

# 決算説明資料

2020年 12月期 第3四半期



# 1 業績ハイライト





単位：百万円

	2019 期末	2020 3Q末	増減
流動資産 ⇒現金及び預金	74,404 29,034	73,686 34,997	▲717 +5,962
固定資産	11,553	12,745	+1,191
<b>資産合計</b>	<b>85,957</b>	<b>86,431</b>	<b>+474</b>
流動負債 ⇒1年内償還予定の社債 ⇒短期借入金	26,709 692 11,181	26,285 594 14,546	▲423 ▲98 +3,365
固定負債 ⇒社債 ⇒長期借入金	21,837 1,324 19,509	20,657 1,350 18,192	▲1,179 +26 ▲1,317
純資産額 (自己資本比率)	37,411 (43.4%)	39,488 (45.6%)	+2,077 (+2.2pt)
<b>負債純資産合計</b>	<b>85,957</b>	<b>86,431</b>	<b>+474</b>

■現金及び預金 : +5,962百万円

※2019期末 29,034百万円

※2020 3Q末 34,997百万円

現金及び預金以外の資産

・販売用不動産\*1 : ▲6,890百万円

・不動産事業支出金\*2 : +2,425百万円

\*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

■有利子負債 : +1,975百万円

※2019期末 32,707百万円

※2020 3Q末 34,682百万円

有利子負債以外の負債

・流動負債 : ▲3,691百万円

・固定負債 : +112百万円

■自己資本比率



## 不動産セールス事業



マンション販売で、顧客向けローンの申込み審査の一時中断や、想定以上の感染拡大・長期化が営業活動に影響

## 不動産サービス事業



管理戸数、家賃等の債務保証件数ともに堅調に増加。外部環境に左右されにくい月額収入モデル(ストックビジネス)の強み発揮

## ゼネコン事業



工事現場における感染防止策を徹底し、着実に進行。新規受注も順調に獲得

## エネルギー事業



外部環境に左右されにくい月額収入モデル(ストックビジネス)の強み発揮

## ライフケア事業



徹底した感染予防管理により全てのサービスを中断することなく継続

## その他(海外等)



感染防止策を徹底し、「桜テラス」2棟目、3棟目、4棟目以降の開発を進める

## 全社

- ・売上高は前年同期とほぼ同水準。不動産セールスはコロナの影響を受けたものの、不動産セールス以外の各セグメントは影響が限定的
- ・財務基盤強化（現金及び預金が約350億円でネットキャッシュプラス。自己資本比率45.6%）

## 不動産セールス事業



- ・アパートメント販売は、ほぼ計画通りで着地
- ・マンション販売は、コロナの影響で金融機関による顧客向けローンの申込み審査の一時中断などにより計画比25%減
- ・7月末の私募REIT組成が業績に貢献。販売チャンネルを複数持つ強みを発揮

## 不動産サービス事業



- ・管理戸数の増加、高入居率維持により前年同期比16.1%増収
- ・コロナの影響により入退去件数が計画比で32%減少したほか、投資運用業や不動産テック関連の先行投資により、前年同期比1.7%減益

## ゼネコン事業



- ・受注済み案件が順調に進捗し、前年同期比で6.0%増収となるも、資材費及び人件費の高騰等から、前年同期比6.6%減益
- ・新規案件受注が前年を上回り、好調

## エネルギー事業



- ・LPGリテールと、パワーリテール(2017年開始)ともに供給件数が増加し、前年同期比で12.4%増収、23.8%増益

ライフケア事業  
その他(海外等)

- ・ライフケア事業は、施設の高稼働率と質の高いサービスの提供により、前年同期比で7.9%増収、18.3%増益
- ・インドネシアでは、「桜テラス」の開発が複数同時進行中

## 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



\*1 グループ内取引を含む

## 1

## 業績ハイライト – セグメント別サマリー –

単位：百万円

	2019 3Q		2020 3Q		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	44,148	5,385	39,582	3,559	減収・減益
不動産サービス事業	12,320	2,709	14,306	2,660	増収・減益
ゼネコン事業	17,064	1,271	18,095	1,186	増収・減益
エネルギー事業	1,934	435	2,175	538	増収・増益
ライフケア事業	1,150	150	1,241	177	増収・増益
その他(海外等)	102	▲33	130	27	増収・増益
調整額	▲3,933	▲1,768	▲2,973	▲1,439	-
<b>連結P/L計上額</b>	<b>72,787</b>	<b>8,150</b>	<b>72,558</b>	<b>6,712</b>	<b>減収・減益</b>

\*1 グループ内取引を含む

売上高

**39,582** 百万円 前年同期比 ▲10.3 %

営業利益(セグメント利益)

**3,559** 百万円 前年同期比 ▲33.8 %

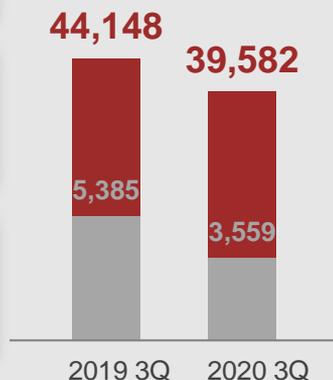
### REITが新たな販売チャネルとして業績に貢献

■ アpartment販売はほぼ計画通り着地

■ マンション販売は計画比25%減

■ 用地仕入れは、個人向け、REIT向けの両方で強化

■ 売上高(百万円)  
■ セグメント利益(百万円)



