



投資フォーラム 2010.3.14

株式会社シノケングループ
代表取締役社長 篠原 英明



ジャスダック証券取引所：証券コード8909

目次

■ 会社概要	.....	3
■ 事業会社別 概況	.....	6
■ 2009年12月期業績	.....	13
■ 2010年12月期業績予想	.....	19
■ 中長期事業戦略	.....	22

会社概要

(2010年1月末日現在)

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 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:173名	
設立	1990年6月5日	
資本金	22億2,215万円	
発行済株式数	普通株式 87,182株	ジャスダック上場 2002年12月
事業内容	不動産販売、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	
連結子会社	株式会社シノケン 株式会社日商ハーモニー 株式会社シノケンファシリティーズ 株式会社SG・コミュニケーションズ	株式会社エスケーエナジー 株式会社エスケーエナジー名古屋 株式会社エスケーエナジー東京 佳勝(香港)有限公司 康申房産經紀(上海)有限公司
関連会社	株式会社えん (33.8%) 株式会社マイメディア (20%)	

事業セグメントについて

シノケン

不動産販売事業

投資用アパート販売事業
個人投資家向けアパート販売
建築・土地建物一棟販売

投資用マンション開発事業

福岡都市圏:シノケン

日商ハーモニー

不動産販売事業

投資用マンション販売事業
個人投資家向け投資用マンションの企画・区分販売
09年12月期 販売実績224戸

首都圏:日商ハーモニー

株式会社えん(関連会社)

