



第 17 期

中間報告書

平成18年4月1日～平成18年9月30日



株式会社 **シノケン**

ごあいさつ

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、不動産業界におきましては、特に不動産に影響のある地価の動向をみましても、首都圏の住宅地が平成2年以来16年ぶりに平均で上昇に転じるなど、地価の上昇は拡大し、その他の主要都市においても下げ止まりから上昇傾向に転じ始めました。

このような環境のもと当社グループは、福岡圏、首都圏、札幌圏、仙台圏及び名古屋圏での積極的な事業展開で、マーケットエリアの拡大及び販売力の強化に努めてまいりました。

その結果、当社中間連結会計期間の当社グループの業績につきましては、連結売上高85億5百万円、連結経常利益1億67百万円、連結中間純利益1億44百万円となりました。

今後につきましては、土地を所有していない一般の個人投資家へアプローチする独自の営業スタイルで、他社との差別化を図るとともに、ファンド系への販路拡大も目指してまいります。更には、企業の長期的成長を維持することを基本戦略とし、国内に限らずアジア圏での新たな事業展開も図ってまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも変らぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成18年12月

篠原 英明



代表取締役社長
篠原 英明

アセット・マネジャーズ株式会社（ヘラクレス：2337）との業務及び資本提携について

当社は、アセット・マネジャーズ株式会社（以下「アセット社」）の不動産ファンド向けに、当社が開発する収益マンションについて継続的な供給を行い、アセット社は当該物件に対し、アセットマネジメント業務（注1）を提供し、当社はプロパティマネジメント業務（注2）を受託することにより、相互にシナジー効果を発揮し、業務の拡大を図ることを目的とします。

- （注1） 受託資産利回りの向上や資産価値の極大化を目的とした資産運用を行うほか、資産売却に至るまでの資産運用についての全ての業務を代行して行う業務。
- （注2） 不動産物件の建物や設備の維持・管理のみならず経済的な管理まで行うことにより、その対象資産の収益性及び資産価値を上げていくトータルなマネジメント業務。

見込める効果

- ・ 開発用地の迅速な取得が可能となり、優良開発案件の実施数が拡大します。
- ・ 収益マンションの販売が拡大し、売上の増加が見込めます。
- ・ 販売先を拡大することにより、リスク分散が可能となります。
- ・ 回収サイトの短縮化により、当社の財務体質改善につながります。
- ・ プロパティマネジメント事業の増加が見込まれ、安定的なストック収入が確保できます。

BETTER HOUSE HOLDING LIMITEDとの業務及び資本提携について

BETTER HOUSE HOLDING LIMITED（以下「ベターハウスグループ」）は、中華人民共和国（以下「中国」）で不動産コンサルティング事業の高い実績を誇っており、現在は香港・上海・北京・広州・東京を拠点に事業展開しております。

当社においては海外進出は長期的成長を維持する為の命題と位置づけ、特に中国の不動産市場には注目しておりました。

今回ベターハウスグループとの業務及び資本提携により、事業パートナーとしての関係強化が図られ、中国不動産の情報入手や開発事業への参入等も可能となります。これにより今後は、国内に限らず中国市場での新たな事業展開が期待できます。

見込める効果

- ・ 中国不動産市場の情報が入手可能となり、海外市場での新たなビジネス展開が可能となります。
- ・ 中国在住の海外投資家を対象とした、国内収益物件の販売が可能となります。
- ・ 現地開発用地の迅速な情報入手が可能となり、海外での開発案件数の増加並びにPM（プロパティマネジメント）業務の拡大が見込めます。

■ 営業の概況

売上高の状況（連結）

事業区分	第16期中間期 平成17年度		第17期中間期（当期） 平成18年度		
	売上高（千円）	構成比（％）	売上高（千円）	構成比（％）	前期比（％）
賃貸住宅販売事業	5,415,436	83.0	7,289,881	85.7	134.6
不動産賃貸管理事業	709,045	10.9	775,402	9.1	109.4
ファイナンス事業	41,518	0.6	61,000	0.7	146.9
その他の事業	357,929	5.5	378,993	4.5	105.9
計	6,523,929	100.0	8,505,278	100.0	130.4

