

2005年12月期 中間決算説明会

2005年8月12日

昭栄株式会社

(証券コード:3003)

代表執行役社長CEO **渡辺 憲二**

目次

1. 2005年度上期 業績ハイライト

2. 2005年度上期 事業別概況

3. 2005年度上期 インフラ整備の概況

4. 2005年度下期 計画

(1) 業績骨子

前年同期比・前半期比ともに
増収増益



- ・不動産投資の累積効果
- ・有価証券運用益増加
- ・資産入替益計上的一方、変革コストは低水準

連結業績

(百万円)

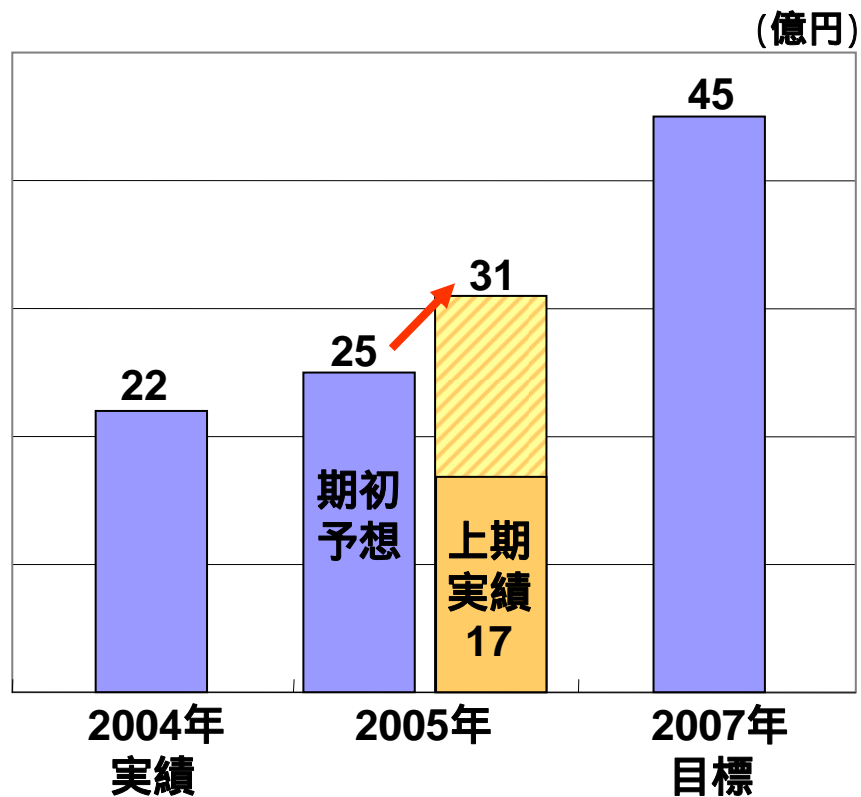
	2004/上	2004/下	2005/上	前年同期比(%)		前半期比(%)	
売上高	6,700	6,314	6,770	70	1.0%	456	7.2%
営業利益	1,239	913	1,634	395	31.8%	721	78.9%
経常利益	2,212	1,589	2,581	369	16.6%	992	62.4%
特別利益	294	146	324	30	-	178	-
特別損失	402	57	28	374	-	29	-
純利益	1,279	922	1,680	401	31.3%	758	82.2%

