



2020年10月15日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ス カ ラ
代 表 者 代 表 取 締 役 兼 社 長 執 行 役 員
 榎 野 憲 克
 (東 証 一 部 ・ コ ー ド 4 8 4 5)
問 合 せ 先 取 締 役 兼 常 務 執 行 役 員
 木 下 朝 太 郎
 (T E L 0 3 - 6 4 1 8 - 3 9 6 0)

株式会社スカラ、株式会社シノケングループとの業務提携に関するお知らせ ～「不動産及びライフサポートに特化したトラスト DX プラットフォーム」構築に向けて～

株式会社スカラ（本社：東京都渋谷区、代表者：榎野憲克、以下「当社」）は、2020年10月14日に、株式会社シノケングループ（本社：福岡県福岡市、代表者：篠原英明、以下「シノケングループ」）と不動産取引及びライフサポートサービスに関して、デジタルIDを活用した業務支援システム（以下「本システム」）の共同研究及び共同開発業務提携に関する基本契約（以下、「本業務提携」）の締結を行ったのでお知らせいたします。

1. 背景と目的

当社は、創業以来、IT・新規事業開発・ファイナンスにより顧客のニーズを柔軟に形にしながらか独自のストックビジネスモデルで継続成長してきました。更なる成長を目指して、当社は、「クライアントと共に社会問題をビジネスで解決する、価値共創企業」へと展開する計画について、2019年8月14日開示の「中期経営計画 COMMIT5000」で発表いたしました。

当社が培ってきた3つの能力「①真の課題を探り出す能力」「②リソースの埋もれた価値を炙り出す能力」「③課題とリソースの最適な組み合わせを提案・実行し価値を最大化する能力」をもとに、国内の民間企業だけでなく、国内外の民間・政府・自治体へとサービス提供の範囲を拡大し、地域、国、地球レベルの課題を解決するための価値共創プラットフォームを実現していく計画となっています。

特に、AI/IoTを用いたデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」）を推進し、事業成長を加速するというテーマの中で、当社グループは、国内外のDXを推進するために各業界、関連技術に精通したパートナーとの協業を積極的にすすめております。2020年2月28日には、「信用コストの低いデジタル社会を実現する」をミッションとして掲げ、マイナンバーカードを活用したデジタルIDソリューションを中心に、次世代の事業モデルをパートナーと共に創出するGovTech企業、xID株式会社（本社：東京都千代田区、CEO：日下光、以下「xID」）と資本業務提携をおこないました。

xIDがデジタルID先進国のエストニアで培った知見・経験をもとに、当社は、情報のフェアな透明性を担保し、データ・個人・企業・政府の信頼性が高い社会を、デジタルIDを通して創出し、DXの本格化において今後重要になる、トラストサービス^{※1}によるデータの自由な流通を促進するプラットフォーム（以下「トラストDXプラットフォーム」）の構築を目指していきます。

一方、シノケングループは、福岡で1990年に創業し、新築木造アパートメント経営による不動産投資を一般的な会社員層でも無理なくできるよう支援する不動産セールス事業と不動産サービス事業を中心に、建設、エネルギー、不動産ファンド、介護・障がい者サービスなど、国内外に事業展開してきました。今年創業30周年を機に、ビジョンとして『世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー』、ミッションとして、『REaaS^{TM※2}で人々や社会の課題を解決する』を掲げ、①地域拡大、②不動産の展開力の強化、③ライフサポートの拡充という、三つの取り組みにより、成長余地の拡大、ストック収入の拡充、利益構成の適正化を進めております。特に、現時点において、シノケングループが戦略的に強化していくのが不動産及びライフサポートのデジタルトランスフォーメーションであります。

本業務提携では、当社の知見・技術と、シノケングループの知見・技術を融合し、不動産取引及びライフサポートサービスに関して、デジタルIDを活用したトラストDXプラットフォームを構築することを目的とします。

