



2009年度12月期 第2四半期決算説明会

2009年8月7日

 **昭栄株式会社**
(証券コード: 3003)

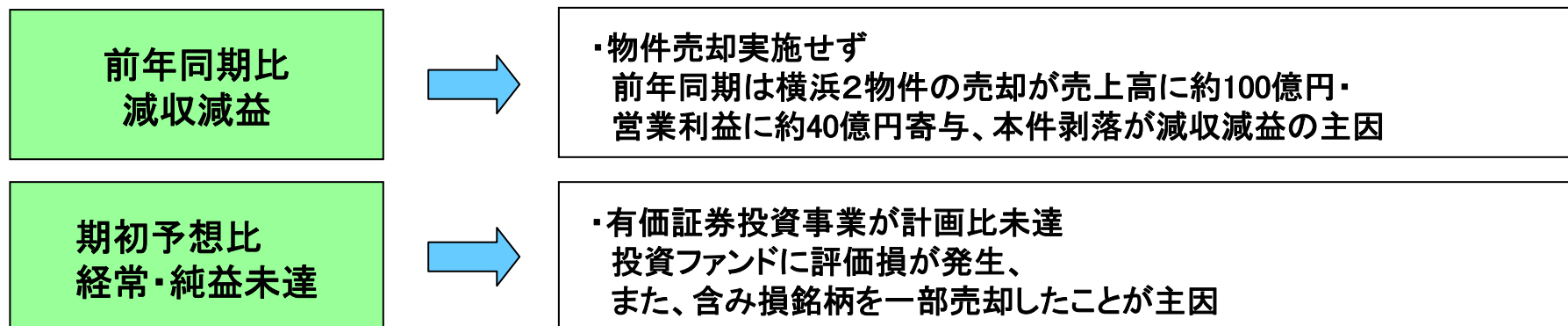
目次

1. 業績ハイライト
2. 事業別概況
3. インフラ整備・資金調達の状況
4. 今後の見通し・下期計画

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、将来における当社グループの実際の業績または事業展開を確約・保障するものではありません。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。

1. 業績ハイライト

(1) 業績骨子



■連結業績

(百万円)

	2008/上	2009/上	前年同期比	増減率(%)	期初予想	期初予想比	達成率(%)
売上高	18,151	7,950	△ 10,201	△ 56.2	7,800	150	101.9
営業利益	7,421	2,529	△ 4,892	△ 65.9	2,500	29	101.2
経常利益	6,454	1,027	△ 5,427	△ 84.1	1,800	△ 773	57.1
特別利益	172	487	-	-	-	-	-
特別損失	△ 2,070	△ 201	-	-	-	-	-
四半期純利益	2,854	820	△ 2,034	△ 71.3	1,000	△ 180	82.0

1. 業績ハイライト
 (2) セグメント別収益

不動産	有価証券	事業投資
資産入替を実施しなかったことから、大幅減収減益	配当収入・運用収益ともに減少	前年同期比ほぼ横ばい

◆ 税引前部門利益

(百万円)

		不動産	有価証券	事業投資	本社経費他	計
営業利益	2008/上	6,650	1,145	160	△ 535	7,421
	2009/上	2,317	525	176	△ 489	2,529
営業外損益	2008/上	△ 1,313	444	34	△ 132	△ 967
	2009/上	△ 1,874	351	6	14	△ 1,501
経常利益	2008/上	5,337	1,590	194	△ 667	6,454
	2009/上	442	876	182	△ 474	1,027

1. 業績ハイライト
 (3) 連結貸借対照表

(億円)

		2008/12	2009/6	増減
資産	流動資産	251	249	△ 2
	現金及び預金	145	160	15
	不動産投資有価証券	7	36	29
	販売用不動産	31	31	△ 0
	固定資産	2,467	2,439	△ 27
	有形固定資産	1,731	1,731	△ 0
	投資有価証券	493	505	12
	不動産投資有価証券	197	159	△ 38
	合計	2,718	2,689	△ 29
	負債及び純資産	流動負債	377	612
短期借入金		245	519	273
1年以内償還予定社債		57	56	△ 0
固定負債		1,847	1,582	△ 264
社債		72	37	△ 35
長期借入金		1,365	1,104	△ 260
長期預り金		242	275	32
純資産		494	493	△ 0
有価証券評価差額		107	107	△ 0
自己株式		△ 30	△ 29	0
合計	2,718	2,689	△ 29	

