



2021年12月期 第1四半期

# 決算説明資料

株式会社シノケングループ

証券コード：8909

2021年5月14日

世界中のあらゆる世代の  
ライフサポートカンパニー

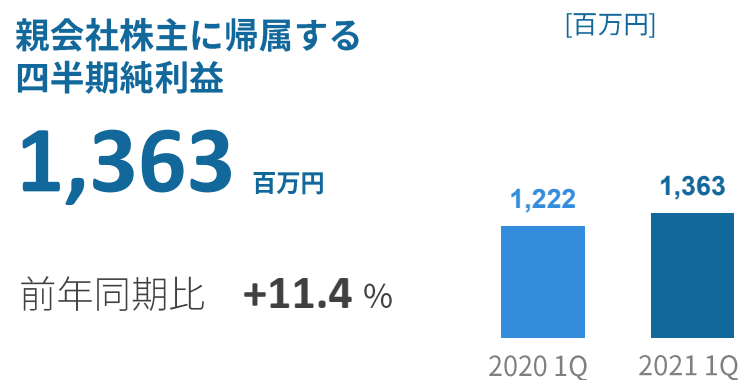
<b>業績ハイライト</b>	<b>P.3</b>
<b>セグメント別実績</b>	<b>P.6</b>
<b>トピックス</b>	<b>P.13</b>
<b>株主還元</b>	<b>P.21</b>
<b>補足資料</b>	<b>P.23</b>



## 業績ハイライト

～2021年12月期 第1四半期～





	2020年12月末	2021年3月末	増減
流動資産	74,539	75,532	+992
現金及び預金	35,387	34,251	①▲1,135
固定資産	13,620	14,136	+515
<b>資産合計</b>	<b>88,159</b>	<b>89,668</b>	<b>+1,508</b>
流動負債	26,241	24,341	▲1,900
1年内償還予定の社債	564	556	▲8
短期借入金	12,118	12,477	+359
固定負債	20,351	22,925	②+2,573
社債	1,240	1,282	+42
長期借入金	18,180	20,679	+2,499
純資産 (自己資本比率)	41,566 (47.0%)	42,402 (47.2%)	+835 (+0.2pt)
<b>負債純資産合計</b>	<b>88,159</b>	<b>89,668</b>	<b>+1,508</b>

単位：百万円

## ① 現金及び預金 ▲1,135百万円

2020年12月末 : 35,387百万円  
2021年3月末 : 34,251百万円

## 現金及び預金を除く資産の増減

- 販売用不動産\*1 ▲1,498百万円
- 不動産事業支出金\*2 +3,781百万円

\*1 アパートメント用地等

\*2 マンション開発中の仕掛土地・建物等

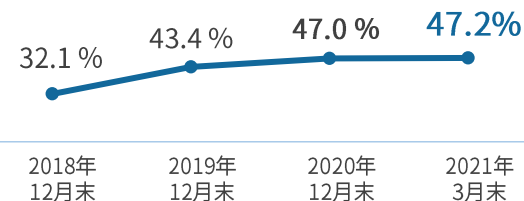
## ② 有利子負債 +2,892百万円

2020年12月末 : 32,103百万円  
2021年3月末 : 34,995百万円

## 有利子負債を除く負債の増減

- 流動負債 ▲2,251百万円
- 固定負債 +32百万円

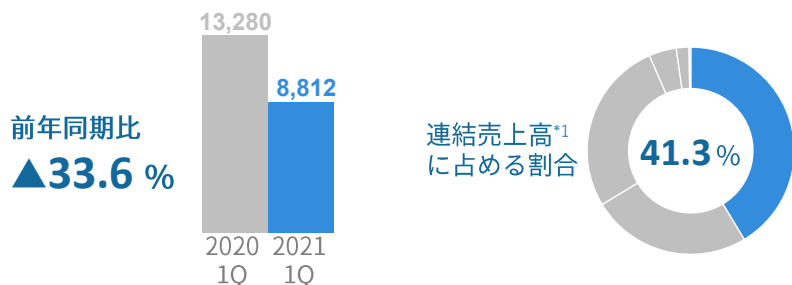
## 自己資本比率



## セグメント別実績



売上高 **8,812** 百万円



セグメント利益 **667** 百万円



### 2021年12月期 第1四半期の主な動き

- 当期は物件の竣工・引渡し時期が下期偏重となる計画  
※コロナ禍のため2020年3月から秋頃まで、アパートメント用地仕入の活動を止めたことによる影響
- 当第1四半期におけるアパートメント販売、マンション販売は、上記をふまえた計画値どおりに進捗

#### 【新型コロナウイルスの影響】

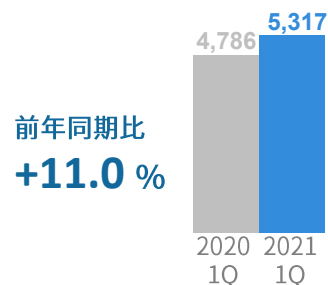
感染予防対策を徹底した対面およびオンラインでの商談を行っており、営業活動に大きな影響無し

### セグメント概要

事業内容	主な担当事業会社
アパートメントの企画・設計・施工・販売	株式会社シノケンプロデュース
マンションの企画・開発・区分販売	株式会社シノケンハーモニー

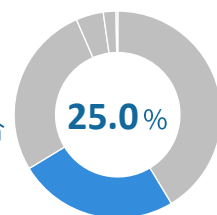
\*1 連結調整前の合算ベース(P.8～12も同様)

売上高 **5,317** 百万円

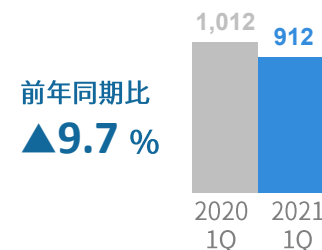


前年同期比  
**+11.0%**

連結売上高  
に占める割合

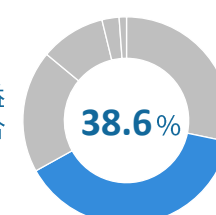


セグメント利益 **912** 百万円



前年同期比  
**▲9.7%**

連結営業利益  
に占める割合



### 2021年12月期 第1四半期の主な動き

- 物件引渡しに伴い、管理戸数が増加
- 高い入居率の維持により安定的に収益を計上
- 不動産テックへの先行投資を継続

#### 【新型コロナウイルスの影響】

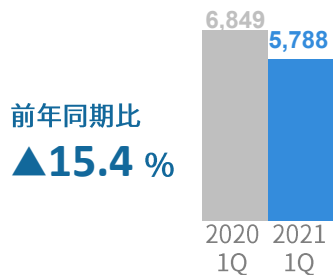
入居期間の長期化により入退去件数が減少傾向にあり、  
入退去時の収益機会が一部減少

