

平成17年8月9日

株主の皆様へ

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  
株式会社 クリード  
代表取締役社長 宗吉敏彦

### 第9回定時株主総会招集ご通知

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、当社第9回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら後記「議決権の行使についての参考書類」をご検討くださいます。同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、平成17年8月25日（木曜日）までに到着しますようご返送いただきたくお願い申し上げます。

敬 具

#### 記

1. 日 時 平成17年8月26日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  
霞が関ビルディング1階「プラザホール」
3. 会議の目的事項  
報告事項 1. 第9期（自平成16年6月1日至平成17年5月31日）  
営業報告書、連結貸借対照表及び連結損益計算書並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件  
2. 第9期（自平成16年6月1日至平成17年5月31日）  
貸借対照表及び損益計算書報告の件

#### 決議事項

- 第1号議案 第9期利益処分案承認の件
- 第2号議案 定款一部変更の件  
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（32頁から33頁まで）に記載のとおりであります。
- 第3号議案 取締役5名選任の件
- 第4号議案 監査役1名選任の件
- 第5号議案 ストックオプションとして新株予約権を発行する件  
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（36頁から38頁まで）に記載のとおりであります。
- 第6号議案 取締役の報酬額改定の件

以 上

（お願い）

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出くださいますようお願い申し上げます。

(添付書類)

## 営業報告書

〔自 平成16年6月1日〕  
〔至 平成17年5月31日〕

### ・営業の概況

#### 1. 企業集団の営業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業業績は一段と改善し、設備投資も増加傾向にあり、さらに個人消費も緩やかに増加したものの、米国・中国経済の動向や為替、原油価格といった不安定要素もあり、全般的に景気は緩やかな回復に留まりました。

当社グループの属する不動産投資・運用市場におきましては、地価及び賃料動向の底打ち感、不動産の流動性や取引の透明性の高まり、恒常的な運用難等を背景に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。

こうした状況をビジネスチャンスと捉えて、当社グループでは、運用資産残高の拡大、新たな不動産ファンドの組成、REIT事業の取組み等、着実に機会を捉え事業を進めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は、12,047百万円（前連結会計年度比16.8%増）、営業利益は3,513百万円（同60.2%増）、経常利益は2,964百万円（同64.4%増）、当期純利益は2,133百万円（同104.8%増）となりました。

当社グループの事業種類別の業績は、次のとおりであります。

#### （プリンシパルインベストメント事業）

当連結会計年度は、不動産物件の保有残高が積み上がったことによる賃料収入の増加や、投資家の不動産への旺盛な投資意欲により物件の売却が進んだこと等により、プリンシパルインベストメント事業の売上高は7,644百万円（前連結会計年度比11.5%増）、営業利益は1,548百万円（同4.4%増）となりました。

#### （ファンド事業）

当連結会計年度は、運用資産残高の拡大によりアセットマネジメントフィーが増加したことや、過去に組成した一部のファンドの運用期間が終了し、好調な運用成績に伴うインセンティブフィーが発生したこと、またREIT準備ファンド組成に伴いアレンジメントフィーが発生したこと等によ

り、ファンド事業の売上高は3,141百万円（前連結会計年度比28.1%増）、営業利益は1,937百万円（同89.6%増）となりました。

（デューデリジェンス事業）

当連結会計年度は、減損会計や企業再生への対応を積極的に実施し、また正常債権の担保付不動産の評価業務等、従来の不良債権処理関連以外の受注を拡大しました。デューデリジェンス事業の売上高は491百万円（前連結会計年度比4.5%増）、営業利益は224百万円（同39.8%増）となりました。

（ソリューション事業）

当連結会計年度は、新たな顧客層の開拓や多様なソリューションニーズに対応してきましたが、特に大型の仲介案件が成約したことや、債権売却ニーズに対するソリューションの提供等により、ソリューション事業の売上高は1,189百万円（前連結会計年度比123.6%増）、営業利益は662百万円（同229.3%増）となりました。

## 2. 企業集団の対処すべき課題

当社グループを取り巻く事業環境は、地価及び賃料動向の底打ち感、不動産の流動性や取引の透明性の高まり、恒常的な運用難等を背景に国内の不動産投資・運用市場への投資資金の流入が続く状況にあります。今後も不動産投資・運用市場については、減損会計の適用等に伴う企業の保有する不動産の放出、機関投資家間の売買の進展や、資産運用ポートフォリオにおける代替資産から基本資産としての位置付けの確立等により、中長期的な拡大基調は続くと思われませんが、市況や投資家ニーズの変化を機敏に捉え迅速に対応していくことが不可欠であり、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。

これらの事業環境の変化に迅速に適応し、高成長を持続していくために、中期的な会社の経営戦略として、当社グループではこのたび新中期経営計画（平成18年5月期～平成20年5月期）を策定いたしました。

新中期経営計画では、今後の3か年を不動産投資・運用の世界市場創造の実現に向けたファーストステップと位置付け、グループ受託資産残高8,000億円の達成により国内トップクラスの不動産投資・運用グループを目指していきます。

そのための戦略の第一の柱は、運用ビジネス、不動産サービス、不動産活用ビジネスの三事業を核とした新しいビジネスモデルの実践であります。私募ファンドやREITの運用助言等を通じて投資家の期待収益の実現を図る運用

ビジネス及び不動産の発掘、評価から開発、取得、問題解決、アセットマネジメント、売却に至るまで実物不動産に関する様々なサービスを提供する不動産サービスに加え、新たにホテル、商業施設等、不動産を最適活用した付加価値のあるオペレーションを提供する不動産活用ビジネスを加えた三事業を核と位置付け、各事業がそれぞれの顧客に対し収益極大化を指向しつつ、シナジー効果を発揮していくことで、高い成長の持続を実現していく考えです。

