

平成 15 年 5 月期

決算短信(連結)

平成 15 年 7 月 16 日

上場会社名 株式会社クリード

上場取引所(所属部) 大阪証券取引所(ヘラクレス)

コード番号 8888

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.creed.co.jp>)

代表者 代表取締役社長 宗吉 敏彦

問合せ先責任者 取締役副社長 松木 光平

TEL (03) 5575 - 2010

決算取締役会開催日 平成 15 年 7 月 16 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15 年 5 月期の連結業績(平成 14 年 6 月 1 日~平成 15 年 5 月 31 日)

金額は千円未満を切捨

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	千円	%	千円	%	千円	%
15 年 5 月期	8,738,111	(86.2)	1,515,687	(82.9)	1,288,102	(80.6)
14 年 5 月期	4,691,941	(35.4)	828,755	(167.7)	713,306	(197.4)

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	千円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15 年 5 月期	773,502	(80.0)	10,778 12	10,599 26	12.6	8.4	14.7
14 年 5 月期	429,615	(197.3)	7,187 57		17.5	9.8	15.2

(注) 持分法投資損益 15 年 5 月期 - 千円 14 年 5 月期 9,340 千円

期中平均株式数(連結) 15 年 5 月期 71,766 株 14 年 5 月期 59,772 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	千円	千円	%	円 銭
15 年 5 月期	18,303,153	6,559,927	35.8	90,924 47
14 年 5 月期	12,538,432	5,688,009	45.4	56,190 21

(注) 期末発行済株式数(連結) 15 年 5 月期 72,147 株 14 年 5 月期 61,712 株

(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
	千円	千円	千円	千円
15 年 5 月期	2,633,673	1,400,200	3,998,592	3,330,427
14 年 5 月期	4,896,005	363,235	7,230,259	3,365,707

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 25 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 0 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 8 社 (除外) 6 社 持分法(新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 16 年 5 月期の連結業績予想(平成 15 年 6 月 1 日~平成 16 年 5 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	千円	千円	千円
中間期	4,200,000	700,000	410,000
通期	9,000,000	1,650,000	970,000

〔参考〕1株当たり予想当期純利益(通期) 13,444 円 77 銭

上記の業績予想につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は様々な重要な要因によって、上記予想数値とは大きく異なる結果となる可能性があります。

なお、上記連結業績予想に関する事項は添付資料 7 ページをご参照下さい。

1. 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、当社及び連結子会社 25 社により構成されており、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及びソリューション事業を展開しております。事業の内容と当社及び関係会社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

なお、以下の四事業部門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) プリンシパルインベストメント事業

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資産への投資を行っております。不動産については、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を行うことなどにより、取得した不動産のキャッシュ・フローの改善を図り、付加価値を高め収益物件として保有または投資家に対して売却を行っております。

なお、当事業に属する連結子会社 13 社(有)プライム・キャピタル・ツー他 12 社)は商法上の匿名組合の営業者などであります。

(2) ファンド事業

不動産ファンド等から委託を受け、収益最大化のための定期的な運用戦略の検討・実施などを行うアセットマネジメント、建物管理業務を行うプロパティマネジメント、またファンド組成に伴い、当社グループ自ら不動産ファンド等へ一部投資を行っております。

アセットマネジメントを行うクリード不動産投資顧問(株)の他、当事業に属する連結子会社 10 社は、当社グループが運用する不動産ファンド等に対する投資主体などであります。

