

# 2006年12月期 決算説明会

2007年2月8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

1 . 2 0 0 6 年度 業績ハイライト

2 . 2 0 0 6 年度 事業別概況

3 . 2 0 0 6 年度 インフラ整備の概況

4 . 2 0 0 7 年度 計画

## (1) 業績骨子

営業利益・経常利益ともに大幅増

大型の資産売却ない中、純利益は昨年水準を凌駕

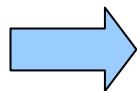
## 連結業績

(百万円)

	2005/12	2006/12	増 減	%
売 上 高	16,664	24,256	7,592	45.6%
営 業 利 益	2,912	7,544	4,632	159.1%
経 常 利 益	4,740	8,113	3,373	71.2%
特 別 利 益	5,731	585	5,145	-
特 別 損 失	1,155	128	1,027	-
当 期 純 利 益	5,474	5,580	105	1.9%

## (2) セグメント別収益

営業利益・経常利益で  
3部門とも増益を確保



営業利益・経常利益・税引前利益で3部門とも黒字に

不動産事業部門の営業利益・経常利益の伸びが大きく  
経常利益・税引前利益で初めて有価証券事業部門を凌駕

(百万円)

		不動産	有価証券	事業投資	本社経費他	計
営業利益	05年	3,240	715	13	1,057	2,912
	06年	7,212	1,166	180	1,015	7,544
営業外利益	05年	983	3,063	29	223	1,828
	06年	1,825	3,027	37	669	569
経常利益	05年	2,257	3,778	16	1,279	4,740
	06年	5,387	4,194	217	1,685	8,113
特別損益	05年	5,637	3	-	1,057	4,577
	06年	554	-	-	96	458
税引前部門利益	05年	7,894	3,775	16	2,336	9,317
	06年	5,941	4,194	217	1,781	8,571

### (3) 連結貸借対照表

(億円)

		2005/12	2006/12	増減
資産	流動資産	217	341	124
	たな卸資産	46	142	96
	固定資産	1,728	2,192	464
	有形固定資産	514	1,003	489
	投資有価証券	905	1,072	167
	匿名組合出資	290	90	200
	合計	1,945	2,533	588
負債及び資本	流動負債	209	227	18
	短期借入金	120	110	10
	(うちノンリースローン)	(-)	(5)	(5)
	固定負債	1,114	1,669	555
	社債・長期借入金	567	1,008	441
	(うちノンリースローン)	(-)	(280)	(280)
	長期預り金	242	359	117
	繰延税金負債	240	217	23
	資本	621	635	14
	有価証券評価差額	321	288	33
	自己株式	10	12	2
	合計	1,945	2,533	588

資産入替方針に伴う  
棚卸資産への振替 116億円

SPC5件 連結の影響  
資産残高 + 309億円

	2005/12	2006/12
不動産	839億円	1,305億円
有価証券	905億円	1,064億円
ノンリースローン	285億円	

CB転換進捗せず

	2005/12	2006/12 (円)
キヤノン:	4,600	6,700
みずほFG:	936,000	850,000
日経平均:	16,111	17,226

## (4) SPC連結化

### SPC連結化の経緯

#### 会計基準委員会

開示基準策定の段階、連結化は次のステップの課題

#### 当社対応

積極開示が基本方針  
連結化についてはノンリコースローン、  
倒産隔離の実態からも慎重判断



監査法人より連結化が至当との  
意見表明があり、協議を重ねた末、  
連結化を決定

(百万円)

	従来基準	SPC連結後	影響額
売上高	22,011	24,256	2,244
営業利益	6,694	7,544	849
経常利益	8,338	8,113	224
当期純利益	5,713	5,580	133
負債	158,579	189,768	31,188
純資産	63,828	63,576	251
総資産	222,408	253,345	30,937

#### SPC連結対象物件

- ・横浜アサヒビル
- ・近鉄大森ビル
- ・カーニープレイス博多
- ・リーフみなとみらい
- ・川崎浮島物流センター(仮称)

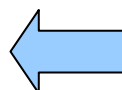
SPC連結による期間収益増181百万円  
- SPC繰延資産の一括費用処理  
406百万円

ノンリコースローン:285億円

SPC総資産522億円 - 出資額207億円他

## (1) 不動産事業

増収増益



投資の累積効果

不動産ファンド償還益

SPC連結化により増収

分譲竣工が寄与

## 業績

(百万円)

## 実施事項

		2005/12	2006/12	前期比
売上高	賃貸	8,538	11,033	2,495
	分譲	4,666	6,345	1,679
	ファンド償還	-	1,086	1,086
	計	13,204	18,465	5,260
営業利益	賃貸	3,112	5,626	2,514
	分譲	127	500	372
	ファンド償還	-	1,086	1,086
	計	3,240	7,212	3,972

## 積極投資

- ・ふれあい横浜メディカルセンタービル(5月)
- ・東横イン那覇美栄橋駅(8月)
- ・新宿アイランドタワー(9月)
- ・桜新町ビル(9月)
- ・アクアタウン納屋橋(11月)

## 資産入替

- ・吉川ショッピングセンター(3月)

