

Plan 80 for Next Jump

第79期 中間報告書

自2008年1月1日 至2008年6月30日

財務ハイライト

ほぼ中計で見込んだ通りの展開
上期業績は期初予想に対し上振れ

中期経営計画 「Plan 80 for Next Jump」の 進捗状況

資産入替と開発投資を中心に
収益基盤の拡大を図る

投資の進捗状況
開発案件の進捗状況

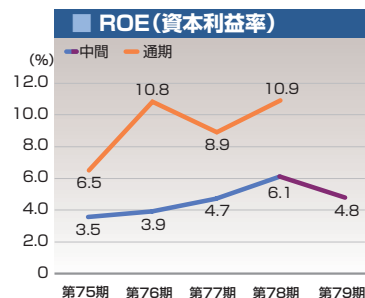
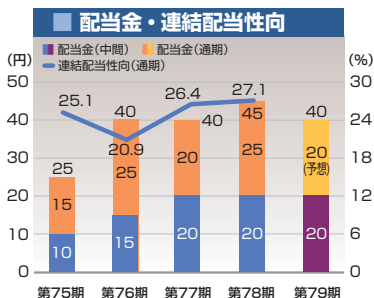
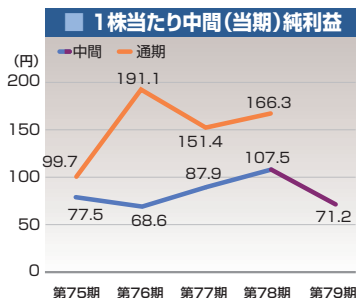
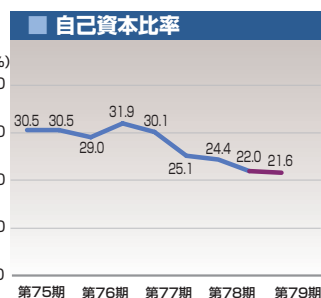
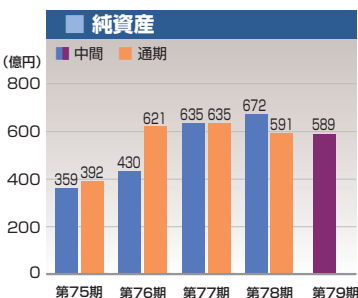
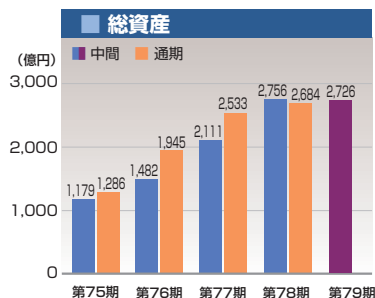
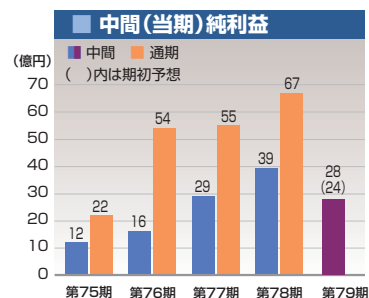
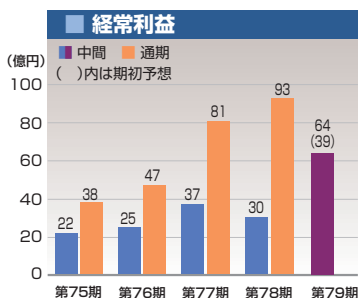
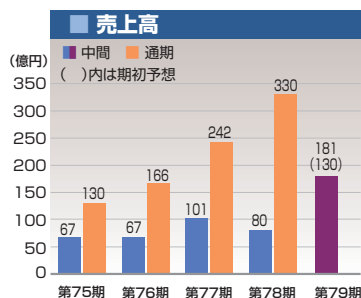


昭栄株式会社

証券コード：3003

財務ハイライト

売上高181億円、経常利益64億円、中間純利益28億円
 期初予想を上回る結果に



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79期中間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。

