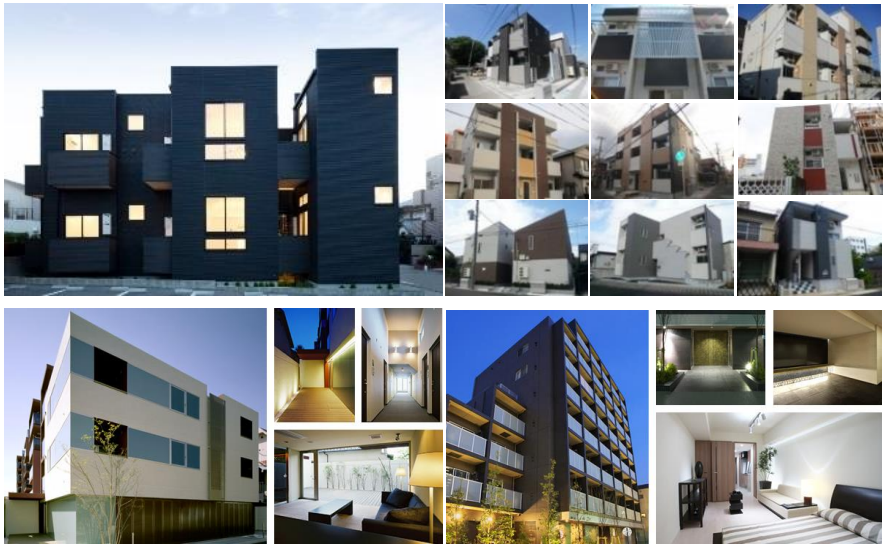
東証JASDAQ　証券コード8909



会社説明資料

2018年12月期第1四半期

株式会社シノケングループ
代表取締役社長　篠原　英明

【目次】

■ シノケングループの概要 …… 2
■ 連結業績ハイライト …… 3
■ 連結貸借対照表ハイライト …… 4
■ 連結業績の計画・見通しについて …… 5
■ 各事業セグメントの業績推移 …… 6
■ 不動産販売事業 …… 7
■ ゼネコン事業 …… 8
■ 不動産管理関連事業、エネルギー事業 …… 9
■ 株主還元　～株式分割～ …… 10
■ 今後の成長戦略 …… 11
■ 補足資料 …… 12
■ 本資料についてのご注意・お問合せ先 …… 25

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

シノケングループの概要

シノケングループ
（ホールディングカンパニー）

【設立】
1990年6月5日

【資本金】
10億9,185万円
（2018年3月末時点）

【事業拠点】
＜国内＞
東京、福岡、名古屋、大阪、仙台、札幌
＜海外＞
インドネシア、香港、上海、シンガポール

26社

シノケンオフィスサービス

持分法適用関連会社

- プロパスト(出資比率：19.4%)
  東証JASDAQ：証券コード3236
- サムシングHD(出資比率：21.2%)
  東証JASDAQ：証券コード1408

不動産販売事業

アパート販売／マンション販売

- シノケンプロデュース
- シノケンハーモニー

不動産管理関連事業

賃貸管理／分譲マンション管理
家賃等の債務保証／ファンド／保険

- シノケンファシリティーズ
- シノケンアメニティ
  - マンションライフ
- シノケンコミュニケーションズ
- シノケンアセットマネジメント
- ジック少額短期保険※出資比率50%

ゼネコン事業

法人・個人・官公庁の既存・新規顧客
およびシノケンG内の建設工事請負

- 小川建設
  - 小川建物

エネルギー事業

LPガス／電力の小売販売

- エスケーエナジー（福岡）
  - エスケーエナジー名古屋
  - エスケーエナジー東京
  - エスケーエナジー仙台
  - エスケーエナジー大阪

介護事業

寿らいふプラン／サ高住／デイサービス
グループホーム／小規模多機能

- シノケンウェルネス
  - フレンド
  - アップルケア

その他

海外事業

- SKG INVEST ASIA（香港）
  - シノケン不動産(上海)
  - PT. Shinoken Development Indonesia(インドネシア)
  - シノケン・ヘックス不動産(シンガポール) ※出資比率34%
- OGAWA Construction Rep Office (インドネシア) ※小川建設の駐在員事務所

