



東誠不動産株式会社

FACT BOOK 2005

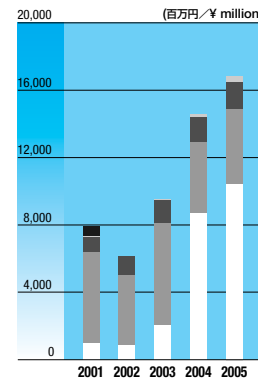
財務ハイライト Financial Highlights

百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated					連結 Consolidated	
	2001	2002	2003	2004	2005	2005	
売上高 Net sales	7,879	6,114	9,455	14,514	16,828	17,644	
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business	994	834	2,020	8,631	10,400	10,400	
不動産開発事業 Residential Development Business	5,333	4,162	6,059	4,209	4,466	4,466	
不動産賃貸事業 Real Estate Rental Business	928	1,104	1,357	1,501	1,611	1,645	
不動産ファンド事業 Real Estate Fund Business	2	11	18	171	349	349	
不動産管理事業 Management Business	619	—	—	—	—	562	
オルタナティブインベストメント事業 Alternative Investment Business	—	—	—	—	—	220	
営業利益 Operating income	637	647	1,206	2,093	3,323	3,536	
経常利益 Ordinary income	345	339	870	1,515	2,773	2,969	
当期純利益 Net income	174	210	441	793	1,495	1,592	
総資産 Total assets	14,823	15,572	19,143	29,438	38,335	40,406	
株主資本 Shareholders' equity	1,336	1,571	2,046	6,658	8,197	8,293	

※2005年11月期に事業セグメントの組み換えを行っているため、2004年11月期以前の事業セグメント別の売上高は、遡及修正後の数値を掲載しております。

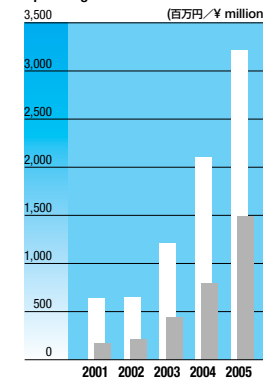
Segment sales figures for the year ended November 2004 and prior periods have been retroactively adjusted to reflect business segment reclassifications as of the year ended November 2005.

売上高
Net Sales



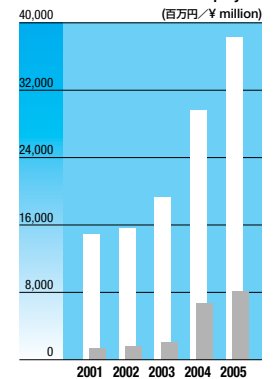
- 不動産流動化事業
Real Estate Revitalization Business
- 不動産開発事業
Residential Development Business
- 不動産賃貸事業
Real Estate Rental Business
- 不動産ファンド事業
Real Estate Fund Business
- 不動産管理事業
Management Business
- オルタナティブインベストメント事業
Alternative Investment Business

営業利益・当期純利益
Operating Income/Net Income



- 営業利益 Operating Income
- 当期純利益 Net Income

総資産・株主資本
Total Assets/Shareholders' Equity



- 総資産 Total Assets
- 株主資本 Shareholders' Equity

※当社は2005年11月期から連結決算を行っているため、2005年11月期のみ連結と単体の両方を掲載しております。

The Company began reporting consolidated results from the year ended November 2005. As a result, both consolidated and non-consolidated figures are shown for the year ending November 2005 only.

財務資料 Financial Data and Performance Indicators

	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2001	2002	2003	2004	2005	2005
経営指標						
Performance Indicators						
売上高営業利益率 (%)	8.1	10.6	12.8	14.4	19.8	20.0
Operating income ratio (%)						
売上高経常利益率 (%)	4.4	5.6	9.2	10.4	16.5	16.8
Ordinary income ratio (%)						
売上高当期純利益率 (%)	2.2	3.4	4.7	5.5	8.9	9.0
Return on sales (%)						
株主資本利益率 (ROE) (%)	13.9	14.5	24.4	18.2	20.1	19.2
Return on equity (ROE) (%)						
総資本利益率 (ROA) (%)	1.2	1.4	2.3	3.3	4.4	3.9
Return on total assets (ROA) (%)						
株主資本比率 (%)	9.0	10.1	10.7	22.6	21.4	20.5
Shareholders' equity ratio (%)						

