



# 決算説明資料



# SHINOKEN

# FINANCIAL RESULTS

2022-1Q

2022年12月期 第1四半期 | 株式会社シノケングループ | 証券コード：8909 | 2022年5月11日



# 決算説明資料

## LATEST RESULTS

### 第1部 2022年12月期 第1四半期実績

連結損益計算書サマリー	7
セグメント別の業績	8
セグメント別の概況	9
連結貸借対照表サマリー	10
株主還元	11
総還元性向	12
REITの状況	13

## ABOUT SHINOKEN

### 第2部 シノケングループについて

ビジョン・ミッション・バリュー	15
現在の立ち位置	16
事業紹介	17
トピックス	23
サステナビリティ経営	25
当社グループの各事業会社	28

## **Vision** (ビジョン)

世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー

## **Mission** (ミッション)

REaaS で人々や社会の課題を解決する

REaaS : Real Estate as a Service

## **Value** (バリュー)

- ・ お客様の成功がすべて
- ・ 感謝の気持ちを忘れない
- ・ チャレンジスピリッツ

「売って終わり」のビジネスではなく、お客様の人生を支える

## ライフサポートカンパニー



## 事業内容

### 不動産セールス事業

賃貸住宅物件の  
企画・開発・施工・販売

### 不動産サービス事業

賃貸住宅経営の  
長期的なサポート

### ゼネコン 事業

ビル・マンション・  
個人住宅等の企画・  
設計・建築請負全般

### エネルギー 事業

主に入居者様に対し  
安心・安全な  
エネルギーを供給

### ライフケア 事業

高齢者の暮らしや  
障がいのある児童と  
ご家族のサポート

### その他

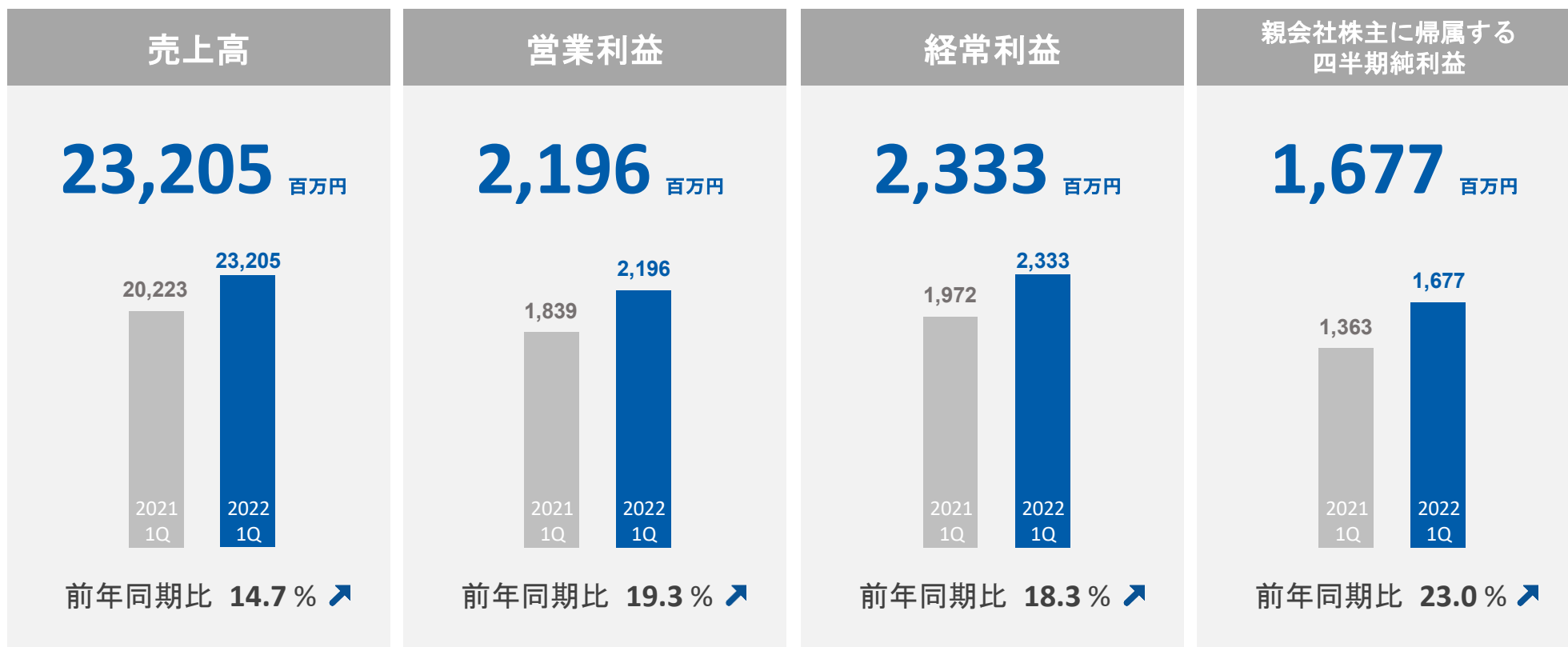
海外：インドネシアでの  
不動産開発・ファンド  
REITビジネス等

# LATEST RESULTS

第1部 | 2022年12月期 第1四半期実績



- ・ 売上高、各段階利益において前年同期比で増収増益\*1
- ・ 営業利益率9.4%、経常利益率10.0%と、ともに前年同期を上回る
- ・ 通期計画に対し、売上高は21.0%、経常利益は24.5%の進捗



\*1 収益認識会計基準等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しておりますが、収益認識会計基準第84項及び第86項に定める取扱いにより、2021年12月期第1四半期に係る連結損益計算書の各数値については、新たな会計方針を遡及適用しておりません（P8も同様）

セグメント	売上高 <sup>*1</sup>				セグメント利益			
