

# 成長可能性に関する説明資料



プロパティ データバンク株式会社  
*Property Data Bank, Inc.*

2018年6月27日



## I. 会社概要

## II. 事業の特徴

## III. 成長戦略

# I . 会社概要



# 会社概要

■ 商号	プロパティデータバンク株式会社
■ 代表者	板谷 敏正
■ 設立	2000年10月2日
■ 本社	東京都港区浜松町 1 -29-6 浜松町セントラルビル
■ 事業内容	不動産・施設管理のソフトウェア提供および関連業務
■ 資本金	10,975万円※
■ 従業員数	60名（役員含む）※
■ 主要株主	清水建設株式会社 株式会社ケン・コーポレーション



2000年10月	清水建設株式会社の社内事業家公募制度を活用し、東京都港区海岸二丁目においてプロパティデータバンク株式会社を設立 不動産の運用管理に関するASP事業及び情報管理業務、システムインテグレータ業務を開始
2000年12月	データセンター（東京）稼動及び統合資産管理クラウドサービス「@プロパティ」のサービス提供を開始
2004年11月	業容拡大に伴い、本社を東京都港区浜松町一丁目に移転
2006年2月	財団法人日本情報処理開発協会よりISMS認証基準(Ver.2.0)の認証取得UKAS（英国認定機関）認定スキームのBS7799:PART2:2002認証取得
2006年8月	第2データセンター（大阪）稼働開始
2007年3月	ISMS認証基準(Ver.2.0)のISO化に伴い、JISQ27001：2006の認証取得 BS7799:PART2:2002のISO化に伴いISO/IEC27001：2005の認証取得
2008年1月	特定非営利活動法人ASPインダストリ・コンソーシアム・ジャパンよりASP・SaaS・ICTアウトソーシングアワード2007/2008「総合グランプリ」 受賞
2009年12月	<b>一橋大学大学院 国際企業戦略研究科より「2009年度ポーター賞」受賞</b>
2010年11月	資産評価政策学会「平成22年度業績賞」受賞
2011年10月	情報化月間推進会議「平成23年度情報化促進貢献情報処理システム表彰」受賞
2013年2月	<b>第3データセンター（福岡）稼働開始</b>
2016年6月	一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の会員向けクラウドサービス「全宅管理業務支援システム」が、当社の全面的サポートのもとで開始
2018年1月	クラウド事業本部がISO/IEC27017の認証取得
2018年3月	プロパティマネジメント機能及びビルマネジメント機能を改修



# 代表者紹介



板谷 敏正(いたや としまさ)

代表取締役 社長

- 1989年 早稲田大学大学院理工学研究科修了 同年清水建設株式会社へ入社
- 2000年 清水建設社内ベンチャー制度を活用し、不動産管理向けクラウドサービスを展開するプロパティデータバンク株式会社を設立
- 2010年 早稲田大学大学院理工学研究科後期博士課程修了(博士号取得)  
芝浦工業大学大学院理工学研究科客員教授に就任
- 2011年 早稲田大学理工学研究所招聘研究員に就任
- 2016年 RICS (英国王立チャータード・サベイヤーズ協会) フェロー
- 2017年 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 理事

# 経営陣紹介



## 取締役副社長

**高橋 秀樹**

1987年4月 清水建設株式会社入社  
 2000年10月 当社設立 取締役副社長（現任）  
 2015年4月 当社ソリューション事業本部  
 クラウド事業本部管掌（現任）



## 取締役 監査等委員（常勤）

**鏑木 耕三**

1973年4月 オリエン特・リース株式会社  
 （現オリックス株式会社）入社  
 2002年1月 オリックス・コモディティーズ株式会社  
 代表取締役社長  
 2008年4月 オリックス証券株式会社 取締役専務執行役員  
 管理本部長  
 2016年6月 当社取締役（常勤監査等委員）（現任）



## 常務取締役

**武野 貞久**

1994年4月 清水建設株式会社入社  
 2003年10月 当社入社  
 2011年6月 当社常務取締役（現任）  
 2015年4月 当社営業本部管掌（現任）



## 取締役 監査等委員

**樋口 光輝**

1965年4月 千代田生命保険相互会社入社  
 （現ジブラルタ生命保険株式会社）  
 2001年7月 全国信用協会研修所非常勤講師  
 2006年9月 当社常勤監査役  
 2016年6月 当社取締役（監査等委員）（現任）



## 取締役

**大田 武**

1993年4月 さくら銀行株式会社入行  
 （現株式会社三井住友銀行）  
 2006年10月 当社入社  
 2008年6月 当社取締役（現任）  
 2015年4月 当社経営企画部、業務管理部管掌（現任）  
 2015年9月 当社法務・コンプライアンス部管掌（現任）



## 取締役 監査等委員

**松岡 功一**

1981年4月 清水建設株式会社入社  
 2013年4月 同社関連事業部長  
 2016年6月 当社取締役（監査等委員）（現任）  
 2017年6月 清水建設株式会社 監査部長（現任）



# ミッション・ビジョン

Property Data Bank, Inc.

