

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1. 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
売上高 (千円)	-	-	7,955,930	6,181,630	-
経常利益 (千円)	-	-	364,139	365,819	-
当期純利益 (千円)	-	-	181,504	227,756	-
純資産額 (千円)	-	-	1,338,384	1,591,262	-
総資産額 (千円)	-	-	16,428,697	17,402,599	-
1株当たり純資産額 (円)	-	-	1,338.38	1,552.45	-
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	181.50	226.65	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	8.1	9.1	-
自己資本利益率 (%)	-	-	14.5	15.5	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	2,271,571	3,272,045	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	5,256,061	1,074,966	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	3,327,278	2,451,775	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	1,493,520	1,748,217	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	-	-	35 (93)	39 (1)	-

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は第52期より連結財務諸表を作成しております。

3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため記載しておりません。

4. 第52期及び第53期までの株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

5. 当社は第52期及び第53期については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けております。

6. 第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。詳細については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等」を参照してください。

7. 平成14年12月1日付けにて連結対象である「㈱神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第54期より連結財務諸表は作成しておりません。

8. 当社は、平成15年6月29日付で発行済普通株式総数1,029,000株につき、50株を1株とする株式併合を行っております。そこで「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(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」(企業会計基準適用指針第4号)の適用に伴い各期の1株当たり指標に対して当該会計基準及び適用指針を適用した上で、これらの株式併合に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。なお、当該数値については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
1株当たり純資産額 (円)	-	-	66,919.20	77,622.58	-
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	9,075.21	11,332.88	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決算年月	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
売上高 (千円)	3,818,347	7,171,562	7,879,193	6,114,309	9,455,618
経常利益 (千円)	141,304	552,875	345,175	339,530	870,980
当期純利益 (千円)	84,100	216,925	174,607	210,488	441,580
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	68,750	72,150
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,025,000	20,580
純資産額 (千円)	955,594	1,172,520	1,336,175	1,571,785	2,046,343
総資産額 (千円)	7,838,487	8,971,636	14,823,312	15,572,161	19,143,479
1株当たり純資産額 (円)	955.59	1,172.52	1,336.18	1,533.45	99,433.59
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	5.00 (-)	旧株 5.00 新株 1.25 (-)	1,000 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	84.10	216.93	174.61	209.47	21,494.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	12.2	13.1	9.0	10.1	10.7
自己資本利益率 (%)	9.2	20.4	13.9	14.5	24.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	2.9	2.4	4.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	12,826
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	184,563
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	-	540,495
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	-	2,091,322
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	52 (77)	53 (78)	34 (93)	39 (1)	39 (-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株は非上場であり、かつ店頭登録もしていないため記載しておりません。
3. 第50期から第54期までの株価収益率については、当社株は非上場・非登録でありますので記載しておりません。
4. 当社は第52期以降については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けておりますが、第50期、第51期については、監査を受けておりません。
5. 平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。
なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。
6. 従業員数は、就業人員を表示しております。また、第52期において従業員数が減少した要因は、ビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡したことによるものであります。
7. 第52期より、開発分譲事業及び不動産流動化事業に要した借入資金に対する支払利息を期間損益処理に変更し、貸倒引当金・賞与引当金を計上し、退職給付会計・金融商品会計・税効果会計を導入しております。また、第53期より、役員退職慰労引当金を計上しております。詳細については、「第5経理の状況2.財務諸表等の会計処理の変更及び追加情報」を参照してください。
8. 当社は、平成15年6月29日付で発行済普通株式総数1,029,000株につき、50株を1株とする株式併合を行っております。そこで「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(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」(企業会計基準適用指針第4号)の適用に伴い各期の1株当たり指標に対して当該会計基準及び適用指針を適用した上で、これらの株式併合に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりになります。なお、第50期及び第51期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については新日本監査法人の監査を受けておりません。

回	次	第50期	第51期	第52期	第53期	第54期
決	算	平成11年11月	平成12年11月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月
年	月					
1株当たり純資産額	(円)	47,779.74	58,626.03	66,808.75	76,672.45	99,433.59
1株当たり配当額	(円)	-	-	250.00	旧株 250.00 新株 62.50	1,000.00
1株当たり当期純利益	(円)	4,205.03	10,846.29	8,730.38	10,473.62	21,494.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-

2. 沿革

年 月	事 項
昭和25年 2月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年 4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年 6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年 5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年 7月	商号変更：株式会社ユーカリ
昭和58年 3月	商号変更：東誠ビルディング株式会社
平成 6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成 7年 9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成 8年 3月	商号変更：東誠不動産株式会社
平成 8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成 9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注）1
平成11年 7月	「パームスコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年 2月	アセットマネジメント事業を開始（注）2
平成13年 3月	LBO（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年 8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併

（注）1．建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特 9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。

2．不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、一般不動産投資顧問業免許（一般-000127）を取得しております。