不動産関連事業

投資用マンション販売事業
個人投資家向け投資用マンションの企画・区分販売
09年12月期 販売実績522戸

不動産賃貸管理事業

主にグループ会社が販売した物件の賃貸管理サービス
09年12月末 管理戸数4,434戸

シノケンファシリティーズ

不動産賃貸管理事業

09年12月末 管理戸数11,119戸

上海法人

不動産関連事業

中国人投資家への不動産販売
中国における不動産仲介事業

SG・コミュニケーションズ

ファイナンス事業

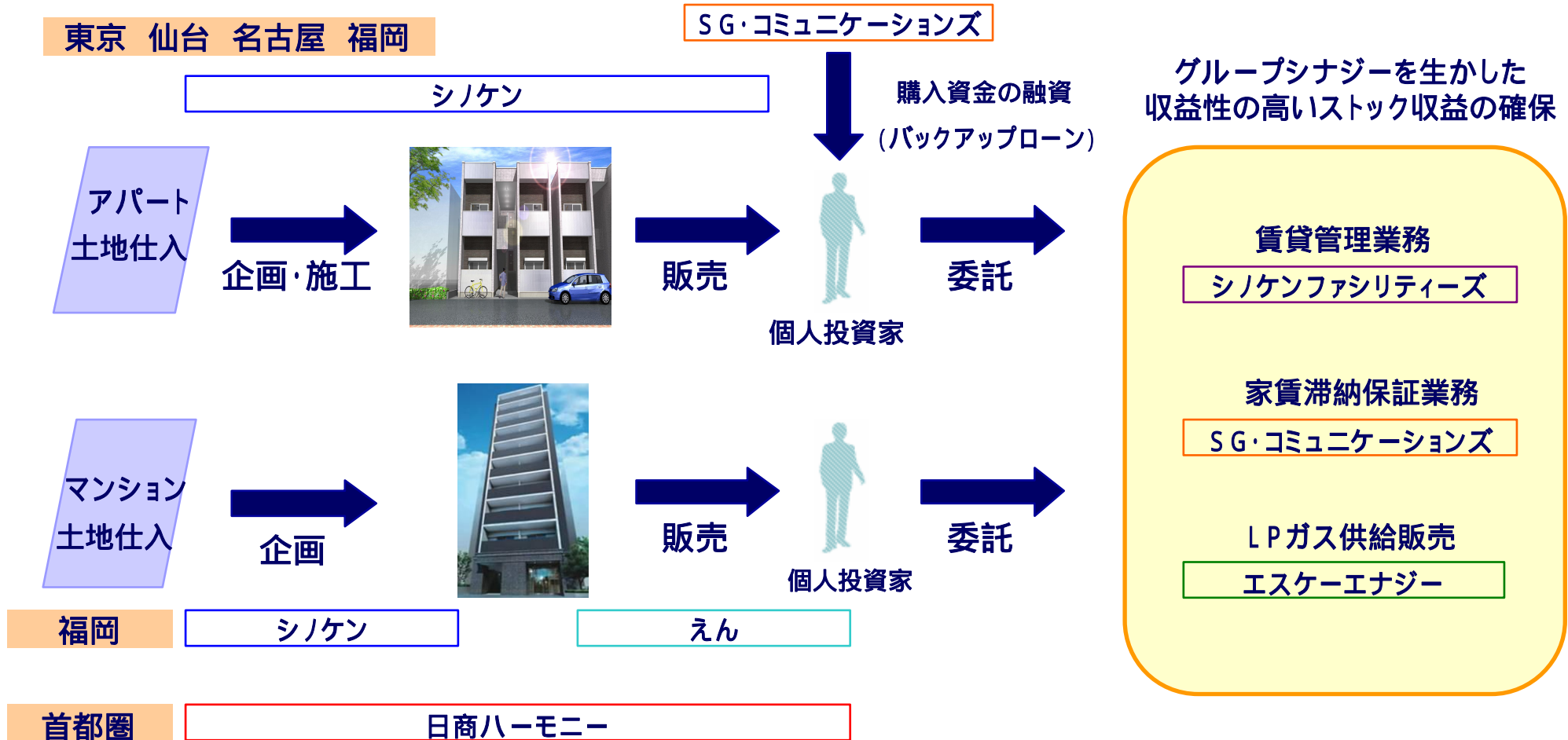
アパート購入者への融資
家賃滞納保証業務

エスケーエナジー

LPガス供給販売事業

販売物件へのLPガスの供給
福岡、名古屋地区にて供給
更に東京へ進出
2010年4月事業開始予定

グループシナジー



事業会社別 概況

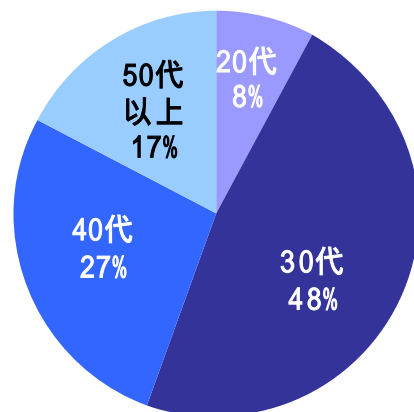
シノケン ～ 投資用アパート販売事業 ～

- 土地を持たない方へアパート経営による資産形成をご提案
- 創業20年で13,000戸の供給実績を達成
- 内装・外観ともデザインを重視したアパートを企画
- 金融機関の支援体制の確立により、
土地仕入復活、購入者向けローンの組成が実現
- えん社向け投資用マンションの企画・開発



