

2006年11月期 第1四半期



東誠不動産株式会社

Tokyo Value up Partner

(証券コード：8923)

業績概要



(百万円、%)

	2005年11月期1Q		2006年11月期1Q		増減		2006年11月期1Q	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
売上高	11,939	100.0	12,704	100.0	765	6.4	13,052	100.0
売上原価	9,201	77.1	9,107	71.7	-94	-1.0	9,342	71.6
売上総利益	2,738	22.9	3,596	28.3	858	31.3	3,709	28.4
販管費	236	1.9	359	2.8	123	52.4	469	3.6
営業利益	2,502	21.0	3,236	25.5	734	29.3	3,240	24.8
経常利益	2,372	19.9	3,096	24.4	724	30.6	3,088	23.7
当期純利益	1,253	10.5	1,648	13.0	395	31.5	1,630	12.5
EPS(円)(潜在株式調整後)	3,629.26		4,745.30		1,116.04	30.8	4,691.68	
ROE(%)	17.2		14.8		-2.4P		14.5	
ROA(%)	4.2		4.2		0.0P		3.9	
1人当たり経常利益	44		43		-1	-2.3	29	
ROE:株主資本当期純利益率								
ROA:総資本当期純利益率								

※金額は百万円単位で切り捨てています。

※構成比、増減率の数値は少数第2位を四捨五入しています。

セグメント別業績概要(1)売上高・売上原価



(百万円、%)

売上高	2005年11月期1Q		2006年11月期1Q		増減		2006年11月期1Q	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	11,939	100.0	12,704	100.0	765	6.4	13,052	100.0
不動産流動化事業	8,168	68.4	10,792	84.9	2,624	32.1	10,792	82.7
不動産ファンド事業	32	0.3	332	2.6	300	937.5	332	2.5
不動産開発事業	3,333	27.9	1,201	9.5	-2,132	-64.0	1,201	9.2
不動産賃貸事業	405	3.4	377	3.0	-28	-6.9	393	3.0
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	316	2.4
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	15	0.1

売上原価	2005年11月期1Q		2006年11月期1Q		増減		2006年11月期1Q	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	9,201	100.0	9,107	100.0	-94	-1.0	9,342	100.0
不動産流動化事業	6,227	67.7	8,021	88.1	1,794	28.8	8,021	85.9
不動産ファンド事業	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
不動産開発事業	2,830	30.8	924	10.1	-1,906	-67.3	924	9.9
不動産賃貸事業	143	1.6	160	1.8	17	11.9	166	1.8
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	222	2.4
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	6	0.1

※金額は百万円単位で切り捨てています。

※構成比、増減率の数値は少数第2位を四捨五入しています。

※2005年中間期のセグメントの入れ替えを行ったため、2005年11月期については、短信と本資料のセグメントの数値が異なります。

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	2005年11月期1Q		2006年11月期1Q		増減		2006年11月期1Q	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	2,738	100.0	3,596	100.0	858	31.3	3,709	100.0
不動産流動化事業	1,940	70.9	2,771	77.1	831	42.8	2,771	74.7
不動産ファンド事業	31	1.1	331	9.2	300	967.7	331	8.9
不動産開発事業	503	18.4	276	7.7	-227	-45.1	276	7.4
不動産賃貸事業	262	9.6	216	6.0	-46	-17.6	226	6.1
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	93	2.5
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	8	0.2

営業利益	2005年11月期1Q		2006年11月期1Q		増減		2006年11月期1Q	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	2,502	100.0	3,236	100.0	734	29.3	3,240	100.0
不動産流動化事業	1,910	76.3	2,734	84.5	824	43.1	2,734	84.4
不動産ファンド事業	25	1.0	294	9.1	269	1076.0	283	8.7
不動産開発事業	479	19.1	228	7.0	-251	-52.4	228	7.0
不動産賃貸事業	238	9.5	208	6.4	-30	-12.6	219	6.8
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	26	0.8
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	0	0.0

※金額は百万円単位で切り捨てています。

※構成比、増減率の数値は少数第2位を四捨五入しています。

※2005年中間期のセグメントの入れ替えを行ったため、2005年11月期については、短信と本資料のセグメントの数値が異なります。

バランスシート要旨(1)

(百万円)