### セグメント概要

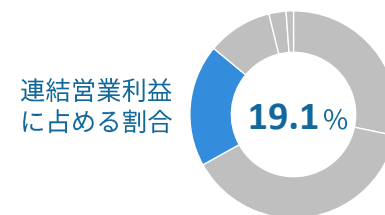
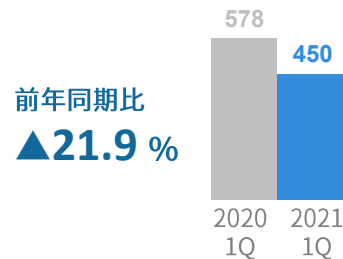
事業内容	主な担当事業会社
賃貸管理	株式会社シノケンファシリティーズ
賃貸仲介	株式会社バッチリ賃貸
マンション管理	株式会社シノケンアメニティ
家賃等の債務保証	株式会社シノケンコミュニケーションズ
アセットマネジメント	株式会社シノケンアセットマネジメント
不動産テクノロジー	株式会社REaaS Technologies
少額短期保険	ジック少額短期保険株式会社



売上高 **5,788** 百万円



セグメント利益 **450** 百万円



### 2021年12月期 第1四半期の主な動き

- 受注済み案件の工事が進捗
- 来期(2022年)以降完成案件の受注も進む
- 資材費及び人材不足による原価高騰
- 通期においては、前期実績を上回る計画通りの着地を見込む

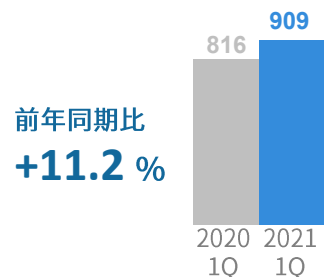
#### 【新型コロナウイルスの影響】

感染予防対策を徹底した現場管理を実施、大きな影響は無し

### セグメント概要

事業内容	主な担当事業会社
総合建設業	株式会社小川建設

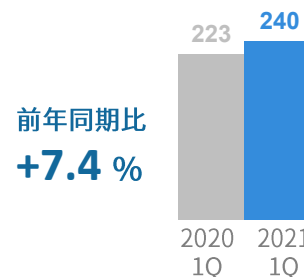
売上高 **909** 百万円



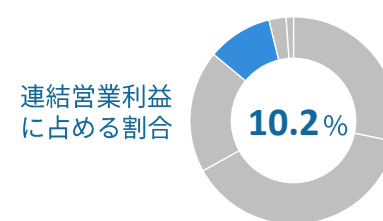
前年同期比  
**+11.2 %**



セグメント利益 **240** 百万円



前年同期比  
**+7.4 %**



### 2021年12月期 第1四半期の主な動き

- 販売物件引渡しに伴い、LPGリテールとパワーリテールの契約件数が増加
- パワーリテールは、賃貸住宅の共用部、当社グループ保有の介護施設等にも供給

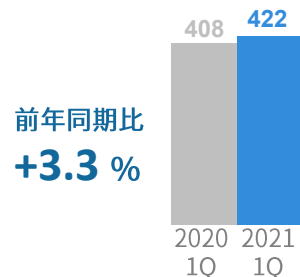
#### 【新型コロナウイルスの影響】

巣ごもり消費により、増加した利用水準が継続

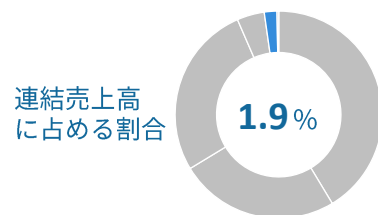
### セグメント概要

事業内容	主な担当事業会社
LPGリテール	株式会社エスケーエナジー および、エリアごとの子会社 4社
パワーリテール	株式会社エスケーエナジー

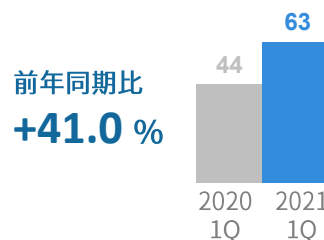
売上高 **422** 百万円



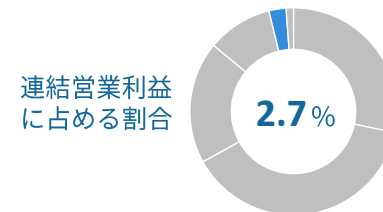
前年同期比  
**+3.3 %**



セグメント利益 **63** 百万円



前年同期比  
**+41.0 %**



### 2021年12月期 第1四半期の主な動き

- 各施設が高稼働率を維持
- 要介護度に応じた施設とサービスクオリティが充実
- 障がい者向けサービスに特化した株式会社ルミナスを設立

#### 【新型コロナウイルスの影響】

入居期間が長期化し、介護サービスの提供機会が増加

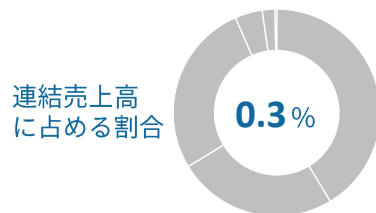
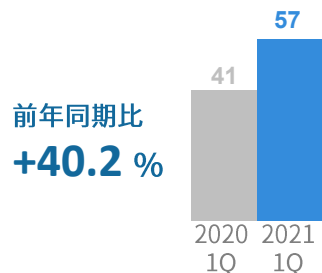
### セグメント概要