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

連結業績ハイライト

第1四半期の売上として過去最高の実績を達成。各利益でも計画を上回る実績。

売上高

2018年12月期第1四半期実績

31,225百万円

前年同期比**115.1%**

営業利益

2018年12月期第1四半期実績

3,742百万円

前年同期比**95.1%**

経常利益

2018年12月期第1四半期実績

3,303百万円

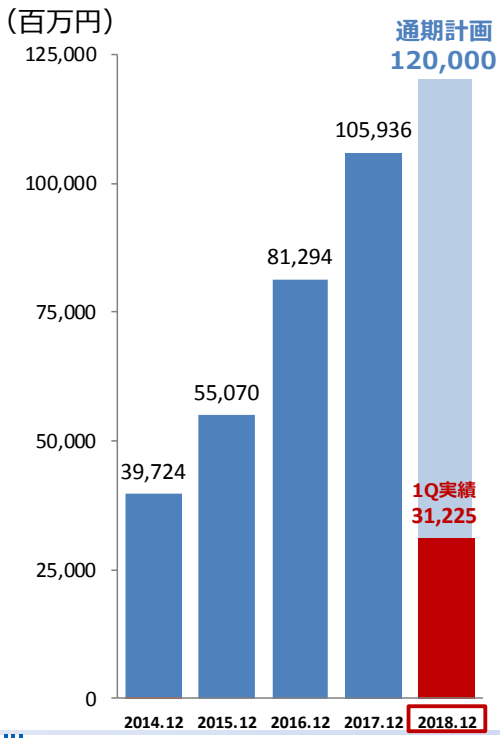
前年同期比**91.8%**

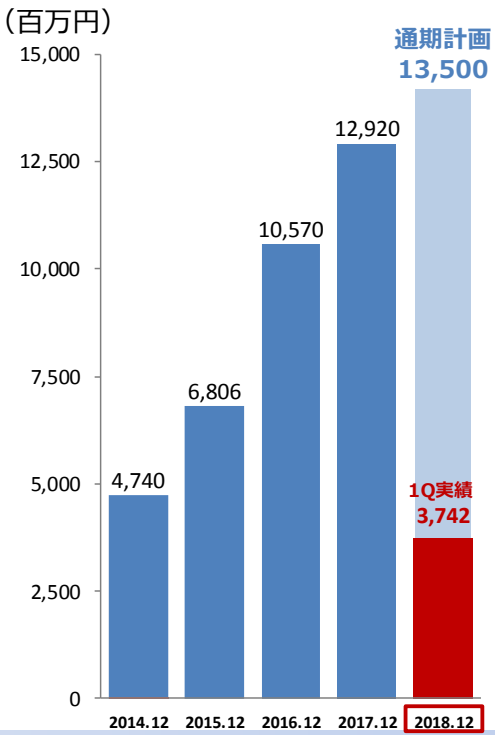
親会社株主に帰属する当期純利益

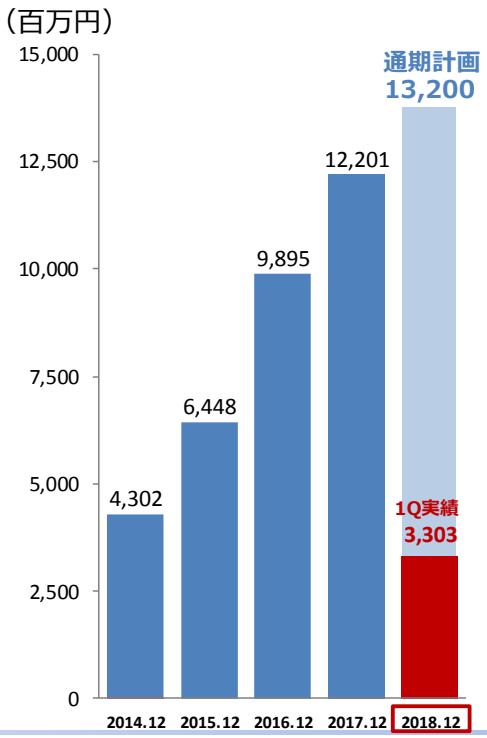
2018年12月期第1四半期実績

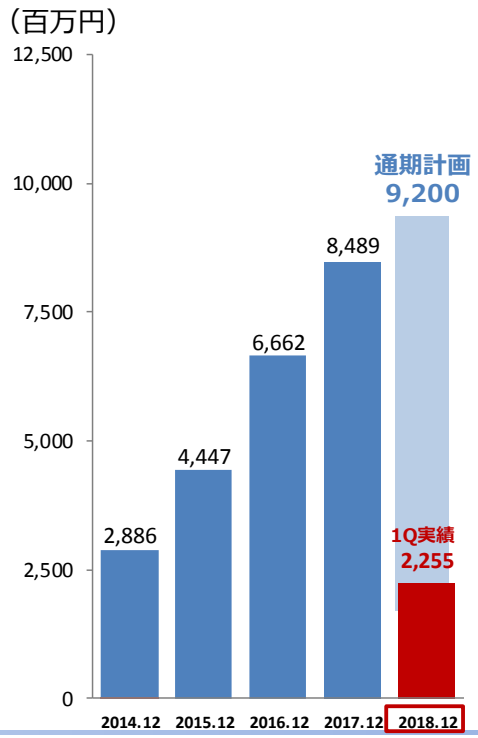
2,255百万円

前年同期比**93.4%**









© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

連結貸借対照表ハイライト

現預金が2017年12月末に比べ57億98百万円増加し、293億01百万円。
自己資本比率も1.0pt増加し、30.0%。

■資産の部

単位：百万円	2016.12	2017.12	2018.12 1Q	対前期末比増減
現金及び預金	13,524	23,502	29,301	5,798
販売用不動産	26,624	28,631	29,224	592
不動産事業支出金	15,336	19,285	15,816	△3,469
その他のたな卸資産	6	21	6	△14
たな卸資産合計	41,967	47,938	45,046	△2,891
有形固定資産	6,143	6,881	7,068	186
その他の資産	10,638	12,649	12,221	△428
資産合計	72,273	90,972	93,637	2,665

内訳

アパート販売・・・・・・・・・△35億42百万円
マンション販売・・・・・・・・＋ 4億44百万円
その他(ゼネコン等)・・・・＋ 2億07百万円

■負債・純資産の部

単位：百万円	2016.12	2017.12	2018.12 1Q	対前期末比増減
1年以内償還予定社債	434	925	942	17
短期借入金	15,908	23,611	24,103	491
社債	1,596	1,585	1,807	222
長期借入金	20,024	22,400	23,876	1,476
有利子負債合計	37,962	48,521	50,728	2,207
その他の負債	15,761	16,060	14,677	△1,383
負債合計	53,724	64,582	65,406	824
純資産合計	18,548	26,390	28,231	1,841
負債・純資産合計	72,273	90,972	93,637	2,665

自己資本比率	25.6%	29.0%	30.0%	＋1.0pt

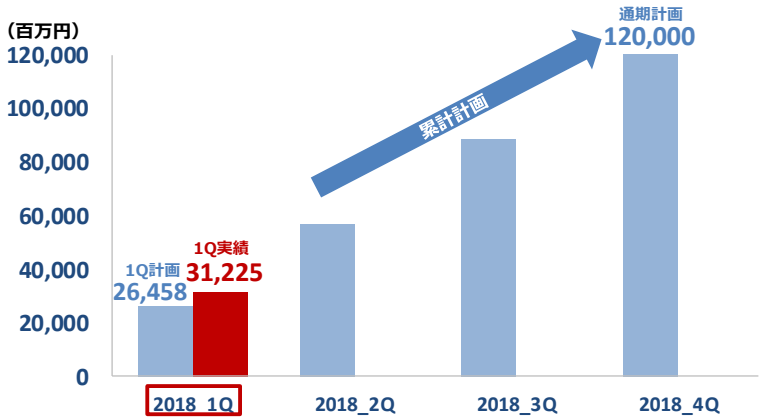
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

連結業績の計画・見通しについて

■2018年12月期　１Ｑ　業績計画比

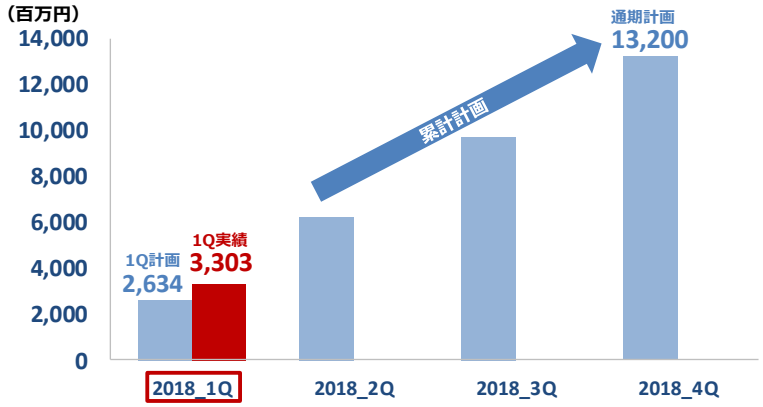
【売上高】

1Q計画26,458百万円に対し、**1Q実績31,225百万円（118.0%達成）**

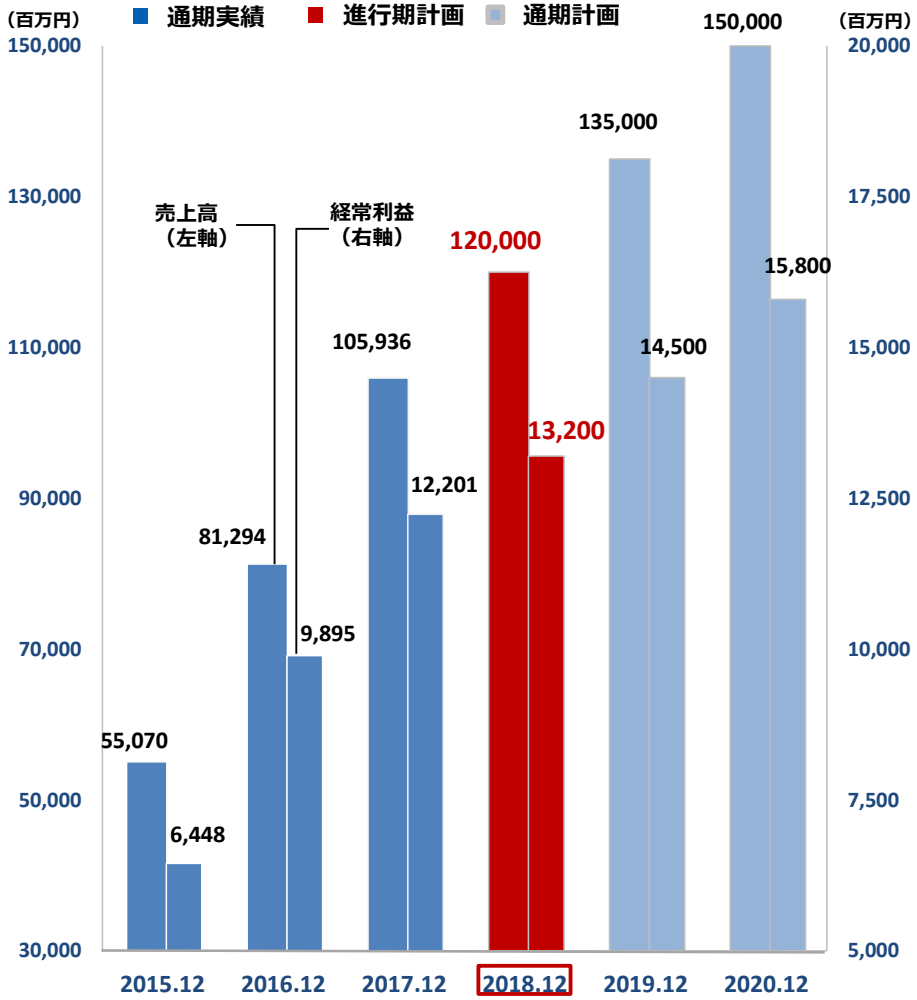


【経常利益】

1Q計画2,634百万円に対し、**1Q実績3,303百万円（125.3%達成）**



■3ヵ年業績見通し



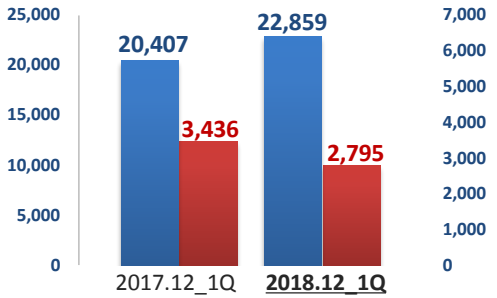
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

