



2005.6 2005.11

第10期(2006年5月期)連結中間決算説明会資料

2006年 1月 17日

株式会社クリード
代表取締役社長 宗吉敏彦

目次

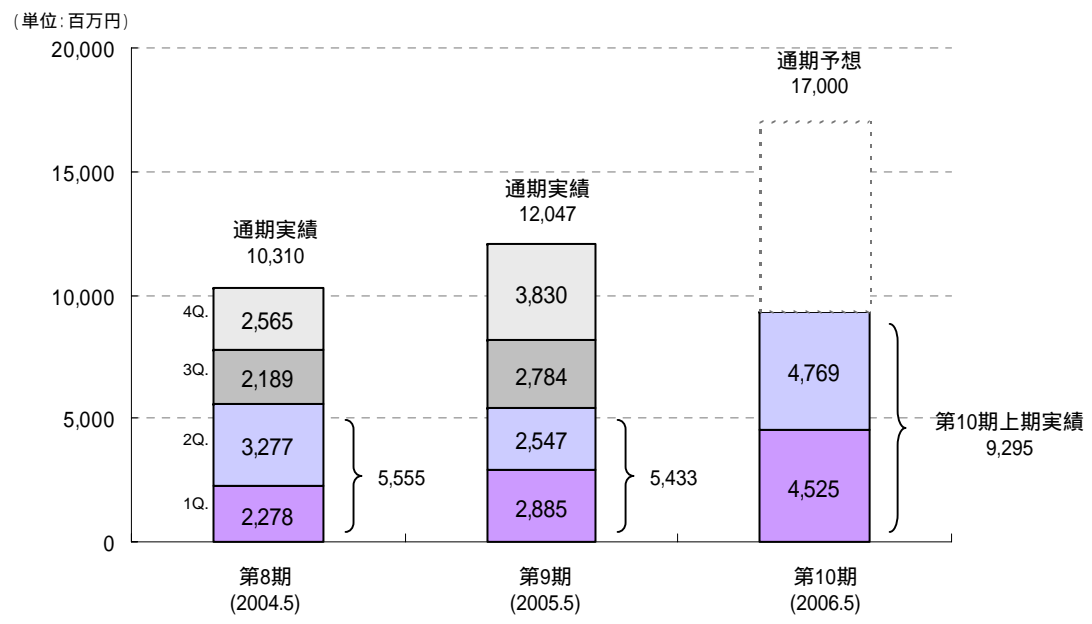
1.	連結中間決算の概要	
	売上高	2
	売上総利益	3
	販売費および一般管理費	4
	営業利益	5
	経常利益	6
	当期純利益	7
	バランスシートの状況	8
2.	セグメント概況	
	ファンド事業の概況	10
	プリンシパルインベストメント事業の概況	13
	デュエリジェンス事業の概況	14
	ソリューション事業の概況	15
3.	中期経営計画の進捗状況	
	新ビジネスモデル	17
	運用ビジネス	18
	不動産サービス	19
	不動産活用ビジネス	20
	海外展開	21
	ご参考	
	決算ハイライト	23
	セグメント別売上高サマリー(内部取引勘案後)	24
	セグメント別営業利益サマリー(内部取引勘案後)	25

売上高

【売上高:前年同期比】

+71.1%

中間売上高予想の9,300百万円を、
ほぼ計画通りに達成。

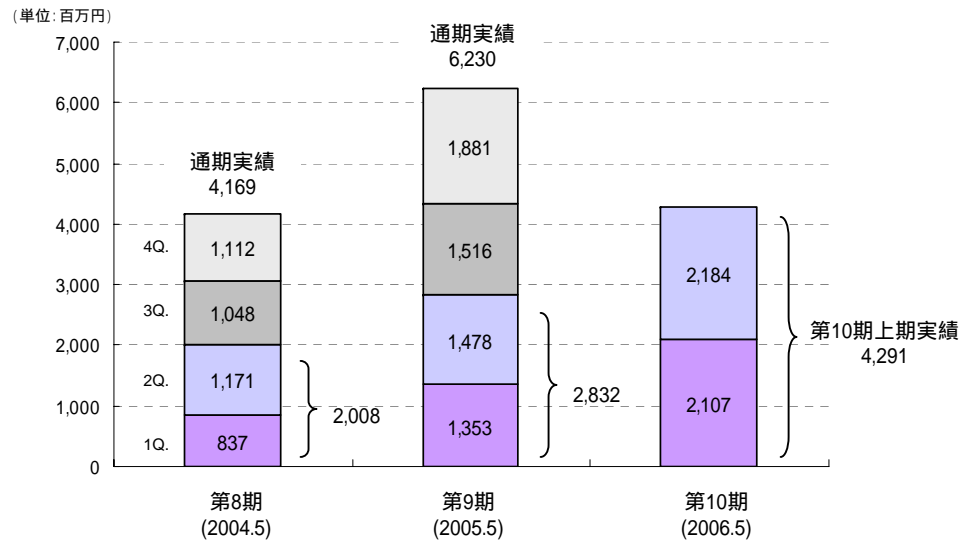


売上総利益

【売上総利益: 前年同期比】

+51.5%

主に、ファンド事業およびプリンシパルインベストメント事業の寄与により、前年比51.5%増を達成。



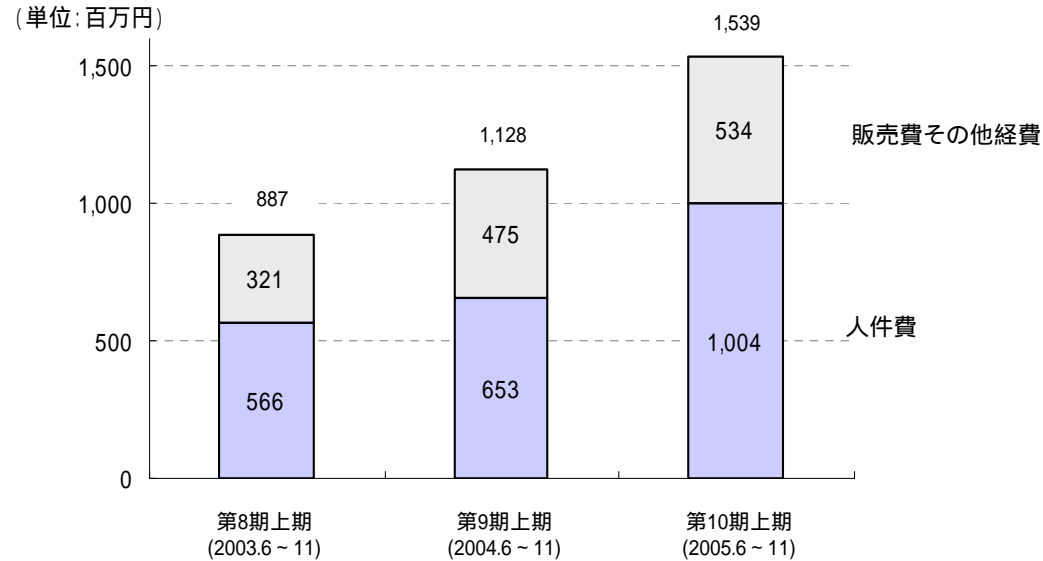
【売上総利益のセグメント別内訳】

		単位: 百万円		
		第9期上期	第10期上期	対前年増減
プリンシパル インベストメント事業	賃料	438	673	234
	売却	385	861	476
	その他	-11	78	89
	計	811	1,612	800
ファンド事業	配当	341	793	451
	ブリッジ(賃料等)	172	294	121
	AMフィー	517	982	465
	インセンティブフィー	407	338	-69
計	1,439	2,408	969	
チューレリジェンス事業		205	139	-66
ソリューション事業		385	144	-241
合計		2,842	4,304	1,461