	2022. 1Q	割合 <sup>*2</sup>	2021. 1Q	前年同期比	2022. 1Q	割合 <sup>*2</sup>	2021. 1Q	前年同期比
不動産セールス事業	11,102百万円	45.6%	8,812百万円	25.9%	876百万円	31.1%	667百万円	31.3%
不動産サービス事業	6,027百万円	24.7%	5,317百万円	13.3%	1,160百万円	41.1%	912百万円	27.1%
ゼネコン事業	5,694百万円	23.3%	5,788百万円	△1.6%	463百万円	16.4%	450百万円	2.7%
エネルギー事業	1,073百万円	4.4%	909百万円	18.0%	262百万円	9.3%	240百万円	9.3%
ライフケア事業	440百万円	1.8%	422百万円	4.2%	50百万円	1.8%	63百万円	△20.8%
その他 (海外含む 以降同様)	38百万円	0.2%	57百万円	△33.5%	8百万円	0.3%	27百万円	△67.4%

\*1 セグメント間の内部売上高又は振替高を含む

\*2 連結調整前の単純合算に占める割合



セグメント	概況
不動産セールス事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• アpartment、マンションともに、おおむね計画通りの引渡し数</li> <li>• アpartment用地仕入区画数は前年同期比で15%増</li> </ul>
不動産サービス事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 収益認識に関する会計基準の適用により、売上高で153百万円、利益で107百万円減少したものの、物件引渡しに伴う賃貸管理戸数の増加等により、前年同期比で増収増益</li> </ul>
ゼネコン事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 資材価格高騰に対しては適切な原価管理により影響を軽減し、前年同期比で増益</li> <li>• 2023年以降分も含め順調に受注</li> </ul>
エネルギー事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理戸数増加に伴って供給件数も増加し、前年同期比で増収増益</li> </ul>
ライフケア事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• インドネシアからの介護人材来日に伴う一時的なコスト増となるも、人材確保に大きく貢献</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ジャカルタ中心部のサービスアpartment「桜テラス」2棟が稼働中</li> <li>• 3棟目は今夏頃の稼働開始を予定</li> </ul>

- ・ 現金及び預金：用地仕入、自己株式取得・配当金支払、法人税等の納付により減少
- ・ 販売用不動産：仕入強化によりアパートメント用地が増加

(金額：百万円)