各事業セグメントの業績推移

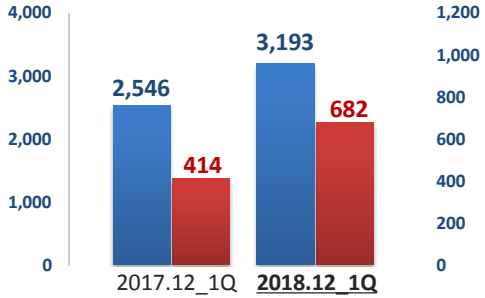
すべてのセグメントで計画通り順調に推移。引き続き、厚みのある収益基盤強化に注力。

セグメント売上高（左軸）　セグメント利益（右軸）　※セグメント売上高は外部顧客に対する売上高で表示　**単位：百万円**

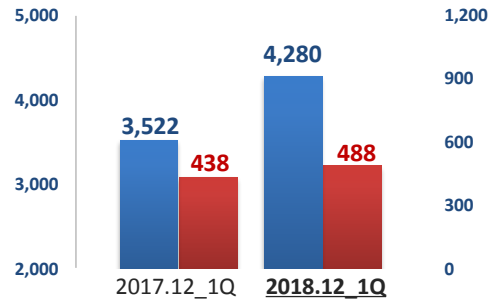
不動産販売事業



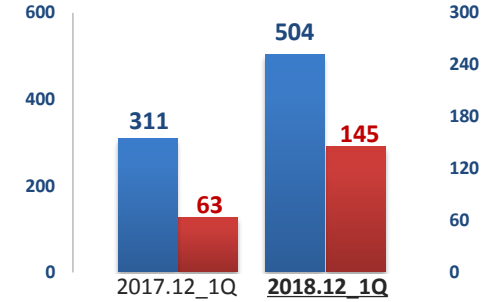
不動産管理関連事業



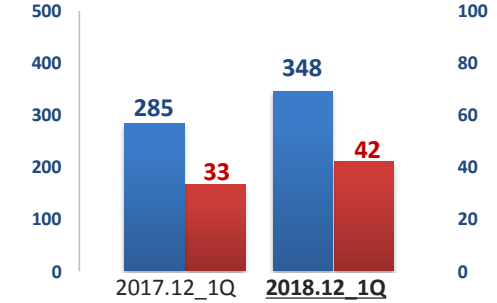
ゼネコン事業



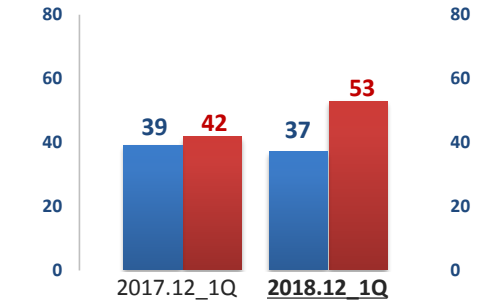
エネルギー事業



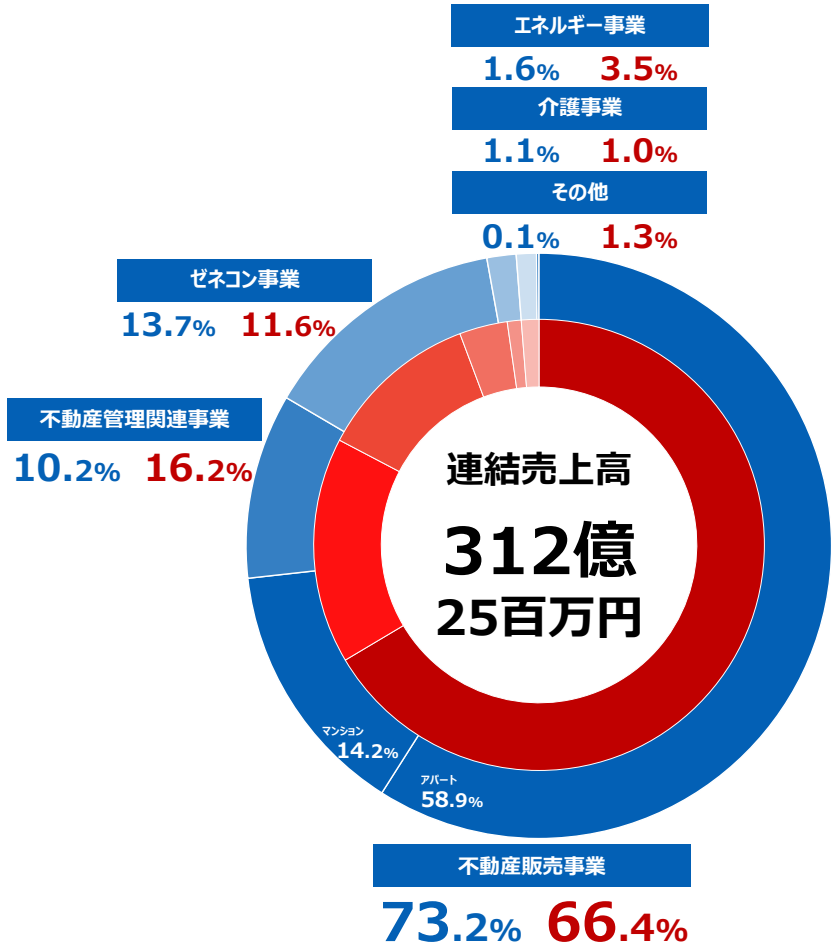
介護事業



その他



セグメント毎の売上高／利益※の割合
※連結調整前



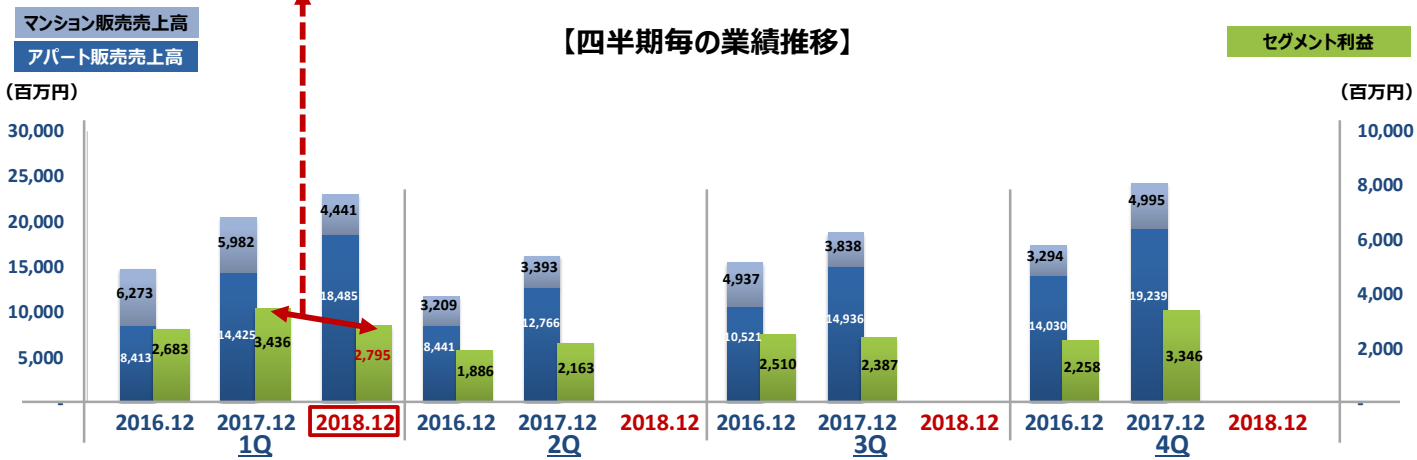
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