※1 トラストサービス:通信の相手先となる人や組織の正当性の確認や認証にとどまらず、ネットワークにつながるモノの認証やネットワーク上を流れるデータの完全性（Data Integrity）の確保等を実現するためのデータの「正当性」「改ざん防止」「完全性」を担保する総合的な制度。欧米ではすでに制度化され（例：EUでは、電子取引における確実性を確保し、市民、企業の経済活動の効率化を促進するため、2016年7月にトラストサービスについて包括的に規定する規則を発効）

※2：Real Estate as a Service：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という、シノケンが提唱する概念。

■ 三つの取り組みによるシノケングループの「ビジネストランスフォーメーション」

| 取り組み | | 内容 | |
|------|--------------|-------------------------|--|
| ① | 地域拡大 | 日本 | 東京等の国内大都市への展開 |
| | | 海外 | 中国、インドネシア等のアジアへの海外展開を推進 |
| ② | 不動産の事業展開力の強化 | 開発力・企画力の向上 | 人材・組織開発、業務提携・資本提携の拡大 |
| | | 投資力の向上 | 不動産ファンド・REITの組成やクラウドファンディングへの取り組み |
| | | デジタルトランスフォーメーション（DX）の強化 | 不動産のテクノロジー子会社による不動産テックの導入の加速 |
| | | 人手不足への対応 | 人材育成・教育、海外人材の採用育成 |
| ③ | ライフサポートの拡充 | 不動産サービスの拡充 | 保険や保証サービス、賃貸管理力の向上 |
| | | エネルギー供給 | LPガス、電気の提供 |
| | | ライフケア等の拡充： | 介護施設保有・運営、介護サービス、障がい者向けサービス（放課後等デイサービス等） |

2.本業務提携の意義と内容

本業務提携の目的であるトラスト DX プラットフォームの意義を示したのが以下の図です。デジタルトランスフォーメーションは、3ステップで発展していくと考えられます。第一が効率化で、アナログ取引のデジタル化によって達成されます。第二が高付加価値化で、デジタル化した情報について AI・IoT・VR 等を用いた高付加価値化の取り組みです。第三がデータ流通の信頼性確保で、真正性、改ざん防止、完全性を担保した信頼性のある自由データ流通によって、組織や業界をまたぐデータ利用により、最適化が推進されます。

第三のステップにおいて重要な役割を担うのがトラスト DX プラットフォームになります。当社は xID と連携し、エストニアの技術をベースにトラスト DX プラットフォームの構築に取り組んでおります。

我が国では不動産 DX において、すでに多様な取り組みがなされておりますが、当社が持つトラスト DX プラットフォームに関する知見と、シノケングループが持つ不動産業界における信頼の蓄積の長年の実体験の融合による「不動産 DX に特化したトラスト DX プラットフォーム」の構築は、不動産 DX の本格的な普及に大きく貢献すると考えております。

■ デジタルトランスフォーメーションの3ステップと当社とシノケングループが 目指すもの

| デジタルトランスフォーメーションの3ステップ | | |
|-----------------------------|---|--|
| ①効率化 アナログ取引のデジタル化 | ②高付加価値化 AI,IoT,VR 等を用いたデジタル化した取引の高付加価値化 | ③データ流通の信頼性確保 正当性、改ざん防止、完全性を担保した信頼性のある自由データ流通（トラスト DX、トラストサービス） |
| すでに多様な取り組み | すでに多様な取り組み | これから本格化 |