投資抑制方針により資産増加せず、
全体として大きな変化なし

株価回復 (円)
 08/12 09/6
 日経平均 8,860 → 9,958
 キヤノン 2,770 → 3,160

1年以内長期借入金 + 285

CB買入償還 △35

1. 業績ハイライト (4) 上期総括

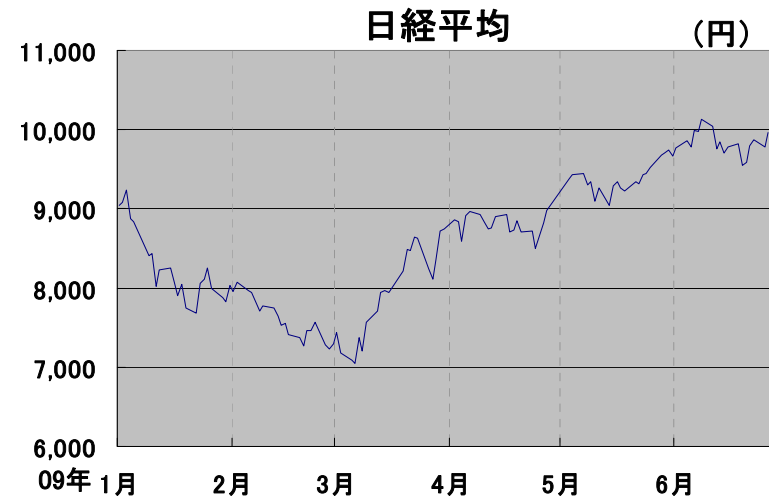
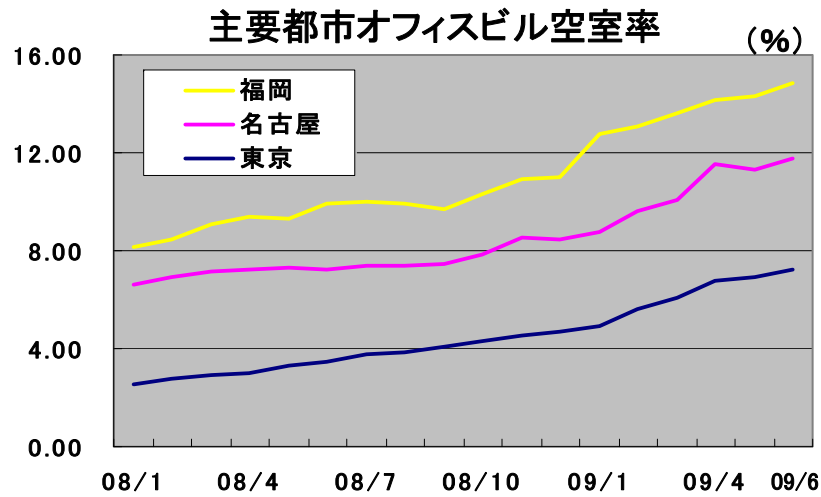
【方針】