内部取引勘案後の数字を記載のため、上記グラフ合計とは一致しない。

販売費および一般管理費

人員の増加に伴い、販売費および一般管理費が増加。



	第8期上期 (2003.11)	第9期上期 (2004.11)	第10期上期 (2005.11)	差異	前年比
販売費および一般管理費 / 売上総利益	44.2%	39.8%	35.9%	-	-
中間期末従業員数	95人	115人	164人	49人	142.6%

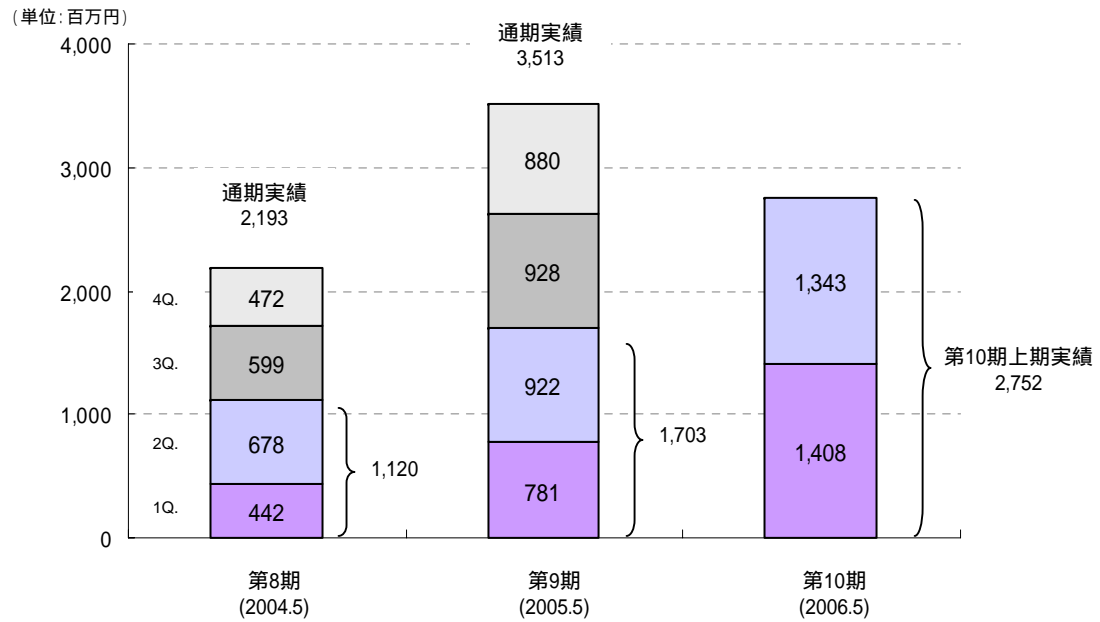
人員数は、常勤役員・正社員・契約社員の合計を記載。

営業利益

【営業利益:前年同期比】

+61.5%

販売費及び一般管理費が増加(約36%)したものの、営業利益は前年比61.5%増を達成。

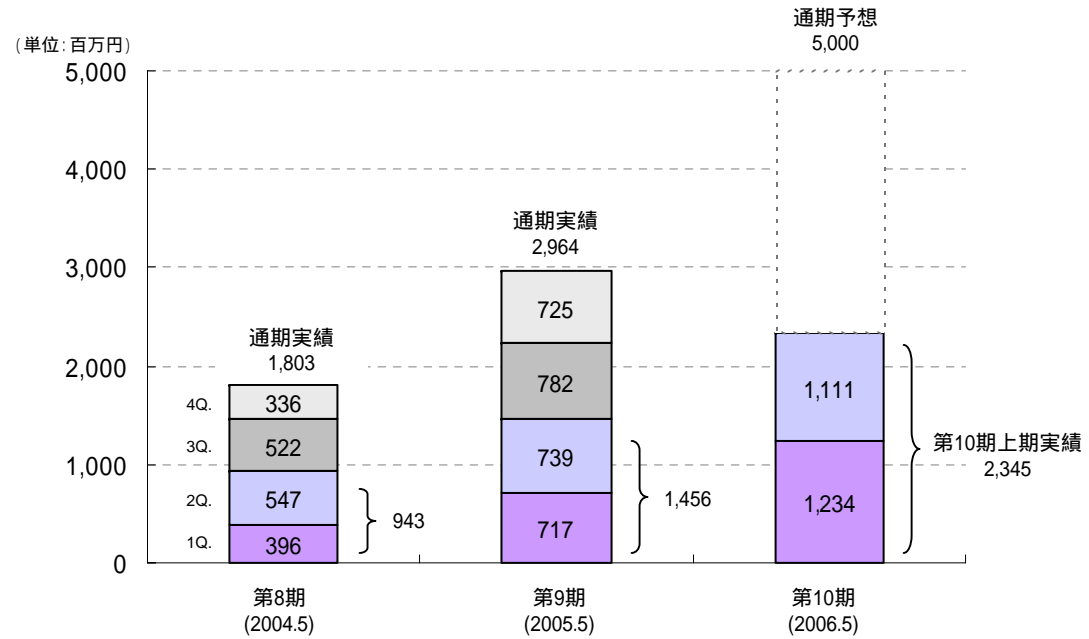


経常利益

【経常利益:前年同期比】

+61.0%

中間経常利益予想2,000百万円に対し
2,345百万円を達成。



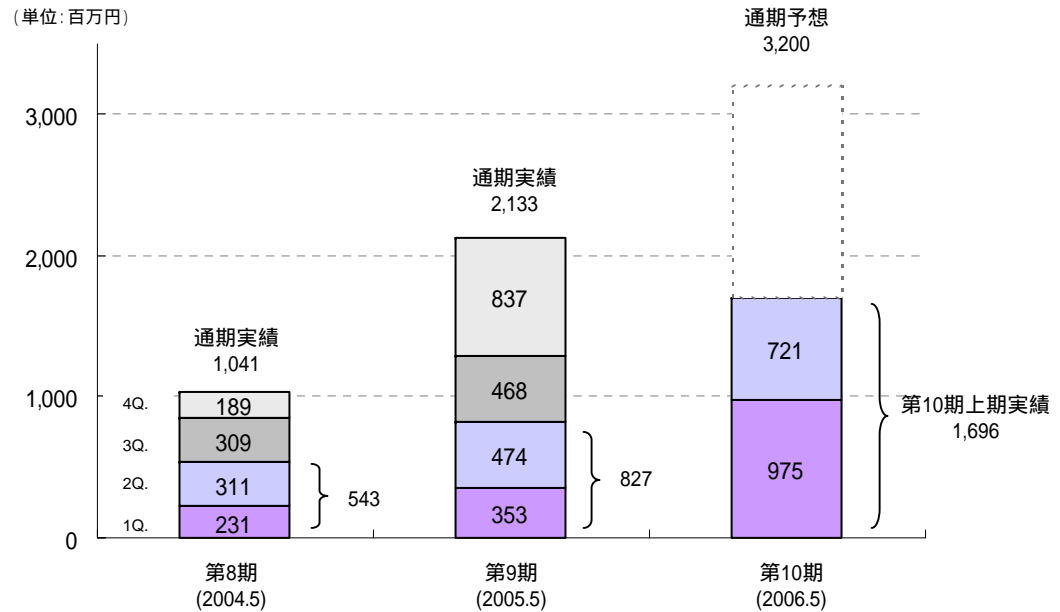
当期純利益

【当期純利益:前年同期比】

+104.9%

中間当期純利益予想1,470百万円に対し
1,696百万円を達成。

599百万円の株式売却益を計上。



バランスシートの状況

第10期上期 (2005.11)

バランスシートのサイズは、半期で約110億円の増加。

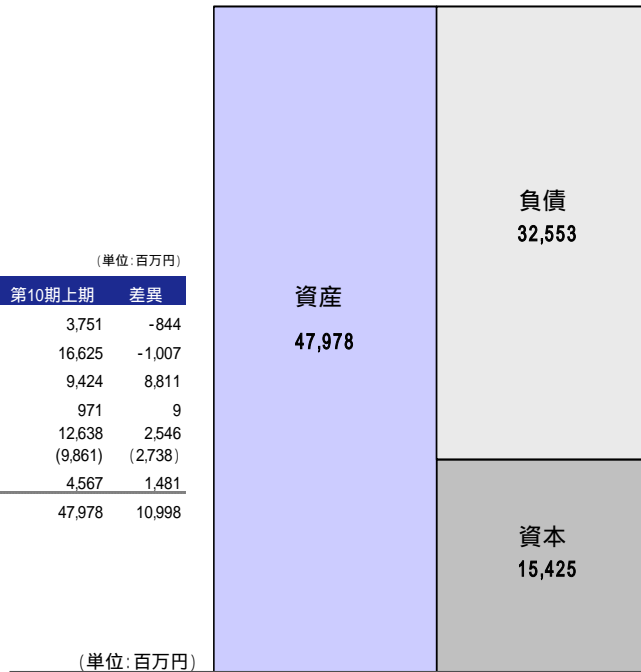
主な要因は、ブリッジ案件の取得及び運用するファンドへの匿名組合出資の増加によるもの。

今後は、バランスシートを、海外案件・開発案件・ブリッジ案件の積極取得、およびホテル・商業施設等の取得等、成長戦略遂行のための新たな事業機会に機動的に振り分けていく。

(単位:百万円)

	第9期期末	第10期上期	差異
現預金	4,595	3,751	-844
棚卸資産	17,632	16,625	-1,007
