

世界中のあらゆる世代の
ライフサポートカンパニー



業績ハイライト	3
各セグメントの実績	6
当社グループの事業構造	14
2020年トピックス振り返り	21
今後の取り組み	27
株主還元等	34
補足資料	37

決算説明資料

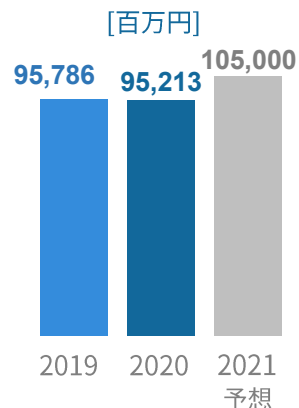
業績ハイライト



売上高

95,213 百万円

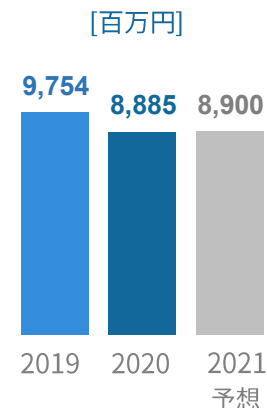
前年対比 ▲0.5 %



営業利益

8,885 百万円

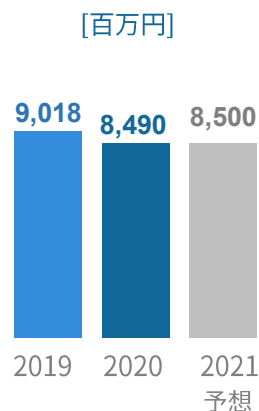
前年対比 ▲8.9 %



経常利益

8,490 百万円

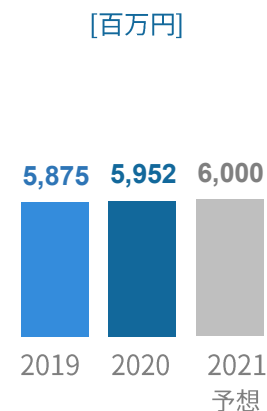
前年対比 ▲5.8 %



親会社株主に帰属する
当期純利益

5,952 百万円

前年対比 +1.3 %



	2019 期末	2020 期末	増減
流動資産	74,404	74,539	+135
現金及び預金	29,034	35,387	① +6,352
固定資産	11,553	13,620	+2,067
資産合計	85,957	88,159	+2,202
流動負債	26,709	26,241	▲467
1年内償還予定の社債	692	564	▲128
短期借入金	11,181	12,118	+937
固定負債	21,837	20,351	② ▲1,485
社債	1,324	1,240	▲84
長期借入金	19,509	18,180	▲1,329
純資産 (自己資本比率)	37,411 (43.4%)	41,566 (47.0%)	+4,154 (+3.6pt)
負債純資産合計	85,957	88,159	+2,202

単位：百万円

① 現金及び預金 +6,352百万円

2019 期末 : 29,034百万円
2020 期末 : 35,387百万円

現金及び預金を除く資産の増減

- ・ 販売用不動産^{*1} ▲9,383百万円
- ・ 不動産事業支出金^{*2} +2,635百万円

^{*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

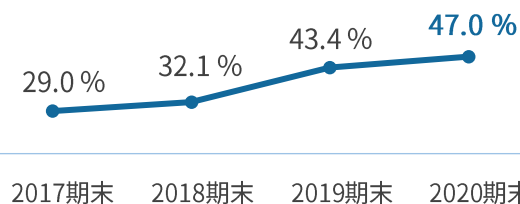
② 有利子負債 ▲603百万円

2019 期末 : 32,707百万円
2020 期末 : 32,103百万円

有利子負債を除く負債の増減

- ・ 流動負債 ▲1,276百万円
- ・ 固定負債 ▲72百万円

自己資本比率



各セグメントの実績



各セグメントの実績 一覧表

セグメント	売上高	セグメント利益	概況	新型コロナの影響
不動産 セールス事業 …P.8	51,996 (▲8.5%)	5,246 (▲18.7%)	・アパートメント販売はおおむね計画通りに着地 ・マンション販売は個人向け(直販)で戸数減	感染拡大防止策を徹底し、営業活動を一部縮小。特にマンション販売において、対面交渉減少等の影響により、販売戸数減
不動産 サービス事業 …P.9	19,247 (+15.4%)	3,261 (▲5.6%)	・販売物件引渡しに伴って管理戸数が増加 ・高入居率を維持(2020年1月～12月平均で99%超) ・不動産テックへの先行投資を実施	入居期間の長期化により、入退去件数が計画に比べて減少し、収益機会が一部減少
ゼネコン事業 …P.10	23,403 (+0.7%)	1,447 (▲12.2%)	・受注済み案件の施工が順調に進捗 ・2022年以降完成案件も順調に受注 ・人件費、資材費上昇	一部の物件で工事が一時的に遅延したものの、影響としては軽微
エネルギー事業 …P.11	2,848 (+11.4%)	648 (+8.4%)	・販売物件引渡しに伴い、ガス、電力(2017年開始)共に供給件数増加	巣ごもり消費による需要増加
ライフケア事業 …P.12	1,672 (+8.4%)	249 (+49.9%)	・各施設が高稼働率を維持 ・サービスクオリティの充実	入居期間の長期化により、介護サービスの提供機会増
その他(海外) …P.13	152 (+18.1%)	17 (-)	・インドネシアにおいて、「桜テラス」の開発が複数同時に進行中	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

単位：百万円 ()内は前年対比の増減
 売上高はグループ内取引を含む(P.9～13も同様)

セグメント概要

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

エリア

主要都市の駅徒歩10分圏内

- ・アパートメント：東京、福岡、名古屋、仙台、京阪神
- ・マンション：主に東京23区内

顧客

- ・B2C：会社員や公務員(年収500万円台～)
- ・B2B：私募ファンドおよび私募REIT

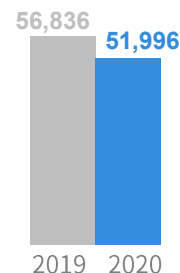
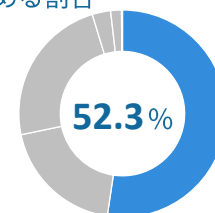


2020年12月期の主な動き

- ・アパートメント販売はおおむね計画通りに着地
- ・マンション販売は、個人向け(直販)でコロナ禍の影響を受けて戸数減
- ・対面営業からオンライン営業への転換
- ・用地仕入は一時抑制したが、下半期に強化
- ・事業会社の商号を変更し、事業と業務を整理・合理化