## 分譲

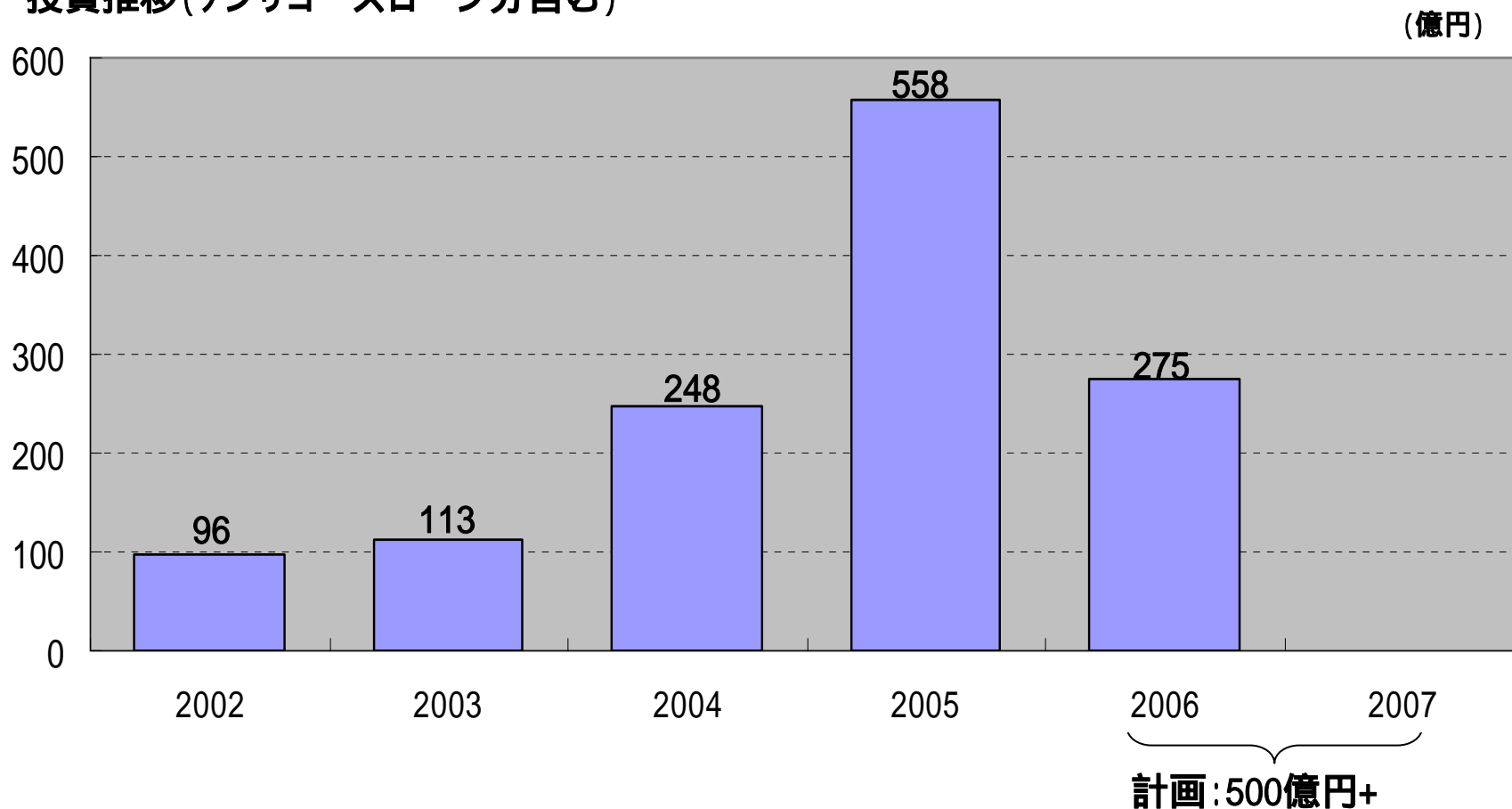
- ・プリリアタワー東京(4月)
- ・ランドール浅草(11月)

注) 賃貸にSPC分を含む

## (2) 不動産投資の推移

物件価格の高騰により、新規投資は2004年水準へペースダウン  
投資水準は計画の下限確保、前倒し投資はならず

投資推移(ノンリコースローン分含む)