#### BtoC

個人向けアパートローンについて、提携金融機関との取引はこれまで通り継続

#### BtoB

7月末の私募REIT組成が業績に貢献。販売チャネルを複数持つ強みを発揮

売上高\*1

**14,306** 百万円 前年同期比 **+16.1%**

営業利益(セグメント利益)

**2,660** 百万円 前年同期比 **▲1.7%**

### 販売戸数に比例し管理戸数増加

入退去件数が計画比32%減少したことに伴い、収益機会が減少したため、利益に影響

私募REIT組成により、アセットマネジメントフィーを収益として計上開始

家賃等の債務保証の延滞率0.16%(全国平均2.1%\*2)

■ 売上高(百万円)  
■ セグメント利益(百万円)

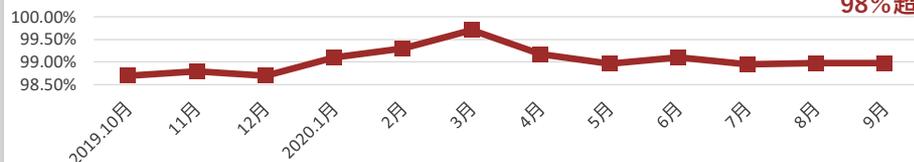
12,320 14,306

2,709 2,660

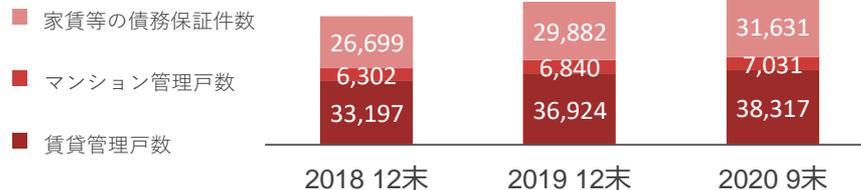
2019 3Q 2020 3Q

### 入居率の直近12ヶ月推移(自社企画開発物件)

2020年9月末現在  
98%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) アプリ、顔認証、防犯設備の企画・実装



\*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』(2020年6月)より

売上高\*1

18,095 百万円

前年同期比 +6.0 %

※うち、シノケン案件 2,231百万円

営業利益(セグメント利益)

1,186 百万円

前年同期比 ▲6.6 %

## 顧客開拓、新規案件受注、工事が順調に推移

新規案件受注が前年を上回り、  
好調

シノケン案件以外の  
外部顧客案件は87%超

資材費及び人件費の高騰等から、  
利益に影響

■ 売上高(百万円)  
■ セグメント利益(百万円)

17,064 18,095

1,271 1,186

2019 3Q 2020 3Q



売上高に占める割合

外部顧客案件(15,863百万円)

87.7%

- ・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(2,231百万円)

12.3%

- ・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

売上高\*1

2,175 百万円

前年同期比 +12.4 %

営業利益(セグメント利益)

538 百万円

前年同期比 +23.8 %

## 供給戸数が安定的に増加

LPGリテールとパワーリテール  
ともに供給戸数が安定的に増加

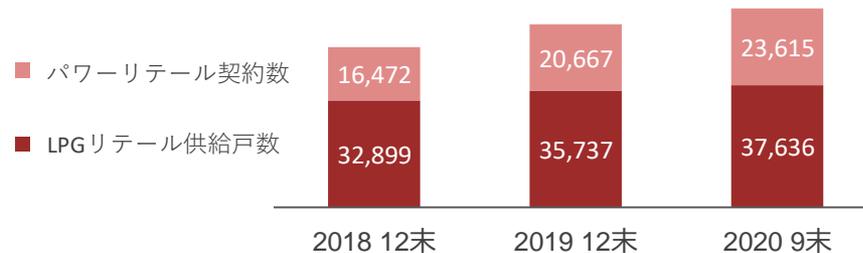
テレワークで在宅時間が長くなったことにより、LPガス・でんきの消費量がともに増加

仕入コスト及び販管費の適切な管理により利益率向上

■ 売上高(百万円)  
■ セグメント利益(百万円)



## 各件数の推移



\*1 グループ内取引を含む

売上高\*1

1,241 百万円

前年同期比 +7.9 %

営業利益(セグメント利益)

177 百万円

前年同期比 +18.3 %

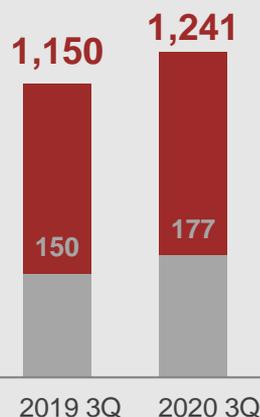
## 介護施設の高稼働率維持、介護以外へも領域拡張

介護の分野では、要介護度に応じた施設とサービスが充実

「ゆたかカレッジ」との提携、障がい児向けサービス「キッズライフ」開設等、障がい者向けの分野に事業拡大

事業規模拡大のための人材の育成と確保に注力

■ 売上高(百万円)  
■ セグメント利益(百万円)



## 2020年9月末現在の稼働状況

高齢者安心  
サービス付き賃貸住宅



130戸

サ高住  
3棟 全302戸

99.0%

グループホーム  
7施設 全144室

99.3%



\*1 グループ内取引を含む

売上高\*1

130 百万円

前年同期比 +26.7 %

営業利益(セグメント利益)

