News Release

2021.5.14

B2B 向けプロダクト「ミニレジ」リリースに関するお知らせ

株式会社シノケングループ（東京本社：東京都港区、代表取締役社長：篠原英明、東証ジャスダック市場　証券コード 8909、以下、グループを総称して「シノケン」という。）は、B2B 向けビジネスの拡大に向け、新たなプロダクトコンセプトとして『ミニレジ』をリリースし、グループ内外のファンドや REIT に供給していくことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

B2B 販売チャネル強化によりシナジーを最大化

当社グループは、中長期ビジョン 2020 のもと、売上 2,000 億円に向け、事業拡大を企図していく重要な手段の一つとして、不動産セールス事業における販売チャネルの多様化を進め、B2B 向けビジネスに注力しております。

B2B 向けビジネスの販売先としては、グループ内外のファンドおよび REIT を想定しており、具体的な取り組み内容は以下のとおりです。

【B2B 向けビジネス　実績と今後の予定】

時期	組成内容
2018 年 3 月	東京 23 区内限定のアパートメント私募ファンド「HTT1 号」組成
2020 年 7 月	主に東京 23 区内のレジデンスを対象に私募 REIT としてシノケンリート投資法人（以下「シノケンリート」という。）運用開始
2021 年 12 月以降	シノケンリート向けに 200 億円規模のアセットを追加供給予定 シノケンリートは東京証券取引所への上場を目指す
2022 年以降	シノケンリート向けに毎年 150～200 億円規模のアセットを供給予定

当社グループが開発する不動産プロダクト、すなわちアパートメントおよびマンションは、立地やデザイン性を特に強みとしており、「デザイナーズアパートメント」、「デザイナーズマンション」として販売しております。今般、B2B 向けビジネスを拡大するにあたり、これまでの B2C での呼称にこだわらず、B2B 向けプロダクトのコンセプトを見直しいたしました。

「デザイナーズアパートメント」を比較的規模の小さな低層型のレジデンスとして『ミニレジ』、「デザイナーズマンション」を規模の大きな『レジデンス』として物件コンセプトを再定義いたしました。また、『ミニレジ』については、従来の木造に鉄骨造（S 造）を加え、さらなる商品力の強化を図っております。

2021 年 12 月以降に東京証券取引所への上場を目指しているシノケンリートにも、『ミニレジ』および『レジデンス』の供給を企図しており、実現すれば『ミニレジ』は上場リート（J-REIT）においては初のアセットタイプとなる予定です。なお、IPO 時に供給予定の『ミニレジ』はすべて鉄骨造（S 造）で、東京 23 区内に所在しております。

入居者ターゲットとしても、主に学生や若手社会人を対象とする『ミニレジ』、主に社会人を対象とする『レジデンス』と、当社グループならではの特徴を生かし、バランスの良いポートフォリオを組めるアセットを供給してまいります。

【物件コンセプト】

	ミニレジ	レジデンス
定義	3 階建て以下かつ延床面積 300 ㎡未満の共同住宅（エレベーター無し）	4 階建て以上または延床面積 300 ㎡以の共同住宅
特徴	■入居者ターゲット：主に学生や若手社会人 ■賃料：リーズナブルな賃料設定（低価格帯～中価格帯） ■利回り： 投資効率が高く、シノケンが管理する高い入居率実績（平均 99%以上）による安定した利回り ■環境に優しい エレベーターがなく消費電力が少ない 建物重量が軽い、建設工事期間が短い 等の CO2 の排出抑制に寄与 ■空き家問題に対応できる設計力 老朽戸建て跡地等、狭小地・不整形の土地でも商品化可能	■入居者ターゲット：主に社会人 ■賃料：一般的なレジデンスの賃料設定（中価格帯～高価格帯） ■利回り：建物の償却期間が長く、シノケンが管理する高い入居率実績（平均 99%以上）による安定した利回り ■その他 1 棟当たりの投資金額がミニレジに比して大きく、シノケンリートの資産規模拡大の加速に寄与