### (3) 厳しい投資環境への対応

期間収益の確保と収益基盤拡大の両立を目指す

リスク・リターンや実現の可能性を吟味し投資を展開

#### オフィスビル

収益性と資産価値の向上を目指したポートフォリオ戦略

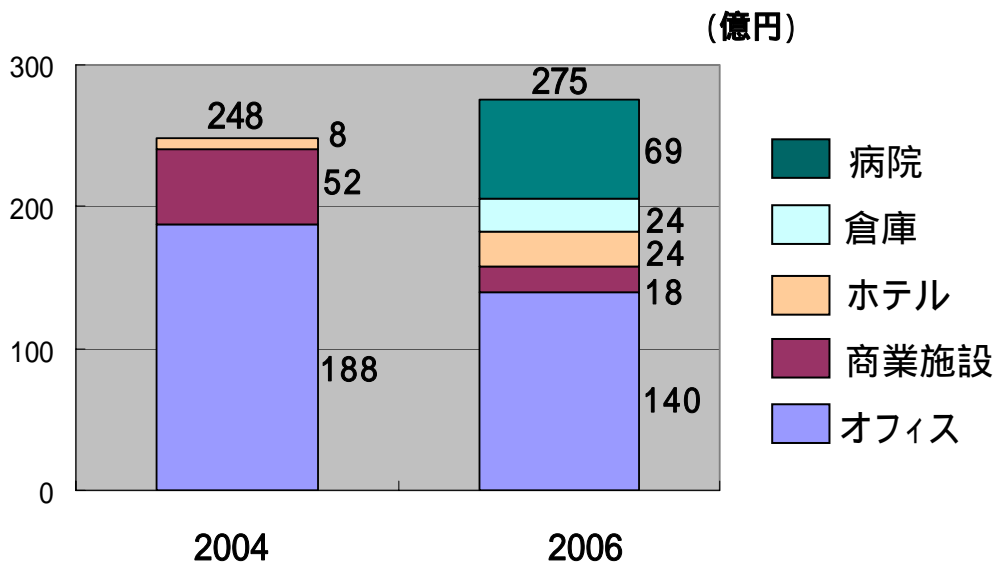
#### 新規分野の開拓

ホテル・倉庫・医療介護施設等ビジネスモデルを研究

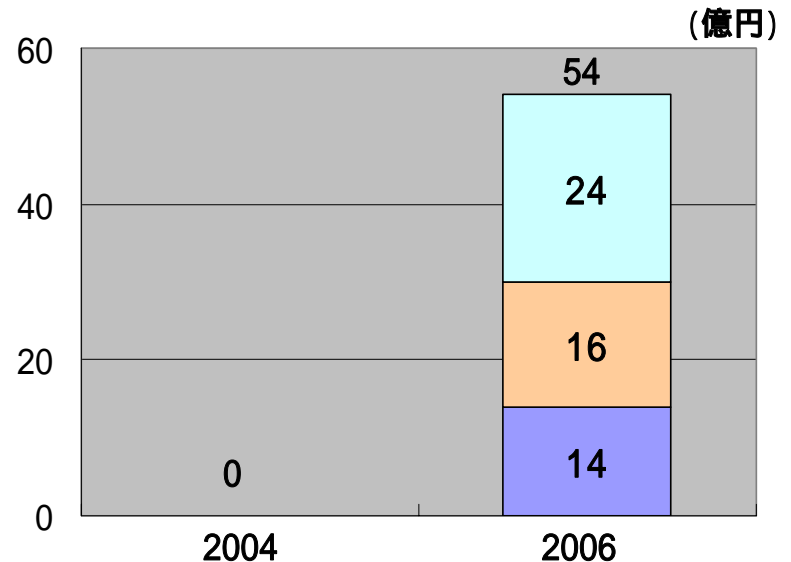
#### 開発案件の強化

親密企業との連携

用途別の投資内容



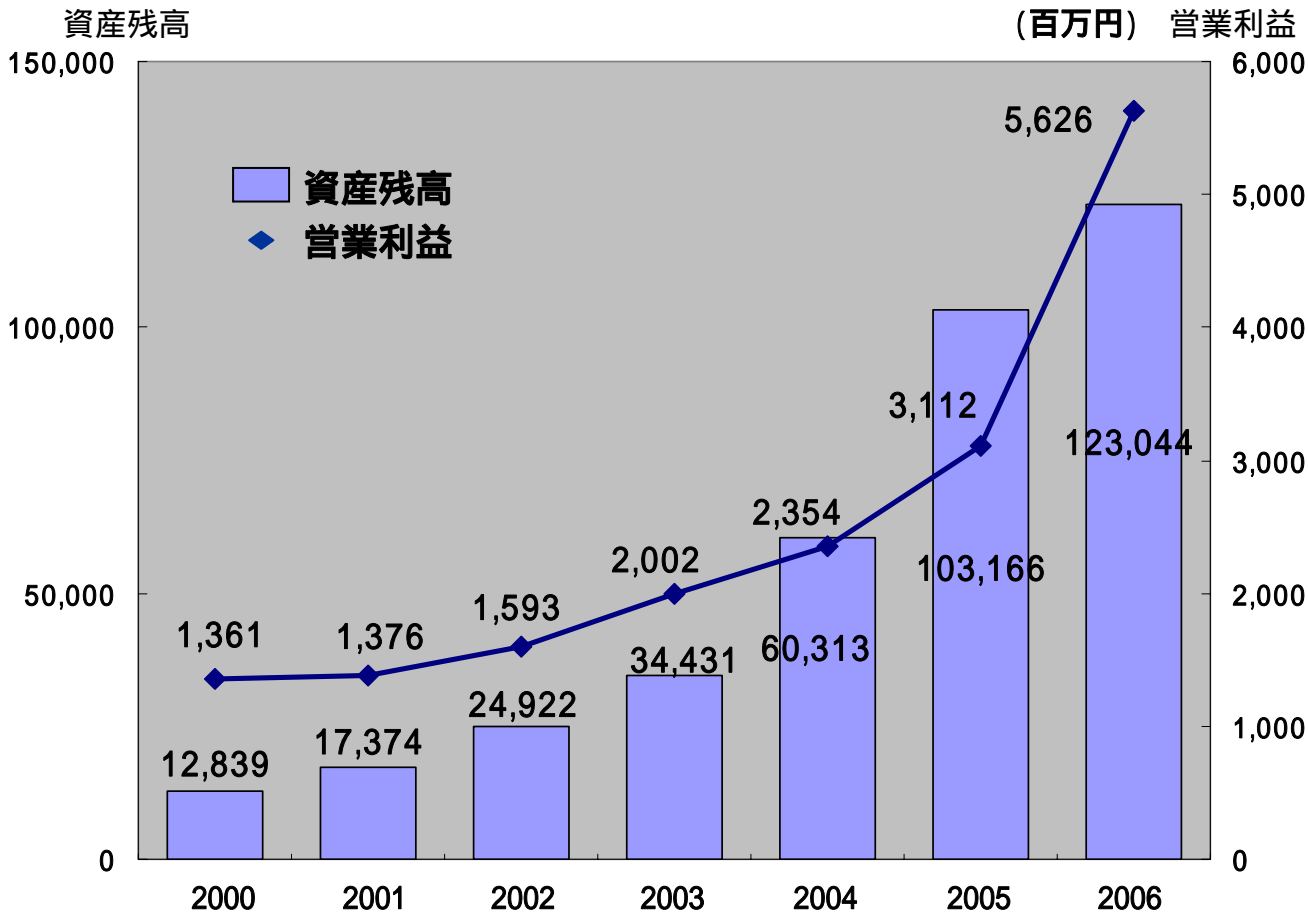
うち開発案件投資額



# (4) 不動産賃貸の営業利益

投資の累積効果により、営業利益は大幅増

営業利益と資産残高の推移 (SPC分含む)



空室率改善・賃料上げの追風により利益拡大

空室率 (京浜地区当社所有物件)

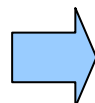
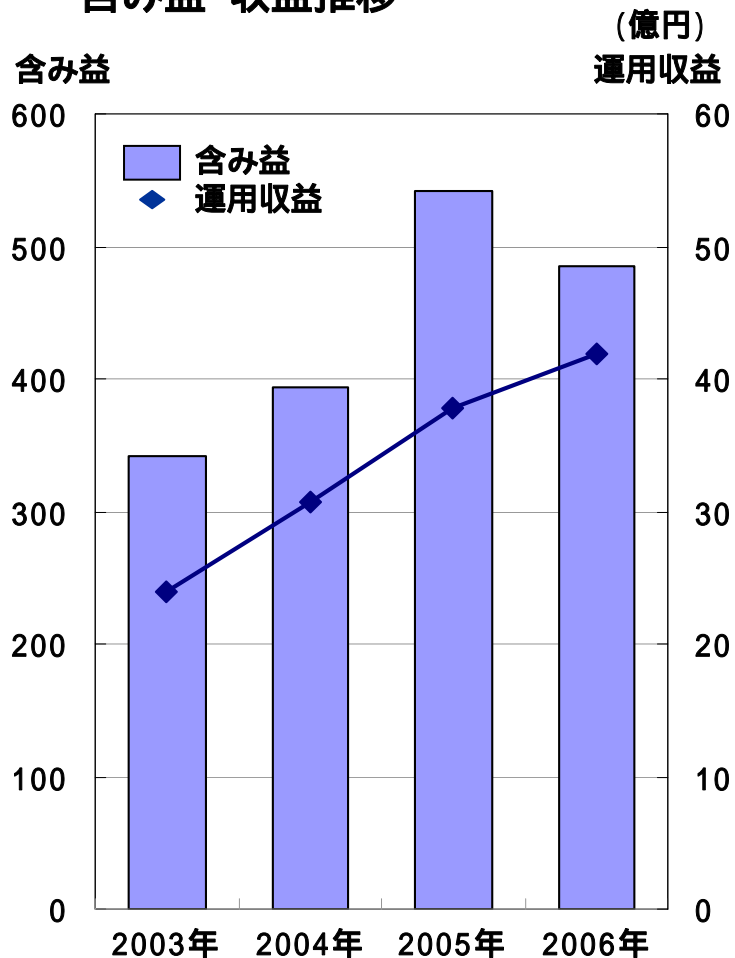
05/12末	06/12末
0.38%	0.00%

