

【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。



東誠不動産株式会社

〒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/>



JQA QMA11353  
建設企業  
マンション建築 設計・工事管理  
及びアフターサービス(定期点検)



PRINTED WITH  
ISOY INK  
地球環境に配慮した大豆油  
インキを使用しています

■ 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。
- 公告の方法** 電子公告の方法により行います。  
公告掲載URL (<http://www.toseifudosan.co.jp/>)  
ただし、電子公告によることができない事故、その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載します。
- 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  
みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
- 電話お問合せ  
郵便物送付先** 東京都江東区佐賀一丁目17番7号(〒135-8722)  
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>



株主の皆様へ

# 第56期 事業報告書

2004年12月1日～2005年11月30日

CONTENTS

株主の皆様へ	P1
ビジネスモデル	P3
東誠不動産の優位性	P4
東誠不動産グループの成長のシナリオ	P5
新中期経営計画	P6
決算のポイント	P7
トピックス	P9
会社の概要、株式の状況	P10

東誠不動産株式会社

## 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」



# To Our Shareholders

株主の皆様へ



代表取締役社長

山口誠一郎

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。

ここに第56期事業年度（2004年12月1日から2005年11月30日まで）の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。

### ■当期の業績について

当社グループの属する不動産業界におきましては、景気回復の中、不動産価格の上昇に伴う不動産投資利回りの低下等の懸念はあるものの、余剰資金は継続して不動産投資市場に流入すると思われまます。国内市場に上場するJ-REITと私募ファンドをあわせた資産残高は推計で約6兆円と一層拡大傾向が続いております。不動産流動化事業は、J-REITや私募ファンド等の不動産証券化市場が企業の不動産証券化の活用ニーズに牽引されて拡大し、不動産売買が依然として活況を呈しております。マンション市場は、東京都心部では高水準の供給が続き過剰感が高まっていたものの、在庫調整が進んだことや低金利を背景に、大型物件を中心に高い成約率を維持しております。一方、オフィスビル賃貸市場は、エリアによる格差はあるものの、全体として需給の改善が急速に進んだことで、募集賃料に底入れ感が出てきております。

このような事業環境にありまして、当社グループでは「Tokyo Value up Partner」という企業スローガンを掲げ、東京都区部を中

心とする不動産の価値再生を目的に、当社の成長分野である不動産流動化事業、不動産ファンド事業、充実した事業ノウハウを保有する不動産開発事業、不動産賃貸事業と当連結会計年度より「東誠コミュニティ株式会社」の行う不動産管理事業、「トーセイリバイバルインベストメント株式会社」の行うオルタナティブインベストメント事業を加えた6事業の相乗効果を高め、事業ラインアップの拡充を推進することにより企業グループとしての総合力向上に全力を尽くしてまいりました結果、売上高は17,644百万円となりました。利益につきましては、営業利益3,536百万円、経常利益2,969百万円、当期純利益1,592百万円となりました。

### ■次期の見通しについて

当社グループを取り巻く環境は、国内景気の継続的な回復を背景に、特に当社の事業エリアである東京都心において、一部に「不動産バブル」の懸念もあるが、総じて拡大基調となっております。

このような環境の中、新中期経営計画『GROWING UP 2008』を策定し、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」を図ることにより、企業基盤を確固たるものとし、更なる成長の礎を築くことを目指しております。

なお、当社グループの次期の業績見通しにつきましては、既存事業である不動産流動化事業、不動産開発事業および不動産賃貸事業の更なる成長に加え、子会社による不動産管理事業およびオルタナティブインベストメント事業を追加することにより、経常利益ベースで36.1%の利益成長を見込んでおります。

2006年2月

### ■次期（2006年11月期）業績予想（連結）

売上高 ▶ 28,484百万円(当期比61.4%増)  
-----  
経常利益 ▶ 4,042百万円(当期比36.1%増)  
-----  
当期純利益 ▶ 2,082百万円(当期比30.8%増)