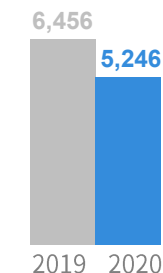
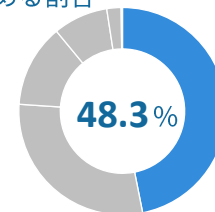
売上高 **51,996** 百万円
前年対比 **▲8.5 %**

連結売上高*1
に占める割合



セグメント
利益 **5,246** 百万円
前年対比 **▲18.7 %**

連結営業利益*1
に占める割合



*1 連結調整前の合算ベース(P.9～13も同様)

セグメント概要

事業内容	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

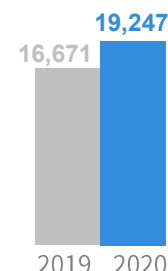
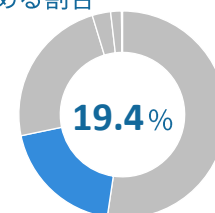
賃貸管理 ・入居者様募集 ・入居者様／オーナー様対応 ・メンテナンス等	賃貸仲介 ・自社物件／他社物件	アセットマネジメント ・不動産ファンド、REITの組入れ資産を運用
マンション管理 ・管理組合業務 ・設備管理 ・清掃	家賃等の債務保証 ・家賃の立替／回収等	
	不動産テクノロジー ・DX推進 ・アプリ提供等	
	少額短期保険 ・家財保険の提供	

2020年12月期の主な動き

- ・販売物件引渡しに伴って管理戸数が増加
- ・高い入居率で安定的に収益を計上
- ・不動産テクノロジーへの先行投資を実施
- ・入居期間の長期化により、入退去件数が計画に比べて減少し、収益機会が一部減少

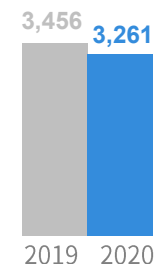
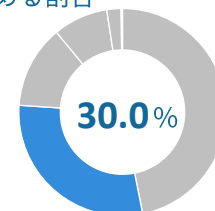
売上高 **19,247** 百万円
前年対比 **+15.4 %**

連結売上高
に占める割合



セグメント利益 **3,261** 百万円
前年対比 **▲5.6 %**

連結営業利益
に占める割合



セグメント概要

事業内容

担当事業会社

総合建設業

株式会社小川建設

外部顧客案件

- ・ 公共工事
- ・ 工場
- ・ オフィス
- ・ 他社マンション
- ・ 高齢者・福祉施設
- ・ 土木工事



ゼネコン事業の売上高
に占める割合
(2020年12月期)

86.4%

グループ内案件

- ・ シノケンハーモニーの
投資用マンション



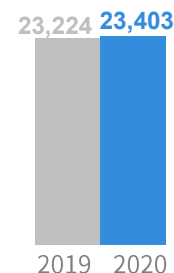
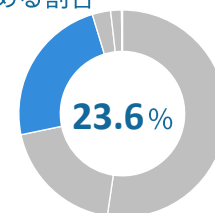
13.6%

2020年12月期の主な動き

- ・ 受注済み案件の施工が順調に進捗(売上高の86%超が外部顧客案件)
- ・ 2022年以降完成案件の受注も進む
- ・ 人件費、資材費が上昇
- ・ コロナ禍で、一部の物件で工事が一時的に遅延したものの、影響としては軽微

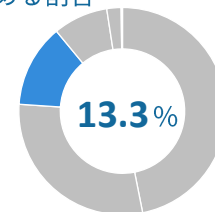
売上高 **23,403** 百万円
前年対比 **+0.7%**

連結売上高
に占める割合



セグメント
利益 **1,447** 百万円
前年対比 **▲12.2%**

連結営業利益
に占める割合



セグメント概要

事業内容	担当事業会社
LPGリテール(LPガスの小売)	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(電力の小売)	株式会社エスケーエナジー

対象物件および事業の成長性

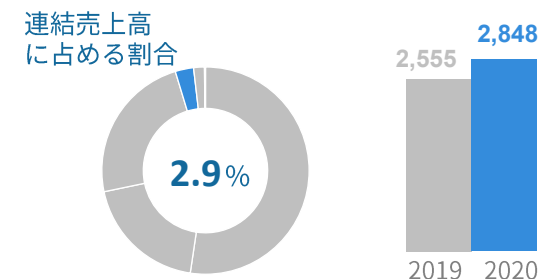
- ・主に当社グループ会社が販売する物件が対象
- ・電力(シノケンでんき)は2017年開始。新築・既存両方で供給件数増加



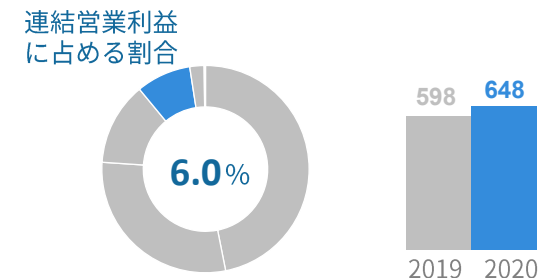
2020年12月期の主な動き

- ・販売物件引渡しに伴ってLPGリテールとパワーリテールの件数が増加
- ・パワーリテールは、賃貸住宅の共用部、当社保有の介護施設等にも供給
- ・コロナ禍における巣ごもり消費による需要増加

売上高 **2,848** 百万円
前年対比 **+11.4 %**



セグメント利益 **648** 百万円
前年対比 **+8.4 %**



セグメント概要

事業内容	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* ・自立訓練／就労移行支援事業 ・放課後等デイサービス	株式会社ルミナス(2021年2月12日設立)

シノケンの社会貢献

- ・高齢者のニーズに合わせた居住空間と各種サービス提供により、高齢化社会に対応
- ・障がい者向け分野への進出

保有施設についてはP.17参照



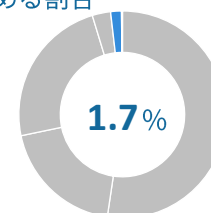
*放課後等デイサービスは2021年4月に株式会社アップルケアから事業承継予定
*自立訓練・就労移行支援事業は夏頃より開始予定