本年度より新中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」がスタートいたしました。2010年度の当期純利益80億円を目標に、将来の更なる飛躍に向けて収益基盤の拡大に努めてまいります。

新中計のスタートは、サブプライムローン問題による世界金融市場の混乱や資源エネルギー価格の高騰など大変厳しい中でのものとなりました。回復基調にあった不動産マーケットも空室率の上昇や賃料の伸び悩みなど急速に調整色を強めております。こうした中、当中間期は、たな卸資産の前倒し売却や保有有価証券の一部早期売却・減損処理などにより市況悪化に対処する一方、慎重ながらも将来の収益基盤作りとして、開発案件を中心に投資を進めているところであります。業績につきましては、売上高181億円（前年同期比124.6%増）、経常利益64億円（前年同期比109.1%増）、中間純利益28億円（前年同期比27.9%減）と、期初予想を上回る結果となりました。

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20円とさせていただきます。

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

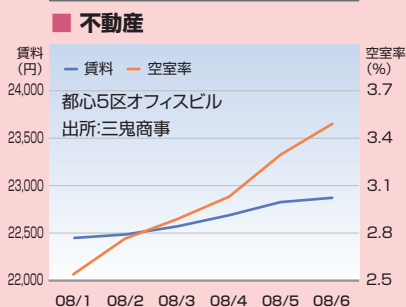
渡辺 憲二

2008年8月

中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」の進捗状況について

中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」の上期総括

「Plan 80 for Next Jump」では、従来のデフレ脱却の一本調子の回復過程から先の読みにくい新たな景気ステージに入ったとの判断に基づき、臥薪嘗胆——我慢をしながら次なる飛躍への準備を進める、との覚悟を固めたところであります。当社のフィールドである不動産・株式・資金調達との3つのマーケットとも、従来対比不確実性を増しております。こうした中、当社は自らの強みを活かしながら着実に対応策を実施し、期間収益の確保と収益基盤の拡大の両立に努めてまいります。



