

2007年12月期 中間決算説明会

2007年8月9日

昭栄株式会社

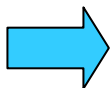
(証券コード:3003)

代表執行役社長CEO 渡辺 憲二

1. 2007年度上期 業績ハイライト
2. 2007年度上期 事業別概況
3. 2007年度上期 インフラ整備の概況
4. 2007年度下期 計画

(1)業績骨子

期初予想対比
 ・売上高は未達
 ・純利益、経常利益は超過達成



売上高
 ・分譲売上寄与なし
 ・昭栄エレクトロニクス連結対象外、トスマク・アイが連結対象に

純利益 資産入替・事業ポートフォリオ再構築の効果
 ・本庄ショッピングセンターの売却(西新井開発着手)
 ・昭栄エレクトロニクスの売却(事業再構築)

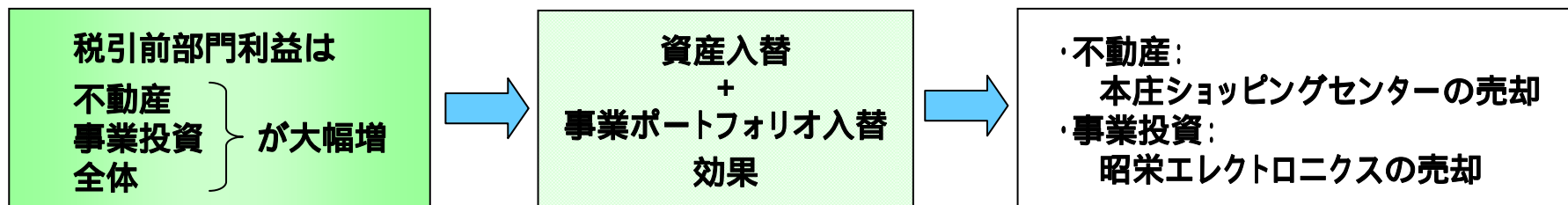
連結業績

(百万円)

	2006/上	2006/下	2007/上	前年同期比	前半期比
売上高	10,165	14,091	8,081 (8,300)	2,084	6,010
営業利益	3,274	4,270	3,179	94	1,091
経常利益	3,789	4,324	3,087 (2,800)	701	1,237
特別利益	503	82	3,533	3,030	3,451
特別損失	70	58	23	47	35
純利益	2,933	2,647	3,957 (3,700)	1,024	1,310

()内は期初予想

(2) セグメント別概況



(百万円)

		不動産	有価証券	事業投資	本社経費他	計
営業利益	06/上	2,879	779	96	480	3,274
	06/下	4,333	387	84	534	4,270
	07/上	2,761	840	73	496	3,179
営業外損益	06/上	542	1,177	7	126	514
	06/下	1,283	1,849	29	542	53
	07/上	1,110	975	51	8	91
経常利益	06/上	2,336	1,957	103	607	3,789
	06/下	3,051	2,236	113	1,077	4,324
	07/上	1,650	1,816	125	504	3,087
特別損益	06/上	503	-	-	70	432
	06/下	50	-	-	25	25
	07/上	2,653	90	784	17	3,510
税引前部門利益	06/上	2,839	1,957	103	678	4,221
	06/下	3,101	2,236	113	1,102	4,349
	07/上	4,304	1,906	909	522	6,597

(3) 連結貸借対照表

(億円)

		2006/12	2007/6	増減
資産	流動資産	341	382	41
	たな卸資産	142	141	1
	固定資産	2,192	2,373	181
	有形固定資産	1,003	1,172	169
	投資有価証券	1,072	1,098	26
	匿名組合出資	90	63	27
合計		2,533	2,756	223
負債及び資本	流動負債	227	213	14
	短期借入金	110	92	18
	(うちノンクローン)	(5)	(5)	0
	固定負債	1,669	1,870	201
	社債・長期借入金	1,008	1,140	132
	(うちノンクローン)	(280)	(277)	3
	長期預り金	359	410	51
	繰延税金負債	217	237	20
	資本	635	672	37
	有価証券評価差額	288	301	13
	自己株式	12	23	11
合計		2,533	2,756	223

