



平成22年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年8月5日

上場会社名 昭栄株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3003 URL <http://www.shoei.co.jp/>
 代表者 (役職名)代表執行役社長CEO (氏名)藤岡 正男
 問合せ先責任者 (役職名)執行役員経理・税務グループ担当 (氏名)小高 好展 TEL (03)3292-3381(代)
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月6日 配当支払開始予定日 平成22年8月27日
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第2四半期の連結業績 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期第2四半期	7,503	△5.6	2,917	15.3	1,897	84.7	1,190	45.1
21年12月期第2四半期	7,950	—	2,529	—	1,027	—	820	—

	1株当たり 四半期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益	
	円	銭	円	銭
22年12月期第2四半期	29	70	28	50
21年12月期第2四半期	20	46	18	76

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年12月期第2四半期	225,143	40,202	17.8	999 87
21年12月期	256,251	40,859	15.9	1,016 73

(参考) 自己資本 22年12月期第2四半期 40,088百万円 21年12月期 40,764百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年12月期	— —	10 00	— —	0 00	10 00
22年12月期	— —	5 00	— —	— —	— —
22年12月期(予想)	— —	— —	— —	5 00	10 00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 : 無

3. 平成22年12月期の連結業績予想 (平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は、通期は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通期	13,500	△13.5	5,000	△0.0	3,000	30.8	1,900	—	47 39	

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 : 無

4. その他（詳細は【添付資料】P.4「その他」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

(注) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 : 無

② ①以外の変更 : 有

(注) 「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

22年12月期2Q	41,322,282株	21年12月期	41,322,282株
-----------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

22年12月期2Q	1,228,940株	21年12月期	1,228,800株
-----------	------------	---------	------------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

22年12月期2Q	40,093,266株	21年12月期2Q	40,093,027株
-----------	-------------	-----------	-------------

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

- ・この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）3ページ「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1.	当四半期の連結業績等に関する定性的情報	1
(1)	連結経営成績に関する定性的情報	1
(2)	連結財政状態に関する定性的情報	3
(3)	連結業績予想に関する定性的情報	3
2.	その他の情報	4
(1)	重要な子会社の異動の概要	4
(2)	簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	4
(3)	会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	4
3.	【四半期連結財務諸表】	5
(1)	四半期連結貸借対照表	5
(2)	四半期連結損益計算書	7
(3)	四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4)	継続企業の前提に関する注記	10
(5)	セグメント情報	10
(6)	株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11

※ 当社は、以下のとおり投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料、動画、主なQ & A等については、開催後速やかに当社ホームページで掲載する予定です。
・平成22年8月6日（金）・・・・・・機関投資家・アナリスト向け決算説明会

※ 当社では、個人投資家向けの皆様向けに適宜、事業・業績に関する情報を当社ホームページに掲載しています。

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

①当連結会計年度の経営成績

(a) 連結業績

当第2四半期における我が国経済は、世界的な在庫調整と新興国経済の回復により、輸出と生産が増加を続け、個人消費については景気刺激策の効果もあり着実に持ち直しつつあります。一方、雇用関連指標は依然として厳しい状況であることや、欧州や米国を中心とした海外景気下振れリスクによる円高・株安懸念もあり、景気の先行きは不透明な状況が続くと思われまます。

当社の中核事業である不動産賃貸市場におきましては、企業のオフィスコスト削減のため活動拠点を集約する動きから、新築ビルだけでなく既存ビルの空室率増加に歯止めがかかる兆しは見え、当面厳しい状況が続くものと考えられます。

このような状況下、当社グループでは、将来の更なる飛躍のための礎を作るべく、平成22年度を初年度とする中期経営計画を策定し、収益力および財務基盤の強化に取り組んでおります。

不動産事業においては、リーシング体力を増強することで空室率・賃料の改善を目指し、あわせて管理コスト削減に取り組むことで安定収益の確保に努めました。有価証券投資事業においては、現物ポジションを抑制しながら、慎重な運営を継続してまいりました。

また、経営資源を不動産事業に集中する観点から、平成22年6月4日、環境事業を担ってきた連結子会社である株式会社トスマク・アイの全株式を三谷セキサン株式会社に譲渡いたしました。

