



# 決算説明資料



# SHINOKEN FINANCIAL RESULTS

2022-2Q

2022年12月期 第2四半期 | 株式会社シノケングループ | 証券コード：8909 | 2022年8月10日



# 決算説明資料

## LATEST RESULTS

### 第1部 2022年12月期第2四半期実績

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

## 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	12
当社グループが提供するサポート	13
当社グループの強み	14
事業紹介	15
トピックス	21
サステナビリティ経営	24
当社グループの各事業会社	27

**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

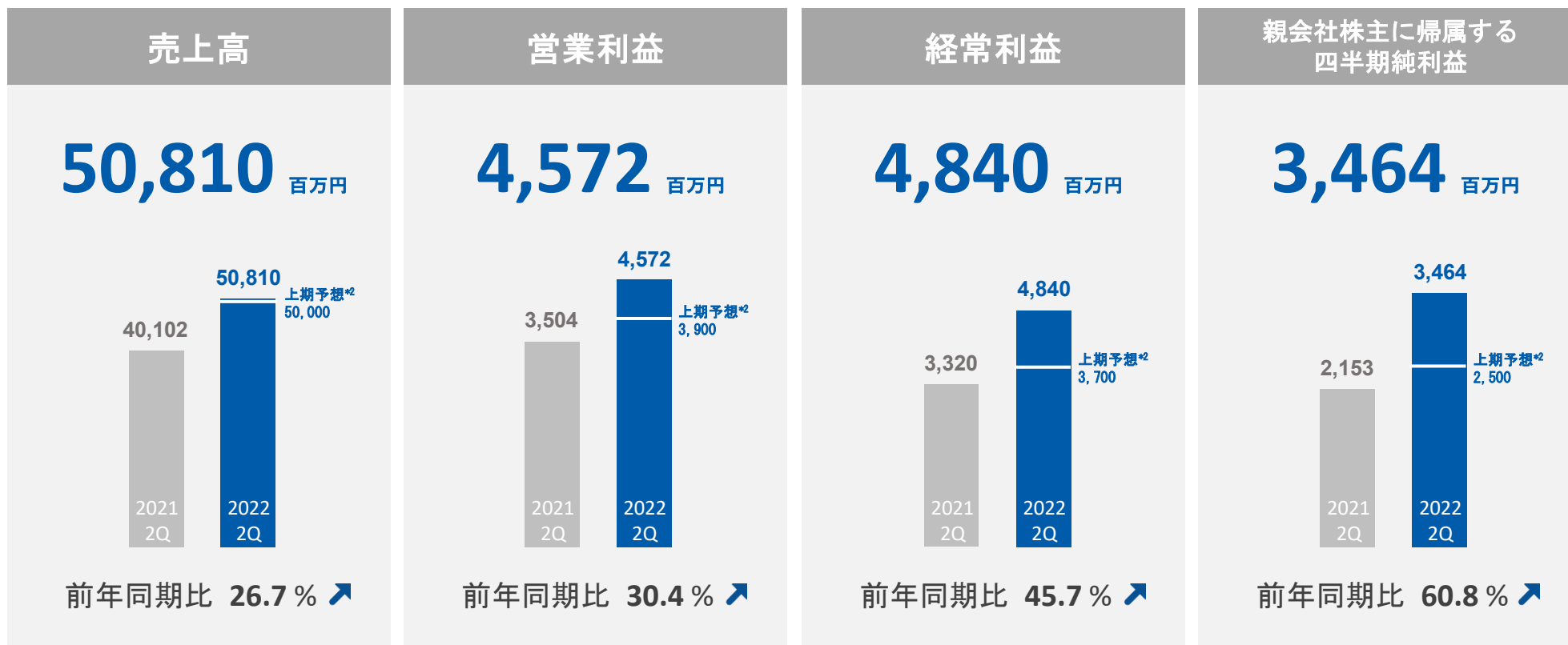
海外：インドネシアでの  
不動産開発・ファンド  
REITビジネス等

# LATEST RESULTS

## 第1部 | 2022年2Q業績とトピックス



- ・ 売上高、各段階利益において前年同期比で増収増益\*1
- ・ 上期業績予想を上回って着地、通期業績予想は下方修正



\*1 収益認識会計基準等を第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2四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）