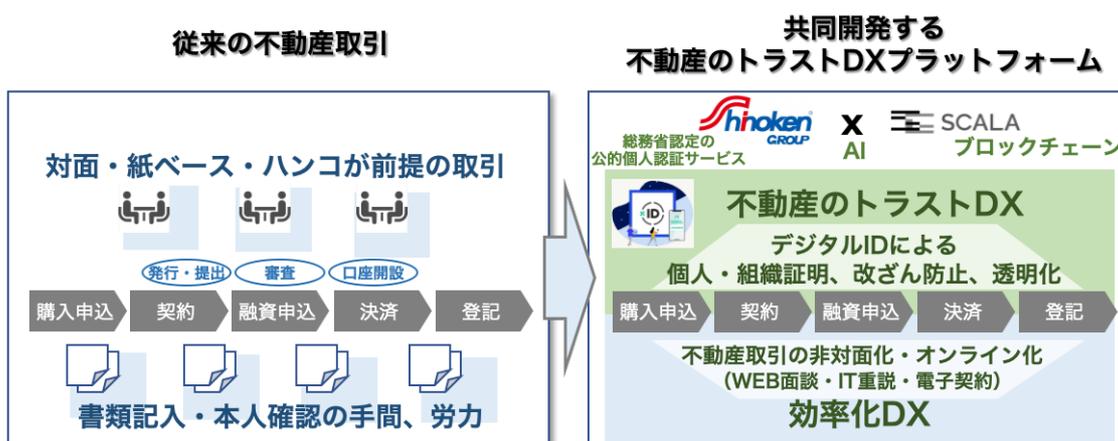
当社は、エストニアの技術をベースにトラスト DX において研究開発へ



**不動産・ライフサポートを支えるトラスト DX プラットフォーム
で不動産・ライフサポートの DX の本格化を推進**

これらの取り組みにより、シノケングループの不動産売買の各工程におけるプロセス、最新の「トラスト DX」を活用したデジタルプラットフォームの中で推進されることになります。

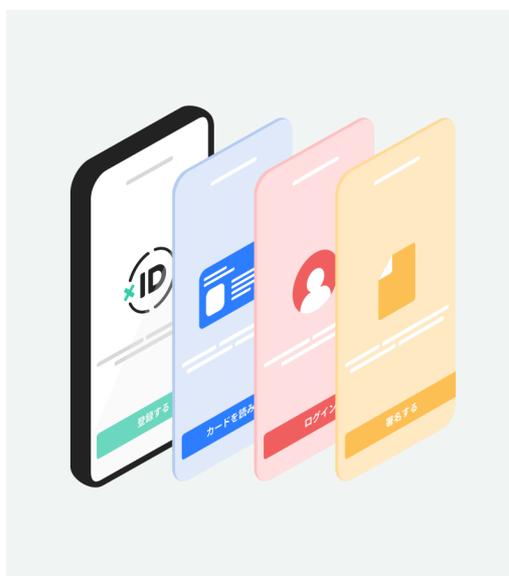
■ シノケングループのデジタルトランスフォーメーション



根幹となる技術として、電子国家エストニアのノウハウ、技術、ブロックチェーンを活用したデジタルIDスマートフォンアプリ「xID（総務省認定サービス、犯収法第六条1項「ワ」^{※3}に対応）」を活用します。

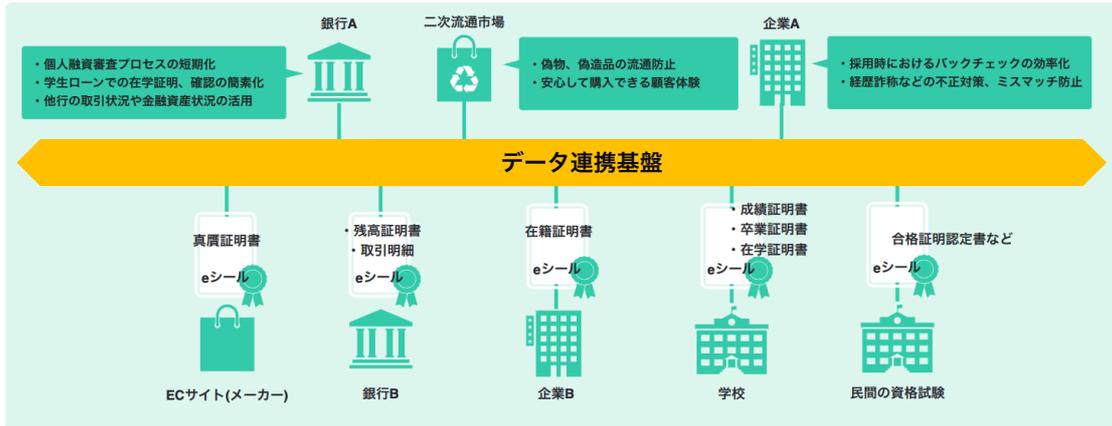
※3：犯罪による収益の移転防止に関する法律 第六条1項ワ：当該顧客等から、電子署名等に係る地方公共団体情報システム機構の認証業務に関する法律（平成十四年法律第百五十三号。以下この号において「公的個人認証法」という。）第三条第六項の規定に基づき地方公共団体情報システム機構が発行した署名用電子証明書及び当該署名用電子証明書により確認される公的個人認証法第二条第一項に規定する電子署名が行われた特定取引等に関する情報の送信を受ける方法（特定事業者が公的個人認証法第十七条第四項に規定する署名検証者である場合に限る。）

