

2005年11月期 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)

- . 東誠不動産グループの概要と特徴 - P2
- . 2005年11月期決算のポイントと今期見通し - P14
- . 中期経営計画 - P22

2005年11月期 決算概要

(常務取締役 平野 昇)

- . 2005年11月期決算概要 - P33

(参考資料) 東誠不動産の物件事例 - P53

.東誠不動産グループの概要と特徴

グループ概要

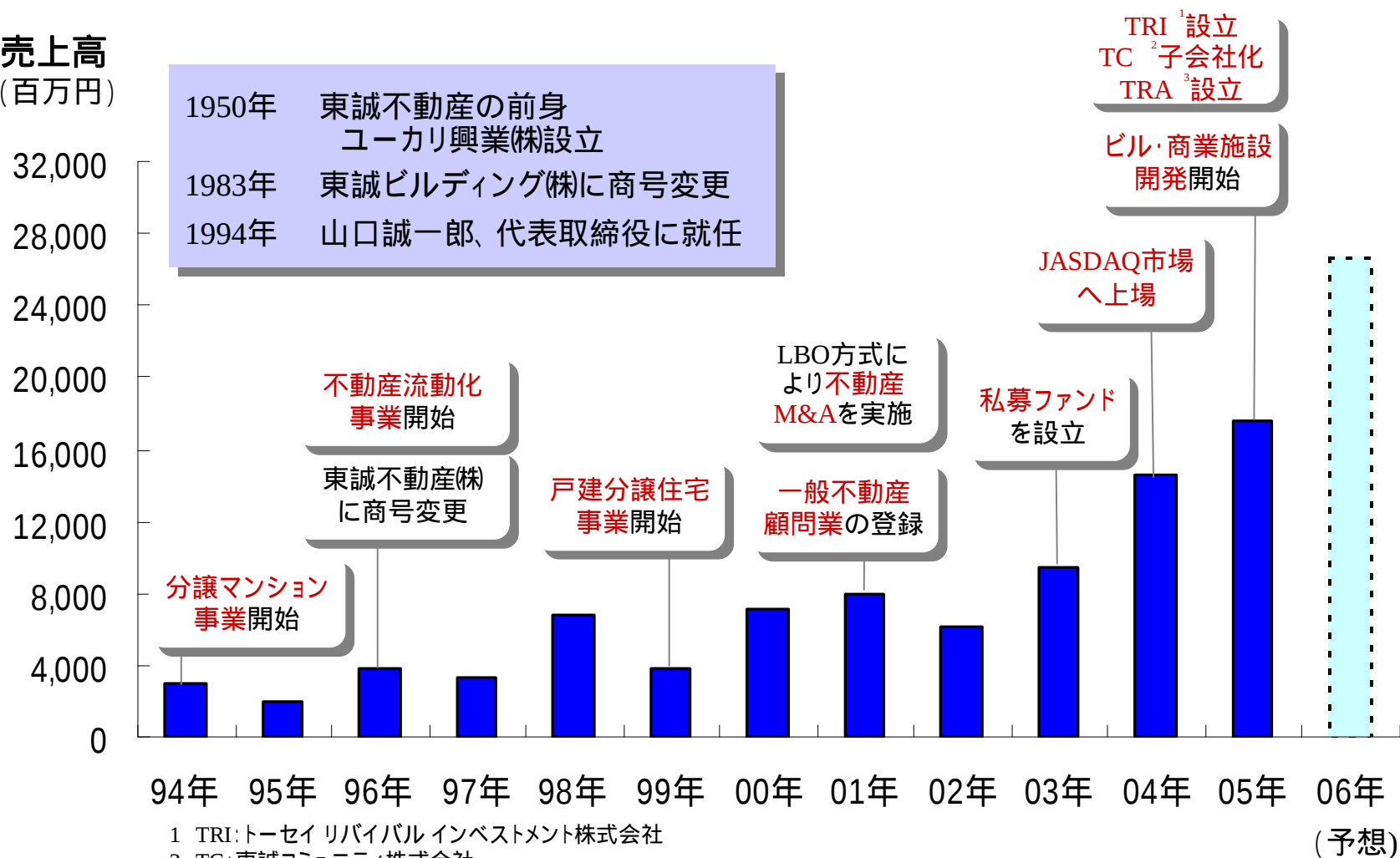


商号	東誠不動産株式会社
所在地	東京都千代田区神田淡路町2丁目3番地
設立	1950年2月2日
資本金	19億6,609万6,500円
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
決算期	11月末
上場	2004年2月27日 JASDAQ市場へ上場
株式の状況	■発行済み株式総数 / ■株主数 / ■所有株数別株主構成比 / 344,858株 5,582名 ・個人・その他 ・金融機関 ・証券会社 ・外国法人 ・その他法人 58.46% 15.88% 1.04% 6.45% 18.17% (201,632株) (54,744株) (3,571株) (22,246株) (62,661株)
従業員数	68名(単体) 107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 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社

(2005年11月末現在)

沿革

売上高
(百万円)



- 1 TRI: トーセイ リバイバル インベストメント株式会社
2 TC: 東誠コミュニティ株式会社
3 TRA: トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社

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

東誠不動産グループの特徴 (1) 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

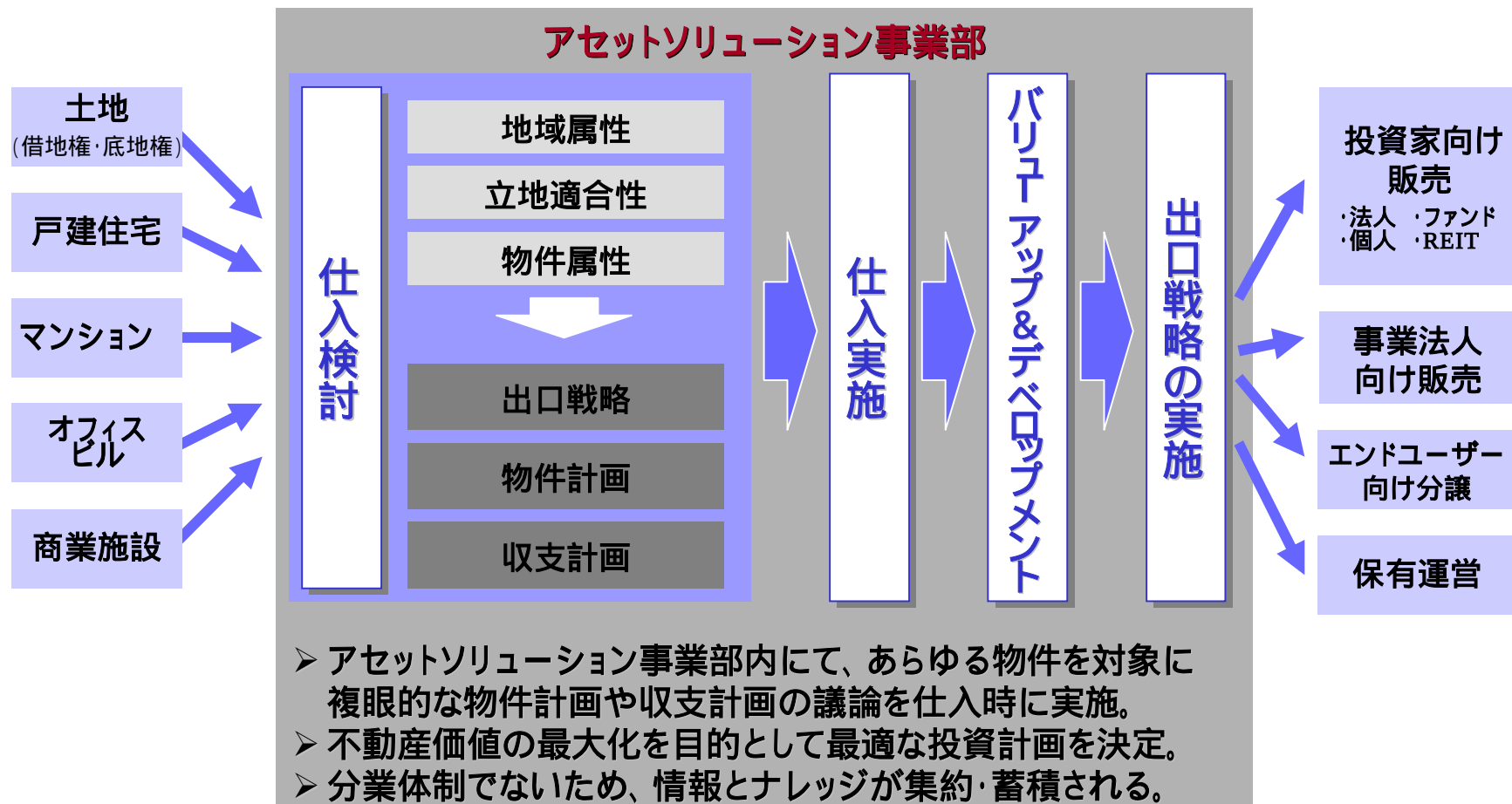
～ Only One Business Model ～

アセットソリューション事業部1部門による各事業のトータルマネジメント

事業展開 企業	不動産 流動化	不動産ファンド		不動産開発			不動産 賃貸	不動産 管理	オルタナ ティブ 投資
	バリュー アップ	ファンド アレンジ	アセット マネジメント	マンション	戸建住宅	オフィス 商業施設	保有 運営	管理 PM	
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							○	○	

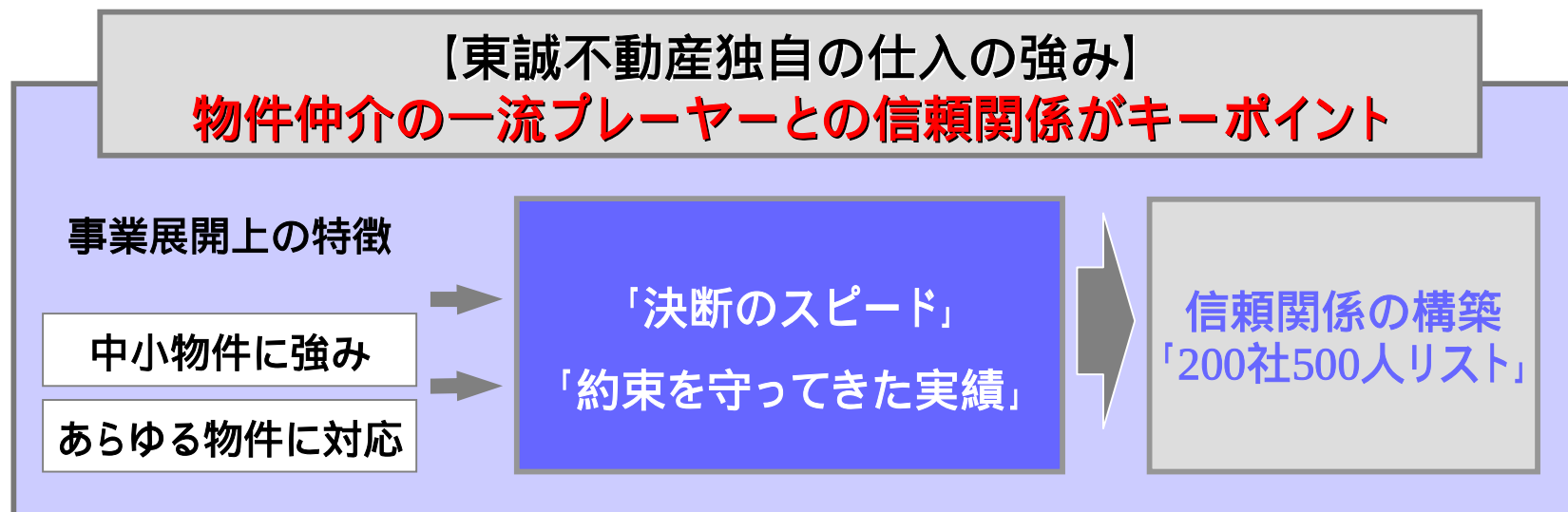
東誠不動産グループの特徴 (2) ポートフォリオマネージャー

縦割り組織の弊害を排除し、アセットソリューション事業部内にて
不動産価値の最大化を目指したマネジメントを行う



東誠不動産グループの特徴 (3) 仕入の優位性

東誠不動産は相対取引が*86%と多く、独自の仕入ルートを保有
他社とは異なる「事業展開」「スピード」そして「実績」から仕入の優位性を発揮



- 
1. 中小物件は 費用効果の面、 中小法人および個人保有物件が多い、
などの理由から入札にはなりにくい
 1. 中小物件の仲介者は、仲介業者間での競争において「早く決断し」「必ず
買ってくれる」ところに物件の情報を持ち込む

*相対仕入比率は2005年11月期実績ベース(含むファンド物件の仕入件数)

