	0.3	△460,347	1,094,412	1.1
純資産合計	17,830,975	17.8	23,892,246	22.0	6,061,270	19,860,340	19.1
負債純資産合計	100,259,034	100.0	108,363,453	100.0	8,104,419	104,152,663	100.0

(2)中間損益計算書

区分	前中間会計期間 （自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日） 金額（千円）		百分比（%）	当中間会計期間 （自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日） 金額（千円）		百分比（%）	対前中間期比 増減（千円）	前事業年度の 要約損益計算書 （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（%）
Ⅰ　売上高		9,862,503	100.0		11,697,473	100.0	1,834,969		19,737,163	100.0
Ⅱ　売上原価		5,326,362	54.0		2,787,667	23.8	△2,538,694		9,864,875	50.0
売上総利益		4,536,141	46.0		8,909,805	76.2	4,373,663		9,872,288	50.0
Ⅲ　販売費及び一般管理費		1,396,183	14.2		2,754,737	23.6	1,358,554		3,227,459	16.4
営業利益		3,139,958	31.8		6,155,067	52.6	3,015,109		6,644,828	33.6
Ⅳ　営業外収益		1,281,582	13.0		2,824,720	24.2	1,543,138		1,573,418	8.0
Ⅴ　営業外費用		1,058,969	10.7		1,166,522	10.0	107,552		2,031,004	10.3
経常利益		3,362,571	34.1		7,813,266	66.8	4,450,694		6,187,242	31.3
Ⅵ　特別利益		396,022	4.0		―	―	△396,022		505,992	2.6
Ⅶ　特別損失		―	―		479,183	4.1	479,183		1,339	0.0
税引前中間(当期)純利益		3,758,593	38.1		7,334,082	62.7	3,575,489		6,691,894	33.9
法人税､住民税及び事業税	985,456			2,387,304				2,415,077		
法人税等調整額	113,918	1,099,374	11.1	△234,232	2,153,071	18.4	1,053,697	△54,312	2,360,765	12.0
中間（当期）純利益		2,659,218	27.0		5,181,010	44.3	2,521,792		4,331,129	21.9

(3)中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(自　平成18年6月1日　至　平成18年11月30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	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	1,500	6,709,254	6,710,754	－	15,236,349
中間会計期間中の変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	69,718	69,717					139,436
剰余金の配当				△335,726	△335,726		△335,726
中間純利益				2,659,218	2,659,218		2,659,218
自己株式の取得						△677,650	△677,650
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）							
中間会計期間中の変動額合計（千円）	69,718	69,717	－	2,323,492	2,323,492	△677,650	1,785,278
平成18年11月30日　残高（千円）	4,301,259	4,363,771	1,500	9,032,747	9,034,247	△677,650	17,021,628

	評価・換算差額等 その他有価証券評価差額金	純資産合計
平成18年５月31日　残高（千円）	859,770	16,096,120
中間会計期間中の変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）		139,436
剰余金の配当		△335,726
中間純利益		2,659,218
自己株式の取得		△677,650
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	△50,422	△50,422
中間会計期間中の変動額合計（千円）	△50,422	1,734,855
平成18年11月30日　残高（千円）	809,347	17,830,975

当中間会計期間(自　平成19年6月1日　至　平成19年11月30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
中間会計期間中の変動額									
新株の発行（新株予約権の行使）	6,661	6,661		6,661					13,322
剰余金の配当						△417,015	△417,015		△417,015
中間純利益						5,181,010	5,181,010		5,181,010
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）									
中間会計期間中の変動額合計（千円）	6,661	6,661	－	6,661	－	4,763,995	4,763,995	－	4,777,318
平成19年11月30日　残高（千円）	4,334,564	4,397,077	2,158	4,399,235	1,500	15,468,654	15,470,154	△ 660,708	23,543,246

	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19年５月31日　残高（千円）	1,094,412	19,860,340
中間会計期間中の変動額		
新株の発行（新株予約権の行使）		13,322
剰余金の配当		△417,015
中間純利益		5,181,010
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額（純額）	△745,412	△745,412
中間会計期間中の変動額合計（千円）	△745,412	4,031,905
平成19年11月30日　残高（千円）	348,999	23,892,246

前事業年度(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