



平成22年12月期 決算短信

上場会社名 株式会社シノケングループ

コード番号 8909 URL <http://www.shinoken.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 篠原 英明

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長

(氏名) 霍川 順一

TEL 092-477-0040

定時株主総会開催予定日 平成23年3月30日

有価証券報告書提出予定日 平成23年3月30日

配当支払開始予定日 —

平成23年2月14日

上場取引所 大

(百万円未満切捨て)

1. 22年12月期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	19,659	—	1,193	—	814	—	116	—
21年12月期	11,982	—	△324	—	△848	—	△953	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年12月期	1,345.49	—	15.7	5.7	6.1
21年12月期	△14,447.83	—	△110.3	△5.2	△2.7

(参考) 持分法投資損益 22年12月期 60百万円 21年12月期 9百万円

(注) 前連結会計年度は、決算期変更に伴い9ヶ月間の変則決算であったため、対前期増減率の記載をしておりません。

(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
22年12月期	14,524	793	5.4	9,088.28
21年12月期	14,102	700	4.9	8,041.74

(参考) 自己資本 22年12月期 786百万円 21年12月期 696百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年12月期	3,172	△998	△1,313	1,664
21年12月期	1,566	△100	△791	804

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	百万円	%	%
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
23年12月期 (予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23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	9,400	7.9	400	△35.6	200	△51.5	100	△46.6	1,154.81
通期	21,000	6.8	1,200	0.5	850	4.4	450	286.2	5,196.66

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) 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(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項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 無
② ①以外の変更 無

(3) 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) 22年12月期 87,182株 21年12月期 87,182株
② 期末自己株式数 22年12月期 588株 21年12月期 588株

(参考)個別業績の概要

1. 22年12月期の個別業績(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	407	—	55	—	83	—	121	—
21年12月期	275	—	△20	—	45	—	19	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年12月期	1,398.88	—
21年12月期	302.56	—

(注) 前事業年度は、決算期変更に伴い9ヶ月間の変則決算であったため、対前期増減率の記載をしておりません。

(2) 個別財政状態

	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
22年12月期	1,721	1,338	77.4	15,383.33
21年12月期	1,316	1,241	93.9	14,283.95

(参考) 自己資本 22年12月期 1,332百万円 21年12月期 1,236百万円

(注) 当社は持株会社であるため、個別業績予想の開示を省略しております。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当資料に記載されている業績予想は、発表日現在で入手可能な情報に基づき作成したものであります。実際の業績は、今後の様々な要因によって予想値と異なる可能性があります。

1. 経営成績

前連結会計年度は、決算期変更に伴い9ヶ月間の変則決算であったため、文中にある売上高、営業損益、経常損益、当期純損益の前年同期比較を記載しておりません。

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益は改善傾向にあるものの、円高や株式市場の低迷等、依然として先行き不透明な環境が続いております。

当不動産業界におきましては、政策効果等により価格調整の進展や地価下落幅が縮小し一部では明るい兆しが見えておりますが、投資家から不動産への資金流入の減少や金融機関の融資姿勢の厳格化は依然として継続しており、市況の本格的な回復にはまだ時間を費やすものと思われます。

このような環境のもと当社グループは、平成21年5月14日付で当社取締役会にて決議した「経営改善計画」に基づき、主力である不動産販売事業を中心とした不動産賃貸管理事業、ファイナンス事業、LPGガス供給販売事業等に経営資源の集中を図り、固定費の削減ならびに経営合理化についての施策を実行し、グループ全体として不動産関連サービス・品質の向上に努め、業績回復を図ってまいりました。

前連結会計年度の後半より再開した土地仕入れや販売物件の確保は、当連結会計年度においても引続き順調であり、主力事業である不動産販売事業のアパート及び投資用マンション販売は順調に推移いたしました。

また、平成22年9月に、主としてビルメンテナンス業を行う㈱ケイビエムの株式を新たに取得し、完全子会社化いたしました。これにより、今後、当社グループが管理するアパート・マンション等の清掃業務は内製化による収益の向上及びコスト削減が見込まれるとともに、グループ全体で新たな商品力、付加価値が強化できるものと考えます。

その結果、当連結会計年度の当社グループの業績は、売上高は196億59百万円、営業利益11億93百万円、経常利益8億14百万円、当期純利益は1億16百万円を計上し、3期ぶりに黒字を計上することができました。

なお、セグメント別の業績の概況は次のとおりであります。

① 不動産販売事業

不動産販売事業は、主にサラリーマン・公務員層に対し個人向けアパート経営及び投資マンション用の提案を行い、新規顧客の獲得及び顧客層の拡大に努めてまいりました。また、前連結会計年度より確保できた土地及び物件の販売は年間を通じて順調に推移し、新たなアパート・マンション用地及び販売物件の確保にも努めてまいりました。

その結果、売上高は157億88百万円、営業利益は10億18百万円となりました。

② 不動産賃貸管理事業

不動産賃貸管理事業は、管理物件の入居率の維持・向上を目指し、広告活動やリーシング力の強化により入居促進に努めてまいりました。

その結果、売上高30億56百万円、営業利益は3億84百万円となりました。

③ ファイナンス事業

ファイナンス事業は、主に家賃滞納保証業務の販促活動を行い新規顧客の獲得を図るとともに、保証家賃の回収率向上に努めてまいりました。

その結果、売上高は1億67百万円、営業利益は1億円となりました。

④ その他の事業

その他の事業は、LPGガス供給販売事業において福岡圏で営業している㈱エスケーエナジー、名古屋圏で営業している㈱エスケーエナジー名古屋に加え、当連結会計年度より首都圏にて㈱エスケーエナジー東京が営業を開始いたしました。これにより3社を合わせたLPGガス供給販売世帯数は、当連結会計年度末において9,004世帯となりました。