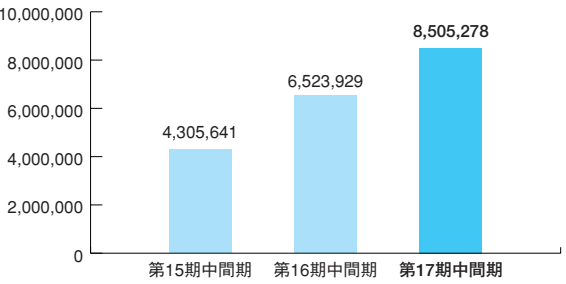
営業成績および財産の状況の推移（連結）

	第15期中間期 平成16年度	第16期中間期 平成17年度	第17期中間期（当期） 平成18年度
売上高（千円）	4,305,641	6,523,929	8,505,278
経常利益（千円）	77,046	166,790	167,670
中間純利益（千円）	69,916	△1,679,506	144,103
1株当たり中間純利益（円）	5,046	△61,086	3,768
純資産（千円）	1,815,469	412,627	4,317,242
総資産（千円）	10,010,295	17,277,799	22,133,256

■ 業績の推移

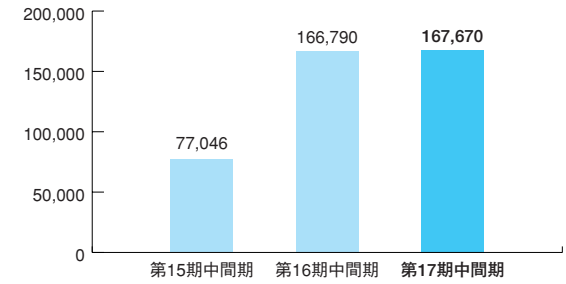
売上高

（単位：千円）



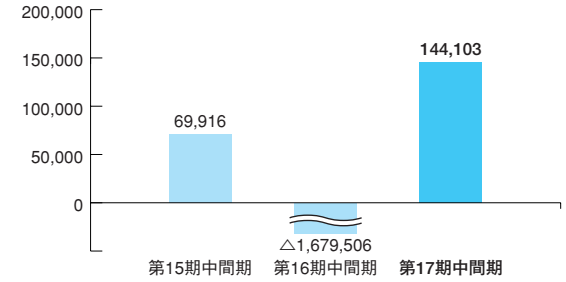
経常利益

（単位：千円）



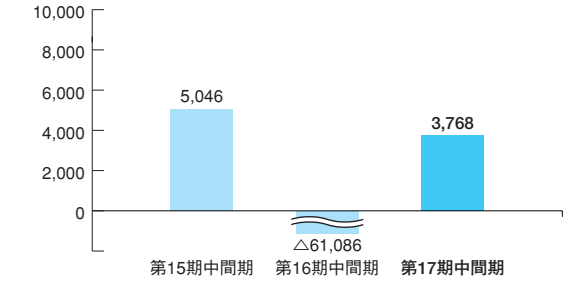
中間純利益

（単位：千円）



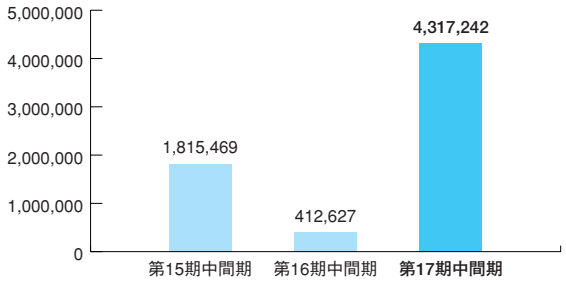
1株当たり中間純利益

（単位：円）



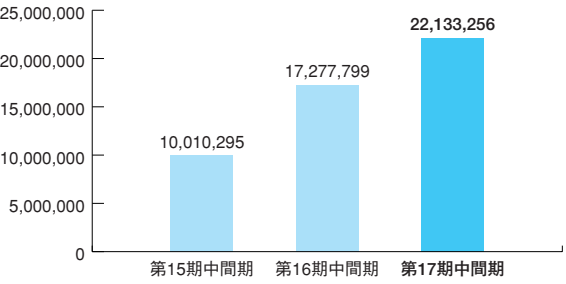
純資産

（単位：千円）



総資産

（単位：千円）



■ 中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表（平成18年9月30日現在）（単位：千円）

科 目	金 額
（資産の部）	
流動資産	19,484,107
現金及び預金	2,011,596
不動産事業未収入金及び売掛金	2,720,101
営業貸付金	1,733,071
販売用不動産	4,069,887
不動産事業支出金	8,450,788
その他のたな卸資産	34,106
繰延税金資産	305,489
その他	191,122
貸倒引当金	△32,056
固定資産	2,649,148
有形固定資産	2,057,636
建物及び構築物	690,795
土地	1,139,558
その他	227,281
無形固定資産	119,602
のれん	116,637
その他	2,964
投資その他の資産	471,910
繰延税金資産	41,058
その他	462,626
貸倒引当金	△31,773
資産合計	22,133,256

