



平成23年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年8月4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23年8月8日 配当支払開始予定日 平成23年8月26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23年12月期第2四半期の連結業績(平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期第2四半期	5,871	△21.8	2,741	△6.1	1,656	△12.7	811	△10.7
22年12月期第2四半期	7,503	△5.6	2,917	15.3	1,897	84.7	908	10.7

	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
23年12月期第2四半期	20 24	19 42
22年12月期第2四半期	22 66	21 75

(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
23年12月期第2四半期	221,557	41,360	18.6	1,029 97
22年12月期	221,748	41,790	18.8	1,039 37

(参考) 自己資本 23年12月期第2四半期 41,302百万円 22年12月期 41,671百万円

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
22年12月期	— —	5 00	— —	5 00	10 00
23年12月期	— —	5 00	— —	— —	— —
23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23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23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	11,500	△17.7	5,000	△11.0	2,700	△16.1	1,600	△18.8	39 91

(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 : 有

② ①以外の変更 : 無

(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）

23年12月期2Q	41,330,382株	22年12月期	41,322,282株
23年12月期2Q	1,229,830株	22年12月期	1,229,311株
23年12月期2Q	40,093,771株	22年12月期2Q	40,093,266株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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「連結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
【第2四半期連結累計期間】	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

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

(a) 連結業績

当第2四半期のが国経済は、東日本大震災の影響により、生産活動の低下、消費マインドの低迷など厳しい状況が続いておりましたが、サプライチェーンの急速な復旧に伴い、生産・輸出に回復の兆しが見受けられるようになりました。しかしながら、電力不足懸念や海外経済の減速など依然として景気の下振れリスクを抱えております。

当社の中核事業である不動産賃貸市場は、大震災による直接的な影響は比較的軽微ではありましたが、空室率は3月末をピークに徐々に改善傾向にあるものの、平均賃料は緩やかな下落が続いており、当面は厳しい状況が続くと思われます。株式市場も、東日本大震災以降の国内景気の先行き不透明感や欧州の財政問題等により、不安定な状況にあります。

このような状況下、当社では、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。

有価証券事業においては、有価証券の保有残高を抑制するなど、慎重な運営を継続してまいりました。

また、前年度に環境事業を担ってきた当社連結子会社であった株式会社トスマク・アイの全株式譲渡や保有不動産売却など資産を圧縮し、財務基盤の強化に努めてきたことから収益資産が減少し、当第2四半期(累計)の売上高は5,871百万円(前年同期比21.8%減)、営業利益は2,741百万円(前年同期比6.1%減)、経常利益は1,656百万円(前年同期比12.7%減)となりました。

開業から1年経過した西新井駅前の商業施設「PASSAGGIO(パサージオ)」は、リーマンショック後の消費不況、東日本大震災後の急激な消費低迷などプロジェクト計画時には想定できなかった要因から苦戦を強いられております。この度、かかる状況を少しでも改善すべく、地下1階をリニューアルすることといたしました。当該商業施設の価値向上につきましては、今後とも全力を挙げてまいります。

上記「PASSAGGIO」地下1階のリニューアルに伴う固定資産の除却損及び東日本大震災による震災対応費用、投資有価証券の評価損等を特別損失に計上した結果、四半期純利益は811百万円(前年同期比10.7%減)となりました。

連結業績

(百万円)

	前第2四半期(累計)	当第2四半期(累計)	前年同期比	%
売上高	7,503	5,871	△1,632	△21.8
営業利益	2,917	2,741	△176	△6.1
経常利益	1,897	1,656	△241	△12.7
特別利益	1,690	684	△1,005	—
特別損失	△1,638	△1,060	578	—
四半期純利益	908	811	△97	△10.7

(b) 事業別業績

(不動産事業)

当第2四半期(累計)は、物件売却による賃料収入の減少ならびに賃料下落の影響等により、売上高は4,917百万円(前年同期比10.4%減)、営業利益は2,237百万円(前年同期比8.0%減)となりました。

マーケットにおける東京オフィスビルの平均空室率が8%台後半と厳しい環境が続く中、当社では、既存テナントとの緊密な接点を持つことにより退室防止に努めるとともに、情報収集力の強化を図り新規テナントの確保に努めました。一部物件については、耐震工事実施のため工事終了までリーシング活動を休止することとした影響もあり、当社の保有する東京オフィスビルの空室率は4.09%となりました。

