



平成22年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月11日

上場取引所 東

上場会社名 昭栄株式会社

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

四半期報告書提出予定日 平成22年11月12日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第3四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年9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3四半期	10,760	△9.4	4,430	13.5	2,835	24.6	1,698	16.3
21年12月期第3四半期	11,882	—	3,902	—	2,275	—	1,461	—

	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3四半期	42.37	40.68
21年12月期第3四半期	36.44	33.59

(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3四半期	228,342	40,458	17.7	1,006.15
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3四半期 40,339百万円 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、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.3「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

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（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3Q 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3Q 1,229,053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3Q 40,093,271株 21年12月期3Q 40,093,090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)2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	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	2
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
3. 【四半期連結財務諸表】	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

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3四半期の我が国経済は、政府の景気刺激策と好調な新興国向け輸出に支えられて緩やかな回復を続けてまいりました。しかしながら、雇用環境は依然として厳しく、昨今の急速な円高や世界経済の減速などから輸出や生産も鈍化してきており、足元の景気は踊り場入りが懸念される状況にあります。

当社の中核事業である不動産賃貸市場は、空室率に底打ち感が出てきたもののオフィス需要の回復が緩慢なことから、賃料の下落に歯止めがかからず厳しい状況が続いております。

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、リーシング体力の増強により空室率・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てまいりました。有価証券投資事業においては、有価証券の保有残高を抑制しながら、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当社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10,760百万円（前年同期比9.4%減）、営業利益は4,430百万円（前年同期比13.5%増）、経常利益は2,835百万円（前年同期比24.6%増）となり、四半期純利益は1,698百万円（前年同期比16.3%増）となりました。

連結業績

(百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	%
売上高	11,882	10,760	△ 1,121	△ 9.4
営業利益	3,902	4,430	528	13.5
経常利益	2,275	2,835	560	24.6
特別利益	501	1,740	1,238	—
特別損失	△ 466	△ 1,844	△ 1,377	—
四半期純利益	1,461	1,698	237	16.3

(b) 事業別業績

(不動産事業)

当第3四半期は、前連結会計年度期間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の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8,242百万円（前年同期比5.3%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3,638百万円（前年同期比9.1%増）となりました。

不動産事業部門の業績

(百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	%
売上高	8,701	8,242	△ 459	△ 5.3
営業利益	3,334	3,638	304	9.1

(有価証券投資事業)

当第3四半期は、有価証券の保有残高を抑制したことから株式の受取配当金が減少し、売上高は1,292百万円（前年同期比3.7%減）、営業利益は1,264百万円（前年計上した投資ファンドの損失が剥落したことにより前年同期比24.0%増）となりました。営業外損益は、株式相場の低迷による売却益の減少により494百万円（前年同期比51.0%減）となりました。

有価証券投資事業部門の業績

	(百万円)			
	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	%
売上高	1,342	1,292	△50	△3.7
営業利益	1,019	1,264	245	24.0
営業外損益(運用益)	1,008	494	△514	△51.0
営業利益・営業外収益計	2,028	1,759	△269	△13.3

(環境事業)

環境事業につきましては、平成22年6月4日に事業を譲渡しております。したがって、当事業の業績は、第2四半期までの計上となっております。

環境事業の業績

	(百万円)			
	前第3四半期	当第3四半期	前年同期比	%
売上高	1,838	1,226	△612	△33.3
営業利益	257	167	△90	△35.0

(注) 前第3四半期は、平成20年10月～平成21年6月の業績、
当第3四半期は、平成21年10月～平成22年3月の業績となっております。

(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27,908百万円減少して228,342百万円となりました。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27,508百万円減少して187,883百万円となりました。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400百万円減少して40,458百万円となりました。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17.7%に改善いたしました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四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(連結の範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

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3四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効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働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3四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544,823千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3四半期連結会計期間末 (平成22年9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	15,857,031	18,204,754
受取手形及び売掛金	22,640	295,396
不動産投資有価証券	440,021	2,948,771
その他	1,765,125	2,448,118
貸倒引当金	△250	△1,000
流動資産合計	18,084,569	23,896,040
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	64,337,986	60,006,053
土地	70,184,462	94,162,014
その他（純額）	1,113,412	5,134,805
有形固定資産合計	135,635,862	159,302,873
無形固定資産	2,827,225	2,890,291
投資その他の資産		
投資有価証券	54,164,709	53,181,076
不動産投資有価証券	17,142,311	16,299,412
その他	525,308	726,706
貸倒引当金	△37,322	△44,873
投資その他の資産合計	71,795,007	70,162,323
固定資産合計	210,258,094	232,355,487
資産合計	228,342,664	256,251,528
負債の部		
流動負債		
買掛金	—	14,622
短期借入金	43,728,316	55,834,002
1年内償還予定の社債	—	1,000,000
賞与引当金	49,266	90,133
その他	5,899,803	6,627,083
流動負債合計	49,677,385	63,565,841
固定負債		
社債	3,746,000	3,746,000
長期借入金	96,394,251	104,666,561
退職給付引当金	40,737	237,266
長期預り金	29,060,911	32,723,482
その他	8,964,520	10,452,711
固定負債合計	138,206,420	151,826,021
負債合計	187,883,806	215,391,862

