平成21年12月期 第1四半期決算短信

平成21年5月11日

上場会社名　昭栄株式会社　　上場取引所　東
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）執行役員経理・税務グループ担当　（氏名）小高 好展　TEL 03-3292-3381
四半期報告書提出予定日　平成21年5月14日
配当支払開始予定日　―

（百万円未満切捨て）

1. 平成21年12月期第1四半期の連結業績（平成21年1月1日～平成21年3月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

（%表示は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期第1四半期	4,039	―	1,226	―	860	―	782	―
20年12月期第1四半期	3,971	△0.3	1,627	2.6	1,836	3.1	1,189	△60.7

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期第1四半期	19.52	17.66
20年12月期第1四半期	29.67	26.40

(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
21年12月期第1四半期	268,266	48,921	18.2	1,218.03
20年12月期	271,884	49,408	18.1	1,230.52

（参考）自己資本　21年12月期第1四半期　48,833百万円　20年12月期　49,334百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
（基準日）	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年12月期	―	20.00	―	20.00	40.00
21年12月期	―				
21年12月期（予想）		10.00	―	10.00	20.00

（注）配当予想の当四半期における修正の有無　無

3. 平成21年12月期の連結業績予想（平成21年1月1日～平成21年12月31日）

（%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率）

	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
第2四半期連結累計期間	7,800	△57.0	2,500	△66.3	1,800	△72.1	1,000	△65.0	24.94
通期	15,500	△41.5	5,700	△46.2	3,600	△49.8	2,000	3.2	49.88

（注）連結業績予想数値の当四半期における修正の有無　無

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
新規　―社　(社名　　)　除外　―社　(社名　　)

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用　有
(注)詳細は、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4.その他をご覧ください。

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等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、6ページ【定性的情報・財務諸表等】4.その他をご覧ください。

(4) 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)	21年12月期第1四半期	41,322,282株	20年12月期	41,322,282株
② 期末自己株式数	21年12月期第1四半期	1,229,625株	20年12月期	1,229,381株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年12月期第1四半期	40,092,813株	20年12月期第1四半期	40,098,729株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。
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可能性があります。業績予想の前提となる条件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、6ページ【定性的情報・財務諸表等】3.連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

平成21年12月期の個別業績予想（平成21年1月1日～平成21年12月31日）

（%表示は、通期は対前期、第２四半期累計期間は対前年同四半期増減率）

	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
第２四半期累計期間	5,000	△55.3	2,000	△71.3	2,000	△67.9	1,100	△59.0	27	44
通期	10,000	△41.4	4,700	△52.4	4,000	△51.0	2,200	△9.2	54	87

（注）　個別業績予想数値の当四半期における修正の有無　：　無

【定性的情報・財務諸表等】

1.　連結経営成績に関する定性的情報

① 当連結会計年度の経営成績

(a) 連結業績

当第1四半期におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化と実体経済急降下の悪循環により、企業収益・雇用情勢の急速な悪化が続いております。不動産業界においても、信用収縮による厳しい資金調達環境から物件売買が極端に冷え込む一方、賃貸市場においても景気悪化の影響を受け、東京オフィスビルの空室率が６％を上回り、平均賃料も平成20年9月以降下落傾向が続くなど、依然として厳しい状況にあります。

当社グループでは、こうした未曾有の厳しい環境下で勝ち残るため中期経営計画を修正し、「Survival Plan for Next Jump」として、守りの経営に徹することにいたしました。

不動産事業においては、空室率削減と賃料確保に注力する一方、投資はコミット済案件への追加分に限定した抑制方針といたしました。有価証券投資事業においては、現物ポジションの圧縮を図り、慎重な運営を行ってまいりました。この結果、売上高は4,039百万円（前年同期比1.7%増）、営業利益は1,226百万円（前年同期比24.6%減）、経常利益は860百万円（前年同期比53.1%減）となりました。また、新株予約権付社債の買入償還を特別利益に計上したことにより、四半期純利益は782百万円（前年同期比34.2%減）となりました。

※なお、前年同期比の金額及び増減率は、参考として記載しております。

連結業績

（単位:百万円）

	当第１四半期	前第１四半期	前年同期比	%
売上高	4,039	3,971	68	1.7
営業利益	1,226	1,627	△400	△24.6
経常利益	860	1,836	△976	△53.1
特別利益	393	140	252	－
特別損失	△12	△1	△10	－
四半期純利益	782	1,189	△406	△34.2

(b)事業別業績

(不動産事業)

当第1四半期は、分譲およびファンド償還・資産入替はなく、賃貸事業の収益のみとなり、売上高は2,867百万円（前年同期比4.4%増）、営業利益は1,112百万円（前年同期比6.4%減）と増収減益となりました。

賃貸事業においては、テナントニーズに応じたバリューアップの実施や情報収集力の強化を図り、当社保有物件の東京オフィスビルの空室率は、3月末時点で0.62%とマーケット水準を大幅に下回る結果となりました。