2020年12月期の主な動き

- ・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
- ・コロナ禍で入居期間が長期化し、介護サービスの提供機会が増加
- ・4棟目のサービス付き高齢者向け住宅を取得(開設は2021年)
- ・「キッズライフ」開設等、障がい者向けの分野に事業拡大

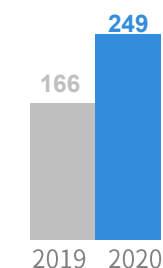
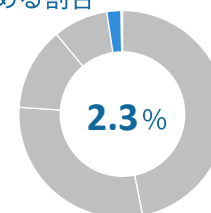
売上高 **1,672** 百万円
前年対比 **+8.4 %**

連結売上高
に占める割合



セグメント利益 **249** 百万円
前年対比 **+49.9 %**

連結営業利益
に占める割合



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%



2020年12月期の主な動き

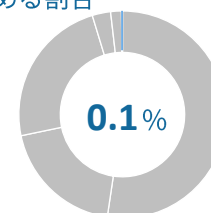
- ・「桜テラス」2棟目、3棟目、4棟目の開発が進行
- ・トランスミグレーション向け投資信託商品の販売準備中(P.25)
- ・当社REITへの売却、出資引き合い案件増加、組み入れ候補物件の選定が進行
- ・渡航制限および現地での行動制限により、商談や工事の進捗に影響

売上高

152 百万円

前年対比 **+18.1 %**

連結売上高
に占める割合

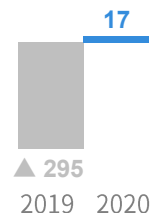
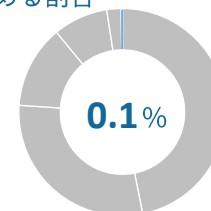