	2005年11月期 (単体)	減少	増加	2006年11月期 1Q(単体)	2006年11月期 1Q(連結)
資産合計	38,335	43,562	46,255	41,029	43,537
現金及び預金	2,200	31,675	38,864	9,389	9,904
棚卸資産(不動産)	26,585	9,247	5,441	22,779	22,777
固定資産(不動産)	6,030	18	5	6,017	6,655
投資有価証券	720	205	49	565	741
出資金	37	-	-	37	23
その他資産	2,763	2,417	1,896	2,844	4,201

順調に進む販売

- ・棚卸資産(不動産)は9,247百万円が減少(販売)

順調に進む仕入

- ・今期仕入目標230億円に対し、第1Qのみで54億円完了。

現在の棚卸資産は

- ・予想売上約39,828百万円に相当(除く銀座ウォールビル)。

バランスシート要旨(2)

(百万円、%)

	2005年11月期 (単体)	減少	増加	2006年11月期 1Q(単体)	2006年11月期 1Q(連結)
負債・資本合計	38,335	16,150	18,844	41,029	43,537
有利子負債(短期)	12,535	6,273	1,925	8,187	8,753
有利子負債(長期)	14,332	3,156	3,900	15,076	16,528
その他負債	3,271	6,721	7,162	3,712	4,124
株主資本	8,197	-	5,857	14,054	14,132
株主資本比率	21.4			34.3	32.5

増資による株主資本の増加

海外における募集による増資を行い、4,328百万円を資金調達。

【発行株式数】 30,000株

【払込期日】 平成18年2月27日

【発行価額】 1株あたり144,900円

【募集方法】 引受会社(KBC Financial Products UK Limited)の総額買取引受による欧州を中心とする海外(米国除く)における募集

キャッシュフロー計算書要旨

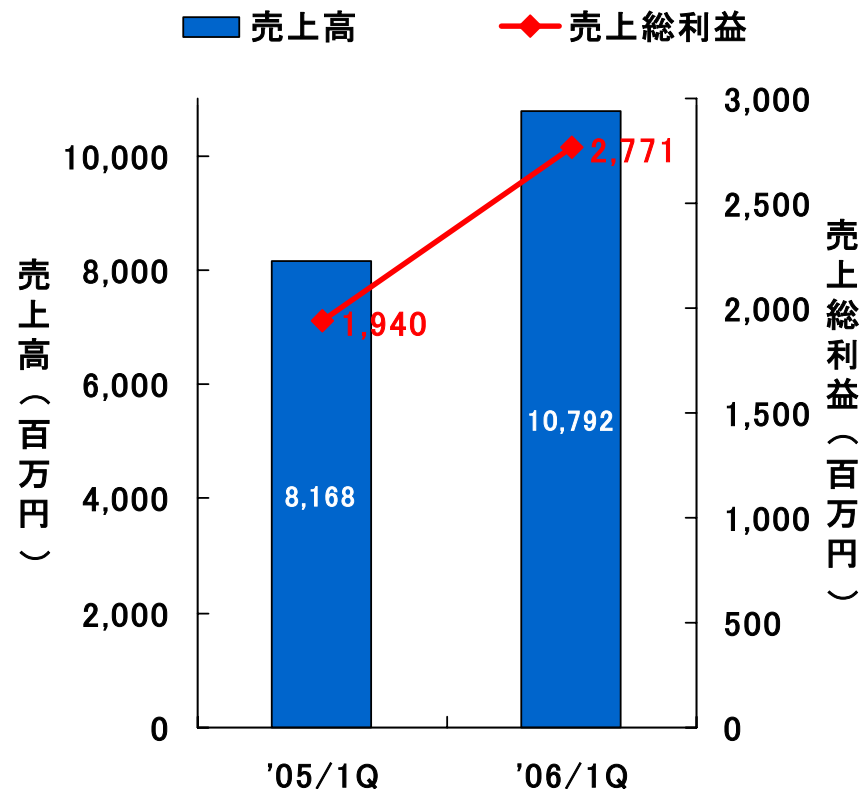
(百万円)