平均賃料 (京浜地区当社所有物件)

05/12末	06/12末
17,147	17,295
	(円/坪)

## (5) 有価証券投資事業

含み益・収益推移



(百万円)

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12
時価(含む非上場)	48,281	61,440	90,517	106,408
含み益	34,131	39,403	54,221	48,561
運用収益	2,397	3,065	3,778	4,194
(除く配当)	2,105	2,482	3,063	3,027
時価利回	5.76%	5.49%	5.32%	4.23%
修正時価利回	5.96%	5.70%	5.57%	4.94%

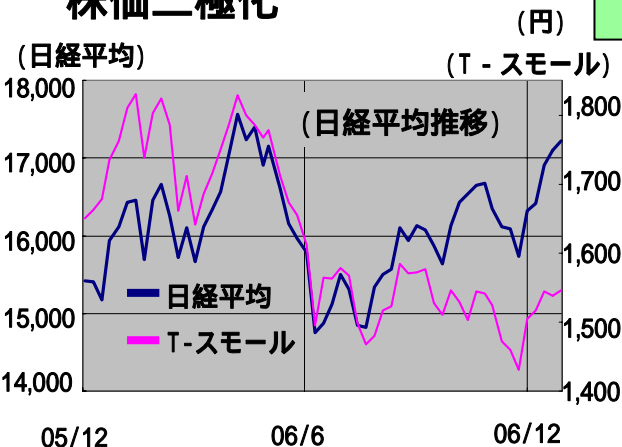
(円)

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12
日経平均	10,677	11,489	16,111	17,226
キヤノン株価	3,327	3,687	4,600	6,700

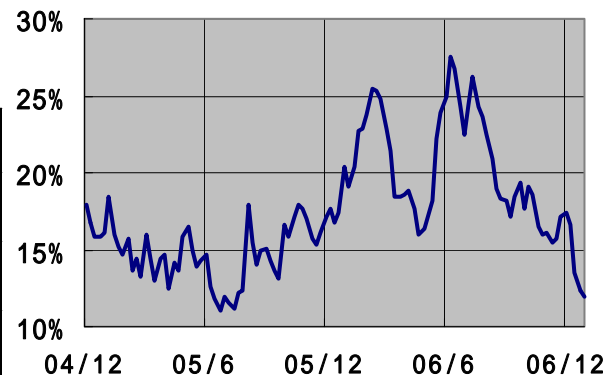
# (6) 有価証券投資事業

厳しい投資環境のもと、  
プレミアム収益と配当増加  
により運用収益拡大

## 株価二極化



## 高ボラティリティ続かず



	2005/12	2006/12
プレミアム	944	1,945
売買損益	2,119	1,082
配当	715	1,167
運用収益計	3,778	4,194

## ポートフォリオ残高

2005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 6,222 含み益 578	B 時価 45,979 含み益 35,513		
オプション不可	C 時価 30,216 含み益 13,573	D 時価 5,971 含み益 4,557		

2006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 2,515 含み益 30	B 時価 64,615 含み益 40,666		
オプション不可	C 時価 27,360 含み益 4,080	D 時価 5,648 含み益 3,785		

## (7) 事業投資(電子機器・部品事業)

増収増益

## 業績

(百万円)

	2005/12	2006/12	前期比
売上高	2,732	3,455	723
研究開発費 控除前営業利益	82	221	139
研究開発費	68	94	26
営業利益	13	126	112

## 主力製品が好調

- ・PASキャパシタ  
中国市場の急速な受注回復  
有力顧客からの大口受注獲得
- ・実装部門の特需獲得

## 事業再編の総仕上げ

- ・富山昭栄を昭栄エレクトロニクスに一体化  
製品寿命を終えたプチキャップは終売
- ・ソフト開発部門を発注元に業務移管

**(8) 事業投資(環境事業)**

新規事業立ち上げ負担  
から減益

**業績**

(百万円)