厳しい経営環境の中、徹底的に守りを固める

【環境】

賃貸市場は悪化基調が持続

株式市場は一時持ち直したものの
依然不安定な状態が続く



【成果】

空室率上昇を抑制し、賃貸収益を確保

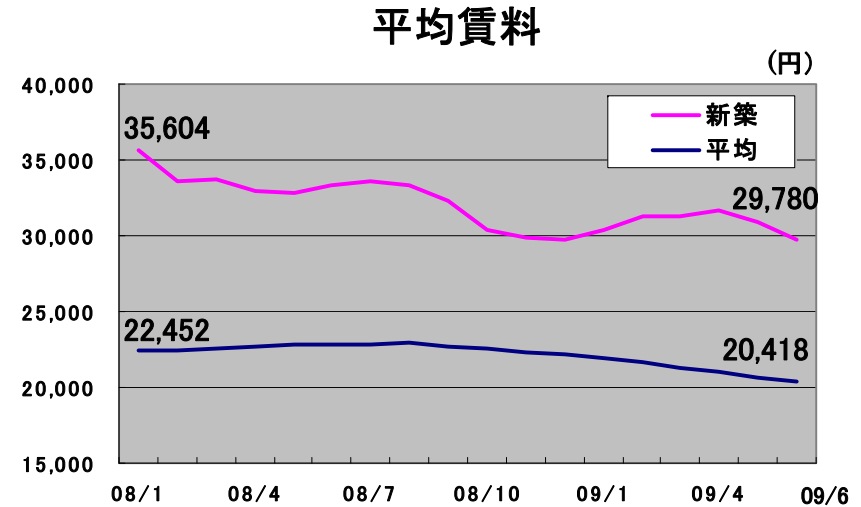
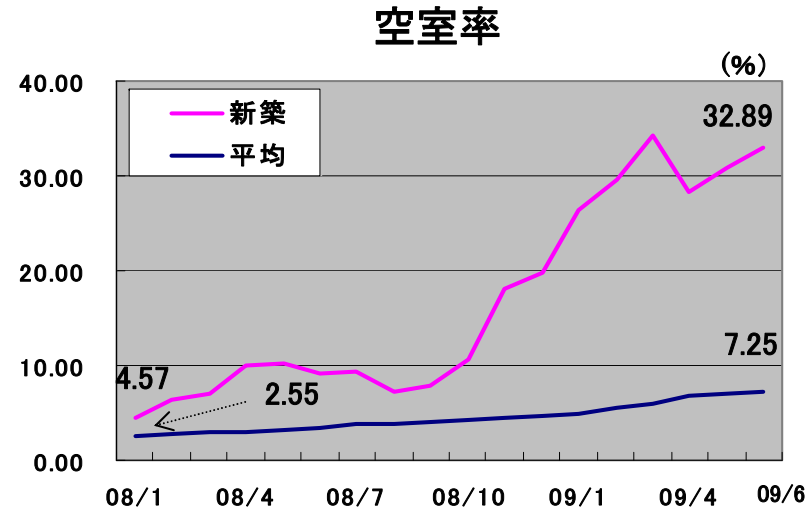
難しい環境下、満足いく成果をあげられず

2. 事業別概況

(1) 不動産を取り巻く環境

◆ 都心5区オフィスビルの空室率・平均賃料の推移

(出所:三鬼商事)



景気悪化により、オフィススペースの縮小や賃料の安いビルへの移転が増加

平均空室率は、17ヶ月連続で上昇しており、09年6月には7%を上回るが、上昇率は鈍化
新築ビルが空室率・平均賃料でも悪化顕著



雇用情勢の一層の悪化が懸念される中、市場改善には時間を要する

2. 事業別概況
 (2)不動産事業の概況

前年同期の横浜2物件売却分の剥落が減収減益の主因

■ 連結業績

(百万円)

		2008/上	2009/上	前期比
売上高	賃貸	5,688	5,857	168
	分譲	17	-	△ 17
	ファンド償還・ 資産入替	10,000	-	△ 10,000
	計	15,706	5,857	△ 9,848
営業利益	賃貸	2,491	2,317	△ 174
	分譲	17	-	△ 17
	ファンド償還・ 資産入替	4,141	-	△ 4,141
	計	6,650	2,317	△ 4,333

