



2021年12月期 通期

決算説明資料

株式会社シノケングループ

証券コード：8909

2022年2月14日

世界中のあらゆる世代の
ライフサポートカンパニー

2021年12月期

決算説明資料

CONTENTS

第Ⅰ部

連結業績	P.4
セグメント別業績	P.7
トピックス	P.14
連結業績予想	P.19

第Ⅱ部

当社グループについて	P.22
サステナビリティ	P.30
補足資料	P.34



2021年12月期

決算説明資料

第1部

2021年12月期

決算説明資料

連結業績



前年対比で増収増益



[百万円]

	2020年12月末	2021年12月末	増減
流動資産	74,539	84,161	+9,622
現金及び預金	35,387	40,485	① +5,098
販売用不動産	14,205	18,245	+4,040
不動産事業支出金	14,219	15,310	+1,091
その他	10,726	10,120	▲606
固定資産	13,620	14,848	+1,227
資産合計	88,159	99,010	+10,850
流動負債	26,241	33,384	+17,142
1年内償還予定の社債	564	584	+20
短期借入金	12,118	16,045	+3,926
その他	13,559	16,754	+3,195
固定負債	20,351	20,305	▲45
社債	1,240	1,022	▲218
長期借入金	18,180	18,266	+86
その他	931	1,017	+86
純資産合計 (自己資本比率)	41,566 (47.0%)	45,320 (45.7%)	+3,753 (▲1.3pt)
負債純資産合計	88,159	99,010	+10,850

① 現金及び預金 +5,098百万円

2020年12月末 : 35,387百万円
2021年12月末 : 40,485百万円

たな卸資産の増減 +5,131百万円

内訳

- 販売用不動産*1 +4,040百万円
- 不動産事業支出金*2 +1,091百万円

*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 +3,815百万円

2020年12月末 : 32,103百万円
2021年12月末 : 35,918百万円

有利子負債を除く負債の増減 +3,281百万円

- 流動負債 +3,195百万円
- 固定負債 +86百万円

自己資本比率



2021年12月期

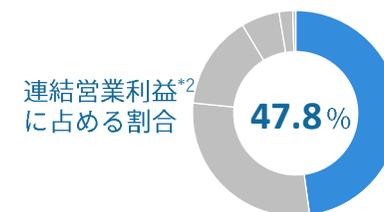
決算説明資料

セグメント別業績

売上高*1 **51,553** 百万円



セグメント利益 **5,463** 百万円



事業内容

単身者向けデザイナーズアパートメントの開発
用地仕入・企画・設計・施工、土地付き1棟での販売

単身者向けデザイナーズマンションの開発
用地仕入・企画・区分販売

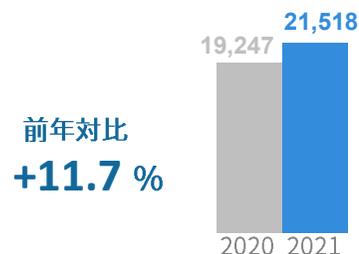
2021年12月期の総括

- ・ アパートメント：B2C向け販売が順調に推移し、目標の利益率も確保
- ・ マンション：B2C向けに加え、B2B向け販売も強化

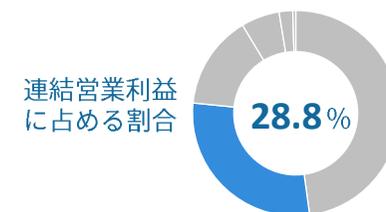


*1 セグメント間の内部売上高又は振替高を含んだ金額(P.9～13も同様)
*2 連結調整前の合算ベース(P.9～13も同様)

売上高 **21,518** 百万円



セグメント利益 **3,284** 百万円



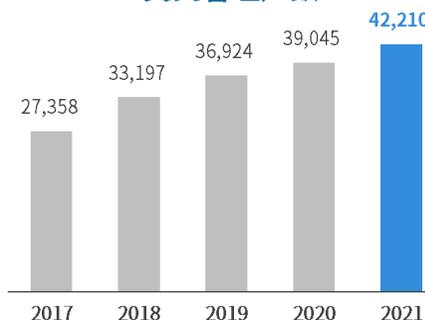
事業内容

賃貸管理	アセットマネジメント
賃貸・売買仲介	不動産テクノロジー
マンション管理	少額短期保険
家賃等の債務保証	

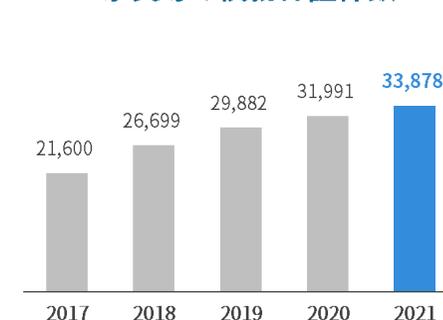
2021年12月期の総括

- 賃貸管理戸数が40,000戸を突破し、12月末時点で42,210戸
- 賃貸管理戸数の増加等により、前年対比増収増益
- 家賃等の債務保証における延滞率は、12月末時点で0.09%
- トラストDXや入居者アプリの開発等、成長のためのDXを推進

賃貸管理戸数



家賃等の債務保証件数



売上高 **24,339** 百万円



セグメント利益 **1,688** 百万円



事業内容

公共・民間両方の多様な案件を請負(約2割^{*1}は当社グループが開発するマンション)

2021年12月期の総括

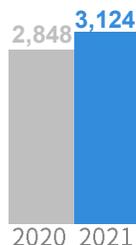
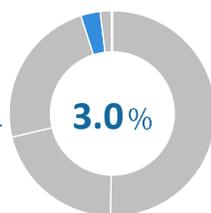
- 受注を積み増しながら各案件の工事が順調に進み、前年対比で増収増益
- 営業力の強化により、リピート・新規両方で2022年以降完成案件も含めて受注を獲得



