

2005年11月期 中間決算説明会



東誠不動産株式会社

Tokyo Value up Partner

(証券コード：8923)

東誠不動産グループの事業戦略

(代表取締役社長 山口 誠一郎)

- I. 東誠不動産の概要 — P2
- II. 東誠不動産グループの事業戦略 — P6
- III. 今後の取り組み — P18
- IV. 2005年11月期中間決算のポイントと
今期見通し — P31

2005年11月期 中間決算の概要

(常務取締役 平野 昇)

- V. 2005年11月期の中間決算概要 — P35

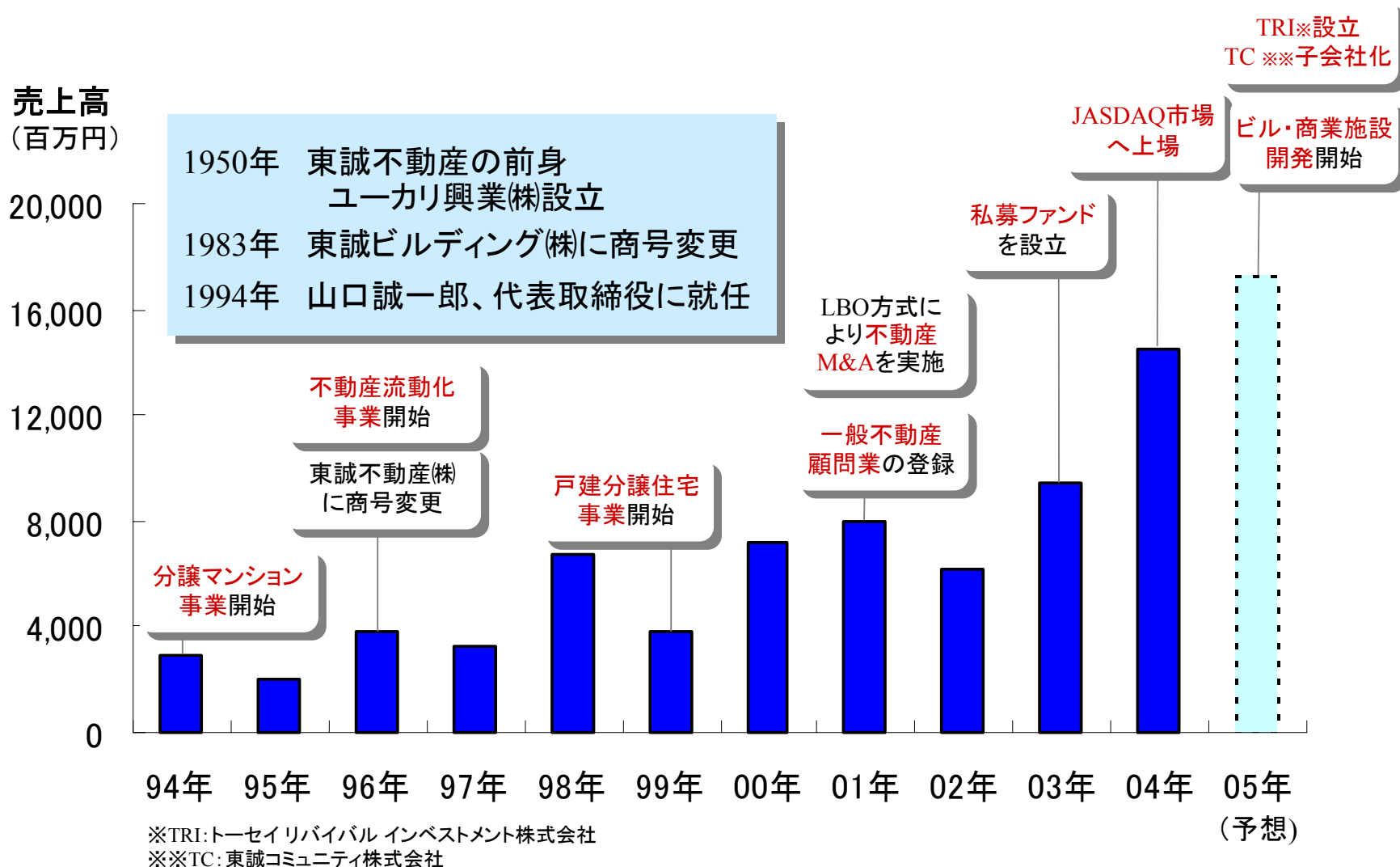
I .東誠不動産の概要

グループ概要

商号	東誠不動産株式会社																		
所在地	東京都千代田区神田淡路町2丁目3番地																		
設立	1950年2月2日																		
資本金	19億2,760万円																		
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎																		
決算期	11月末																		
上場	2004年2月27日 JASDAQ市場へ上場																		
株式の状況	■発行済み株式総数／335,800株 ■株主数／6,615名 ■所有株数別株主構成比／<table><tr><td>・個人・その他</td><td>64.66%</td><td>(217,124株)</td></tr><tr><td>・金融機関</td><td>11.95%</td><td>(40,132株)</td></tr><tr><td>・証券会社</td><td>0.41%</td><td>(1357株)</td></tr><tr><td>・外国法人</td><td>3.80%</td><td>(12,768株)</td></tr><tr><td>・その他法人</td><td>19.18%</td><td>(64,415株)</td></tr></table>				・個人・その他	64.66%	(217,124株)	・金融機関	11.95%	(40,132株)	・証券会社	0.41%	(1357株)	・外国法人	3.80%	(12,768株)	・その他法人	19.18%	(64,415株)
・個人・その他	64.66%	(217,124株)																	
・金融機関	11.95%	(40,132株)																	
・証券会社	0.41%	(1357株)																	
・外国法人	3.80%	(12,768株)																	
・その他法人	19.18%	(64,415株)																	
従業員数	58名(単体) 97名(連結)																		
主要な関係会社	トーセイリバイバルインベストメント株式会社 東誠コミュニティ株式会社																		

(2005年5月末現在)

沿革



東誠不動産グループのVISION

存在理念

「人々の生活の基盤を担う企業として、あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値を創造し、提供すること」

コーポレートスローガン

“Tokyo Value up Partner”

不動産の価値再生「ポートフォリオ・マネージャー」

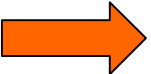
■東京の都市再生

- 10年、20年後を視野に入れた不動産価値再生の取り組み
- 東京の中小物件に特化

■「モノづくり」(バリューアップ)へのこだわり

- 価値創造=事業

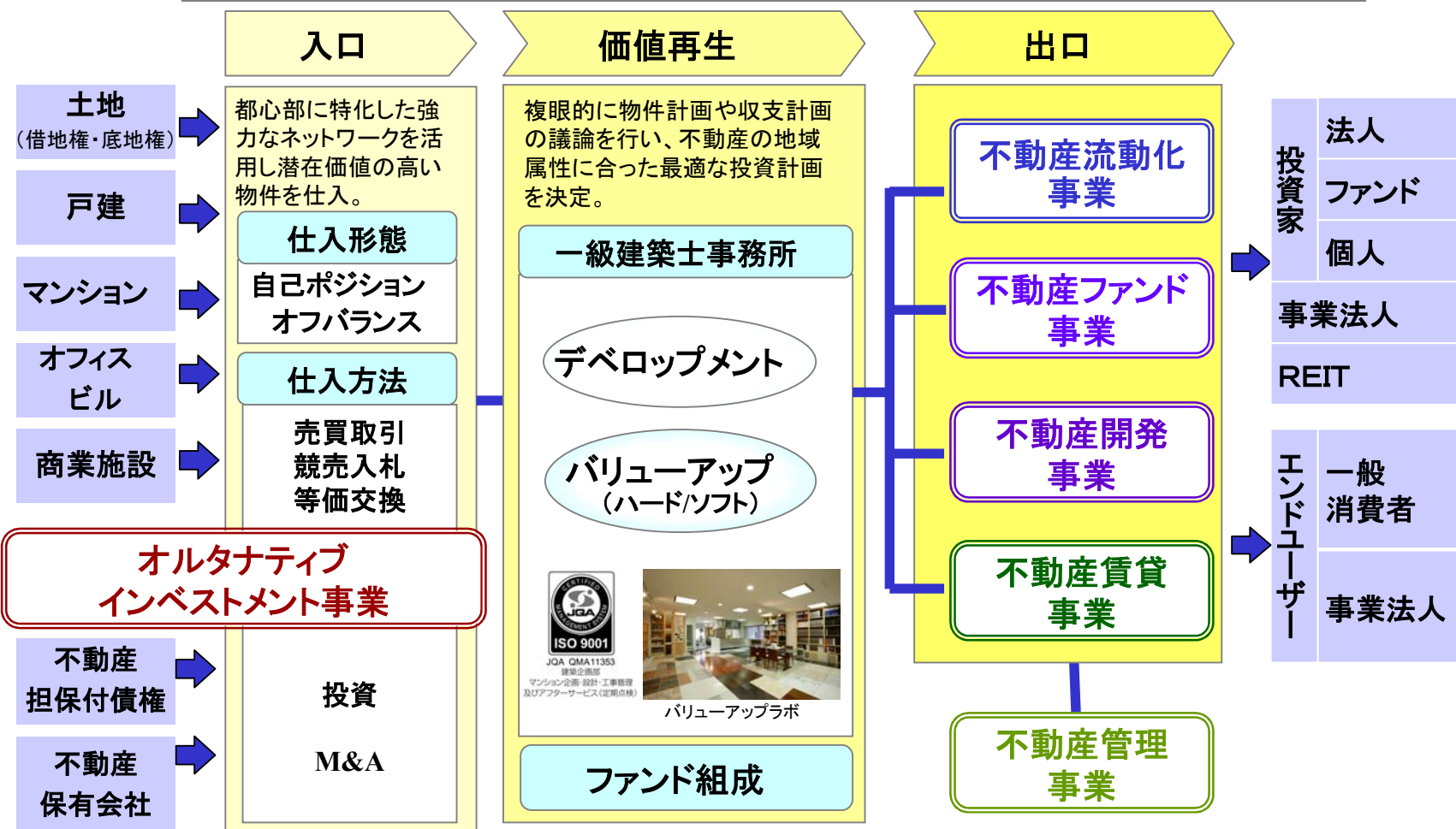
■不動産シーンを拡充 (従来の事業+不動産管理&オルタナティブ投資)