2008年・2009年取得物件の賃料寄与により売却した賃料減をカバー

上記増収寄与物件は初期費用および償却費負担等から収益寄与なし

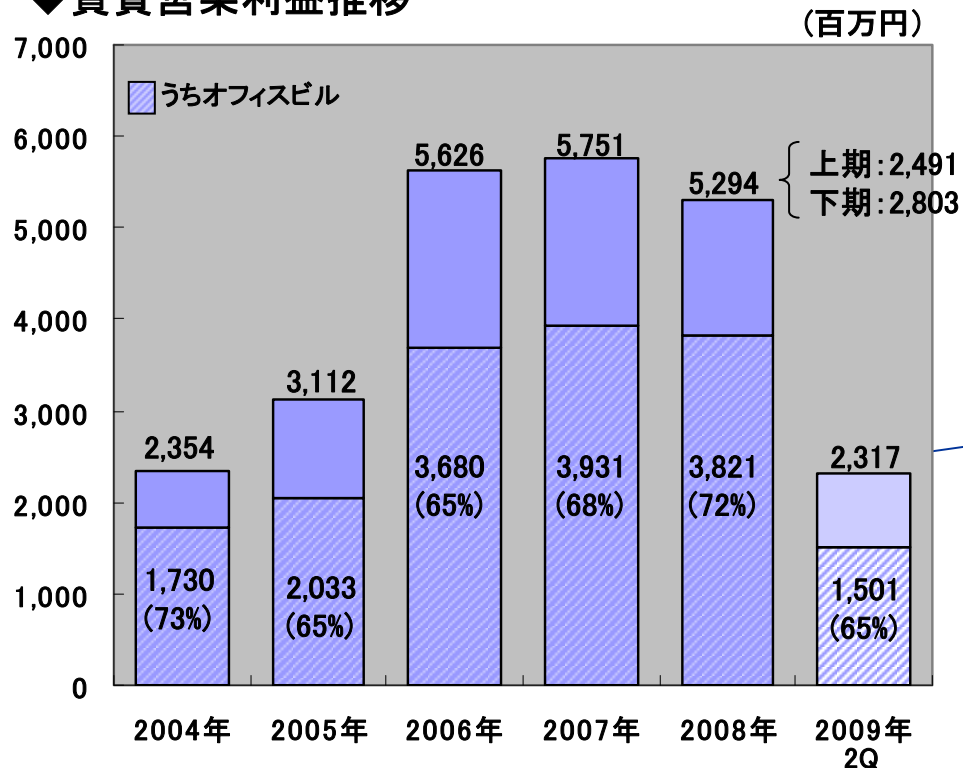
2. 事業別概況

(3) 賃貸営業利益の推移

不動産ファンドの配当の
振れはあるが比較的安定

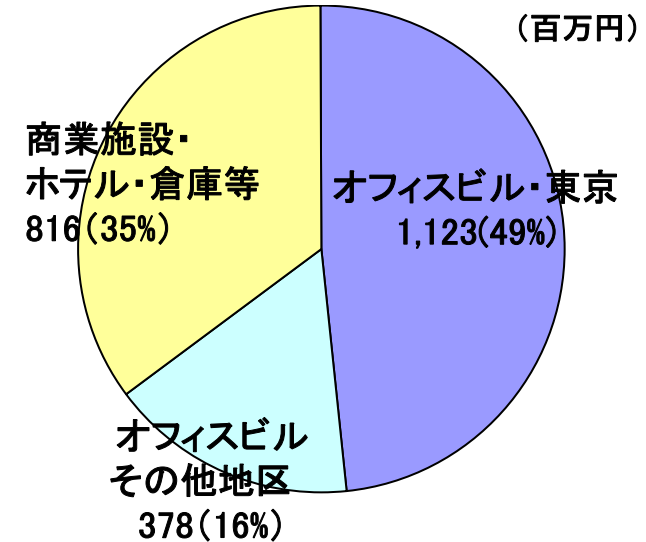
賃料水準下落基調の中、
固定賃料物件の保有により
リスクを一部吸収

◆ 賃貸営業利益推移



◆ 賃貸営業利益 用途別ポートフォリオ

2009年第2四半期: 2,317百万円

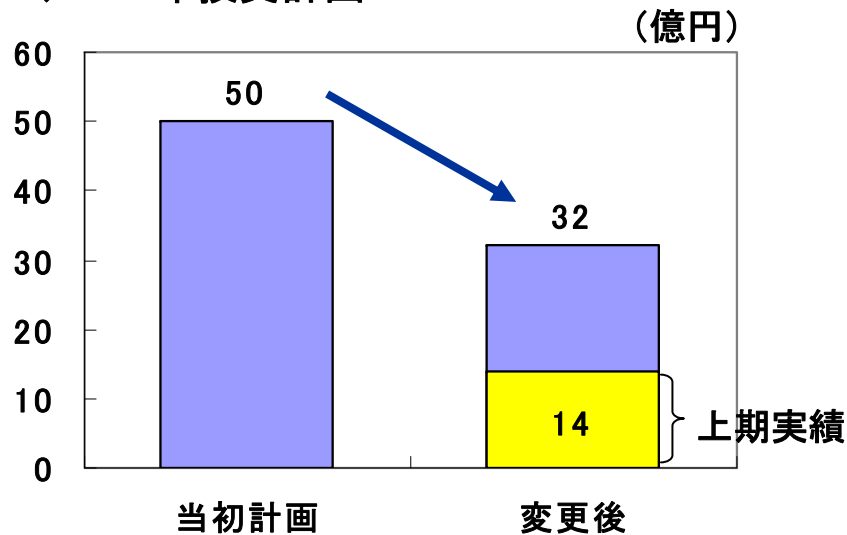


2. 事業別概況

(4) 投資の進捗状況

新規投資は実施せず、開発中案件の工事進捗に伴う支払に限定投資抑制方針に基づき、投資計画の見極めを図る

◆2009年投資計画



開発計画中の案件においても計画の見直しにより投資額を抑制

09年上期投資実績: 14億円



◆竣工物件

- ・レストヴィラ北鎌倉(2月竣工)
- ・東横イン平塚駅北口1(3月竣工)

