平成19年12月期　決算短信

平成20年2月7日

上場会社名	昭栄株式会社	上場取引所	東証(1部)
コード番号	3003	URL	http://www.shoei.co.jp/
代表者	(役職名)代表執行役社長CEO	(氏名)渡辺　憲二	
問合せ先責任者	(役職名)執行役経理・税務グループ担当	(氏名)小髙　好展	TEL　(03)3292－3381(代)
定時株主総会開催予定日	平成20年3月25日	配当支払開始予定日	平成20年3月5日
有価証券報告書提出予定日	平成20年3月26日		

(百万円未満切捨て)

1.　平成19年12月期の連結業績（平成19年1月1日～平成19年12月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	33,051	36.3	10,075	33.5	9,375	15.6	6,703	20.1
18年12月期	24,256	45.6	7,544	159.1	8,113	71.2	5,580	1.9

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後1株当たり当期純利益		自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年12月期	166	26	147	75	10.9	3.6	30.5
18年12月期	151	42	134	31	8.9	3.6	31.1

(参考)　持分法投資損益　　19年12月期　－百万円　　18年12月期　－百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	%	円	銭
19年12月期	268,488	59,177	22.0	1,475	24
18年12月期	253,345	63,576	25.1	1,721	18

(参考)　自己資本　　19年12月期　59,158百万円　　18年12月期　63,559百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年12月期	8,938	△33,302	26,980	12,981
18年12月期	6,523	△36,550	19,832	10,364

2.　配当の状況

	1株当たり配当金						配当金総額(年間)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
(基準日)	中間期末		期末		年間				
	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%	%
18年12月期	20	00	20	00	40	00	1,413	26.4	2.2
19年12月期	20	00	25	00	45	00	1,736	27.1	2.8
20年12月期(予想)	20	00	20	00	40	00	―	32.1	―

(注)19年12月期期末配当金の内訳　中期経営計画達成記念配当　5円00銭

3.　平成20年12月期の連結業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	13,000	60.9	5,000	57.3	3,900	26.3	2,400	△39.4	59	85
通　期	26,000	△21.3	10,000	△0.8	8,200	△12.5	5,000	△25.4	124	69

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）　　無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

① 会計基準等の改正に伴う変更　　有

② ①以外の変更　　無

（注） 詳細は、27ページ「会計方針の変更」及び30ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）　19年12月期　41,314,169株　18年12月期　37,443,697株

② 期末自己株式数　19年12月期　1,213,385株　18年12月期　515,971株

（注） １株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、48ページ「１株当たり情報」をご覧ください。

（参考） 個別業績の概要

1. 平成19年12月期の個別業績（平成19年1月1日～平成19年12月31日）

(1) 個別経営成績　　(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	28,373	67.8	9,225	52.6	8,924	16.7	6,575	32.5
18年12月期	16,904	23.3	6,044	114.9	7,647	63.4	4,961	△10.8

	１株当たり当期純利益		潜在株式調整後１株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年12月期	163	09	144	92
18年12月期	134	63	119	42

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１株当たり純資産	
	百万円	百万円	%	円	銭
19年12月期	234,822	58,793	25.0	1,465	67
18年12月期	218,013	63,319	29.0	1,714	70

（参考） 自己資本　19年12月期　58,774百万円　18年12月期　63,319百万円

2. 平成20年12月期の個別業績予想（平成20年1月1日～平成20年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		１株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	10,500	82.9	4,700	68.2	3,700	25.8	2,300	△42.2	57	36
通　期	21,000	△26.0	9,400	1.9	7,800	△12.6	4,800	△27.0	119	70

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる場合があります。

業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料の８ページをご覧ください。

(参考)1株当たり指標遡及修正値

平成18年7月1日及び平成19年7月1日付けで1株を1.1株に株式分割いたしました。
この株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たりの指標は以下のとおりとなります。

	連結業績					
	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後1株当たり当期純利益		1株当たり純資産	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年12月期	166	26	147	75	1,475	24
18年12月期	137	65	122	10	1,564	71

	配当の状況					
	1株当たり配当金					
(基準日)	中間期末		期末		年間	
	円	銭	円	銭	円	銭
18年12月期	16	53	18	18	34	71
19年12月期	18	18	25	00	43	18

	個別業績					
	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後1株当たり当期純利益		1株当たり純資産	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年12月期	163	09	144	92	1,465	67
18年12月期	122	39	108	56	1,558	82

1 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 連結業績

当連結会計年度の我が国経済は、個人消費が若干伸び悩んだものの、輸出や設備投資など企業部門の好調持続を背景に、緩やかな景気拡大が続きました。しかし、年度後半には、サブプライムローン問題に伴う米国経済の減速懸念や建築基準法改正による住宅着工の遅れなどから、株式市場が下落基調に転じ、景気に対する先行き警戒感が急速に強まりました。

こうした中、当社グループは、中期経営計画「3S Challenge 45 + S21」の最終年度を迎え、当期純利益目標66億円の達成に向け、総力を挙げて取り組んでまいりました。この結果、当社グループ全体の売上高は、33,051百万円（前期比36.3%増）、営業利益は、10,075百万円（前期比33.5%増）、経常利益は、9,375百万円（前期比15.6%増）となりました。また、資産入替及び事業ポートフォリオ入替効果により、当期純利益は、6,703百万円（前期比20.1%増）と、中期経営計画の目標を達成することができました。

なお、資産の健全性維持の観点から、減損ルールを保守的に見直したことにより、投資有価証券評価損を計上しております。

当連結会計年度の連結業績

（単位:百万円）

	前 期	当 期	前期比	%
売上高	24,256	33,051	8,794	36.3
営業利益	7,544	10,075	2,531	33.5
経常利益	8,113	9,375	1,262	15.6
特別利益	585	3,615	3,029	517.0
特別損失	△128	△1,932	△1,804	－
当期純利益	5,580	6,703	1,122	20.1

② 事業別業績

当連結会計年度の事業別損益については、不動産事業部門が、営業利益・経常利益・税引前部門利益で有価証券投資事業部門を完全に凌駕し、当社の中核事業となりました。

事業別損益

（単位:百万円）

		不動産	有価証券	事業投資(注)	本社経費他	計
営業利益	前期	7,212	1,166	180	△ 1,015	7,544
	当期	9,497	1,477	171	△ 1,070	10,075
営業外損益	前期	△ 1,825	3,027	37	△ 669	568
	当期	△ 2,323	1,417	210	△5	△ 699
経常利益	前期	5,387	4,194	217	△ 1,685	8,113
	当期	7,173	2,895	382	△ 1,075	9,375
特別損益	前期	554	－	－	△ 96	457
	当期	2,737	△ 1,762	741	△ 33	1,682
税引前部門利益	前期	5,941	4,194	217	△ 1,781	8,571
	当期	9,910	1,132	1,124	△ 1,109	11,058

(注)事業投資は、事業の種類別セグメントの区分では、前期においては電子機器・部品事業及び環境事業、当期においては環境事業であります。なお、当期の特別損益には、電子機器・部品事業の売却益が含まれております。

(不動産事業)

当連結会計年度は、新規の不動産投資に積極的に取り組むと共に、地方資産から首都圏資産への入替方針に沿った本庄ショッピングセンター、仙台本町ビルの売却及び物件ポートフォリオの改善を狙いとしたビジネスホテルの売却等資産入替効果により、売上高は29,119百万円（前期比57.7%増）、営業利益は9,497百万円（前期比31.7%増）と大幅な増収増益となりました。

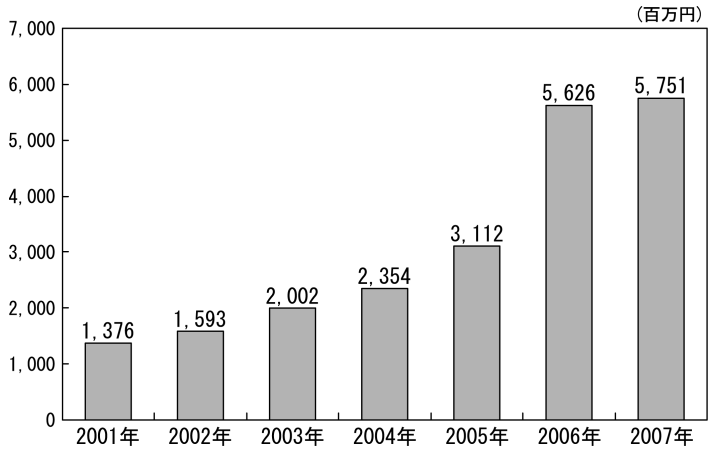
不動産事業部門業績

(単位:百万円)

		前 期	当 期	前 期 比	%
売上高	賃 貸	11,033	12,211	1,178	10.7
	分 譲	6,345	4,568	△1,777	△28.0
	ファンド償還・資産入替	1,086	12,340	11,253	1035.5
	計	18,465	29,119	10,654	57.7
営業利益	賃 貸	5,626	5,751	125	2.2
	分 譲	500	749	248	49.6
	ファンド償還・資産入替	1,086	2,997	1,910	175.8
	計	7,212	9,497	2,284	31.7

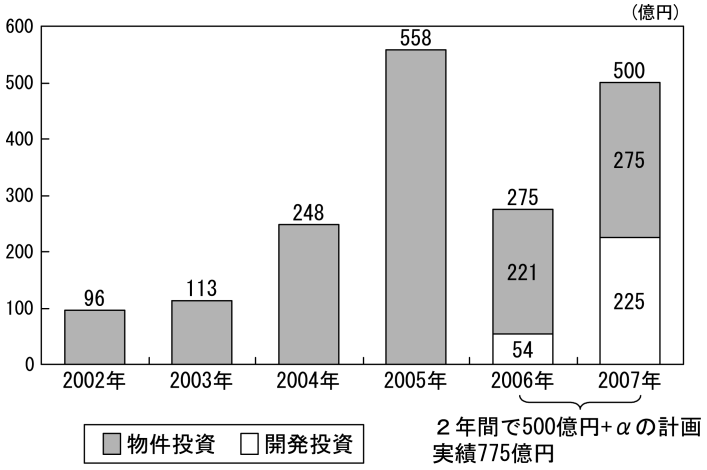
賃貸事業の営業利益については、これまでの投資の累積効果により、賃料収入は順調に増加しましたが、資産入替での物件売却と取得・竣工物件の稼動時期とのズレや、開発案件の初期費用負担があり、賃貸営業利益は、微増にとどまりました。

賃貸営業利益推移



収益基盤の拡大につながる不動産新規投資については、厳しい投資環境下、開発案件を中心に積極投資を継続した結果、平成18年と平成19年の2年間で、500億円＋αの投資計画を上回る775億円の投資実績となりました。

投資推移（ノンリコースローン分含む）



具体的な投資対象は、首都圏のオフィスビルや、利回りが高く、事業リスクを十分検証したビジネスホテル、物流倉庫、学生マンション及びスポーツクラブであります。また、親密企業との連携を活かした開発案件の強化に取り組みました。

主な取得・竣工物件及び開発案件は、以下のとおりです。

取得・竣工物件

物件名	所在地	所有形態	取得月	区分
東横イン中部国際空港	愛知県常滑市	完全所有(借地権付)	1月	ビジネスホテル
MY高田馬場第二ビル	東京都豊島区	完全所有	3月	オフィスビル
日通内守谷物流センター(※)	茨城県常総市	完全所有(事業用定借)	3月	物流倉庫
板橋本町学生マンション(※)	東京都板橋区	完全所有	3月	学生マンション
内神田福島ビル	東京都千代田区	完全所有	8月	オフィスビル
番町ハウス	東京都千代田区	完全所有	10月	オフィスビル
東横イン金沢香林坊	石川県金沢市	完全所有	10月	ビジネスホテル
J&S川崎浮島物流センター(※)	神奈川県川崎市	当社組成証券化	11月	物流倉庫
ワコーレ方南町ビル	東京都杉並区	完全所有	11月	オフィスビル
セントラルウエルネスクラブ南小泉	宮城県仙台市	完全所有	12月	スポーツクラブ

(※) の物件は開発案件が竣工したものです。

開発案件

物件名	所在地	所有形態	竣工予定	区分
西新井駅西口地区A街区 開発プロジェクト(仮称)	東京都足立区	完全所有	22年1月	商業施設
東横イン新潟上大川前通り(仮称)	新潟県新潟市	完全所有	20年8月	ビジネスホテル
鎌倉老人介護施設(仮称)	神奈川県鎌倉市	完全所有	20年9月	介護施設
中野四丁目開発プロジェクト(仮称)	東京都中野区	他社組成証券化	24年5月	オフィス・共同住宅

(有価証券投資事業)

当連結会計年度は、好調な企業業績を背景にキヤノン(株)など保有株式の配当金が前期実績対比増加したことにより、売上高は1,498百万円(前期比26.8%増)、営業利益1,477百万円(前期比26.6%増)となりました。

しかし、営業外収益に計上している有価証券運用益については、米サブプライムローン問題による国内経済への影響懸念などから株式市場が年央以降軟調に推移したことにより、1,417百万円(前期比53.2%減)となりました。

有価証券投資事業部門の業績

(単位:百万円)

	前 期	当 期	前 期 比	%
売上高	1,181	1,498	316	26.8
営業利益	1,166	1,477	310	26.6
営業外収益(運用益)	3,027	1,417	△1,609	△53.2

(事業投資(環境事業))

当連結会計年度は、廃棄物収集運搬事業や施設保全管理事業等により、売上高は2,433百万円(前期比4.6%増)と微増で推移しましたが、営業利益は、新規事業の初期費用負担により171百万円(前期比17.8%減)となりました。

なお、(株)トスマク・アイの決算月が3月であることから、当連結会計年度おいては、平成18年10月から平成19年9月までの業績を計上しております。

環境事業部門の業績

(単位:百万円)

	前 期	当 期	前 期 比	%
売上高	2,326	2,433	107	4.6
営業利益	208	171	△37	△17.8

(注) 前期の数値には、平成17年10月から平成18年3月の当社連結対象前の数値を含んでおります。
なお、連結対象となる前期の売上高は1,154百万円、営業利益は54百万円となっております。

③　次期の見通し

我が国経済は、サブプライムローン問題による米国経済の減速、原材料価格の上昇、住宅着工の落ち込みなどから景気減速が見込まれる一方、好調な新興国向け輸出や住宅着工の回復を背景に緩やかな回復基調が続く可能性もあり、大変読みづらい展開が見込まれます。こうした中、当社は、景気後退に備え慎重に、かつ、投資チャンス到来時には思い切った投資ができるよう着実な体制整備を進めて行く所存であります。

不動産事業については、開発事業の強化、資産の入替、証券化投資の活用、プロパティマネジメントの強化の４つを軸に、安定収益の確保と収益基盤の拡大を進めてまいります。

特に開発案件については、「中野四丁目開発プロジェクト（仮称）」に続く都内の希少大型案件として「東亜建設工業株式会社本社ビル」を取得し、今後開発を進めてまいります。また、「西新井駅西口地区A街区開発プロジェクト（仮称）」は、2月に着工を予定しております。