27 百万円

前年同期比 - %

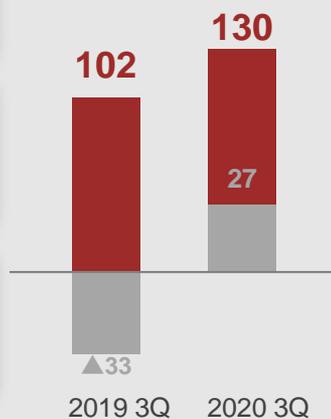
## 「桜テラス」開発が進行

「桜テラス」2棟目、3棟目を着工し、続いて4棟目の建設を計画

「桜テラス」の完成後、運営収益拡大、またはREITへの売却で、最適な出口を選択可能に

自社開発以外のREIT組み入れ候補物件についても、複数の大型案件の選定プロセスが進行中

■ 売上高(百万円)  
■ セグメント利益(百万円)



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



2棟目、3棟目着工、4棟目以降も着工に向け進捗(P.25参照)

2棟目



現場

3棟目



4棟目



\*1 グループ内取引を含む

## 2 通期予想の修正 及び今後の見通し



## 通期連結業績予想の修正

最近の業績動向を踏まえ、2020年2月14日公表の2020年12月期通期連結業績予想を修正

売上高

102,000 百万円

⇒96,000 百万円

▲5.8%

営業利益

10,500 百万円

⇒8,800 百万円

▲16.1%

経常利益

10,000 百万円

⇒8,300 百万円

▲17.0%

親会社株主に帰属する  
当期純利益

7,000 百万円

⇒5,900 百万円

▲15.7%

## 前期比

売上高及び最終利益で増収増益を達成する見通し

増収

前年比+0.2%

95,786 96,000

2019通期 修正予想

前年比▲9.7%

9,754 8,800

2019通期 修正予想

前年比▲7.9%

9,018 8,300

2019通期 修正予想

増益

前年比+0.4%

5,875 5,900

2019通期 修正予想

## 計画未達の主な要因

- ✓ 投資用マンション販売において、コロナの影響で金融機関による顧客向けローンの申込み審査が一時中断したことや、第2波による当初想定していた以上の感染拡大と長期化を踏まえた営業スタイルへの修正に遅れが生じるなどの影響を受けたことにより、計画比25%減
- ✓ 不動産サービス事業において、コロナの影響で入退去件数が計画比32%減少したことに伴い、入退去時の収益機会が減少
- ✓ インドネシアにおける運転資金の為替変動による差損が生じた

## 今後の見通し

- コロナ禍の状況でもほぼ計画通り推移したアパートメント販売は、従来の個人向けの増加に加え、REIT向け販売、さらに海外機関投資家等から私募ファンド組成の引き合いが増加する等、販売増を見込む
- 投資用マンション販売は、コロナ禍で影響を受けたが、一定の底堅い需要が確認できたこと、及びREIT向け販売も加わることから、販売は増加していくことを見込む
- インドネシアでは引き続きグループ一気通貫のサービスアパートメント開発・運営を拡大、大型案件のREIT組成による投資運用業推進、金融庁等と共同での個人向け投資信託組成など事業機会増を見込む
- 国内と海外含め、積極的なM&A展開による事業規模拡大
- プロパストの第三者割当増資の引き受け。REIT用物件のパイプラインとして、中長期的なシナジー強化