不動産販売事業

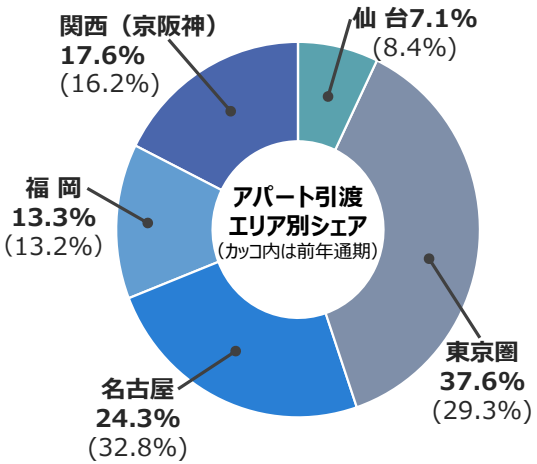
前年同期と比べ、増収減益。
アパート販売は、今後も販売を伸ばしていく方針であり、東京エリアを中心に順調に棟数増加。
四半期別の過去最高の販売実績、契約残高も金額・棟数共にシノケングループ設立以来最高の数値を達成。
マンション販売は、販売を一定水準に保つ方針のもと計画通りに推移（2016年、2017年は計画以上に推移）。

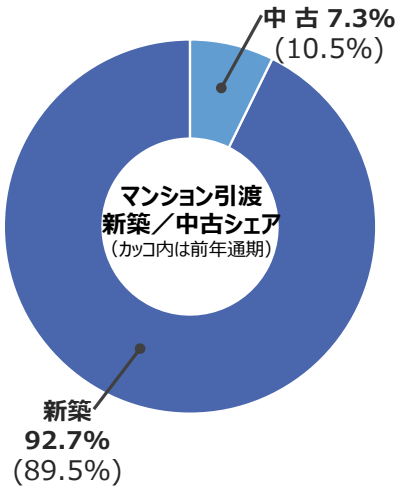
単位：百万円	2016.12 1Q	2017.12 1Q	2018.12 1Q	2018対2017比較
アパート販売_売上高	8,413	14,425	18,418	127.6%
マンション販売_売上高	6,273	5,982	4,441	74.2%
セグメント利益	2,683	3,436	2,795	81.3%

主な要因
①マンション販売において前期には異例の土地のみの分譲取引を行ったが当期にはそれを見込んでいなかった
②前期まで計上していたグループ内からの手数料収入を当期から無くした



今期通期計画に向けた1Qの計画については順調に達成



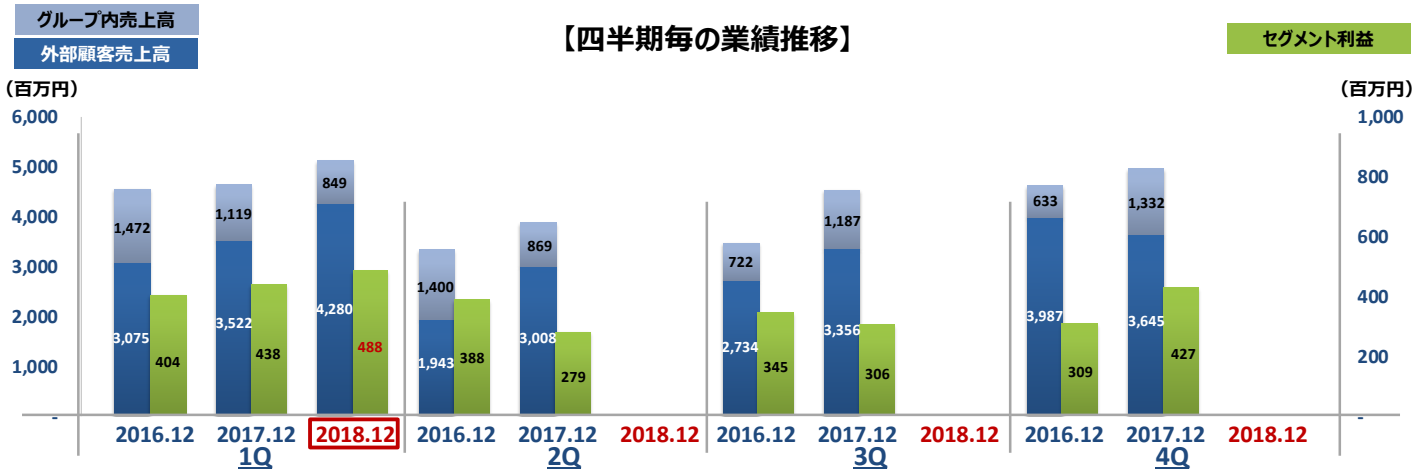


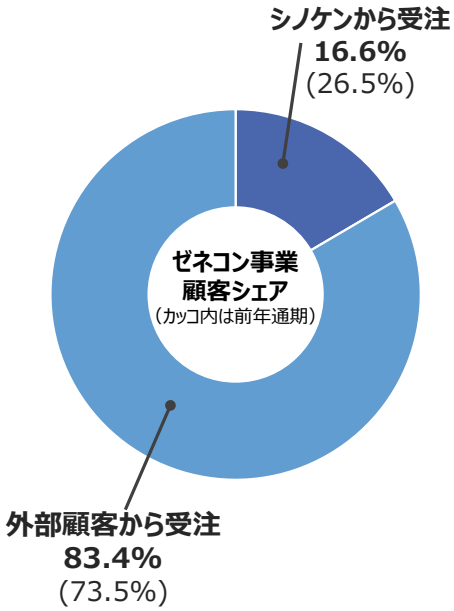
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

ゼネコン事業

前年同期と比べ、増収増益。
法人・個人・官公庁の既存顧客に加え、新規顧客開拓の強化が奏功し、新規受注を獲得。
受注済みの請負工事の進捗も順調に推移。

単位：百万円	2016.12 1Q	2017.12 1Q	2018.12 1Q	2018対2017 比較
売上高合計	4,547	4,642	5,130	110.5%
グループ内売上高	1,472	1,119	849	75.8%
外部顧客売上高	3,075	3,522	4,280	121.5%
セグメント利益	404	438	488	111.4%





© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

不動産管理関連事業、エネルギー事業

販売に比例し着実に増加。賃貸管理では創業当時の物件も含め、2018年3月は99%を超える入居率。
債務保証件数及びＬＰガス･電力供給戸数も堅調な伸びを示す。

賃貸管理戸数推移

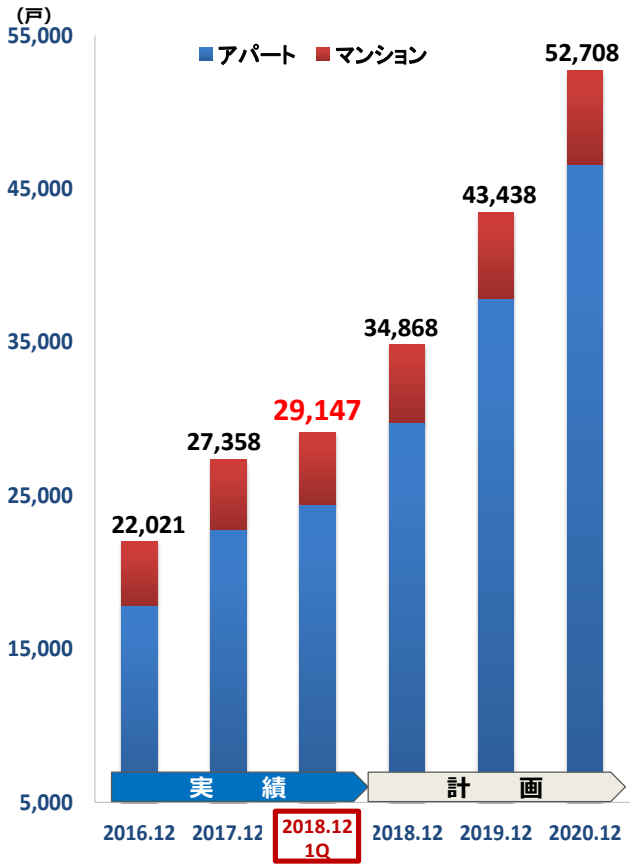
2018年1Q末時点	29,147戸
2018年 期中純増	1,789戸
入居率※自社企画開発物件_3月末	99%