また、戦略の第二の柱は、高成長を支えるコーポレートインフラストラクチャーの再構築です。事業戦略に応じた財務機能強化、先進的なリスクマネジメント・監査・コンプライアンス体制の確立、人材マネジメントの革新、クリードブランド認知度の向上、業務効率化等を通して、顧客から信頼され、かつ高成長を支えるコーポレートインフラストラクチャーを確立してまいります。

### 3．企業集団の資金調達の状況

当社は平成16年10月に32億円（1株当たり発行価額324,760円）の公募増資を実施いたしました。

また、機動的な不動産物件取得資金の確保を目的として、コミットメントライン枠の新規設定を行いました。

### 4．企業集団の設備投資の状況

当連結会計年度において実施した企業集団の設備投資の総額は48百万円であり、これは、パソコン、サーバー設備等の情報関連設備への投資が主なものであります。

## 5. 企業集団及び当社の営業成績及び財産の状況の推移

### (1) 企業集団の営業成績及び財産の状況の推移

区 分	第 6 期 (平成14年5月期)	第 7 期 (平成15年5月期)	第 8 期 (平成16年5月期)	第 9 期 (平成17年5月期)
売 上 高 (千円)	4,691,941	8,738,111	10,310,556	12,047,634
経 常 利 益 (千円)	713,306	1,288,102	1,803,391	2,964,215
当 期 純 利 益 (千円)	429,615	773,502	1,041,552	2,133,029
1株当たり当期純利益 (円)	7,187.57	10,778.12	14,371.40	13,471.20
純 資 産 (千円)	5,688,009	6,559,927	8,181,885	14,141,232
総 資 産 (千円)	12,538,432	18,303,153	23,064,326	36,980,207
自 己 資 本 比 率 (%)	45.4	35.8	35.5	38.2

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均の発行済株式総数に基づき算定しております。なお、第7期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を第6期以前に適用して算定した場合に与える影響はありません。
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。

## (2) 当社の営業成績及び財産の状況の推移

区 分	第 6 期 (平成14年5月期)	第 7 期 (平成15年5月期)	第 8 期 (平成16年5月期)	第 9 期 (平成17年5月期)
売 上 高 (千円)	2,863,496	6,053,361	7,709,313	9,895,338
経 常 利 益 (千円)	428,302	898,370	1,390,933	1,980,364
当 期 純 利 益 (千円)	245,091	594,535	827,386	1,601,526
1株当たり当期純利益(円)	4,100.45	8,284.36	11,416.32	10,114.48
純 資 産 (千円)	5,465,930	6,158,881	7,566,673	13,062,414
総 資 産 (千円)	9,480,968	15,425,378	21,341,350	35,294,327
自 己 資 本 比 率 (%)	57.7	39.9	35.5	37.0

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均の発行済株式総数に基づき算定しております。  
なお、第7期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を第6期以前に適用して算定した場合に与える影響はありません。
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。

## ・会社の概況（平成17年5月31日現在）

### 1．企業集団の主要な事業内容

当社グループは、自ら投資家となって不動産を取得し流動性を高め、たうえで投資家に販売していく「プリンシパルインベストメント事業」、顧客投資家に不動産関連資産への投資機会を提供する「ファンド事業」、不動産の市場価値やリスクを明らかにして流動促進に寄与する「デューデリジェンス事業」、顧客の問題解決を目的に不動産の流動化を実行・支援する「ソリューション事業」を行っております。

### 2．企業集団の主要な事業所

名 称	事 業 所	所 在 地
(株)クリード	本 社	東京都千代田区
	大 阪 支 店	大阪府大阪市中央区
クリード不動産投資顧問(株)	本 社	東京都千代田区
クリード・リート・アドバイザーズ(株)	本 社	東京都千代田区
クリード不動産鑑定(株)	本 社	東京都港区

### 3．株 式 の 状 況

(1) 会社が発行する株式の総数 普通株式 381,696株

(注)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株にする株式分割に伴う定款の変更が行われ、会社が発行する株式の総数は190,848株増加し、381,696株となりました。

(2) 発行済株式総数 普通株式 166,816株

(注)1．平成16年10月7日開催の取締役会決議により、平成16年10月26日付で公募増資による新株の発行を行い、発行済株式総数は10,000株増加いたしました。

2．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株とする株式分割に伴う新株の発行を行い、発行済株式総数は83,277株増加いたしました。

3．旧商法第280条ノ19第1項の規定に基づく新株引受権（ストックオプション）の権利行使による新株の発行を行い、発行済株式総数は629株増加し、166,816株となりました。

(3) 株 主 数 9,643名

#### 4. 大株主の状況

株主名	当社への出資状況		当社の大株主への出資状況	
	持株数	議決権比率	持株数	出資比率
宗吉敏彦	31,932株	19.14%	-株	-%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,559	5.73	-	-
ザ・チェースマンハッタンバンクエヌエイ ロンドンエスエルオムニバスアカウント	6,990	4.19	-	-
ステートストリートバンク アンドトラストカンパニー	6,141	3.68	-	-
松木光平	5,512	3.30	-	-
ステートストリートバンク アンドトラストカンパニー 505019	5,029	3.01	-	-
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,497	2.69	-	-

#### 5. 自己株式の取得、処分等及び保有の状況

該当事項はありません。

#### 6. 新株予約権の状況

##### (1) 現に発行している新株予約権

発行決議の日	平成16年9月28日
新株予約権の数	879個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	1,758株
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権行使時の1株当たり払込金額	237,897円

- (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株に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」及び「新株予約権行使時の1株当たり払込金額」が調整されております。
2. 旧商法第280条ノ19第1項の規定に基づく新株引受権については貸借対照表の注記に記載しております。