その結果、売上高は6億46百万円、営業利益は84百万円となりました。

(次期の見通し)

経済情勢につきましては、政策効果等により回復傾向に見受けられるものの、当面の間は不透明な状況が継続するものと考えております。当不動産業界におきましても、投資家からの資金流入の減少や金融機関の慎重な融資姿勢等は依然として継続しており、不動産取引の流動性は回復も時間を費やすものと考えます。

このような環境の下、当社グループは、比較的景気に左右されにくいと考えるビジネスモデルであるコア事業(個人投資家向けアパート販売、投資用マンション販売及び、不動産賃貸管理事業)を中心に収益基盤・財務基盤の強化充実を図り、安定して黒字を出せる企業体質の構築を目指します。

なお、平成23年12月期の連結業績見通しにつきましては、売上高210億円、営業利益12億円、経常利益8億50百万円、当期純利益は4億50百万円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産の部)

当連結会計年度末の資産の部の残高は、前連結会計年度末に比べて4億22百万円増加し、資産合計で145億24百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金が7億81百万円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当連結会計年度末の負債の部の残高は、前連結会計年度末に比べて3億29百万円増加し、137億30百万円となりました。この主な要因は、不動産事業未払金の増加7億26百万円、未払法人税等の増加2億90百万円及び、長期借入金が8億77百万円減少したことによるものであります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産の部の残高は、前連結会計年度末に比べて92百万円増加し、純資産合計で7億円93百万円となりました。この主な増加要因は、当期純利益の計上に伴い利益剰余金が増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ8億60百万円増加し、16億64百万円となりました。

なお、当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金の増加は、31億72百万円となりました。主な増加要因は、たな卸資産の減少額11億55百万円、仕入債務の増加額7億2百万円、税金等調整前当期純利益の計上額4億39百万円及び営業貸付金の減少額4億92百万円であり、主な減少要因は、売上債権の増加額4億40百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金の減少は、9億98百万円となりました。主な減少要因は、投資有価証券の取得による支出7億75百万円及び、有形固定資産の取得による支出2億73百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金の減少は、13億13百万円となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入23億4百万円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済額37億56百万円であります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、利益配分を含む株主価値の持続的な向上を目指しております。

そのために、効率的な経営体質の整備と積極的な営業活動を推進し、経営環境に左右されることのない安定的かつ継続的な収益基盤を確立することで、株主の皆様へ安定した利益還元を行ない、企業の存続を最優先として経営にあたっております。

しかしながら、平成22年12月期の配当につきましては、予定どおり無配とさせていただきます。また、平成23年12月期の配当におきましても無配の予定ではございますが、株主の皆様へ安定した利益還元を行えるよう業績回復に努めてまいります。

(4) 事業等のリスク

当社グループは、前連結会計年度において、金融危機や不動産市況の全般的な悪化の影響を受け、多額の損失を計上したことにより、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しておりました。

当社グループは、当該事象等を解消するための対応策を実施し、その結果、経常利益は黒字に転換し、事業資金も安定いたしました。また、主力事業である不動産販売事業に係る受注も順調に推移したこと等から、第1四半期において、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような事象等は解消いたしました。

なお、当連結会計年度において、新たに発生した事業等のリスクはありません。また、上記を除き、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについても重要な変更はありません。

2. 企業集団の状況

最近の有価証券報告書（平成22年3月30日提出）における「事業系統図（事業の内容）」及び「関係会社の状況」から重要な変更がないため、開示を省略いたします。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは当社設立以来、全社員が「お客様の成功がすべて」という経営理念のもと、東京及び福岡を中心に「資産づくりのスペシャリスト集団」として、資産形成のコンサルティング事業を展開しております。個人投資家でも安心して資産づくりに取り組めるビジネスモデルを継続し、首都圏及び主要都市を事業基盤としたビジネスを展開してまいります。

当社グループは、不動産販売事業、不動産賃貸管理事業、ファイナンス事業、家賃滞納保証事業およびLPガス販売事業等の各事業が強いシナジー関係で結ばれた企業集団で構成されており、その強みを活かしつつ、グループ全体の組織強化および商品開発に努め、地域社会の発展に寄与すべく公正かつ持続力あるパブリックカンパニーへの成長を目指しております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループにおきましては、自己資本利益率（ROE）を経営における重要な経営指標と位置づけております。いかなる環境下においても目標の自己資本利益率20%が達成できる企業体質の強化を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループの利益基盤は、アパート販売事業、個人向け投資用マンション販売事業から構成される不動産販売事業及び不動産賃貸管理事業であります。

アパート販売事業は、需要の高い首都圏での営業強化を図り、当社グループ独自のビジネスモデルである土地を所有していないサラリーマン、公務員層へのアプローチを推進し、他社との差別化を図ってまいります。また、最近においては、既に土地を所有されている個人投資家の方からの問い合わせが増加していることから、土地の有効活用に関する提案営業にも注力するなど、不動産市況が厳しい中においても、販売棟数の維持向上に努めてまいります。

個人向け投資用マンションの販売事業は、連結子会社である㈱日商ハーモニーが首都圏を中心に販売しております。それに加え、福岡都市圏において投資用マンション販売事業を展開する㈱えんと資本・業務提携を行い、当連結会計年度から同社を持分法適用会社にいたしました。これにより、当社グループは、投資用マンション市場において国内有数の販売力を持つこととなり、今後その販売力を背景に、更に好立地の優良物件を厳選して仕入れることで、個人投資家のニーズに応えてまいります。