3．平成16年2月に日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録いたしました。

3. 事業の内容

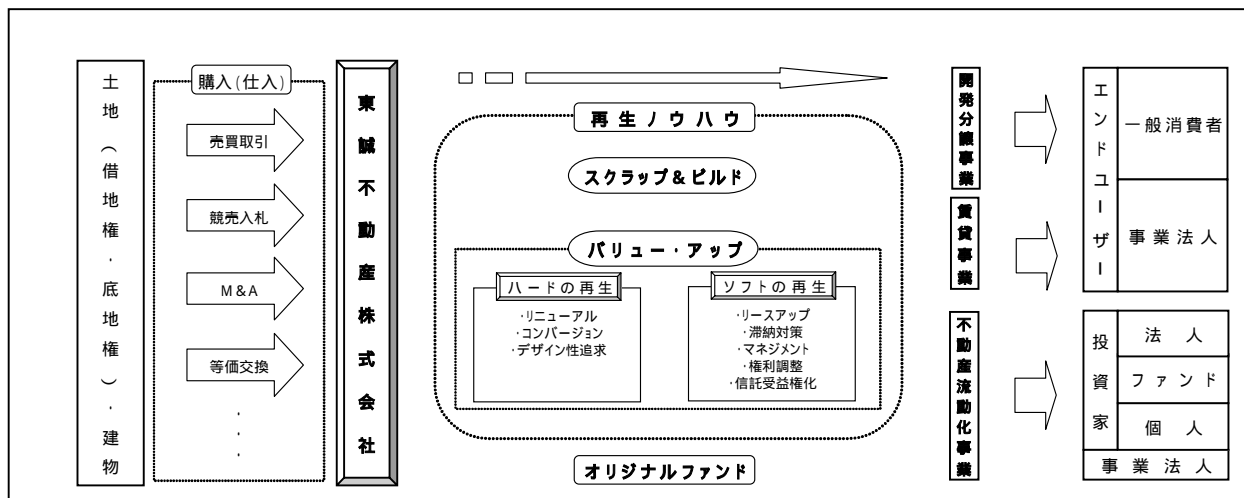
当社は、『住環境創造』『ビジネス環境支援』『不動産流動化』という3つの事業ドメインを持ち、主に東京都区部に在る不動産を所有者・利用者のニーズに合う不動産に再生する『都市再生』事業を行っております。

エンドユーザーに付加価値の高い都市型マンション・戸建住宅を一貫体制で供給する「開発分譲事業」、投資家向けに再生プランを施した不動産及び新築の不動産を供給するトレーディングビジネスと、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、ファンド組成・運営ノウハウの提供及び投資家への物件紹介等を行うフィービジネスからなる「不動産流動化事業」、利用者の利便性・機能性を最優先したオフィス・住居を賃貸する「賃貸事業」の3事業を、経験と専門知識を活かした「再生プラン」を利用し、各事業のシナジー効果の発揮できる事業を展開しております。

当社では通常売買による仕入の他、競売やM&A(*1)、等価交換など多彩な方法で物件を取得し、これまでに培った『再生ノウハウ』（スクラップ&ビルド(*2)、バリューアップ(*3)）を活かして不動産の新築・再生（施工は建設業者に外注）を行います。

また、当社はオフィス系、住居系のいずれにも対応するノウハウを持ち、各々の物件特性・ニーズに応じた新築・再生を行うと同時に、当該物件を「販売する」「賃貸する」「ファンドに組み込む」など多様な出口戦略も有する「不動産投資のポートフォリオマネージャー」(*4)であります。

当社の事業系統図は以下のとおりであります。



(1) 開発分譲事業

「再生プラン」のうちのスクラップ&ビルドによりマンション、戸建住宅を新築し、「住む」ことを目的とするエンドユーザーに分譲する事業であり、平成15年11月30日までに24棟のマンション、37棟の戸建住宅を分譲しております。

マンション

ファミリータイプ（主に3LDK）、DINKS(*5)・単身者向けタイプ（主に1LDK～2LDK）を当社ブランド『THE パームス』シリーズ・マンションとして分譲しております。

当社では、近年の購入者のニーズが利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部に限定するとともに、ホテルライクな快適性を備えた商品開発に努めております。ホテルロビー形式のフロント機能に加えて、インターネットに直結した専用端末を各戸に標準装備し、24時間対応のオンライン医療相談などのライフサービス機能を充実させる一方で、都会での生活に“癒しの空間”を提供すべく、「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ商品を開発し、分譲しております。

戸建住宅

当社では、東京都区部特有の狭小土地を建物プランに適合させた地積に再区分するなど、最大限の事業用地の有効活用を図り、戸建住宅としての独立性を確保しながらも、マンションに近い価格帯でエンドユーザーに提供する都市型戸建住宅『パームスコート』シリーズを分譲しております。