*1 2021年12月期 ゼネコン事業の売上高のうち、セグメント間の内部売上高が占める割合

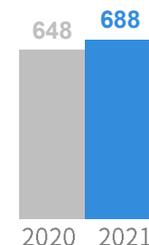
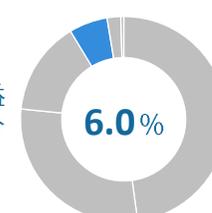
売上高

3,124 百万円

前年対比
+9.6 %連結売上高
に占める割合

セグメント利益

688 百万円

前年対比
+6.1 %連結営業利益
に占める割合

事業内容

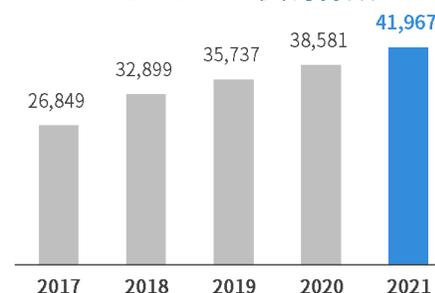
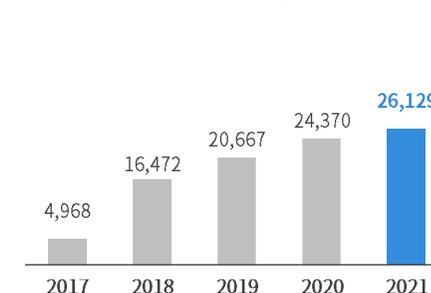
LPGリテール：主に管理物件の入居者様へのLPガス供給

パワーリテール：主に管理物件の入居者様への電力供給

2021年12月期の総括

- LPGリテールの件数が40,000件を突破し、12月末時点で41,967件
- 新築物件の販売により、契約件数も積み上がり増収増益
- 引き続き、安定的な成長を見込む

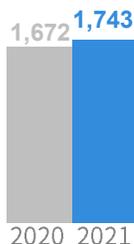
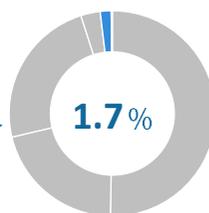
LPGリテール契約件数

パワーリテール契約件数^{*1}

*1 2017年より開始

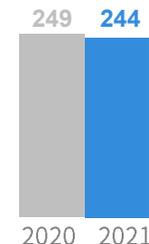
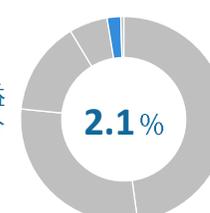
売上高

1,743 百万円

前年対比
+4.2 %連結売上高
に占める割合

セグメント利益

244 百万円

前年対比
▲1.8 %連結営業利益
に占める割合

事業内容

高齢者安心賃貸住宅(寿らいふプラン)

認知症対応型グループホーム

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)

放課後等デイサービス

デイサービス

詳細はP.27参照

2021年12月期の総括

- 要介護度に応じた施設とサービスクオリティの充実で、2021年12月期も各施設において高稼働率を維持
- 「寿らいふ 石神井台」新規オープンに伴う一過性のコスト計上
- サ高住の稼働率 98.5%(12月末時点)
- グループホームの稼働率 99.3%(12月末時点)



【寿らいふ 石神井台】

売上高

192 百万円

連結売上高
に占める割合

セグメント利益

52 百万円

連結営業利益
に占める割合

事業内容

インドネシア不動産	中国不動産売買・賃貸仲介
インドネシア金融 アセットマネジメント	シンガポール不動産売買・賃貸仲介
インドネシア総合建設業	詳細はP.28参照

