



平成 16 年 5 月期

決算短信(連結)

平成 16 年 7 月 13 日

上場会社名 株式会社クリード
コード番号 8888

上場取引所 東大
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 執行役員財務経理部長 菅原 猛 TEL (03) 3500 - 3180
決算取締役会開催日 平成 16 年 7 月 13 日
米国会計基準採用の有無 無

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

(1) 連結経営成績

※金額は百万円未満を切捨

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 5 月期	10,310	(18.0)	2,193	(44.7)	1,803	(40.0)
15 年 5 月期	8,738	(86.2)	1,515	(82.9)	1,288	(80.6)

	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
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
16 年 5 月期	1,041	(34.7)	14,371	40	14,209	26	14.1	8.7
15 年 5 月期	773	(80.0)	10,778	12	10,599	26	12.6	8.4

- (注)① 持分法投資損益 16 年 5 月期 ー 百万円 15 年 5 月期 ー 百万円
② 期中平均株式数 (連結) 16 年 5 月期 72,474 株 15 年 5 月期 71,766 株
③ 会計処理の方法の変更 無
④ 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
	百万円	百万円	%	円
16 年 5 月期	23,064	8,181	35.5	112,218
15 年 5 月期	18,303	6,559	35.8	90,924

(注) 期末発行済株式数 (連結) 16 年 5 月期 72,910 株 15 年 5 月期 72,147 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
	百万円	百万円	百万円	百万円
16 年 5 月期	△3,033	△236	2,452	2,513
15 年 5 月期	△2,633	△1,400	3,998	3,330

(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 31 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) 7 社 (除外) 1 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 17 年 5 月期の連結業績予想 (平成 16 年 6 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	5,500	1,000	590
通期	13,000	2,200	1,300

[参考] 1株当たり予想当期純利益(通期) 17,830円20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 31 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 14 社(有プライム・キャピタル・ツ一他 13 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 13 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。