事業内容	主な担当事業会社
ライフケア事業の統括会社	株式会社シノケンウェルネス
サービス付き高齢者向け住宅の保有・運営	
介護サービス提供 ・ デイサービス ・ 訪問介護 ・ 居宅介護支援	株式会社アップルケア
認知症対応型グループホームの保有・運営 小規模多機能型居宅介護	株式会社フレンド
障がい者向けサービス提供* ・ 放課後等デイサービス ・ 自立訓練／就労移行支援事業	株式会社ルミナス

\*放課後等デイサービスは2021年4月に株式会社アップルケアから事業承継  
\*自立訓練・就労移行支援事業は2021年夏頃より開始予定

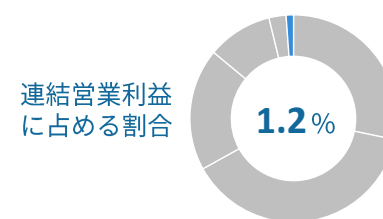
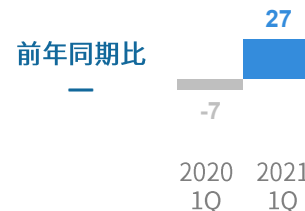
売上高

57 百万円



セグメント利益

27 百万円



2021年12月期 第1四半期の主な動き

- 「桜テラス」2棟目、3棟目、4棟目の開発が進行
- トランスミグレーション向け投資信託商品の販売準備中
- REITへの売却、引き合い案件増加。組み入れ候補物件の選定等、準備作業中

【新型コロナウイルスの影響】

渡航制限および現地での行動制限により、商談や工事の進捗に影響

セグメント概要

事業内容	担当事業会社
インドネシア不動産 「桜テラス」開発・施工・運営	PT. Shinoken Development Indonesia
インドネシア金融 不動産ファンド事業	PT. Shinoken Asset Management Indonesia
インドネシア建設	PT. Mustika Cipta Kharisma
中国不動産仲介	希諾建(上海)物業經營管理有限公司
シンガポール不動産仲介	Shinoken & Hecks Pte Ltd. 出資比率34.0%