2021年12月期の総括

- ・ 桜テラス1号は順調に稼働、桜テラス第2号が実稼働開始
- ・ インドネシアREITへの引き合い案件の整理、組成準備進捗



【桜テラス第2号】

2021年12月期

決算説明資料

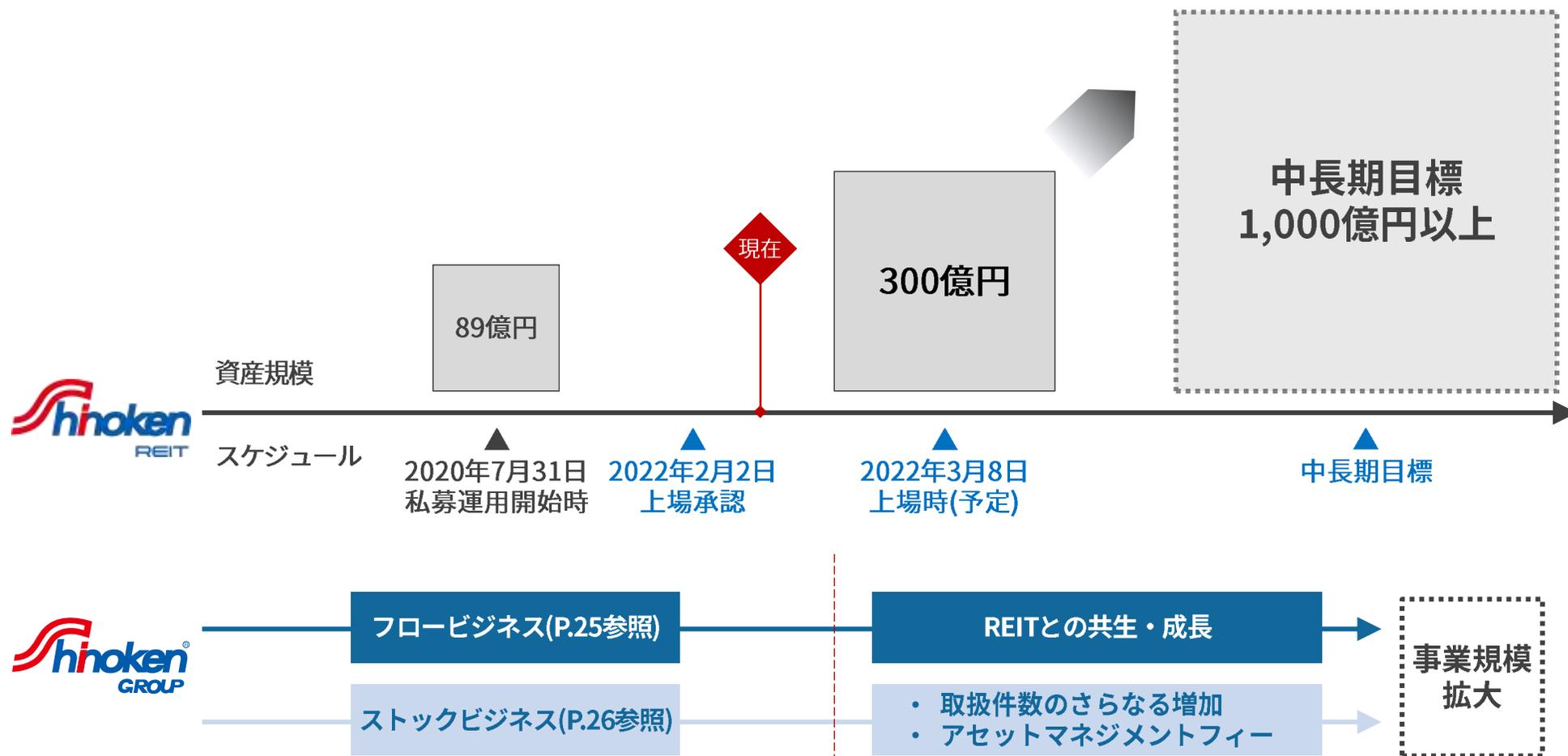
トピックス



トピックス

REITの資産規模の拡大と、スポンサーとしての当社グループの成長

- 2022年2月2日 東京証券取引所より上場承認 3月8日上場予定
- 日本初の「東京23区限定住宅特化型リート」のスポンサーグループとして、シノケンリート投資法人との共生・成長により、フロー・ストック両面で事業規模拡大を企図

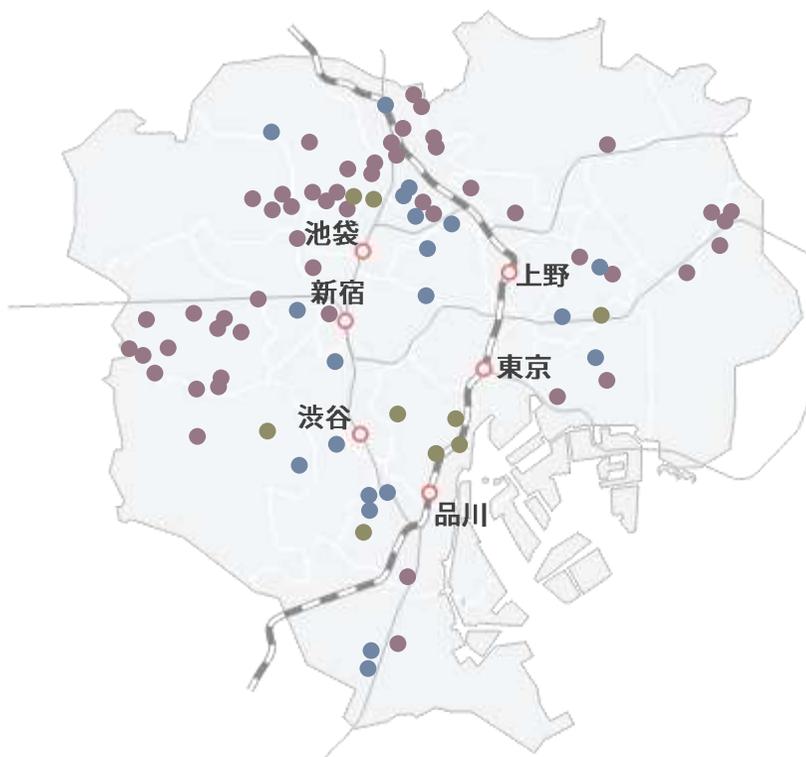


※上記資産規模の中長期目標は、あくまでも目標であって、その達成自体及び達成時期が保証されているものではありません。
また、不動産市況等の変動、その他諸般の事情によっては、係る目標の達成時期が延長される、又はそもそも達成されない可能性もあります。