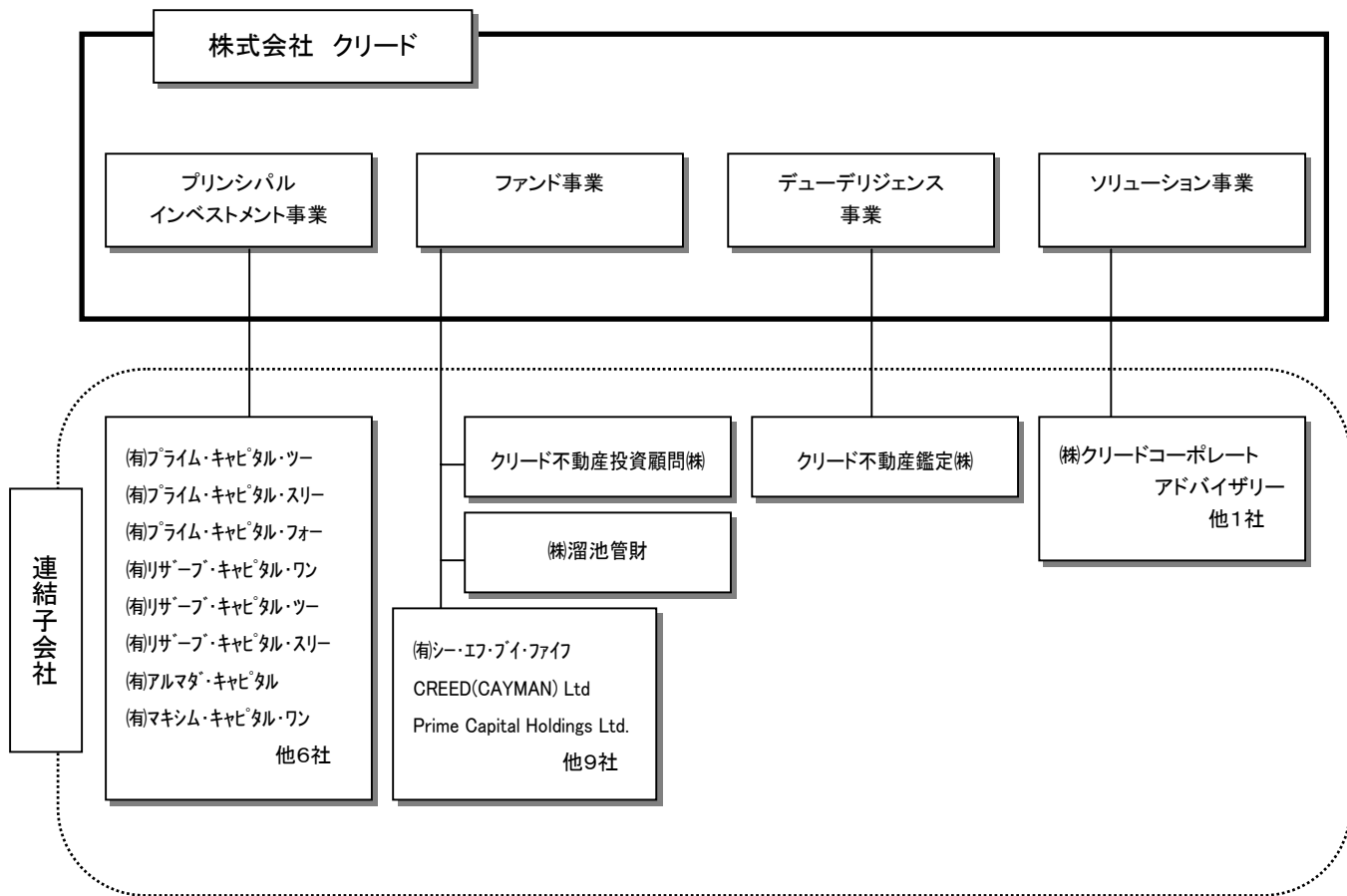
(3) デューデリジェンス事業

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]



※ 当社は(株)クリードコーポレートアドバイザー、(有)シー・エフ・ブイ・ツー、(有)プライム・キャピタル・ツー、(有)プライム・キャピタル・スリー、(有)リザーブ・キャピタル・ツー、(有)リザーブ・キャピタル・スリー、(有)アルマダ・キャピタル及び(有)マキシム・キャピタル・ワンを平成16年6月1日付で吸収合併しております。

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・定量的に分析し、不動産の流動性向上に資する事業・サービスを展開することで、日本経済の活性化に寄与し、社会に貢献していくことを目指しております。

当社グループは、不動産の流動性向上に資する事業・サービスの提供を通じて、顧客の満足度を一段と高め、それにより収益とグループ企業価値の拡大を図ってまいります。

(2) 利益配当に関する基本方針

当社は、株主の皆様への利益還元を継続的な企業価値の増大と配当を通じて実施していく考えです。

当社の利益配分は、安定的な配当の継続に努めていくとともに、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て、内部留保の充実を図っていくことを基本方針としております。この基本方針に則り、常に安定した経営基盤を維持するとともに、より利益成長の高い事業機会を捉えて、グループ全体の企業価値向上に努めてまいります。

(3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、当社株式を保有いただく投資家層の拡大を図り、株式の流動性を高めるとともに、投資家の皆様の長期安定的な保有を促進することが、資本政策上の重要課題であると認識しております。

投資単位の引き下げにつきましては、今後の株主構成の変化や株式の流通状況、業績の推移等を勘案しながら、引き下げに伴う費用並びに効果等を考慮のうえ、慎重に検討してまいりたいと考えております。

(4) 会社の対処すべき課題及び中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標

当社グループを取り巻く事業環境は、不良債権処理の進展や固定資産の減損会計導入に伴って放出される不動産が依然高水準で期待できるものの、恒常的な運用難を背景に不動産への資金流入が一層加速し、不動産の取得競争は一段と激しくなっていくものと予想されます。景気は緩やかながらも回復を続けるという見通しに立ち、デフレ脱却および金利上昇のシナリオも想定しながら、事業環境は転機を迎えつつあるとの認識に立ち、中長期的な展望に沿って収益構造を一段と強化していくことが経営の最重要課題と考えます。

中長期的な当社の経営戦略としましては、このような環境認識のもと、環境変化に機敏に適応しながら、高い成長性と安定した収益性の両立を実現できる事業基盤の確立に取り組む方針です。

この戦略の第一の柱は、景気動向に左右されにくい収益構造を確立し、バランスの取れた事業ポートフォリオを構築していくことであります。プリンシパルインベストメント事業を良質アセットの積み増し及び入れ替えによって、投資効率を高めつつ収益の安定化を進めるとともに、ファンド事業における運用資産の拡大ならびにファンドの多様化等により、グループ全体の収益の安定性向上に努めてまいります。また、コンサルティング業務の高度化、顧客基盤の更なる強化等により、デューデリジェンス事業、ソリューション事業の収益基盤を一層強化するとともに、新基軸となる事業開発への取り組みをさらに前進させていく考えです。