## 決算ハイライト

■売上高 ▶ 17,644百万円

売上高に関しましては、東誠不動産株式会社が行う不動産流動化事業、不動産ファンド事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業の全セグメントにおいて前期と比較して増加し全体では15.9%の増収となる16,828百万円を計上いたしました。更に子会社による不動産管理事業およびオルタナティブインベストメント事業の2事業を追加し連結となったことにより、グループ連結売上高は17,644百万円となりました。

■営業利益 ▶ 3,536百万円

営業利益に関しましては、不動産市場の好況を背景に販売が好調に推移したことと、コスト（原価）管理の徹底による、売上総利益率の向上が主要因ではありますが、加えて販売管理費の増加を抑制したことにより、売上高営業利益率の改善がなされたことに伴い、前期の2,093百万円と比較して、58.8%の増加の3,323百万円となりました。また、連結におきましては3,536百万円となりました。

■経常利益 ▶ 2,969百万円

経常利益に関しましては、営業利益の増加に加え金融機関からの借入金利の低減によりコストを抑制したことが寄与して、前期1,515百万円と比較して、83.0%の増加の2,773百万円となりました。また、連結におきましては2,969百万円となりました。

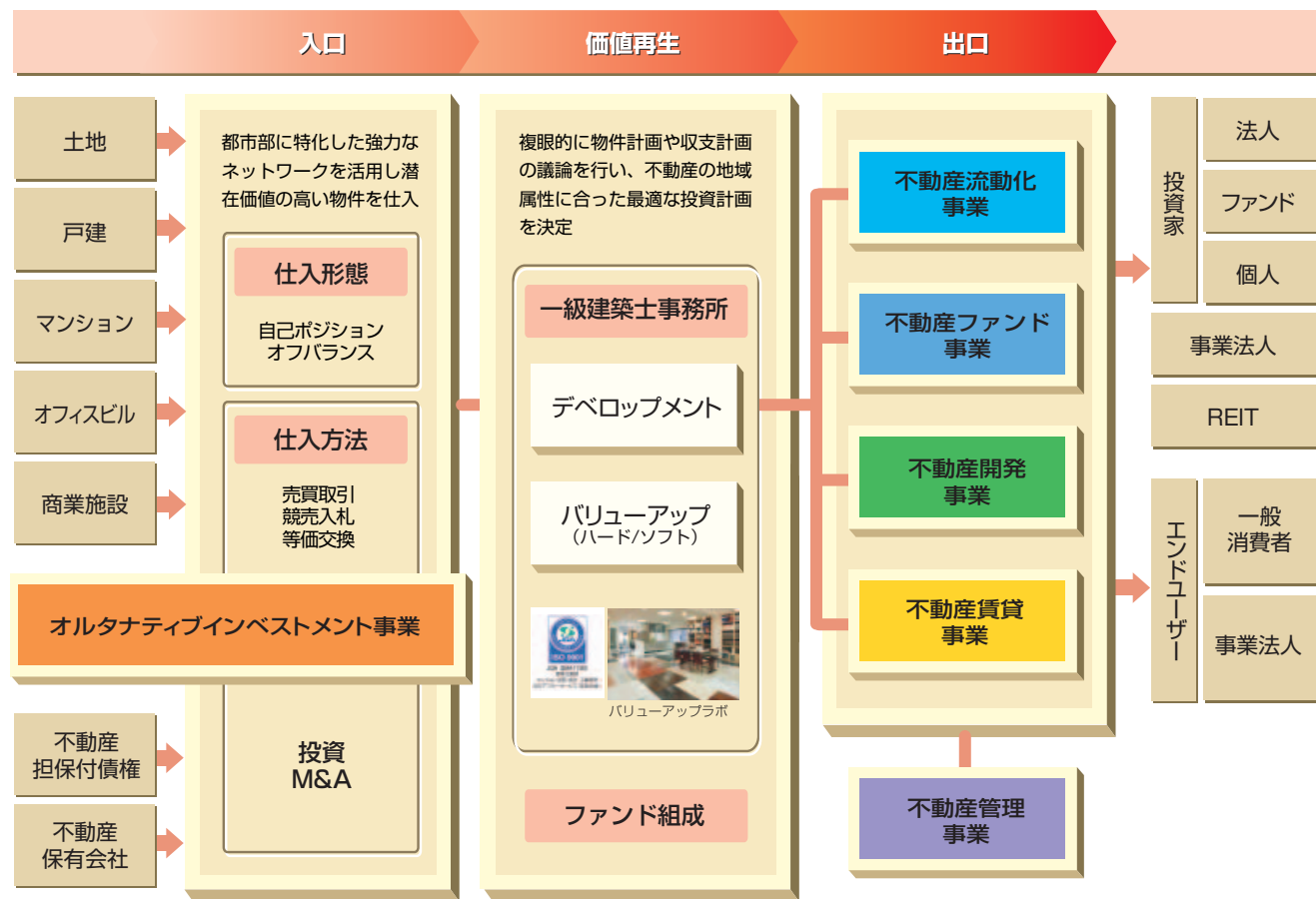
# Business Model

## ビジネスモデル

不動産価値再生の「ポートフォリオ・マネージャー」として、多様な顧客ニーズにお応えできるように複数の選択肢を持って事業を展開しております。

現在の東京では、いわゆるビジネス街に居住用マンションが建築され、閑静な高級住居地域に隠れ家的なカフェやデザイン小物などを取り扱うショップがオープンするなど、今までの地域属性と物件属性のイメージに対して変化がおこってきております。

当社グループはそういった様々な地域におけるお客様ニーズの変化に幅広く対応するべく複眼的な視点から最適な投資方針を検討し、当社グループの「モノづくり」ノウハウを駆使することにより、将来を見据えた不動産の価値再生を行っております。