この結果、売上高は7,503百万円（前年同期比5.6%減）、営業利益は2,917百万円（前年同期比15.3%増）、経常利益は1,897百万円（前年同期比84.7%増）となり、四半期純利益は1,190百万円（前年同期比45.1%増）となりました。

連結業績

(百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	%
売上高	7,950	7,503	△446	△5.62
営業利益	2,529	2,917	388	15.34
経常利益	1,027	1,897	870	84.70
特別利益	487	1,690	1,202	-
特別損失	△201	△1,638	△1,437	-
四半期純利益	820	1,190	370	45.12

(b) 事業別業績

(不動産事業)

当第2四半期は、前連結会計年度中に竣工した物件の通期稼働や、「PASSAGGIO（パサージオ）」（プロジェクト名：西新井駅西口A街区プロジェクト）の竣工による賃料収入増加はあったものの、物件売却等による賃料収入減少の影響が大きく、売上高は5,489百万円（前年同期比6.3%減）となりましたが、物件管理コスト削減や減価償却方法を定率法から定額法に変更したことにより減価償却費が減少した結果、営業利益は2,431百万円（前年同期比4.9%増）となりました。

不動産事業部門の業績

(百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	%
売上高	5,857	5,489	△367	△6.27
営業利益	2,317	2,431	113	4.92

注) 不動産事業部門の業績内訳は、賃貸事業のみとなっております。

(有価証券投資事業)

当第2四半期は、株式の受取配当金が減少したことにより、売上高は787百万円（前年同期比6.4%減）となりましたが、前第2四半期に計上した投資ファンドの損失がなくなったことから、営業利益は771百万円（前年同期比46.8%増）となりました。営業外損益は、株価上昇局面で売却益を確保したことにより402百万円（前年同期比14.6%増）となりました。

有価証券投資事業部門の業績

(百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	%
売上高	841	787	△53	△6.42
営業利益	525	771	246	46.84
営業外損益(運用益)	351	402	51	14.64
営業利益・営業外収益計	876	1,174	297	33.93

(環境事業)

当第2四半期は、企業活動の低迷を受けた廃棄物取扱量の減少、下水切替の進捗による浄化槽関連事業の減少、加えて公共関連工事・事業の削減等により、売上高は1,226百万円（前年同期比2.0%減）、営業利益は167百万円（前年同期比5.3%減）となりました。

なお、株式会社トスマク・アイの決算は3月期のため、当第2四半期の対象期間は、平成21年10月から平成22年3月となっております。

環境事業の業績

(百万円)

	前第2四半期	当第2四半期	前年同期比	%
売上高	1,251	1,226	△25	△2.02
営業利益	176	167	△9	△5.29

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

総資産は、前連結会計年度に比べ31,108百万円減少して225,143百万円となりました。主として連結子会社である千代田四番町開発特定目的会社が保有する土地の売却に伴い、有形固定資産が減少したこと等によるものであります。

負債は、前連結会計年度に比べ30,451百万円減少して184,940百万円となりました。主として千代田四番町開発特定目的会社の借入金を返済したこと等によるものであります。

純資産は、前連結会計年度に比べ656百万円減少して40,202百万円となりました。保有株式の株価下落により、その他有価証券評価差額金が減少したこと等によるものであります。

自己資本比率は、上記のことから、前連結会計年度の15.9%から17.8%に改善しております。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第2四半期における通期の業績予想は、平成22年5月27日に発表いたしました業績予想と変更ありません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

【簡便な会計処理】

(一般債権の貸倒見積高の算定方法)

一般債権の貸倒見積高の算定については、前連結会計年度末に算定した値と著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において算定した貸倒実績率に基づき計上しております。

(繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法)

繰延税金資産の回収可能性の判断については、日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」に記載されている会社区分を変更させるような著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを使用しております。

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実行税率を乗じて計算しております。なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

従来、当社は有形固定資産(平成10年4月1日以降取得した建物は除く)の減価償却方法について定率法を採用していましたが、第1四半期連結会計期間から定額法に変更しております。

この変更は、当期を初年度とする中期経営計画において、従来の不動産価値向上を目指して資産の入替を積極的に進める不動産投資事業から良質な不動産を長期保有し安定的な収益の実現を目指す不動産賃貸事業に軸足を置くことを明確にしたこと及び当期以降に大型開発賃貸用不動産の稼動が予定されていることから、安定的に発生する不動産賃貸料収入に合わせて減価償却費を均等に期間配分することで、より合理的に費用と収益とを対応させることを目的として変更するものであります。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益はそれぞれ339,541千円多く計上されております。