また、当社グループの競争力の源泉は、不動産投資をマネジメントする力にあると再認識し、このコアコンピタンスというべき不動産技術力の更なる向上によって事業基盤を一層強化していくことを、戦略の第二の柱に位置付けました。この当社独自の不動産技術力を最大限活かし、収益機会を的確にとらえ、中長期的な利益成長を実現できる事業分野を開拓してまいります。

さらに、戦略の第三の柱としましては、不動産と金融の知識や技術が融合することで創出される新しいマーケット領域をより一層深耕すべく、先進的な取り組みにチャレンジしていく考えです。多様化・複雑化している事業リスクに対応するためにリスク管理能力を抜本的に強化し、不動産の金融商品化・証券化等、マーケット成長余地の大きい収益機会をとらえ、時代を先取りした事業基盤の構築に取り組んでまいります。

これら戦略の三つの柱を軸に事業を推し進め、当社のミッションである不動産の流動性向上に寄与するとともに、グループ企業価値の拡大を実現していきたいと考えております。

なお、当社グループは、自己資本比率を30%以上に維持して財務の健全性を確保しつつ、株主資本の効率性と利益の成長性を同時に実現していくことを、中期的な経営指標の目標に位置付けております。

(5) 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、株主の皆様への信認に応えるために、企業経営の基本的枠組みを以下のとおり整備しております。

現在、株主総会、取締役会、監査役会等の法律上の必須機能に加え、それらを補完する施策を実施するとともに、経営の透明性と情報開示の公正性を確保する観点から、株主や投資家の皆様への情報開示を法定開示に留まることなく、積極的な広報・IR活動を通じて実施していく方針です。

① 取締役会の運営

取締役会は、取締役（社内）5名、監査役4名により、原則月1回開催され、当社の重要事項を決定し、業務の執行状況を監督しております。また、業務執行を担わない取締役の任命によって、執行からの独立性を確保することで、経営の健全性と効率性を高め、取締役会の活性化を図っております。

② 監査役機能の充実

監査役の体制は、常勤監査役1名と社外の非常勤監査役3名の計4名にて構成されております。原則月1回の監査役会の実施と、取締役会・経営会議等の重要な会議への出席により、実効性をもった経営監督機能を果たしております。また各種監査を通じて取締役の業務執行を監視するとともに、経営全般に対する必要な提言を行っております。

③ 経営会議の設置

取締役社長の諮問機関として「経営会議」を月2回開催し、業務執行に関する重要事項の審議ならびに報告を行っております。なお当会議は、全執行役員および幹部社員を構成員とし、また取締役、監査役は出席して意見陳述できる体制となっております。

④ コンプライアンスの徹底

当社は、コンプライアンスの徹底は企業経営の根幹をなす基盤であることを強く意識し、コンプライアンスを経営上の最重要事項の一つとして位置付けております。

法令及び社内規程類の遵守はもとより、広く企業倫理を含む社会的規範を遵守すべく、「内部監査室」が経営の適法性・妥当性を監視するコンプライアンス機能を担っております。また、プロジェクトやスキームの多様化・複雑化に伴って拡大する事業リスクに対処するために、案件審査機能を専門に担う「審査部」を別途設置し、「内部監査室」と連携をとりながら、日常の営業活動の中で法令等の違反がないように点検しております。

⑤ 内部監査体制

内部統制の有効性、業務遂行の状況につきましては、「内部監査室」がグループ企業の全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告しております。また、被監査部門に対しましては、監査結果を報告するとともに、改善事項の指摘・指導を行う等、実効性の高い監査を実施しております。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

① 当期の概況

当連結会計年度（平成16年5月期）におけるわが国経済は、企業収益の改善に広がりが見られる中、株価の上昇とも相まって、設備投資の増加、個人消費の持ち直しを伴いながら、景気は緩やかながらも着実に回復へ向かいました。

当社グループの属する不動産投資マーケットにおきましては、不良債権処理の進展や固定資産の減損会計導入を背景とする不動産の売却処分や流動化案件が活発化し、またその受け皿となる国内投資家の投資意欲が旺盛なことから、当社グループにとって追い風となる事業環境となりました。

当社グループでは、こうした状況をビジネスチャンスと捉えて、投資（プリンシパルインベストメント事業）・運用（ファンド事業）・問題解決（デューデリジェンス事業、ソリューション事業）といった機能をフルに生かしながら、事業機会を捉えてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は、売上高10,310百万円（前年同期比18.0%増）、経常利益は1,803百万円（前年同期比40.0%増）当期純利益は1,041百万円（前年同期比34.7%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。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。