◆開発中案件

- ・西新井駅西口A街区開発(10年3月竣工予定)
- ・虎ノ門1丁目開発(10年8月竣工予定)

未着工物件(詳細計画策定中)

- ・千代田区四番町開発
- ・中野4丁目開発

2. 事業別概況
 (5) 注力事項

テナントリーシングの強化により、マーケット対比、空室率上昇を抑制

◆ 当社保有の東京オフィスビル

空室率 (％)

	08/6	08/12	09/6
当社	0.00	3.48	2.42
マーケット	3.49	4.72	7.25

平均賃料 (円)

	08/6	08/12	09/6
当社	20,566	20,777	20,649
マーケット	22,868	22,186	20,418

(マーケット出所: 三鬼商事、都心5区データ)

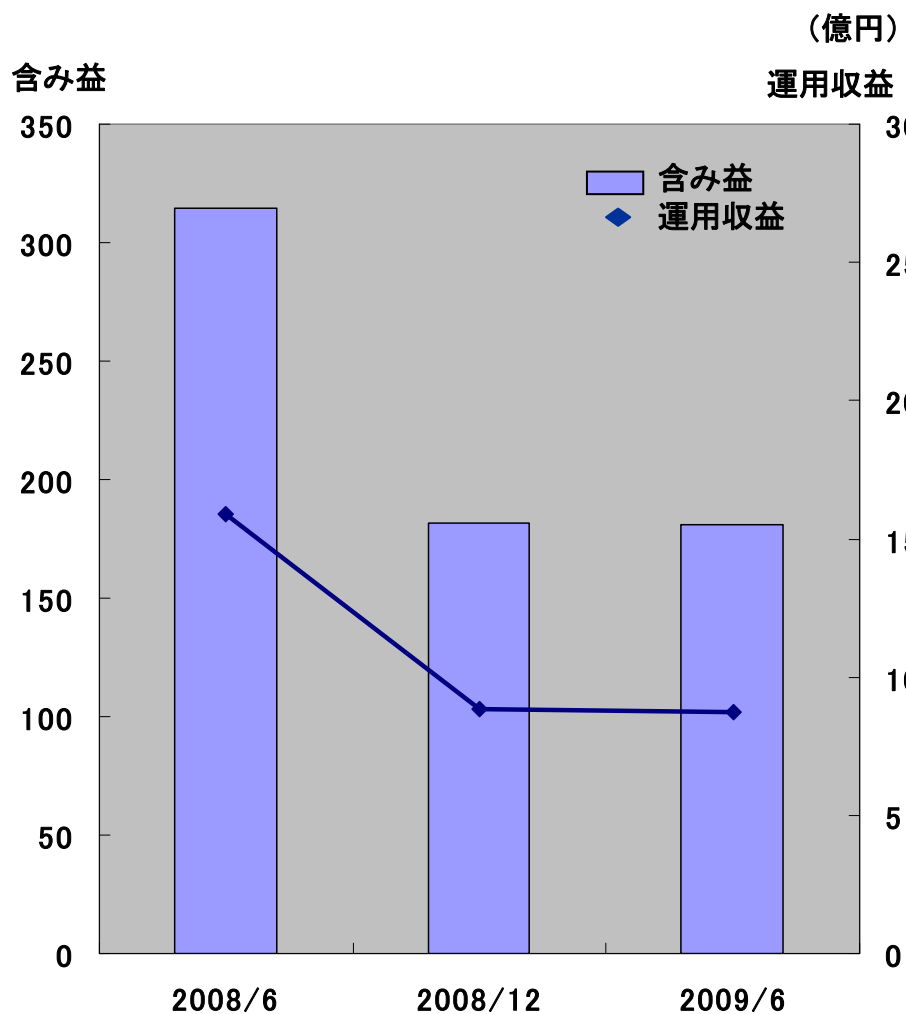
◆ 主な取り組み事項

- ・市況急変に対応し、リーシング部門を中心に増員(昨年末比4名増加)仲介会社との連携を強化し、新規引合先情報を丹念にフォロー
- ・既存テナント訪問も強化し、テナントニーズに的確に応えることで退去の未然防止に努める

2. 事業別概況

(6) 有価証券投資事業の概況

◆含み益・収益推移



	(百万円)		
	2008/6	2008/12	2009/6
時価(含む非上場)	82,775	48,649	49,864
含み益	31,451	18,174	18,115
配当+運用収益	1,590	883	876
運用収益	444	201	351
時価利回	3.87%	2.70%	3.94%