不動産投資 : 215億円
 ・新規取得 2件
 ・開発稼働 2件
 ・開発案件 5件

	06/12	07/06
キヤノン:	6,700	7,230
みずほFG:	850,000	853,000
日経平均:	17,226	18,138

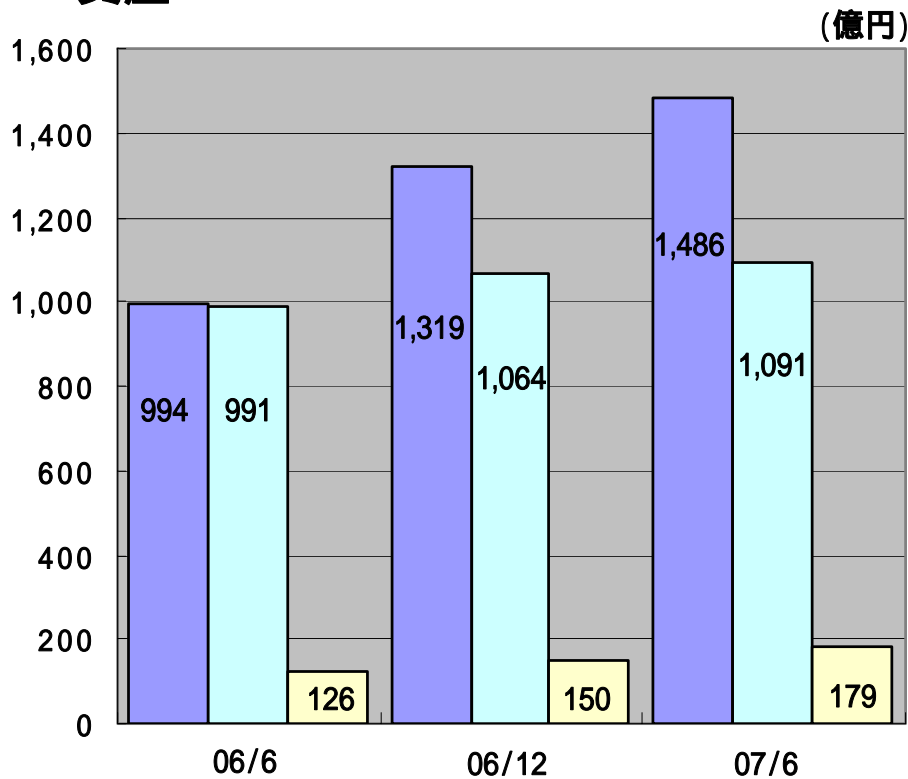
・投資に伴う借入金増加
 ・CB転換進捗せず

・保有株式のヘッジ増加

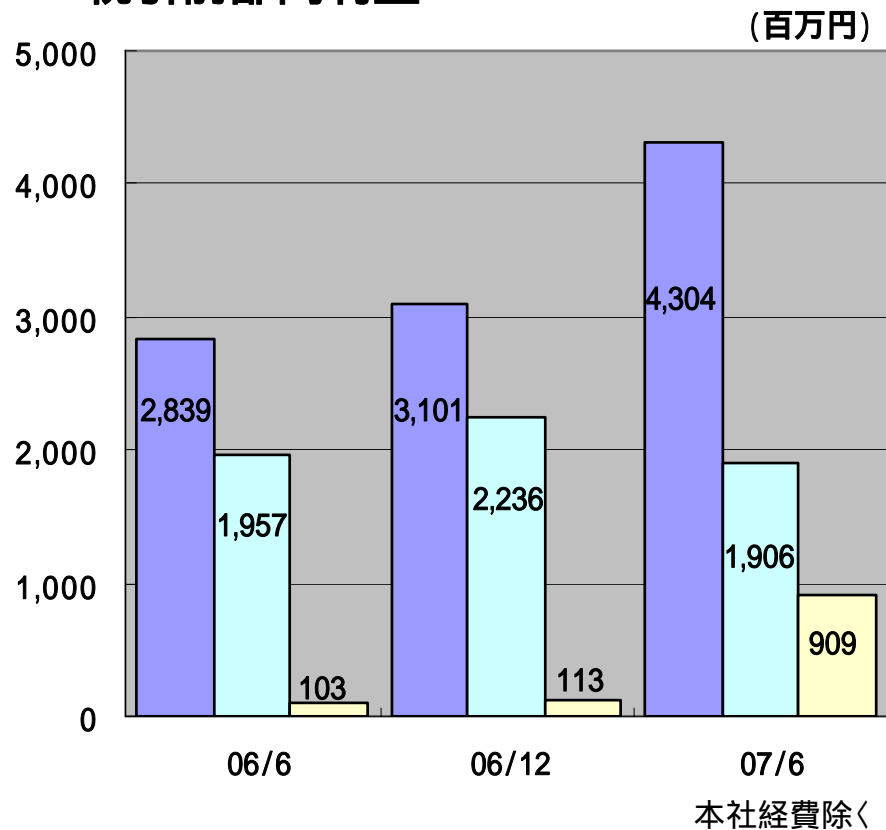
(4) 名実ともに不動産が中核事業に

資産規模・収益額ともに不動産が有価証券を凌駕

資産

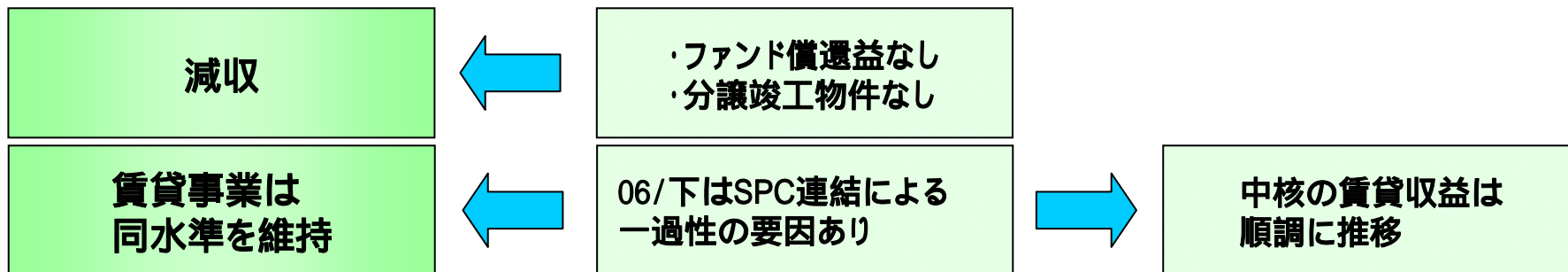


税引前部門利益



■ 不動産(簿価) ■ 有価証券(時価) ■ その他事業

(1)不動産事業



(百万円)

		2006/上	2006/下	2007/上	前年同期比	前半期比
売上高	賃貸事業	3,542	6,102	5,333	1,790	769
	分譲事業	3,243	3,102	42	3,201	3,060
	ファンド投資事業	934	1,539	597	336	942
	計	7,720	10,744	5,973	1,747	4,771
税引前部門利益	営業利益					
	賃貸事業	1,744	1,976	1,875	131	101
	分譲事業	220	280	2	218	278
	ファンド投資事業	914	1,522	578	336	944
	計	2,879	3,779	2,456	423	1,323
	営業外損益	542	() 728	() 806	264	78
資産入替	503	50	2,653	2,150	2,603	
計	2,839	3,101	4,304	1,464	1,203	



賃貸事業営業利益内訳

(百万円)

	06/上	06/下	07/上
賃貸収益	1,883	1,840	2,030
SPC連結修正()	-	252	66
初期費用	138	117	220
計	1,744	1,976	1,875

()2006年下期・2007年上期のSPCに係る支払利息は、2006年上期基準に合わせ賃貸収益の費用として計上

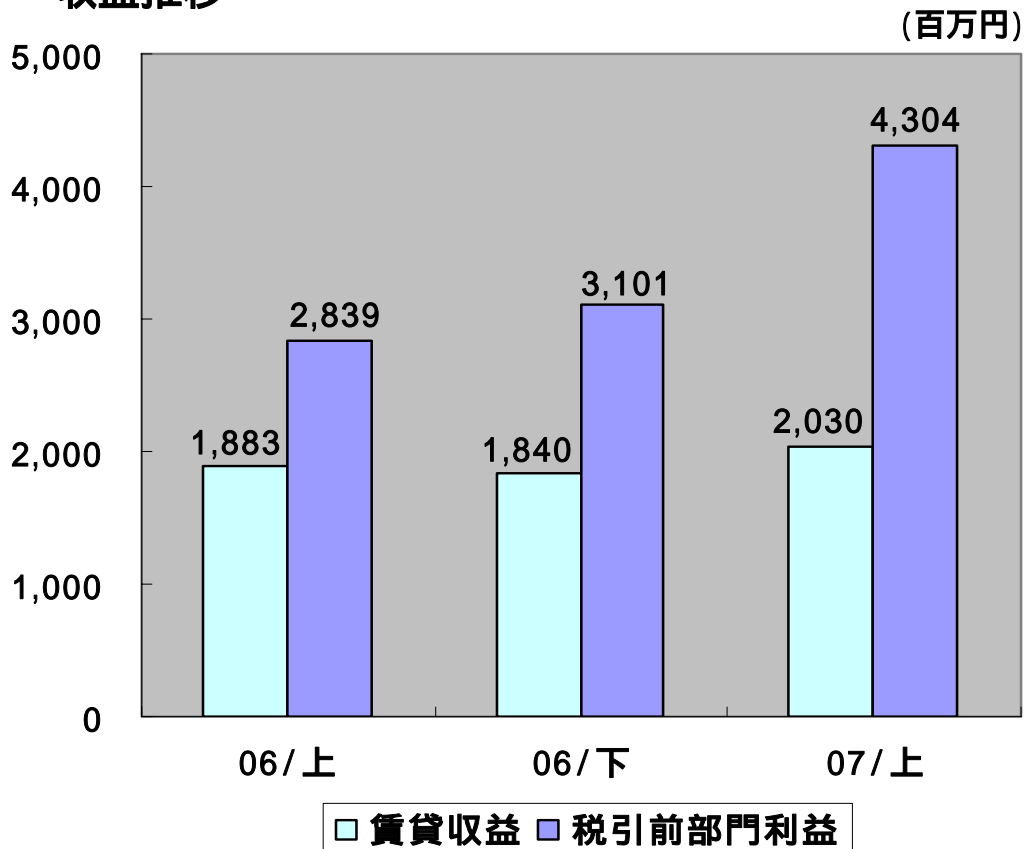
	06/上	06/下	07/上
配当	555	754	558
ファンド償還益	340	746	0

