



平成20年3月期 中間決算説明資料

株式会社 **シノケングループ**

代表取締役社長 篠原 英明

JASDAQ ジャスダック証券取引所:証券コード8909

目次



■ 会社概要	2
■ 当社グループの事業について	3
■ 各事業会社の特長について	8
■ 平成20年3月 中間業績の概要	16

会社概要

(2007年10月1日現在、社員数・株主数は2007年9月30日現在)



商 号 : 株式会社シノケングループ (英文表記 Shinoken Group Co., Ltd.)

代 表 者 : 代表取締役社長 篠原 英明

本 社 : 福岡市博多区博多駅南一丁目15番22号 シノケン博多ビル

従 業 員 数 : **連結:202名 単体:150名**

設 立 : 1990年 6月 5日

資 本 金 : 19億 2,215万円

株 主 数 : 1,874名(持株比率は右記参照)

発 行 済 株 式 数 : 普通株式 40,307株

事 業 内 容 : 不動産販売(投資)、不動産賃貸管理、ファイナンス、その他の事業

国 内 拠 点 : 東京、札幌、仙台、名古屋、福岡

海 外 拠 点 : 上海

連 結 子 会 社 : 株式会社 シノケン (100%)

株式会社 日商ハーモニー (100%)

株式会社 SG・コミュニケーションズ (100%)

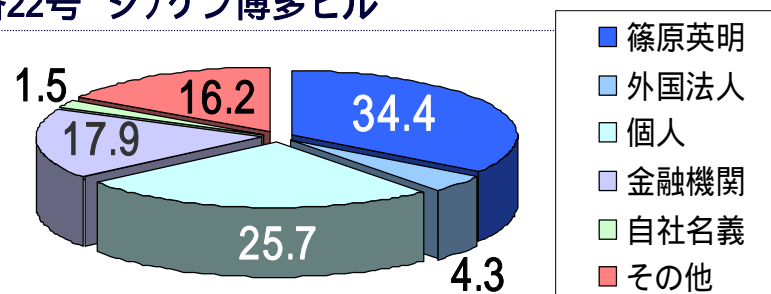
株式会社 エスケーエナジー (100%)

希諾建房地產諮詢(上海)有限公司 (100%)

