

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54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日	自平成15年 12月1日 至平成16年 11月30日
売上高 (千円)	—	—	13,047,418	—	—
経常利益 (千円)	—	—	2,409,706	—	—
中間(当期)純利益 (千円)	—	—	1,265,311	—	—
純資産額 (千円)	—	—	7,882,752	—	—
総資産額 (千円)	—	—	34,190,641	—	—
1株当たり純資産額 (円)	—	—	23,474.54	—	—
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	—	3,768.05	—	—
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	—	—	3,661.61	—	—
自己資本比率 (%)	—	—	23.0	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△301,047	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△3,643,434	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	3,399,030	—	—
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (千円)	—	—	2,070,181	—	—
従業員数 (人)	—	—	115	—	—
(外、平均臨時雇用者数)	(—)	(—)	(150)	(—)	(—)

(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56期中間会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため第55期以前は記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日	自平成15年 12月1日 至平成16年 11月30日
売上高 (千円)	6,477,342	10,052,516	13,047,418	9,455,618	14,514,122
経常利益 (千円)	641,674	1,397,600	2,420,480	870,980	1,515,178
中間(当期)純利益 (千円)	327,186	720,582	1,276,590	441,580	793,109
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	72,150	579,400	1,927,600	72,150	1,927,600
発行済株式総数 (株)	1,029,000	30,080	335,800	20,580	335,800
純資産額 (千円)	1,925,526	3,889,807	7,894,805	2,046,343	6,658,824
総資産額 (千円)	18,187,963	24,285,115	33,440,193	19,143,479	29,438,787
1株当たり純資産額 (円)	1,871.26	129,315.40	23,510.44	99,433.59	19,829.73
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	319.08	29,602.07	3,801.64	21,494.08	2,833.01
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	—	24,939.16	3,694.25	—	2,577.65
1株当たり中間(年間)配 当額 (円)	—	—	—	1,000	120
自己資本比率 (%)	10.6	16.0	23.6	10.7	22.6
営業活動によるキャッシ ュ・フロー (千円)	1,003,295	△486,431	—	△12,826	△5,374,602
投資活動によるキャッシ ュ・フロー (千円)	58,516	△1,877,527	—	△184,563	△1,959,887
財務活動によるキャッシ ュ・フロー (千円)	△343,286	4,321,898	—	540,495	7,843,796
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (千円)	2,466,743	4,049,261	—	2,091,322	2,600,629
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	39 (—)	40 (—)	58 (—)	39 (—)	44 (—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期までの潜在株式調整後1株当たり中間(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。

3. 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。

4. 第54期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準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)を適用しております。なお、これによる影響はありません。

5. 当社は、平成16年7月20日付けで普通株式1株を2株、平成16年11月19日付けで普通株式1株を5株へ株式分割を行っております。

なお、第55期の1株当たり当期純利益は、株式分割が期首に行われたものとして計算しております。

6. 第55期の1株当たり配当額には、上場記念配当金20円を含んでおります。

7. 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、また平成16年7月20日付（発行済普通株式数30,080株につき、1株を2株）及び平成16年11月19日付（発行済普通株式67,160株につき、1株を5株）で株式分割を行っております。そこで、当該株式併合及び株式分割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。

回次	第54期中	第55期中	第56期中	第54期	第55期
会計期間	自平成14年 12月1日 至平成15年 5月31日	自平成15年 12月1日 至平成16年 5月31日	自平成16年 12月1日 至平成17年 5月31日	自平成14年 12月1日 至平成15年 11月30日	自平成15年 12月1日 至平成16年 11月30日
1株当たり純資産額 (円)	9,356.30	12,931.54	23,510.44	9,943.36	19,829.73
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	1,595.38	2,960.21	3,801.64	2,149.41	2,833.01
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	2,493.92	3,694.25	—	2,577.65

8. 当社は、第56期中間会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、第56期中間会計期間のキャッシュ・フローにつきましては記載しておりません。

2【事業の内容】

当社は、前事業年度末において関係会社がありませんでしたが、当中間会計期間において子会社9社（うち連結子会社8社）を有することとなり、中間連結財務諸表を作成しております。