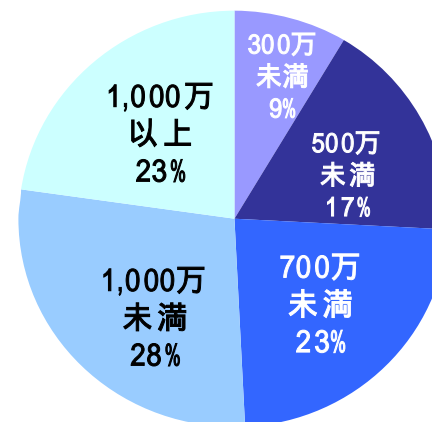
賃貸物件オーナー様の属性

年 齢



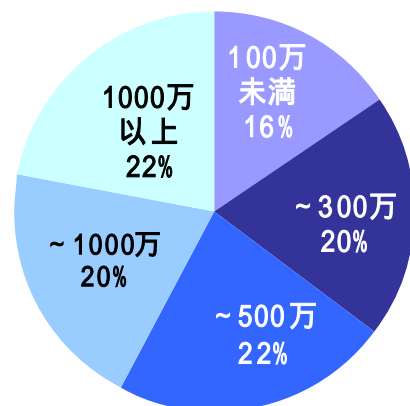
5割以上が30代以下

年 収



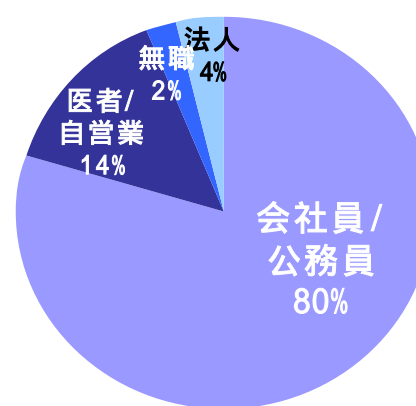
約5割が年収700万未満

自己資金



約6割が自己資金500万円未満

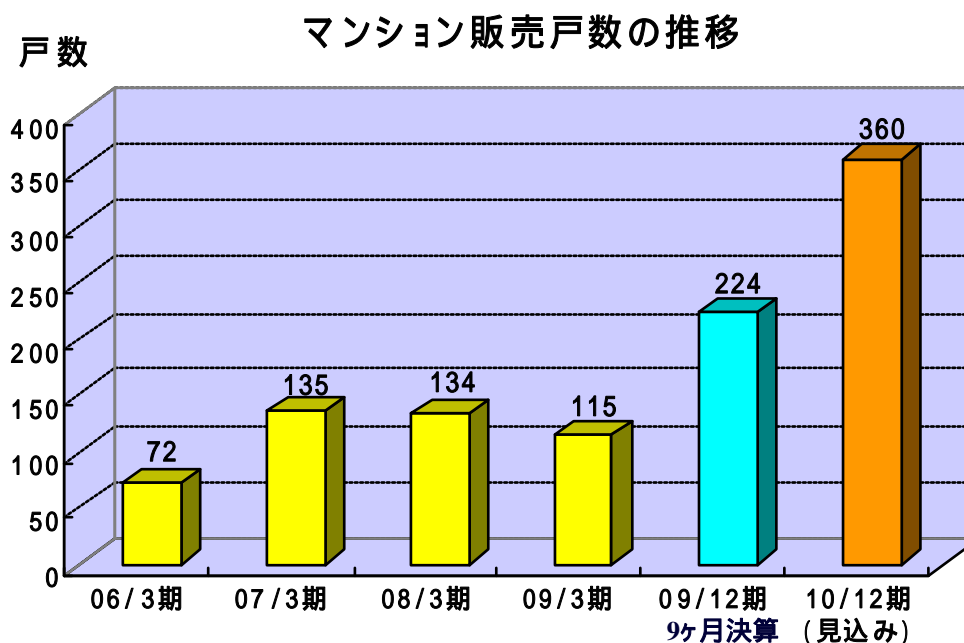
職 業



約8割が会社員・公務員

日商ハーモニー ～投資用マンション販売事業～

- 首都圏において、投資用マンションの企画・開発、販売事業を展開
- 2009年12月期は、売上高49億円、販売戸数224戸と、9ヶ月決算ながら過去最高の業績を達成
- グループの収益を牽引する事業として、人員増による規模拡大を図る