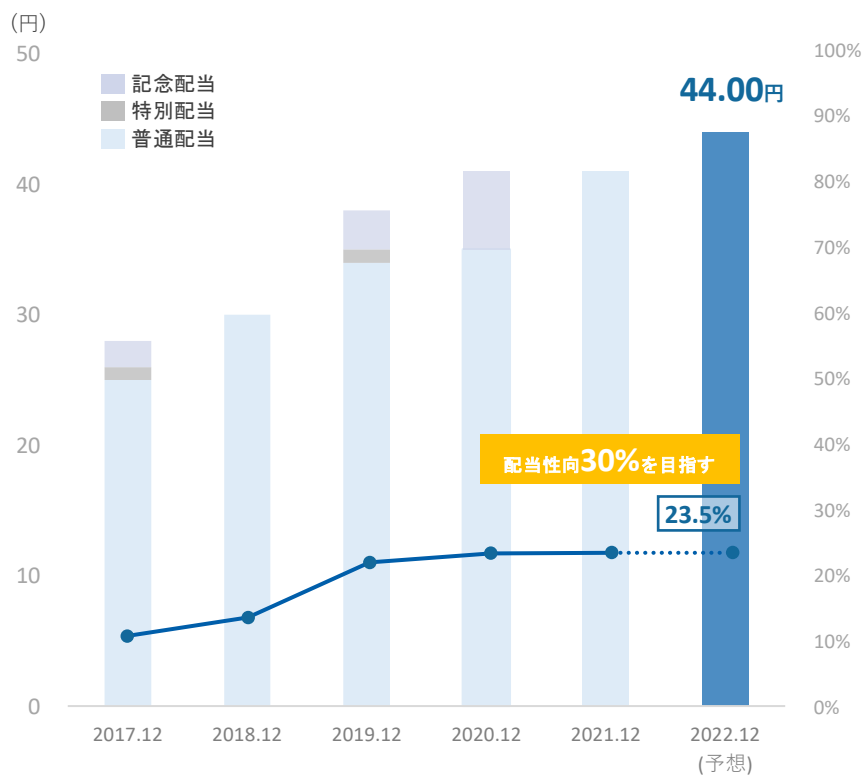
		2021末	2022.10末	前期末比増減
流動資産	現金及び預金	40,485	<b>34,098</b>	△6,386
	販売用不動産*1	30,463	<b>31,911</b>	1,448
	不動産事業支出金*1	3,092	<b>3,647</b>	555
	その他	10,120	<b>11,363</b>	1,243
固定資産		14,848	<b>15,334</b>	486
資産合計		99,010	<b>96,356</b>	△2,653
流動負債	短期借入金	16,045	<b>14,212</b>	△1,833
	その他	17,338	<b>15,291</b>	△2,046
固定負債	長期借入金	18,266	<b>19,683</b>	1,416
	その他	2,039	<b>1,946</b>	△93
負債合計		53,690	<b>51,133</b>	△2,556
純資産合計		45,320	<b>45,223</b>	△96
負債・純資産合計		99,010	<b>96,356</b>	△2,653

\*1 2021末において、不動産事業支出金に含めていたマンション用地（12,217百万円）は、表示科目の見直しにより販売用不動産に含めて表示しており、2021末の連結貸借対照表の組替えを行っております