当期は、コミットメントライン等の資金枠が広がったことにより物件の取得が順調に進み、また一方で投資家の不動産への旺盛な投資意欲により物件の売却も進みました。また、不動産関連資産として債権への投資にも取組みました。その結果プリンシパルインベストメント事業の売上高は 6,856 百万円（前年同期比 26.3%増）、営業利益は 1,483 百万円（前年同期比 35.8%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。

当期は、国内機関投資家を対象としたファンドを2本組成し、新たな投資家層の開拓、物件の多様化を図ることができました。その結果ファンド事業の売上高は 2,451 百万円（前年同期比 2.3%増）、営業利益は 1,022 百万円（前年同期比 99.7%増）となりました。

（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。

当期は、従来の評価業務に加え、新たな付加価値を提供するプロジェクト型デューデリジェンス業務を推進したものの評価件数は前年同期に比べ減少しました。その結果デューデリジェンス事業の売上高は 470 百万円（前年同期比 2.5%減）、営業利益は 160 百万円（前年同期比 26.7%減）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ー業務、また、㈱クリードコーポレートアドバイザーにおいて、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。

当期は、新たな顧客層の開拓に努め、債権売却ニーズに対するソリューションの提供等多様なニーズに対応してまいりました。その結果ソリューション事業の売上高は 532 百万円（前年同期比 23.9%増）、営業利益は 201 百万円（前年同期比 86.5%増）となりました。

② 次期の見通し

次期（平成17年5月期）につきましては、国際情勢や為替相場、原油価格の動向が懸念されるものの、設備投資の増加、個人消費の改善等が期待され、景気の見通しにつきましては緩やかながらも回復が持続するものと思われま

す。当社グループの属する不動産投資マーケットにおきましては、運用難を背景とした不動産への資金流入が一層加速し、不動産の取得競争は一段と激しくなると予想されるものの、不良債権処理の進展や固定資産の減損会計導入等に伴って売却される不動産資産も依然高水準で期待できることから、当面の基調としては当社グループにとって引き続き追い風の事業環境が継続するものと見込まれます。

なお、次期の業績につきましては、売上高13,000百万円、経常利益2,200百万円、当期純利益1,300百万円を見込んでおります。

(2) キャッシュ・フローの状況

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上回ったことにより、前連結会計年度末に比べ 817 百万円減少し、2,513 百万円（前年同期比 24.5%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。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、3,033 百万円（前年同期比 15.2%増）となりました。これは、税金等調整前当期純利益は順調に増加し、1,732 百万円（前年同期比 27.8%増）計上したものの、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ける投資及び運用資産残高の拡大を行い、たな卸資産が 2,801 百万円、匿名組合出資金が 1,530 百万円増加したことによるものであります。また、法人税等の支払額は 680 百万円となっております。

（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、236 百万円（前年同期比 83.1%減）となりました。これは、事務所移転に伴う有形固定資産の取得、投資有価証券の取得が中心で、前連結会計年度にあった投資目的の固定資産の取得が当連結会計年度はなかったことによるものであります。

（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、2,452 百万円（前年同期比 38.7%減）となりました。これは、長期借入金、社債の発行により資金調達を進めたものですが、一方で前連結会計年度に比べ短期借入金での調達が減ったことによるものであります。

4. 連結財務表等

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成15年 5月31日現在)		当連結会計年度 (平成16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)						
I 流動資産			%		%	
1. 現金及び預金						
2. 売掛金						
3. 買取債権						
4. たな卸資産 ※1						
5. 繰延税金資産						
6. その他						
貸倒引当金						
流動資産合計						
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物 ※1						
減価償却累計額						
(2) 工具器具及び備品						
減価償却累計額						
(3) 土地 ※1						
(4) 建設仮勘定						
有形固定資産合計						
2. 無形固定資産						
(1) ソフトウェア						
(2) その他						
無形固定資産合計						
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券						
(2) 長期貸付金						
(3) 出資金						
(4) 匿名組合出資金 ※1						
(5) その他						
貸倒引当金						
投資その他の資産合計						
固定資産合計						
III 繰延資産						
1. 創立費						
2. 社債発行費						
繰延資産合計						
資産合計						