# Advantage

## 東誠不動産の優位性

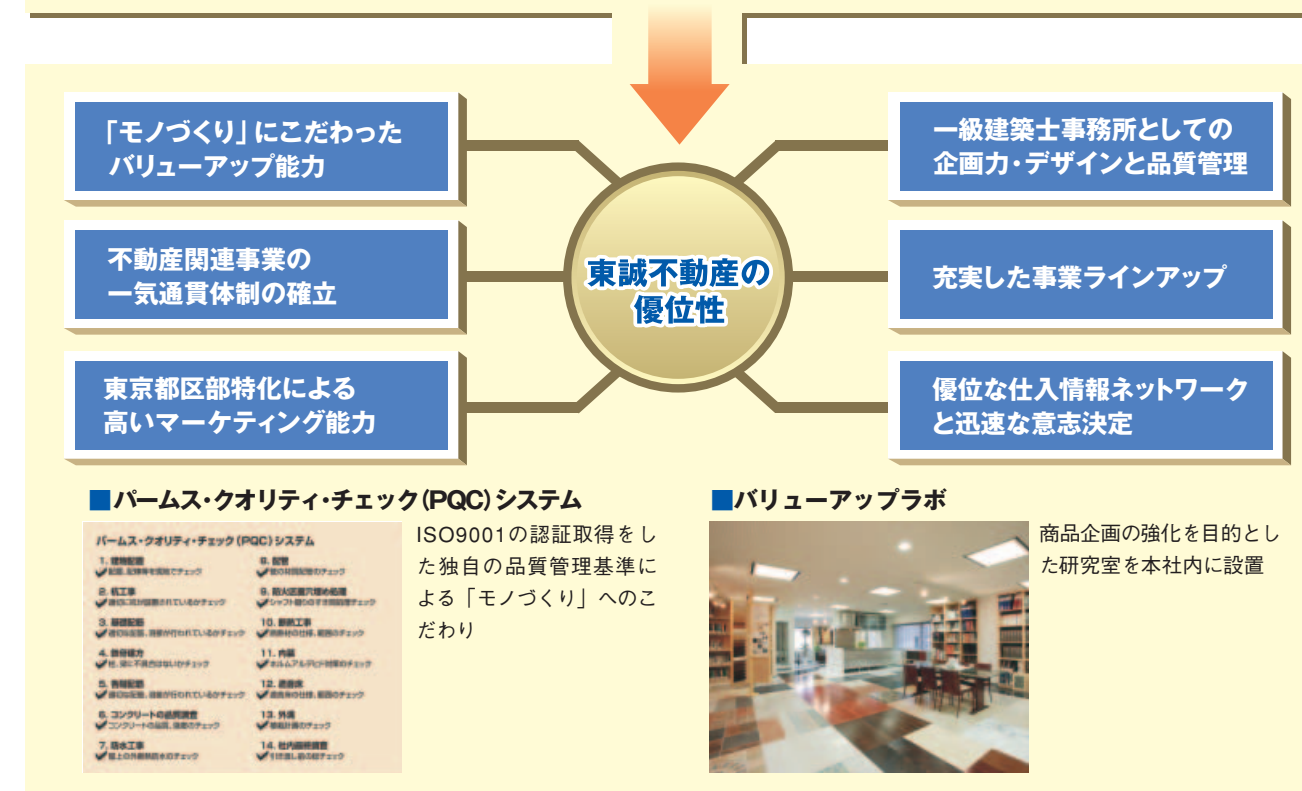
### ◆不動産を取り巻く環境認識◆

#### 1 拡大する不動産市場

日本の不動産業においては2000年の改正SPC法施行以降、不動産投資において証券化という手法が可能になったことで、一般の投資家にも投資しやすい環境が整いました。現在J-REITをはじめとした不動産金融商品が投資対象として認識されたことに加え、バブル期以降続く超低金利下においてミドルリスク・ミドルリターンという特性を持った運用先として注目され、不動産関連金融商品への幅広い投資家層からの資金流入が続き、不動産市場全体が拡大してきております。

#### 2 激化する競合環境だが東京のポテンシャルは高い

J-REITおよび不動産ファンドへの資金流入が続く中、同事業への参入企業が増加し、物件の売買が活発に行われることで、不動産市場の流動性がますます高まってきております。一部では不動産仕入れの激化による物件価格の高騰を懸念される声も聞かれますが、当社の強みである中小型の物件は、数の制限がある大規模物件とは異なり東京都区部においても数万件の対象物件が存在すると推測されるほか、中小型物件に強いプレーヤーは依然少なく、当社がターゲットとする東京エリアのマーケットはまだまだポテンシャルを有しております。



# Our Strategy

## 東誠不動産グループの成長のシナリオ

当社グループは一層の「成長と拡大」を目標に、既存事業の増強および事業領域の拡大という両輪を推進してまいります。