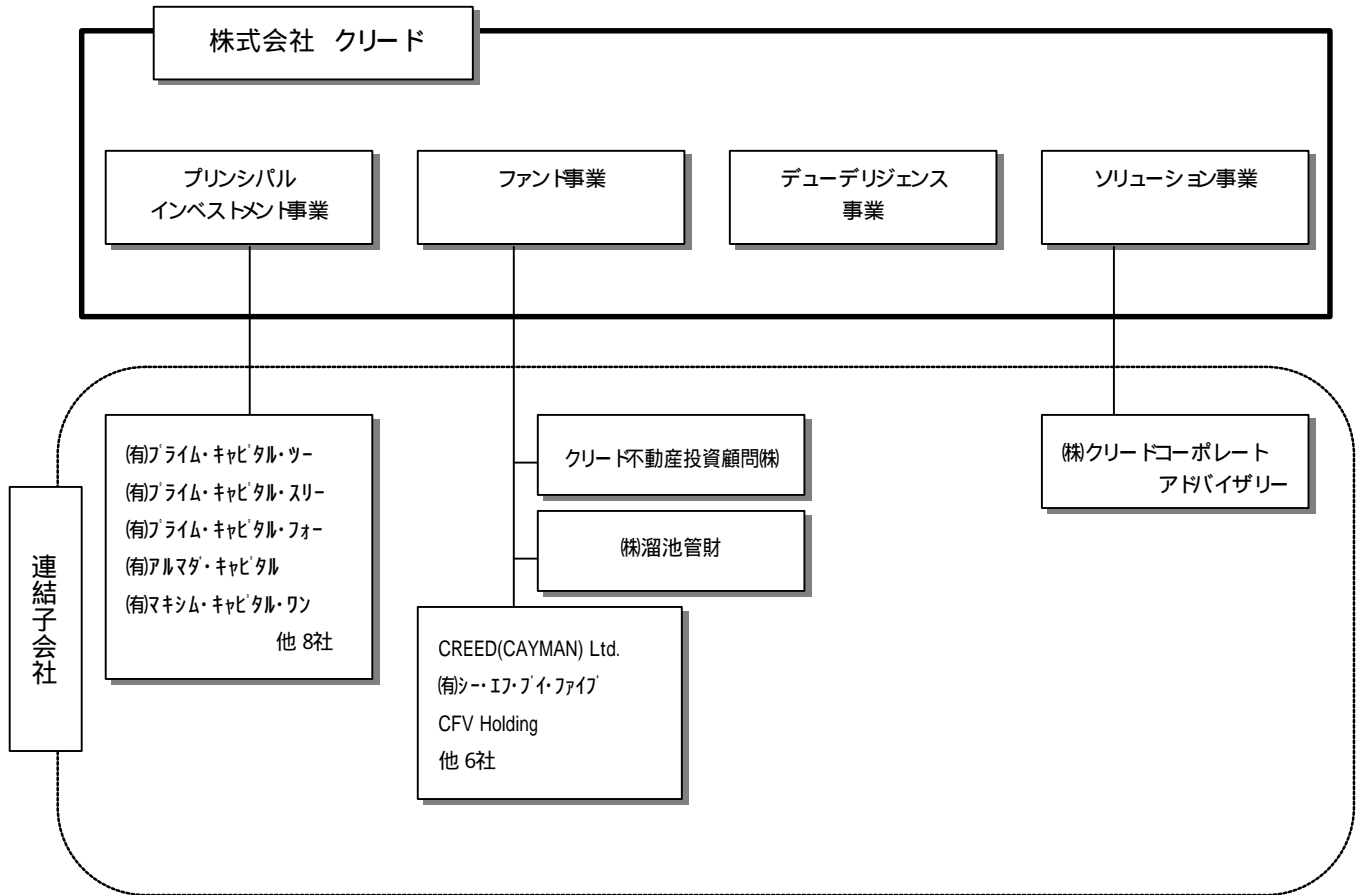
(3) デューデリジェンス事業

当社独自のノウハウにより、不動産マーケットの情報収集・分析、建築的リスク、法的リスクなどのリスク測定、時価測定、将来のキャッシュ・フロー予測などに基づいて投資価値の算出を行うとともに、顧客の目的に応じ、様々な角度からアプローチした不動産・債権の価値評価に基づいた売却戦略の提案等を行うコンサルティングビジネスであります。

(4) ソリューション事業

不動産仲介サービスを中心に、個別の投資家に対し不動産の取得や売却に関するアドバイスを行う不動産アドバイザリー業務、また、(株)クリードコーポレートアドバイザリーにおいて、企業価値最大化の観点から不動産に係る経営・財務戦略等をアドバイスする企業コンサルティング業務など、顧客の抱える不動産に係る課題に対して最適なソリューションを提供しております。

[事業系統図]



2. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社グループは、「日本経済の再生には不動産の流動性向上が不可欠」との基本認識のもと、金融的アプローチから不動産を定性的・定量的に分析することにより、不動産の流動性向上に寄与し、社会に貢献したいと考えております。

(2) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主への利益還元を経営の重要な課題と位置付けております。配当については、企業体質の強化と将来の事業展開のために内部留保の充実を図るとともに、業績に応じた配当を継続的に行うことを基本方針としております。これまで当社は成長過程にあることから、内部留保の充実を図ることで、今後の事業拡大のための投資等に充当し、企業価値を高めていくことが、株主に対する最大の利益還元につながると考えて配当を実施してきませんでした。当期は今後の事業拡大のための必要資金を留保しつつ、業績・利益水準及び財務状況等を総合的に勘案し、1株当たり1,000円の配当を実施する旨当社第7期定時株主総会に付議することといたしました。

(3) 目標とする経営指標

当社グループの目標とする経営指標といたしましては、株主資本の適正かつ効率的な運用を目指すために、ROE（株主資本利益率）を中期的に20%とすることを目標とし、また財務の健全性を確保していくために自己資本比率を30%以上に維持していくことといたします。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループを取り巻く環境は、減損会計の導入を背景とした企業の不動産売却及びオフバランス化のニーズの高まり、政府・金融機関が一体となった不良債権の最終処理の進展に加え、低金利による運用難等、ビジネスチャンスは引き続き継続していくものと思われま

す。このような環境のもと中長期的な戦略として不動産の価格変動に左右されない事業からの収益比率をアップさせ、バランスの取れた事業ポートフォリオを構築していきたいと考えております。具体的にはプリンシパルインベストメント事業の収益額を維持しつつ、ファンド事業を戦略事業として位置付け、運用資産の拡大及びエクイティ投資家の多様化に努めてまいります。また、企業再生分野におけるビジネスモデルの確立、新たなコンサルティング業務の構築等、新規事業への取り組みを強化し、デューデリジェンス事業、ソリューション事業から得られるフィーによる収益を増加させていきたいと考えております。

(5) 会社の対処すべき課題

当社グループは事業拡大に伴い、運用している不動産が増加傾向にあり、価格下落を中心とした不動産の持つ様々なリスクを管理する手法・体制の確立が必要となってきております。こうした中、不動産リスクの定量化を経営の重要課題と認識し、これらを実現できる手法を検討しており、これにより金融工学的なアプローチをもって不動産のリスク量のモニタリングが可能となる他、投資家に対して、対象不動産の特性や投資方針を金融的なロジックで説明をすることが可能となります。金融的なリスク管理手法を確立することで、コントロールする不動産のリスク要因を排除しつつ、ファンド事業の差別化を図りながら収益基盤を強化していきたいと考えております。

(6) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社グループは、経営環境の急激な変化や、経営に関するリスクが多様化・複雑化していることを踏まえ、各部門の権限・役割・責任を明確化し、経営戦略の策定から執行までのスピードアップを図るために、企業経営の基本的枠組みを以下のとおりとしております。

取締役会・監査役会

取締役会は、原則月2回開催され、取締役4名、監査役4名により運営されております。

監査役会は、4名の監査役のうち3名が社外監査役であり、より実効性をもった経営監督機能を果たしております。

経営管理組織改編の実施

経営規模の拡大に伴い、スピーディーな意思決定と経営管理体制の強化を目的とし、平成14年9月に以下のとおり、経営管理組織改編の実施を行っております。

) 機能別グループへの再編の実施

事業戦略の策定から実現までをこれまで以上にスピードアップするため、当社グループの組織を、「経営企画グループ」「経営管理グループ」「営業グループ」と3つのグループに集約し、再編整備を実施しております。

) リスク管理室の設置

不動産運用資産残高の拡大や、今後の経営環境の急激な変化、リスクの多様化・複雑化などに対処するため、事業リスクと経営リスクを統括管理する「リスク管理室」を設置しております。

) 投資委員会の設置

戦略的な投資を実現することを目的とし、投資活動を機動的に審議する投資委員会を設置しております。

アカウントビリティ

経営の透明性と公正な情報開示を確保するため、四半期毎の決算情報開示の他、投資家等を対象とした決算説明会を開催しております。また、積極的な広報・IR活動を行い、株主・投資家等とのコミュニケーションの強化に努めております。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当期の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、一部で回復の兆しが見られたものの、デフレの進行を背景とした個人消費の伸び悩みや株式市況の低迷が続く、また国際情勢の緊迫も加わり、景気の先行きに対する不透明感が深まりました。

