

【ホームページのご案内】

<http://www.toseifudosan.co.jp/>



当社のホームページでは株主・投資家の皆様に対して、企業情報や財務情報をはじめとした、積極的な情報開示を行っています。最新のトピックスを随時更新し、当社の事業活動や動向をご紹介しますので、当社をよりご理解いただくためにも、ぜひアクセスして下さい。

■ 株主メモ

- 決算期日** 11月30日
- 定時株主総会** 2月
- 利益配当金** 11月30日の最終の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された株主または質権者に利益配当金をお支払いいたします。
- 中間配当金** 中間配当を行う場合は、5月31日の最終の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された株主または質権者に取締役会の決議により中間配当金をお支払いいたします。
- 公告掲載新聞** 日本経済新聞
- 名義書換代理人** 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所** 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
- 電話お問合せ** 東京都江東区佐賀一丁目17番7号（〒135-8722）
- 郵便物送付先** みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話03(5213)5213（代表）
- 同取次所** みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店

貸借対照表および損益計算書掲載のホームページアドレス
<http://www.toseifudosan.co.jp/ir/kessankoukoku.html>

JASDAQ

証券コード 8923

株主の皆様へ

第55期 中間事業報告書

平成15年12月1日～平成16年5月31日

CONTENTS

株主の皆様へ	P1～2
事業概要	P3～4
財務ハイライト	P5
営業の概況	P6
財務諸表	P7～8
トピックス	P9
会社の概要、株式の状況	P10

 **TOSEI** 東誠不動産株式会社
Corporation

〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地 淡路町東誠ビル

TEL:03-5256-3687

URL <http://www.toseifudosan.co.jp/>

Tokyo Value up Partner

不動産の価値再生ポートフォリオマネジャー

「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」



【シンボルマークと社名ロゴ】

東誠不動産のイニシャル「T」をモチーフに、グリーンは樹木、黄色は石、ブルーは水、グレーは都会的なイメージを象徴しています。まっすぐ上に伸びるグラデーションは、これまで積み重ねてきた土台をベースにさらに発展していく姿を、3つの弧は「不動産流動化事業」「住環境創造事業」「ビジネス環境支援事業」の3つの柱を表し、互いに調和をとりながら、右肩上がりに伸びていきます。

株主の皆様へ

■ JASDAQ市場上場のご報告および株主の皆様へのご挨拶

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。ここに当社第55期（平成15年12月1日から平成16年11月30日まで）事業年度の中間事業報告書をお届けするにあたり、謹んでご挨拶を申し上げます。

また、私ども東誠不動産株式会社は、去る平成16年2月27日をもって、晴れてジャスダック市場に上場することができました。これもひとえに皆様のご支援あってのことと、心より御礼を申し上げます。今後も株式公開会社としての社会的責任を全社で共有し、より透明性の高い企業経営に努めるとともに、株主の皆様のご期待に応えることができますよう企業価値を高めていく所存でございます。

■ 事業の特長および他社との優位性等について

当社は、平成6年以降、延べ25棟の分譲マンション（「THEパームス」シリーズ）と37棟の戸建住宅（「パームコート」シリーズ）を開発・分譲するなど、地域社会との融合を目指した生活基盤の整備に取り組むとともに、オフィスビル・マンションの賃貸・管理業を通じて、ハード、ソフト両面における高品質で信頼性の高いサービスの提供に努め、安定的な経営基盤を構築して参りました。

お陰様をもちまして、すべての商品・サービスは、エンド・ユーザーの皆様からも高い支持を頂戴し、当社の業容も着実に発展を遂げることができました。しかしながら、一方でバブル経済崩壊以後、首都東京の不動産は資産価値の劣化が著しく、当社の事業運営にとりましても放置し難い状況となっており、当社はこれら不良資産化した不動産に対して、新たな価値を創造し、提供する「Tokyo Value up Partner」たることを目指し、さらなる社会的信用の拡大と資金調達手段の多様化を図るため、株