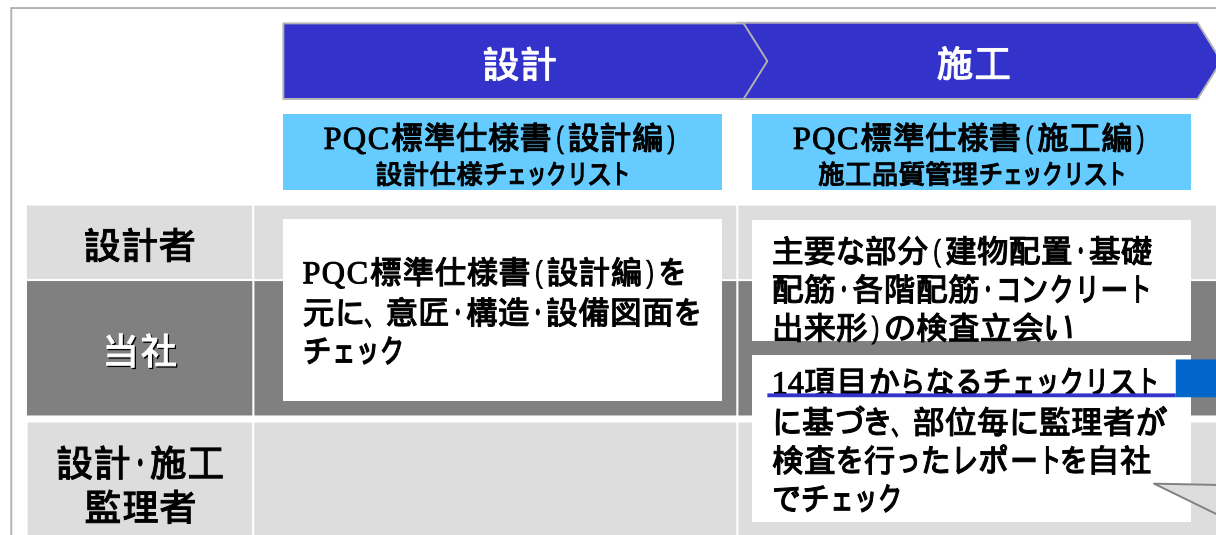
東誠不動産グループの特徴 (4)「モノづくり」へのこだわり

ISO9001の認証を取得した独自基準「PQCシステム」にて
厳格なダブルチェックを行い品質管理を徹底

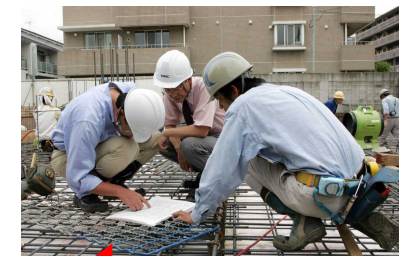
PQC (パームス・クオリティ・チェック)システム

「ISO品質マニュアル」に基づいた、
当社独自の厳格な品質管理基準

➤PQCシステムのフロー



ISO9001認証のメンテナンスのため、「ISO品質マニュアル」に基づき、年2回、(財)日本品質保証協会の定期検査を受けることにより、外部機関からのチェック体制も整えられている。



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、配線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. 外構
✓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 |

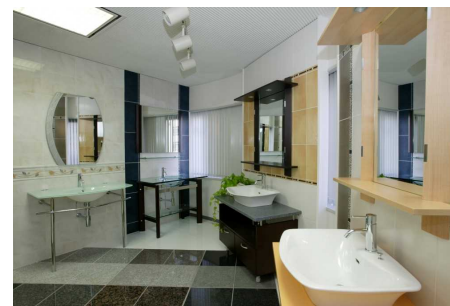
・品質重視の観点から当社では、構造計算偽造問題への対応として、99年以降民間チェック機関の当社開発マンションの構造再計算をいち早く実施。
・現在着工中および今後着工の物件に関しては一定期間、構造計算のダブルチェックを行う予定です。

東誠不動産グループの特徴 (4)「モノづくり」へのこだわり

商品企画力の強化を目指したバリューアップラボにより
住宅建材やインテリアの充実化を実現

バリューアップラボ

- 商品企画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



環境認識 マーケット状況

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 (28社2.8兆円)
- J-REITと私募ファンドの資産残高推計
(6兆円:住信基礎研究所調べ)

市場参加者の拡大

- エクイティ出資者の増加(年金・保険含む内外
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
競合状況の激化 < 不動産市場の流動性UP

東京地区のポテンシャルは 引き続き高い

マクロの観点

- 首都圏および東京の人口は継続的に増加
- 2002年以降オフィス空室率の継続的低下
- 都心周辺居住者の都心回帰

ヒト・モノ・カネの東京一極集中化

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」)

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

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



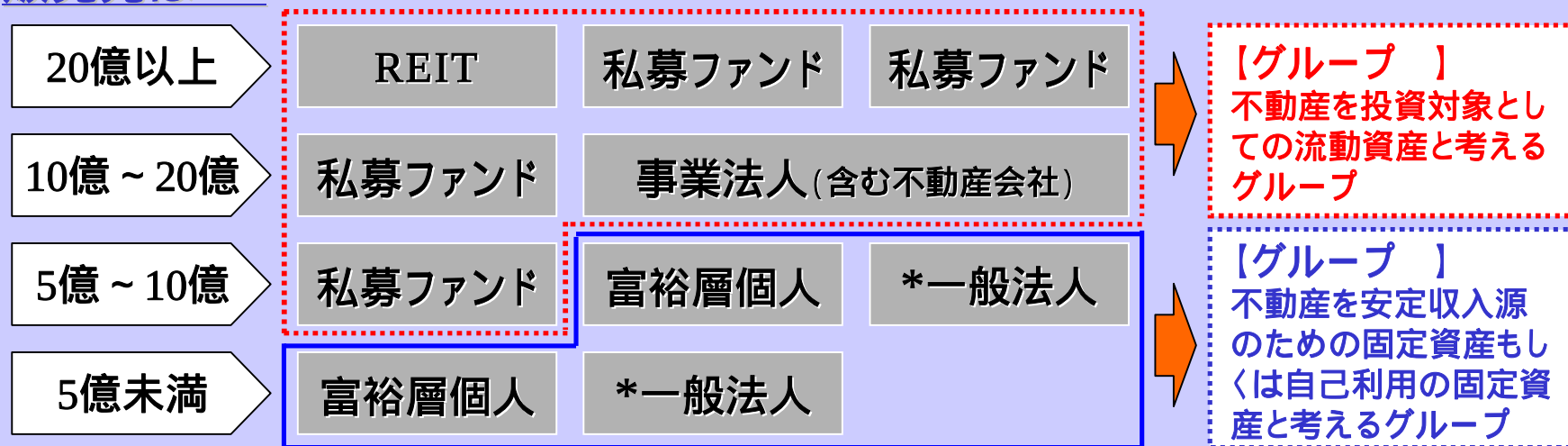
中小法人、個人所有物件は引き
続き供給される



当社のビジネスチャンス大

環境認識 エグジット別状況

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)

【グループ】

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】

.2005年11月期
決算のポイントと今期見通し

2005年11月期末決算概要(単体・連結)



(百万円、%)

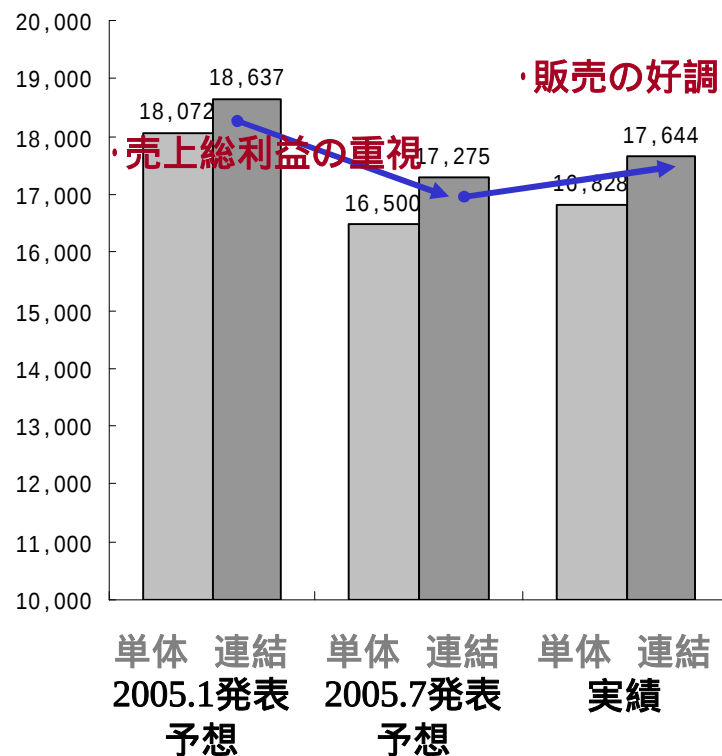
	2004年11月期 (単体)	2005年11月期 (単体)	増減		2005年11月期 (連結)
			金額	比率	
売上高	14,514	16,828	2,314	15.9	17,644
営業利益	2,093	3,323	1,230	58.8	3,536
経常利益	1,515	2,773	1,258	83.0	2,969
当期純利益	793	1,495	702	88.6	1,592
ROE (株主資本当期純利益率)	18.2	20.1	+ 1.9P		19.2
ROA (総資本当期純利益率)	3.3	4.4	+ 1.1P		3.9
潜在株式調整後 EPS(円)	2,577.65	4,291.79	1,714.14	66.5	4,571.59
従業員1人当たり 経常利益	34	41	7	20.6	28

当初見込みの上方修正要因(連結・単体)

利益率・額の向上を目指した営業活動に注力した結果、
売上高は当初見込みから若干減少したものの経常利益は大幅増加

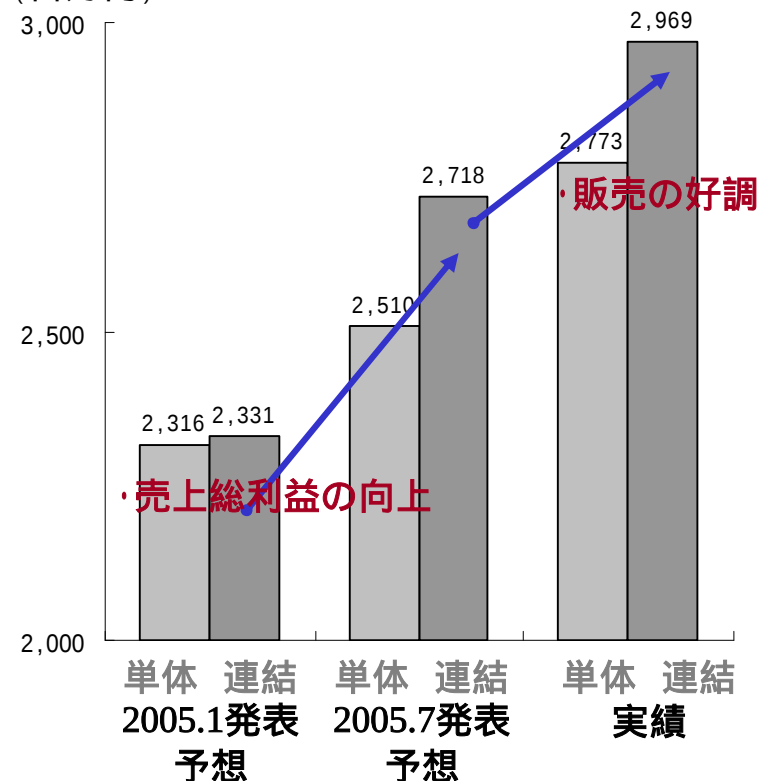
売上高

(百万円)



経常利益

(百万円)



今期の業績予想(単体・連結)

(百万円、%)

	2006年11月期 (単体)			2006年11月期 (連結)		
	業績予想	増減額	増減率	業績予想	増減額	増減率
売上高	26,876	10,048	59.7	28,484	10,840	61.4
経常利益	3,910	1,137	41.0	4,042	1,073	36.1
当期純利益	2,033	538	36.0	2,082	490	30.8

業績予想のポイント

- 不動産流動化事業においては、中小型物件による高収益の維持と大型物件による規模拡大
- 不動産ファンド事業において、更なる資産残高の積上げによるフィー収入の増加
- 不動産開発事業においてはエンド向け(用賀:デザイナーズマンション)、投資家向け(新宿:店舗)等による業績寄与
- 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(連結)

今期のセグメント別業績予想

(百万円、%)