立替不動産	612	9,424	8,811
有形固定資産	962	971	9
投資有価証券 (うち匿名組合出資金)	10,091 (7,123)	12,638 (9,861)	2,546 (2,738)
その他	3,085	4,567	1,481
資産計	36,980	47,978	10,998

(単位:百万円)



自己資本比率: 32.0%

(単位:百万円)

	第9期期末	第10期上期	差異
借入金/CP	13,119	22,980	9,860
社債	5,606	5,708	102
預り保証金	882	1,323	440
未払法人税等	1,283	1,062	-221
その他	1,946	1,479	-467
負債計	22,838	32,553	9,714

(単位:百万円)

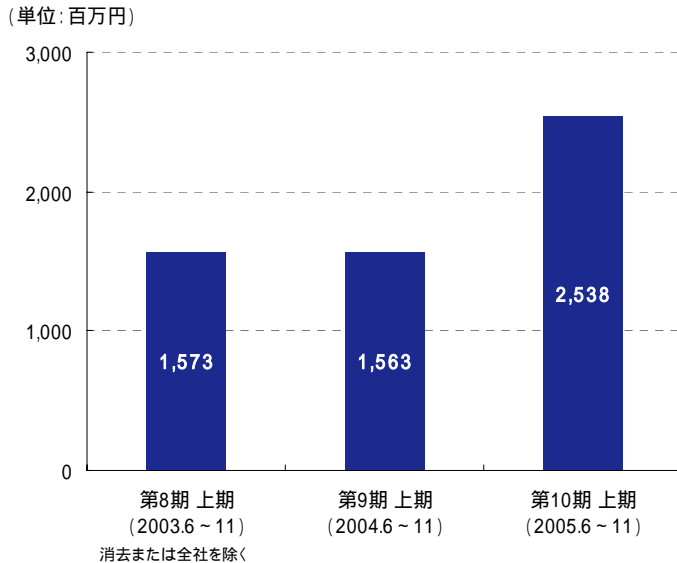
	第9期期末	第10期上期	差異
資本金	4,156	4,223	66
資本剰余金	4,219	4,285	66
利益剰余金	4,424	5,927	1,502
その他	1,340	988	-351
少数株主持分及び資本計	14,141	15,425	1,284

目次

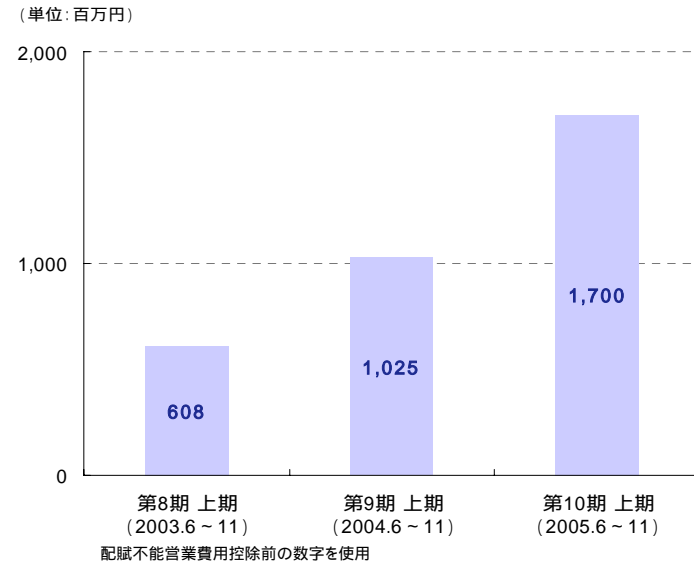
1.	連結中間決算の概要	
	売上高	2
	売上総利益	3
	販売費および一般管理費	4
	営業利益	5
	経常利益	6
	当期純利益	7
	バランスシートの状況	8
2.	セグメント概況	
	ファンド事業の概況	10
	プリンシパルインベストメント事業の概況	13
	デューデリジェンス事業の概況	14
	ソリューション事業の概況	15
3.	中期経営計画の進捗状況	
	新ビジネスモデル	17
	運用ビジネス	18
	不動産サービス	19
	不動産活用ビジネス	20
	海外展開	21
	ご参考	
	決算ハイライト	23
	セグメント別売上高サマリー(内部取引勘案後)	24
	セグメント別営業利益サマリー(内部取引勘案後)	25