(2) 不動産事業の収益推移

中核の賃貸収益は投資の累積効果により着実に増加
資産入替効果もあり、税引前部門収益も増益基調続く

フル稼働・賃料上昇も
収益に寄与

収益推移



京浜地区当社保有のオフィスビル

空室率

06/6末	06/12末	07/6末
0.32%	0.00%	0.00%

平均賃料

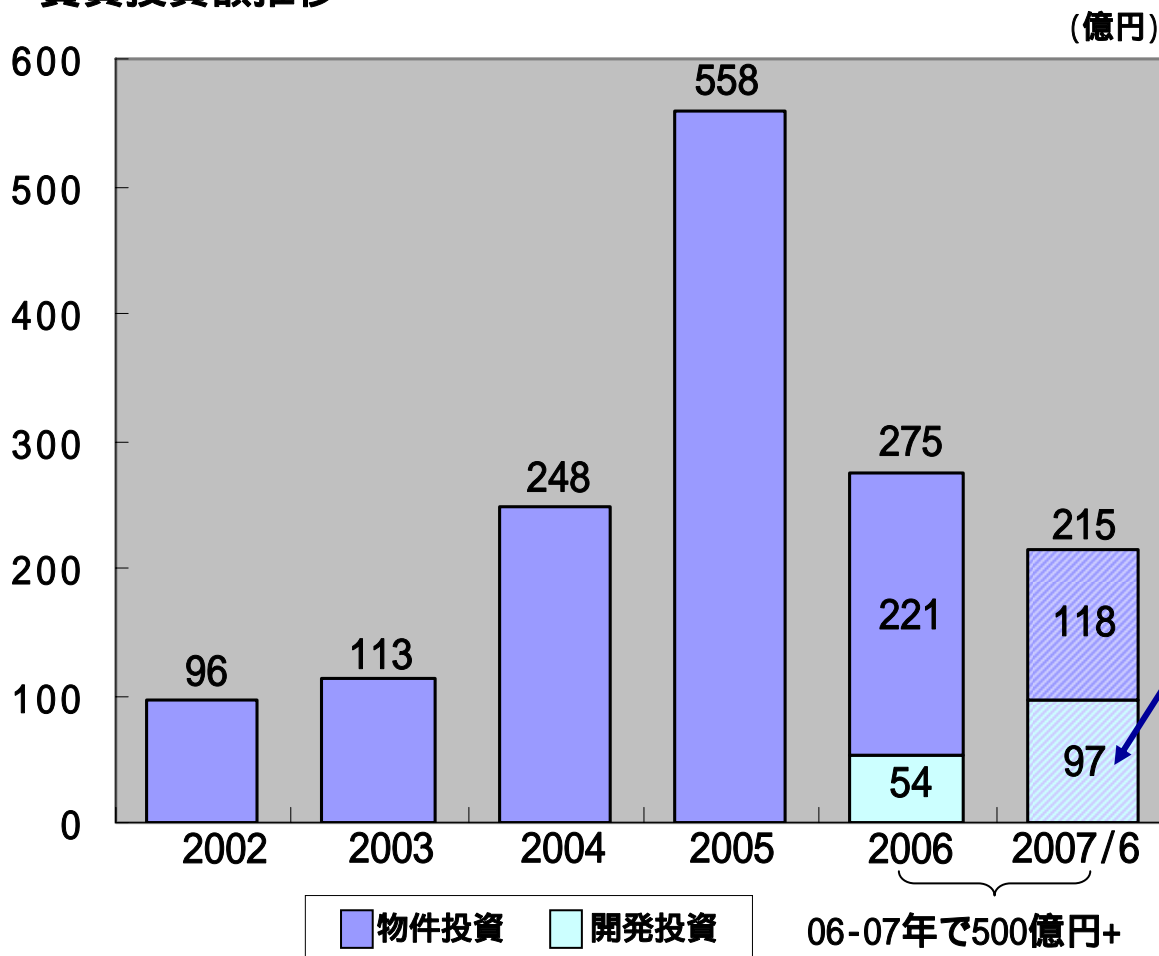
(円)

06/6末	06/12末	07/6末
17,269	17,295	18,362

(3)不動産事業の投資推移

厳しい環境下、開発案件を中心に積極投資を継続
500億円+ の計画の下限はクリアへ！

賃貸投資額推移



取得物件

- ・東横イン中部国際空港(1月)
- ・MY高田馬場第2ビル(3月)

開発案件の竣工

- ・日通内守谷物流センター(3月)
- ・板橋本町学生マンション(3月)

うち開発案件投資97億円

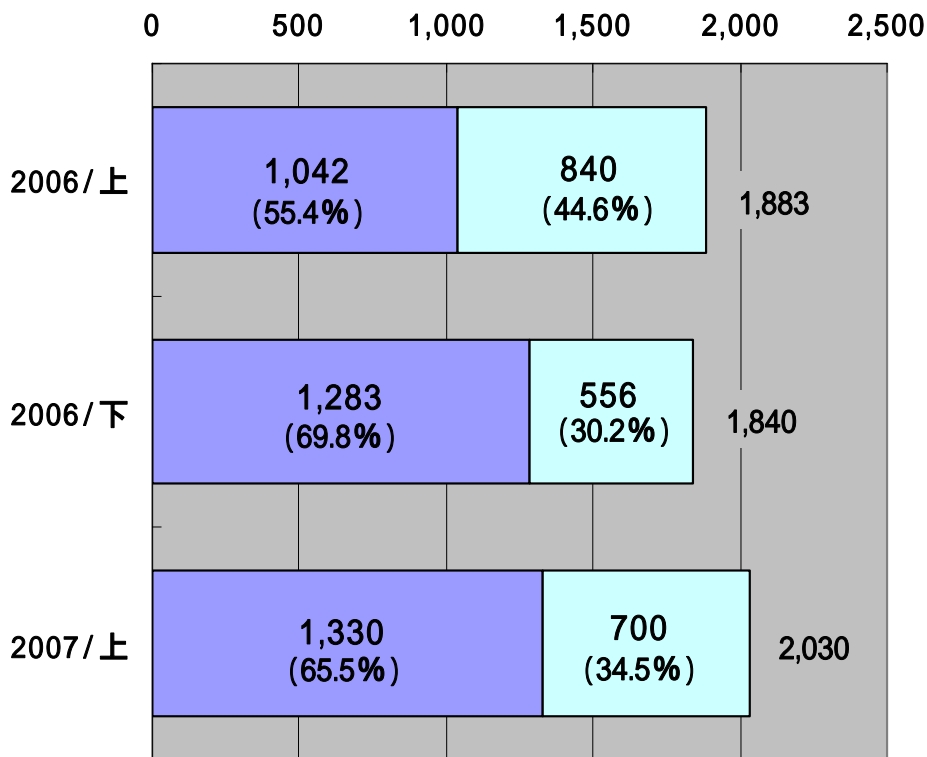
- ・西新井駅西口地区A街区
開発プロジェクト(仮称)
- ・東横イン新潟上大川前通り(仮称)
- ・鎌倉老人介護施設(仮称)
- ・東横イン平塚駅北口(仮称)
- ・川崎浮島物流センター(仮称)
- ・中野四丁目開発プロジェクト(仮称)
(中野警察大学校跡地)の落札
東京建物・当社グループ
8月に契約

(4)不動産事業のポートフォリオ戦略

賃貸収益推移

地域別

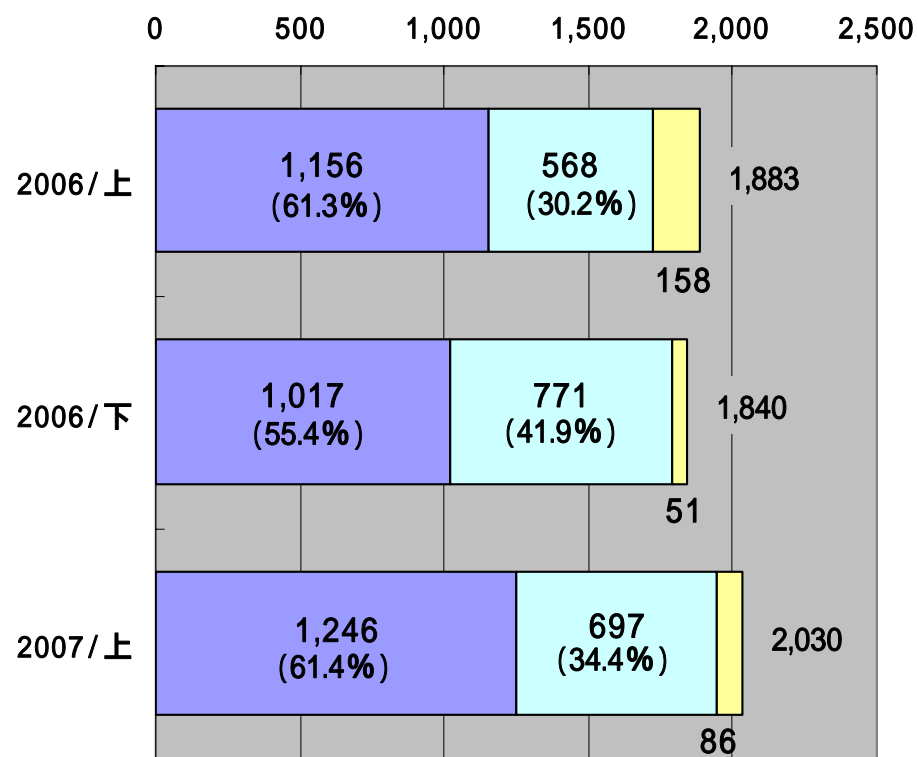
(百万円)