※時価・含み益は中間期末・期末ベースの数値
 時価利回は、期中平均残高により算出

	(円)		
	2008/6	2008/12	2009/6
日経平均	13,481	8,860	9,958
キヤノン株価	5,460	2,770	3,160

2. 事業別概況

(7) 有価証券ポートフォリオの推移

◆ポートフォリオ戦略

	売却可	売却不可
オプション可	A	B
オプション不可	C	D

◆実施事項

A+C
 前期に減損処理した銘柄の売却
 含み損銘柄の一部売却 } → 残高圧縮
 含み損減少

B+D
 価格下落時のヘッジ比率引き上げ → 含み益
 若干減少

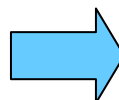
◆ポートフォリオ残高・含み益（上場株のみ）

（百万円）

		2008/6末	2008/12末	2009/6末
A+C	時価残高	24,035	16,924	12,074
	含み益	△ 4,899	△ 1,648	△ 711
B+D	時価残高	56,665	29,651	35,493
	含み益	36,350	19,822	18,825
合計	時価残高	80,700	46,574	47,567
	含み益	31,451	18,174	18,115

2. 事業別概況
 (8) 環境事業の概況

減収増益



鉄・アルミ等の市況低迷により
 回収有価物の販売額が低下し減収となるが
 経営の効率化を図り増益に

■ 業績

(百万円)

	07/10- 08/3	08/10- 09/3	前期比
売上高	1,287	1,251	△ 35
営業利益	160	176	16

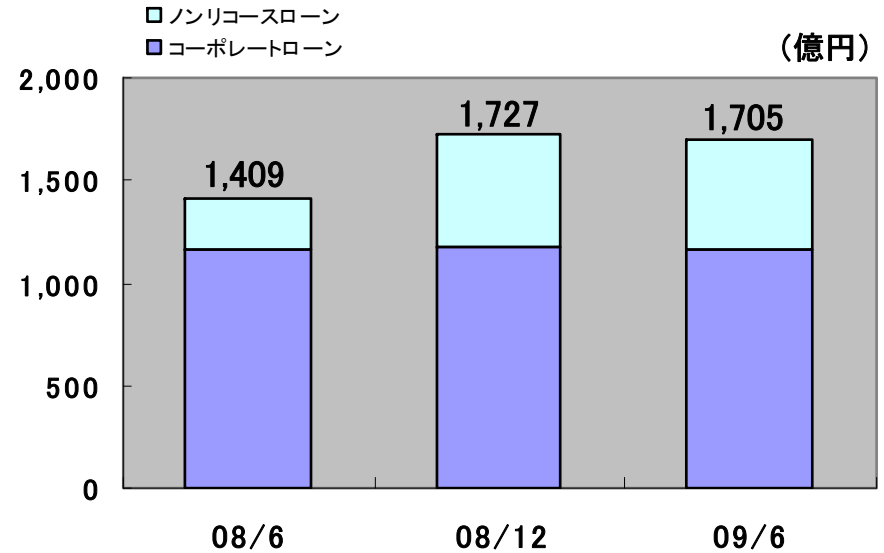
増益要因

- ・経営の効率化及び営業努力
- ・収集運搬事業の価格改定の浸透
- ・軽油価格下落による燃料費の減少

3. インフラ整備・資金調達の状況

(1) 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
- ◆ 担保余力は十分ある



◆ 財務基準

	基準	08/12	09/6
自己資本比率	20.0%	18.1%	18.3%
デットエクイティレシオ	-	3.24	3.17
CF償還年数	15年	15.3年	25.6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 ÷ (通期予想経常利益 + 通期予想減価償却費)

→ } ほぼ横ばい

→ 経常利益減少で大幅悪化

3. インフラ整備・資金調達の状況
 (2) 課題と対処

現状と課題

資産入替困難な環境下、
 経常利益は前年比大幅減

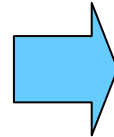
有価証券投資事業は、
 一時的なマイナス要因も含め、
 当初計画未達成



CF償還年数の長期化



手元流動性を確保した上で
 経常利益の回復に向けた対策を
 着実に実施する



対処

手元流動性の確保

・現預金残高を厚くする

(億円)

