



2018年8月8日
株式会社シノケングループ

～シノケン、不動産ファンド事業の次なる一手～ 国内初のアパート REIT の組成・上場に向けた準備を開始！

株式会社シノケングループ（本社：福岡市中央区、東京オフィス：東京都港区、代表取締役社長：篠原英明、東証ジャスダック市場 証券コード 8909、以下グループを総称し「シノケン」）は、不動産ファンド事業の次なる一手として、国内初のアパートを主な投資対象とした REIT（不動産投資信託）を組成し、私募運用期間を経た上で東京証券取引所への上場を目指していくことといたしましたので、お知らせいたします。

国内初のアパート REIT 組成に向けた準備を開始！！ ライセンス取得・私募 REIT 組成後、東京証券取引所への上場を目指す！

シノケンは、2018年3月に国内初の本格的な機関投資家向けアパートファンド「HTT-1号ファンド」を組成し、不動産ファンド事業に進出いたしました。

現在、シノケンにおける不動産ファンド事業の担当会社である株式会社シノケンアセットマネジメント（代表取締役社長：上坂弘）では、好評だった HTT-1号ファンドに続き、私募 REIT を組成するために必要なライセンス取得の準備に着手しております。ライセンス取得後、速やかにシノケンリート投資法人（仮称）（以下「REIT」）を設立し、まずは2019年3月を目処に総資産70億円程度の私募 REIT の組成を目指します。その後も積極的に物件取得を進め、総額300億円程度の資産規模をもって、東京証券取引所への上場を目指して参ります。また、上場後においても、每期150億円～200億円程度の規模で継続的に当社グループから REIT へ物件を供給することにより REIT の外部成長を図り、早期に1,000億円程度の資産規模の REIT へ成長させることを目指します。

資本市場を介して、シノケンのサービスを全世界へお届け！

シノケンは1990年の創業以来、高い賃貸住宅需要が見込まれる全国主要都市の駅徒歩10分圏の立地に競争力のある魅力的な物件を開発し、堅実で安定的な不動産投資商品を作ることにより、物件オーナー様の将来の資産形成に役立つことを目標として参りました。これまで5,000棟以上の物件を販売し、今では約30,000戸以上の物件を管理させて頂いており、その入居率は98%以上と高い実績を獲得しております。

現在、東京証券取引所に上場する住宅特化型 REIT が主な投資対象とするマンションは商業地域の立地が多く、物件規模やエリアによって土地取得時点の価格差が大きいいため家賃および利回りに変動が生まれやすいのに対し、シノケンのアパートは住居地域がメインで開発規模も一定であるため価格が比較的安定し、リーズナブルな家賃設定が可能となり、広範囲の入居者ターゲットに対応できるため、都心の駅徒歩 10 分圏という立地の良さも相まって、賃貸経営の生命線である「高い入居率」と「安定した家賃収入」を長期間に亘り実現できるというメリットがあると考えております。

創業以来、培ってきたシノケンの物件開発ノウハウ・物件管理ノウハウを結集し、アパートを主な投資対象とした REIT を組成し、私募運用期間を経て上場することによって、これまで、個人投資家の皆様に提供させて頂いていたサービスを、日本で初めて、資本市場を通じて、国内外の機関投資家様・個人投資家様へ広く提供していきたいと考えております。

シノケンの全面バックアップによる REIT 収益の最大化を図る！ **REIT とのシナジー発現により、シノケンの収益力アップが期待！！**

今般、組成を目指すこととした REIT は、これまで個人投資家様へ提供させて頂いているサービスを同様に REIT へも提供し、シノケンの全面的なバックアップによる高収益の確保・資産規模の継続的な成長を企図しております。シノケンの既存事業において、①不動産販売事業ではシノケンハーモニーから REIT への物件売却による継続的な売上増加を実現し、②不動産管理関連事業およびエネルギー事業ではシノケンファシリティーズ等から REIT 所有物件に対する賃貸管理サービスや保険、エスケーエナジーからの LP ガスと電力の小売販売等の件数・戸数の積み上げを加速させ、加えて③株式会社シノケンアセットマネジメントの REIT に対する資産管理サービス提供という新たな収益の積み上げ等、REIT とシノケンのグループ会社各社との間での相当なシナジーの発現が期待されます。

当社グループは、REIT のスポンサーとして、物件販売に係る優先交渉権を REIT に付与し、REIT の資産規模拡大をサポートして参ります。具体的には、主に東京 23 区内の駅徒歩 10 分圏において、現在個人投資家様向けに提供させて頂いているアパート 1 棟当たり 1 億円前後の物件は個人投資家様を対象とした一般販売を継続し、一般販売を超える価格帯の物件について、REIT へ優先交渉権を付与し、REIT の外部成長をサポートして参ります。個人投資家様、REIT それぞれの投資家態様に合わせた最良物件のご提案による双方の利益極大化を図るとともに、当社グループ内の各社が全面的にバックアップすることで相互に利益を上げ、グループとしてのより大きな成長を目指して参ります。

本件が当社の連結業績へ与える影響およびその詳細等は現在精査中です。今後、詳細等が判明し適時開示の必要性が生じた場合には、その内容を速やかに開示いたします。

News Release

【REIT イメージ図】

1棟あたり1億円前後の物件は従来通り個人投資家を主とした一般販売

棲み分け

一般販売を超える価格帯の物件は、優先交渉権をREITに付与した上で供給



お問い合わせ先
株式会社シノケングループ IR室
(東京オフィス)
東京都港区芝大門二丁目5番5号
TEL 03-5777-0168 FAX 03-5777-0082
(福岡オフィス)
福岡県福岡市中央区天神一丁目1番1号
TEL 092-714-0040 FAX 092-714-0064
MAIL skg_bs@shinoken.co.jp
オフィシャル HP <http://www.shinoken.co.jp/>