※ROE=当期純利益÷((前期末株主資本+当期末株主資本)÷2)

ROE=Net income÷(Shareholders' equity at preceding year end+Shareholders' equity at current year end)÷2)

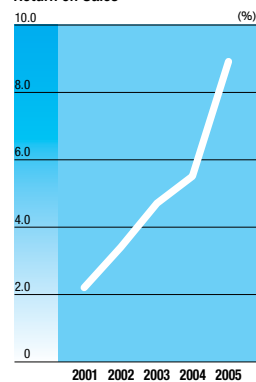
※ROA=当期純利益÷((前期末総資産+当期末総資産)÷2)

ROA=Net income÷((Total assets at preceding year end+Total assets at current year end)÷2)

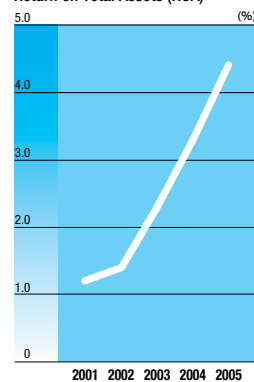
※2004年11月期以前は連結決算を行っていないため、連結ROEおよびROAは、それぞれ当期末の株主資本および総資産を用いて算出しています。

ROE and ROA for years ended November 2004 and before have been calculated using shareholders' equity and total assets at respective year ends because consolidated results were not reported prior to the year ended November 2005.

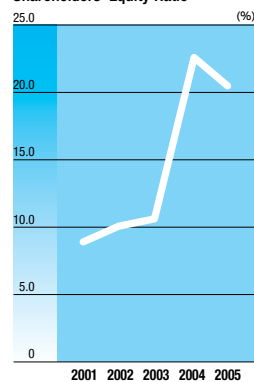
売上高当期純利益率
Return on Sales (%)



総資本利益率
Return on Total Assets (ROA) (%)



株主資本比率
Shareholders' Equity Ratio (%)



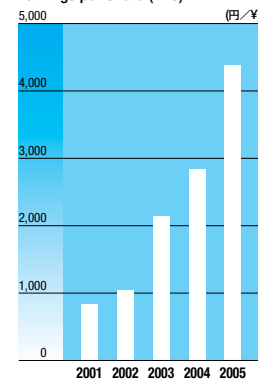
一株当たり指標及びその他指標など Per Share and Other Indicators

	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2001	2002	2003	2004	2005	2005
一株当たり当期純利益 (EPS) (円)	873.04	1,047.36	2,149.41	2,833.01	4,378.97	4,664.46
Earnings per share (EPS) (¥)						
一株当たり株主資本 (BPS) (円)	6,680.88	7,667.24	9,943.36	19,829.73	23,739.56	24,018.05
Book value per share (BPS) (¥)						
発行済み株式総数 (株)	1,000,000	1,025,000	20,580	335,800	344,858	344,858
Number of shares issued						
一人当たり売上高 (百万円)	232	157	242	330	247	165
Net sales per employee (¥ million)						
一人当たり経常利益 (百万円)	10	9	22	34	41	28
Net ordinary income per employee (¥ million)						
従業員数 (人)	34	39	39	44	68	107
Number of employees						

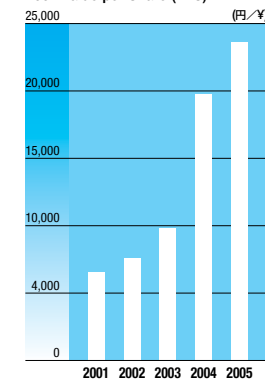
※2003年11月期に50株を1株に併合、2004年11月期に1株につき2株及び1株につき5株の株式分割を行っております。そのため、一株当たり当期純利益及び一株当たり株主資本につきましては、遡求修正後の数値を記載しております。

Earnings per share and book value per share have been retroactively adjusted to reflect a one-for-fifty reverse stock split in the year ended November 2003 and two-for-one and five-for-one stock splits in the year ended November 2004.

