

2016年10月

株式会社インベスターズクラウド（東証マザーズ：1435）

2016年12月期 第3四半期

# 決算説明資料

2016年12月期 第3四半期 決算概要 ..... P. 02

今後の戦略方針 ..... P. 08

## 2016年12月期第3四半期 決算概要

社名	株式会社インベスターズクラウド / investors cloud co., ltd.
本社	東京都港区南青山 2-27-25-7F
設立	2006年1月23日
代表者	代表取締役 古木 大咲
資本金	6億192万円
従業員	287名(正社員のみ 2016年9月末時点)
事業内容	アプリではじめるアパート経営「TATERU」の開発・運営 アプリではじめるスマートライフ「TATERU kit」の企画 ネットで賢くリノベーション「スマリノ」の開発・運営 不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」の企画・運営
子会社	株式会社 iApartment 株式会社 iVacation
関連会社	株式会社 リアライズアセットマネジメント

● 売上高前年同期比**170.7%**、経常利益前年同期比**192.2%**達成

● 四半期(累計)会員増加数は**11,908**人、成約数**503**件 前年同期比**164.4%**達成

販売費及び一般管理費の増加を抑制しつつ、  
売上高前年同期比170.7%、経常利益前年同期比192.2%達成

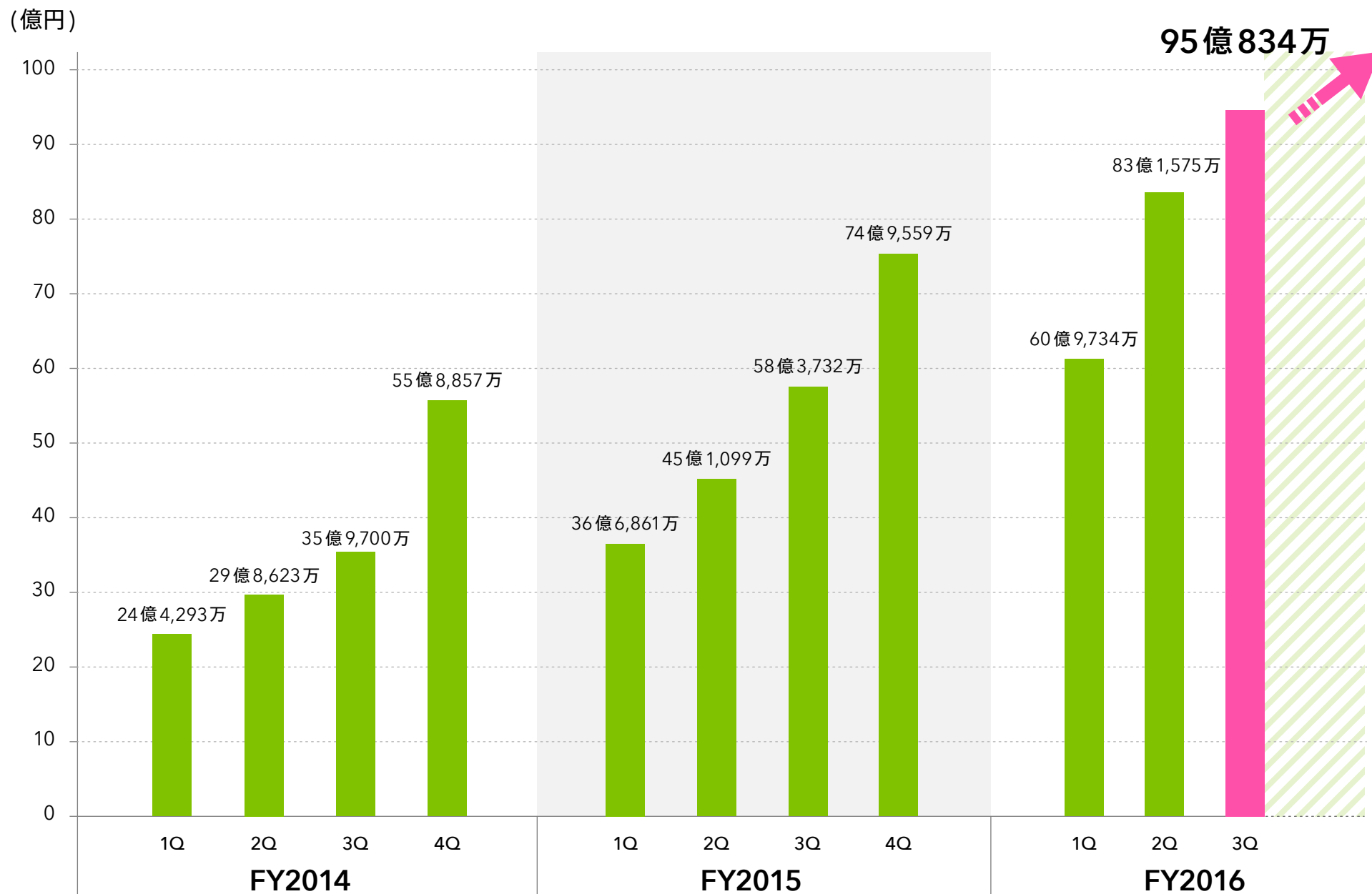
(単位:百万円)

	2015年12月期 第3四半期(累計)		2016年12月期 第3四半期(累計)		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年同期比
売上高	14,016	100.0%	23,921	100.0%	<b>170.7%</b>
売上総利益	2,826	20.2%	4,604	19.2%	162.9%
販売費及び一般管理費	1,658	11.8%	2,358	9.9%	<b>142.2%</b>
営業利益	1,168	8.3%	2,246	9.4%	192.2%
経常利益	1,168	8.3%	2,245	9.4%	<b>192.2%</b>
純利益	717	5.1%	1,411	5.9%	196.7%

売上高の増加率に  
対して販管費が  
抑えられている

※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2015年12月期第3四半期(累計)については非連結の実績を表記しております。

## 四半期売上高 過去最高を更新



※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2016年12月期第1四半期以前については非連結の実績を表記しております。

## 第4四半期偏重の通期予算に対して、順調に推移

(単位:百万円)

	第10期 2015年12月期 (実績)	第11期 2016年12月期				
		実績		予想		
		3Q	進捗率	通期	対売上高比率	前期比
売上高	21,512	23,921	73.2%	32,700	100%	152.0%
営業利益	1,897	2,246	66.1%	3,400	10.4%	179.2%
経常利益	1,884	2,245	66.2%	3,390	10.4%	<b>179.9%</b>
当期純利益	1,127	1,411	66.0%	2,140	6.5%	189.8%

約80%増で  
過去最高利益  
更新予定

※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2015年12月期については非連結の実績を表記しております。



## 今後の戦略方針

## TATERU 事業

アプリではじめるアパート経営。  
日本最大級のアパート経営プラットフォーム  
TATERU (タテル)

## IoT 事業

IoT機器を制御・管理しスマートライフを実現。  
民泊サービスでの活用も可能。  
TATERU kit (タテル キット)。

## 民泊事業

民泊事業に参入。  
安心・安全な民泊サービスを提供  
TATERU bnb (タテル ビーアンドビー)。

## クラウドファンディング事業

1口10万円からできる不動産投資型  
クラウドファンディング。  
TATERU FUNDING (タテル ファンディング)。

## スマリノ事業

ネットで賢く定額リノベーション「スマリノ」。  
マンション探しから、資金計画、工事まで  
安心のワンストップサービス。

# TATERU

## アプリではじめる アパート経営「TATERU」

会員数 ..... 102,631人

オーナー数 ..... 996名

管理戸数 ..... 12,054戸

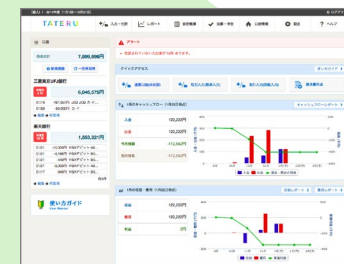
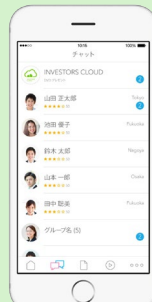
入居率 ..... 97.4%