■ 首都圏(東京・横浜) ■ その他計

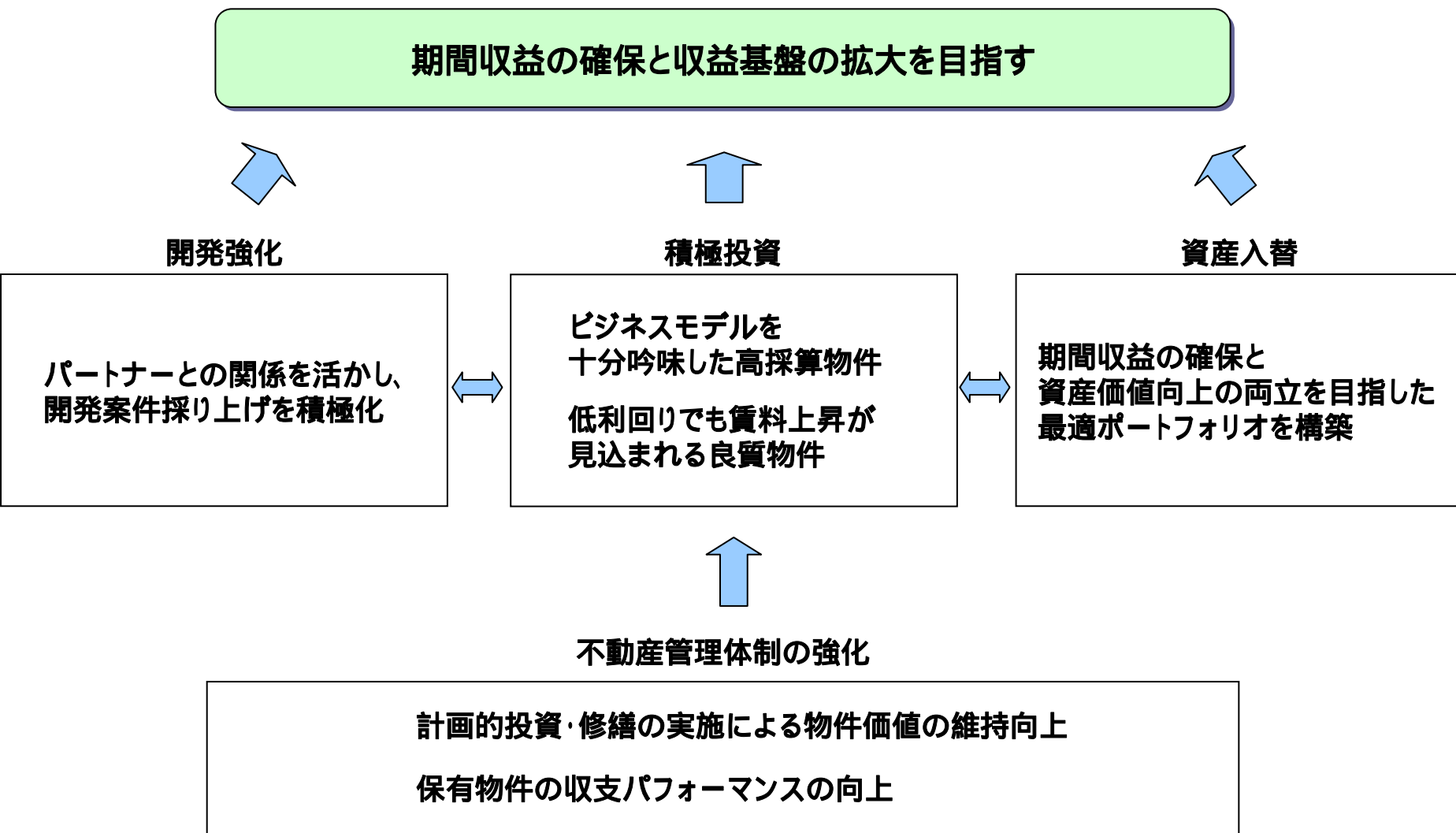
用途別

(百万円)



■ オフィス ■ 商業施設・ホテル等 ■ その他計

(5)不動産事業の基本方針



(6)不動産事業の投資戦略

現状

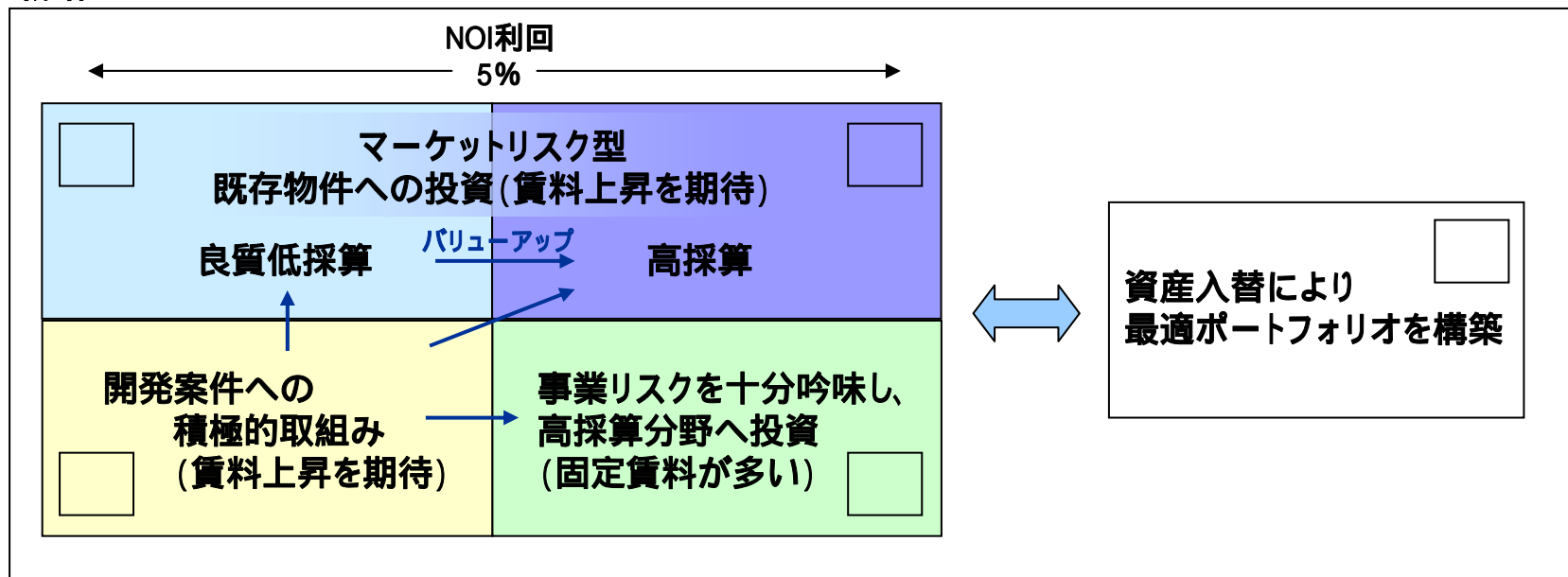
- ・デフレ期のような高採算投資は困難
- ・当社の保有物件は超優良ではない
- ・固定賃料と変動賃料の比率はほぼ同率



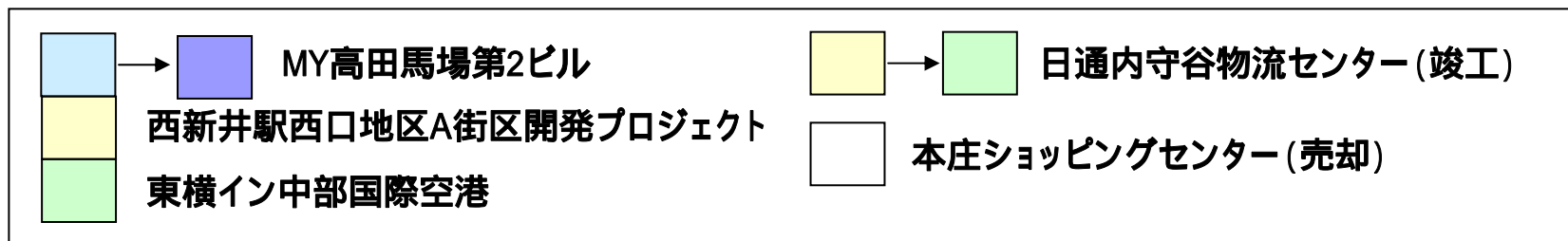
狙い

期間収益の確保と収益基盤の拡大
の
両立を目指す

戦略



主な投資物件



(7)不動産事業の開発強化

物件価格の上昇 物件が買えないリスク 将来高収益が見込める物件の開発を強化

西新井駅西口地区A街区開発プロジェクト(仮称)