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

「純資産の部」の新設

連結貸借対照表は、連結財務諸表規則の改正（本年5月1日の会社法施行に伴うもの）により、「資本の部」が廃止され、「純資産の部」が新設されました。資産性を持つものを「資産の部」、負債性を持つものを「負債の部」に記載し、それらに該当しないものを「純資産の部」に記載しています。

（単位：千円）

科 目	金 額
（負債の部）	
流動負債	8,597,846
不動産事業未払金及び買掛金	1,984,266
短期借入金	4,896,951
一年以内償還予定社債	810,000
未払法人税等	15,021
不動産事業前受金	98,299
預り金	319,561
賞与引当金	16,271
工事補償引当金	1,227
構造計算書偽装関連損失引当金	36,491
その他	419,756
固定負債	9,218,167
社債	730,000
長期借入金	8,007,539
退職給付引当金	17,534
役員退職慰労引当金	216,340
預り敷金	221,328
その他	25,425
負債合計	17,816,013
（純資産の部）	
株主資本	4,313,518
資本金	1,922,159
資本剰余金	1,854,564
利益剰余金	679,141
自己株式	△142,347
評価・換算差額等	△1,330
その他有価証券評価差額金	△1,330
新株予約権	5,054
純資産合計	4,317,242
負債純資産合計	22,133,256

「連結株主資本等変動計算書」の新設

連結財務諸表規則の改正（本年5月1日の会社法施行に伴うもの）により、「連結剰余金計算書」にかえて、「連結株主資本等変動計算書」が新設されました。貸借対照表の「純資産の部」の中の、主として株主の皆様へ帰属する株主資本について、1会計期間における変動の事由と金額を記載するものです。

中間連結損益計算書（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）（単位：千円）

科 目	金 額	
営業収益		8,505,278
売上高		
営業費用		
売上原価	7,048,109	
販売費及び一般管理費	1,153,288	8,201,398
営業利益		303,879
営業外収益		
会費収入	7,019	
その他	5,988	13,008
営業外費用		
支払利息	117,389	
支払手数料	25,944	
その他	5,883	149,217
経常利益		167,670
特別利益		
土地売却益	49,128	
過年度損益修正益	10,980	60,109
税金等調整前中間純利益		227,779
法人税、住民税及び事業税	9,286	
法人税等調整額	74,389	83,675
中間純利益		144,103

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

中間連結キャッシュ・フロー計算書（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）（単位：千円）

科 目	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,070,637
投資活動によるキャッシュ・フロー	379,828
財務活動によるキャッシュ・フロー	274,321
現金及び現金同等物の減少額	△416,487
現金及び現金同等物の期首残高	2,335,571
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,919,084

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

中間連結株主資本等変動計算書 当中間連結会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）（単位：千円）

	株主資本					評価・換算差額等	新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金		
平成18年3月31日 残高	1,567,159	1,499,564	535,037	△142,347	3,459,414	—	—	3,459,414
中間連結会計期間中の変動額								
新株の発行	355,000	355,000			710,000			710,000
中間純利益			144,103		144,103			144,103
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額					—	△1,330	5,054	3,724
中間連結会計期間中の変動額合計	355,000	355,000	144,103	—	854,103	△1,330	5,054	857,828
平成18年9月30日 残高	1,922,159	1,854,564	679,141	△142,347	4,313,518	△1,330	5,054	4,317,242