(2016年9月末時点)



# アプリではじめるアパート経営

自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」の運営を通じて、  
土地情報の提供から、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理まで、  
ワンストップサービスの提供を行っております。



アプリを  
インストール

会員登録  
して

好きな営業を  
選んで

チャットで相談

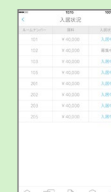
土地のご紹介  
と  
アパート完成

アパート経営の  
ご報告

TATERU 確定申告  
(PC/アプリ対応)



清掃状況



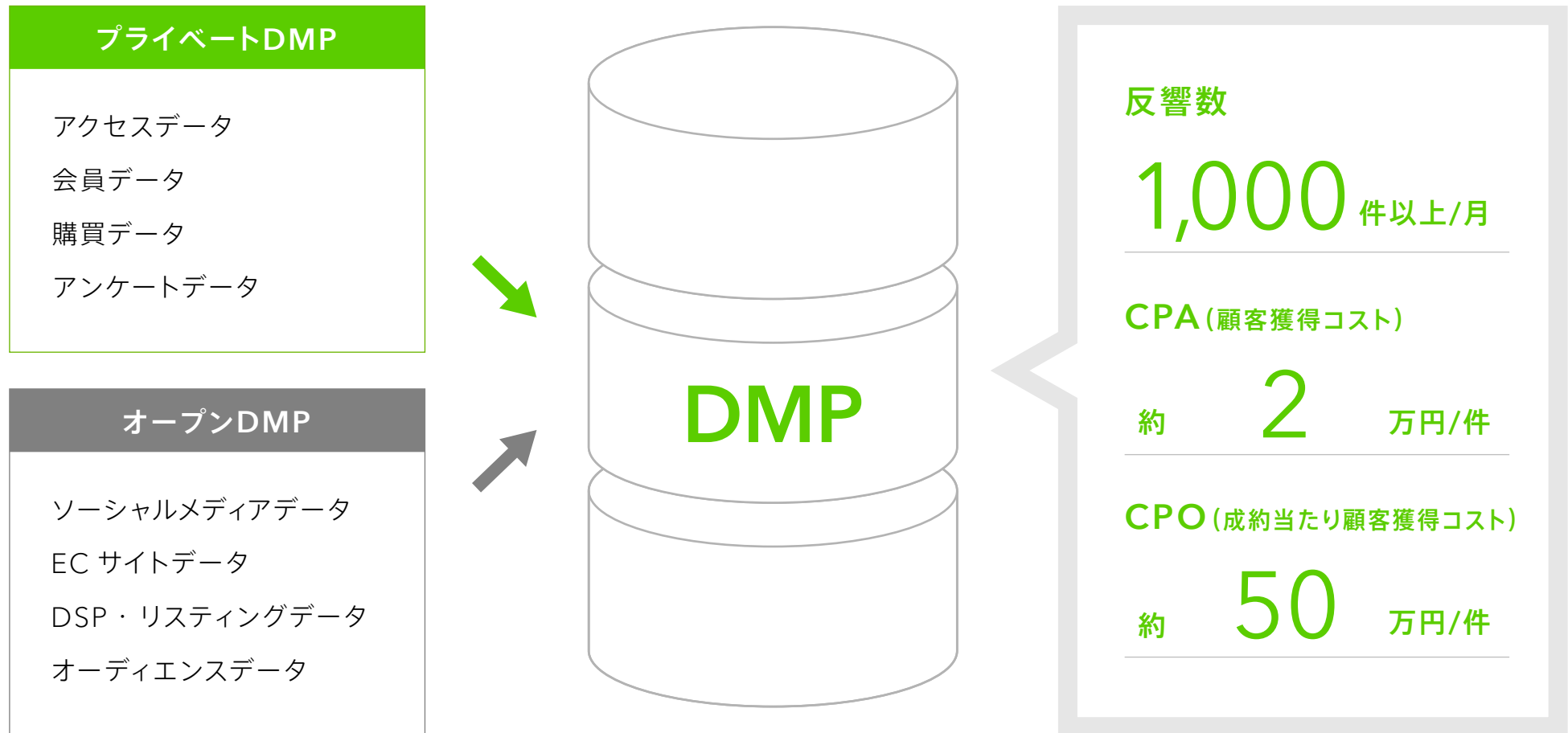
入居状況



送金明細

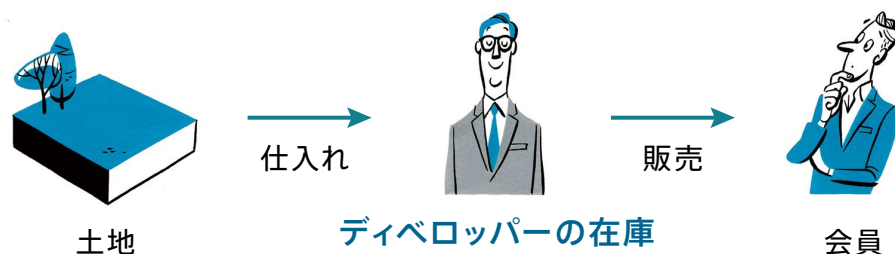
## アドテクによる広告展開

社内専属のデジタルマーケッターによる広告展開



## 土地のマッチング

### 従来の2次流通モデル



### TATERUの1次流通モデル

約12,000社の不動産業者データベース  
累計1,000件を超えるマッチング実績



#### ● 会員のメリット

中間マージン・2重課税など  
多額の負担を軽減

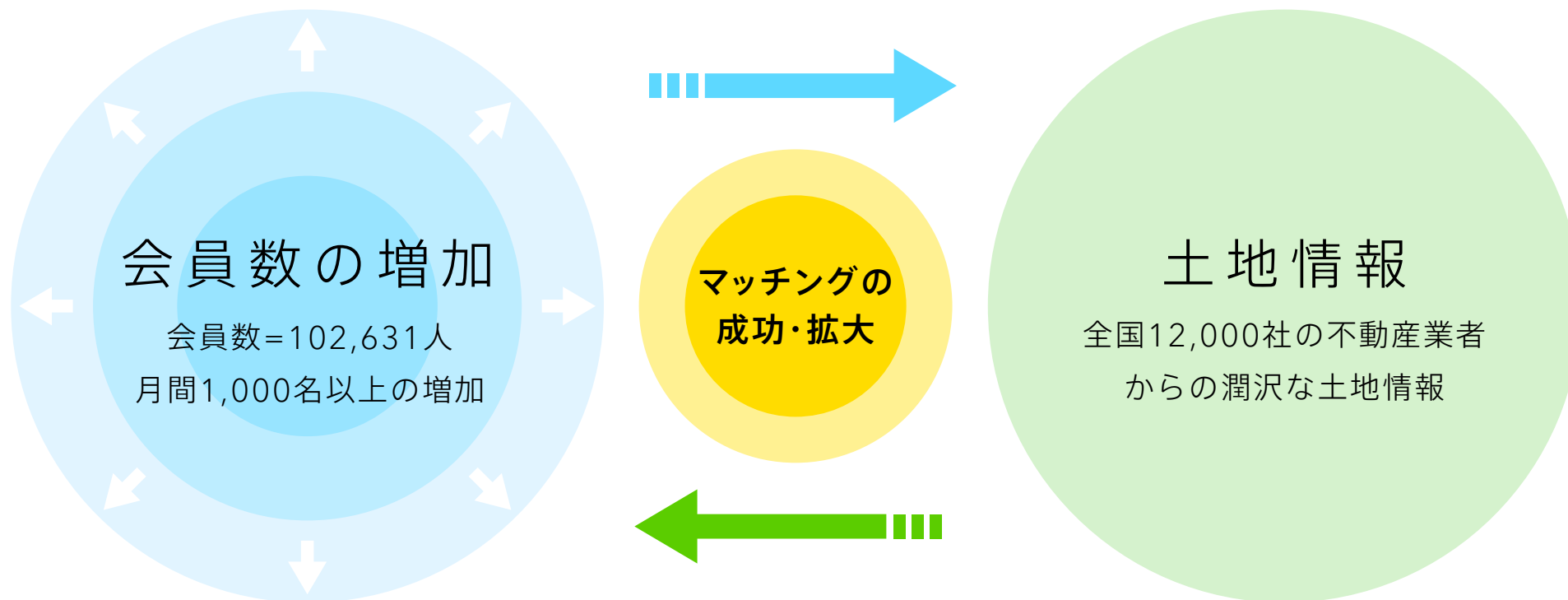