資産の入替については、地方物件を売却し首都圏良質物件へ入れ替えるなど、不動産ポートフォリオ最適化の観点から、引き続き積極的に取り組んでまいります。

また、1月に安田不動産（株）と共同で設立した安田昭栄不動産投資顧問（株）との連携により、都内良質物件の証券化投資を積極的に進めてまいります。

有価証券投資事業については、追加投資を抑制しつつ保有株式のオプション利用率を高めるとともに、株価上昇局面では利益確保を優先することで、収益性の向上を図ってまいります。

環境事業については、RPF（廃プラスチック・古紙を原料とした固形燃料)製造や堆肥製造などリサイクル事業の採算改善に加え、廃棄物収集運搬など他の業務についてもコスト削減に努め、地域社会への貢献と着実な収益積み上げを図ってまいります。

通期の連結業績見通しにつきましては、売上高26,000百万円、営業利益10,000百万円、経常利益8,200百万円、当期純利益5,000百万円を見込んでおります。

連結業績予想

（単位:百万円）

	平成19年12月期実績	平成20年12月期予想	増減額	%
売上高	33,051	26,000	△7,051	△21.3
営業利益	10,075	10,000	△75	△0.8
経常利益	9,375	8,200	△1,175	△12.5
当期純利益	6,703	5,000	△ 1,703	△25.4

なお、本資料で記載されている業績予想並びに将来予測は、現時点で入手可能な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将来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下さい。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況に関する分析)

(単位:百万円)

		前連結会計年度	当連結会計年度	前期比	%
資産	流動資産	34,112	39,916	5,804	17.0
	たな卸資産	14,254	17,711	3,456	24.3
	固定資産	219,232	228,571	9,339	4.3
	有形固定資産	100,349	126,237	25,888	25.8
	投資有価証券	107,233	84,200	△ 23,033	△21.5
	匿名組合出資	9,047	14,438	5,390	59.6
	合計	253,345	268,488	15,143	6.0
負債及び純資産	流動負債	22,775	36,567	13,791	60.6
	短期借入金	11,057	30,267	19,210	173.7
	(うちノンリコースローン)	(541)	(547)	(6)	(1.2)
	固定負債	166,993	172,743	5,750	3.4
	社債・長期借入金	100,879	106,250	5,371	5.3
	(うちノンリコースローン)	(28,030)	(27,483)	(△546)	(△2.0)
	長期預り金	35,961	41,561	5,600	15.6
	繰延税金負債	21,788	16,336	△ 5,451	△25.0
	合計	189,768	209,311	19,543	10.3
	純資産	63,576	59,177	△ 4,399	△6.9
	有価証券評価差額金	28,804	20,713	△8,091	△28.1
	自己株式	△ 1,265	△ 2,982	△ 1,717	135.8
	合計	253,345	268,488	15,143	6.0

総資産は、前連結会計年度に比べ15,143百万円増加し268,488百万円となりました。保有株式の株価下落により投資有価証券が23,033百万円減少しましたが、ホテル・オフィスビル等の取得により有形固定資産が25,888百万円増加したこと、匿名組合への出資により匿名組合出資が5,390百万円増加したこと等によるものであります。

負債は、前連結会計年度に比べ19,543百万円増加して209,311百万円となりました。主に設備投資等の資金調達により借入金が24,582百万円増加したこと等よるものであります。

純資産は、前連結会計年度に比べ4,399百万円減少して59,177百万円となりました。当期純利益増加により利益剰余金の増加はありましたが、保有株式の株価下落により有価証券評価差額金が減少したこと等が主因であります。

自己資本比率は、総資産が増加した一方、自己資本が減少したことから前連結会計年度の25.1%から22.0%に低下いたしました。

(キャッシュ・フローの状況に関する分析及びキャッシュ・フロー関連指標の推移)

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	前期比	%
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,523	8,938	2,415	37.0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,550	△33,302	3,247	8.9
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,832	26,980	7,148	36.0
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	5,148	―	―	―
現金及び現金同等物の期末残高	10,364	12,981	2,617	25.3

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは8,938百万円の収入となり、前連結会計年度に比べ2,415百万円増加しました。この増加の主な要因は、販売用不動産の売却による収入であります。

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは33,302百万円の支出となり、前連結会計年度に比べ3,247百万円支出が減少しました。支出の主な内訳は、ホテル・オフィスビル等の有形固定資産の取得による支出等であります。

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは26,980百万円の収入となり、前連結会計年度に比べ7,148百万円収入が増加しました。収入の主な内訳は、長期借入金の借入による収入等であります。

この結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ2,617百万円増加し、12,981百万円となりました。

キャッシュ・フロー指標の推移

	前連結会計年度	当連結会計年度
自己資本比率	25.1%	22.0%
時価ベースの自己資本比率	48.0%	22.6%
債務償還年数	17.3年	15.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.7	4.0

(注) 1. 各指標の算出は次のとおりであります。
・自己資本比率:自己資本÷総資産
・時価ベースの自己資本比率:株式時価総額÷総資産
・債務償還年数:有利子負債÷営業キャッシュ・フロー
・インタレスト・カバレッジ・レシオ:営業キャッシュ・フロー÷利払い
2. 各指標は連結ベースの財務数値に基づいて算出しております。
3. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(連結上の自己株式控除後)により計算しております。
4. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
5. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子の支払いを要するすべての負債を対象としているほか、無利子の転換社債型新株予約権付社債を含めて算出しております。
6. 利払いにつきましては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

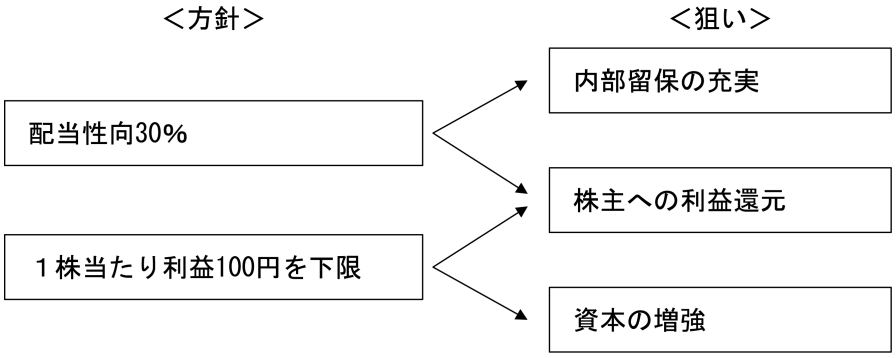
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

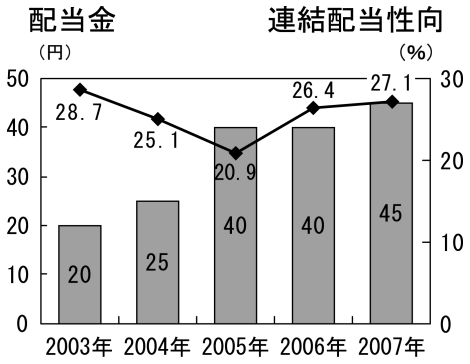
当社は、連結ベース配当性向30%を目処に、事業の成長及び経営基盤の強化のための内部留保の充実と、株主の皆様への利益還元を図ってまいります。また、収益とその原資となる資本のバランスのとれた成長を目指し、1株当たり利益(EPS)100円を下限に、資本増強・株主還元を進める方針であります。

こうした基本方針のもと、当期の期末配当金については、株主の皆様の日頃のご支援に報いるため普通配当20円に中期経営計画達成記念配当5円を加え、1株当たり25円といたしました。なお、昨年8月に1株あたり20円の中間配当を実施いたしましたので、当期の年間配当金は1株当たり45円となります。

また、次期の配当金については、年間で1株当たり40円（うち、1株当たり中間配当金20円）を予定しております。

利益配分に関する基本方針





(4)事業等のリスク

経営成績及び財政状態等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。
なお、文中における将来に関する事項は、発表日現在において当社グループが判断したものであります。

①不動産保有リスク

当社グループの中核事業である不動産投資事業は、経済環境の変化に連動した不動産市況の動向により、空室率の発生・賃料水準の下落及び物件価格の下落により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

②金利上昇リスク

当連結会計年度末における当社グループの連結有利子負債額は、短期借入金30,267百万円、長期借入金92,283百万円、転換社債13,967百万円等となっております。その大部分は固定金利でありますが、将来の資金調達に際して、現行の金利水準が上昇した場合には、資金調達コストの増加等により当社グループの経営成績及び財政状態に悪影響を与える可能性があります。

③有価証券保有リスク

当連結会計年度末における当社グループの投資有価証券残高は、84,200百万円となっております。その内の約4割程度はヘッジしておりますが、ヘッジ未済の保有株式について株価が下落した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

尚、景気回復により金利が上昇した場合は、通常株価も上昇基調を辿ることから、有価証券保有リスクと金利上昇リスクは相互に減殺しあう関係にあります。

④制度変更リスク

当社グループは事業を営むにあたり、各種関連法制の規制を受けるとともに、各種関連税制の規定に従っております。将来、関連する法制及び税制の変更により、当社グループの業務遂行や経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤災害リスク

地震等の自然災害及び火災等により、当社グループの中核事業である不動産投資事業において、保有している資産が著しく毀損した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2　企業集団の状況

当企業集団は、当社、子会社9社(内、連結子会社7社)及び関連会社1社で構成され、不動産、有価証券投資、事業投資の3つを事業領域としており、事業の種類別セグメントにおいては、事業投資を環境事業として3分野で事業活動を展開しております。

当社グループの事業に関わる位置付け及び事業の種類別セグメントとの関連は次のとおりであります。

なお、事業の種類別セグメント情報における事業区分(P41に記載)と同一の区分内容であります。

(不動産事業)

当社はオフィスビル、ショッピングセンター、ホテル、配送センター、土地、マンションなどの賃貸事業、商業施設、物流倉庫、マンションなどの開発・分譲事業、不動産証券化商品への投資事業を行っております。昭栄アセットマネジメント㈱は不動産投資顧問事業を行っております。

(有価証券投資事業)

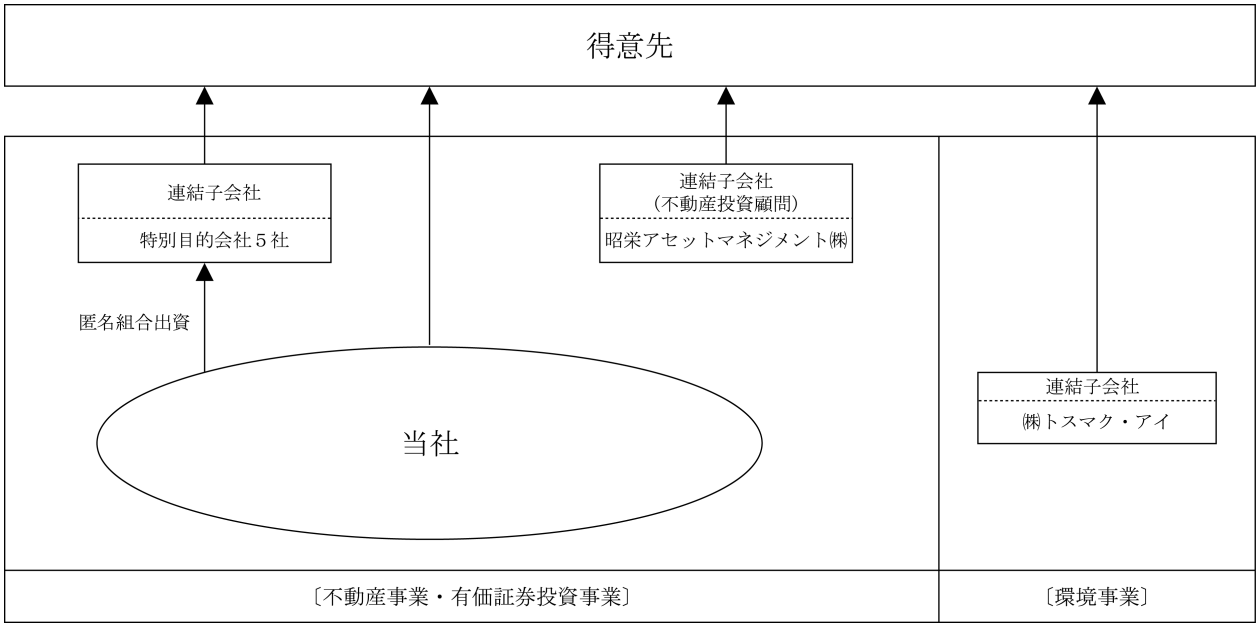
当社は、基本的に有価証券を中長期的に保有し、その配当金等を収受しております。

保有有価証券の全資産に占める割合が高いことから追加リスクを最小化しつつ、多面的な活用に努めております。主に保有有価証券を対象にコールオプションの売却取引を行っておりますが、これにより発生する運用益につきましては営業外収益に計上しております。

(事業投資(環境事業))

㈱トスマク・アイは、廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫などの事業を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



※関係会社の状況の(注)3,4,5に記載のとおり、電子機器・部品事業を事業区分から除外し、昭栄アセットマネジメント(株)は、安田不動産投資顧問(株)と合併しております。

関係会社の状況

名称	住所	資本金又は出資金	主要な事業の内容	議決権の所有(被所有)割合		関係内容				
				所有割合(%)	被所有割合(%)	役員の兼任		資金援助	営業上の取引	設備の賃貸借
						当社役員	当社従業員			
(連結子会社)		千円				名	名			
昭栄アセットマネジメント㈱	東京都千代田区	100,000	不動産	100.0	―	3	1	なし	事務所の賃貸等	なし
㈱トスマク・アイ	石川県白山市	80,000	環境	100.0	―	1	3	なし	なし	なし
レシェンテキャピタル㈲	東京都千代田区	1,915,000	不動産	―	―	―	―	なし	分配金の受取等	なし
ﾋﾞｯｸﾌｫﾚｽﾄ・ｷｬﾋﾟﾀﾙ㈲	東京都千代田区	2,292,000	不動産	―	―	―	―	なし	分配金の受取等	なし
タイハック㈲	東京都千代田区	2,935,000	不動産	―	―	―	―	なし	分配金の受取等	なし
㈲シルクポート	東京都千代田区	11,180,926	不動産	―	―	―	―	なし	分配金の受取等	なし
ｽﾘｰｸﾚｲﾝｽﾞ㈲	東京都千代田区	9,900,000	不動産	―	―	―	―	なし	分配金の受取等	なし

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 昭栄エレクトロニクス㈱は、当中間連結会計期間において全保有株式を太陽誘電㈱に売却したことにより連結子会社ではなくなりました。
4. 昭栄(香港)有限公司は平成15年10月15日の当社取締役会において解散する方針を決議し、当中間連結会計期間において清算が結了したため、連結子会社ではなくなりました。
5. 昭栄アセットマネジメント(株)は、平成20年1月7日に安田不動産投資顧問(株)と合併し、安田昭栄不動産投資顧問(株)となりました。