このような環境下、当社グループの事業領域であります不動産と金融の接点におきましては、都心部での大型ビルの大量供給による賃料下落、空室率増加という問題(2003年問題)はあるものの、不良債権処理に伴う物件売却や減損会計導入等を見据えた企業の資産リストラにより、不動産の流通量は着実に増え、また、超低金利が続く中で不動産投資信託(J-REIT)を中心とした不動産投資への関心は高まってきており、投資家層の多様化も相俟って、活発で動きの激しいマーケット環境となりました。

当社グループは、こうした事業環境をビジネスの好機と捉えて、「投資・運用・問題解決」といった不動産のノウハウを最大限に活かしながら、ビジネスチャンスを着実に捉え、積極的に事業を展開してまいりました。また、人材の強化、組織・機構の改編といった管理面でも強化を進め、企業価値の最大化を目指し事業に取り組んでまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高8,738百万円(前年同期比86.2%増)、営業利益1,515百万円(同82.9%増)、経常利益1,288百万円(同80.6%増)、当期純利益773百万円(同80.0%増)となりました。

事業の種類別セグメント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)

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資産への投資を行っております。当期は安定的な資金枠の確保を背景に物件取得が順調に進んだことにより賃料収入が増加したことや、物件売却が進んだことにより、プリンシパルインベストメント事業の売上高は5,430百万円(前年同期比108.8%増)、営業利益は1,092百万円(同50.5%増)となりました。

(ファンド事業)

不動産ファンド等から委託を受け、収益最大化のための定期的な運用と戦略の検討・実施などを行うアセットマネジメント、建物管理業務等を行うプロパティマネジメント、またファンド組成に伴い、自ら不動産ファンド等へ一部投資を行っております。当期は、一旦当社で取得した物件のファンドへの移管が増えたことや、不動産ファンド等の運用資産残高が増えたこと等により、ファンド事業の売上高は2,396百万円(前年同期比59.2%増)、営業利益は511百万円(同136.4%増)となりました。

(デューデリジェンス事業)

不動産を科学的・合理的に捉えるという基本方針のもとに独自のノウハウを集約し、様々な角度からのアプローチのもとに不動産・債権の価値評価及び売却戦略の考案を行っております。当期は、品質のさらなる向上と、コンサルティング力・提案力を強化した結果、コンサルティング型デューデリジェンスの受注が拡大し、デューデリジェンス事業の売上高は482百万円(前年同期比33.4%増)、営業利益は219百万円(同140.4%増)となりました。

(ソリューション事業)

不動産仲介サービスを中心に、個別の投資家に対し不動産の取得や売却に関するアドバイスを行う不動産アドバイザリー業務、企業価値最大化の観点から不動産に係る経営・財務戦略等をアドバイスする企業コンサルティング業務を行っております。当期は、不動産アドバイザリー業務の案件規模の拡大に加え、一昨年より取り組みを開始した企業コンサルティング業務においても、企業再生ビジネスのニーズの高まりとともに案件数が増え、収益規模が拡大した結果、ソリューション事業の売上高は429百万円(前年同期比91.8%増)、営業利益は107百万円(同15.6%増)となりました。

次期の見通し

今後のわが国経済の見通しにつきましては、企業収益は回復傾向にあるものの、雇用・所得環境の面では引き続き厳しい状況が続くと思われ、景気も全般的に大幅な回復は見込めないものと思われ。しかしながら官民一体での不良債権処理の加速、企業のバランスシート健全化等による不動産の放出、低金利を背景とした運用難等、当社グループにとってのビジネスチャンスは引き続き拡大するものと思われ。

このような環境の中、当社グループといたしましては不動産の価格変動に左右されない事業比率を高め、バランスのとれた事業ポートフォリオを構築していくことを目指してまいります。

プリンシパルインベストメント事業におきましては、一定のバランスシートを使いながらリスクをコントロールし投資効率を上げることで収益の向上を図ってまいります。ファンド事業におきましては、国内機関投資家を対象とした新たな不動産ファンドを立ち上げることによりエクイティ投資家の多様化を進め、運用資産残高の拡大に注力してまいります。デューデリジェンス事業におきましては、デューデリジェンス子会社を設立し受注キャパシティーの安定化と業務の効率化を図るとともに、コンサルティング型デューデリジェンスを強化し収益の向上を図ってまいります。ソリューション事業におきましては、不良債権処理の主戦場が実質破綻先から破綻懸念・要管理先へとシフトする事業環境の変化を適確にとらえ、従来からの不動産アドバイザー業務におけるノウハウを最大限に活かしつつ、企業再生分野におけるコーポレートアドバイザー業務を強化し、複合的なソリューションを提供することによって収益の拡大を図ってまいります。

なお、次期の業績につきましては売上高 9,000 百万円、経常利益 1,650 百万円、当期純利益 970 百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、たな卸資産の増加、匿名組合出資金の増加等の要因による資金の減少が、税金等調整前当期純利益の増加や、借入、社債発行による資金の増加を若干上回り 3,330 百万円（前年同期比 1.0%減）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によりキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、2,633 百万円（前年同期比 46.2%減）となりました。これは、前年に引き続きプリンシパルインベストメント事業やファンド事業において積極的に投資した一方、取得した物件の売却が進んだことや、税金等調整前当期純利益が順調に増加したことなどにより、前年同期に比べ使用した資金は減少いたしました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、1,400 百万円であり、これは主に、有形固定資産、投資有価証券の取得によるもので、前連結会計年度に比べ 1,763 百万円使用した資金が増加いたしました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、3,998 百万円（前年同期比 44.7%減）となりました。これは、借入、社債の発行による資金調達が増加した一方、前連結会計年度において実施した新株式の発行を当連結会計年度では実施しなかったことなどにより、前年同期に比べ調達した資金は減少いたしました。