なお、セグメント情報に与える影響につきましては、(セグメント情報)に記載しております。

3. 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,114,498	18,204,754
受取手形及び売掛金	23,439	295,396
不動産投資有価証券	440,021	2,948,771
その他	6,028,948	2,448,118
貸倒引当金	△760	△1,000
流動資産合計	19,606,148	23,896,040
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	64,570,768	60,006,053
土地	70,184,462	94,162,014
その他(純額)	1,330,872	5,134,805
有形固定資産合計	136,086,103	159,302,873
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	49,123,478	53,181,076
不動産投資有価証券	16,993,240	16,299,412
その他	524,603	726,706
貸倒引当金	△37,308	△44,873
投資その他の資産合計	66,604,014	70,162,323
固定資産合計	205,537,272	232,355,487
資産合計	225,143,421	256,251,528
負債の部		
流動負債		
買掛金	—	14,622
短期借入金	45,250,715	55,834,002
1年内償還予定の社債	—	1,000,000
賞与引当金	19,706	90,133
その他	2,424,416	6,627,083
流動負債合計	47,694,838	63,565,841
固定負債		
社債	3,746,000	3,746,000
長期借入金	95,116,328	104,666,561
退職給付引当金	40,914	237,266
長期預り金	29,327,436	32,723,482
その他	9,015,144	10,452,711
固定負債合計	137,245,823	151,826,021
負債合計	184,940,662	215,391,862

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,203,700	8,203,700
資本剰余金	8,626,940	8,628,092
利益剰余金	17,661,892	16,471,277
自己株式	△2,997,192	△2,998,240
株主資本合計	31,495,341	30,304,829
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,592,716	10,459,215
評価・換算差額等合計	8,592,716	10,459,215
新株予約権	114,700	95,620
純資産合計	40,202,759	40,859,666
負債純資産合計	225,143,421	256,251,528

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
売上高	7,950,664	7,503,842
売上原価	4,777,372	3,987,545
売上総利益	3,173,291	3,516,296
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	174,561	175,700
賞与引当金繰入額	18,876	16,387
その他	450,143	406,418
販売費及び一般管理費合計	643,582	598,505
営業利益	2,529,709	2,917,790
営業外収益		
有価証券運用益	378,280	451,384
その他	94,724	84,809
営業外収益合計	473,005	536,193
営業外費用		
支払利息	1,746,565	1,386,940
その他	228,755	169,443
営業外費用合計	1,975,321	1,556,383
経常利益	1,027,394	1,897,600
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,545,681
社債償還益	393,590	—
その他	94,020	144,467
特別利益合計	487,610	1,690,148
特別損失		
不動産投資有価証券評価損	178,979	1,150,750
その他	22,078	488,194
特別損失合計	201,057	1,638,944
税金等調整前四半期純利益	1,313,946	1,948,805
法人税等	493,504	758,189
四半期純利益	820,442	1,190,615

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,313,946	1,948,805
減価償却費	1,795,185	1,328,651
貸倒引当金の増減額(△は減少)	230	643
賞与引当金の増減額(△は減少)	△23,210	△24,026
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△6,809	2,410
受取利息及び受取配当金	△852,150	△796,508
支払利息	1,746,565	1,386,940
投資有価証券売却益	—	△1,545,681
有価証券運用損益(△は益)	△378,280	△451,384
不動産投資有価証券評価損	—	1,150,750
社債償還益	△393,590	—
その他の損益(△は益)	636,613	607,480
売上債権の増減額(△は増加)	△28,057	△33,017
たな卸資産の増減額(△は増加)	27,599	1,554
その他の資産の増減額(△は増加)	221,005	△368,189
その他の負債の増減額(△は減少)	△384,672	△187,426
小計	3,674,375	3,021,001
利息及び配当金の受取額	811,272	778,358
利息の支払額	△1,721,374	△1,408,750
還付法人税等の受取額	—	302,109
法人税等の支払額	△114,272	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,649,999	2,692,718
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	158,496	163,967
定期預金の預入による支出	△185,865	△198,408
有形固定資産の売却による収入	72,607	22,983,480
有形固定資産の取得による支出	△1,817,939	△3,849,430
投資有価証券の売却による収入	20,691,958	10,418,369
投資有価証券の取得による支出	△18,166,138	△12,492,161
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	2,542,212
不動産投資有価証券の売却による収入	—	745,144
不動産投資有価証券の返還による収入	189,903	1,401,072
不動産投資有価証券の取得による支出	△46,883	△1,608,561
ヘッジ取引による支出	—	△3,980,335
その他	△2,584,266	301,668
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,688,126	16,427,018