3　経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「小さくても存在感のある会社」= Small Strong Speedy Shoeiを目指すとともに株主価値経営の推進を図ってまいりました。今年度からスタートした新中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」においても、株主価値経営の推進という基本方針を継承し、不断の経営変革・資産価値のキャッシュフロー化・リスクへの万全の配慮を図ってまいります。

また、平成18年度より収益・資産規模で有価証券投資事業を上回っている不動産事業を当社の中核事業として明確に位置づけ、「ユニークな投資会社」から「ユニークな不動産投資会社」へ変貌を図ってまいります。

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

(2)目標とする経営指標

当社グループは、期間収益の確保と収益基盤の拡大の両立を図り、株主価値を最大化しつつ持続的な成長を目指しております。この目標の里程標として、平成22年度を最終年度とする3ヵ年の中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」（対象期間：平成20年度～平成22年度）を策定し、当期純利益額80億円を目標といたしました。この中期経営計画期間は、次の飛躍に向けた「臥薪嘗胆」の時期として、足元を固めながら着実に、この純利益目標80億円の達成を目指してまいります。

なお、次期中期経営計画の最終年度（平成25年度）に、連結当期純利益100億円達成を目指すことを長期的な目標、即ち「臥薪嘗胆」の先の夢としております。

目標当期純利益額

平成20年度	55億円
平成21年度	65億円
平成22年度	80億円
・	・
・	・
平成25年度	100億円

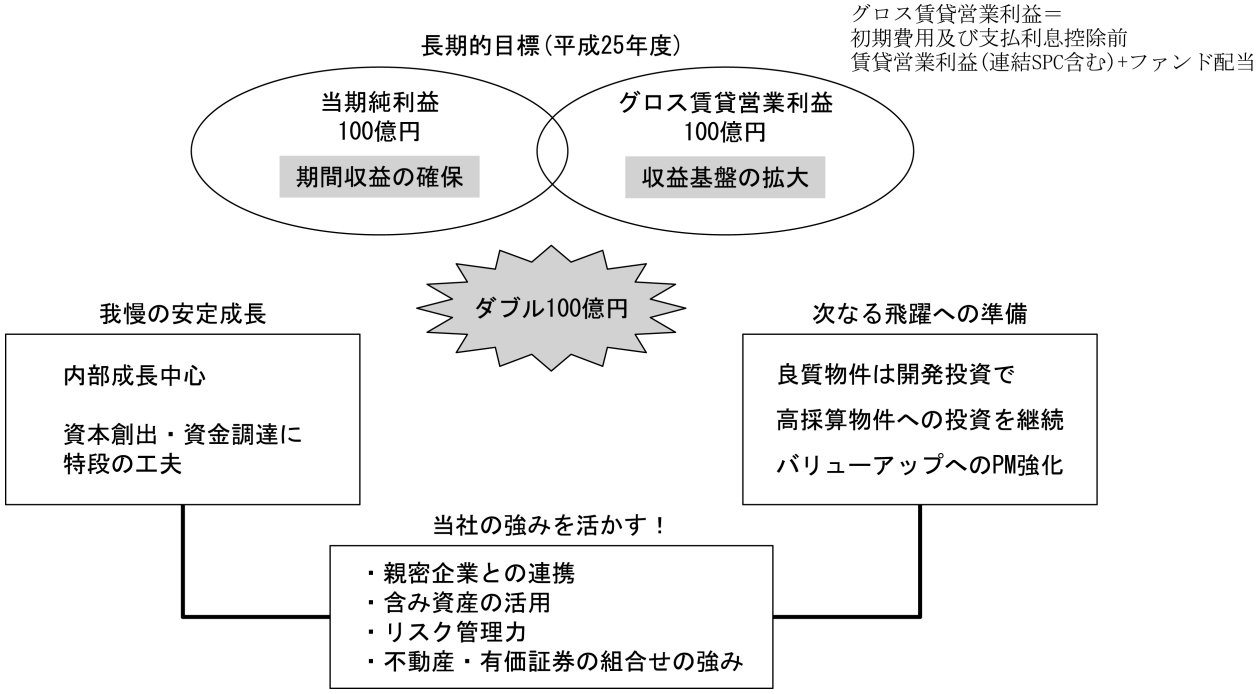
(3) 中長期的な会社の経営戦略

①戦略の全体像

当社グループは、平成20年度～平成22年度を対象期間とする新たな中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」を策定いたしました。本計画は、平成23年3月に創立80周年を迎えるに当たり、平成22年度の当期純利益80億円の達成を目指すと共に、安定成長を持続しつつ次なる飛躍への準備を進めるという意味を込めて策定いたしました。

先行き不確実性の増大により市場のリスク許容度が低下し、資金の流れに変化の兆しが見える環境下、当社の強みである親密企業との連携・含み資産の活用・リスク管理力・不動産と有価証券の組み合わせの強みを活かし、期間収益の確保と収益基盤の拡大の両立を目指してまいります。長期的には、次期中期経営計画の最終年度（平成25年度）に、連結当期純利益及び長期的に当社の収益の基盤となるグロス賃貸営業利益（初期費用及び支払利息控除前賃貸営業利益（連結SPC含む）+ファンド配当）ともに100億円の大台達成を目指し、不動産開発をメインに、慎重ながらもチャンスがあれば機会を逃さず投資を行っていきたいと考えております。

¶新規に挿入された段落



②事業戦略

A. 不動産事業

事業の中核を担う不動産事業の戦略の基軸は、①資産の入替推進、②開発事業、③証券化投資の活用、④プロパティ・マネジメント強化の４つです。

不動産市場をとりまく環境は、物件価格の高騰から先行き警戒感はあるものの、都心・良質物件への根強い需要は持続するものと見ております。こうした中、含み益の多い地方物件を売却し、首都圏の良質物件への入替を推進し、期間収益を確保してまいります。また、将来の収益基盤拡大を図るために、親密企業との連携により良質物件の開発を進めてまいります。

平成19年9月の金融商品取引法施行に対応し、不動産アセットマネジメント業務の一層の強化を図るべく、安田不動産株式会社と共同AM会社（安田昭栄不動産投資顧問株式会社）を設立いたしました。この共同AM会社を活用し、証券化投資によるオフバランス効果や先行コストの圧縮効果を生かした新たな収益機会の拡大にも努めてまいります。

また、保有物件の価値向上を狙いとして、プロパティ・マネジメント業務の体制強化を図り、安定した収益基盤である賃貸営業利益の増加を図ってまいります。

B. 有価証券投資事業

当社における有価証券投資事業の役割は、資産価値の保全と投資採算の確保であります。現中期経営計画「Plan 80 for Next Jump」においては、簿価ベースの投資残高を増やさずに、着実に収益確保を図るとともに、不動産マーケットでの投資チャンス到来時には、売却処分によって投資資金を創出することも視野に入れております。

C. 事業投資（環境事業）

環境事業を担う株式会社トスマク・アイは、RPF製造や食品残渣リサイクルの新規事業の乗軌化および既存事業の収益力強化を図り営業利益率の倍増を目指してまいります。併せて組織・管理体制の強化により、次期中期経営計画期間でのIPOを目指してまいります。

③事業を支える体制整備

A.財務戦略とリスク管理

当社グループでは、従来別々に行っていた財務と投資リスクの管理を統合し、投資の際の資本・借入構成、投資後の営業キャッシュフロー・財務キャッシュフローの状況等をシナリオ別のシミュレーションにより検証する仕組みを構築いたしました。これにより、不動産投資会社として持続的成長をより確実なものにしていこうと考えております。

B.人材戦略

少数精鋭の知識集団として評価される企業であるために、専門知識の高い人材の育成・確保を続けるとともに親密企業等の外部戦力の有効活用を進めてまいります。また、一人ひとりの能力が発揮できるよう、目標管理制度と評価報酬制度の充実を図ってまいります。

C.インフラ整備

金融商品取引法施行等の制度変更に対応し、併せより迅速で判断ミスの少ない投資意思決定を実現するため、内部統制システムや不動産ポートフォリオマネジメントシステム等の一層の高度化を進めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、ユニークな不動産投資会社として、平成25年度の当期純利益100億円、グロス賃貸営業利益100億円を長期的目標として掲げておりますが、平成20年度からの3年間は我慢の安定成長の時期として、内部成長を中心に、資本創出および資金調達に独自の工夫を加えながら、持続的成長を図ることが、重要な課題であると考えております。

このため、当社グループの対処すべき第一の課題は、不動産事業において、不確実性に耐えられるように物件ポートフォリオの改善を図ることであります。不動産市況トレンドの変化に対応できる抵抗力をつけ、（３）で記述した戦略を実施することで、この課題に対応したいと考えております。

第二の課題は、有価証券投資事業において、当社保有有価証券の含み益の大きさと株式利回りが低いという特徴に、どのように対応するか、ということであります。含み益の活用については、ヘッジ取引を行うことで、資産保全と資金調達とを同時に実現してまいります。低利回りへの対応としましては、オプション取引の利用率を上げることで、収益性を高めてまいります。

第三の課題は、持続的成長を支える体制整備であります。具体的なポイントは、(3)③で記述した、財務戦略とリスク管理、人材戦略、インフラ整備であり、これらにより経営基盤の拡充を図ってまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	当連結会計年度 (平成19年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	比較増減 金額(千円)
(資産の部)						
Ⅰ 流動資産						
1 現金及び預金		10,364,279		13,215,652		2,851,373
2 受取手形及び売掛金	※3	1,023,751		589,481		△ 434,269
3 匿名組合出資有価証券	※7	6,379,288		406,171		△ 5,973,116
4 たな卸資産	※2 4 5 9	14,254,480		17,711,323		3,456,842
5 繰延税金資産		404,993		482,646		77,652
6 デリバティブ資産	※8	—		5,512,797		5,512,797
7 その他		1,687,341		2,000,129		312,788
貸倒引当金		△ 1,250		△ 1,250		—
流動資産合計		34,112,885	13.5	39,916,953	14.9	5,804,068
Ⅱ 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	※1 2 4 5 9	47,834,172		53,690,673		5,856,501
(2) 機械装置及び運搬具	※1 4	1,042,903		959,854		△ 83,049
(3) 土地	※2 4 5 9	50,255,023		65,538,500		15,283,476
(4) 建設仮勘定	※2	1,018,582		5,634,475		4,615,892
(5) その他	※1 4 5	198,590		414,072		215,482
有形固定資産合計		100,349,272	39.6	126,237,576	47.0	25,888,304
2 無形固定資産	※4 5	894,119	0.3	2,155,862	0.8	1,261,742
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※2 6	107,233,366		84,200,159		△ 23,033,207
(2) 匿名組合出資有価証券	※7	9,047,762		14,438,633		5,390,870
(3) 繰延税金資産		474,982		505,981		30,999
(4) その他		1,317,549		1,127,276		△ 190,273
貸倒引当金		△ 84,835		△ 93,941		△ 9,105
投資その他の資産合計		117,988,825	46.6	100,178,108	37.3	△ 17,810,717
固定資産合計		219,232,218	86.5	228,571,547	85.1	9,339,329
資産合計		253,345,103	100.0	268,488,500	100.0	15,143,397

区分	注記番号	前連結会計年度 (平成18年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	当連結会計年度 (平成19年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	比較増減 金額(千円)
(負債の部)						
Ⅰ 流動負債						
1 支払手形及び買掛金	※3	602,786		22,844		△ 579,941
2 短期借入金	※9	11,057,068		30,267,362		19,210,294
3 未払法人税等		1,547,582		2,018,130		470,548
4 賞与引当金		115,468		118,350		2,881
5 デリバティブ負債	※8	4,729,622		—		△ 4,729,622
6 その他		4,722,830		4,140,462		△ 582,368
流動負債合計		22,775,358	9.0	36,567,150	13.6	13,791,791
Ⅱ 固定負債						
1 社債		13,968,000		13,967,000		△ 1,000
2 長期借入金	※2 ※9	86,911,124		92,283,976		5,372,852
3 繰延税金負債		21,788,580		16,336,912		△ 5,451,668
4 退職給付引当金		364,315		267,566		△ 96,749
5 役員退職慰労引当金		148,019		176,138		28,119
6 長期預り金	※2	35,961,226		41,561,432		5,600,205
7 預り保証金	※2	7,570,766		7,886,173		315,407
8 その他		280,982		264,668		△ 16,313
固定負債合計		166,993,014	65.9	172,743,867	64.4	5,750,852
負債合計		189,768,373	74.9	209,311,017	78.0	19,542,644
(純資産の部)						
Ⅰ 株主資本						
1 資本金		8,111,377		8,197,770		86,393
2 資本剰余金		8,545,497		8,629,245		83,747
3 利益剰余金		19,381,641		24,612,435		5,230,794
4 自己株式		△ 1,265,097		△ 2,982,826		△ 1,717,728
株主資本合計		34,773,418	13.7	38,456,624	14.3	3,683,205
Ⅱ 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金		28,804,634		20,713,173		△ 8,091,460
2 繰延ヘッジ損益		△ 7,326		△ 11,462		△ 4,135
3 為替換算調整勘定		△ 11,429		—		11,429
評価・換算差額等合計		28,785,878	11.4	20,701,710	7.7	△ 8,084,167
Ⅲ 新株予約権		—	—	19,147	0.0	19,147
Ⅳ 少数株主持分		17,432	0.0	—	—	△ 17,432
純資産合計		63,576,729	25.1	59,177,483	22.0	△ 4,399,246
負債純資産合計		253,345,103	100.0	268,488,500	100.0	15,143,397

(2) 連結損益計算書

区分	注記番号	前連結会計年度 (自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	当連結会計年度 (自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	比較増減 金額(千円)	
Ⅰ 売上高			24,256,574	100.0		33,051,351	100.0		8,794,776
Ⅱ 売上原価	※1		14,373,314	59.3		21,123,510	63.9		6,750,196
売上総利益			9,883,260	40.7		11,927,840	36.1		2,044,579
Ⅲ 販売費及び一般管理費	※1		2,338,603	9.6		1,852,052	5.6		△ 486,551
営業利益			7,544,656	31.1		10,075,787	30.5		2,531,130
Ⅳ 営業外収益									
1 受取利息		7,454			33,157			25,702	
2 受取配当金		2,603			2,466			△ 137	
3 有価証券運用益		3,027,140			1,417,822			△ 1,609,318	
4 その他		105,062	3,142,262	12.9	339,930	1,793,377	5.4	234,868	△ 1,348,884
Ⅴ 営業外費用									
1 支払利息		1,839,061			2,352,499			513,437	
2 開業費償却		573,734			—			△ 573,734	
3 その他		160,689	2,573,485	10.6	140,798	2,493,297	7.5	△ 19,891	△ 80,187
経常利益			8,113,433	33.4		9,375,867	28.4		1,262,434
Ⅵ 特別利益									
1 固定資産売却益	※2	553,103			2,745,138			2,192,035	
2 移転補償金収入	※3	1,056			—			△ 1,056	
3 投資有価証券売却益		5,276			62,856			57,580	
4 連結子会社売却益		—			775,205			775,205	
5 貸倒引当金戻入益		960			120			△ 840	
6 助成金収入		25,500			—			△ 25,500	
7 その他		—	585,897	2.4	31,877	3,615,197	10.9	31,877	3,029,300
Ⅶ 特別損失									
1 たな卸資産廃棄損		20,474			—			△ 20,474	
2 固定資産売却損	※4	—			4,772			4,772	
3 固定資産除却損	※5	10,427			161			△ 10,265	
4 投資有価証券評価損		—			1,854,673			1,854,673	
5 役員退職慰労金		1,900			—			△ 1,900	
6 減損損失	※7	69,645			—			△ 69,645	
7 固定資産圧縮損	※6	25,389			—			△ 25,389	
8 その他		213	128,050	0.5	72,791	1,932,398	5.8	72,578	1,804,348
税金等調整前当期純利益			8,571,280	35.3		11,058,666	33.5		2,487,386
法人税、住民税及び事業税		3,038,557			4,347,103			1,308,545	
法人税等調整額		△ 50,308	2,988,249	12.3	8,138	4,355,242	13.2	58,446	1,366,992
少数株主利益			2,865	0.0		412	0.0		△ 2,452
当期純利益			5,580,165	23.0		6,703,012	20.3		1,122,846