これに伴い事業区分を従来の「不動産流動化事業」「開発分譲事業」「賃貸事業」の3区分から事業の種類別セグメントと同じ6区分に変更いたしました。

変更後の事業区分の内容及び携わっている主要な関係会社の名称は次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>当社が資産価値の劣化した物件等を取得し、エリアの特性やニーズに合わせた不動産「バリューアッププラン」を検討、実施した後に投資家・個人・法人向けに「再生不動産」として販売しております。</p> <p>「バリューアッププラン」には、物件そのものに関わる「ハード」（設備の改善、IT・通信インフラの整備など）と、物件の収益性及びオーナーやユーザーの満足度を高める「ソフト」（リーシングによる稼働率向上、デザイン性の追求、法的問題の解消など）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「バリューアッププラン」を実施します。当社が行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、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せず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p>	当 社
不動産開発事業	<p>当社が購入した用地について「開発プラン」を決定し、投資家・不動産ファンド・エンドユーザー向けにビル・商業施設の開発・マンション・戸建住宅の新築を行こなって、販売をしております。</p> <p>当社は投資家及びエンドユーザーのニーズが、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しております。特に、分譲マンション（THEパームスシリーズ）では、生活者のニーズに対応した付加価値サービスや「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ都会における“癒しの空間”を提供することにより「快適さと便利さを両立した商品開発」をしております。また、戸建住宅（パームスコートシリーズ）では、都市型戸建住宅として、独自の企画と高品質の商品を提供しております。</p>	当 社
不動産ファンド事業	<p>当社では、不動産ファンドの組成・運営及び組成したオリジナルファンドへ匿名組合出資を行っております。</p> <p>ファンドにおいて購入した物件は、「バリューアッププラン」に基づき建物リニューアル、賃料改定、リースアップ等の「ハード」及び「ソフト」の両面から不動産の価値再生を行い、アセットマネジメントを受託することによる各種のフィー収入の他、匿名組合出資に対する配当を得ております。</p>	当 社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に、平成17年5月31日現在、オフィスビル・マンション等41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。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズのクレームの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当 社、 東誠コミュニ ティ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上とその後の円滑な組合運営へとトータル的なサポートをしております。ビル管理におきましては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成17年5月31日現在、295棟の管理を行っております。</p>	東誠コミュニ ティ(株)

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブ インベストメン ト事業	<p>不動産担保付債権、不動産保有会社及び不動産周辺会社等の株式への投資（M&A）、同投資ファンド組成・運営・コンサルティングなどを行うことで各種のフィーを得ております。</p> <p>中期的には、不動産ファンド事業やLBOによるM&Aによって、今まで当社が蓄積してきたノウハウを十分活用し、不良債権や不良資産を保有することで業績が低迷している法人、個人を対象として、M&Aなどの手法を駆使し、現物不動産以外の債権・株式へ投資することにより「企業・事業再生」を行ってまいります。</p>	<p>トーセイリ バイバルイ ンベストメ ント(株)、 (有)イカロ ス・キャピ タル</p>

3【関係会社の状況】

当社グループは、当中間会計期間より連結財務諸表を作成しております。当中間連結会計期間において、以下の会社が提出会社の関係会社となっております。

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 東誠コミュニティ ㈱	東京都千代田区	14,000	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の 管理をしております。 役員の兼任有り
トーセイリバイバル インベストメント ㈱	東京都千代田区	50,000	オルタナティブ インベストメント 事業	100.0	—
(有)イカロス・キャピ タル (注) 2	東京都千代田区	3,000	オルタナティブ インベストメント 事業	100.0 (100.0)	資金援助有り
アルゴ有限責任中 間法人 (注) 3. 4	東京都千代田区	7,500	不動産ファンド 事業	— [100.0]	—
ベガス有限責任 中間法人 (注) 3. 4	東京都千代田区	7,500	不動産ファンド 事業	— [100.0]	—
その他3社					

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
 2. 議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
 3. 議決権所有割合の[]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数であります。
 4. 持分は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年5月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
不動産流動化事業	10（－）
不動産開発事業	10（－）
不動産ファンド事業	3（－）
不動産賃貸事業	3（－）
不動産管理事業	52（149）
オルタナティブインベストメント事業	1（－）
全社（共通）	36（1）
合計	115（150）

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（嘱託、パートタイマー、人材会社からの出向者を含む）は（ ）内に当中間連結会計期間の平均人数を外数で記載しております。

2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成17年5月31日現在

従業員数（人）	58
---------	----

(注) 従業員数は就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。