今後も持続的な成長が見込まれる「東京23区」に所在する賃貸住宅に限定して投資する、「将来性」と「安定性」を兼ね備えた「住宅特化型」リート

投資対象：東京23区限定、賃貸住宅100%

上場時のポートフォリオ



● 2020年7月運用開始分 ● ミニレジ ● レジデンス

リート初のアセットタイプ「ミニレジ」

創業から32年、5,000棟以上の開発実績によるノウハウを活かし、シノケンならではの物件を提供

ミニレジ

3階建て以下かつ延床面積300㎡未満

- ・リーズナブルな賃料
- ・機能性とデザイン性

【外観事例】



【専有部事例】



レジデンス

4階建て以上又は延床面積300㎡以上

- ・一般的なレジデンス賃料
- ・ハイグレードな機能性とデザイン性

【外観事例】



【共用部事例】



【専有部事例】

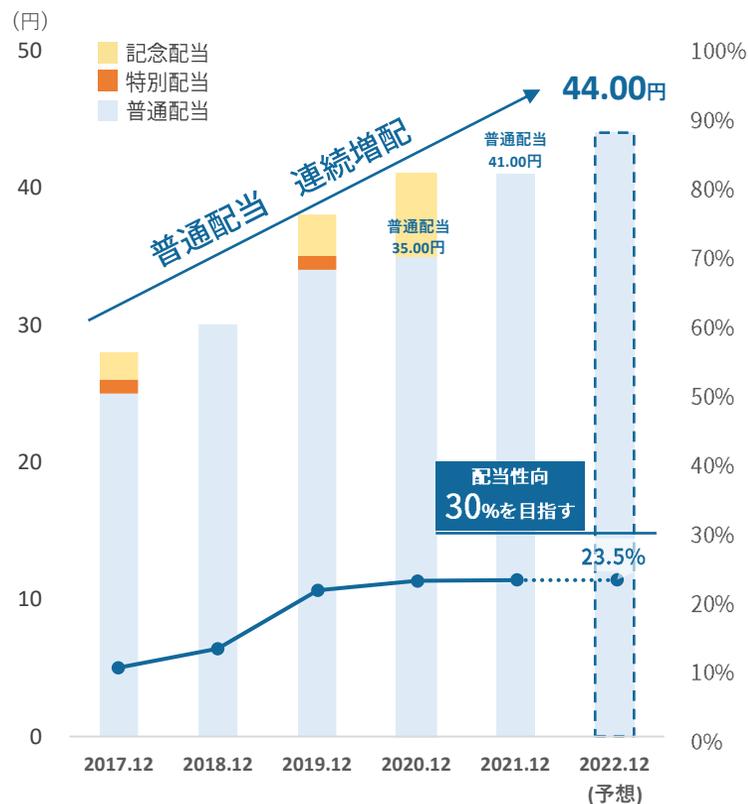


2022年の配当予想は、3円増配の44円

配当金

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、2018年7月1日に実施した株式分割を2017年の期首に実施したと仮定して作成

株主優待

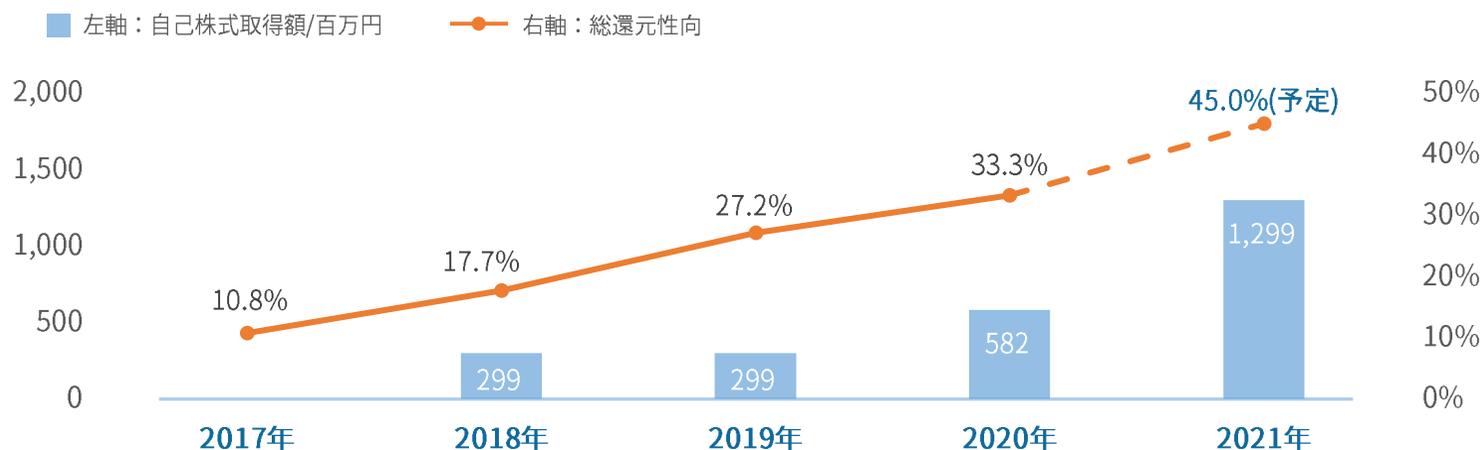
基準日		毎年12月31日
保有株式数	継続保有期間	
100株以上 500株未満	保有期間に関わらず	クオカード 1,000円分
500株以上 1,000株未満	保有期間に関わらず	クオカード 2,000円分
1,000株以上	3年未満	クオカード 3,000円分
	3年以上 10年未満	クオカード 6,000円分
	10年以上	クオカード 10,000円分

* 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、基準日現在の株主名簿において1,000株以上保有し、かつ遡ること10年以上連続して記載または記録された株主様が対象

自己株式の取得と配当

- 資本効率の向上、及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実施
- 手元資金や株価水準等を総合的に勘案



取得期間	-	8月23日～30日	8月27日～9月19日	3月11日～4月15日 8月13日～9月2日	3月29日～5月25日 9月2日～10月13日 11月11日～12月10日
自己株式取得額 (百万円)	-	299	299	582	1,299 ^{*3}
配当総額 (百万円)	919	1,015	1,301	1,401	1,408(予定) ^{*4}
総還元額 ^{*1} (百万円)	919	1,315	1,601	1,983	2,708(予定)
総還元性向 ^{*2}	10.8%	17.7%	27.2%	33.3%	45.0%(予定)

*1 自己株式取得額と配当総額の合計

*2 総還元額÷親会社株主に帰属する当期純利益

*3 2021年12月期の取得実績

*4 2021年12月期の中間配当(実績)と期末配当(2022年3月30日開催予定の第32回定時株主総会での可決が前提)、2021年12月末時点の発行済株式数及び自己株式数を基に算出

2021年12月期

決算説明資料

連結業績予想



2022年12月期 連結業績予想 (前年対比)

売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する 当期純利益
110,000百万円 (+14.1%)	9,800百万円 (+9.5%)	9,500百万円 (+6.4%)	6,300百万円 (+4.8%)

成長戦略

- ✓ 上場REITの資産規模拡大（中長期目標 1,000億円以上）
- ✓ マンション販売におけるB2B向け販売の強化
- ✓ M&Aによる事業拡大
- ✓ フロービジネスの規模拡大
 - REIT向けの開発が加わり、年間ベースでの販売増加
 - 用地仕入活動強化を継続し、販売増加に見合う安定的な物件供給
- ✓ ストックビジネスの規模拡大
 - 販売増加に伴う、賃貸管理戸数等の取扱件数増加