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成17年12月31日残高(千円)	8,032,110	7,556,101	15,427,344	△1,007,556	30,007,999
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	79,266	79,173			158,440
剰余金の配当			△1,507,351		△1,507,351
当期純利益			5,580,165		5,580,165
株式交換による増加		905,396		1,130,083	2,035,480
自己株式の取得				△1,393,595	△1,393,595
自己株式の処分		4,826		5,970	10,797
連結子会社増加による減少			△118,515		△118,515
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計(千円)	79,266	989,396	3,954,297	△257,541	4,765,419
平成18年12月31日残高(千円)	8,111,377	8,545,497	19,381,641	△1,265,097	34,773,418

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成17年12月31日残高(千円)	32,153,272	―	△11,521	32,141,750	14,566	62,164,316
連結会計年度中の変動額						
新株の発行						158,440
剰余金の配当						△1,507,351
当期純利益						5,580,165
株式交換による増加						2,035,480
自己株式の取得						△1,393,595
自己株式の処分						10,797
連結子会社増加による減少						△118,515
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△3,348,637	△7,326	92	△3,355,872	2,865	△3,353,006
連結会計年度中の変動額合計(千円)	△3,348,637	△7,326	92	△3,355,872	2,865	1,412,413
平成18年12月31日残高(千円)	28,804,634	△7,326	△11,429	28,785,878	17,432	63,576,729

当連結会計年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年12月31日残高(千円)	8,111,377	8,545,497	19,381,641	△ 1,265,097	34,773,418
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	86,393	86,390			172,783
剰余金の配当			△ 1,472,217		△ 1,472,217
当期純利益			6,703,012		6,703,012
自己株式の取得				△ 1,730,853	△ 1,730,853
自己株式の処分		△ 2,642		13,124	10,482
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計(千円)	86,393	83,747	5,230,794	△ 1,717,728	3,683,205
平成19年12月31日残高(千円)	8,197,770	8,629,245	24,612,435	△ 2,982,826	38,456,624

	評価・換算差額等				少数株主持分	新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計			
平成18年12月31日残高(千円)	28,804,634	△ 7,326	△ 11,429	28,785,878	17,432	―	63,576,729
連結会計年度中の変動額							
新株の発行							172,783
剰余金の配当							△ 1,472,217
当期純利益							6,703,012
自己株式の取得							△ 1,730,853
自己株式の処分							10,482
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△ 8,091,460	△ 4,135	11,429	△ 8,084,167	△ 17,432	19,147	△ 8,082,452
連結会計年度中の変動額合計(千円)	△ 8,091,460	△ 4,135	11,429	△ 8,084,167	△ 17,432	19,147	△ 4,399,246
平成19年12月31日残高(千円)	20,713,173	△ 11,462	―	20,701,710	―	19,147	59,177,483

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記番号	前連結会計年度 (自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日) 金額(千円)	当連結会計年度 (自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日) 金額(千円)	比較増減 金額(千円)
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		8,571,280	11,058,666	2,487,386
減価償却費		2,707,662	2,879,157	171,495
減損損失		69,645	―	△ 69,645
貸倒引当金の増加額（△減少額）		△ 1,010	4,940	5,950
賞与引当金の増加額		24,431	20,328	△ 4,102
退職給付引当金の増加額		△ 14,878	△ 5,252	9,625
役員退職慰労引当金の増加額		39,162	33,975	△ 5,187
受取利息及び受取配当金		△ 1,289,825	△ 1,533,629	△ 243,804
支払利息		1,839,061	2,352,499	513,437
固定資産売却益		△ 553,103	△ 2,745,138	△ 2,192,035
移転補償金収入		△ 1,056	―	1,056
投資有価証券売却益		△ 5,276	△ 62,856	△ 57,580
連結子会社売却益		―	△ 775,205	△ 775,205
有価証券運用益		△ 3,027,140	△ 1,417,822	1,609,318
固定資産除却損		10,427	161	△ 10,265
固定資産売却損		―	4,772	4,772
投資有価証券評価損		―	1,854,673	1,854,673
その他の損益項目		252,465	194,045	△ 58,420
売上債権の減少額		△ 50,717	△ 244,839	△ 194,122
たな卸資産の減少額		2,053,609	1,383,862	△ 669,747
仕入債務の増加額		87,402	1,252	△ 86,150
未払金の増加額		150,542	1,755,813	1,605,270
前受金の増加額		△ 208,716	△ 552,062	△ 343,345
その他の資産の増加額		△ 333,543	△ 652,791	△ 319,248
その他の負債の増加額		592,387	205,671	△ 386,716
小計		10,912,810	13,760,220	2,847,410
利息及び配当金の受取額		1,188,038	1,255,927	67,888
利息の支払額		△ 1,756,792	△ 2,213,481	△ 456,688
法人税等の支払額		△ 3,820,606	△ 3,863,854	△ 43,247
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,523,449	8,938,812	2,415,362

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日) 金額(千円)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日) 金額(千円)	比較増減 金額(千円)
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		―	△ 234,148	△ 234,148
有形固定資産の売却による収入		2,153,057	3,172,698	1,019,641
有形固定資産の取得による支出		△ 18,076,950	△ 35,276,684	△ 17,199,733
投資有価証券の売却による収入		19,102,851	27,928,389	8,825,538
投資有価証券の取得による支出		△ 26,761,420	△ 29,505,972	△ 2,744,551
無形固定資産の売却による収入		―	298	298
無形固定資産の取得による支出		△ 260,574	△ 1,424,647	△ 1,164,072
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		―	1,978,816	1,978,816
連結子会社株式の取得による支出		△ 115,164	△ 17,432	97,732
出資金の増加額（△増加額）		123	△ 11,727	△ 11,850
匿名組合出資有価証券の返還による収入		4,074,204	6,111,246	2,037,041
匿名組合出資有価証券の取得による支出		△ 7,516,863	△ 6,480,000	1,036,863
収用による移転補償金収入		1,056	―	△ 1,056
オプションプレミアム収入		1,944,812	1,420,678	△ 524,134
ヘッジ取引による支出		△ 11,217,310	△ 1,381,698	9,835,611
その他		122,095	418,090	295,994
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 36,550,082	△ 33,302,093	3,247,989
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増加額（△減少額）		△ 5,160,000	6,700,000	11,860,000
長期借入金の借入による収入		26,261,072	33,580,000	7,318,928
長期借入金の返済による支出		△ 9,412,406	△ 15,596,854	△ 6,184,448
長期預り金の増加額		11,676,694	5,600,205	△ 6,076,488
預り保証金の増加額		△ 631,280	△ 227,780	403,499
自己株式の売却による収入		10,797	10,482	△ 314
自己株式の取得による支出		△ 1,393,595	△ 1,730,853	△ 337,258
新株発行による収入		126,440	171,783	45,342
配当金の支払額		△ 1,507,351	△ 1,472,217	35,133
その他		△ 138,262	△ 54,258	84,003
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,832,107	26,980,506	7,148,398
Ⅳ　現金及び現金同等物に係る換算差額		0	―	△ 0
Ⅴ　現金及び現金同等物の増加額		△ 10,194,525	2,617,224	12,811,750
Ⅵ　現金及び現金同等物の期首残高		15,409,940	10,364,279	△ 5,045,661
Ⅶ　新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加		5,148,863	―	△ 5,148,863
Ⅷ　現金及び現金同等物の期末残高	※1	10,364,279	12,981,504	2,617,224

(5) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
１　連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社９社 昭栄エレクトロニクス㈱、昭栄(香港)有限公司、昭栄アセットマネジメント㈱、㈱トスマク・アイ、レシェンテキャピタル㈲、ビックフォレスト・キャピタル㈲、タイハック㈲、㈲シルクポート、スリークレインズ㈲ ㈱トスマク・アイは当連結会計年度において、株式交換等により子会社となったため、連結の範囲に含めております。 当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会　平成18年９月８日　実務対応報告第20号)を適用しております。これにより、レシェンテキャピタル㈲、ビックフォレスト・キャピタル㈲、タイハック㈲、㈲シルクポート、スリークレインズ㈲を、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。 また、前連結会計年度において連結子会社でありました富山昭栄㈱は、平成18年12月26日付で清算が結了したため、連結の範囲から除外しております。 (2) 非連結子会社 ㈱環衛他 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社２社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。 ２　持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用関連会社 該当事項はありません。 (2) 主要な持分法非適用会社の名称等 ㈱環衛(非連結子会社)、㈱天祥閣(関連会社)他 持分法を適用しない理由 持分法非適用子会社及び関連会社は、いずれも小規模会社であり、合計の当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	１　連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社７社 昭栄アセットマネジメント㈱、㈱トスマク・アイ、レシェンテキャピタル㈲、ビックフォレスト・キャピタル㈲、タイハック㈲、㈲シルクポート、スリークレインズ㈲ 前連結会計年度まで連結子会社でありました昭栄エレクトロニクス㈱は、当社保有の全株式を売却したため、連結の範囲から除外しております。 前連結会計年度まで連結子会社でありました昭栄(香港)有限公司は、清算が結了したため、連結の範囲から除外しております。 (2) 非連結子会社 同左 ２　持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用関連会社 同左 (2) 主要な持分法非適用会社の名称等 同左

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
３　連結子会社の事業年度等に関する事項 ㈱トスマク・アイの決算日は３月31日であり、連結決算日と異なっております。連結財務諸表の作成にあたっては、９月30日の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 特別目的会社のうち決算日と連結決算日との差が３ヶ月を超える場合には、仮決算に基づく財務諸表を使用しております。 なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。 他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。	３　連結子会社の事業年度等に関する事項 同左
４　会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 当期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(証券取引法第２条第２項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 (ロ)デリバティブ取引により生ずる資産及び負債 時価法 (ハ)たな卸資産 コンデンサ　月次移動平均法に基づく原価基準 販売用不動産、仕掛販売用不動産　個別法に基づく原価基準 その他　主として月次移動平均法に基づく原価基準	４　会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 (イ)有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 当期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第２条第２項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 (ロ)デリバティブ取引により生ずる資産及び負債 同左 (ハ)たな卸資産 販売用不動産、仕掛販売用不動産　個別法に基づく原価基準 その他　主として月次移動平均法に基づく原価基準

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 (イ)有形固定資産 主として定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、機械装置及び運搬具のうち技術革新の著しい製品の製造設備については、経済的及び機能的特殊性を考慮して短縮した耐用年数を適用しております。 また、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 なお、平成10年４月１日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。	(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 (イ)有形固定資産 主として定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 なお、平成10年４月１日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益は33,193千円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ34,016千円少なく計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響につきましては、(セグメント情報)に記載しております。 (追加情報) 当連結会計年度から、一部の連結子会社は、平成19年３月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から５年間で均等償却する方法によっております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益は2,942千円、営業利益は3,127千円、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ3,154千円少なく計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響につきましては、(セグメント情報)に記載しております。
(ロ)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(５年)に基づく定額法によっております。また、営業権については、５年間の均等償却によっております。	(ロ)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(５年)に基づく定額法によっております。
(3) 重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	(3) 重要な引当金の計上基準 (イ)貸倒引当金 同左
(ロ)賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出にあてるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担すべき額を計上しております。	(ロ)賞与引当金 同左

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(ハ)退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。	(ハ)退職給付引当金 同左
(ニ)役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、報酬委員会が定める役員退職慰労金取扱規程等に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。	(ニ)役員退職慰労引当金 同左
(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(4) 重要なリース取引の処理方法 同左
(5) 重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 ・その他有価証券については、時価ヘッジによっております。 ・金利スワップについては、繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。	(5) 重要なヘッジ会計の方法 (イ)ヘッジ会計の方法 同左
(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段……信用取引・個別株式オプション取引・金利スワップ取引 ・ヘッジ対象……その他有価証券・支払利息(借入利息)	(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
(ハ)ヘッジ方針 当社グループは、内規であるリスク管理規程に基づき、株価変動リスク・金利変動リスクを回避することを目的として、信用取引、デリバティブ取引を実施しております。	(ハ)ヘッジ方針 同左
(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 信用取引及び個別株式オプション取引については、ヘッジ対象と信用取引及び個別株式オプション取引の取引対象銘柄が同一であることから、株式相場の変動を完全に相殺するものと想定されるため、有効性の評価を省略しております。 金利スワップ取引については、ヘッジ手段及びヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して相場変動等を完全に相殺するものと想定できるため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。	(ニ)ヘッジ有効性評価の方法 同左
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 (イ)消費税等の会計処理 同左