都心オフィスビルの需給緩和

- 賃料：上昇傾向から横ばいへ
- 空室率：1月を底に上昇へ



3月以降一時回復するも再下落
不確実性が高い状況は不変



クレジットリスクに対する懸念が増大
格付間の金利差拡大

当社の強み

含み資産の活用
親密企業との連携

リスク管理能力

信用力

実施事項

資産入替と
開発投資の推進

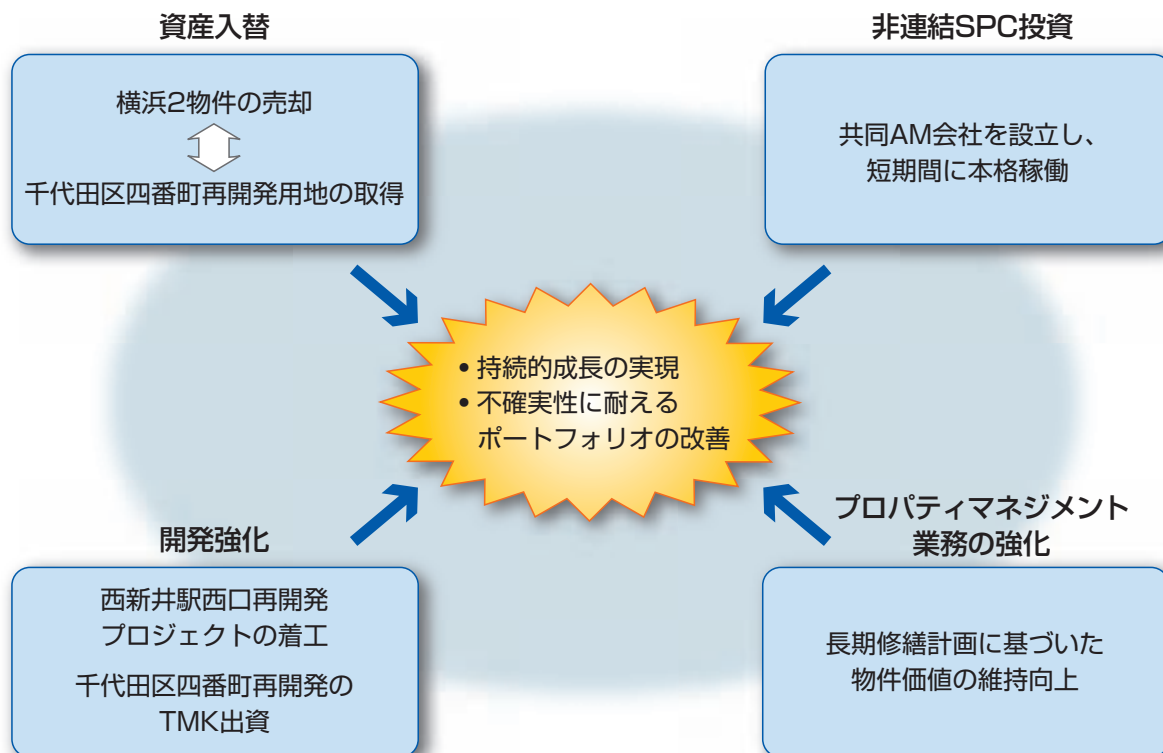
減損処理による
含み損の圧縮

シンジケートローン
による資金調達

不動産事業の基本戦略と計画の進捗状況

中核の不動産事業では、資産入替・開発強化・非連結SPC投資・プロパティマネジメント業務の強化の4つを基本戦略として、持続的な安定成長と将来の収益基盤の拡大を進めております。

当中間期は、横浜2物件の売却資金を活用し開発用地の取得を行うなど、資産入替と将来の収益基盤作りを進めることができました。非連結SPCの活用では、1月に設立した共同AM会社が本格稼働し、短期間で黒字化を達成しております。プロパティマネジメントの面では、所有物件価値の維持・向上のため、長期修繕計画に基づき修繕・改修投資を着実に実施しております。



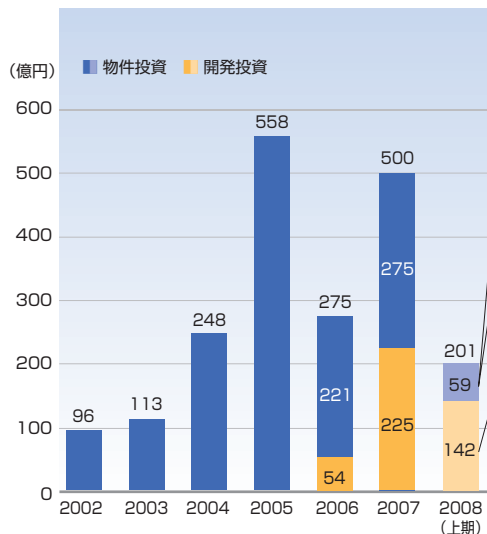
中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」の進捗状況について

投資の進捗状況

本中計では、3年間で600～800億円の投資を計画しています。当中間期は、期初に確定済であった開発案件を中心に、201億円の投資を実施いたしました。主な投資は、昨年末に取得した千代田区四番町（東亜建設工業(株)本社ビル）の再開発プロジェクトへの追加出資であります。本件につきましては、当面、東亜建設工業(株)ヘリースバックを行い、2010年着工・2012年竣工を目指し開発方法および建設基本計画を策定中であります。



東亜建設工業(株)本社ビル



取得物件 3件 37億円

- 関内東亜ビル(2月)
- 東横イン北九州空港(4月)
- カレッジスクエア御茶ノ水(6月)

非連結SPC出資 2件 22億円

開発投資 2件 142億円

- 西新井駅西口地区A街区開発プロジェクト
- 千代田区四番町再開発プロジェクト (TMK出資)