(単位：千円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成15年 5月31日現在)		当連結会計年度 (平成16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)						
I 流動負債			%		%	
1. 買掛金		92,512		277,418		
2. 短期借入金	※1	4,012,140		3,671,596		
3. 未払法人税等		356,425		487,849		
4. 繰延税金負債		-		4,746		
5. 賞与引当金		-		87,311		
6. その他		326,159		845,141		
流動負債合計		4,787,237	26.2	5,374,062	23.3	586,825
II 固定負債						
1. 社債		2,350,000		5,006,000		
2. 長期借入金	※1	3,358,825		3,225,155		
3. 繰延税金負債		64,459		442,053		
4. 預り保証金		1,135,963		803,238		
5. その他		46,327		31,108		
固定負債合計		6,955,575	38.0	9,507,554	41.2	2,551,979
負債合計		11,742,812	64.2	14,881,617	64.5	3,138,804
(少数株主持分)						
少数株主持分		413	0.0	824	0.0	411
(資本の部)						
I 資本金	※3	2,481,003	13.5	2,507,801	10.9	26,798
II 資本剰余金		2,543,517	13.9	2,570,316	11.1	26,798
III 利益剰余金		1,438,971	7.9	2,408,376	10.5	969,405
IV その他有価証券評価差額金		96,434	0.5	695,390	3.0	598,955
資本合計		6,559,927	35.8	8,181,885	35.5	1,621,957
負債、少数株主持分及び資本合計		18,303,153	100.0	23,064,326	100.0	4,761,173

(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14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)		増 減 金 額
		金 額	百分比	金 額	百分比	
I 売上高		8,738,111	100.0	10,310,556	100.0	1,572,444
II 売上原価		5,907,146	67.6	6,141,271	59.6	234,124
売上総利益		2,830,965	32.4	4,169,285	40.4	1,388,319
III 販売費及び一般管理費 ※1		1,315,278	15.1	1,976,054	19.1	660,776
営業利益		1,515,687	17.3	2,193,230	21.3	677,543
IV 営業外収益						
1. 受取利息		4,203		2,174		
2. 受取配当金		1,095		5,014		
3. 受取家賃		25,400		22,372		
4. 助成金収益		12,299		7,371		
5. 修繕積立金分配益		—		11,476		
6. その他		6,599	0.6	7,563	0.5	6,374
V 営業外費用						
1. 支払利息		175,822		237,236		
2. 社債発行費償却		—		55,466		
3. 支払手数料		40,041		75,468		
4. 支払家賃		24,782		22,667		
5. その他		36,536	3.2	54,973	4.3	168,629
経常利益		1,288,102	14.7	1,803,391	17.5	515,288
VI 特別利益						
1. 前期損益修正益 ※2		9,794		28,306		
2. 投資有価証券売却益		55,755		115,636		
3. 関係会社株式売却益		1,557	0.8	270	1.4	77,105
VII 特別損失						
1. 前期損益修正損 ※3		—		9,274		
2. 固定資産除却損 ※4		—		49,670		
3. 本社移転費用		—		68,801		
4. 投資有価証券評価損		—		562		
5. 出資金評価損		—	—	86,736	2.1	215,045
税金等調整前当期純利益		1,355,211	15.5	1,732,560	16.8	377,349
法人税、住民税及び事業税		573,580		811,477		
法人税等調整額		8,170	6.6	△120,439	6.7	109,286
少数株主損失		42	0.0	30	0.0	△12
当期純利益		773,502	8.9	1,041,552	10.1	268,050

(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14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	(自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)	(自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)	(自 平成16年 5月31日)
(資本剰余金の部)					
I	資本剰余金期首残高		1,424,550		2,543,517
II	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	26,798	26,798
III	資本剰余金期末残高		2,543,517		2,570,316
(利益剰余金の部)					
I	利益剰余金期首残高		665,468		1,438,971
II	利益剰余金増加高				
1.	当期純利益	773,502	773,502	1,041,552	1,041,552
III	利益剰余金減少高				
1.	配当金	—	—	72,147	72,147
IV	利益剰余金期末残高		1,438,971		2,408,376

