



2021年12月期 第2四半期

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8月10日

世界中のあらゆる世代の
ライフサポートカンパニー

連結業績について	P. 3
セグメント別実績	P. 7
トピックス	P.14
株主還元	P.25
補足資料	P.28

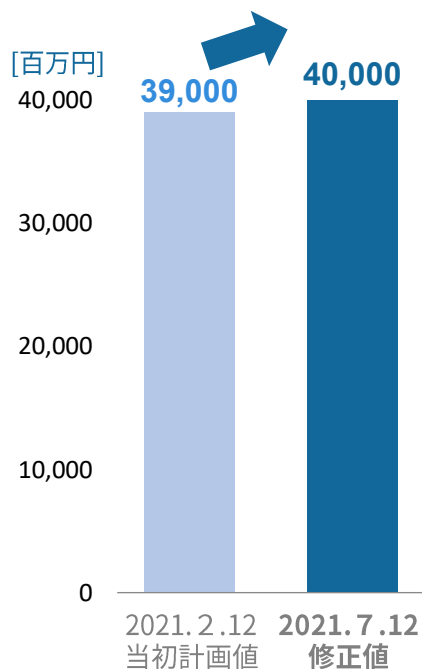
連結業績について



- 2021年2月12日公表の第2四半期(累計)連結業績予想を上方修正(2021年7月12日付適時開示)
- 主に不動産セールス事業(アパートメント)において、当初の見通しに比べ前倒しで建物が竣工したことによる
- 通期業績予想は、現時点において年間の竣工予定棟数(アパートメント)に変更はないため、修正なし