カレッジスクエア御茶ノ水

開発案件の進捗状況

■ 西新井駅西口地区A街区開発プロジェクト

当社単独開発の西新井駅西口地区A街区開発プロジェクトは、5月に着工いたしました。2010年春の竣工を目指しています。完成後は、西新井駅の玄関として地域の活性化に貢献してまいります。



西新井駅西口地区A街区開発プロジェクト

■ 北鎌倉有料老人ホーム

2007年10月より建設を進めておりました北鎌倉有料老人ホームは、来年度に竣工する予定です。当社ポートフォリオのうち、2件目の医療介護施設となります。



北鎌倉有料老人ホーム

■ 親密企業との連携を活かしたプロジェクト

親密企業との連携を活かし、大型物件への開発プロジェクトにも参加しています。

- ・ **虎ノ門1丁目再開発**：ヒューリック(株)・東京建物(株)・安田不動産(株)
2009年着工・2010年竣工予定
- ・ **淡路町2丁目再開発**：安田不動産(株)・東京建物(株)・東急不動産(株)
2009年着工・2012年竣工予定

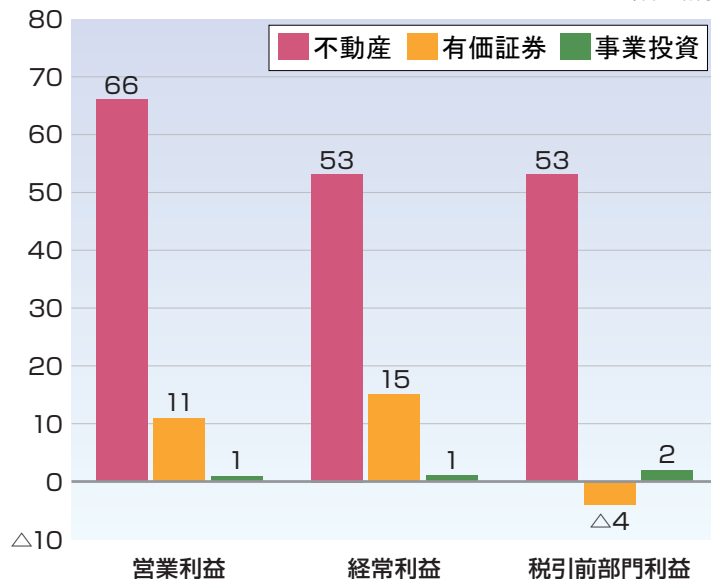


淡路町2丁目再開発

セグメント別概況

セグメント別事業利益

(単位：億円)



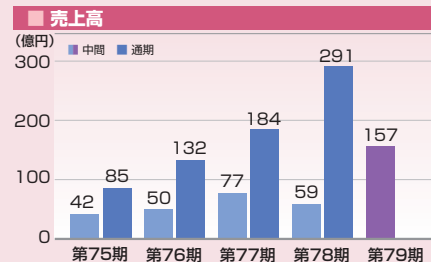
(単位：億円)

不動産 有価証券投資 事業投資 本社経費他 計

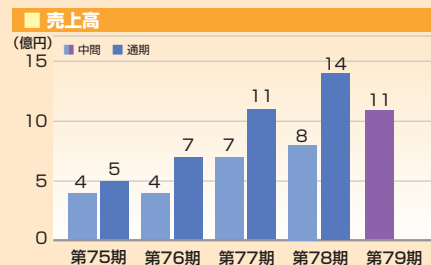
	不動産	有価証券投資	事業投資	本社経費他	計
営業利益	66	11	1	△5	74
営業外損益	△13	4	0.3	△1	△9
経常利益	53	15	1	△6	64
特別損益	0.0	△19	0.8	△0	△18
税引前部門利益	53	△4	2	△6	45

