

## 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52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月
売上高（千円）	7,955,930	6,181,630	—	—	17,644,259
経常利益（千円）	364,139	365,819	—	—	2,969,040
当期純利益（千円）	181,504	227,756	—	—	1,592,577
純資産額（千円）	1,338,384	1,591,262	—	—	8,293,597
総資産額（千円）	16,428,697	17,402,599	—	—	40,406,838
1株当たり純資産額（円）	1,338.38	1,552.45	—	—	24,018.05
1株当たり当期純利益（円）	181.50	226.65	—	—	4,664.46
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	—	—	—	4,571.59
自己資本比率（％）	8.1	9.1	—	—	20.5
自己資本利益率（％）	14.5	15.5	—	—	19.2
株価収益率（倍）	—	—	—	—	21.4
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	2,271,571	△3,272,045	—	—	△8,839,398
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△5,256,061	1,074,966	—	—	△606,371
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	3,327,278	2,451,775	—	—	9,360,987
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	1,493,520	1,748,217	—	—	2,530,851
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	35 (93)	39 (1)	— (—)	— (—)	107 (169)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第52期及び第53期の潜在株式調整後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・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第52期及び第53期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。

4. 第53期より、役員退任慰労金規程を新設したことに伴い、役員の退職慰労金の支出に備えるため、第53期末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 平成14年12月1日付けにて連結対象である「榊神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第54期及び第55期の連結財務諸表は作成しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月	平成13年11月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月
売上高 (千円)	7,879,193	6,114,309	9,455,618	14,514,122	16,828,283
経常利益 (千円)	345,175	339,530	870,980	1,515,178	2,773,353
当期純利益 (千円)	174,607	210,488	441,580	793,109	1,495,764
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	68,750	72,150	1,927,600	1,966,096
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,025,000	20,580	335,800	344,858
純資産額 (千円)	1,336,175	1,571,785	2,046,343	6,658,824	8,197,558
総資産額 (千円)	14,823,312	15,572,161	19,143,479	29,438,787	38,335,326
1株当たり純資産額 (円)	1,336.18	1,533.45	99,433.59	19,829.73	23,739.56
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 (—)	120 (—)	450 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	174.61	209.47	21,494.08	2,833.01	4,378.97
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	2,577.65	4,291.79
自己資本比率 (%)	9.0	10.1	10.7	22.6	21.4
自己資本利益率 (%)	13.9	14.5	24.4	18.2	20.1
株価収益率 (倍)	—	—	—	23.01	22.84
配当性向 (%)	2.9	2.4	4.7	4.2	10.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△12,826	△5,374,602	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△184,563	△1,959,887	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	540,495	7,843,796	—
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	—	2,091,322	2,600,629	—
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	34 (93)	39 (1)	39 (—)	44 (—)	68 (—)

(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・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第54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。

4. 第53期より、役員退任慰労金規程を新設したことに伴い、役員退任慰労金の支出に備えるため、第53期末における役員退任慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

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. 平成16年7月20日付で普通株式1株を2株、平成16年11月19日付で普通株式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。

7. 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。

8. 第52期、第53期及び第56期は連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

## 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
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立

- （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登録（一般-000127）を行っております。
3. 平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長 第1324号）を行っております。
4. 平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。