#### ● 不動産業者のメリット

仲介手数料が貰える

#### ● 当社のメリット

土地の在庫を持たないので、  
財務リスクが低い

## 約10万人の個人投資家の会員組織



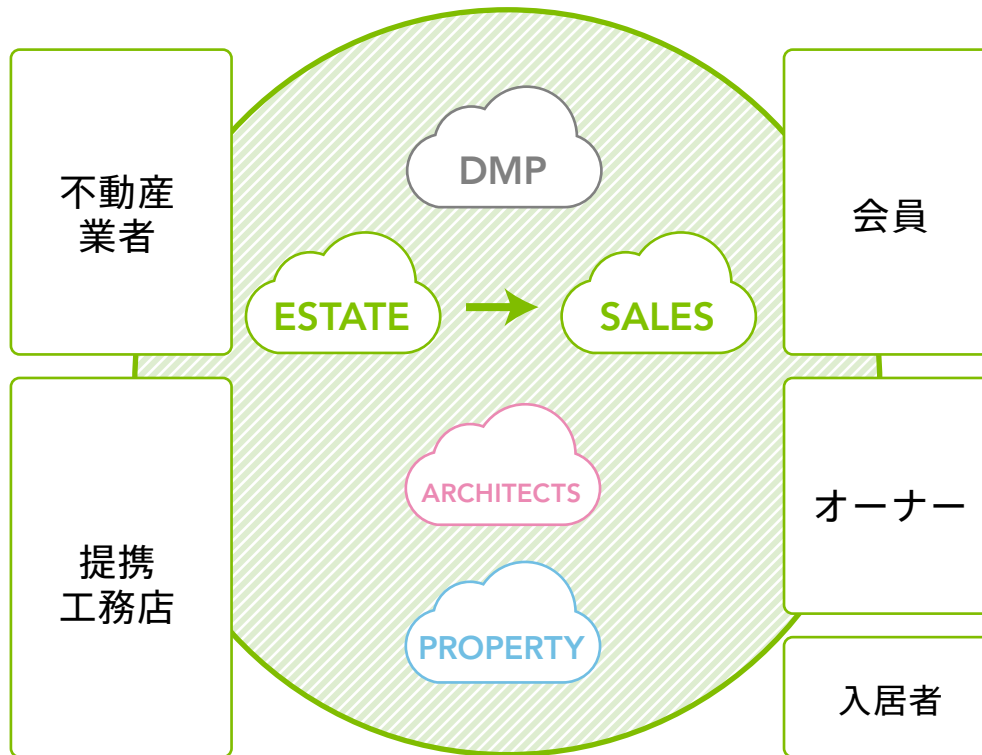
● 土地のマッチングからはじまる2つの収益構造



FLOW | STOCK

## 5つのクラウドのアップデート

TATERU



### DMP

自社独自のDMPシステムを使い、全国の新規ユーザーを月間 1,000 名以上、TATERU へ集客いたします。



### ESTATE

全国 12,000 社の不動産業者から土地情報を取得し、自社の ESTATE システムに登録いたします。土地探し、契約、決済などについては現地の不動産業者にて行います。



### SALES

SALESは顧客管理システムとなっており、ESTATE へ集約された土地情報と、ユーザーをマッチングいたします。



### ARCHITECTS

物件の着工から竣工までの管理を行うシステムです。現地の各種専門工事の提携工務店へ分離発注し、デザインアパートの建築を行います。

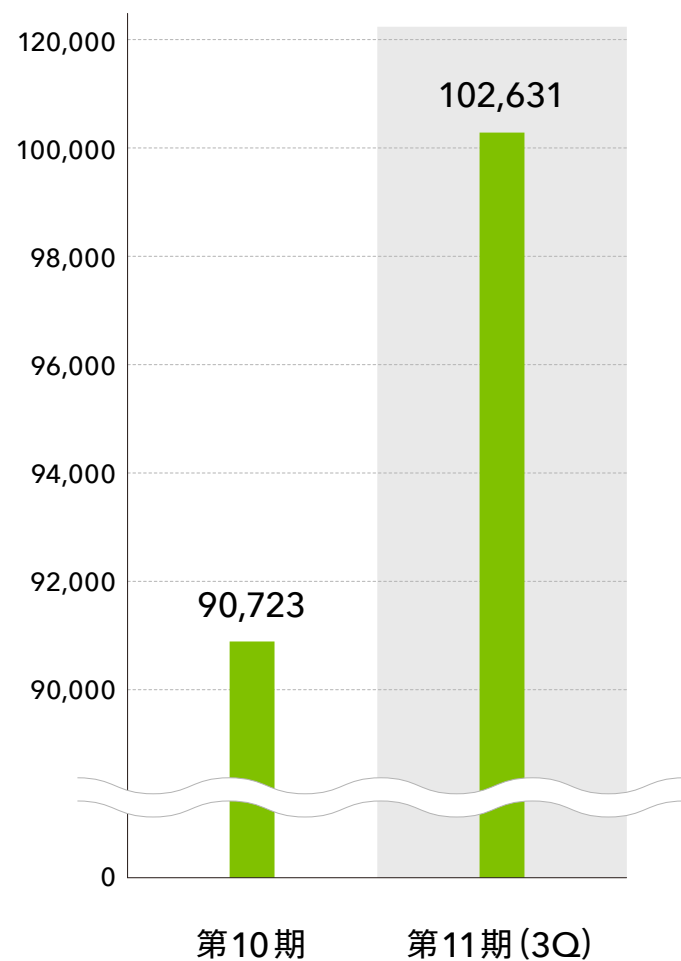


### PROPERTY

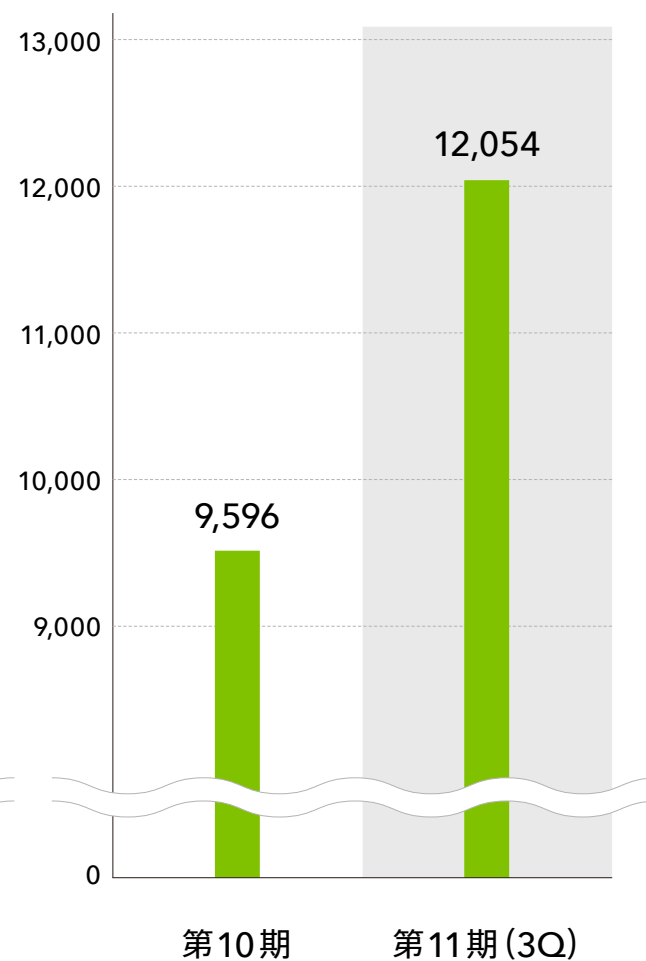
現地の提携した管理会社などで行う賃貸管理業務を PROPERTY にて一元管理いたします。