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(ロ)株式交付費 支出時に全額費用処理しております。 なお、株式交付費は連結損益計算書上、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。	(ロ)株式交付費 同左
(ハ)開業費 支出時に全額費用処理しております。	(ハ)　――――――――――
5　連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。	5　連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左
6　連結調整勘定の償却に関する事項 定額法 なお、償却期間については、子会社の実態に基づき、その効果の発現する期間（３年）によっております。	6　のれんの償却に関する事項 同左
7　連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	7　連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(売上高の計上基準) 不動産収入のうち、プロパティ・マネジメント業務を受託し、パススルー型マスターリース契約を締結している賃貸物件については、従来、テナントからの賃料を売上高に計上し、一方、オーナーへの支払賃料を売上原価に計上しておりましたが、今後当該取引の重要性が増すことが見込まれるため、企業活動の実態をより合理的に表すことを目的として、当連結会計年度より、受取賃料と支払賃料の純額を売上高に計上する方法に変更しております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上高及び売上原価がそれぞれ1,457,353千円少なく計上されておりますが、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。 また、セグメント情報に与える影響につきましては、セグメント情報に記載されております。 (固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会　平成14年８月９日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　平成15年10月31日　企業会計基準適用指針第６号)を適用しております。 これにより、売上総利益、営業利益、経常利益は947千円多く計上され、税金等調整前当期純利益は68,697千円少なく計上されております。 なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。 また、セグメント情報に与える影響につきましては、セグメント情報に記載しております。	(企業結合に係る会計基準等) 当連結会計年度から「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会　平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成17年12月27日　企業会計基準第７号)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年12月22日　企業会計基準適用指針第10号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 　当連結会計年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準第５号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準適用指針第８号)を適用しております。 　これによる損益に与える影響はありません。 　従来の「資本の部」の合計に相当する金額は63,566,624千円であります。 (自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正) 　当連結会計年度より、改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年８月11日　企業会計基準第１号)及び「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年８月11日　企業会計基準適用指針第２号)を適用しております。 　これによる損益に与える影響はありません。 (ストック・オプション等に関する会計基準等) 　当連結会計年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成17年12月27日　企業会計基準第８号)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年５月31日　企業会計基準適用指針第11号)を適用しております。 　これによる損益に与える影響は軽微であります。 (投資事業組合等への出資に係る会計処理) 　当連結会計年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会　平成18年９月８日　実務対応報告第20号)を適用しております。 　これにより、特別目的会社５社を連結の範囲に含め、総資産が30,937,009千円、売上高が2,244,657千円、売上総利益が850,686千円、営業利益が849,791千円それぞれ増加し、経常利益、税金等調整前当期純利益が224,729千円それぞれ減少しております。 　また、セグメント情報に与える影響につきましては、セグメント情報に記載しております。	

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 12,891,538千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 12,250,060千円
※2 担保に供している資産並びに担保付債務 担保に供している資産 たな卸資産 11,258,075千円 建物及び構築物 41,889,787 〃 (うちノンリコースローンに供しているもの) (20,680,572 〃) 土地 40,657,720 〃 (うちノンリコースローンに供しているもの) (24,407,356 〃) 投資有価証券 31,022,144 〃 計 124,827,727 〃 上記に対応する債務 長期借入金(1年以内返済予定を含む) 65,575,186 〃 (うちノンリコースローン) (28,572,072 〃) 長期預り金 29,456,652 〃 預り保証金(1年以内返済予定を含む) 1,552,274 〃 計 96,584,112 〃 投資有価証券のうち24,594千円は、営業取引保証金の担保として供しております。	※2 担保に供している資産並びに担保付債務 担保に供している資産 たな卸資産 8,814,089千円 (うちノンリコースローンに供しているもの) (4,522,505 〃) 建物及び構築物 47,674,320 〃 (うちノンリコースローンに供しているもの) (17,430,142 〃) 土地 48,202,005 〃 (うちノンリコースローンに供しているもの) (22,746,491 〃) 建設仮勘定 412,000 〃 投資有価証券 29,480,093 〃 計 134,582,508 〃 上記に対応する債務 長期借入金(1年以内返済予定を含む) 74,426,118 〃 (うちノンリコースローン) (28,031,562 〃) 長期預り金 34,911,560 〃 預り保証金(1年以内返済予定を含む) 650,871 〃 計 109,988,550 〃 投資有価証券のうち24,173千円は、営業取引保証金の担保として供しております。
※3 連結会計年度末日満期手形の会計処理 手形交換日をもって決済処理をしております。したがって、当連結会計年度末日が休日であったため、次の当連結会計年度末日満期手形が期末残高に含まれております。 受取手形 709千円 支払手形 33,693 〃 設備支払手形(流動負債の「その他」) 23,100 〃	※3 連結会計年度末日満期手形の会計処理 手形交換日をもって決済処理をしております。なお、当連結会計年度においては一部の連結子会社の決算日が金融機関の休日であったため、次の期末日満期手形が連結会計年度末残高に含まれております。 受取手形 172千円
※4 有形固定資産の保有目的の変更 有形固定資産の建物及び構築物(4,915,209千円)、機械装置及び運搬具(229,738千円)、土地(6,417,838千円)、その他(110,215千円)については、保有目的の変更によりたな卸資産に振替えております。	※4 固定資産の保有目的の変更 有形固定資産の建物及び構築物(3,539,261千円)、土地(2,102,322千円)、その他(678千円)、無形固定資産(254千円)については、保有目的の変更によりたな卸資産に振替えております。

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
※５　不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれるものは以下のとおりであります。 流動資産 たな卸資産　8,273,523千円 有形固定資産 建物及び構築物　24,463,885千円 土地　27,330,486 〃 その他　7,979 〃 無形固定資産　8,995 〃	※５　不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれるものは以下のとおりであります。 流動資産 たな卸資産　16,569,876千円 有形固定資産 建物及び構築物　21,073,666千円 土地　25,669,621 〃 その他　7,090 〃 無形固定資産　8,316 〃
※６　貸付有価証券　7,708,275千円	※６　貸付有価証券　5,740,212千円
※７　匿名組合出資有価証券 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資については、「匿名組合出資有価証券」として表示しております。	※７　匿名組合出資有価証券 同左
※８　デリバティブ負債 デリバティブ負債は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。	※８　デリバティブ資産 デリバティブ資産は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。
※９　連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要	※９　連結財務諸表に含めた特別目的会社の資産・負債の概要

	レシェンテキャピタル㈲ 及び他４社
流動資産	7,084,331千円
固定資産	45,088,279 〃
資産合計	52,172,610 〃
流動負債	906,403 〃
固定負債	30,543,280 〃
負債合計	31,449,683 〃

なお、上記の流動負債及び固定負債には、ノンリコースローンが含まれております。ノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した借入金であり、当該不動産及び当該不動産から生ずるキャッシュフローのみを返済原資とするものであります。

ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。

ノンリコースローン
- 短期借入金(一年以内返済予定長期借入金)　541,474千円
- 長期借入金　28,030,598 〃

返済原資となる資産
- 建物及び構築物　20,680,572 〃
- 土地　24,407,356 〃

	レシェンテキャピタル㈲ 及び他４社
流動資産	19,085,016千円
固定資産	40,181,964 〃
資産合計	59,266,980 〃
流動負債	1,026,655 〃
固定負債	30,017,398 〃
負債合計	31,044,054 〃

なお、上記の流動負債及び固定負債には、ノンリコースローンが含まれております。ノンリコースローンは連結子会社である特別目的会社がそれぞれ保有する不動産を担保として金融機関から調達した借入金であり、当該不動産及び当該不動産から生ずるキャッシュフローのみを返済原資とするものであります。

ノンリコースローン及び返済原資となる資産は次のとおりであります。

ノンリコースローン
- 短期借入金(一年以内返済予定長期借入金)　547,728千円
- 長期借入金　27,483,834 〃

返済原資となる資産
- たな卸資産　4,522,505 〃
- 建物及び構築物　17,430,142 〃
- 土地　22,746,491 〃

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
※１　一般管理費及び当期製造費用に含まれる研究開発費は94,712千円であります。	※１　――――――
※２　固定資産売却益の内訳 建物及び構築物　118,942千円 機械装置及び運搬具　238 〃 土地　433,854 〃 無形固定資産　67 〃 計　553,103 〃	※２　固定資産売却益の内訳 建物及び構築物　348,540千円 機械装置及び運搬具　492 〃 土地　2,396,106 〃 計　2,745,138 〃
※３　移転補償金収入の内容 上田市の都市計画道路中常田小牧線道路改良事業による上田市からの土地の売却代金であります。	※３　――――――
※４　――――――	※４　固定資産売却損の内訳 機械装置及び運搬具　18千円 その他　4,753 〃 計　4,772 〃
※５　固定資産除却損の内訳 建物及び構築物　243千円 機械装置及び運搬具　2,038 〃 その他　7,810 〃 無形固定資産　335 〃 計　10,427 〃	※５　固定資産除却損の内訳 機械装置及び運搬具　40千円 その他　121 〃 計　161 〃
※６　固定資産圧縮損の内容 固定資産圧縮損は、助成金収入により取得した資産の取得価額から直接減額した価額であります。 建物及び構築物　25,389千円	※６　――――――

<table>
<tr><th>前連結会計年度
（自　平成18年１月１日
至　平成18年12月31日）</th><th>当連結会計年度
（自　平成19年１月１日
至　平成19年12月31日）</th></tr>
<tr><td>※７　減損損失
当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。
<table><tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr><tr><td>遊休資産</td><td>土地</td><td>長野県
上田市</td></tr><tr><td>電子部品
製造設備</td><td>建物及び
構築物</td><td>富山県
下新川郡</td></tr></table>当社グループは、事業の種類別セグメントを基準に、継続的に収支の把握がなされている最小単位を基礎として資産のグルーピングを行い、遊休資産については個別にグルーピングを行っております。なお、連結子会社については、会社単位を基準にグルーピングを行っております。
上記資産については、今後も事業の用に供する見込がないことから、また、建物及び構築物については、当社グループの電子機器・部品事業の製造部門である富山昭栄㈱の営業活動から生ずる損益が継続してマイナスであることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（69,645千円）として特別損失に計上しております。
減損損失の内訳は、土地54,100千円、建物及び構築物15,545千円であります。なお、回収可能価額は、不動産鑑定評価額に基づき算出しております。</td><td>※７　―――――――――</td></tr>
</table>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	33,919,505	3,524,192	―	37,443,697

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

株式分割による増加　3,402,385株

新株予約権の行使による新株の発行による増加　121,807株

２　自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	619,296	448,306	551,631	515,971

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加　9,854株

取締役会決議による買付けによる増加　410,300株

株式分割による増加　28,152株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少　2,984株

株式交換による減少　548,647株

３　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年２月９日取締役会	普通株式	832,505	25	平成17年12月31日	平成18年３月６日
平成18年８月10日取締役会	普通株式	674,846	20	平成18年６月30日	平成18年８月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年２月７日取締役会	普通株式	利益剰余金	738,554	20	平成18年12月31日	平成19年３月５日

当連結会計年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	37,443,697	3,870,472	―	41,314,169

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

株式分割による増加　3,753,340株

新株予約権の行使による新株の発行による増加　117,132株

２　自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	515,971	702,681	5,267	1,213,385

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加　7,459株

取締役会決議による買付けによる増加　610,200株

株式分割による増加　85,022株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少　5,267株

３　新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	当連結会計年度末 (千円)
提出会社	平成19年３月23日 第７回新株予約権	18,146
	平成19年６月22日 第８回新株予約権	1,000

４　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	１株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年２月７日 取締役会	普通株式	738,554	20	平成18年12月31日	平成19年３月５日
平成19年８月９日 取締役会	普通株式	733,663	20	平成19年６月30日	平成19年８月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年２月７日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,002,519	25	平成19年12月31日	平成20年３月５日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び現金同等物の期末残高は、連結貸借対照表の「現金及び預金」と一致しております。	※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金　13,215,652千円 預入期間が３か月を超える定期預金　△234,148 〃 現金及び現金同等物　12,981,504 〃
２　株式の取得等により連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳 トスマク・アイ㈱ (平成18年６月30日現在) 流動資産　1,217,867千円 固定資産　5,248,641 〃 資産合計　6,466,508 〃 流動負債　2,942,302 〃 固定負債　531,731 〃 負債合計　3,474,033 〃	２　――――――
３　――――――	３　株式の売却等により連結子会社ではなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 昭栄エレクトロニクス㈱ (平成19年１月１日現在) 流動資産　1,713,692千円 固定資産　615,549 〃 資産合計　2,329,241 〃 流動負債　837,609 〃 固定負債　97,352 〃 負債合計　934,962 〃
４　重要な非資金取引の内容 転換社債型新株予約権付社債の転換による資本金の増加額　16,000千円 転換社債型新株予約権付社債の転換による資本剰余金の増加額　15,999 〃 転換による転換社債型新株予約権付社債の減少額　32,000 〃 株式交換による資本剰余金の増加額　905,396 〃	４　重要な非資金取引の内容 転換社債型新株予約権付社債の転換による資本金の増加額　500千円 転換社債型新株予約権付社債の転換による資本剰余金の増加額　499 〃 転換による転換社債型新株予約権付社債の減少額　1,000 〃

(セグメント情報)

1　事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

	不動産(千円)	有価証券投資(千円)	電子機器・部品(千円)	環境(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
Ⅰ　売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	18,465,083	1,181,191	3,455,989	1,154,309	24,256,574	―	24,256,574
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―	―	―
計	18,465,083	1,181,191	3,455,989	1,154,309	24,256,574	―	24,256,574
営業費用	11,252,170	14,244	3,329,399	1,100,238	15,696,052	1,015,865	16,711,917
営業利益	7,212,913	1,166,947	126,590	54,071	8,560,522	(1,015,865)	7,544,656
Ⅱ　資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	131,885,730	106,408,990	2,330,607	6,336,001	246,961,329	6,383,773	253,345,103
減価償却費	2,416,035	―	162,454	83,170	2,661,659	46,002	2,707,662
減損損失	54,100	―	15,545	―	69,645	―	69,645
資本的支出	17,981,197	―	196,361	84,533	18,262,092	20,085	18,282,177

(注) 1　事業区分の方法は、製品等の類似性及び事業形態を考慮し行っております。

2　各事業区分の主な製品等の名称又は事業内容

不動産事業　……　土地・マンション・オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センターなどの賃貸、マンションなどの開発・分譲販売、不動産証券化商品への投資及び不動産投資顧問

有価証券投資事業　……　有価証券の保有に係る受取配当金等

電子機器・部品事業　……　電解コンデンサなどの電子部品、情報通信機器等

環境事業　……　廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫

3　営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(1,015,865千円)の主なものは、当社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4　資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額(6,383,773千円)の主なものは、余資運用資金(現預金)及び管理部門に係る資産等であります。

5　「電子機器・部品」の営業費用には、試験研究費(94,712千円)が含まれております。

6　事業区分の追加

当連結会計年度から株式交換等により子会社となった㈱トスマク・アイを連結の範囲に含めたことにより、新たに環境事業を行っております。

7　「会計処理の変更」に記載のとおり、不動産収入のうち、プロパティ・マネジメント業務を受託し、パススルー型マスターリース契約を締結している賃貸物件については、従来、テナントからの賃料を売上高に計上し、一方、オーナーへの支払賃料を売上原価に計上しておりましたが、今後当該取引の重要性が増すことが見込まれるため、企業活動の実態をより合理的に表すことを目的として、当連結会計年度より、受取賃料と支払賃料の純額を売上高に計上する方法に変更しております。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「不動産」において、売上高及び営業費用がそれぞれ1,457,353千円少なく計上されておりますが、営業利益に与える影響はありません。

8　「会計処理の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会　平成14年８月９日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　平成15年10月31日　企業会計基準適用指針第６号)を適用しております。
この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「電子機器・部品」において、営業費用が947千円少なく計上され、営業利益が同額多く計上されております。

9　「会計処理の変更」に記載のとおり、当連結会計年度から「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会　平成18年９月８日　実務対応報告第20号)を適用しております。
この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「不動産」において、総資産が30,937,009千円、売上高が2,244,657千円、営業利益が849,791千円多く計上されております。