不動産再生  総合的な再生ビジネスへの展開

Ⅱ.東誠不動産グループの事業戦略

東誠不動産グループの事業構造

不動産の価値再生「ポートフォリオ・マネージャー」



東誠不動産グループの事業領域

不動産業界各社と事業領域を比較すると
東誠不動産の幅広く一貫した対応力は、確固たる優位性を発揮

～Only One Business Model～

	開発			バリュー アップ	エンド 向け 分譲	投資家 向け 販売	保有 運営	ファンド アレンジ	アセット マネジメント	プロパティ マネジメント	オルタナ ティブ 投資
	マン ション	戸建 住宅	商業 施設								
東誠不動産	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
デベロッパー	○	○	○		○	△					
転売事業系				△		○					
自己ポジション ＋ ファンド系				○		○	△	○	○		△
ファンド系				△		△		○	○		○
賃貸・その他				△			○		△	○	

※大手不動産会社はすべての領域で事業展開しているが、各々が縦割り組織にて対応

東誠不動産グループのバリューアップの強み

ペンタゴンのシナジーパワー
～不動産関連事業の一気通貫体制の確立～

不動産流動化事業

不動産ファンド事業

不動産開発事業

東誠不動産
5つの
ビジネスモデル

不動産賃貸事業

オルタナティブ インベストメント事業
M&A・不動産担保付債権事業
(トーセイリバイバル インベストメント㈱)

不動産管理事業
(東誠コミュニティ㈱)

<ペンタゴンのシナジーパワー発揮>

東誠不動産グループ事業セグメントの変更

【旧事業セグメント】

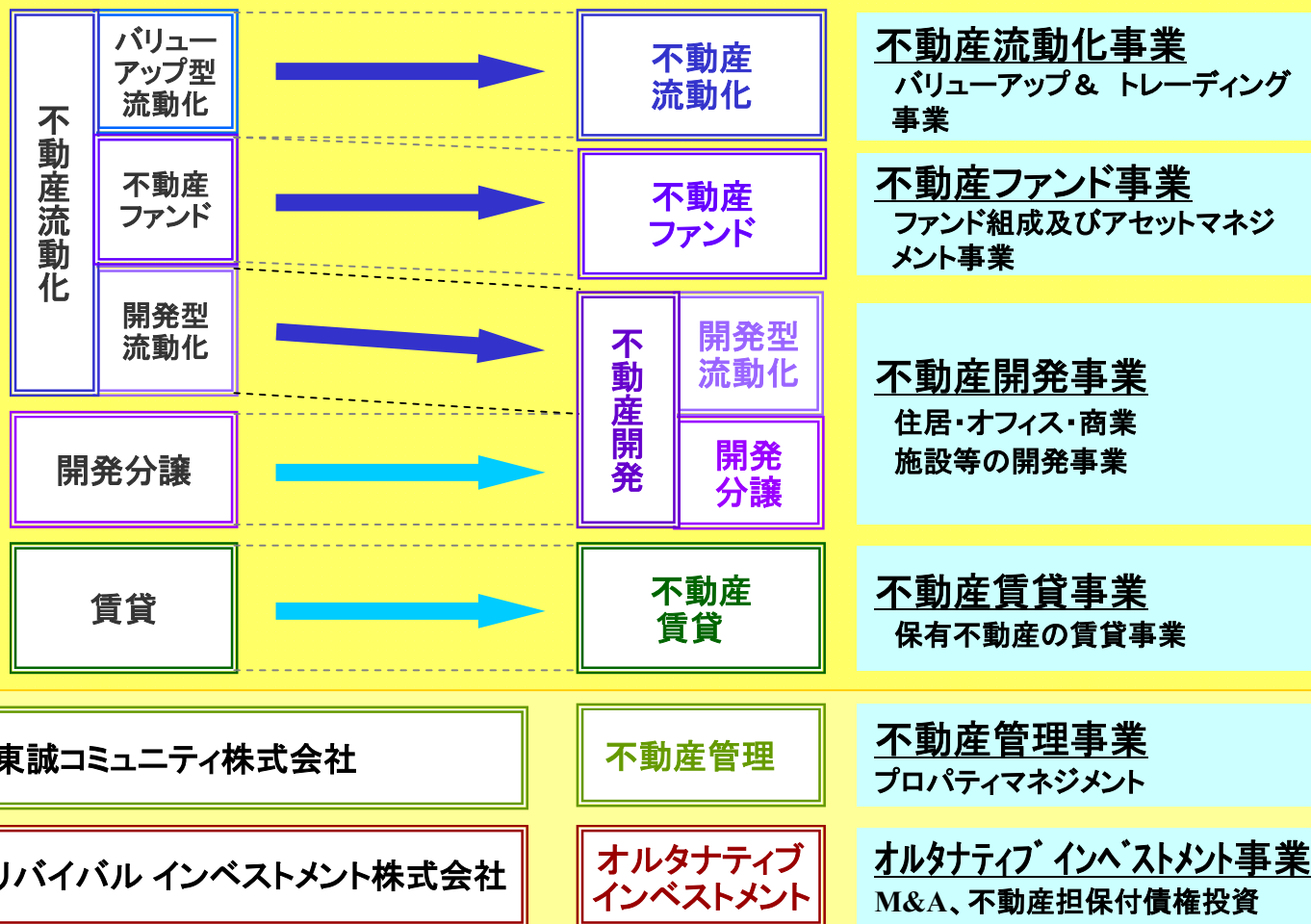
(～2004年11月期)

【新事業セグメント】

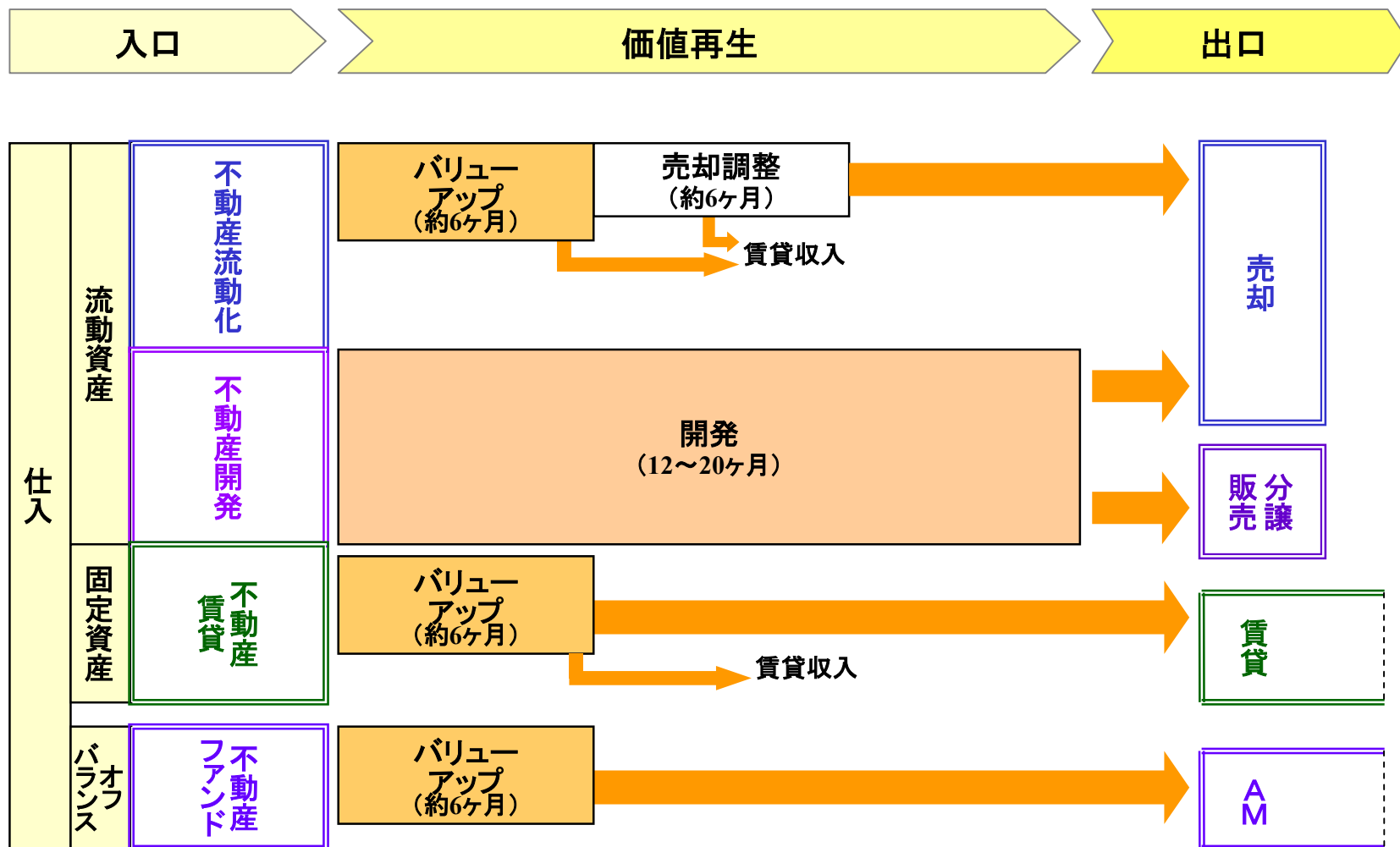
(2005年11月期中間～)