式公開を決意するに至りました。故に当社にとりまして株式公開はあくまでもスタート・ラインであり、今後の事業展開こそが、真に当社の存在理念を具現化することであるとと考えております。

当社は、「不動産流動化事業」「住環境創造事業」「ビジネス環境支援事業」の3つの事業ドメイン（領域）を有しておりますが、それぞれが単独に機能するのではなく、有機的に絡み合うことで生じるシナジー（相乗）効果を各事業（プロジェクト）に発揮できるというユニークな事業スタイルを確立しています。これは、前述いたしました当社の事業発展の過程において育成してまいりました「ノウハウ」無くしては成し得ないものであると考えております。

また近年、地域や利用者などの様々な要因によって、投資対象としての不動産価値は多様化しつつあり、アセットマネジメントに関与する者として、個々の投資対象不動産に対してアレンジすべき内容は全く異質なものとなる傾向にあります。当社は、こうした社会情勢や利用者の指向性の変化を的確に捉えて、最善、最適な不動産価値を創造するポートフォリオ・マネジメントに全力を挙げて取り組んでおり、常に顧客満足の充実を意識した事業運営に傾注しております。

■ 今後の事業方針、VISIONについて

当社は「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」ことを存在理念とし、東京にマーケットを絞り、不動産流動化事業、開発分譲事業、賃貸事業の3事業を展開しております。これまでに培ってきた独自のバリューアップノウハウを駆使し、「ものづくり」にこだわり続けることで、バブルで傷んだ東京の不動産を10年、20年にわたり人々の生活を豊かにする価値の高い不動産として「再生」することを当社の事業目的と考えております。

To Our Shareholders

したがって、ゴーイング
コンサーンの観点から、長期的
な視野を持ち、人々の多様な価値
観に対応した、安心して洗練され、
高品質な環境を創造し、独
創性のある商品、サービスを提供
することで社会に貢献し、企業
としての信頼を獲得していき
たいと考えております。



中期的には、常にマーケットリスクを予見しつつ、効率的に経営資源を投下することで3事業の相乗効果をより一層高めるとともに、自社組成による不動産ファンド規模の着実な拡大によりファイビジネスの育成を促進し、さらなる企業価値の向上を図っていく方針でございます。

加えて、今後も「あらゆる不動産の入口と出口に対応」できるよう、継続的に商品ラインナップの拡大に努め、「不動産の価値再生ポートフォリオマネジャー」として最適なソリューションを提供し、市場の期待に応えて参ります。

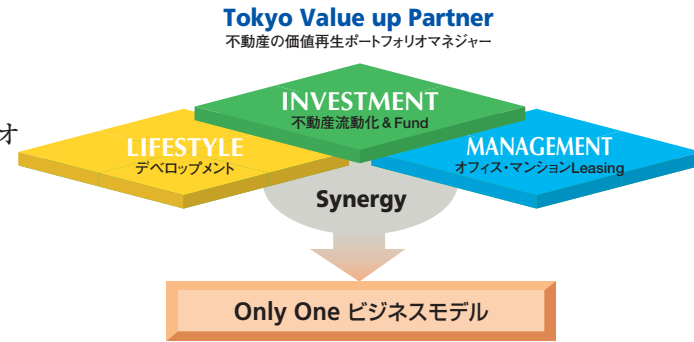
■ 株主の皆様へのメッセージ

当社は、株式公開をいたしました当期を「第二創業期」として位置づけ、さらなる事業の発展と躍進に向けて、全社一丸となって企業価値の増大にまい進して参る所存でございます。また、株主の皆様への付託にお応えする企業統治のあり方を見据え、さらなる経営品質の向上に努めて参る所存でございますので、株主の皆様におかれましては、何卒、なお一層のご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