当連結会計年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

	不動産(千円)	有価証券投資(千円)	環境(千円)	計(千円)	消去又は全社(千円)	連結(千円)
Ⅰ　売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	29,119,410	1,498,005	2,433,935	33,051,351	―	33,051,351
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―	―
計	29,119,410	1,498,005	2,433,935	33,051,351	―	33,051,351
営業費用	19,622,000	20,429	2,262,296	21,904,726	1,070,836	22,975,563
営業利益	9,497,409	1,477,575	171,639	11,146,624	(1,070,836)	10,075,787
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出						
資産	164,216,027	83,579,343	6,217,892	254,013,263	14,475,236	268,488,500
減価償却費	2,662,372	―	170,553	2,832,925	46,231	2,879,157
資本的支出	36,471,285	―	188,439	36,659,724	32,597	36,692,322

(注) １　事業区分の方法は、製品等の類似性及び事業形態を考慮し行っております。

２　各事業区分の主な製品等の名称又は事業内容

不動産事業　……　オフィスビル・ショッピングセンター・ホテル・配送センター・土地・マンションなどの賃貸、商業施設・物流倉庫・マンションなどの開発・分譲販売、不動産証券化商品への投資及び不動産投資顧問

有価証券投資事業　……　有価証券の保有に係る受取配当金等

環境事業　……　廃棄物の処理・リサイクル、浄化槽の保守点検・清掃、各種施設の保守管理、土木浚渫

３　営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(1,070,836千円)の主なものは、当社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

４　資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額(14,475,236千円)の主なものは、余資運用資金(現預金)及び管理部門に係る資産等であります。

５　事業区分の変更

前連結会計年度まで事業区分に含めていた電子機器・部品事業については、当連結会計年度において当該事業を営んでいた昭栄エレクトロニクス㈱の全保有株式を売却したことにより、連結の範囲から除外したため、当連結会計年度より事業区分から除外しております。

６　「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「不動産」、「環境」及び「全社」において、営業費用がそれぞれ33,159千円、33千円、823千円多く計上され、営業利益がそれぞれ同額少なく計上されております。

７　「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度から、一部の連結子会社は、平成19年３月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から５年間で均等償却する方法によっております。

この変更により、従来の方法によった場合に比べ、「環境」において、営業費用が3,127千円多く計上され、営業利益が同額少なく計上されております。

2　所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

当連結会計年度における全セグメントの売上高の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えておりますので記載を省略しております。

当連結会計年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

在外子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

3　海外売上高

前連結会計年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

当連結会計年度における海外売上高が連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

当連結会計年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

当連結会計年度においては海外売上高がないため、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年12月31日)	当連結会計年度 (平成19年12月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
退職給付引当金 143,299千円	退職給付引当金 105,615千円
役員退職慰労引当金 60,214 〃	役員退職慰労引当金 71,705 〃
未払事業税等否認額 128,564 〃	未払事業税等否認額 216,140 〃
貸倒引当金限度超過額等 386,910 〃	貸倒引当金限度超過額等 329,615 〃
減価償却超過額 444,490 〃	減価償却超過額 207,425 〃
子会社株式評価損 191,290 〃	投資有価証券評価損否認額 476,148 〃
その他 465,932 〃	その他 538,357 〃
小計 1,820,700 〃	小計 1,945,008 〃
評価性引当額 △169,262 〃	評価性引当額 △51,302 〃
繰延税金資産合計 1,651,438 〃	繰延税金資産合計 1,893,706 〃
繰延税金負債	繰延税金負債
圧縮記帳積立金 2,697,448千円	圧縮記帳積立金 3,002,296千円
有価証券評価差額金 19,770,019 〃	有価証券評価差額金 14,216,673 〃
その他 92,575 〃	その他 23,019 〃
繰延税金負債合計 22,560,042 〃	繰延税金負債合計 17,241,990 〃
繰延税金負債の純額 20,908,604千円	繰延税金負債の純額 15,348,283千円
(注)繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	(注)繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
流動資産－繰延税金資産 404,993千円	流動資産－繰延税金資産 482,646千円
固定資産－繰延税金資産 474,982 〃	固定資産－繰延税金資産 505,981 〃
固定負債－繰延税金負債 21,788,580 〃	固定負債－繰延税金負債 16,336,912 〃
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率 40.7%	法定実効税率 40.7%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.7%	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △2.3%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △2.4%
住民税均等割額 △0.1%	住民税均等割額 0.0%
子会社への投資に係る繰延税金資産等の計上 △3.8%	その他 0.5%
その他 △0.3%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 39.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 34.9%	

（有価証券関係）

前連結会計年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

有価証券

１　売買目的有価証券

該当事項はありません。

２　満期保有目的の債券で時価のあるもの

該当事項はありません。

３　その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	36,451,992	88,375,792	51,923,799
債券	10,000	10,282	282
その他	124,955	125,451	496
小計	36,586,947	88,511,525	51,924,577
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	15,271,935	11,972,790	△ 3,299,145
債券	39,644	38,873	△ 771
その他	50,000	48,709	△ 1,290
小計	15,361,580	12,060,373	△ 3,301,207
合計	51,948,528	100,571,898	48,623,370

４　当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)
20,568,900	2,685,207

５　時価評価されていない主な有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	5,661,791
優先出資証券	500,000
匿名組合出資	15,427,051
子会社株式及び関連会社株式	
子会社株式・関連会社株式	499,675
合計	22,088,518

6　その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	１年以内 (千円)	１年超５年以内 (千円)	５年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
その他有価証券				
株式	―	―	―	―
債券				
国債・地方債等	15,000	24,644	―	―
社債	―	10,000	―	―
その他	―	―	―	―
その他	6,504,243	7,503,332	1,594,430	―
合計	6,519,243	7,537,977	1,594,430	―

当連結会計年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

有価証券

1　売買目的有価証券

該当事項はありません。

2　満期保有目的の債券で時価のあるもの

該当事項はありません。

3　その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	19,579,800	58,968,511	39,388,711
債券	34,009	35,528	1,518
その他	―	―	―
小計	19,613,810	59,004,039	39,390,229
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	23,514,754	19,066,563	△4,448,191
債券	15,000	14,431	△568
その他	―	―	―
小計	23,529,754	19,080,994	△4,448,759
合計	43,143,564	78,085,034	34,941,469

(注)　表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。
　　なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損を1,852,673千円計上しております。

4　当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)
28,499,548	1,722,508

5　時価評価されていない主な有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	5,161,668
優先出資証券	500,000
投資事業有限責任組合出資有価証券	66,492
匿名組合出資	14,844,804
子会社株式及び関連会社株式	
子会社株式・関連会社株式	386,963
合計	20,959,929

(注)　その他有価証券で非上場株式について1,999千円の減損処理を行っております。

6　その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

区分	１年以内 (千円)	１年超５年以内 (千円)	５年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
その他有価証券				
株式	―	―	―	―
債券				
国債・地方債等	―	38,604	―	―
社債	―	11,355	―	―
その他	―	―	―	―
その他	406,171	13,699,202	805,922	―
合計	406,171	13,749,162	805,922	―

(デリバティブ取引関係)

取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成18年12月31日)

該当事項はありません。

(注)　ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

当連結会計年度(平成19年12月31日)

該当事項はありません。

(注)　ヘッジ会計を適用しているものについては、開示の対象から除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
１　採用している退職給付制度の概要 当社グループは、確定給付型の制度を採用しており適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。	１　採用している退職給付制度の概要 同左
２　退職給付債務に関する事項 退職給付債務　389,274千円 年金資産　24,958 〃 退職給付引当金　364,315 〃 (注)退職給付債務の算定については、簡便法を採用しております。	２　退職給付債務に関する事項 退職給付債務　307,195千円 年金資産　39,629 〃 退職給付引当金　267,566 〃 (注)退職給付債務の算定については、簡便法を採用しております。
３　退職給付費用に関する事項 退職給付費用 勤務費用　45,479千円	３　退職給付費用に関する事項 退職給付費用 勤務費用　30,923千円

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）		当連結会計年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）	
１株当たり純資産額	1,721.18円	１株当たり純資産額	1,475.24円
１株当たり当期純利益	151.42円	１株当たり当期純利益	166.26円
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	134.31円	潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	147.75円
当社は、平成18年７月１日付で普通株式１株に対し普通株式1.1株の割合で株式分割を行いました。 前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前連結会計年度の（１株当たり情報）の各数値については、以下のとおりであります。		当社は、平成19年７月１日付で普通株式１株に対し普通株式1.1株の割合で株式分割を行いました。 前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前連結会計年度の（１株当たり情報）の各数値については、以下のとおりであります。	
１株当たり純資産額	1,696.68円	１株当たり純資産額	1,564.71円
１株当たり当期純利益	173.72円	１株当たり当期純利益	137.65円
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	143.40円	潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	122.10円

（注）　１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当連結会計年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	5,580,165	6,703,012
普通株式に係る当期純利益(千円)	5,580,165	6,703,012
普通株式の期中平均株式数(千株)	36,851	40,315
潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株)		
転換社債型新株予約権付社債	4,505	4,948
新株予約権	189	105
普通株式増加数(千株)	4,694	5,053
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	――――――	平成18年３月24日定時株主総会決議ストックオプション（新株予約権） 87千株 平成19年３月23日取締役会決議ストックオプション（新株予約権） 72千株 平成19年６月22日取締役会決議ストックオプション（新株予約権） 6千株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(株式報酬型ストックオプション) 平成19年２月７日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の執行役及び従業員のうち、当社の取締役会が認めた者に対して、株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を無償にて発行することが決議されました。 (インセンティブ型ストックオプション) 平成19年３月23日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の取締役・執行役・従業員及び当社関係会社の取締役・執行役員・従業員のうち、当社の取締役会が認めた者に対して、インセンティブ型ストック・オプションとして新株予約権を無償にて発行することが決議されました。 (重要な資産の譲渡) 当社は平成17～19年度を対象とする中期経営計画「3S(スリーエス) Challenge45 ＋S21」の達成に向けて総力を挙げて取り組んでおります。 本計画においては、不動産賃貸事業について高採算・良質物件への積極投資と資産の入替えによるポートフォリオの最適化を図っており、その一環として以下の商業施設を売却いたしました。 1. 譲渡する相手会社の名称 ユニー株式会社 2. 譲渡資産の種類、譲渡前の使途 譲渡資産の種類：譲渡前の使途 本庄ショッピングセンター 埼玉県本庄市南一丁目２番地10 土地：29,035㎡ 建物：14,563㎡ ：賃貸商業施設 本庄マツモトキヨシ 埼玉県本庄市南一丁目２番地４ 土地：1,691㎡ 建物：599㎡ ：賃貸商業施設 本庄飲食店 埼玉県本庄市南一丁目２番地56 土地：1,714㎡ 建物：240㎡ ：賃貸商業施設 3. 譲渡日 平成19年１月30日 4. 譲渡価額 2,225,000千円	(連結子会社の合併) 当社の連結子会社である昭栄アセットマネジメント㈱と、安田不動産㈱の子会社である安田不動産投資顧問㈱は、平成19年11月26日に締結した合併契約に基づき、平成20年１月７日をもって合併いたしました。 (1)合併の目的 金融商品取引法施行に伴い、当社及び安田不動産㈱は、両子会社を対等合併させ、財政基盤・事業基盤・人材等を統合して競争力強化とスケールアップを図るためです。また、金融商品取引法における「投資運用業」の登録を目指し、質的にも一段とステップアップし、一層の事業成長を図ります。 (2)合併の方法 昭栄アセットマネジメント㈱を存続会社とする吸収合併方式とし、安田不動産投資顧問㈱は解散いたしました。 (3)合併後の会社の名称 安田昭栄不動産投資顧問㈱ (4)合併比率、発行する株式の種類及び数 会社名：昭栄アセットマネジメント㈱(存続会社)：安田不動産投資顧問㈱(消滅会社) 合併比率：1：1 (注) 1 株式の割当比率 安田不動産投資顧問の株式１株に対して、昭栄アセットマネジメント㈱の株式１株を交付いたしました。 2 合併により発行した株式の種類及び数 普通株式　2,000株 (5)合併による資本金の増加 合併による資本金の増加はありません。 (6)合併による引継資産 資産合計：254百万円 負債合計：2百万円 純資産合計：252百万円 (7)合併当事会社の概要 ①商号：昭栄アセットマネジメント㈱(存続会社)：安田不動産投資顧問㈱(消滅会社) ②事業内容：・不動産に関する投資顧問業 ・不動産の売買・賃貸借の代理及び仲介業務 ・不動産の管理業務 ・その他上記関連業務：・不動産に関する投資顧問業 ・不動産の売買・賃貸借の代理及び仲介業務 ・不動産の管理業務 ・その他上記関連業務 ③資本金：100百万円：50百万円 ④発行済株式数：2,000株：1,000株 ⑤純資産：170百万円(平成19年12月末)：146百万円(平成19年３月末) ⑥総資産：227百万円(平成19年12月末)：192百万円(平成19年３月末) ⑦大株主び持分比率：昭栄㈱ 100%：安田不動産㈱ 100%

前連結会計年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(子会社の株式の譲渡) 平成19年２月２日開催の当社取締役会において、当社の子会社である昭栄エレクトロニクス㈱の全株式を太陽誘電㈱に譲渡することを決議し、同日付で譲渡契約を締結いたしました。同契約に基づき、平成19年３月１日に株式を譲渡しております。 1. その旨及び理由 当社は、平成15年以来、電子機器・部品事業の統合再編を進め、また、平成16年12月には、カネボウ㈱からPASキャパシタ事業を譲り受けるなど、選択と集中により、将来性のある同事業の成長に努めてまいりました。同事業を一層成長させ、平成20年度以降の次期中期経営計画期間内に、昭栄エレクトロニクス㈱の株式を公開することを目標に事業展開に取り組んでまいりました。 今般、この成長速度を加速させるには、昭栄エレクトロニクス㈱単独よりも、有力企業との緊密な連携が勝るとの考えから、技術力に優れ、開発・製造・販売など多面的なシナジー効果が見込める太陽誘電㈱に株式譲渡することが経済合理性にかない、また、利用範囲の広いPASキャパシタの製品群をより早く社会に送り出すことができると判断したものであります。 太陽誘電㈱は、主力の積層セラミックコンデンサを始めとした各種電子部品の卓越した技術力・開発力に世界的な定評があり、昭栄エレクトロニクス㈱のユニークな技術や製品と相俟って、エネルギーデバイスの分野に新たな未来が切り開かれるものと期待しております。 2. 売却する相手会社の名称 太陽誘電株式会社 3. 売却日 平成19年３月１日 4. 当該子会社の名称、事業内容 (1) 名称　　昭栄エレクトロニクス株式会社 (2) 事業内容 電気通信機器及び同部品の製造販売 5. 売却する株式の数、売却価額、売却損益及び売却後の持分比率 (1) 売却株式数　8,000株 (2) 売却価額　2,250,000千円 (3) 売却益　740,000千円 (4) 売却後の持分比率　0%	

(開示の省略)