投資については、開発中の北鎌倉有料老人施設が2月に、東横イン平塚駅北口１が3月に竣工し、投資額で13億円となりました。

不動産事業部門業績

（単位：百万円）

		当第１四半期	前第１四半期	前年同期比	%
売上高	賃　貸	2,867	2,730	137	5.0
	分　譲	－	17	△ 17	－
	ファンド償還・資産入替	－	－	－	－
	計	2,867	2,747	119	4.4
営業利益	賃　貸	1,112	1,184	△ 71	△ 6.0
	分　譲	－	4	△ 4	－
	ファンド償還・資産入替	－	－	－	－
	計	1,112	1,189	△ 76	△ 6.4

（有価証券投資事業）

当第1四半期は、株式の配当金が減少したことにより、売上高は550百万円（前年同期比4.9%減）、営業利益は239百万円（前年同期比58.5%減）となりました。営業外損益は、ボラティリティの上昇によりプレミアム収益は増加しましたが、現物売却益が減少したことから644百万円（前年同期比32.5%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）

	当第１四半期	前第１四半期	前年同期比	%
売上高	550	578	△28	△4.9
営業利益	239	576	△337	△58.5
営業外収益（運用益）	644	954	△310	△32.5
営業利益・営業外収益計	883	1,531	△648	△42.3

（環境事業）

当第1四半期は、鉄・アルミ等の市況暴落により、回収有価物の売上・収益が減少しましたが、軽油価格の下落による燃料費の減少、経営効率化および清掃事業等の価格改定浸透により、前年同期並みの収益を確保することができました。この結果、売上高は622百万円（前年同期比3.5%減）、営業利益101百万円（前年同期比1.1%減）となりました。

なお、（株）トスマク・アイの決算は3月期のため、当第1四半期の対象期間は、平成20年10月から12月となっております。

環境事業部門の業績

（単位：百万円）

	当第１四半期	前第１四半期	前年同期比	%
売上高	622	644	△22	△3.5
営業利益	101	102	△1	△1.1

2.　連結財政状態に関する定性的情報

総資産は、前連結会計年度に比べ3,618百万円減少して268,266百万円となりました。保有株式の売却及び株価下落による投資有価証券の減少が、ホテル及び介護施設の取得による有形固定資産の増加を上回ったことによるものであります。

負債は、前連結会計年度に比べ3,130百万円減少して219,344百万円となりました。主に新株予約権付社債の買入償還により１年内償還を含む社債が減少したこと等によるものであります。

純資産は、前連結会計年度に比べ487百万円減少して48,921百万円となりました。主に保有株式の株価下落によるその他有価証券評価差額金が減少したこと等によるものであります。

自己資本比率は、自己資本が減少しましたが、総資産の減少率が大きかったことから、前連結会計年度の18.1%とほぼ同水準の18.2%となっております。

3.　連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期における業績は、概ね計画通りに推移しており、平成21年2月5日に発表いたしました業績予想は変更ありません。

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)

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①一般債権の貸倒見積高の算定方法

一般債権の貸倒見積高の算定については、前連結会計年度末に算定した値と著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において算定した貸倒実績率に基づき計上しております。

②棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

③固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

④繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断については、日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」に記載されている会社区分を変更させるような著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを使用しております。

⑤税金費用の計算

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。なお、法人税等調整額は、法人税等に含めて表示しております。

(3) 四半期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

①四半期財務諸表に関する会計基準の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会　平成18年７月５日　企業会計基準第９号)を第１四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

これによる損益に与える影響はありません。

５【四半期連結財務諸表】
(1)【四半期連結貸借対照表】

（単位：千円）

	当第１四半期連結会計期間末 （平成21年３月31日）	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 （平成20年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,389,918	14,536,229
受取手形及び売掛金	329,904	327,415
不動産投資有価証券	702,983	702,983
販売用不動産	3,114,316	3,127,029
その他	5,527,085	6,488,816
貸倒引当金	△2,130	△610
流動資産合計	29,062,078	25,181,864
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	63,712,140	61,974,742
土地	106,716,847	106,010,904
その他（純額）	3,348,562	5,205,164
有形固定資産合計	173,777,550	173,190,812
無形固定資産	2,942,969	2,958,014
投資その他の資産		
投資有価証券	42,014,287	49,357,200
不動産投資有価証券	19,091,399	19,744,945
その他	1,421,693	1,495,447
貸倒引当金	△43,932	△43,932
投資その他の資産合計	62,483,447	70,553,660
固定資産合計	239,203,967	246,702,486
資産合計	268,266,046	271,884,351
負債の部		
流動負債		
買掛金	12,169	15,304
短期借入金	27,787,280	24,545,463
1年内償還予定の社債	4,666,000	5,725,000
賞与引当金	60,062	90,312
その他	5,014,321	7,380,994
流動負債合計	37,539,833	37,757,073
固定負債		
社債	4,747,000	7,249,000
長期借入金	135,092,068	136,504,763
退職給付引当金	221,386	234,430
長期預り金	25,398,477	24,281,600
その他	16,346,219	16,448,550
固定負債合計	181,805,151	184,718,344
負債合計	219,344,985	222,475,418