（注）記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

■ 中間単体財務諸表

中間貸借対照表（平成18年9月30日現在）

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	12,236,480	流動負債	7,234,714
現金及び預金	1,381,107	不動産事業未払金	1,805,461
不動産事業未収入金	2,616,197	買掛金	14,157
売掛金	4,391	短期借入金	2,267,400
販売用不動産	3,811,514	一年以内償還予定社債	340,000
不動産事業支出金	3,956,446	一年以内返済予定長期借入金	2,127,230
その他のたな卸資産	27,330	未払法人税等	9,023
繰延税金資産	279,016	不動産事業前受金	98,299
その他	184,325	賞与引当金	14,282
貸倒引当金	△23,851	工事補償引当金	1,227
固定資産	5,119,956	構造計算書偽装関連損失引当金	36,491
有形固定資産	1,852,110	その他	521,142
建物	674,964	固定負債	6,026,569
土地	1,137,332	社債	730,000
その他	39,814	長期借入金	3,711,500
無形固定資産	1,087	退職給付引当金	13,772
投資その他の資産	3,266,758	役員退職慰労引当金	214,313
関係会社株式	944,454	預り敷金	172,664
関係会社長期貸付金	1,949,936	関係会社長期借入金	1,184,318
繰延税金資産	40,664	負債合計	13,261,284
その他	359,741	(純資産の部)	
貸倒引当金	△28,038	株主資本	4,091,426
資産合計	17,356,436	資本金	1,922,159
		資本剰余金	1,854,564
		資本準備金	1,854,564
		利益剰余金	457,050
		利益準備金	550
		別途積立金	250,000
		繰越利益剰余金	206,500
		自己株式	△142,347
		評価・換算差額等	△1,330
		その他有価証券評価差額金	△1,330
		新株予約権	5,054
		純資産合計	4,095,151
		負債純資産合計	17,356,436

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

「純資産の部」の新設

貸借対照表は、財務諸表規則の改正（本年5月1日の会社法施行に伴うもの）により、「資本の部」が廃止され、「純資産の部」が新設されました。資産性を持つものを「資産の部」、負債性を持つものを「負債の部」に記載し、それらに該当しないものを「純資産の部」に記載しています。

「株主資本等変動計算書」の新設

財務諸表規則の改正（本年5月1日の会社法施行に伴うもの）により、「株主資本等変動計算書」が新設されました。貸借対照表の「純資産の部」の中 の、主として株主の皆様へ帰属する株主資本について、1会計期間における変動の事由と金額を記載するものです。それに伴い、損益計算書の末尾の「未処分利益」の区分は廃止されました。

中間損益計算書（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		
売上高		7,389,899
営業費用		
売上原価	6,275,482	
販売費及び一般管理費	908,584	7,184,066
営業利益		205,832
営業外収益		45,597
営業外費用		116,978
経常利益		134,451
特別利益		60,109
税引前中間純利益		194,560
法人税、住民税及び事業税	3,878	
法人税等調整額	86,085	89,964
中間純利益		104,596

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（平成18年4月1日から平成18年9月30日まで）

(単位：千円)

	株主資本								評価・換算 差額等	新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				自己株式	株主資本 合計			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計					
				任意積立金	繰越利益剰余金				その他有価証券 評価差額金		
平成18年3月31日 残高	1,567,159	1,499,564	550	850,000	△498,096	352,453	△142,347	3,276,830	—	—	3,276,830
中間会計期間中の変動額											
新株の発行	355,000	355,000						710,000			710,000
中間純利益					104,596	104,596		104,596			104,596
任意積立金の取崩				△600,000	600,000	—		—			—
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)						—		—	△1,330	5,054	3,724
中間会計期間中の変動額合計	355,000	355,000	—	△600,000	704,596	104,596	—	814,596	△1,330	5,054	818,321
平成18年9月30日 残高	1,922,159	1,854,564	550	250,000	206,500	457,050	△142,347	4,091,426	△1,330	5,054	4,095,151

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

株式の状況

(平成18年9月30日現在)

発行可能株式総数

80,000株

発行済株式の総数

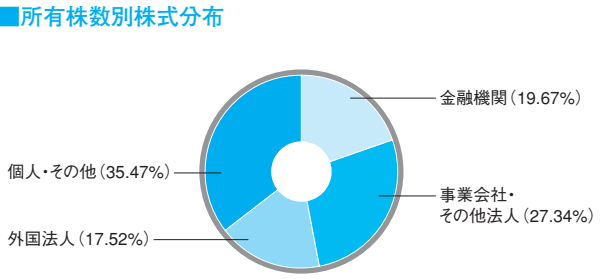
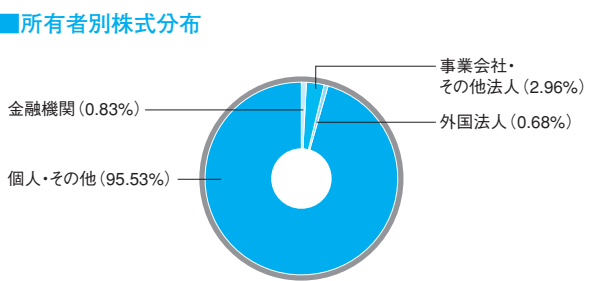
40,307.52株