リース取引、ストック・オプション等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

5　生産、受注及び販売の状況

(1) 生産実績

環境事業において、RPF(廃プラスチック・古紙を原料とした固形燃料)を生産しておりますが、環境事業に占める重要性に乏しいため、生産実績の記載を省略しております。

(2) 受注状況

RPFの生産は、受注生産ではないため、受注状況を記載しておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	販売高(千円)	前期比(%)
不動産	29,119,410	57.7
賃貸事業	24,551,178	102.6
分譲事業	4,568,232	△28.0
有価証券投資	1,498,005	26.8
環境	2,433,935	―
合計	33,051,351	36.3

(注) 1　上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2　環境事業は、平成18年６月に㈱トスマク・アイの連結子会社化によって新設したセグメントであり、前中間連結会計期間の業績が反映されていないため、前期比は記載しておりません。

6 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記番号	前事業年度 (平成18年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	当事業年度 (平成19年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	比較増減 金額(千円)
(資産の部)						
Ⅰ 流動資産						
1 現金及び預金		4,360,017		7,009,215		2,649,198
2 売掛金		9,604		234,857		225,253
3 匿名組合出資有価証券	※6	8,779,288		12,221,171		3,441,883
4 販売用不動産	※2 3	11,703,115		4,307,804		△ 7,395,310
5 仕掛販売用不動産	※2	304,806		—		△ 304,806
6 前払費用		25,984		28,165		2,180
7 未収入金		1,232,239		1,413,546		181,306
8 繰延税金資産		361,233		428,260		67,027
9 デリバティブ資産	※7	—		5,512,797		5,512,797
10 その他		149,250		186,627		37,376
貸倒引当金		△ 400		△ 500		△ 100
流動資産合計		26,925,139	12.4	31,341,946	13.3	4,416,807
Ⅱ 固定資産						
(1) 有形固定資産						
1 建物	※1 2 3 4	26,032,234		34,985,397		8,953,163
2 構築物	※1 3 4	249,361		509,555		260,194
3 機械及び装置	※1 4	372,894		607,362		234,467
4 工具、器具及び備品	※1 3 4	152,150		410,014		257,863
5 土地	※2 3 4	23,957,224		40,912,085		16,954,860
6 建設仮勘定	※2	1,008,261		5,632,000		4,623,739
有形固定資産合計		51,772,128	23.7	83,056,417	35.4	31,284,289
(2) 無形固定資産						
1 借地権		536,730		1,882,730		1,346,000
2 ソフトウェア		255,776		259,350		3,573
3 その他	※3	12,420		10,919		△ 1,500
無形固定資産合計		804,927	0.4	2,153,001	0.9	1,348,073

区分	注記番号	前事業年度（平成18年12月31日） 金額(千円)	構成比(%)	当事業年度（平成19年12月31日） 金額(千円)	構成比(%)	比較増減 金額(千円)
(3) 投資その他の資産						
1 投資有価証券	※25	106,408,990		83,579,343		△ 22,829,646
2 匿名組合出資有価証券	※6	26,761,329		30,437,199		3,675,870
3 関係会社株式		4,243,094		3,037,697		△ 1,205,396
4 出資金		84,988		98,716		13,727
5 従業員長期貸付金		18,254		17,017		△ 1,237
6 破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権		30,796		30,676		△ 120
7 長期前払費用		141		47,640		47,498
8 その他		1,042,407		1,107,795		65,387
貸倒引当金		△ 78,796		△ 84,676		△ 5,880
投資その他の資産合計		138,511,206	63.5	118,271,410	50.4	△ 20,239,795
固定資産合計		191,088,262	87.6	203,480,829	86.7	12,392,566
資産合計		218,013,401	100.0	234,822,776	100.0	16,809,374
（負債の部）						
Ⅰ 流動負債						
1 短期借入金		100,000		7,100,000		7,000,000
2 一年以内返済長期借入金	※2	8,918,808		21,459,308		12,540,500
3 未払金		1,548,475		2,634,643		1,086,167
4 未払法人税等		1,470,959		1,871,982		401,023
5 未払費用		339,504		464,424		124,920
6 前受金		1,000,278		512,238		△ 488,039
7 預り金		1,656,929		424,825		△ 1,232,103
8 賞与引当金		22,315		41,209		18,894
9 デリバティブ負債	※7	4,729,622		—		△ 4,729,622
流動負債合計		19,786,892	9.1	34,508,632	14.7	14,721,740
Ⅱ 固定負債						
1 社債		13,968,000		13,967,000		△ 1,000
2 長期借入金	※2	57,737,306		63,817,248		6,079,942
3 繰延税金負債		21,722,422		16,336,912		△ 5,385,510
4 退職給付引当金		98,429		85,087		△ 13,342
5 役員退職慰労引当金		142,163		174,636		32,473
6 長期預り金	※2	35,961,226		41,561,432		5,600,205
7 預り保証金	※2	5,264,777		5,558,741		293,963
8 その他		12,355		19,329		6,974
固定負債合計		134,906,681	61.9	141,520,387	60.3	6,613,706
負債合計		154,693,573	71.0	176,029,019	75.0	21,335,446

区分	注記番号	前事業年度 (平成18年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	当事業年度 (平成19年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	比較増減 金額(千円)	
(純資産の部)									
Ⅰ 株主資本									
(1) 資本金			8,111,377	3.7		8,197,770	3.5		86,393
(2) 資本剰余金									
1 資本準備金		7,502,539			7,588,929			86,390	
2 その他資本剰余金		1,042,958			1,040,316			△ 2,642	
資本剰余金合計			8,545,497	3.9		8,629,245	3.7		83,747
(3) 利益剰余金									
1 利益準備金			175,000			175,000			―
2 その他利益剰余金									
配当平均準備金		120,000			120,000			―	
圧縮記帳積立金		3,930,188			4,374,353			444,164	
別途積立金		9,200,000			9,200,000			―	
繰越利益剰余金		5,713,353	18,963,542		10,372,013	24,066,367		4,658,660	5,102,825
利益剰余金合計			19,138,542	8.8		24,241,367	10.3		5,102,825
(4) 自己株式			△ 1,265,097	△ 0.6		△ 2,982,826	△ 1.3		△ 1,717,728
株主資本合計			34,530,319	15.8		38,085,556	16.2		3,555,237
Ⅱ 評価・換算差額等									
1 その他有価証券評価差額金			28,796,834	13.2		20,700,514	8.8		△ 8,096,320
2 繰延ヘッジ損益			△ 7,326	△ 0.0		△ 11,462	△ 0.0		△ 4,135
評価・換算差額等合計			28,789,508	13.2		20,689,051	8.8		△ 8,100,456
Ⅲ 新株予約権			―	―		19,147	0.0		19,147
純資産合計			63,319,828	29.0		58,793,756	25.0		△ 4,526,071
負債純資産合計			218,013,401	100.0		234,822,776	100.0		16,809,374

(2) 損益計算書

区分	注記番号	前事業年度 (自 平成18年１月１日 至 平成18年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	当事業年度 (自 平成19年１月１日 至 平成19年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	比較増減 金額(千円)	
Ⅰ 売上高			16,904,339	100.0		28,373,873	100.0		11,469,534
Ⅱ 売上原価			9,164,103	54.2		17,649,049	62.2		8,484,945
売上総利益			7,740,235	45.8		10,724,823	37.8		2,984,588
Ⅲ 販売費及び一般管理費			1,695,831	10.0		1,499,437	5.3		△ 196,393
営業利益			6,044,403	35.8		9,225,385	32.5		3,180,981
Ⅳ 営業外収益									
1 受取利息		1,275			14,229			12,953	
2 受取配当金		—			67,000			67,000	
3 有価証券運用益		3,027,140			1,417,822			△ 1,609,318	
4 その他		6,539	3,034,956	17.9	11,959	1,511,011	5.4	5,419	△ 1,523,944
Ⅴ 営業外費用									
1 支払利息		1,270,847			1,738,210			467,362	
2 その他		161,427	1,432,275	8.5	73,877	1,812,087	6.4	△ 87,549	379,812
経常利益			7,647,085	45.2		8,924,309	31.5		1,277,224
Ⅵ 特別利益									
1 固定資産売却益	※１	552,947			2,744,646			2,191,698	
2 投資有価証券売却益		—			92,092			92,092	
3 関係会社株式売却益		—			961,108			961,108	
4 移転補償金収入	※２	1,056			—			△ 1,056	
5 貸倒引当金戻入益		960			120			△ 840	
6 その他		—	554,964	3.3	18,363	3,816,331	13.5	18,363	3,261,366
Ⅶ 特別損失									
1 固定資産売却損	※３	—			4,753			4,753	
2 固定資産除却損	※４	6,580			121			△ 6,459	
3 関係会社清算損		20,000			3,755			△ 16,244	
4 投資有価証券評価損		—			1,854,673			1,854,673	
5 減損損失	※５	54,100			—			△ 54,100	
6 その他		—	80,680	0.5	54,659	1,917,963	6.8	54,659	1,837,282
税引前当期純利益			8,121,369	48.0		10,822,676	38.2		2,701,307
法人税、住民税及び事業税		2,940,000			4,140,498			1,200,498	
法人税等調整額		219,978	3,159,978	18.7	107,134	4,247,633	15.0	△ 112,843	1,087,654
当期純利益			4,961,390	29.3		6,575,043	23.2		1,613,652

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
平成17年12月31日残高(千円)	8,032,110	7,423,365	132,735	7,556,101
事業年度中の変動額				
新株の発行	79,266	79,173		79,173
剰余金の配当				
圧縮記帳積立金の積立て				
圧縮記帳積立金の取崩し				
別途積立金の積立て				
当期純利益				
株式交換による増加			905,396	905,396
自己株式の取得				
自己株式の処分			4,826	4,826
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)				
事業年度中の変動額合計(千円)	79,266	79,173	910,222	989,396
平成18年12月31日残高(千円)	8,111,377	7,502,539	1,042,958	8,545,497

	株主資本							
	利益剰余金						自己株式	株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計		
		配当平均準備金	圧縮記帳積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成17年12月31日残高(千円)	175,000	120,000	1,983,567	7,700,000	5,705,936	15,684,503	△1,007,556	30,265,159
事業年度中の変動額								
新株の発行								158,440
剰余金の配当					△1,507,351	△1,507,351		△1,507,351
圧縮記帳積立金の積立て			2,224,917		△2,224,917	―		―
圧縮記帳積立金の取崩し			△278,296		278,296	―		―
別途積立金の積立て				1,500,000	△1,500,000	―		―
当期純利益					4,961,390	4,961,390		4,961,390
株式交換による増加							1,130,083	2,035,480
自己株式の取得							△1,393,595	△1,393,595
自己株式の処分							5,970	10,797
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	―	―	1,946,621	1,500,000	7,417	3,454,038	△257,541	4,265,160
平成18年12月31日残高(千円)	175,000	120,000	3,930,188	9,200,000	5,713,353	19,138,542	△1,265,097	34,530,319

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価換算差額等合計	
平成17年12月31日残高(千円)	32,153,272	―	32,153,272	62,418,431
事業年度中の変動額				
新株の発行				158,440
剰余金の配当				△1,507,351
圧縮記帳積立金の積立て				―
圧縮記帳積立金の取崩し				―
別途積立金の積立て				―
当期純利益				4,961,390
株式交換による増加				2,035,480
自己株式の取得				△1,393,595
自己株式の処分				10,797
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△3,356,437	△7,326	△3,363,763	△3,363,763
事業年度中の変動額合計(千円)	△3,356,437	△7,326	△3,363,763	901,396
平成18年12月31日残高(千円)	28,796,834	△7,326	28,789,508	63,319,828

当事業年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
平成18年12月31日残高(千円)	8,111,377	7,502,539	1,042,958	8,545,497
事業年度中の変動額				
新株の発行	86,393	86,390		86,390
剰余金の配当				
圧縮記帳積立金の積立て				
圧縮記帳積立金の取崩し				
当期純利益				
自己株式の取得				
自己株式の処分			△2,642	△2,642
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)				
事業年度中の変動額合計(千円)	86,393	86,390	△2,642	83,747
平成19年12月31日残高(千円)	8,197,770	7,588,929	1,040,316	8,629,245

	株主資本							
	利益剰余金						自己株式	株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計		
		配当平均準備金	圧縮記帳積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年12月31日残高(千円)	175,000	120,000	3,930,188	9,200,000	5,713,353	19,138,542	△1,265,097	34,530,319
事業年度中の変動額								
新株の発行								172,783
剰余金の配当					△1,472,217	△1,472,217		△1,472,217
圧縮記帳積立金の積立て			1,139,435		△1,139,435	―		―
圧縮記帳積立金の取崩し			△695,270		695,270	―		―
当期純利益					6,575,043	6,575,043		6,575,043
自己株式の取得							△1,730,853	△1,730,853
自己株式の処分							13,124	10,482
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	―	―	444,164	―	4,658,660	5,102,825	△1,717,728	3,555,237
平成19年12月31日残高(千円)	175,000	120,000	4,374,353	9,200,000	10,372,013	24,241,367	△2,982,826	38,085,556

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価換算差額等合計		
平成18年12月31日残高(千円)	28,796,834	△ 7,326	28,789,508	―	63,319,828
事業年度中の変動額					
新株の発行					172,783
剰余金の配当					△ 1,472,217
圧縮記帳積立金の積立て					―
圧縮記帳積立金の取崩し					―
当期純利益					6,575,043
自己株式の取得					△ 1,730,853
自己株式の処分					10,482
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△ 8,096,320	△ 4,135	△ 8,100,456	19,147	△ 8,081,309
事業年度中の変動額合計(千円)	△ 8,096,320	△ 4,135	△ 8,100,456	19,147	△ 4,526,071
平成19年12月31日残高(千円)	20,700,514	△ 11,462	20,689,051	19,147	58,793,756

(4) 重要な会計方針

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
１　有価証券の評価基準及び評価方法 (1) その他有価証券 時価のあるもの 当期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(証券取引法第２条第２項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 (2) 子会社株式 移動平均法に基づく原価法	１　有価証券の評価基準及び評価方法 (1) その他有価証券 時価のあるもの 当期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法に基づく原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第２条第２項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 (2) 子会社株式 同左
２　デリバティブ取引により生ずる資産及び負債の評価基準及び評価方法 時価法	２　デリバティブ取引により生ずる資産及び負債の評価基準及び評価方法 同左
３　たな卸資産の評価基準及び評価方法 個別法に基づく原価基準	３　たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左
４　固定資産の減価償却の方法 (1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 また、平成10年４月１日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。	４　固定資産の減価償却の方法 (1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、賃貸設備のうち、客観的に賃貸期間が制限され、かつ当該設備の転用が困難で賃貸期間終了時の建替え等が見込まれる建物及び構築物については、賃貸期間を基礎とする耐用年数を適用し、残存価額を零としております。 また、平成10年４月１日以降取得した建物(建物附属設備は除く)については、定額法によっております。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に規定する減価償却の方法に変更しております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上総利益は33,127千円、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ33,950千円少なく計上されております。
(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 但し、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間(５年)に基づく定額法によっております。	(2) 無形固定資産 同左