### 不動産流動化事業

当社グループの中核となる事業の1つであり、価値の劣化した不動産にエリアの特性やニーズに合わせたバリューアップを施し、不動産価値の再生を行う事業です。当社の行うバリューアップとは、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）、物件の収益性を高める「ソフト」（リーシングによる稼働率の向上）およびデザイン性の追求を意味します。



### 不動産開発事業

これまで行ってまいりました住居系物件（分譲マンション・賃貸マンション・戸建住宅）の開発に加え、当期より着手いたしましたビル開発および商業店舗開発という分野にも今後積極的に取り組み、エンドユーザー、投資家のニーズに対応すべく開発事業の質的および量的拡大を図ります。



### 不動産賃貸事業

本事業は当社の資産バランスを考慮した安定収益源との位置づけから、中期的には急激な拡大を目標とせず、固定資産残高は微増を予定しております。しかしながら本事業は賃借人のニーズを的確に把握することを可能とし、当社の行う不動産流動化事業のバリューアップのポイントを把握する上で非常に有効です。

### 不動産ファンド事業

2005年11月期末時点において、200億超の残高の積み上げを達成しました。今後も更にファンドの残高を積み上げ、不動産ファンドのアセットマネジメントから得られるフィー収入を増加させてまいります。更には2007年11月期中のREIT上場を目標に掲げた準備に取り掛かっております。

この事業は、当社のバランスシートを拡大することなく収益を拡大できる事業との位置づけです。当社グループの成長を加速的に推進する事業として今後更なる拡大を目指します。