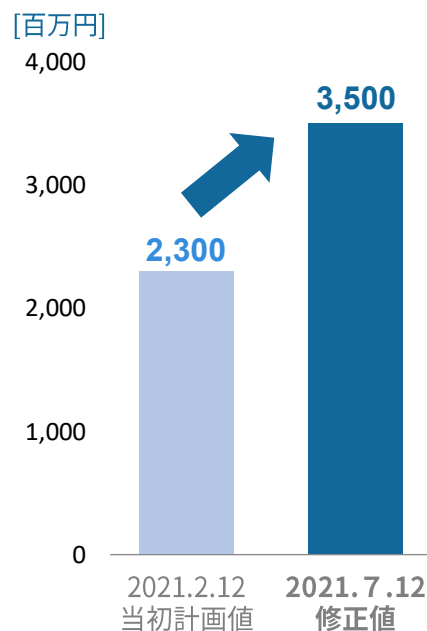
売上高

2.5%UP



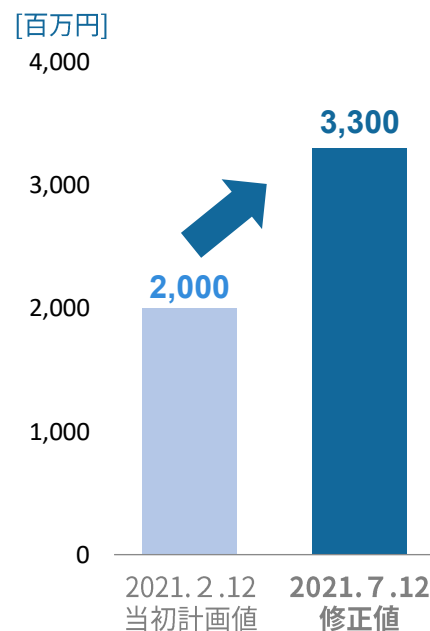
営業利益

52.1%UP



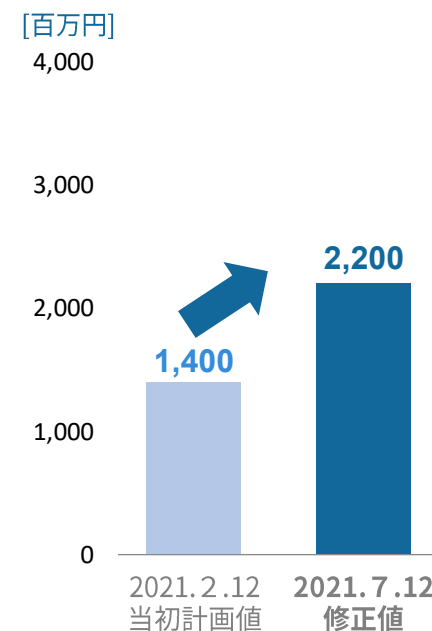
経常利益

65.0%UP



親会社株主に帰属する
四半期純利益

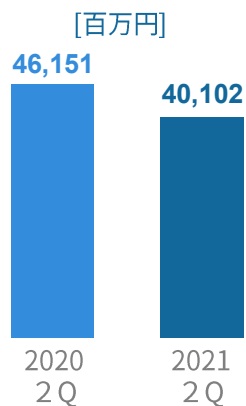
57.1%UP



売上高

40,102 百万円

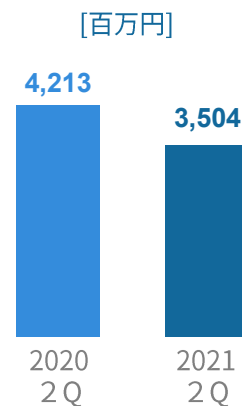
前年同期比 ▲13.1%



営業利益

3,504 百万円

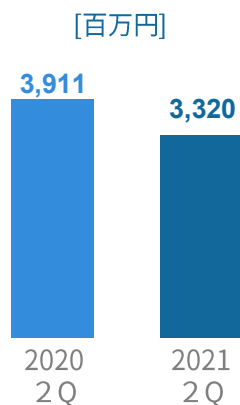
前年同期比 ▲16.8%



経常利益

3,320 百万円

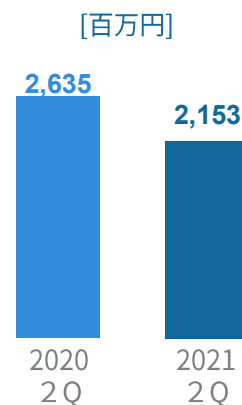
前年同期比 ▲15.1%



親会社株主に帰属する
四半期純利益

2,153 百万円

前年同期比 ▲18.2%



[百万円]

	2020年12月末	2021年6月末	増減
流動資産	74,539	82,082	+7,543
現金及び預金	35,387	36,395	① +1,007
販売用不動産	14,205	18,648	+4,443
不動産事業支出金	14,219	17,719	+3,500
その他	10,726	9,319	▲1,407
固定資産	13,620	14,393	+772
資産合計	88,159	96,476	+8,316
流動負債	26,241	31,818	+5,576
1年内償還予定の社債	564	526	▲38
短期借入金	12,118	17,778	+5,660
その他	13,559	13,513	▲45
固定負債	20,351	21,706	+1,355
社債	1,240	1,202	▲38
長期借入金	18,180	19,518	+1,338
その他	931	986	+55
純資産 (自己資本比率)	41,566 (47.0%)	42,950 (44.5%)	+1,384 (▲2.5pt)
負債純資産合計	88,159	96,476	+8,316

① 現金及び預金 +1,007百万円

2020年12月末 : 35,387百万円
2021年6月末 : 36,395百万円

たな卸資産の増減 +7,940百万円

主な内訳

- 販売用不動産*1 +4,443百万円
- 不動産事業支出金*2 +3,500百万円

*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

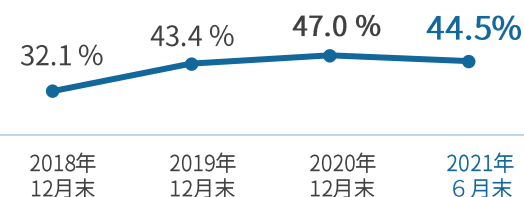
② 有利子負債 +6,922百万円

2020年12月末 : 32,103百万円
2021年6月末 : 39,025百万円

有利子負債を除く負債の増減 +9百万円

- 流動負債 ▲45百万円
- 固定負債 +55百万円

自己資本比率

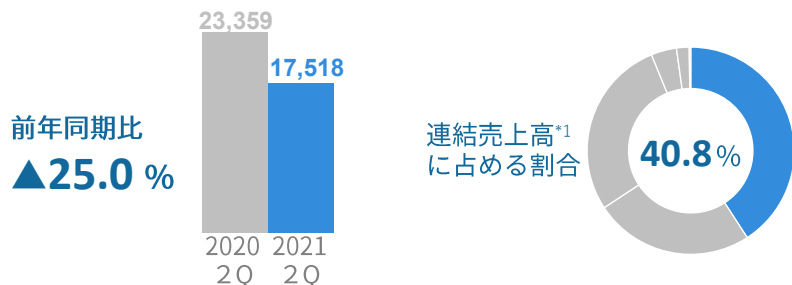


前期末からの低下の要因は
用地仕入の進捗に伴うたな卸資産及び借入の増加

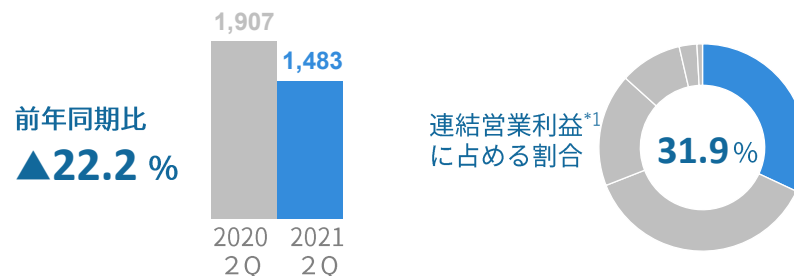
セグメント別実績



売上高 **17,518** 百万円



セグメント利益 **1,483** 百万円



2021年12月期 第2四半期の主な動き

- 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月から同年秋頃まで、
アパートメント用地の仕入活動を止めたことによる影響
- 当初の見通しに比べ、前倒しで建物が竣工
(年間の竣工予定棟数は変更なし)