	2005年11月期		2006年11月期		増減	
		構成比 (%)		構成比 (%)		増減率 (%)
売上高 (百万円)	17,644	100.0	28,484	100.0	10,840	61.4
不動産流動化事業	10,400	58.9	14,739	51.7	4,339	41.7
不動産ファンド事業	349	2.0	669	2.3	320	91.7
不動産開発事業	4,466	25.3	10,013	35.2	5,547	124.2
不動産賃貸事業	1,645	9.3	1,513	5.3	-132	-8.0
不動産管理事業	562	3.2	1,272	4.5	710	126.3
オルタナティブ・インベストメント事業	220	1.2	275	1.0	55	25.0
営業利益 (百万円)	3,536	20.0	4,730	16.6	1,194	33.8
不動産流動化事業	2,221	21.4	2,444	16.6	223	10.0
不動産ファンド事業	294	84.2	507	75.8	213	72.4
不動産開発事業	548	12.3	1,754	17.5	1,206	220.1
不動産賃貸事業	929	56.5	774	51.2	-155	-16.7
不動産管理事業	40	7.1	88	6.9	48	120.0
オルタナティブ・インベストメント事業	197	89.5	227	82.5	30	15.2
経常利益 (百万円)	2,969	16.8	4,042	14.2	1,073	36.1
当期純利益 (百万円)	1,592	9.0	2,082	7.3	490	30.8

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。

今期の取り組み概要(1)

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
 - ・ 音羽ビル:複合ビル(店舗・事務所・オーナー住宅)をallオフィスビルへのコンバージョン事例
 - ・ 高田馬場看山ビル、恵比寿ビル等中規模クラスビルの積極的な投資活動
- 2005/11期末の不動産流動化棚卸資産の期末残は159億円、これは売上216億円に相当

不動産ファンド事業

- 2006/11期 413億円の残高積上げ目標 (P27参照)
- 個別ファンドの資産残高積上げおよび新規ファンド組成による残高の積上げ
 - ・ 2005年11月期末時点で6ファンド200億円超を達成

今期の取り組み概要(2)

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
 - ・ 世田谷区桜: 2006年春より、想定売上高55億円規模の分譲マンション着工(環境配慮型住宅)
 - ・ 世田谷区用賀: 2006年春より、想定売上高11億円の分譲マンション販売開始予定
 - ・ 文京区本駒込: 都心における残された高級住宅街の一角にマンション用地仕入済み
 - ・ ファンド向けマンション用地仕入済み(想定売上 両国: 約9億円、神田佐久間町: 約6億円、鷺ノ宮: 約7億円)
 - ・ 日本橋横山町: 収益用賃貸SOHO開発(想定売上約34億円)
 - ・ 神田東松下町ビルプロジェクト: 虎ノ門4丁目に続く、新築ビル開発第2弾用地仕入済み
- 2005/11期末の不動産開発事業棚卸資産の期末残は107億円、これは売上215億円に相当

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、安定収益としての位置づけ

今期の取り組み概要(3)

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 (組成日:2005年6月21日)
ヘスティア・キャピタル (組成日:2005年9月27日)
- 東京温泉株式会社再生支援…イカロス・キャピタル (組成日:2005年4月28日)
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400棟(東誠グループ外の管理受託は全体の約93%)



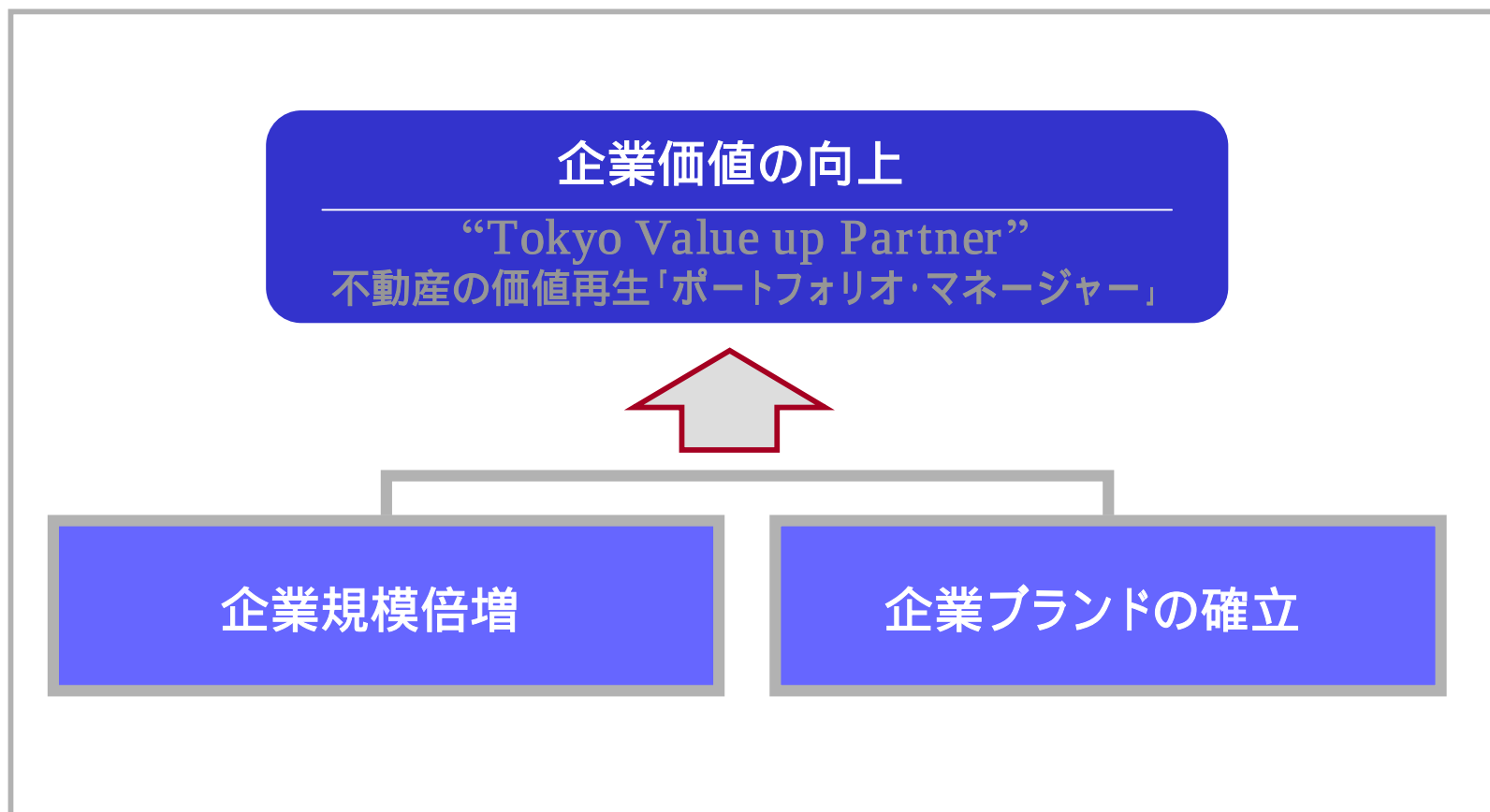
M&A・債権投資を物件取得の入口に加え、
仕入から販売・管理までの不動産関連事業の一気通貫体制確立

.中期経営計画

中期経営計画の全体像

「成長と拡大」・「企業ブランド確立」を推進

GROWING UP 2008

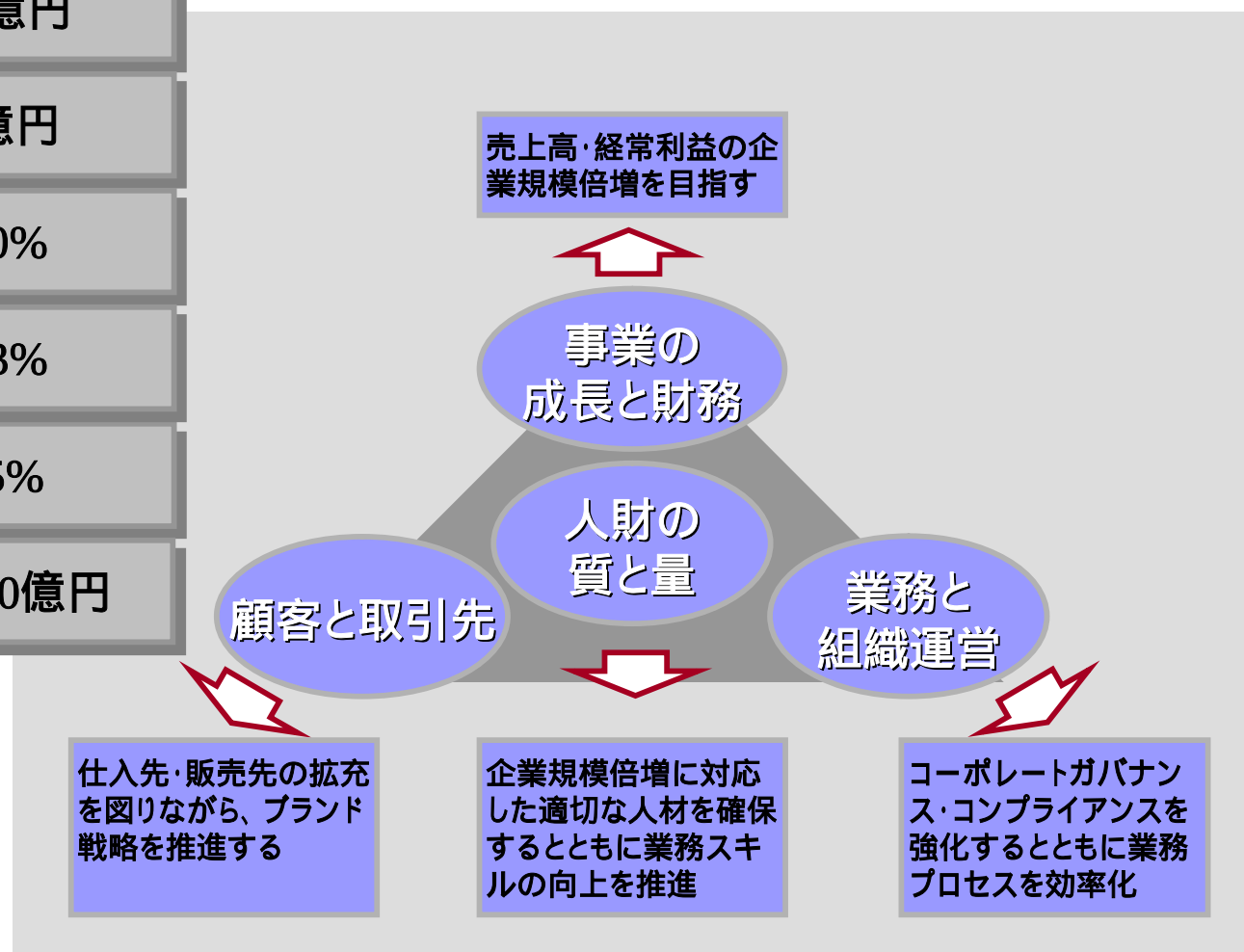


中期経営計画の方針

2008年11月期目標

売上高	405億円
経常利益	60億円
株主資本比率	30.0%
株主資本利益率 (ROE)	18.3%
総資本利益率 (ROA)	5.5%
ファンド残高	1,300億円

ファンド残高は
REIT300億円を含む

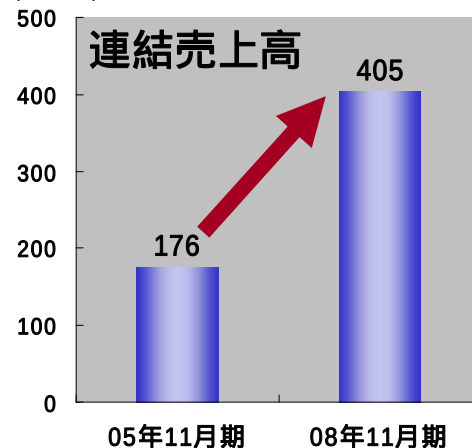


中期経営計画 戦略目標1－(1)

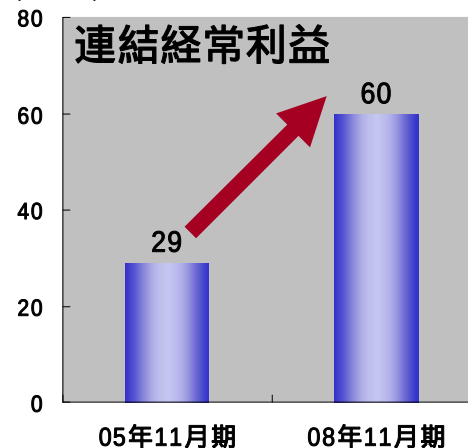
1. 事業の成長と財務

(百万円、%)

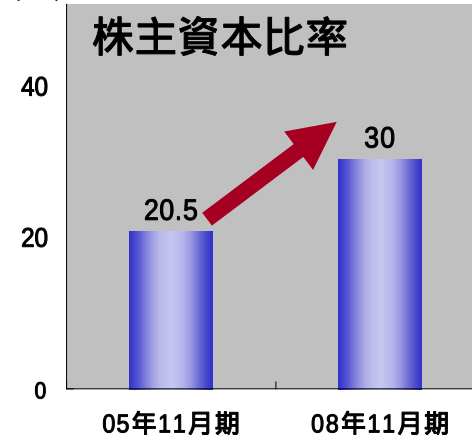
(億円)