関 連 会 社 : 株式会社 マイメディア

Stasia Capital Holding Limited

BETTER HOUSE Property Consultants (Shanghai) Limited





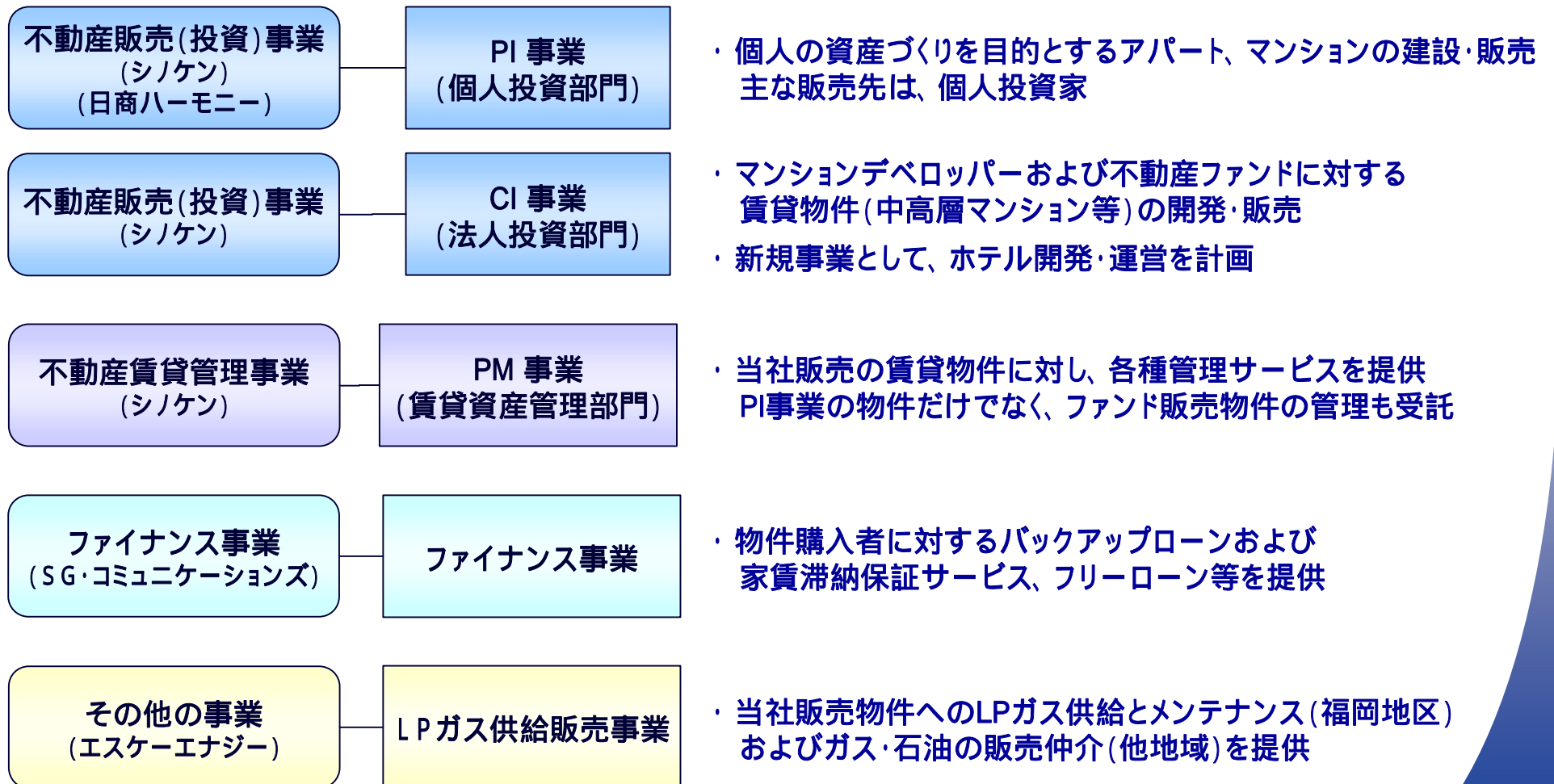
当社グループの事業について

当社グループの事業構成



当社グループのセグメント

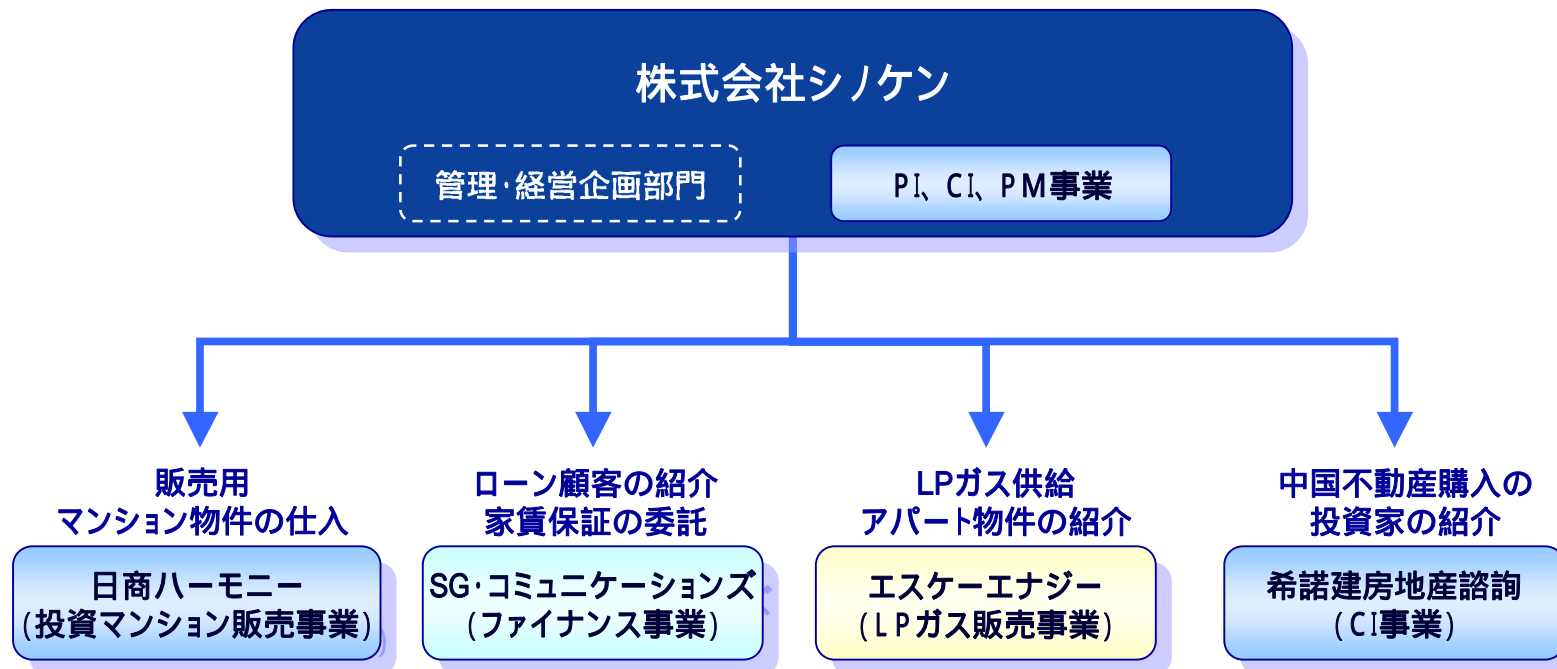
各事業の名称