【新型コロナウイルスの影響】

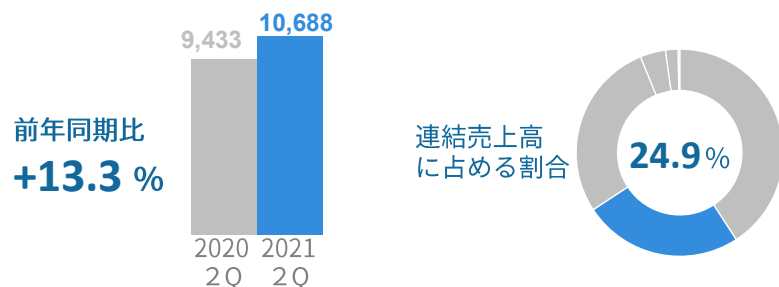
感染予防対策を徹底した対面及びオンラインでの商談を行っており、営業活動に大きな影響無し

セグメント概要

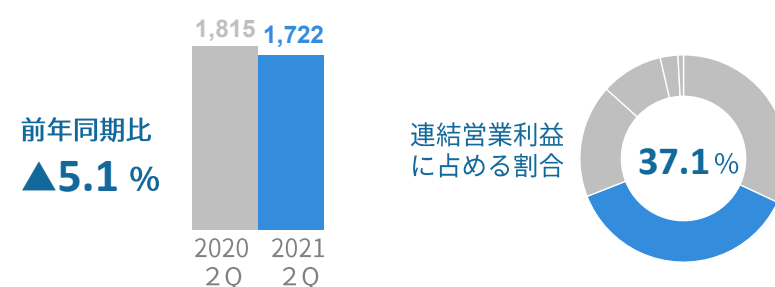
事業内容	主な担当事業会社
アパートメントの 企画・設計・施工・販売	株式会社シノケンプロデュース 「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」 6年連続第1位 (→P.15)
マンションの 企画・開発・区分販売	株式会社シノケンハーモニー

*1連結調整前の合算ベース(P.9～13も同様)

売上高 **10,688** 百万円



セグメント利益 **1,722** 百万円



2021年12月期 第2四半期の主な動き

- 販売物件引渡しに伴い、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

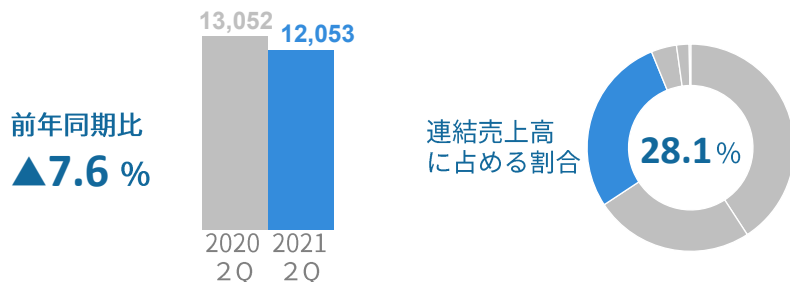
【新型コロナウイルスの影響】

入居期間の長期化による、入退去件数の減少傾向が継続し、収益機会が一部減少

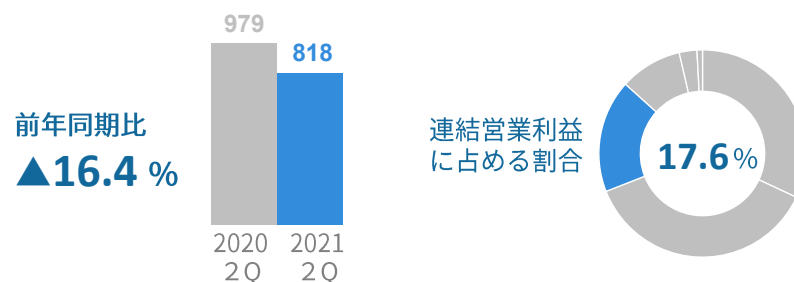
セグメント概要

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 「管理戸数ランキング」 3年連続第1位 (→P.15)
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 株式会社POINT EDGE コンピュータシステム株式会社
少額短期保険	ジック少額短期保険株式会社