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
5　繰延資産の処理方法 株式交付費は支出時に全額費用処理しております。なお、株式交付費は損益計算書上、営業外費用の「その他」に含めて表示しております。	5　繰延資産の処理方法 同左
6　引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	6　引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左
(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出にあてるため、支給見込額に基づき当事業年度負担すべき額を計上しております。	(2) 賞与引当金 同左
(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。	(3) 退職給付引当金 同左
(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、報酬委員会が定める役員退職慰労金取扱規程に基づく期末要支給額を計上しております。	(4) 役員退職慰労引当金 同左
7　リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	7　リース取引の処理方法 同左
8　ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 ・その他有価証券については、時価ヘッジによっております。 ・金利スワップについては、繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たす場合は、特例処理を行っております。	8　ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左
(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ・ヘッジ手段……信用取引・個別株式オプション取引・金利スワップ取引 ・ヘッジ対象……その他有価証券・支払利息(借入利息)	(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
(3) ヘッジ方針 当社は、内規であるリスク管理規程に基づき、株価変動リスク・金利変動リスクを回避することを目的として、信用取引、デリバティブ取引を実施しております。	(3) ヘッジ方針 同左

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(4) ヘッジ有効性評価の方法 信用取引及び個別株式オプション取引については、ヘッジ対象と信用取引及び個別株式オプション取引の取引対象銘柄が同一であることから、株式相場の変動を完全に相殺するものと想定されるため、有効性の評価を省略しております。 金利スワップ取引については、ヘッジ手段及びヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して相場変動等を完全に相殺するものと想定できるため、ヘッジ有効性の判定を省略しております。	(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
９　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。	９　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 消費税等の会計処理 同左

(5) 重要な会計方針の変更

(会計処理の変更)

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(売上高の計上基準) 不動産収入のうち、プロパティ・マネジメント業務を受託し、パススルー型マスターリース契約を締結している賃貸物件については、従来、テナントからの賃料を売上高に計上し、一方、オーナーへの支払賃料を売上原価に計上しておりましたが、今後当該取引の重要性が増すことが見込まれるため、企業活動の実態をより合理的に表すことを目的として、当事業年度より、受取賃料と支払賃料の純額を売上高に計上する方法に変更しております。 この変更により、従来の方法によった場合に比べ、売上高及び売上原価がそれぞれ1,457,353千円少なく計上されておりますが、売上総利益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。 (固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会　平成14年８月９日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　平成15年10月31日　企業会計基準適用指針第６号)を適用しております。 これにより、税引前当期純利益は、54,100千円少なく計上されております。 なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。 (貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当事業年度より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準第５号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会　平成17年12月９日　企業会計基準適用指針第８号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 従来の「資本の部」の合計に相当する金額は63,327,154千円であります。 (自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準等の一部改正) 当事業年度より、改正後の「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年８月11日　企業会計基準第１号)及び「自己株式及び準備金の額の減少等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年８月11日　企業会計基準適用指針第２号)を適用しております。	(企業結合に係る会計基準等) 当事業年度から「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会　平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成17年12月27日　企業会計基準第７号)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年12月22日　企業会計基準適用指針第10号)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(ストック・オプション等に関する会計基準等) 　当事業年度より「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成17年12月27日　企業会計基準第８号)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会　最終改正平成18年５月31日　企業会計基準適用指針第11号)を適用しております。 　この変更による損益への影響は軽微であります。	

(6) 個別財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)	当事業年度 (平成19年12月31日)
※１ 有形固定資産の減価償却累計額 10,014,002千円	※１ 有形固定資産の減価償却累計額 10,117,061千円
※２ 担保に供している資産並びに担保付債務 担保に供している資産 仕掛販売用不動産 11,258,075千円 建物 21,171,980 〃 構築物 37,235 〃 土地 16,250,363 〃 投資有価証券 31,022,144 〃 計 79,739,798 〃 上記に対応する債務 １年以内返済長期借入金 4,477,808 〃 長期借入金 32,525,306 〃 長期預り金 29,456,652 〃 預り保証金(１年以内返済予定を含む) 1,552,274 〃 計 68,012,040 〃 上記のうち、投資有価証券24,594千円は、営業取引保証金の担保として供しております。	※２ 担保に供している資産並びに担保付債務 担保に供している資産 販売用不動産 4,291,838千円 建物 30,244,178 〃 土地 25,455,514 〃 建設仮勘定 412,000 〃 投資有価証券 29,480,093 〃 計 89,883,624 〃 上記に対応する債務 １年以内返済長期借入金 5,943,308 〃 長期借入金 40,451,248 〃 長期預り金 34,911,560 〃 預り保証金(１年以内返済予定を含む) 650,871 〃 計 81,956,988 〃 上記のうち、投資有価証券24,173千円は、営業取引保証金の担保として供しております。
※３ 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれているものは以下のとおりであります。 流動資産 販売用不動産 6,845,528千円 有形固定資産 建物 3,704,409 〃 構築物 78,903 〃 工具、器具及び備品 7,979 〃 土地 2,923,129 〃 無形固定資産 その他 8,995 〃	※３ 不動産信託に係る主な資産で各々の科目に含まれているものは以下のとおりであります。 流動資産 販売用不動産 3,174,480千円 有形固定資産 建物 3,579,035 〃 構築物 64,488 〃 工具、器具及び備品 7,090 〃 土地 2,923,129 〃 無形固定資産 その他 8,316 〃
※４ 有形固定資産の保有目的の変更 有形固定資産の建物(4,840,237千円)、構築物(74,971千円)、機械及び装置(229,738千円)、工具、器具及び備品(110,215千円)、土地(6,417,838千円)については、保有目的の変更により販売用不動産に振替えております。	※４ 有形固定資産の保有目的の変更 有形固定資産の建物(677,876千円)、工具、器具及び備品(678千円)、土地(441,457千円)については、保有目的の変更により販売用不動産に振替えております。
※５ 貸付有価証券 7,708,275千円	※５ 貸付有価証券 5,740,212千円
※６ 匿名組合出資有価証券 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資については、「匿名組合出資有価証券」として表示しております。	※６ 匿名組合出資有価証券 有価証券のうち、不動産投資等を目的とした特別目的会社に対する匿名組合出資については、「匿名組合出資有価証券」として表示しております。このうち、関係会社に対する匿名組合出資有価証券は28,222,926千円であります。
※７ デリバティブ負債 デリバティブ負債は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。	※７ デリバティブ資産 デリバティブ資産は、ヘッジ手段であるデリバティブ取引に係るものであります。

(損益計算書関係)

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
※１　固定資産売却益の内訳 建物　118,942千円 車両運搬具　149 〃 土地　433,854 〃 552,947 〃	※１　固定資産売却益の内訳 建物　348,540千円 土地　2,396,106 〃 2,744,646 〃
※２　移転補償金収入の内容 上田市の都市計画道路中常田小牧線道路改良事業による上田市からの土地の売却代金であります。	※２　―――――
※３　―――――	※３　固定資産売却損の内訳 工具、器具及び備品　4,753千円
※４　固定資産除却損の内訳 工具、器具及び備品　6,245千円 ソフトウェア　335 〃 計　6,580 〃	※４　固定資産除却損の内訳 工具、器具及び備品　121千円
※５　減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。 用途：遊休資産／種類：土地／場所：長野県 上田市 当社は、事業の種類別セグメントを基準に、継続的に収支の把握がなされている最小単位を基礎として資産のグルーピングを行い、遊休資産については個別にグルーピングを行っております。 上記資産については、今後も事業の用に供する見込がないことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（54,100千円）として特別損失に計上しております。 減損損失の内訳は、土地54,100千円であります。なお、回収可能価額は、不動産鑑定評価額に基づき算出しております。	※５　―――――

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自　平成18年１月１日　至　平成18年12月31日)

１　自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	619,296	448,306	551,631	515,971

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加　9,854株

取締役会決議による買付けによる増加　410,300株

株式分割による増加　28,152株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少　2,984株

株式交換による減少　548,647株

当事業年度(自　平成19年１月１日　至　平成19年12月31日)

１　自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	515,971	702,681	5,267	1,213,385

(変動事由の概要)

増加数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加　7,459株

取締役会決議による買付けによる増加　610,200株

株式分割による増加　85,022株

減少数の主な内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買増請求による減少　5,267株

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年12月31日)		当事業年度 (平成19年12月31日)	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
退職給付引当金	40,061千円	退職給付引当金	34,630千円
役員退職慰労引当金	57,860 〃	役員退職慰労引当金	71,078 〃
未払事業税等否認額	121,479 〃	未払事業税等否認額	200,342 〃
貸倒引当金限度超過額等	14,531 〃	貸倒引当金限度超過額等	36,460 〃
減価償却超過額	363,359 〃	減価償却超過額	203,829 〃
子会社株式評価損	191,290 〃	投資有価証券評価損否認額	471,291 〃
その他	312,114 〃	その他	283,616 〃
繰延税金資産合計	1,100,697 〃	繰延税金資産合計	1,301,249 〃
繰延税金負債		繰延税金負債	
圧縮記帳積立金	2,697,448千円	圧縮記帳積立金	3,002,296千円
有価証券評価差額金	19,764,438 〃	有価証券評価差額金	14,207,604 〃
繰延税金負債合計	22,461,886 〃	繰延税金負債合計	17,209,901 〃
繰延税金負債の純額	21,361,189千円	繰延税金負債の純額	15,908,651千円
(注) 繰延税金負債の純額は貸借対照表の以下の項目に含まれております。		(注) 繰延税金負債の純額は貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
流動資産―繰延税金資産	361,233千円	流動資産―繰延税金資産	428,260千円
固定負債―繰延税金負債	21,722,422 〃	固定負債―繰延税金負債	16,336,912 〃
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	40.7%	法定実効税率	40.7%
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.4%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.4%
住民税均等割額	0.1%	住民税均等割額	0.0%
その他	△0.0%	その他	0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.0%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.2%

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）		当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）	
１株当たり純資産額	1,714.70円	１株当たり純資産額	1,465.67円
１株当たり当期純利益	134.63円	１株当たり当期純利益	163.09円
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	119.42円	潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	144.92円
当社は、平成18年７月１日付で普通株式１株に対し普通株式1.1株の割合で株式分割を行いました。 前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前事業年度の(１株当たり情報)の前期各数値については、以下のとおりであります。		当社は、平成19年７月１日付で普通株式１株に対し普通株式1.1株の割合で株式分割を行いました。 前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における前事業年度の(１株当たり情報)の前期各数値については、以下のとおりであります。	
１株当たり純資産額	1,704.02円	１株当たり純資産額	1,558.82円
１株当たり当期純利益	176.59円	１株当たり当期純利益	122.39円
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	145.78円	潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	108.56円

（注）　１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎

項目	前事業年度 （自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日）	当事業年度 （自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日）
損益計算書上の当期純利益(千円)	4,961,390	6,575,043
普通株式に係る当期純利益(千円)	4,961,390	6,575,043
普通株式の期中平均株式数(千株)	36,851	40,315
潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株) 転換社債型新株予約権付社債 新株予約権	 4,505 189	 4,948 105
普通株式増加数(千株)	4,694	5,053
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	――――――――	平成18年３月24日定時株主総会決議ストックオプション（新株予約権） 87千株 平成19年３月23日取締役会決議ストックオプション（新株予約権） 72千株 平成19年６月22日取締役会決議ストックオプション（新株予約権） 6千株

(重要な後発事象)

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(株式報酬型ストックオプション) 平成19年２月７日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の執行役及び従業員のうち、当社の取締役会が認めた者に対して、株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権を無償にて発行することが決議されました。 (インセンティブ型ストックオプション) 平成19年３月23日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の取締役・執行役・従業員及び当社関係会社の取締役・執行役員・従業員のうち、当社の取締役会が認めた者に対して、インセンティブ型ストック・オプションとして新株予約権を無償にて発行することが決議されました。 (重要な資産の譲渡) 当社は平成17～19年度を対象とする中期経営計画「3S(スリーエス) Challenge45 ＋S21」の達成に向けて総力を挙げて取り組んでおります。 本計画においては、不動産賃貸事業について高採算・良質物件への積極投資と資産の入替えによるポートフォリオの最適化を図っており、その一環として以下の商業施設を売却いたしました。 1. 譲渡する相手会社の名称 ユニー株式会社 2. 譲渡資産の種類、譲渡前の使途 譲渡資産の種類 / 譲渡前の使途 本庄ショッピングセンター 埼玉県本庄市南一丁目2番地10 土地：29,035㎡ 建物：14,563㎡ / 賃貸商業施設 本庄マツモトキヨシ 埼玉県本庄市南一丁目2番地4 土地：1,691㎡ 建物：599㎡ / 賃貸商業施設 本庄飲食店 埼玉県本庄市南一丁目2番地56 土地：1,714㎡ 建物：240㎡ / 賃貸商業施設 3. 譲渡日 平成19年１月30日 4. 譲渡価額 2,225,000千円	――――――――――

前事業年度 (自　平成18年１月１日 至　平成18年12月31日)	当事業年度 (自　平成19年１月１日 至　平成19年12月31日)
(子会社の株式の譲渡) 平成19年２月２日開催の当社取締役会において、当社の子会社である昭栄エレクトロニクス㈱の全株式を太陽誘電㈱に譲渡することを決議し、同日付で譲渡契約を締結いたしました。同契約に基づき、平成19年３月１日に株式を譲渡しております。 1. その旨及び理由 当社は、平成15年以来、電子機器・部品事業の統合再編を進め、また、平成16年12月には、カネボウ㈱からPASキャパシタ事業を譲り受けるなど、選択と集中により、将来性のある同事業の成長に努めてまいりました。同事業を一層成長させ、平成20年度以降の次期中期経営計画期間内に、昭栄エレクトロニクス㈱の株式を公開することを目標に事業展開に取り組んでまいりました。 今般、この成長速度を加速させるには、昭栄エレクトロニクス㈱単独よりも、有力企業との緊密な連携が勝るとの考えから、技術力に優れ、開発・製造・販売など多面的なシナジー効果が見込める太陽誘電㈱に株式譲渡することが経済合理性にかない、また、利用範囲の広いPASキャパシタの製品群をより早く社会に送り出すことができると判断したものであります。 太陽誘電㈱は、主力の積層セラミックコンデンサを始めとした各種電子部品の卓越した技術力・開発力に世界的な定評があり、昭栄エレクトロニクス㈱のユニークな技術や製品と相俟って、エネルギーデバイスの分野に新たな未来が切り開かれるものと期待しております。 2. 売却する相手会社の名称 太陽誘電株式会社 3. 売却日 平成19年３月１日 4. 当該子会社の名称、事業内容 (1) 名称　　昭栄エレクトロニクス株式会社 (2) 事業内容　電気通信機器及び同部品の製造販売 5. 売却する株式の数、売却価額、売却損益及び売却後の持分比率 (1) 売却株式数　8,000株 (2) 売却価額　2,250,000千円 (3) 売却益　960,000千円 (4) 売却後の持分比率　0%	