## Property

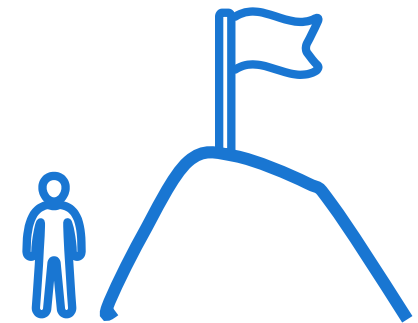
お客様が管理・運用する大切な資産。当社は、お客様の業務効率を改善し、その価値を大きく向上させます

## Data

お客様の業務に関わる情報を一元的に管理し、有用な知識として体系化します

## Bank

お客様の資産情報及び業務情報は安全かつ適切に保管します



## ミッション

## 新しい知識社会の創造

当社は、データの処理・管理といったビジネス領域に留まらず、知識社会を担う先端のITサービスを提供します

## ビジョン

## 知識の集約により顧客の業務に革命を 顧客の資産に価値向上を

当社の提供する価値はソフトウェアを販売することでも、お客様に代わってソフトウェアを開発することでもありません  
私たちが築き上げた、最高の技術や知見を積極的に展開し、お客様の業務に革命をもたらすことです



## II.事業の特徴

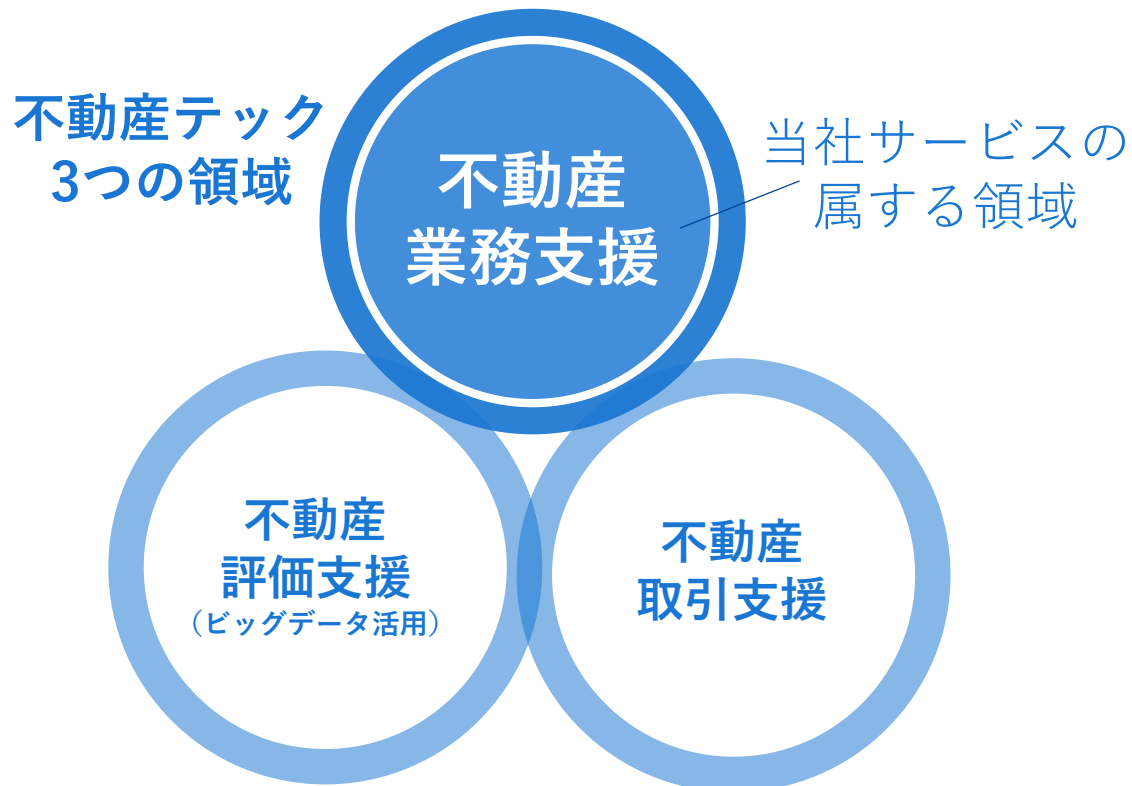


# B to Bの不動産テック企業

Property Data Bank, Inc.