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年9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	17,969,606	16,471,277
自己株式	△2,997,260	△2,998,240
株主資本合計	31,802,987	30,304,829
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,536,616	10,459,215
評価・換算差額等合計	8,536,616	10,459,215
新株予約権	119,253	95,620
純資産合計	40,458,857	40,859,666
負債純資産合計	228,342,664	256,251,528

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
売上高	11,882,785	10,760,937
売上原価	7,030,013	5,531,483
売上総利益	4,852,771	5,229,454
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	262,045	223,982
賞与引当金繰入額	40,013	28,852
その他	648,402	545,983
販売費及び一般管理費合計	950,461	798,819
営業利益	3,902,309	4,430,635
営業外収益		
有価証券運用益	1,054,238	570,414
その他	214,940	102,662
営業外収益合計	1,269,178	673,076
営業外費用		
支払利息	2,630,489	2,095,548
その他	265,704	172,553
営業外費用合計	2,896,194	2,268,101
経常利益	2,275,293	2,835,610
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,595,639
社債償還益	394,999	—
その他	106,498	144,845
特別利益合計	501,497	1,740,485
特別損失		
不動産投資有価証券評価損	425,666	1,150,750
投資有価証券評価損	—	433,936
その他	40,832	259,422
特別損失合計	466,499	1,844,109
税金等調整前四半期純利益	2,310,291	2,731,986
法人税等	849,228	1,033,189
四半期純利益	1,461,063	1,698,796

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9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	2,310,291	2,731,986
減価償却費	2,723,641	2,014,592
貸倒引当金の増減額(△は減少)	70	147
賞与引当金の増減額(△は減少)	43,249	5,533
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△2,627	2,232
受取利息及び受取配当金	△1,356,326	△1,316,619
支払利息	2,630,489	2,095,548
投資有価証券売却益	—	△1,595,639
有価証券運用損益(△は益)	△1,054,238	△570,414
不動産投資有価証券評価損	—	1,150,750
社債償還益	△394,999	—
その他の損益(△は益)	900,116	817,062
売上債権の増減額(△は増加)	53,828	△32,217
たな卸資産の増減額(△は増加)	45,130	1,554
その他の資産の増減額(△は増加)	173,712	△363,635
その他の負債の増減額(△は減少)	△317,765	1,975,813
小計	5,754,574	6,916,695
利息及び配当金の受取額	1,356,306	1,298,989
利息の支払額	△2,642,633	△2,156,386
還付法人税等の受取額	—	230,116
法人税等の支払額	△234,649	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,233,598	6,289,413
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	201,331	163,967
定期預金の預入による支出	△234,950	△198,408
有形固定資産の売却による収入	86,631	22,983,480
有形固定資産の取得による支出	△3,708,820	△4,092,314
投資有価証券の売却による収入	26,219,438	12,463,278
投資有価証券の取得による支出	△24,005,614	△14,762,962
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	—	1,039,134
不動産投資有価証券の返還による収入	219,996	1,438,029
不動産投資有価証券の取得による支出	△170,266	△2,120,723
ヘッジ取引による支出	—	△3,511,079
その他	△4,325,583	398,301
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,717,837	16,342,915

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9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	△3,471,000	△1,000,000
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,913,000	△1,075,000
長期借入れによる収入	7,490,000	19,575,000
長期借入金の返済による支出	△8,327,918	△38,032,236
長期預り金の増減額(△は減少)	5,554,509	△3,662,570
配当金の支払額	△1,202,791	△200,466
その他	△44,118	△402,219
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,911,681	△24,797,492
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	427,443	△2,165,163
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	14,758,649	15,857,031

(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3四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年9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	8,701,644	1,342,220	1,838,920	11,882,785	—	11,882,785
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,701,644	1,342,220	1,838,920	11,882,785	—	11,882,785
営業利益	3,334,224	1,019,514	257,140	4,610,880	(708,570)	3,902,309

(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て、「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3四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年9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	8,242,186	1,292,108	1,226,642	10,760,937	—	10,760,937
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,242,186	1,292,108	1,226,642	10,760,937	—	10,760,937
営業利益	3,638,982	1,264,634	167,093	5,070,710	(640,075)	4,430,635

(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働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540,991千円、3,832千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

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3四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)

及び当第3四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年9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3四半期連結累計期間(自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)

及び当第3四半期連結累計期間(自 平成22年1月1日 至 平成22年9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。