### 不動産管理事業

2005年4月に子会社化した東誠コミュニティ株式会社によるビルおよびマンション管理事業であり、2005年11月期末時点で381棟の物件管理を行っております。

本事業は今後当社の行う不動産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伴うプロパティマネジメントを担う事業として更なる展開を目指しております。

また、本事業は物件管理業務を通じ、不動産賃貸事業と同様の賃借人のニーズを把握することを可能とする事業でもあり、当社の行う不動産流動化事業のバリューアップのポイントを把握する上で非常に有効です。

### オルタナティブインベストメント事業

2005年3月に設立された、不動産担保付債権や不動産保有会社への投資、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リー&アセットマネジメントを主業務とする100%子会社トーセイリバルインベストメント株式会社の行う事業であります。2005年11月期末時点におきましては不動産担保付債権ファンドを2本運用（トータル39.4億円）しております。現状は不動産取得のための入口の多様化がメインの目的ですが、今後は不動産という領域を越えた新たな再生ビジネスへ育成するため積極的に展開したいと考えております。

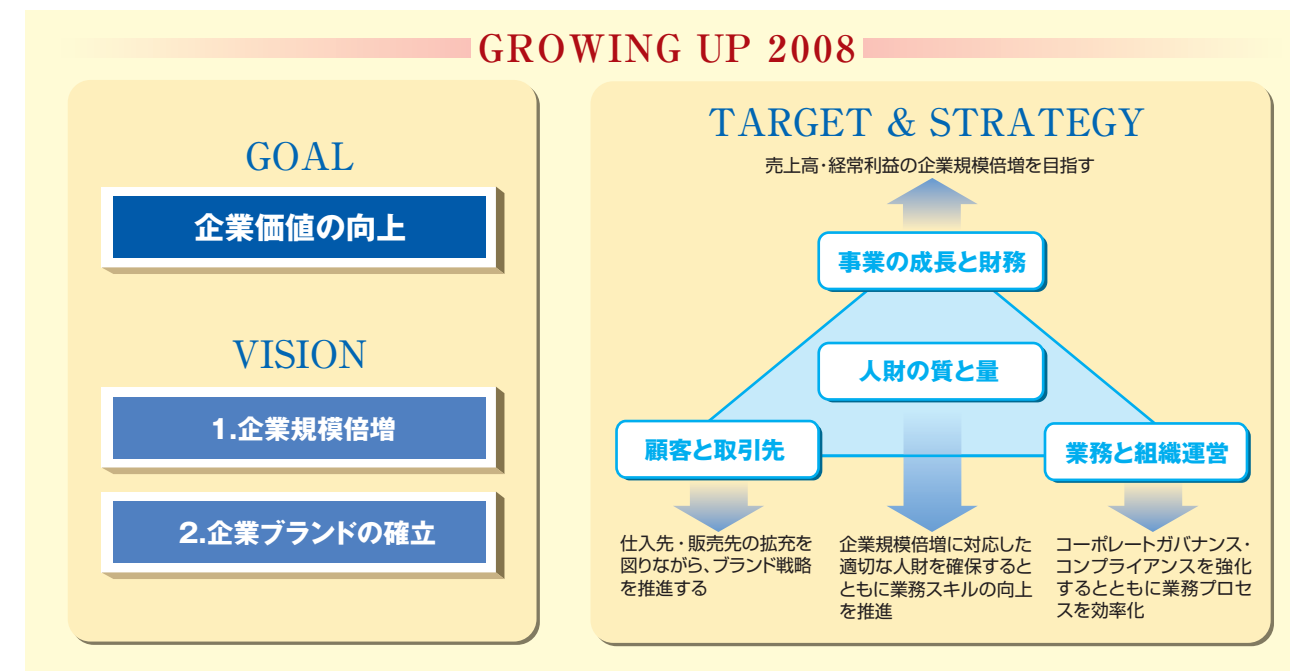
# Growing Up 2008

## ～「成長と拡大」・「企業ブランドの確立」の推進～

### 新中期経営計画

当社は、この度第57期（2006年11月期）から第59期（2008年11月期）までの3ヵ年を計画期間とする中期経営計画『GROWING UP 2008』を策定いたしました。