個別案件のうち、昨年4月に開業した商業施設「PASSAGGIO」につきましては、前記(a)に記載したとおりですが、この他に、特定目的会社への出資を通じて行っている開発案件については、「中野駅前開発プロジェクト(中野駅前開発特定目的会社)」は、施設名称を「中野セントラルパーク」と決定いたしました。2012年3～5月に竣工の予定で、現在順調に工事が進んでおり、また、鋭意リーシング活動に注力しております。現下の経済状況を勘案、プロジェクトの成功に向けたテナント誘致活動には一層の努力が必要であると考えております。また、「(仮称)神田駿河台4-6計画(駿河台開発特定目的会社)」は、2013年3月竣工の計画で、現在順調に工事を進めております。

不動産事業部門の業績

(百万円)

	前第2四半期(累計)	当第2四半期(累計)	前年同期比	%
売上高	5,489	4,917	△572	△10.4
営業利益	2,431	2,237	△193	△8.0

(有価証券事業)

当第2四半期(累計)は、株式等の配当金が増加したことにより、売上高は953百万円(前年同期比21.2%増)、営業利益は932百万円(前年同期比20.8%増)となりました。営業外損益は、東日本大震災後に株価が下落したこと及び含み損銘柄の一部を売却したことから、193百万円(前年同期比52.0%減)となりました。

有価証券事業部門の業績

(百万円)

	前第2四半期(累計)	当第2四半期(累計)	前年同期比	%
売上高	787	953	166	21.2
営業利益	771	932	160	20.8
営業外損益(運用益)	402	193	△209	△52.0
営業利益・営業外収益計	1,174	1,125	△48	△4.1

(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190百万円減少して221,557百万円となりました。運転資金の借入等により預金が増加したものの、減価償却等により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239百万円増加して180,196百万円となりました。運転資金の借入等により借入金が増加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430百万円減少して41,360百万円となりました。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18.8%から18.6%に低下しております。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成23年2月4日に公表した通期の業績予想に現時点で変更はありませんが、現下の不動産市況を踏まえ、財務の健全性の観点から適時に行う保有物件の再評価の結果により、変更が生ずる可能性があります。

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想やタックス・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

(資産除去債務に関する会計基準等の適用)

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

この変更により、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益はそれぞれ6,242千円減少しており、税金等調整前四半期純利益は55,577千円減少しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は193,426千円であります。

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23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22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,666,048	11,738,806
受取手形及び売掛金	28,138	24,480
その他	1,589,165	3,622,126
貸倒引当金	△150	△480
流動資産合計	17,283,202	15,384,933
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	58,069,197	59,233,392
土地	68,695,410	68,263,337
その他（純額）	939,681	1,076,796
有形固定資産合計	127,704,289	128,573,526
無形固定資産	2,782,584	2,806,613
投資その他の資産		
投資有価証券	56,919,252	56,665,928
不動産投資有価証券	16,400,998	17,798,133
その他	512,544	564,657
貸倒引当金	△45,700	△45,716
投資その他の資産合計	73,787,095	74,983,003
固定資産合計	204,273,969	206,363,144
資産合計	221,557,171	221,748,078
負債の部		
流動負債		
短期借入金	30,625,758	22,177,558
1年内償還予定の社債	3,746,000	3,746,000
賞与引当金	17,195	19,050
災害損失引当金	113,363	—
その他	3,426,510	5,446,888
流動負債合計	37,928,827	31,389,496
固定負債		
長期借入金	103,954,820	107,313,174
退職給付引当金	40,658	39,994
長期預り金	26,461,104	28,697,634
その他	11,811,579	12,517,135
固定負債合計	142,268,162	148,567,938
負債合計	180,196,990	179,957,434

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成23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22年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,207,089	8,203,700
資本剰余金	8,629,849	8,626,800
利益剰余金	18,852,251	18,241,284
自己株式	△2,997,333	△2,997,287
株主資本合計	32,691,856	32,074,497
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,610,456	9,596,827
評価・換算差額等合計	8,610,456	9,596,827
新株予約権	57,868	119,317
純資産合計	41,360,181	41,790,643
負債純資産合計	221,557,171	221,748,078