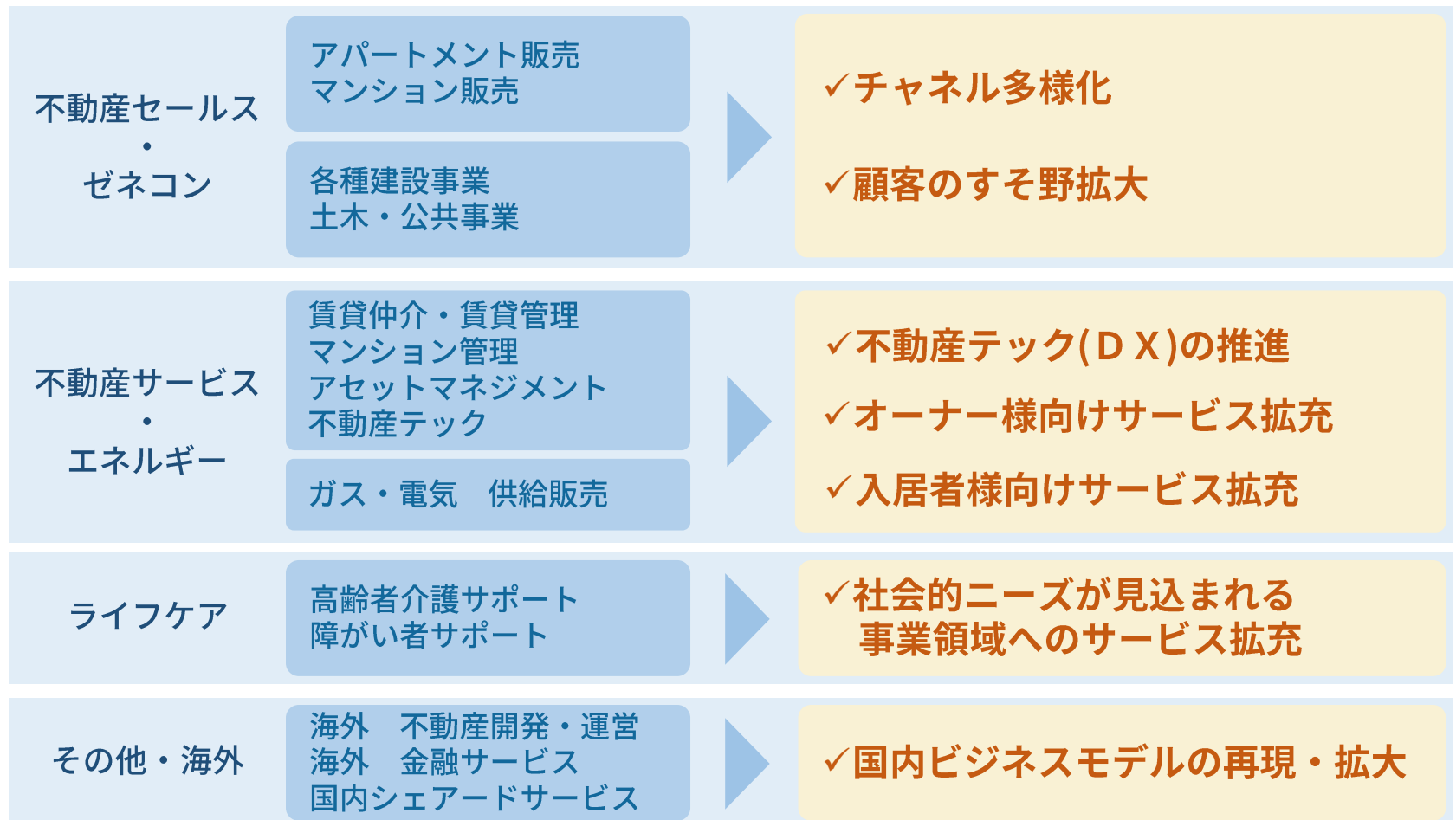
## トピックス



新規事業・M&Aによる事業戦略

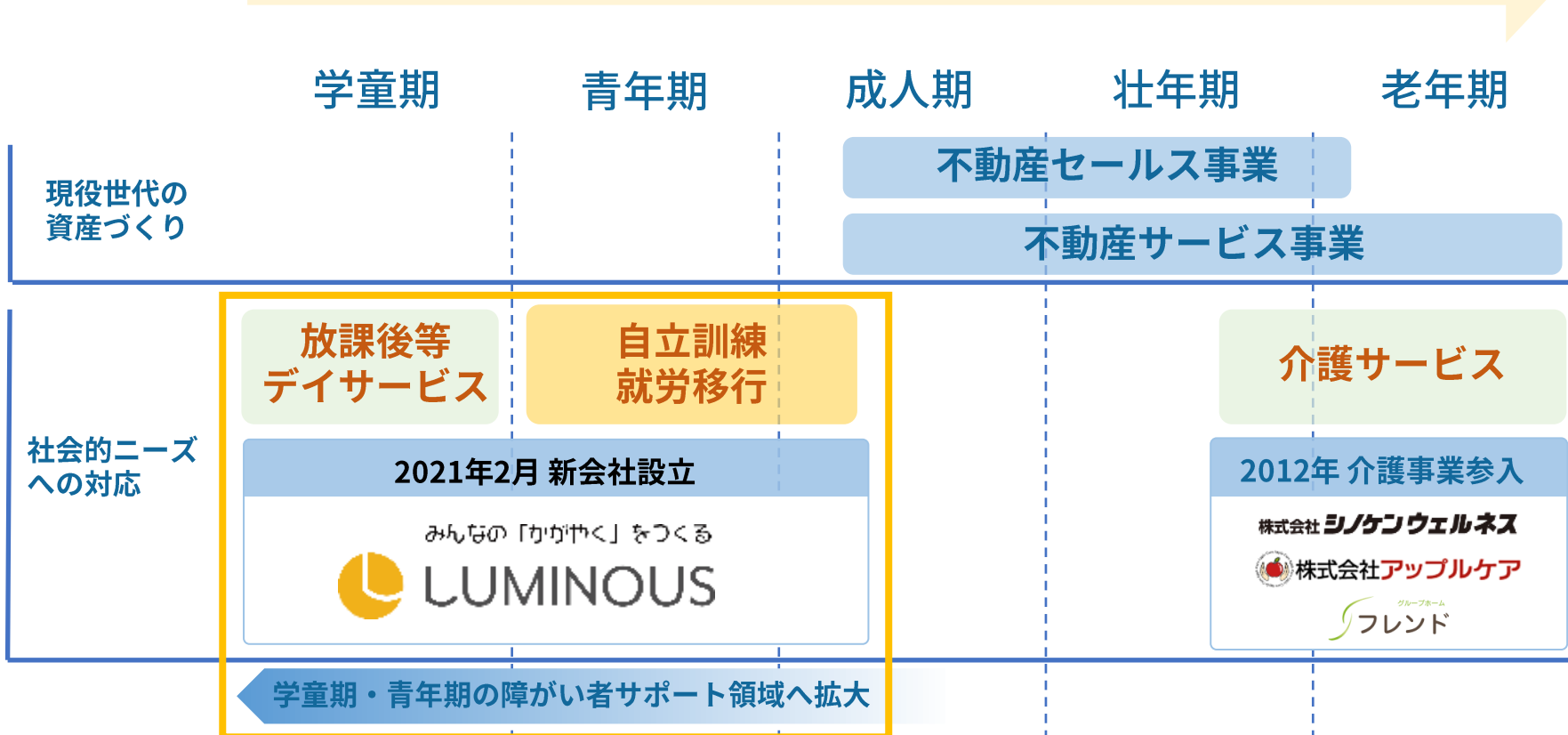
セグメント別の主な事業内容

新規事業/M&Aによる狙い



新会社ルミナスを設立し、障がいをもつ児童や若者向けのサポートを本格的に開始  
ライフケア事業において、従来のシニア向けの介護サービスから領域拡大

### 当社グループが提供するライフタイムバリューの拡充



持続可能でより良い社会の実現を目指す  
SDGsの理念「誰一人取り残さない」社会へ



コンピュータシステム株式会社(CSC)の全株式を取得し完全子会社化  
今後の成長にかかせない、開発・運用リソースを確保



次世代インフラ整備

社内基幹システムを  
全面刷新



不動産サービスUXの向上

シノケン経済圏のお客様  
サービスの拡充



REaaS領域の拡大

金融・国際不動産サービス  
他業界サービス融合  
新規事業領域の創出

### D X 領域の体制強化

REaaS  
Technologies

POINT EDGE  
BUSINESS DESIGN



CSC  
COMPUTER SYSTEM CORPORATION

- 従業員84名(内エンジニア78名)
- ソフトウェア開発／アプリ開発／  
運用・保守／技術者教育／  
システム構築・整備／SES事業等



## 首都ジャカルタ中心部における「桜テラス」の開発・運営が進行中

1棟目 運営中



2棟目以降(完成予想図)



## 人材事業、金融事業もそれぞれ進行中

## 海外介護人材の育成・活用(特定技能1号)

- ・ インドネシアでの日本語試験・介護試験に15名が合格し、全員ビザを取得済み

入国準備完了



渡航制限等が解除され次第、入国予定

## &lt;提携先&gt;

ヌディワルヨ大学(UNW)  
第2期生募集開始



STIKES Bathesda YAKkum(SBY)  
第1期生研修開始



## トランスミグラーシ(移民)向け投資信託

- ・ 提携スキーム確立  
PT. Shinoken Asset Management Indonesia (SAMI)が運用を担当
- ・ 第1弾販売準備中(10億円規模)
- ・ ジャンビ州で300億円程度のファンド規模を目指す

## &lt;提携先&gt;

- ・ インドネシア金融庁
- ・ インドネシア証券取引所
- ・ ジャンビ州政府
- ・ ジャンビ銀行



## B2B販売拡大に向けた新たな賃貸住宅プロダクト 『ミニレジ』

Mini Residence  
『ミニレジ』 = 小規模なレジデンス



## 特徴

- 建物規模は3階建て以下かつ延床面積300㎡未満  
(シノケンリート投資法人向けは鉄骨(S造)タイプ)
- 戸当たり面積をコンパクトに、機能性重視で快適な空間
- 住みやすく通いやすい、都心駅近・徒歩10分圏内
- リーズナブルな賃料設定で、主に学生・社会人若年層向け