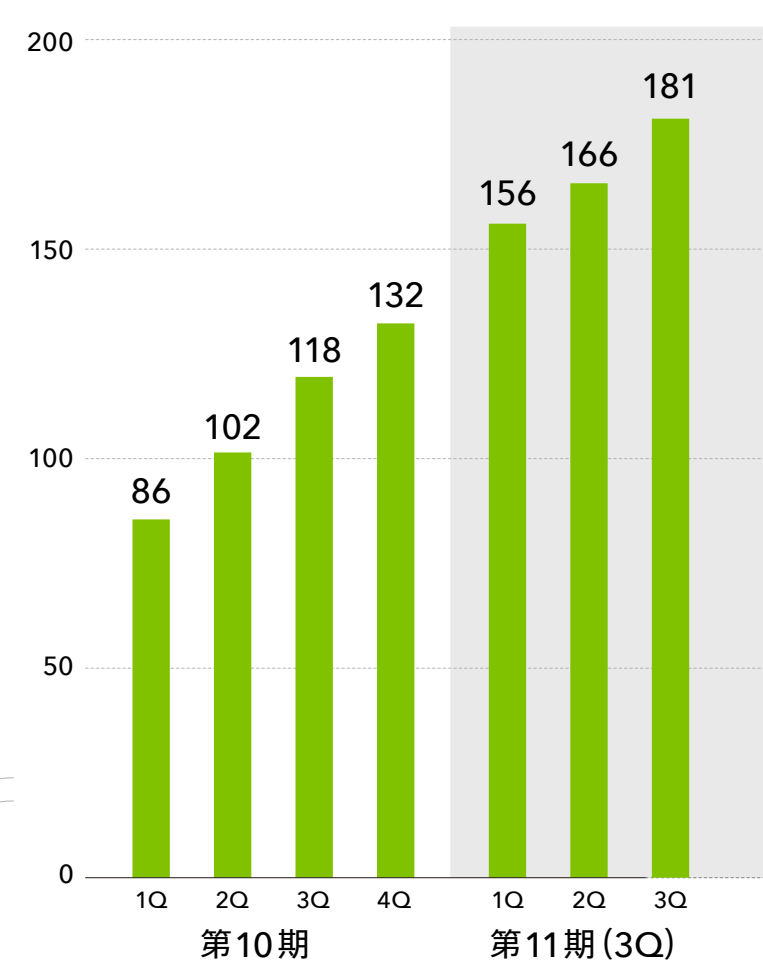
TATERU 会員数 (累計)



管理戸数 (累計)



成約数 (四半期ベース)

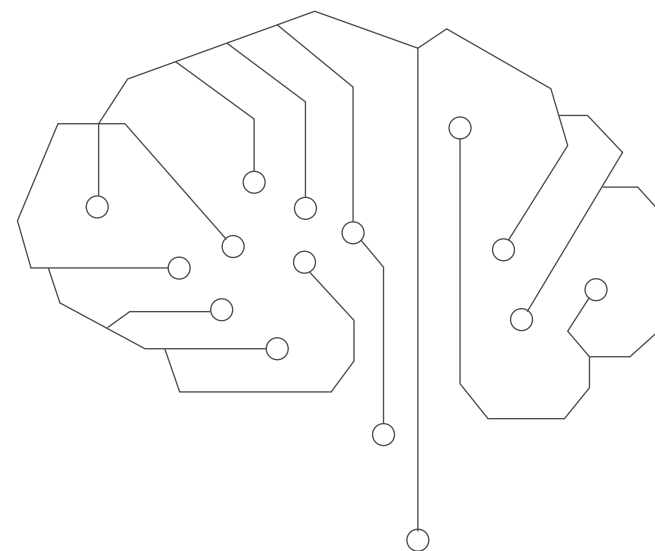


## 東京大学発ベンチャー パークシャテクノロジー社と 「TATERU Bot AI」共同開発に着手

### チャットボット「TATERU Bot AI」

(2017年2月 サービス提供開始予定)

パークシャテクノロジー社の保有する自動応答エンジンであるBEDORE(ベドア)を用いて構築するチャットボット「TATERU Bot AI」では、当社のサービス「TATERU」を利用するユーザーに、より気軽にもっと簡単に資産運用の相談をしていただくことができます。「TATERU Bot AI」が、チャットからユーザーへヒアリングし、志向や資産状況などを学習・理解します。ユーザーに適した商品や情報を提供し、資産活用の支援を行います。



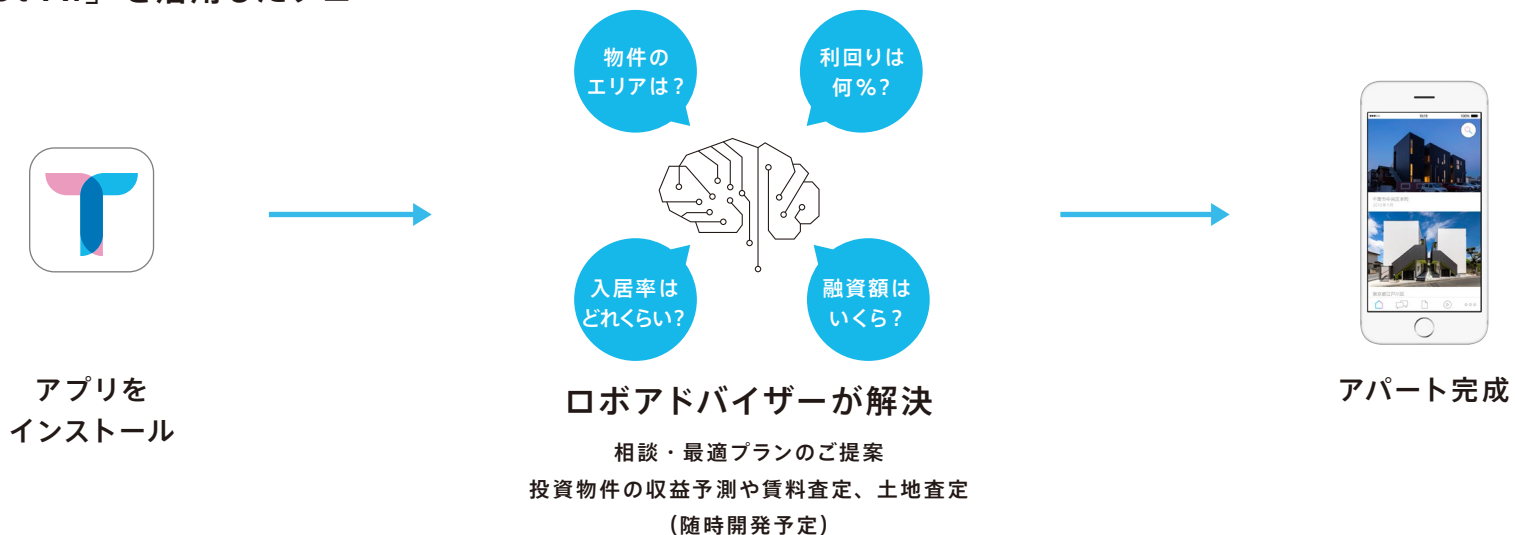
TATERU × A.I.  
(人工知能)