- 立地・現況**
- ・大手町まで20分の**好立地**
 - ・半径3kmに**36万人の商圈**
- 再開発**
- ・**11.6ha**の再開発地域の玄関
 - ・**世帯2000戸,居住者4000人**



地域の将来性への期待
地域活性化への寄与

西新井駅西口地区の玄関として、多様な機能を持った街創りを目指す



- < 概要 >**
- 所在地: 足立区西新井栄町
 - 地積: 1,536坪 (5,079.69㎡)
 - 延床面積: 約7,000坪 (約23,000㎡)
 - 用途: 商業施設
 - 規模: 地上4階、地下3階
 - 竣工予定: 2010年

施設計画は検討中のものです。今後変更する可能性があります。

川崎浮島物流センター(仮称)

航空 & 海上物流の要衝、
「川崎浮島」JCTから500mの好立地

- < 概要 >**
- 所在地: 川崎市川崎区浮島町
 - 敷地面積: 5,280.98坪 (17,457.79㎡)
 - 延床面積: 2,0993.08坪 (69,398.62㎡)
 - 用途: 倉庫
 - 規模: 地上6階
 - 竣工予定: 2007年10月



完成予定図

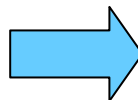
(8)不動産事業の資産入替方針

賃料増加が見込める物件に入替

入替方針

地方 首都圏

ポートフォリオバランスの調整



売却益を活用し、
開発コスト・初期費用をカバー

本庄SC売却益 20億円 → 西新井土地購入 75億円

具体事例

本庄ショッピングセンターの売却

- ・地権者の権利調整が困難なため
全面建替えを断念
- ・近隣に競合大型SC出店の計画あり



駅前好立地の再開発プロジェクトに着手

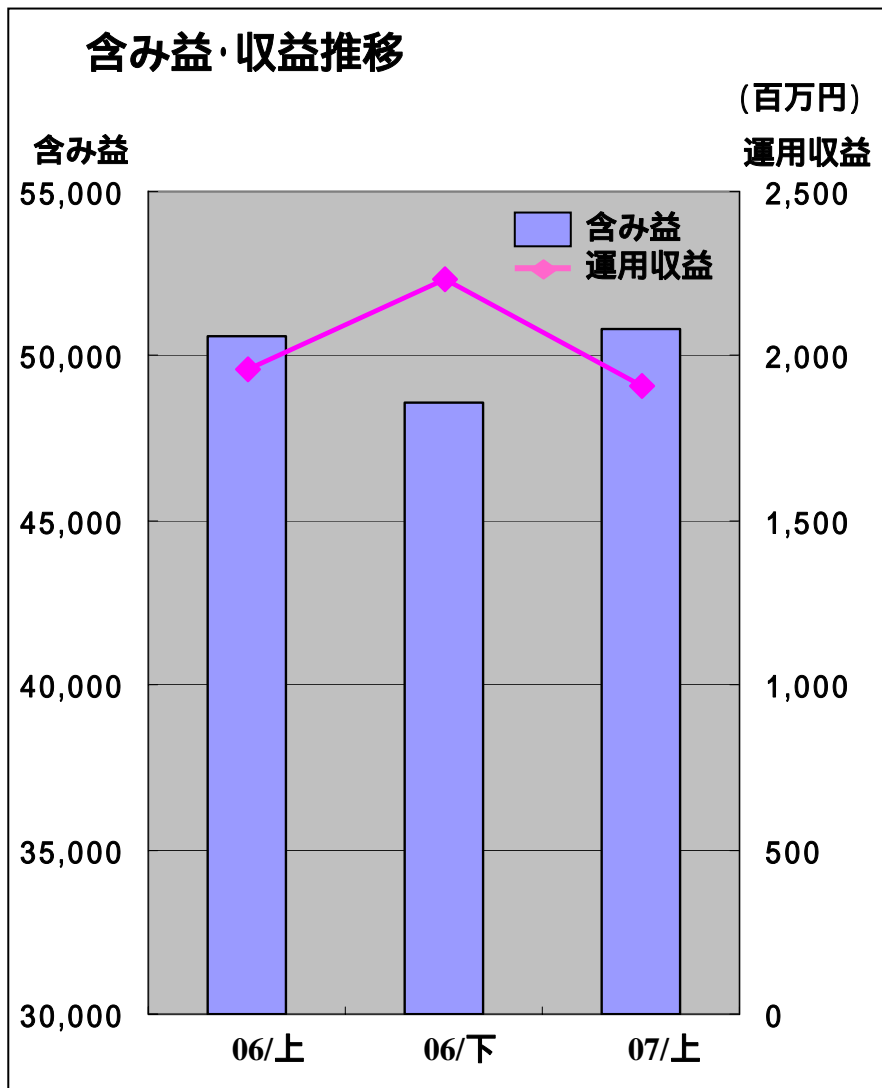
- ・西新井駅西口A街区開発プロジェクト
- ・中野四丁目開発プロジェクト

・ホテル5物件売却(8月)



- ・2号ファンドの立ち上げ
- ・新規投資のための
ポートフォリオバランス調整

(9) 有価証券投資事業



(百万円)

	06/上	06/下	07/上
時価(含む非上場)	99,134	106,408	109,061
含み益	50,593	48,561	50,822
運用収益	1,957	2,236	1,906
(除く配当)	1,177	1,849	1,066
時価利回	4.07%	4.40%	3.60%
修正時価利回	4.60%	5.27%	4.49%

修正時価:ヘッジ済株式についてヘッジ実行時の価格を時価として算出したもの

(円)

	06/6末	06/12末	07/6末
日経平均	15,505	17,226	18,138
キヤノン株価	5,610	6,700	7,230

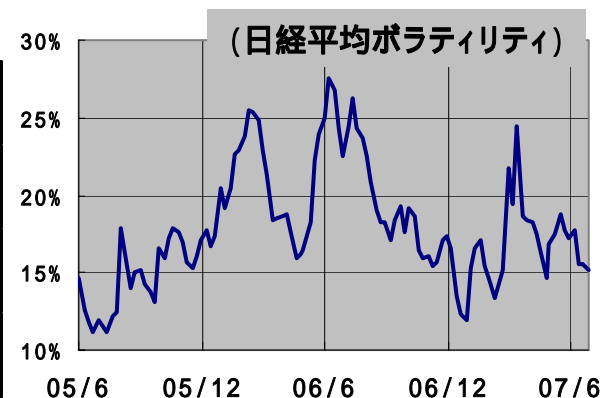
(10) 有価証券投資のポートフォリオ

ボラティリティ低下によりプレミアム収益減少
配当増により相応のレベルは維持

株価緩やかに上昇



ボラティリティ低下



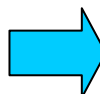
	06/上	06/下	07/上
プレミアム	1,089	856	670
売買損益	89	993	396
配当	779	387	840
運用収益計	1,957	2,236	1,906

ポートフォリオ残高

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		



2007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 3,731 含み益 1	B 時価 69,560 含み益 41,966		
オプション不可	C 時価 24,091 含み益 4,697	D 時価 6,009 含み益 4,160		

(11) 事業投資

当社発祥の製造事業を「事業投資」と位置づけ直す

製造事業

シナジー効果が見込め信頼できる先へ売却
一層の事業成長を図る

2005年 コンクリート製品事業売却
2007年 電子機器・部品事業の売却

新規投資

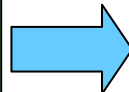
- ・小粒でもROEの高い事業
- ・将来性のある成長事業
- ・社会性の高い事業

2006年 環境事業に新規参入

当面は環境事業に集中・特化

(12) 事業投資(環境事業)

新規事業立ち上げ負担から減益



業量拡大するも損益分岐点には未達
既存事業は前年並

業績

(百万円)