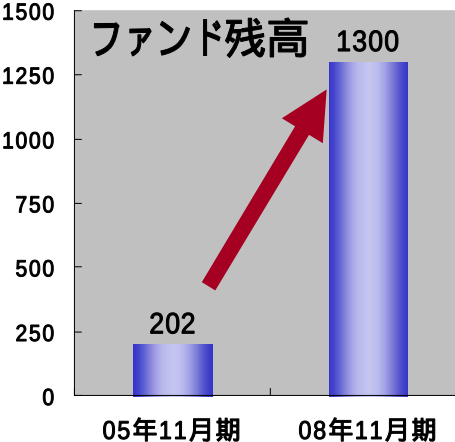
(億円)



(%)



(億円)



	2005年 11月期	2008年 11月期	増減率
売上高	17,644	40,500	129.5%
経常利益	2,969	6,000	102.1%
株主資本比率	20.5%	30.0%	9.5p
不動産ファンド 残高	20,244	130,000	542.2%

- 売上高は連結で230%、経常利益は連結で202%の伸長率を計画
- 株主資本比率は利益の積上げにより30%を目指す
- ファンド残高は不動産ファンドで1,000億円、REITも含めて1,300億円の残高を目指す

中期経営計画 戦略目標1ー(2)

(百万円、%)

2005年11月期 セグメント別実績(連結)	売上高	粗利益	粗利益率
不動産流動化事業	10,400	2,405	23.1%
不動産開発事業	4,466	691	15.5%
不動産ファンド事業	349	347	99.5%
不動産賃貸事業	1,645	1,025	62.3%
グループ会社	781	387	49.5%
売上合計	17,644	4,856	27.5%



2008年11月期 セグメント別目標(連結)	売上高	粗利益	粗利益率
不動産流動化事業	24,000	4,800	20.0%
不動産開発事業	11,000	1,650	15.0%
不動産ファンド事業	1,453	1,448	99.6%
不動産賃貸事業	2,016	1,228	60.9%
グループ会社	2,031	774	38.1%
売上合計	40,500	9,900	24.4%

既存事業の拡大

- 「バリューアップ能力」を十分に活用した不動産流動化事業の拡大
- 「モノづくり」へのこだわりを堅持した開発事業の積極的な取り組み
- 不動産ファンド運用残高増大

事業領域の拡大

- J-REIT上場によるフィービジネスの拡大
- トーセイ リバイバル インベストメント(株)による債権ビジネスへの展開

収益の拡大

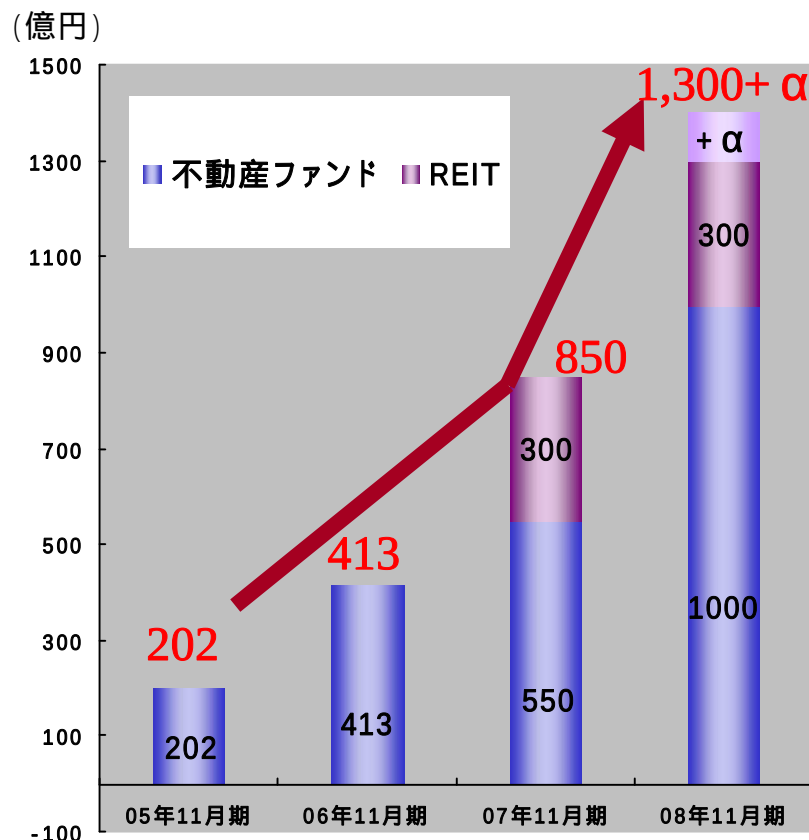
- 商品企画の高付加価値化
- 適正な原価管理と外注業者の見直し・拡充
- 生産性(1人当たり経常利益)の向上

効率的な資金調達の推進

- 資本コストに対する意識の昂揚と金融収支管理の徹底
- 資金調達手段の継続的な研究

中期経営計画 戦略目標1－(3)

ファンド運用資産残高の目標



(億円、%)

	2005年 11月期	2006年 11月期	2007年 11月期	2008年 11月期
不動産 ファンド	202	413	550	1000
REIT	-	-	300	300
合計	202	413	850	1,300

自社組成ファンドの積極展開

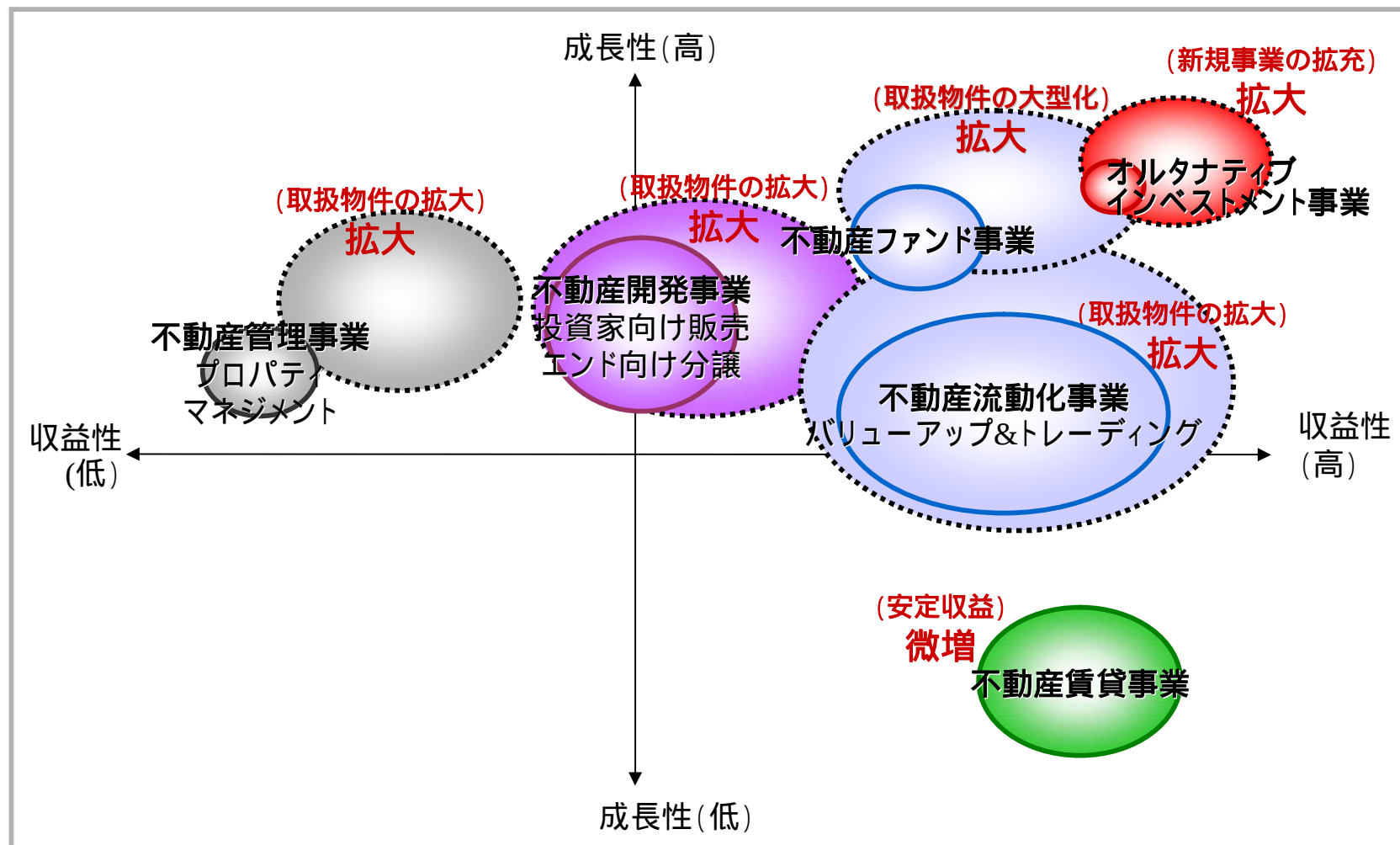
- 物件大型化による運用資産残高の積み上げ加速
- 不動産担保付債権ファンドの更なる展開

REIT上場への取り組み

- 2007年11月期中のREIT運用開始を目標
- スタート時運用残高目標: 300億円以上

中期経営計画 戦略目標1－(4)

事業ポートフォリオイメージ



中期経営計画 戦略目標2

2. 顧客と取引先

成長余力の源泉となる仕入の増強

- 法人ニーズの的確な把握
- データ管理と活用強化
- 仕入情報ネットワークの拡大と深耕(VIP MAP SYSTEM:投資物件情報システム)

多様な出口戦略による販売先の拡充

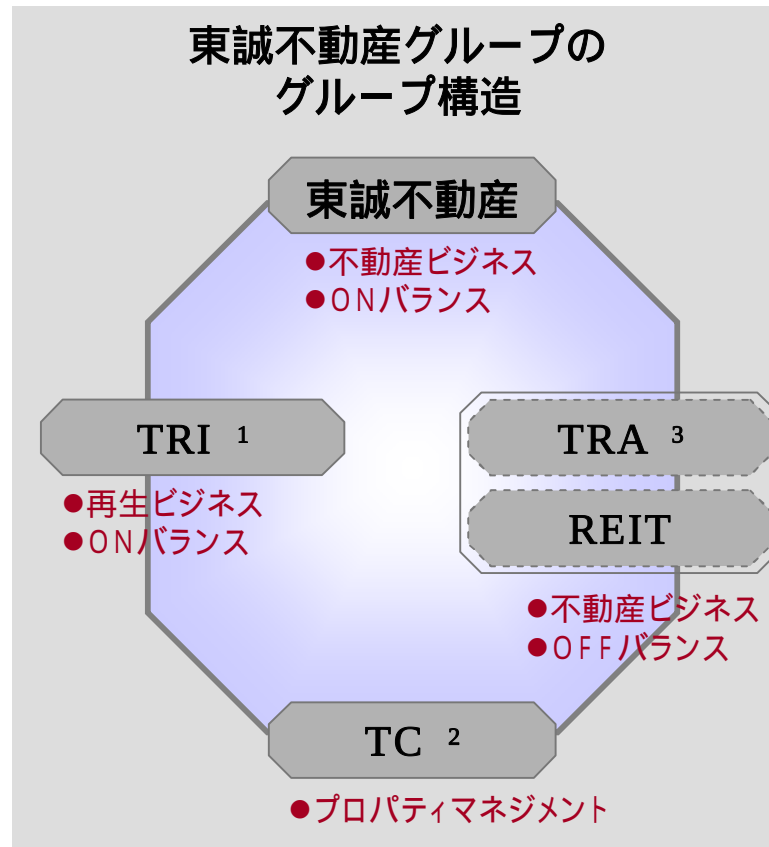
- 直接営業の拡大と商品ラインアップ拡充
- 流動化賃貸(バリューアップ物件)の空室率改善
- リーシング機能の拡充

商品ブランド戦略の推進

- 企業ブランドを意識しつつ顧客ニーズに対応した、複数商品ブランドの構築
- 引渡し後の顧客満足度と信頼性向上
- 顧客のライフスタイルを含めたマーケティングの推進