\*2 グラフに記載の上期予想は、2022年2月14日に公表した当初の予想です

セグメント	売上高*1				セグメント利益			
	2022. 2Q	構成比*2	2021. 2Q	増減率	2022. 2Q	構成比*2	2021. 2Q	増減率
不動産セールス事業	25,749百万円	48.5%	17,518百万円	46.9%	2,174百万円	37.4%	1,483百万円	46.5%
不動産サービス事業	12,111百万円	22.8%	10,688百万円	13.3%	2,117百万円	36.4%	1,722百万円	22.9%
ゼネコン事業	12,180百万円	23.0%	12,053百万円	1.0%	923百万円	15.9%	818百万円	12.7%
エネルギー事業	2,031百万円	3.8%	1,703百万円	19.2%	467百万円	8.1%	451百万円	3.6%
ライフケア事業	888百万円	1.7%	844百万円	5.2%	109百万円	1.9%	128百万円	△14.8%
その他 (海外含む 以降同様)	88百万円	0.2%	104百万円	△15.0%	20百万円	0.3%	40百万円	△48.9%

\*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販売はおおむね計画通りの引渡し</li> <li>• マンション販売はB2B向け販売が当初見通しより前倒しで進捗</li> </ul>
不動産サービス事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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>• 堅調に推移し、前年同期比で増収増益</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契約件数も増加し、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>• 寿らいふ石神井台、アップライフ石神井台の稼働開始等により、前年同期比で増収</li> <li>• 人材採用関連コスト増等により、前年同期比で減益</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7月末に竣工、運用開始に向けて準備中</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：仕入強化によるアパートメント用地の増加

(金額：百万円)

		2021末	2022. 2Q末	前期末比増減
流動資産	現金及び預金	40,485	<b>37,524</b>	△2,960
	販売用不動産*1	30,463	<b>32,054</b>	1,591
	不動産事業支出金*1	3,092	<b>3,467</b>	375
	その他	10,120	<b>9,857</b>	△262
固定資産		14,848	<b>15,612</b>	764
資産合計		99,010	<b>98,517</b>	△492
流動負債	短期借入金	16,045	<b>14,196</b>	△1,848
	その他	17,338	<b>15,561</b>	△1,776
固定負債	長期借入金	18,266	<b>19,785</b>	1,519
	その他	2,039	<b>1,941</b>	△97
負債合計		53,690	<b>51,486</b>	△2,203
純資産合計		45,320	<b>47,031</b>	1,711
負債・純資産合計		99,010	<b>98,517</b>	△492