セグメント利益

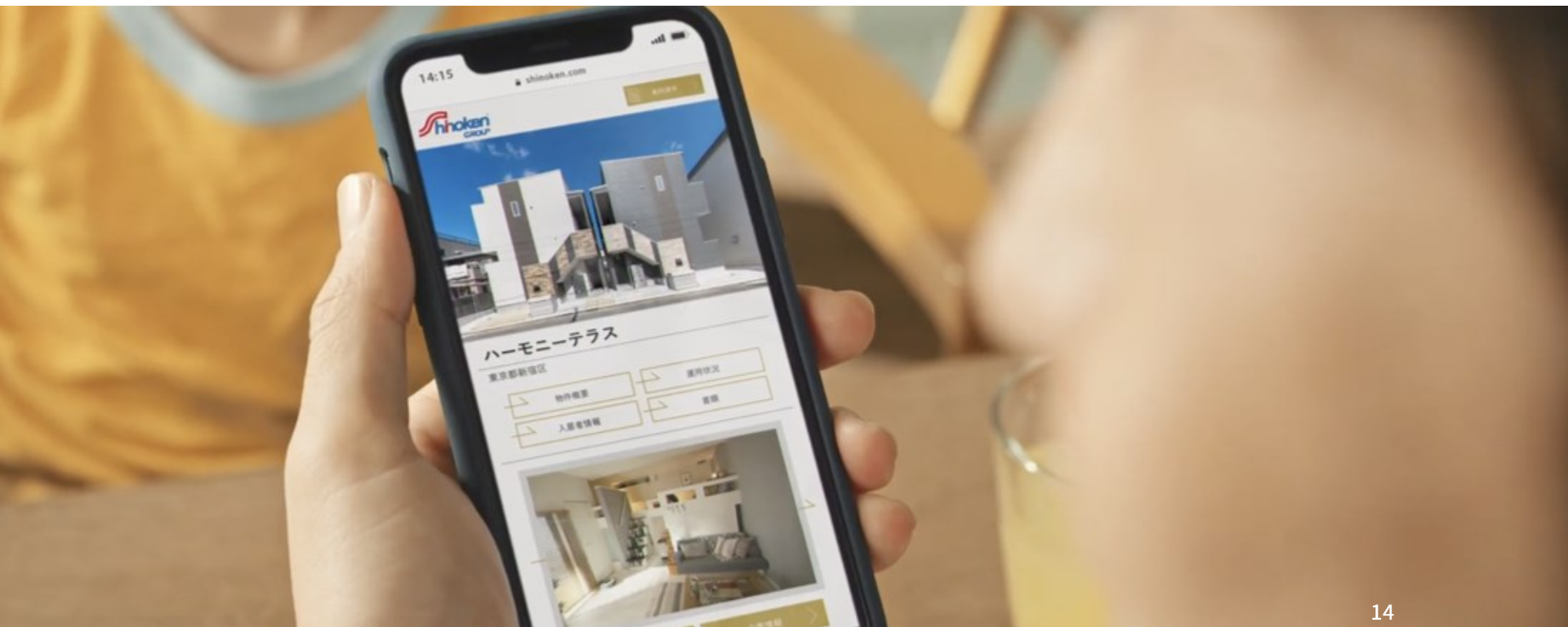
17 百万円

前年対比 -

連結営業利益
に占める割合



当社グループの事業構造



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

- ・投資用アパートメント・マンションの販売と総合建設業

投資用アパートメント

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



投資用マンション

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、当社開発の投資用マンションも施工



不動産サービス事業

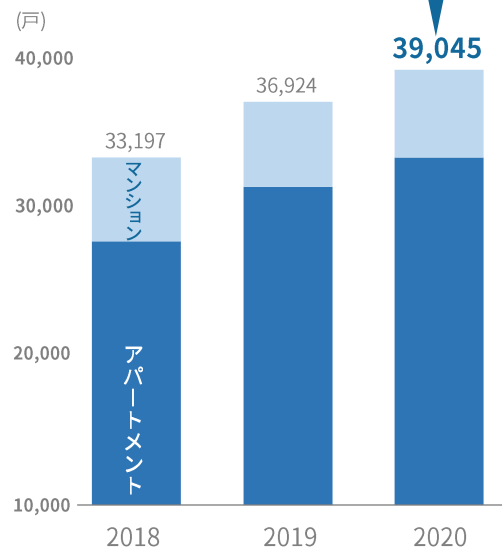
エネルギー事業

- ・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

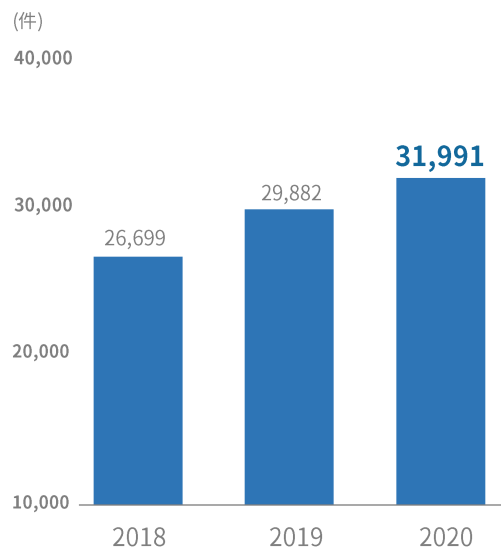
39,045戸
入居率 99%超*

管理戸数ランキング
＜九州・沖縄エリア＞2年連続 第1位*



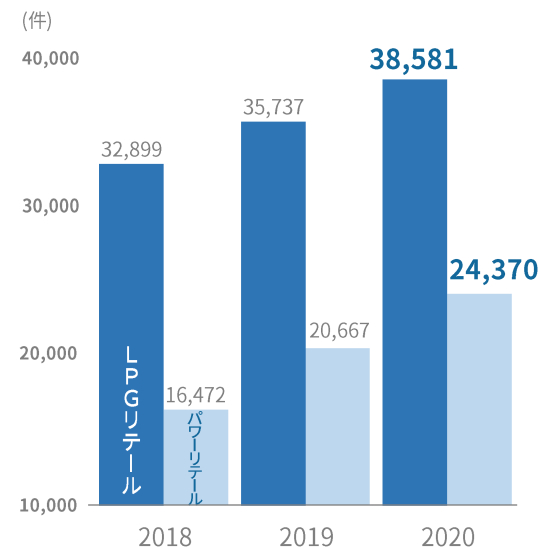
家賃等の債務保証件数

31,991件
延滞率 0.14%



LPGリテール／パワーリテール

LPGリテール 38,581件
パワーリテール 24,370件



*各数字は12月末時点

*入居率は自社企画開発物件の2020年1月～12月平均

*管理戸数ランキングの出典：全国賃貸住宅新聞 第1422号

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

131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 96.7%

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 運営開始予定 (P.23)

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などのサービスを提供

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 運営開始予定 (P.23)

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

(2021年4月にルミナスが事業承継予定)

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

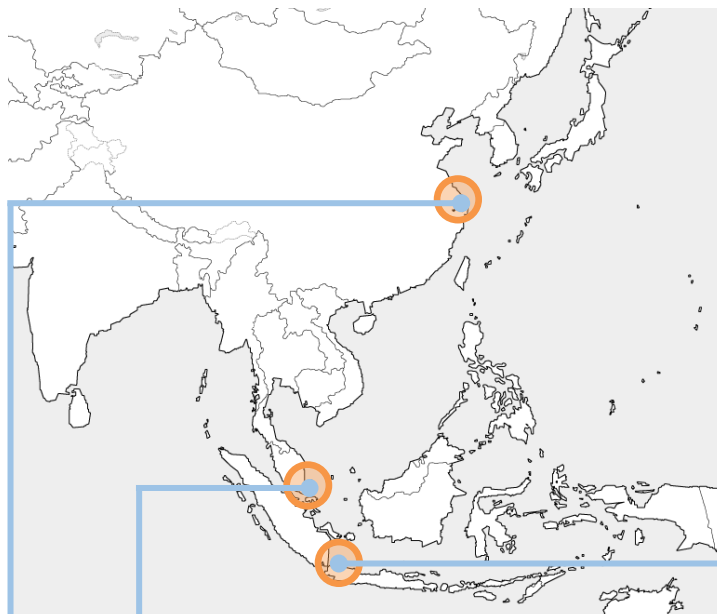
(2021年夏頃より開始予定)

18歳以降(自治体判断により15歳以降も可)の障がいをもつ若者が対象。基礎学力や一般教養などの座学(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2020年12月末現在

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(P.24)



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(P.25)
- ・不動産ファンド組成・運営(P.31)



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(P.26)

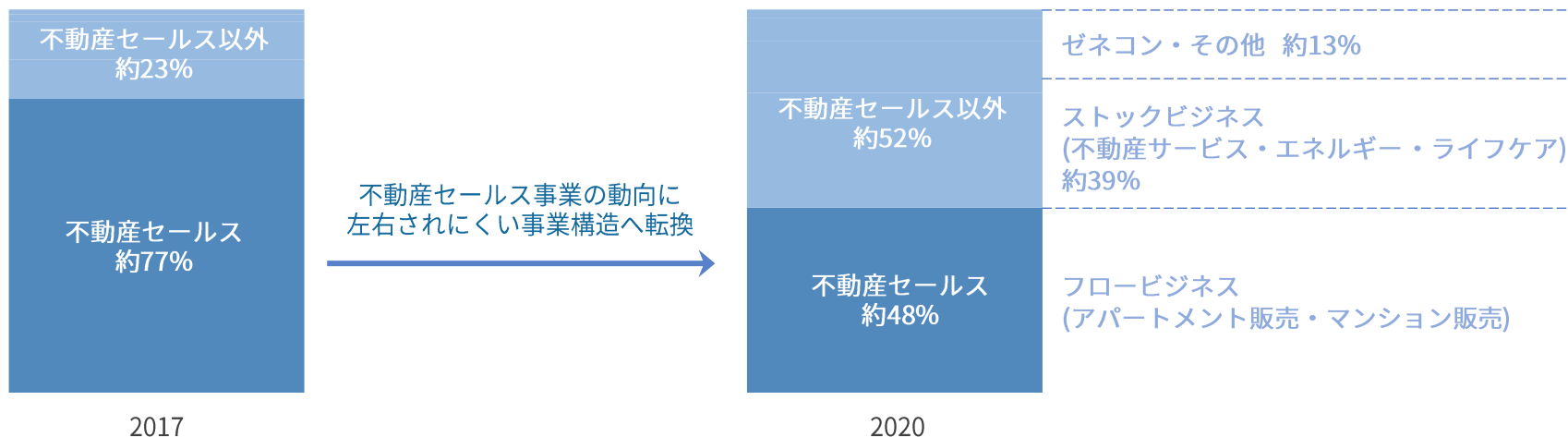


最終利益で増益を達成

- 不動産セールス事業と不動産サービス事業で、コロナ禍により一定の影響を受けたものの、100億円規模の私募REIT組成により、不動産セールスにおいてまとまった収益を計上
- ストックビジネス(不動産サービス事業、エネルギー事業)で、管理戸数増加、高入居率維持(2020年1月～12月平均で99%超)により、安定的に収益を計上