株主数

1,321名（前期末比259名減）

大株主（上位10名）

大株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
篠原英明	7,395	18.35
株式会社SAI	6,464	16.04
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3,763	9.34
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	2,368	5.87
アセット・マネジャーズ株式会社	2,000	4.96
ドイツバンクアーゲー・ロンドンビービー・ノトリティークライアツツ613	1,562	3.88
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,294	3.21
朝日火災海上保険株式会社	1,000	2.48
シーエムビーエル,エスエーリ.ミューチャルファンド	921	2.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	779	1.93



(注) 当社の保有する自己株式588.52株は上記グラフに含まれておりません。

会社の概要

(平成18年9月30日現在)

商号

株式会社シノケン

(英訳名：Shinoken Co.,Ltd.)

設立年月日

平成2年6月5日

代表者の役職氏名

代表取締役社長 篠原 英明

資本の額

1,922,159千円

本店所在地

福岡市博多区博多駅南一丁目15番22号

従業員の状況

従業員数	平均年齢	平均勤続年数
94名	31.5歳	2年5ヶ月

(注) 1 従業員数は就業人数であります。
2 従業員数には、子会社への出向者4名、パートタイマー33名（1日8時間換算）を含んでおりません。

主な営業所

営業所名	所在地	主な事業内容
本社	福岡市博多区博多駅南一丁目15番22号	賃貸住宅販売事業・不動産賃貸管理事業
東京支店	東京都港区芝二丁目3番3号	賃貸住宅販売事業・不動産賃貸管理事業
札幌支店	札幌市中央区北一条東1丁目2-5	賃貸住宅販売事業・不動産賃貸管理事業
仙台支店	仙台市青葉区本町二丁目1番8号	賃貸住宅販売事業・不動産賃貸管理事業
名古屋支店	名古屋市中区錦二丁目9番27号	賃貸住宅販売事業・不動産賃貸管理事業

(注) 平成18年4月より仙台支店を開設いたしました。

重要な子会社等の状況

会社名	資本金(千円)	議決権比率(%)	主な事業内容
株式会社SHC	240,000	100.0	ファイナンス事業
株式会社エスケーエナジー	52,500	100.0	LPガス供給販売事業
株式会社日商ハーモニー	60,000	100.0	賃貸住宅販売事業・不動産賃貸管理事業
株式会社マイメディア	65,000	20.0	インターネット関連事業
BETTER HOUSE HOLDING LIMITED (香港法人)	174,025	20.5	不動産投資コンサルティング事業
BETTER HOUSE Property Consultants (Shanghai) Limited (中国法人)	50万米ドル	—	不動産投資コンサルティング事業

(注1) 株式会社マイメディア、BETTER HOUSE HOLDING LIMITED及びBETTER HOUSE Property Consultants (Shanghai) Limitedは、関連会社であります。

(注2) BETTER HOUSE Property Consultants (Shanghai) LimitedはBETTER HOUSE HOLDING LIMITEDの100%出資子会社であります。

役員

(平成18年9月30日現在)

代表取締役社長	篠原 英明	
常務取締役	辻 正隆	営業統括本部長兼東京支店長兼支店統括部長
取締役	春野 次郎	本店事業部長兼特建・DP統括部長
取締役	霍川 順一	管理部長
取締役	森 永裕一	工事統括部長
監査役（常勤）	秀嶋 長	
監査役	井上 勝次	税理士
監査役	柴田 弘俊	株式会社食卓通販監査役

株式メモ

事業年度	4月1日～翌年3月31日
定時株主総会	6月
配当金受領株主確定日	配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
基準日	定時株主総会については3月31日といたします。その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めます。
株主名簿管理人 同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒171-8508 東京都豊島区西池袋一丁目7番7号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-707-696（フリーダイヤル）
（お問合せ先） （郵便物送付先）	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 野村證券株式会社 全国本支店
同取次所	日本経済新聞
公告掲載新聞	



当社ホームページをご覧ください。

URL <http://www.shinoken.com/>



株式会社 **シノケン**

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
TEL (092) 477-0040 (代表)