## 配当金

### 1株当たり配当金額\*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)



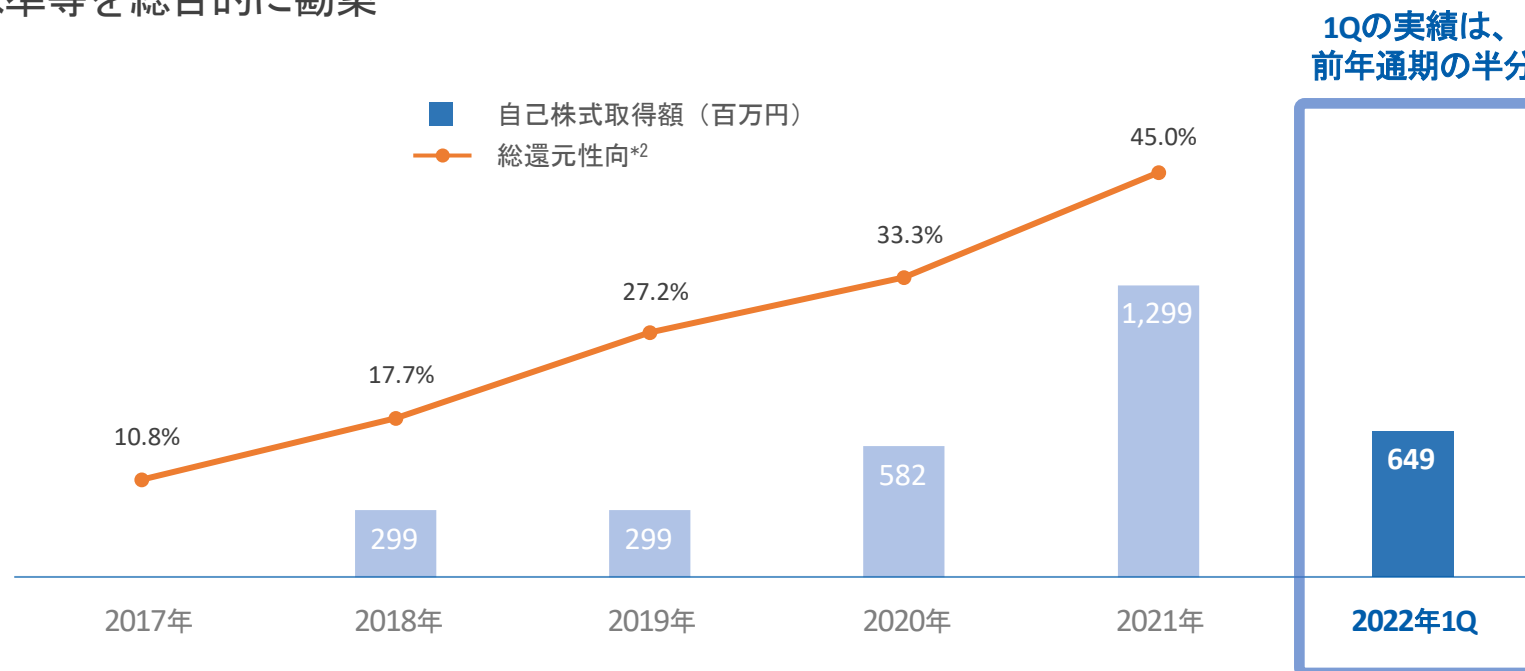
\* 普通配当・特別配当・記念配当を含む年間合計配当金額のグラフは、2018年7月1日に実施した株式分割を2017年の期首に実施したと仮定して作成

## 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

- 自己株式取得は、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
- 手元資金や株価水準等を総合的に勘案



自己株式取得額	-	299	299	582	1,299	649 <sup>*3</sup>
配当総額	919	1,015	1,301	1,401	1,408	1,478 <sup>*4</sup>
総還元額*1	919	1,315	1,601	1,983	2,708	2,128

\*1 自己株式取得額と配当総額の合計

\*3 2022年1月～本資料発表時点までの取得実績

\*2 総還元額÷親会社株主に帰属する当期純利益

\*4 本資料発表時点での発行済株式総数、自己株式数を基に試算

## 2月17日 シノケンリート投資法人が上場延期を公表

### 【リリース内容】

- 米国長期金利上昇に対応する早期金融引き締めへの警戒感が強まる中、ウクライナ情勢の緊迫化による地政学リスクも加わり、市場環境として不確実性が急速に高まりつつある状況
- 適切なタイミングでの上場を目指すことの方が、シノケンリート投資法人の投資価値、ひいては投資家の利益に資するという観点から上場延期

### 現在

- 引き続き世界情勢や経済動向、市場モメンタムを注視しながら、適切な上場時期を見極めていく状況

# ABOUT SHINOKEN

## 第2部 | シノケングループについて



## Vision

### 世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー

創業以来30年をかけて日本で不動産流通のあり方を革新し、新たに確立したお客様の生涯を通して寄り添うシノケン独自のライフサポートモデルを今度は日本から世界へ、国境を超え、子や孫の世代へ広めていきます。

## Mission

### REaaS で人々や社会の課題を解決する

ビジネスモデルの革新とテクノロジーの融合により、より多くの人々が手軽に安全に少額から不動産取引がしやすくなるREaaSを推進することで、将来の経済的不安だけでなく、様々な社会課題を解決していきます。

REaaS : Real Estate as a Service

## Value

・お客様の成功がすべて ・感謝の気持ちを忘れない ・チャレンジスピリッツ

創業以来のグループ全社員共通の基本行動規範として、ビジョン・ミッションを成し遂げていく不変の価値観です。

- ・ 主に国内で、少年期（6歳）から高齢期（100歳以上も含む）まで、お客様の一生に寄りそうサポート
- ・ 「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」をビジョンとし、各事業を展開