\*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

# 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



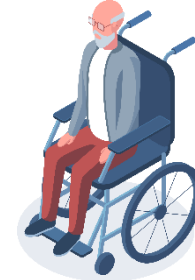
都市部に暮らす  
単身者等



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

どの  
セグメントが  
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

## 強み

STRENGTH

- 「賃貸住宅経営による資産づくり」のパイオニアとして、創業以来30年以上蓄積してきた経験・知見・実績

### 賃貸住宅の用地を厳選

- 目利き力
- 仲介業者との関係性構築

### 設計・施工・販売

- 用地形状に合わせる設計力
- 入居者ニーズの取り込み

### 長期的な管理・ライフライン

- オーナー様向けサービス
- 入居者様向けサービス
- ガス、電力

- 不動産業に留まらない「社会課題解決型」のビジネスモデルを確立し、少年期（6歳）から高齢期（100歳以上も含む）まで幅広くサポートを提供



いわゆる「不動産業」

シノケン



### 不動産セールス事業

用地を仕入れ、  
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分圏内の用地を厳選

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

100%反響営業

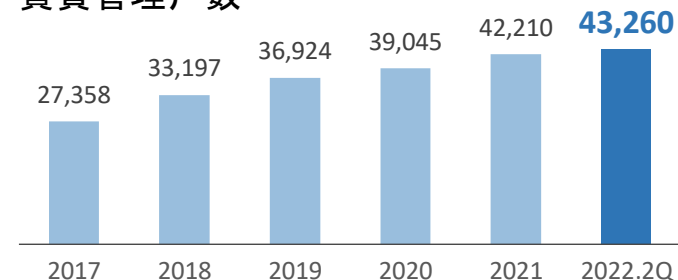
従来の個人向けに加え、  
ファンドやREITのB2B販売チャネル



### 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 **98.4%**

※自社企画開発物件 2022年6月30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

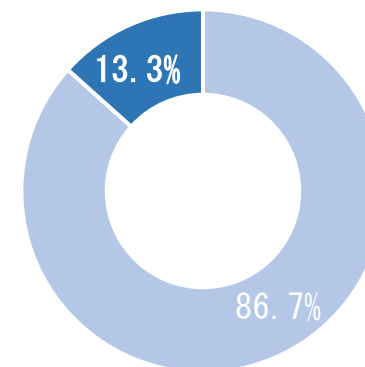




### ゼネコン事業

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. 2Q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