東誠不動産グループ

東誠不動産



東誠不動産の時間軸事業フロー



東誠不動産「モノづくり」へのこだわり

PQC(パームス・クオリティ・チェック)システム

- 品質管理の厳格化と、エンドユーザーの安心を目的に、14項目からなる厳しい独自基準PQCシステムを活用
- 2004年5月、当社建築企画部がPQCシステムによりISO9001認証を取得



パームス・クオリティ・チェック (PQC) システム

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. 建物配置
✓ 配置、配棟等を現地でチェック | 8. 配管
✓ 管の材質配管のチェック |
| 2. 杭工事
✓ 適切に杭が設置されているかチェック | 9. 防火区画穴埋め処理
✓ シャフト廻りのすき間処理チェック |
| 3. 基礎配筋
✓ 適切な配筋、溶接が行われているかチェック | 10. 断熱工事
✓ 断熱材の仕様、範囲のチェック |
| 4. 鉄骨建方
✓ 柱、梁に不具合はないかチェック | 11. 内装
✓ ホルムアルデヒド対策のチェック |
| 5. 各階配筋
✓ 適切な配筋、溶接が行われているかチェック | 12. 遮音床
✓ 遮音床の仕様、範囲のチェック |
| 6. コンクリートの品質調査
✓ コンクリートの品質、強度のチェック | 13. 外溝
✓ 植栽計画のチェック |
| 7. 防水工事
✓ 屋上の外断熱防水のチェック | 14. 社内最終調査
✓ 引き渡し前の総チェック |

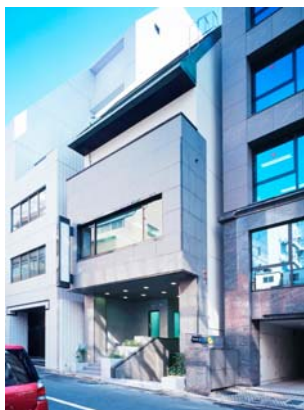


バリューアップラボ

- 商品開発における研究室として、本社内に2005年6月開設
- 住宅建材・インテリア関連・建築材料全般のカタログや、フローリング・タイル・天然石のサンプル約30～50種類を常設し、新商品が出る毎に更新
- 木製建具、輸入品の洗面化粧台をはじめ、システムキッチン、ユニットバス等の実物サンプルも展示し、每期入替
- インテリア・建築関連図書・これまでの供給物件の竣工図書・竣工写真も展示し、社員教育のためのスペースとしても活用

東誠不動産の物件事例(1)

不動産流動化事業 — オフィスビルのバリューアップ



御茶ノ水ビル

◆物件概要

所在地: 東京都千代田 猿樂町
敷地面積: 163.99㎡
延床面積: 740.46㎡
近隣環境: 国内外企業の本社や、有名大学が多数立地するエリア
購入前用途: 事務所、店舗

◆ポイント

- 店舗・オフィス・住居の複合ビルをオフィスビルにコンバート
- 5Fまでのエレベーターを6Fまで通す



セントラル代官山

◆物件概要

所在地: 東京都渋谷区代官山町
敷地面積: 500.709㎡
延床面積: 2,075.87㎡
近隣環境: 東急東横線「代官山」駅徒歩6分。服飾・飲食店が立ち並ぶエリア
購入前用途: 事務所、店舗、住宅



西原ビル

◆物件概要

所在地: 東京都渋谷区西原1丁目
敷地面積: 244.88㎡
延床面積: 1,211.37㎡
近隣環境: 京王線「幡ヶ谷」駅徒歩4分。甲州街道沿い
購入前用途: 事務所

東誠不動産の物件事例(2)

不動産流動化事業 — 住宅のバリューアップ



バリューアップ前



バリューアップ後

パームス五反田

◆物件概要

所在地: 東京都品川区
五反田3丁目
敷地面積: 729.80㎡
延床面積: 3,267.57㎡
近隣環境: 地下鉄「五反田」駅
徒歩5分。ビルが隣
接するオフィス街
購入前用途: 店舗、事務所、住居

◆ポイント

- 外壁3面総貼替え
- エントランス、外構計画を含めた共用部の完全リニューアル
- エントランス内には光壁を設置

RIZ目黒

◆物件概要

所在地: 東京都目黒区
目黒3丁目
敷地面積: 474.96㎡
延床面積: 770.21㎡
近隣環境: 美術館、公園が数多
く点在する閑静な住
宅街
購入前用途: 住居

◆ポイント

- 高額賃貸マンションで、稼働率が低かった(60%)ものを、当社のバリューアップ(設備改善・リースアップ等)により100%稼働に



東誠不動産の物件事例(3)

不動産開発事業－オフィス・商業施設の新築

(仮称)虎ノ門ビル

◆物件概要

所在地: 東京都港区虎ノ門
4丁目
敷地面積: 616.58㎡
延床面積: 4,522.4㎡
近隣環境: 地下鉄「神谷町」徒
歩3分。利便性の
高いオフィス街

◆ポイント

- 当社初の新築オフィスビル開発
- カーテンウォールを採用したデザイン性の高い外観
- 屋上緑化や断熱ガラスの採用など、環境や省エネに配慮した仕様
- 2006年7月竣工予定



新宿ビル(写真左)

◆物件概要

所在地: 東京都新宿区新宿4丁目
敷地面積: 44.68㎡
延床面積: 73.19㎡
近隣環境: 新宿駅南口目の前(新宿高島屋向かい)

◆ポイント

- 当社初の新築商業施設開発
- ジュエリーショップを誘致。内装は黒のモノトーン調で美術館をイメージ。照明効果で商品の良さを引き出す演出



東誠不動産の物件事例(4)

不動産開発事業 — マンションの新築



ニューシティレジデンス 日本橋人形町Ⅰ

◆物件概要

所在地: 東京都中央区日本橋
富沢町7
敷地面積: 245.72㎡
延床面積: 2,445.29㎡
近隣環境: オフィスビルと賃貸マン
ションが混在する立地
売却先: J-REIT



ニューシティレジデンス 日本橋人形町Ⅱ

◆物件概要

所在地: 東京都中央区日本橋
富沢町8
敷地面積: 277.00㎡
延床面積: 2,524.70㎡
近隣環境: オフィスビルと賃貸マン
ションが混在する立地
売却先: J-REIT



THEパームス代々木上原コスモテラス

◆物件概要

所在地: 東京都渋谷区上原2丁目
敷地面積: 690.33㎡(買収面積715.15㎡)
延床面積: 2,407.56㎡
近隣環境: 小田急線「代々木上原」徒歩8分
閑静な住宅街
売却先: 外資系ファンド

◆ポイント

- 緑溢れる閑静な高級住宅街に
位置するデザイナーズマンション
- 渋谷・恵比寿・青山といったトレ
ンドスポットへのアクセスが良好
な立地

東誠不動産の物件事例(5)

不動産開発事業一宅地開発・戸建分譲

THEプレミアムコート大田中央

◆物件概要

所在地: 東京都大田区中央5丁目
開発敷地面積: 5,604.53㎡
近隣環境: 第1種低層住居専用地域
の良好な住宅街

◆ポイント

- 全42宅地。大田区内における1983年以降最大の戸建開発分譲地。(不動産経済研究所調べ)
- 採光と通風に優れた全戸南ひな壇の立地
- 1区画85㎡～120㎡超のゆとりのある住まい設計
- 安全とプライバシーに配慮した道路計画、統一された外構計画



現地区画図

Ⅲ.今後の取り組み

外部環境 ～中期的な市場環境～

流動化の加速は 2～3年継続

不動産金融商品の確立

- ミドルリスク・ミドルリターンの金融商品として認知
- 証券化市場規模
(累計20兆円:国交省「不動産の証券化実態調査」)
- J-REITの資産規模の拡大 (17社2.2兆円)
- 私募ファンド規模の拡大
(4.2兆円:みずほ信託調べ)

市場参加者の拡大

- エクイティ出資者の増加(年金・保険含む機関投資家・個人投資家)
⇒資金流入の増加
- プレイヤーの増加
競争状況の激化<不動産市場の流動性UP

東京地区のポテンシャルティは 引き続き高い

供給面積:約4,000万坪

- 23区の事務所床面積:2,511万坪
(出典:不動産流通近代化センター「H16年度版不動産統計集」)
- 23区の賃貸マンションストック:
1,433万坪以上 (出典:国土交通省「住宅着工統計」)

供給棟数:80,000棟

- 上記推定供給床面積を一棟当たり
平均500坪とした場合の換算棟数
(当社推定値)

対応物件の幅が広く、東京集中の事業展開を行っている
当社にとっての追い風は、少なくとも2～3年は継続

外部環境 ～仕入関連～

マンション用地及び大型物件

- 激しい競合環境(マンション用地)
上場不動産会社約*120社中、60社以上がデベロッパー
- 大企業のリストラによる遊休地・寮・社宅・本社等の不動産処理はほぼ終了
- メガバンクの不良債権処理はほぼ終了