(2) 中計順調な滑り出し

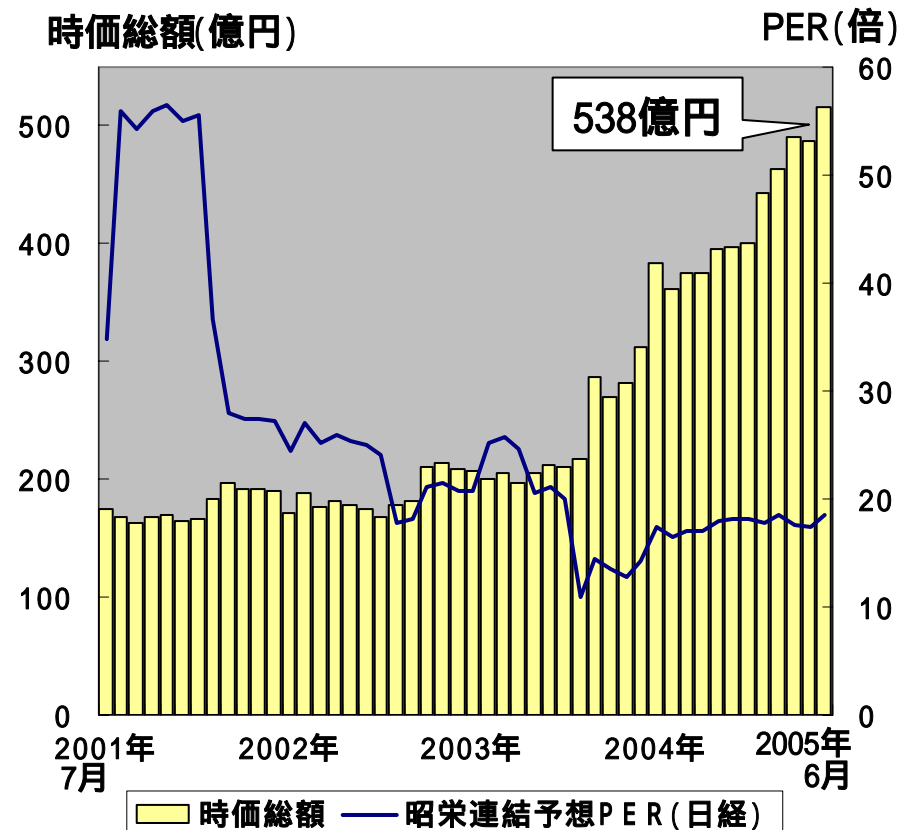
業績予想を31億円に増額修正

時価総額は前中計目標を半年遅れで達成

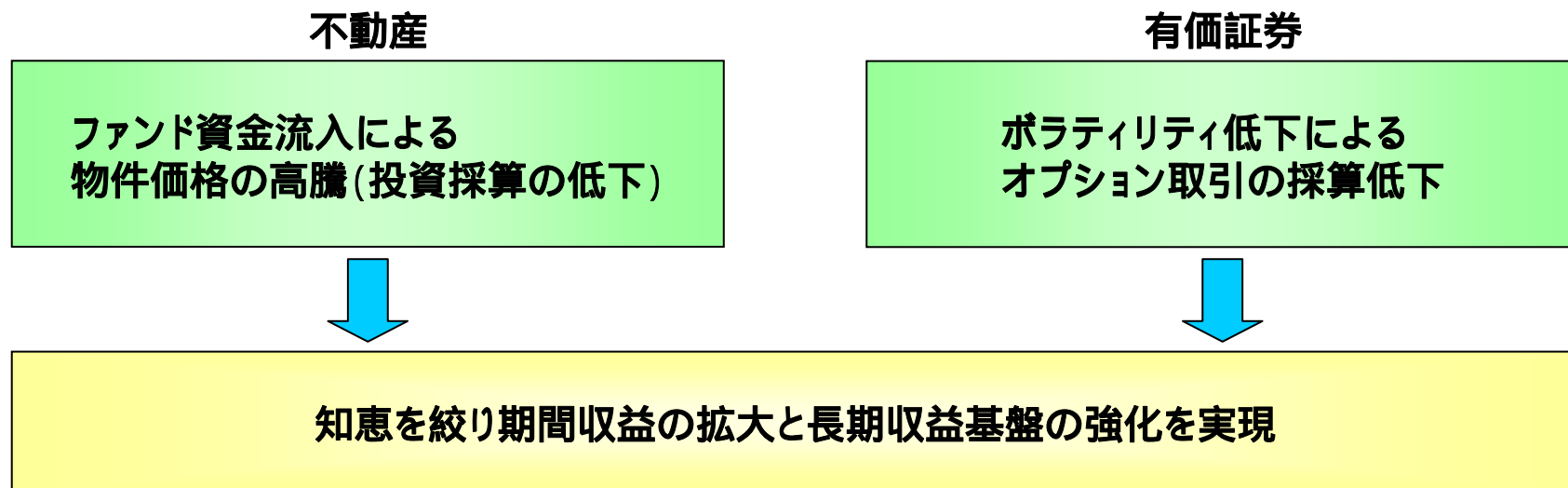
収益推移



時価総額



(3) 厳しい環境への挑戦



営業利益および有価証券運用収益

(百万円)

		2004/上	2004/下	2005/上
不動産		1,036	1,205	1,587
内訳	(賃貸)	1,097	1,256	1,614
	(分譲)	60	51	26
有価証券		1,696	1,368	1,962

既往投資の累積効果により安定的な収益成長を実現

新規竣工物件なく、赤字脱却ならず

ボラティリティ低下の中
含み益の増加と期間収益回復を実現

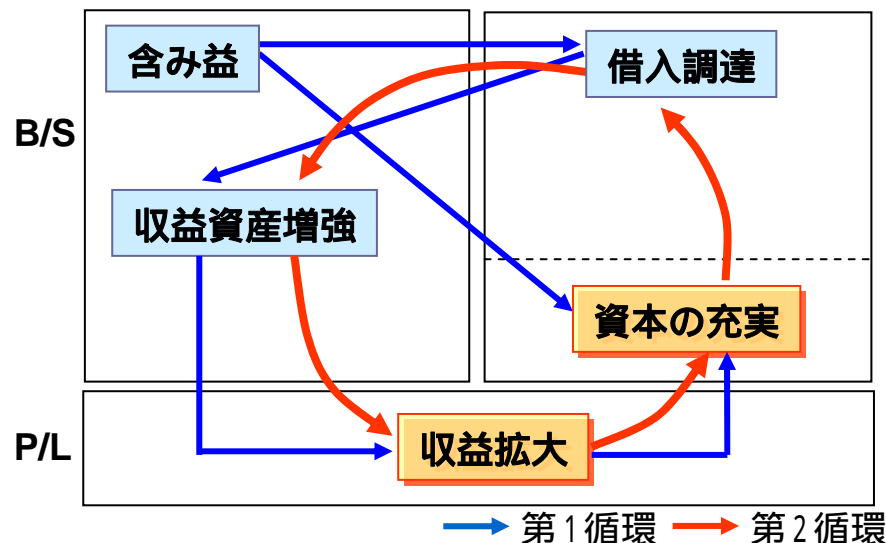
(4) バランスの良い成長

EPS100円・配当性向30%を目処に収益拡大・資本増強の好循環を実現



第2回CBの早期転換促進を図る
個人株主づくり

- ・5円増配発表(4月)
- ・1対1.1の株式分割(6月)



		2003年期末	2004年中間	2004年期末	2005年中間	
株主資本	(百万円)	28,846	35,975	39,291	43,069	
株主資本比率	(%)	29.7	30.5	30.5	29.0	(分割後)
発行済株式数	(百万株)	15.6	17.9	24.3	25.3	27.8
1株当たり当期純利益	(円)	69.72	(中間)77.54	99.66	(中間)68.57	62.33
1株当たり株主資本	(円)	1,841.27	2,006.34	1,612.70	1,698.21	1,543.82
時価総額	(億円)	211	319	398	538	

(5) 連結貸借対照表

(億円)

		2004/12	2005/6	増減	
資産	流動資産	100	176	76	
	たな卸資産	59	74	15	
	固定資産	1,187	1,307	120	
	有形固定資産	428	437	9	
	投資有価証券	614	671	57	
	匿名組合出資	129	181	52	
	合計	1,287	1,483	196	
負債及び資本	流動負債	112	156	44	
	短期借入金	64	104	40	
	固定負債	781	896	115	
	社債・長期借入金	493	475	18	
	長期預り金	66	185	119	
	繰延税金負債	171	177	6	
	資本	393	431	38	
	有価証券評価差額	234	243	9	
自己株式	3	6	3		
	合計	1,287	1,483	196	

・不動産投資 5件: 95億円
・芝大門センタービル売却

・中長期銘柄の取得
・有価証券株価上昇
 キヤノン
 5,530円 5,840円

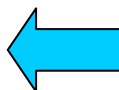
・投資に伴う借入金増 41億円
・CB転換による社債減
 18億円

ヘッジ取引による
長期預り金の増加

(1) 不動産事業

増益基調堅持

積極投資に加え、資産の入替開始



新規取得

- ・ロジパートナーズ沼南物流センター(3月)
- ・ジャスコ吉川(3月)
- ・福岡オフィスビル(SPC出資)(6月)
- ・名古屋オフィスビル(SPC出資)(6月)

売却

- ・芝大門センタービル(6月)

業績

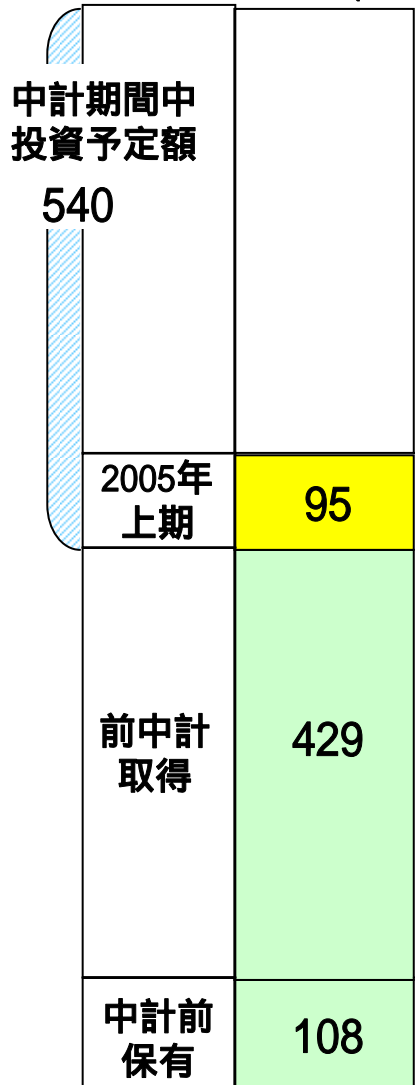
(百万円)