(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14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	(自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)
		金 額	金 額
I	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	1,355,211	1,732,560
	減価償却費	48,048	111,138
	貸倒引当金の増加額	455	1,578
	賞与引当金の増加額	—	87,311
	受取利息及び受取配当金	△5,299	△7,189
	支払利息	175,822	237,261
	有形固定資産除却損	—	49,670
	投資有価証券売却益	△55,755	△115,636
	投資有価証券評価損	—	562
	関係会社株式売却益	△1,557	△270
	出資金評価損	—	86,736
	売上債権の増減額	△111,780	1,330
	たな卸資産の増加額	△2,728,212	△2,801,646
	買取債権の増加額	—	△59,897
	預け金の増減額	△381,573	308,081
	匿名組合出資金の増加額	△852,184	△1,530,623
	預り保証金の増減額	580,581	△332,725
	その他資産の増加額	△140,942	△118,601
	仕入債務の増加額	45,340	175,985
	その他負債の増加額	129,282	45,008
	小計	△1,942,563	△2,129,364
	利息及び配当金の受取額	3,702	8,543
	利息の支払額	△173,464	△232,270
	法人税等の支払額	△521,347	△680,052
	営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,633,673	△3,033,144
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	△826,119	△120,197
	無形固定資産の取得による支出	△1,627	△59,428
	投資有価証券の取得による支出	△417,642	△203,710
	投資有価証券の売却による収入	150,755	135,361
	投資有価証券の償還による収入	—	48,000
	出資金の増加額	△212,762	△25,012
	貸付けによる支出	△36,807	△30,325
	貸付金の回収による収入	—	19,565
	その他の固定資産の増加額	△14,393	—
	繰延資産の増加額	△43,629	△1,125
	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	392
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,400,200	△236,478
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	1,560,900	△1,254,000
	コマーシャル・バンの発行による収入	—	700,000
	コマーシャル・バンの償還による支出	—	△700,000
	長期借入れによる収入	3,797,210	3,460,000
	長期借入金の返済による支出	△3,177,053	△2,680,214
	社債の発行による収入	2,000,000	3,189,600
	社債の償還による支出	△200,000	△248,000
	配当金の支払額	—	△69,171
	株式の発行による収入	17,535	53,596
	少数株主からの払込金	—	441
	財務活動によるキャッシュ・フロー	3,998,592	2,452,252
IV	現金及び現金同等物の増減額	△35,280	△817,370
V	現金及び現金同等物期首残高	3,365,707	3,330,427
VI	現金及び現金同等物期末残高 ※	3,330,427	2,513,056

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)
<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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 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 31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29社であります。</p> <p>クリード不動産鑑定(株)、(株)サフィン他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。</p> <p>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)マキシム・キャピタル・スリーは、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。</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 同左</p> <p>(2) 持分法を適用していない非連結子会社 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)								
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>6～38年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>4～15年</td> </tr> </table> <p>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（5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 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>② 賞与引当金</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 40px;"/> <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</p> <p>① 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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④ 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>	建物	6～38年	工具器具及び備品	4～15年	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td>3～38年</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>3～18年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>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。</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</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・同左 ヘッジ対象・・・同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>	建物	3～38年	工具器具及び備品	3～18年
建物	6～38年								
工具器具及び備品	4～15年								
建物	3～38年								
工具器具及び備品	3～18年								