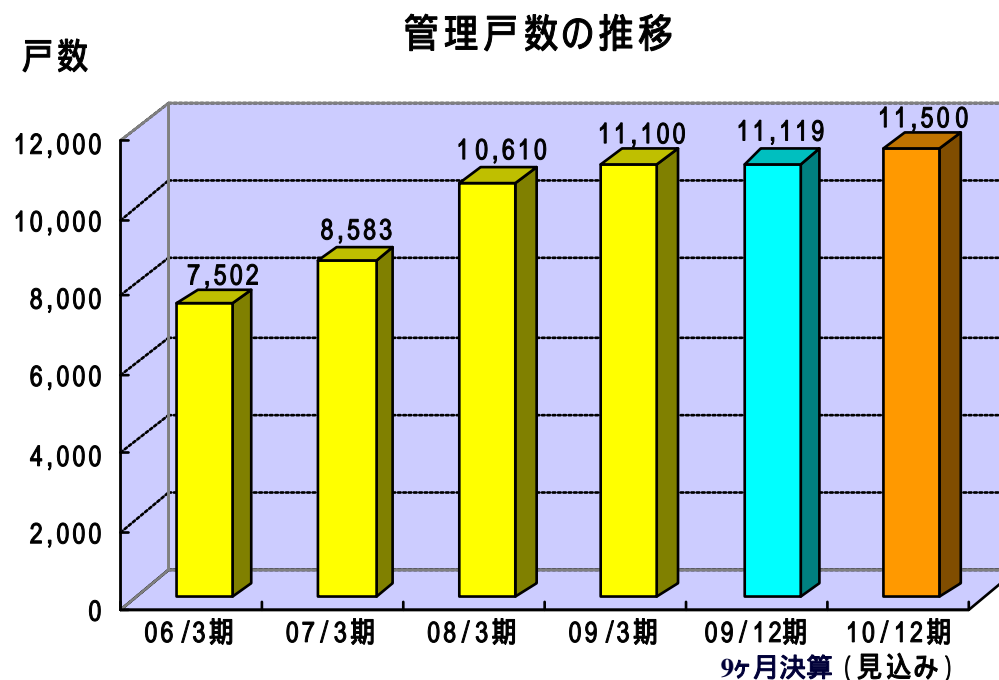


販売物件例



シノケンファシリティーズ ~ 不動産賃貸管理事業 ~

- シノケンや日商の販売した物件の賃貸管理業務を受託
 - 確実な管理戸数の増加でストック収益を確保
- 付加価値の高いサービスの提供により、入居率は高い水準を維持

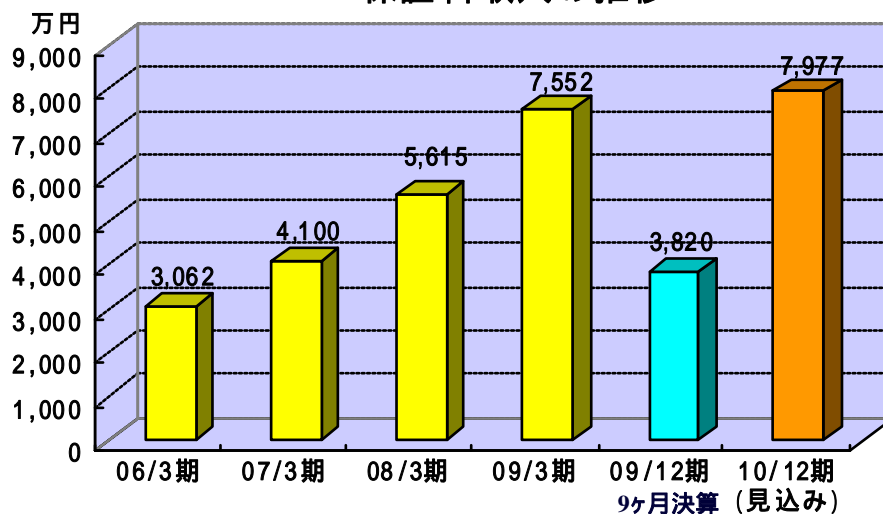


SG・コミュニケーションズ ～ファイナンス事業～

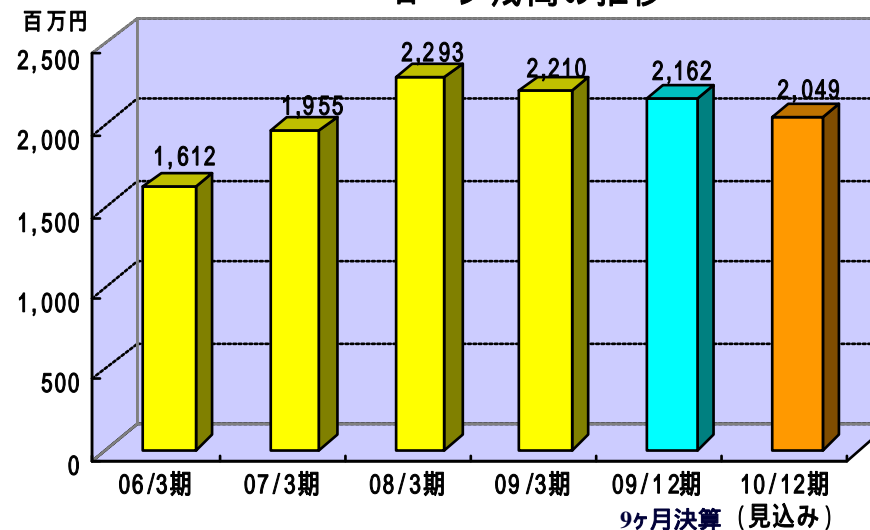
- シノケンのアパート購入者への融資(主に自己資金の一部、バックアップローン)
 - 融資の返済原資は、入居者から得られる家賃であり、全てシノケンファシリティーズが集金代行している為、遅滞やデフォルト率が極めて少ない

