



# 第80期 第2四半期報告書

自2009年1月1日 至2009年6月30日



昭栄株式会社

証券コード:3003

## 株主の皆様へ

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。

第80期第2四半期のご報告をお届けするにあたり、皆様の日ごろのご支援に心より御礼申し上げます。

当期のわが国経済は、企業収益が急激に落ち込む中、設備投資の大幅減少・雇用情勢の悪化など、一層厳しさを増しております。輸出・生産などに一部持ち直しの動きが見られるものの、企業業績の先行きに不透明感が強く、景気の本格回復には相当の期間を要するものと見込まれます。

賃貸オフィスビル市場においては、企業収益の悪化から需要減退が顕著となり、東京オフィスビルで6月末時点の空室率は17ヶ月連続で上昇し、7.25%となりました。また、不動産投資市場においても、厳しい資金調達環境から物件売買が極端に冷え込んでおり、不動産業界を取り巻く環境は、引き続き厳しいものと思われま

す。当社グループでは、こうした難局にあって、いかなる事態においてもサバイバルを図るべく「臥薪嘗胆」を合言葉に守りに徹する経営を進めております。

不動産事業においては、空室率削減と賃料確保に注力する一方、投資はコミット済案件への追加分に限定しております。有価証券投資事業においては、現物ポジションの圧縮を図り、慎重な運営を行ってまいりました。この結果、売上高は7,950百万円（前年同期比56.2%減）、営業利益は2,529百万円（前年同期比65.9%減）、経常利益は1,027百万円（前年同期比84.1%減）、四半期純利益は820百万円（前年同期比71.3%減）となりました。

利益還元につきましては、配当性向30%を目処に当中間配当は10円とさせていただきます。

今後も厳しい経営環境が続くものと思われま

すが、徹底的に守りを固め、安定収益の確保を図ってまいります。株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。



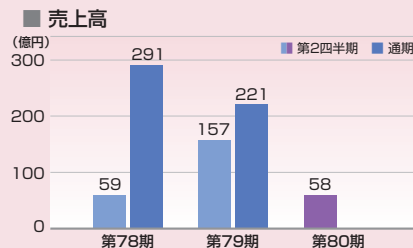
代表執行役社長

渡辺 憲二

2009年8月

# セグメント別概況

## 不動産事業



■ 東京オフィスビルの空室率 (%)

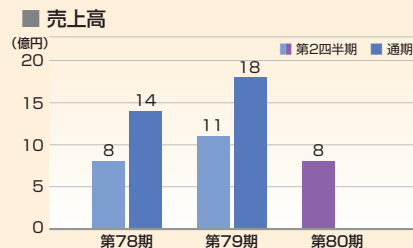
	08/6	08/12	09/6
当社	0.00	3.48	2.42
マーケット	3.49	4.72	7.25

(マーケット出所：三鬼商事)

当第2四半期累計期間は、分譲およびファンド償還・資産入替はなく、賃貸事業の収益のみとなり、売上高は5,857百万円（前年同期比62.7%減）、営業利益は2,317百万円（前年同期比65.2%減）と減収減益となりました。

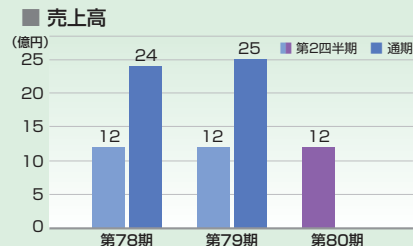
賃貸事業においては、厳しい市況に応じ、リーシング部門の増員により新規引き合い情報への対応力を強化するとともに既存テナントの訪問を増強し、高稼働の維持に努めました。この結果、当社保有物件の東京オフィスビルの空室率は、6月末時点で2.42%とマーケット水準を大幅に下回ることができました。投資については、新規投資は行わず、開発中案件への追加投資のみとし、当第2四半期の累計投資額は14億円となりました。開発案件は、北鎌倉有料老人施設が2月に、東横イン平塚駅北口1が3月に竣工しております。

## 有価証券投資事業



当第2四半期累計期間は、株式の配当金が減少したことにより、売上高は841百万円（前年同期比27.4%減）、投資ファンドの損失付替が発生したことにより、営業利益は525百万円（前年同期比54.2%減）となりました。営業外損益は、ボラティリティの上昇によりプレミアム収益は増加しましたが、現物売却益が減少したことから351百万円（前年同期比21.0%減）となりました。