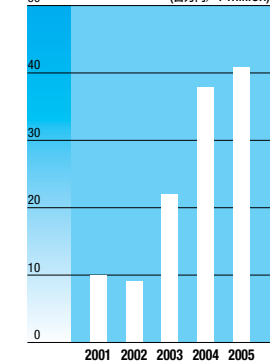
一株当たり当期純利益 (EPS)
Earnings per Share (EPS) (円/¥)



一株当たり株主資本 (BPS)
Book Value per Share (BPS) (円/¥)



一人当たり経常利益
Net Ordinary Income per Employee (百万円/¥ million)



貸借対照表 Balance Sheets

百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated		連結 Consolidated
	2004	2005	2005
資産の部 Assets			
流動資産 Current assets			
現金及び預金 Cash and deposits	2,785	2,200	2,670
受取手形及び売掛金 Notes and accounts receivable	13	42	147
棚卸資産 Inventories	18,416	26,585	28,306
前渡金 Advances	—	1,094	1,094
繰延税金資産 Deferred tax assets	82	113	129
その他流動資産 Other current assets	281	720	1,314
流動資産合計 Total current assets	21,579	30,757	32,568
固定資産 Fixed assets			
建物及び構築物 Buildings and structures	2,138	1,643	1,725
車両・工具器具備品 Vehicles, tools and fixtures	6	32	33
土地 Land	5,011	4,354	4,906
有形固定資産合計 Property, plant and equipment, net	7,156	6,030	6,664
無形固定資産合計 Total intangible assets	3	30	32
投資その他の資産 Investments and other assets			
投資有価証券 Investment securities	29	720	903
関係会社関連投資 Investments in and advances to affiliated companies	—	567	—
出資金 Investments	456	22	23
繰延税金資産 Deferred tax assets	62	68	68
その他投資 Other investments	137	131	163
投資その他の資産合計 Total investments and other assets	686	1,510	1,135
固定資産合計 Total fixed assets	7,846	7,571	7,831
繰延資産 Deferred assets	13	6	6
資産合計 Total assets	29,438	38,335	40,406
負債・資本の部 Liabilities and Shareholders' Equity			
流動負債 Current liabilities			
支払手形・買掛金 Notes and accounts payable	1,372	272	371
短期借入金 Short-term debt	3,300	4,370	4,390
1年以内返済予定長期借入金 Current portion of long-term debt	4,595	7,971	8,007
1年以内償還予定社債 Bonds redeemable within one year	24	194	194
未払法人税等 Accrued income taxes	518	978	1,081
未払費用 Accrued expenses	63	90	130
未払金 Accounts payable	9	16	21
前受金 Advance payments received	836	383	383
賞与引当金 Reserve for bonuses	5	9	9
その他流動負債 Other current liabilities	135	214	503
流動負債合計 Total current liabilities	10,860	14,501	14,941
固定負債 Long-term liabilities			
社債 Bonds	516	322	322
長期借入金 Long-term debt	10,159	14,010	15,471
預り敷金保証金 Security on deposits	1,099	1,129	1,157
退職給付引当金 Employees' retirement benefits	16	23	31
役員退職慰労引当金 Directors' retirement bonuses	128	151	151
その他 Others	—	—	1,195
固定負債合計 Total long-term liabilities	11,919	15,636	17,171
負債合計 Total liabilities	22,779	30,137	32,113
株主資本 Shareholders' equity			
資本金 Common stock	1,927	1,966	1,966
資本剰余金 Additional paid-in capital	2,011	2,049	2,049
利益剰余金 Retained earnings	2,718	4,174	4,270
その他有価証券評価差額金 Net unrealized holding gains (losses) on securities	1	7	7
株主資本合計 Total shareholders' equity	6,658	8,197	8,293
負債・資本合計 Total liabilities and shareholders' equity	29,438	38,335	40,406

損益計算書 Statements of Income

百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated		連結 Consolidated
	2004	2005	2005
売上高 Net sales	14,514	16,828	17,644
売上原価 Cost of sales	11,596	12,382	12,787
売上総利益 Gross profit	2,917	4,445	4,856
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	824	1,122	1,320
営業利益 Operating income	2,093	3,323	3,536
営業外収益 Non-operating income	17	25	24
営業外費用 Non-operating loss	594	575	591
経常利益 Ordinary income	1,515	2,773	2,969
特別利益 Extraordinary income	—	12	12
特別損失 Extraordinary loss	7	0	0
税引前当期純利益 Income before income taxes	1,507	2,785	2,981
法人税等 Income taxes	721	1,331	1,434
法人税等調整額 Deferred income taxes	▲6	▲41	▲45
当期純利益 Net income	793	1,495	1,592