(2) 不動産流動化事業

投資、資産運用を目的とした法人、不動産ファンド、個人に開発不動産、再生不動産を販売する「トレーディング売上」と、当社オリジナル不動産ファンドの組成・運営、コンサルティング、物件仲介から得る「フィー売上」により構成されております。

トレーディング売上

資産価値が劣化した物件や遊休土地を取得し、エリア特性やニーズに合わせた不動産「再生プラン」を検討、実施した後に投資家向けに売却しております。

「再生プラン」には、物件そのものに関わる「ハードの再生」と、物件の収益性、オーナーやユーザーの満足度を高める「ソフトの再生」があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「再生プラン」を実施します。当社が行う再生は、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらず、総合的な不動産の“バリューアップ”の実現に努めております。

当社のハード再生プランの特徴は、オフィス系、住居系いずれのマーケットにも通じていること、新築・改築両面からの検討を行えるノウハウを有していること、賃貸・購入の両ニーズを把握していることであると認識しており、これらを活用し、最適なプランの採用に努めております。加えて、単にハードの再生にとどまらず、昨今社会問題化している建物の耐震性や「消防法」上の問題、セキュリティ対策などについても、ソリューションを提供しております。

ソフト面での再生では、空室のリーシングはもとより、賃料滞納の解消および滞納者に対する退室折衝、建物保守管理業者の選定、指導など総合的なマネジメントを実践し、不動産パフォーマンスの最大化を図っております。また、借地権付建物など複雑な権利関係を調整することも当社が提供するソリューションの一つであります。

フィー売上

当社が組成するオリジナル不動産ファンドへの出資を投資家より募り、ファンドのインカムゲイン、キャピタルゲインを投資家に配当し、当社はそのフィーを得る事業を行っております。また、ファンド組成・運営ノウハウを提供するコンサルティング業務及び投資家に直に物件紹介を行いフィーを得る事業も行っております。

(3) 賃貸事業

東京都区部を中心に、平成15年11月30日現在、オフィスビル・マンション等計22棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。

当社自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速かつ正確に収集することができ、また外注の保守管理業者を当社のビル事業部が直接コントロールしているため、テナントからのクレームをダイレクトに把握できます。

さらに、当該ニーズの把握やクレームへの対応が、当社の「再生プラン」の一層の充実に結びついております。

*1 M & A

物件を取得する際に、物件を所有する会社そのものを買収し、吸収合併することにより物件を取得すること。

*2 スクラップ&ビルド

既存建物の再利用と建替えのコストパフォーマンスを比較検討し新築すること。

*3 バリューアップ

既存建物を利用するが、ハード、ソフト両面の「再生プラン」を施し、物件の価値を高めること。

ハードの再生では、

- ・リニューアル：建物の躯体以外の全面改装（内外装、設備）や耐震性、セキュリティ、通信インフラ整備、

「消防法」対策など、補強・機能強化を図る

- ・コンバージョン：オフィスビルをマンションに変更する他、校舎を事務所に、居住用部分をオフィスに、管理入室を貸室にするなどにより物件の収益性を高める
- ・イメージアップ：地域、街並を意識し、建物のデザインやイメージの改善を図る

ソフトの再生では、

- ・リースアップ：周辺賃料相場や競合物件を定期的に調査し、空室の早期解消を果たす
- ・滞納対策：当社作成の「対策マニュアル」に則り、テナントとの話し合いにより、無理の無い滞納解消案を提案し、ケースによっては法的な対応による解消も行う
- ・マネジメント：個人オーナーなど経営管理が行き届かない所有者とサブリース契約を結び、オーナー業務の代行を行う
- ・権利調整：借地権付建物の場合では、地主との折衝により、建替え承諾（再建築を可能にする）、担保設定承諾（物件購入者が住宅ローンを利用できる）などを取得する

*4 不動産価値再生のポートフォリオマネージャー

物件特性（エリア、規模、用途制限など）、収益力、将来性などを的確に把握し、定量的な期待収益、定性的な満足度を最大限に引き上げることを目的に、新築か改築か、自用か賃貸か、保有か売却かなどの投資手法を様々な視点で企画、提案ができる能力をもつ集団のこと

*5 DINKS

共働きで子供のいない夫婦のこと

4. 関係会社の状況

該当事項はありません。

5. 従業員の状況

(1) 提出会社の状況

平成15年11月30日現在

事業部門別	従業員数(人)
開発分譲事業	17
賃貸事業	4
不動産流動化事業	5
全社(共通)	13
合計	39

(注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役、臨時雇用者は含まれておりません。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定の事業部門に区分できない管理部門に所属している従業員の人数であります。

平成15年11月30日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
39人	36.1歳	2.8年	5,982千円

(注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役、臨時雇用者は含まれておりません。

2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりましたが、労使関係は安定しております。