*一部サービス業に分類されている不動産流動化銘柄数社も含む

中小型物件

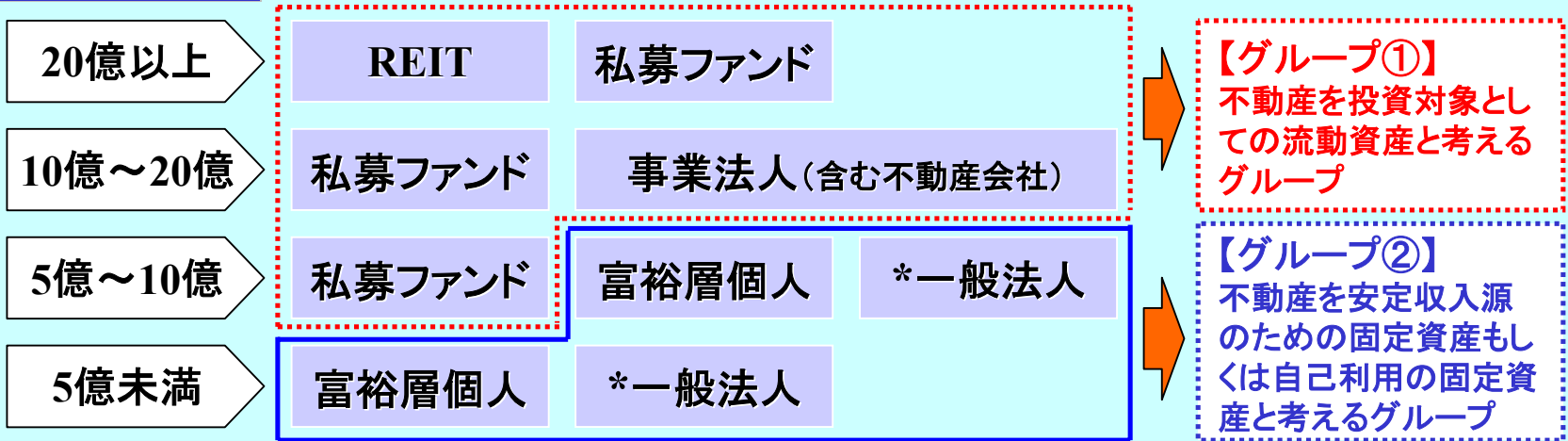
- コンペティターが少ない
- メガバンク以外の不良債権は、処理がまだ完了していない
銀行の体力を勘案すると不良債権処理はソフトランディング

中小法人、個人所有物件は引き続き供給される

当社のビジネスチャンス大

外部環境 ～販売関連～

販売先は・・・



* 自己利用目的のニーズは旺盛 (全館本社等として利用)

金利上昇のインパクトは・・・

- ◎ 投資対象(金融商品)とした場合影響あり
(但し他の投資商品との利回り格差が無くなるほどの金利上昇は考えにくい)
- △ 自己利用目的の比較対象は、現状の支払い賃料のため影響<小>...
- △ 安定収入源としての保有目的の場合は、金利上昇はむしろ賃料の上昇傾向 になるため影響<小>

【グループ①】

【グループ②】

金利上昇シミュレーション

(単位: 百万円)

私募ファンド

当初条件
資産残高: 10,000
LTV: 70%
NOI: 700
(Cap: 7%)
金利: 2%
エクイティ利回り: 8%

B/S	
資産規模 10,000	70% ノン リコース ローン
	30% エクイティ

P/L	
売上高	700
コスト	
(金利)	140
(諸費用)	320
配当	240



P/L	
売上高	700
コスト	
(金利)	210
(諸費用)	320
配当	170

P/L	
売上高	770
コスト	
(金利)	210
(諸費用)	320
配当	240

利回り
8%

金利1%上昇により配当額が減少し、利回りは5.7%に低下

利回り
5.7%

賃料を70百万円アップすることにより配当利回り8%へ改善が可能

上場REIT

当初条件
資産残高: 10,000
LTV: 40%
NOI: 500
(Cap: 5%)
金利: 2%
エクイティ利回り: 3.5%

B/S	
資産規模 10,000	40% ノン リコース ローン
	60% エクイティ

P/L	
売上高	500
コスト	
(金利)	80
(諸費用)	210
配当	210



P/L	
売上高	500
コスト	
(金利)	120
(諸費用)	210
配当	170

P/L	
売上高	540
コスト	
(金利)	120
(諸費用)	210
配当	210

利回り
3.5%

金利1%上昇により配当額が減少し、利回りは2.8%に低下

利回り
2.8%

賃料を40百万円アップすることにより配当利回り3.5%へ改善が可能

東誠不動産グループの競争優位性

東誠不動産の優位性を最大限に発揮しうる環境

東誠不動産の競争優位性

「モノづくり」にこだわった
バリューアップ能力

不動産関連事業の
一気通貫体制の確立

東京都区部特化による
豊富なマーケット情報

一級建築士事務所としての
企画力・デザイン力

充実した取り扱い可能
不動産ラインアップ

仕入情報としての優位な
ネットワーク(200社500人リスト)

不動産市場環境

- 不動産金融商品の金融商品としての認知がなされる
- 超低金利下における代替運用商品として、資金流入が加速
- 東京都区部も、物件のサイズによっては物件数が豊富

競合環境

- 競合状況が激化している一方で、プレイヤーが増加し、不動産市場(物件)の流動性が向上
- 中小型物件に強いプレイヤーが少なく、中小型物件のバリューアップマーケットはニッチ市場

事業間のシナジーパワーの発揮による企業成長の実現

不動産
流動化事業

不動産
ファンド事業

不動産開発事業

不動産賃貸事業

オルタナティブ
インベストメント事業

不動産管理事業

①既存事業の発展による企業規模の拡大

②新規事業の成長による事業の拡大

③ファンド運用資産の拡大

④優秀な人財の獲得

①既存事業の発展による企業規模の拡大

強みの中小型物件を安定的に拡大させながら
大型物件への取り組みによる成長を図る

不動産流動化事業

- 「モノづくり」ノウハウをフル活用し、バリューアップ&トレーディングのさらなる拡大
- 当中間期の不動産流動化棚卸資産の期末残は10,698百万円、これは売上14,500百万円に相当

不動産ファンド事業

- 年初計画(2006/11期 200億円)の1年前倒しペースでの残高積上げ (P29参照)

不動産開発事業

- 市場ニーズに対応した顧客ポートフォリオを構築
 - ・ 世田谷区上町: 想定売上高55億円規模の用地を仕掛中(環境共生型住宅)
 - ・ 大田区中央: 42区画の分譲戸建開発。1983年以降では大田区最大の戸建開発(不動産経済研究所調べ)2005年5月より販売開始
- 物件ラインアップの拡大
 - ・ 新宿商業ビル開発: 2F建ての店舗ビル開発。2005年4月竣工済み
 - ・ 虎ノ門4丁目プロジェクト: 新築ビル開発。2006年夏竣工予定
- 当中間期の不動産開発事業棚卸資産の期末残は8,671百万円、これは売上16,500百万円に相当

不動産賃貸事業

- 固定資産と流動資産のバランスに配慮しつつ、安定収益を確保

②新規事業の成長による事業領域の拡大

不動産取得の入口の多様化→オルタナティブインベストメント
不動産ファンド事業の強化→プロパティマネジメント

オルタナティブインベストメント事業

トーセイリバイバル インベストメント株式会社

- 不動産担保付債権ファンド…オルフェウス・キャピタル
- 東京温泉株式会社再生支援…イカロス・キャピタル
(債権購入・DIPファイナンス・物件引渡し時期延長応諾により再生計画承認)

不動産管理事業

東誠コミュニティ株式会社

- 管理物件数約300棟(東誠グループ外の管理受託は全体の約85%)

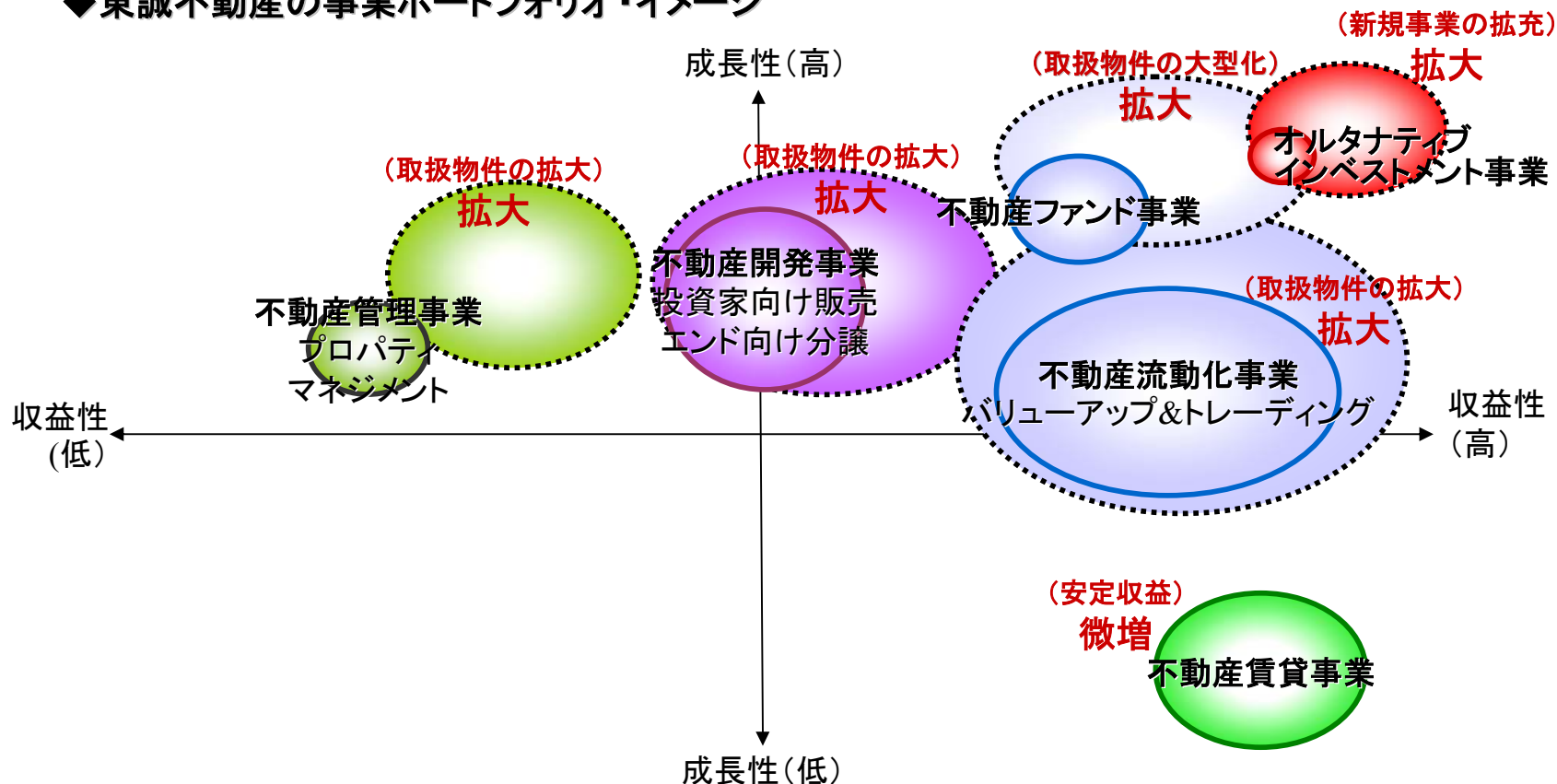


新規事業領域への展開により、不動産関連事業
(M&A・債権投資～PMまで)の一気通貫体制確立

事業ポートフォリオのイメージ

事業ポートフォリオは、収益性と成長性の両面から
最適ポートフォリオの構築を目的に展開

◆東誠不動産の事業ポートフォリオ・イメージ



③ファンド運用資産残高の拡大(1)

2006年11月期末の目標:ファンド運用資産残高200億円は
今期中にほぼ達成の見込み
今後はREIT設立も視野に入れ2008年11月期に残高1,000億円を目指す

➤ 私募ファンド運用資産残高

従来目標:2006年11月期に200億円
→ 今期中にほぼ達成の見込み

2005年5月末現在:6ファンド 約180億円
(不動産ファンド 約150億円)
(不動産担保付債権 約30億円)

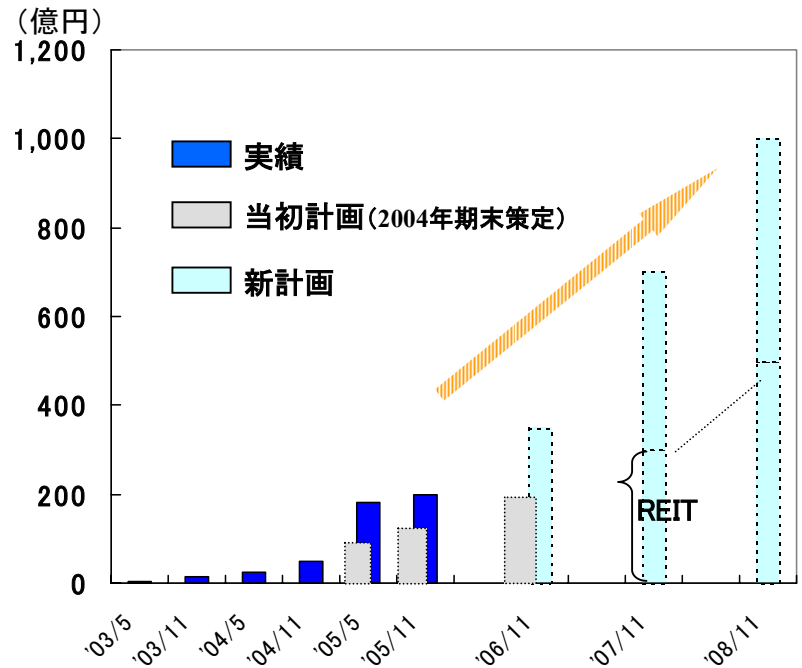
➤ 上場REITへの参入も視野に

- 自社組成ファンドを積極展開
- 物件大型化による運用残高の積み上げ加速
- 2007年11月期中REIT運用開始を目標
- スタート時運用残高目標300億円以上

◆ REIT設立も視野に入れた新計画:

2006年11月期末に350億円
2007年11月期末に700億円超
2008年11月期に1,000億円

➤ ファンド運用資産残高



現在、新中期経営計画策定中であり、本目標数値は経営計画に沿った確定数値ではありません。あくまで成長イメージとしてご理解ください

③ファンド運用資産残高の拡大(2)

投資家層の拡大と商品ラインナップの多様化を推進

既存ファンドのラインナップ

		エクイティ出資者	2005年中間期 資産残高
不動産 ファンド	アルゴ・ファンドⅡ	個人富裕層・ 国内機関投資家・当社	840百万円
	ポセイドン・ファンド	外資系金融機関・当社	8,405百万円
	アポロン・ファンド	UFJつばさ証券・当社	1,991百万円
	REO・ファンド	外資系金融機関	970百万円
	エムズ・ファンド	国内事業会社	2,560百万円

不動産ファンド小計 14,766百万円

不動産担保付 債権ファンド	オルフェウス・キャピタル※	国内及び海外投資家・当社	3,323百万円
------------------	---------------	--------------	----------

ファンド合計 18,089百万円

※オルフェウスについては2005年6月20日にスキームを組み直し

④優秀な人財の獲得

「不動産ポートフォリオマネージャー」の増強による業務体制の更なる強化とガバナンス及びコンプライアンス強化の為の管理部門の更なる体制整備

➤ 新戦力の獲得

新卒者の定期採用と
各業界からの計画的な中途採用
により、組織のバランスを図る

◆新卒採用

隔年で定期採用を行うことで、当社オリジナルの人財を育成

◆中途採用

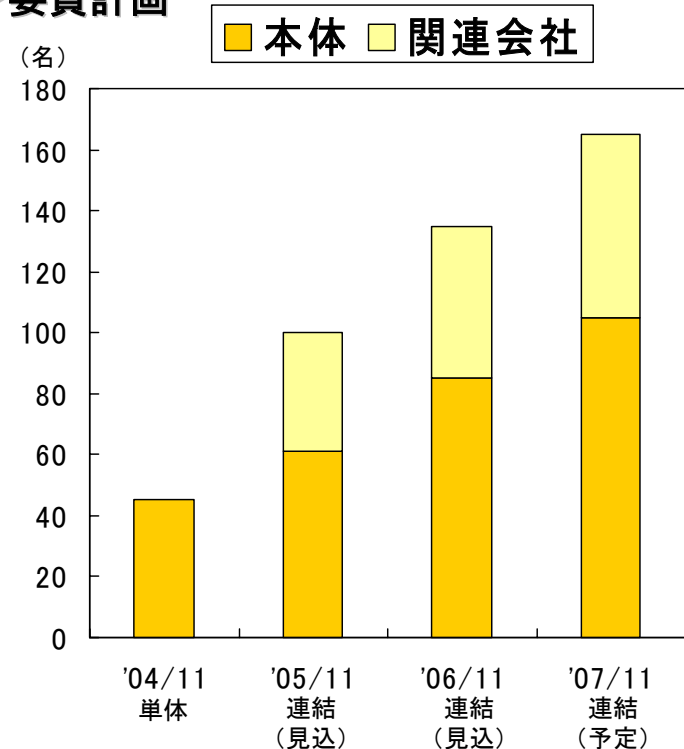
即戦力として、各業界のスペシャリストを採用

➤ 新人事制度

成果主義を軸に、価値評価制度を採用した透明性のある人事制度により、社員のモチベーションアップを図る

ガバナンス及びコンプライアンス強化の観点から、管理部門の人財を含めた組織・体制整備強化の積極的取り組み

➤ 要員計画



現在、新中期経営計画策定中であり、本目標数値は経営計画に沿った確定数値ではありません。あくまで成長イメージとしてご理解ください。

IV.2005年11月期 中間決算のポイントと今期見通し

中間期(単体・連結)業績の実績

(百万円、%)

	2005年11月期 中間期当初予想 (単体)	2005年11月期 中間期実績 (単体)		2005年11月期 中間期実績 (連結)
	金額	金額	達成率	金額
売上高	13,509	13,047	96.6%	13,047
経常利益	2,244	2,420	107.8%	2,409
当期純利益	1,158	1,276	110.2%	1,265

中間期予想値超過の要因

- 不動産流動化事業の物件販売時期変更により、売上高が減少
- 不動産流動化事業及び不動産開発事業の売却物件の粗利率の向上により、売上高利益率が大幅改善
- 不動産ファンド事業において、ファンド残高が当初予想を大幅に上回る積み上げができたことによりフィー収入等による増収

通期(単体・連結)業績予想の修正

(百万円、%)

	2005年11月期 通期予想修正(単体)			2005年11月期 通期予想修正(連結)		
	前回予想	今回修正	差異	前回予想	今回修正	差異
売上高	18,072	16,500	-1,572	18,637	17,275	-1,362
経常利益	2,316	2,510	194	2,331	2,718	387
当期純利益	1,195	1,295	100	1,210	1,402	192

通期予想修正の要因

- ▶不動産開発事業の分譲物件販売時期変更により、売上高が減少
- ▶不動産流動化事業及び不動産開発事業の売却物件の粗利率の向上により、売上高利益率が大幅改善
- ▶不動産ファンド事業において、ファンド残高の予想を上回る積み上げの達成と、オルタナティブ投資事業からのフィー収入等による増収

今期の見通し

	2004年11月期		2005年11月期		増減		2005年11月期	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		構成比(%)	(連結)	構成比(%)
売上高 (百万円)	14,514	100.0	16,500	100.0	1,985	100.0	17,275	100.0
不動産流動化事業	8,631	59.5	10,075	61.1	1,444	72.7	10,075	58.3
不動産ファンド事業	171	1.2	262	1.6	90	4.6	262	1.5
不動産開発事業	4,209	29.0	4,673	28.3	463	23.4	4,673	27.1
不動産賃貸事業	1,501	10.3	1,488	9.0	-13	-0.7	1,523	8.8
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	530	3.1
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	210	1.2
営業利益(百万円)	2,093	14.4	3,108	18.8	1,015		3,321	19.2
不動産流動化事業	1,367	15.8	2,178	21.6	811		2,178	21.6
不動産ファンド事業	156	91.2	214	81.6	57		214	81.6
不動産開発事業	285	6.8	572	12.3	287		572	12.3
不動産賃貸事業	778	51.8	831	55.8	52		854	56.1
不動産管理事業	-	-	-	-	-		44	8.5
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-		193	91.9
経常利益 (百万円)	1,515	10.4	2,510	15.2	994	50.1	2,718	15.7
当期純利益 (百万円)	793	5.5	1,295	7.9	501	25.3	1,402	8.1

注) 営業利益欄の構成比(背景がオレンジの部分)は、営業利益率を示しております。

V.2005年11月期 中間決算概要

2005年11月期のトピックス

2004年12月～2005年7月の活動実績

(2005年11月期上半期)

- 2004年12月 シニア事業への参入
- 2005年1月 商業施設開発への参入(新宿ビル着工)
- 2005年2月 投資顧問業者登録
- 2005年2月 内部監査部の独立
- 2005年3月 トーセイリバイバル インベストメント株式会社(TRI)設立
(オルタナティブインベストメント事業への参入)
- 2005年3月 UFJつばさ証券との共同アレンジにより”アポロンファンド”組成
- 2005年4月 東誠コミュニティ株式会社子会社化
(プロパティマネジメント事業への参入)
- 2005年4月 有限会社オルフェウス・キャピタルへの匿名組合出資
- 2005年5月 THEプレミアムコート大田中央販売開始

(2005年11月期下半期)

- 2005年6月 信託受益権販売業登録
バリューアップラボ開設
有限会社オルフェウス・キャピタルの法人格譲渡
株式会社ユニファイド・キャピタル・ジャパンと不動産担保付債権ファンド
共同組成(TRI)
- 2005年7月 新築オフィスビル開発への参入(虎ノ門ビル着工)
東京温泉株式会社へ、一種のDIPファイナンス活用による再生支援

業績概要

(百万円、%)

	2004年11月期中間		2005年11月期中間		増減		2005年11月期中間	
	(単体)	構成比	(単体)	構成比		比率	(連結)	構成比
売上高	10,052	100.0	13,047	100.0	2,995	129.8	13,047	100.0
売上原価	7,989	79.5	9,869	75.7	1,880	123.5	9,869	75.7
売上総利益	2,062	20.5	3,177	24.4	1,114	154.1	3,177	24.4
販管費	405	4.0	503	3.9	98	124.2	513	3.9
営業利益	1,657	16.5	2,674	20.5	1,016	161.4	2,663	20.4
経常利益	1,397	13.9	2,420	18.6	1,022	173.2	2,409	18.5
中間純利益	720	7.2	1,276	9.8	556	177.2	1,265	9.7
EPS(円)	2,960.21		3,801.64		841	128.4	3,768.05	
ROE(%)	24.3		17.5		- 6.9P		17.4	
ROA(%)	3.0		3.8		+ 0.7P		3.7	
1人当たり経常利益	35		42		7	119.6	42	

セグメント別業績概要(1)売上高・売上原価

(百万円、%)

売上高	2004年11月期中間		2005年11月期中間		増減		2005年11月期中間	
	(単体)	構成比	(単体)	構成比		前期比	(連結)	構成比
合計	10,052	100.0	13,047	100.0	2,994	129.8	13,047	100.0
不動産流動化事業	6,044	60.1	8,807	67.5	2,763	145.7	8,807	67.5
不動産ファンド事業	98	1.0	132	1.0	34	134.7	132	1.0
不動産開発事業	3,232	32.2	3,333	25.6	101	103.1	3,333	25.6
不動産賃貸事業	677	6.7	773	5.9	96	114.2	773	5.9
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	-	-
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	-	-

売上原価	2004年11月期中間		2005年11月期中間		増減		2005年11月期中間	
	(単体)	売上原価率	(単体)	売上原価率		前期比	(連結)	売上原価率
合計	7,989	79.4	9,869	75.7	1,880	123.5	9,869	75.7
不動産流動化事業	4,672	77.3	6,756	76.7	2,084	144.6	6,756	76.7
不動産ファンド事業	0	0.2	1	1.0	1	640.1	1	1.0
不動産開発事業	3,020	93.4	2,827	84.8	-192	93.6	2,827	84.8
不動産賃貸事業	297	43.9	284	36.7	-12	95.6	284	36.7
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	-	-
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	-	-

セグメント別業績概要(2) 売上総利益・営業利益

(百万円、%)

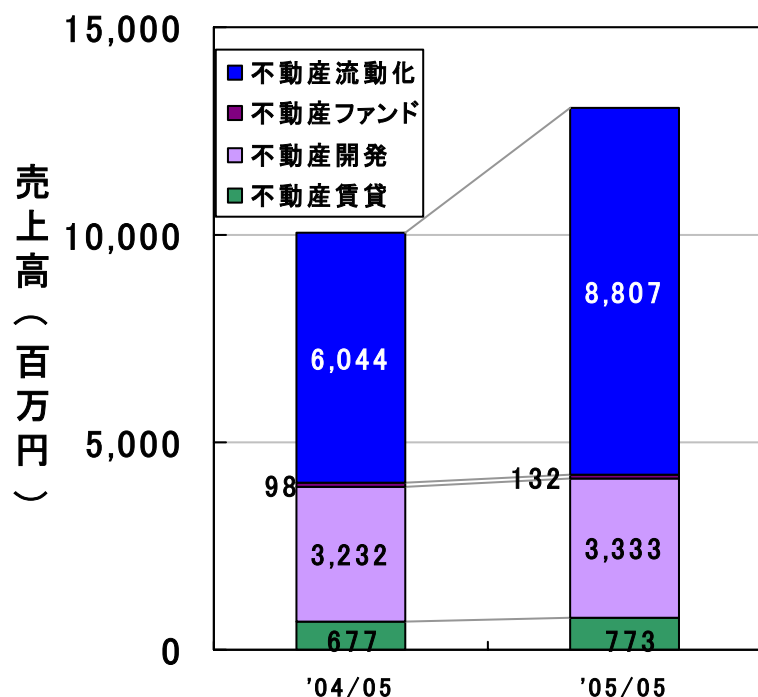
売上総利益	2004年11月期中間		2005年11月期中間		増減		2005年11月期中間	
	(単体)	粗利益率	(単体)	粗利益率		前期比	(連結)	粗利益率
合計	2,062	20.5	3,177	24.4	1,114	154.1	3,177	24.4
不動産流動化事業	1,371	22.7	2,051	23.3	679	149.6	2,051	23.3
不動産ファンド事業	98	99.8	131	99.0	33	133.7	131	99.0
不動産開発事業	212	6.6	505	15.2	293	238.2	505	15.2
不動産賃貸事業	380	56.2	489	63.2	108	128.7	489	63.2
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	-	-
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	-	-

営業利益	2004年11月期中間		2005年11月期中間		増減		2005年11月期中間	
	(単体)	営業利益率	(単体)	営業利益率		前期比	(連結)	営業利益率
合計	1,657	16.5	2,674	20.5	1,017	161.4	2,663	20.4
不動産流動化事業	1,318	21.8	1,981	22.5	663	150.3	1,981	22.5
不動産ファンド事業	95	97.1	113	85.8	18	118.9	112	85.1
不動産開発事業	184	5.7	452	13.6	268	245.7	452	13.6
不動産賃貸事業	338	49.9	443	57.3	105	131.1	443	57.3
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	-	-
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	-10	-

セグメント別売上高構成比

マーケット環境に適応したポートフォリオの構築を行った結果、
全体で前年比+30%の増収を実現

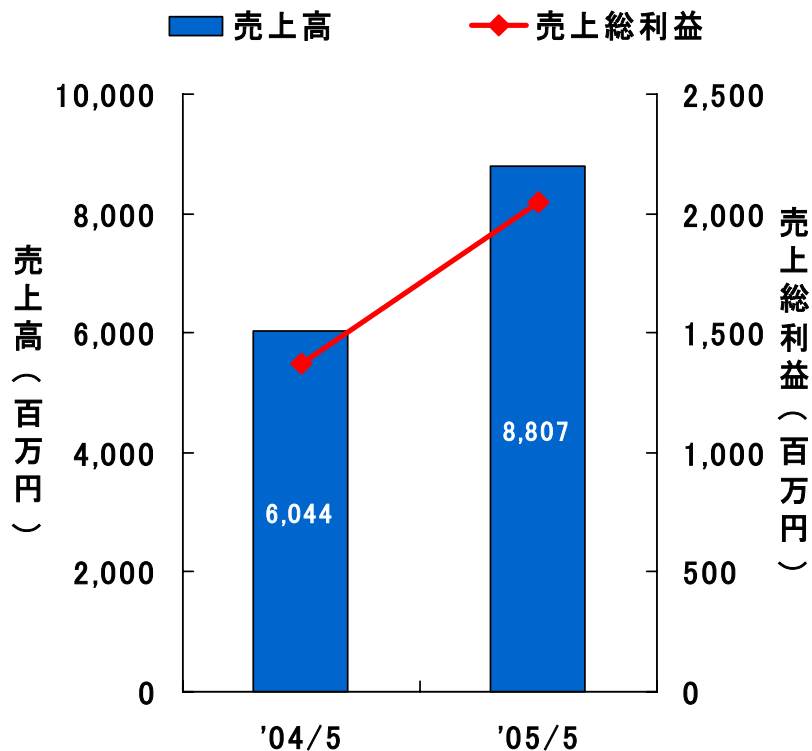
セグメント別売上高



- バリュアップ&トレーディングの推進・強化により不動産流動化事業が大幅増益
- ファンド運用資産残高拡大によるフィー収入増加
- ラインアップ増加による幅広い種類の物件開発への取り組み
- 優良固定資産の保有による賃貸事業からの安定収益