	2005/09 (4-9月)	2006/09 (4-9月)	前期比
売上高	1,176	1,154	22
営業利益	205	54	151

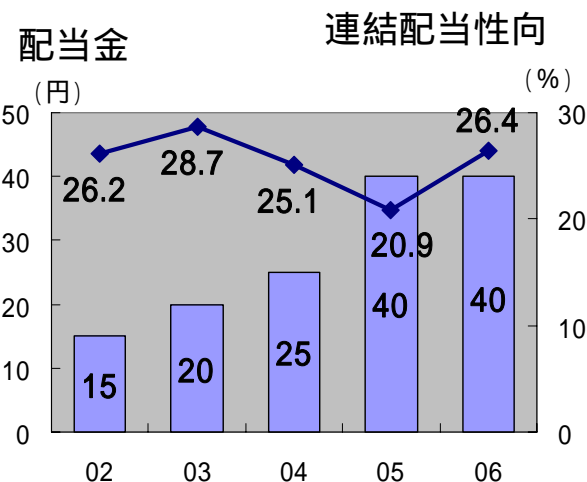
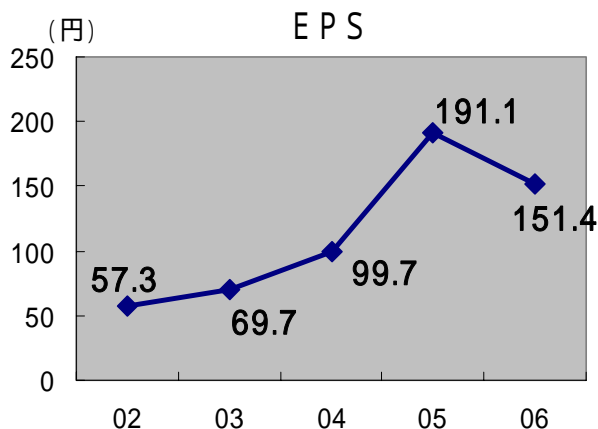
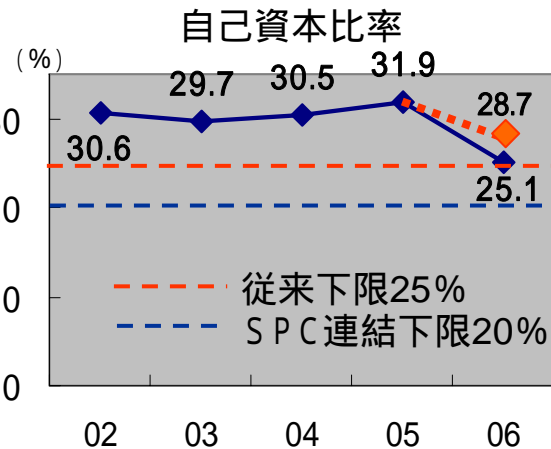
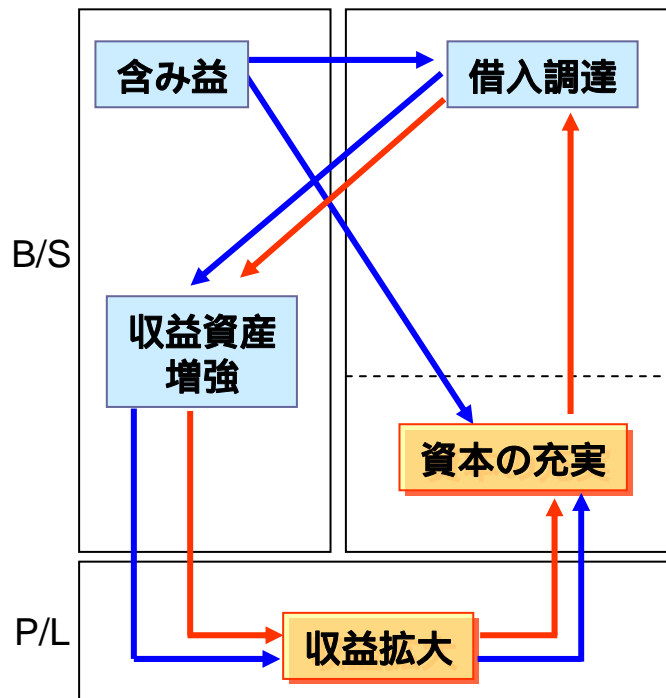
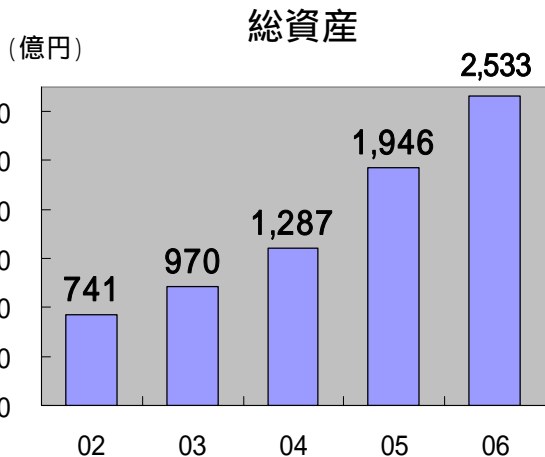
**リサイクル事業を本格化**

- ・分散していた施設を新工場に集約
- ・RPFの製造を開始  
RPF: 廃プラスチック・古紙を原料とした  
固形燃料
- 燃料価格が高止まりする中、  
需要は堅調に推移
- ・初期費用は嵩む

既存事業は前年並

# (1) 資本・収益の成長

資産増加に比し、資本充実がスローペース



第1循環 (blue arrow) 第2循環 (red arrow)  
株式分割

2003年: 1対 1.2  
2004年: 1対 1.2  
2005年: 1対 1.1  
2006年: 1対 1.1

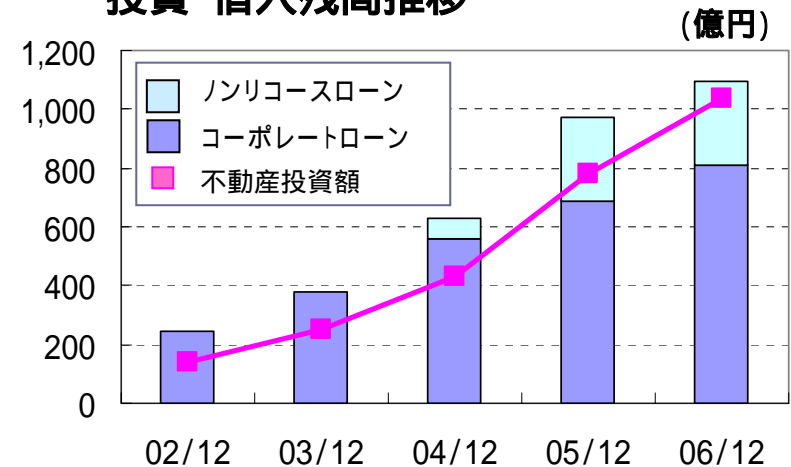
## (2) 調達・担保使用状況

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	2005年	2006年
自己資本比率	従来基準	25.0%	31.9%	28.7%
	S P C 連結化	20.0%		25.1%
デットエクイティレシオ		-	0.88	1.61
C F 償還年数		15年	7.4年	9.5年

自己資本比率は、S P C 連結化に対応し、従来25.0%から20.0%に見直し  
 デットエクイティレシオ = 純有利子負債 ÷ 自己資本

C F 償還年数 = 純有利子負債 ÷ (経常利益 + 減価償却実施額)

### 2006年12月末担保余力

(億円)

	有証	不動産	計
保有時価	1,005	1,330	2,335
担保使用額	405	656	1,061
余力	600	674	1,274

簡易鑑定ベース  
実使用額 (S P C 含む)

### (3) リスクマネジメント

SPC連結の影響による資産増加の実態は、  
ノンリコースローンに見合う資産の増加であり、リスク量は不変

投資対象のリスクに対応した  
リスクキャピタルを算出



(億円)

	リスクキャピタル (資産×リスク量)
不動産事業	486
有価証券投資	102
事業投資	42
合計	630



実際のバランスシート (億円)

資産	2,533	負債	純負債	1,180
			資本性	717
		資本		636
合計	2,533	合計		2,533

リスク管理センター

現状は・・・ ・実際の資本額とリスクキャピタルはほぼバランス  
 施策・・・ { ・常にバランスが異常にならないようチェック  
 ・資本性負債(転社・証券調達)及びヘッジ比率を管理  
 ・環境変化に応じてリスクキャピタル算出基準を見直し

リスクベースのバランスシート (億円)