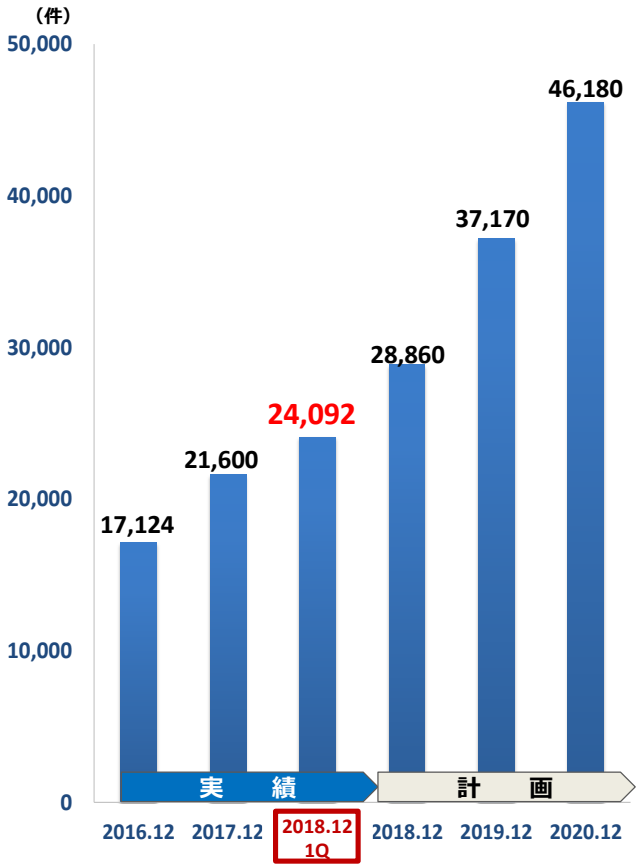
家賃等の債務保証件数推移

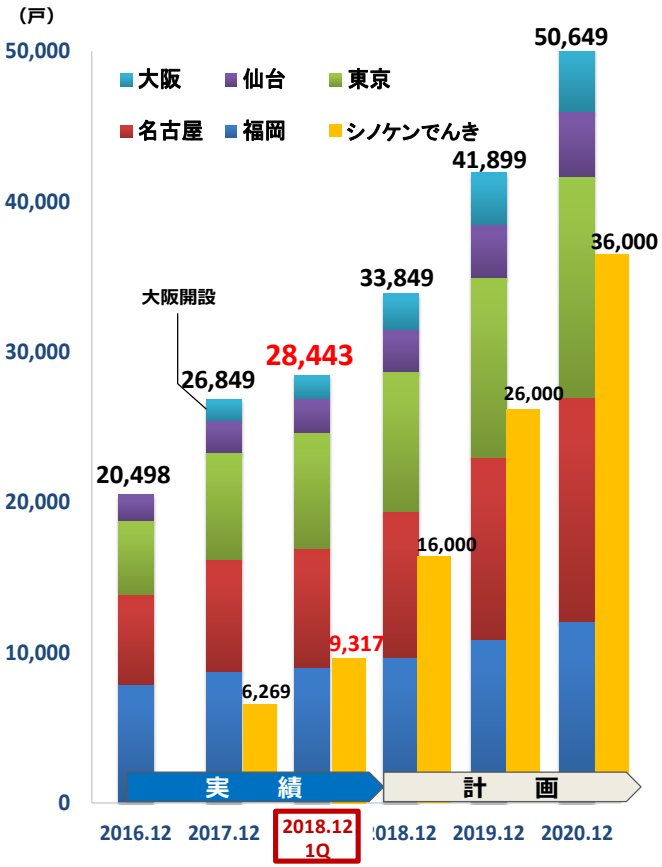
2018年1Q末時点	24,092件
2018年期中純増	2,492件
延滞率	0.4%台

LPガス･電力供給戸数推移

LPガス供給戸数	28,443戸
LPガス供給戸数純増	1,594戸
シノケンでんき	9,317戸







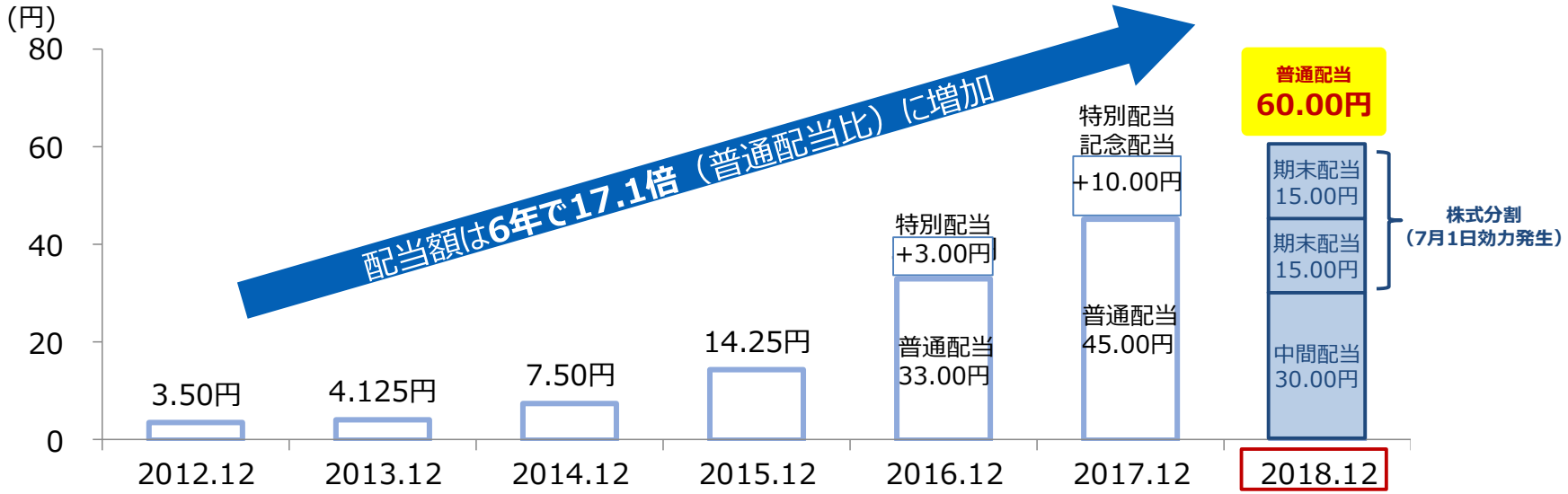
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

株主還元　～株式分割～

当社株式の流動性向上と投資家層の一層の拡大を図るため、平成 30 年 6 月 30 日(土)
最終の株主名簿に記載また記録された株主の所有する普通式 1 株につき 2 株の割合をもって分割。

普通配当		特別配当		2018年12月期
計60.00円 中間配当　30.00円 （分割前の株式数基準） 期末配当　15.00円 （株式分割換算では30.00円）	＋	連結経常利益 当初予想132億円に比べ 10%増（145.2億円）の場合 3.00円 （株式分割換算では6.00円） 20%増（158.4億円）の場合 6.00円 （株式分割換算では12.00円）	＝	60.00円 or 66.00円 or 72.00円 （株式分割換算も考慮）



© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

今後の成長戦略

既存ビジネス

■アパート販売

・新規反響（顧客）の継続的な獲得
・良質なアパート用地仕入の加速
　⇒駅の多い東京圏を中心に、大いにビジネスチャンス有

■ストックビジネス

アパート販売に比例して積み上がる
・賃貸管理戸数
・家賃等の債務保証件数・保証額
・「LPガス」「シノケンでんき」供給戸数

■ファンドビジネス

・HTT-1号ファンド（15ページ参照）に続き、多岐に渡るコンセプトの不動産ファンドを毎期30～50億円規模での組成を目指す
・現状、アパート販売の対象としている個人投資家に加え、国内外の機関投資家にも販売網を拡大
・物件完成後は、AMフィーによる収益積み上げのビジネスモデル構築を目指す

海外事業構築

■インドネシアにおけるゼネコン事業

・直近の具体例としては、地場ゼネコン「ムスティカ」の子会社化
・既存の大型インフラ建設プロジェクトと並行し、首都ジャカルタ中心部において展開している投資用アパート『桜テラス』の開発～施工に加え、管理までを含めた日本と同様のビジネスモデルの構築・強化を目指す