持株会社制導入について（～9月30日）



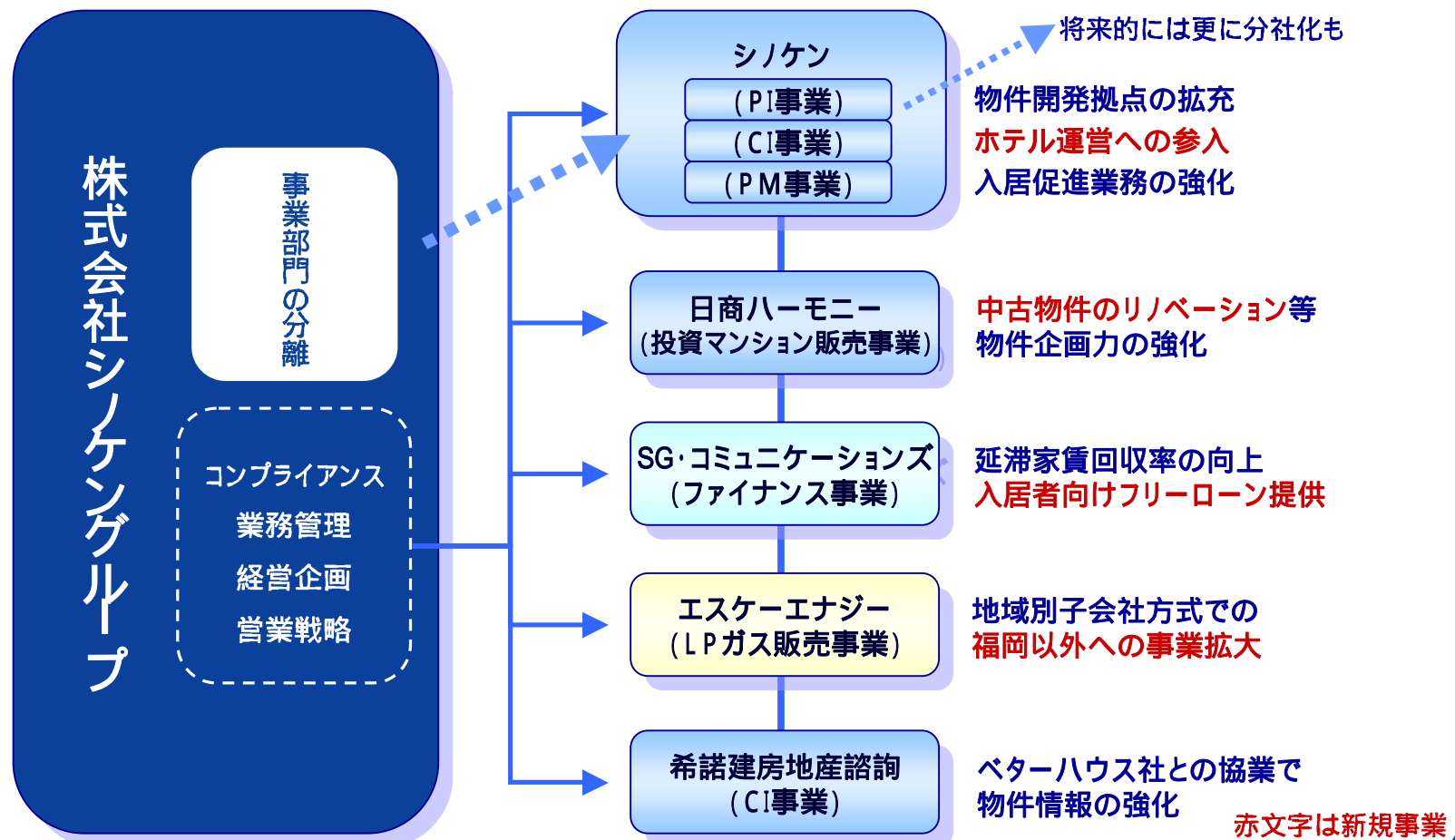
シノケンの事業への依存度が高い、**親会社 - 子会社**という縦の関係



持株会社制導入について (10月1日～)