注) 有価証券投資は、保有株式の配当金を売上高に、運用収益は営業外損益に計上しておりません。

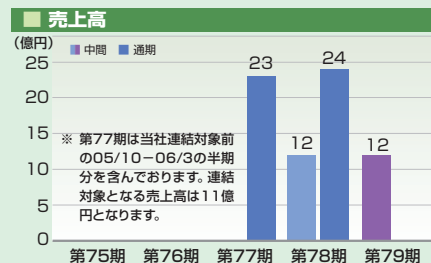
不動産事業



有価証券投資事業



環境事業



売上高
157億円
(前年同期比162.9%増)

営業利益
66億円
(前年同期比140.8%増)

税引前部門利益
53億円
(前年同期比24.2%増)

当中間期は、当初、上期・下期に分けて売却する予定であった新横浜センタービル（横浜市港北区）、アサヒビルディング（横浜市神奈川区）の2物件を、市況の先行きを勘案し前倒しで売却いたしました。この結果、当事業全体の売上高は15,706百万円（前年同期比162.9%増）、営業利益は6,650百万円（前年同期比140.8%増）と大幅な増収増益となりました。このうち、当事業部門業績のベースとなる賃貸事業につきましては、物件売却の影響もあり、売上高は5,688百万円（前年同期比4.1%減）、営業利益は2,491百万円（前年同期比9.7%減）と若干の減収減益となりました。

当社保有オフィスビル(東京)の空室率と平均賃料

	07/6末	08/6末
空室率	0.00%	0.00%
平均賃料(円/坪)	19,970円	20,566円

営業利益
11億円
(前年同期比36.4%増)

営業外損益
4億円
(前年同期比54.4%減)

税引前部門利益
△4億円
(前年同期比121.0%減)

当中間期は、キャノン(株)など保有株式の配当金が前年同期対比増加したことにより、売上高は1,158百万円（前年同期比36.1%増）、営業利益1,145百万円（前年同期比36.4%増）となりました。

営業外損益に計上される運用収益は、株式市場のボラティリティが高まる中、オプションプレミアム収益が増加する一方、株価急落に対応した保有株の一部損切り処分もあり、444百万円（前年同期比54.4%減）となりました。税引前利益につきましては、減損処理に伴う特別損失の計上により、401百万円の赤字となりました。

売上高
12億円
(前年同期比2.4%増)

営業利益
1億円
(前年同期比117.2%増)

当中間期は、新規事業の乗軌化と既存事業の収益向上に注力してまいりました。新規事業につきましては、原料確保難から生産量が目標未達となり、売上高は損益分岐点に至りませんでした。一方、既存事業につきましては、最終処理費用や燃料値上げ等のコストアップを地道な営業努力により吸収したほか、一般廃棄物の収集ルートを見直すなど合理化の推進により、営業利益が大幅に改善いたしました。この結果、売上高は1,287百万円（前年同期比2.4%増）、営業利益は160百万円（前年同期比117.2%増）となりました。

中間連結財務諸表

■ 中間連結貸借対照表（要旨）

（単位：億円）

科 目	期 別	第79期中間 (2008年6月30日現在)	第78期 (2007年12月31日現在)
資産の部			
流動資産		281	399 ①
固定資産		2,444	2,285 ②
有形固定資産		1,253	1,262
無形固定資産		29	21
投資その他の資産		1,160	1,001
資産合計		2,726	2,684
負債の部			
流動負債		376	365
固定負債		1,759	1,727
負債合計		2,136	2,093
純資産の部			
株主資本		402	384
資 本 金		82	81
資 本 剰 余 金		86	86
利 益 剰 余 金		264	246
自 己 株 式		△ 30	△ 29
評価・換算差額等		186	207
その他有価証券評価差額金		186	207
繰延ヘッジ損益		△ 0	△ 0
新株予約権		0	0
純資産合計		589	591
負債純資産合計		2,726	2,684