また、中国・香港を中心としたアジア圏の個人投資家の旺盛な投資意欲に応えるため、海外投資家向け不動産販売事業を強化する他、日系企業の中国進出に伴う現地駐在員向け賃貸仲介事業を拡大し、上海の海外子会社を拠点とした営業展開を図ってまいります。

不動産賃貸管理事業は、東京、名古屋、福岡を中心に管理戸数が約11,000戸に達し、当社グループの安定した収入源となっております。当社グループにおける管理物件の入居率は高水準を維持しており、当社グループが販売した物件の大半が賃貸管理業務の受託となることから、今後も管理戸数は継続的に増加することが見込まれます。

さらに、ビルメンテナンス事業を行なう㈱ケイビエムの全株式を取得し連結子会社化したことで、管理物件の清掃業務を内製化し、収益の向上とコスト削減が可能となりました。今後は、マンション管理事業へ新規参入し、当社グループの販売物件を中心に管理業務を受託していく予定であり、これら不動産賃貸管理事業に関連する事業を拡充していくことで安定収益源の確保に取り組んでまいります。

当社グループの中長期的な経営戦略は、フロー型ビジネスである不動産販売事業の拡販と、同事業と強いシナジーを有するストック型ビジネスの不動産賃貸管理事業、ファイナンス事業、家賃滞納保証事業およびLPガス販売事業等とのシナジー効果の極大化にあります。その中でストック型ビジネスにおける、家賃滞納保証事業の保証件数は6,700件を超えたほか、LPガス供給販売戸数が9,000戸に到達するなど、その事業規模は着実に拡大しており、より安定した事業基盤の構築に努めてまいります。

今後は、フロー型ビジネスとストック型ビジネスのバランスを取りつつグループ収益の安定化・極大化を図るとともに、継続して固定費の削減を行い、昨今の金融危機や不動産市況の停滞にも動じない、安定的に収益が確保できるグループ体制を構築してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当不動産業界におきましては、投資家から不動産への資金流入の減少や金融機関の融資姿勢の厳格化は依然として継続しており、当業界を取り巻く環境は厳しい状況が続いております。

このような環境のもと当社グループは、平成21年5月14日に策定した「経営改善計画」に基づき、コア事業への経営資源の集中及び、固定費の削減を実行してまいりました。その結果、当連結会計年度は、年間を通じて黒字を計上することができました。

今後は、グループシナジーを活かしつつ、固定費の削減をすすめることにより、グループ全体で競争力を強化し、安定した業績と企業価値の向上に努めてまいります。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	913,182	1,694,948
不動産事業未収入金	1,122,143	1,574,880
営業貸付金	2,211,206	1,722,507
販売用不動産	1,557,786	1,078,199
不動産事業支出金	4,925,296	4,268,694
その他のたな卸資産	21,885	14,973
繰延税金資産	89,464	191,209
その他	190,717	199,195
貸倒引当金	△14,532	△22,718
流動資産合計	11,017,151	10,721,891
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,075,341	1,040,520
減価償却累計額	△304,737	△307,611
建物及び構築物（純額）	770,603	732,908
土地	1,337,684	1,337,862
その他	674,044	959,188
減価償却累計額	△374,969	△472,500
その他（純額）	299,074	486,687
有形固定資産合計	2,407,363	2,557,458
無形固定資産		
のれん	24,434	100,274
その他	2,964	16,562
無形固定資産合計	27,398	116,837
投資その他の資産		
投資有価証券	374,324	754,135
繰延税金資産	8,461	77,796
その他	297,343	337,410
貸倒引当金	△29,861	△41,289
投資その他の資産合計	650,269	1,128,052
固定資産合計	3,085,030	3,802,348
資産合計	14,102,182	14,524,239

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成21年12月31日)	当連結会計年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産事業未払金	286,687	1,012,815
短期借入金	7,763,024	7,859,747
リース債務	3,350	—
未払法人税等	127,919	418,696
預り金	241,039	—
その他	678,658	1,050,857
流動負債合計	9,100,679	10,342,116
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	3,897,718	3,020,136
リース債務	8,486	—
繰延税金負債	13,641	—
退職給付引当金	20,010	37,352
長期預り敷金	140,776	—
その他	19,880	131,117
固定負債合計	4,300,514	3,388,607
負債合計	13,401,193	13,730,723
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,222,159	2,222,159
資本剰余金	2,154,564	2,154,564
利益剰余金	△3,540,932	△3,424,421
自己株式	△142,221	△142,221
株主資本合計	693,569	810,081
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,796	△23,107
為替換算調整勘定	—	17
評価・換算差額等合計	2,796	△23,090
新株予約権	4,623	6,525
純資産合計	700,989	793,516
負債純資産合計	14,102,182	14,524,239

(2) 連結損益計算書

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
売上高	11,982,081	19,659,860
売上原価	10,498,899	16,147,738
売上総利益	1,483,182	3,512,122
販売費及び一般管理費	1,807,860	2,318,441
営業利益又は営業損失(△)	△324,678	1,193,680
営業外収益		
受取利息	119	374
受取配当金	1,359	1,363
持分法による投資利益	9,880	60,249
損害賠償金	45,746	—
受取保険金	18,461	—
償却債権取立益	—	14,381
その他	54,934	24,849
営業外収益合計	130,502	101,219
営業外費用		
支払利息	174,636	297,017
支払手数料	466,440	176,882
その他	12,984	6,879
営業外費用合計	654,062	480,778
経常利益又は経常損失(△)	△848,238	814,120
特別損失		
投資有価証券評価損	—	362,579
事業構造改善費用	20,929	—
関係会社株式売却損	10,345	—
減損損失	—	11,975
特別損失合計	31,275	374,555
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△879,513	439,565
法人税、住民税及び事業税	151,807	507,469
法人税等調整額	△78,212	△184,414
法人税等合計	73,595	323,054
当期純利益又は当期純損失(△)	△953,108	116,511