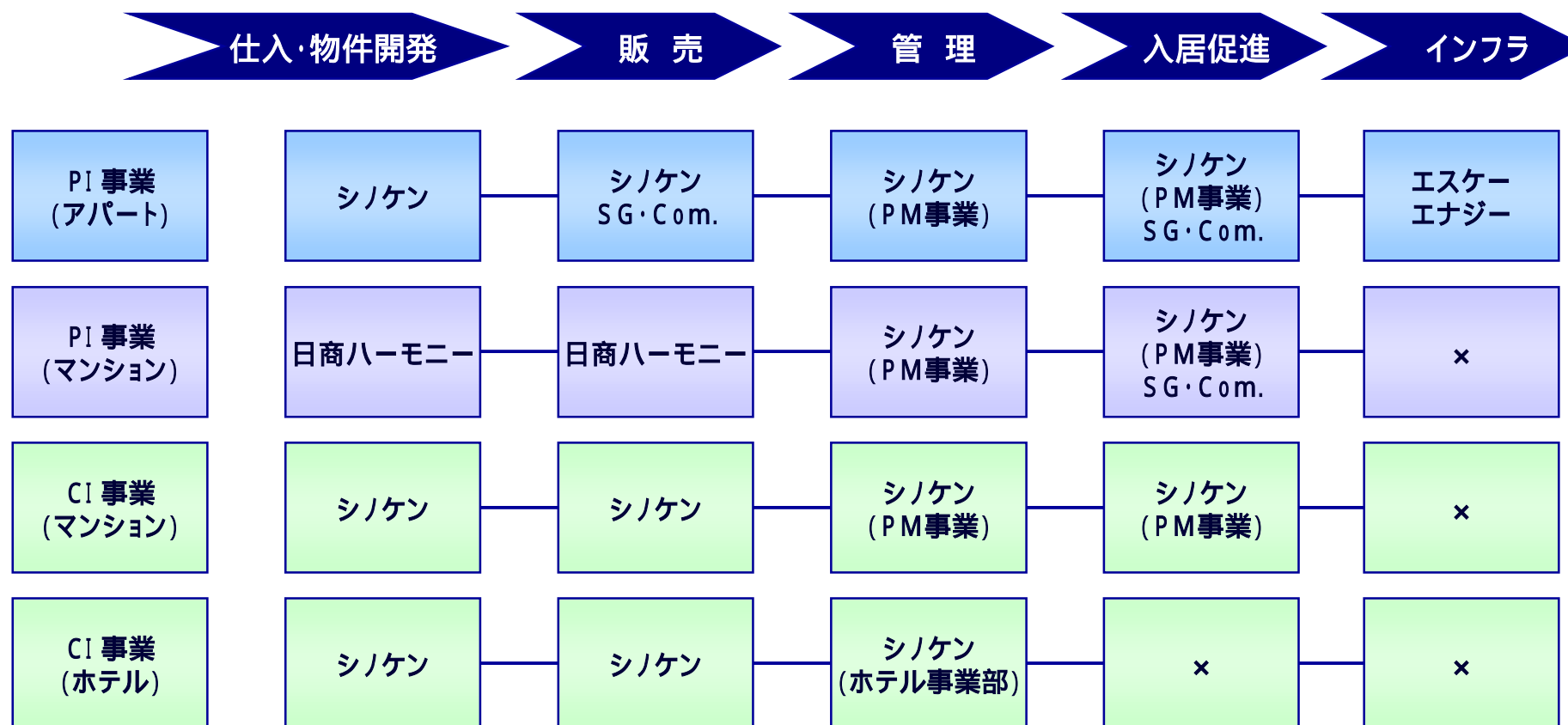
持株会社 - 事業会社という横の関係となり、独立採算性を高める



グループの事業相関図



不動産販売・管理における、各事業会社の相関図は以下の通り





各事業会社の特長について

シノケン:PI事業(個人投資部門)の特長

事業の特長

- これから資産を形成しようとする個人を対象に、アパート経営を提案
- ノンリコースローンを活用して初期投資を抑え、平均的な年収・資産層へも販売可能に
他社と比較し、**対象顧客層が広い**
- 物件は、首都圏、札幌、仙台、名古屋、福岡など都市圏の住宅地が中心
地価が安定し、**資産価値が高い**



今後の事業展開

- 投資家の需要に、物件供給(土地仕入)が追いつかない状態
- 人口・需要ともに多い**首都圏の物件開発強化**
千葉県域の営業強化のため、
首都圏東営業所(船橋市)を11月に開設
- 首都圏強化に続き、**関西圏**などへの出店を計画
- 土地仕入のボトルネックを軽減するため、
既存物件の**建て替え需要を発掘**
既存オーナー様へのアプローチ強化

販売物件例



シノケン: CI事業(法人投資部門)の特長

事業の特長

- 中高層マンションを建設し、日商ハーモニー等のデベロッパーへ一括販売
- アセット・マネジャーズなどが組成する不動産ファンド向けに、物件を販売
販売物件のPM契約も同時に締結
ファンドへのエクイティ出資も実施
- ホテルやオフィス物件等の住居系以外の物件も開発を推進、物件は不動産ファンドへ販売



今後の事業展開

- **ホテル運営専門の事業部を新設**
- 自社開発および共同開発で事業を拡大
 - ・自社開発
 - 今後3~5年で主要都市に10件程度の展開を計画
 - 第一弾として、**2009年中に福岡市中洲にて開業**
 - ・共同開発
 - 米系不動産ファンドと共同で、物件を開発
 - ホテル運営は当社、土地建物はファンドが所有
 - 第一弾として、**2009年春に那覇市内にて開業**

販売物件例(マンション)



ホテル外観(那覇物件)



ホテル外観(中洲物件)



シノケン:PM事業(賃貸資産管理部門)の特長



事業の特長

- 賃貸不動産経営に必要な管理業務を代行
- 不動産経営経験のないオーナー様にも安心して投資できるよう、全面的にサポート
 - 入居者募集、賃貸契約、家賃の集金
 - 入居者のクレーム処理
 - 退去手続き、敷金の精算など
- 当社がファンドに販売した物件の管理も受託
大規模物件の受託に伴い、管理戸数の増加、管理効率の向上が期待できる



今後の事業展開

- グループ会社(SG・コミュニケーションズ)とタイアップして、入居時の初期費用を支援する「入居資金支援ローン」を積極展開
順次、シノケンの全国の営業拠点に展開
- USENと業務・資本提携を行い、入居者に無料でインターネット環境を提供
映画やスポーツなどのコンテンツが視聴し放題
- 独自企画の新型セキュリティシステムを導入
他社と差別化し、入居促進につなげる

日商ハーモニー：投資マンション販売事業の特長



事業の特長

- マンション経営による資産作りを投資家に提案
- 首都圏、都市部で、デザイナーズマンションを企画し、個人投資家を中心に販売
- 東京都の全512万世帯のうち、1人・2人世帯の合計170万世帯が民間賃貸住宅に居住
首都圏への人口流入傾向は今後も続き、
賃貸住宅需要はますます高まる