中期経営計画 戦略目標3

3. 業務と組織運営



1 TRI:トーセイ リバイバル インベストメント株式会社

2 TC:東誠コミュニティ株式会社

3 TRA:トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社

コンプライアンスの意識高揚

- コンプライアンス委員会の活動強化
(年4回社員向けコンプライアンス・ブック配布)
- コンプライアンス規程と全社行動指針の制定

コーポレートガバナンスの向上

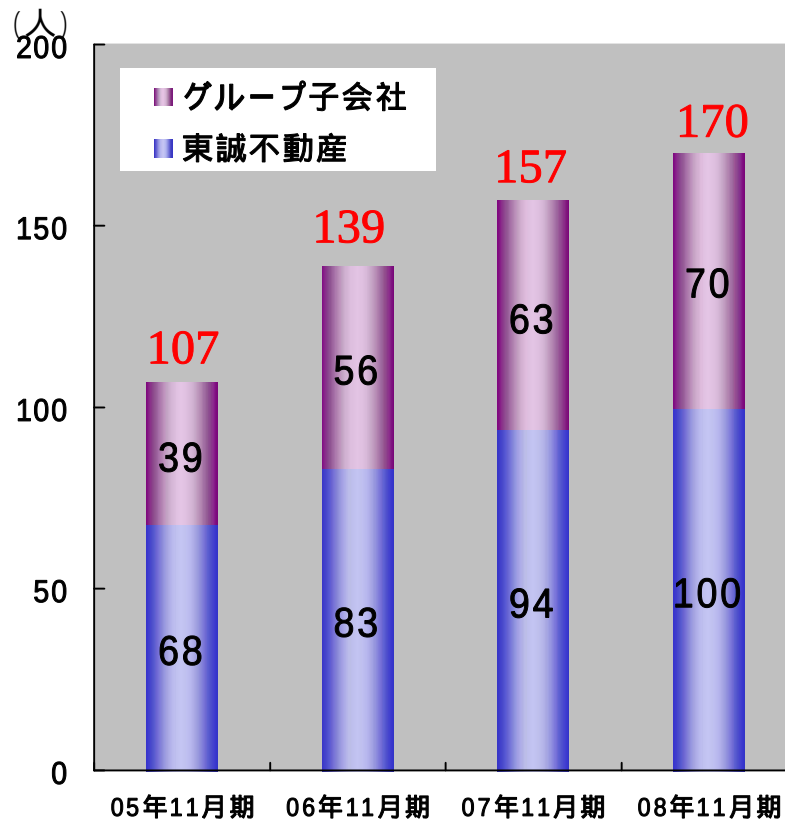
- 内部統制・監視強化の推進
- 役員評価制度の見直し・改善
- IR活動の強化と決算情報の開示時期の短縮化
- 三様監査の充実を図るべく、監査役・会計監査人との緊密な連携の保持

業務プロセスの効率化

- 基幹システムの構築による会計処理能力の向上
- 業務マニュアルの再整備による処理フローの定型化

中期経営計画 戦略目標4

4. 人財の質と量



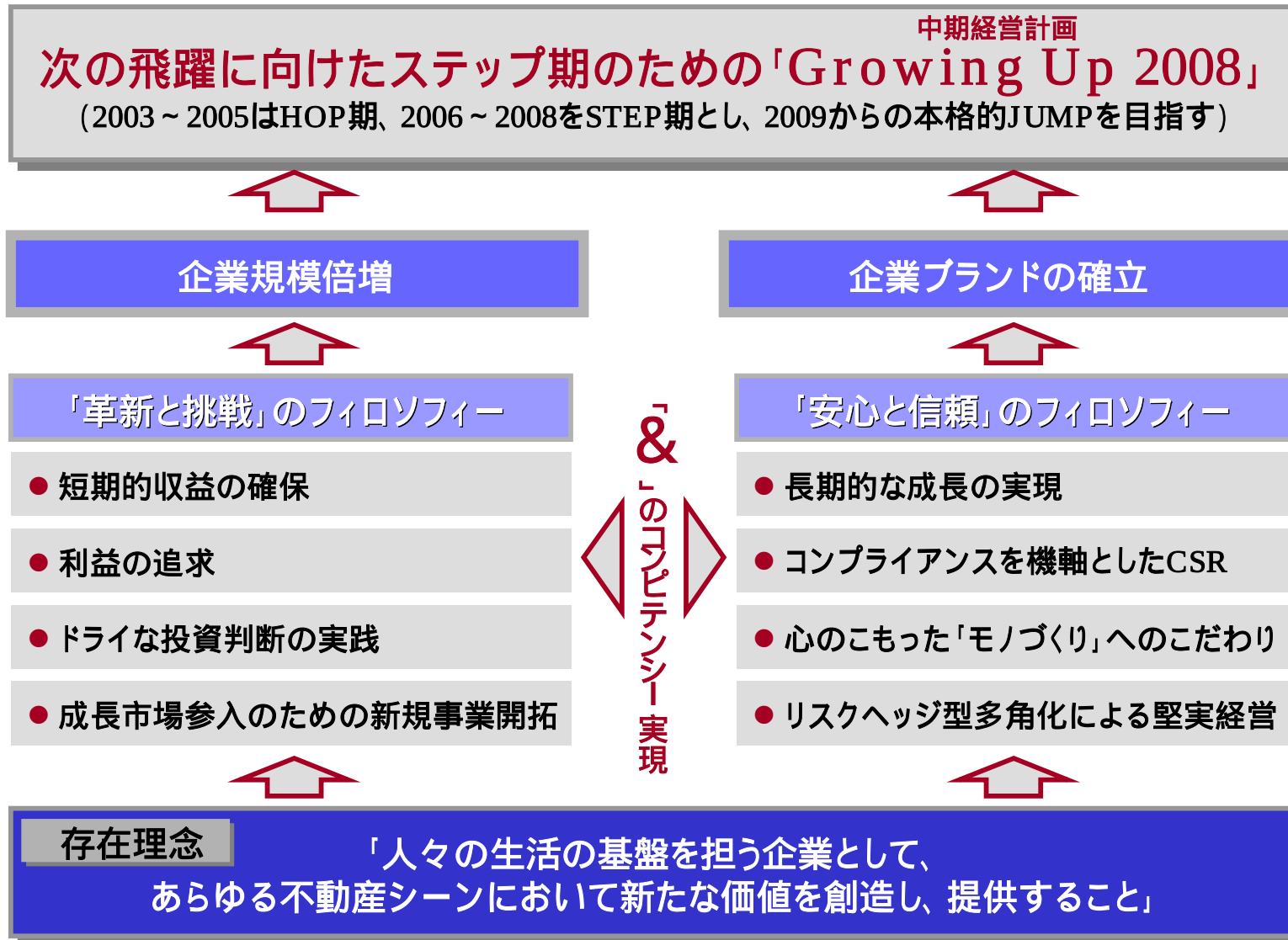
人員の拡大

- 企業規模の拡大に対応する人的資源の効率的採用と適切配分の実現
- 新規事業軸を担うグループ企業におけるハイクラス人財の積極採用
- ブランド戦略・メディア戦略と融合した採用力の強化

スキル向上と従業員満足度の向上

- ポートフォリオマネージャーとしてのスキルアップの促進
- ゼネラリストの育成
- 階層別教育・研修の強化
- 成果主義の更なる強化
- モチベーション向上の施策

中期経営計画 総括



.2005年11月期 決算概要

2005年11月期のトピックス

2005年11月期の活動実績

- 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(現三菱UFJ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
TRI設立・東誠コミュニティ子会社化により、連結決算へ変更
- 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
- 2005年8月 銀座ウォールビル契約締結
- 2005年9月 REIT事業参入のための資産運用会社トーセイ・リート・アドバイザーズ
株式会社(TRA)設立
- 2005年11月 当社運用ファンドの資産残高240億円超達成

業績概要



(百万円、%)

	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(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
売上高	14,514	100.0	16,828	100.0	2,314	15.9	17,644	100.0
売上原価	11,596	79.9	12,382	73.6	786	6.8	12,787	72.5
売上総利益	2,917	20.1	4,445	26.4	1,528	52.4	4,856	27.5
販管費	824	5.7	1,122	6.7	298	36.2	1,320	7.5
営業利益	2,093	14.4	3,323	19.7	1,230	58.8	3,536	20.0
経常利益	1,515	10.4	2,773	16.5	1,258	83.0	2,969	16.8
当期純利益	793	5.5	1,495	8.9	702	88.5	1,592	9.0
EPS(円) (潜在株式調整後)	2,577.65		4,291.79		1,714.14	66.5	4,571.59	
ROE(%)	18.2		20.1		+ 1.9P		19.2	
ROA(%)	3.3		4.4		+ 1.1P		3.9	
1人当たり経常利益	34		41		7	20.6	0	

ROE: 株主資本当期純利益率

ROA: 総資本当期純利益率

主な経営指標の推移

(百万円、%)

➤5カ年の経営指標推移

項目	単体					連結
	2001年 11月期	2002年 11月期	2003年 11月期	2004年 11月期	2005年 11月期	2005年 11月期
売上高営業利益率	8.10%	10.59%	12.76%	14.42%	19.75 %	20.04 %
売上高経常利益率	4.38%	5.55%	9.21%	10.44%	16.48 %	16.83 %
売上高当期純利益率	2.22%	3.44%	4.67%	5.46%	8.88 %	9.02 %
株主資本当期純利益率 (ROE)	13.92%	14.48%	24.39%	18.22%	20.13 %	19.20 %
総資本当期純利益率 (ROA)	1.18%	1.35%	2.31%	3.26%	4.41 %	3.94 %
株主資本比率	9.01%	10.09%	10.69%	22.62%	21.38 %	20.52 %
一人当たり売上高 (百万円)	232	157	242	330	247	165
一人当たり経常利益 (百万円)	10	9	22	34	41	28
一株当たり当期純利益 (EPS)(円)	873.04	1,047.36	2,149.08	2,577.65	4,291.79	4,571.59
一株当たり株主資本 (BPS)(円)	6,680.88	7,667.24	9,943.59	19,829.73	23,739.56	24,018.05
発行済み株式総数 (株)	1,000,000	1,025,000	20,580	335,800	344,858	344,858

一株当たり当期純利益 (EPS) は潜在株式調整後の数値を掲載

東誠不動産グループ事業セグメントの変更

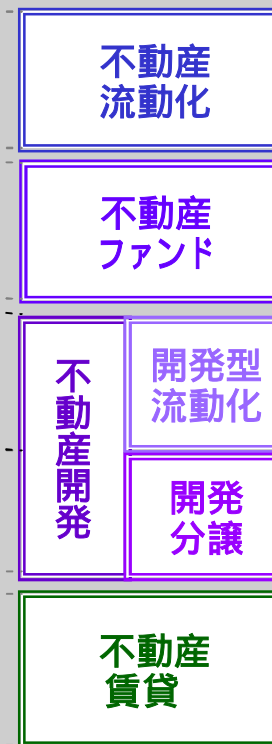
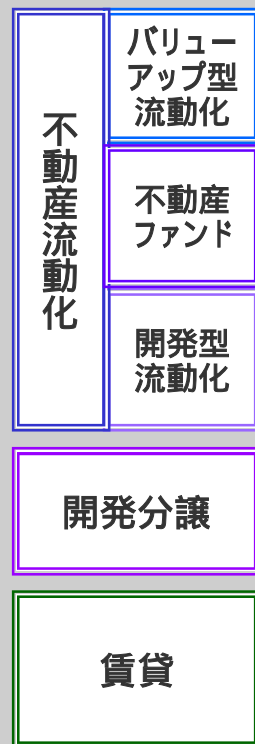