	05/10-06/3	06/10-07/3	前期比
売上高	1,172	1,256	84
営業利益	154	73	80

課題は明確

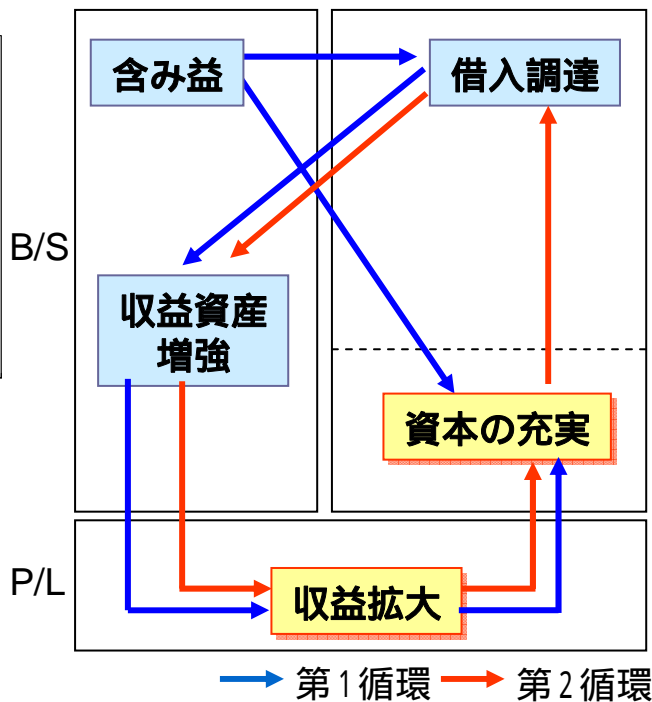
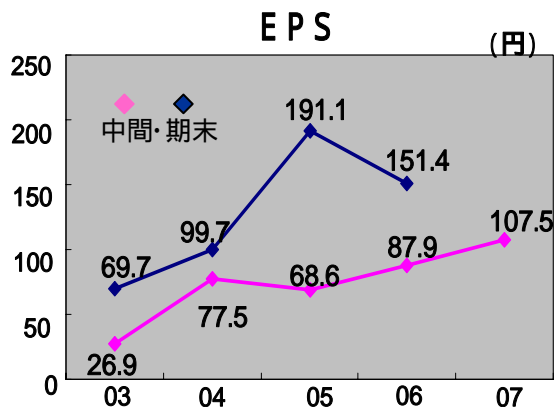
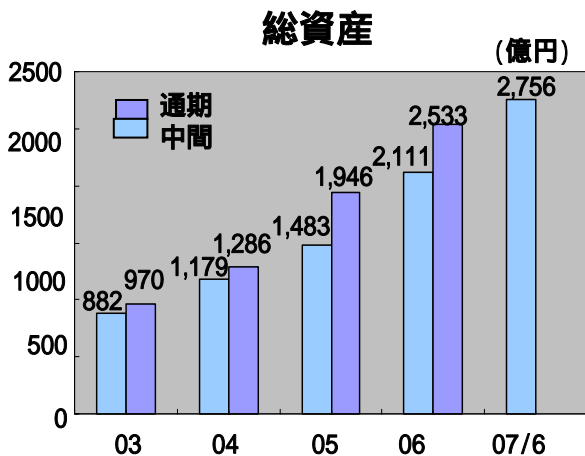
- ・RPF製造原料の安定確保
- ・RPF製造処理単価の見直し

リサイクル事業本格化

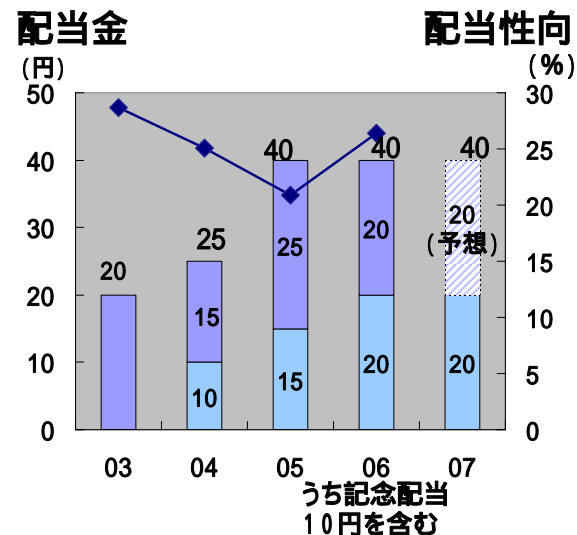
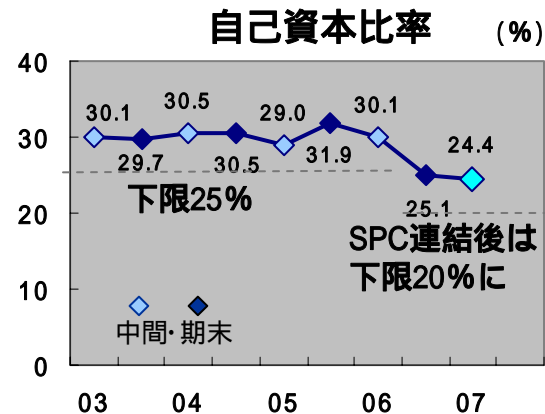
食品残渣リサイクル事業立ち上げ準備

(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



株式分割
1対1.1(6月)



(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

SPC連結への対応
SPCから本体に物件を買い戻し、
減価償却メリットを確保することも検討

財務基準

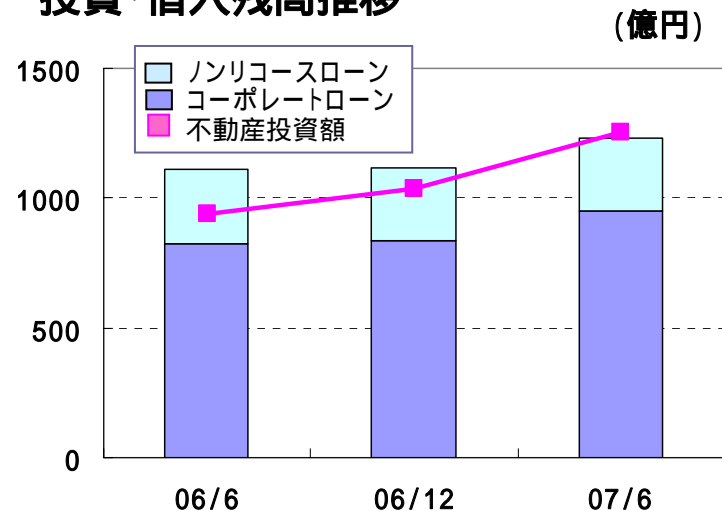
		基準	06/12	07/6
自己資本比率	従来基準	25.0%	28.7%	27.4%
	SPC連結化	20.0%	25.1%	24.4%
デットエクイティレシオ		-	1.61	1.63
CF償還年数		15年	9.5年	9.3年

自己資本比率は、SPC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

CF償還年数 = 純有利子負債 ÷ (経常利益 + 減価償却実施額)

投資・借入残高推移



2007年6月末担保余力

(億円)

	有証	不動産	計
保有時価	1,037	1,422	2,459
担保使用額	450	731	1,181
余力	587	691	1,278

簡易鑑定ベース
実使用額 (SPC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	523
有価証券投資	98
事業投資	36
合計	657



実際のバランスシート (億円)

資産	2,756	負債	純負債	1,301
			資本性	783
			資本	672
合計	2,756	合計		2,756

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
 - ・常にバランスが異常にならないようチェック
- 施策・・・
- ・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	2,756	負債	2,099
		資本	657
合計	2,756	合計	2,756