売上高 **12,053** 百万円



セグメント利益 **818** 百万円



2021年12月期 第2四半期の主な動き

- 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】

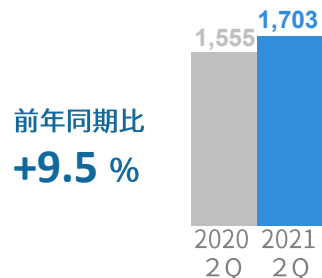
感染予防対策を徹底した現場管理を実施、大きな影響は無し

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

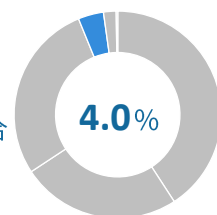
売上高

1,703 百万円



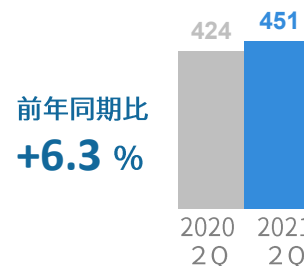
前年同期比
+9.5 %

連結売上高
に占める割合



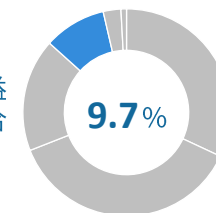
セグメント利益

451 百万円



前年同期比
+6.3 %

連結営業利益
に占める割合



2021年12月期 第2四半期の主な動き

- 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、当社グループ会社保有の介護施設等にも供給

【新型コロナウイルスの影響】

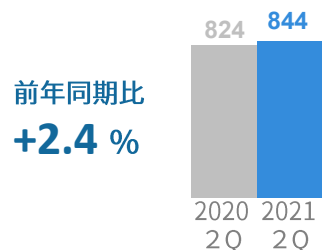
巣ごもり需要により、ガス・電力の使用量が増加した水準が継続

セグメント概要

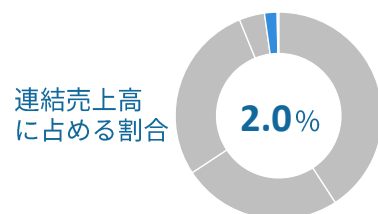
事業内容	主な担当事業会社
LPGリテール	株式会社エスケーエナジー(福岡) 及び子会社4社(東京、名古屋、仙台、大阪)
パワーリテール	株式会社エスケーエナジー(全国)

売上高

844 百万円

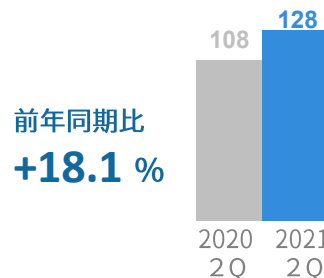


前年同期比
+2.4 %

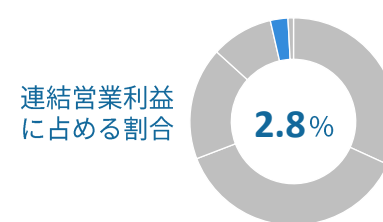


セグメント利益

128 百万円



前年同期比
+18.1 %



2021年12月期 第2四半期の主な動き

- 各施設において高稼働率を維持
- 要介護度に応じた施設とサービスクオリティが充実
- 4棟目のサ高住「寿らいふ、石神井台」オープン(→P.18)

【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

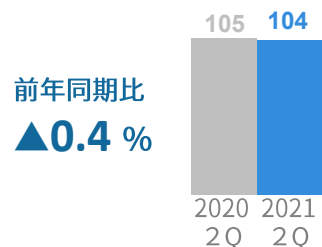
セグメント概要

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 ・ 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 ・ 放課後等デイサービス* ・ 就労移行支援(予定)	株式会社ルミナス

*2021年4月に株式会社アップルケアから事業承継

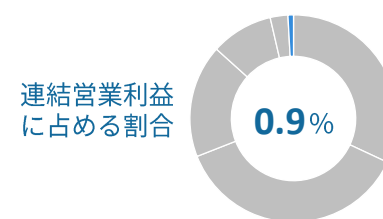
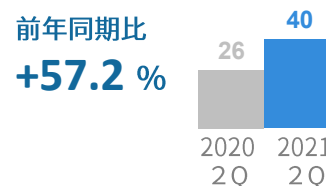
売上高

104 百万円



セグメント利益

40 百万円



2021年12月期 第2四半期の主な動き

- コロナ禍の中、感染予防対策を徹底し、「桜テラス」2棟目、3棟目、4棟目の開発が進行
- インドネシアREITへの引き合い案件の整理、組成準備進捗

【新型コロナウイルスの影響】

渡航制限及び現地での感染拡大・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 アセットマネジメント	PT. Shinoken Asset Management Indonesia
インドネシア総合建設業	PT. Mustika Cipta Kharisma
中国不動産売買・賃貸仲介	希諾建(上海)物業經營管理有限公司
シンガポール不動産売買・賃貸仲介	Shinoken & Hecks Pte Ltd. 出資比率34.0%

トピックス



- 「賃貸住宅に強い建築会社ランキング」 6年連続で全国第1位
- 「管理戸数ランキング」 3年連続で九州・沖縄エリア第1位

賃貸住宅に強い建築会社ランキング



※自社開発実績
2015 - 2019年度 賃貸住宅着工数
2020年度 賃貸住宅完工数

全国賃貸住宅新聞第1466号
(2021年6月28日発行)

土地活用と自社開発の完工数ランキングを発表
自社開発のカテゴリにおいて
株式会社シノケンプロデュースが6年連続第1位



管理戸数ランキング



※本社が九州・沖縄エリアに所在する管理会社
2019 - 2021年 管理戸数

全国賃貸住宅新聞第1470号
(2021年7月26日発行)

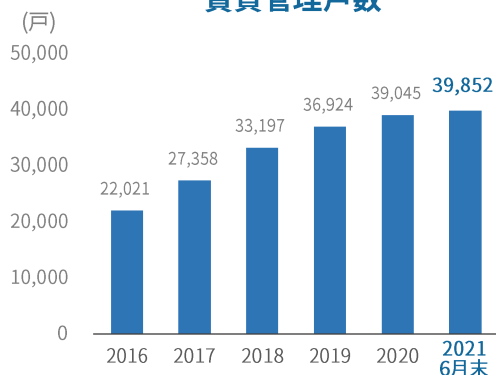
管理会社の本社所在地による、エリア別トップ10社を発表
九州・沖縄エリアにおいて
株式会社シノケンファシリティーズが3年連続第1位