(2) 当営業年度中に株主以外の者に対し特に有利な条件で発行した新株予約権の内容

発行決議の日	平成16年9月28日
新株予約権の数	989個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	1,978株
新株予約権の発行価額	無償
新株予約権行使時の1株当たり払込金額	237,897円
新株予約権の行使期間	平成18年8月27日から 平成20年8月31日まで
新株予約権の行使の条件	<p>イ．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、この限りでない。</p> <p>ロ．新株予約権者の相続人は、新株予約権を行使できない。</p>
新株予約権の消却の事由及び条件	<p>イ．当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案又は株式移転の議案につき株主総会で承認された場合、当社は新株予約権を消却することができる。</p> <p>ロ．新株予約権者が新株予約権の行使の条件に定める条件に該当しなくなった場合、当社は、その新株予約権を無償で消却できる。</p>
有利な条件の内容	当社の取締役及び使用人に対して新株予約権を無償で発行した。

(注) 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株に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」及び「新株予約権行使時の1株当たり払込金額」が調整されております。

割当を受けた特定使用人等以外の者の氏名及び割当を受けた新株予約権の数

地位又は職業	氏名	新株予約権の数
当社取締役	川目正良	25個
当社取締役	岡部和弘	25個

割当を受けた特定使用人等の氏名及び割当を受けた新株予約権の数

区分	氏名	新株予約権の数
当社の使用人	宮本英樹	25個
当社の使用人	菅原猛	25個
当社の使用人	三谷力	25個
当社の使用人	藤野匡生	25個
当社の使用人	内山眞一	25個
当社の使用人	齊藤涼子	25個
当社の使用人	立松克己	20個
当社の使用人	小林広征	20個
当社の使用人	砥綿久喜	20個
当社の使用人	中條健司	20個
当社の使用人	久世良孝	20個
当社の使用人	吉田守克	20個
当社の使用人	上原三成	20個
当社の使用人	栗田和典	20個
当社の使用人	中嶋康之	20個
当社の使用人	中山貴広	20個
当社の使用人	松本明宏	20個

## 特定使用人等に対して発行した新株予約権の状況

区 分	当社の使用人
新株予約権の数	939個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	1,878株
付与した者の総数	94名

(注)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株に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」が調整されております。

## 7. 企業集団の従業員の状況

### (1) 企業集団の状況

従業員数	前連結会計年度比増減
128名	35名増

(注)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及び契約社員を除いております。)であり、臨時従業員数は含んでおりません。

### (2) 当社の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
68名	15名増	34.3歳	1.9年

(注)従業員数は就業人員(当社から社外への出向者及び契約社員を除いております。)であり、臨時従業員数は含んでおりません。

## 8. 企業結合の状況

### (1) 重要な子法人等の状況

会社名	資本金 又は出資金	議決権比率	主要な事業内容
クリード不動産投資顧問(株)	千円 30,000	% 100	不動産投資顧問業
クリード・リート・アドバイザーズ(株)	380,000	80	不動産投資法人の資産運用
(有)プライム・キャピタル・フォー	10,000	100	不動産投資
(有)リザーブ・キャピタル・ワン	3,000	100	債権投資
(有)ニッポン・アイ・アール・エイチ	3,000	100	債権投資
(有)シー・エス・ファンド・シックス	3,000	100	債権投資
クリード不動産鑑定(株)	10,000	100	デューデリジェンス業務
(株) サフイン	10,000	100	ソリューション業務
CREED (CAYMAN) Ltd.	米ドル 1,000	100	匿名組合への投資

### (2) 企業結合の経過

#### 子法人等の新設

クリード・リート・アドバイザーズ(株)は当連結会計年度中に設立いたしました。

#### 子法人等の減少

(株)溜池管財他14社については、重要性の観点から、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

また、(株)クリードコーポレートアドバイザーー他7社については、当連結会計年度において、当社への吸収合併がなされております。

### (3) 企業結合の成果

当社の連結子法人等は前記(1)に掲げた9社であります。

当連結会計年度の企業結合の成果につきましては、前記「 . 営業の概況 1. 企業集団の営業の経過及び成果」に記載のとおりであります。

## 9. 主要な借入先の状況

借 入 先	借 入 金 残 高	借入先が有する当社の株式	
		持株数(株)	議決権比率(%)
(株) 新 生 銀 行	1,730,000千円	-	-
(株) U F J 銀 行	1,319,937千円	-	-
(株) り そ な 銀 行	1,157,900千円	-	-
(株) み ず ほ 銀 行	1,145,005千円	-	-
(株) 東 京 三 菱 銀 行	974,000千円	-	-
(株) 三 井 住 友 銀 行	710,250千円	-	-
(株) 千 葉 銀 行	667,200千円	-	-

(注) 当社は、金融機関14社と総額5,000百万円の協調融資枠設定契約(シンジケート方式によるコミットメントライン)を締結しております。

また、(株)新生銀行2,000百万円、(株)東京三菱銀行1,000百万円、(株)UFJ銀行1,000百万円、(株)りそな銀行1,000百万円、(株)みずほ銀行300百万円、(株)京葉銀行200百万円の個別融資枠設定契約(コミットメントライン等)を締結しております。当期末における当該諸契約に基づく借入実行残高は6,530百万円であります。

## 10. 取締役及び監査役

地 位	氏 名	担当又は主な職業
代表取締役社長	宗 吉 敏 彦	
取 締 役	川 目 正 良	クリード不動産投資顧問(株) 代表取締役
取 締 役	岡 部 和 弘	大 阪 支 店 長
常 勤 監 査 役	服 部 茂 久	
監 査 役	波 光 史 成	公 認 会 計 士
監 査 役	吉 田 正 輝	
監 査 役	藤 野 英 人	