## 誰の

WHOM

障がいのある児童



障がいのある若者



都市部に暮らす  
単身者等



会社員層



高齢者



## 何を どのように

WHAT / HOW

学びと子育て

お子様の発達支援  
(ご家族の子育て支援)

就労

就労移行支援  
(準備中)

住まいと暮らし

シングルタイプの住ま  
いに必要な各種サービ  
ス、ガス、電力を提供

老後の資産づくり

デザイナーズアパ  
ート・マンションを開  
発・建築・販売・管理

住まいと暮らし

駅近・生活便利・低価  
格の賃貸住宅をはじめ  
とした住まいや各種  
サービスを提供

## セグメント

SEGMENT

ライフケア事業

不動産セールス事業  
不動産サービス事業  
ゼネコン事業

エネルギー事業  
その他

不動産サービス事業  
ライフケア事業





### 不動産セールス事業

土地を仕入れ、  
単身者向けの賃貸住宅を  
建築して販売

地主向けの「土地活用」ではなく  
「賃貸住宅経営による資産づくり」

駅徒歩10分圏内の土地を厳選

30年以上蓄積したノウハウを  
活かしたデザイナーズアパートメント・  
デザイナーズマンション

100%反響営業

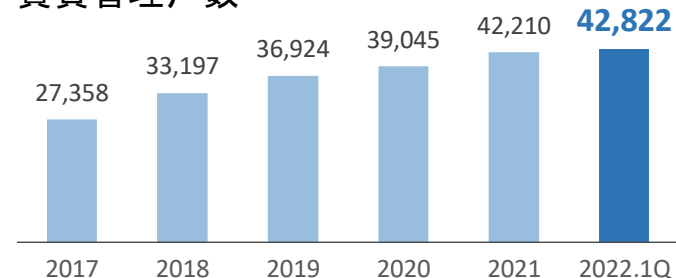
従来の個人向けに加え、  
ファンドやREITのB2B販売チャネル



### 不動産サービス事業

入居者様の暮らし、  
オーナー様の賃貸住宅  
経営をトータルサポート

#### 賃貸管理戸数



入居率 **99.2%**

※自社企画開発物件 2022年3月31日時点

賃貸管理業務・状況報告・賃料の入送金

入居者様募集・入居者様対応

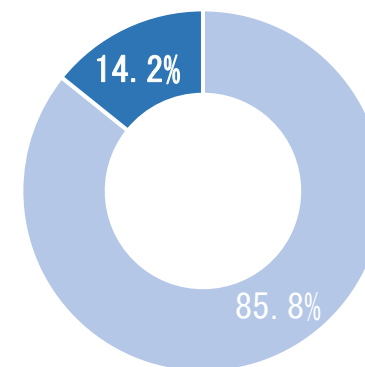
メンテナンス・定期清掃 等



### ゼネコン事業

ビル・マンション・  