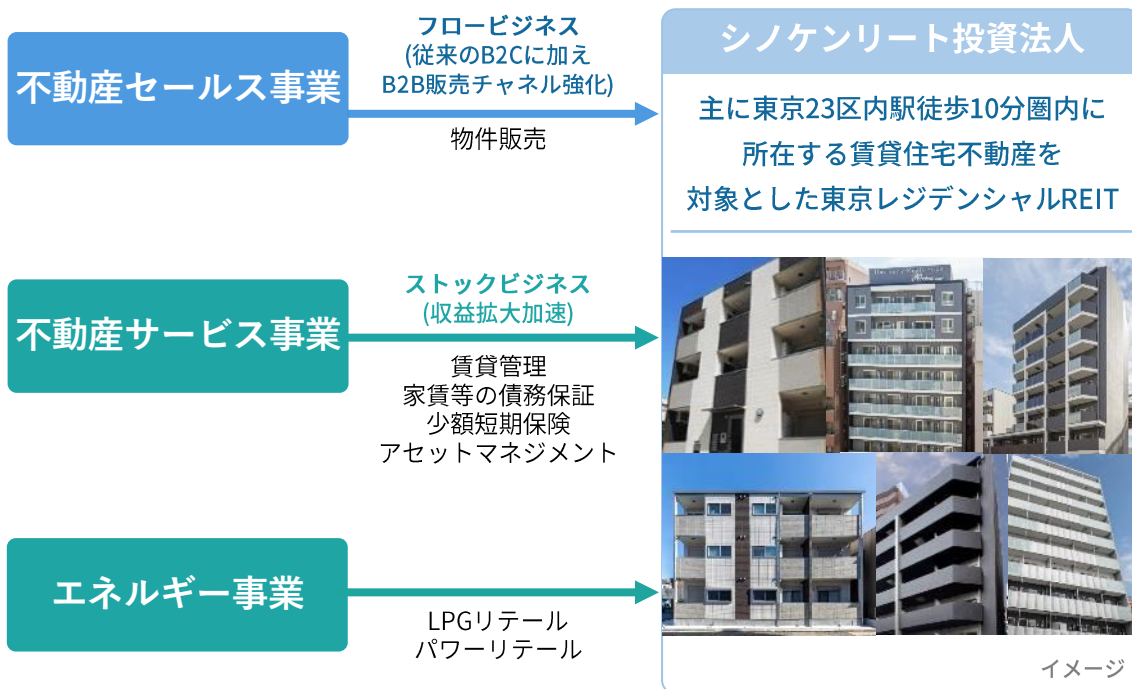
社会課題  
への対応

- 建物重量が軽く、工期も短く、EVがなく消費電力が少ない等、CO2排出抑制に寄与
- 狭小地・不整形の土地でも商品化可能で、空き家問題の解消に寄与

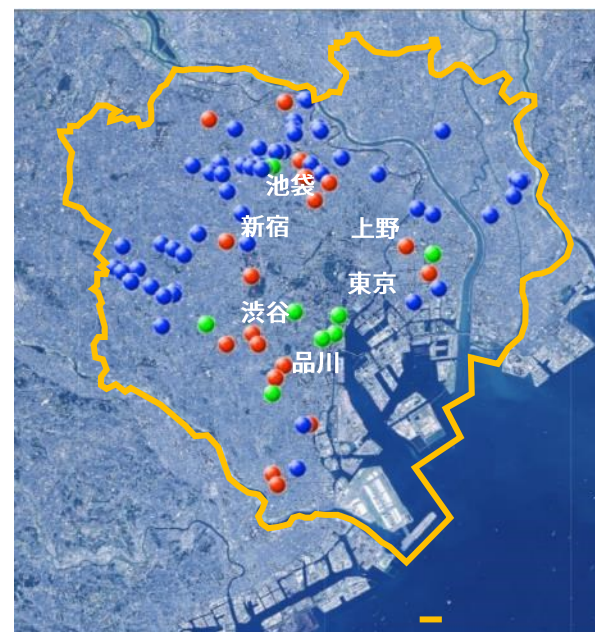
シノケンリート投資法人向けは、東京23区内の鉄骨造(S造)を供給予定  
上場が実現すれば、J-REITにおいては初のアセットタイプとなる予定

- 新たな販売チャネル確立、ストックビジネス収益拡大実現のため、シノケンリート投資法人との「共生・成長モデル」を構築
- 東京23区内のミニレジ(S造)・レジデンスを、2021年12月以降の上場を目指すシノケンリート投資法人に供給予定
- 今後も優良物件を継続的に供給し、豊富な実績・経験に裏打ちされた運営ノウハウ等を提供することで、「共生・成長モデル」の深化を目指す

## シノケンリート投資法人との「共生・成長モデル」



## シノケンリート投資法人の取得済物件および 同リートへ優先交渉権付与予定の物件



## シノケンリート投資法人の歩み

- 2020年5月** シノケンリート投資法人設立
- 2020年7月** 100億円規模の私募REIT運用開始
- 2021年12月以降** 200億円規模のアセットを追加取得し、東京証券取引所への上場を目指す

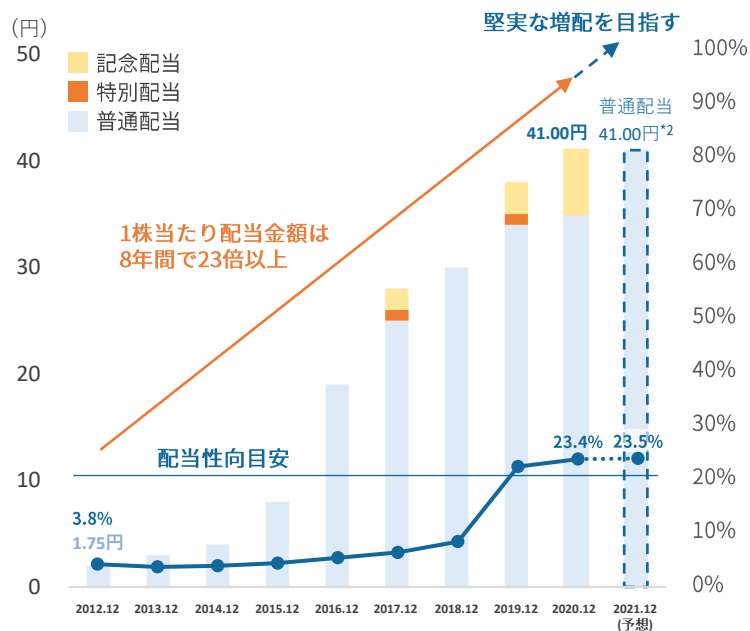
## 株主還元



## 配当金

### 1株当たり配当金額\*1と配当性向の推移

(左軸/棒グラフ：配当金額、右軸/折れ線グラフ：配当性向)