『GROWING UP 2008』は、「企業収益の増大と経営品質の向上の両立が当社グループの企業価値向上に不可欠である」という経営の方向性を明確にしたもので、不動産事業を基盤としつつ、金融との融合を本格的に推進することで、事業領域の拡大とビジネスモデルの革新を図り、様々なステークホルダーの皆様から期待され、信頼される企業ブランドとして、更なる飛躍を目指してまいります。



■目標指標(連結)	2005年11月期実績	2008年11月期目標
売上高	176億円	405億円
経常利益	29億円	60億円
経常利益率	16.8%	14.8%
株主資本比率	20.5%	30.0%
株主資本利益率(ROE)	19.2%	18.3%
当期純利益率(ROA)	3.9%	5.5%
不動産ファンド運用残高(グループ総額)	202億円	1,300億円

# Financial Data

## 決算のポイント

(単位：千円)

科目	第55期 (単体)	第56期 (単体)	第56期 (連結)
売上高	14,514,122	16,828,283	17,644,259
経常利益	1,515,178	2,773,353	2,969,040
当期純利益	793,109	1,495,764	1,592,577
流動資産	21,579,349	30,757,096	32,568,593
固定資産	7,846,408	7,571,715	7,831,730
流動負債・固定負債	22,779,962	30,137,768	32,113,241
株主資本	6,658,824	8,197,558	8,293,597
総資産	29,438,787	38,335,326	40,406,838
現金及び現金同等物の 期末残高	2,600,629	—	2,530,851

### 1 Point ▶ 流動資産（棚卸し）

流動資産に計上されている棚卸資産（販売用不動産および仕掛販売用不動産）残高は、前期末と比較して8,168百万円増加しております。これは売却による減少（12,954百万円）と不動産流動化事業用および不動産開発事業用の新規物件の取得による増加（21,123百万円）によるものであり、引き続き順調な販売と仕入が行われていることによるものであります。

### 2 Point ▶ 固定資産（出資）ファンド関連出資

投資その他資産のうち、ファンド関連の出資に関しては前期末残450百万円であった残高が、当期末712百万円（連結においては880百万円）に増加しております。これは当社管理の不動産ファンド（および連結における不動産担保付債権ファンド）の残高の増加によるものであります。なお2005年11月期末現在のファンド残高は不動産ファンド20,244百万円（連結における不動産担保付債権ファンド残高を合わせると24,186百万円）であります。

### 3 Point ▶ 株主資本

株主資本に関しましては、2005年11月期の営業活動から得られた利益の積み増しにより1,539百万円の増加となりました。当期末の株主資本比率は21.4%（連結ベース20.5%）となり前期末22.6%より1.2ポイント減少いたしました。これは利益の積み増し以上に事業拡大に伴う資産が増加したことによるものであります。

### 4 Point ▶ 流動負債・固定負債

当期末の有利子負債残高（26,867百万円）は前期末（18,594百万円）と比較して8,273百万円増加しておりますが、これは不動産流動化事業および不動産ファンド事業における新規事業用資産取得に伴う借入金の増加によるものであります。

### 5 Point ▶ 主要経営指標

総資産当期純利益率（ROA）：

前期末の3.3%と比較すると、当期末は4.4%となり1.1ポイント上昇いたしました。これは総資産残高の増加割合以上の利益の増加割合を実現した結果です。

総資産当期純利益率ROA(%)=当期純利益÷総資産×100

株主資本当期純利益率（ROE）：

前期末の18.2%と比較すると、当期末は20.1%となり1.9ポイント上昇いたしました。これは株主資本の積み増しを行いながらも、その株主資本積み上げ割合以上の利益増加を実現した結果です。