旧事業セグメント

新事業セグメント

東誠不動産グループ

東誠不動産



不動産流動化事業
バリューアップ＆
トレーディング事業

不動産ファンド事業
ファンド組成及び
アセットマネジメント事業

不動産開発事業
住居・オフィス・商業
施設等の開発事業

不動産賃貸事業
保有不動産の賃貸事業

東誠コミュニティ株式会社

不動産管理

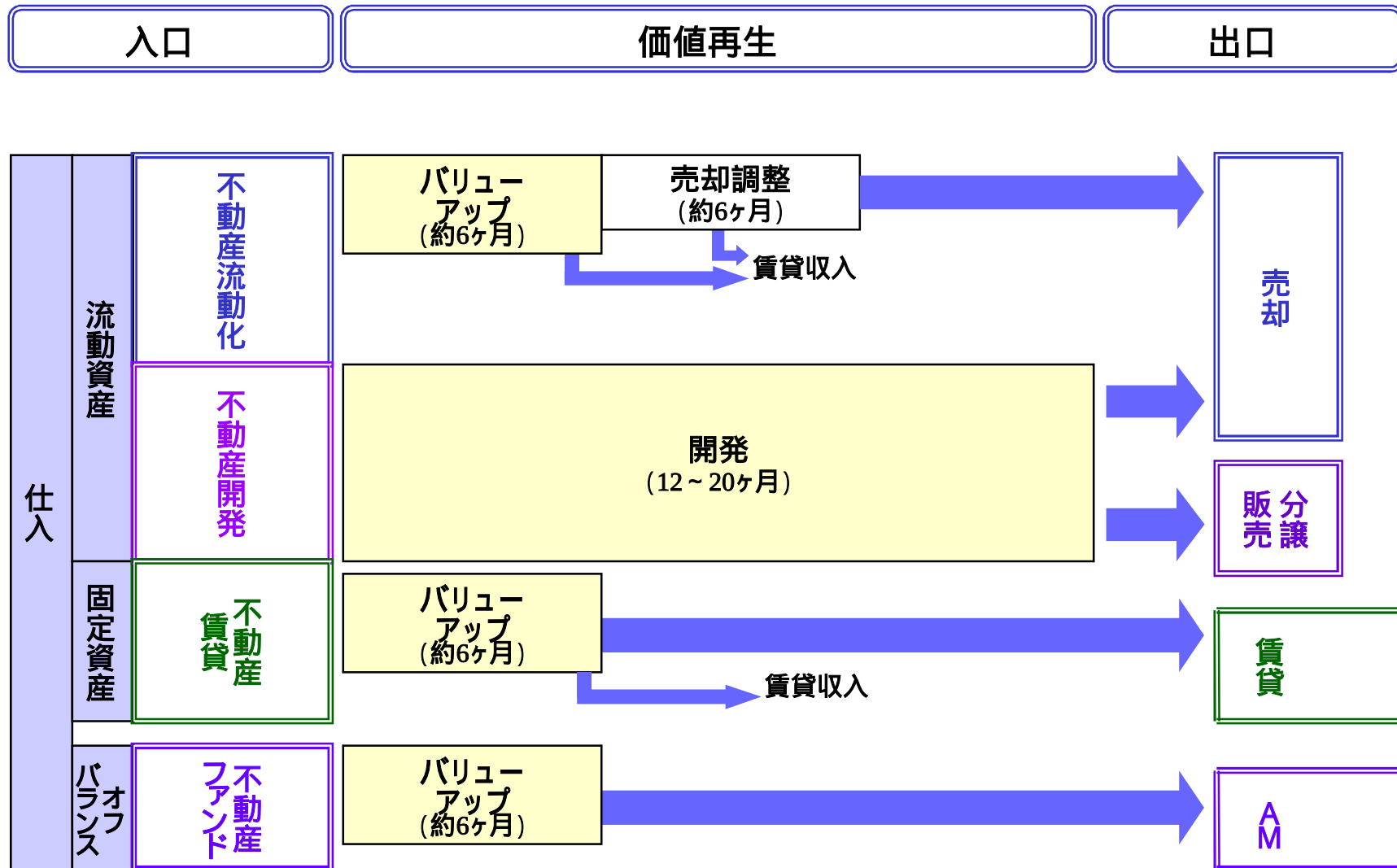
不動産管理事業
プロパティマネジメント

トーセイ リバイバル インベストメント株式会社

オルタナティブ
インベストメント

オルタナティブ投資事業
M&A、不動産担保付債権投資

東誠不動産グループの時間軸事業フロー



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		2005年11月期		増減		2005年11月期	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	14,514	100.0	16,828	100.0	2,314	15.9	17,644	100.0
不動産流動化事業	8,631	59.5	10,400	61.8	1,769	20.5	10,400	58.9
不動産ファンド事業	171	1.2	349	2.1	178	104.1	349	2.0
不動産開発事業	4,209	29.0	4,466	26.5	257	6.1	4,466	25.3
不動産賃貸事業	1,501	10.3	1,611	9.6	110	7.3	1,645	9.3
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	562	3.2
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	220	1.2

売上原価	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(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	11,596	100.0	12,382	100.0	786	6.8	12,787	100.0
不動産流動化事業	7,111	61.3	7,995	64.6	884	12.4	7,995	62.5
不動産ファンド事業	6	0.1	1	0.0	-5	-83.3	1	0.0
不動産開発事業	3,854	33.2	3,775	30.5	-79	-2.0	3,775	29.5
不動産賃貸事業	623	5.4	609	4.9	-14	-2.2	619	4.8
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	393	3.1
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	1	0.0

セグメント別業績概要(2) 売上総利益・営業利益



(百万円、%)

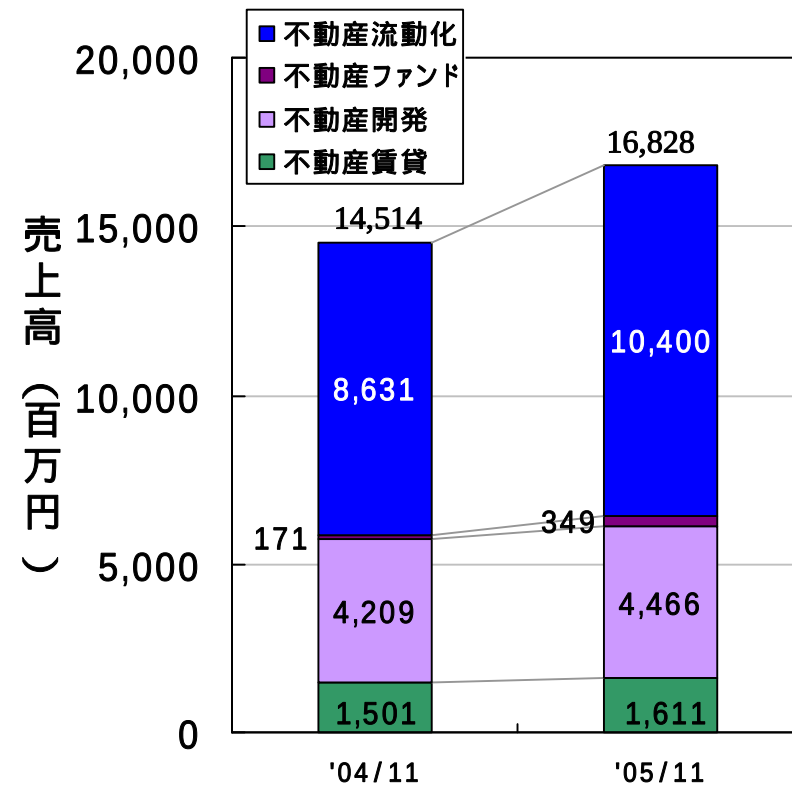
売上総利益	2004年11月期		2005年11月期		増減		2005年11月期	
	(単体)	構成比(%)	(単体)	構成比(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	2,918	100.0	4,445	100.0	1,527	52.3	4,857	100.0
不動産流動化事業	1,520	52.1	2,405	54.1	885	58.2	2,405	49.5
不動産ファンド事業	165	5.7	348	7.8	183	110.9	347	7.1
不動産開発事業	355	12.2	691	15.5	336	94.6	691	14.2
不動産賃貸事業	878	30.1	1,002	22.5	124	14.1	1,025	21.1
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	168	3.5
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	218	4.5

営業利益	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(%)		増減率(%)	(連結)	構成比(%)
合計	2,093	100.0	3,323	100.0	1,230	58.8	3,536	100.0
不動産流動化事業	1,367	65.3	2,221	66.8	854	62.5	2,221	62.8
不動産ファンド事業	156	7.5	298	9.0	142	91.0	294	8.3
不動産開発事業	285	13.6	548	16.5	263	92.3	548	15.5
不動産賃貸事業	778	37.2	906	27.3	128	16.5	929	26.3
不動産管理事業	-	-	-	-	-	-	40	1.1
オルタナティブ・インベストメント事業	-	-	-	-	-	-	197	5.6

セグメント別売上高構成比

不動産市場の流動性の高まりから流動化事業を主軸とした、
事業ポートフォリオを構築

➤セグメント別売上高(単体)

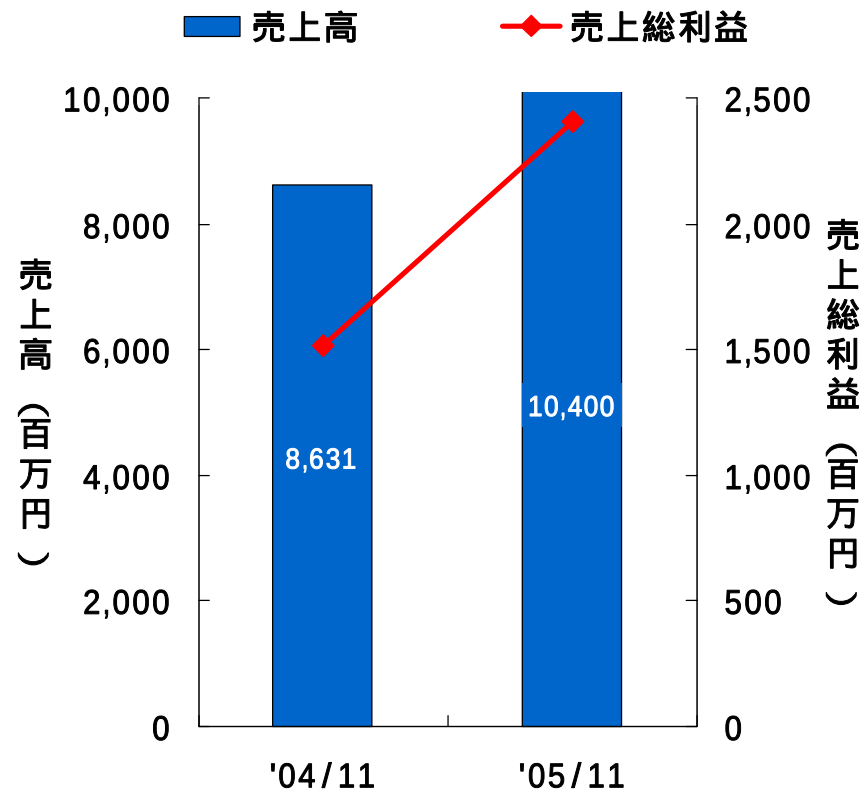


- 不動産市場の流動性の高まりにより不動産流動化事業の顕著な成長をベースに収益計上を実現
- ファンド運用資産残高拡大によるフィー収入増加
- 自社組成ファンド以外の不動産ファンドのアセットマネジメントも受託
- ラインアップ増加による幅広い種類の物件開発への取り組み
- 優良固定資産の保有による不動産賃貸事業からの安定収益

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(単体)



主な販売実績

取扱い物件エリアは都心に集中

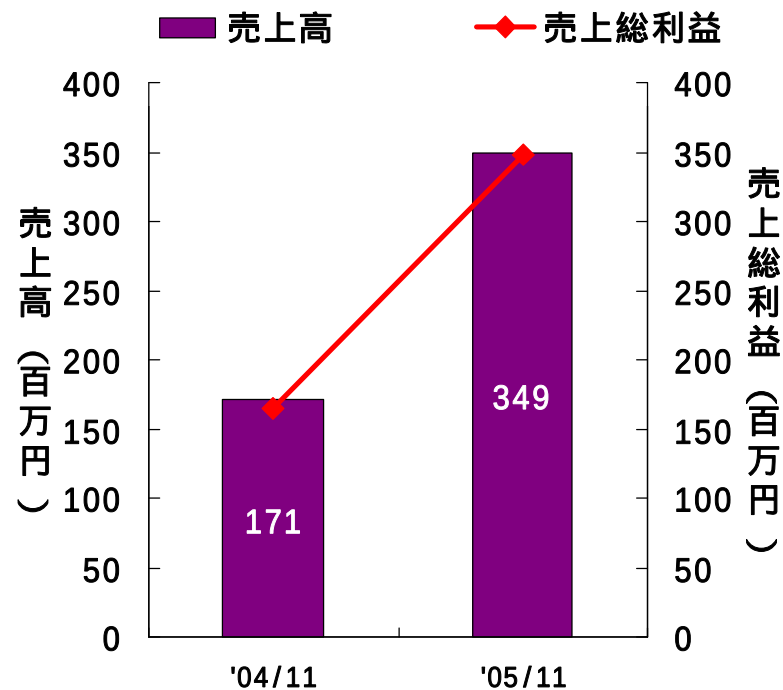
- 都心5区(計11件)
 - ・千代田区:6件(オフィス)
 - ・中央区:2件(オフィス)
 - ・渋谷区:2件(オフィス2件)
 - ・港区:1件(オフィス)
- 都心以外都区部(計7件)
 - ・目黒区:2件(マンション)
 - ・他23区:5件(オフィス2件・マンション3件)
- 他:1件(マンション)

(計19件)