		2004/上	2004/下	2005/上	前年同期比	前半期比
売上高	賃貸	2,391	3,028	4,133	1,742	1,105
	分譲	1,883	1,203	926	957	277
	計	4,275	4,231	5,060	785	829
営業利益	賃貸	1,097	1,256	1,614	517	358
	分譲	60	51	26	34	25
	計	1,036	1,205	1,587	551	382

(2) 投資の進捗状況(不動産事業)

期間投資額

(億円)

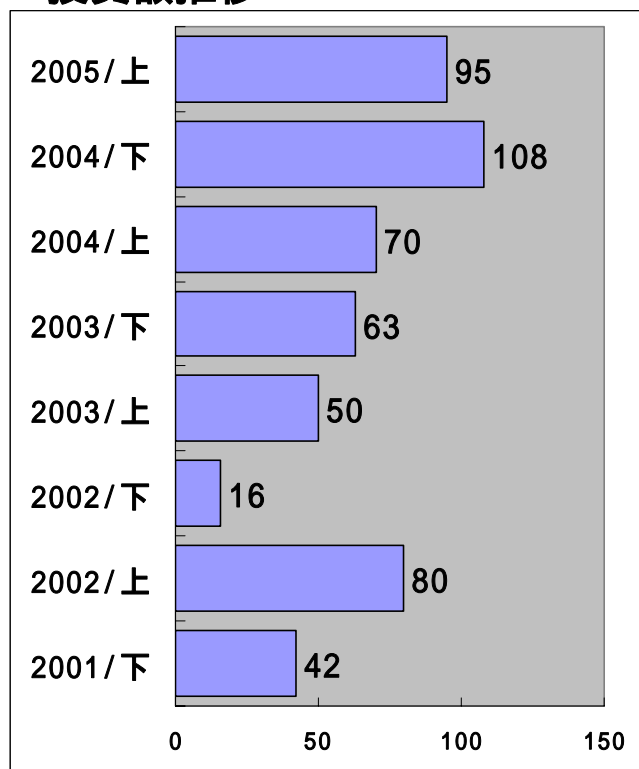


中計初年度から積極投資

- ・今上期は半期ベースでは高水準の投資額
- ・今下期は既往最高の投資を計画

投資額推移

(億円)



稼働状況は極めて良好

空室率

	空室率 (%)		
	04/12	05/6	対比
当社	2.05	0.28	1.77
マーケット	6.10	5.03	1.07

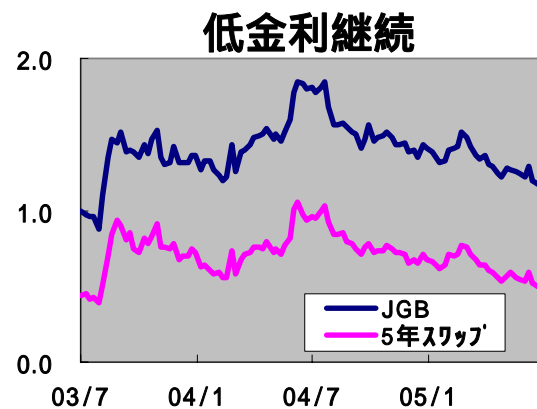
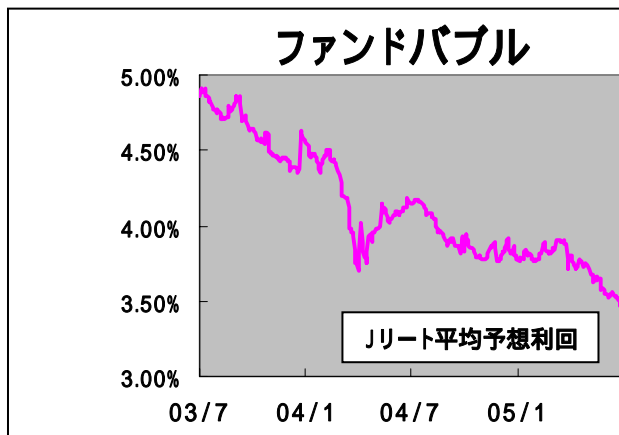
都心5区(千代田・中央・新宿・港・渋谷)
MIKI OFFICE REPORTより

テナント営業努力と
物件バリューアップ施策の
強化による高稼働率の維持・
賃料売上確保

既保有物件の賃料は
前期比ほぼ同水準

(3) 逆境への対応(不動産事業)

環境



投資方針

- 高採算物件への継続投資
- ・地方中核都市オフィスビル
 - ・倉庫等開発案件

- 資産価値ある良質物件は採算基準引下げ
- ・新築物件
 - ・好立地

対応

- #### 開発力強化
- パートナーとの関係を活かし、
開発案件採り上げを積極化

- #### 財務対応
- 超低金利の地合を活用
- ・ノンリコースローンの積極活用
- 返済スケジュールでリスク・リターンを調整
- ・新築物件の優位性を活かす

(4) 不動産トピックス

第1号ファンドの立ち上げ

手数料業務への参入・強化
によりROE向上を図る

総合機能を有する
不動産会社への展望



<昭栄第1号ファンド概要>

総額: 約84億円

物件内容: 都内優良
オフィスビル3棟

期間: 5年

運用開示時期: 2005年6月

予想利回り: 8%台半ば

不動産管理体制の強化

管理棟数の増加に対応し、
不動産管理部を新設

・管理棟数

01/上 9棟 05/上 26棟
(中計スタート時)



・管理力強化による
物件管理品質の向上

・計画的投資・修繕の
実施による物件価値の
維持・向上

・保有物件の
収支パフォーマンスの向上

開発事業に体力をシフト

開発・分譲事業の重点を
分譲から賃貸物件の開発に
シフト



・分譲は下記仕掛り案件並びに
完売が見込まれる厳選された
良質案件に限定

<仕掛り案件>

・ランドール新百合ヶ丘(05.07)

・ダイナシティ御茶ノ水(05.09)