ファンド事業の概況 1

【売上高】
前年同期比：+62.3%



【営業利益】
前年同期比：+65.9%



運用資産残高の拡大によりAMフィー・配当とも大幅に増加。

【売上総利益の内訳】

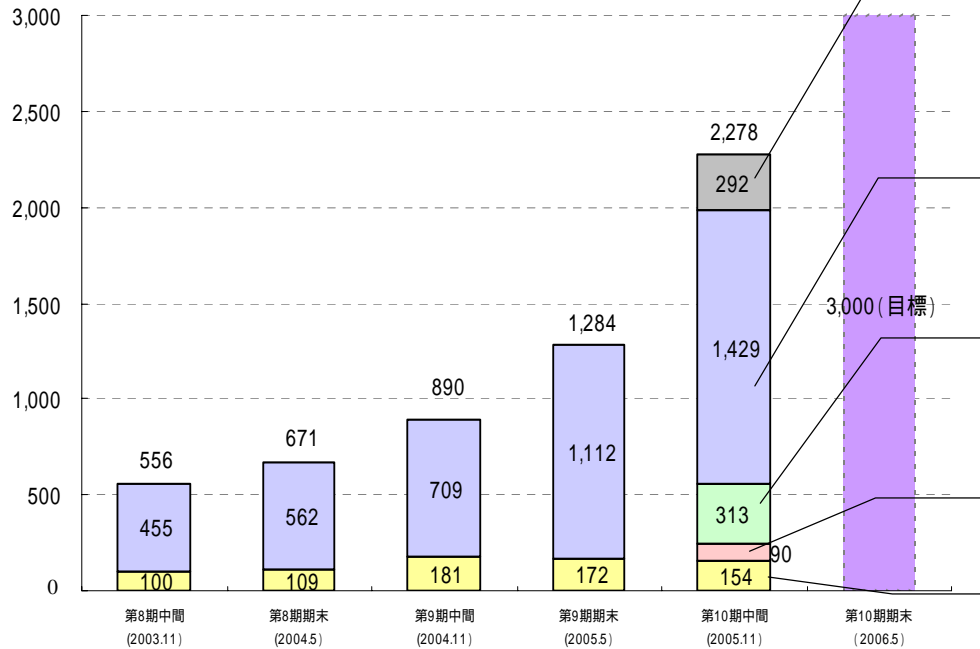
		単位: 百万円		
		第9期 上期	第10期 上期	対前年増減
ファンド事業	配当	341	793	451
	賃料(ブリッジ)	189	294	105
	AMフィー	500	981	481
	インセンティブフィー	407	338	-69
	計	1,439	2,408	969

内部取引勘案後の数字を記載。

ファンド事業の概況 2

【運用資産*残高の推移】

(単位: 億円)



REIT

ジャパン・シングルレジデンス分
265億円 (2005年7月IPO時)
+
27億円 (2005年9月22日)

私募ファンド

・中小型ビルREIT準備ファンド3号・4号
(304億円)
・新規レジデンシャルファンド (52億円)

AM受託

総合スーパー等証券化案件の
アセットマネジメント受託分

ブリッジ

ファンド組成用に積み増し

PI

運用資産残高は、半期で約994億円の増加。計画通り順調に積み増し。

*運用資産 (Asset 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

**REITの残高は、ジャパン・シングルレジデンスREIT(当社出資33%)の11月末時点での残高を記載

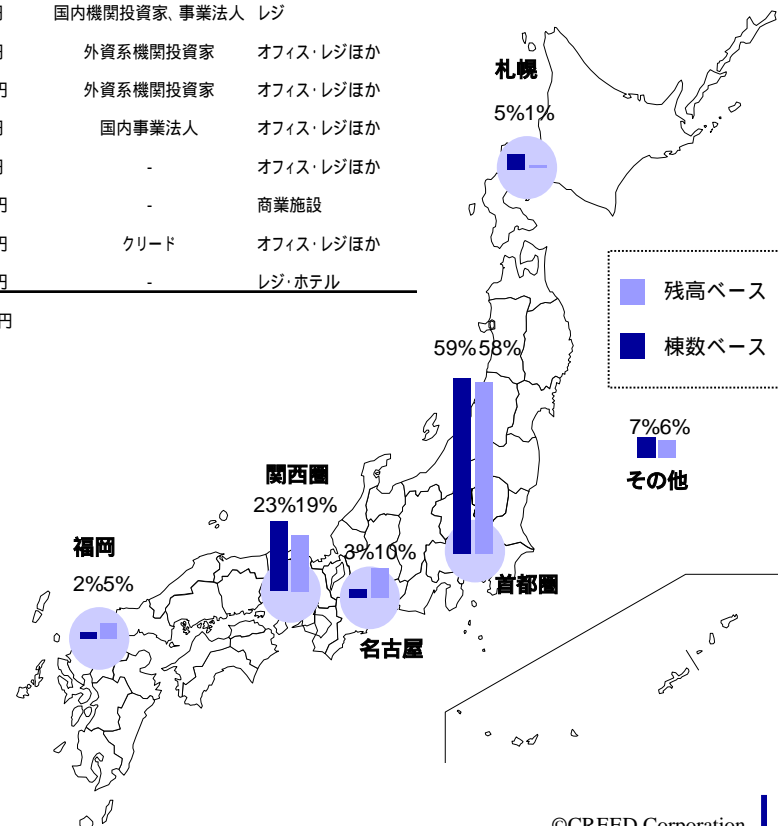
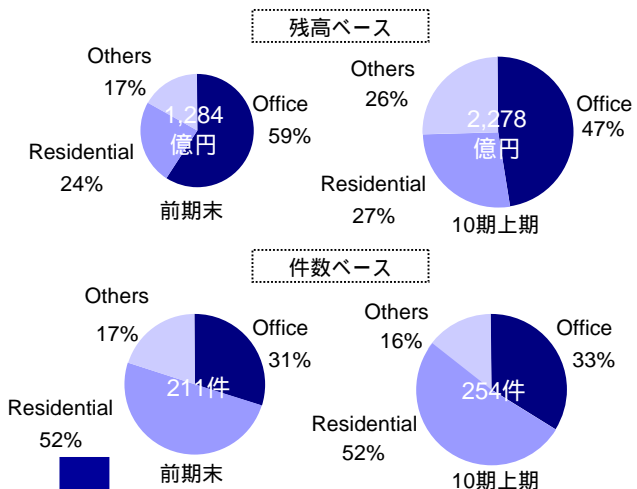
***各物件の取得価格ベースで記載