4. 連結財務表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前連結会計年度 (平成14年 5月31日現在)			当連結会計年度 (平成15年 5月31日現在)			増 減
	金 額	構成比		金 額	構成比	金 額	
(資産の部)			%		%		
流動資産							
1. 現金及び預金		3,365,707		3,330,427			
2. 売掛金		64,152		175,933			
3. たな卸資産	1	5,949,221		8,677,433			
4. 繰延税金資産		76,304		71,888			
5. その他		139,458		666,508			
貸倒引当金		267		547			
流動資産合計		9,594,576	76.5	12,921,644	70.6	3,327,068	
固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	1	68,683		681,740			
減価償却累計額		12,977	55,706	23,614	658,125		
(2) 工具器具及び備品		38,113		48,669			
減価償却累計額		17,945	20,167	28,666	20,002		
(3) 土地	1	-		-	202,506		
(4) 建設仮勘定		-		-	5,168		
有形固定資産合計		75,874	0.6	885,803	4.8	809,929	
2. 無形固定資産							
(1) ソフトウェア		9,293		8,089			
(2) その他		6,259		5,929			
無形固定資産合計		15,553	0.1	14,018	0.1	1,534	
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		130,764		589,158			
(2) 長期貸付金		20,387		49,694			
(3) 出資金		139,968		352,730			
(4) 匿名組合出資金		2,415,522		3,267,707			
(5) その他		134,408		187,825			
貸倒引当金		122		298			
投資その他の資産合計		2,840,928	22.7	4,446,817	24.3	1,605,889	
固定資産合計		2,932,355	23.4	5,346,639	29.2	2,414,284	
繰延資産							
1. 創立費		2,833		1,868			
2. 社債発行費		8,666		33,000			
繰延資産合計		11,499	0.1	34,868	0.2	23,368	
資産合計		12,538,432	100.0	18,303,153	100.0	5,764,721	

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成14年 5月31日現在)		当連結会計年度 (平成15年 5月31日現在)		増 減
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負債の部)						
流動負債			%		%	
1. 買掛金		56,091		92,512		
2. 短期借入金	1,2	2,255,860		4,012,140		
3. 未払法人税等		304,239		356,425		
4. その他		179,266		326,159		
流動負債合計		2,795,457	22.3	4,787,237	26.2	1,991,779
固定負債						
1. 社債		550,000		2,350,000		
2. 長期借入金	1	2,934,048		3,358,825		
3. 繰延税金負債		11,393		64,459		
4. 預り保証金		555,381		1,135,963		
5. その他		3,934		46,327		
固定負債合計		4,054,756	32.3	6,955,575	38.0	2,900,818
負債合計		6,850,214	54.6	11,742,812	64.2	4,892,598
(少数株主持分)						
少数株主持分		207	0.0	413	0.0	205
(資本の部)						
資本金		1,362,035	10.9	-	-	1,362,035
新株式払込金		2,220,400	17.7	-	-	2,220,400
資本準備金		1,424,550	11.4	-	-	1,424,550
連結剰余金		665,468	5.3	-	-	665,468
その他有価証券評価差額金		15,555	0.1	-	-	15,555
資本合計		5,688,009	45.4	-	-	5,688,009
資本金		-	-	2,481,003	13.5	2,481,003
資本剰余金		-	-	2,543,517	13.9	2,543,517
利益剰余金		-	-	1,438,971	7.9	1,438,971
その他有価証券評価差額金		-	-	96,434	0.5	96,434
資本合計		-	-	6,559,927	35.8	6,559,927
負債、少数株主持分及び資本合計		12,538,432	100.0	18,303,153	100.0	5,764,721

(2) 連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)		当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)		増 減
		金 額		金 額		金 額
			百分比		百分比	
売上高		4,691,941	100.0	8,738,111	100.0	4,046,170
売上原価		2,758,810	58.8	5,907,146	67.6	3,148,335
売上総利益		1,933,130	41.2	2,830,965	32.4	897,834
販売費及び一般管理費	1	1,104,375	23.5	1,315,278	15.1	210,902
営業利益		828,755	17.7	1,515,687	17.3	686,932
営業外収益						
1. 受取利息		770		4,203		
2. 受取配当金		455		1,095		
3. 受取家賃		6,348		25,400		
4. 預り保証金取崩益		23,940		-		
5 助成金収益		-		12,299		
6. その他		6,901	0.8	6,599	0.6	11,182
営業外費用						
1. 支払利息		86,759		175,822		
2. 持分法による投資損失		9,340		-		
3. 新株発行費		24,160		-		
4. 支払手数料		16,631		40,041		
5. 支払家賃		-		24,782		
6. その他		16,974	3.3	36,536	3.2	123,317
経常利益		713,306	15.2	1,288,102	14.7	574,796
特別利益						
1. 前期損益修正益	2	-		9,794		
2. 投資有価証券売却益		18,033		55,755		
3. 関係会社株式売却益		11,014		1,557		
4. その他		2,321	0.7	-	0.8	35,738
特別損失						
1. 投資有価証券売却損		15,219	0.3	-	-	15,219
税金等調整前当期純利益		729,455	15.6	1,355,211	15.5	625,755
法人税、住民税及び事業税		362,514		573,580		
法人税等調整額		62,576	6.4	8,170	6.6	281,813
少数株主損失		97	0.0	42	0.0	55
当期純利益		429,615	9.2	773,502	8.9	343,886

(3) 連結剰余金計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度		当連結会計年度	
		(自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	(自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	(自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	(自 平成15年 5月31日)
連結剰余金期首残高			241,519		-
連結剰余金増加高					
連結子会社の減少に伴う 連結剰余金増加高		139	139	-	-
連結剰余金減少高					
1. 持分変動差額		3,268		-	
2. 持分法適用会社の減少に伴う 連結剰余金減少高		2,334		-	
3. 連結子会社の増加に伴う 連結剰余金減少高		202	5,805	-	-
当期純利益			429,615		-
連結剰余金期末残高			665,468		-
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高			-		1,424,550
資本剰余金増加高					
1. 増資による新株式の発行		-		1,110,200	
2. 新株引受権行使による 新株式の発行		-	-	8,767	1,118,967
資本剰余金期末残高			-		2,543,517
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			-		665,468
利益剰余金増加高					
当期純利益		-	-	773,502	773,502
利益剰余金期末残高			-		1,438,971