利益構成比 セグメント利益の単純合算ベース



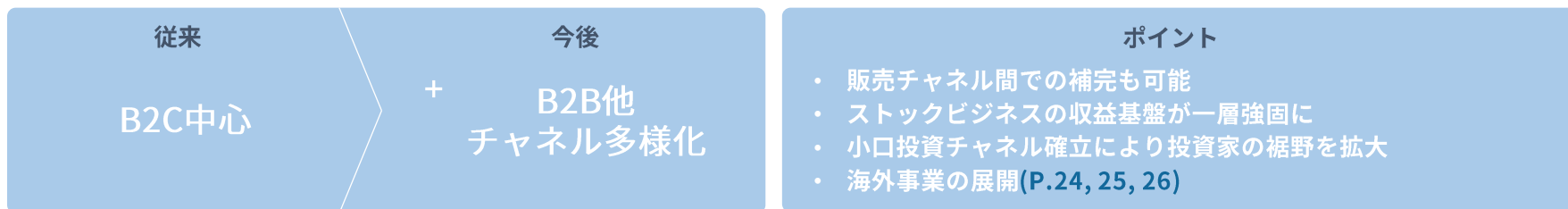
新たな販売チャネル(B2B他)、ストックビジネスの収益拡大加速

・販売チャネル多様化の実績

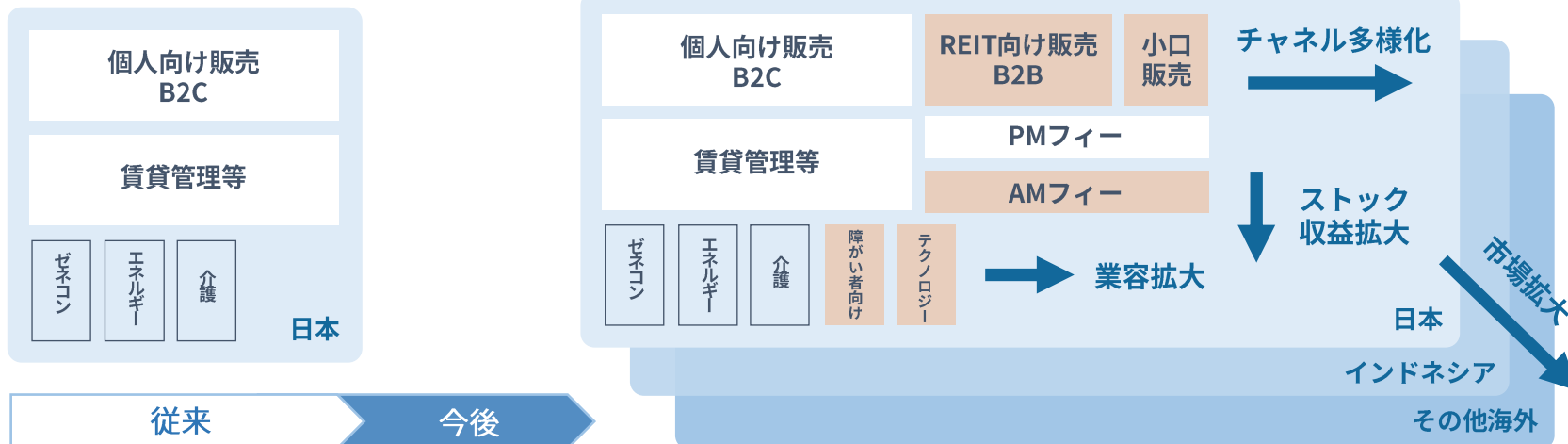
- ・不動産ファンド：2018年3月にHTT-1号ファンドを組成
- ・REIT：2020年7月に私募にて組成。2021年中の上場を目指し、資産規模拡大を図る(P.30)

・今後の展開

- ・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REIT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



国内実績蓄積



決算説明資料

2020年トピックス振り返り



創業30周年記念アパートメント「Akatsuki Terrace」



次世代のアパートメントUX(顧客体験)を実現するプレミアムモデル



各住戸玄関での顔認証



顔認証システム

顔認証システムの設定を始めとした防犯設備の充実

シノケンコンフォートスタイル

従来の構造をゼロから見直すことによる遮音性向上

第1号物件概要

場所および最寄駅	東京都杉並区和泉 京王線 代田橋駅 徒歩10分
敷地面積	全体266㎡(約88.5坪)
棟数(戸数)	第1号、2号、3号の計3棟(各6戸、計18戸)
タイプ	AVAND

ニューノーマル対応アパートメント「ORIGINO」

「新しい生活様式の始まり」そして「生活スタイルのミニマムデザイン(根源・原始)」の意味が込められている



玄関に洗面台^①

玄関の横に配置された洗面台で、帰宅後すぐに手洗い・うがいが可能

換気性能向上^②

ロフト奥側と玄関の上部を吹抜けとし、24時間換気を常時稼働させ、空気が停滞しない仕様

ウイルス制御^③

抗ウイルス機能の壁紙や建材を採用

リモートワーク対応^④

リモートワークやオンライン学習などの普及にあわせて、ワーキングスペースを確保

福岡に「キッズライフ東福岡」開設

障がい者向けサービスへの領域拡張



高齢者向けデイサービスを提供している「アップライフ東福岡」と同じ建物の2階部分にて運営

身体・発達・精神などの種類にかかわらず、障がいを持つ児童等とそのご家族をサポート

当社グループ4棟目となるサ高住取得

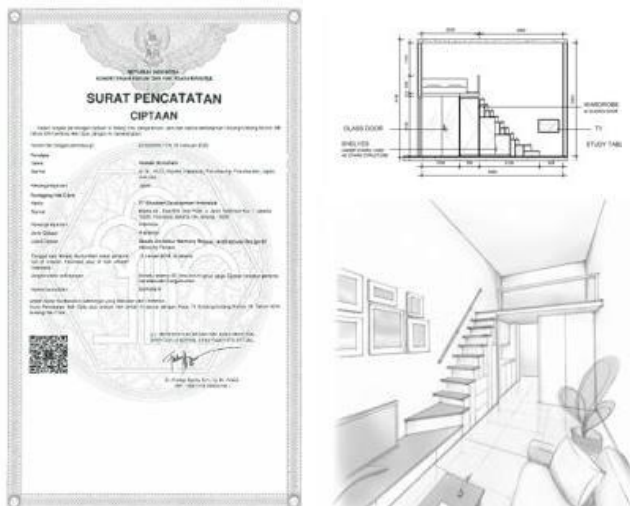
施設数増加による事業規模拡大



物件概要

名称	寿らいふ 石神井台
住所	東京都練馬区石神井台六丁目3番19号
交通アクセス	最寄り駅：西武池袋線「大泉学園」駅
賃貸総戸数	46戸
入居対象者	60歳以上の高齢者・要介護認定・要支援認定を受けている方
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建
専有部間取と面積	1R 16.2㎡～18.26㎡