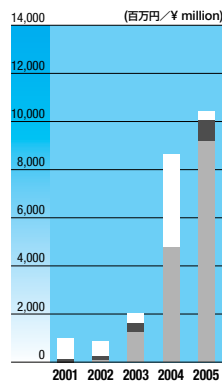
キャッシュフロー計算書 Statements of Cash Flows (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)	連結 (Consolidated)	
	2005	
営業活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Operating Activities		
税引前当期純利益 Income before income taxes		2,981
減価償却費 Depreciation and amortization		180
引当金の増減額 Increase (decrease) in reserves		38
受取利息及び受取配当金 Interest and dividend income		▲0
支払利息及び社債利息 Accrued interest and bond expense		533
その他収益・費用の非資金分 Unfunded portion of other earnings and expenses		237
資産及び負債の増減額 Net increase (decrease) in assets and liabilities		▲11,420
小計 Subtotal		▲7,449
利息及び配当金の受取額 Cash receipts of interest and dividend income		57
利息の支払額 Cash payments of interest expense		▲541
法人税等の支払額 Income taxes paid		▲905
営業活動によるキャッシュフロー Net cash provided by operating activities		▲8,839
投資活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Investing Activities		
有形固定資産取得による支出 Payments for purchase of tangible fixed assets		▲144
出資金の取得による支出 Payments for purchase of investments		▲12
その他 Other		▲450
投資活動によるキャッシュフロー Net cash used in investing activities		▲606
財務活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Financing Activities		
短期借入金の増減額 Increase (decrease) in short-term debt		1,041
長期借入金による収入 Proceeds from long-term debt		14,570
長期借入金返済による支出 Repayment of long-term debt		▲6,262
社債の償還による支出 Repayment of bonds		▲24
配当金の支払額 Cash dividends paid		▲40
株式発行による収入 Proceeds from stock issue		76
財務活動によるキャッシュフロー Net cash used in financing activities		9,360
現金及び現金同等物の増加額 Net increase in cash and cash equivalents		▲84
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year		2,600
分割による現金及び現金同等物の減少高 Net decrease in cash and cash equivalents		—
現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of year		2,530

事業別売上高内訳 Breakdown of Sales by Business

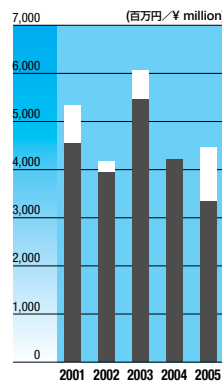
百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated					連結 Consolidated	
	2001	2002	2003	2004	2005	2005	
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business							
ビル Buildings	—	67	1,206	4,776	9,182	9,182	
マンション Condominiums	143	180	383	—	1,003	1,003	
その他 Others	850	587	430	3,854	214	214	
売上合計 Total	994	834	2,020	8,631	10,400	10,400	
不動産開発事業 Residential Development Business							
ビル Buildings	—	—	—	—	—	—	
マンション Condominiums	4,552	3,930	5,456	4,209	3,333	3,333	
戸建 Houses	781	232	602	—	1,133	1,133	
売上合計 Total	5,333	4,162	6,059	4,209	4,466	4,466	
不動産賃貸事業 Real Estate Rental Business							
住居用 Residential	218	170	131	225	408	408	
事務所店舗等 Commercial	709	934	1,225	1,275	1,205	1,237	
売上合計 Total	928	1,104	1,357	1,501	1,611	1,645	
不動産ファンド事業 Real Estate Fund Business							
ファンド Funds	—	1	4	119	248	248	
ファンド投資事業 Fund Investments	—	—	—	48	41	41	
その他 Others	2	10	14	3	59	59	
売上合計 Total	2	11	18	171	349	349	