個人住宅等の企画・設計  
建築請負全般

■ 当社案件 ■ 外部案件



※2022.10売上高構成

1909年創業の老舗ゼネコン小川建設

連結業績における存在感

外部案件がメイン

当社のマンションも施工



### エネルギー事業

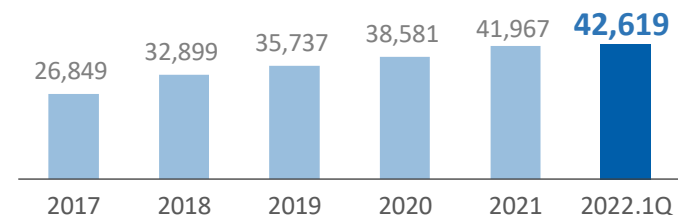
## LPガス、電力を供給

LPGリテール契約件数 **42,619件**

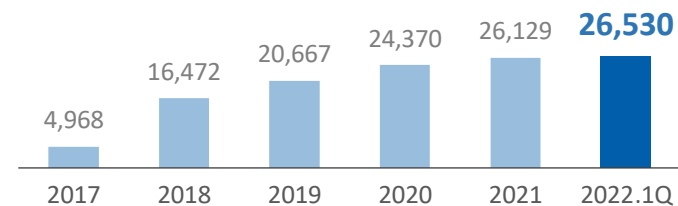
パワーリテール契約件数 **26,530件**

※2022年3月31日時点

LPGリテール契約件数



パワーリテール契約件数





### ライフケア事業

## 高齢者や 障がいをもつ児童を サポート

サービス付き高齢者向け住宅入居率 **97.7%**

グループホーム入居率 **98.0%**

※2022年3月31日時点

高齢者安心サポート付き賃貸住宅 145戸

サービス付き高齢者向け住宅 4棟

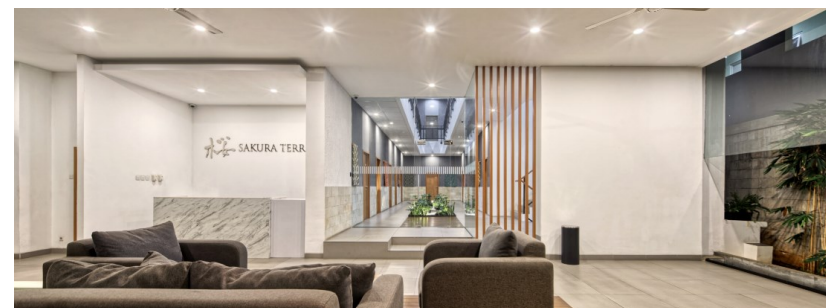
認知症対応型グループホーム 7棟

放課後等デイサービス 1施設 等



## その他

海外：インドネシアでの  
不動産開発・ファンド  
REITビジネス等



- ・インドネシアからの特定技能 1号人材19名が来日



BSテレ東「日経スペシャルSDGsが変えるミライ～  
小谷真生子の地球大調査～」テレビ番組にご紹介

[詳細はこちら](#)



- ・ 経済産業省が定める「DX認定業者」の認定を取得



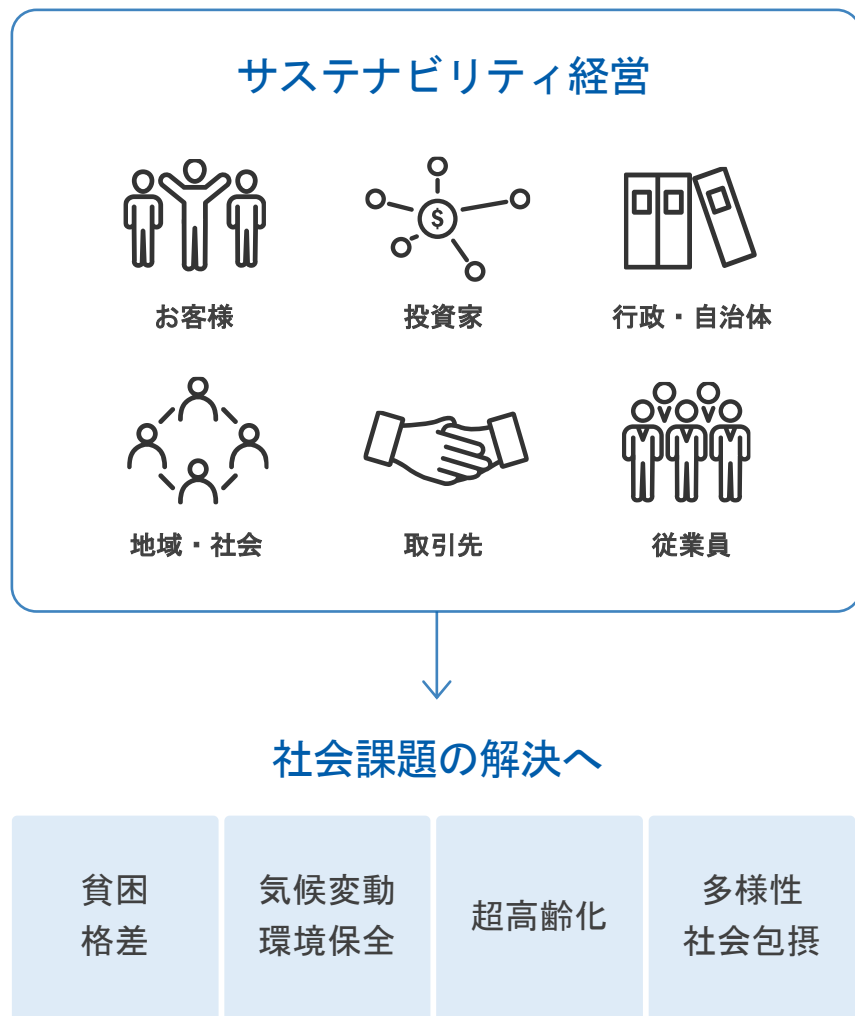
経済産業省のDX認定制度は、「デジタルガバナンス・コード」に則り、DX実現に向けたビジョンの策定や戦略・体制の整備などDX推進の準備が整っている事業者を認定する制度です。