M&Aと新規事業

■事業の基盤強化と領域拡大

・シナジー効果を見込めるビジネスモデルを持つ会社とのM&Aや資本・業務提携を積極的に推進。
・既存事業をベースとした新規事業を創出

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】不動産販売事業の営業スタイル

テレビCM

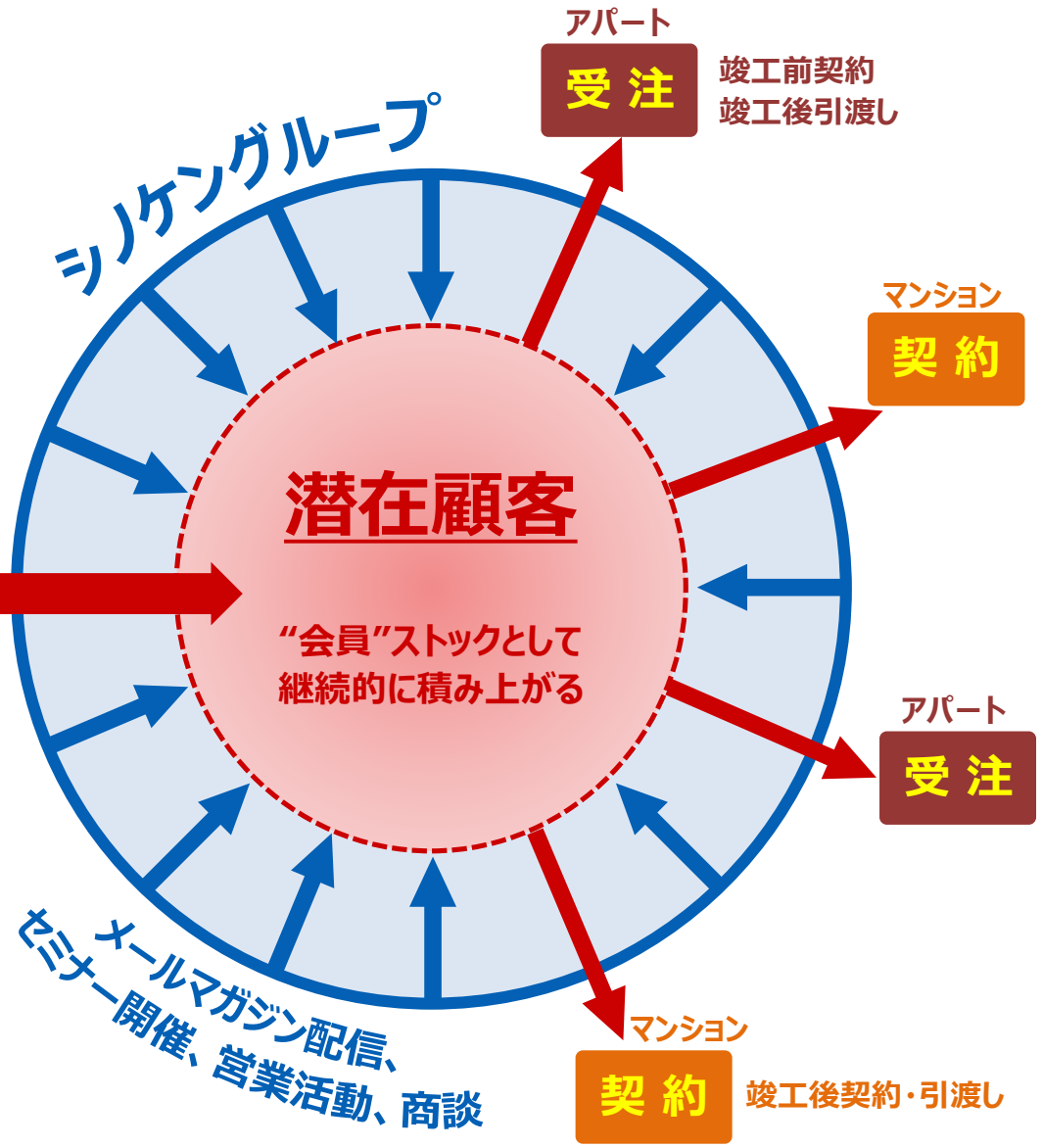
俳優の**佐々木蔵之介氏**を起用

インターネット広告

ウェブサイト等

反響型営業

毎月、安定して
約**3,000**件の
反響を取得



© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】シノケンの投資用アパート_土地仕入

根幹にあるのは「土地を持たないサラリーマンや公務員が家賃収入で土地を残す」というスタイル

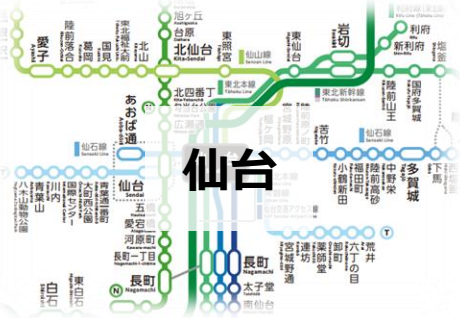
継続的な高入居率、
即ち**安定した家賃収入**を
見込めるエリア

＝

単身世帯の人口が
増加傾向にあるエリアの
駅徒歩10分圏内
まだまだ仕入れる余地有

↓

優良な土地を厳選して
購入・保有し、
建物とセットで販売



© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

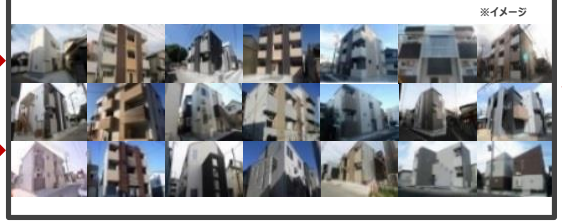
【補足資料】シノケンのアパートファンドについて

HTT-1号ファンド：東京都心の「ハーモニーテラス」21棟、30億円規模で組成

シノケングループとのシナジー効果

- 不動産販売事業 → アパートの販売
- 不動産管理関連事業 → 賃貸管理／少額短期保険
- エネルギー事業 → LPガス／シノケンでんき
- シノケンアセットマネジメント → ファンド資産管理 → 新たな収益の柱