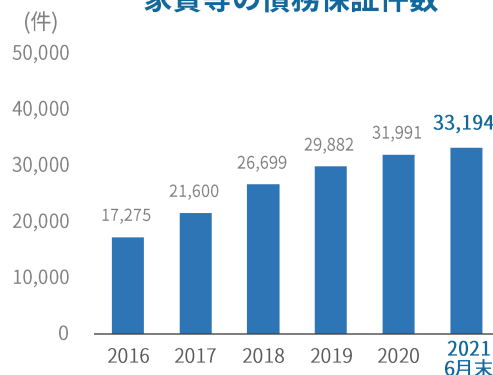
- ・ 不動産セールス事業で物件を販売すればするほど、各種サービス提供戸数／件数が累積
- ・ 売上高が年々安定的に増加する構造。REIT向け物件も加われば、増加ペースがさらに加速

【主な指標】 * 「6月末」の表記がある箇所以外は12月末時点

賃貸管理戸数



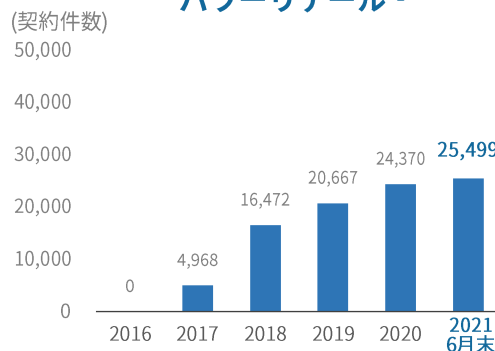
家賃等の債務保証件数



LPGリテール

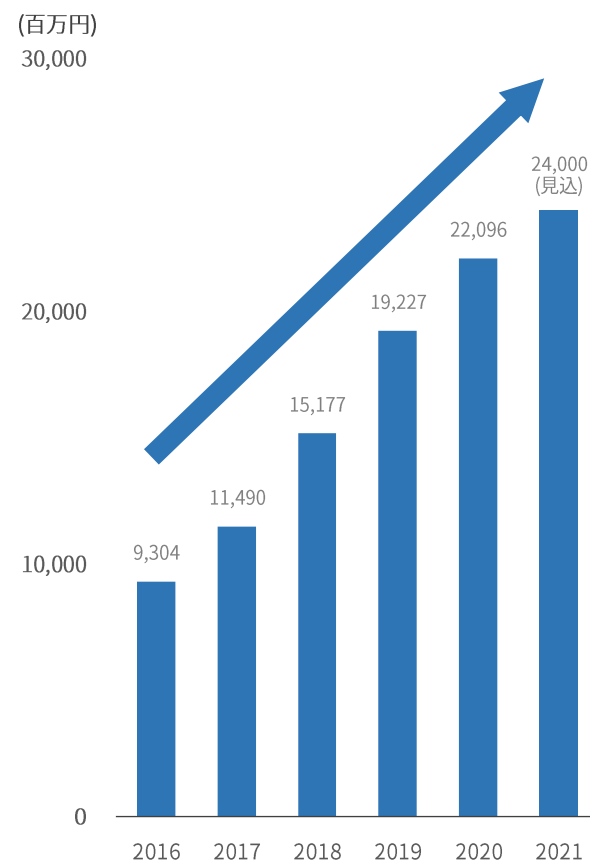


パワーリテール*1



*1 2017年より開始

【売上高*2】



*2 不動産サービス事業、エネルギー事業のセグメント売上高(内部売上高含む)の合算

・ 海外からの介護人材(特定技能1号)受入れのための寮が大阪市に竣工

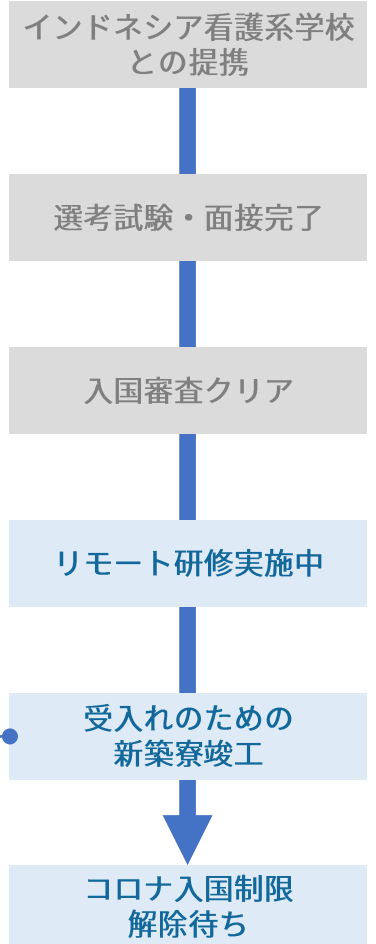


ニュースリリースは
コチラから

青雲館大阪

- ・ 海外人材向けの寮の建設(労働環境の整備)
- ・ 木造建築
短工期によるCO2排出抑制
CO2吸収・貯蔵効果
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

【関連するSDGs】





ニュースリリースは
コチラから

・ サービス付き高齢者向け住宅「寿らいふ 石神井台」開設

寿らいふ 石神井台



- ・ サ高住にデイサービスを併設することで、当該地域の介護ニーズに応える
- ・ 既存建物を改修することで、新築と比べて工期を短縮でき、建築資材の使用量やCO2排出を減らせる等、環境にやさしい