2021年12月期

決算説明資料

第II部

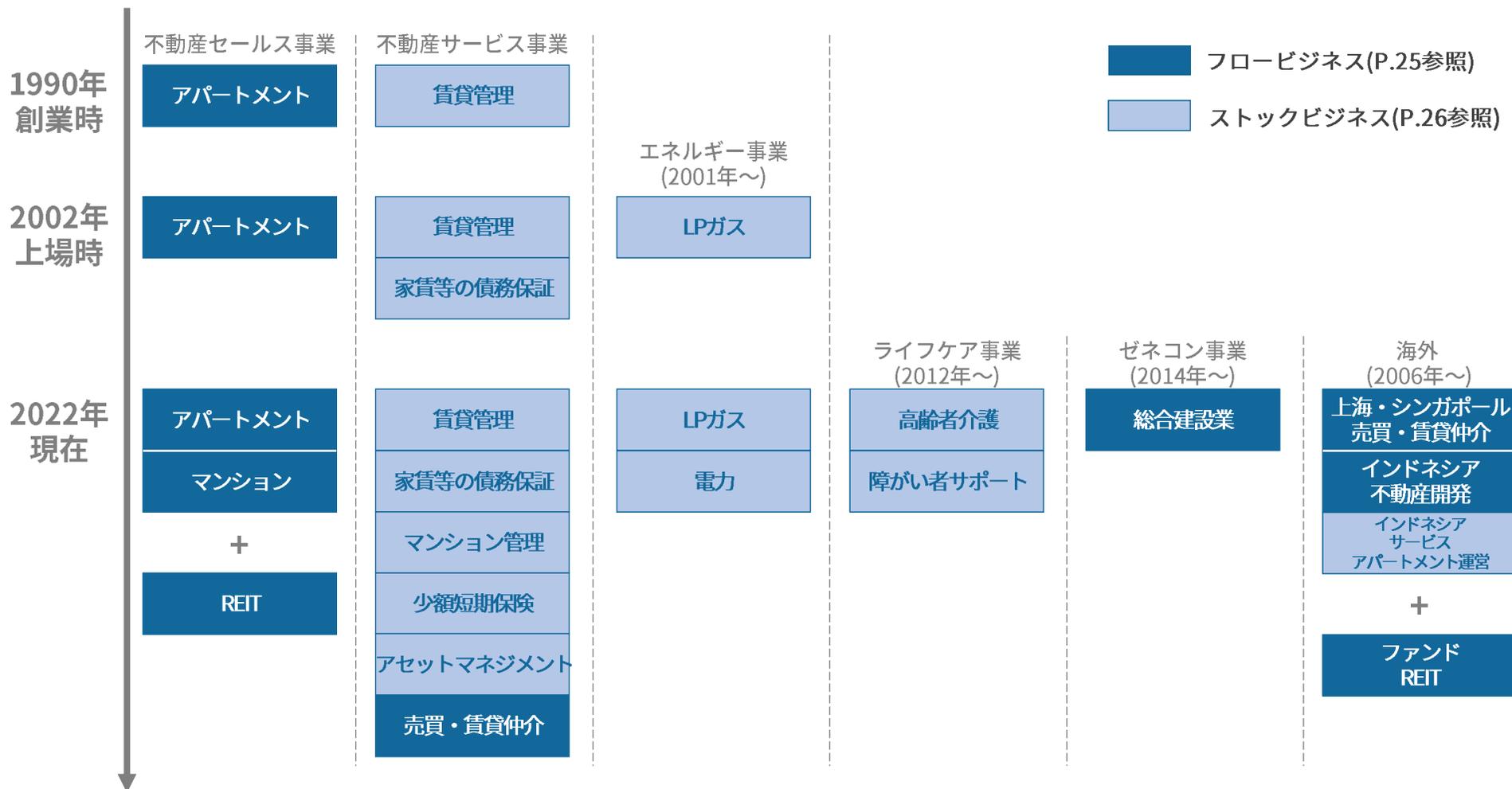
2021年12月期

決算説明資料

当社グループについて



- 将来不安を持つ会社員層へ向けた「土地が無くてもできる資産づくり」の仕組みからスタート
- お客様に寄り添うサービスは、時代の変化に応じて周辺領域へと拡大し、海外へも進出



- 主に国内で、少年期（6歳）から高齢期（100歳以上）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