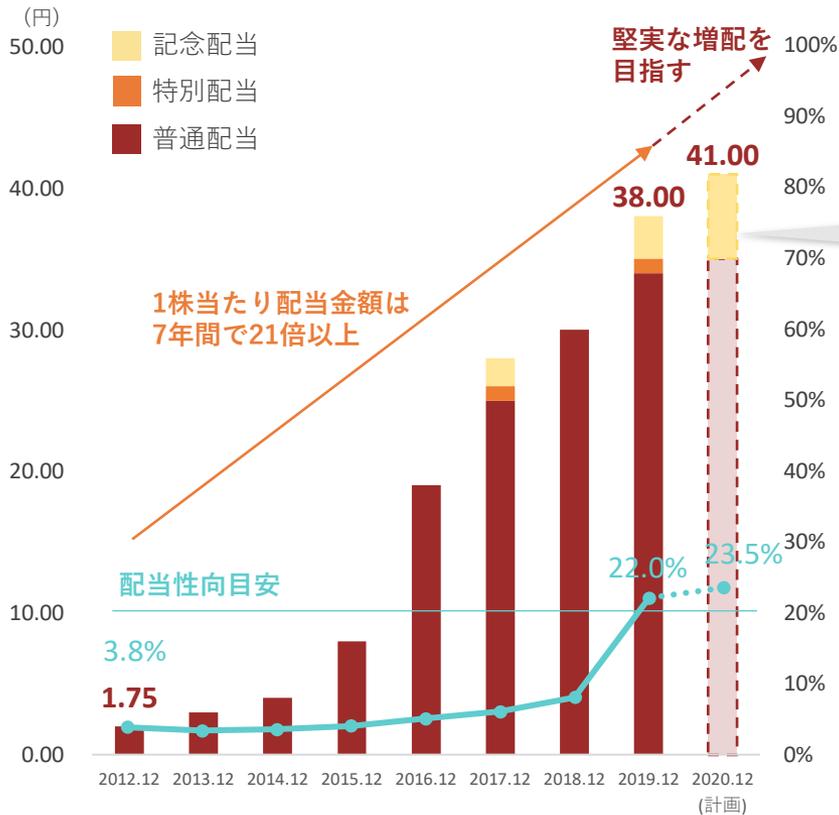
中長期ビジョンについては11月18日（水）に発表予定！

## 3 トピックス



## 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

NEW

## 2020年12月期期末配当予想を修正

## 前期比3円の増配へ

2016年に掲げた中期目線での財務体質の目標を達成（有言実行）したため

## 目標

自己資本比率  
40%以上

実質  
無借金経営

## 結果

2019年12月末：43.4%  
2020年9月末：45.6%

2020年9月末時点  
現預金：34,997百万円が、  
有利子負債：34,682百万円  
を上回る

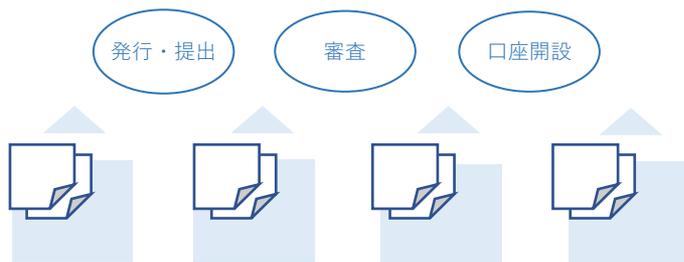
## 業務効率化、高付加価値化だけでなく、不動産取引における透明性を高め、より信頼性や安全性の高い「トラストサービス」を目指す

REaaS (“Real Estate as a Service” リアーズ：不動産のサービス化)<sup>\*1</sup>をミッションとして掲げ推進

### 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

### 共同開発する 不動産のトラストDXプラットフォーム



総務省認定の  
公的個人認証サービス



AI



ブロックチェーン

### 不動産のトラストDX

デジタルIDによる  
個人・組織証明、改ざん防止、透明化

購入申込 → 契約 → 融資申込 → 決済 → 登記

不動産取引の非対面化・オンライン化  
(WEB面談・IT重説・電子契約)

効率化DX



×



<sup>\*1</sup> 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概念

# スカラの知見や技術を元に、デジタルIDを不動産業界向けに適用 「トラストDXプラットフォーム」を共同開発し、「不動産のトラストサービス」を実現

安全かつ手軽な不動産取引を行える環境を提供することで、REaaSの世界観を大きく前進

## シノケンの目指す不動産のトラストDX全体イメージ



Designed by pch.vector / Freepik

## 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



### 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。

## ヌディワルヨ大学（NDW）に続く、インドネシア国内の学校との提携

インドネシアに拠点を持つ強みを生かし、ライフケアビジネスへの貢献を



新たな提携先

**STIKES Bathesda Yakkum (SBY)**

(スティーケス ベテスダ ヤックム)

創立1889年 現在の学生数約660名

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

- 学内に日本語研修センターを開設し、約半年の講座を実施
- 新型コロナウイルス対策で、オンラインを活用した日本の介護施設での研修も想定
- 来年夏ごろに在留資格「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での就労につなげる

## 日本語研修センター 6か月のカリキュラム

- 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

カリキュラム終了次第、順次日本に派遣

シノケンの施設に加え、  
将来的には他社の介護施設への紹介も視野に

## 介護分野の事業規模拡大と、障がい者ケア分野の充実

施設数の増加と人材獲得を推進

### 介護

#### 需要増大・既存施設がフル稼働

フレンド天王寺におけるユニット増設  
新規施設の取得／建設（予定）



#### 事業拡大を見据えた人材確保が課題

インドネシアからの人材獲得  
社内での育成体制構築

事業紹介ムービー



### 障がい者ケア

#### 増大する社会ニーズに対応

放課後等デイサービス「キッズライフ」



福祉型カレッジ「ゆたかカレッジ」 （提携）



<https://yutaka-college.com/>



## ニューノーマル時代のコンセプトアパートメント『ORIGINO』を開発

withコロナ、afterコロナの暮らしのあり方に対応

『ORIGINO』 = 「原点」 「起源」

「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

### 『ORIGINO』4つの特徴



#### ① 玄関に洗面台

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

#### ② 換気性能向上

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

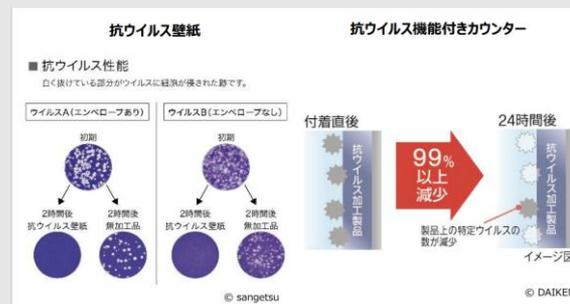
#### ③ ウイルス制御

抗ウイルス機能の壁紙や建材を採用

#### ④ リモートワーク対応

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

都市型住戸タイプ			
商品タイプ	AVAND(木造)	AVAND(鉄骨造)	ORIGINO
ターゲット	一般的	主に社会人向け	「ニューノーマル対応」
デザイン	マスプロダクトデザイン (白基調)	豊かさ・落ち着き (木目調)	スタイリッシュ (モントーン調)
イメージ			



2020年12月から販売開始、引渡しは2021年夏以降を予定

## 2棟目、3棟目を着工、続いて4棟目の建設を計画

「運営による継続的な収益」「REITへの売却による開発利益」の選択肢を持つ

### 2棟目

工事現場(2020年10月)



土地面積	予定総戸数等	施工	予定完成時期
512㎡	ロフト付ワンルーム60戸 駐車場17区間	鉄筋コンクリート造 地下1階、地上4階	2021年秋頃

交通：建設中のLRT(モノレール)  
新駅まで徒歩約10分

施工：PT. Mustica Cipta Kharisma  
(シノケン傘下)