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度		当連結会計年度	
		(自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	金 額	(自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前当期純利益		729,455		1,355,211	
減価償却費		26,910		48,048	
持分法による投資損失		9,340		-	
賞与引当金の減少額		25,395		-	
貸倒引当金の増加額		158		455	
受取利息及び受取配当金		1,226		5,299	
支払利息		86,759		175,822	
投資有価証券売却益		2,813		55,755	
関係会社株式売却益		11,014		1,557	
新株発行費		24,160		-	
売上債権の増加額		30,181		111,780	
たな卸資産の増加額		3,593,114		2,728,212	
預け金の増加額		26,671		381,573	
匿名組合出資金の増加額		2,100,705		852,184	
敷金の増減額		20,424		580,581	
その他資産の増減額		171,585		140,942	
仕入債務の増加額		21,138		45,340	
その他負債の増加額		74,487		129,282	
小計		4,667,550		1,942,563	
利息及び配当金の受取額		1,300		3,702	
利息の支払額		84,001		173,464	
法人税等の支払額		145,754		521,347	
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,896,005		2,633,673	
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		13,754		826,119	
無形固定資産の取得による支出		-		1,627	
投資有価証券の取得による支出		16,150		417,642	
投資有価証券の売却による収入		180,983		150,755	
出資金の増加額		29,039		212,762	
貸付けによる支出		17,512		36,807	
貸付金の回収による収入		6,000		-	
その他の固定資産の増加額		32,447		14,393	
その他の固定負債の増加額		285,156		-	
繰延資産の増加額		-		43,629	
連結子会社の清算による支出		-		48	
連結子会社の売却による収入		-		2,073	
投資活動によるキャッシュ・フロー		363,235		1,400,200	
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金の純増加額		1,082,280		1,560,900	
長期借入れによる収入		2,800,000		3,797,210	
長期借入金の返済による支出		881,260		3,177,053	
社債の発行による収入		487,000		2,000,000	
社債の償還による支出		50,000		200,000	
株式の発行による収入		3,792,239		17,535	
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,230,259		3,998,592	
現金及び現金同等物の増減額		2,697,490		35,280	
現金及び現金同等物期首残高		667,646		3,365,707	
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高		570		-	
現金及び現金同等物期末残高		3,365,707		3,330,427	

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 23社 子会社はすべて連結されております。当該連結子会社は、クリード不動産投資顧問(株)、(株)溜池管財他21社であります。 (株)クリードコーポレートアドバイザー、(有)リザーブ・キャピタル・ワン他7社については、当連結会計年度において設立されたため、連結の範囲に含めております。 なお、(有)シー・エフ・ブイ・ファイブ他4社については実質的に支配していると認められたため、連結の範囲に含めております。 また、(有)マキシム・キャピタルは当連結会計年度に設立され、かつ清算したため上記子会社数に含まれておりませんが、清算終了時までの損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書については連結しております。</p> <p>(2) 非連結子会社 すべての子会社を連結しているため、該当はありません。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 25社 子会社はすべて連結されております。当該連結子会社は、クリード不動産投資顧問(株)、(株)溜池管財他23社であります。 (有)ニッポン・アイ・アール・エイチ、(有)マキシム・キャピタル・スリー他5社については、当連結会計年度において設立されたため、連結の範囲に含めております。 なお、クレフ投信(株)は当連結会計年度に清算したため上記子会社数に含まれておりませんが、清算終了時までの損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書については連結しております。 また、(有)タウルス・リアルティ・インベストメント・ジャパンは当連結会計年度において設立され、かつ連結の範囲から除外されたため上記子会社数に含まれておりません。 また、前連結会計年度において連結子会社でありました(有)シー・エス・ファンド・ツー、(有)シー・エス・ファンド・スリー、(有)シー・エス・ファンド・フォー及び(有)リザーブ・キャピタル・フォーは、当連結会計年度に持分を譲渡し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。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社 該当はありません。なお、当連結会計年度において(株)グローバル住販は増資を行い、当社持分が低下したため、またカナル投信(株)は全株式を売却したことにより、持分法適用の関連会社から除外しております。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社 該当はありません。</p>	<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社 該当はありません。</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 （ 自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日 ）</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 （ 自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日 ）</p>								
<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のうち、(有)シー・エフ・ブイツー他 1社の決算日は12月31日であり、(株)クリードコーポレートアドバイザー他 8社の決算日は2月末日であります。また、(有)プライム・キャピタル・フォア他 3社の決算日は3月31日であり、CREED(CAYMAN) Ltdの決算日は4月30日、(有)アルマダ・キャピタルの決算日は8月31日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>	<p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のうち、SEA FORT Ltd.の決算日は12月31日であり、(株)クリードコーポレートアドバイザーの決算日は2月末日、CREED(CAYMAN) Ltdの決算日は4月30日であります。</p> <p>連結財務諸表の作成に当たって、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。</p>								
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>其他有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p style="padding-left: 20px;">決算日の市場価格等に基づく時価法（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）を採用しております。</p> <p>時価のないもの</p> <p style="padding-left: 20px;">移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>デリバティブ</p> <p>時価法を採用しております。</p> <p>たな卸資産</p> <p>イ 販売用不動産及び仕掛販売用不動産</p> <p style="padding-left: 20px;">個別法による原価法を採用しております。</p> <p>ロ 貯蔵品</p> <p style="padding-left: 20px;">最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産</p> <p>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。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">6～24年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産</p> <p>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（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	建物	6～24年	工具器具及び備品	4～15年	<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>其他有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>時価のないもの</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>デリバティブ</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>たな卸資産</p> <p>イ 販売用不動産</p> <p style="padding-left: 20px;">個別法による原価法を採用しております。</p> <p>ロ 貯蔵品</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産</p> <p>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。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">6～38年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">4～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>長期前払費用</p> <p style="text-align: right;">同左</p>	建物	6～38年	工具器具及び備品	4～15年
建物	6～24年								
工具器具及び備品	4～15年								
建物	6～38年								
工具器具及び備品	4～15年								