【関連するSDGs】



【サービス付き高齢者向け住宅「寿らいふ 石神井台」】



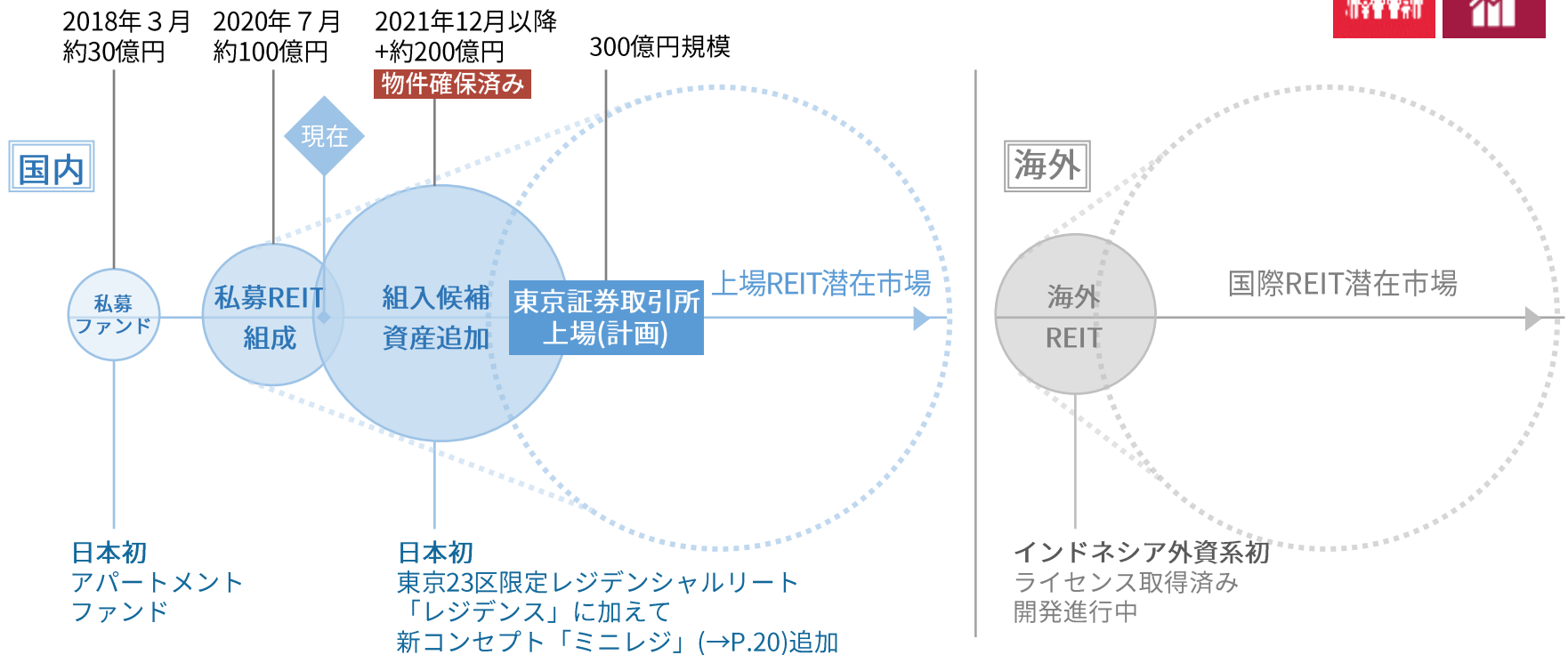
【デイサービス「アップライフ 石神井台」】



- B2Bチャネルを拡充し、成長戦略の大きな柱に
- 国内REIT上場、海外REIT組成を計画、国内外で規模拡大

B2Bチャネル強化

【関連するSDGs】



- B2C向けに「デザイナーズアパートメント」として販売する賃貸住宅プロダクトを、シノケンリート投資法人(B2B)向けに「ミニレジ」(ミニレジデンス)として供給



ニュースリリースは
コチラから

ミニレジ

3階建て以下かつ延床面積300㎡未満の共同住宅 (REIT向けは鉄骨(S)造タイプ)

- エレベーターが無い場合消費電力が少なく、建設工事期間が短く、CO2排出抑制に寄与する等、環境にやさしい
- 空き家問題に対応できる設計力
老朽戸建て跡地や狭小地・不整形の土地でも商品化可能



【関連するSDGs】



レジデンス

4階建て以上または延床面積300㎡以上の共同住宅 (2020年7月に組成した私募REITはこのタイプ)

- 建物の償却期間が長く、シノケン管理物件の高い入居率実績(平均99%以上)による安定した利回り
- 一棟当たりの投資金額がミニレジに比べて大きく、REITの資産規模拡大加速に寄与



【関連するSDGs】



- 不動産投資型クラウドファンディング「シノケンオーナーズファンディング」1号ファンドが、目標額1億2,000万円に募集開始から38秒で到達、募集終了
- 当社アパートメントに関する、B2C小口投資チャネルの需要を改めて実証、今後も新たな取り組みを検討