インドネシアにおけるロフト付の元祖



著作権の権利証書

図面とイメージスケッチ

日本国内のアパートメント



インドネシアの「桜テラス」



進行中の案件

2棟目



3棟目



4棟目



インドネシア金融庁・州政府等と共同して投資信託を組成

移住民(トランスミグラシ)向けファンドとしてはインドネシア初のスキームをSAMIが主導し実現

トランスミグラシファンドアライアンス



金融庁



証券取引所



SAMI (PT. Shinoken Asset Management Indonesia)



ジャンビ州政府



ジャンビ銀行

宣伝

金融商品共同セミナー開催

ジャンビ州の移住民(トランスミグラシ)

トランスミグラシ政策の中でも
主要な移住先



人口約300万人

購入

セールスエージェント(ジャンビ銀行)

販売窓口



運用委託

投資信託(ミューチュアルファンド)

まずは資産規模
300億円程度を目指す



運用

資産運用フィーを
収益として計上

国営銀行



資産管理

インドネシア国債

高格付社債等の上場債権

定期預金

Financial Inclusion(金融包摂)

経済活動に必要な金融サービスをすべての人々が利用できるようにする取り組み。
貧困や差別などによって金融サービスから取り残され、経済的に不安定な状況に
ある人々が基本的な金融サービスへアクセスできるよう支援するもの

インドネシアに拠点を持つ強みを生かし、人材の面でシノケンのライフケアビジネスへ貢献

現地の大学・看護学校との連携



Universitas Ngudi Waluyo

インドネシア5大都市のひとつ、中部ジャワに位置するスマランにある総合大学(学生数約3,000名)



STIKES Bathesda Yakkum

インドネシアのジャワ島中部南岸のジョグジャカルタに位置する約130年の伝統ある看護学校(学生数約660名)

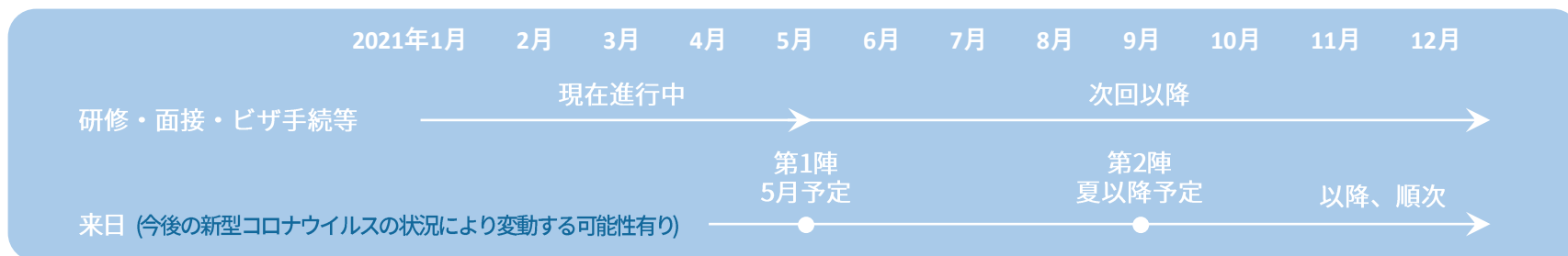
- ・学内に、シノケンが斡旋する介護施設への就労を希望する学生を対象とした日本語研修センターを開設し、約半年の講座を実施

介護技能評価試験・日本語基礎テスト
介護日本語評価試験

- ・新型コロナウイルス対策で、オンラインを活用した研修を実施

2021年5月より順次来日予定

在留資格「特定技能1号」を活用し、シノケンが日本国内で運営する介護施設、将来的には他社の介護施設への紹介も視野に



今後の取り組み



“REaaS: Real Estate as a Service” = 「不動産のサービス化」 テクノロジー投資を強化し、より多くの人々が安全に手軽に取引できるサービスを推進

アパートメント 経営アプリ

オーナー様向けアプリ
「Shinokenコンシェルジュ」
「Shinokenコイン」
の開発・運用を通じて、アパートメント経営による資産づくりに最適な環境を、ワンストップに提供



Shinoken Concierge・Shinoken Coin

投資家様の利便性向上に向けた テクノロジー

REITやクラウドファンディングによる投資チャネルの多角化と、VR内覧やITを活用した重要事項説明の導入等、アパートメント入居者様の利便性向上を推進

グループ事業資産のデジタル プラットフォーム化

デジタルトランスフォーメーションによる業務効率化や、AI/ブロックチェーンによる街づくり/物件開発へのデータマーケティング活用を通じた、シノケングループ資産の最大化

アパートメント・マンション インテリジェント仕様化

セキュリティをはじめとする多彩なデバイスや家電を、スマートフォンで一元管理できるシステムを拡張、入居者様へ安全・安心・快適な住まいを提供



Shinoken Intelligent Apartment

不動産のサービス化を拡大していく
「REaaSプラットフォーム」を構築



データの完全性を高めた「不動産のトラストDX」

⇒個人の公的認証サービスを導入、将来的には組織認証に進化させるプラットフォームを構築（詳細は次頁）

DXを業務効率化にとどめず、不動産取引における透明性を高め、より信頼性や安全性の高い「不動産のトラストDXプラットフォーム」を構築

従来の不動産取引



対面・紙ベース・ハンコが前提の取引

書類記入・本人確認の手間、労力

発行・提出

審査

口座開設

効率化DX

不動産取引の
非対面化・オンライン化

目指す姿 不動産のトラストDXプラットフォーム



アプリケーション



個人認証
サービス



AI



ブロックチェーン

不動産のトラストDX

トラストDX最先端国のエストニアの技術を応用し、デジタルIDによる個人・組織証明、公的認証サービス、データの正当性、改ざん防止、完全性を担保した自由データ流通インフラを構築