### 3棟目



土地面積	予定総戸数等	施工	予定完成時期
218㎡	ロフト付ワンルーム33戸	鉄筋コンクリート造 地上4階	2022年春頃

交通：MRT(地下鉄)  
ステアブディ 駅 徒歩8分

施工：PT. Mustica Cipta Kharisma  
(シノケン傘下)

### 4棟目



土地面積	予定総戸数等	施工	予定完成時期
352㎡	ロフト付ワンルーム38戸	鉄筋コンクリート造 地上4階	2022年春頃

交通：MRT(地下鉄)  
ステアブディ 駅 徒歩8分

施工：PT. Mustica Cipta Kharisma  
(シノケン傘下)



# 4 新たなグループビジョン ・ ミッション定義



創業30周年を契機に次世代に向けた新たなビジョンとミッションを再定義し、  
グループ全社員一丸となって実現してまいります

ビジョン  
**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。

ミッション  
**Mission**

REaaS<sup>※</sup>で  
人々や社会の課題を解決する

※REaaS：“Real Estate as a Service”リアーズ  
「サービスとしての不動産」「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。

バリュー  
**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。

## 5 SDGsへの取り組み





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)
- 社有車に電動車両導入
- 木材建築短工期によるCO2排出抑制
- 再生骨材の積極利用
- 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
- 独自技術による特許
- 太陽光パネル・バイオマス発電・売電事業
- 知的障がい者の自立・就労支援
- 障がい児の放課後等デイサービス
- 全社員禁煙運動
- 介護人材の創出・不足解消
- 全社員有資格者運動
- ハローワーク就業支援



### 間接業務

- 奨学金給付/奨学金返済支援
- SDGs関連私募債発行
- 女性管理職促進
- 障がい者雇用の促進
- 協力会社組織で雇用創出
- コンプライアンス研修



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  
具体的な取組を

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

陸の豊かさを  
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

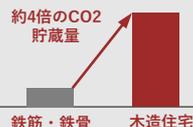


短工期による  
CO2排出量抑制

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



## 6 補足資料





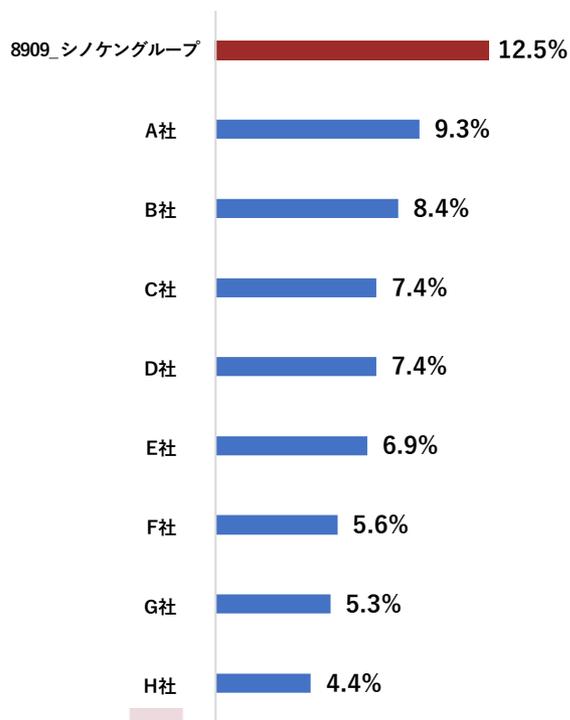
## シノケンの時価総額2倍の実現可能性シナリオ

ジェイ・フェニックス・リサーチ株式会社「業界別の企業価値分析レポート」から  
(2020年10月28日リリース)

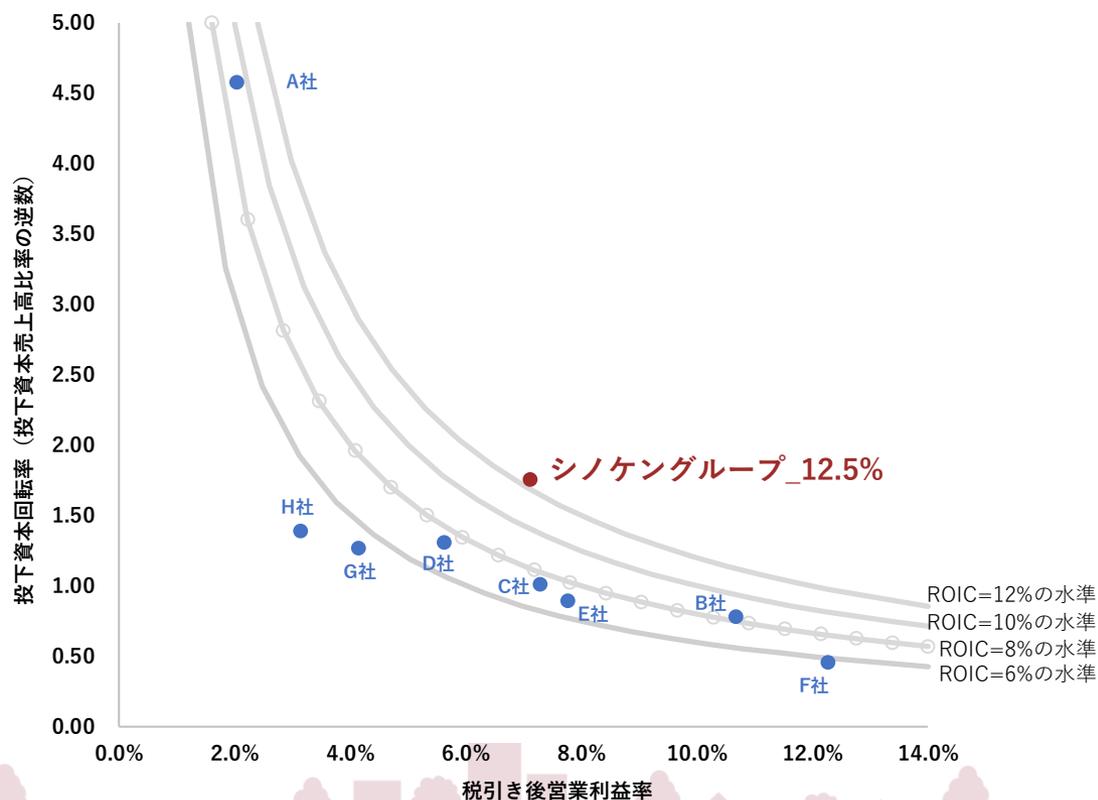
日経業種分類でマンション開発・分譲/不動産仲介に分類されている企業のうち、  
分析時点(2020年10月20日)で今期の売上高計画値が発表済で、会社計画売上高で300億円以上の企業が対象