販売チャネルを拡大し、幅広い方々に資産づくりの機会をご提供

開発(用地仕入／企画)から販売まで当社グループ内で一気通貫*1

当社グループが開発するマンションを含む
公共・民間両方の多様な案件を請負

アパートメント
開発・建築・販売

マンション
開発・販売

ゼネコン

B2C／B2B向け土地付き1棟販売



B2C向け区分販売／B2B向け1棟販売



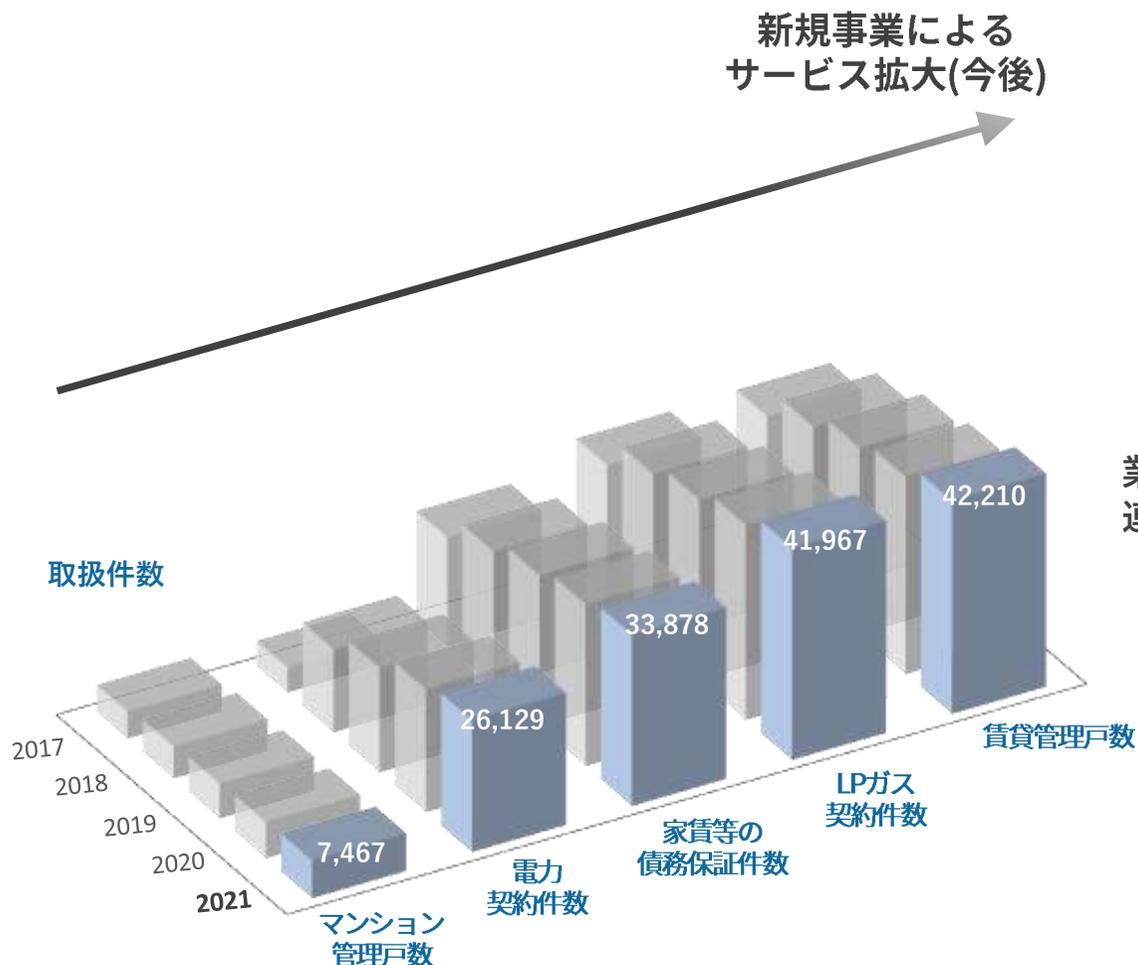
公共・民間の多様な案件請負
グループ内マンション案件請負



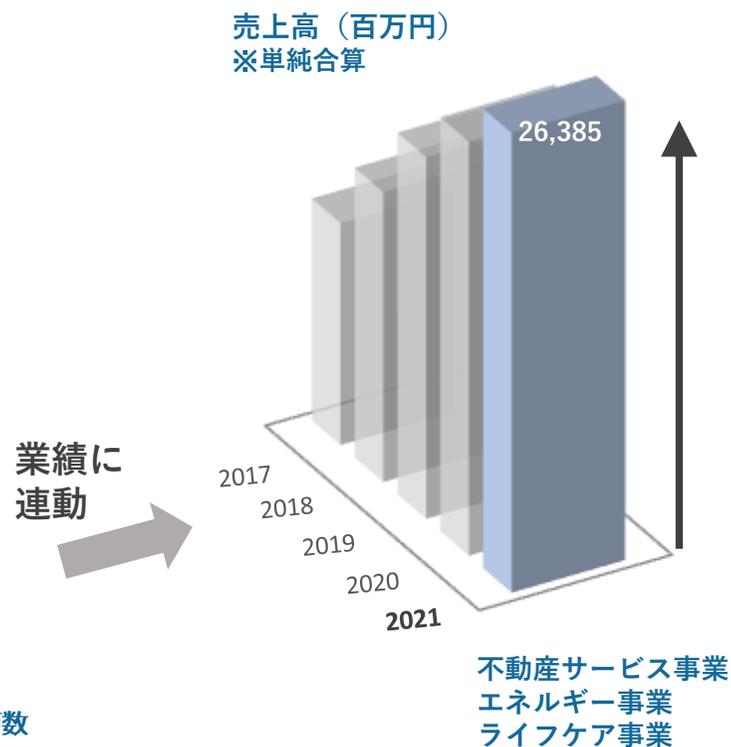
*1 一部のマンション案件は、建築を外部建設業者にも発注

フロービジネスの拡大と共に、ストックビジネスの取扱件数も増加 市況の変化に強く、着実に事業規模を拡大

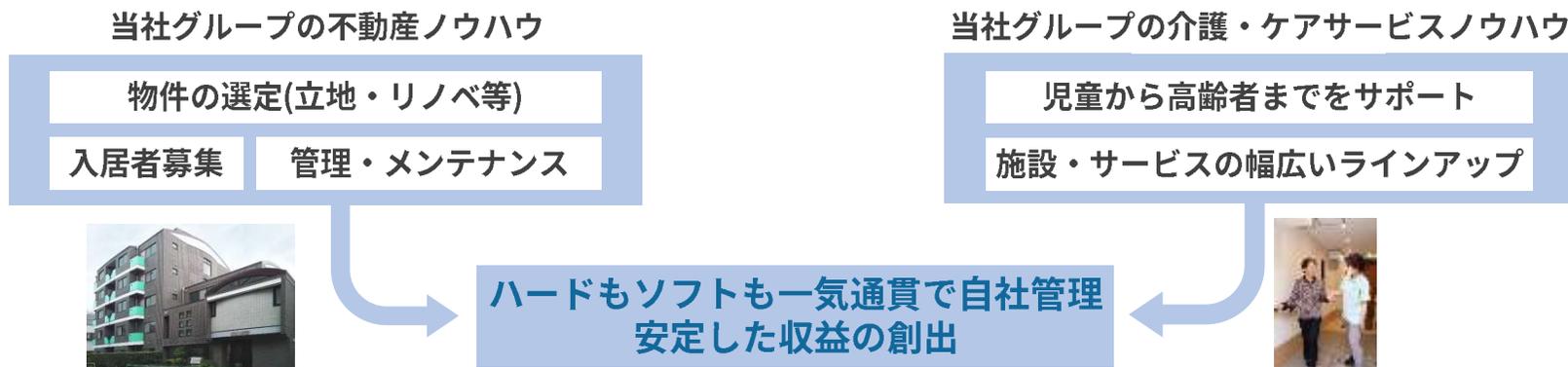
①多様なサービスの展開



②事業規模の拡大



グループ間シナジーを活かしたライフケア事業。超高齢化社会の課題解決への貢献を目指します



障がいのある児童や若者をサポート		高齢者の自立生活のサポートと、要介護度に応じた施設・サービスを提供			
放課後等デイサービス	就労移行支援	高齢者安心賃貸住宅 「寿らいふプラン」	サービス付き 高齢者向け住宅(サ高住)	デイサービス 訪問介護・居宅介護支援	認知症対応型 グループホーム
福岡 キッズライフ東福岡	現在準備中	 ビジネスモデルで グッドデザイン賞を受賞	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 福岡 寿らいふアクアヴィラ香椎浜	東京 アップライフ高島平 アップライフ石神井台 福岡 アップライフ東福岡	東京 フレンド高島平 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 大阪 フレンド天下茶屋 フレンド筆ヶ崎 フレンド東大阪 福岡 フレンド香住ヶ丘 小規模多機能型居宅介護を併設

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
- ・ 日本人駐在員向けの賃貸仲介



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)

- ・ 上海における売買/賃貸仲介
- ・ 日本人駐在員向けの賃貸仲介



インドネシア

不動産開発

サービス
アパートメント
運営

PT. Shinoken
Development Indonesia

「桜テラス」開発・運営



ファンド
REIT

PT. Shinoken
Asset Management Indonesia