当社グループは、不動産とテクノロジーの融合により、**より手軽に安全に少額から不動産取引がしやすくなる REaaS (Real Estate as a Service = 不動産のサービス化) を推進**しています。

DXに関する取り組みとして、不動産取引に不可欠なデータの信頼性と安全性を備える、マイナンバーカードを活用した「**不動産のトラストDX**」を開発しております。この開発実績や、DX推進体制の構築などの取り組みをご評価いただき、株式会社シノケングループの2022年4月の認定取得に至りました。

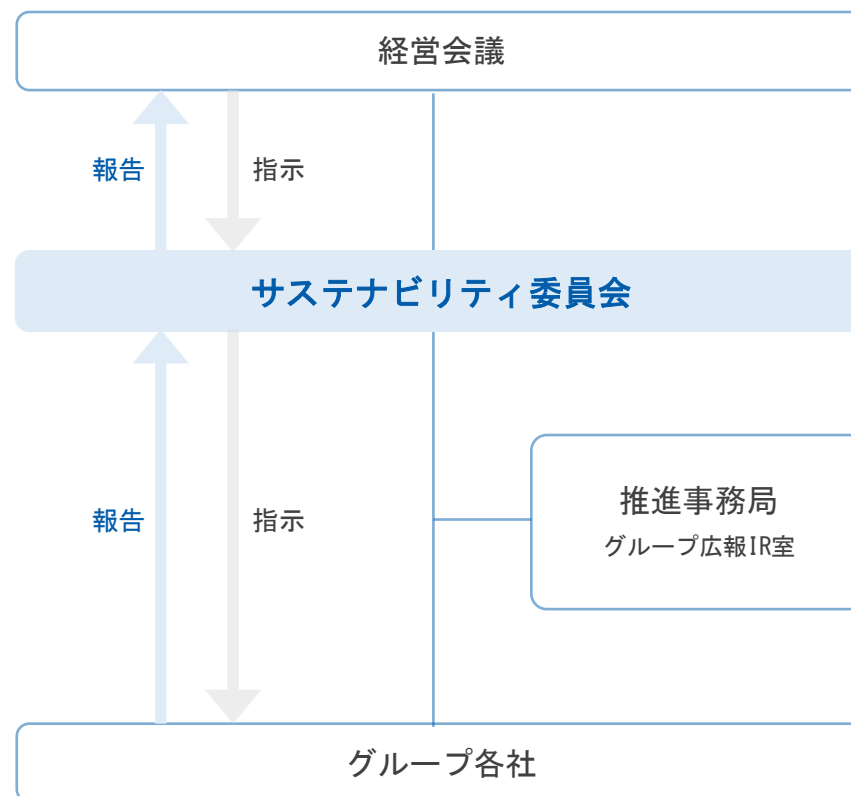


### 基本方針



### 体制強化

サステナビリティ委員会を設置し、社会課題の解決に向けた持続可能な商品・サービス開発を含む、あらゆる取組みを推進しております



### SDGsへの貢献

詳細はこちら

### ESG重点テーマの設定

詳細はこちら

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



### 項目

### 経営重点テーマ

## E 環境

- ・ 環境保全、気候変動への対応
- ・ 商品・サービスにおける環境配慮

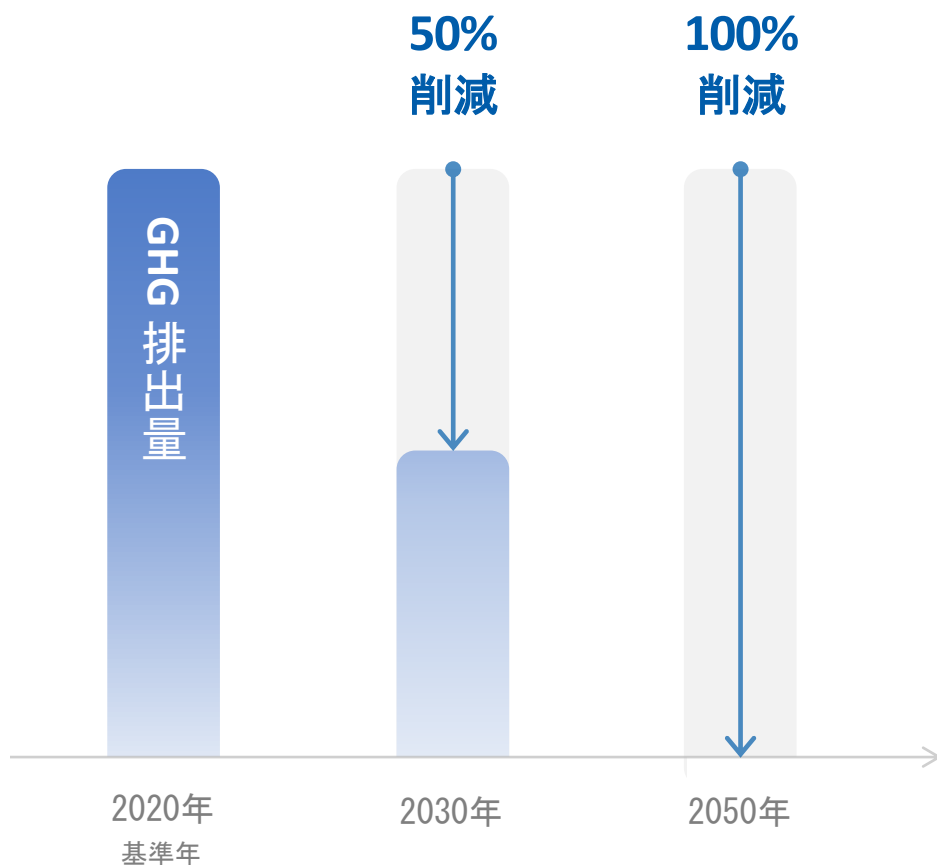
## S 社会

- ・ インクルージョン(社会的包摂)
- ・ 格差問題へのアクション
- ・ ダイバーシティ
- ・ 持続可能なサプライチェーン構築
- ・ コンプライアンス・人権尊重

## G ガバナンス

- ・ コーポレートガバナンス
- ・ リスクマネジメント

### 温室効果ガス（GHG）排出量削減目標 「2050年実質ゼロ」



#### 2020年～2025年の計画

- ・ GHG排出量の算定と削減目標の設定・公表
- ・ 省エネ・省電力化の強化
- ・ 事業所電力の再エネ化促進
- ・ 全社用車カーボンオフセット

#### 2025年～2030年の計画

- ・ 関連会社による森林経営事業強化
- ・ ZEH物件の開発強化
- ・ 2030年GHG排出量50%削減目標の前倒しチャレンジ

### 不動産セールス

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