特定目的会社
HTT-1号ファンド
東京23区内所在の21件



- 融資 ← 金融機関
- 出資 ← 機関投資家

従来、個人投資家が
対象だったアパート販売

**国内外の機関投資家、
個人投資家にも販売網を拡大**

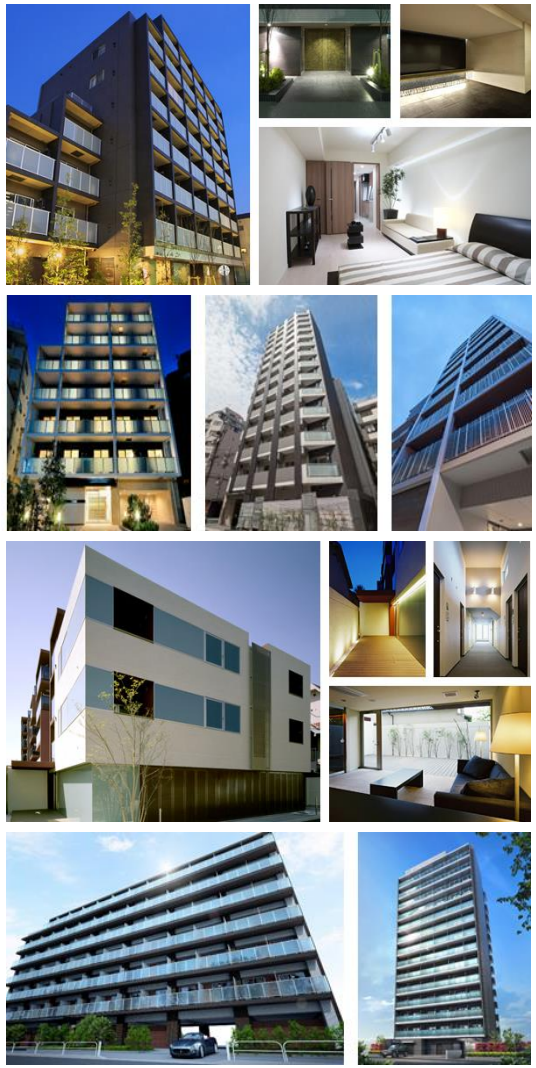
**クラウドファンディング等、
様々なコンセプトのファンドを企画予定**

今後は、シノケンの展開エリアで、毎期30億円～50億円規模での組成を目指す

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】シノケンの投資用区分マンション

物件事例（抜粋）



東京圏都心部の優良なマンション用地を確保し、単身者向けデザイナーズマンションを企画・開発

投資用物件としてアパートよりも価格帯が安価なため、導入商品としての側面も持つ

【リノベーション×投資用マンション】
港区、千代田区、中央区等に特化した新たな取り組み

物件の価格を抑える

築年数は古いが
賃貸ニーズの高い
優良物件を厳選

修繕ではなくいちから作り直す

シノケンが
フルリノベーション

オーナーと入居者のニーズを満たす

好立地　且つ　高収益力
理想的な
投資用マンション

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】シノケンが保有・運営する介護施設

サービス付き高齢者向け住宅

福岡市東区
寿らいふ アクアヴィラ香椎浜
九州最大級

デイサービス・訪問介護・居宅介護支援

福岡県糟屋郡
アップライフ東福岡

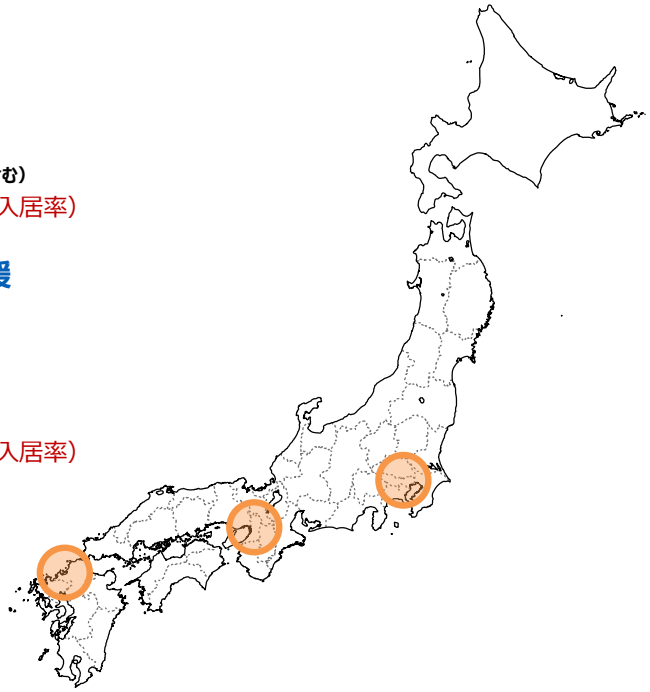
寿らいふプラン
既存の賃貸マンション・アパートの空室活用
介護事業者、医療、配食業者等と連携し、
高齢者安心賃貸住宅を低価格で提供

サービス付き高齢者向け住宅
東京、福岡で**3棟　計302戸**（モデルルーム等含む）
入居率：97.6%（2018年3月末時点の実入居率）

デイサービス・訪問介護・居宅介護支援
東京、福岡で**2施設**

グループホーム
東京、大阪、福岡で**7施設　計144居室**
入居率：97.9%（2018年3月末時点の実入居率）

小規模多機能型居宅介護施設
大阪、福岡で**2施設**



サービス付き高齢者向け住宅

東京都板橋区
寿らいふ ときわ台

サービス付き高齢者向け住宅
デイサービス・訪問介護・居宅介護支援

東京都板橋区
寿らいふ 高島平
アップライフ高島平

グループホーム
小規模多機能型居宅介護施設

福岡県福岡市
フレンド 香住ヶ丘

グループホーム

大阪府東大阪市
フレンド 東大阪

グループホーム

大阪市西成区
フレンド 天下茶屋

グループホーム

大阪市天王寺区
フレンド 天王寺

グループホーム

大阪市天王寺区
フレンド 筆ヶ崎

グループホーム
小規模多機能型居宅介護施設

大阪市中央区
フレンド 大阪中央

グループホーム

東京都板橋区
フレンド 高島平

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】海外事業_拠点マップ

中国・シンガポールにて不動産の売買／賃貸仲介事業を展開

**インドネシアにおいては、建設業を展開するほか、
不動産開発事業へ進出**

シンガポール

不動産の売買/賃貸仲介

シノケン・ヘックス不動産

・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

シノケン不動産（上海）

・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

建設業

OGAWA Construction Rep Office
PT Mustica Cipita Kharisma

・現地ゼネコンへのアドバイザリー
・JO組成による民間／公共工事の請負

不動産開発・企画・販売

PT. Shinoken Development Indonesia

・アパート開発

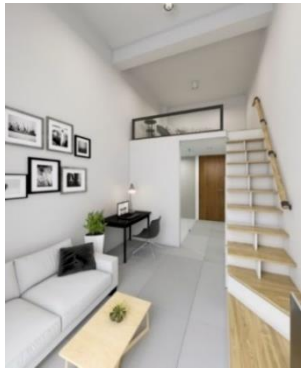
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】海外事業_インドネシア①

SAKURA TERRACE

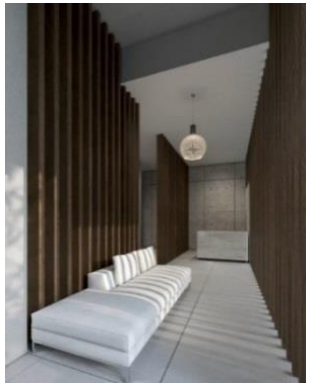
シノケンのアパート「ハーモニーテラス」をインドネシア向けにローカライズ

第1号案件　完成予想図



第1号案件　工事現場現況

第2号案件　完成予想図



第3号案件　完成予想図

第4号案件　用地

第5号案件　用地

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】海外事業_インドネシア②

ムスティカ社のグループ化によりインドネシア事業の加速

首都ジャカルタ中心部において
桜テラスの開発～施工までの一貫体制を構築

物件完成後、
日本国内同様の
ストックビジネス体制を
構築

土地仕入

施工

完成・引渡し

（従来は小川建設による施工協力）

管理
リーシング
アフターフォロー

今後成長が期待されるインドネシアマーケットにて収益の柱を創出！

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】東京本社設置（二本社制導入）および事務所移転

「東京オフィス」から「東京本社」に改称し、二本社制を導入
「日本生命浜松町クレアタワー」 20階に事務所を移転

外観完成予想図（北西角）

目的

- 首都圏でより一層の業容拡大
- 営業力や情報収集・発信力、IR等の諸活動の強化
- 多様な人材の確保

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】民泊運営会社と資本・業務提携

法整備が進み、新たなステージを迎える民泊マーケットで、
シノケンとのシナジー効果を見込み、「株式会社ビーコンSTAY」と資本・業務提携

BEACON STAY

＋

外観完成予想図（北西角）

背景

ビーコン社が有する民泊運営に関するノウハウ及び成長性に着目

シノケンが管理する約30,000戸の物件の中から、オーナー様の承認を得た物件から順次、ビーコン社への民泊物件として提供

オーナー様保有物件の利用範囲を住居用にとどまらず民泊用にも拡大する事で空室発生時の有効活用及び賃料アップなどを創出でき、物件の収益力向上が期待できる

シノケンはこれまで行ってきた賃貸を前提とした不動産投資商品に加え、民泊を前提とした不動産投資商品の開発も強化

シノケンの住空間創造ノウハウとビーコン社が保有する民泊運営ノウハウ、その他これまでに開発してきたシノケンの民泊関連サービスを一同に結集し、リスクが低減された収益力の高い民泊投資商品の開発を目指す