平成16年8月

代表取締役社長
山口誠一郎

私たちは、住環境、ビジネス環境から不動産投資まで、不動産の価値再生ポートフォリオマネージャーとして、進化する東京の都市空間に新たな価値を創造します。

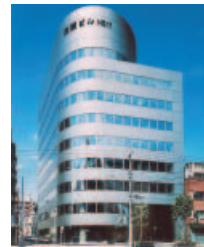


INVESTMENT 不動産流動化事業

- ・トレーディングビジネス
- ・フィービジネス

バブル経済の崩壊以後、不良債権処理や企業の資産オフバランス化の加速を背景に、不動産流動化ビジネスは次第にマーケット規模を拡大しつつあります。また、J-REITの時価総額が1兆円強に達するまでとなるほか、不動産投資を目的とした私募ファンドも活況を呈しております。こうした事業環境にあって、当社の不動産流動化事業は、大別して「トレーディングビジネス」と「フィービジネス」から構成されており、今後の当社の成長ドライバーとして集中的に経営資源を投下しております。

さらに、当社が行う代表的なトレーディングビジネスは、「開発型流動化」と「バリューアップ型流動化」により構成されます。「開発型流動化」とは、当社の分譲マンションの開発力を活用して投資用マンションを新築し、これをREITや不動産ファンド、さらには一般投資家へ売却するものです。また、「バリューアップ型流動化」とは、中古のオフィスビル、マンションを当社が取得し、独自のバリューアップメニューに基づく設備、建物デザインのリニューアルをはじめ、空室率の改善を行うことにより収益性を高め、投資家等への売却を行います。また、フィービジネスにつきましては、オリジナル私募ファンドの組成、運用を通じて、アセットマネジメントフィーなどのフィー収入を得ております。



バリューアップ型流動化
「神田岩本町東誠ビル」



開発型流動化
「上原ヴェールテラス」

オリジナルファンド

アルゴ・ファンド I

- 対象物件 世田谷区所在の高級マンション
- ・富裕層によるエクイティ出資
- ・平成15年12月物件売却により終了

アルゴ・ファンド II

- 対象物件 都内マンション
- ・エクイティ出資を募集中

ポセイドン・ファンド

- 対象物件 都心部のオフィスビル
- ・外資系金融企業によるエクイティ出資

アポロン・ファンド

- ・中間法人を利用した倒産隔離を完了

LIFESTYLE 開発分譲事業

理想の住まいを望む顧客ニーズを徹底的にリサーチし、“快適さ 便利さを両立した豊かな都市生活の実現”を基本として商品開発に取り組んでいます。自社内に一級建築士事務所を擁し、住居としての付加価値はもちろん、14項目からなる厳しい独自基準PQC（パームス・クオリティ・チェック）システム（ISO9001の認証を取得）を導入し、信頼性を高めています。

「木・水・石」という自然の素材を取り入れ都市のマンションライフに“癒しの空間”を提供する「THEパームス」シリーズを分譲するほか、事業用地の有効利用を図った都市型戸建住宅の「パームスコート」シリーズを分譲しています。