シノケンオーナーズファンディングについて

【1号ファンド概要】

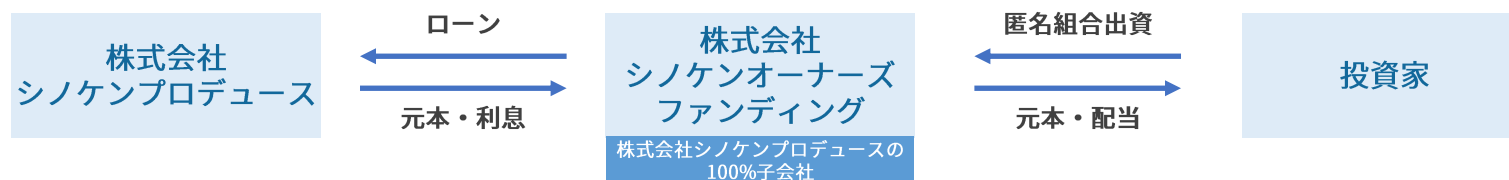
- 募集期間：2021/08/03 19:00～
- 募集方式：先着方式
- 募集金額：1億2,000万円
- 予定利回り：4.0%（年率, 税引前）
- 予定運用期間：3ヶ月
- 投資可能金額：1万円～



【関連するSDGs】



【スキーム】



※私募の取り扱いと投資家管理及びサイトの運営はFUEL株式会社にて行っております。

- 業界初、不動産売買領域における、マイナンバーカードと連携したデジタルID導入
公的個人認証サービスを導入した電子契約プラットフォームをリリース
- 将来的には金融機関、行政機関とも連携し、共通デジタルIDを用いた一気通貫の取引を計画



ニュースリリースは
コチラから

概要

業界初

マイナンバーカードと連携したデジタルIDを用いた公的個人認証サービスを導入した電子契約プラットフォーム

- 今般、「契約」手続きまでカバー
- 金融機関との協議を進め開発完了次第、「融資申込」まで完結できるようになる予定



特徴

- 利便性に加え、不動産取引で最も重要な「安全性」「不正防止」を重視し、デジタルIDを導入
- 契約時の本人確認を、マイナンバーカードと連携したデジタルIDにより、公的個人認証サービスを活用
- 将来的には、同じデジタルIDで融資申込・登記に至るまで、一貫した取引を企図

【関連するSDGs】



従来：対面



お客様

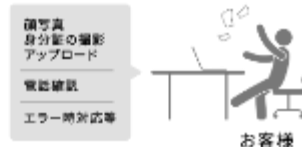
トラストDX：デジタルIDによる公的個人認証



デジタルID

地方公共団体
情報システム機構

従来：他社オンライン認証



お客様

マイナンバー
カードを
用いて
本人確認



お客様

- REaaS(Real Estate as a Service) = 「サービスとしての不動産」 「不動産のサービス化」を進展させることで、当社ビジネスの成長を牽引

REaaSによるビジネス進展イメージ

より簡単・便利に、より安全に、より多くの人々が不動産取引できる世界へ

【関連するSDGs】



既存事業の強化

業務効率化
生産性向上

UX向上
リテンション強化

DX

新たな事業領域への拡大

不動産のトラストDX
取引の安全性を確立

新たな顧客層獲得

国際取引拡大

フィンテック/
ライフサポート
領域との連携

新サービス・
新ビジネス創出

トラストDX

REaaSプラットフォーム

- 「感染拡大防止のために都心の20代、30代こそいち早く接種が必要」と判断し、若年層の多い当社グループ管理物件(首都圏)の入居者様を職域接種の対象に追加



ニュースリリースは
コチラから

東京本社セミナールームを接種会場として活用

- 20代・30代を中心とした感染拡大への打開策の一助として、若年層の多い入居者様に対し、当社の実施する職域接種への参加を呼びかけ
- 入居者様のニーズは強く、500名超の申込みをいただく
- 6月25日より開始し、既に約1,000名が接種済み