## 当社は不動産に関する業務を効率化する「BtoBの不動産テック企業」

Real Estate  
不動産 × Technology  
テクノロジー = Real Estate Tech  
不動産テック



### 対応業務領域

不動産アセットマネジメント業務  
 プロパティマネジメント業務  
 ビルマネジメント業務  
 企業不動産管理業務 など

フロント・バックオフィス業務に対応



# 提供サービス @プロパティ(アットプロパティ)

Property Data Bank, Inc.

パブリッククラウドで最先端のソフトウェアを提供  
不動産・施設等の資産管理に関する業務の効率化を支援

統合資産管理クラウドサービス

# @property

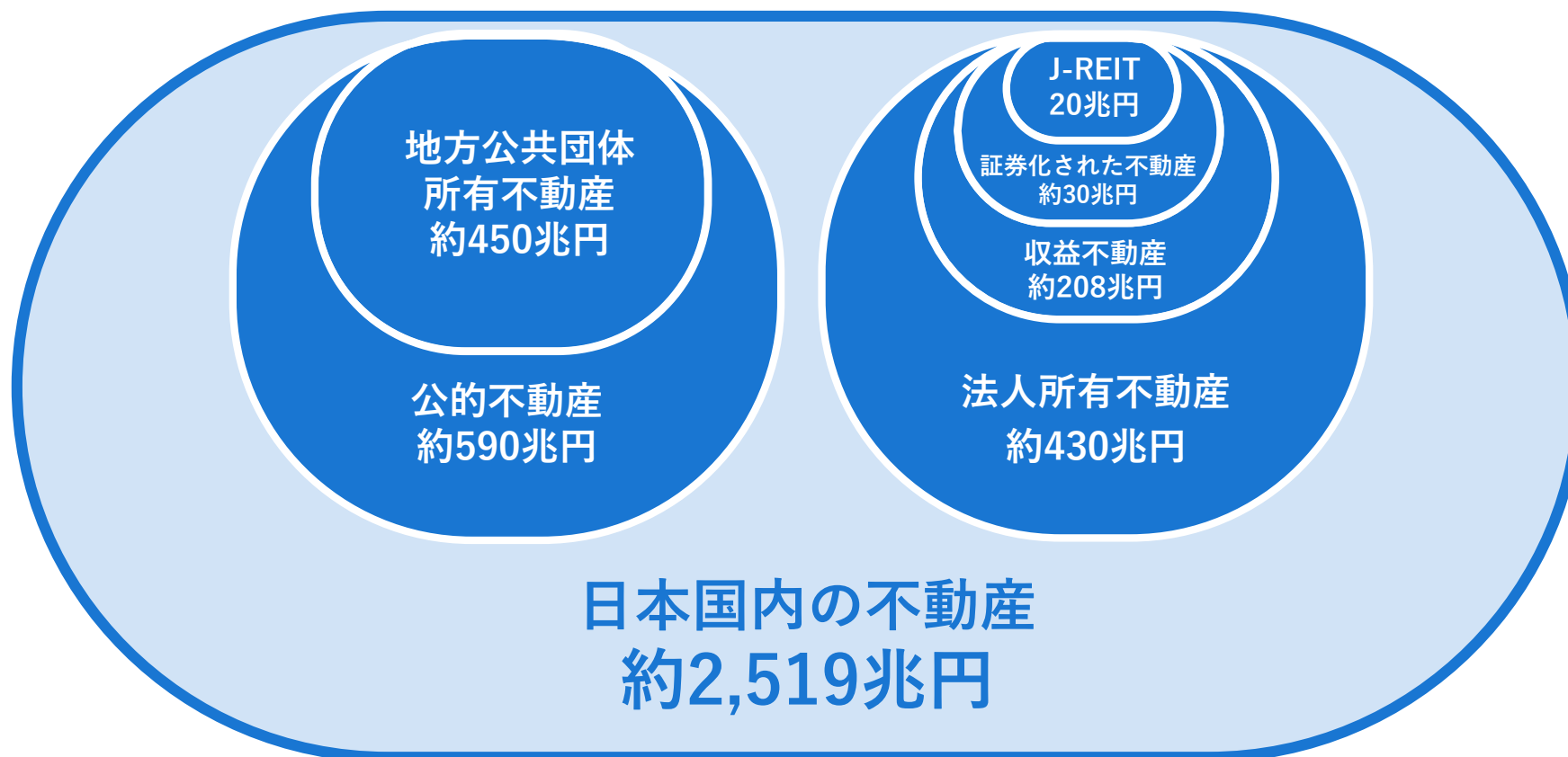




# ターゲットとなる不動産ストック

日本の不動産資産規模は約2,519兆円※

当社のビジネス領域（法人所有不動産と公的不動産）は約1,020兆円と膨大





# @プロパティの全体像

Property Data Bank, Inc.

## 不動産管理業務の全てを強力にサポート

### 資産基本情報

資産基本情報（土地・建物）

### プロパティマネジメント

#### 業績管理

（予算・実績、着地見込み、マンスリーレポート）

#### 債権債務管理

（請求・支払）

#### 工事管理

（コンストラクション）

#### 賃貸・賃借管理

#### 受託・委託契約

### ビルマネジメント

#### 進捗管理

（スケジュール管理、予算実績管理、レポート）

#### 作業手配

（ワークオーダー）

#### エネルギー管理

#### 修繕履歴管理

#### クレーム管理

### ポートフォリオ総合分析

### アセットマネジメント

ファンド運営