資産	2,533	負債	1,903
		資本	630
合計	2,533	合計	2,533

## (4) 組織マネジメント

### 創造的業務遂行と生産性向上につなげる仕事の革新

#### 意思決定力の強化

##### 会議を3分類

Forward Looking会議

結果フォロー会議

リスクコントロール会議

Forward Looking会議では  
仮説・検証、シミュレーションを  
繰返し、先行きの収益期待値・  
最大損失を明確化のうえ  
意思決定

#### 体制の整備

当社グループの将来を  
左右するテーマを設定し、  
意思決定に向け仮説づくり  
をプロジェクト化

意思決定のベースとなる  
基幹システム、データシステム  
を整備

日本版SOX法に対応した、  
第2次業務マニュアル作成準備

#### 役員報酬制度の見直し

株主価値の持続的成長に資する  
役員報酬体系に改定、  
役員報酬方針として開示(2006年3月)

役員の月俸・賞与の構成要素を  
次の3つとした

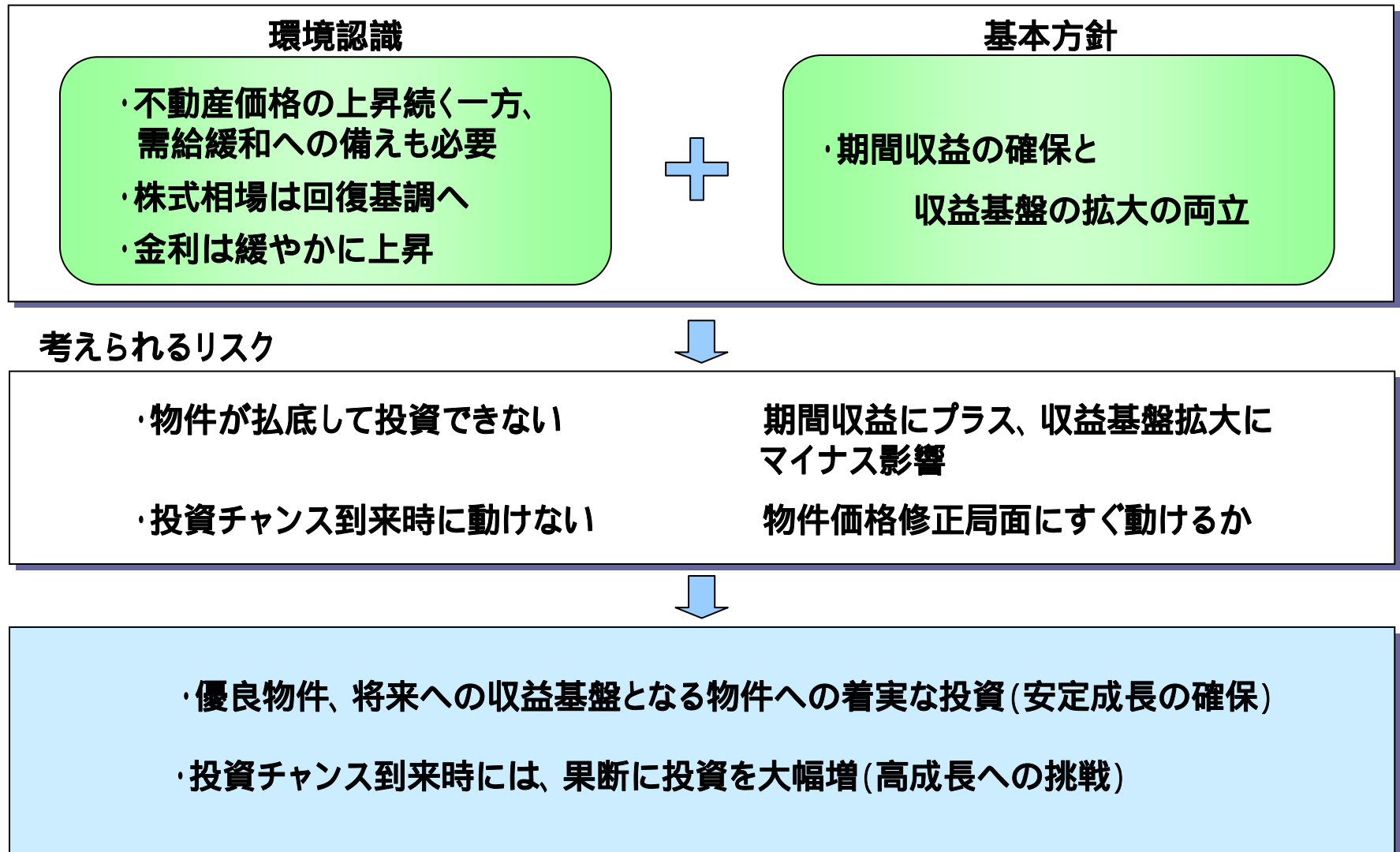
職責連動部分

業績連動部分

創造的業務遂行等、

特段の貢献への対応部分

## (1) 環境認識と対処方針



## (2) 業績予想

## 中期経営計画 最終年度 目標額

当期純利益 66億円

時価総額 1,500億円

## 連結業績

(百万円)

	2006/12 実績	2007/12 予想	増 減
売 上 高	24,256	40,000	15,744
経 常 利 益	8,113	8,500	387
当 期 純 利 益	5,580	6,600	1,020

資産入替方針の明確化

中計目標は達成

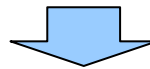
### (3) 2007年度にやるべきこと

#### 次期中計の策定

- ・より高い収益目標への挑戦
- ・安定成長を確保した上で高成長へ挑戦
- ・資産入替の本格化
  - 〔ポートフォリオ最適化
  - 開発増による収益化の遅れにも対応

#### 収益基盤拡大への布石

- ・開発案件への積極的取組み  
(親密先との連携)
- ・競争が少ない事業領域の開拓
- ・SPC連結化の動きを  
投資機会として生かす
- ・ファンドビジネスの拡充・強化