THE パームス鷹ノ宮マイスターヴィラ

MANAGEMENT 賃貸経営事業

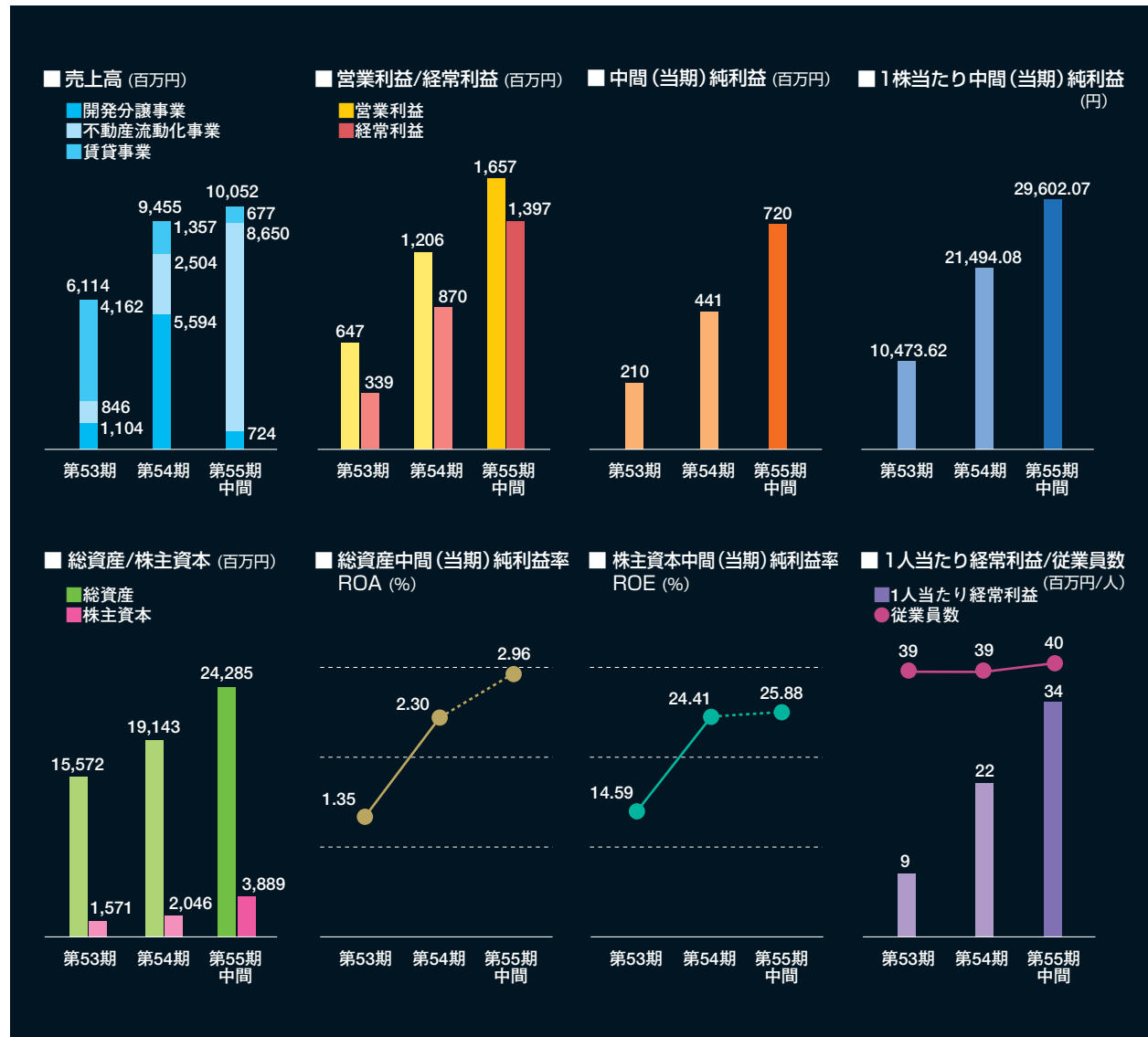
東京都心部を中心に多くの優良賃貸物件を保有し、エリア性に応じたテナント・入居者需要の動向を把握・分析し、快適性、機能性、合理性を追求した高品質な空間マネジメントを実現しています。半世紀にわたり蓄積した事業運営ノウハウを駆使し、外観・内装のリニューアルからIT関連設備の導入まで、中古ビル・マンションの価値を高めるバリューアップに取り組み、高稼働率で他社をリードしています。一級建築士やビル経営管理士など、自社内に専門スタッフを擁する強みを生かし、多様化する不動産ニーズに対応した総合的なアセット、プロパティマネジメントを展開し、保有物件の稼働率の維持・向上を実現しております。



神田小川町東誠ビル



恵比寿東誠ビル



【1株当たり中間(当期)純利益】(注) 1.平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合に伴う遡及修正した数値を使用
2.遡及修正前1株当たり当期純利益 第53期 209.47円

■当中間期の概況

当社の属する不動産業界は、供給過剰と需要の一巡が懸念されたマンション販売が、個人消費の回復、住宅取得関連の税制優遇継続及びライフスタイルの変化に伴う都心回帰等により、高層大型物件を中心に依然順調に推移しております。一方、オフィス市場は全体として需要の回復感が乏しく、賃料の下落が続いているものの、空室率は平成16年4月時点で7.49%となり昨年8月(8.75%)以降8ヶ月連続で改善しております。また、不動産投資市場においては、低金利下、不動産関連投資商品への資金流入により、市場が拡大し流動性が高まる傾向にありますが、反面、J-REIT、私募不動産ファンドを対象とする物件については積極的な投資が行われていることにより、マーケットの競争状況が激化してきております。

このような事業環境の中、当社は、主に東京都心部に特化し、不動産流動化事業を中核に開発分譲事業及び賃貸事業との相乗効果を高めることで収益構造の増強と安定化を図り、企業価値の拡大に注力いたしました。その結果、当中間期の売上高は、10,052百万円(前年同期比55.2%増)、営業利益1,657百万円(前年同期比103.2%増)、経常利益1,397百万円(前年同期比117.8%増)、中間純利益720百万円(前年同期比120.2%増)の増収増益となりました。

■事業別概況

【開発分譲事業】

「THEパームス鷺ノ宮マイスターヴィラ」(東京都練馬区)他マンション1棟と完成物件(計20戸)を販売したことで収益は724百万円(前年同期比85.3%減)になりました。

【不動産流動化事業】

「代々木上原二丁目」(東京都渋谷区)他「開発型流動化」(3物件)、「神田岩本町東誠ビル」(東京都千代田区)他「バリューアップトレーディング」(12物件)の売却及びアルゴ・ファンドからのエクイティ配当、平成15年11月設立のアポロン・ファンドからのフィー収入により営業収益は8,650百万円(前年同期比

894.3%増)となりました。

【賃貸事業】

平成15年12月に取得した「恵比寿東誠ビル」の家賃収入が寄与したものの、「神田岩本町東誠ビル」の売却等により営業収益は677百万円(前年同期比0.1%減)となりました。

■通期の見通し

不動産業界においては、個人、法人向けの需要は比較的安定しておりますが、住宅に対するニーズの多様化、不動産投資信託商品の増加など競争状況は一層激しいものになっております。しかしながら、「モノづくり」にこだわりを持ち、顧客満足を最重視する当社は、東京において不動産流動化、開発分譲、賃貸の3事業を展開することで、市場の様々なニーズにお応えすることができるものと考えております。特に不動産ファンド運営については、長年にわたる賃貸事業の運営経験を基盤としたノウハウが活用可能であり、堅調に利益を確保できるものと考えております。

このような状況の中、不動産流動化事業につきましては、「不動産の価値再生ポートフォリオマネジャー」として、これまで開発分譲事業で培ったノウハウを利用した開発型賃貸用不動産の供給に加え、独自の仕様に基づくバリューアップ型の不動産流動化物件の供給、自社組成ファンドの資産運用残高の拡大によるフィー収入の増加に注力してまいります。開発分譲事業につきましては、市場における需給状況を勘案しながら、エンドユーザー向けに付加価値の高い都市型マンション及び戸建住宅を提供すべく、用地取得に注力いたします。賃貸事業に関しましては、保有不動産のハード及びソフト面の品質向上に努め稼働率を一層高めてまいりたいと考えております。

通期の業績につきましては、不動産流動化事業において、当初予算計上していませんでした当期購入、当期売却物件の収益が実現したこと、止むを得ない理由により一部案件の引渡が遅延すること等により、売上高13,245百万円、経常利益1,300百万円、当期純利益670百万円を見込んでおります。

貸借対照表

(単位：千円)

科目	当中間期 (平成16年5月31日現在)	前中間期 (平成15年5月31日現在)	前期 (平成15年11月30日現在)
資産の部			
流動資産	16,989,940	10,046,924	13,735,887
現金及び預金	4,462,490	2,666,424	2,541,017
受取手形	1,568	692	-
売掛金	18,962	12,791	8,657
有価証券	40,000	40,000	40,000
販売用不動産	4,869,610	3,740,650	7,388,528
仕掛販売用不動産	7,375,781	3,524,109	3,617,145
貯蔵品	389	130	658
その他	222,664	63,201	141,052
貸倒引当金	△1,527	△1,076	△1,173
1 固定資産	7,285,030	8,141,039	5,407,592
有形固定資産	6,888,623	7,835,678	5,115,672
建物	2,164,943	2,122,949	1,409,657
構築物	1,725	2,073	1,883
車両運搬具	3,311	4,863	3,940
工具器具備品	7,722	9,681	9,079
土地	4,710,919	5,696,111	3,691,111
無形固定資産	3,916	4,995	4,429
投資その他の資産	392,655	300,398	287,531
貸倒引当金	△166	△33	△42
繰延資産	10,144	-	-
資産合計	24,285,115	18,187,963	19,143,479

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

1 販売用不動産 仕掛販売用不動産
建物 土地

流動資産、固定資産に計上の保有不動産残高(計19,123百万円)は、前中間期末(15,086百万円)に比して4,037百万円増加しておりますが、これは売却による減少(8,702百万円)と新規事業用物件の取得による増加(12,740百万円)によるものであり、順調な販売と仕入れの結果であります。

2 短期借入金 1年以内返済予定長期借入金
1年以内償還予定社債 社債 長期借入金

当中間期末の有利子負債残高(17,699百万円)は、前中間期末(13,614百万円)に比して4,085百万円増加しておりますが、これは新規事業用不動産の取得に伴う資金調達の結果であります。

3 資本合計

公募増資ならびにワラント行使等による資本金、資本準備金の増加に加えて、期末利益処分に基づく利益の積み増しにより、資本の部は前期末に比して1,843百万円増加しております。なお、当中間期末の自己資本比率は16.0%となり、前中間期末に比して5.4ポイント上昇しております。

(単位：千円)

科目	当中間期 (平成16年5月31日現在)	前中間期 (平成15年5月31日現在)	前期 (平成15年11月30日現在)
負債の部			
流動負債	7,049,447	6,827,779	7,778,342
支払手形	281,400	857,520	724,650
買掛金	227,315	184,768	98,720
短期借入金	2,441,000	2,588,900	3,092,900
1年以内返済予定長期借入金	2,840,948	2,449,156	3,091,156
1年以内償還予定社債	-	150,000	-
前受金	287,300	65,280	195,780
賞与引当金	4,681	4,106	4,681
その他	966,802	528,048	570,454
固定負債	13,345,860	9,434,657	9,318,793
社債	250,000	-	-
長期借入金	12,167,793	8,426,625	8,314,407
預り敷金保証金	796,518	896,802	884,708
退職給付引当金	12,155	6,310	7,601
役員退職慰労引当金	119,393	104,919	112,076
負債合計	20,395,307	16,262,437	17,097,136
資本の部			
資本金	579,400	72,150	72,150
資本剰余金	662,875	27,125	27,125
資本準備金	662,875	27,125	27,125
利益剰余金	2,646,111	1,831,714	1,946,108
利益準備金	7,250	7,250	7,250
任意積立金	15,000	15,000	15,000
中間(当期)未処分利益	2,623,861	1,809,464	1,923,858
その他有価証券評価差額金	1,420	△5,464	958
3 資本合計	3,889,807	1,925,526	2,046,343
負債・資本合計	24,285,115	18,187,963	19,143,479

損益計算書(要旨)

(単位：千円)

科目	当中間期 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)	前中間期 (自平成14年12月1日 至平成15年5月31日)	前期 (自平成14年12月1日 至平成15年11月30日)
1 売上高	10,052,516	6,477,342	9,455,618
開発分譲売上高	724,772	4,928,832	5,594,007
流動化売上高	8,650,122	869,932	2,504,101
賃貸売上高	677,621	678,577	1,357,509
売上原価	7,989,838	5,384,230	7,634,863
開発分譲原価	684,555	4,436,692	5,153,606
流動化原価	7,008,202	633,507	1,915,185
賃貸原価	297,080	314,030	566,072
売上総利益	2,062,677	1,093,111	1,820,754
2 販売費及び一般管理費	405,388	277,493	613,928
営業利益	1,657,289	815,618	1,206,825
営業外収益	4,230	13,452	24,871
3 営業外費用	263,920	187,396	360,716
経常利益	1,397,600	641,674	870,980
特別利益	-	114	7,173
特別損失	-	13,317	14,266
税引前中間(当期)純利益	1,397,600	628,472	863,888
法人税、住民税及び事業税	705,990	342,716	500,150
法人税等調整額	△28,972	△41,431	△77,842
中間(当期)純利益	720,582	327,186	441,580
前期繰越利益	1,903,278	1,460,623	1,460,623
合併に伴う未処分利益受入額	-	21,655	21,655
中間(当期)未処分利益	2,623,861	1,809,464	1,923,858

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

1 売上高

事業ポートフォリオを開発分譲事業から不動産流動化事業へ大幅にシフトした結果、売上高は前中間期末に比して155.2%増となり、売上総利益は同188.7%増と、さらに高い伸び率となり、収益性と投資効率に優れた事業構成へと移行しております。

2 販売費及び一般管理費

株式公開に伴う諸費用(96百万円)を一括して費用計上しました結果、前中間期末に比して大幅に増加しております。

3 営業外費用

増加の主な理由は、有利子負債の増加に伴う支払金利の増加であります。順調な物件仕入れに伴うものであり、利益計画に基づく範囲の増加であります。

キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位：千円)

科目	当中間期 (自平成15年12月1日 至平成16年5月31日)	前中間期 (自平成14年12月1日 至平成15年5月31日)	前期 (自平成14年12月1日 至平成15年11月30日)
1 営業活動によるキャッシュ・フロー	△486,431	1,003,295	△12,826
2 投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,877,527	58,516	△184,563
3 財務活動によるキャッシュ・フロー	4,321,898	△343,286	540,495
現金及び現金同等物の増加額	1,957,938	718,525	343,105
現金及び現金同等物の期首残高	2,091,322	1,473,711	1,473,711
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	274,506	274,506
現金及び現金同等物の中間(当期)期末残高	4,049,261	2,466,743	2,091,322

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

1 営業活動によるキャッシュ・フロー

税引前中間純利益1,397百万円を計上しておりますが、事業用物件仕入れに伴う資金支出により486百万円のキャッシュアウト・フローとなりました。

2 投資活動によるキャッシュ・フロー

賃貸事業の用に供する資産(恵比寿東誠ビル)の取得および新規オリジナルファンドの組成に伴い、1,877百万円のキャッシュアウト・フローとなりました。

3 財務活動によるキャッシュ・フロー

新株式発行および新株予約権行使による収入の増加(1,141百万円)と、事業用物件の仕入れに伴う資金調達(3,201百万円)により、4,321百万円のキャッシュイン・フローとなりました。

企業のさらなる飛躍をめざし、JASDAQ市場に上場

おかげさまで当社は平成16年2月27日、JASDAQ市場に上場いたしました。これらもひとえに皆様方の温かいご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

今後は株主・投資家の皆様に対する情報公開と積極的な利益還元を図るべく、全社一丸となって一層の業績向上に取り組みで参りますので、より一層のご支援をよろしくお願いいたします。



「パームス・クオリティ・チェック (PQC) システム」で ISO9001の認証を取得

当社では、平成15年より分譲マンションの品質管理の向上を目的に、マンションの企画、設計、工事管理およびアフターサービス（定期点検）における当社独自の品質管理システム「パームス・クオリティ・チェック (PQC) システム」を導入し、品質を最重視する当社企業方針の一貫として自社開発マンションに適用して参りましたが、この度、平成16年5月28日に建築企画部にて、品質管理の国際規格であるISO9001の認証を取得いたしました。

お客様が安心してマンションをご購入いただけるよう、当社は、「クオリティカンパニー」として、さらなる品質の向上と顧客満足の向上に努めて参ります。



JQA QMA 11353
建築企画部
マンションの企画、設計、工事管理
及びアフターサービス (定期点検)

