

【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。

■ アンケートにご協力下さい

当社では、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施させていただくことといたしました。お手数ではございますが、以下のいずれかの方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

①同封のアンケートはがきにご記入のうえ、ポストにご投函下さい。

②下記、URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答下さい。



<https://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード 8923

なお、QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右記のQRコードからもアクセスしていただけます。

アンケートの実施期間は、本中間事業報告書がお手元に到着してから、約2ヶ月間(10月末まで)となりますので、お早めのご回答をお願いします。

※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

【本アンケートに関するお問い合わせ先】
「e-株主リサーチ」事務局
電話 03-5777-3900
メールアドレス info@e-kabunushi.com

株式会社エーツーメディアについての詳細は、<http://www.a2media.co.jp>
※②の方法でご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

■ 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登録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登録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：0120(288)324 (フリーダイヤル)
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>



〒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/>

JASDAQ

証券コード 8923

株主の皆様へ

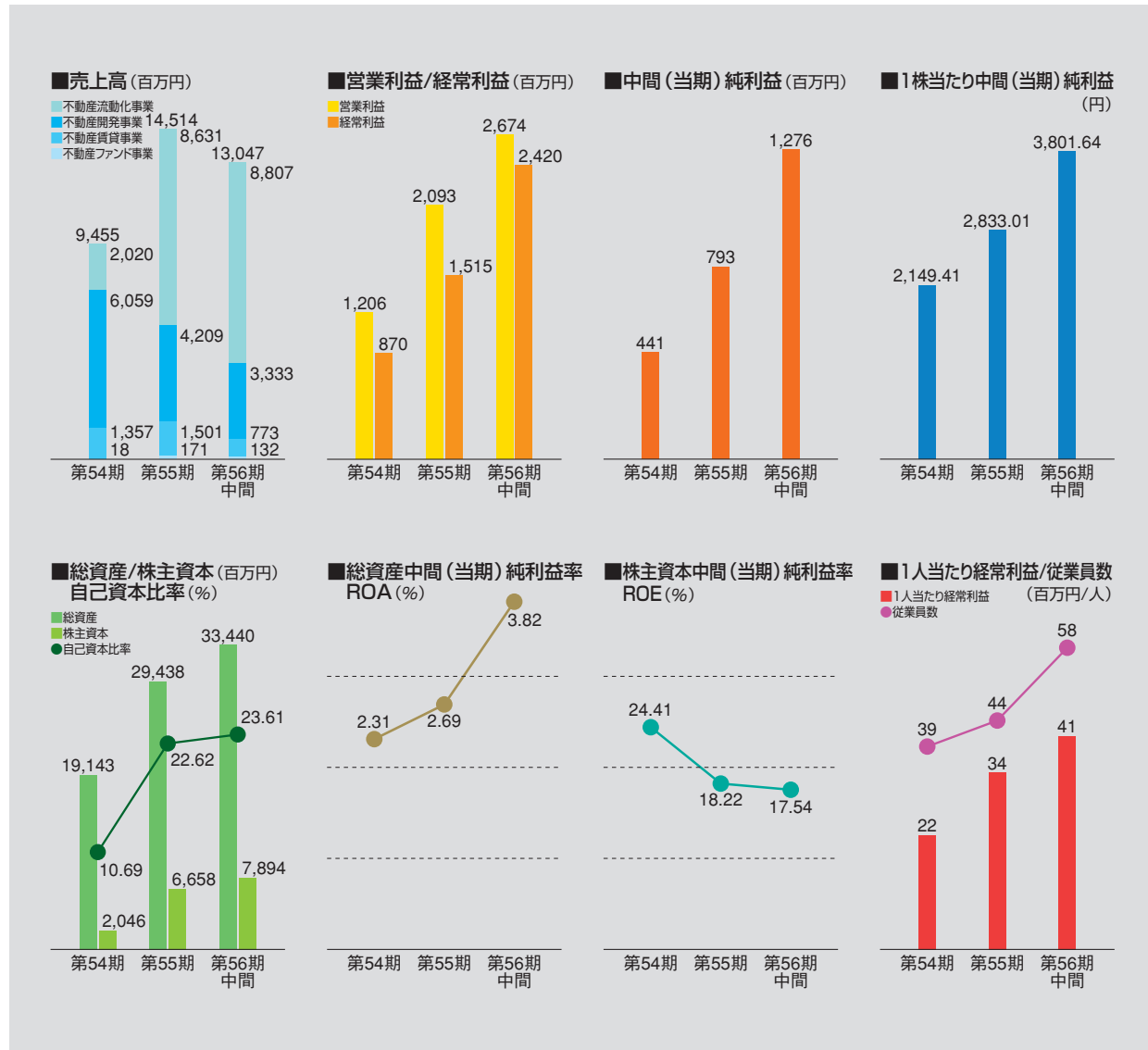
第56期 中間事業報告書

平成16年12月1日～平成17年5月31日

CONTENTS

財務ハイライト (単体)	P1
株主の皆様へ	P2
営業の概況	P3
トピックス	P4～5
IRカレンダー	P6
財務諸表	P7～9
会社の概要、株式の状況	P10

東誠不動産株式会社



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。また、平素より多大なるご支援を頂戴いたしまして、誠にありがとうございます。ここに当社第56期（平成16年12月1日から平成17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、ひと言ご挨拶を申し上げます。