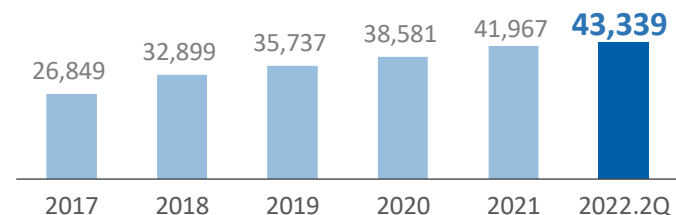
## LPガス、電力を供給

LPGリテール契約件数 **43,339件**

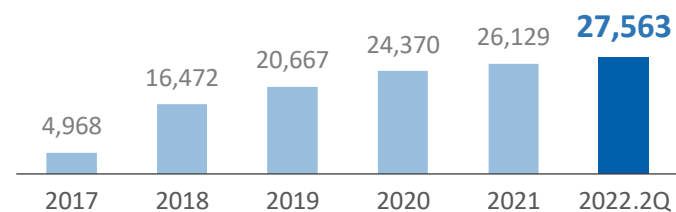
パワーリテール契約件数 **27,563件**

※2022年6月30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 **97.4%**

グループホーム入居率 **96.7%**

※2022年6月30日時点

高齢者安心サポート付き賃貸住宅 148戸

サービス付き高齢者向け住宅 4棟

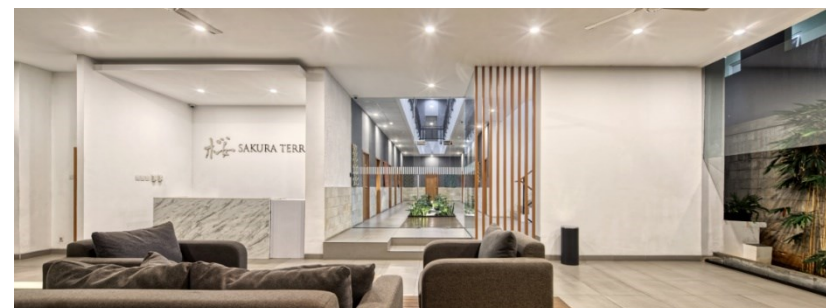
認知症対応型グループホーム 7棟

放課後等デイサービス 1施設 等

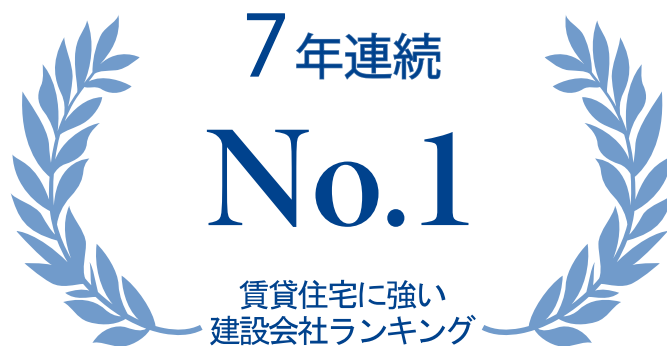


## その他

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

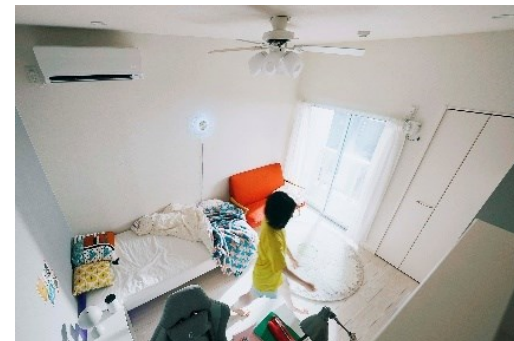


- ・賃貸住宅に強い建設会社ランキングで7年連続全国No.1

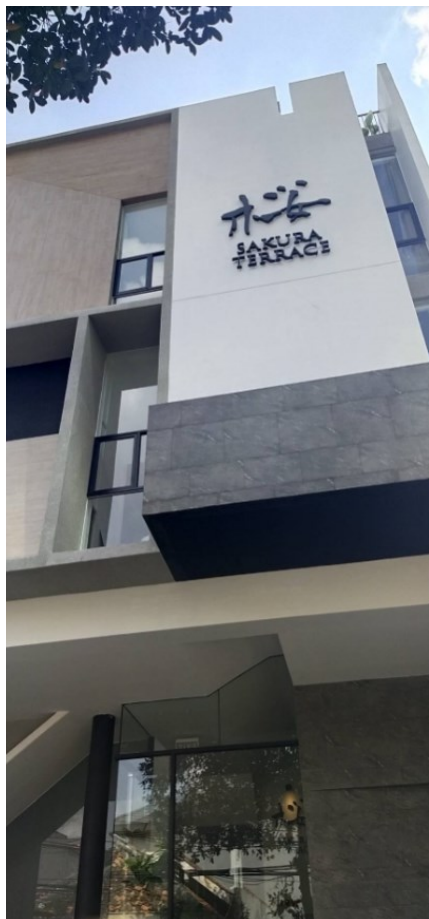


全国賃貸住宅新聞第1514号  
(2022年6月27日発行)

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7年連続第1位



- ・インドネシアの首都ジャカルタにて、サービスアパートメント「桜テラス」3棟目が竣工運用開始に向け準備中



- ・1棟目、2棟目紹介動画

画像クリックでご視聴いただけます



「桜テラス」公式YouTubeチャンネルは[コチラ](#)

### ・当社アパートメントの動画を公開

画像クリックでご視聴いただけます



## New Standard

ロフトの高さを目線の高さとするこで、  
水まわりから洋室、そしてロフトを一体感のある空間とした、  
当社のアパートメントの主力商品



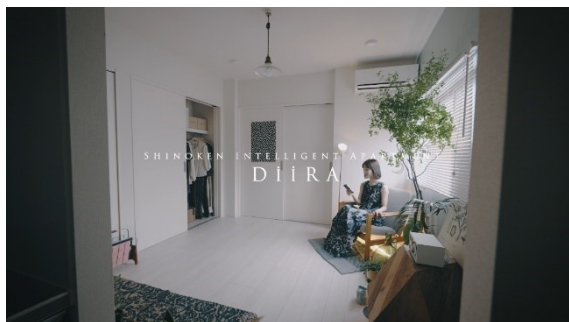
## AVAND

投資効率と賃貸需要の両立を実現した、東京23区限定の  
コンパクトタイプ。ロフトのある高く開放的な空間と、  
工夫を凝らした設備で入居者様の多様なニーズに応える