① たな卸資産の売却により、流動資産が減少しました。

② 開発投資を中心に新規投資を201億円実施し、固定資産が増加しました。

③ 株価下落の影響により保有有価証券の減損を実施しました。

注：金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間連結損益計算書（要旨）

（単位：億円）

科目	期別	第79期中間 (2008年1月1日から 2008年6月30日まで)	第78期中間 (2007年1月1日から 2007年6月30日まで)
売上高		181	80
売上原価		99	42
売上総利益		82	38
販売費及び一般管理費		8	6
営業利益		74	31
営業外収益		5	10
営業外費用		14	11
経常利益		64	30
特別利益		1	35
③ 特別損失		20	0
税金等調整前中間純利益		45	65
法人税、住民税及び事業税		16	23
法人税等調整額		0	3
少数株主利益		-	0
中間純利益		28	39

注：金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間連結株主資本等変動計算書（要旨）

（単位：億円）

科目	期別	第79期中間 (2008年1月1日から 2008年6月30日まで)	第78期中間 (2007年1月1日から 2007年12月31日まで)
株主資本			
資本金		82	81
資本剰余金		86	86
利益剰余金		264	246
自己株式		△ 30	△ 29
株主資本合計		402	384
評価・換算差額等			
その他有価証券評価差額金		186	207
繰延ヘッジ損益		△ 0	△ 0
評価・換算差額等合計		186	207
新株予約権		0	0
純資産合計		589	591

注：金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：億円）

科目	期別	第79期中間 (2008年1月1日から 2008年6月30日まで)	第78期中間 (2007年1月1日から 2007年6月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー		101	9
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 116	△ 114
財務活動によるキャッシュ・フロー		5	147
現金及び現金同等物の中間期末残高		119	147

注：金額は表示単位未満を切り捨てて表示しています。

■ 当社所有物件のご案内

全国で46の物件を所有しております。 ※信託受益権・組成証券化・一部所有・共有も含まれます。



オフィスビル

24件



商業施設・
ホテル・倉庫等

14件



賃貸マンション

8件



■ 賃貸営業利益

(単位：百万円)

用途	営業利益	(%)
オフィスビル	1,711	68.8
商業施設・ホテル・倉庫等	790	31.6
賃貸マンション	19	0.8
貸地	40	1.6
その他	-69	-2.8
合計	2,491	100.0

(単位：百万円)

地域	営業利益	(%)
北海道・東北エリア	81	3.3
東京エリア	1,199	48.1
その他関東エリア	811	32.6
中部エリア	98	3.9
近畿エリア	90	3.6
四国・中国エリア	102	4.1
九州・沖縄エリア	178	7.1
その他	-68	-2.7
合計	2,491	100.0

■ 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



優待品として取り扱ってまいりました全農のおこめギフト券（引換金額540円）は、2008年3月より作成停止となっており、在庫限りで販売が終了します。つきましては、次回（2008年12月期末の権利確定分）以降、新しいおこめギフト券（引換金額440円）に切り替わる可能性がありますのでご了承ください。

ホームページをリニューアルいたしました。



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

最新のIR情報をメールで配信！ IRメール登録募集中！
ご登録はホームページから

会社概要 (2008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48名)

役員 (2008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(*)	安田 隆二
取締役(*)	米田 信郎
取締役(*)	石上 雅人
取締役(*)	安崎 暁

*会社法に定める社外取締役です。

委員会を組織する取締役

指名委員会	佐藤 正昭・渡辺 憲二・安田 隆二 米田 信郎・石上 雅人・安崎 暁
監査委員会	石上 雅人・佐藤 正昭・米田 信郎
報酬委員会	佐藤 正昭・安田 隆二・米田 信郎 石上 雅人・安崎 暁

グループ企業 (2008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

執行役員

代表執行役社長	渡辺 憲二	CEO
専務執行役	小島 一夫	CFD企画財務グループ兼有価証券投資グループ担当
常務執行役	佐久間 康	不動産事業本部長
常務執行役	山内 豊	CCO
常務執行役	中川 健	CSO事業戦略グループ兼広報IRグループ担当