### 不動産サービス

賃貸管理・マンション管理  
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  
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  
不動産ファンドの組成・運営  
株式会社シノケンアセットマネジメント  
不動産テック関連  
株式会社REaaS Technologies  
株式会社POINT EDGE  
コンピューターシステム株式会社  
少額短期保険  
ジック少額短期保険株式会社

### ライフケア

ライフケア事業統括/サ高住運営  
株式会社シノケンウェルネス  
訪問介護/デイサービス/居宅介護支援  
株式会社アップルケア  
グループホーム/小規模多機能  
株式会社フレンド  
障がい者支援/放課後等デイサービス  
株式会社ルミナス

### 海外

海外事業の管理・運営  
SKG INVEST ASIA (HONG KING) LIMITED  
中国不動産仲介・コンサルティング  
希諾建(上海)物業經營管理有限公司  
インドネシア不動産 開発・運営  
PT. Shinoken Development Indonesia  
インドネシア不動産 ファンド組成等  
PT. Shinoken Asset Management Indonesia  
シンガポール不動産仲介  
Shinoken & Hecks Pte Ltd

### 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/パワーリテール  
株式会社エスケーエナジー

### ビジネスサポート

バックオフィス  
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

不動産関連事業・不動産総合デベロッパー  
出資比率35.8%  
東京証券取引所STANDARD市場証券コード3236  
株式会社プロバスト

本資料には、2022年5月11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

092-714-0040 | <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