不動産投資を取り巻く環境は、近年、目まぐるしい速度で変化を繰り返しており、私も不動産業界におきましては、市場ニーズに即応するビジネスモデルの構築や商品ラインナップの拡充が重要な経営課題となっております。加えて、国内外からの不動産への資金流入は今もって活発な状況が続いており、不動産投資のポートフォリオは多様化を極めつつあります。

このような状況下において当社におきましては、当中間期において新たに債権・株式等の実物不動産以外への投資事業（オルタナティブインベストメント事業）を担う「トーセイ リバイバル インベストメント株式会社」を設立いたしましたほか、プロパティマネジメント能力の拡充を目的として「東誠コミュニティ株式会社」の全株式を取得し、子会社化するなど、東誠グループとしての事業推進力の強化を図って参りました。

今後につきましては、旧来の3事業にこれらの事業ラインナップを加えた一段の相乗効果を発揮して、「不動産の価値再生ポートフォリオマネージャー」としての優位性を高めるとともに、「Tokyo Value up Partner」たるグループブランド力の強化を図り、企業価値のさらなる増大に向けて一層の精進をして参る所存でございます。

株主の皆様におかれましては、何卒、さらなるご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

以下に当中間期における事業の概況等につきまして、ご報告申し上げます。

Tokyo Value up Partner
 不動産の価値再生ポートフォリオマネージャー

「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」

平成17年8月

代表取締役社長
 山口誠一郎

■当中間連結会計期間の概況

当社グループの属する不動産業におきましては、都心部において投資対象不動産の不足感から、取得価格の上昇傾向が顕著になってきておりますが、超低金利や相対的に高い国内不動産の投資収益率と国内外の多様な投資資金の流入を背景に上場リート運用資産残高が2兆1千億円、私募ファンドの運用資産残高はそれを上回る約2兆2千億円とも推計されるなど、不動産投資市場は活況を呈しております。また、住宅市場においては、首都圏におけるマンション大量供給が定着し、東京都区部においてさらなる供給増、大規模物件、超高層物件の供給ラッシュが継続する中、販売状況は全体としては好調を維持し、販売在庫も低水準であり、建売住宅の着工についても急増してきております。一方、オフィスビル市場は、企業収益の回復に伴う事務所拡張、移転意欲が強く、大型ビルを中心に需給が改善し、空室率が低下傾向となり、都心部の賃料相場に底入れの兆しが出てくるなど業界全体として収益機会の拡大傾向が続いております。

このような事業環境にありまして、当社グループでは成長ドライバーである不動産開発事業（賃貸マンション開発）、不動産流動化事業（中古ビル・マンション再生）を積極的に推進し、またファンド資産の増大によって収益を確保するとともに、中期的な事業戦略を視野にいたした多様な投資を実施いたしました結果、当中間連結会計期間の売上高は、13,047百万円となりました。また利益につきましても、営業利益は2,663百万円、経常利益2,409百万円、中間純利益は1,265百万円となりました。

■事業別概況

【不動産流動化事業】

当中間連結会計期間は「セントラル代官山」（東京都渋谷区）他12棟のバリューアップ物件の販売により営業収益は8,807百万円となりました。

【不動産開発事業】

当中間連結会計期間は、「代々木上原VI」（東京都渋谷区）他「賃貸マンション開発物件」（3物件）の販売により営業収益は3,333百万円となりました。

【不動産賃貸事業】

当中間連結会計期間は、固定資産として保有している賃貸物件の空室率が改善したことに加え、トレーディング用の賃貸物件が増加したことにより営業収益は773百万円となりました。

【不動産ファンド事業】

当中間連結会計期間は、当社組成ファンドの物件購入が順調に進み資産残高が増加したことに伴い、「アキュジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」とも増加したことにより営業収益は132百万円となりました。

■通期の見通し

当社グループを取り巻く環境は、金利の上昇、原油価格の高騰などにより景気の回復基調にマイナスの影響を及ぼす不安定要素も多く楽観視できない状況にあるものの、企業収益や雇用の改善で個人消費は緩やかな回復基調が続くものと見込まれます。また、不動産業界におきましても都心部におけるマンションの大量供給の継続やオフィスビル空室率低下など、個人、法人向けの需要は比較的安定しているものの、人々の不動産に対するニーズの多様化、不動産投資商品の増加などにより、特に物件取得の競合状態は一層厳しいものとなっております。また、不動産投資市場におきましては、国内外の多様な投資資金の流入により不動産の金融化市場に拍車がかかり、ますます活況を呈するものと思われま。

このような状況の中、当社グループは不動産流動化、不動産開発、不動産ファンド、不動産賃貸、不動産管理、オルタナティブインベストメントの6事業の相乗効果により、一層の企業価値向上を実現できるものと考えております。

なお、通期の当社グループの業績の見通しにつきましては、主力事業の不動産流動化事業が好調に推移していることに加え、新規事業の「オルタナティブインベストメント事業」における不動産担保付債権に係るフィー収入および、「東誠コミュニティ(株)」の子会社化による不動産管理事業の売上が計上されることにより増益となりますが、不動産開発事業において当初予算計上していた物件の引渡しの一部延期することにより売上高が減収となり通期では、売上高17,275百万円、経常利益2,718百万円、当期純利益1,402百万円を見込んでおります。

収益力の強化に向けて事業セグメンテーションを再編

当社では、不動産から派生する総合的な再生ビジネスを推進すべく、「事業セグメンテーションの再編」を図っております。

時代の変化を的確につかみ、「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」ことは、当社が一貫して掲げてきた「存在理念」です。不動産の価値は時代の流れや経済情勢によって変化しますが、その変化を敏感に感じとり、その価値の最大化を図っていくこそが、当社が目的とする“事業セグメンテーション再編”の意義といえます。これまで当社は、「Investment（不動産流動化事業）」「Lifestyle（住環境創造事業）」「Management（ビジネス環境支援事業）」を事業ドメインとして、不動産に対する最適なソリューションを提供することで、収益力の向上を図って参りました。しかしながら、近年の不動産投資への旺盛な資金流入に伴って、投資対象物件の価格は急騰しつつあり、事業戦略上、物件仕入れ（入口）に係る多様性を高めることは、当社においても急務となっております。また、不動産に対するニーズは、日々、急激な変容を遂げつつあり、投資家のニーズを迅速かつ的確に認識し、対応することが不可欠となっております。このような状況を見据え、当社では当上半期において、実物不動産以外の担保付債権や優良不動産を保有する法人への投資等を行う「トーセイリバイバル インベストメント株式会社」を設立するとともに、プロパティマネジメント機能の充実を目的として、「東誠コミュニティ株式会社」を子会社化して、不動産関連事業の一気通貫体制を確立いたしました。



トーセイリバイバル インベストメント(株)

オルタナティブインベストメント事業を目的とした新会社を設立。企業・事業再生を加速させていきます。

不動産担保付債権、不動産保有会社株式への投資、および同投資ファンド組成とそれらに対するアドバイザー&アセットマネジメントを主業務とする新会社「トーセイリバイバル インベストメント株式会社」（当社100%子会社）を、平成17年3月11日付をもって設立いたしました。不動産というカテゴリーを超えた新たな再生ビジネスとして積極的に展開して参ります。

東誠コミュニティ(株)

東誠コミュニティ(株)を子会社化。不動産事業の規模拡大・ファンド事業の強力推進を展開していきます。

当社では、ファンド事業の拡大、オルタナティブインベストメント事業の推進などによって、今後は事業規模の一段の拡大が見込まれています。そこで、これらの事業推進に伴い不可欠となる、不動産管理、プロパティマネジメントを担う企業として「東誠コミュニティ株式会社」の株式を取得し子会社化いたしました。同社は、平成17年5月末現在で、295棟のビル・マンション管理を受託しております。

事業ラインナップの充実を積極推進



虎ノ門オフィスビル

新宿4丁目商業ビル

新宿南口商業ビル・虎ノ門オフィスビル

重要な成長戦略の一つとして、当社では事業ラインナップの充実に注力。その一環として、新宿南口に商業ビルを開設、また虎ノ門にオフィスビルを着工いたします。

“事業ラインナップの充実”を目的に、新宿区新宿4丁目（新宿南口）に商業ビルを開設（4月27日）いたしました。敷地面積は44.68㎡・延床面積73.19㎡、2階建ての店舗ビルとなっております。すでにジュエリーショップをテナントとして誘致し、多くの集客を果たしています。また6月下旬には、当社初の新築ビル開発となるオフィスビルを港区虎ノ門4丁目に着工（竣工は平成18年7月予定）。建築面積は558.11㎡で地上9階塔屋1階建ての規模を有します。これにより、新築マンションから戸建住宅、商業・オフィスビルの開発まで、ほぼフルラインでの事業展開が可能になりました。



LIFE on the HILL
THEプレミアムコート
大田中央

大田区最大規模の戸建分譲

大田区内では最大規模(*)を誇る全42区画の戸建分譲「THEプレミアムコート大田中央」の販売を実施しています。すでにプロジェクト説明会の開催を終え、4月下旬より第1期の販売を開始しています。

大田区中央5丁目の閑静な高台の邸宅街に、このエリアでは最大規模となる戸建分譲住宅「THEプレミアムコート大田中央」を販売実施することとなりました。同物件は第一種低層住居専用地域に指定された、採光・通風にすぐれた南ひな壇の丘の上に誕生します。最寄り駅の都営浅草線始発駅「西馬込」からは徒歩15分という好立地です。1区画あたり85㎡~120㎡超の敷地面積で、豊かな植栽、U字型6m道路、安全設計など、街並み・総合プランにも当社ならではの長年のノウハウが活かされています。

(※) 大田区内における1983年以降最大の戸建開発分譲地（不動産経済研究所調べ）

4月2日より3ヶ月間 東京エフエムの番組提供

東京のさまざまなスポットを紹介する『東京リトルトリップ』の番組提供を4月2日から開始しています。いままで気づけなかった東京、視点を変えたスポットの紹介は、多くのファンを獲得しています。この番組提供を通じて、より多くの方々に当社を知っていただけるよう、積極的な広報活動を推進していきます。



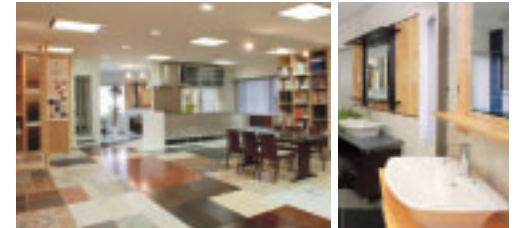
● 番組で紹介したスポットは当社ホームページでご覧いただけます。

長年のノウハウを集約 バリュアアップラボを開設

長年にわたるモノづくりのノウハウを集約させて「バリュアアップラボ」を本社内に開設いたしました。これは今後のバリュアアップ戦略や各種の事業展開において、推進力と基盤強化を図るためのもので、商品開発における研究室として位置付けております。ラボ内には、住宅建材・住宅設備機器をはじめ、電気設備機器・インテリア関連、建築材全般のカタログ・資料、さらにフローリングやタイル材など約30~50種類のサンプルが常備。モノづくりの付加価値・差別化戦略の拠点として役立てていきます。

ホームページ上に 東誠TVをオンエア!