- 家賃滞納保証業務 – シノケンファシリティーズの入居者を対象
 - 今後は、えん社や他社の顧客獲得も視野に入れ、家賃滞納保証業務の拡大を図る

保証料収入の推移



ローン残高の推移

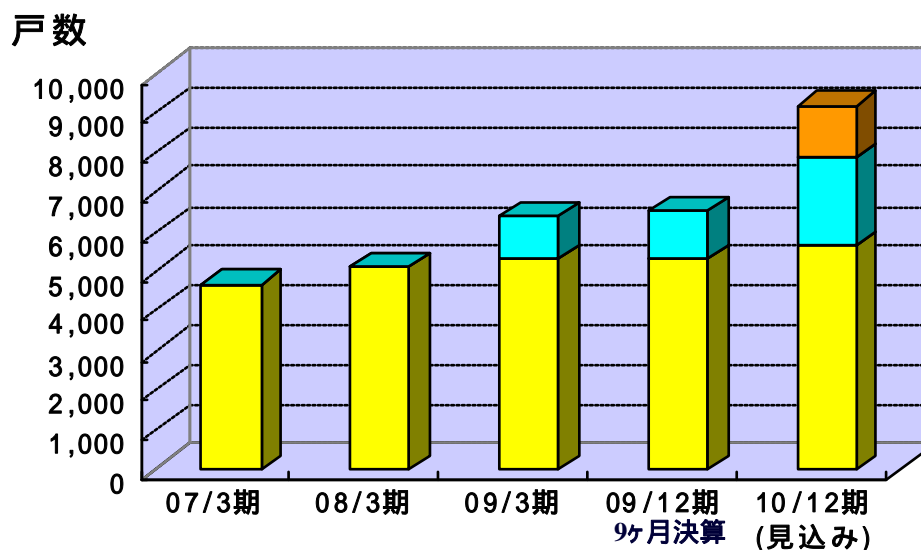


エスケーエナジー ~ LPガス供給販売事業 ~

- シノケン、日商、えん社の販売する物件への供給を行うため、安定的に供給戸数が増加するビジネスモデル
- シノケン、日商の販売エリアに順次営業拠点を展開している
- エスケーエナジー東京を設立、関東地区における営業体制が整う

LPガス供給戸数の推移

■ (株)エスケーエナジー(福岡) ■ (株)エスケーエナジー名古屋 ■ (株)エスケーエナジー東京



2009年12月期業績

2009年12月期 業績の概況

(単位: 百万円)

	08年3月期		09年3月期		09年12月期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減額
売上高	29,779	100.0%	15,102	100.0%	11,982	100.0%	3,120
売上原価	25,999	87.3%	14,136	93.6%	10,498	87.6%	3,638
売上総利益	3,780	12.7%	965	6.4%	1,483	12.4%	518
販売費及び一般管理費	2,649	8.9%	2,792	18.5%	1,807	15.1%	985
営業利益	1,131	3.8%	1,826	-12.1%	324	-2.7%	1,502
経常利益	910	3.1%	2,191	-14.5%	848	-7.1%	1,343
当期純利益	446	1.5%	4,145	-27.4%	953	-8.0%	3,192

決算期変更(3月期から12月期へ)に伴う9ヶ月の変則決算により、売上高は減少

09年3月期に計上した評価損物件の処理が完了し、粗利率は改善

2009年12月期 四半期別 業績

評価損処理物件の売却が完了し、粗利率が回復

(単位:百万円)

	第1四半期 (平成21年4月～6月)	第2四半期 (平成21年7月～9月)	第3四半期 (平成21年10月～12月)	平成21年12月期 累計 (平成21年4月～12月)
売上高	3,252	5,777	2,951	11,982
売上原価	2,963	5,272	2,262	10,498
売上総利益	288	505	689	1,483
粗利率	8.9%	8.7%	23.3%	12.4%
販売費及び一般管理費	675	551	581	1,807
営業利益	387	45	108	324
営業外費用	162	372	118	654
経常利益	449	412	14	848
当期純利益	421	469	62	953