	2005年11月期 (連結)	2006年11月期1Q (連結)	増減
営業活動によるキャッシュフロー	-8,839	5,988	14,827
税引前当期純利益	2,981	3,088	107
減価償却費	180	48	-132
資産及び負債の増減額	-11,420	3,472	14,892
その他	-581	-621	-40
投資活動によるキャッシュフロー	-606	174	780
設備投資支出	-174	-18	156
投資有価証券の増減額	-467	192	659
その他	35	0	-35
財務活動によるキャッシュフロー	9,360	1,071	-8,289
社債・借入金の増減額	9,325	-3,101	-12,426
配当金支払い	-40	-155	-115
株式発行による収入	76	4,328	4,252
現金・現金同等物の増加額	-84	7,233	7,317
現金及び現金同等物の期首残高	2,600	2,530	-70
連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	15	—	-15
期末残高	2,530	9,764	7,234

不動産流動化事業

予想を上回る不動産市場の活況により
不動産流動化事業は好調に推移

不動産流動化事業 売上高・売上総利益(単体)



◆主な販売実績

- 恵比寿東誠ビル(東京都渋谷区)
- 久松町東誠ビル(東京都千代田区)
- パームス五反田(東京都品川区)

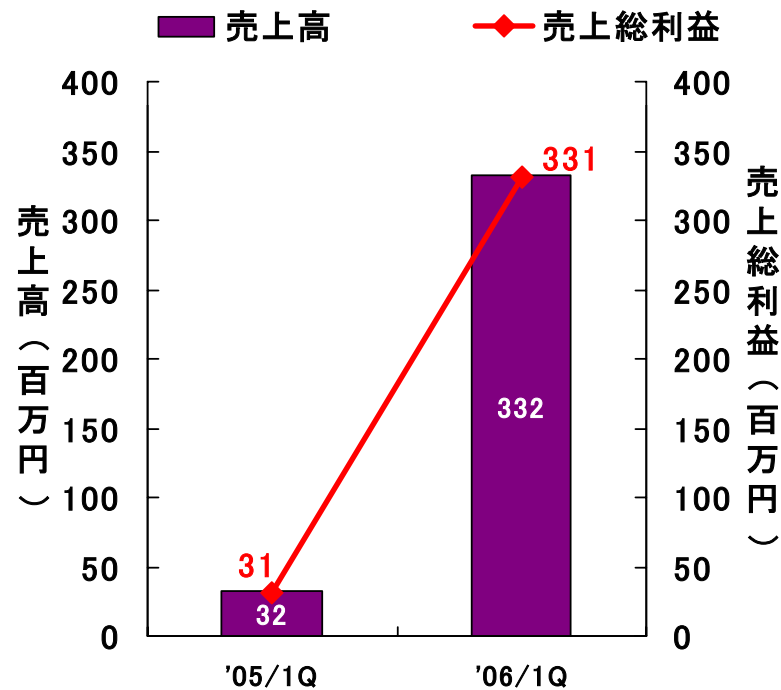
◆販売実績エリア内訳

- 都心5区(計10件)
 - ・オフィス9件、その他1件
- 都心以外都区部(計7件)
 - ・オフィス2件、マンション3件、その他2件 (計17件)

不動産ファンド事業

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(単体)