\*1:普通配当・特別配当・記念配当を含む年間合計  
配当金額のグラフは、2013年1月1日、2015年1月1日、2018年7月1日の3回実施した株式分割を、全て2012年の期首に実施したと仮定して作成

\*2:普通配当で2020年12月期に比べ6円の増配

## 株主優待

保有株式数 継続保有期間	基準日	毎年12月31日
100株以上 500株未満	保有期間に関わらず	クオカード 1,000円分
500株以上 1,000株未満	保有期間に関わらず	クオカード 2,000円分
1,000株以上	3年未満	クオカード 3,000円分
	3年以上 10年未満	クオカード 6,000円分
	10年以上	クオカード 10,000円分

\* 継続保有期間3年以上の確認にあたっては、毎年12月31日および6月30日の株主名簿に同一の株主番号で連続して7回以上、1,000株以上の記載または記録された株主様が対象

\* 継続保有期間10年以上の確認にあたっては、基準日現在の株主名簿において1,000株以上保有し、かつ遡ること10年以上連続して記載または記録された株主様が対象

## 補足資料

## 不動産セールス

アパートメント	株式会社シノケンプロデュース
マンション	株式会社シノケンハーモニー

## 不動産サービス

賃貸管理	株式会社シノケンファシリティーズ
賃貸仲介	株式会社バッチリ賃貸
マンション管理	株式会社シノケンアメニティ
家賃等の債務保証	株式会社シノケンコミュニケーションズ
アセットマネジメント	株式会社シノケンアセットマネジメント
不動産テクノロジー	株式会社 REaaS Technologies
少額短期保険	ジック少額短期保険株式会社

## ゼネコン

総合建設業	株式会社小川建設
-------	----------

## エネルギー

LPG リテール	株式会社エスケーエナジー 他 4 社
パワーリテール	株式会社エスケーエナジー

## ライフケア

ライフケア事業統括会社	株式会社シノケンウェルネス
サ高住保有・運営	
介護サービス	株式会社アップルケア
グループホーム保有・運営	株式会社フレンド
障がい者向けサービス	株式会社ルミナス

## その他

インドネシア	不動産	PT. Shinoken Development Indonesia
	金融	PT. Shinoken Asset Management Indonesia
	建設	PT. Mustika Cipta Kharisma
中国	不動産仲介	希諾建 ( 上海 ) 物業經營管理有限公司
シンガポール		Shinoken & Hecks Pte Ltd.
シェアードサービス		株式会社シノケンオフィスサービス コンピュータシステム株式会社



## 投資用不動産の販売だけではない、多角的な事業展開によるシナジー効果創出モデル

- 用地仕入から設計・施工、販売、管理、出口戦略(REIT)まで、一気通貫の体制
- 不動産の周辺事業であるゼネコン、エネルギー、ライフケアの各事業を展開

不動産セールス事業

ゼネコン事業

- アパートメント・マンションの販売と総合建設業

### アパートメント

#### 自社開発着工棟数が5年連続で第1位

用地選定・仕入の段階から自社で行う物件の着工棟数において、5年連続で第1位を獲得

※全国賃貸住宅新聞第1417号(2020年6月22日発行)において発表された「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」

### グッドデザイン賞受賞

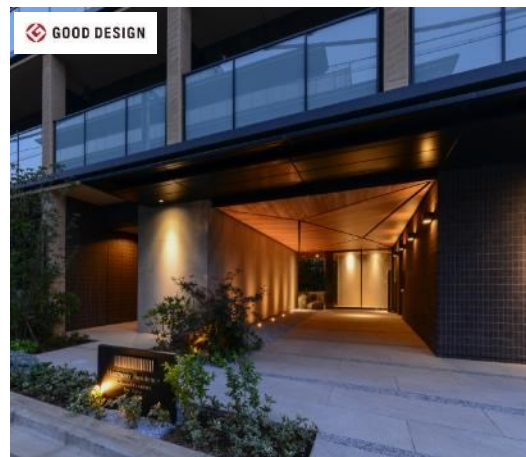
主力商品であるNew Standard “BRICK”および”PLATFORM”でダブル受賞



