

ごあいさつ

株主の皆様におかれましては、平素より当社をご支援賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびの東日本大震災により、被災された方々に心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

第82期第2四半期（2011年1月1日から6月30日）までの業績について、以下のとおりご報告申し上げます。



○ 厳しい環境下、収益力および財務基盤の強化に努めました。

当第2四半期のわが国経済は、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。

当第2四半期の業績につきましては、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およ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）となりましたが、期初計画を上回る業績を挙げることができました。

利益還元につきましては、配当性向30%を目処としております。当中間配当は予定通り5円とさせていただきます。

なお、通期の業績予想に関しては、現時点では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。

不動産市況の先行きは不透明な状態が続くと思われれますが、全社一丸となって収益力の強化並びに財務基盤の一層の強化に努めてまいります。

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。

2011年8月

代表執行役社長

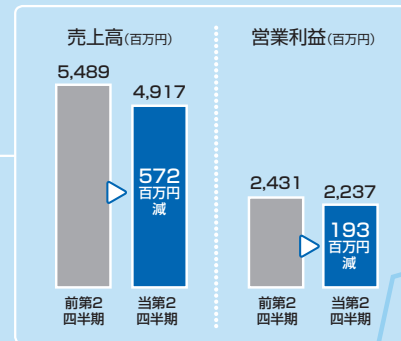
藤岡正男

不動産事業

オフィスビルを中心に商業施設・ホテル・倉庫等の賃貸を行う当社の中核事業です。

売上高
4,917百万円
(前年同期比10.4%減)

営業利益
2,237百万円
(前年同期比8.0%減)



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、耐震工事实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

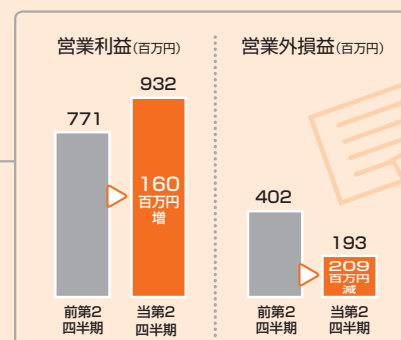
「PASSAGGIO」につきましては、地下1階をリニューアルし、価値向上に全力を挙げてまいります。この他に、特定目的会社への出資を通じて行っている開発案件については、「中野駅前開発プロジェクト(中野駅前開発特定目的会社)」は、施設名称を「中野セントラルパーク」と決定いたしました。2012年3~5月に竣工の予定で、現在順調に工事が進んでおり、また、鋭意リーシング活動に注力しております。現下の経済状況を勘案、プロジェクトの成功に向けたテナント誘致活動には一層の努力が必要であると考えております。また、「(仮称)神田駿河台4-6計画(駿河台開発特定目的会社)」は、2013年3月竣工の計画で、現在順調に工事を進めております。

有価証券事業

保有有価証券の保全と有効活用を図っています。

売上高
953百万円
(前年同期比21.2%増)

営業利益
932百万円
(前年同期比20.8%増)



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。

■ 第2四半期連結貸借対照表（要旨）

（単位：億円）

科目	期別	当第2四半期末 (2011年6月30日現在)	前期末 (2010年12月31日現在)
資産の部			
流動資産		172	153
固定資産		2,042	2,063
資産合計		2,215	2,217
負債の部			
流動負債		379	313
固定負債		1,422	1,485
負債合計		1,801	1,799
純資産の部			
株主資本		326	320
評価・換算差額等		86	95
新株予約権		0	1
純資産合計		413	417
負債純資産合計		2,215	2,217

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	当第2四半期累計 (2011年1月1日から 2011年6月30日まで)	前年同期 (2010年1月1日から 2010年6月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー		41	26
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 27	164
財務活動によるキャッシュ・フロー		24	△ 240
現金及び現金同等物の増加額(△減少額)		39	△ 49
現金及び現金同等物の期首残高		117	180
現金及び現金同等物の第2四半期末残高		156	131

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	当第2四半期累計 (2011年1月1日から 2011年6月30日まで)	前年同期 (2010年1月1日から 2010年6月30日まで)
売上高		58	75 ▶①
売上原価		26	39
売上総利益		31	35
販売費及び一般管理費		4	5 ▶②
営業利益		27	29 ▶①
営業外収益		2	5 ▶③
営業外費用		13	15 ▶④
経常利益		16	18
特別利益		6	16
特別損失		10	16
税金等調整前四半期純利益		12	19
法人税等		4	10
四半期純利益		8	9