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)
<p>(3) 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。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 特例処理の条件を満たすものについては、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利キャップ ヘッジ対象・・・借入金 ヘッジ方針 金利リスクの遞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。 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。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 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。 匿名組合出資金の会計処理 当社は匿名組合出資を行っております。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」を減額させていただきます。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左 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 同左 ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左 匿名組合出資金の会計処理 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 （ 自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日 ）</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 （ 自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日 ）</p>
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>自己株式及び法定準備金取崩等会計</p> <p>当連結会計年度から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（平成14年2月21日 企業会計基準第1号）を適用しております。</p> <p>この変更に伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>連結貸借対照表の表示形式</p> <p>連結財務諸表規則の改正により当連結会計年度から「資本準備金」は「資本剰余金」と「連結剰余金」は「利益剰余金」として表示しております。</p> <p>連結剰余金計算書の表示形式</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 連結財務諸表規則の改正により当連結会計年度から連結剰余金計算書を資本剰余金の部及び利益剰余金の部に区分して記載しております。 2. 連結財務諸表規則の改正により当連結会計年度から「連結剰余金期首残高」は「利益剰余金期首残高」と「連結剰余金期末残高」は「利益剰余金期末残高」として表示しております。 <p>また、前連結会計年度において独立掲記しておりました「当期純利益」については「利益剰余金増加高」の内訳として表示しております。</p> <p>1株当たり当期純利益に関する会計基準等</p> <p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（平成14年9月25日 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」（平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号）を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針の適用に伴う影響については、（1株当たり情報）における注記事項に記載のとおりであります。</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <p>連結子会社の資産及び負債の評価方法については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項</p> <p>連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p>	<p>6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項</p> <p style="text-align: center;">同左</p>
<p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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。</p>	<p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p style="text-align: center;">同左</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 電話加入権に係る表示方法の変更 従来、区分掲記していた「電話加入権」は、金額に重要性がなくなったため、無形固定資産の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。なお、当連結会計年度の無形固定資産の「その他」に含めた電話加入権の金額は1,031千円であります。</p> <p>(2) 敷金及び保証金に係る表示方法の変更 従来、区分掲記していた「敷金及び保証金」は、金額に重要性がなくなったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。なお、当連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含めた敷金及び保証金の金額は108,890千円であります。</p> <p>(3) 長期前払費用に係る表示方法の変更 従来、区分掲記していた「長期前払費用」は、金額に重要性がなくなったため、投資その他の資産の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。なお、当連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含めた長期前払費用の金額は20,260千円であります。</p> <p>(4) 未払金に係る表示方法の変更 従来、区分掲記していた「未払金」は、金額に重要性がなくなったため、流動負債の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。なお、当連結会計年度の流動負債の「その他」に含めた未払金の金額は31,153千円あります。</p> <p>(5) 長期貸付金に係る表示方法の変更 従来、投資その他の資産の「その他」に含めて表示していた「長期貸付金」は、当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含まれている「長期貸付金」の金額は12,000千円あります。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>(1) 助成金収益に係る表示方法の変更 従来、営業外収益の「その他」に含めて表示していた「助成金収益」は、当連結会計年度より区分掲記しております。なお、前連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれている助成金収益の金額は5,366千円あります。</p> <p>(2) 新株発行費に係る表示方法の変更 従来、区分掲記していた「新株発行費」は、営業外費用の合計額の100分の10以下となったので、営業外費用の「その他」に含めて表示することに変更いたしました。なお、当連結会計年度の営業外費用の「その他」に含めた新株発行費の金額は9,172千円あります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成14年 5月31日現在)	当連結会計年度 (平成15年 5月31日現在)																				
<p>1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">4,003,960千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;">担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,223,600千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,058,800</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,282,400</td> </tr> </table>	たな卸資産	4,003,960千円	短期借入金	2,223,600千円	長期借入金	1,058,800	計	3,282,400	<p>1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">7,560,966千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">608,091</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">202,506</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 5px;">なお、上記のうち、たな卸資産631,395千円については、保証委託契約に基づくものであります。</p> <p style="margin-top: 5px;">担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,183,500千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,822,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,005,500</td> </tr> </table>	たな卸資産	7,560,966千円	建物	608,091	土地	202,506	短期借入金	3,183,500千円	長期借入金	2,822,000	計	6,005,500
たな卸資産	4,003,960千円																				
短期借入金	2,223,600千円																				
長期借入金	1,058,800																				
計	3,282,400																				
たな卸資産	7,560,966千円																				
建物	608,091																				
土地	202,506																				
短期借入金	3,183,500千円																				
長期借入金	2,822,000																				
計	6,005,500																				
<p>2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント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実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越限度額及び</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">900,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">505,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">395,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	900,000千円	借入実行残高	505,000	差引額	395,000	<p>2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため金融機関6社と貸出コミットメント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実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">2,700,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">837,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px; border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,863,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	2,700,000千円	借入実行残高	837,000	差引額	1,863,000								
貸出コミットメントの総額	900,000千円																				
借入実行残高	505,000																				
差引額	395,000																				
貸出コミットメントの総額	2,700,000千円																				
借入実行残高	837,000																				
差引額	1,863,000																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)																																				
<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">91,574千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給与手当</td><td style="text-align: right;">307,523</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与</td><td style="text-align: right;">94,282</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">法定福利費</td><td style="text-align: right;">45,194</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">人材採用費</td><td style="text-align: right;">25,249</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">31,730</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">地代家賃</td><td style="text-align: right;">102,719</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">保険料</td><td style="text-align: right;">7,316</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">租税公課</td><td style="text-align: right;">36,374</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">17,575</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">旅費交通費</td><td style="text-align: right;">21,793</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">支払手数料</td><td style="text-align: right;">79,473</td></tr> </table>	役員報酬	91,574千円	給与手当	307,523	賞与	94,282	法定福利費	45,194	人材採用費	25,249	広告宣伝費	31,730	地代家賃	102,719	保険料	7,316	租税公課	36,374	減価償却費	17,575	旅費交通費	21,793	支払手数料	79,473	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員報酬</td><td style="text-align: right;">100,737千円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">給与手当</td><td style="text-align: right;">456,829</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">賞与</td><td style="text-align: right;">112,395</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">法定福利費</td><td style="text-align: right;">66,407</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">地代家賃</td><td style="text-align: right;">103,268</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">支払手数料</td><td style="text-align: right;">108,838</td></tr> </table>	役員報酬	100,737千円	給与手当	456,829	賞与	112,395	法定福利費	66,407	地代家賃	103,268	支払手数料	108,838
役員報酬	91,574千円																																				
給与手当	307,523																																				
賞与	94,282																																				
法定福利費	45,194																																				
人材採用費	25,249																																				
広告宣伝費	31,730																																				
地代家賃	102,719																																				
保険料	7,316																																				
租税公課	36,374																																				
減価償却費	17,575																																				
旅費交通費	21,793																																				
支払手数料	79,473																																				
役員報酬	100,737千円																																				
給与手当	456,829																																				
賞与	112,395																																				
法定福利費	66,407																																				
地代家賃	103,268																																				
支払手数料	108,838																																				
<p>2</p>	<p>2 前期損益修正益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">出資分配金</td> <td style="text-align: right;">9,794千円</td> </tr> </table>	出資分配金	9,794千円																																		
出資分配金	9,794千円																																				