期待効果

海外物件もプラットフォームを通して商品化・流通させるフェーズでは、数百億円の効果創出を想定

- 2020年7月、国内で100億円規模の私募REITを組成し、運用開始
- 2021年中に200億円規模の資産を追加取得し、総額300億円程度の資産規模で東京証券取引所への上場を目指す
- 主に東京23区内駅徒歩10分圏内に所在する、賃貸住宅不動産を投資対象とした東京レジデンシャルREIT
- アパートメントは、従来の個人向け一般販売とは別の目線での用地仕入および物件開発が可能



外資系初の不動産ファンド運用ライセンスを取得したパイオニアとして、参入障壁の高い同国でのプレゼンスを確立

自社開発物件

- ・ 完成済みおよび工事中の桜テラスの出口戦略
→ 継続保有によりインカムゲインを得る選択肢も有り
- ・ 将来的には大規模・ハイライズレジデンスも手掛ける予定

竣工済みの桜テラス



自社開発物件以外

- ・ 商業施設、物流施設など、インドネシア国内の多様な案件で組成、不動産投資・売却ニーズに対応
- ・ 規模の大きい案件であればあるほど、アセットマネジメントフィーによる収益計上額も大きくなる

レジデンス



オフィス



商業施設



病院



工場



倉庫



発電所

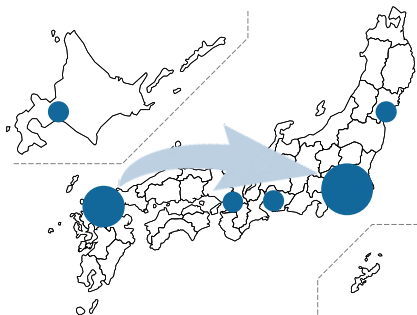


高速道路



国内

国内ではグループ内一気通貫モデル確立



福岡

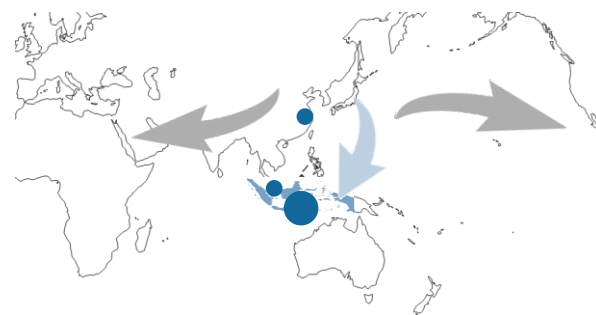
マーケティング/仕入れ
デザイン設計
施工
販売
賃貸管理
入居者サービス
エネルギー
ライフケアサービス
出口 (REITへ売却)

東京

マーケティング/仕入れ
デザイン設計
施工
販売
賃貸管理
入居者サービス
エネルギー
ライフケアサービス
出口 (REITへ売却)

海外

海外でも垂直統合モデルで競争優位性築く



インドネシア

マーケティング/仕入れ
デザイン設計
施工
販売
賃貸管理
入居者サービス
宿泊事業運営
エネルギー
出口 (REITへ売却)

NEXT...

I 国

マーケティング/仕入れ
デザイン設計
施工
販売
賃貸管理
入居者サービス
宿泊事業運営
エネルギー
出口 (REITへ売却)

NEXT...

A 国

マーケティング/仕入れ
デザイン設計
施工
販売
賃貸管理
入居者サービス
宿泊事業運営
エネルギー
出口 (REITへ売却)

今後の取り組み M&A

報告セグメント	主な事業		種別／M&A時期	売上高 構成	営業利益 構成
不動産 セールス	投資用アパートメント販売		[創業事業] シノケンプロデュース	創業事業 及び 自社設立	創業事業 及び 自社設立
	マンション販売	投資用	[M&A (2003)] シノケンハーモニー		
		実需	[資本提携 (2015)] プロパスト		
不動産 サービス	賃貸管理		[創業事業] シノケンファシリティーズ		
	賃貸仲介		[M&A (2019)] アーウェイ・ミュウコーポレーション		
	マンション管理		[M&A (2010)] シノケンアメニティ		
	家賃等の債務保証		[設立] シノケンコミュニケーションズ		
	アセットマネジメント		[設立] シノケンアセットマネジメント		
	少額短期保険		[M&A (2013)] ジック少額短期保険		
ゼネコン	建設		[M&A (2014)] 小川建設・小川建物	約45%	約50%
エネルギー	ガス・電力の小売		[M&A (2001)] エスケーエナジー		
ライフケア	高齢者介護		[M&A (2015)] フレンド、アップルケア		
その他・ 海外	シェアードサービス		[設立] シノケンオフィスサービス		
	海外法人		[M&A] (2009)不動産仲介、(2018)現地ゼネコン	M&A を行った事業	M&A を行った事業

株主還元等



配当金

「配当総額増加率*」ランキングで当社が第2位

東洋経済オンライン 2020年12月23日付記事

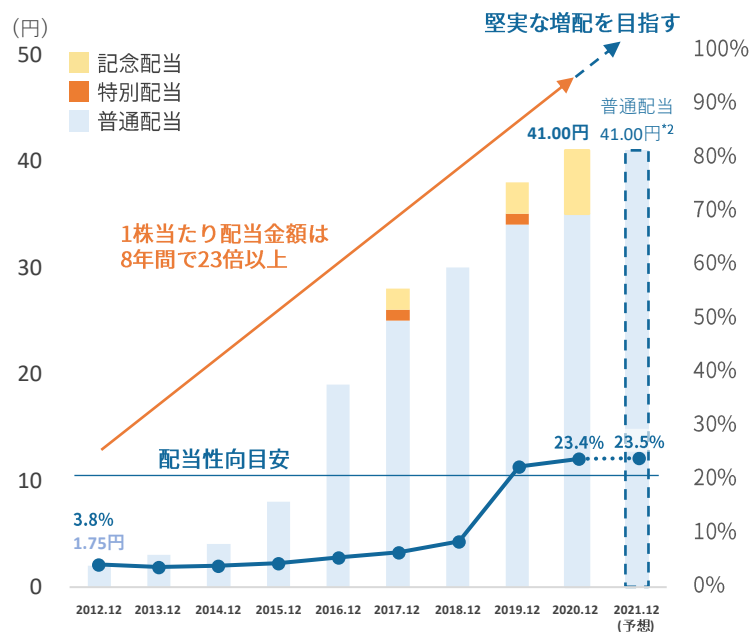
<https://toyokeizai.net/articles/-/398118>