第10期上期取得累計:	72物件 / 約799億円
売却累計:	38物件 / 約118億円
AM受託:	9物件 / 約313億円
純増:	43物件 / 約994億円

ファンド事業の概況 3

名称	ローンチ時期	アセットサイズ	投資家	アセット
クリード不動産再生ファンド 号	2003年11月	約162億円	国内機関投資家	オフィス・レジほか
クリード不動産再生ファンド 号	2004年2月	約150億円	国内機関投資家	オフィス・レジほか
アルテミス	2004年11月	約114億円	国内事業法人	オフィス・レジほか
中小型ビルREIT準備ファンド1号	2005年3月	約133億円	国内機関投資家、事業法人	オフィス
中小型ビルREIT準備ファンド2号	2005年5月	約127億円	国内機関投資家、事業法人	オフィス
中小型ビルREIT準備ファンド3号	2005年8月	約236億円	国内機関投資家、事業法人	オフィス等
中小型ビルREIT準備ファンド4号	2005年11月	約68億円	事業法人	オフィス等
レジデンシャルファンド	2005年11月	約52億円	国内機関投資家、事業法人	レジ
ファンドA	2001年5月	約53億円	外資系機関投資家	オフィス・レジほか
ファンドB	2002年5月	約210億円	外資系機関投資家	オフィス・レジほか
ファンドC	2004年2月	約44億円	国内事業法人	オフィス・レジほか
その他(複数ファンド)	-	約81億円	-	オフィス・レジほか
総合スーパー(西友)等AM受託分	2005年11月	約313億円	-	商業施設
クリードPI受託分・立替不動産	-	約244億円	クリード	オフィス・レジほか
ジャパン・シングルレジデンスREIT	2005年7月	約292億円	-	レジ・ホテル
合計		約2278億円		

総合スーパー等(西友)からのAM受託により、名古屋地区及びオフィス・レジデンス以外の割合が増加。



プリンシパルインベストメント事業の概況

【売上高】
前年同期比: +117.0%

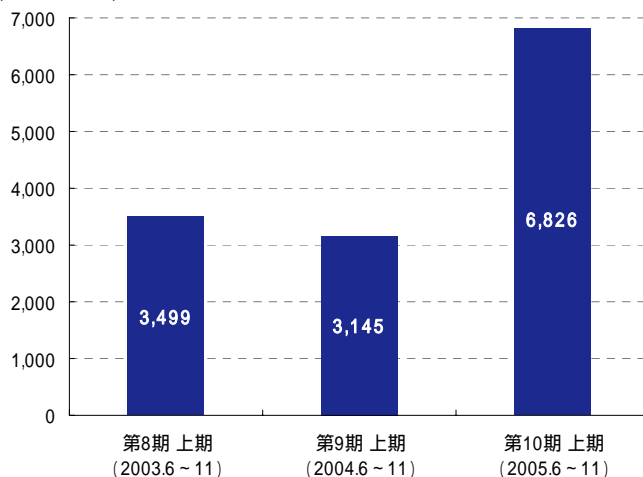
【営業利益】
前年同期比: +109.0%

売上高・営業利益とも、物件の売却が順調に進み、前年比大幅に増加。

【10期上期の保有状況】

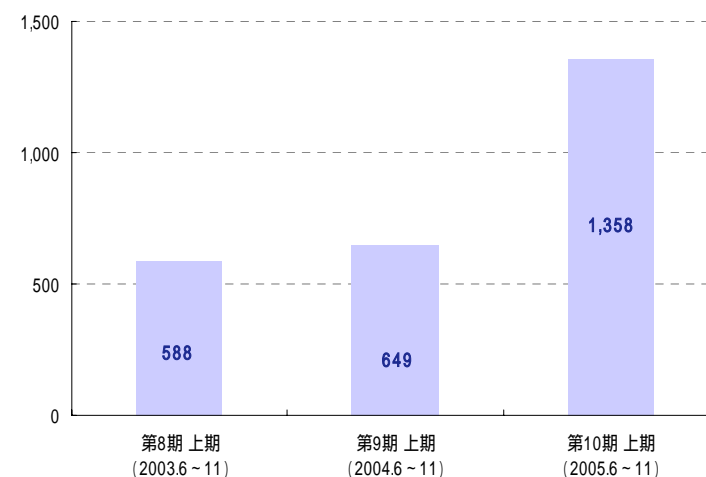
- ・期中取得: 9物件 / 約30億円
- ・期中売却: 12物件 / 約42億円
- ・2005年11月末現在の保有件数: 59物件 / 約154億円

(単位: 百万円)



消去または全社を除く

(単位: 百万円)



配賦不能営業費用控除前の数字を使用

【売上総利益の内訳】

単位: 百万円

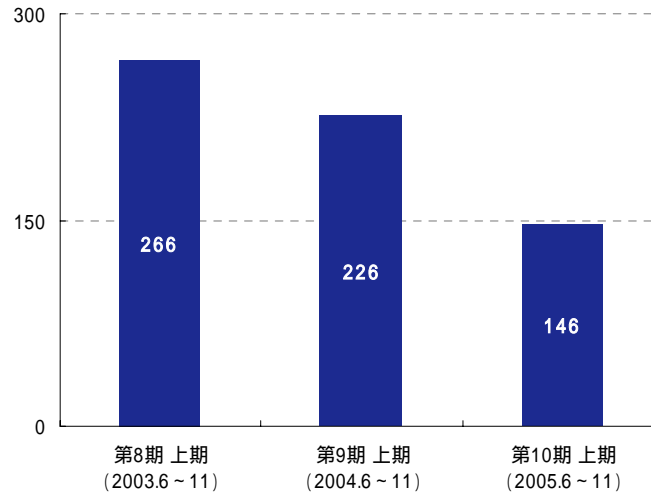
	第9期 上期	第10期 上期	対前年増減
プリンシパル インベストメント事業			
賃料	438	673	234
売却	385	861	476
その他	-11	78	89
計	811	1,612	800