バリューアップ型流動化のマーケットは好調

不動産流動化事業 売上高・売上総利益

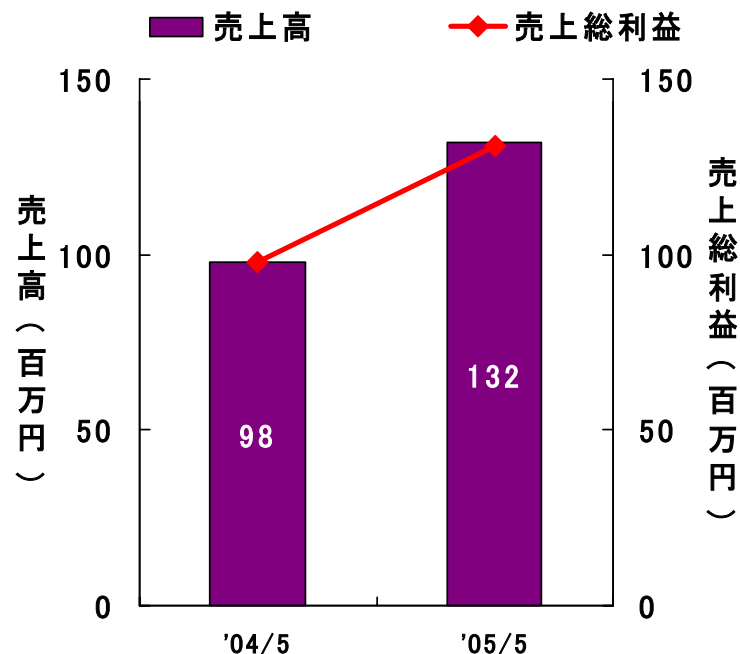


取扱い物件エリアは都心に集中

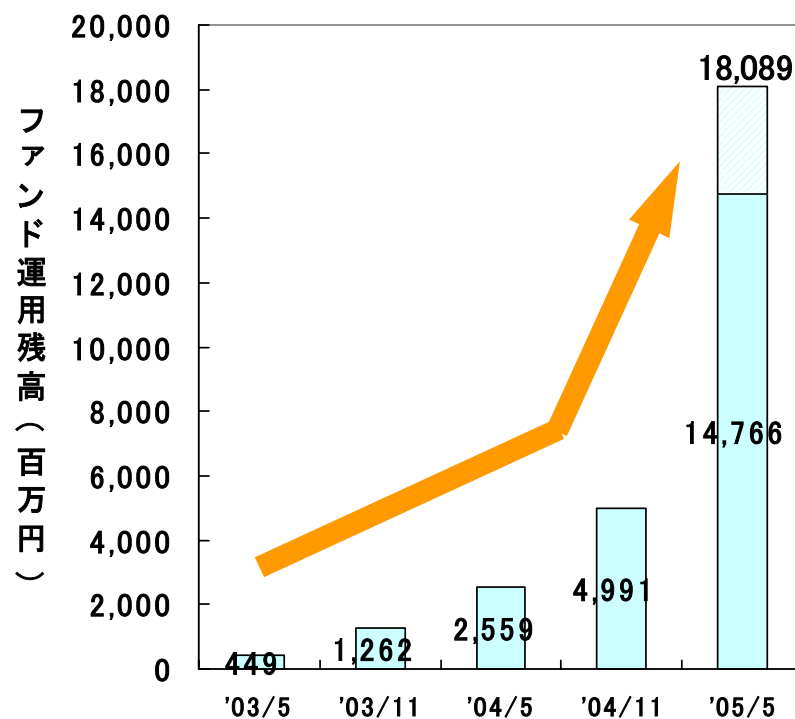
- 千代田区: 5件 (オフィス)
- 渋谷区: 3件 (オフィス2件・マンション1件)
- 港区: 1件 (マンション)
- 目黒区: 1件 (マンション)
- 豊島区: 2件 (オフィス1件・マンション1件)

ファンド運用資産の残高は急速に拡大中
運用資産残高伸長によるフィー収入増

不動産ファンド事業 売上高・売上総利益



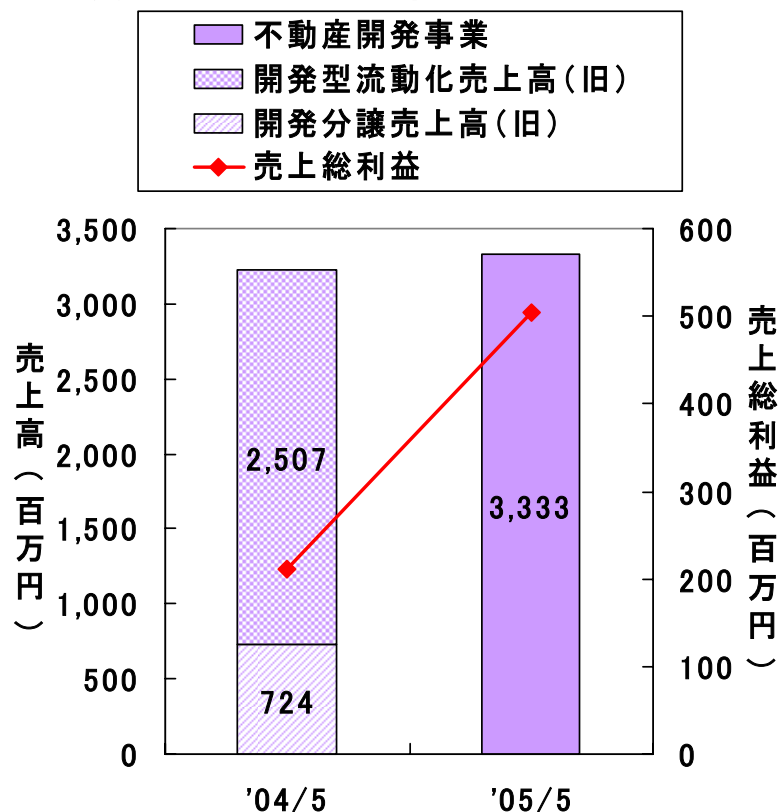
ファンド運用資産残高



注) '05/5の斜線部分は不動産担保付債権
ファンドの残高となります

不動産開発事業は、東誠不動産のモノ作りへのこだわり
(開発分譲事業と開発型流動化事業を統合)

➤不動産開発事業 売上高・売上総利益



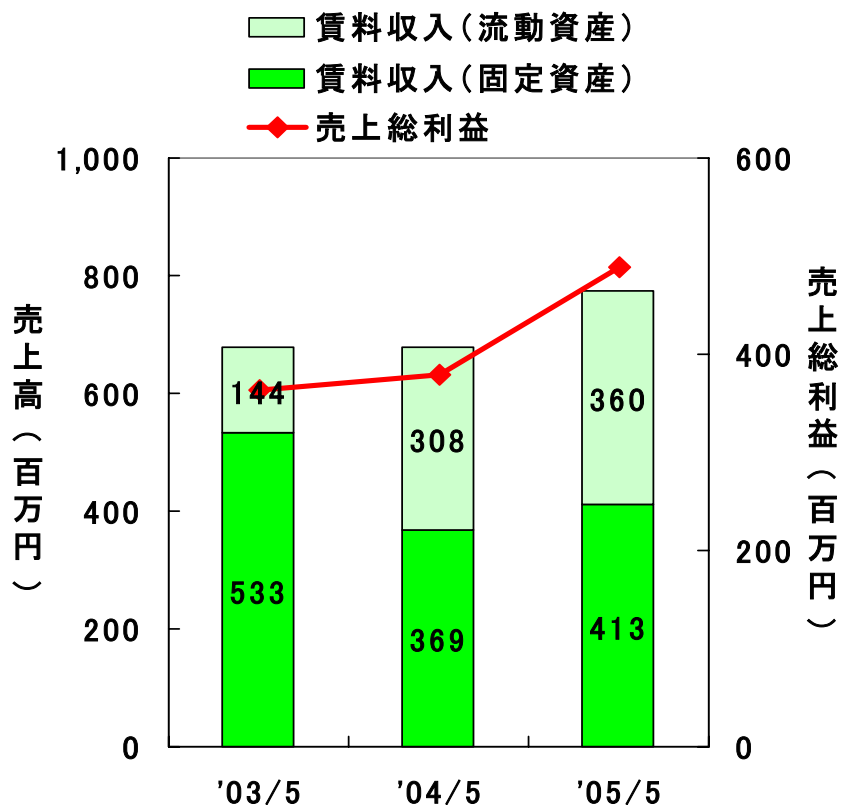
◆主な販売実績

(投資家向け販売物件)

- ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ
J-REITに売却
30㎡台(1LDK)が中心の賃貸マンション。
総戸数38戸
- THEパームス日本橋人形町Ⅱ
J-REITに売却
40㎡台(2LDK)が中心の賃貸マンション。
総戸数32戸
- THEパームス代々木上原コスモテラス
外資系ファンドに売却
60㎡(2LDK)DINKS向け、70㎡台(3LDK)ファミリー向け中心の賃貸マンション。総戸数30戸

優良資産を保有することにより、確実な安定収入源を確保する

➤ 賃貸事業 売上高・売上総利益



◆ 賃貸事業の概況

➤ 保有総物件数: 41棟

➤ 流動資産: 24棟(駐車場3棟含む)

バリューアップトレーディング対象の物件であり、トレーディングフィーを目的としているが、売却が完了するまでは貴重な賃料収入源

➤ 固定資産: 17棟(倉庫・駐車場等3棟含む)