注：金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

業績のポイント

▶① 売上高・営業利益

前期に保有物件及び連結子会社を売却した影響により、売上高・営業利益が減少いたしました。

▶② 販売費及び一般管理費

管理コストの見直し及びSPC合併により、コスト削減をいたしました。

▶③ 営業外収益

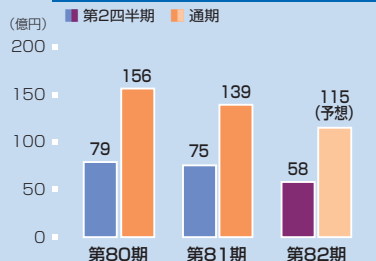
有価証券事業の慎重な運営及び含み損銘柄の売却により、運用益が減少いたしました。

▶④ 営業外費用

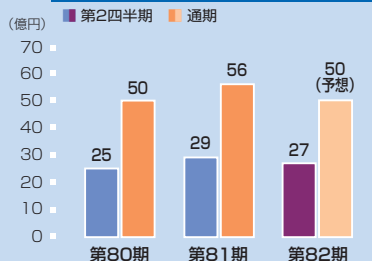
支払利息が減少いたしました。

財務ハイライト

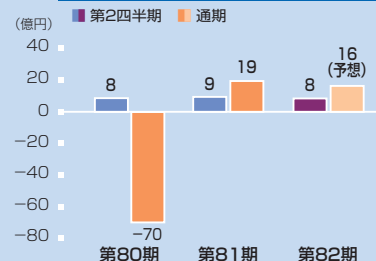
■ 売上高



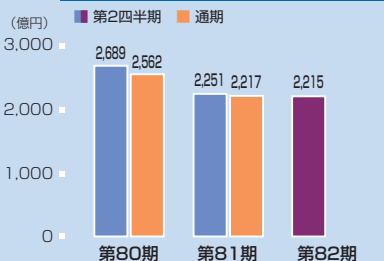
■ 営業利益



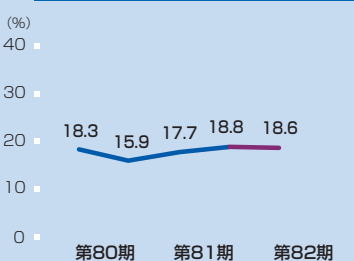
■ 四半期(当期)純利益



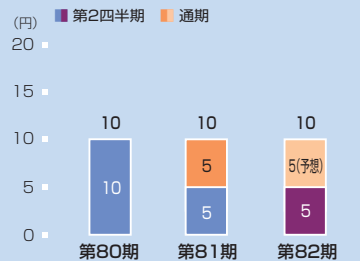
■ 総資産



■ 自己資本比率



■ 配当金



会社概要 (2011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	8,207,089,956円
従業員数	50名

グループ企業 (2011年6月30日現在)

・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

注) 株式会社トスマク・アイは、2010年6月4日付で、三谷セキサン株式会社へ譲渡いたしました。

役員 (2011年6月30日現在)

取締役

取締役会長	小原 之夫
取締役	藤岡 正男
取締役	綾部 収治
取締役(*1)	大武 健一郎
取締役(*1)	能見 公一
取締役(*1,2)	吉村 貞彦

(*1) 会社法に定める社外取締役

(*2) 東証上場規程の定める独立役員

株式状況 (2011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	41,330,382株
株主数	16,096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(%)
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	6,382	15.44
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
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
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
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	1,021	2.47
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	702	1.69
株式会社岩手銀行	632	1.53
みずほ信託銀行株式会社	619	1.49

(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1,229千株(発行済株式総数の2.97%)保有しております。

株主優待のご案内

当社では、毎決算期末(12月末日) および毎中間決算期末(6月末日) 現在の株主名簿に記載された1単元(100株)以上ご所有の株主様に対し、下記の2つの基準に基づきまして年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

※中間期・期末期において、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



IRメール配信ご登録のお願い

昭栄

検索

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

最新のIR情報を
メールで
お届けします!!



① ホームページにアクセス、トップページの「IRメール配信登録」をクリック

クリック



② 「IRメール配信登録」の「配信登録ご希望の方」の「登録」をクリック

クリック

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 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話お問い合わせ先 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-288-324
<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

特別口座管理機関 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
取次所 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



この報告書は、VOC(揮発性有機化合物)の発生を抑えた「植物性インキ」を使用しています。