当社グループの社会貢献活動の一環として
若者への接種機会を提供

【関連するSDGs】



【接種会場の東京本社セミナールーム】



セミナー開催時



職域接種当日

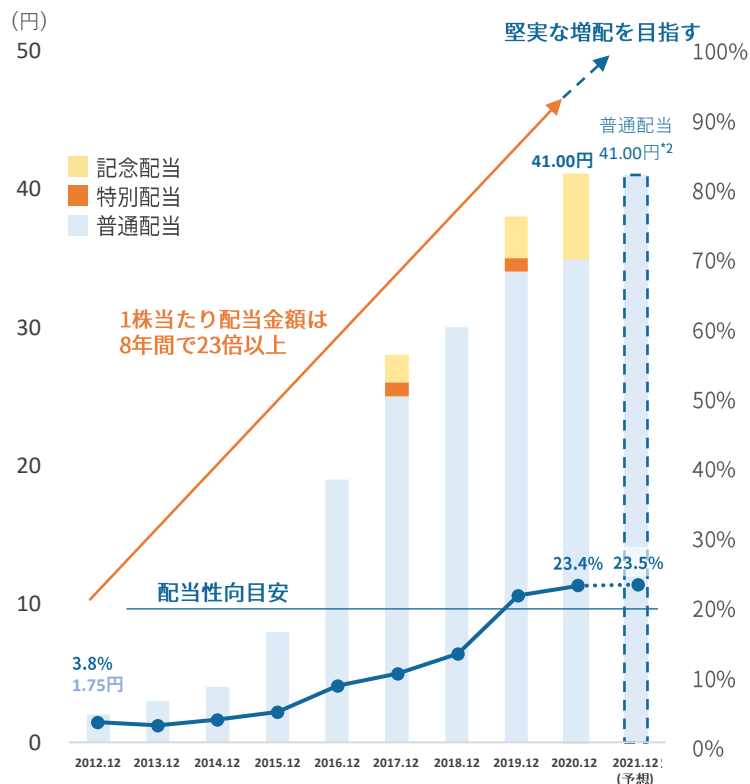
株主還元



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円の増配を予定

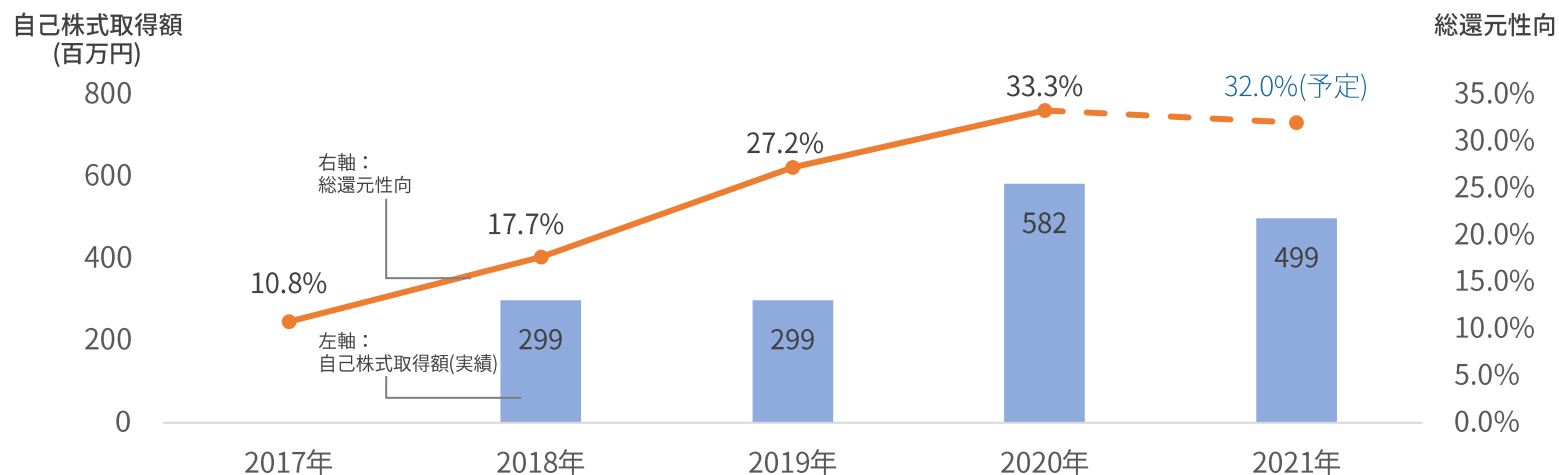
株主優待

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		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日及び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

自己株式の取得

- 資本効率の向上、及び経営環境に応じた機動的な資本政策を可能とするため実施
- 手元資金や株価水準等を総合的に勘案



取得期間	-	8月23日～30日	8月27日～9月19日	3月11日～4月15日 8月13日～9月2日	3月29日～5月25日
自己株式取得額(百万円)	-	299	299	582	499
配当総額(百万円)	919	1,015	1,301	1,401	1,423(予定)*2
総還元額(百万円)	919	1,315	1,601	1,983	1,923(予定)*3
総還元性向*1	10.8%	17.7%	27.2%	33.3%	32.0%(予定)*4

*1 総還元額÷親会社株主に帰属する当期純利益

*2 2021年12月期の中間/期末配当予想、2021年6月末時点の発行済株式数/自己株式数を基に算出

*3 上記*2と、本資料開示時点における2021年中の自己株取得額の合計

*4 2021年12月期通期連結業績予想と、上記*3を基に算出

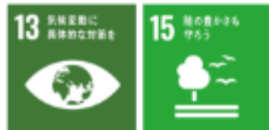
補足資料



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
- ・ 障がい者就労移行支援(予定)
- ・ 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



- ・ 海外からのライフケア人材(特定技能)のための寮を竣工
- ・ 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
- ・ 新型コロナウイルスワクチンの職域接種実施

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

140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97.3%

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

NEW(4棟目)
寿らいふ 石神井台
(2021年6月オープン)

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

NEW(3施設目)
アップライフ石神井台
(2021年6月オープン)

認知症対応型
グループホーム

7棟 153室 入居率 97.3%

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
就労移行支援(予定)

放課後等デイサービスは障がいをもつ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、人との関わり、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

就労移行支援は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。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

株式会社ルミナス
(2021年2月12日設立)



*棟数・戸数・室数・入居率は2021年6月末現在

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
	株式会社 POINT EDGE
	コンピュータシステム株式会社
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

持分法適用関連会社

不動産開発・販売	株式会社プロパスト (証券コード 3236) 出資比率 35.7%
----------	-----------------------------------

本資料についての注意

本資料には、2021年8月10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