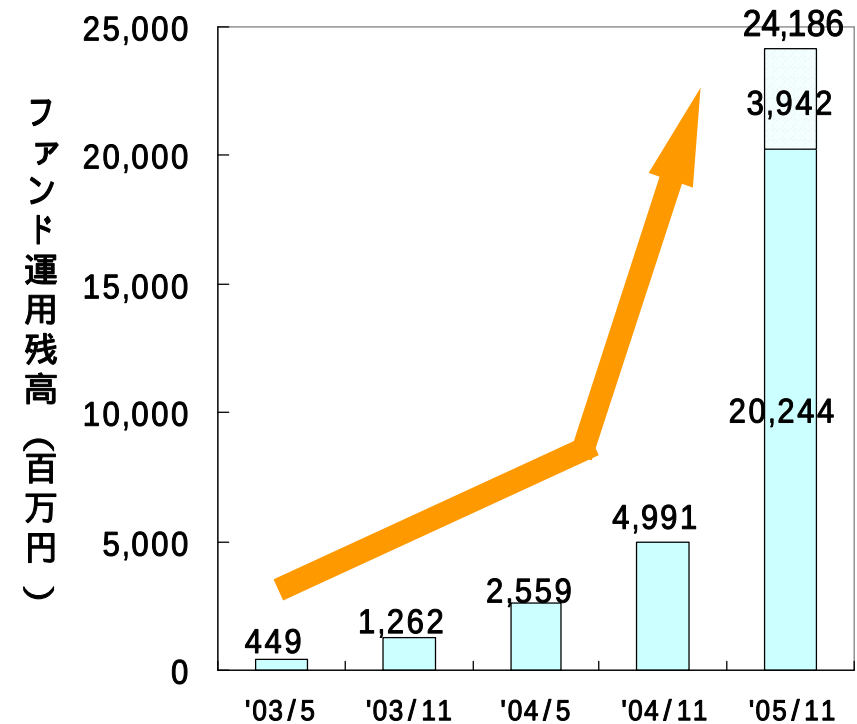
不動産ファンド事業

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)



ファンド運用資産残高



注) '05/11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

不動産ファンド事業 ファンドタイプ別資産規模

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

既存ファンドのラインナップ		エクイティ出資者	2005年11月末 資産残高
不動産 ファンド	アルゴ・ファンド	個人富裕層・国内機関投資家・当社	862百万円
	ポセイドン・ファンド	外資系金融機関・当社	8,511百万円
	アポロン・ファンド	三菱UFJ証券・当社	1,997百万円
	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
	ヘリオス・ファンド	外資系投資ファンド	5,335百万円

不動産ファンド小計 20,244百万円

不動産担保付 債権ファンド	オルフェウス・キャピタル	投資ファンド・当社	3,406百万円
	ヘスティア・キャピタル	国内事業法人・当社	536百万円

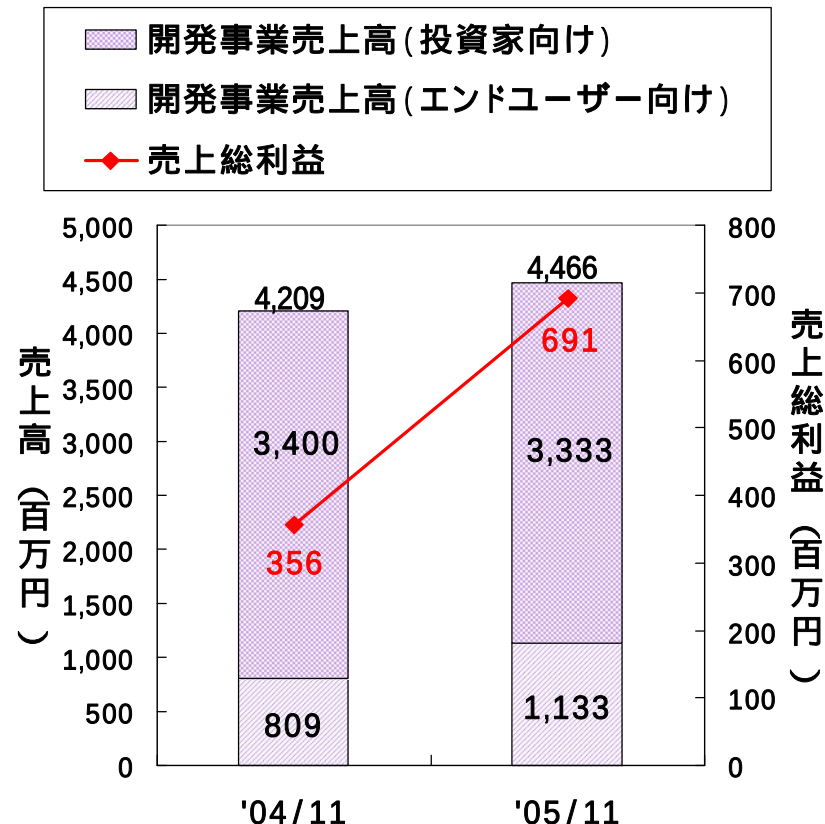
不動産担保付債権ファンド小計 3,942百万円

ファンド合計 24,186百万円

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

(投資家向け販売物件)

- ニューシティレジデンス日本橋人形町 J-REITに売却
30㎡台(1LDK)が中心の賃貸マンション。総戸数38戸
- ニューシティレジデンス日本橋人形町 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

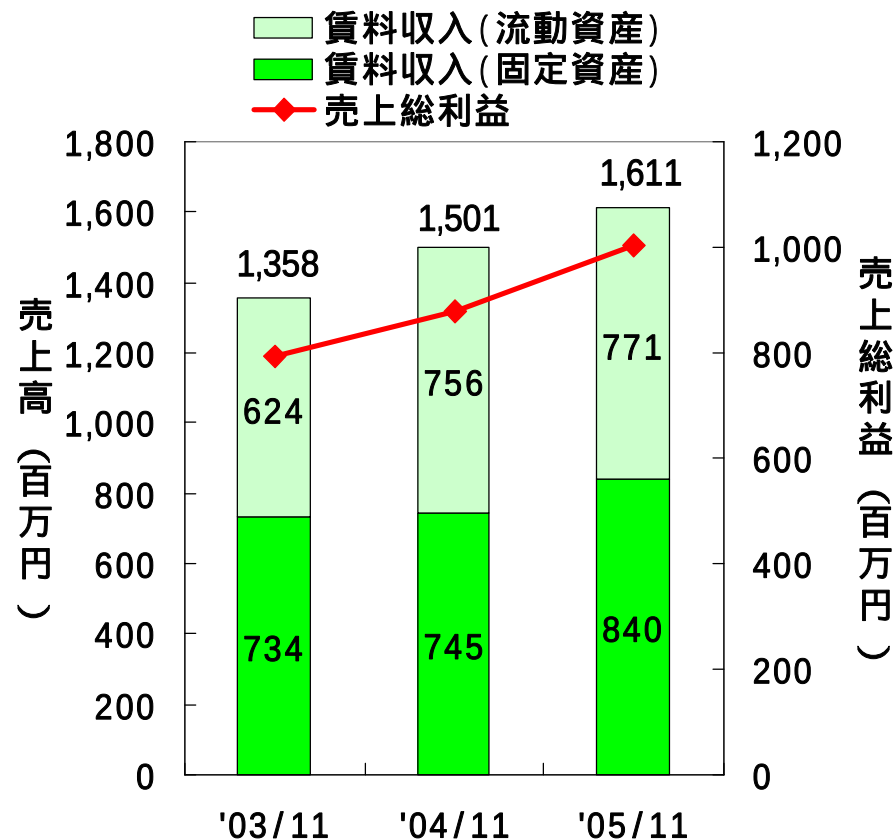
(個人向け分譲物件)

- 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

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: 44棟
- 流動資産: 28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

主な賃料収入資産

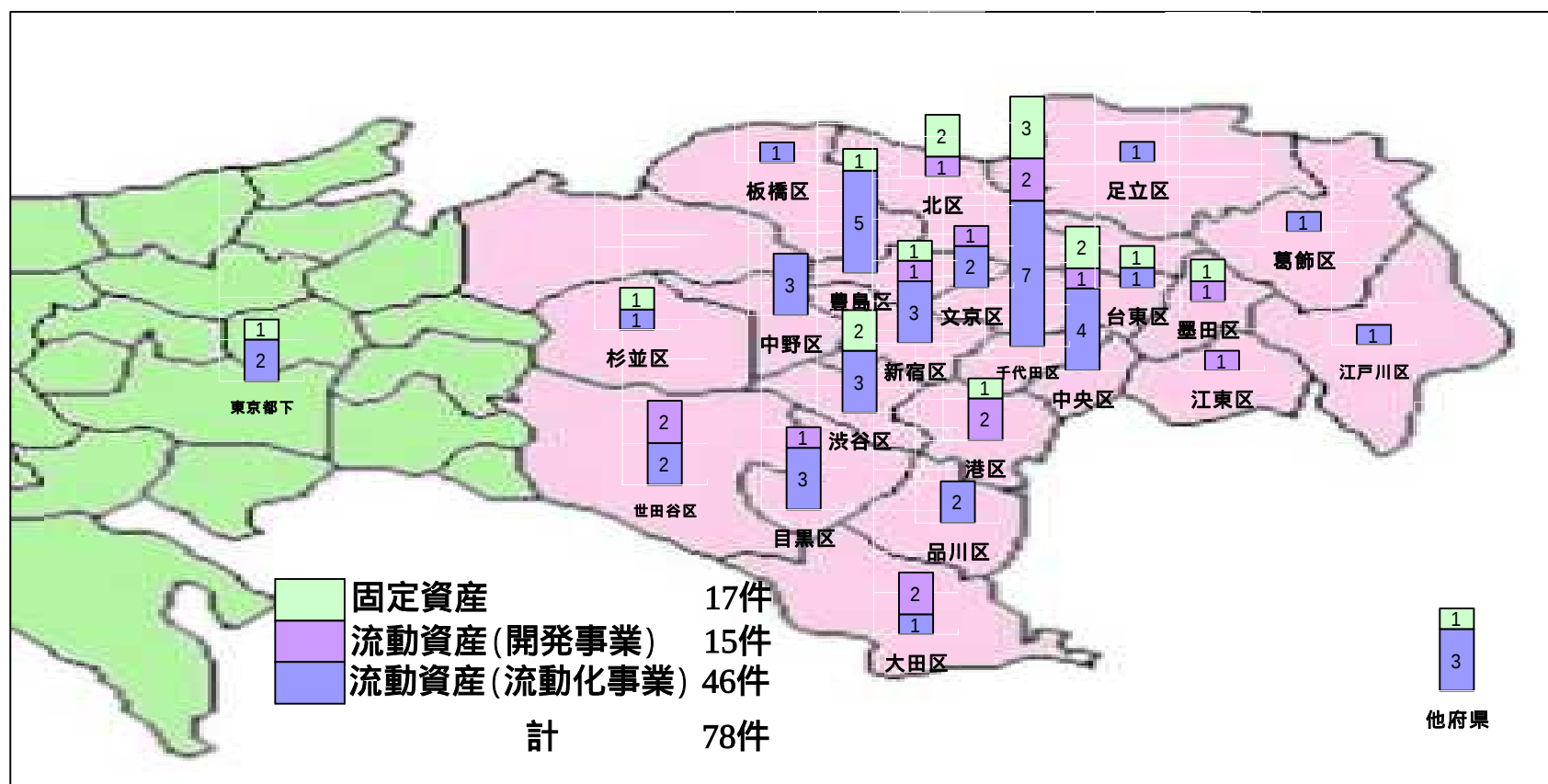
- 恵比寿東誠ビル(固定)
- 高輪東誠ビル(固定)
- パームス五反田(流動)
- 新宿4丁目ビル(流動)

取り扱い物件概要(1)

地域別の状況

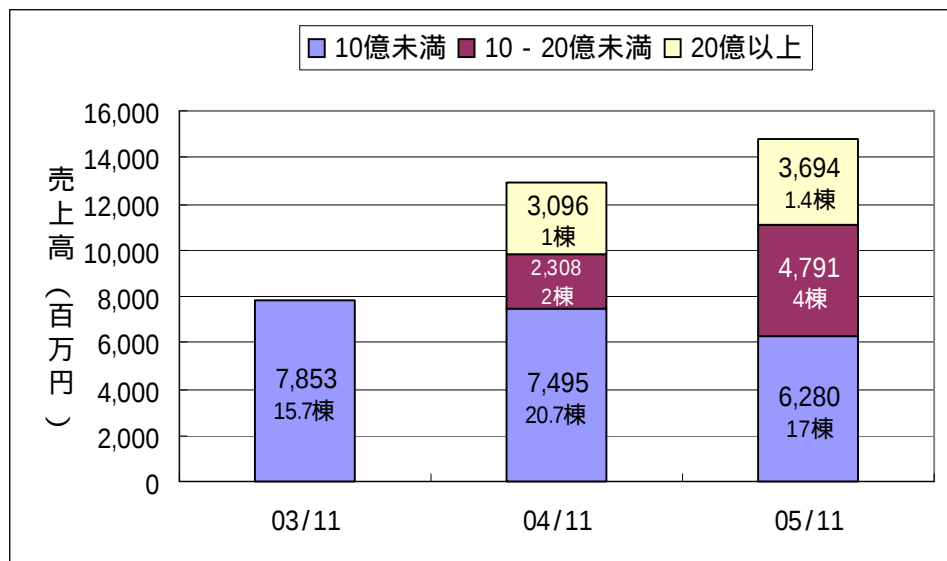
➤ 取扱い物件エリアは都心に集中

2005年11月期末における、保有・仕入済物件の総数が78件
そのうち東京23区内は71件(約91%)



取り扱い物件概要(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単位としておりますが、期をまたいで販売を行う物件に関しては、各期の売上にて按分して棟数を表示しております。