内部取引勘案後の数字を記載。

デューデリジェンス事業の概況

【売上高】
前年同期比：-35.1%

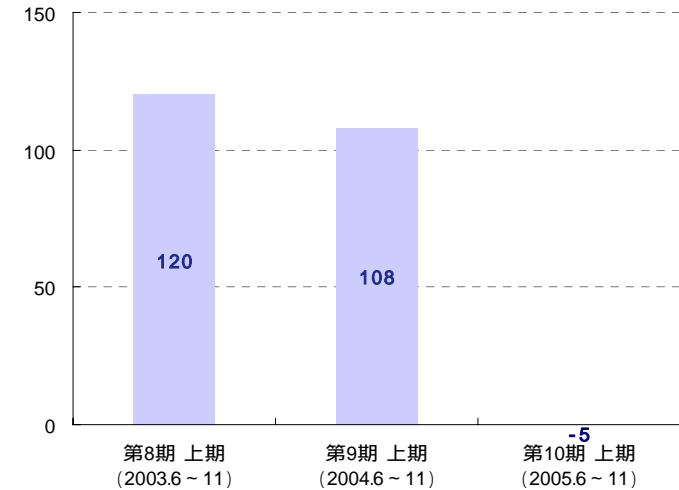
(単位：百万円)



消去または全社を除く

【営業利益】
前年同期比：-105.2%

(単位：百万円)



配賦不能営業費用控除前の数字を使用

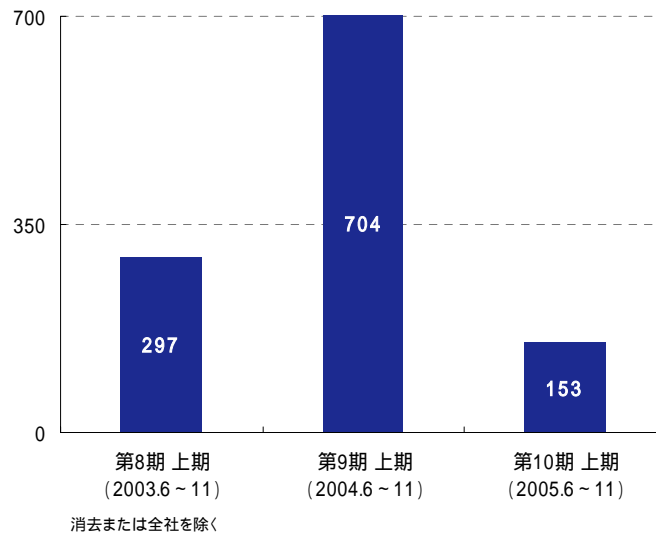
不良債権処理関連受注の落ち込みにより、
上期は前年比減収減益。

新規顧客開拓活動により、顧客ベースの
拡大に成功。下期は地銀等の不良債権処
理関連の受注増加もあり黒字化を見込む。

ソリューション事業の概況

【売上高】
前年同期比：-78.3%

(単位：百万円)

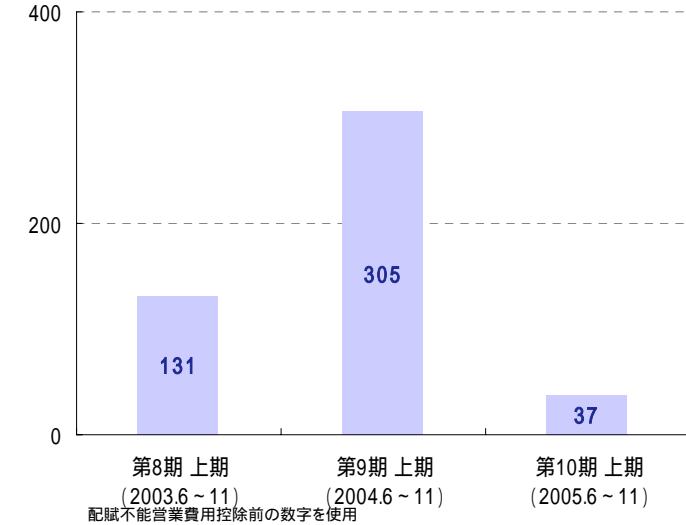


上期は大型案件等の計上がなく減収減益。

通期では営業利益347百万円を見込む。

【営業利益】
前年同期比：-87.7%

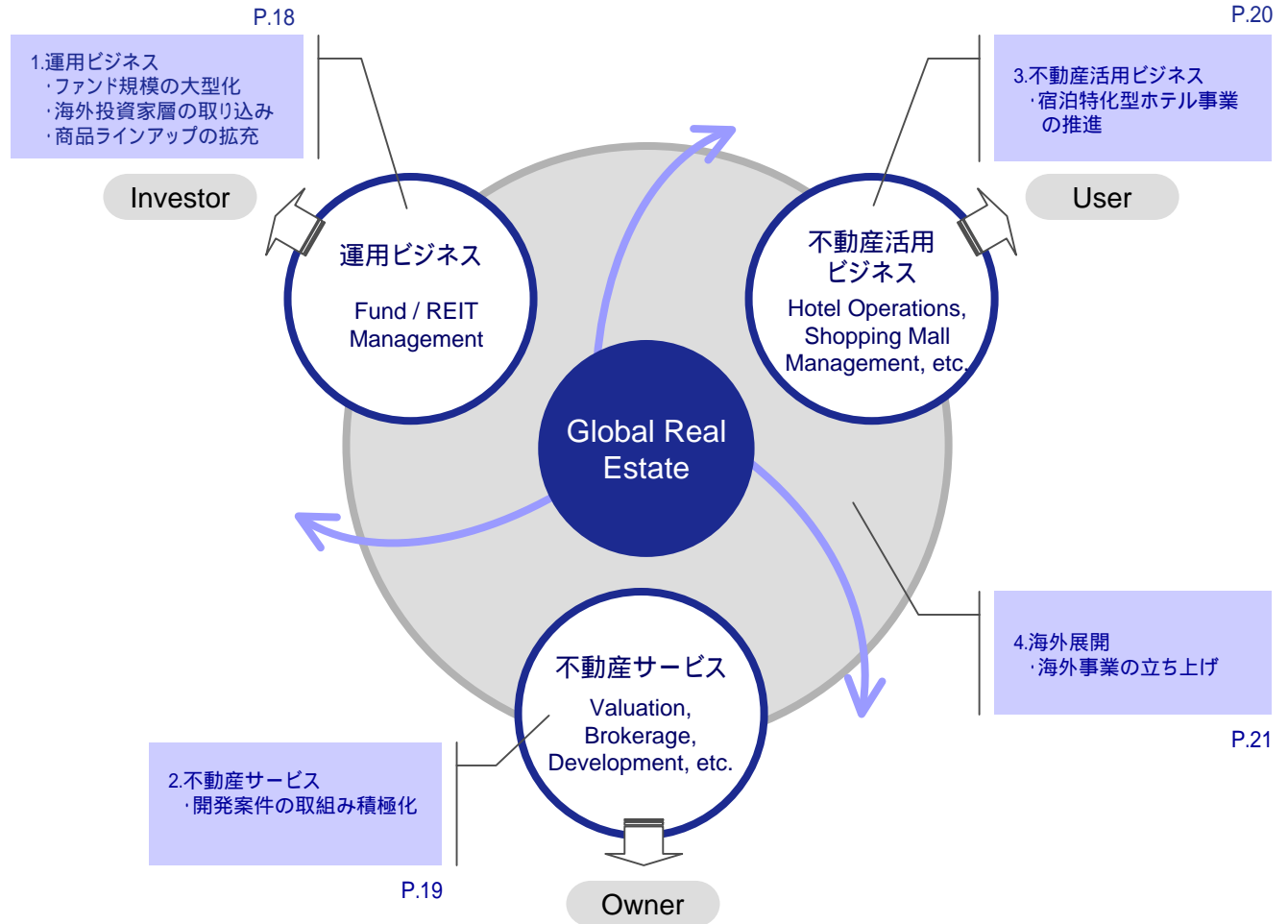
(単位：百万円)