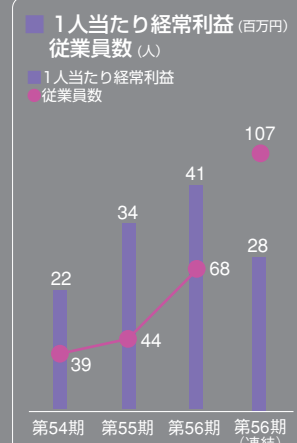
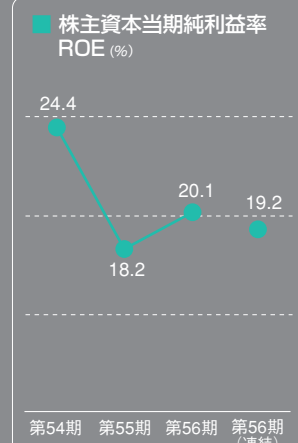
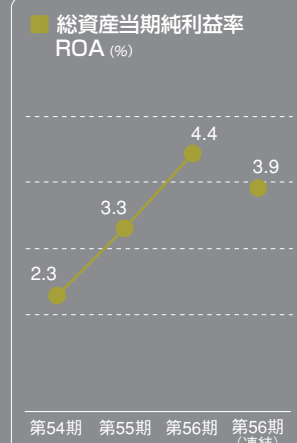
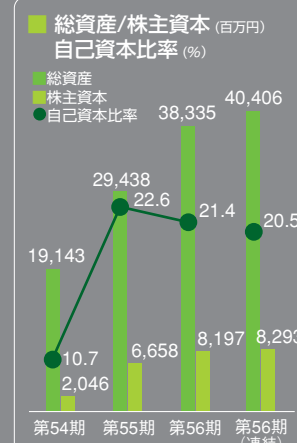
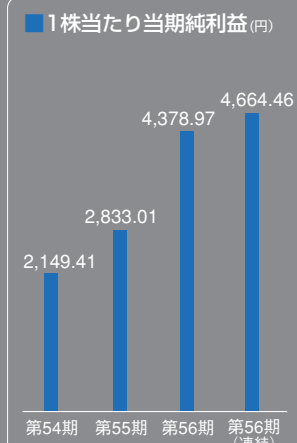
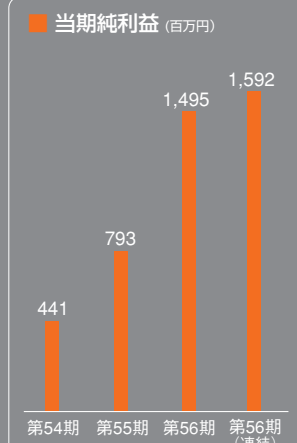
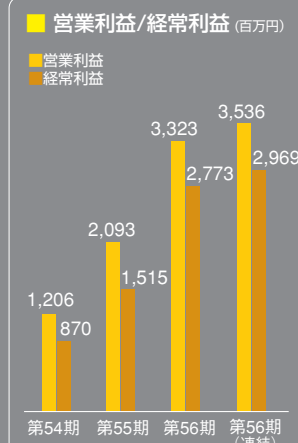
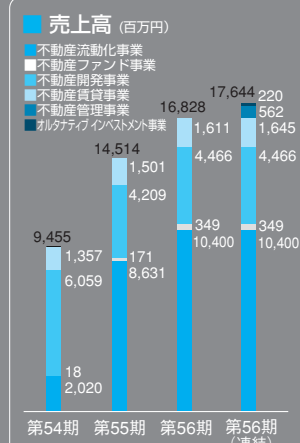
株主資本当期純利益率ROE(%)=当期純利益÷株主資本×100

1人あたり経常利益：

前期末の34百万円と比較すると当期末は41百万円と7百万円の増加となりました。これはポートフォリオマネージャーとしての優位性を生かした営業活動のほか、コスト管理に対する意識の徹底や、好況の不動産市況を背景とした好調な販売実績によるものです。