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,922,159	2,222,159
当期変動額		
新株の発行	300,000	—
当期変動額合計	300,000	—
当期末残高	2,222,159	2,222,159
資本剰余金		
前期末残高	1,854,564	2,154,564
当期変動額		
新株の発行	300,000	—
当期変動額合計	300,000	—
当期末残高	2,154,564	2,154,564
利益剰余金		
前期末残高	△2,600,936	△3,540,932
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	△953,108	116,511
連結範囲の変動	13,112	—
当期変動額合計	△939,996	116,511
当期末残高	△3,540,932	△3,424,421
自己株式		
前期末残高	△142,221	△142,221
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△142,221	△142,221
株主資本合計		
前期末残高	1,033,566	693,569
当期変動額		
新株の発行	600,000	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△953,108	116,511
連結範囲の変動	13,112	—
当期変動額合計	△339,996	116,511
当期末残高	693,569	810,081

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	831	2,796
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,964	△25,904
当期変動額合計	1,964	△25,904
当期末残高	2,796	△23,107
為替換算調整勘定		
前期末残高	△1,822	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,822	17
当期変動額合計	1,822	17
当期末残高	—	17
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△990	2,796
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,787	△25,886
当期変動額合計	3,787	△25,886
当期末残高	2,796	△23,090
新株予約権		
前期末残高	2,120	4,623
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,502	1,902
当期変動額合計	2,502	1,902
当期末残高	4,623	6,525
純資産合計		
前期末残高	1,034,695	700,989
当期変動額		
新株の発行	600,000	—
当期純利益又は当期純損失(△)	△953,108	116,511
連結範囲の変動	13,112	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,290	△23,984
当期変動額合計	△333,706	92,526
当期末残高	700,989	793,516

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△879,513	439,565
減価償却費	76,466	130,596
減損損失	—	11,975
投資有価証券評価損益(△は益)	—	362,579
貸倒引当金の増減額(△は減少)	6,255	19,614
支払利息	174,636	297,017
支払手数料	466,440	176,882
売上債権の増減額(△は増加)	△760,668	△440,784
たな卸資産の増減額(△は増加)	5,644,409	1,155,615
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,417,233	702,689
営業貸付金の増減額(△は増加)	83,224	492,634
その他	242,989	43,821
小計	1,637,006	3,392,207
法人税等の支払額	△70,527	△219,358
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,566,479	3,172,848
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△87,000	△29,976
定期預金の払戻による収入	65,000	109,056
投資有価証券の取得による支出	△74,451	△775,894
投資有価証券の売却による収入	—	31,060
有形固定資産の取得による支出	△30,449	△273,061
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△31,061
その他	26,861	△28,638
投資活動によるキャッシュ・フロー	△100,039	△998,515
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)	2,510,518	632,692
長期借入れによる収入	1,848,000	2,304,000
長期借入金の返済による支出	△5,107,264	△3,756,191
株式の発行による収入	597,813	—
利息の支払額	△148,554	△303,916
手数料の支払額	△480,182	△173,144
その他	△12,312	△17,263
財務活動によるキャッシュ・フロー	△791,982	△1,313,824
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△33
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	674,456	860,475
現金及び現金同等物の期首残高	142,263	804,126
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△12,592	370
現金及び現金同等物の期末残高	804,126	1,664,972