### 【レポートより引用\*1】 ROIC\*2ランキング

(税引き後営業利益は今期計画、投下資本は四半期末ベース)



### 【レポートより引用】 税引き後営業利益率と投下資本回転率の相関図



\*1 ジェイ・フェニックス・リサーチ社より許可を得て一部表記を変更

\*2 税引き後営業利益率 × 投下資本回転率

レポート詳細: [https://www.j-phoenix.com/report/jpr\\_industryreport\\_condominium\\_development\\_20201028/](https://www.j-phoenix.com/report/jpr_industryreport_condominium_development_20201028/)

## 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

## 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)

シェアードサービス

海外不動産

株式会社シノケンオフィスサービス  
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%



オーナー様

入居者様

施主様

利用者様



## 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

不動産テクノロジー

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

株式会社REaaS Technologies

- ・株式会社POINT EDGE

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

障がい者支援

放課後等デイサービス

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 4社

持分法適用関連会社

株式会社プロバスト(東証JASDAQ 3236)

シノケンリート投資法人

## 【2016年11月公表「中期業績見通し」より】

“中期業績見通し3年目である平成31年（※2019年）12月期において、自己資本比率40%以上、現預金残高が有利子負債を上回る実質無借金経営となる事を見込んでおります。”（開示資料より抜粋）

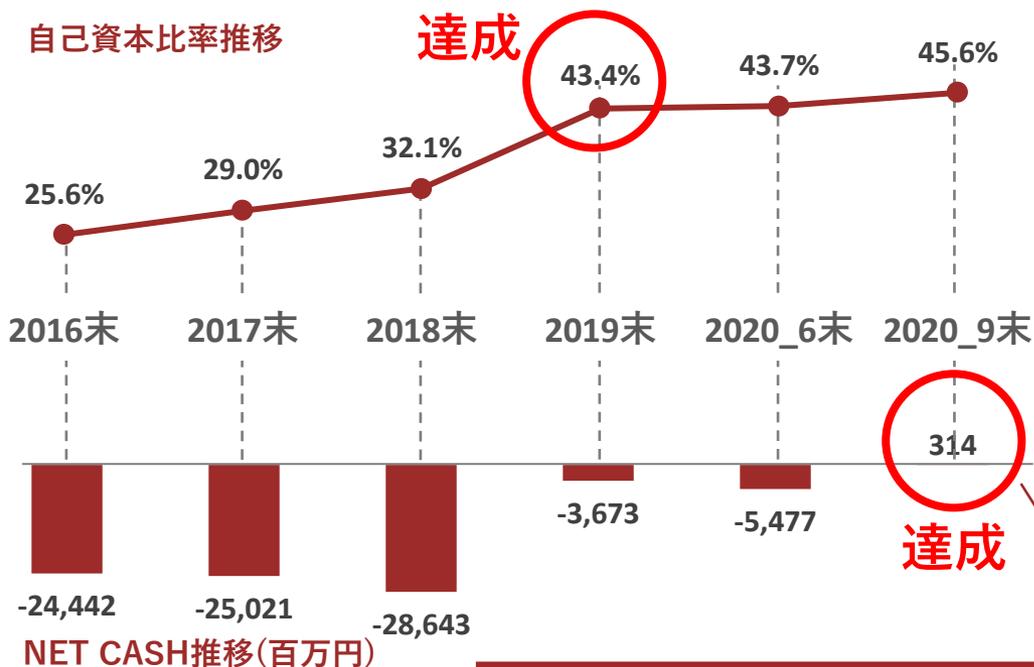
## 【結果】自己資本比率は2019年12月期に達成、実質無借金は2020年9月に達成