# 「TATERU Bot AI」を活用したフローの例

## 従来のフロー



## 「TATERU Bot AI」を活用したフロー



※必要に応じて当社コンシェルジュによる対面対応を行います

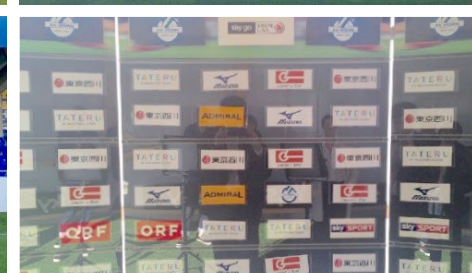
TATERUがオフィシャルスポンサーを務める

オーストリアサッカー2部リーグ

SVホルン (ACミラン本田圭佑さん実質オーナー) のプロモーション活動

SVホルン オーストリアのホームスタジアムにて  
「TATERU マッチ」を開催

9月23日、SVホルンのホームスタジアムにて「TATERU マッチ」が開催され、リーグ4位(9/23現在)のオーストリア・ルステナウを相手に熱戦を繰り広げました。スタジアム内には「TATERU」の看板も掲出されております。





## TATERU FUNDING

### 不動産投資型クラウドファンディング

会員数が 1,000 名を突破

### 1口10万円からできる不動産投資型 クラウドファンディング

「TATERU FUNDING」は1口10万円からできる不動産投資型クラウドファンディングです。ネットで簡単に申込みを行うことができ、当社が建築施工したデザインアパートをはじめ、今後は民泊物件や海外不動産への少額投資が可能となります。2016年4月14日のオープンから2016年9月末までに1,202名の方に会員登録をしていただき、第1号ファンドの出資募集は募集開始より約20分で完了、第2号ファンドは約1分で完了するなど、おかげさまで大変ご好評をいただいております。



## 募集状況のご報告

約20分  
で完了

### 第1号ファンド

2016年6月17日出資募集  
約20分で完了!!



約1分  
で完了

### 第2号ファンド

2016年9月3日出資募集  
約1分で完了!!



## 第3号ファンド“TATERU APファンド”

# TATERU FUNDING初の新築物件のファンド組成決定

### 第3号愛知県名古屋市TATERU APファンドより、 抽選にて出資者を選定

第1号ファンド及び第2号ファンドについては先着順にて出資募集を行っていましたが、数分で出資募集完了になるなど大変好評をいただいております。今後より多くの方に出資していただくため、第3号愛知県名古屋市TATERU APファンドより、抽選にて出資者を選定いたします。

第3号愛知県名古屋市TATERU APファンドに組込む新築アパートは2016年9月に完成済みで、2016年10月6日時点で満室稼働をしております。

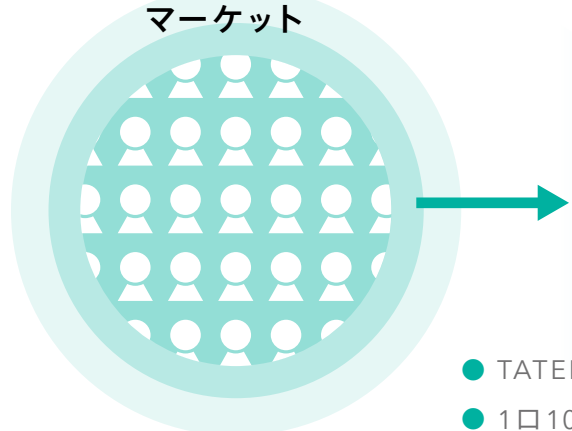


## TATERU事業とのシナジー効果

「TATERU FUNDING」は新たな顧客の囲い込み、また「TATERU」へのクロスセル戦略の展開です。「TATERU」とのシナジー効果は高く、不動産投資に興味をもたれた方に対して不動産投資の間口を広げ、さらなる会員数の獲得、実物資産としてのアパート経営へのステップアップを支援してまいります。

### 「TATERU」への流入モデル

タテルファンディング  
マーケット



「TATERU」への流入

アプリではじめる  
アパート経営



TATERU



- TATERU FUNDINGをきっかけに、TATERU アパート経営へのステップアップ
- 1口10万円から気軽に参加、新しい顧客層の開拓
- ITのテクノロジーを活用したクラウドファンディングという新しい選択肢

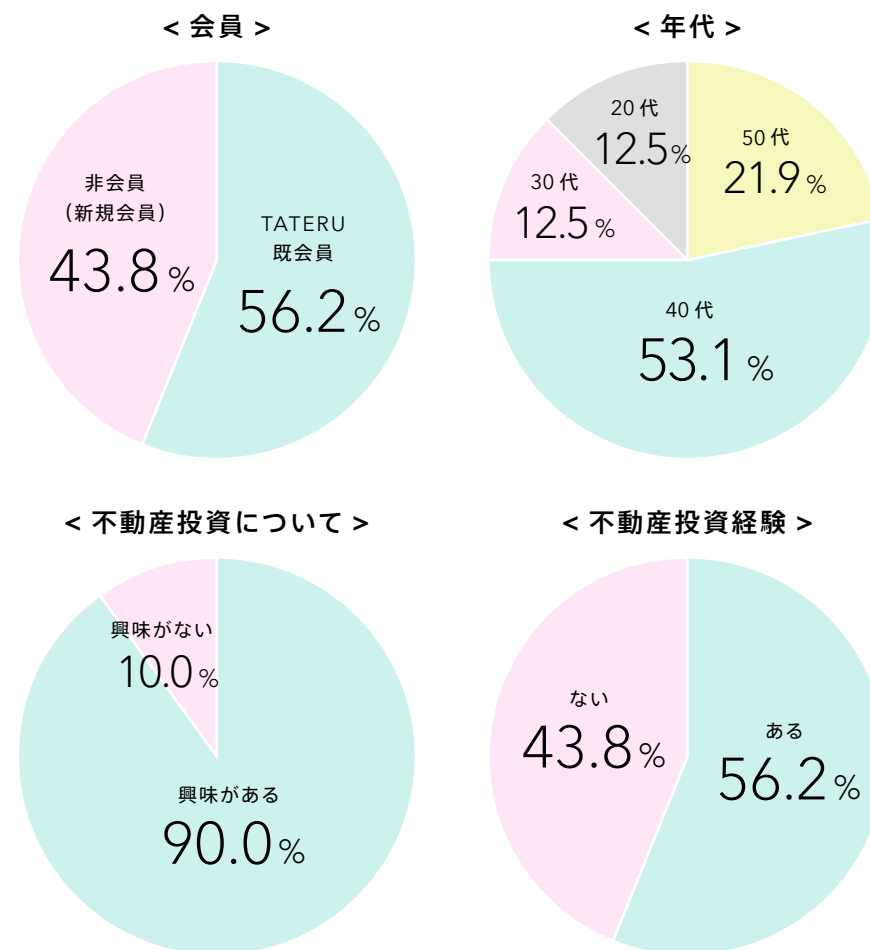


## 第2号ファンド出資者割合

### 「TATERU FUNDING」の出資者について

第2号ファンドの出資者は、「TATERU」のオーナー層である20代～50代の方々が出資者として参加しており、そのうち「TATERU」会員ではない非会員(新規会員)も43.8%獲得できているため、新たな顧客層の囲い込みという「TATERU FUNDING」の戦略方針を達成できていると考えております。

また、出資者のうち90.0%が実物不動産に対して「興味がある」と回答しておりますが、実際に実物不動産の投資経験が「ない」方が43.8%おり、これらの出資者に対し希望に応じて、今後アパート経営へのステップアップを支援してまいります。