今後の事業展開

- 投資家の需要に、物件供給が追いつかない
- 利回りの高い地方都市物件の需要が高まる
シノケンが展開する地方物件の販売を計画
- 従来の物件仕入はシノケンからが中心だが、
今後は、中古物件を仕入れてリノベーションした
新築以上の高採算物件の販売を更に拡大
リノベーション物件は首都圏を中心に20%程度

販売物件例



事業の特長

- ▶ 物件オーナー様に対して下記サービスを提供

アパート・マンション購入時のバックアップローン
自己資金と金融機関ローンの不足部分を融資し、
購入資金をサポート

家賃滞納保証サービス

入居者が滞納しても、オーナー様へ家賃支払を保証
督促ノウハウの蓄積により、未払家賃の回収率も向上



今後の事業展開

- ▶ 家賃滞納保証サービスを、
シノケン以外の他社物件にも広げる
- ▶ 入居者向けサービス拡充の一環として
フリーローン等の新サービスを強化
金融業界の経験者を採用して実施

入居一時金の融資サービス「入居資金支援ローン」
入居時に、敷金・礼金・引越費用などを融資し、
一定期間の金利減免サービスを提供、申込増を狙う

用途を問わないフリーローン「ウォレットクラブ」
ウェブ経由の申込も可能とし、入居者はもちろん
一般消費者向けにも幅広くサービスを提供

(フリーローンサービスは、既存消費者金融会社が撤退して空白が生じた事業分野。当社は各種コストを抑制しつつ、法改正以降の上限金利でも利益を確保できる体制で臨む)



エスケーエナジー：LPガス供給販売事業の特長



事業の特長

- 福岡地区のアパート物件に対して、LPガス設備の設置とガス供給を実施
- PM事業の総管理戸数は約9,000戸に対し、福岡地域のLPガス供給戸数は**4,500戸以上**
- アパートが存在する限り
継続して売上が発生する安定したビジネス
- 都道府県別免許の関係で、福岡地区以外は現地業者に販売を委ねるが、販売権買い戻し特約があり、いつでも直接販売が可能な契約



今後の事業展開

- 地域別に子会社を設立し、直接販売を計画
 - まずは**名古屋地区(約1,500戸)**からスタート
 - 札幌地区では灯油の取り扱いも予定
 - PM事業の管理戸数は、**毎年2,000戸以上のペースで増加を続ける**
- ↓
- 今後の売上拡大余地は、まだまだ大きい



希諾建房地產諮詢：CI事業(法人投資部門)の特長

事業の特長

- 上海にて、中国不動産への投資を希望する日本の投資家に、中国の物件情報を提供
- 国内投資家(ファンド)より、市場調査手数料や案件紹介手数料を獲得
- 物件は、商業ビル(オフィス、ホテル)、住宅ビル
1棟あたり 10億円～30億円の規模



今後の事業展開

- 当社関連会社のStasia Capital Hlds.と連携し、中国国内の物件情報収集力を更に強化
- 上海を中心に、周辺都市にも注力
- 物件紹介後は、物件のPM契約獲得を目指す