【ミニレジ】イメージ

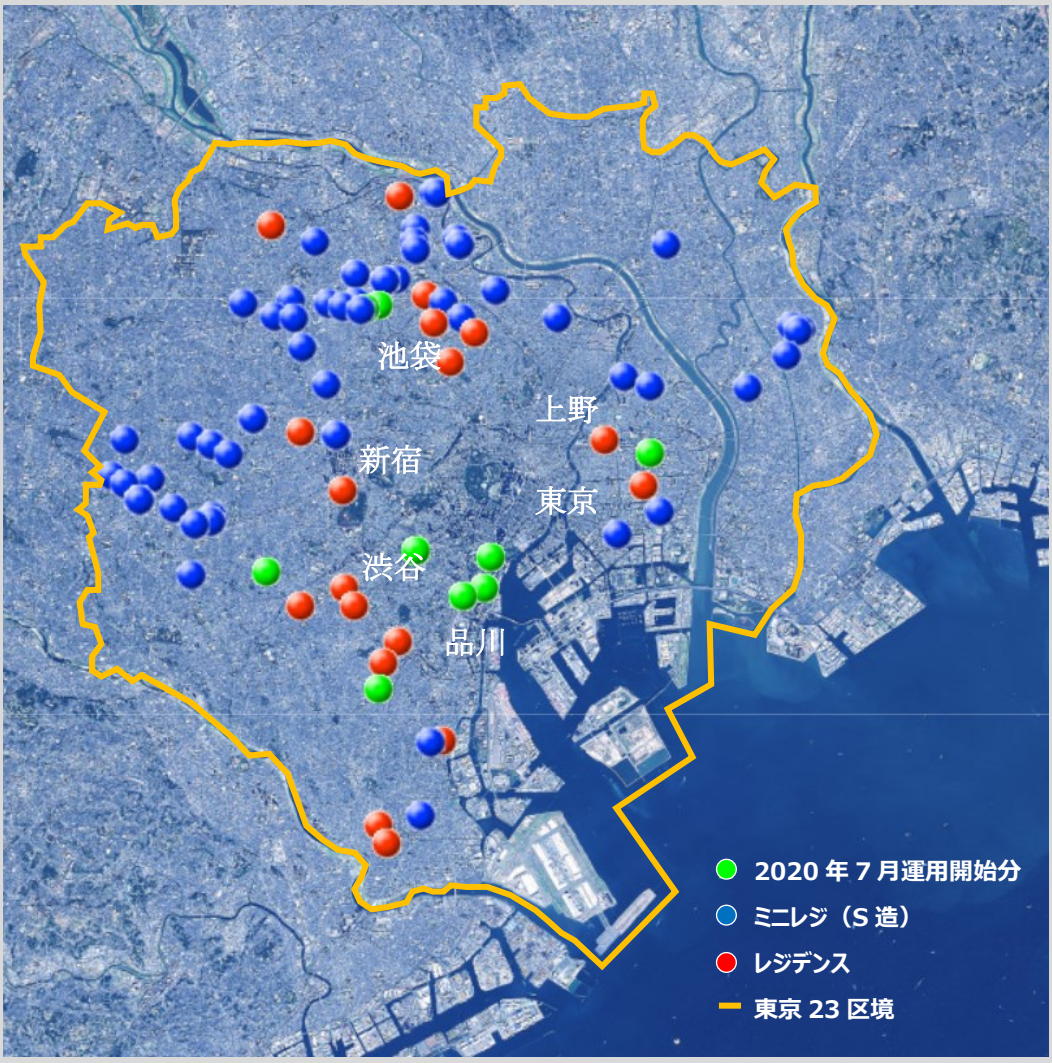


【レジデンス】イメージ



【東京 23 区に特化したレジデンシャルリート】

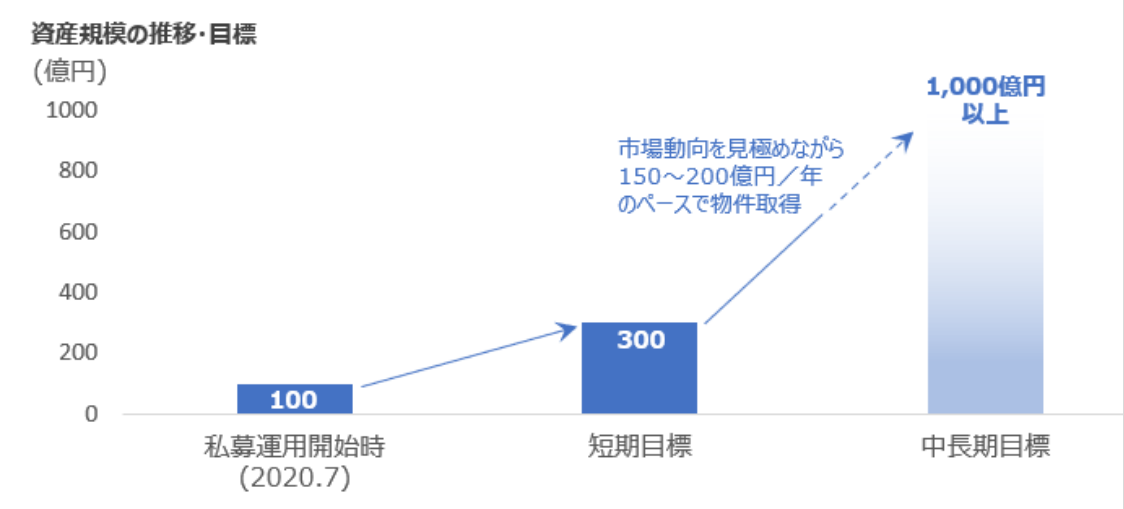
シノケンリートに対し、本年中に優先交渉権を付与予定の物件は、そのすべてが東京 23 区内に所在し、当社グループが開発・管理する『ミニレジ』（S造）および『レジデンス』です。今後も東京 23 区内の『ミニレジ』（S造）および『レジデンス』を継続して供給する予定であり、東京 23 区内に特化したレジデンシャルリートであることは、シノケンリートの大きな特徴であるものと認識しております。



当社グループは、シノケンリートのスポンサーとして、継続して毎年 150 億～200 億円規模の東京 23 区内の物件を供給することを計画しており、シノケンリートの資産規模の拡大といった外部成長に加え、長年の業歴の中で培った賃貸管理のノウハウの提供による内部成長の面からも継続的にサポートする予定です。

今後、B2B チャネルの販売先として主軸となり得るシノケンリートとの共生によりシナジーを最大限発揮させ、共に成長していくことを目指してまいります。

【シノケンリートの外部成長計画】



本報道発表文は、B2B 向けプロダクトに関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。

シノケンは、お客様の生涯を通じて価値を提供する
「世界中のあらゆる世代のライフサポートカンパニー」をビジョンに掲げ、
人生 100 年時代を見据えた資産づくり、ゼネコン、エネルギー、高齢者・障がい者施設の
運営、不動産ファンドと、国内外で幅広く事業展開しています。
また、REaaS*で人々や社会の課題を解決してまいります。

* "Real Estate as a Service"（不動産のサービス化）

本リリースに関するお問い合わせ先
株式会社シノケングループ　グループ広報 IR 室

福岡市中央区天神一丁目 1 番 1 号　TEL 092-714-0040　FAX 092-714-0064
WEB https://www.shinoken.co.jp/　MAIL skg_pr@shinoken.co.jp