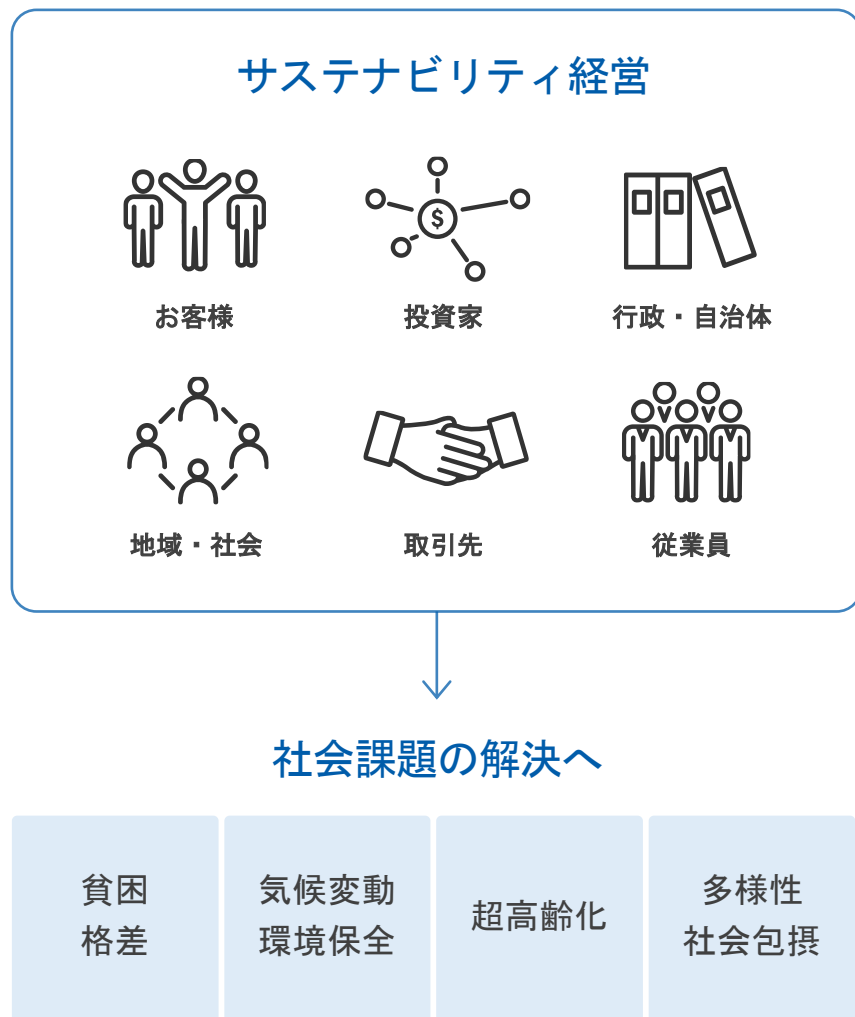
## Di iRA

平面的なフロア構成で、敷地効率の最大化と快適性を追求。  
幅広いライフスタイルの入居者様に対応した  
使いやすい間取りが魅力の商品

各QRコード読み取りでも  
ご視聴いただけます

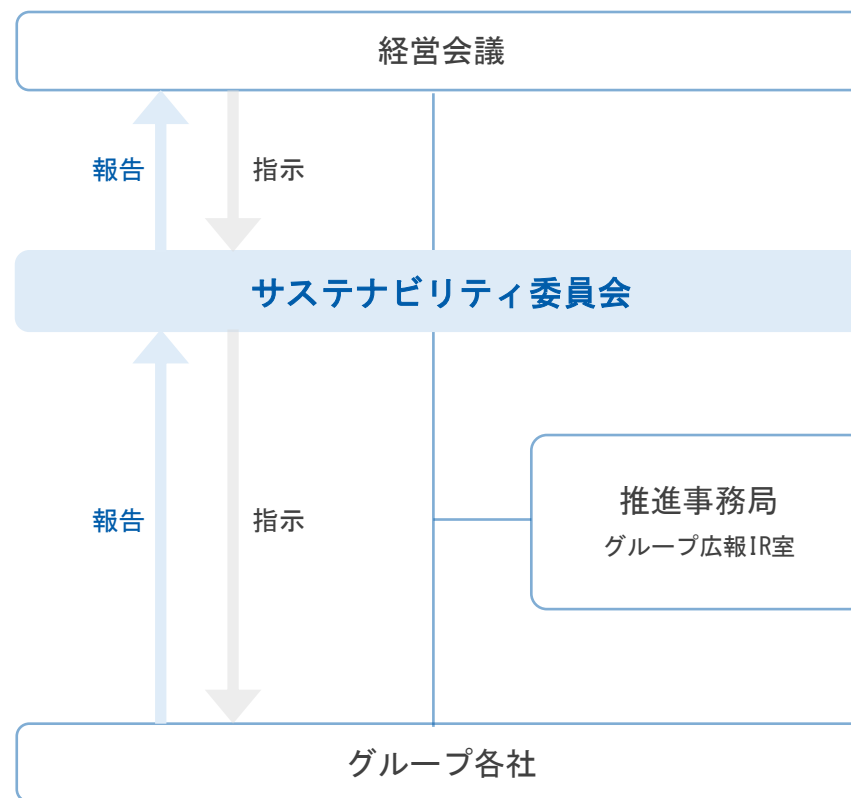


### 基本方針



### 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





### ESG重点テーマの設定

[詳細はこちら](#)