期間収益の確保

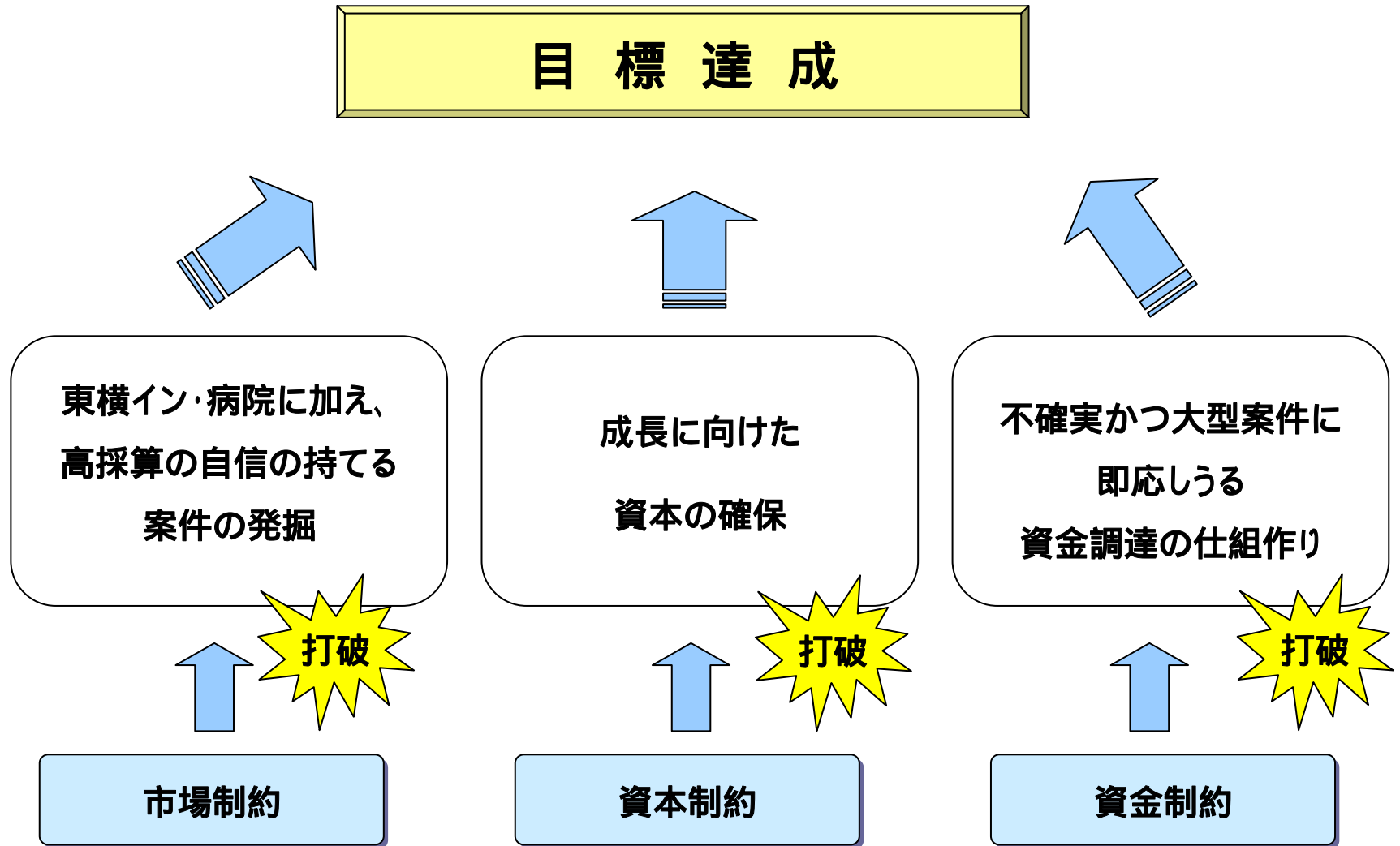


収益基盤の拡大



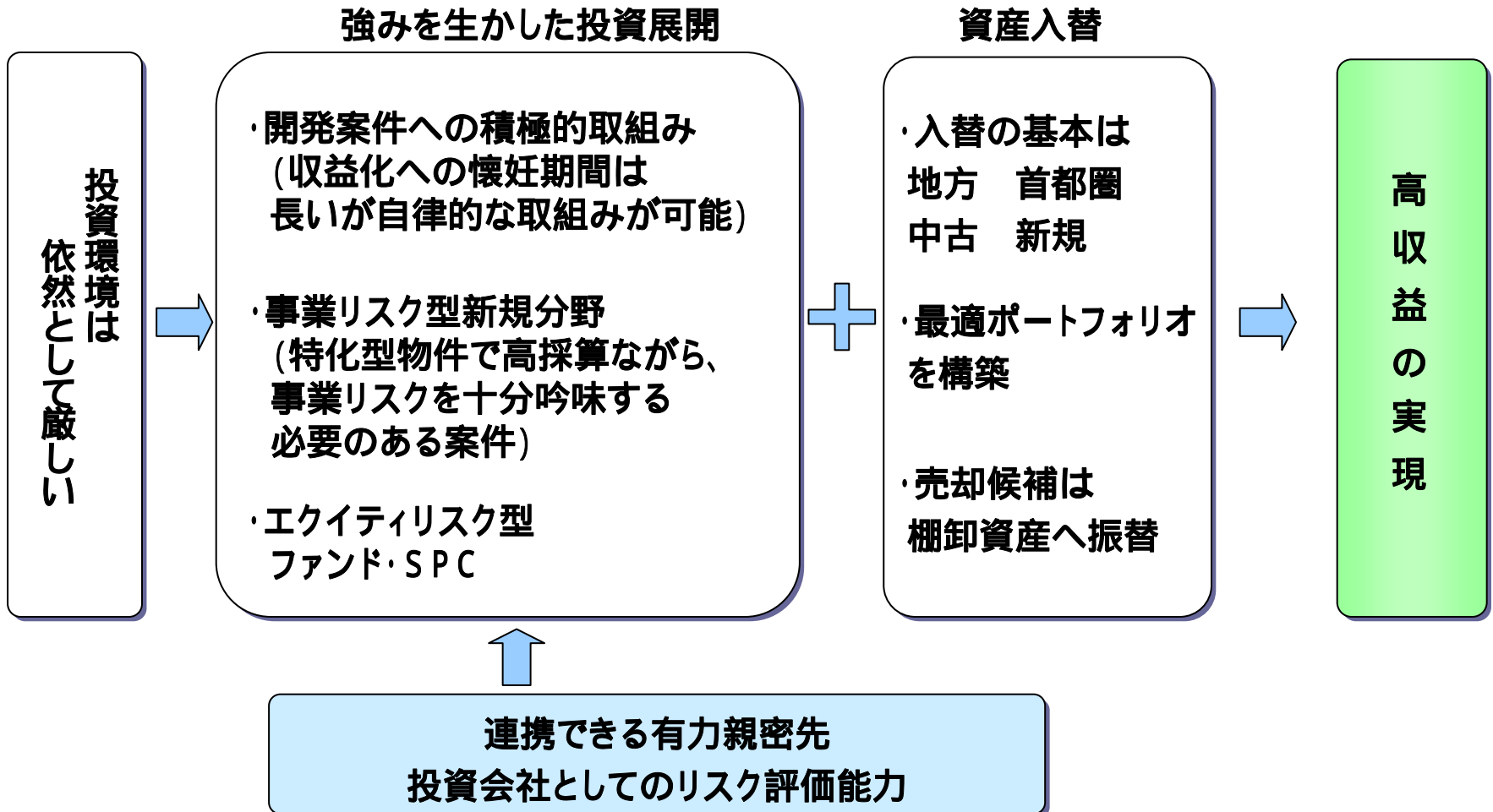
中計最終年度の総仕上げ と 次期中計策定の土台作り

## (4) 目標達成に向けてやるべきこと



# (5) 不動産事業計画

厳しい環境は我々の強みを生かして克服



## (6) 有価証券投資事業計画

攻守ともに強化 残高積上げはなく運用利回り向上で収益増強

### 投資環境

株式市場は調整局面が  
終了し上昇局面へ

### 現状認識

- ・ 投資利回り低下
- ・ 中長期投資の含み益大幅減



### 具体的施策

- ・ オプション利用率を上げる
- ・ 中長期投資は目標株価に  
到達したら売却し、利益を実現
- ・ 不動産事業の強化に資する投資推進

## (7) 事業投資計画(電子機器・部品事業)


2007年2月2日 太陽誘電(株)と昭栄エレクトロニクスの全株式譲渡を契約

現中計策定時

次期中計期間内における昭栄エレクトロニクスのIPOを展望

課題・問題点

PASキャパシタ製品群の速やかな実用化には、技術開発力等が不足  
開発速度を上げるための他社買収も、手頃な先が見当たらず



発想の大転換

信頼できる先との連携を通じ、製品の開発速度・事業の成長速度を加速