■ デジタルIDスマートフォンアプリ「xID」の活用のイメージ図



電子契約では、電子国家エストニアのノウハウを活用、デジタルID「xID」で利用できる電子契約プラットフォームや「eシール^{※4}」を活用してデータ連携を推進します。

組織が発行するデータの信頼性を確保するプラットフォーム



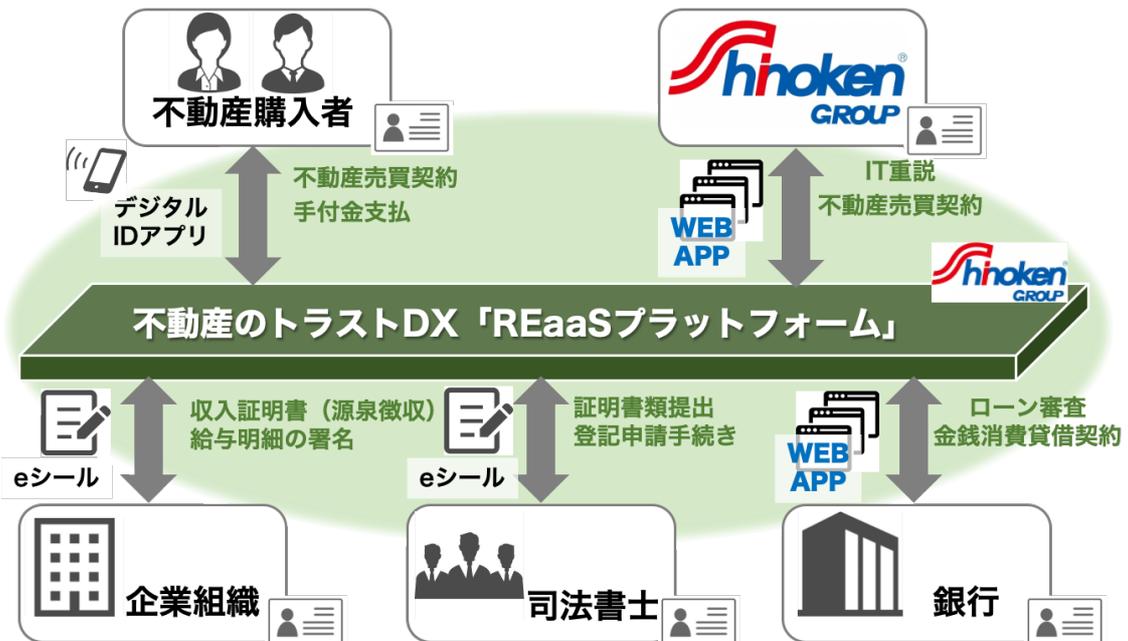
企業や組織が発行する証明書にe-シールを活用することで、データ連携基盤上での信頼あるデータ活用が実現する

- 不動産での契約への活用 → 給与の振込明細をe-シール付きでDLし、収入証明とすることで融資資料とする
- 企業の在籍証明書への活用 → 金融機関での個人融資審査の際の在籍確認連絡がなくなり、時間短縮につながる
- 学校の成績や卒業証明書の活用 → 企業の採用時における経歴やスキルのバックチェックが容易に
- メーカー企業の製品真贋の活用 → 偽装品や偽物の流通を防止する

※4：e-シールとは、電子文書の発信元の組織を示す目的で行われる暗号化等の措置で、企業の角印の電子版に相当。個人名の電子署名とは異なり、使用する個人の本人確認が不要であり、領収書や請求書等の経理関係書類のような迅速かつ大量に処理するような場面において、簡便にデータの発行元を保証することが可能。e-シールの活用により、データ発行元の組織を簡便に確認できるようになり、これまで紙で行われていた書類等の企業間のやり取りを電子的に安全に行えるようになり、従来の郵送の手間やコストの削減による業務効率化や生産性向上が期待される（以上、総務省、「組織が発行するデータの信頼性を確保する制度（e-シール）の検討の方向性について」2020年4月20日、より引用）

以上のプラットフォームを構成する技術を用いて、以下のようなシノケングループの目指す不動産のトラスト DX プラットフォームの構築を支援します。

シノケングループの目指す不動産のトラスト DX の全体イメージ



3. 業務提携会社の事業概要

| | | | |
|-------------------------|---|--|----------------------|
| 社名 | 株式会社シノケングループ | | |
| 英語名 | Shinoken Group Co., Ltd. | | |
| 設立年月日 | 1990年6月5日 | | |
| 上場市場 | 東京証券取引所 JASDAQ 市場 証券コード 8909 | | |
| 代表者 | 代表取締役社長 篠原 英明 | | |
| 本社 | 東京本社 | 東京都港区浜松町二丁目3番1号 日本生命浜松町クレアタワー | |
| | 福岡本社 | 福岡市中央区天神一丁目1番1号 アクロス福岡 | |
| 事業内容 | 各事業会社の経営管理事業（純粋持株会社） | | |
| 事業セグメント | 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 | |
| | 不動産サービス事業 | 賃貸管理・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、不動産テクノロジー、少額短期保険 | |
| | ゼネコン事業 | 建設関係 | |
| | 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） | |
| | ライフケア事業 | 介護施設保有・運営、介護サービス提供、障がい者支援、放課後等デイサービス | |
| | その他（海外等） | 海外不動産仲介、インドネシア不動産全般 | |
| 資本金 | 10億9,483万円（2019年12月末現在） | | |
| グループ従業員数 | 1,038名（2019年12月末現在） | | |
| 大株主（持ち分％） 2020年6月末現在 | 篠原英明（19.42％）、九州リースサービス（5.78％）、インタラクティブブローカーズ（4.04％）野村信託銀行株式会社（投信口）（2.84％） | | |
| 直近の財務内容 [百 万 円] | 2018年12月期 実 績 | 2019年12月期 実 績 | 2020年12月期 会 社 計 画 |
| 売上高 | 111,390 | 95,786 | 102,000 |
| 営業利益 | 11,843 | 9,754 | 10,500 |
| 経常利益 | 10,699 | 9,018 | 10,000 |
| 親会社株主に 帰属する 当期純利益 | 7,415 | 5,875 | 7,000 |
| 純資産 | 32,582 | 37,411 | — |
| 総資産 | 101,130 | 85,957 | — |

4. 今後のスケジュールおよび業績への影響

| | |
|------------|---|
| スケジュール | |
| 2020年12月まで | 不動産取引及びライフサポートサービスに関して、デジタルIDを活用した業務支援システムの共同研究及び共同開発業務の内容の概念設計 |
| 2021年1月以降 | 上記の内容に基づき共同研究及び共同開発を実施へ |

本提携による当期連結業績に与える影響は軽微であります。今後開示すべき事項が生じた場合には、改めてお知らせいたします。

以上