(4) 体制整備

経営基盤の強化

制約要因を打破



ブリッジ委員会の見直し

- ・企業ビジョン委員会
- ・事業戦略委員会
- ・不動産事業委員会
- ・経営インフラ委員会

組織再編・強化

開発力の強化と
新規投資力の拡充



不動産事業本部の組織再編

- ・開発グループの新設
- 人員増強
- ・専門知識のある人材を補強

業務運営体制 } の強化
内部管理体制 }

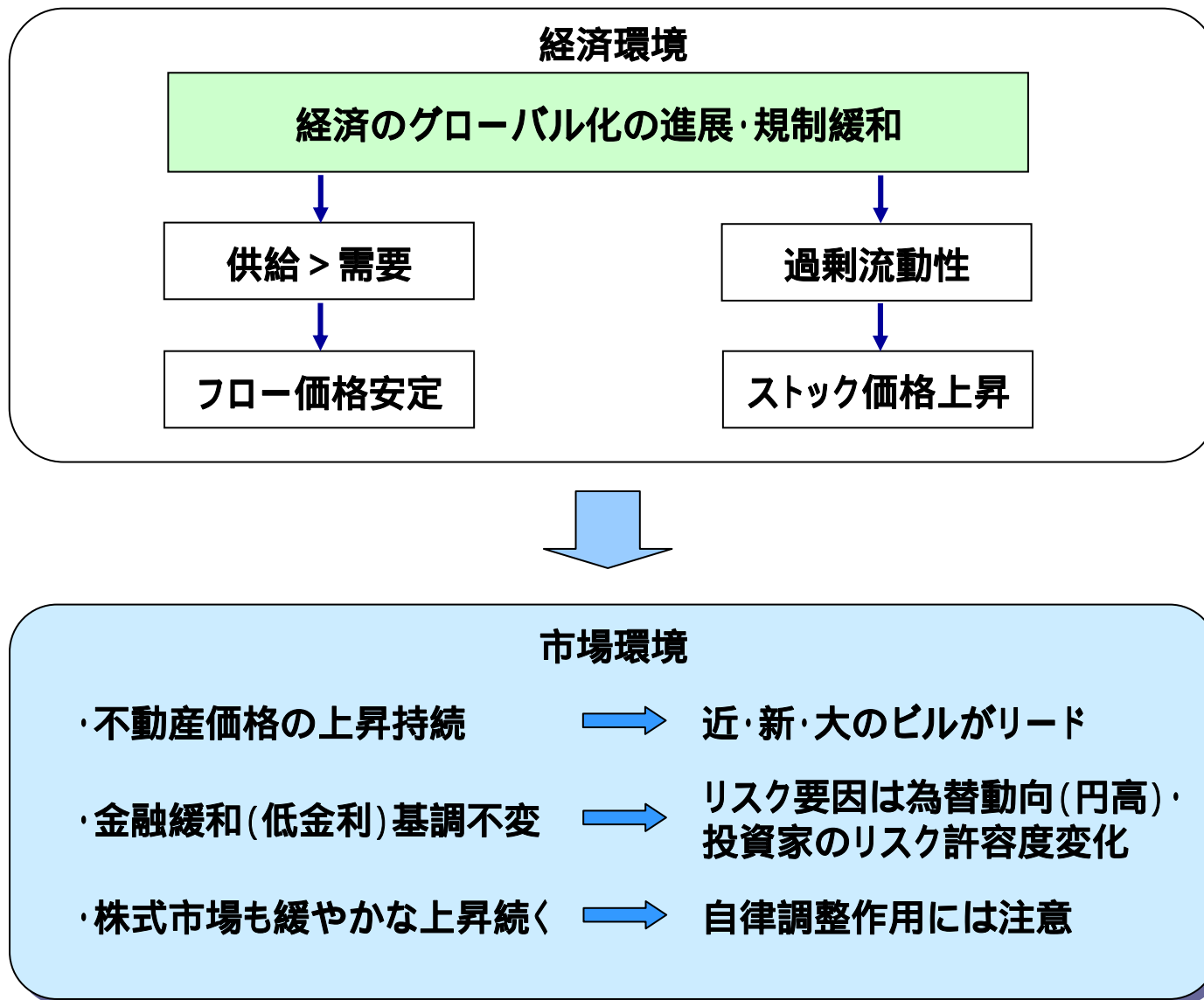
創造的業務遂行と
生産性向上につなげる
仕事の革新



第2次業務マニュアルの改定
(2007年7月)

- ・日本版SOX法対応
- ・各人の業務内容の明確化

(1) 環境認識

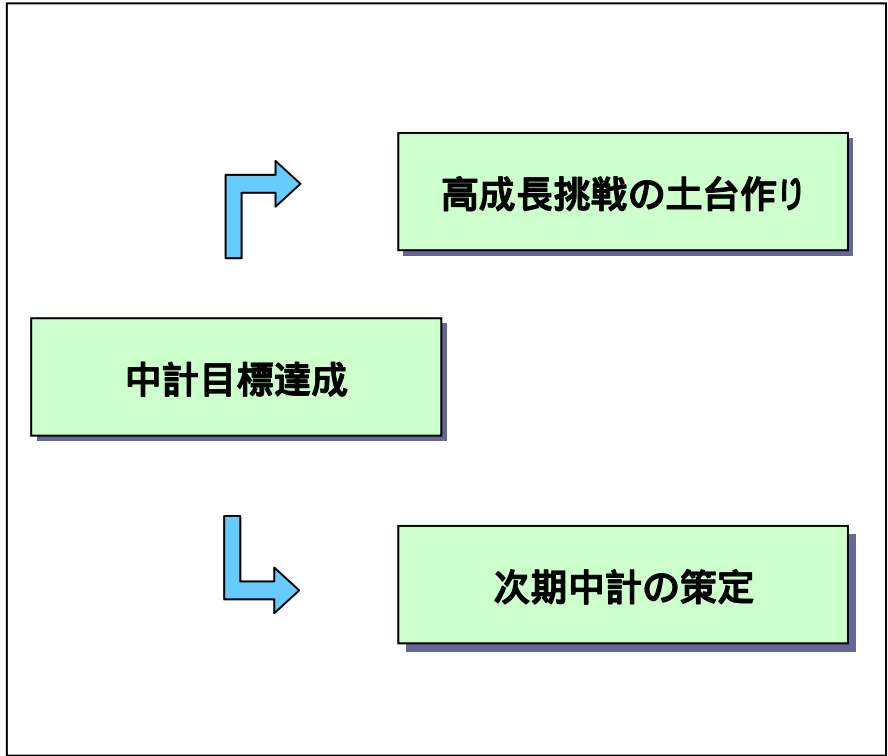
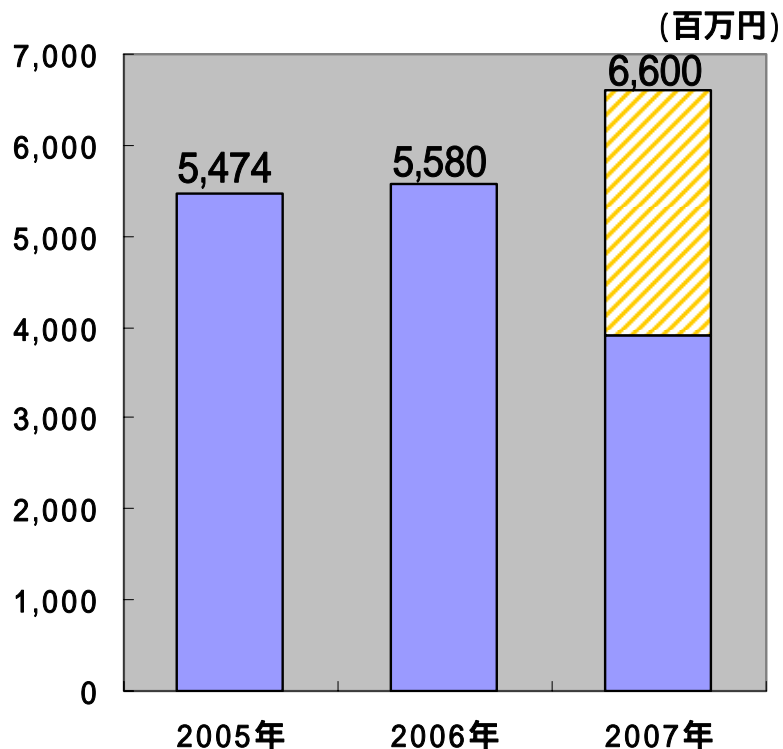