	08/12末	09/6末
現預金残高	145	160

・連結SPCの合併による資金活用化

経常利益の回復

高稼働率の維持と
 開発案件の早期収益化を目指す



不動産価格の動向によっては
 資産入替、物件売却・借入圧縮等
 機動的に対応

3. インフラ整備・資金調達の状況 (3) 格付けの状況

厳しい環境下、格付は現状を維持

◆JCRの見方（2009年6月発表）

- ・都心オフィスビル賃貸のウエイトアップにより収益基盤強化されつつある
- ・総資産に占める有価証券の割合が低下しつつある
- ・メインバンクを中心とした金融機関との関係維持により、安定した資金調達が実施されている
- ・開発中心とした投資拡大から有利子負債が増加、財務構成が悪化している

◆同業他社の健全性等比較

	項目	昭栄 (08年12月期) BBB+ → BBB+	X社 (09年3月期) A- → BBB+	Y社 (09年3月期) A → A
規模	純資産	49,408	70,598	50,873
安全性	有利子負債構成比	77.9%	74.9%	66.0%
	ネットD/Eレシオ	3.2	2.8	1.8
収益性	投下資本利益率	3.0%	2.4%	0.8%
返済能力	債務償還年数	15.3	15.9	22.2
	営業C/F	10,472	11,844	4,217

※純有利子負債にて算出

3. インフラ整備・資金調達の状況
(4)コスト圧縮とインフラ整備の両立

経費削減等により
コストを圧縮

◆人件費関連

- ・報酬・処遇の業績連動に伴う減少
(上位職位ほど業績連動性の高い体系)