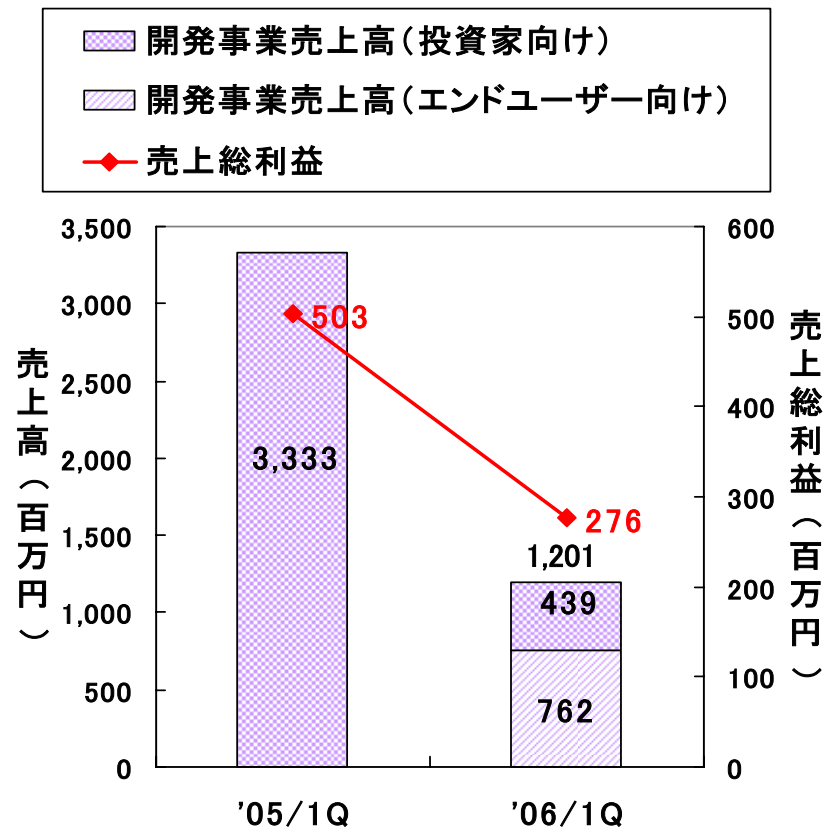
不動産ファンド事業のトピックス

- 新ファンド(ガイア・ファンド)組成 (合計7ファンド)
- 第1四半期において、ファンド運用資産は約70億円増加し、Total約271億円。
- 第1四半期における、新規組入は4棟 (都心5区:3棟、都心以外都区部:1棟)、売却は1棟。

不動産開発事業

不動産開発事業は、東誠不動産のモノづくりへのこだわり
(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(単体)



◆主な販売実績 (投資用賃貸物件)

- 新宿商業ビル
当社初の新築商業施設開発。
収益ビルとして、個人投資家に売却。

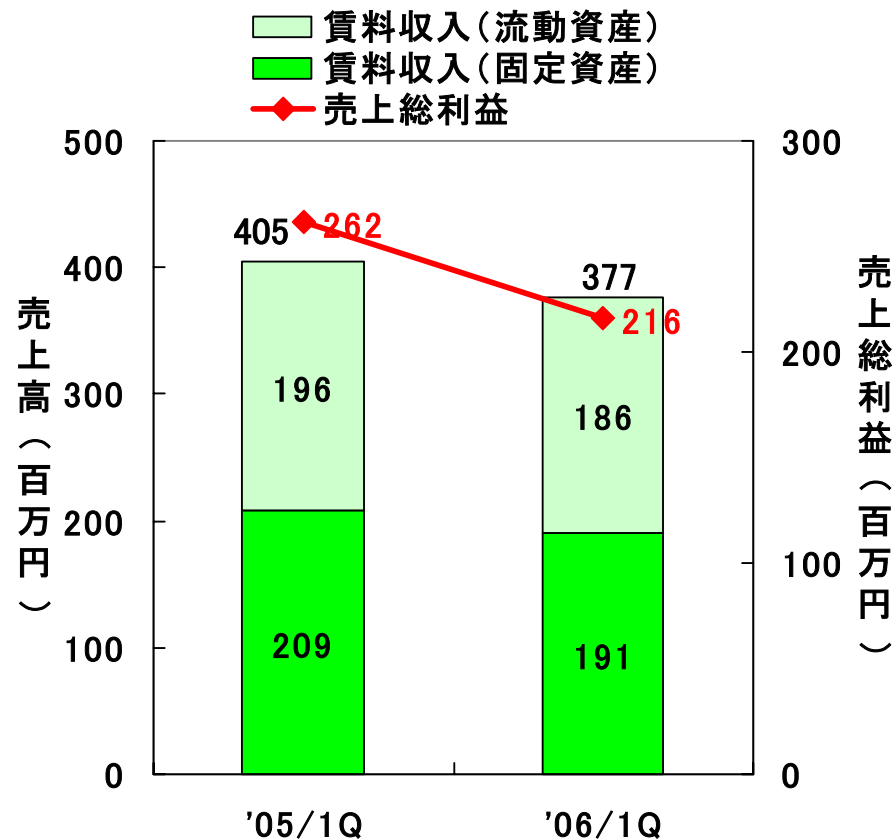
(個人向け分譲物件)

- THEプレミアムコート大田中央
大田区中央に1983年以降最大の宅地開発。
総戸数43宅地。
第1Qで11戸の販売引渡し。
引渡し残15戸。契約残8戸。

不動産賃貸事業

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

不動産賃貸事業 売上高・売上総利益(単体)