販管費圧縮は堅調に推移

経常利益を確保

連結貸借対照表の概況

(単位:百万円)

	08年3月期		09年3月期		09年12月期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金及び預金	1,885	7.0%	229	1.2%	913	6.5%	684
不動産事業未収入金	4,216	15.7%	364	2.0%	1,122	8.0%	758
販売用不動産	5,170	19.3%	7,694	41.3%	1,557	11.0%	6,137
不動産事業支出金	9,833	36.7%	4,151	22.3%	4,925	34.9%	774
資産合計	26,791	100.0%	18,608	100.0%	14,102	100.0%	4,506
不動産事業未払金	3,313	15.4%	3,698	21.0%	286	2.1%	3,412
短期借入金	10,322	48.0%	8,421	47.9%	7,763	57.9%	658
長期借入金	5,815	27.0%	3,988	22.7%	3,897	29.1%	91
負債合計	21,511	100.0%	17,573	100.0%	13,401	100.0%	4,172
純資産	5,280	19.7%	1,034	5.6%	700	5.0%	334
自己資本比率	19.5%	-	5.5%	-	4.9%	-	0.6

販売用不動産を約61億円圧縮

未払債務、有利子負債を約41億円圧縮

キャッシュ・フロー計算書の概況

(単位:百万円)

区分	08年3月期	09年3月期	09年12月期	前年同期比増減額
営業活動によるキャッシュフロー	2,623	2,626	1,566	1,060
投資活動によるキャッシュフロー	424	148	100	48
財務活動によるキャッシュフロー	2,004	4,149	791	3,358
短期借入金の純増減額	2,586	3,719	2,510	6,229
長期借入れによる収入	5,387	2,816	1,848	968
長期借入金の返済による支出	8,722	2,825	5,107	2,282
現金及び現金同等物の期末残高	1,807	142	804	662

営業キャッシュ・フローは3期連続のプラスで推移

営業キャッシュ・フローの余剰を長期借入金の返済に充て、有利子負債を圧縮

2009年12月期 TOPICS

- 第3四半期連結会計期間(2009年10月～12月)に、経常利益の黒字化を達成し、翌期以降の黒字化の目処が立つ
- 急速な業績の回復により、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消
- 2009年3月期に評価損を計上した在庫不動産の処分及び販管費の圧縮を概ね完了
- 2009年の秋口より土地仕入及びマンション開発を本格的に再開

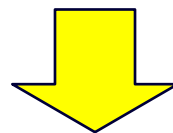
2010年12月期業績予想

2010年12月期 業績予想

- 金融機関からの支援体制を確立
 - 不動産業界においては、用地仕入の可否により、勝ち組、負け組が明確に
 - 開発用地の仕入を再開し、2010年12月期、2011年12月期までの物件を確保

- 09年3月期に評価損を計上した在庫不動産の処分を概ね完了
 - 粗利率の改善
6.4% (09年3月期実績) 12.4% (09年12月期実績) 18.3% (10年12月期予想)

- 経営改善策の実行により、グループ全社において販管費の削減が進む
 - 売上高販管費率の改善
18.5% (09年3月期実績) 15.1% (09年12月期実績) 13.8% (10年12月期予想)



2010年12月期業績予想

売上高165億円 営業利益7億5千万円 経常利益4億円

2010年12月期 四半期別 業績予想

(単位:百万円)

	平成22年12月期(計画)					
	第1四半期	第2四半期	中間	第3四半期	第4四半期	通期
売上高	4,000	3,000	7,000	4,200	5,300	16,500
売上原価	3,230	2,330	5,560	3,450	4,460	13,470
売上総利益	770	670	1,440	750	840	3,030
販売費及び一般管理費	570	570	1,140	570	570	2,280
営業利益	200	100	300	180	270	750
経常利益	120	10	130	100	170	400
当期純利益	70	30	40	70	130	240

経常利益は、通期において確保を見込む

中長期事業戦略

株式会社えんとの資本・業務提携

2010年1月 株式会社えんの発行済株式総数の33.8%を取得

- 福岡での投資用マンション販売実績7年連続第1位を誇るえん社との業務提携によりマンション開発事業を強化
- 既にえん社向け販売物件の開発に数棟着手し、来期以降に順次完成予定
- 福岡都市圏・えん社、首都圏・日商ハーモニーというグループ体制で投資用マンションの販売網を確立