## 環境事業



当第2四半期累計期間は、鉄・アルミ等の市況低迷により、回収有価物の販売額が低下し、売上高は1,251百万円（前年同期比2.8%減）となりましたが、経営の効率化、収集運搬事業の価格改定の浸透、軽油価格下落による燃料費の減少により、営業利益は176百万円（前年同期比10.0%増）となりました。

なお、(株)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20年10月から平成21年3月となっております。

## 第2四半期連結財務諸表

### ■ 第2四半期連結貸借対照表 (要旨) (単位: 億円)

科目	期別	第80期第2四半期 (2009年6月30日現在)	第79期 (2008年12月31日現在)
<b>資産の部</b>			
流動資産		249	251
固定資産		2,439	2,467
有形固定資産		1,731	1,731
無形固定資産		29	29
投資その他の資産		679	705
資産合計		2,689	2,718
<b>負債の部</b>			
流動負債		612	377
固定負債		1,582	1,847
負債合計		2,195	2,224
<b>純資産の部</b>			
株主資本		385	385
資本金		82	82
資本剰余金		86	86
利益剰余金		247	247
自己株式		△ 29	△ 30
評価・換算差額等		107	107
その他有価証券評価差額金		107	107
繰延ヘッジ損益		△ 0	△ 0
新株予約権		0	0
純資産合計		493	494
負債純資産合計		2,689	2,718

注: 金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

### ■ 第2四半期連結損益計算書 (要旨) (単位: 億円)

科目	期別	第80期第2四半期 (2009年1月1日から 2009年6月30日まで)	第79期中間期 (2008年1月1日から 2008年6月30日まで)
売上高		79	181
売上原価		47	99
売上総利益		31	82
販売費及び一般管理費		6	8
営業利益		25	74
営業外収益		4	5
営業外費用		19	14
経常利益		10	64
特別利益		4	1
特別損失		2	20
税金等調整前四半期純利益		13	45
法人税等		4	17
四半期純利益		8	28

注: 金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

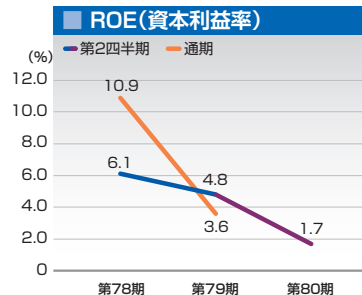
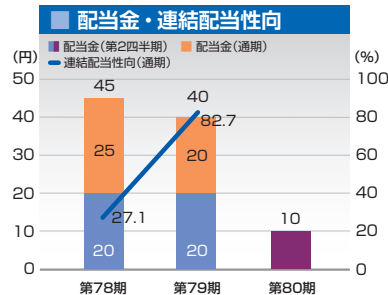
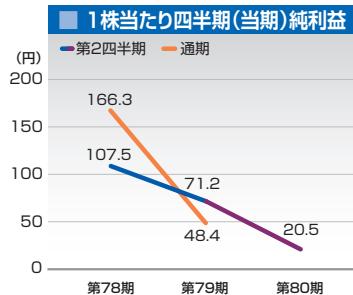
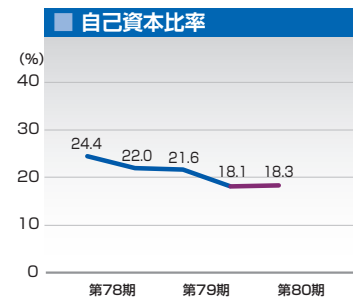
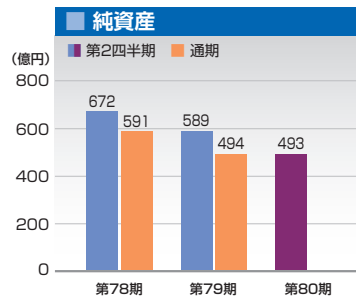
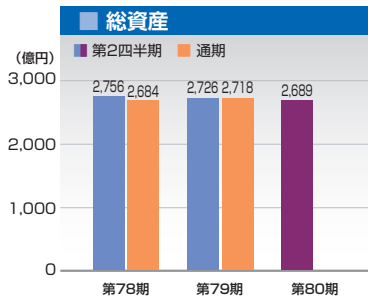
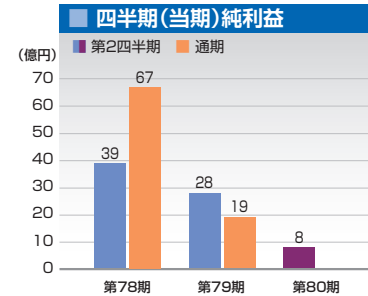
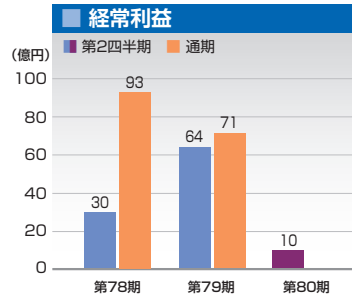
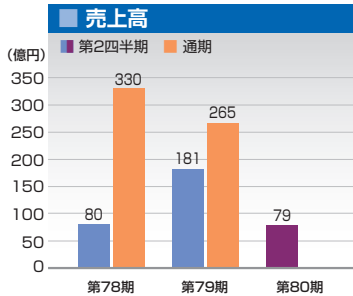
### ■ 第2四半期連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨) (単位: 億円)

科目	期別	第80期第2四半期 (2009年1月1日から 2009年6月30日まで)	第79期中間期 (2008年1月1日から 2008年6月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー		26	101
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 16	△ 116
財務活動によるキャッシュ・フロー		5	5
現金及び現金同等物の増加額		14	△ 8
現金及び現金同等物の期首残高		143	129
現金及び現金同等物の第2四半期末残高		158	119

注: 金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

# 財務ハイライト

売上高79億円、経常利益10億円、四半期純利益8億円



## 会社概要 (2009年6月30日現在)

社名	昭栄株式会社
所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1 TEL. 03-3292-3381 (代表)
設立	1931年3月27日
資本金	8,203,700,888円
従業員数	グループ全体231名 (うち昭栄株式会社52名)

## グループ企業 (2009年6月30日現在)

- 連結子会社  
株式会社トスマク・アイ  
本社：石川県白山市村井町330
- 持分法適用会社  
安田昭栄不動産投資顧問株式会社  
本社：東京都千代田区神田小川町2-4-16

## 役員 (2009年6月30日現在)

### 取締役

取締役会長	佐藤 正昭
取締役	渡辺 憲二
取締役	小島 一夫
取締役	藤岡 正男
取締役(*)	安田 隆二
取締役(*)	安崎 暁
取締役(*)	大武健一郎
取締役(*)	能見 公一
取締役(*)	吉村 貞彦

\*会社法に定める社外取締役

### 執行役員

代表執行役社長	渡辺 憲二
専務執行役員	小島 一夫
専務執行役員	中川 健
専務執行役員	藤岡 正男
常務執行役員	山内 豊

### 執行役員

執行役員	永木 和夫
執行役員	川内 敏昭
執行役員	宮本 龍彦
執行役員	一原 克巳
執行役員	小高 好展
執行役員	越智 功

## 株式状況 (2009年6月30日現在)

発行可能株式総数	118,580,000株
発行済株式の総数	41,322,282株
株主数	14,056名

## 大株主および持株数(上位10名)

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
みずほ信託退職給付信託キヤノン口 再信託受託者 資産管理サービス信託	3,018	7.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	1,744	4.22
明治安田生命保険相互会社	1,609	3.89
株式会社損害保険ジャパン	1,597	3.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,566	3.79
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	1,482	3.58
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,267	3.06
みずほ信託退職給付信託 みずほコーポレート銀行口 再信託受託者 資産管理サービス信託	1,203	2.91
東京建物株式会社	1,178	2.85
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	844	2.04

- (注) 1. みずほ信託退職給付信託キヤノン口の所有株式は、キヤノン(株)が退職給付信託として拠出したものであります。  
2. みずほ信託退職給付信託みずほコーポレート銀行口の所有株式は、(株)みずほコーポレート銀行が退職給付信託として拠出したものであります。  
3. 自己株式を1,228千株(発行済株式総数の2.97%)保有しております。

## 株式事務について

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
郵便物送付先 電話お問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324 <a href="http://www.mizuho-tb.co.jp/">http://www.mizuho-tb.co.jp/</a>
特別口座管理機関 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

## 株主優待のご案内

下記の基準に基づき中間・期末の年2回株主優待を実施しております。

ご所有株式数に応じて

保有株式数	優待内容
100~500株未満	おこめギフト券 2kg
500~1,000株未満	おこめギフト券 5kg
1,000株以上	おこめギフト券 10kg

100株以上を 3年以上 継続保有の株主様には

おこめギフト券  
1kgプラス

※中期・期末において、連続  
7回以上株主名簿に同一株主番  
号として記載されている株主様



最新のIR情報は  
ホームページで



<http://www.shoei.co.jp/>