(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22年1月1日 至平成22年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
売上高	7,503,842	5,871,172
売上原価	3,987,545	2,680,180
売上総利益	3,516,296	3,190,991
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	175,700	110,175
賞与引当金繰入額	16,387	7,377
その他	406,418	332,267
販売費及び一般管理費合計	598,505	449,821
営業利益	2,917,790	2,741,170
営業外収益		
有価証券運用益	451,384	193,325
その他	84,809	23,922
営業外収益合計	536,193	217,247
営業外費用		
支払利息	1,386,940	1,296,820
その他	169,443	5,036
営業外費用合計	1,556,383	1,301,857
経常利益	1,897,600	1,656,561
特別利益		
投資有価証券売却益	1,545,681	620,766
その他	144,467	64,195
特別利益合計	1,690,148	684,962
特別損失		
固定資産除却損	—	308,139
投資有価証券評価損	—	552,182
不動産投資有価証券評価損	1,150,750	—
その他	488,194	199,769
特別損失合計	1,638,944	1,060,091
税金等調整前四半期純利益	1,948,805	1,281,432
法人税等	1,040,189	470,000
少数株主損益調整前四半期純利益	—	811,432
四半期純利益	908,615	811,432

(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22年1月1日 至平成22年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23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	1,948,805	1,281,432
減価償却費	1,328,651	1,277,050
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	49,335
貸倒引当金の増減額(△は減少)	643	△345
賞与引当金の増減額(△は減少)	△24,026	△1,854
災害損失引当金の増減額(△は減少)	—	113,363
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2,410	664
受取利息及び受取配当金	△796,508	△955,290
支払利息	1,386,940	1,296,820
投資有価証券売却益	△1,545,681	△620,766
有価証券運用損益(△は益)	△451,384	△193,325
固定資産除却損	—	308,139
投資有価証券評価損益(△は益)	—	552,182
不動産投資有価証券評価損	1,150,750	—
その他の損益(△は益)	607,480	△5,996
売上債権の増減額(△は増加)	△33,017	△3,658
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,554	—
その他の資産の増減額(△は増加)	△368,189	718,476
その他の負債の増減額(△は減少)	△187,426	△90,288
小計	3,021,001	3,725,939
利息及び配当金の受取額	778,358	954,453
利息の支払額	△1,408,750	△1,302,393
還付法人税等の受取額	302,109	805,894
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,692,718	4,183,892
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	163,967	—
定期預金の預入による支出	△198,408	—
有形固定資産の売却による収入	22,983,480	—
有形固定資産の取得による支出	△3,849,430	△476,086
投資有価証券の売却による収入	10,418,369	4,850,797
投資有価証券の取得による支出	△12,492,161	△7,271,070
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	1,401,072	32,121
不動産投資有価証券の取得による支出	△1,608,561	△293,100
ヘッジ取引による収入	—	213,928
ヘッジ取引による支出	△3,980,335	—
その他	301,668	220,037
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,427,018	△2,723,370

(単位：千円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23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	△1,000,000	—
短期借入金の純増減額(△は減少)	△1,075,000	4,080,000
長期借入れによる収入	14,825,000	8,800,000
長期借入金の返済による支出	△33,037,760	△7,790,154
長期預り金の増減額(△は減少)	△3,396,045	△2,236,529
配当金の支払額	—	△200,464
その他	△343,628	△186,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	△24,027,433	2,466,720
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,907,696	3,927,242
現金及び現金同等物の期首残高	18,022,195	11,738,806
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,114,498	15,666,048

(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、「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。

【セグメント情報】

①報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会等が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業内容に応じた事業部門を置き、事業活動を展開しており、「不動産」及び「有価証券」を報告セグメントとしております。「不動産」は、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、オフィスビルなどの開発、不動産証券化商品への投資を行っております。「有価証券」は、基本的に有価証券を中長期的に保有し、その配当金等を収受しております。

②報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	不動産	有価証券	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,917,347	953,824	5,871,172	—	5,871,172
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,917,347	953,824	5,871,172	—	5,871,172
セグメント利益	2,237,067	932,217	3,169,285	△428,114	2,741,170

(注) 1 セグメント利益の調整額△428,114千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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。