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲載されている科目の金額との関係 (平成14年 5月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲載されている科目の金額との関係 (平成15年 5月31日現在)
現金及び預金勘定 3,365,707千円	現金及び預金勘定 3,330,427千円
<hr/> 現金及び現金同等物 3,365,707	<hr/> 現金及び現金同等物 3,330,427

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成13年6月1日 至平成14年5月31日)				当連結会計年度 (自平成14年6月1日 至平成15年5月31日)			
1.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(借主側)				1.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(借主側)			
(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
	千円	千円	千円		千円	千円	千円
工具器具及び備品	104,817	31,410	73,407	工具器具及び備品	108,731	51,552	57,178
ソフトウェア	46,572	13,908	32,663	ソフトウェア	46,572	23,223	23,349
合計	151,390	45,319	106,071	合計	155,303	74,775	80,527
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
	1年内	28,867千円			1年内	30,879千円	
	1年超	80,153			1年超	53,186	
	合計	109,020			合計	84,066	
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
	支払リース料	28,256千円			支払リース料	32,648千円	
	減価償却費相当額	25,450			減価償却費相当額	29,456	
	支払利息相当額	4,027			支払利息相当額	3,781	
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
2.オペレーティング・リース取引				2.オペレーティング・リース取引			
未経過リース料				未経過リース料			
	1年内	1,680千円			1年内	1,680千円	
	1年超	2,940			1年超	1,260	
	合計	4,620			合計	2,940	

(有価証券関係)

前連結会計年度 (平成14年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:千円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差額
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	583	27,475	26,891
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	583	27,475	26,891
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,150	1,101	49
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,150	1,101	49
合計		1,733	28,576	26,842

2. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自平成13年6月1日至平成14年5月31日)

(単位:千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
184,368	18,033	15,219

3. 時価評価されていない主な有価証券

(単位:千円)

内容	連結貸借対照表計上額
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	102,188

当連結会計年度 (平成15年5月31日現在)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:千円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差額
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1) 株式	133,963	296,558	162,594
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	133,963	296,558	162,594
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		133,963	296,558	162,594

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自平成14年6月1日至平成15年5月31日)

(単位:千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
150,755	55,755	-

3. 時価評価されていない主な有価証券

(単位:千円)

内容	連結貸借対照表計上額
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	292,600

(デリバティブ取引関係)

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利関連で金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 特例処理の条件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利キャップ ヘッジ対象・・・借入金 ヘッジ方針 金利リスクの逓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。 ヘッジの有効性評価の方法 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。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引の契約先はいずれも信用度の高い国内金融機関であるため、相手方の契約不履行による信用リスクは僅少であると認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ会計の方法 特例処理の条件を満たすものについては、特例処理を採用しております。 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 同左 ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

金利関連

(単位：千円)

種類	前連結会計年度 (平成 14 年 5 月 31 日現在)				当連結会計年度 (平成 15 年 5 月 31 日現在)			
	契約額等		時価	評価損益	契約額等		時価	評価損益
	うち 1 年超				うち 1 年超			
市場取引以外の取引								
金利スワップ取引	500,000	500,000	3,934	3,934	500,000	100,000	1,432	1,432
金利キャップ取引	400,000	340,000	482	3,316	100,000	100,000	63	649
合計	900,000	840,000	3,451	7,250	600,000	100,000	1,368	2,081

(注) 1. 時価の算定方法

取引金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成 14 年 5 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 15 年 5 月 31 日現在)
1. 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 (単位：千円)	1. 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 (単位：千円)
繰延税金資産(流動)	繰延税金資産(流動)
未払事業税	未払事業税
買掛金否認額	買掛金否認額
繰越欠損金	未実現利益
未実現利益	計
計	繰延税金負債(固定)
繰延税金負債(流動)	其他有価証券評価差額金
貸倒引当金	減価償却超過額
計	貸倒引当金
繰延税金負債(固定)	計
其他有価証券評価差額金	繰延税金資産の純額
貸倒引当金	
計	
繰延税金資産の純額	
	地方税の一部を改正する法律(平成 15 年法律第 9 号)が平成 15 年 3 月 31 日に公布されたことに伴い、当期における繰延税金負債の計算(ただし、平成 16 年 6 月 1 日以降解消が見込まれるものに限る)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の 42.05% から 40.69% に変更しております。その結果、繰延税金負債(繰延税金資産の金額を控除した金額)が 2 百万円減少し、其他有価証券評価差額金が 2 百万円増加しております。
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異が法定実効税率の 100 分の 5 以下であるため、記載を省略しております。	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の内訳 同左

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成13年6月1日至平成14年5月31日)

(単位:千円)

	投資事業	不動産ソリューション事業	デューデリジェンス事業	アセットマネジメント事業	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	3,467,399	439,421	361,524	423,596	4,691,941		4,691,941
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高							
計	3,467,399	439,421	361,524	423,596	4,691,941		4,691,941
営業費用	2,714,058	346,173	270,243	234,488	3,564,964	298,222	3,863,186
営業利益	753,341	93,247	91,280	189,108	1,126,977	(298,222)	828,755
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	8,499,514	187,597	180,810	304,801	9,172,724	3,365,707	12,538,432
減価償却費	1,756	4,081	3,611	8,125	17,575		17,575
資本的支出	1,139	3,923	2,342	5,593	12,998		12,998