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	(1) 連結子会社の数 6社 連結子会社の名称 ㈱シノケン ㈱エスケーエナジー ㈱SG・コミュニケーションズ ㈱日商ハーモニー ㈱エスケーエナジー名古屋 ㈱シノケンファシリティーズ 前連結会計年度において連結の範囲に含めておりました(有)KSファンド及び(有)エスアンドエムファンドは、実質的な支配に該当する取引が終了したことにより、子会社に該当しなくなりました。その結果、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。 (2) 非連結子会社の名称 ㈱SKG分割準備 ㈱エスケーエナジー東京 佳勝(香港)有限公司 連結の範囲から除いた理由 非連結子会社は、小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。	(1) 連結子会社の数 10社 連結子会社の名称 ㈱シノケンプロデュース ㈱エスケーエナジー ㈱シノケンコミュニケーションズ ㈱日商ハーモニー ㈱エスケーエナジー名古屋 ㈱シノケンファシリティーズ ㈱エスケーエナジー東京 SHINOKEN CHINA LIMITED 康申房産經紀(上海)有限公司 ㈱ケイビーエム 全ての子会社を連結の範囲に含めております。 ㈱エスケーエナジー東京、佳勝（香港）有限公司及び康申房産經紀（上海）有限公司は、重要性が増したため、㈱ケイビーエムは、新たに株式を取得したため、当連結会計年度より連結の範囲にそれぞれ含めております。 なお、従来から連結子会社である㈱シノケン、㈱シノケンプロデュースに、㈱SG・コミュニケーションズは、㈱シノケンコミュニケーションズに、それぞれ商号変更しております。 佳勝（香港）有限公司は、SHINOKEN CHINA LIMITEDに商号変更しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
2 持分法の適用に関する事項	(1) 持分法適用の関連会社の数 1社 持分法適用の関連会社の名称 ㈱マイメディア 全ての関連会社に持分法を適用しております。 Stasia Capital Holding Limited及びBETTER HOUSE Property Consultants (Shanghai)Limitedは、持分の全てを売却したことに伴い、持分法の適用範囲から除外しております。 (2) 持分法を適用しない非連結子会社の名称 ㈱S K G分割準備 ㈱エスケーエナジー東京 佳勝(香港)有限公司 持分法を適用しない理由 持分法を適用しない非連結子会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性が低いためであります。	(1) 持分法適用の関連会社の数 2社 持分法適用の関連会社の名称 ㈱マイメディア ㈱えん 全ての関連会社に持分法を適用しております。 —————
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	全ての連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。	全ての連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
4 会計処理基準に関する事項	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法 ② たな卸資産 販売用不動産 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) 不動産事業支出金 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ① 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法)を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物及び構築物 5年～50年 ② リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引は、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ② たな卸資産 販売用不動産 同左 不動産事業支出金 同左 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 ① 有形固定資産(リース資産を除く) 同左 ② リース資産 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
	(3) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。 ② 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 (4) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについて、特例処理を適用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金 ③ ヘッジ方針 変動金利を固定金利に変換する目的で一部の借入取引に関し金利スワップ取引を利用しているのみであり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。 ④ ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理を適用しているため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。 (5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ① 支払利息の原価算入の会計処理 大型の開発案件（開発総事業費が3億円を超え、開発期間が1年を超える事業）に係る正常な開発期間中の支払利息は、取得原価に算入しております。 当連結会計年度において取得原価に算入した支払利息は、66,432千円であります。 ② 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。 なお、控除対象外の消費税等については販売費及び一般管理費に計上しております。	(3) 重要な引当金の計上基準 ① 貸倒引当金 同左 ② 退職給付引当金 同左 (4) 重要なヘッジ会計の方法 ① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジの有効性評価の方法 同左 (5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 ① 支払利息の原価算入の会計処理 同左 当連結会計年度において取得原価に算入した支払利息は、89,982千円であります。 ② 消費税等の会計処理 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	全面時価評価法を採用しております。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	20年間の均等償却を行っております。	3年～20年間の均等償却を行っております。
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
8 連結決算期の変更に関する事項	当社は、基幹事業の季節的な要因で、毎年下期(10月から翌年3月)が繁忙期と重なり、収益計上も下期に偏重しがちとなっていたことから、期間収益の平準化を図るとともに、決算業務を円滑に進捗させるため、平成21年11月26日開催の臨時株主総会において、定款の一部変更を決議し、決算期を3月31日から12月31日に変更いたしました。これに伴い、当連結会計年度は、平成21年4月1日から平成21年12月31日までの9ヶ月間となっております。	—————

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更
該当事項はありません。

(8) 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年12月31日)		当連結会計年度 (平成22年12月31日)	
※1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。		※1 担保に供している資産ならびに担保付債務は次のとおりであります。	
(1) 担保資産		(1) 担保資産	
不動産事業未収入金	1,034,500千円	現金及び預金	115,000千円
営業貸付金	1,807,365千円	不動産事業未収入金	1,453,700千円
販売用不動産	1,240,940千円	営業貸付金	1,478,407千円
不動産事業支出金	4,600,052千円	販売用不動産	874,118千円
建物及び構築物	683,550千円	不動産事業支出金	3,607,723千円
土地	1,332,654千円	建物及び構築物	661,185千円
有形固定資産その他	132,054千円	土地	1,332,654千円
投資有価証券	35,475千円	有形固定資産その他	109,678千円
計	10,866,593千円	投資有価証券	369,600千円
		計	10,002,067千円
(2) 担保付債務		(2) 担保付債務	
短期借入金	6,968,035千円	短期借入金	6,322,136千円
長期借入金	3,293,403千円	長期借入金	2,360,245千円
計	10,261,438千円	計	8,682,381千円
※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。		※2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。	
投資有価証券(株式)	72,230千円	投資有価証券(株式)	441,079千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年12月31日)																														
※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table><tr><td>販売促進費</td><td>331,217千円</td></tr><tr><td>給与及び手当</td><td>480,679千円</td></tr></table> ※3 事業構造改善費用の内容は、次のとおりであります。 <table><tr><td>固定資産除却損</td><td>12,794千円</td></tr><tr><td>その他</td><td>8,134千円</td></tr><tr><td>計</td><td>20,929千円</td></tr></table>	販売促進費	331,217千円	給与及び手当	480,679千円	固定資産除却損	12,794千円	その他	8,134千円	計	20,929千円	※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。 <table><tr><td>売上原価</td><td>205,658千円</td></tr></table> ※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 <table><tr><td>販売促進費</td><td>329,265千円</td></tr><tr><td>給与及び手当</td><td>691,379千円</td></tr></table> ※4 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。 <table><tr><th>用途</th><th>場所</th><th>種類</th><th>減損損失 (千円)</th></tr><tr><td rowspan="2">事業用資産 (営業店舗)</td><td rowspan="2">福岡県 (1店舗)</td><td>建物及び構築物</td><td>11,913</td></tr><tr><td>その他有形固定資産</td><td>61</td></tr><tr><td colspan="3">計</td><td>11,975</td></tr></table> (減損損失の認識に至った経緯) 営業活動から生じる損益が継続してマイナスであり、今後も収益改善の可能性が低いと判断したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。 (グルーピングの方法) 独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位を基礎として資産のグルーピングを行っており、飲食事業においては営業店舗ごとにグルーピングしております。 (回収可能性の算定方法等) 当該資産グループの回収可能価額は、使用価値により算定しております。なお、将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、具体的な割引率の算定は行っておりません。	売上原価	205,658千円	販売促進費	329,265千円	給与及び手当	691,379千円	用途	場所	種類	減損損失 (千円)	事業用資産 (営業店舗)	福岡県 (1店舗)	建物及び構築物	11,913	その他有形固定資産	61	計			11,975
販売促進費	331,217千円																														
給与及び手当	480,679千円																														
固定資産除却損	12,794千円																														
その他	8,134千円																														
計	20,929千円																														
売上原価	205,658千円																														
販売促進費	329,265千円																														
給与及び手当	691,379千円																														
用途	場所	種類	減損損失 (千円)																												
事業用資産 (営業店舗)	福岡県 (1店舗)	建物及び構築物	11,913																												
		その他有形固定資産	61																												
計			11,975																												