動画を活用するなど視覚的な情報配信は、当社により多くの理解と共感をおもいださうえで、もっとも重要な広報戦略と考えています。当社ではその基本方針にそって、ホームページ上に「東誠TV」を開設しております。バリュアアップ型の流動化物件の紹介からIR、販売物件紹介のチャンネルまで、順次充実した内容を企画してまいります。<http://www.toseifudosan.co.jp/index.html>



IR Calendar

- 2005.01.14 平成16年11月期 本決算発表
- 2005.01.17 平成16年11月期 決算説明会
- 2005.01.29 日本経済新聞社主催「個人投資家向けIRフェア」出展
- 2005.02.25 第55回定時株主総会
- 2005.04.14 平成17年11月期 第1四半期業績発表
- 2005.07.15 平成17年11月期 中間決算発表
- 2005.07.19 平成17年11月期 中間決算説明会
- 2005.07.30 個人投資家向け説明会
- 2005.10.中旬(予定) 平成17年11月期 第3四半期業績発表



IRフェア



個人投資家向け説明会

■ 中間連結貸借対照表 (要旨)

(単位：千円)

科目	当中間期 (平成17年5月31日現在)
資産の部	
流動資産	21,967,685
固定資産	12,213,184
資産合計	34,190,641
負債の部	
流動負債	12,510,901
固定負債	13,796,988
負債合計	26,307,889
資本の部	
資本金	1,927,600
資本剰余金	2,011,075
利益剰余金	3,942,879
その他有価証券評価差額金	1,197
資本合計	7,882,752
負債・資本合計	34,190,641

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位：千円)

科目	当中間期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△301,047
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,643,434
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,399,030
現金及び現金同等物の減少額	△545,451
連結範囲変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	15,005
現金及び現金同等物の期首残高	2,600,629
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,070,181

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間連結損益計算書 (要旨)

(単位：千円)

科目	当中間期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
売上高	13,047,418
売上原価	9,869,859
販売費及び一般管理費	513,704
営業利益	2,663,854
営業外収益	8,936
営業外費用	263,085
経常利益	2,409,706
特別利益	-
特別損失	-
税金等調整前中間純利益	2,409,706
法人税、住民税及び事業税	1,200,242
法人税等調整額	△55,847
中間純利益	1,265,311

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間連結剰余金計算書 (要旨)

(単位：千円)

科目	当中間期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年5月31日)
資本剰余金の部	
資本剰余金期首残高	2,011,075
資本剰余金中間期末残高	2,011,075
利益剰余金の部	
利益剰余金期首残高	2,718,637
利益剰余金増加高	1,265,311
利益剰余金減少高	41,070
利益剰余金中間期末残高	3,942,879

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

■ 会社の概況 (平成17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	19億2,760万円
従業員数	58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

■ 取締役および監査役 (平成17年5月31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
監査役	山岸 茂
監査役	迫本 栄二

■ 株式の状況 (平成17年5月31日現在)

会社が発行する株式の総数	800,000株
発行済株式の総数	335,800株
株主数	6,615名

■ 大株主の状況 (平成17年5月31日現在)

株主名	所有株式数 (株)	議決権比率 (%)
山口誠一郎	138,855	41.35
有限会社ゼウス・キャピタル	60,000	17.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	17,765	5.29
野村信託銀行株式会社 (信託口)	8,324	2.47
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,110	1.81
住友生命保険相互会社 (特別勘定)	3,056	0.91
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イー アイエスジー	1,941	0.57
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド	1,668	0.49
寄岡邦彦	1,500	0.44
株式会社ニッシン	1,500	0.44

■ 所有者別株式分布状況 (平成17年5月31日現在)