（単位：千円）

	当第１四半期連結会計期間末 （平成21年３月31日）	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 （平成20年12月31日）
純資産の部		
株主資本		
資本金	8,203,700	8,203,700
資本剰余金	8,630,997	8,631,423
利益剰余金	24,727,814	24,746,915
自己株式	△3,001,621	△3,001,910
株主資本合計	38,560,891	38,580,128
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,281,606	10,767,336
繰延ヘッジ損益	△8,594	△12,503
評価・換算差額等合計	10,273,011	10,754,833
新株予約権	87,157	73,970
純資産合計	48,921,060	49,408,932
負債純資産合計	268,266,046	271,884,351

(2)【四半期連結損益計算書】
【第１四半期連結累計期間】

（単位：千円）

	当第１四半期連結累計期間 （自　平成21年１月１日 至　平成21年３月31日）
売上高	4,039,998
売上原価	2,509,621
売上総利益	1,530,376
販売費及び一般管理費	
給料及び手当	77,562
賞与引当金繰入額	21,240
その他	205,303
販売費及び一般管理費合計	304,106
営業利益	1,226,270
営業外収益	
有価証券運用益	643,009
その他	38,160
営業外収益合計	681,170
営業外費用	
支払利息	870,668
その他	176,152
営業外費用合計	1,046,820
経常利益	860,619
特別利益	
社債償還益	393,590
特別利益合計	393,590
特別損失	
投資有価証券評価損	12,187
特別損失合計	12,187
税金等調整前四半期純利益	1,242,023
法人税等	459,265
四半期純利益	782,757

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当第１四半期連結累計期間 （自　平成21年１月１日 至　平成21年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,242,023
減価償却費	873,518
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,520
賞与引当金の増減額（△は減少）	△30,249
退職給付引当金の増減額（△は減少）	△13,044
受取利息及び受取配当金	△555,704
支払利息	870,668
有価証券運用損益（△は益）	△643,009
社債償還益	△393,590
その他の損益（△は益）	491,340
売上債権の増減額（△は増加）	△2,488
たな卸資産の増減額（△は増加）	12,713
その他の資産の増減額（△は増加）	70,798
その他の負債の増減額（△は減少）	△310,685
小計	1,613,810
利息及び配当金の受取額	555,704
利息の支払額	△872,644
法人税等の支払額	△487,661
営業活動によるキャッシュ・フロー	809,207
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の払戻による収入	140,000
定期預金の預入による支出	△156,605
有形固定資産の取得による支出	△1,597,343
投資有価証券の取得による支出	△3,735,383
投資有価証券の売却による収入	9,834,274
不動産投資有価証券の返還による収入	128,658
不動産投資有価証券の取得による支出	△46,883
その他	271,778
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,838,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額（△は減少）	△1,100,000
長期借入れによる収入	4,190,000
長期借入金の返済による支出	△1,260,878
社債の償還による支出	△3,167,409
長期預り金の増減額（△は減少）	1,116,877
配当金の支払額	△801,858
その他	212,649
財務活動によるキャッシュ・フロー	△810,618
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,837,084
現金及び現金同等物の期首残高	14,331,206
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,168,291

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第１四半期連結累計期間(自　平成21年１月１日　至　平成21年３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)
売上高						
(1)外部顧客に対する売上高	2,867,194	550,655	622,148	4,039,998	―	4,039,998
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	―	―	―	―	―	―
計	2,867,194	550,655	622,148	4,039,998	―	4,039,998
営業利益	1,112,798	239,610	101,191	1,453,599	(227,329)	1,226,270

(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、オフィスビル・商業施設・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

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　事業の種類別セグメント区分の変更

不動産投資有価証券の一部の匿名組合出資について、従来、不動産投資の割合が高かったことから、その損益分配額を「不動産」に計上しておりましたが、当該匿名組合の不動産事業に対する出資及び損益分配額の比率が低下しており、当社グループの事業の種類別セグメントの状況をより適切にするため、「有価証券投資」に計上することに変更いたしました。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、「有価証券投資」の営業利益が306,332千円減少し、同額「不動産」の営業利益が増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第１四半期連結累計期間(自　平成21年１月１日　至　平成21年３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。

【海外売上高】

当第１四半期連結累計期間(自　平成21年１月１日　至　平成21年３月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

「参考」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1)(要約)四半期連結損益計算書

（単位：千円未満切捨）

	前年同四半期 平成20年12月期第1四半期
Ⅰ 売上高	3,971,098
Ⅱ 売上原価	2,039,228
売上総利益	1,931,870
Ⅲ 販売費及び一般管理費	304,862
営業利益	1,627,007
Ⅳ 営業外収益	980,001
Ⅴ 営業外費用	770,171
経常利益	1,836,838
Ⅵ 特別利益	140,666
Ⅶ 特別損失	1,193
税金等調整前四半期純利益	1,976,311
法人税、住民税及び事業税等	786,688
四半期純利益	1,189,622