開発型、バリューアップ型資産として22物件を取得

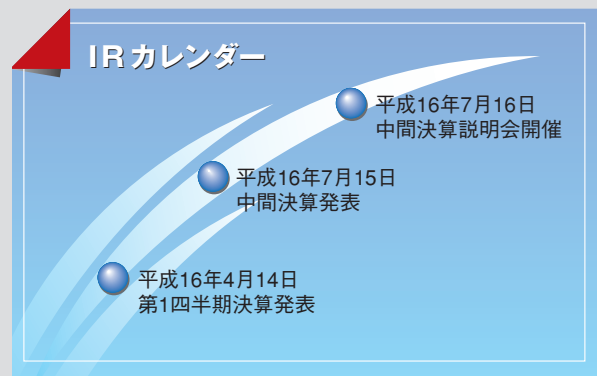
現在、不動産流動化市場が拡大する一方で、都市部において事業用物件の需給バランスが逼迫し、物件購入が厳しい状況となっておりますが、当社は当中間期(平成15年12月1日～平成16年5月31日)に不動産流動化事業用資産として21物件、賃貸用資産1件の22物件を取得いたしました。

これは、当社が事業エリアを東京に限定し効率的な営業活動を行うとともに不動産の価値再生ポートフォリオマネージャーとして、物件を複眼的に評価できることが寄与しているものと考えております。

今後も、当社のビジョンである「東京の不動産再生=Tokyo Value up」を実現できる事業を推進していきたいと考えております。

【仕入実績】

- 事業用地・・・大田区中央、目黒区八雲 他 11物件
- オフィスビル・・・中央区銀座、港区虎ノ門 他 8物件
- 賃貸マンション・・・世田谷区駒沢 他 2物件
- 賃貸用資産 (恵比寿東誠ビル)・・・渋谷区恵比寿 1物件



■会社の概況 (平成16年5月31日現在)

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二丁目3番地
設立	昭和25年2月2日
資本金	5億7,940万円
従業員数	40名
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建開発分譲事業、オフィス・マンション賃貸事業

■取締役及び監査役 (平成16年7月1日現在)

代表取締役社長	山口誠一郎
常務取締役	小菅 勝仁
常務取締役	平野 昇
取締役	稲塚 実
常勤監査役	本田 安弘
常勤監査役	原田 公雄

【執行役員】

執行役員社長	山口誠一郎
常務執行役員	小菅 勝仁
常務執行役員	平野 昇
執行役員	稲塚 実
執行役員	保田 良平
執行役員	内藤俊一郎

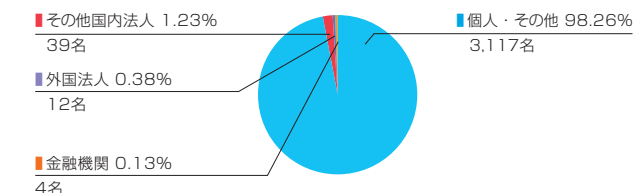
■株式の状況 (平成16年5月31日現在)

会社が発行する株式の総数	80,000株
発行済株式の総数	30,080株
株主数	3,172名

■大株主の状況 (平成16年5月31日現在)

株主名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
山口誠一郎	17,000	56.52
有限会社ゼウス・キャピタル	6,000	19.95
東誠不動産従業員持株会	307	1.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	234	0.78
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	135	0.45
小菅勝仁	120	0.40
松本五男	117	0.39
興水勝弥	88	0.29
興産信用金庫	80	0.27
チェアスマンハッタンバンク ジャスデック ノンブローカーアカウント	73	0.24

■所有者別株式分布状況 (平成16年5月31日現在)



■株式の分割について

●株式分割の目的

1株当たりの投資金額を下げ、株式の流動性向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式を分割いたしました。

●株式分割の方法

平成16年5月31日 (月曜日) の最終株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

●株式分割の効力発生日

平成16年7月20日 (火曜日) が効力発生日です。この日以降、発行済株式の総数は60,160株となっております。