1人あたり経常利益=経常利益÷従業員数

※ROA、ROEの算出に使用する総資産および株主資本は各々期首期末の数値の平均値を使用しております。



# Topics

## トピックス

### ➡ 銀座ウォールビル取得に関して (東京温泉株式会社への再生支援)

当社は東京温泉株式会社（民事再生法申請）に対する企業再生を支援しておりましたが、2005年6月28日開催の同社債権者集会（2004年（再）第183号）において、当社および当社グループにて一種のDIPファイナンスを行うこと、ならびに同社所有の「銀座ウォールビル」を2007年3月末引き渡しの猶予条件での売買契約を締結することで、同社の再建計画が承認されました。これに伴い再生計画が完了する2007年3月に「銀座ウォールビル」の取得が可能となりました。「銀座ウォールビル」は銀座6丁目松坂屋の東に位置する松坂屋と同じ間口の大型優良物件であり、当社が設立予定のREITに組み入れることも一つの選択肢と考えております。



### ➡ REIT事業への取組みおよび 運用子会社設立について

当社は2005年9月28日にREIT運営のための資産運用会社として「トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社」を設立いたしました。当社はこれまで「TOKYO VALUE UP PARTNER」をコーポレートスローガンとして、都心部において多くのオフィスビル、住宅の開発やバリューアップに取り組んでまいりました。また、ファンド事業においては2003年に当社オリジナルファンドである“アルゴファンド I”を組成して以来、着実に残高を積み上げ、2005年11月期末時点では5ファンド200億円超を達成いたしました。残高の拡大にあわせ不動産ファンド運用におけるアセットマネジメント業務の実績も積んできております。これらの経験を生かし、当社がこれまで得意としてきた東京を中心的な投資エリアとした中規模オフィスビルとマンションによる、複合型REITの設立を目標としております。

# Shareholders Voice

## 株主の皆様の声が当社力です

第56期中間事業報告書にて実施いたしました株主様アンケートにつきましては、661名の株主様からご回答を頂戴することができましたこと、ここに厚く御礼申し上げます。本事業報告書におきまして、アンケート等でご要望を多く頂戴いたしましたご質問につきまして回答をさせていただきます。

### Q. 配当額の増額を希望しておりますが、配当に関する今後の方針を教えてください。

A. 当社の利益配分につきましては、安定的な配当を経営上の重要課題と認識しており、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値の向上のために必要な内部留保とのバランスを意識しながら、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することとしております。なお、新中期経営計画「GROWING UP 2008」の確実な遂行による来期以降の業績の見通しから、2006年11月期につきましては、配当性向20%を目標にしております。

### Q. 構造計算書偽造に関して当社は問題ありませんか？

A. 品質重視の観点から当社では、構造計算書偽造問題への対応として、1999年以降民間チェック機関の当社開発マンションの構造再計算書をいち早く実施し、該当物件がないことを確認しております。また、現在着工中および今後着工の物件に関しては、一定期間構造計算のダブルチェックを行う予定です。

アンケートへのご協力、誠にありがとうございました。今後ともご支援、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

# Corporate Data

## 会社の概要

### ■ 会社の概況 (2005年11月30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	1950(昭和25)年2月2日
資本金	19億2,760万円
従業員数	単独：68名 連結：107名
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・商業店舗・オフィスビルの開発事業、 社有ビル・マンション賃貸経営事業、 不動産ファンド事業
関連会社	トーセイ リバイバル インベストメント株式会社 東誠コミュニティ株式会社 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社

### ■ 取締役および監査役 (2006年2月24日現在)

代表取締役社長	山口誠一郎
取締役	小菅 勝仁
取締役	平野 昇
取締役	内藤俊一郎
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

# Stock Information

## 株式の状況

### ■ 株式の状況 (2005年11月30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	344,858株
株主数	5,582名

### ■ 大株主の状況 (2005年11月30日現在)

株主名	持株数(株)	議決権比率(%)
山口誠一郎	138,855	40.26
有限会社ゼウス・キャピタル	60,000	17.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,570	4.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,205	3.82
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	9,275	2.68
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,632	1.92
日本証券金融株式会社	6,028	1.74

### ■ 所有者別株式分布状況 (2005年11月30日現在)