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



REaaS(Real Estate as a Service) = 「サービスとしての不動産」 「不動産のサービス化」を進展させることで、当社ビジネスの成長を牽引

REaaSによるビジネス進展イメージ

より簡単・便利に、より安全に、より多くの人々が不動産取引できる世界へ

既存事業の強化

宅地建物取引業法改正(2022年5月)
電子契約本格化

業務効率化
生産性向上

UX向上
リテンション強化

DX

新たな事業領域への拡大

不動産のトラストDX
取引の安全性を確立

新たな顧客層獲得

国際取引拡大

フィンテック/
ライフサポート
領域との連携

新サービス・
新ビジネス創出

トラストDX

REaaSプラットフォーム

2021年12月期

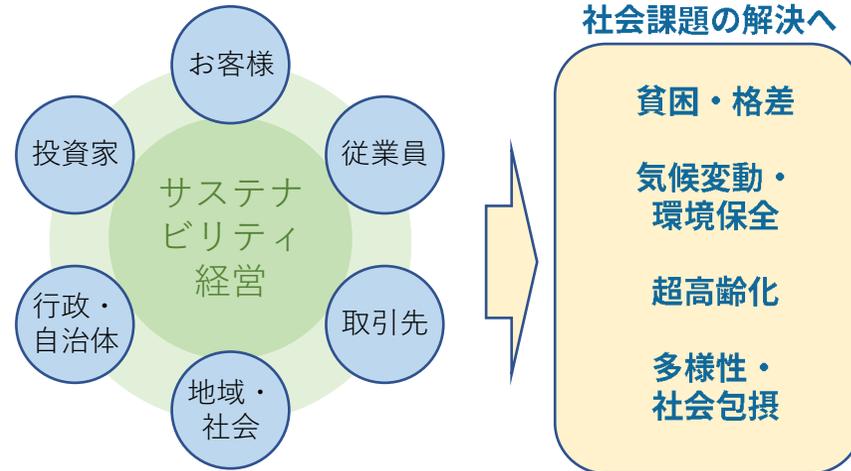
決算説明資料

サステナビリティ

当社グループは、持続可能な成長と社会の実現に向けて、サステナビリティ経営を強化しております

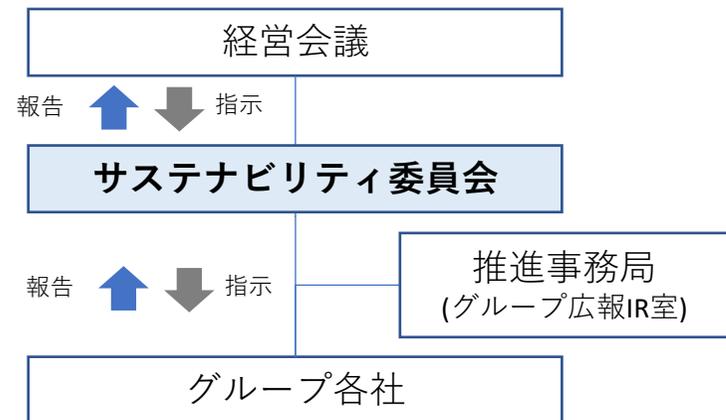
基本方針の策定

当社グループは、サステナビリティの考え方を経営の中心に置き、ステークホルダーの皆様からのフィードバックを企業活動に活かし、社会の様々な課題を解決してまいります



体制の強化(サステナビリティ委員会設置)

サステナビリティ関連施策について社内横断的な議論を進め、全社で活動を推進するために、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・サービス開発や社会活動のために必要な議論を推進しています



持続可能な開発目標(SDGs)達成への貢献と、企業としての持続的成長のためのESGの観点を重視しています

サステナビリティ経営の推進

SDGsへの貢献

国連の定めるSDGsの達成に向け、事業活動全般において様々な活動を行っております

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



<https://www.shinoken.co.jp/about/sdgs/>

ESG重点テーマの設定

ESGの観点から、当社グループの重点テーマを設定し、各テーマごとに取組みを強化しております

項目	経営重点テーマ
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
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
	サプライチェーン
	コンプライアンス・人権尊重
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