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】少額短期保険　ジック少額短期保険

入居者様が「安心して暮らせる」為に

日本初：入居者を対象とした独自開発商品
「孤立死原状回復費用保険」や
少額短期保険初：「ストーカー対策費用保険」などの販売を
2014年7月に開始

孤立死原状回復費用保険
汚損清掃、修理、原状回復費用

ペット諸費用保険
ペット関連の事故や怪我等の諸費用

ストーカー対策費用保険
行為特定機材・弁護士相談等の費用

ホームヘルパー費用保険
臨時の家事援助者雇入れ等の費用

オーナー様が「安心してお部屋を貸せる」為に

オーナー様向けの独自開発商品「賃貸経営サポート保険」の販売を
2015年9月に開始

原状回復費用保険金

「事故物件」となった賃貸住宅の
清掃・消臭費用、修理費用、
遺品整理費用等の
原状回復のための費用を補償

お支払い限度額として、
家賃6か月分を補償

家賃収入等損害保険金

「事故物件」となったことにより生じた
・家賃収入等の損失

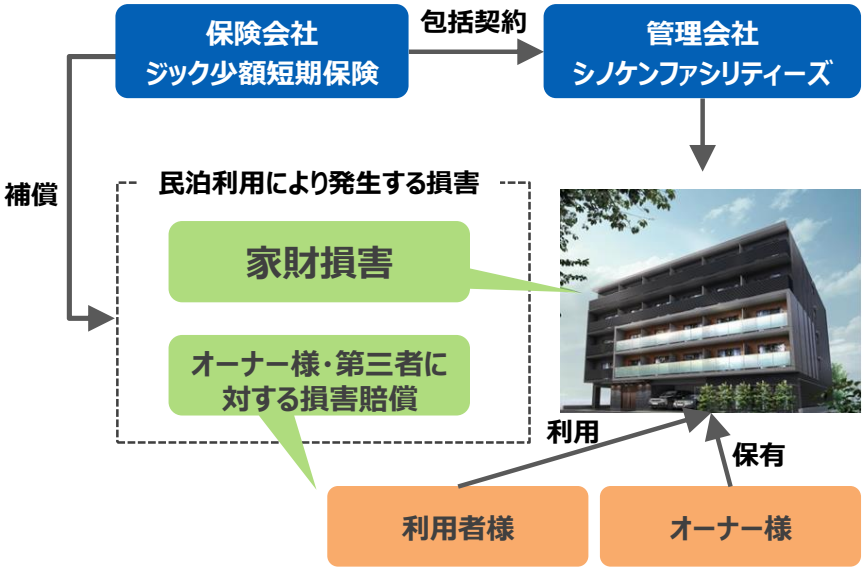
お支払い限度額として、
家賃の30%を3年間分(36か月分)
※家賃の10．8か月分を実質補償

新たな価値を生み出すために

「包括契約に関する特約」の販売を2017年5月より開始
少額短期保険初：民泊に対応

管理会社が包括で保険契約することで、被保険者である
物件オーナー様及び民泊利用者様等の手続が不要

・民泊利用によって家財に生じた損害（上限100万円）
・民泊利用者様が物件オーナー様又は第三者に対して、
民泊利用の際の部屋の使用・管理に起因する
損害賠償責任も補償（上限500万円）



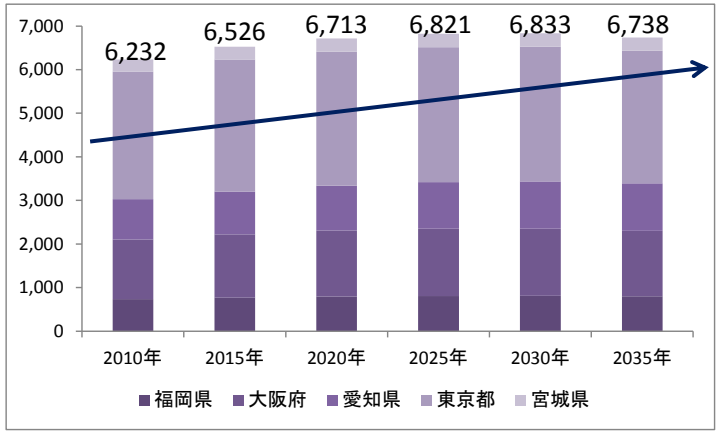
© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

【補足資料】事業環境

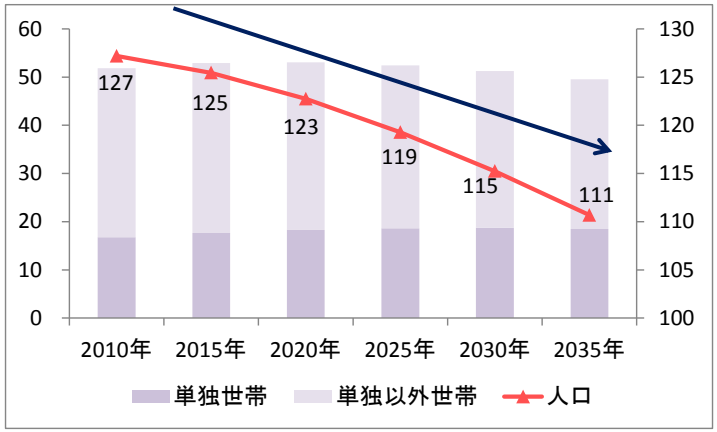
【不動産販売事業】
「入居率の安定」と「投資需要」が将来に亘って望める

シノケンが物件を供給する5都市で、当社物件の入居対象となる単独世帯数が増加傾向⇒不動産投資意思決定にプラス要因

＜単独世帯数の推移（当社のターゲットエリア）＞　（単位：千世帯）



＜総人口及び単独世帯数の推移（全国合計）＞　（単位：百万人）



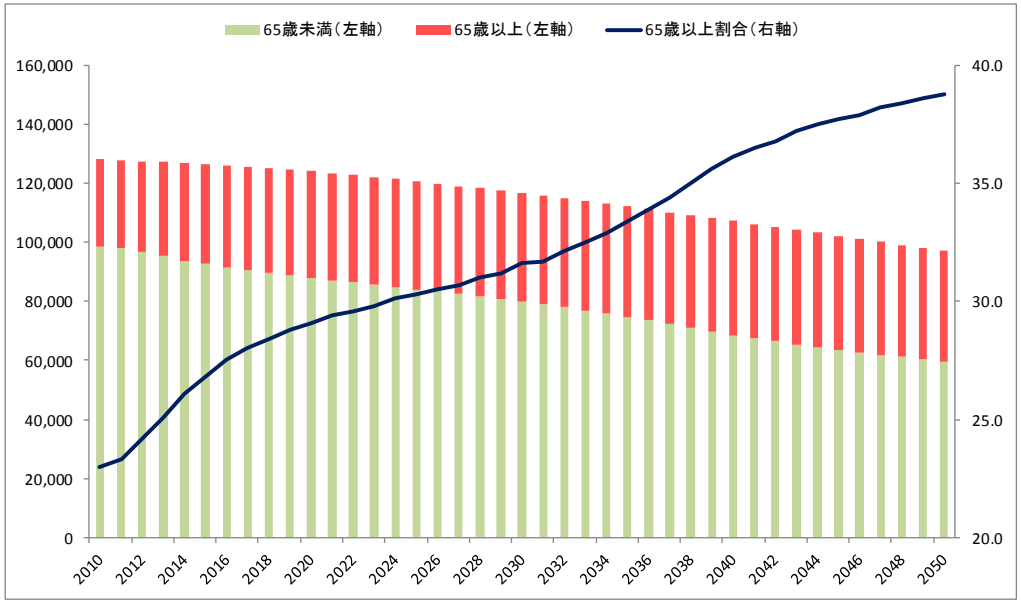
（出典：国立社会保障・人口問題研究所）

【介護事業】
今世紀中盤にかけて、そして更に将来に亘って長期的な需要が見込める

日本国内の65歳以上高齢者人口は、38,782千人となる2042年まで増加し、その後減少に転じると予測

高齢者割合は、2010年から2050年まで毎年増加し続け、2050年には38.8%に達すると予測

＜高齢者（65歳以上）割合の推移予測＞　（単位：左軸：千人、右軸：%）



（出典：国立社会保障・人口問題研究所　日本の将来推計人口（平成24年1月推計）　出生中位(死亡中位)推計）

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

～　本資料についてのご注意　～

本資料は、2018年5月9日現在の将来に関する前提・見通し・計画に基づく予測が含まれております。経済動向・事業環境などの不確定要因により、実際の業績が記載の予測と大幅に異なる可能性があります。

当社のIRに関するお問合せ先

株式会社シノケングループ　IR室
電話：092-714-0040
URL：http://www.shinoken.co.jp/ir/

© 2018 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved