Shinoken GROUP

東証　JASDAQ　8909

Shinoken Group 1990-2020 30th anniversary

決算説明資料

2020年 12月期 第1四半期

30th anniversary

Shinoken Group 1990-2020 30th anniversary

1990 福岡で創業 (6月5日)

1993 初代社屋

2000 シノケン博多ビル

2001 東京進出

2002 JASDAQ上場

2006 中国進出

2013 福岡本社 アクロス福岡

2016 インドネシア進出

2017 売上高1,000億円 経常利益100億円 達成

2018 東京本社(二本社制) 日本生命浜松町クレアタワー

2020 創立30周年

Office History

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

Our Business

ホールディングカンパニー

株式会社シノケングループ

【設　立】1990年6月5日　【資本金】10億9,483万円

オーナー様　入居者様

施主様　利用者様

不動産セールス事業

アパートメント販売

マンション販売

マーケティング

株式会社シノケンプロデュース
株式会社シノケンハーモニー

ゼネコン事業

建設関係

株式会社小川建設

・株式会社小川建物

その他(海外等)

海外不動産仲介

インドネシア不動産全般

不動産テクノロジー

新規事業等

株式会社シノケンオフィスサービス
株式会社シノケンインテリジェントテクノロジー
SKG INVEST ASIA (HONG KONG) LIMITED

・希諾建物業経営管理有限公司(上海)
・PT. Shinoken Development Indonesia (インドネシア)
・PT. Shinoken Asset Management Indonesia (インドネシア)
・PT. Mustica Cipta Kharisma (インドネシア)
・Shinoken & Hecks Pte Ltd. (シンガポール) ※出資比率34.0%

不動産サービス事業

賃貸管理

賃貸仲介

マンション管理

家賃等の債務保証

アセットマネジメント

少額短期保険

株式会社シノケンファシリティーズ

・株式会社バッチリ賃貸

株式会社シノケンアメニティ

株式会社シノケンコミュニケーションズ

株式会社シノケンアセットマネジメント

ジック少額短期保険株式会社 ※出資比率50.0%

エネルギー事業

LPGリテール
(LPガスの小売)

パワーリテール
(電力の小売)

株式会社エスケーエナジー

・株式会社エスケーエナジー名古屋
・株式会社エスケーエナジー東京
・株式会社エスケーエナジー仙台
・株式会社エスケーエナジー大阪

ライフケア事業

介護施設保有・運営

介護サービス提供

株式会社シノケンウェルネス

・株式会社フレンド
・株式会社アップルケア

その他連結子会社5社

持分法適用関連会社

株式会社プロパスト(東証JASDAQ 3236)※出資比率19.7%

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1　業績ハイライト

1 業績ハイライト – 連結業績 -

売上高

24,982 百万円

前年同期比 ▲15.7 %

営業利益

2,326 百万円

前年同期比 ▲39.8 %

経常利益

1,901 百万円

前年同期比 ▲49.0 %

親会社株主に帰属する四半期純利益

1,222 百万円

前年同期比 ▲53.3 %

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – 連結BS -

単位：百万円

	2019 期末	2020 1Q末	増減
流動資産 うち、現金及び預金	74,404 29,034	74,029 30,053	▲375 +1,018
固定資産	11,553	11,707	+154
資産合計	**85,957**	**85,737**	**▲220**
流動負債	26,709	25,476	▲1,232
固定負債	21,837	22,758	+921
純資産額 (自己資本比率)	37,411 (43.4%)	37,501 (43.6%)	+90 (+0.2pt)
負債純資産合計	**85,957**	**85,737**	**▲220**

資産の主な増減要因

- **現金及び預金 ： +1,018百万円**
- 販売用不動産*1 ： ▲1,358百万円
- 不動産事業支出金*2 ： ▲201百万円

*1 アパートメント用地等
*2 マンション建設の仕掛工事等

負債純資産の主な増減要因

- 1年内償還予定の社債 ： ▲130百万円
- 短期借入金 ： +814百万円
- その他(流動) ： ▲1,447百万円
- 社債 ： ▲136百万円
- 長期借入金 ： +1,071百万円

自己資本比率の推移

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – 新型コロナウイルス感染拡大の各セグメントへの影響 -

不動産セールス事業

投資マインドの変化に応じ、用地仕入・広告出稿を調整。営業活動に関しては、政府要請等に応じて適宜対応

不動産サービス事業

ストックビジネスの強みを発揮し、管理戸数、家賃等の債務保証ともに影響受けず順調に増加

ゼネコン事業

現場における感染防止に細心の注意を払いつつ、受注済案件は着実に進行

エネルギー事業

入居契約者の在宅時間が相対的に増え、ガス・電気の使用量増加

ライフケア事業

従来以上に、サービス利用者、スタッフの安全衛生に細心の注意を払い事業継続

その他(海外等)

新規事業及びM&Aは継続海外は現地情勢に応じ適宜対応しながら事業前進

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – 全体総括 -

全　社	・新型コロナウイルス感染拡大の影響を大きく受けることなく、おおむね計画通りで着地 ・財務基盤強化(現金及び預金が300億円超、自己資本比率43.6%)
不動産セールス事業	アパートメント販売 ・販売は計画通りに進捗 ・個人向けのエンドローンでは、提携金融機関との取引はこれまで通り継続
	マンション販売 ・業販があった前年同期に比べて減収減益となるも、ほぼ計画通り
不動産サービス事業	・管理戸数増加に伴い、順調に増収 ・入居率は2020年3月末現在で99%超(自社企画開発物件)
ゼネコン事業	・シノケン案件以外、民間・公共両方で土木等含め幅広く受注 ・2020年完成分の工事と、2021年以降完成分の受注も順調
エネルギー事業	・LPGリテール(LPガスの小売)と、2017年開始のパワーリテール(電力の小売)、両方の事業で順調に供給件数を積み上げ
ライフケア事業 その他(海外等)	・高齢者施設の入居率98%前後を維持 ・オーナーアプリ開発、IoT供給等、事業スタート

不動産セールス事業以外の割合

特にストックビジネスが安定的な収益基盤として機能し、外部環境の変化への耐性を発揮

売上高*1
※単純合算に占める割合

営業利益
(セグメント利益)
※単純合算に占める割合

*1 グループ内取引を含む

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – セグメント別サマリー -

単位：百万円

	2019 1Q		2020 1Q		前年同期比
	売上高*1	営業利益（セグメント利益）	売上高*1	営業利益（セグメント利益）	
不動産セールス事業	19,569	2,638	13,280	1,018	減収・減益
不動産サービス事業	4,182	1,043	4,786	1,012	増収・減益
ゼネコン事業	6,181	586	6,849	578	増収・減益
エネルギー事業	694	160	816	223	増収・増益
ライフケア事業	380	62	408	44	増収・減益
その他(海外等)	58	7	41	▲7	減収・減益
調整額	▲1,417	▲629	▲1,200	▲543	-
連結P/L計上額	**29,650**	**3,870**	**24,982**	**2,326**	減収・減益

*1 グループ内取引を含む

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – 不動産セールス事業 -

売上高

13,280 百万円　前年同期比 **▲32.1** %

営業利益(セグメント利益)

1,018 百万円　前年同期比 **▲61.3** %

新型コロナウイルス感染拡大の影響が懸念される中

販売はおおむね計画通りに進捗

年内竣工予定分の資材等を迅速に確保

市場の状況を見つつ、用地仕入れを調整

アパートメント販売

2019 1Q
計画以上(2018.4Qからの期ずれ分発生による)

2020 1Q
計画通り

マンション販売

2019 1Q
計画以上(業販による)

2020 1Q
2018 1Qと同水準でほぼ計画通り

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – 不動産サービス事業 -

売上高*1

4,786 百万円　前年同期比 **+14.4** %

営業利益(セグメント利益)

1,012 百万円　前年同期比 **▲3.0** %

販売戸数に比例し着実に積み上がる

2020年3月末時点の入居率
99%超

家賃等の債務保証の
延滞率0.15%(全国平均2.1%*2)

投資運用業立ち上げに向けた
人的先行投資

入居率の直近12ヶ月推移(自社企画開発物件)

2020年3月末現在
99%超

各件数の推移

投資運用業(シノケンアセットマネジメント)

賃貸仲介の自社展開(バッチリ賃貸)

*1 グループ内取引を含む
*2 日本賃貸住宅管理協会『日管協短観』(2019年12月)より

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – ゼネコン事業 -

売上高*1

6,849 百万円

※うち、シノケン案件 **959**百万円

前年同期比 **+10.8** %

営業利益(セグメント利益)

578 百万円

前年同期比 **▲1.4** %

工事進捗、将来案件の受注が順調に推移

シノケン案件以外の
外部顧客案件は85％超

コスト管理による適正利益
確保

2021年以降の案件も順調に
受注

売上高に占める割合

外部顧客案件(5,890百万円)

85.9%

・メーカー工場
・他社マンション
・民間・公共の土木工事
・高齢者・福祉施設

シノケン案件(959百万円)

14.1%

・シノケンハーモニーの
投資用マンション

*1 グループ内取引を含む

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – エネルギー事業 -

売上高*1

816 百万円　前年同期比 **+17.5** %

営業利益(セグメント利益)

223 百万円　前年同期比 **+39.1** %

契約数、使用量ともに増加

LPGリテール(LPガスの小売)は供給戸数が安定的に増加

パワーリテール(電力の小売)は新築物件の販売時にセット販売し順調に増加

仕入コスト及び販管費の適切な管理により利益率向上

各件数の推移

*1 グループ内取引を含む

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – ライフケア事業 -

売上高*1

408 百万円　　前年同期比 **+7.2** %

営業利益(セグメント利益)

44 百万円　　前年同期比 **▲28.3** %

自社グループ保有の介護施設が高い稼働率

要介護度に応じた施設、サービスが充実

事業規模拡大のための人材の育成と確保に注力

知的障がい者向けの高等教育事業進出（ゆたかカレッジと資本・業務提携）

2020年3月末現在の稼働状況

高齢者安心サービス付き賃貸住宅	サ高住 3棟　全302戸	グループホーム 7施設　全144室
117戸	98.0%	97.9%

*1 グループ内取引を含む

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

1 業績ハイライト – その他(海外等) -

売上高*1

41 百万円　　前年同期比 **▲29.6** %

営業利益(セグメント利益)　(▲は損失)

▲7 百万円　　前年同期比 **-** %

新会社設立と海外の立ち上げ事業に関連した先行投資

- インドネシアREIT組成に向けた準備段階
- REIT組成後は「桜テラス」の売却等による収益を見込む
- テック子会社によるアプリ開発、IoT供給始まる

サービスアパートメントとして稼働中の「桜テラス」第1号案件（2019年3月竣工 58室）

スマホアプリの企画・開発、インテリジェント仕様の物件への投資

*1 グループ内取引を含む

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2 トピックス

REaaS™

— Real Estate as a Service —

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2020年4月1日ニュースリリース

REaaS™の実現に向け体制を充実化

SKiTが不動産テックを活用した新商品及びサービスの企画・開発を手掛け、
POINT EDGEがそのUXデザインやブランディング、コミュニティマネジメントを通した
アプリやソフトウェアの開発を担当

SKT
SHINOKEN
INTELLIGENT
TECHNOLOGY

POINT EDGE
BUSINESS DESIGN
意味を,デザインする.

新商品及びサービスの企画・開発

**UXデザイン、ブランディング
アプリ・ソフトウェア開発**

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2020年3月25日ニュースリリース

シノケンインテリジェントアパート

顧客体験(UX)1　Safety & Security　安心・安全

＋ 顔認証

シノケンの技術を使った
顔認証システムで
安心・安全を手軽に！

UX2　Comfort　快適・便利

＋

開錠権限コントロール

スマホアプリで指定の相手に
鍵の開錠権限を付与

UX3　Stylish　スタイリッシュ

グッドデザイン賞受賞　GOOD DESIGN

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2020年5月7日ニュースリリース(投資法人設立)

2019.10.18　完了

取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣)

2020.01.17　完了

投資運用業の登録(関東財務局)

2020.05

シノケンリート投資法人　設立・登記

▼

投資法人の登録(関東財務局)

▼

2020夏頃を目途

100億円規模の私募REIT組成予定

主に東京 23 区内に所在する賃貸住宅不動産

私募REIT対象物件

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2020年3月31日ニュースリリース

ゆたかカレッジは、
障がいを持つ若者たちが、
社会で活躍する力をつけるための
「福祉型カレッジ」

▼

シノケンとしては、
社会ニーズの高い領域を事業化し
シノケンESG経営の取り組み強化へ

シノケンのライフケア事業において、
現行の高齢者向けケアに留まらず、
知的障がい者向けの教育支援事業を加え、
また、労働力不足を補う就労支援や
人材関連事業も計画

ゆたかカレッジ https://yutaka-college.com/

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2 トピックス – シノケンのロフト付き賃貸物件がインドネシアで知的財産に –

2020年4月13日ニュースリリース

インドネシアにおける「ロフト」の元祖

著作権の権利証書

図面とイメージスケッチ

日本の「ハーモニーテラス」

インドネシアの「桜テラス」

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

2020年5月8日ニュースリリース

新型コロナウイルス感染症が及ぼす影響により学費や生活費に困窮する学生への緊急支援措置を決定

学生生活への緊急支援

入社後の支援

前倒し一律20万円を支給

奨学金返済支援制度

奨学金返済負担の一部を
毎月支援手当として支給

経済環境が悪化し、
学費が払えない学生へ直接緊急支援

卒業・入社

入社後の奨学金返済を継続支援

給付型奨学金の枠を倍増

篠原育英会との連携により、
給付型奨学金の対象を30名から60名
に倍増する緊急支援へ

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

3　SDGsへの取り組み

3 SDGsへの取り組み －当社のSDGs達成への貢献－

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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

生産(建設)

- 木材原料分の植林によるCO2オフセット(調査)
- 木材建築短工期によるCO2排出抑制
- 木材建築のCO2貯蔵効果と廃棄時のカーボンニュートラル

販売・サービス

- 低所得高齢者・外国人の入居支援
- ハローワーク就業支援
- 知的障がい者の自立・就労支援
- 障がい児の預かり支援
- 介護人材の創出・不足解消

15 陸の豊かさも守ろう

13 気候変動に具体的な対策を

11 住み続けられるまちづくりを

10 人や国の不平等をなくそう

3 すべての人に健康と福祉を

4 質の高い教育をみんなに

8 働きがいも経済成長も

間接業務

1 貧困をなくそう

- 奨学金給付
  奨学金返済支援
- 障がい者雇用の促進
- 女性管理職促進

5 ジェンダー平等を実現しよう

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

3 SDGsへの取り組み – 当社の気候変動への具体的アクション –

シノケンの木造アパートメントは、その特性からCO2の排出抑制に貢献しています

13 気候変動に具体的な対策を

気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る

15 陸の豊かさも守ろう

陸上生態系の保護、回復および持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理、砂漠化への対処、土地劣化の阻止および逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を図る

一般的な鉄筋集合住宅

調達	製造・物流	メンテナンス	廃棄
原材料調達時の森林伐採	建設・物流時のCO2排出		廃棄時のCO2排出

シノケンの木造集合住宅

植林活動への取組み計画（インドネシア・ジャカルタ郊外熱帯雨林）
カーボンオフセットの実現

短工期による
CO2排出量抑制

CO2 DOWN

木造建築物の
CO2吸収・貯蔵効果

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

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

3 SDGsへの取り組み – 知的障がい者の教育・就労支援 –

シノケンは、障がいを持つ若者の教育・就労を支援する「ゆたかカレッジ」の全国展開と成長を資本・業務提携という形でバックアップし、より多くの知的障がい者の方々への高等教育の実現に貢献します

4 質の高い教育をみんなに

すべての人々に包摂的かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する

8 働きがいも経済成長も

すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク(働きがいのある人間らしい仕事)を推進する

ゆたかカレッジの取り組み

ゆたかカレッジ

キャンパスライフの実現

教養課程(2年) **専門課程(2年)**

高校／支援学校卒業 → 基礎学力／一般教養等 → 就労実習／インターンシップ等 → 就労

スポーツなどの多様な行事や他大学の学生との交流等でコミュニケーション能力等を育む

もっと学びたい！
若い時しか体験できない青春を！
充実したキャンパスライフを！

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

4 株主還元

堅実な増配と、配当性向目安20%

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
2013年1月1日、2015年1月1日、2018年7月1日の3回、株式分割を実施
グラフの配当金額は、2018年7月1日付の株式分割を遡及して考慮

創業30周年記念優待を実施

	2019年12月31日基準(終了) 2020年12月31日基準	継続保有期間10年以上 2020年6月30日基準
100株以上	クオカード(以下同様) 1,000円分 (通常は無し)	3,000円分
500株以上	2,000円分 (通常は1,000円分)	5,000円分
1,000株以上	継続保有期間 3年未満：3,000円分 (通常は2,000円分) 3年以上：6,000円分 (通常は5,000円分) 10年以上：10,000円分	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、各基準日現在の株主名簿において、100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

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

5 補足資料

安定した家賃収入・利回りを実現する設計力・商品企画力・リーシング力

賃貸経営の生命線である入居率は、創業当初からの物件も含め99%超(自社企画開発物件_2020年3月末現在)

コンパクトかつ
ゆとりを生み出す
空間デザイン

エリアや土地形状に合わせた
商品ラインアップ

より選ばれる物件づくりのための
入居者様ニーズ反映
インテリジェント仕様の導入

賃貸経営に無理を
生じさせない
家賃設定

GOOD DESIGN AWARD

入居者様ニーズ反映の実例

カラーモニター付きインターフォン

独立洗面化粧台

収納付階段

Shinoken Intelligent Apartment

紹介動画はこちらから
ご覧いただけます

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

ガン団信付きアパートメントローン

団体信用生命保険(一般団信)

住宅ローンの債務者が返済中に亡くなったり、高度障害状態で仕事が出来ず返済ができない状態に陥ったりした場合に、保険金によってローン残額を肩代わりしてもらえる制度。シノケンでも、投資用物件のローンに適用

ガン団信※オプション

一般団信の保障内容(死亡・所定の高度障害状態)に加え、
ガン(所定の悪性新生物)と診断されたらローン残債が0円になる保険

	一般団信	ガン団信
死亡	ローン残債を保障	**ローン残債を保障**
高度障害状態	ローン残債を保障	**ローン残債を保障**
ガンと診断	保障対象外	**ローン残債を保障**
脳卒中で入院(継続180日以上)	保障対象外	**ローン残債を保障**
心筋梗塞で入院(継続180日以上)	保障対象外	**ローン残債を保障**

**ローン債務が無くなるだけでなく、
ガン治癒後も家賃収入がそのまま継続して入ってくるという、
オーナー様にとっては一般団信だけでは得られない大きなメリット**

少額短期保険

入居者様向け

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」

少額短期保険初 「ストーカー対策費用保険」などを販売

孤立死原状回復費用保険	ストーカー対策費用保険
汚損清掃、修理、原状回復費用	行為特定機材・ 弁護士相談等の費用

ペット諸費用保険	ホームヘルパー費用保険
ペット関連の事故や 怪我等の諸費用	臨時の家事援助者雇入れ等の費用

オーナー様向け

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

現状回復費用保険金

「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

▶ **支払い限度額**

家賃6ヶ月分

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

▶ **支払い限度額**

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

Shinoken GROUP © 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved

本資料についての注意

本資料には、2020年5月13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：03-5777-0089
URL：https://www.shinoken.co.jp/

© 2020 Shinoken Group Co., Ltd. All Rights Reserved