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)</p>
<p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>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。</p> <p>② 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」を減額させております。</p> <p>③ 自己株式及び法定準備金取崩等会計 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。 この変更に伴う損益に与える影響はありません。</p> <p>④ 連結貸借対照表の表示形式 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>⑤ 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。 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>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>① 消費税等の会計処理 同左</p> <p>② 匿名組合出資金の会計処理 同左</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 （ 自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日 ）</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 （ 自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日 ）</p>
<p>⑥ 1株当たり当期純利益に関する会計基準等 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。 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 style="text-align: center;">—————</p>
<p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 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 同左</p>
<p>6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項 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 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 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 同左</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)
<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</p> <p>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5,366千円であります。</p> <p>(2) 新株発行費に係る表示方法の変更</p> <p>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9,172千円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>(1) 買取債権に係る表示方法の変更</p> <p>従来、流動資産の「たな卸資産」に含めて表示していた「買取債権」は、金額の重要性が増したため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の流動資産の「たな卸資産」に含めた買取債権の金額は6,834千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>(1) 社債発行費償却に係る表示方法の変更</p> <p>従来、営業外費用の「その他」に含めて表示していた「社債発行費償却」は、営業外費用の合計額の100分の10を超えたため区分掲記しております。なお、前連結会計年度の営業外費用の「その他」に含めた社債発行費償却の金額は18,666千円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>(1) 買取債権に係る表示方法の変更</p> <p>従来、営業活動によるキャッシュ・フローの「たな卸資産の増加額」に含めて表示していた「買取債権の増加額」は、連結キャッシュ・フロー計算書に与える影響が増加したため、当連結会計年度より営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しております。なお、前連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローの「たな卸資産の増加額」に含めた買取債権の増加額は6,834千円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年 5月31日現在)	当連結会計年度 (平成16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="width: 60%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">7,560,966千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">608,091</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">202,506</td> </tr> </table> <p>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>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="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,183,500千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,822,000</td> </tr> <tr> <td style="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	<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="width: 60%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">8,042,956千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">635,041</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">210,218</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">437,000</td> </tr> </table> <p>なお、上記のうち、たな卸資産2,971,000千円については、保証委託契約に基づくものであります。</p> <p>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="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,612,596千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,783,405</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,396,001</td> </tr> </table>	たな卸資産	8,042,956千円	建物	635,041	土地	210,218	匿名組合出資金	437,000	短期借入金	2,612,596千円	長期借入金	2,783,405	計	5,396,001
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	8,042,956千円																										
建物	635,041																										
土地	210,218																										
匿名組合出資金	437,000																										
短期借入金	2,612,596千円																										
長期借入金	2,783,405																										
計	5,396,001																										
<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="width: 60%;">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>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">837,000</td> </tr> <tr> <td style="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	<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="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">8,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,368,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,632,000</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	8,000,000千円	借入実行残高	1,368,000	差引額	6,632,000														
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																										
貸出コミットメントの総額	8,000,000千円																										
借入実行残高	1,368,000																										
差引額	6,632,000																										
<p>※3 当社の発行済株式総数は、普通株式72,147株であります。</p>	<p>※3 当社の発行済株式総数は、普通株式72,910株であります。</p>																										

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16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="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">100,737千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">456,829</td> </tr> <tr> <td>賞与</td> <td style="text-align: right;">112,395</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td style="text-align: right;">66,407</td> </tr> <tr> <td>地代家賃</td> <td style="text-align: right;">103,268</td> </tr> <tr> <td>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	<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="width: 60%;">役員報酬</td> <td style="text-align: right;">144,433千円</td> </tr> <tr> <td>給与手当</td> <td style="text-align: right;">656,744</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">87,311</td> </tr> <tr> <td>法定福利費</td> <td style="text-align: right;">100,794</td> </tr> <tr> <td>事務所賃借料</td> <td style="text-align: right;">135,656</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">179,326</td> </tr> </table>	役員報酬	144,433千円	給与手当	656,744	賞与引当金繰入額	87,311	法定福利費	100,794	事務所賃借料	135,656	支払手数料	179,326
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	144,433千円																								
給与手当	656,744																								
賞与引当金繰入額	87,311																								
法定福利費	100,794																								
事務所賃借料	135,656																								
支払手数料	179,326																								
<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="width: 60%;">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	<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="width: 60%;">過年度消費税額修正</td> <td style="text-align: right;">28,306千円</td> </tr> </table>	過年度消費税額修正	28,306千円																				
出資分配金	9,794千円																								
過年度消費税額修正	28,306千円																								
<p>※3 _____</p>	<p>※3 前期損益修正損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="width: 60%;">過年度物件調査費用</td> <td style="text-align: right;">9,274千円</td> </tr> </table>	過年度物件調査費用	9,274千円																						
過年度物件調査費用	9,274千円																								

前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)
※4 _____	※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物 45,254 千円 工具器具及び備品 4,415 <hr/> 計 49,670

(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14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16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15年 5月31日現在) 現金及び預金勘定 3,330,427千円 <hr/> 現金及び現金同等物 <u>3,330,427</u>	※ 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16年 5月31日現在) 現金及び預金勘定 2,513,056千円 <hr/> 現金及び現金同等物 <u>2,513,056</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)				当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16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				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			
(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	108,731	51,552	57,178	工具器具及び備品	69,925	43,974	25,951
ソフトウェア	46,572	23,223	23,349				
合 計	155,303	74,775	80,527	合 計	69,925	43,974	25,951
(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	30,879千円			1年内	12,095千円	
	1年超	53,186			1年超	15,353	
	合 計	84,066			合 計	27,449	
(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	32,648千円			支払リース料	33,264千円	
	減価償却費相当額	29,456			減価償却費相当額	29,953	
	支払利息相当額	3,781			支払利息相当額	2,691	
(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	1,260千円	
	1年超	1,260			1年超	—	
	合 計	2,940			合 計	1,260	

(有価証券関係)