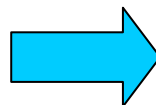
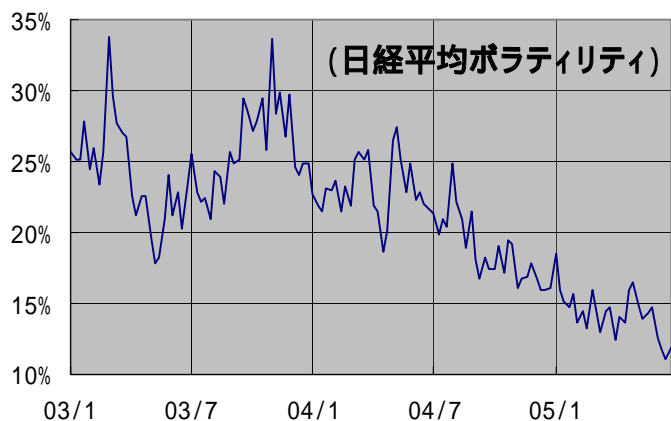
・プリリアタワー東京(06.06)

・ランドール浅草(06.09)

・キャピタルマークタワー(07.12)

(5) 有価証券投資事業(環境と業績)

ボラティリティの低下続く

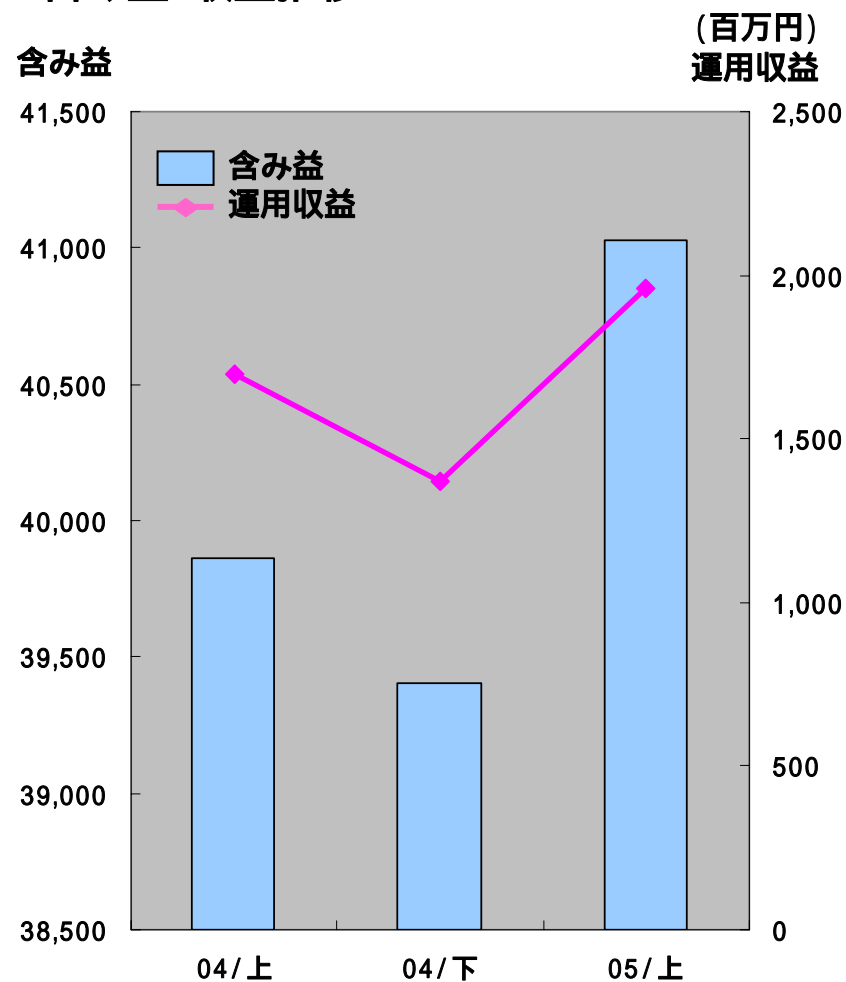


プレミアム収益減少

(百万円)

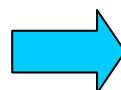
	04/上	04/下	05/上
運用収益	1,696	1,368	1,962
うちプレミアム	848	506	331

含み益・収益推移



(6) 有価証券投資事業(具体的な対応)

割安株で中長期的に含み益の増加が期待できる株式ヘシフト



基調としての運用収益と比べ出来過ぎ
下期は減額で計画

ポートフォリオ残高

2004年12月末時点 (百万円)

	売却可		売却不可	
オプション可	A 時価 17,765 簿価 12,746	B 時価 36,214 簿価 4,858		
オプション不可	C 時価 2,027 簿価 1,679	D 時価 4,101 簿価 1,422		



2005年6月末時点 (百万円)

	売却可		売却不可	
オプション可	A 時価 16,832 簿価 12,631	B 時価 38,292 簿価 5,433		
オプション不可	C 時価 4,901 簿価 4,187	D 時価 4,678 簿価 1,422		

(百万円)

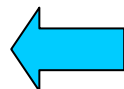
	2004/上	2004/下	2005/上
時価残高	59,342	61,439	67,023
簿価残高	19,478	22,035	25,993
含み益	39,863	39,403	41,029
運用収益	1,696	1,368	1,962
時価利回り	6.49%	4.67%	6.31%
簿価利回り	22.10%	14.23%	18.91%

(円)

	04/6末	04/12末	05/6末
日経平均	11,858	11,489	11,584
キヤノン株価	5,750	5,530	5,840

(7) 事業投資

事業ポートフォリオの
再構築



昭栄エレクトロニクスIPOへ向け準備開始
コンクリート製品事業の売却

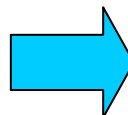
実施事項

コンクリート製品事業

岩手ヒューム管工業の株式を塩見ホールディングス(大証2部)に譲渡
3月28日に発行株式の51.0%相当を譲渡、12月20日までに残り全額を譲渡

株式譲渡前の問題点

- ・市場の縮小
公共事業の削減により東北地方の
コンクリート製品市場は縮小傾向
- ・シナジー効果の乏しさ
岩手ヒューム管工業の事業成長を
図る効果的な支援策に乏しい

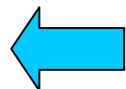


株式譲渡の効果

- ・岩手ヒューム管工業
塩見グループ各社との
シナジー効果により
売上拡大・一層の事業成長の期待
- ・昭栄
事業ポートフォリオの再構築が
可能に

(8) 電子機器・部品事業

回復基調ながら
スピードは遅い



PASキャパシタ
中国携帯電話市場は最悪期を脱出するも
回復ペース遅い

2004年下期よりカネボウ営業譲受による
営業権償却費負担

業績

(百万円)

	2004/上	2004/下	2005/上	前年 同期比	前半期比
売上高	1,210	1,089	1,238	28	149
研究開発費 控除前営業利益	213	16	57	156	41
研究開発費	69	42	36	33	6
営業利益	144	25	20	124	45