(2) 下期計画

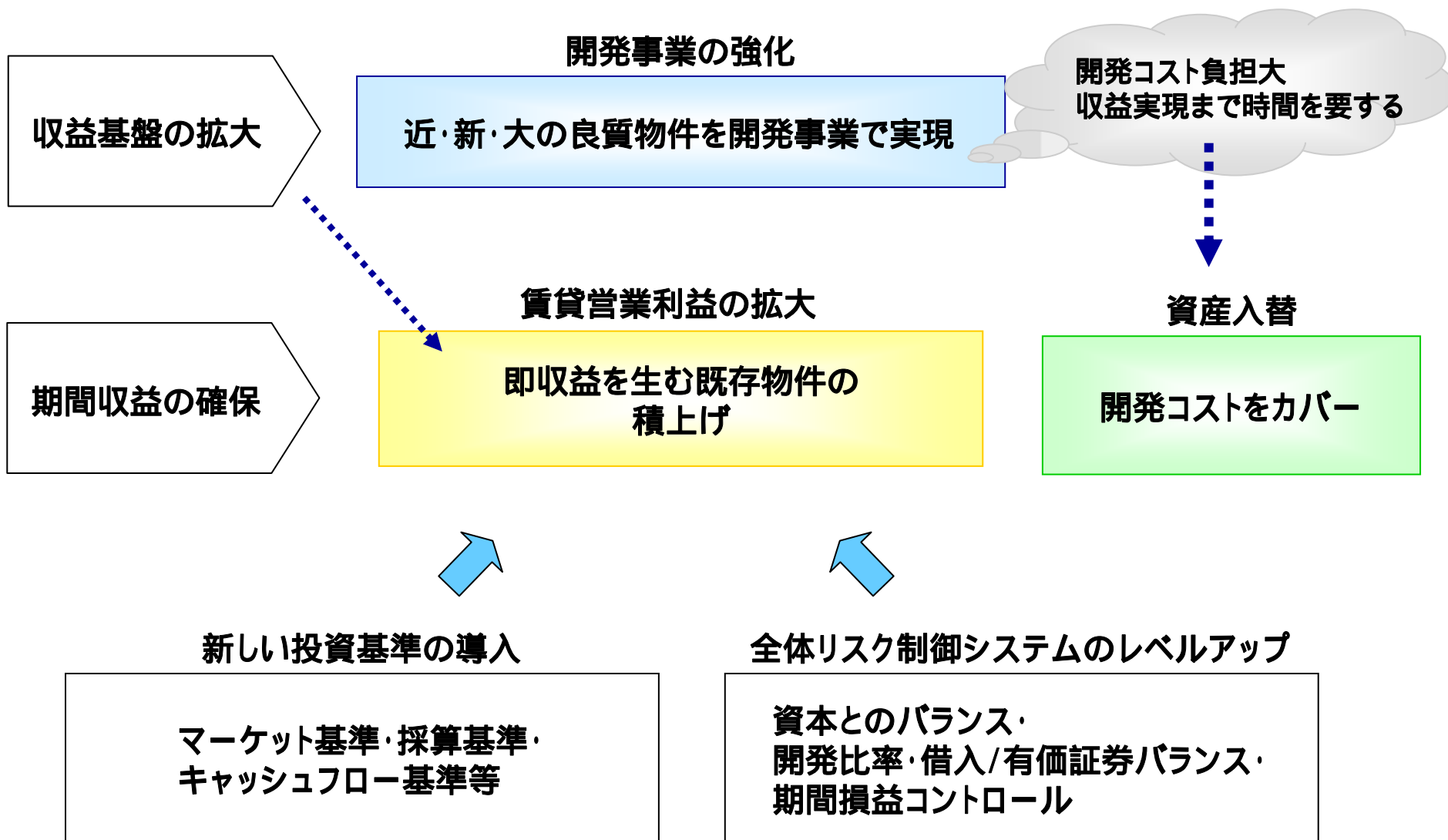
中計「3S Challenge 45 + S21」最終年度

目標純利益 66億円は必達！
さらなる目標上ぶれを目指し、ラストスパート

当期純利益



(3) 計画骨子



(4)業績予想

投資の累積効果・資産の入替により、
目標達成は十分可能

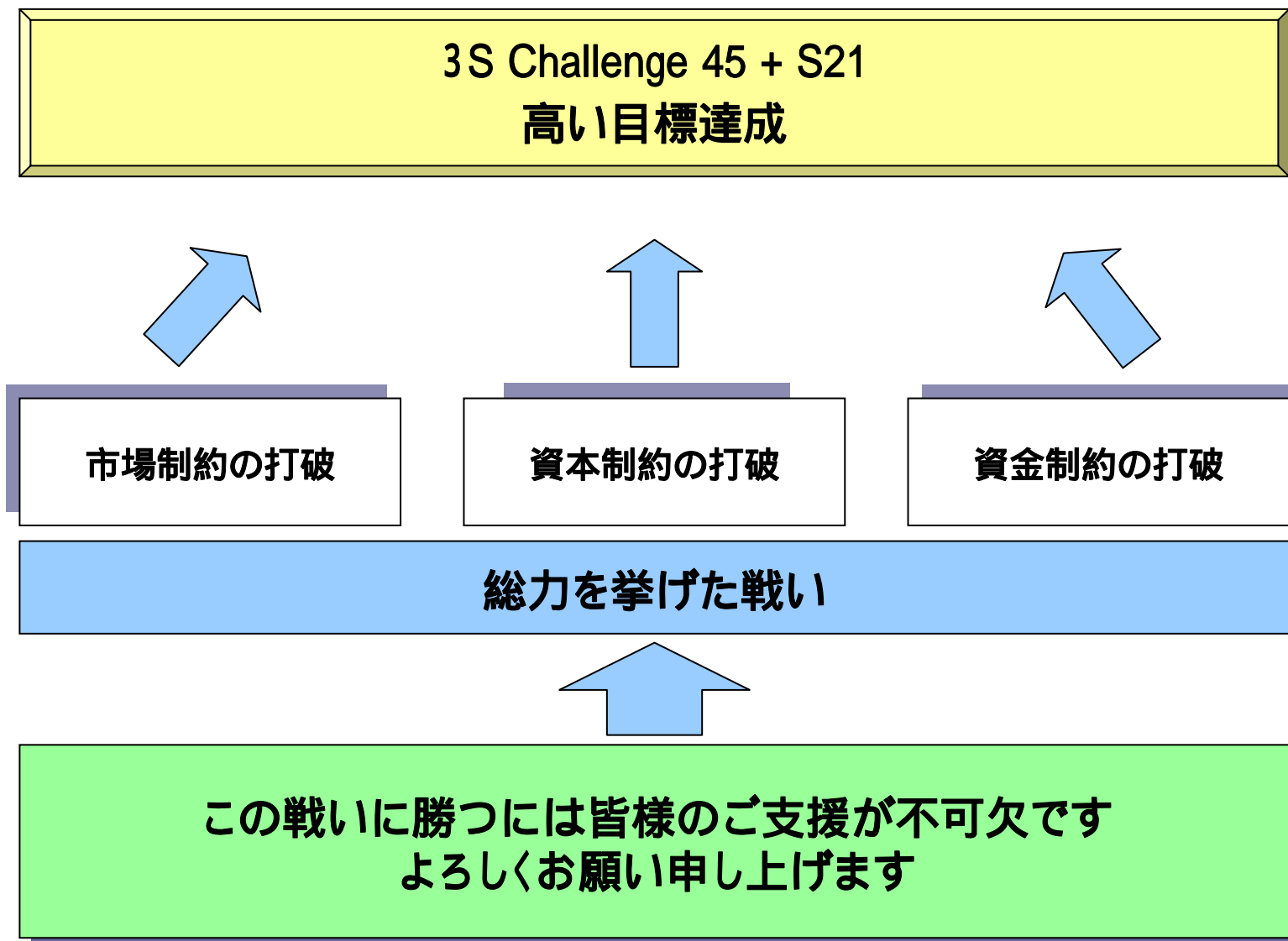
連結業績

(百万円)

	当初予想	今回予想	増 減
売 上 高	40,000	40,000	0
営 業 利 益	-	8,300	-
経 常 利 益	8,500	8,500	0
当 期 純 利 益	6,600	6,600	0

今回より予想を開示

当初予想通り、達成の見込み



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: 渡邊(満)・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。