### マンション

#### グッドデザイン賞受賞

「ハーモニーレジデンス新宿御苑THE WEST、THE EAST」で受賞



### ゼネコン

#### 長い歴史と確かな技術力を有する小川建設

1909年の創業以来、近代銀行建築・登録文化財指定建築、教育施設、工場等、多様な施工実績を持ち、当社開発のマンションも施工



不動産サービス事業

エネルギー事業

- ・ 投資用不動産の販売に伴って、サービス提供件数が積み上がる
- ・ 高水準の入居率を長期的に維持し、安定的に収益を計上

### 賃貸管理戸数

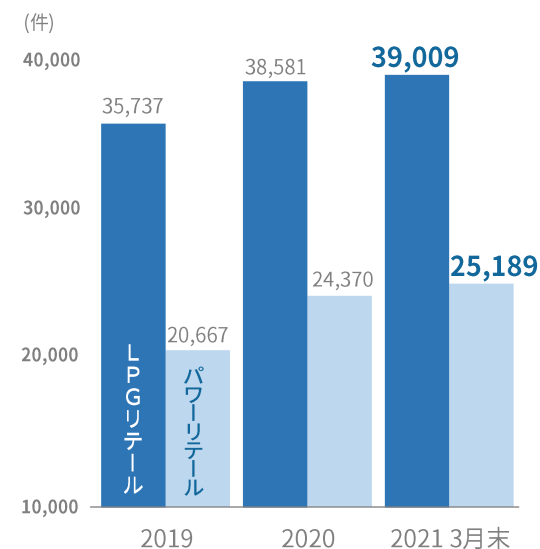
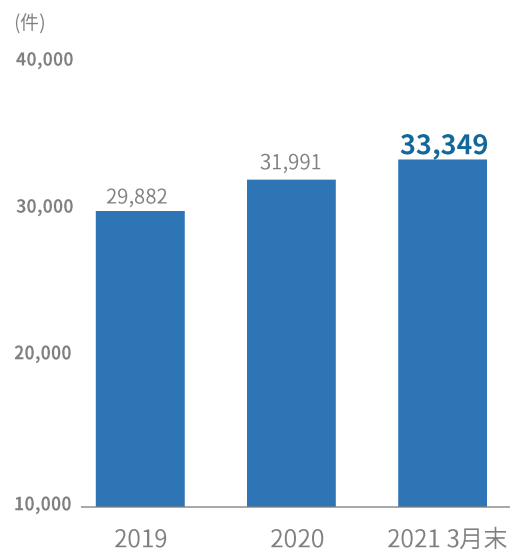
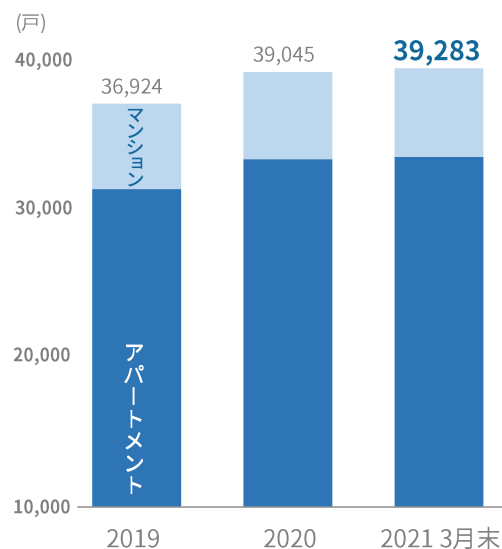
39,283戸  
入居率 99.6%\*

### 家賃等の債務保証件数

33,349件  
延滞率 0.12%

### LPGリテール／パワーリテール

LPGリテール 39,009件  
パワーリテール 25,189件



\*2019年、2020年の数字は12月末時点

\*入居率は自社企画開発物件の2021年3月末現在

ライフケア事業

高齢者、障がい者サポート(2021年2月12日に株式会社ルミナスを設立)による社会貢献

寿らいふプラン

134戸

既存の賃貸住宅の空室を活用した高齢者安心賃貸住宅。利便性の高い立地とリーズナブルな家賃を両立。専門のオペレーターが24時間対応で医療機関、配食業者等と連携する安心サポート付き

ビジネスモデルでグッドデザイン賞を受賞



サービス付き  
高齢者向け住宅

3棟 302戸 入居率 98.3%

24時間介護職員が常駐。介護・看護・医療の連携による安心と、自宅で暮らすような気まますを両立

福岡 (九州最大級 201戸)



寿らいふ アクアヴィラ香椎浜

東京

寿らいふ ときわ台

寿らいふ 高島平

寿らいふ 石神井台  
※2021年 運営開始予定

デイサービス  
訪問介護・居宅介護支援

ケアマネジャーによるケアプラン作成や、ご自宅に訪問し、身体介護や生活援助を行う訪問介護等のサービスを提供

福岡



アップライフ東福岡

東京

アップライフ高島平

アップライフ石神井台  
※2021年 運営開始予定

認知症対応型  
グループホーム

7棟 153室 入居率 98.0%

少人数(9人単位)のグループをつくり、家庭的な雰囲気のもと、共同生活を通して家庭的な安心した生活が送れるようケアを実践

大阪



フレンド 天王寺

フレンド 大阪中央  
小規模多機能型居宅介護を併設

フレンド 天下茶屋

フレンド 筆ヶ崎

フレンド 東大阪

東京

フレンド 高島平

福岡

フレンド 香住ヶ丘  
小規模多機能型居宅介護を併設

放課後等デイサービス

(2021年4月にルミナスが事業承継)

障がいをもつ6歳から18歳までの就学児に学校や家庭とは異なる時間や空間、人とのかわり、体験等を提供することで健全な育成を図るサービス

福岡



キッズライフ東福岡

みんなの「かがやく」をつくる



自立訓練  
就労移行支援事業

(2021年夏頃より開始予定)

18歳以上(自治体判断により15歳以上も可)の障がいをもつ若者が対象。基礎学力や一般教養等の座学(自立訓練)、就労実習や企業へのインターンシップ(就労移行支援)を通じ、社会で活躍できる力を育成