3. 2005年度上期 インフラ整備の概況

(1) 調達・担保使用状況

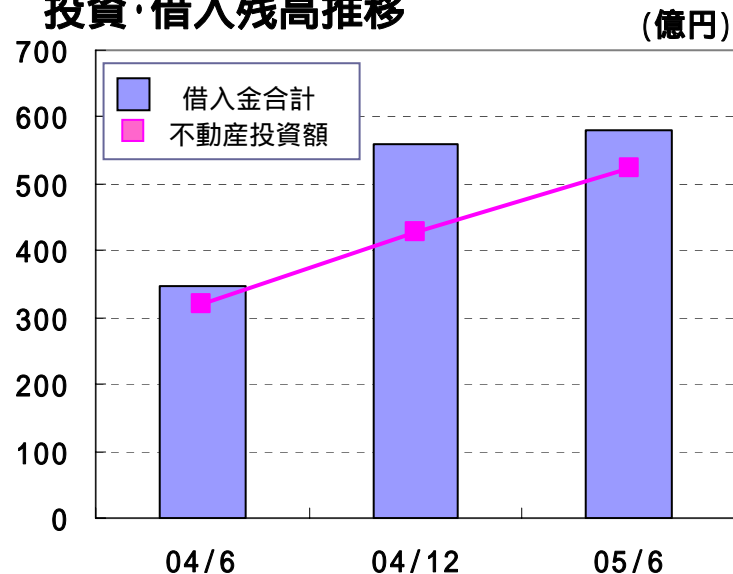
不動産投資拡大に伴い借入増

当該物件担保によるファイナンスが基本
物件キャッシュフローで返済

自己資金相当分はCB・株担保で調達
株価変動リスクをヘッジ取引によりカバー

担保余力は十分ある

投資・借入残高推移



財務基準

	基準	2004/12	2005/6
自己資本比率	25.0%	30.5%	29.0%
デットエクイティレシオ	-	1.40倍	1.19倍
CF償還年数	15年	10.0年	6.8年

デットエクイティレシオ = 純有利子負債 ÷ 自己資本

CF償還年数 = 純有利子負債 ÷ (利払後事業利益 + 減価償却実施額)

年換算

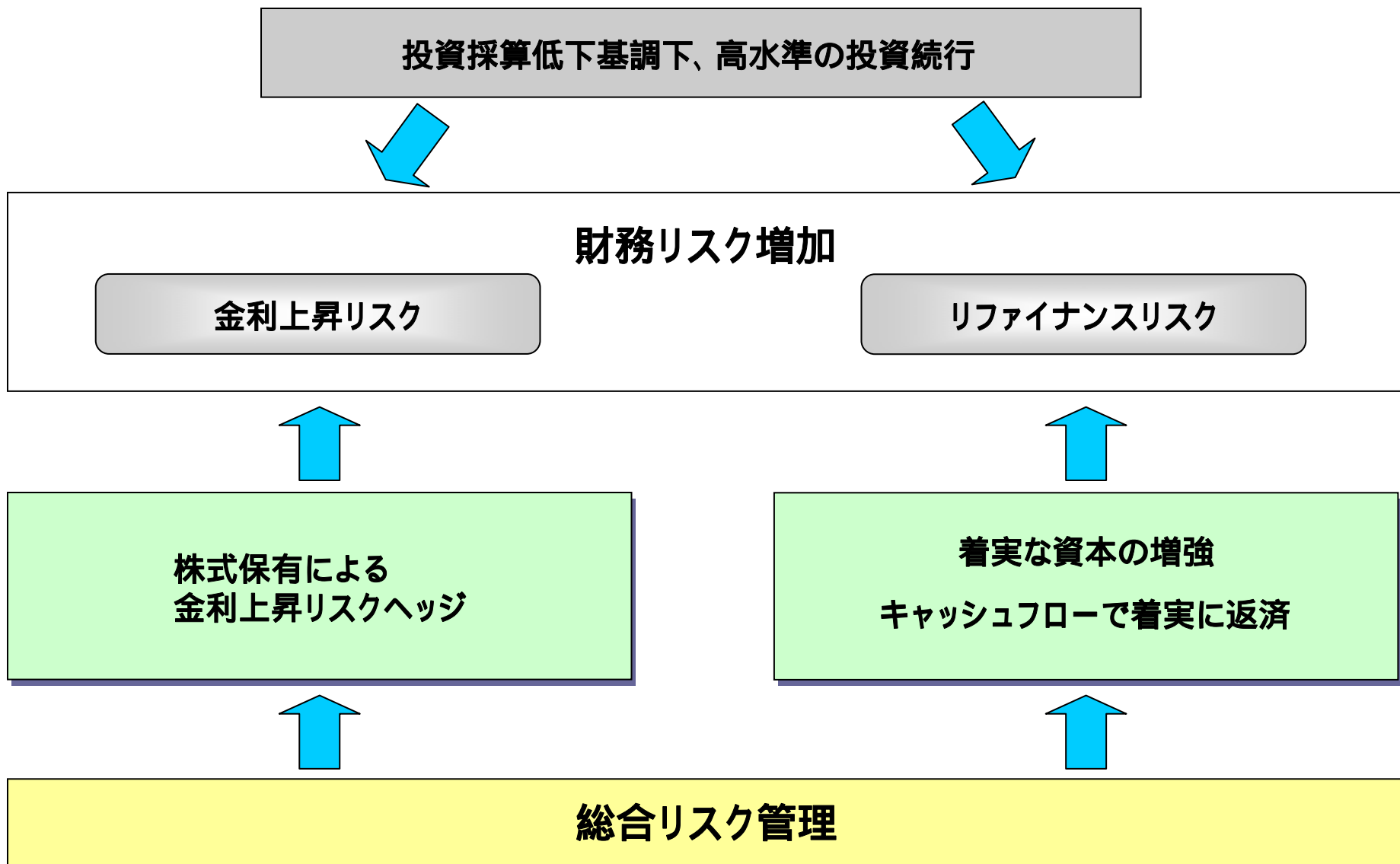
2005年6月末担保余力

(億円)

	有証	不動産	計
保有時価	648	622	1,270
担保使用額	288	422	710
余力	360	200	560

簡易鑑定ベース
設定額ベース

(2) 総合リスク管理のポイント



(3) 地道な経営改革の継続

目指す企業像

不動産を軸とした
投資事業を通じて、
市場で高く評価される
新しい価値を創造し、
社会に貢献する

- (1) 少数精鋭の知識集団として
市場に高く評価される企業
- (2) 市場の変化にすばやく対応する
柔軟性を持ち、創造力あふれる企業
- (3) 厳しい自己規律に基づき、
公正かつ透明な活動を行う企業