経営分析

シミュレーション

開示資料出力



# PC操作画面 (例)

Property Data Bank, Inc.

## 不動産管理に必要な全ての情報を一元管理

### 建物基本情報

建物名称: 0001 プロパティビレッジ東海岸

概要 仕様 財務 書類確認

面積の換算方法: m<sup>2</sup>→坪

ステータス:  承認済 最終承認日: 2015/06/09 承認者: [ ]

コード/No.: 建物コード: 0001 固定資産番号: [ ]

建物名称: デフォルト言語: 第二言語: 施設名: プロパティビレッジ東海岸 棟名: 事務所棟 期首: 4月

土地名称: 浜松町1丁目土地

所在地: 郵便番号: 105-0013 住所コード: 13-003-0671  
都道府県/エリア: 東京都  
市区町村: 港区浜松町  
番地: 1-29-6  
事業所税課税団体:  該当する  該当しない

緯度経度: 緯度: [ ] 経度: [ ]

アプローチ特性: 最寄駅1: 浜松町 駅 路線名称: [ ] 徒歩/バス  
最寄駅2: 大門 駅 路線名称: [ ] 徒歩/バス  
地域幹線道路: 海岸アベニュー 距離: 30m  
広域幹線道路: 国道15号線 距離: 50m

建築確認申請年月日: 2000/02/01 新耐震  
竣工年月日: 1990/02/10 築年数: 25年

### 基本情報

### 賃貸契約リスト

建物名称: 0001 プロパティビレッジ東海岸

対象期間: 2018/05/02 → 2018/05/02

区分指定:  貸室  土地・駐車場・付帯設備他

契約開始日の表示方法:  異動日  契約開始日

テナント: コード: [ ] 名称: [ ]

フロア: [ ] → [ ]

大区分: [ ] 小区分: [ ]

分類: [ ] 勘定科目: [ ]