不動産流動化事業売上高
Real Estate Revitalization
Business Net Sales



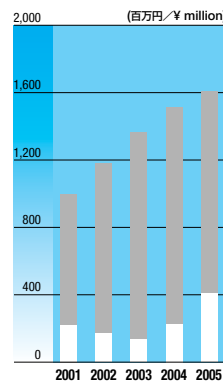
■ビル Buildings
■マンション Condominiums
□その他 Others

不動産開発事業売上高
Residential Development
Business Net Sales



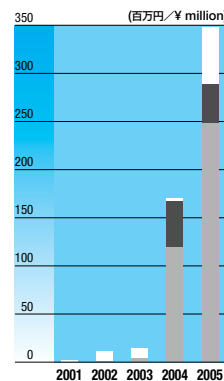
■ビル Buildings
■マンション Condominiums
□戸建 Houses

不動産賃貸事業売上高
Real Estate Rental Business
Net Sales



□住居用 Residential
■事務所店舗等 Commercial

不動産ファンド事業
Real Estate Fund Business
Net Sales



■ファンド Funds
■ファンド投資事業 Fund Investments
□その他 Others

事業別販売面積及び賃貸面積 Sales and Rental Area by Business

	単体 Non-consolidated					連結 Consolidated	
	2001	2002	2003	2004	2005	2005	
不動産流動化事業 (販売面積) Real Estate Revitalization Business (Sales Area)							
土地面積 (坪) Land area (tsubo*)	1,493.14	268.52	548.42	5,744.08	1,903.68	1,903.68	
建物面積 (坪) Building area (tsubo*)	294.28	234.35	1,050.00	3,049.62	4,976.60	4,976.60	
不動産開発事業 (販売面積) Residential Development Business (Sales Area)							
土地面積 (坪) Land area (tsubo*)	1,096.04	685.33	1,207.11	717.62	894.72	894.72	
建物面積 (坪) Building area (tsubo*)	3,417.61	2,534.27	3,608.56	2,655.36	2,299.79	2,299.79	
不動産賃貸事業 (賃貸面積) Real Estate Rental Business (Rent Area)							
住居延床面積 (坪) Residential floor area (tsubo*)	2,339.98	1,650.70	1,438.86	4,081.69	4,677.15	4,677.15	
事業所店舗延床面積 (坪) Commercial floor area (tsubo*)	5,541.28	6,774.04	7,483.35	9,011.11	10,027.62	10,520.92	

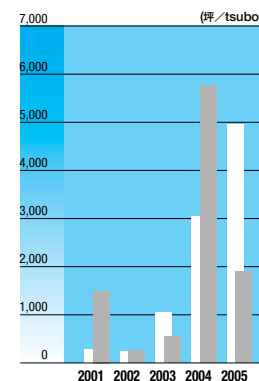
*1 tsubo=3.3㎡

ファンド残高 Fund Asset Amount

百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated					連結 Consolidated	
	2001	2002	2003	2004	2005	2005	
ファンド出資残高 Fund Investment Amount	0	0	150	450	712	880	
ファンド規模 Fund Size	0	0	1,282	4,991	20,244	24,186	

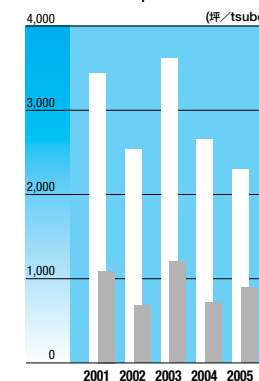
※ファンド残高には、債権ファンドの残高も含まれます。
Note: Fund Asset Amount includes NPL Asset Amount.

不動産流動化事業販売面積
Real Estate Revitalization Business Area



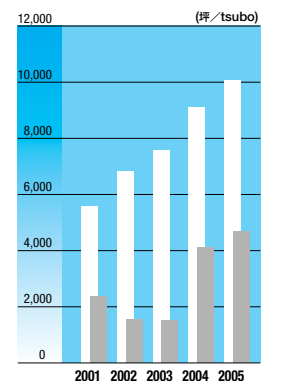
■土地面積 Land Area
□建物面積 Building Area

不動産開発事業販売面積
Residential Development Business Area



■土地面積 Land Area
□建物面積 Building Area

不動産賃貸事業賃貸面積
Real Estate Rental Business Area



■住居賃貸面積 Residential Rental Area
□事務所店舗賃貸面積 Commercial Rental Area