ブリッジ委員会

事業変革
委員会

不動産事業
委員会

コーポレート
ガバナンス
委員会

業務改革
委員会

改革テーマ

- ・マネジメントシステムのレベルアップ
- ・シミュレーションによる動的リスク管理
- ・事業投資戦略策定と投資方針決定

- ・投資基準
 - ・売却基準
 - ・開発基準
- } の不断の見直し

- ・委員会等設置会社への移行
- ・会社法改正等への対応
- ・情報開示体制整備

- ・業務運営体制の改革推進
- ・システム開発方針の決定
- ・事務規定の全面改正実施

(4) コーポレートガバナンスファンド銘柄に選定

厚生年金基金連合会がガバナンス優良企業銘柄を選定したファンドに組入れ

<ファンド概要>

・2004年創設 昨年43社選定、今年10社を新規組入れ 合計53社

<評価基準>

・形式的な体制整備にとどまらず、仕組みが実効性あるものとして有効に機能しているかを評価

・主な評価ポイント

株主価値重視の経営

責任あるIR体制

執行と監督の分離

開示内容の充実・適時開示

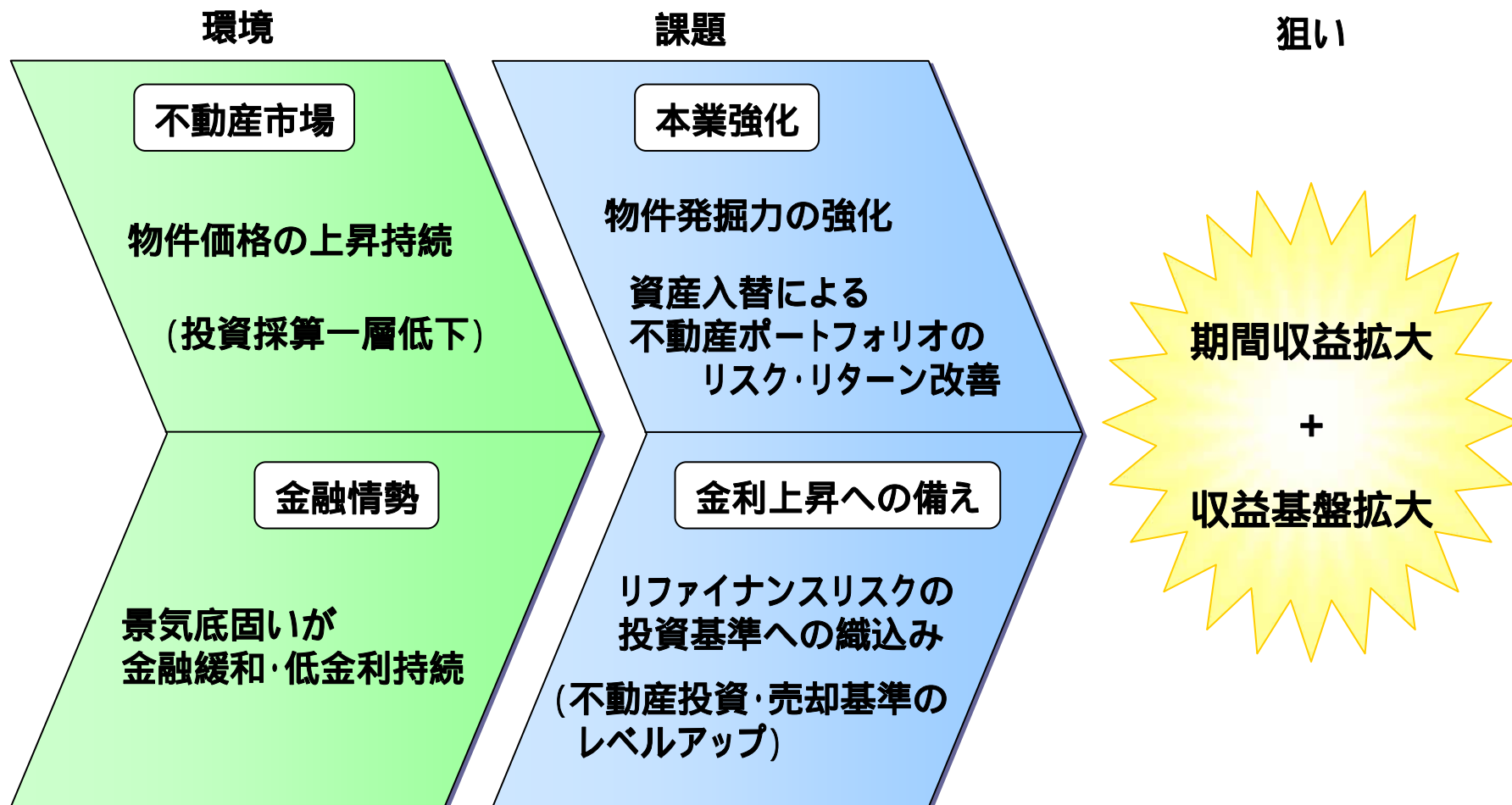
社外取締役の独立性と実効性

役員報酬システム

CEOのリーダーシップ

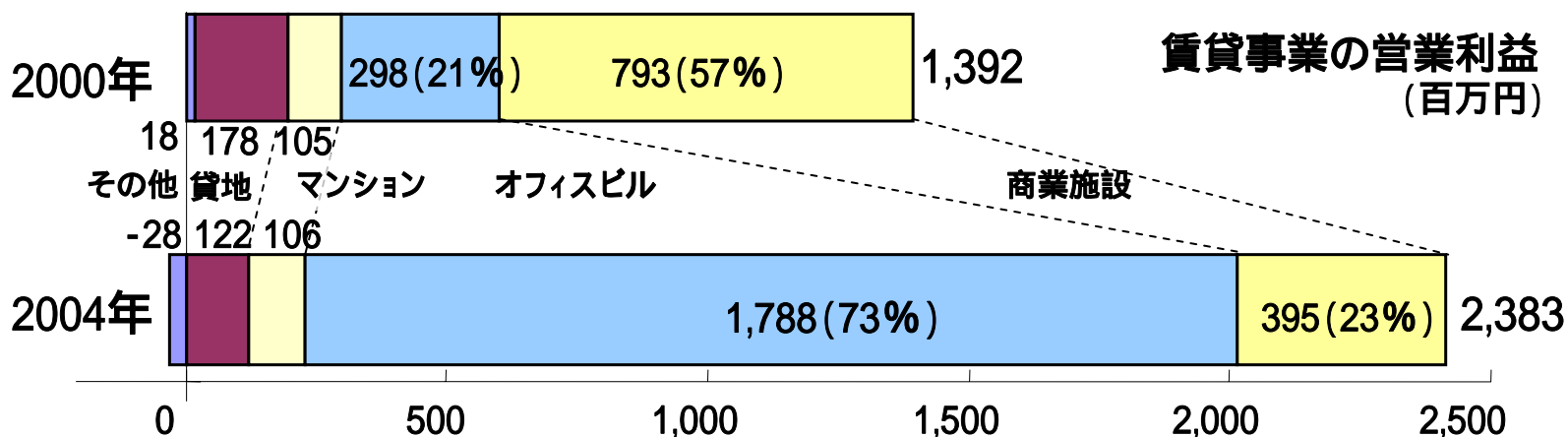
コンプライアンス体制の確立

(1) 経営環境と課題

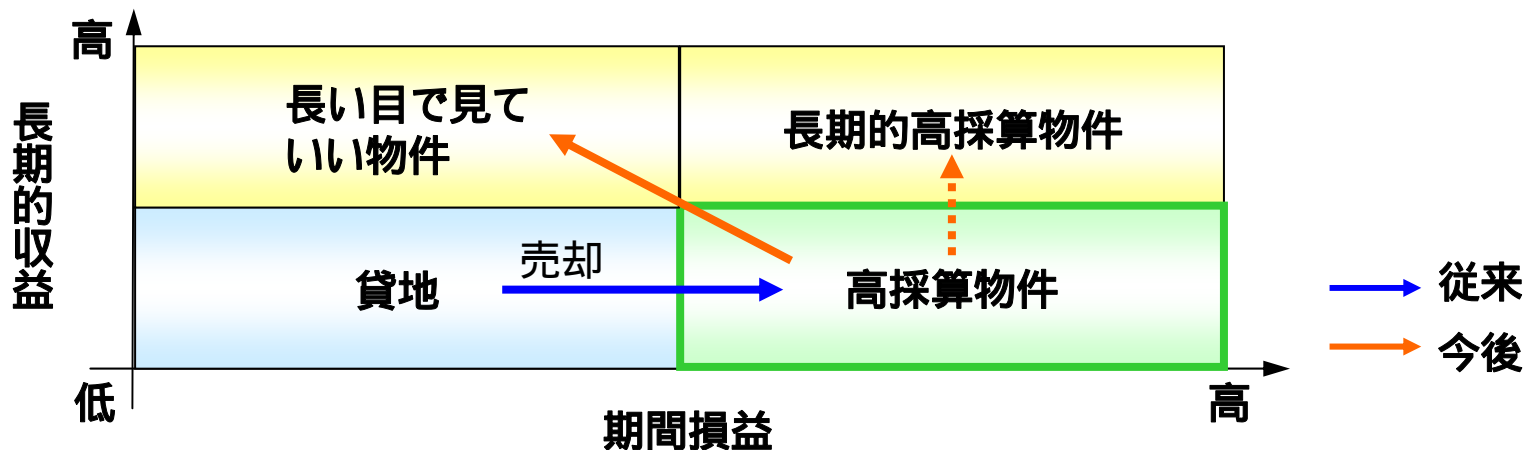


(2) 不動産ポートフォリオの入替本格化

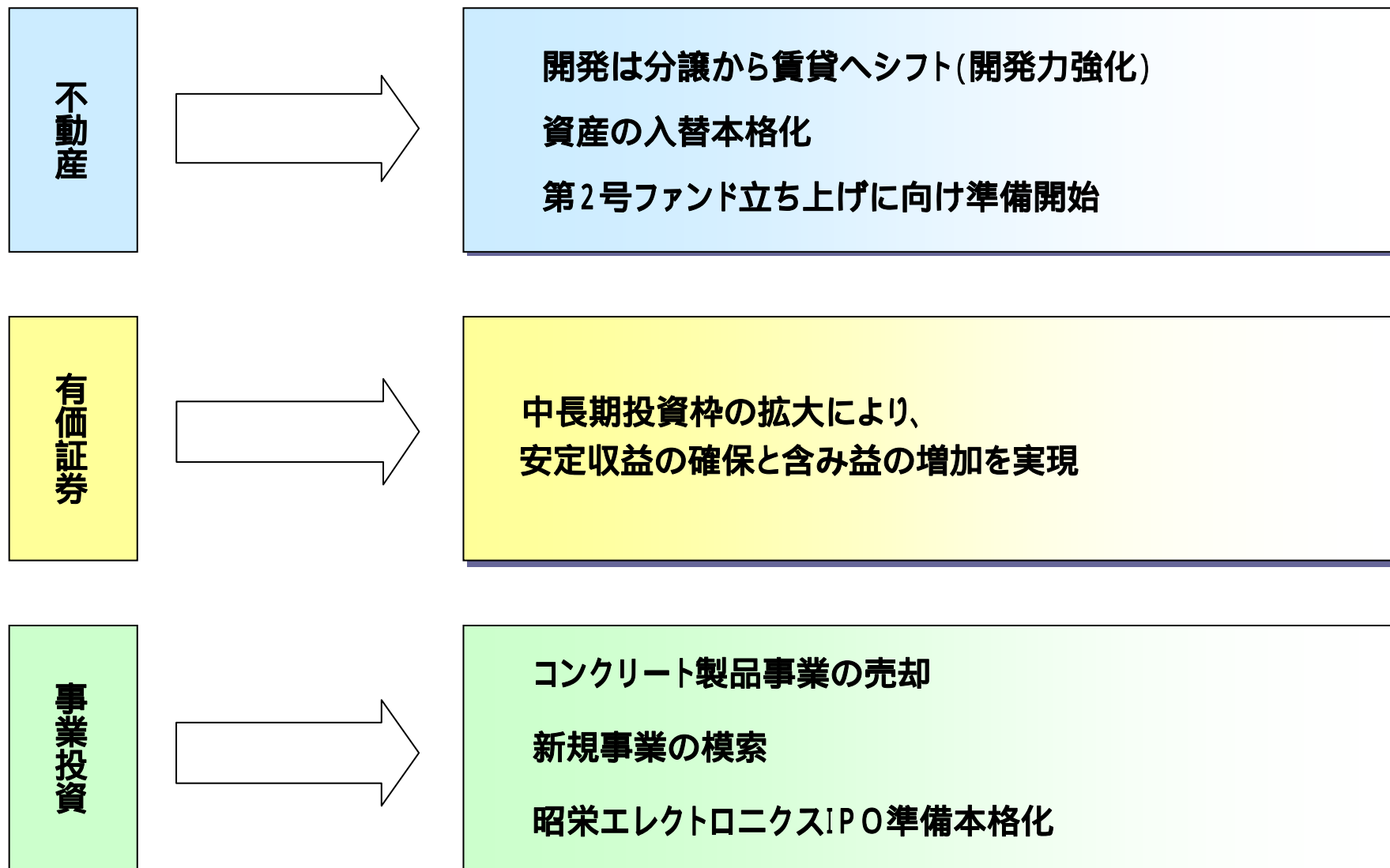
従来はオフィスビル中心に資産を積上げてきた



今後は長短両立しうるポートフォリオへ資産入替



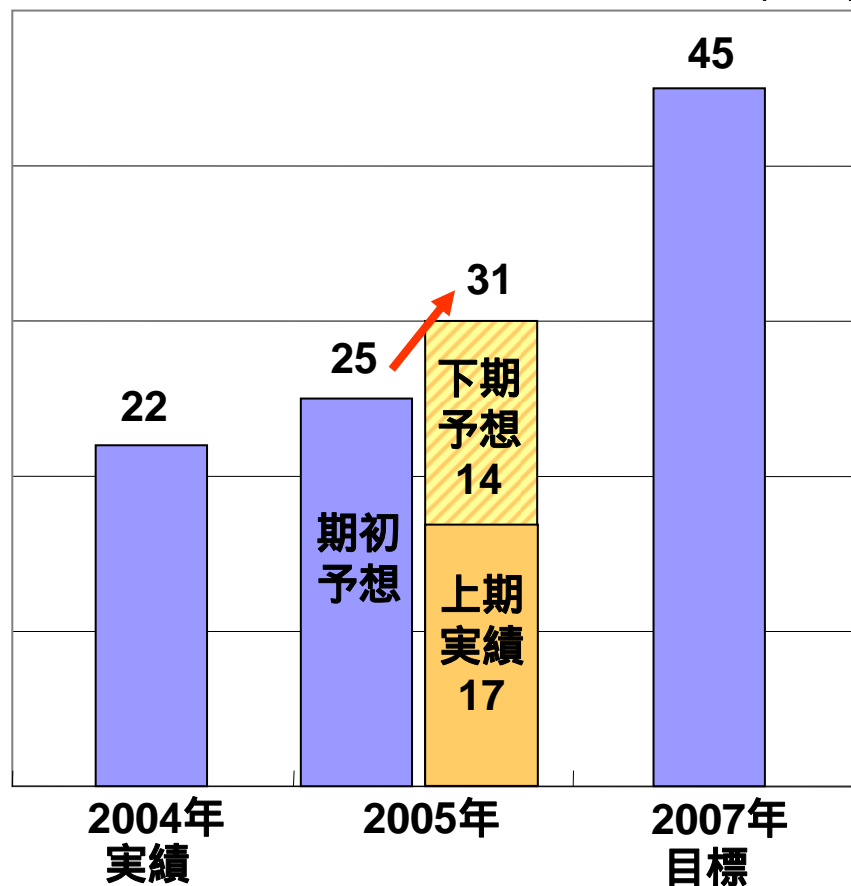
(3) その他事業ポートフォリオの見直し



(4) 業績予想

純利益 31億円は必達目標

収益推移 (億円)