### 財務目標

### 結果

自己資本比率  
40%以上

実質  
無借金経営



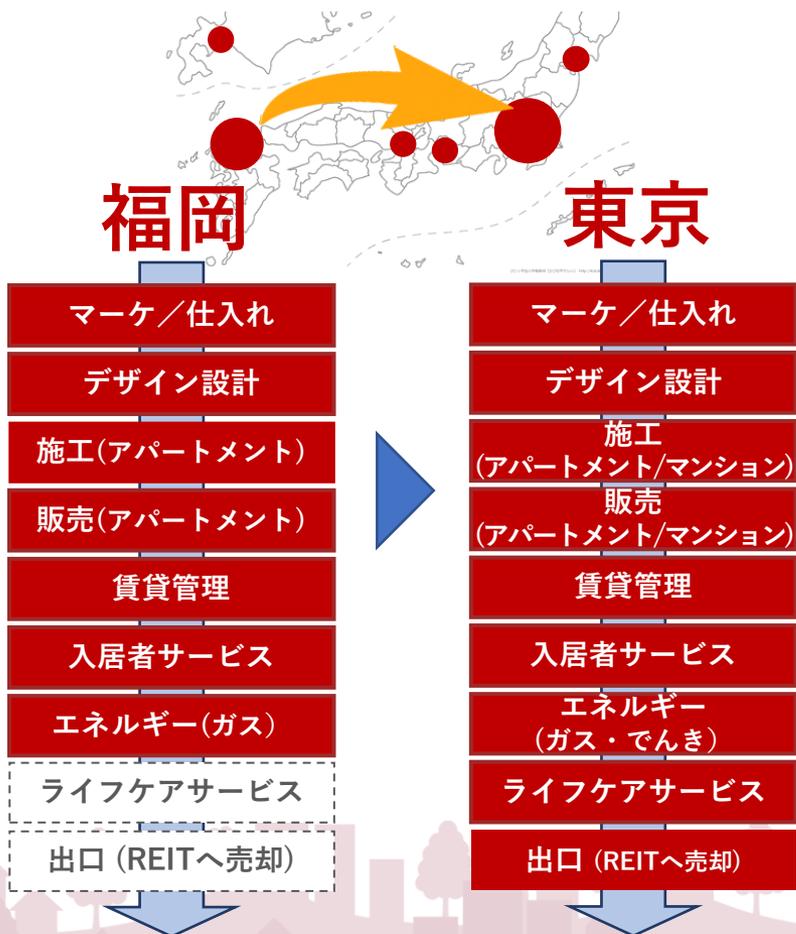
有言  
実行

今後、REIT用物件の確保を目的とした在庫増などにより、一時的な自己資本比率・ネットキャッシュの変動は見込まれるが、継続して財務バランスをコントロール

# 創業の地、福岡で成功したモデルを東京・全国展開へ そして国内モデルを今度は海外において再現

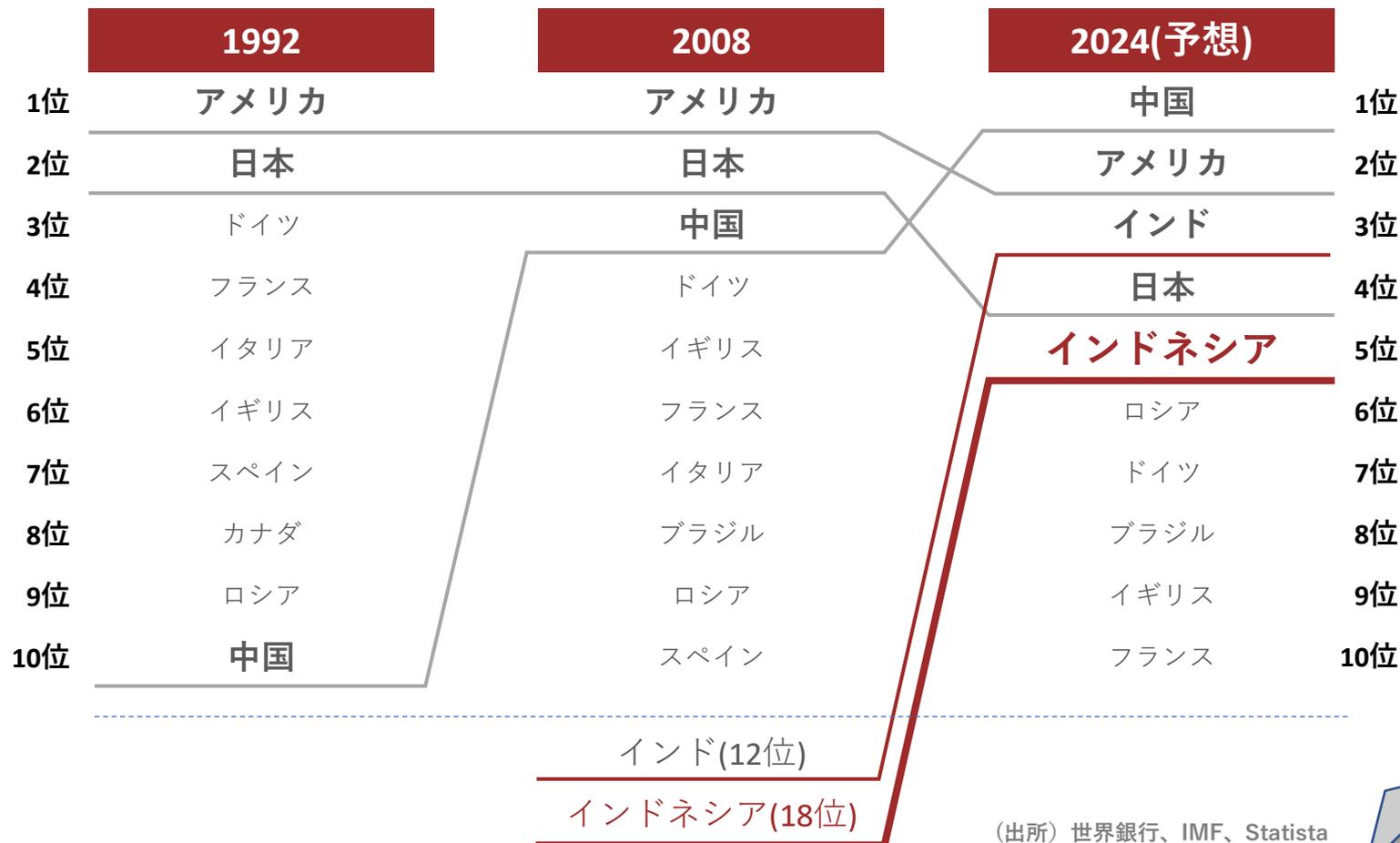
国内ではグループ内一気通貫モデル確立  
ライフタイムバリュー創出型へ進化中

海外でも垂直統合モデルで競争優位築く

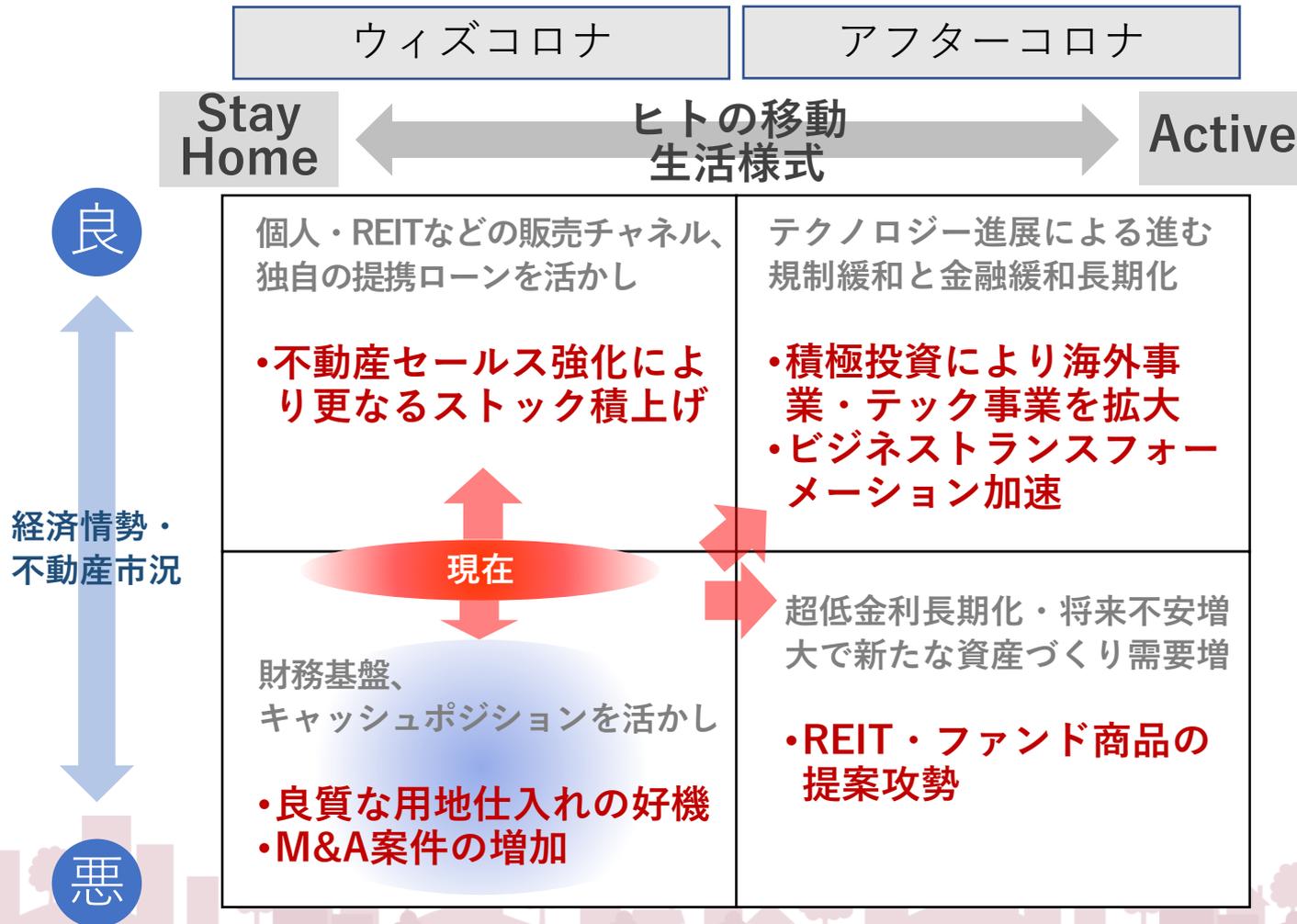


# 世界銀行とIMFの試算によると 2024年、インドネシアがGDP世界第5位へ

## GDPランキングトップ10の変遷



# ウィズコロナ／アフターコロナ時代の競争優位 いかなる情勢下でも適応できる事業基盤と全方位戦略オプション



## 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98%超(自社企画開発物件\_2020年9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



## 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、

ガン治療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

汚損清掃、修理、原状回復費用

## ストーカー対策費用保険

行為特定機材・  
弁護士相談等の費用

## ペット諸費用保険

ペット関連の事故や  
怪我等の諸費用

## ホームヘルパー費用保険

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

## 原状回復費用保険金

「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

## 本資料についての注意

---

本資料には、2020年11月11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/>