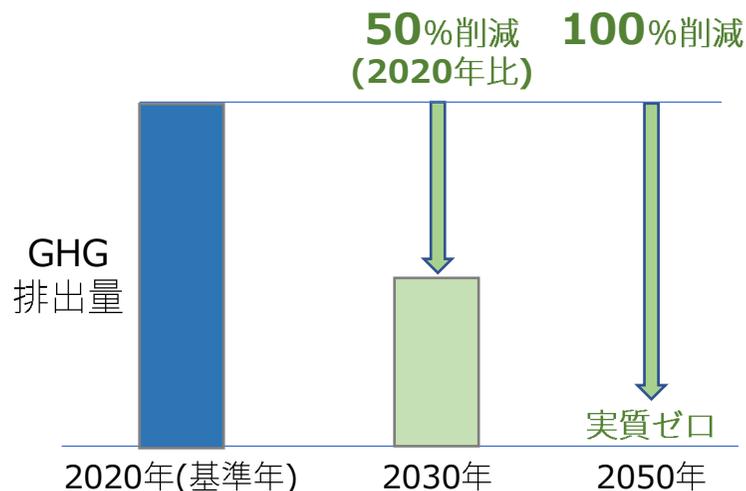
<https://www.shinoken.co.jp/about/sustainability/>

当社グループの事業活動による温室効果ガス（GHG）排出「2050年実質ゼロ」の達成を目指します

GHG排出削減の目標を設定*1

2015年「パリ協定」で採択された目標(産業革命前より気温上昇を1.5℃に抑える)達成に向けた当社グループのGHG排出削減目標

2030年 GHG50%削減(2020年比)
2050年 100%削減(実質ゼロ)



*1 対象: Scope1: 事業者自らによる温室効果ガスの直接排出
Scope2: 他者から供給された電気・熱・蒸気の使用に伴う間接排出

※Scope3(サプライチェーン全体)の排出量及び目標設定については、海外事業や関連会社の取り扱いも含め適切な排出量管理・開示の在り方を今後の国際的な議論の状況も踏まえて検討

当社グループの取り組み施策・計画

2020 → 2025 → 2030

- GHG排出量の算定
- 省エネ・省電力活動継続強化
- 全社用車カーボンオフセット開始
- 2050年GHG排出実質ゼロ宣言
- 関連会社による国内植林・森林経営事業開始
- 事業所電力の再エネ化
- 開発物件のZEH仕様化
- GHG排出50%削減目標前倒しチャレンジ

2021年12月期

決算説明資料

補足資料

シノケンが日本国内で展開する「ハーモニーテラス」をインドネシア向けにローカライズし、用地仕入・企画～施工～入居・宿泊運営まで、独自に確立した垂直統合モデルを推進



ニュースリリースは
コチラから

桜テラス第2号が実稼働開始、第3号も竣工間近

物件概要

物件名称	桜テラス ベンヒル
土地面積	512㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 地上4階・地下1階・屋上テラス
部屋タイプ	ロフト付ワンルーム
総戸数等	60戸・駐車場17区画

今後のスケジュール

2022年4月ごろ	第3号の竣工 建物検査・家具家電搬入 スタッフ教育等の準備
2022年7月ごろ	第3号のグランドオープン 実稼働開始



第2号の外観と屋上テラス



(上から)専有部、ジム、スタッフ

➤ 2月12日

障がい者向けサービスの新会社「株式会社ルミナス」設立
ライフケア事業領域を、従来のシニア向け介護サービスから拡大



[ニュースリリースはコチラ](#)

➤ 2月26日

コンピュータシステム株式会社(CSC)の全株式を取得し完全子会社化
今後の成長にかかせない、開発・運用リソースを確保



[ニュースリリースはコチラ](#)

➤ 5月26日

海外からの介護人材(特定技能1号)受入れのための寮が大阪市に竣工
コロナ禍に伴う入国制限の関係で、人材の来日を待っている状況



[ニュースリリースはコチラ](#)

➤ 6月16日

新型コロナウイルスワクチン職域接種(モデルナ社製ワクチン)
当社グループ管理物件(首都圏)の入居者様を対象に追加。
500名超からお申込み



[ニュースリリースはコチラ](#)

➤ 6月30日

サービス付き高齢者向け住宅「寿らいふ 石神井台」開設
 デイサービス「アップライフ 石神井台」も併設

[ニュースリリースはコチラ](#)



➤ 7月20日

「不動産のトラスト DXプラットフォーム」リリース
 業界初、不動産売買領域において、マイナンバーカードと連携した
 デジタル ID による公的個人認証サービスを導入

[ニュースリリースはコチラ](#)



➤ 11月1日

シノケンアセットマネジメントインドネシアが
 投資一任運用サービスを開始

[ニュースリリースはコチラ](#)





2021年より放映を開始した当社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中にでてくる演出は、当社が開発したアパートメント・マンション・及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～木曜日：22時～ 金曜日：23時～
- ・BS テレ東「日経スペシャル SDGsが変えるミライ 小谷真生子の地球大調査」3/25（金）21：00～22：54放送分(予定)におきまして、当社グループの取り組みが紹介されます

聴覚障がいのある方や、高齢者の方にご覧いただきやすいよう、字幕付きで放映中
(テレビの設定で、字幕をONにする必要がございます)

不動産セールス

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

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
	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

ゼネコン

総合建設業	株式会社小川建設
-------	----------

- フロービジネス
- スtockビジネス

エネルギー

LPG リテール	株式会社エスケーエナジー 他 4 社
パワーリテール	株式会社エスケーエナジー

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

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

持分法適用関連会社

不動産開発・販売	株式会社プロパスト (証券コード 3236) 出資比率 35.8%
----------	-----------------------------------

本資料には、2022年2月14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

電話：092-714-0040

URL：<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

