2011年12月期
第2四半期決算説明会

2011年8月5日

昭栄株式会社

（証券コード：3003）

1．連結業績

Shoei Co., Ltd.

前期に保有物件・連結子会社を売却したことを主因として減収減益なるも
売上・利益ともに計画を上回る

■連結業績

（百万円）

	2010年 第2四半期 （A）	期初予想 （B）	2011年 第2四半期 （C）	前年同期比 （C）−（A）	予想比 （C）−（B）	通期予想
売　上　高	7,503	5,800	5,871	△ 1,632	71	11,500
営業利益	2,917	2,500	2,741	△ 176	241	5,000
経常利益	1,897	1,300	1,656	△ 241	356	2,700
特別損益	51	−	(注) △ 375	△ 426	△ 375	−
純　利　益	908	700	811	△ 97	111	1,600

(注)特別利益:　684　・・・ 有価証券売却益、新株予約権戻入
　　特別損失:△1,060　・・・ 有価証券評価損、震災対応費用、
　　西新井商業施設リニューアルに伴う除却損等

2. 業績のポイント

Shoei Co., Ltd.

■セグメント別業績　（百万円）

	2010年 第2四半期	2011年 第2四半期	前年 同期比
売上高	7,503	5,871	△ 1,632
不動産	5,489	4,917	△ 572
有価証券	787	953	166
その他	1,226	－	△ 1,226
営業利益	2,917	2,741	△ 176
不動産	2,431	2,237	△193
有価証券	771	932	160
その他	△ 284	△ 428	△143
営業外収益	536	217	△318
営業外費用	△ 1,556	△ 1,301	254
経常利益	1,897	1,656	△ 241

◆不動産

・物件売却及び
既存物件の賃料低下により減収・減益

・SPC合併効果等によるコスト削減

・支払利息等の負担減（営業外費用）

◆有価証券

・受取配当金の増加

・慎重なポジション運営及び含み損銘柄の
売却により運用収益減少（営業外収益）

◆その他（本社費・旧環境事業）

・環境事業を担っていた子会社売却により
減収・減益

3. 連結貸借対照表

Shoei Co., Ltd.

（億円）

		2010年12月末	2011年6月末	増減	
資産	流動資産	153	172	18	
	現金及び預金	117	156	39	
	固定資産	2,063	2,042	△ 20	
	有形固定資産	1,285	1,277	△ 8	①
	投資有価証券	566	569	2	
	不動産投資有価証券	177	164	△ 13	②
	合計	2,217	2,215	△ 1	
負債及び純資産	流動負債	313	379	65	
	短期借入金	221	306	84	③
	1年以内償還予定社債	37	37	－	
	固定負債	1,485	1,422	△ 62	
	社債	－	－	－	
	長期借入金	1,073	1,039	△ 33	④
	長期預り金	286	264	△ 22	
	純資産	417	413	△ 4	
	有価証券評価差額	95	86	△ 9	
	合計	2,217	2,215	△ 1	

◆ 主な内訳 （億円）

①	設備投資	4
	パサージオ除却	△2
	減価償却	△13
②	J-REIT投資分を投資有価証券へ振替	△ 16
③	返済等	△37
	長期借入金から振替	121
④	新規借入	83
	短期借入金への振替	△121

4. 借入金及び資産の状況

Shoei Co., Ltd.

◆借入金の状況

（百万円）

	2009年 12月末	2010年 12月末	2011年 6月末
借入金	165,711	133,608	138,652
純有利子負債	147,506	121,869	122,985
債務償還年数	24.5年	20.4年	23.3年

（注）債務償還年数＝（有利子負債－現預金）/（経常利益＋減価償却費）
2011年6月末の経常利益・減価償却費は通期予想にて算出

CB償還資金の早期調達により
借入金増加

◆資産の状況

（百万円）

	2009年 12月末	2010年 12月末	2011年 6月末
総資産	256,251	221,748	221,557
純資産	40,859	41,790	41,360
自己資本比率	15.9%	18.8%	18.6%

資産売却等実施せず、
前期末比ほぼ横ばい

5. 空室率・平均賃料の状況

Shoei Co., Ltd.

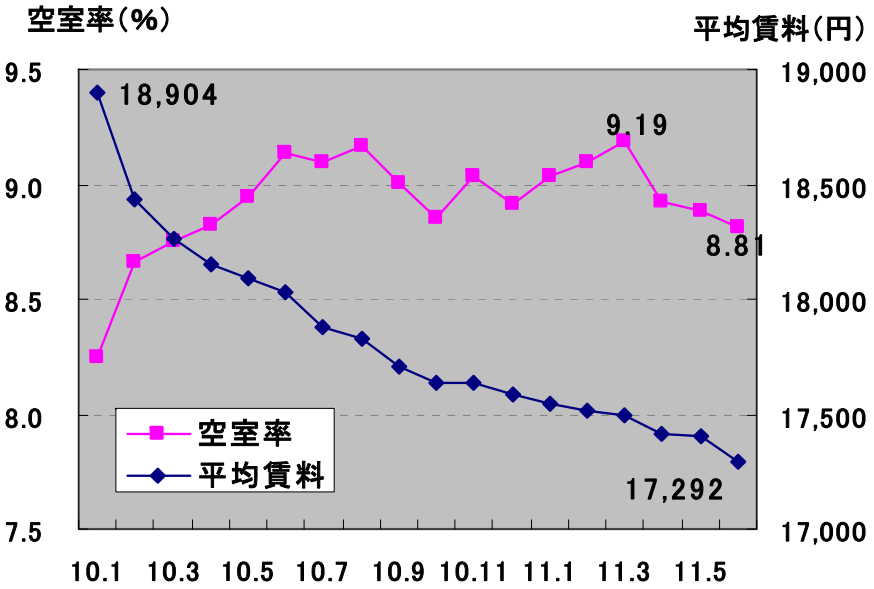
厳しいマーケット環境の中、リーシング力の強化によりテナント確保

・既存テナントとの緊密な接点を持ち退出防止

・情報収集力強化による新規テナントの確保

・一部の物件では、耐震工事完了まで リーシング活動休止するため、空室率上昇

◆東京オフィスビルマーケットの空室率・平均賃料



マーケット:都心5区オフィスビル(出所:三鬼商事)