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	40,307	46,875	—	87,182
合計	40,307	46,875	—	87,182
自己株式				
普通株式	588	—	—	588
合計	588	—	—	588

（注） 普通株式の発行済株式総数の増加46,875株は、第三者割当増資によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （千円）
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	4,623
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	4,623

（注） 上記の新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

該当事項はありません。

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	87,182	—	—	87,182
合計	87,182	—	—	87,182
自己株式				
普通株式	588	—	—	588
合計	588	—	—	588

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	6,525
連結子会社	—	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	6,525

(注) 上記の新株予約権は、権利行使することができる期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 913,182千円	現金及び預金勘定 1,694,948千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△109,056千円</u>	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 <u>△29,976千円</u>
現金及び現金同等物 <u>804,126千円</u>	現金及び現金同等物 <u>1,664,972千円</u>

(開示の省略)

リース取引関係、金融商品関係、有価証券関係、デリバティブ取引関係、退職給付関係、ストック・オプション等関係、税効果会計関係、企業結合等関係、賃貸等不動産関係、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 管理事業 (千円)	ファイナンス 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	9,505,781	1,933,018	123,913	419,368	11,982,081	—	11,982,081
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	27,190	17,326	12,130	—	56,646	(56,646)	—
計	9,532,971	1,950,344	136,043	419,368	12,038,727	(56,646)	11,982,081
営業費用	9,988,984	1,652,311	81,429	334,714	12,057,440	249,319	12,306,760
営業利益又は営業損失(△)	△456,013	298,032	54,613	84,653	△18,713	(305,965)	△324,678
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	8,304,480	2,050,374	2,310,458	594,271	13,259,584	842,598	14,102,182
減価償却費	10,204	17,776	31	45,153	73,165	3,300	76,466
資本的支出	3,102	1,265	—	13,142	17,509	1,832	19,342

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 管理事業 (千円)	ファイナンス 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	15,788,822	3,056,687	167,702	646,647	19,659,860	—	19,659,860
(2) セグメント間の内部売上 高又は振替高	46,928	23,837	25,856	1,047	97,670	(97,670)	—
計	15,835,751	3,080,524	193,559	647,695	19,757,530	(97,670)	19,659,860
営業費用	14,817,588	2,695,791	92,625	563,665	18,169,670	296,509	18,466,179
営業利益	1,018,162	384,733	100,934	84,030	1,587,860	(394,179)	1,193,680
II 資産、減価償却費 及び資本的支出							
資産	9,319,292	2,249,108	1,809,683	681,405	14,059,490	464,749	14,524,239
減価償却費	11,377	23,607	38	90,293	125,316	5,279	130,596
資本的支出	2,128	2,175	—	284,367	288,672	241	288,913

(注) 1 事業区分の方法

事業の種類・性質等の類似性を考慮して区分しております。

2 各区分に属する主要な事業の内容

- (1) 不動産販売事業……………アパート及びマンション等の企画・販売
- (2) 不動産賃貸管理事業……………アパート及びマンション等の賃貸管理及び仲介業務、ビルメンテナンス業務
- (3) ファイナンス事業……………アパート及びマンション購入資金の融資業務、入居者向け家賃滞納保証業務
- (4) その他の事業……………L P ガスの供給販売、飲食店(居酒屋)の経営、損害保険取扱代理店事業

3 「消去又は全社」に含めた金額及び主な内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)	主な内容
消去又は全社の項目に含めた配 賦不能営業費用の金額	298,664	353,340	提出会社の総務部門等管理部門 に係る費用であります。
消去又は全社の項目に含めた全 社資産の金額	842,598	464,749	提出会社での余資運用資金等 であります。

4 減価償却費及び資本的支出には、長期前払費用とその償却額が含まれております。

5 前連結会計年度は、決算期の変更により9ヶ月間となっております。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

本邦の売上高は、前セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

海外売上高の合計が連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
1株当たり純資産額 8,041円74銭	1株当たり純資産額 9,088円28銭
1株当たり当期純損失金額 14,447円83銭	1株当たり当期純利益金額 1,345円49銭
なお、潜在株式調整後の1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後の1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	△953,108	116,511
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△) (千円)	△953,108	116,511
普通株式の期中平均株式数(株)	65,969	86,594
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成20年6月27日定時株主総会決議による新株予約権。 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 458株	平成20年6月27日定時株主総会決議による新株予約権。 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 普通株式 426株