投資用マンション販売のマーケットにおいて

日本トップクラスの販売力を有するグループを目指す

【株式会社えん 業績の推移】

(単位 百万円・戸)

	2007年3月期	2008年3月期	2008年12月期 (9ヶ月決算)	2009年12月期	2010年12月期 (計画)
売上高	7,833	8,366	6,975	9,264	8,345
経常利益	374	260	211	202	300
販売戸数	533	537	428	522	470

株式会社えん 販売物件



外観



リビング



バスルーム



キッチン

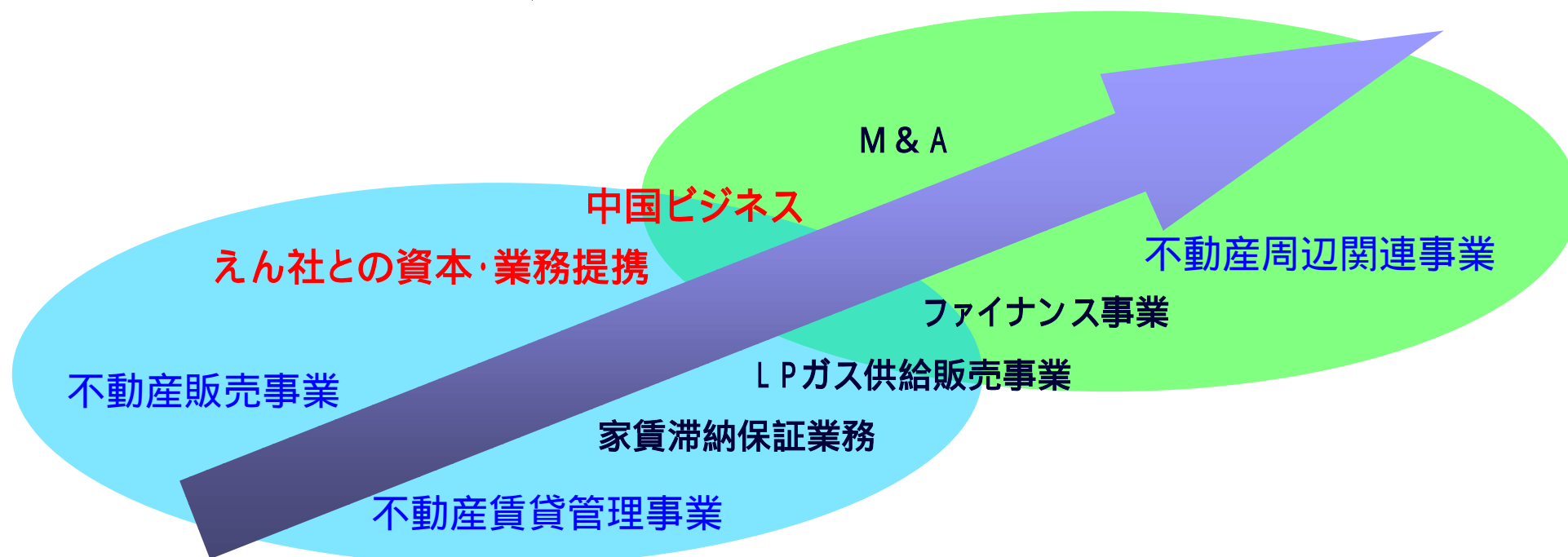
中国ビジネスの展開

- 1998年頃 中国との貿易事業を開始
 - 2006年 中国不動産ビジネスへ参入(不動産仲介事業、市場調査等)
 - 2009年12月 香港法人及び上海法人の子会社化
中国人投資家向け不動産販売事業を開始
-
- 現地法人に日本人スタッフを常駐させ、日本国内に海外事業室を新設
 - 経済成長の著しい中国へ進出し、需要をいち早く取り込む
これまでにない事業エリアでの収益獲得へ
 - 販売後のアフターフォローからローンの組成まで、一括して当社グループ内で提案することで、中国人投資家の国内不動産への投資を支援可能に