太陽誘電(株)

積層セラミックコンデンサなど電子部品の優れた技術力に世界的な定評

株式譲渡の効果

開発・販売など多面的なシナジー効果が見込める非常によい組み合わせ  
当社は、昭栄エレクトロニクスのIPOに伴う株式売却益を、事実上、先取り

## (8) 事業投資計画(環境事業)

新規事業の乗軌化と既存事業の再構築による安定的な事業収益の積上げ

新規事業

- ・RPF製造
- ・食品残渣リサイクル



販売ルートの確立などによる稼働率の改善  
スムーズな事業立上げ

既存事業

- ・廃棄物収集運搬
- ・浄化槽管理



収集ルートの見直しによる採算性向上  
新規顧客の開拓

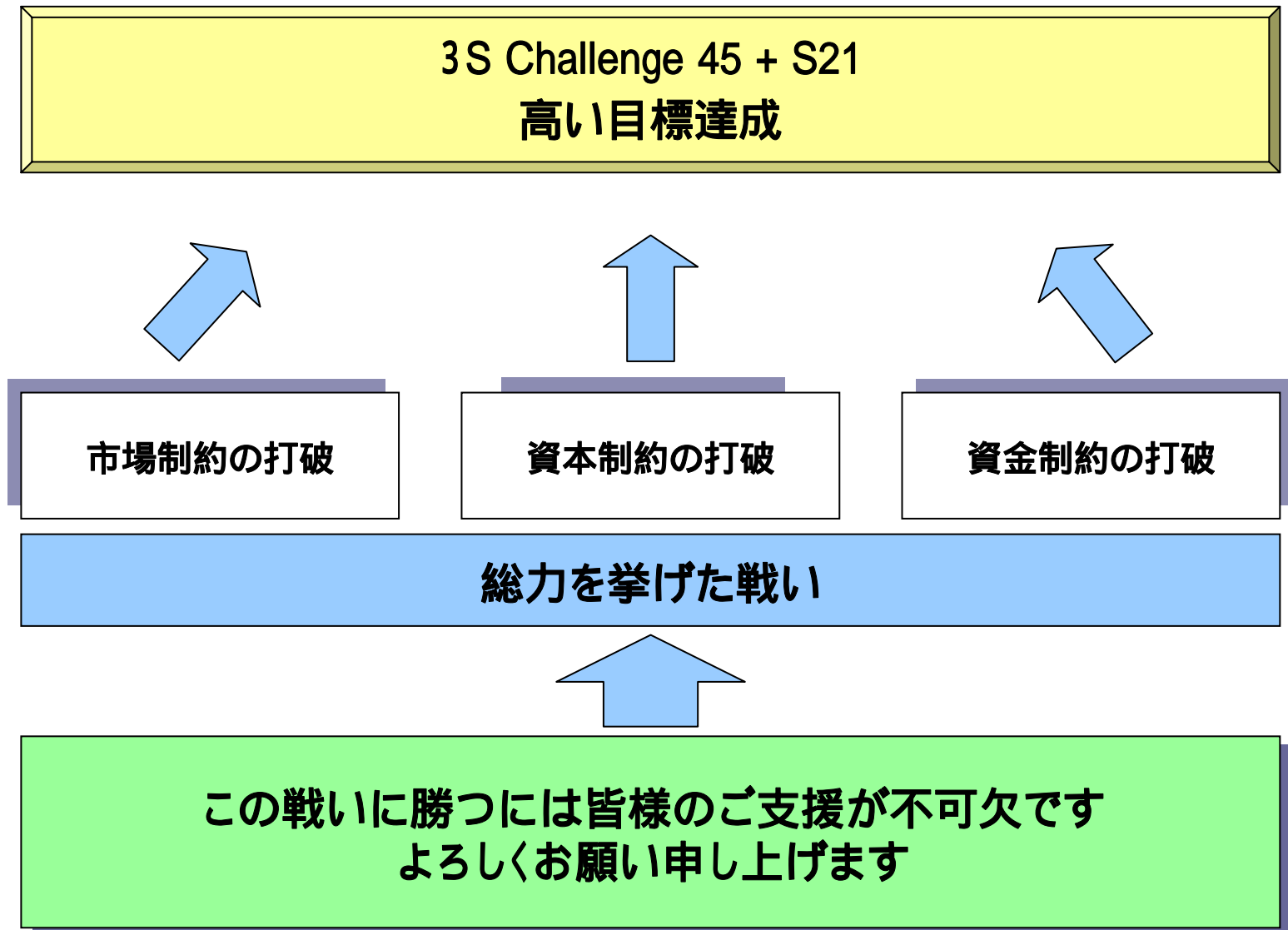
インフラ

- ・顧客満足度の向上
- ・安全管理の徹底
- ・組織・体質の強化
- ・人材教育



迅速・丁寧・親切な顧客対応の徹底  
安全衛生委員会の機能強化  
将来のIPOを展望した内部管理体制の整備  
「考える」「提案する」「改善する」風土の醸成

## 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 - 4626

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。