\*棟数・戸数・室数・入居率は2021年3月末現在

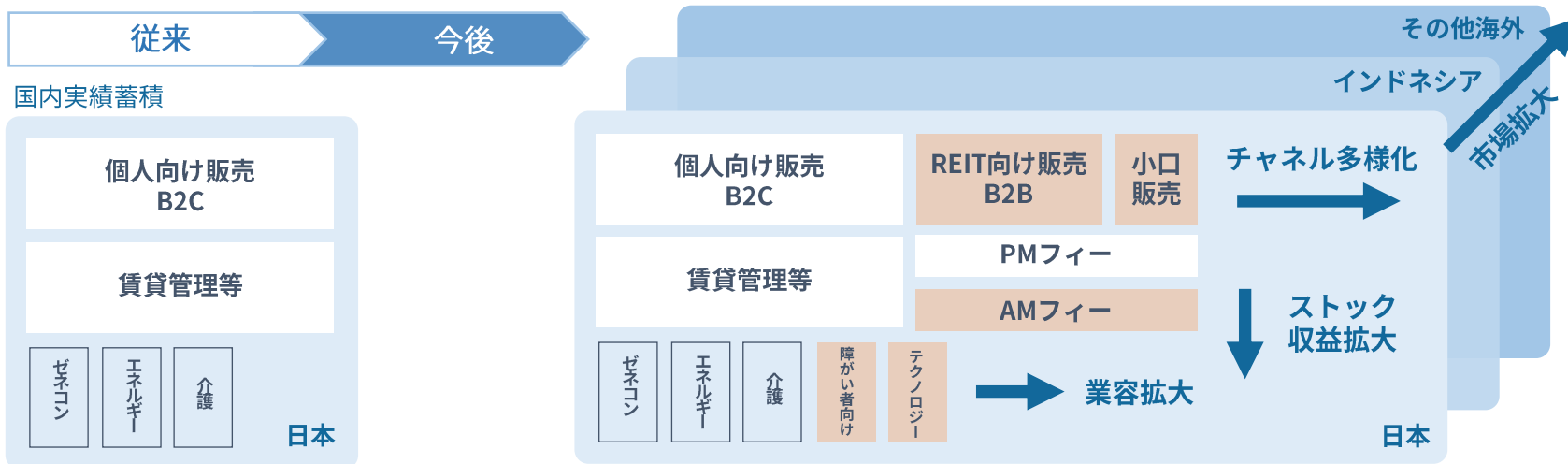
## 新たなB2B販売チャネル、ストックビジネスの収益拡大加速

### 販売チャネル多様化の実績

- 不動産ファンド：2018年3月にHTT-1号ファンドを組成
- シノケンリート投資法人(REIT)：2020年7月に私募で運用開始(100億円規模)

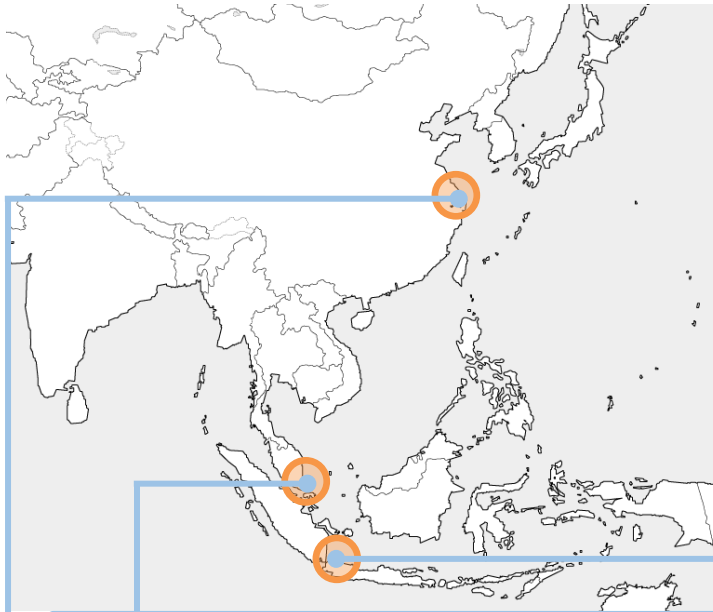
### 今後の展開

- スポンサーとしてREITの資産規模拡大ニーズに応える一方、当社としても個人向けに加えてREIT向けの販売による収益拡大
- 管理戸数の積み上がりが加速し、ストックビジネスの収益拡大も加速
- インドネシアで外資初の投資運用業ライセンス取得済、国内の一気通貫モデルを海外で拡大
- REaaSにより、誰もが国内外での不動産サービスを手軽に活用できるプラットフォームを構築



海外事業

国内の一気通貫モデルを海外でも再現



シンガポール

不動産の売買・賃貸仲介

Shinoken & Hecks Pte Ltd.

- ・ シンガポールにおける売買/賃貸仲介
- ・ 日本人駐在員への賃貸仲介
- ・ 現地富裕層への日本不動産販売



中国

不動産の売買・賃貸仲介

希諾建(上海)物業經營管理有限公司  
(シノケン不動産)

- ・ 日本人駐在員への賃貸仲介
- ・ 現地富裕層へ日本不動産を販売



インドネシア

不動産開発・企画・販売

PT. Shinoken  
Development Indonesia

「桜テラス」開発・運営



建設

PT. Mustika Cipta Kharisma

- ・ 民間工事(桜テラス等の施工)
- ・ 公共工事の請負



金融

PT. Shinoken  
Asset Management Indonesia

- ・ 投資信託組成・運営
- ・ 不動産ファンド組成・運営



人材

現地の大学・学校との提携等による、介護を中心とした人材獲得



 **SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS** シノケンは、事業全般においてSDGs達成のために貢献してまいります

株式会社シノケングループWebサイト [「SDGsへの取り組み」](#)

木造アパートメント



- 短工期によるCO2排出抑制
- CO2吸収・貯蔵効果(鉄骨造の約4倍)
- 廃木材の再資源化への取り組み
- カーボンニュートラルの実現



建設



- 安全工法、安全管理基準
- 再生骨材の積極利用
- 原料トレーサビリティの開始

販売サービス



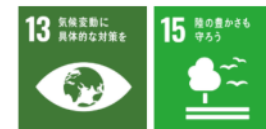
- 外国人入居支援
- 低所得高齢者支援
- 介護人材育成・創出
- 障がい者自立訓練 就労移行支援
- 障がいを持つ児童のための 放課後等デイサービス
- 社有車両EV化開始
- 開発途上国における投資信託の組成・販売 (Financial Inclusion :金融包摂)

間接業務



- 新卒奨学金返済支援
- 給付型奨学金(返済不要)～公益財団法人 篠原育英会にて給付
- 女性取締役就任 女性管理職促進
- 障がい者雇用促進
- 新生活支援制度
- 技能実習生受入れ

企業の社会的責任



- 世界的な熱帯雨林の減少問題に対し、インドネシアでの熱帯雨林の植林(調査)
- カーボンオフセットについてアクション開始

本資料には、2021年5月14日現在の将来に関する前提・見通し・計画に基づく記載が含まれております。今後、経済動向・事業環境等の不確定要因により、実際の結果が記載内容と大幅に異なる可能性があります。

株式会社シノケングループ グループ広報IR室

電話：092-714-0040

URL：<https://www.shinoken.co.jp/>

世界中のあらゆる世代の  
ライフサポートカンパニー