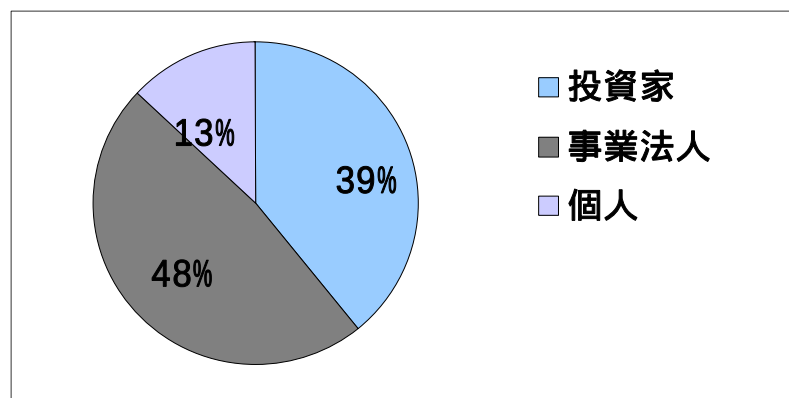
	2003年11月期		2004年11月期		2005年11月期		05年11月期 期末棚卸残高 (棟数)
	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	
20億以上	0	0	3,096	1	3,694	1.4	6.6
10 - 20億未満	0	0	2,308	2	4,791	4	7
10億未満	7,853	15.7	7,495	20.7	6,280	17	47
計	7,853	15.7	12,899	23.7	14,765	22.4	60.6

取り扱い物件概要(3)

販売先の状況

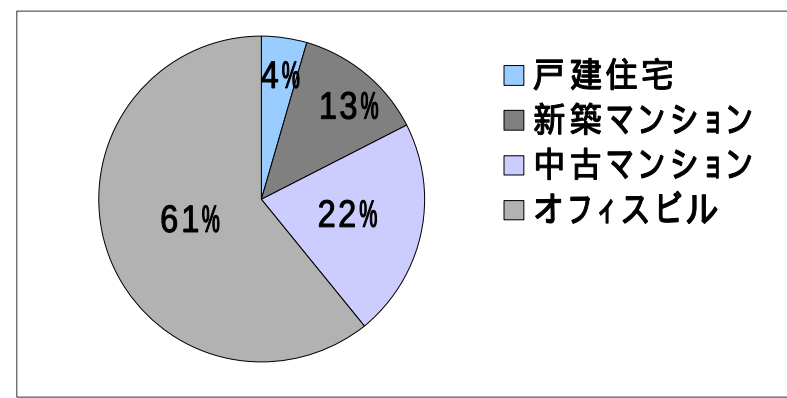
- 当期の取り扱い物件の売却先は、法人向け販売が約50%であるが、次いで投資家が約40%を占め販売先の分散が図られている
- 物件タイプ別ではオフィスビルが60%以上と多い

➤売却先別件数および比率



売却先	件数	比率
投資家	9件	39.1%
法人	11件	47.9%
個人(注)	3件	13.0%
計	23件	100.0%

➤物件タイプ別件数および比率



物件タイプ	件数	比率
戸建て住宅 (注)	1件	4.3%
新築マンション	3件	13.0%
中古マンション	5件	21.7%
オフィスビル	14件	60.9%
計	23件	100.0%

(注): 個人向け販売および戸建住宅に関しては「プレミアムコート大田中央」(一現場全43宅地)を一件とカウント

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 (単体)	2005年11月期 (連結)
資産合計	29,438	100,755	109,652	38,335	40,406
現金及び預金	2,785	80,070	79,485	2,200	2,670
棚卸資産(不動産)	18,416	12,954	21,123	26,585	26,583
固定資産(不動産)	7,156	2,350	1,224	6,030	6,664
その他資産	1,081	5,381	7,820	3,520	4,489
* (内ファンド関連出資金)	(450)	(3,636)	(3,898)	(712)	(880)

順調に進む販売と仕入

- ・不動産残高は前期末残高の約7割に相当する12,954百万円が減少 (= 販売)
- ・前期仕入目標200億円達成

現在の棚卸資産は

- ・予想売上約43,100百万円に相当(除く銀座ウォールビル)

ファンド残高の順調な積上

- ・*ファンド関連出資の数値を抜き出したもの。

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 (単体)	2005年11月期 (連結)
負債・資本合計	29,438	40,684	49,582	38,335	40,406
有利子負債(短期)	7,919	9,650	*14,266	12,535	12,591
有利子負債(長期)	10,675	*9,813	13,479	14,332	15,793
その他負債	4,185	21,181	20,267	3,271	3,729
株主資本	6,658	40	1,579	8,197	8,293
株主資本比率	22.61			21.38	20.52

株主資本比率の推移

・事業の成長速度が利益積増しの速度を上回ったため株主資本比率が若干減少したが、20%以上を維持。
中期経営計画における目標株主資本比率:30%

*には、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8,165百万円(内社債194百万円)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)

	2005年11月期中間 (連結)	2005年11月期 (連結)	増減
営業活動によるキャッシュフロー	-301	-8,839	-8,538
税引前当期純利益	2,409	2,981	572
減価償却費	81	180	99
資産及び負債の増減額	-2,564	-11,420	-8,856
その他	-227	-581	-354
投資活動によるキャッシュフロー	-3,643	-606	3,037
設備投資支出	-62	-174	-112
投資有価証券の増減額	-3,609	-476	3,133
その他	28	44	16
財務活動によるキャッシュフロー	3,399	9,360	5,961
社債・借入金の増減額	3,439	9,325	5,886
配当金支払い	-40	-40	0
株式発行による収入	-	76	76
現金・現金同等物の増加額	-545	-84	461
現金及び現金同等物の期首残高	2,600	2,600	0
新規連結子会社の現金及び現金同等物の期末残高	15	15	0
期末残高	2,070	2,530	460

(参考資料) 東誠不動産の物件事例

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㎡ (49.60坪)
延床面積: 740.46㎡ (223.98坪)
近隣環境: 店舗・オフィス・学校施設などが併存するエリア
用途: (VU前)事務所、店舗、住居
(VU後)オフィス

ポイント

- 天麩羅店・オフィス・住居の複合ビルをオフィスビルにコンバージョン
- エントランスのガラス貼り換え新装
- 用途変更での確認申請を取得
- 4F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: 500.70㎡ (151.48坪)
延床面積: 2,075.87㎡ (627.95坪)
近隣環境: 服飾・飲食店が立ち並ぶエリア
用途: (VU前)事務所、店舗、住居
(VU後)変更なし

ポイント

- サンプルームの撤去・住居部分の高さは是正・エントランス改造により容積オーバーを解除
- 避難通路の幅員確保・駐車スペースの移設により、消防法指導要綱を解決

東誠不動産の物件事例(2)

不動産流動化事業 - オフィスビルのバリューアップ



銀座ウォールビル (H19取得予定)

物件概要

所在地: 東京都中央区銀座6丁目
敷地面積: 1,819.62㎡ (550.43坪)
延床面積: 15,880.47㎡ (4,803.84坪)
近隣環境: 地下鉄「銀座」駅徒歩3分。
松坂屋銀座店に近接。店舗が
多く立ち並ぶエリア
用途: 事務所、店舗

ポイント

- 東京温泉(株)再生支援の一例
- 当社が建物の引渡しを受けるまでの期間、一部テナント部分についてサブリース契約を締結(家賃保証)をすることにより、東京温泉(株)の再生計画を後押し
- B1F ~ 2Fの一部(合計約600坪)にアミューズメント施設を誘致

東誠不動産の物件事例(3)

不動産流動化事業 - オフィスビルのバリューアップ



神田駅前ビル

ポイント

- 東西外壁面にガラスウォールを使用した大規模リニューアル。
- リニューアル工事後即、稼働率100%を達成。購入希望者が重複



美倉町ビル

ポイント

- エントランス、トイレ・空調・給排水等設備周りのフルリノベーション



銀座はちかんビル

ポイント

- 本ビル1Fの「八官神社」の移設(徳の高い官司による御祓い・移設方位の確認・宮大工の手配等のパーフェクトな進行)
- 1Fの一部を貸室へ転用しレントアップ



岩本町東誠ビル

ポイント

- 弱電版機器の移設により、非常時の対応を強化
- 設備周りのバリューアップを施し、リースアップ

東誠不動産の物件事例(4)

不動産流動化事業 - オフィスビルのバリューアップ



内神田東誠ビル

ポイント

- エントランスホールを明るくし、時代遅れの空調を更新
- 稼働率を上げるためのリーシングを強化



恵比寿ビル

ポイント

- 住居部分の2フロアをオフィスにコンバージョン
- 住居に付随した庭園を保存。見栄えを良くした上で、快適なオフィス空間を提供
- 当初30%稼働を満室稼働に



神田美土代町ビル

ポイント

- パフォーマンスを下げずに、管理コストを抑えることでキャップレートを上させた例



上野中央ビル

ポイント

- 当社組成ファンドにて購入後、アセットマネジメント業務を受託し、管理システム・設備改善・リースアップによりバリューアップ

東誠不動産の物件事例(5)

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㎡(220.76坪)
延床面積: 3,267.57㎡(988.43坪)
近隣環境: ビル・住宅が併存するエリア
用途: (VU前)店舗、事務所、住居
(VU後)変更なし

ポイント

- 昭和56年築の物件を新築同様にバリューアップ
- 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



THE パームス白金台

物件概要

所在地: 東京都港区白金台2丁目
敷地面積: 163.11㎡(49.34坪)
延床面積: 321.31㎡(97.19坪)
近隣環境: 閑静な高級住宅街。
用途: (VU前)賃貸マンション
(VU後)分譲マンション

ポイント

- 設備・仕様をフルスペックアップし、賃貸マンションを億ションに
- 賃貸マンションを平均価格1.5億円/戸にて分譲

東誠不動産の物件事例(6)

不動産流動化事業 - 住宅のバリューアップ



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㎡(143.67坪)
延床面積: 770.21㎡(232.98坪)
近隣環境: 美術館、公園が数多く点在する完成な住宅街
用途: (VU前)賃貸マンション
(VU後)変更なし

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



シティハイツ砧

物件概要

所在地: 東京都世田谷区砧4丁目
敷地面積: 900.00㎡(272.25坪)
延床面積: 1,370.62㎡(414.61坪)
近隣環境: 世田谷の閑静な住宅街
用途: (VU前)賃貸マンション
(VU後)変更なし

ポイント

- 庭 専用庭として植栽を施し、専用使用権を付与。
- 管理人室を無人化。「旧管理人室」を貸室に変更し、レントアップを図る。
- 74%稼働→100%稼働にリースアップ
- 当社初の自社組成ファンド「アルゴ・ファンド」が購入し、IRR25%にてクロージング

東誠不動産の物件事例(7)

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㎡(186.51坪)
延床面積: 4,522.40㎡(1,368.02坪)
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

物件概要

所在地: 東京都新宿区新宿4丁目
敷地面積: 44.68㎡(13.51坪)
延床面積: 73.19㎡(22.13坪)
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(8)

不動産開発事業 - マンションの新築(分譲)



(仮称) THE パームス世田谷桜

物件概要

所在地: 東京都世田谷区桜1丁目
敷地面積: 3,697.44㎡(1,118.47坪)
延床面積: 9,879.09㎡(2,988.42坪)
近隣環境: 東急世田谷線「上街」徒歩5分。
緑豊かで閑静な高台の住宅街
総戸数: 108戸
竣工: 平成19年2月末日(予定)

2006年春
分譲開始予定

ポイント

- 屋上・沿道などに、生態系やエネルギーロスに配慮した緑化
- マンホールトイレや食料・飲用水などの備蓄倉庫を設置し、災害時に対応



(仮称) THE パームス用賀

物件概要

所在地: 東京都世田谷区中町5丁目
敷地面積: 963.61㎡(291.49坪)
延床面積: 1,620.61㎡(490.23坪)
近隣環境: 東急田園都市線「用賀」徒歩11分。
閑静な住宅街
総戸数: 25戸
竣工: 平成18年2月下旬(予定)

2006年春
分譲開始予定

ポイント

- 総戸数25戸に対し、19戸の多彩な間取りや天井高(一部)3m、パティオの設置など、快適さを隅々まで追及したプラン

東誠不動産の物件事例(9)

不動産開発事業 - マンションの新築



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㎡(208.82坪)
延床面積: 2,407.56㎡(728.28坪)
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



(左)ニューシティレジデンス日本橋人形町

(右)ニューシティレジデンス日本橋人形町

ポイント

- 人形町・水天宮・浜町に囲まれたロケーションという、ビジネスと生活が共存した環境に対応し、1LDK～3LDKまで多彩なプランを提供
- 分譲仕様の充実した設備

東誠不動産の物件事例(10)

不動産開発事業 - 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㎡(1,695.37坪)
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43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



今後ともよろしくお願いいたします。



東誠不動産株式会社

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。