下期は上期対比落込みを見込む
減益要因が増益要因を上回る

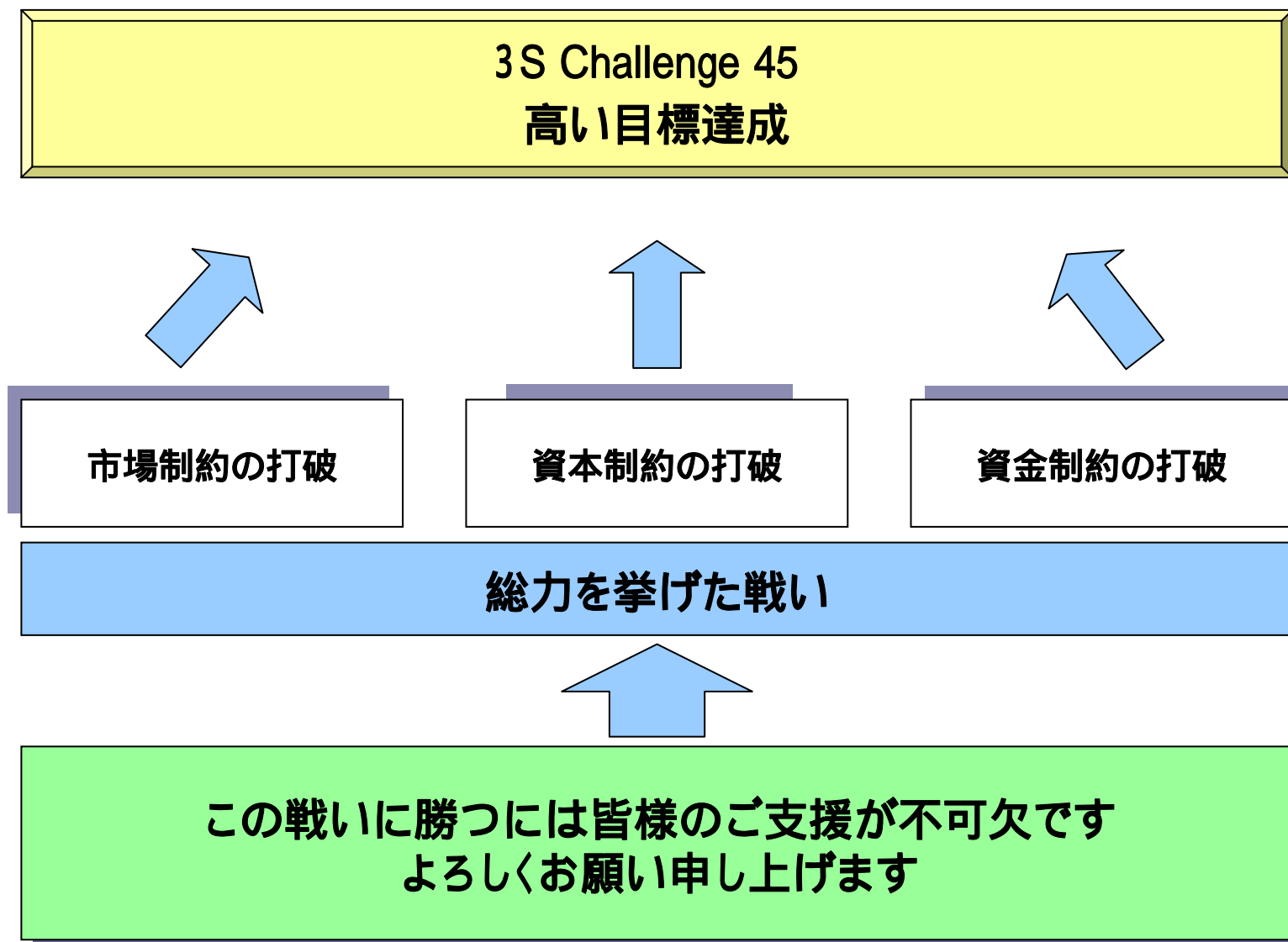
減益要因

- 有価証券投資は固めに予想
- 固定資産売却益の減少
- 不動産物件投資増加に伴う初期費用増加

増益要因

- 上期取得の賃貸物件が通期稼働
- 分譲2物件竣工

まとめ



本資料に関するお問い合わせ

昭栄株式会社 広報IRグループ

TEL: 03 - 3292 - 3381

担当: 坂・木村

昭栄ホームページ

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

本資料に記述されている業績予想並びに将来予測は、現時点で入手可能情報に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により、実際の業績は記述されている見通しとは大きく異なる可能性があることをご承知おきください。