・東京オフィスビル空室率

(%)

	2010年6月	2010年12月	2011年6月
当社	4.41	1.54	※ 4.09
マーケット(平均)	9.14	8.91	8.81
マーケット(既存)	8.66	8.83	8.57

※耐震工事予定ビルを除いた場合:1.99%

・東京オフィスビル平均賃料

(円)

	2010年6月	2010年12月	2011年6月
当社(共益費込)	18,924	19,096	18,530
マーケット(平均)	18,035	17,585	17,292
マーケット(既存)	17,835	17,477	17,140

6. 震災の影響

Shoei Co., Ltd.

◆東日本大震災の被害状況及び対応について

	東北地方	湾岸地域	旧耐震ビル
物件名	福島ショッピングセンター（福島市） ｾﾝﾄﾗﾙｳｪﾙﾈｽｸﾗﾌﾞ南小泉（仙台市）	川崎浮島物流センター（川崎市）	桜新町ビル（世田谷区）
被害状況	軽微であり、 震災後数日で営業再開	通路のクラックや建物周辺の 一部で軽度の陥没があったが 躯体に影響なし	軽微ながら被害あり
現状 及び 対応	通常営業	他エリア液状化の影響により 入居希望者増加し、稼働率改善	耐震工事近々実施予定

◆その他の旧耐震ビルについて

ビル名	対応
内神田福島ビル（千代田区）	耐震補強＋リニューアルの予定
昭栄駿河台ビル（千代田区）	建替えを検討
昭栄第２錦町ビル（千代田区）	建替え予定（震災前より計画進行中）
豪徳寺昭栄マンション（世田谷区）	
プライム紙屋町（広島市）	耐震工事の予定
カーニープレイス博多（福岡市）	耐震性を示すIs値が基準値を上回っており、現状のまま使用

7．開発プロジェクトの状況

Shoei Co., Ltd.

◆中野駅前開発プロジェクト（中野駅前開発特定目的会社）

・「中野セントラルパーク」に名称決定
・2012年春竣工予定に向け、現在リーシング活動中
・当社出資額：６５．３億円（2011年6月30日時点）
・利便性（中野駅前）、安全性（耐震・防災機能）、
　環境（緑地公園）を兼ね備えた大型開発



現下の経済状況を勘案し、テナント誘致活動に一層の努力を図る

◆神田駿河台4-6計画（駿河台開発特定目的会社）

・2010年10月着工、2013年3月竣工予定
・当社出資額：５５億円
・JR御茶ノ水駅前に立地し利便性よい
・太陽光発電等の優れた環境性能と免震・災害対応
　設備を備えた最新鋭のビル



8．西新井「PASSAGGIO」の状況

Shoei Co., Ltd.

現状

リーマンショック後の消費不況や東日本大震災後の急激な消費低迷など
プロジェクト計画時には想定できなかった要因から売上・利益ともに計画を下回る

改善への取り組み強化

・地下1階テナントの入替

複数テナントで「食」を提供・・・6月末で閉鎖

地域ニーズを取り込んだ物販1社が今秋入居の予定

・ハード面の改善

エスカレーターの増設など、お客様の使いやすさを向上

地域密着型の商品・サービスを一層拡充していく

財務の健全性の観点から適時物件の再評価を実施していく

９．環境認識と課題

Shoei Co., Ltd.

環境認識

■オフィスビル市況

・震災の影響により回復に遅れの気配

・オフィス人口は減少傾向にあり、当面厳しい環境が続く

・震災後のテナントニーズは、賃料よりも安全性重視の傾向へ

・2012年には大型新築ビルの供給が増加、地域・築年・性能によって格差が拡大する傾向

■個人消費

・震災後の冷え込みから下げ止まってきているが、デフレの状況が続いている。

当社の課題

■マーケットの変化に対応し、収益力および財務基盤の強化を図る

１．西新井商業施設「PASSAGGIO」の収益力向上
２．既存ビルのテナントリーシングの強化
３．開発プロジェクトの成功
４．有価証券事業のリスクコントロール
５．財務基盤の強化

10. 具体的施策

Shoei Co., Ltd.

1. 西新井商業施設「PASSAGGIO」の収益力向上

開業1周年を機に、コンセプトを見直し、
地下1階テナントを入れ替え、地域密着型
店舗に転向。

医療系テナントの拡充、1階通路の
積極的活用等、収益確保に全力を傾注。

2. 既存ビルのテナントリーシングの強化

旧耐震のビルは、耐震リニューアル及び
建替えにより、物件価値の向上を図る。

引き続き、テナントと緊密な接点を持ち、
テナントニーズを把握して、マーケット比
高稼働率を維持していく。

3. 開発プロジェクトの成功

耐震性・環境対応等ハイグレードなビル
テナント誘致活動の推進

4. 有価証券事業のリスクコントロール

保有残高を抑制しながら、
慎重な運営を行う。

5. 財務基盤の強化

財務規律を守りながら
安定的資金の確保に取り組む。

本資料に関するお問い合わせ

昭栄株式会社　企画・財務グループ
TEL：03－3292－4626

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・保証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。