目次

1.	連結中間決算の概要	
	売上高	2
	売上総利益	3
	販売費および一般管理費	4
	営業利益	5
	経常利益	6
	当期純利益	7
	バランスシートの状況	8
2.	セグメント概況	
	ファンド事業の概況	10
	プリンシパルインベストメント事業の概況	13
	デュエリジェンス事業の概況	14
	ソリューション事業の概況	15
3.	中期経営計画の進捗状況	
	新ビジネスモデル	17
	運用ビジネス	18
	不動産サービス	19
	不動産活用ビジネス	20
	海外展開	21
	ご参考	
	決算ハイライト	23
	セグメント別売上高サマリー(内部取引勘案後)	24
	セグメント別営業利益サマリー(内部取引勘案後)	25

新ビジネスモデル



運用ビジネス

上期の実績

私募ファンド

- レジデンシャルファンドの設定(05年11月)
 - 国内機関投資家向けにレジデンシャルを投資対象とするインカムゲイン重視型ファンドを設定(約52億円)
- デザイナーズマンションファンドへの取組をスタート(05年7月)
 - デザイン性と優れた企画力を備えた競争力のあるデザイナーズマンションを投資対象とする特徴あるファンド
- REIT準備ファンド3号(05年8月)、4号(05年11月)の組成
 - 中小型ビルを投資対象とするREITの準備ファンドで1号からの累計は550億円超に(3、4号のみでは約304億円)

REIT

- ジャパン・シングルレジデンス投資法人の上場(05年7月)
 - 当社が33%を出資する「ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社」が運用する、単身者向けレジデンス及び宿泊特化型ホテルを対象とするREIT
- 中小型ビルREIT投資法人の設立(05年11月)
 - 中小型ビルを投資対象とするREIT運用会社(クリード・リート・アドバイザーズ)が、金融庁より投資信託委託業者の認可をうけ(05年10月)、投資法人(クリード・オフィス投資法人)を設立

その他

- 総合スーパー等(西友)証券化案件のアセットマネジメント業務を受託(05年11月)
 - 西友をテナントとする総合スーパー等9物件(約313億円)のアセットマネジメント業務を受託
- 構造計算書偽装問題について
 - 当社グループで運用・保有する物件の中に、国土交通省が現在までに公表している構造計算書の偽装があった93物件は一切含まれず

今後の計画

私募ファンド

- ファンド規模の大型化
- 海外投資家層の取り込み

REIT

- 中小型ビルREITの上場を計画

AUM

- 今期目標3,000億円

不動産サービス

上期の実績

- AUM拡大に向けて開発事業への取組を本格化
- ファンドコンセプトに合致した物件の供給
 - 不動産技術力により付加価値を高めリターンを増大
- トータルのパイプラインは約871億円

今後の計画

開発事業を一層推進

- 不動産技術力を活かし、設計・企画・竣工まで踏み込むことにより付加価値を享受
 - 当社のバランスシートを極力使わない取組を強化
- 今期竣工予定: 約426億円
 - 来期以降竣工予定: 約445億円
 - 商業施設やホテル等運営型不動産を積極的拡大

【今期竣工予定物件】

マンション開発	18件	約161億円
オフィスビル開発	1件	約14億円
商業施設開発	2件	約251億円
		計約426億円

【来期以降竣工予定物件】

マンション開発	21件	約308億円
ホテル開発	5件	約56億円
オフィスビル開発	4件	約55億円
商業施設開発	2件	約26億円
		計約445億円

不動産活用ビジネス

上期の実績

株式会社クリード・ホテル・マネジメントの設立(05年7月)

- 資金調達、土地取得及び不動産開発・運営の総合的ノウハウを最大限に活用することによる高収益ホテルの実現
- ロードサイドにおける宿泊特化型ビジネスモデルを展開
- 既に4物件の開発素地を手当済(東北・東海・九州等)

今後の計画

ホテル運営事業(宿泊特化型ロードサイドホテル)の積極展開

- 今期中に10物件の開発用地取得を目標
- 来期(2007年5月期)に第一弾のホテルがオープン予定

【ご参考:ホテル事業概要】

【会社概要】

商号:株式会社クリード・ホテル・マネジメント
代表者:代表取締役社長 穂積輝明
資本金:50百万円(2005年11月現在)

【差別化ポイント】

自ら土地を購入し開発型で展開することによる迅速な展開スピード
不動産加工技術の駆使による高品質な設計
ハード・ソフト両面を一体的にコントロールすることによる効率的運営

海外展開

上期の実績

株式会社クレード・グローバル・インベストメンツを設立(2005年8月)

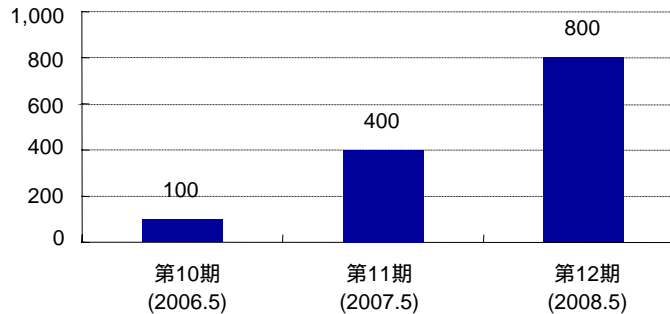
- 海外マーケット調査および具体的案件の検討を開始
- 「ホテル・ニッコー・グアム」を取得(2005年12月)
- 海外案件第1号となるホテル・ニッコー・グアムの土地および建物を所有する企業の全株式を取得

今後の展開

- 海外マーケット調査の結果、ドイツを当面の投資対象エリアに選定し、今期中にドイツに拠点を開設予定
- 2008年5月期にAUM残高の10%を海外不動産で運用

海外運用資産残高(計画値)

(単位:億円)