◆物件費関連

- ・経費削減施策
- ・電話回線・プリンタの入替による効率化

インフラ整備を推進

◆事業戦略グループの強化

- ・環境激変への迅速な対応
- ・みずほグループとの連携強化 } が狙い

◆不動産業務の効率化

- ・物件台帳管理システムの本格稼働
- ・管理標準仕様書の策定

◆J-SOX対応

従来から勧めてきたシステム化・
マニュアル整備を活かし、低コストで
本番決算対応を実施

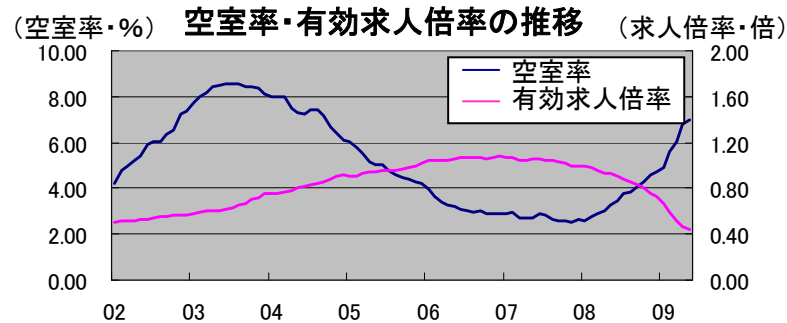
4. 今後の見通し・下期計画 (2) 当社にとってのインプリケーション

不動産

賃貸市場の不況色は継続



雇用環境等、実体経済の悪化続く



REIT支援策等金融対策が進み、
リファイナンス問題も緩和の方向へ



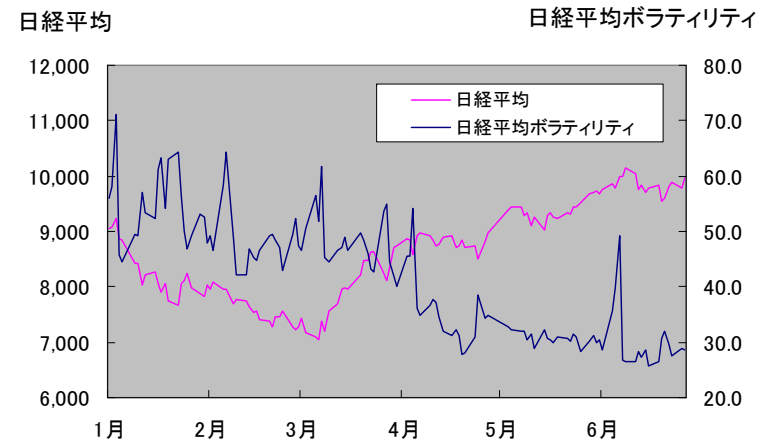
投資市場の底打ちは近いのか

株式市場

厳しい投資環境続く

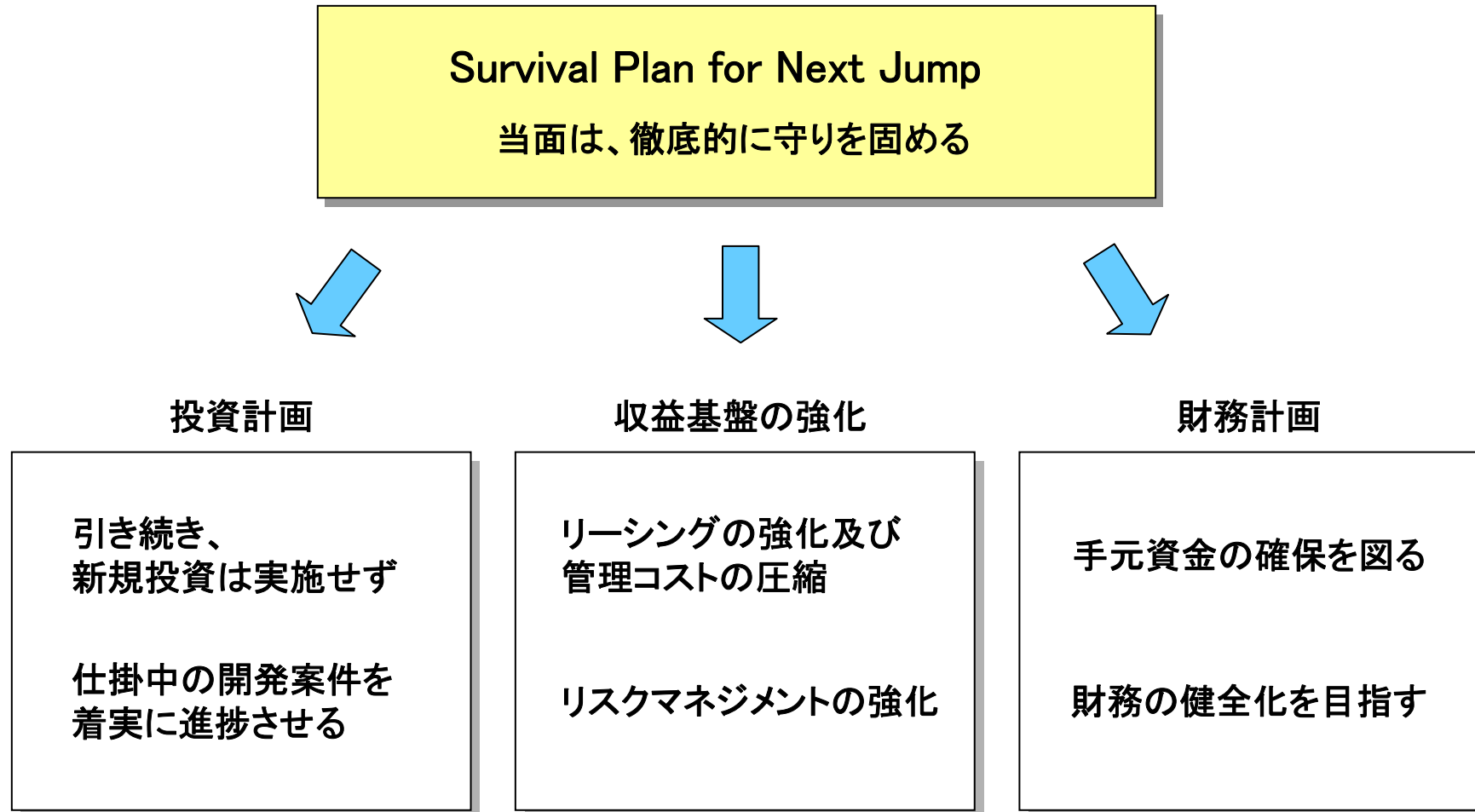


・大波乱の局面を脱し、ボラティリティは低下
・過剰流動性相場色彩も



本格的な反騰は企業業績の回復次第

4. 今後の見通し・下期計画
(3) 下期計画



4. 今後の見通し・下期計画

(4) 業績予想

厳しい環境下、期初予想比
経常利益・当期純利益ともに下方修正

■ 連結業績予想

(百万円)

	当初予想	今回予想	増 減
売 上 高	15,500	15,500	0
営 業 利 益	5,700	4,900	△ 800
経 常 利 益	3,600	2,400	△ 1,200
当 期 純 利 益	2,000	1,700	△ 300

賃貸市場の低迷を受けて、
固めの予想に修正



- ・物件売却益は見込まず
- ・有価証券収益は、
上期比回復の見込み



昭栄ホームページ

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

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