物件イメージ



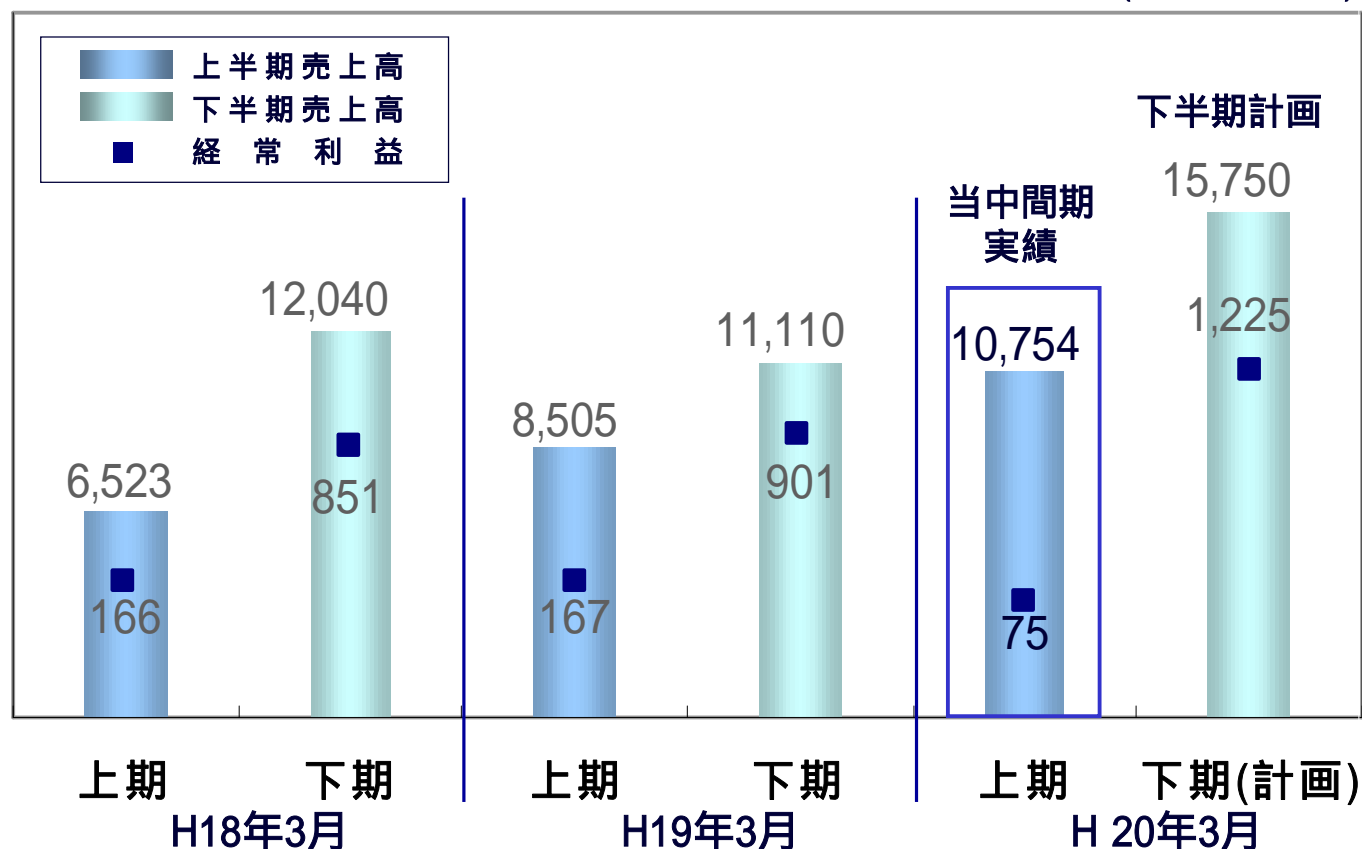


平成20年3月期 中間業績の概要

連結売上・利益の推移

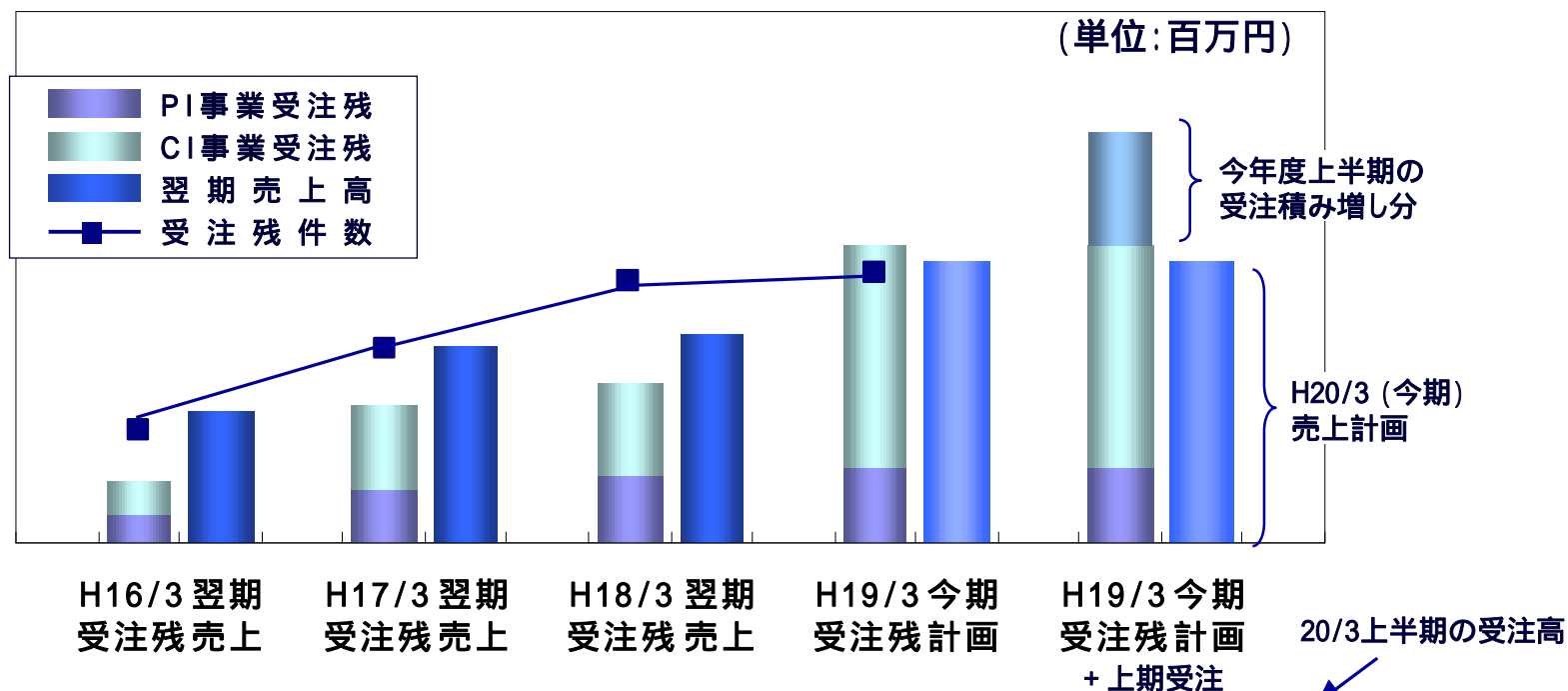
当社グループの売上・利益は、下半期に集中する傾向があるが、本年度上期は、過去最高の売上を達成、下期も過去最高を計画

(単位:百万円)



賃貸物件受注残の推移

翌期の売上を確かなものにする期末受注残は、每期好調に推移
 前期末の受注残は、**今期計画以上の積み上げ**を達成し、
 今年度上半期も、更に新規受注を積み増す（一部は来期分の売上）



PI事業受注残	2,546	4,760	6,277	7,275
CI事業受注残	3,164	7,974	8,764	20,640
受注残件数	63	110	148	153
翌期売上高	10,501	16,251	16,953	23,775

7,249
3,438
158

平成20年3月期 中間決算概要 (貸借対照表)



(単位:百万円)

	H19/3末	H20/3中間	増減
流動資産	23,017	23,985	968
現金・預金	1,606	1,560	46
未収金・売掛金	2,876	1,478	1,398
営業貸付金	2,032	2,205	173
販売用不動産	4,521	4,923	402
不動産事業支出金	11,276	13,220	1,944
繰延税金資産	135	88	47
有形固定資産	2,073	2,067	6
建物・構築物	693	690	3
機械装置・運搬具	1,139	1,139	0
その他	239	238	1
無形固定資産	115	112	3
のれん	112	109	3
投資その他資産	483	567	84
繰延税金資産	16	22	6
資産合計	25,690	26,733	1,043

主要科目のみ表示しております。

	H19/3末	H20/3中間	増減
流動負債	13,309	14,607	1,298
未払金・買掛金	1,429	1,152	277
短期借入金	9,907	11,904	1,997
一年内償還社債	910	530	380
不動産事業前受金	247	291	44
預り金	335	224	111
固定負債	7,470	7,238	232
社債	210	-	210
長期借入金	6,980	6,973	7
預り敷金	226	204	22
純資産	4,909	4,887	22
資本金	1,922	1,922	0
資本剰余金	1,854	1,854	0
利益剰余金	1,260	1,232	28
自己株式	142	142	0
負債・資本合計	25,690	26,733	1,043

お問い合わせ先



当社のIRに関するお問い合わせは、下記窓口までご連絡下さい。

株式会社シノケングループ 経営企画室 IR担当

電話 : 092-477-0063(ダイヤルイン)

E-Mail : ir@shinoken.co.jp

URL : <http://www.shinoken.co.jp/ir/>