目次

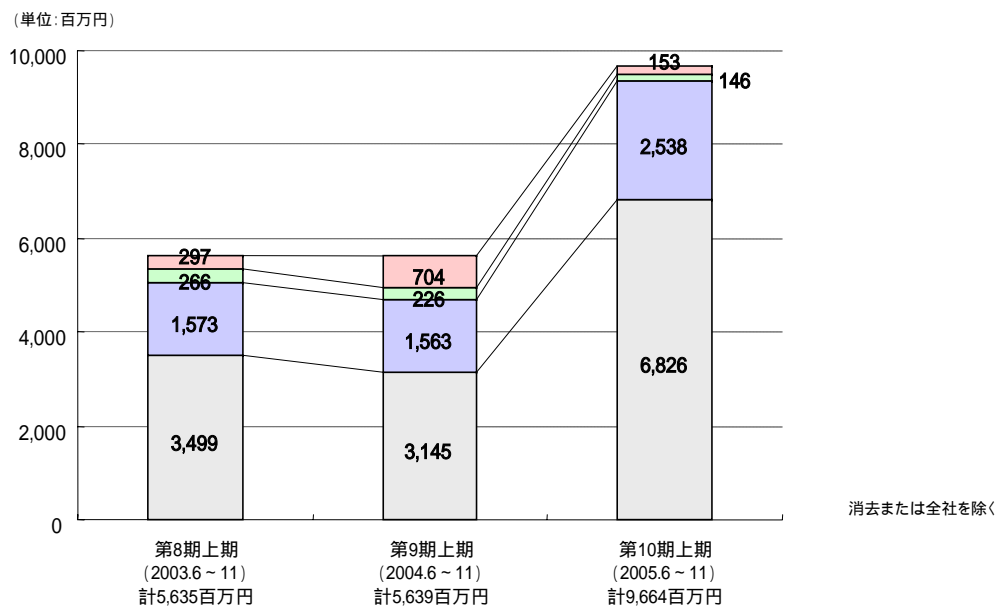
1.	連結中間決算の概要	
	売上高	2
	売上総利益	3
	販売費および一般管理費	4
	営業利益	5
	経常利益	6
	当期純利益	7
	バランスシートの状況	8
2.	セグメント概況	
	ファンド事業の概況	10
	プリンシパルインベストメント事業の概況	13
	デューデリジェンス事業の概況	14
	ソリューション事業の概況	15
3.	中期経営計画の進捗状況	
	新ビジネスモデル	17
	運用ビジネス	18
	不動産サービス	19
	不動産活用ビジネス	20
	海外展開	21
	ご参考	
	決算ハイライト	23
	セグメント別売上高サマリー(内部取引勘案後)	24
	セグメント別営業利益サマリー(内部取引勘案後)	25

ご参考:決算ハイライト

単位:百万円

	第8期上期 (2003/6 ~ 2003/11)	第9期上期 (2004/6 ~ 2004/11)	第10期上期 (2005/6 ~ 2005/11)	対前年同期比	参考:前年通期 第9期(2004/6 ~ 2005/5)
売上	5,555	5,433	9,295	171.08%	12,047
売上総利益	2,008	2,832	4,291	151.53%	6,230
売上総利益率	36.2%	52.1%	46.2%	-	51.7%
販売管理費	887	1,128	1,539	136.41%	2,717
営業利益	1,120	1,703	2,752	161.54%	3,513
経常利益	943	1,456	2,345	161.04%	2,964
当期純利益	543	827	1,696	204.93%	2,133
資本金	2,488	4,150	4,223		
総資産	20,588	30,678	47,978		
自己資本	7,151	12,153	15,353		
自己資本比率	34.7%	39.6%	32.0%		

ご参考:セグメント別売上高サマリー(内部取引勘案後)



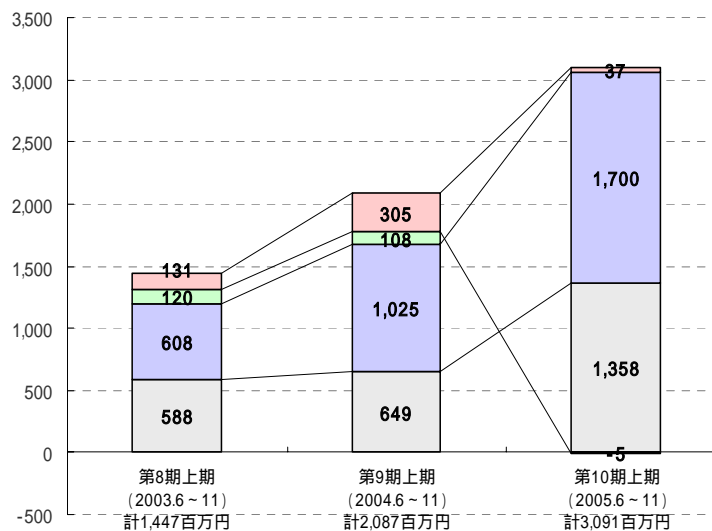
単位:百万円

	第8期上期 (2003.11)		第9期上期 (2004.11)		第10期上期 (2005.11)		対前年比	
	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比	増減	前年比
グリッド・インベストメント事業	3,499	62.1%	3,145	55.8%	6,826	70.6%	3,680	+117.0%
ファンド事業	1,573	27.9%	1,563	27.7%	2,538	26.3%	974	+62.3%
デューデリジェンス事業	266	4.7%	226	4.0%	146	1.5%	-79	-35.1%
ソリューション事業	297	5.3%	704	12.5%	153	1.6%	-551	-78.2%
合計	5,635	100.0%	5,639	100.0%	9,664	100.0%	4,024	71.4%

消去または全社を除く

ご参考:セグメント別営業利益サマリー(内部取引勘案後)

(単位:百万円)



配賦不能営業費用控除前の数字を使用

単位:百万円

	第8期上期 (2003.11)		第9期上期 (2004.11)		第10期上期 (2005.11)		対前年比	
	営業利益	構成比	営業利益	構成比	営業利益	構成比	増減	前年比
持続可能な投資事業	588	40.6%	649	31.1%	1,358	43.9%	708	+109.0%
ファンド事業	608	42.0%	1,025	49.1%	1,700	55.0%	675	+65.9%
デューデリジェンス事業	120	8.3%	108	5.2%	-5	-0.2%	-113	-105.2%
ソリューション事業	131	9.1%	305	14.6%	37	1.2%	-267	-87.7%
合計	1,447	100.0%	2,088	100.0%	3,091	100.0%	1,002	+48.0%

配賦不能営業費用控除前の数字を使用

本日はお忙しい中、ありがとうございました。

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にも全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。

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。

Investor Relations

【IR担当部門(お問い合わせ先)】

株式会社クリード 経営企画室 tel:03 3500 3110 fax:03 3500 3310
藤野匡生(ふじのまさお) fujino@creed.co.jp
柳川哲生(やながわてつお) yanagawa@creed.co.jp

本資料はPDF形式で当社ホームページ、「投資家の皆さまへ」に掲載しております。

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