(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

	主要な事業内容
投資事業	不動産投資、不動産ファンドへの投資
不動産ソリューション事業	投資アドバイザー、プロパティマネジメント、リーシングアドバイザー
デューデリジェンス事業	デューデリジェンス
アセットマネジメント事業	アセットマネジメント

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 298,222 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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、3,365,707 千円であり、その主なものは当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度（自平成14年6月1日至平成15年5月31日）

（単位：千円）

	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	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	5,430,361	2,396,191	482,326	429,231	8,738,111		8,738,111
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高							
計	5,430,361	2,396,191	482,326	429,231	8,738,111		8,738,111
営業費用	4,337,933	1,884,236	262,931	321,306	6,806,407	416,016	7,222,424
営業利益	1,092,428	511,955	219,394	107,925	1,931,704	(416,016)	1,515,687
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	9,667,711	4,769,811	270,101	265,102	14,972,726	3,330,427	18,303,153
減価償却費	6,575	8,081	1,962	3,240	19,860		19,860
資本的支出	817,423	5,248	2,267	3,148	828,087		828,087

(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

	主要な事業内容
プリンシパルインベストメント事業	自己勘定による不動産及び不動産関連資産への投資
ファンド事業	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
デューデリジェンス事業	デューデリジェンス
ソリューション事業	不動産アドバイザー、企業コンサルティング

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 416,016 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. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、3,330,427 千円であり、その主なものは当社での余剰資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

5. 事業区分の方法の変更

従来、投資事業、不動産ソリューション事業、デューデリジェンス事業、アセットマネジメント事業の4区分でありました事業区分を、当連結会計年度から、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区分に変更いたしました。この変更は、利益管理、リスク管理の観点から、各部門の役割と事業責任を明確に規定した組織へと見直したことに伴い、各事業の状況をより適切に反映した情報を開示するために行ったものであります。

なお、前連結事業年度の事業の種類別セグメント情報を、当連結事業年度の事業区分の方法の変更により区分すると次のとおりとなります。

前連結会計年度（自平成13年6月1日至平成14年5月31日）

（単位：千円）

	プリンパ ル インベ スト メント 事業	ファンド 事業	デー テ リ ン グ 事業	ソ リ ュ ー シ ョ ン 事業	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	2,601,116	1,505,510	361,524	223,790	4,691,941		4,691,941
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高							
計	2,601,116	1,505,510	361,524	223,790	4,691,941		4,691,941
営業費用	1,875,321	1,288,969	270,243	130,429	3,564,964	298,222	3,863,186
営業利益	725,795	216,541	91,280	93,360	1,126,977	(298,222)	828,755
資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	6,079,114	2,722,770	180,810	190,028	9,172,724	3,365,707	12,538,432
減価償却費	1,756	8,125	3,611	4,081	17,575		17,575
資本的支出	1,139	5,593	2,342	3,923	12,998		12,998

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦の売上高及び資産の金額は、全セグメントの売上高に占める割合がいずれも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。

3. 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	宗吉敏彦			当社代表取締役	(被所有)直接25.86%			当社借入金に対する債務保証	130,908		

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 当社の金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであります。
- (2) 被債務保証に対しての保証料は支払っておりません。

当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)		当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	
1 株当たり純資産額	56,190.21円	1 株当たり純資産額	90,924.47円
1 株当たり当期純利益	7,187.57円	1 株当たり当期純利益	10,778.12円
		潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益	10,599.26円
<p>なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、期末現在未行使の新株引受権が存在しないこと及び転換社債の発行がないため記載しておりません。</p>		<p>当連結会計年度から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(平成14年9月25日 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」(平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第 4 号)を適用しております。</p> <p>なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用して算定した場合の 1 株当たり情報については、以下のとおりとなります。</p>	
		1 株当たり純資産額	56,190.21円
		1 株当たり当期純利益	7,187.57円
		潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益	6,998.26円

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

	前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)
1 株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)		773,502
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)		773,502
普通株式の期中平均株式数(株)		71,766
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)		
普通株式増加数(株)		1,211
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり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 19 第 1 項に規定するストックオプション制度に係る潜在株式(普通株式 869 株)

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成13年 6月 1日 至 平成14年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)
<p>当社は、平成14年5月8日開催の取締役会の決議に基づき、次のとおり公募による新株式の発行を行っております。</p> <p>1．新株式発行要領</p> <p>(1) 発行新株式数 額面普通株式 10,000株</p> <p>(2) 発行価額 1株につき 222,040円</p> <p>(3) 発行価額の総額 2,220,400千円</p> <p>(4) 資本組入額 1株につき 111,020円</p> <p>(5) 資本組入額の総額 1,110,200千円</p> <p>(6) 払込期日 平成14年5月31日</p> <p>2．増資の理由及び資金の用途</p> <p>当社グループがアセットマネジメントを行う不動産ファンドへの投資、当社関係会社への投融資及び当社における不動産投資に充当するものであります。</p> <p>なお、投融資先関係会社においては、投資事業(主に不動産ファンドへの投資、不動産ファンドへの移行を視野に入れた不動産取得)に充当するものであります。</p>	<p>—————</p>

5. 生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 仕入実績

当連結会計年度における仕入実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額(千円)	前年同期比(%)
プリンシパルインベストメント事業	6,333,565	118.1
ファンド事業	2,144,550	252.9
デューデリジェンス事業	59,748	67.0
ソリューション事業	97,857	198.0
合計	8,635,722	136.0

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 金額は仕入価額によっております。

3. 当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更しております。なお、前年同期比較に当たっては、前連結会計年度分を変更後の区分に組替えて行っております。

(3) 受注実績

該当事項はありません。

(4) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額(千円)	前年同期比(%)
プリンシパルインベストメント事業	5,430,361	208.8
ファンド事業	2,396,191	159.2
デューデリジェンス事業	482,326	133.4
ソリューション事業	429,231	191.8
合計	8,738,111	186.2

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当連結会計年度から事業の種類別セグメントを変更しております。なお、前年同期比較に当たっては、前連結会計年度分を変更後の区分に組替えて行っております。

3. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自平成13年6月1日 至平成14年5月31日)		当連結会計年度 (自平成14年6月1日 至平成15年5月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
(有)ヴァイキング・リアルティ	671,432	14.3	-	-
飲食系国内法人	850,310	18.1	-	-
外資系投資会社	-	-	901,405	10.3