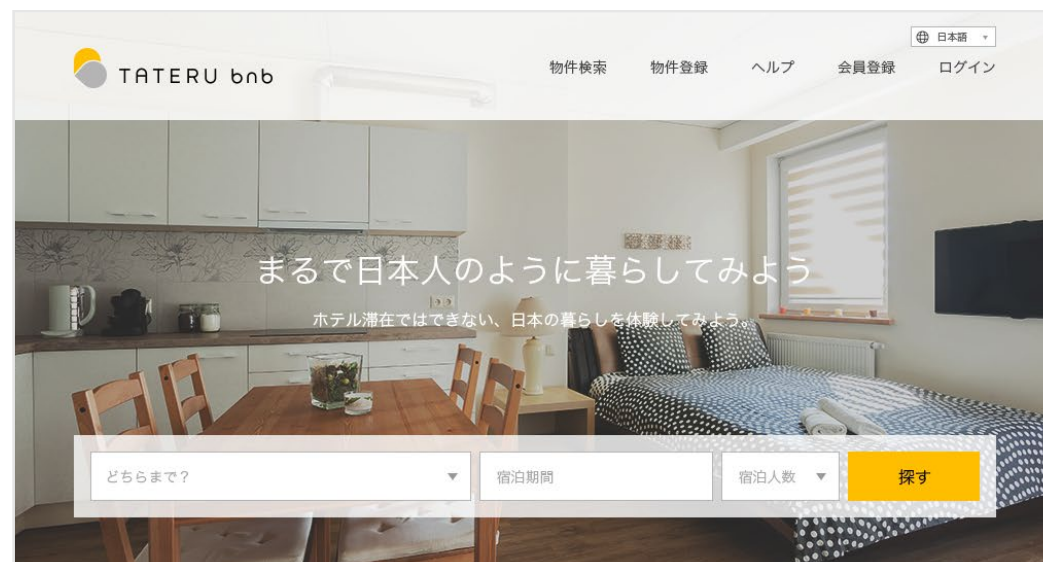




## 民泊サービス

不動産管理のプロフェッショナル  
だからこそできる「TATERU bnb」

「ネット×リアルで新しいサービスを」展開する当社だからこそできるノウハウを活かし、事業を拡大を行い、さらに日本の旅行者のみならず、世界各国から訪れてくる旅行者のリアルな行動データを活用したO2Oマーケティング施策を展開し、自治体の活性化にも寄与していきたいと考えております。



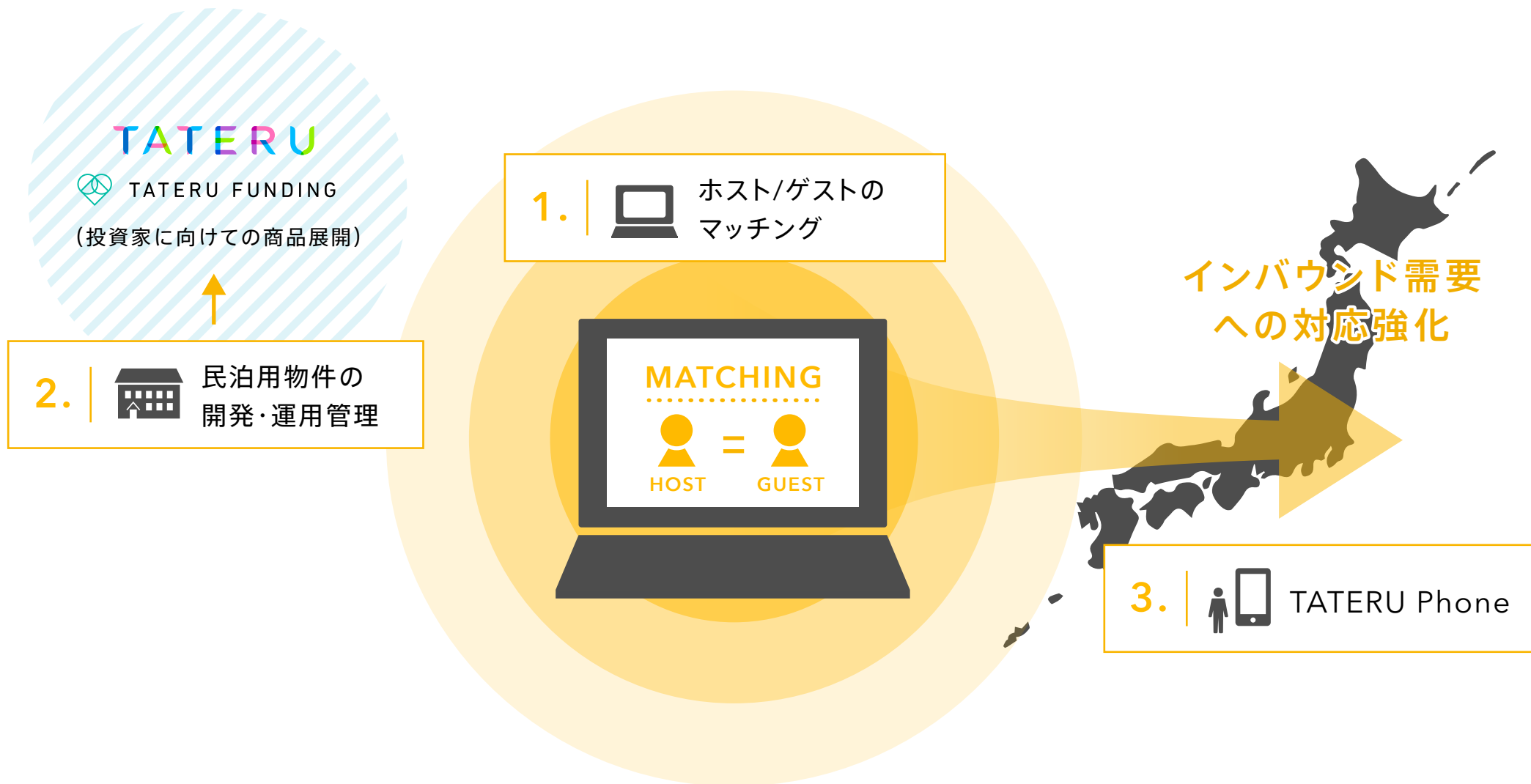
※写真は現在開発中のサイトイメージです。2016年内リリース予定。

## 今後の展開

1. P2P型 宿泊マッチングプラットフォームの開発
2. 民泊用物件の開発・運用管理
3. TATERU Phone の開発

# 民泊 × Technology

「TATERU bnb」はネットとリアルを融合した、インバウンド需要の囲いこみを行います。



## 1. P2P型 宿泊マッチングプラットフォームの開発



### P2P型 宿泊マッチングプラットフォーム開発着手 新会社「株式会社 iVacation」設立

webサイト 2016年内ローンチ予定



近年の民泊・インバウンド需要の高まりから、当社は、P2P型宿泊マッチングプラットフォームの開発、運営を行うべく、新会社「株式会社 iVacation」を設立いたしました。新会社の事業内容としましては、民泊運営代行サービスの受託増加や、その他事業との連携を図り、民泊物件の開発や販売、ITを活用したゲスト向けのサービスなどの展開を行っていく予定です。

## 2. 民泊用物件の開発・運用管理



### 民泊物件開発プロジェクトスタート 第1号民泊物件の開発に着手

12月完成 1月営業開始予定



京都で当社初となる民泊第1号物件の開発に着手いたしました。当社は、TATERU会員10万人に向けて、日本の観光都市を対象とした民泊物件の開発、販売を進めてまいります。民泊向けの土地マッチングから、建築、運営代行、管理等も行います。

さらに、「IoT×民泊」を推進するべく、Beacon(※)を活用した「TATERU Phone」の提供や、「TATERUkit」の活用など、インバウンド向けのスマート民泊サービスの開発を進めてまいります。

※Beaconとは、ビーコンと呼ばれるデバイスに近づいたり離れたりと、その様子をスマートフォンが捉えて、位置を確認したり、店舗のクーポンを受信ができる、という機能です。ネットから店舗への誘導などに使える、新しいO2Oの切り札としてマーケットターの期待を集めており、消費者への新しいアプローチ手段として、O2Oやオムニチャンネル対策といったマーケティング効果が期待されている新技術です。

3.