### SDGsへの貢献

[詳細はこちら](#)

#### 項目

#### 経営重点テーマ

#### 活動例

### 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

- ・ 木造建築開発によるCO2貯蔵効果促進
- ・ 事業所電力の再エネ化、全社用車カーボンオフセット
- ・ バイオマス発電の普及及び国内林業の再生支援



### 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

- ・ 単身のご高齢者や外国人の方が、入居しやすい施設、付帯サービス開発等の環境整備
- ・ 若者の公平な教育機会の提供と将来負担・将来不安の軽減(財団による給付型奨学金の提供・入社後の奨学金返済支援の拡充等)
- ・ 外国人労働者が働きやすい職場、住居の環境整備(特定技能第一号・外国人介護人材の開拓促進)



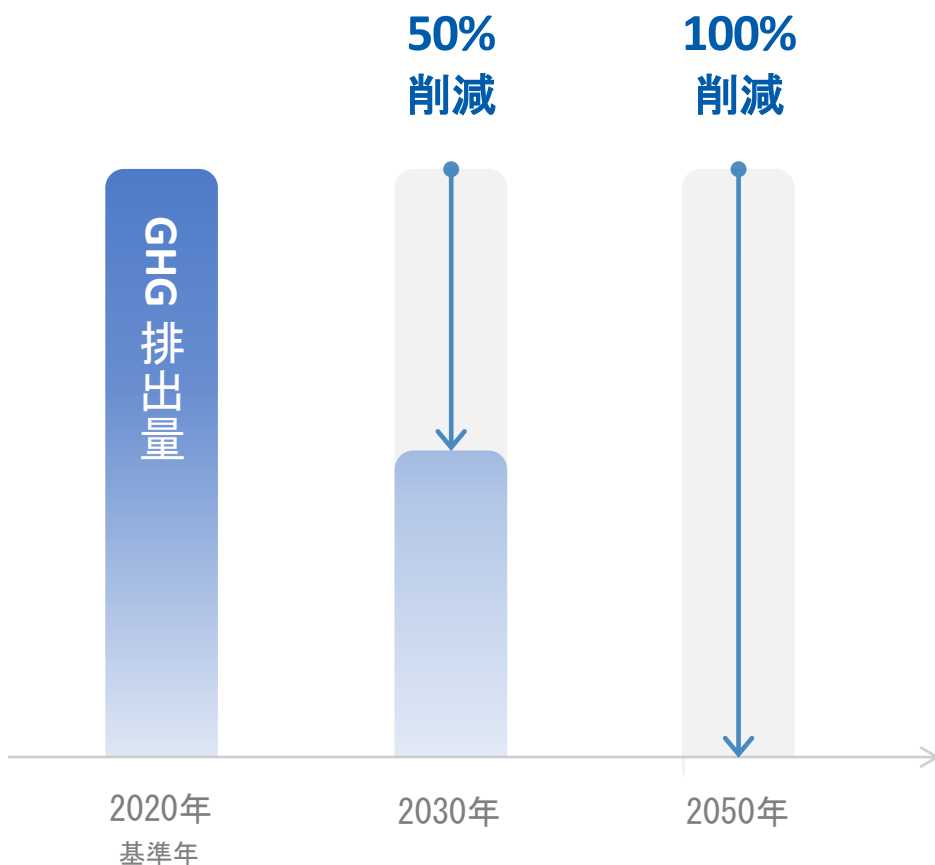
### G ガバナンス

- ・ コーポレートガバナンス
- ・ リスクマネジメント

- ・ 監査等委員会設置会社への移行
- ・ 取締役会の独立性の強化(全取締役の三分之一を独立社外取締役へ)



### 温室効果ガス（GHG）排出量削減目標 「2050年実質ゼロ」



### 目標達成に向けた取組み

2020年 ~ 2025年 ~ 2030年

- 2020年GHG排出量基準年として設定
- GHG排出量削減目標の設定・公表
- 全社用車カーボンオフセット
- 省エネ・省電力化の強化
- 事業所電力の再エネ化検討・促進
- 環境配慮型（ZEH等）の開発強化
- 植林によるCO2吸収、関連会社による森林整備関連事業強化

### 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%  
東京証券取引所スタンダード市場証券コード3236  
株式会社プロバスト

本資料には、2022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

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