検索 印刷 さらに高度な検索をする場合 エキスパート検索

### 賃貸契約

16件中 1-16件目 ヘッダーの右下線部をクリックするとリスト指定と昇順、降順が選択できます  
▲前 20 50 100件ずつ 全て 検索 次▼

自動更新の賃貸契約: 更新のアラートを表示しない

2D	空間区分		テナントコード	テナント名	原(当初)契約締結日	原(当初)契約開始日	契約期間		解約日	契約締結日	
	大区分	小区分					開始	終了			
5F	05A	事務所	M0013	A株式会社	16 2012/03/25	2012/04/01	2017/10/01	2019/07/31			
4F	04A	事務所	M0014	B株式会社	18 2015/09/01	2015/09/13	2017/09/13	2019/09/12			
4F	04B	事務所	H0034	C株式会社	18 2016/09/15	2016/09/15	2016/09/26	2018/09/25		2016/09/15	
3F	03A	事務所		空室	18		2017/12/01	9999/12/31			
3F	03B	事務所	H0021	D株式会社	18 2014/03/20	2014/03/25	2011/03/25	2015/03/24		2014/03/20	
2F	02A	事務所	B0001	E株式会社	18 2010/04/25	2010/05/06	2014/05/06	2016/05/05			
2F	02B	事務所	K0002	F株式会社	18 2016/03/20	2016/04/01	2016/04/01	2018/03/31		2016/03/20	
2F	02B	事務所		空室	178		2016/04/01	9999/09/09			
1F	01A	店舗	T0024	G株式会社	11 2013/10/01	2013/11/08	2017/11/10	2019/11/09			
1F	01B	店舗	A0043	H株式会社	150 2015/12/01	2015/01/11	2017/01/11	2019/01/10			
契約					14 件	テナント数					12 件
空室					2 件						96
合計					16 件						63
賃貸可能面積					8,716.80 m <sup>2</sup>						

▲前 20 50 100件ずつ 全て 検索 次▼





# PC操作画面 (例)

Property Data Bank, Inc.

## 不動産管理の基幹業務を強力にサポート

請求・入金  
(債権管理)

(内訳)											単位(円)		
前業務	契約番号 / フォア名 / 大区分 / 小区分		発生年月		送付先	本体金額		請求金額	前回までの入金累計金額		入金合計	消込	未収金
	科目 / 補助科目		請求日 / 支払期日			税額			税額累計				
	摘要		税区分										
当月請求 5月													
	00000552 / 2F / 02A / 事務所		2018 / 06										
	賃料 事務所賃料		1日 / 当月末日		01 本社	1,575,340		1,701,367	0		1,701,367	✓	0
	2018年06月分 2F / 02A / 事務所		課税(外税) 8%			126,027			0				
	00000552 / 2F / 02A / 事務所		2018 / 06										
	共益費 共益費		1日 / 当月末日		01 本社	363,540		392,623	0		392,623	✓	0
	2018年06月分 2F / 02A / 事務所		課税(外税) 8%			29,083			0				
	00000552		2018 / 05										
	水光熱費 電気料		1日 / 当月末日			69,000		74,520	0		74,520	✓	0
	2120kwh 2018/3/15~2018/4/14		課税(外税) 8%			5,520			0				
						2,007,880			0				
						160,630			0				
								2,168,510	0		2,168,510		0

損益計算

<収益>

勘定科目		補助科目		4月			5月		合計			
コード	名称	コード	名称	予算	実績	差異	予算	実績	予算	実績	差異	割合(%)
10200	賃料	200	事務所賃料	0	28,663,090	28,663,090	0	28,663,090	0	85,989,270	85,989,270	0.00
10200	賃料	202	店舗賃料(固定)	0	2,918,520	2,918,520	0	2,918,520	0	8,755,560	8,755,560	0.00
10200	賃料	206	看板賃料	0	118,000	118,000	0	118,000	0	354,000	354,000	0.00
10200	賃料	209	倉庫賃料	0	200,000	200,000	0	200,000	0	600,000	600,000	0.00
10300	駐車場賃料	300	駐車場賃料(固定)	0	369,000	369,000	0	369,000	0	1,107,000	1,107,000	0.00
10400	共益費	400	共益費	0	7,112,420	7,112,420	0	7,112,420	0	21,337,260	21,337,260	0.00
10500	水光熱費	500	電気料	0	863,000	863,000	0	1,007,520	0	1,916,170	1,916,170	0.00
	収益 計(A)			0	40,244,090	40,244,090	0	40,244,090	0	120,059,260	120,059,260	0.00

<費用>

勘定科目		補助科目		4月			5月		合計			
コード	名称	コード	名称	予算	実績	差異	予算	実績	予算	実績	差異	割合(%)
20100	水光熱費	150	電気料	1,500,000	1,500,000	0	1,500,000	1,500,000	18,000,000	3,000,000	-15,000,000	16.67
20100	水光熱費	151	水道料	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000	1,000,000	12,000,000	2,000,000	-10,000,000	16.67