*2013～15年の配当総額平均値からの増加率



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

記念優待の内容を 2021年12月基準日以降も継続

保有株式数 継続保有期間	基準日	2021年12月31日 通常優待
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 1000株未満	保有期間に関わらず	クオカード 2,000円分
1000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、かつ遡る事10年以上連続して記載または記録された株主様が対象

自己株式の処分と取得

詳細については、2021年2月12日付の適時開示「第三者割当による自己株式の処分および自己株式の取得に関するお知らせ」に記載の通りです

第三者割当による自己株式の処分

公益財団法人篠原育英会の社会貢献活動を支援するため

～当社株式を取得し、長期的に保有するとともに、
当社株式の配当等を活動原資に充当～

処分株式数	普通株式 1,000,000株
処分価額	1株につき1円
資金調達額	1,000,000円
募集又は処分方法	第三者割当による処分
処分予定先	公益財団法人 篠原育英会
処分期日	未定

* 2021年3月26日開催予定の当社定時株主総会において有利発行に係る特別決議を経ることを条件とし、処分に関する期日その他の事項は、当該株主総会後における取締役会において決議予定

自己株式の取得

左記の自己株式の処分に伴う株式価値の希薄化を回避するとともに、資本効率の向上、およ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

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の総数	1,000,000株(上限) 発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合：2.90%
株式取得価額の総額	1,000,000,000円(上限)
取得期間	2021年3月26日開催予定の定時株主総会終了後～ 2021年12月30日

* 自己株式処分に関する株主総会の承認が条件



株式会社シノケングループの創業者、篠原英明により、「経済的に厳しい環境にある学生や、障がいを抱えながらも頑張る若者の未来を応援したい」という考えのもと設立。2018年7月には事業の公益性が認められ、内閣総理大臣より公益財団法人に認定

決算説明資料

補足資料

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、国々を超え、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

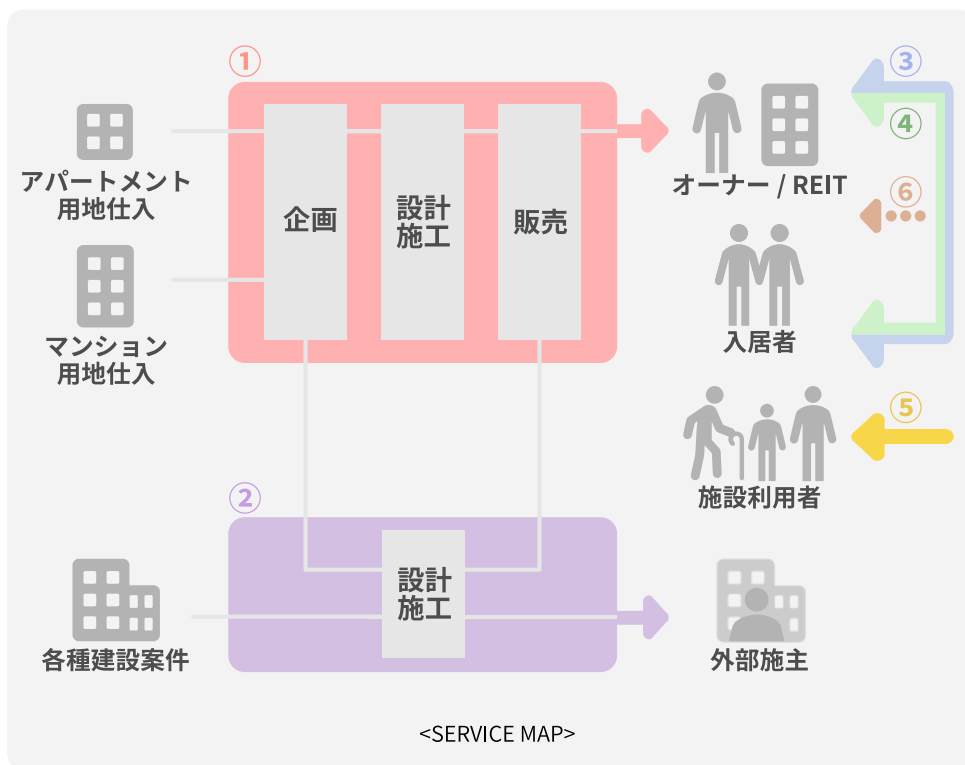
*REaaS：Real Estate as a Service・リアーズ・不動産のサービス化

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、現在起きている介護問題や労働者不足などを含む様々な社会課題を解決していきます。

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。



① 不動産セールス

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

② ゼネコン

総合建設業	株式会社小川建設
-------	----------

③ 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

④ エネルギー

LPG リテール	株式会社エスケエナジー 他 4 社
パワーリテール	

⑤ 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 (2021年2月12日設立)

⑥ 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



株式会社シノケングループ 中長期ビジョン2020 2020.11.18 発表



Full Version PDF
VIEW IT ON CLICK

構成

- ・ 創業時の思い、今後の成長戦略・展望
- ・ 5年後、10年後の業績見通し
- ・ 株主価値の試算
- ・ グループ概要



レポート詳細
VIEW IT ON CLICK

業界別の企業価値分析レポート

ジェイ・フェニックス・リサーチ株式会社 2020.10.28

日経業種分類でマンション開発・分譲/不動産仲介に分類されている企業のROICによるランキングや時価総額2倍シナリオの前提条件等について分析



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
- ・ ハローワーク就業支援
- ・ 介護人材育成・創出
- ・ 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



2021年より放映を開始した新CMは、生活の中にある当社のサービスを通して、「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」を表現した内容となっております。これまでのCMは、アパートメント・マンション事業の紹介をメインとしておりましたが、新CMでは個々の事業を紹介しており、シノケングループとして独自のライフサポートシステムを国内だけでなく、世界中の人々へ、国境を超え、世代を超えてお届けしていきたいという思いが込められております。CM中にてくる演出は、当社が開発したアパートメント・マンション・およびゼネコン事業の建設現場で撮影したものです。

30秒 Version CM

[PLAY YOUTUBE VIDEO ON CLICK](#)

60秒 Version CM

[PLAY YOUTUBE VIDEO ON CLICK](#)

放映枠：TV東京「ワールドビジネスサテライト」毎週月曜～金曜日 23時～

本資料には、2021年2月12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・事業環境など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/>