(注) 1. 当期中の取締役及び監査役の異動は次のとおりであります。

- (1) 監査役中根秀樹氏は、平成16年8月27日開催の第8回定時株主総会終結の時をもって、辞任いたしました。
  - (2) 監査役吉田正輝氏は、平成16年8月27日開催の第8回定時株主総会において選任され、就任いたしました。
  - (3) 取締役樋口貞治氏は、平成16年11月30日付をもって、辞任いたしました。
  - (4) 取締役松木光平氏は、平成17年1月31日付をもって、辞任いたしました。
2. 監査役波光史成、吉田正輝及び藤野英人の3氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

## 11. 会計監査人に支払うべき報酬等の額

- (1) 当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額

19,600千円

- (2) 上記(1)の合計額のうち、公認会計士法第2条第1項の業務の対価として支払うべき報酬等の合計額

19,600千円

- (3) 上記(2)の合計額のうち、当社が会計監査人に支払うべき会計監査人としての報酬等の額

18,600千円

なお、商法特例法上の会計監査人の監査に対する報酬等の額と、証券取引法上の監査に対する報酬等の額の区分が困難なため、合計額を記載しております。

- ・決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実  
該当事項はありません。

## 連結貸借対照表

(平成17年5月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>【流動資産】</b>	<b>【 24,904,500】</b>	<b>【流動負債】</b>	<b>【 11,540,341】</b>
現金及び預金	4,595,587	買掛金	280,176
売掛金	275,667	短期借入金	5,962,730
たな卸資産	17,632,589	コマーシャルペーパー	900,000
立替不動産	612,839	1年内償還社債	2,396,000
預け金	666,771	未払法人税等	1,283,904
繰延税金資産	300,714	賞与引当金	240,000
その他	839,912	その他	477,529
貸倒引当金	19,581		
<b>【固定資産】</b>	<b>【 12,075,707】</b>	<b>【固定負債】</b>	<b>【 11,298,633】</b>
(有形固定資産)	( 962,138)	社債	3,210,000
建物	742,676	長期借入金	6,256,861
減価償却累計額	53,451	繰延税金負債	917,631
工具器具及び備品	103,640	預り保証金	882,839
減価償却累計額	40,945	その他	31,301
土地	210,218		
(無形固定資産)	( 98,902)	<b>負債合計</b>	<b>22,838,975</b>
ソフトウェア	94,253		
その他	4,648	<b>資 本 の 部</b>	
(投資その他の資産)	( 11,014,665)	<b>【資本金】</b>	<b>【 4,156,835】</b>
投資有価証券	10,091,511	<b>【資本剰余金】</b>	<b>【 4,219,349】</b>
匿名組合出資金	653,429	<b>【利益剰余金】</b>	<b>【 4,424,981】</b>
その他	269,724	<b>【その他有価証券評価差額金】</b>	<b>【 1,340,065】</b>
		<b>資本合計</b>	<b>14,141,232</b>
<b>資産合計</b>	<b>36,980,207</b>	<b>負債・資本合計</b>	<b>36,980,207</b>

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

〔自 平成16年6月1日〕  
〔至 平成17年5月31日〕

(単位：千円)

科 目		金 額	
【 経 常 損 益 の 部 】	営業収益		12,047,634
	売上高		
	営業費用		
	売上原価	5,817,081	
	販売費及び一般管理費	2,717,224	8,534,306
	営業利益		3,513,328
	営業外収益		
	受取利息	403	
	受取配当金	12,542	
	金利スワップ評価益	9,254	
助成金収益	3,573		
解約違約金収入	4,930		
その他営業外収益	4,491	35,196	
営業外費用			
支払利息	354,672		
支払手数料	136,381		
その他営業外費用	93,255	584,309	
経常利益		2,964,215	
【 特 別 損 益 の 部 】	特別利益		
	投資有価証券売却益	848,576	
	固定資産売却益	10	848,586
	特別損失		
	固定資産除却損	19,396	
	社債発行費償却	87,933	
	創立費償却	1,114	
その他特別損失	3,785	112,228	
税金等調整前当期純利益			3,700,573
法人税、住民税及び事業税			1,681,107
法人税等調整額			113,563
当期純利益			2,133,029

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲等に関する事項

#### (1) 連結子法人等の状況

連結子法人等は、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)他7社であります。

#### (2) 非連結子法人等の状況

非連結子法人等は、(株)溜池管財、(有)シー・エフ・ブイ・ファイブ他13社であります。

なお、非連結子法人等15社の、合計の総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等は、いずれも少額であり、連結計算書類に及ぼす影響は軽微であり、かつ全体としても重要性がないため連結の範囲から除外しております。

#### (3) 連結範囲の変更

クリード・リート・アドバイザーズ(株)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。

なお、前連結会計年度において連結子法人等であった(株)溜池管財他14社については、重要性の観点から、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

また、(株)クリードコーポレートアドバイザーズ他7社については、当連結会計年度において、当社への吸収合併がなされております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した非連結子法人等または関連会社の状況

該当はありません。

#### (2) 持分法を適用しない非連結子法人等または関連会社の状況

非連結子法人等15社及び関連会社1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))は、当期純損益及び利益剰余金等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類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. 連結子法人等の事業年度等に関する事項

連結子法人等のうち、クリード・リート・アドバイザーズ(株)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。連結計算書類の作成に当たって、クリード・リート・アドバイザーズ(株)については、同決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、4月1日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。また、CREED (CAYMAN) Ltd.については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を使用しております。その他の連結子法人等の決算日は、連結決算日と一致しております。

#### 4. 会計処理基準に関する事項

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

###### その他有価証券

時価のあるもの.....連結決算日の市場価格等に基づく時価法

なお、評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。

時価のないもの.....移動平均法による原価法

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、匿名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。匿名組合への出資時に「投資有価証券」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「投資有価証券」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、「投資有価証券」を減額させております。

(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法.....時価法

##### (3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

貯蔵品.....最終仕入原価法

##### (4) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産.....定率法

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。

無形固定資産.....定額法

なお、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。

長期前払費用.....定額法

取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産につきましては、従来3年間の均等償却をしておりましたが、財務内容の健全化を図るため、支出時に全額費用として処理する方法に変更いたしました。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ10,397千円減少しております。

(5) 繰延資産の処理方法

新株発行費.....支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費.....支出時に全額費用として処理しております。

創立費及び社債発行費の処理方法は、従来商法施行規則の規定に基づく最長期間（創立費5年、社債発行費3年）で每期均等額を償却しておりましたが、財務内容の健全化を図るため、支出時に全額費用として処理する方法に変更いたしました。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、経常利益は43,191千円増加し、税金等調整前当期純利益は45,855千円減少しております。

(6) 重要な引当金の計上基準

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。

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計上しております。

(7) 連結子法人等の資産及び負債の評価に関する事項

連結子法人等の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

(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。

(9) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

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。

(10) 匿名組合出資金の会計処理

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」を減額させております。

(11) 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、控除対象外の消費税等は、販売費及び一般管理費に計上しております。ただし、固定資産に係る控除対象外の消費税等は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

（表示方法の変更）

証券取引法及び証券取引法施行令の改正により、一定の匿名組合契約上の権利は証券取引法上の有価証券として取り扱われることとなったため、「匿名組合出資金」のうち証券取引法上の有価証券に該当するもの7,123,972千円については、当連結会計年度より、投資その他の資産の「投資有価証券」として表示しております。

5. 連結貸借対照表及び損益計算書に関する注記

(1) 担保に供している資産

たな卸資産	15,455,097千円
建物	625,223千円
土地	210,218千円

(2) 1株当たりの当期純利益（期中平均発行済株式数による） 13,471円20銭

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。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。

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

平成17年7月21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 ㊞

指 定 社 員  
業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 岡 本 和 巳 ㊞

当監査法人は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第19条の2第3項の規定に基づき、株式会社クリードの平成16年6月1日から平成17年5月31日までの第9期営業年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表及び連結損益計算書について監査を行った。この連結計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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計算書類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。なお、この監査は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社又は連結子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人は、上記の連結計算書類が、法令及び定款に従い株式会社クリード及びその連結子法人等からなる企業集団の財産及び損益の状態を正しく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

## 連結計算書類に係る監査役会の監査報告書 謄本

### 連結計算書類に係る監査報告書

当監査役会は、平成16年6月1日から平成17年5月31日までの第9期営業年度の連結計算書類（連結貸借対照表及び連結損益計算書）に関して各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた当期の監査方針、監査計画等に従い、連結計算書類について取締役等及び会計監査人から報告及び説明を受け、監査いたしました。

#### 2. 監査の結果

会計監査人新日本監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成17年7月25日

株式会社 ク リ ー ド 監 査 役 会

常勤監査役 服 部 茂 久 ⑩

監 査 役 波 光 史 成 ⑩

監 査 役 吉 田 正 輝 ⑩

監 査 役 藤 野 英 人 ⑩

（注）監査役波光史成、監査役吉田正輝及び監査役藤野英人は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

## 貸借対照表

(平成17年5月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>【流動資産】</b>	<b>【 22,625,848】</b>	<b>【流動負債】</b>	<b>【 10,933,279】</b>
現金及び預金	2,498,919	買掛金	366,773
売掛金	164,361	短期借入金	3,602,000
販売用不動産	16,263,166	1年以内返済長期借入金	2,332,730
仕掛販売用不動産	1,473,255	1年内償還社債	2,396,000
貯蔵品	6,588	コマーシャルペーパー	900,000
前払費用	124,793	未払金	101,101
繰延税金資産	158,836	未払費用	61,180
立替不動産	612,839	未払法人税等	844,408
預け金	666,771	前受金	151,024
その他	658,895	賞与引当金	125,217
貸倒引当金	2,577	その他の他	52,842
<b>【固定資産】</b>	<b>【 12,668,478】</b>	<b>【固定負債】</b>	<b>【 11,298,633】</b>
(有形固定資産)	( 960,494)	社債	3,210,000
建物	742,265	長期借入金	6,256,861
減価償却累計額	53,343	繰延税金負債	917,631
工具器具及び備品	101,308	預り保証金	882,839
減価償却累計額	39,955	その他の他	31,301
土地	210,218		
(無形固定資産)	( 98,126)	負債合計	22,231,913
特許権	1,419	資 本 の 部	
商標権	1,976	<b>【資本金】</b>	<b>【 4,156,835】</b>
ソフトウェア	93,477	<b>【資本剰余金】</b>	<b>【 4,219,349】</b>
(投資その他の資産)	( 11,609,858)	資本準備金	4,219,349
投資有価証券	9,984,785	<b>【利益剰余金】</b>	<b>【 3,346,163】</b>
関係会社株式	546,112	利益準備金	1,500
出資金	1,000	当期末処分利益	3,344,663
関係会社出資金	25,000	<b>【その他有価証券評価差額金】</b>	<b>【 1,340,065】</b>
関係会社長期貸付金	823,649	資本合計	13,062,414
長期前払費用	9,739	負債・資本合計	35,294,327
敷金及び保証金	193,320		
その他	26,251		
資産合計	35,294,327		

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 損 益 計 算 書

〔自 平成16年6月1日  
至 平成17年5月31日〕

(単位：千円)

科 目		金 額	
【 経 常 損 益 の 部 】	営業収益		9,895,338
	売上高		
	営業費用		
	売上原価	5,811,371	
	販売費及び一般管理費	1,668,978	7,480,349
	営業利益		2,414,988
	営業外収益		
	受取利息	10,770	
	受取配当金	112,542	
	解約違約金収入	4,930	
その他営業外収益	14,192	142,436	
営業外費用			
支払利息	312,588		
社債利息	36,232		
支払手数料	135,363		
その他営業外費用	92,876	577,060	
経常利益		1,980,364	
【 特 別 損 益 の 部 】	特別利益		
	投資有価証券売却益	848,576	
	固定資産売却益	10	848,586
	特別損失		
	固定資産除却損	19,392	
	社債発行費償却	87,933	
その他特別損失	3,785	111,111	
税引前当期純利益		2,717,840	
法人税、住民税及び事業税		1,145,374	
法人税等調整額		29,060	
当期純利益		1,601,526	
前期繰越利益		1,682,299	
合併による未処分利益受入額		60,837	
当期末処分利益		3,344,663	

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 1. 重要な会計方針

### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式.....移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの.....決算日の市場価格等に基づく時価法  
なお、評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。

時価のないもの.....移動平均法による原価法

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、匿名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。匿名組合への出資時に「投資有価証券」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「投資有価証券」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、「投資有価証券」を減額させております。

(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法.....時価法

### (3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

貯蔵品.....最終仕入原価法

### (4) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産.....定率法

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。

無形固定資産.....定額法

なお、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。

長期前払費用.....定額法

取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産につきましては、従来3年間の均等償却をしておりましたが、財務内容の健全化を図るため、支出時に全額費用として処理する方法に変更いたしました。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業利益、経常利益、税引前当期純利益はそれぞれ10,099千円減少しております。

(5) 繰延資産の処理方法

新株発行費.....支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費.....支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費の処理方法は、従来商法施行規則の規定に基づく最長期間（3年）で、毎期均等額を償却しておりましたが、財務内容の健全化を図るため、支出時に全額費用として処理する方法に変更いたしました。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、経常利益は42,583千円増加し、税引前当期純利益は45,350千円減少しております。

(6) 引当金の計上基準

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。

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。

(7) 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。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

ヘッジ方針

金利リスクの低減並びに金融収支改善のため、ヘッジを行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

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。

(9) 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。

(表示方法の変更)

証券取引法及び証券取引法施行令の改正により、一定の匿名組合契約上の権利は証券取引法上の有価証券として取り扱われることとなったため、「匿名組合出資金」のうち証券取引法上の有価証券に該当するもの7,193,246千円については、当期より、投資その他の資産の「投資有価証券」として表示しております。

2. 貸借対照表及び損益計算書に関する注記

(1) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	155,032千円
長期金銭債権	1,151,553千円
短期金銭債務	96,469千円

(2) 重要なリース資産

貸借対照表に計上した固定資産の他、リース契約により使用している重要な固定資産として、電子計算機並びにその周辺機器があります。

(3) 担保に供している資産

販売用不動産	14,083,165千円
仕掛販売用不動産	1,471,598千円
建物	625,223千円
土地	210,218千円

なお、上記のうち、販売用不動産3,037,592千円については、保証委託契約に基づくものであります。

(4) 旧商法第280条ノ19第1項に規定する取締役及び使用人に付与している新株引受権の内容

株主総会の決議日	平成12年10月23日
対象となる株式の種類	当社普通株式
対象となる株式の数	242株
新株の発行価額（行使価額）	1株につき19,514円
権利行使期間	平成15年3月1日から平成18年2月28日まで

株主総会の決議日	平成13年8月17日
対象となる株式の種類	当社普通株式
対象となる株式の数	1,144株
新株の発行価額（行使価額）	1株につき179,735円
権利行使期間	平成15年10月1日から平成18年9月30日まで

(5) 商法施行規則第124条第3号に規定する純資産額 1,340,065千円

(6) 関係会社との取引高

売上高	396,491千円
仕入高	639,280千円
営業取引以外の取引高	10,378千円

(7) 1株当たりの当期純利益（期中平均発行済株式数による） 10,114円48銭  
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。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。

(8) 税効果会計

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）：	
未払事業税	68,647千円
買掛金否認額	15,765千円
賞与引当金	50,950千円
その他	23,471千円
繰延税金資産計	158,836千円
繰延税金負債（固定）：	
その他有価証券評価差額金	919,360千円
減価償却超過額	1,499千円
投資有価証券評価損	228千円
繰延税金負債計	917,631千円

## 利 益 処 分 案

(単位：円)

科 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	3,344,663,482
これを次のとおり処分いたします。 利益配当金 ( 1 株につき1,000円 )	166,816,000
次 期 繰 越 利 益	3,177,847,482

独立監査人の監査報告書

平成17年7月21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 ⑩  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡本和巳 ⑩  
業務執行社員

当監査法人は、「株式会社」の監査等に関する商法の特例に関する法律」第2条第1項の規定に基づき、株式会社クリードの平成16年6月1日から平成17年5月31日までの第9期営業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、営業報告書（会計に関する部分に限る。）及び利益処分案並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、営業報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、営業報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書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、当監査法人に計算書類及び附属明細書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計算書類及び附属明細書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。なお、この監査は、当監査法人が必要と認めて実施した子会社に対する監査手続を含んでいる。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び定款に従い会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 営業報告書に記載されている事項（会計に関する部分に限る。）は、監査の方法の概要に関する記載区分に記載した監査のために必要な調査ができなかった事項を除き、法令及び定款に従い会社の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 利益処分案は、法令及び定款に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、商法の規定により指摘すべき事項はない。

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

## 監査役会の監査報告書 謄本

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成16年6月1日から平成17年5月31日までの第9期営業年度の取締役の職務の執行に関して各監査役から監査の方法及び結果の報告を受け、協議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役の監査の方法の概要

各監査役は、監査役会が定めた当期の監査方針、監査計画等に従い、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役、内部監査部門等からその職務の執行状況を聴取し、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査し、必要に応じて子会社に対し営業の報告を求めました。また、会計監査人から報告及び説明を受け、計算書類及び附属明細書につき検討を加えました。

取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社又は株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等については、上記の監査の方法のほか、必要に応じて取締役等に対し報告を求め、詳細に調査いたしました。

#### 2. 監査の結果

- (1) 会計監査人新日本監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (2) 営業報告書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- (3) 利益処分に関する議案は、会社財産の状況その他の事情に照らし指摘すべき事項は認められません。
- (4) 附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は認められません。
- (5) 取締役の職務遂行に関しては、子会社に関する職務を含め、不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

なお、取締役の競業取引、取締役と会社間の利益相反取引、会社が行った無償の利益供与、子会社又は株主との通例的でない取引並びに自己株式の取得及び処分等についても取締役の義務違反は認められません。

平成17年7月25日

株 式 会 社 ク リ ー ド 監 査 役 会

常勤監査役 服 部 茂 久 ㊟

監 査 役 波 光 史 成 ㊟

監 査 役 吉 田 正 輝 ㊟

監 査 役 藤 野 英 人 ㊟

(注) 監査役波光史成、監査役吉田正輝及び監査役藤野英人は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

以 上

## 議決権の行使についての参考書類

1. 総株主の議決権の数 166,796個

### 2. 議案及び参考事項

#### 第1号議案 第9期利益処分案承認の件

議案の内容は、添付書類（29頁）に記載のとおりであります。

当社の配当にあたりましては、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るため内部留保の充実に意を用いつつ、安定的配当を実施することを基本方針としております。

当期の利益配当金につきましては、上記基本方針に基づき、1株につき1,000円とさせていただきたいと存じます。

#### 第2号議案 定款一部変更の件

##### 1. 変更の理由

「信託業法」（平成16年法律第154号）が平成16年12月30日に施行されたことに伴い、同法に基づく当社事業を明確化し、事業目的に追加するものであります。

上記の変更に伴い、現行定款第2条第4項以下の項数の繰り下げ変更を行うものであります。

##### 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

（下線部分は変更箇所を示します）

現 行 定 款	変 更 案
（目的）	（目的）
第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。	第2条 （現行どおり）
1 不動産の売買、賃貸、管理、仲介、斡旋、鑑定及びこれらの代理並びにコンサルティング	1 （現行どおり）
2 不動産、不動産証券化商品、債権、有価証券、金融資産に関する調査及び投資並びに投資顧問業務	2 （現行どおり）
3 企業価値の評価、資産運用・管理、経営及び財務に関するコンサルティング	3 （現行どおり）

現 行 定 款	変 更 案
( 新 設 )	<u>4</u> 信託受益権の販売又はその代理もしくは仲介に関する事業
<u>4</u> 経済・産業・不動産及び有価証券投資に関する調査業務	<u>5</u> ( 現行どおり )
<u>5</u> 不動産特定共同事業法に基づく事業	<u>6</u> ( 現行どおり )
<u>6</u> 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人資産運用業務及び投資信託業務、並びに投資法人の設立企画人としての業務	<u>7</u> ( 現行どおり )
<u>7</u> 有価証券の保有並びに運用、投資、売買	<u>8</u> ( 現行どおり )
<u>8</u> 金融業	<u>9</u> ( 現行どおり )
<u>9</u> 企業間の提携及び合併に関する仲介及びコンサルティング	<u>10</u> ( 現行どおり )
<u>10</u> 他会社に対する投融資又は会社の発起人になること	<u>11</u> ( 現行どおり )
<u>11</u> マーケティングリサーチ及び経営情報の調査、収集、提供及び広告、宣伝に関する企画、制作、代理並びにこれらの販売及びコンサルティング	<u>12</u> ( 現行どおり )
<u>12</u> 不動産・建設プロジェクトに関する調査、企画、設計、監理、事業計画の立案、事業運営に関するマネジメント及びこれらのコンサルティング、請負、受託	<u>13</u> ( 現行どおり )
<u>13</u> 情報提供サービス並びに各種催事の企画及び運営	<u>14</u> ( 現行どおり )
<u>14</u> 出版物の企画、発行及び販売	<u>15</u> ( 現行どおり )
<u>15</u> コンピューターのソフトウェアの開発、制作及び販売	<u>16</u> ( 現行どおり )
<u>16</u> 上記前3号に関する著作権、出版権、特許権、実用新案権、商標権、意匠権等の財産権の取得、譲渡、貸与及び管理業務	<u>17</u> ( 現行どおり )
<u>17</u> 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業	<u>18</u> ( 現行どおり )
<u>18</u> 前各号に付帯関連する一切の業務	<u>19</u> ( 現行どおり )

### 第3号議案 取締役5名選任の件

本総会終結の時をもって、取締役全員（3名）が任期満了となります。

当社では、従来から株主様の視点に立った経営を推進してまいりましたが、さらに株主利益の最大化を実現するために取締役1名を増員するとともに、経営監督機能を高めるために社外取締役1名を選任し、取締役5名の選任をお願いしたいと存じます。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略 歴	所有する当社の株式数
1	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（現任） [他の会社の代表状況] クリード不動産鑑定株式会社 代表取締役 株式会社サフィン 代表取締役	31,932株
2	長谷川 齊 (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 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（現任）	66株
3	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14年8月 当社取締役大阪支店長（現任）	324株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略 歴	所有する当社の株式数
4	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 (現任)	0株
5	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	0株

- (注) 1. 上記各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
2. 取締役候補者のうち、中村昌義氏は、商法第188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役の要件を満たしております。

#### 第4号議案 監査役1名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役服部茂久氏が辞任されます。

これに伴い、新たに監査役1名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、本議案の提出につきましては、あらかじめ監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略 歴	所有する当社の株式数
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 昭和61年7月 同行福岡支店次長 平成4年5月 同行考査役 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	0株

- (注) 1. 上記候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。  
2. 上記候補者は「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役の要件を満たしております。

## 第5号議案 ストックオプションとして新株予約権を発行する件

商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、以下の要領により、ストックオプションとして新株予約権を発行することにつき、ご承認をお願いするものであります。

### 1. 特に有利な条件をもって新株予約権を発行する理由

当社及び当社子会社の取締役、従業員及び顧問の当社グループに対する経営参画意識を一層高め、連結業績向上に対する意欲や士気を喚起することを目的として、当社及び当社子会社の取締役、従業員及び顧問に対し、以下の2.に記載の発行要領に基づき新株予約権を発行するものであります。

### 2. 新株予約権の発行要領

#### (1) 新株予約権の目的たる株式の種類及び数

当社普通株式3,000株を上限とする。

各新株予約権の目的たる当社普通株式の数（以下、「付与株式数」という。）は、1株とする。

なお、新株予約権を発行する日（以下、「発行日」という。）後、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、付与株式数を次の算式により調整し（1株未満の端数は切捨て）、新株予約権の目的たる株式の総数は、調整後付与株式数に当該時点で行使又は消却されていない新株予約権の総数を乗じた数とする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、発行日後、当社が資本の減少、合併又は会社分割を行う場合等、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、資本の減少、合併又は会社分割の条件等を勘案の上、合理的な範囲で付与株式数を調整し、新株予約権の目的たる株式の総数は、調整後付与株式数に当該時点で行使又は消却されていない新株予約権の総数を乗じた数とする。

#### (2) 新株予約権の総数

3,000個を上限とする。

#### (3) 新株予約権の発行価額

無償で発行するものとする。

#### (4) 各新株予約権の行使に際して払込みをなすべき額

各新株予約権の行使に際して払込みをなすべき額は、各新株予約権の行使により発行又は移転する株式1株当たり払込金額（以下、「払込価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。

払込価額は、発行日の属する月の前月の各日（取引が成立していない日を除く。）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（以下、「終値」という。）の平均値（終値のない日を除く。）に1.05を乗じた金額（1円未満の端数は切り上げ）、又は発行日の終値（取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値）のいずれか高い金額とする。

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。

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。

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

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引受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。

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。

(5) 新株予約権の行使可能期間

平成19年8月27日から平成23年8月31日まで

(6) その他の新株予約権の行使の条件

各新株予約権の一部行使はできないこととする。

(7) 新株予約権の消却事由及び消却の条件

当社は、いつでも、当社が取得し保有する未行使の新株予約権を、無償にて消却することができるものとする。

当社が消滅会社となる合併が当社株主総会で承認されたとき又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転が当社株主総会で承認されたときは、当社は未行使の新株予約権を無償にて消却することができるものとする。

(8) 新株予約権の譲渡制限

新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要するものとする。

(9) 細目事項

新株予約権に関する細目事項は当社取締役会の決議により決定する。

第6号議案 取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は平成15年8月28日開催の第7回定時株主総会において年額2億円以内（ただし使用人兼務取締役の使用人分の給与は含まない。）としてご承認いただいておりますが、その後の経営環境の変化、経営規模の拡大、業績の順調な伸展及び取締役責務の増大等諸般の事情を考慮いたしまして、取締役の報酬額を年額4億円以内に改定させていただきたいと存じます。なお、取締役の報酬には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人分の給与は含まないものとしたいと存じます。

現在の取締役の員数は3名ですが、第3号議案を原案どおりご承認いただきますと、取締役の員数は5名となります。

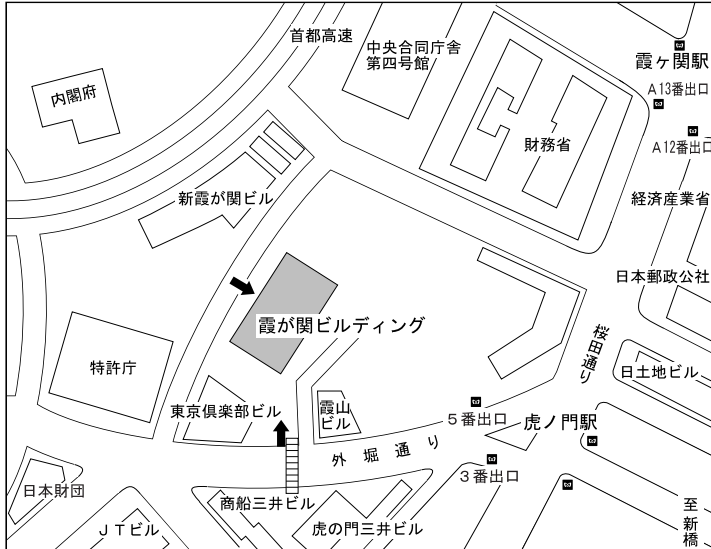
以 上

メ 毛

A series of 18 horizontal dashed lines for writing.

# 株主総会会場ご案内図

霞が関ビルディング 1階「プラザホール」  
東京都千代田区霞が関三丁目 2番 5号



東京メトロ 銀座線

「虎ノ門」駅下車 5番出口より徒歩約3分

千代田線・日比谷線・丸ノ内線

「霞ヶ関」駅下車 A13番出口より徒歩約5分