◆ 主な賃料収入資産

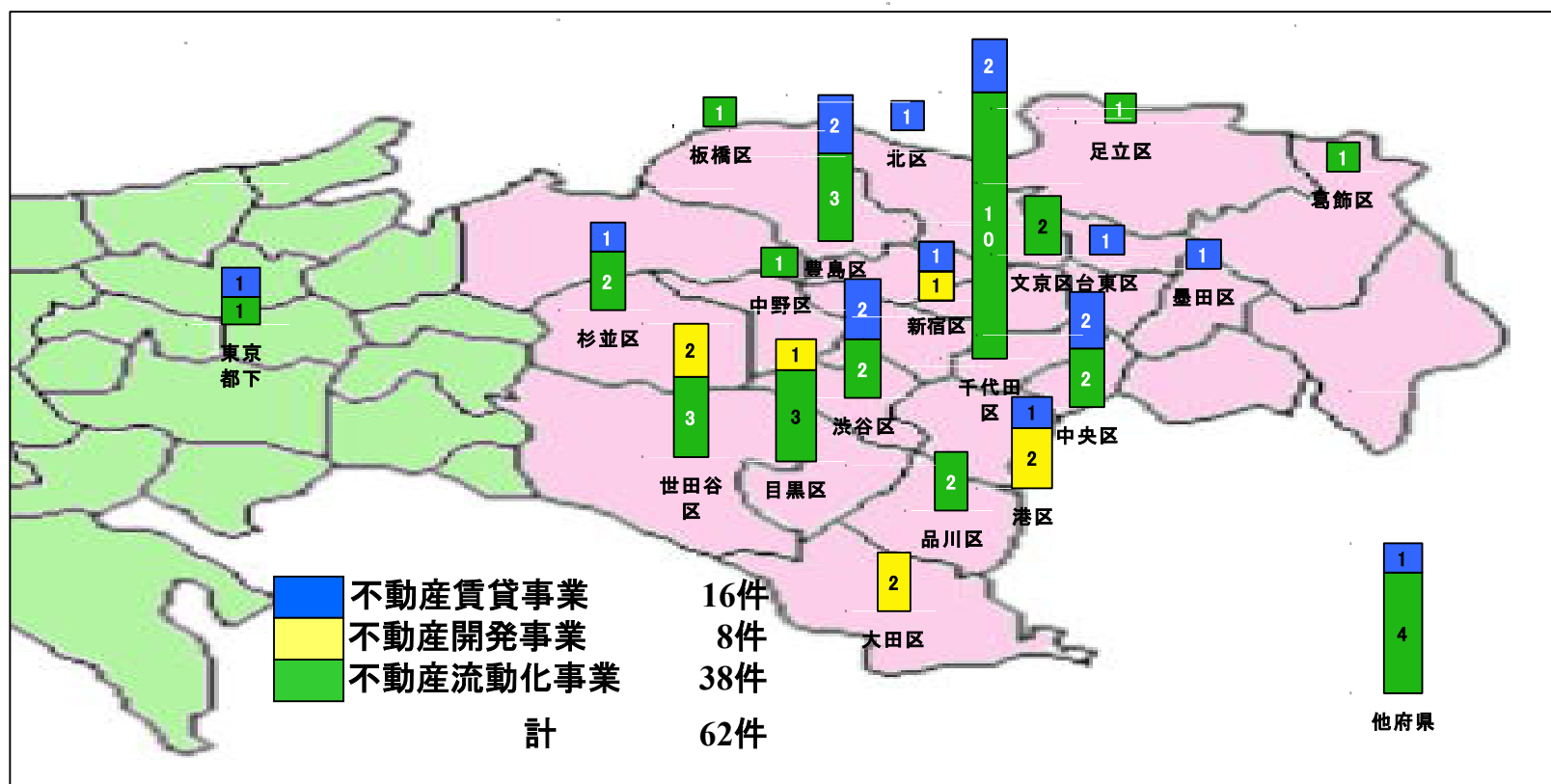
- 恵比寿東誠ビル(固定)
- 高輪東誠ビル(固定)
- パームス五反田(流動)
- 目黒コーワビル(流動)

東誠不動産の取扱い物件概要(1)

地域別の状況

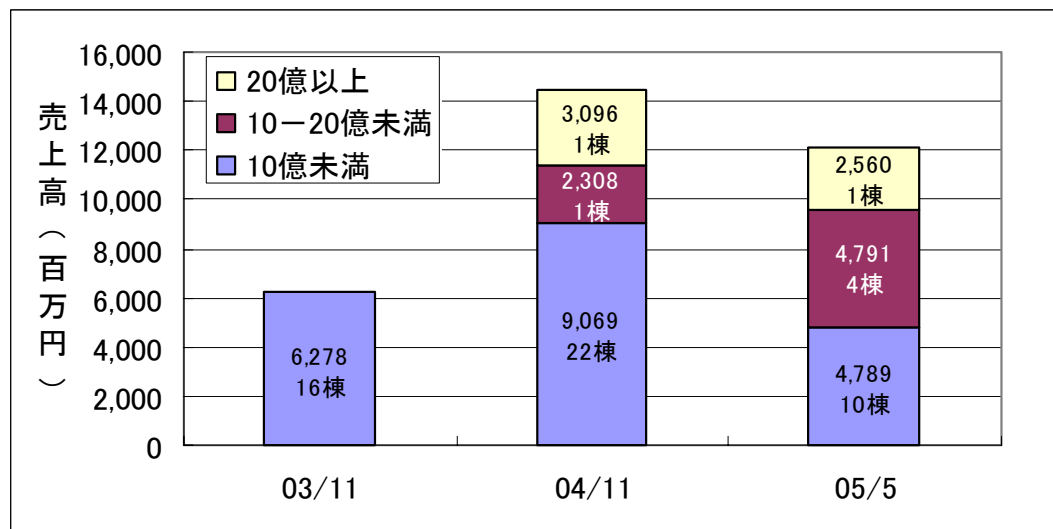
➤ 取扱い物件エリアは都心に集中

2005年中間期における、保有・仕入済物件の総数が62件
そのうち東京23区内は55件(約89%)



東誠不動産取扱い物件の概要(2)

規模別の状況



- 当社の強みである10億円規模未満の物件が中心
- 大型の物件を積極的に追加することにより成長を加速

注)本資料は、物件規模の棟数推移をわかり易くするため、分譲マンションは1物件を1単価とし、完売期に全ての売上を計上しています。
そのため、本資料の数値と当該期の売上高合計とは一致しません。

	2003年11月期		2004年11月期		2005年11月期中間	
	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数
20億以上	0	0	3,096	1	2,560	1
10-20億未満	0	0	2,308	1	4,791	4
10億未満	6,278	16	9,069	22	4,789	10
計	6,278	16	14,473	24	12,140	15

バランスシート要旨(1)

(百万円、%)

	2004年11月期 (単体)	減少	増加	2005年11月期 中間期(単体)	2005年11月期 中間期(連結)
資産合計	29,438	57,612	61,613	33,440	34,190
現金及び預金	2,785	23,429	22,684	2,040	2,239
棚卸資産(不動産)	18,416	9,612	10,565	19,368	19,368
固定資産(不動産)	7,156	37	45	7,164	7,801
投資有価証券	457	10	3,617	4,065	4,065
出資金	13	6	6	28	17
その他資産	608	—	178	772	696

順調に進む販売と仕入

- ・不動産残高は前期末残高の半分に相当する9,612百万円が減少(=販売)
- ・今期仕入目標200億円に向け順調に推移

ファンド残高の順調な積上げ

- ・投資有価証券はファンドに対する出資額

現在の棚卸資産は

- ・予想売上約31,000百万円に相当

バランスシート要旨(2)

(百万円、%)

	2004年11月期 (単体)	減少	増加	2005年11月期 中間期(単体)	2005年11月期 中間期(連結)
負債・資本合計	29,438	26,172	30,173	33,440	34,190
有利子負債(短期)	7,919	2,837	*4,615	9,697	9,783
有利子負債(長期)	10,675	*5,464	7,125	12,336	12,715
その他負債	4,185	673	—	3,511	3,809
自己資本	6,658	40	1,276	7,894	7,882
自己資本比率	22.61			23.61	23.05

自己資本の充実

・利益積上げにより自己資本比率は1ポイント上昇

*長期から1年以内長期借入金及び1年以内返済予定社債への振替額2,013百万円(内社債12百万円)が含まれております。

キャッシュフロー計算書要旨

(百万円)

	2004年11月期中間 (単体)	2005年11月期中間 (単体)	増減	2005年11月期中間 (連結)
営業活動によるキャッシュフロー	-486	-178	308	-301
税引前当期純利益	1,397	2,420	1,022	2,409
減価償却費	66	81	14	81
資産及び負債の増減額	-1,582	-2,454	-871	-2,564
その他	-367	-226	141	-227
投資活動によるキャッシュフロー	-1,877	-3,950	-2,073	-3,643
設備投資支出	-1,815	-62	1,753	-62
投資有価証券の増減額	-52	-3,609	-3,556	-3,609
その他	-9	-279	-269	28
財務活動によるキャッシュフロー	4,321	3,399	-922	3,399
社債・借入金の増減額	3,201	3,439	238	3,439
配当金支払い	-20	-40	-19	-40
株式発行による収入	1,141	-	-1,141	-
現金・現金同等物の増加額	1,957	-730	-2,688	-545
現金及び現金同等物の期首残高	2,091	2,600	509	2,600
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期末残高	-	-	-	15
期末残高	4,049	1,870	-2,178	2,070

今後ともよろしくお願いいたします。



Tokyo Value up Partner

— IRに関するお問い合わせ先 —

経営企画部

TEL: 03-5256-3693

FAX: 03-5256-3688

URL : <http://toseifudosan.co.jp>

当資料取り扱い上の注意

当資料に記された東誠不動産の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績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」その他これら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。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られた東誠不動産の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常に東誠不動産が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまで東誠不動産をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。