TATERU Phone の開発



スマホでできる“おもてなし”

TATERU Phone の研究開発に着手

2017年の実用開始に向けて、  
実証実験を2016年9月より開始

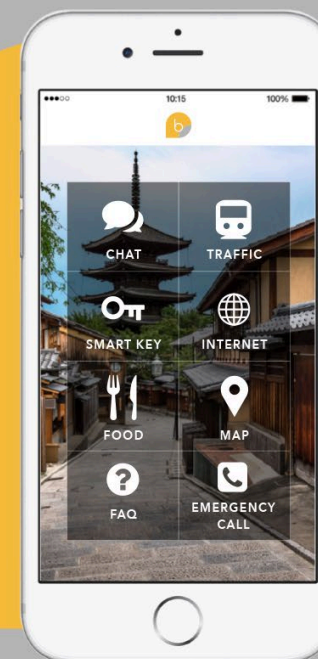
「TATERU Phone」は、民泊宿泊者に無料でレンタルを行い、日本で快適に過ごしていただくためのIoTデバイスです。スマート民泊を可能にするため、チェックイン、チェックアウトはもちろんのこと、スマートキーの利用や、チャットでの問い合わせなども多言語で対応する予定です。また、Beacon機能の搭載やその他機能の拡大など、利用者がスマートに旅行を楽しむツールを充実させてまいります。

# TATERU Phone

CHECK IN OUT / SMART KEY / FAQ /  
INTERNET / TRAFFIC / CALL CENTER /  
EMERGENCY CALL / etc.

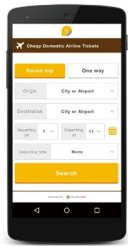


一部機能を搭載した実証実験2016年9月開始、2017年実用開始予定。  
右画像はイメージです。



# TATERU Phone機能拡張の進捗状況

第1弾



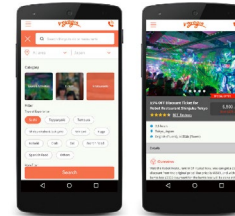
株式会社エボラブルアジア  
交通予約機能



航空券やJR券などの空き状況の検索だけでなく、  
価格の比較や、直接予約ができます。

4ヶ国語(英語、簡体語、繁体語、日本語)対応

第4弾



株式会社 Voyagin

アクティビティ機能



日本のオプションツアーやレストラン予約、カルチャー  
体験の予約を簡単に行うことができます。

4ヶ国語(英語、中国語、フランス語、日本語)対応

第2弾



株式会社セブン・セブン・ハーツ  
ミュージックイベント機能



日本全国の音楽ニュース及びフェス、クラブ、コンサート  
情報を入手できます。

2ヶ国語(英語、日本語)対応

第5弾

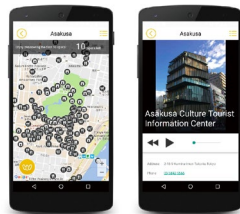


東京海上日動火災保険株式会社  東京海上日動  
エマージェンシーコール機能

医療機関の紹介や手配、傷病人の移送サービス、治療費  
キャッシュレスサービスです。

4ヶ国語(英語、中国語、韓国語、日本語)対応

第3弾



株式会社 IPPON  
オーディオツアー機能



日本の観光スポットで使用できる音声ガイドです。  
GPSと連動しており、近づいたスポットの観光情報を、  
指定した言語の音声で解説いたします。

4ヶ国語(英語、簡体語、繁体語、日本語)対応

第6弾



株式会社 NTTドコモ  
翻訳機能

スマートフォン等に言葉や文章を手書きで入力するだけで、  
簡単に日本語に翻訳でき、さらに日本語から各言語へも  
翻訳することができるものです。

5ヶ国語(英語、中国語(簡体字/繁体字)、韓国語、フランス語、スペイン語)対応  
共同実験期間 2017年3月31日まで



## IoT × 民泊

### IoT事業「TATERU kit」

「TATERU kit」は、室内に設置したタブレットがスマートフォンと連動し外出先からでも来訪者動画を見ながら受話応答、不在時の室内確認など行うことができるスマートドアホンです。また、室内に設置したタブレットがセントラルコントロールとなり、スマートキーだけでなく、エアコンや照明など今後様々なIoT機器(スマート家電など)との連携を図ってまいります。