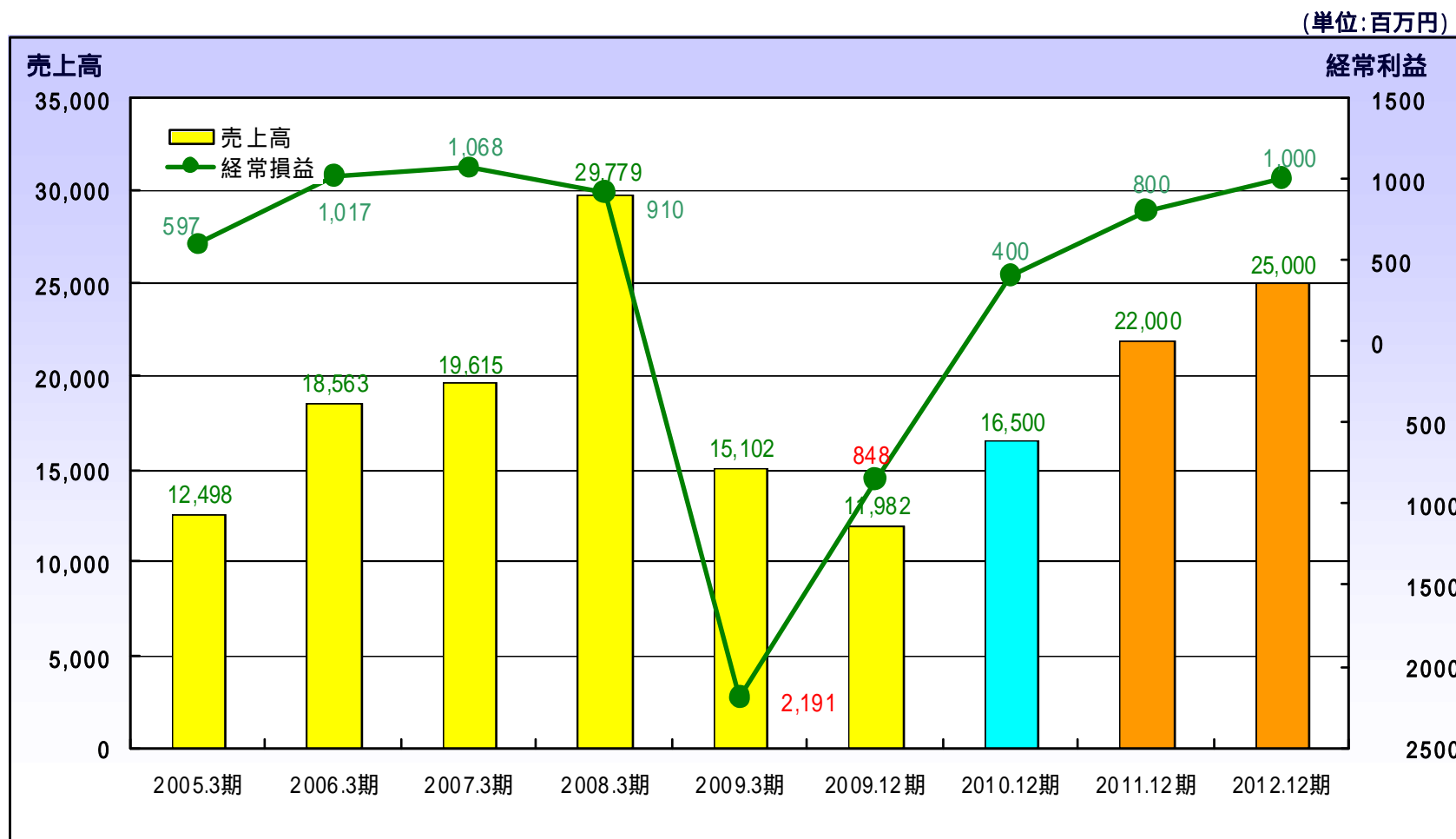


中長期事業戦略

- コア事業である不動産販売事業、不動産賃貸管理事業を柱とし、不動産周辺関連事業の充実を図る
- 不動産賃貸管理事業、LPガス供給販売事業等のストック収益の更なる積み上げによる持続的成長を目指す
- M & Aによる事業規模、事業領域及び顧客層の拡大へ



業績の推移と展望



ご静聴ありがとうございました

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 経営企画部 IR室

電話：092-477-0063 (ダイヤルイン)

E-Mail：ir@shinoken.co.jp

URL：<http://www.shinoken.co.jp/ir/>