◆不動産賃貸事業の概況

➤ 保有総物件数:33棟

➤ 流動資産:17棟

不動産流動化事業用の物件であり、最終的には売却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:16棟(倉庫・駐車場等3棟含む)

安定収入源として有料物件保有

◆賃料収入(固定資産)の減少要因

➤ 前期末に固定資産と流動資産の入れ替えを(各3物件)おこなったことによるもの

中間・期末業績(単体・連結)予想の修正

(百万円、%)

	2006年11月期 1Q実績	2006年11月期 中間期予想			2006年11月期 期末予想		
	金額	当初	今回	差異	当初	今回	差異
連結							
売上高	13,052	18,115	16,640	-1,475	28,484	28,550	66
経常利益	3,088	2,807	3,510	703	4,042	4,330	288
当期純利益	1,630	1,439	1,825	386	2,082	2,251	169

	2006年11月期 1Q実績	2006年11月期 中間期予想			2006年11月期 期末予想		
	金額	当初	今回	差異	当初	今回	差異
単体							
売上高	12,704	17,445	15,970	-1,475	26,876	26,950	74
経常利益	3,096	2,847	3,570	723	3,910	4,260	350
当期純利益	1,648	1,480	1,856	376	2,033	2,215	182

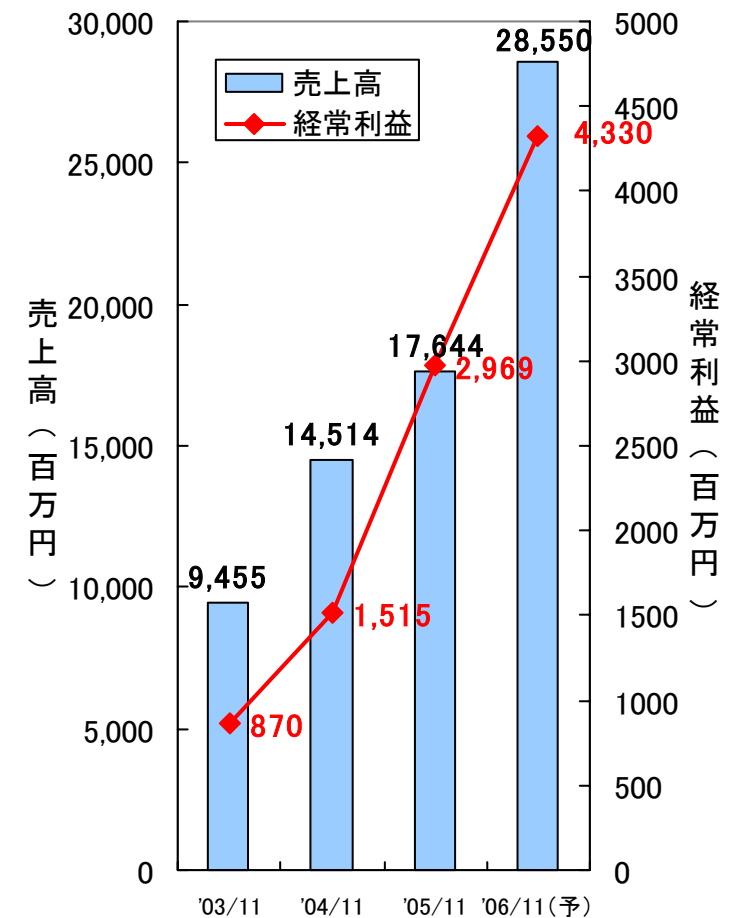
業績予想修正の要因

- 不動産流動化事業及び不動産開発事業における売却物件の粗利率の向上により、全社の売上高総利益率が大幅改善。
- 支払利息の削減等コストダウンに努めたことにより、増益に寄与。

今期の見通し

	2002年 11月期 (単体)	2003年 11月期 (単体)	2004年 11月期 (単体)	2005年 11月期 (連結)	2006年 11月期 予想 (連結)
	金額	金額	金額	金額	金額
売上高	6,114	9,455	14,514	17,644	28,550
経常利益	339	870	1,515	2,969	4,330
当期純利益	210	441	793	1,592	2,251

➤2006年11月期は、前期比61%増収・
45%増益の見込み



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://www.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より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直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。