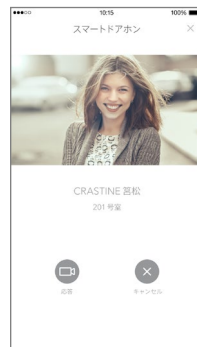


全項目開発着手済み



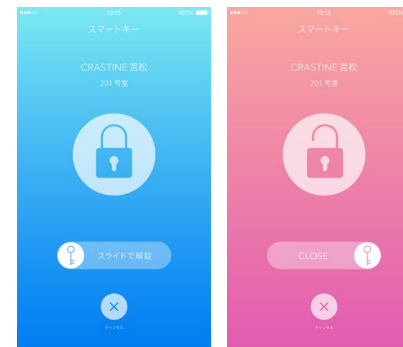
**SMART DOOR PHONE**

スマートフォンからの  
インターホン受話応答



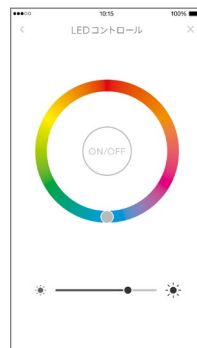
**SMART KEY**

アプリで操作できる  
スマートキー



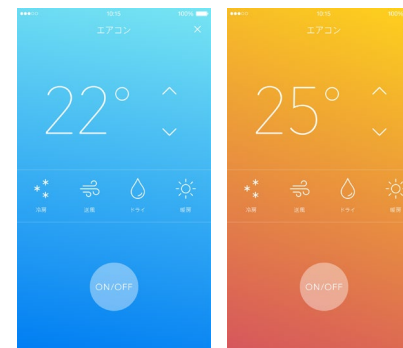
**LED**

室内電気の調光



**AIR CONDITIONER**

室外からでも  
エアコン操作



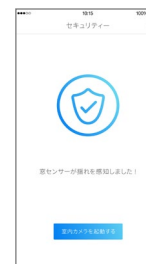
**CAMERA**

外出先から確認  
できる室内カメラ



**SECURITY**

セキュリティ  
センサー

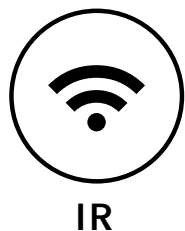


**INFORMATION**

管理会社への連絡機能

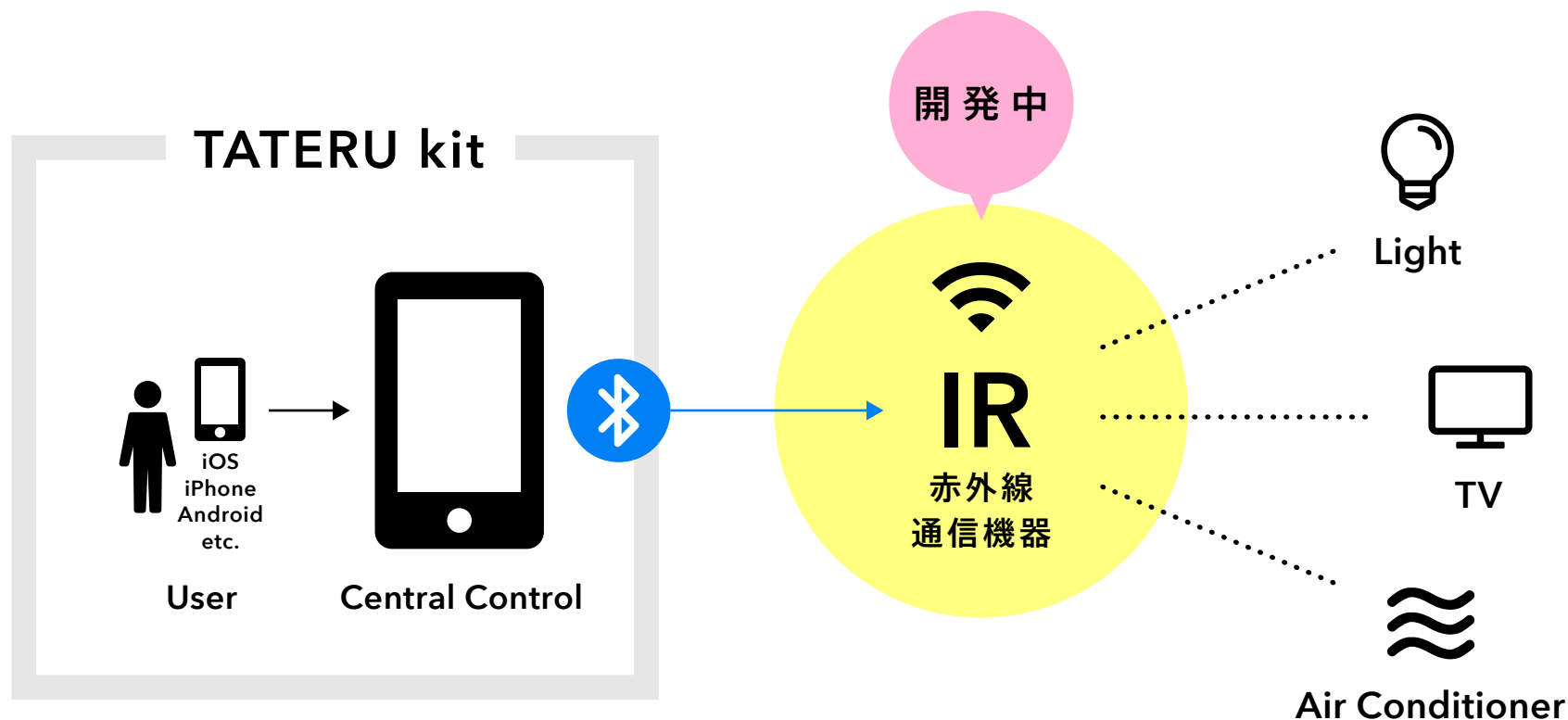






## スマート家電の遠隔操作実装に向け 赤外線通信機器 (IR機器) 開発に着手

「TATERU kit」における赤外線通信を可能にするもので、赤外線通信機器 (IR機器) を通じて、エアコンや照明、テレビなど、各種スマート家電と連携できるようになります。「TATERU kit」があれば、インターネットを経由してどこからでも、各種スマート家電の遠隔操作が可能となり、入居者様や不動産管理会社様、さらには民泊での活用の幅をより広げることができます。

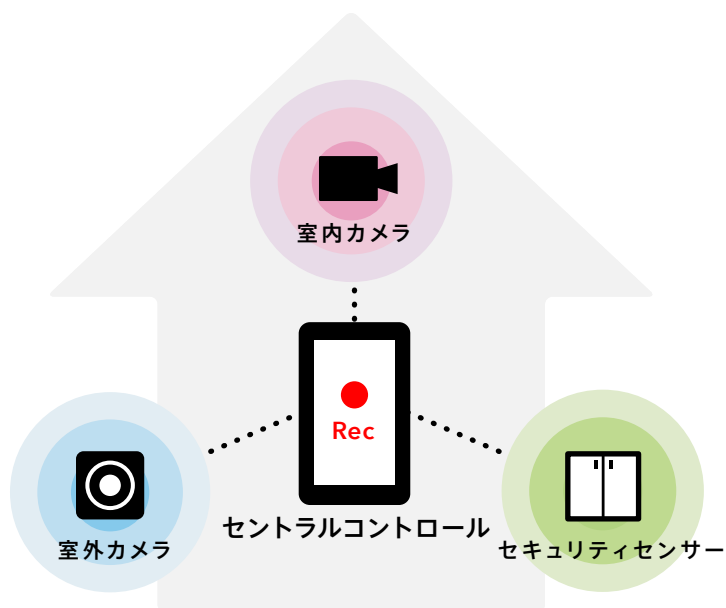




## 侵入者の静止画保存や録画も可能な、 セキュリティセンサーの開発に着手

「TATERU kit」のセキュリティセンサーは、窓やドアの開閉を感知し、セントラルコントロールを通じて、不審者などの侵入を利用者のスマートフォン「TATERU kit」アプリへ通知します。さらに、室内に設置されたセントラルコントロールとなるタブレットにはカメラ機能を搭載しているので、通知を受け取った利用者は、スマートフォン上で即座に室内外の様子を確認したり、静止画の保存や録画をすることが可能です。

### TATERU kit SECURITY



## TATERU kitを活用したサービス

1

入居者

- スマートドアホン
- 鍵の開閉管理  
(スマートキーの活用)
- セキュリティー対策  
(スマートセキュリティーの活用)
- その他 IoT 機器のコントロール
- 管理会社とのコミュニケーションツール  
(テレビ通話)
- 住んでいる物件の情報が表示される  
(物件情報・取扱説明書などの情報を一括管理)

2

民泊サービス



- 宿泊者の入退室管理  
(入退室手続きを IT 化)
- 外国語対応  
(室内タブレット・スマホから外国語サポートデスクへ)
- 宿泊者のリアルタイム対応
- 宿泊先エリアの観光情報表示

3

不動産  
管理会社

- 社会実験中の IT 重説 (※) の実施  
※インターネットを活用した重要事項説明
- 内見時の鍵貸し出しを IT 化  
(内見を容易にし、入居率アップを図る)
- 物件情報をその場で確認できる  
(内見したい物件で最新の情報を確認できる)
- 入居者要望の対応簡略化



## ネットで賢くリノベーション

中古マンション × 定額リノベーション  
民泊向けリノベーションサービスも開始

「スマリノ」は、定額制リノベーションサービスです。オンライン上で見積もりの取得ができ、また、定額なので追加費用は発生しません。「TATERU」のビジネスモデルを活かしたビジネスモデルとなっており、マンションマッチングも、従来の二次流通モデルではなく、お客様とマンション情報を直接マッチングする一次流通モデルで事業展開を行っております。



# リノベーション×AI(人工知能)アプリ「Renosy」を開発する GA technologies社と戦略的資本提携

## 戦略的資本提携の目的

GA technologies社は、リアルエステートテックを推進する企業で、横浜国立大学と首都大学東京と共同開発で、リノベーションAI(人工知能)アプリ「Renosy」の開発・運営を行っています。

「Renosy」では、アプリの画面に表示される画像の「好き/嫌い」を判断するだけで、自分に見合った物件情報とリノベーションプランをAI(人工知能)が提案します。

今回の戦略的資本提携により、さらにリアルエステートテック分野におけるAIの活用を推進を行ってまいります。



# 将来見通しに関する注意事項

本発表において提供される資料ならびに情報は、いわゆる「見通し情報」(forward-looking statements)を含みます。これらは、現在における見込み、予測およびリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。

それらリスクや不確実性には、一般的な業界ならびに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内および国際的な経済状況が含まれます。

今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正を行う義務を負うものではありません。

INVESTORS  
CLOUD 