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
(株式会社えんとの資本・業務提携) 当社グループは、平成21年12月25日付で締結した株式会社えん(以下、「えん社」という。)との資本・業務提携の基本合意書に則り、平成22年1月25日に同社の新株発行の引受け及び、既存株主からの株式譲受を行いました。 1. 資本・業務提携の目的 えん社は、福岡都市圏を中心に投資用マンションを企画・販売しており、当社グループとも以前から取引関係があり、投資用マンション販売の共同事業の実績もございます。 当社グループ及びえん社は、ともに福岡を発祥の地として不動産事業を行っており、投資用マンション販売事業を始めとして、不動産の売買や仲介斡旋、不動産賃貸管理事業等ビジネスモデルに共通点も多く、両者の持つ経営資源を共有化することで相互にシナジー効果を発揮しうるビジネスパートナーとなり得ることや、経営資源の相互活用により、付加価値が高く専門性に優れたサービスの提供を行うことで、昨今の不動産不況及び経済環境の急激な変化に対応することが可能となると判断し、両者の安定的な業績の確保と企業価値の向上を図ることをその目的として、資本・業務提携をいたしました。 2. 提携の内容 ①資本提携(株式取得の時期、取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率) 当社は、平成22年1月25日付で第三者割当増資により普通株式70株を117,600千円にて取得するとともに、既存株主よりえん社の発行済株式総数580株のうち150株を252,000千円にて取得いたしました。これにより当社の取得後の持分は、えん社の発行済株式総数の33.8%となり、同社を持分法適用関連会社といたしました。 ②業務提携 当社グループが開発した物件をえん社が販売する共同事業を行うことにより、当社グループは販売先の確保が可能となり、えん社は、開発物件の安定的かつ優先的な供給を受けることができるほか、開発用地の獲得においてもより迅速な対応が可能となります。	(資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金処分) 当社は平成23年2月14日開催の取締役会において、平成23年3月30日開催の第21回定時株主総会に、資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金処分について付議することを決議いたしました。 1. 資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金処分の目的 当社は収益力向上に向けて企業体質の強化を図りながら、株主還元を重視していくことを経営の重要課題とし、主力事業の収益を伸張すべく邁進しております。当社グループにおける業績回復傾向が明確になったことを機に、当社における過年度の繰越損失を一掃するとともに、今後の資本政策の柔軟性や機動性向上を目的として、資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分を行うことといたしました。 今回の手続きにおきましては、当社の財務構造が改善されるだけでなく、財務基盤が整備されることとなります。 2. 資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領 資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少の議案が承認可決されることを条件に手続きを行います。 ①資本金の額の減少の要領(減少すべき資本金の額) 資本金の額2,222,159千円のうち1,222,159千円を減少して、減少後の資本金の額を1,000,000千円とし、減少した資本金の額を「その他資本剰余金」に振り替えます。 ②資本準備金の額の減少の要領(減少すべき資本準備金の額) 資本準備金の額2,154,564千円全額を減少して、減少した資本準備金の額を「その他資本剰余金」に振り替えます。 ③利益準備金の額の減少の要領(減少すべき利益準備金の額) 利益準備金の額550千円全額を減少して、減少した利益準備金の額を「その他利益剰余金」に振り替えます。

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																
3. 提携先(株式取得の相手会社)の概要 ①名称 株式会社えん ②本店所在地 福岡市中央区大名二丁目8-22 ③代表者 代表取締役 原田 透 ④事業内容 不動産業 ⑤資本金の額 45,000千円	3. 資本金、資本準備金及び利益準備金の額の減少の方法 資本金、資本準備金及び利益準備金の額のみを減少させ、貸借対照表上の「純資産の部」における勘定の振替処理を行います。従って、当社の純資産額に変動が生じるものではなく、発行済株式総数も変更いたしません。 4. 剰余金処分の要領 上記2. の効力が生じた後、次のとおり剰余金を処分することにより、平成22年12月31日現在の繰越損失を全額解消いたします。繰越損失の全額解消後の「その他資本剰余金」は497,494千円となります。 ①減少する剰余金の項目及びその額 <table> <tr> <td>その他資本剰余金</td> <td>2,879,230千円</td> </tr> <tr> <td>別途積立金</td> <td>600,000千円</td> </tr> </table> ②増加する剰余金の項目及びその額 <table> <tr> <td>繰越利益剰余金</td> <td>3,479,230千円</td> </tr> </table> 5. 日程 <table> <tr> <td>①取締役会決議日</td> <td>平成23年2月14日</td> </tr> <tr> <td>②債権者異議申述公告(予定)</td> <td>平成23年2月15日</td> </tr> <tr> <td>③債権者異議申述最終期日(予定)</td> <td>平成23年3月15日</td> </tr> <tr> <td>④株主総会決議日(予定)</td> <td>平成23年3月30日</td> </tr> <tr> <td>⑤効力発生日(予定)</td> <td>平成23年3月31日</td> </tr> </table>	その他資本剰余金	2,879,230千円	別途積立金	600,000千円	繰越利益剰余金	3,479,230千円	①取締役会決議日	平成23年2月14日	②債権者異議申述公告(予定)	平成23年2月15日	③債権者異議申述最終期日(予定)	平成23年3月15日	④株主総会決議日(予定)	平成23年3月30日	⑤効力発生日(予定)	平成23年3月31日
その他資本剰余金	2,879,230千円																
別途積立金	600,000千円																
繰越利益剰余金	3,479,230千円																
①取締役会決議日	平成23年2月14日																
②債権者異議申述公告(予定)	平成23年2月15日																
③債権者異議申述最終期日(予定)	平成23年3月15日																
④株主総会決議日(予定)	平成23年3月30日																
⑤効力発生日(予定)	平成23年3月31日																

5. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,358	37,412
前払費用	2,418	4,497
繰延税金資産	2,884	34,779
未収収益	9,792	—
その他	2,232	14,259
貸倒引当金	△9,004	△8,532
流動資産合計	13,682	82,415
固定資産		
有形固定資産		
建物	300,891	300,891
減価償却累計額	△58,562	△65,611
建物(純額)	242,328	235,280
構築物	12,991	12,991
減価償却累計額	△9,815	△10,445
構築物(純額)	3,176	2,546
機械及び装置	8,300	8,300
減価償却累計額	△5,851	△6,199
機械及び装置(純額)	2,448	2,100
車両運搬具	474	—
減価償却累計額	△441	—
車両運搬具(純額)	32	—
工具、器具及び備品	41,329	41,329
減価償却累計額	△30,644	△32,686
工具、器具及び備品(純額)	10,685	8,643
土地	154,078	154,078
有形固定資産合計	412,749	402,649
投資その他の資産		
投資有価証券	51,142	478,463
関係会社株式	3,197,716	3,154,716
関係会社長期貸付金	1,338,337	943,330
繰延税金資産	—	61,577
長期前払費用	1,319	6,790
敷金及び保証金	—	23,511
その他	6,183	5,461
貸倒引当金	△1,276,808	△867,856
投資損失引当金	△2,427,749	△2,569,927
投資その他の資産合計	890,140	1,236,065
固定資産合計	1,302,890	1,638,714
資産合計	1,316,572	1,721,130

(単位:千円)

	前事業年度 (平成21年12月31日)	当事業年度 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	8,000	37,008
未払金	32,255	22,860
未払費用	2,093	2,140
未払法人税等	9,833	—
その他	3,221	9,490
流動負債合計	55,404	71,499
固定負債		
長期借入金	—	302,152
繰延税金負債	13,621	—
退職給付引当金	6,020	8,850
固定負債合計	19,641	311,002
負債合計	75,045	382,501
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,222,159	2,222,159
資本剰余金		
資本準備金	2,154,564	2,154,564
資本剰余金合計	2,154,564	2,154,564
利益剰余金		
利益準備金	550	550
その他利益剰余金		
別途積立金	600,000	600,000
繰越利益剰余金	△3,600,915	△3,479,780
利益剰余金合計	△3,000,365	△2,879,230
自己株式	△142,221	△142,221
株主資本合計	1,234,137	1,355,272
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,766	△23,168
評価・換算差額等合計	2,766	△23,168
新株予約権	4,623	6,525
純資産合計	1,241,527	1,338,629
負債純資産合計	1,316,572	1,721,130

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
売上高		
賃貸事業売上高	17,551	24,137
経営管理料	258,347	383,422
売上高合計	275,898	407,560
売上原価		
賃貸事業売上原価	7,603	10,082
売上原価合計	7,603	10,082
売上総利益	268,294	397,477
販売費及び一般管理費	288,297	341,996
営業利益又は営業損失(△)	△20,002	55,480
営業外収益		
受取利息	23,033	40,231
受取配当金	1,352	1,352
損害賠償金	45,746	—
その他	7,799	3,505
営業外収益合計	77,931	45,089
営業外費用		
支払利息	375	16,774
支払手数料	10,901	—
その他	1,379	653
営業外費用合計	12,655	17,428
経常利益	45,272	83,142
特別利益		
投資損失引当金戻入額	625,880	—
関係会社貸倒引当金戻入額	—	409,423
特別利益合計	625,880	409,423
特別損失		
投資有価証券評価損	—	334,999
関係会社貸倒引当金繰入額	625,880	—
関係会社株式売却損	8,491	—
投資損失引当金繰入額	—	142,177
特別損失合計	634,372	477,177
税引前当期純利益	36,781	15,388
法人税、住民税及び事業税	9,275	1,059
法人税等調整額	7,546	△106,805
法人税等合計	16,821	△105,746
当期純利益	19,959	121,134

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,922,159	2,222,159
当期変動額		
新株の発行	300,000	—
当期変動額合計	300,000	—
当期末残高	2,222,159	2,222,159
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,854,564	2,154,564
当期変動額		
新株の発行	300,000	—
当期変動額合計	300,000	—
当期末残高	2,154,564	2,154,564
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	550	550
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	550	550
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	600,000	600,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	600,000	600,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	△3,620,874	△3,600,915
当期変動額		
当期純利益	19,959	121,134
当期変動額合計	19,959	121,134
当期末残高	△3,600,915	△3,479,780
利益剰余金合計		
前期末残高	△3,020,324	△3,000,365
当期変動額		
当期純利益	19,959	121,134
当期変動額合計	19,959	121,134
当期末残高	△3,000,365	△2,879,230
自己株式		
前期末残高	△142,221	△142,221
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△142,221	△142,221

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	当事業年度 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
株主資本合計		
前期末残高	614,177	1,234,137
当期変動額		
新株の発行	600,000	—
当期純利益	19,959	121,134
当期変動額合計	619,959	121,134
当期末残高	1,234,137	1,355,272
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	831	2,766
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,935	△25,935
当期変動額合計	1,935	△25,935
当期末残高	2,766	△23,168
新株予約権		
前期末残高	2,120	4,623
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,502	1,902
当期変動額合計	2,502	1,902
当期末残高	4,623	6,525
純資産合計		
前期末残高	617,129	1,241,527
当期変動額		
新株の発行	600,000	—
当期純利益	19,959	121,134
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	4,437	△24,033
当期変動額合計	624,397	97,101
当期末残高	1,241,527	1,338,629

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

・ 新任取締役候補

取締役(社外) 西堀 敬

取締役(社外) 安田 祐一郎

(注) 候補者西堀敬氏及び安田祐一郎氏は、会社法第2条第15号に規定する社外取締役であります。

・ 退任予定取締役

取締役(社外) 岡本 健志

③ 就任予定日

平成23年3月30日

なお、本件につきましては、平成23年3月30日開催予定の第21回定時株主総会において、正式に決定される予定です。

(2) その他

該当事項はありません。