### 3【事業の内容】

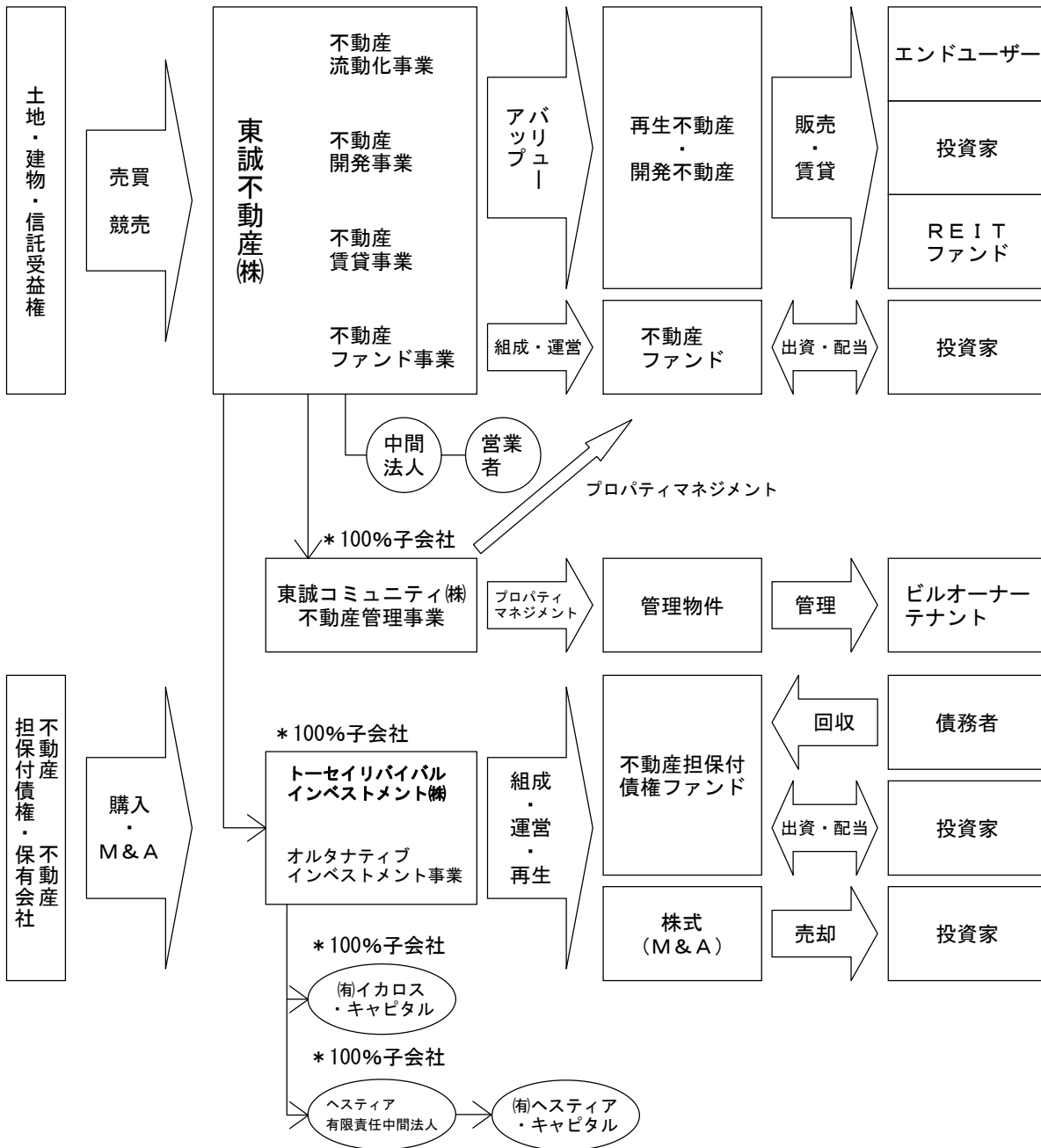
当社グループ（当社及び当社関係会社）は、当社（東誠不動産株式会社）並びに子会社11社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社の事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付け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はなく、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を中心としております。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」を行っております。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11月30日現在、オフィスビル・マンション等46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、 トーセイ・リート・アドバイザーズ(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&amp;アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営まで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10月31日現在、379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事業会社等の株式への投資（M&amp;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&amp;Aによってこれ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&amp;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>

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (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(株)	東京都千代田区	99,500	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。 役員の兼任あり
トーセイリバイバル インベストメント(株)	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	役員の兼任あり 資金援助あり
トーセイ・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都千代田区	150,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり
(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)	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)ヘスティア・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)	役員の兼任あり
ヘスティア有限責任 中間法人 (注) 2	東京都千代田区	4,500	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
その他5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。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成17年11月30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	13（－）
不動産開発事業	8（－）
不動産賃貸事業	5（－）
不動産ファンド事業	6（－）
不動産管理事業	33（169）
オルタナティブインベストメント事業	1（－）
全社（共通）	41（－）
合計	107（169）

- (注) 1. 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。  
2. 臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。  
3. 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11月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
68	35.9	2.9	6,660

- (注) 1. 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。  
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。  
3. 従業員数が前期末に比し、24名増加したのは業務拡大による中途採用のためであります。

### (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。