前連結会計年度 (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. 前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	
(1) 非上場株式 (店頭売買株式を除く)	132,100
(2) 非上場国内債券	6,000
(3) 非上場外国債券	154,500

当連結会計年度 (平成 16 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	294,445	1,466,913	1,172,467
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	294,445	1,466,913	1,172,467
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		294,445	1,466,913	1,172,467

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自 平成 15 年 6 月 1 日 至 平成 16 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
213,688	115,636	—

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	
(1) 非上場株式（店頭売買株式を除く）	125,038
(2) 非上場国内債券	6,000
(3) 非上場外国債券	105,060

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について 562 千円減損処理を行っております。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ 50%以上下落した場合については全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(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14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)	当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16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。</p> <p>① 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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④ 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。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・同左 ヘッジ対象・・・同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 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15年5月31日現在)				当連結会計年度 (平成16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	—	△1,432	△1,432	1,000,000	—	△14,304	△14,304
金利キャップ取引	100,000	100,000	63	△649	100,000	—	19	△244
合計	600,000	100,000	△1,368	△2,081	1,100,000	—	△14,285	△14,548

(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15年5月31日現在)		当連結会計年度 (平成16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		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)		(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	36,166	未払事業税	47,787
買掛金否認額	9,987	買掛金否認額	33,124
未実現利益	25,734	賞与引当金	36,048
計	71,888	未実現利益	32,681
繰延税金負債(固定)		その他	8,548
その他有価証券評価差額金	△66,159	計	158,189
減価償却超過額	1,706	繰延税金負債(流動)	
貸倒引当金	△6	長期前払費用認定損	△4,746
計	△64,459	計	△4,746
繰延税金資産の純額	7,429	繰延税金負債(固定)	
		その他有価証券評価差額金	△477,077
		出資金評価損	35,293
		投資有価証券評価損	228
		貸倒引当金	△498
		計	△442,053
		繰延税金負債の純額	△288,610
<p>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、当連結会計年度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、その他有価証券評価差額金が2百万円増加しております。</p>			

前連結会計年度 (平成 15 年 5 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 16 年 5 月 31 日現在)
<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>同左</p>

(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 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
I 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
II 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	不動産アドバイザリー、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）

	フリンパブル インベストメント 事業	ファンド事業	テュー デリシエンス 事業	リユージョ ン 事業	計	消去又は 全社	連結
I 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
II 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

当連結会計年度（自平成15年6月1日至平成16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
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	6,856,705	2,451,526	470,302	532,020	10,310,556	—	10,310,556
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	6,856,705	2,451,526	470,302	532,020	10,310,556	—	10,310,556
営業費用	5,373,634	1,429,302	309,433	330,785	7,443,155	674,170	8,117,325
営業利益	1,483,071	1,022,224	160,869	201,235	2,867,400	(674,170)	2,193,230
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	13,646,915	6,016,611	427,732	460,011	20,551,270	2,513,056	23,064,326
減価償却費	23,574	14,052	3,914	5,179	46,721	—	46,721
資本的支出	79,680	123,860	34,296	36,518	274,356	—	274,356

(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 674,170 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、2,513,056 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。

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。

当連結会計年度（自 平成15年 6月 1日 至 平成16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14年6月1日 至平成15年5月31日)		当連結会計年度 (自平成15年6月1日 至平成16年5月31日)	
1株当たり純資産額	90,924.47円	1株当たり純資産額	112,218.97円
1株当たり当期純利益	10,778.12円	1株当たり当期純利益	14,371.40円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	10,599.26円	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	14,209.26円
<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14年6月1日 至平成15年5月31日)	当連結会計年度 (自平成15年6月1日 至平成16年5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	773,502	1,041,552
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	1,041,552
普通株式の期中平均株式数(株)	71,766	72,474
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	827
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)	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 689株)

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	8,462,066	133.6
ファンド事業	317,372	14.8
デューデリジェンス事業	61,684	103.2
ソリューション事業	100,083	102.3
合計	8,941,206	103.5

(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) 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	6,856,705	126.3
ファンド事業	2,451,526	102.3
デューデリジェンス事業	470,302	97.5
ソリューション事業	532,020	123.9
合計	10,310,556	118.0

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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14年 6月 1日 至 平成15年 5月31日)		当連結会計年度 (自 平成15年 6月 1日 至 平成16年 5月31日)	
	金額(千円)	割合 (%)	金額(千円)	割合 (%)
外資系投資会社	901,405	10.3	—	—
国内不動産会社	—	—	1,077,883	10.4