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
社債の償還による支出	△3,207,782	△1,000,000
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,100,000	△1,075,000
長期借入れによる収入	5,190,000	14,825,000
長期借入金の返済による支出	△2,807,023	△33,037,760
長期預り金の増減額(△は減少)	3,257,159	△3,396,045
配当金の支払額	△801,858	—
その他	△490	△343,628
財務活動によるキャッシュ・フロー	530,006	△24,027,433
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,491,879	△4,907,696
現金及び現金同等物の期首残高	14,331,206	18,022,195
現金及び現金同等物の四半期末残高	15,823,085	13,114,498

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)

	不動産 (千円)	有価証券投資 (千円)	環境 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	5,857,439	841,231	1,251,993	7,950,664	—	7,950,664
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,857,439	841,231	1,251,993	7,950,664	—	7,950,664
営業利益	2,317,104	525,361	176,420	3,018,885	(489,175)	2,529,709

(注) 1 事業区分の方法は、製品等の類似性及び事業形態を考慮して行っております。

2 各事業区分の主な製品等の名称又は事業内容

不動産事業…オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸、オフィスビル・商業施設などの開発・分譲販売、不動産証券化商品への投資

有価証券投資事業…有価証券の保有に係る受取配当金等

環境事業…廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫

3 不動産投資有価証券の一部の匿名組合出資について、従来、不動産投資の割合が高かったことから、その損益分配額を「不動産」に計上しておりましたが、当該匿名組合の不動産事業に対する出資及び損益分配額の比率が低下しており、当社グループの事業の種類別セグメントの状況をより適切にするため、「有価証券投資」に計上することに変更いたしました。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、「有価証券投資」の営業利益が306,332千円減少し、「不動産」の営業利益が同額増加しております。

当第2四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)

	不動産 (千円)	有価証券投資 (千円)	環境 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	5,489,961	787,238	1,226,642	7,503,842	—	7,503,842
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,489,961	787,238	1,226,642	7,503,842	—	7,503,842
営業利益	2,431,052	771,445	167,093	3,369,591	(451,801)	2,917,790

(注) 1 事業区分の方法は、製品等の類似性及び事業形態を考慮して行っております。

2 各事業区分の主な製品等の名称又は事業内容

不動産事業…オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸、オフィスビル・商業施設などの開発・分譲販売、不動産証券化商品への投資

有価証券投資事業…有価証券の保有に係る受取配当金等

環境事業…廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫

3 会計処理の方法の変更

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

従来、当社は有形固定資産(平成10年4月1日以降取得した建物は除く)の減価償却方法について定率法を採用しておりましたが、第1四半期連結会計期間から定額法に変更しております。

この変更は、当期を初年度とする中期経営計画において、従来の不動産価値向上を目指して資産の入替を積極的に進める不動産投資事業から良質な不動産を長期保有し安定的な収益の実現を目指す不動産賃貸事業に軸足を置くことを明確にしたこと及び当期以降に大型開発賃貸用不動産の稼動が予定されていることから、安定的に発生する不動産賃貸料収入に合わせて減価償却費を均等に期間配分することで、より合理的に費用と収益とを対応させることを目的として変更するものであります。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「不動産」及び「全社」の営業利益がそれぞれ337,342千円、2,198千円多く計上されております。

4 セグメント別資産の著しい金額の変動

当第2四半期連結会計期間において、株式会社トスマク・アイの全株式を譲渡したため、連結の範囲から除外し、環境事業より撤退いたしました。これに伴い、環境事業の資産は、前連結会計年度末に比べて4,883,343千円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)

及び当第2四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)

在外子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前第2四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)

及び当第2四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。