執行役員

執行役員	永木 和夫	不動産事業本部副本部長情報開発グループ担当
執行役員	川内 敏昭	不動産事業本部不動産管理部長
執行役員	宮本 龍彦	不動産事業本部開発グループ担当
執行役員	一原 克巳	内部監査室長兼システム管理グループ担当
執行役員	小高 好展	経理・税務グループ担当
執行役員	越智 功	不動産事業本部新規投資グループ担当

グループオフィサー

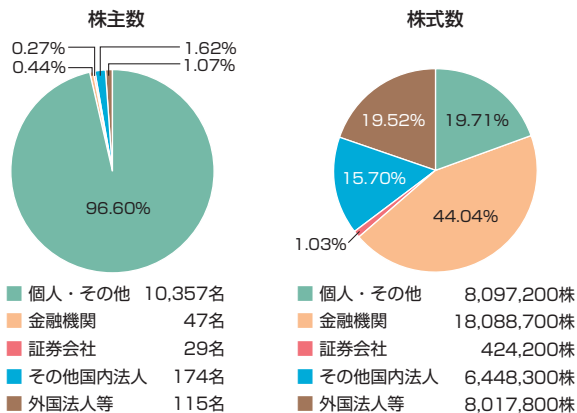
株式会社トスマク・アイ

代表取締役社長 鍵田 稔

株式状況 (2008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	11,977名

所有者別株式分布状況 (2008年6月30日現在)



(注) 単元未満株主・株式数を除く

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ャノン口 再信託受託者 資産管理サービス信託	3,018	7.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,379	5.76
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	1,642	3.98
明治安田生命保険相互会社	1,609	3.90
株式会社損害保険ジャパン	1,597	3.87
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 オムコバス アカウント	1,044	2.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	939	2.27
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	786	1.90

- (注) 1. みずほ信託退職給付信託キャノン口の所有株式は、キャノン(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2.98%) 保有しております。

株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
剰余金の配当受領 株主確定日	期末配当 12月31日 中間配当を行う場合 6月30日
公告方法	電子公告により行います。 http://www.aspir.co.jp/koukoku/3003/3003.html ただし、不測の事態により電子公告 出来ない場合は、日本経済新聞に掲載 します。
株主名簿管理人	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

同事務取扱場所	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 お問い合わせ先	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 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/
同取次所	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
単元株式数	100株

インフォメーション

上場会社の「株券電子化」2009年1月実施（予定）で準備中です！

株券電子化により、株式の管理や取引が、より効率的かつ安全になります！

詳しくは同封のカラーのリーフレットをご覧ください。

株券を、証券会社を通じて証券
保管振替機構にお預けの場合

手続きは不要です。

(従来どおり売却できます。)

※「証券保管振替機構」について
は証券会社へお問い合わせせ
ください。

株券をお手元（自宅、貸金庫）にお持ちの場合

※相続や贈与などでの取得にご注意ください。

株券の（裏側に記載されている）名義をご確認ください。

ご本人名義の場合

株主としての権利（配当、優待
など）に影響はありませんが、自
由に売却できませんので、証券
会社に口座を開設し、株式の振
替手続きをしてください。

ご本人以外の名義の場合

株主としての権利を失うおそれ
がありますので、すみやかに名
義書換をしてください。（まずは
下記の株主名簿管理人にお問い
合わせください。)

単元未満株式の買増制度をご活用ください！ 詳しくは同封の緑色のリーフレットをご覧ください。

株券保有時に株式分割などによって発生した単元未満株式は、(特別口座に記録されるので) そのままでは売却ができません。
証券会社（証券保管振替機構）への預け入れを検討される方は、この機会に単元未満株式の買増をご利用ください。

株券電子化に関する
お問い合わせ・情報は



日本証券業協会 証券決済制度改革推進センター

電話：03-3667-4500（平日9:00～17:00）

URL：<http://www.kessaicenter.com/>

名義書換や単元未満株式
に関するお問い合わせは



(株主名簿管理人) みずほ信託銀行 証券代行部

電話：0120-288-324（フリーダイヤル）

URL：<http://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/tetsuduki/>