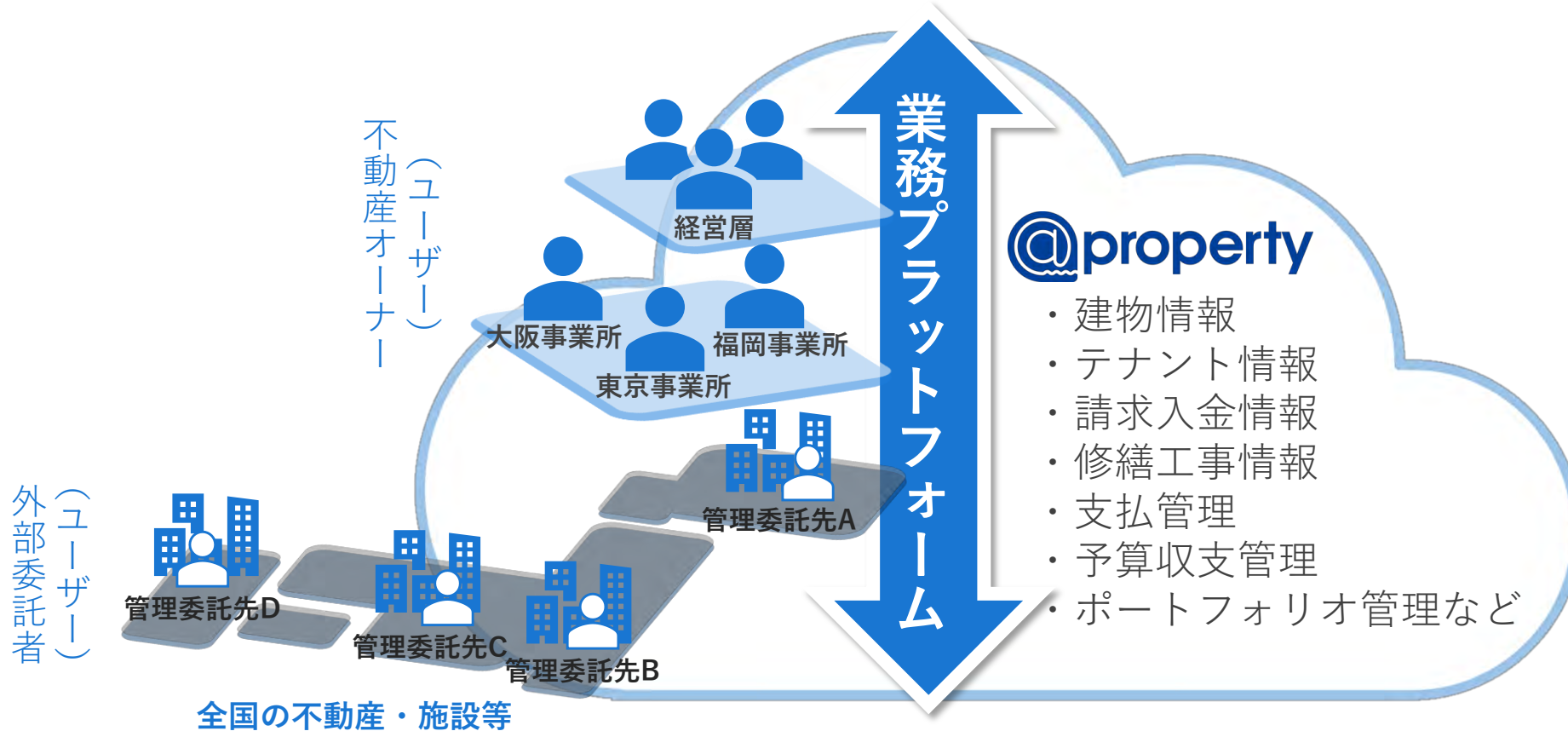


# サービス導入の顧客メリット①

Property Data Bank, Inc.

## クラウド上で企業間連携を実現、業務効率が飛躍的に向上

不動産オーナー及び全国に点在する不動産の管理委託会社をクラウド上でリアルタイム連携  
現場管理業務からオーナーアセットマネジメント業務までをクラウドでフルカバー







# サービス導入の顧客メリット②

## 自社開発及びパッケージソフト導入に比べ大幅なコスト削減を実現





# 競合優位性①

Property Data Bank, Inc.

## 創業来一貫してパブリッククラウド型のサービスを提供

### 競合他社



### パッケージソフト

- ・セットアップ・インストールが必要
- ・メンテナンスが必要
- ・バージョンアップ都度対応
- ・セキュリティ体制の構築が必要

### 当社



### パブリッククラウド

- ・インストール不要、インターネットからログイン
- ・メンテナンスは当社対応
- ・バージョンアップは当社対応
- ・万全のセキュリティ体制(ISO/IEC 27017認証取得)



## 競合優位性②

### ユーザーの声を反映し、常に進化するパブリッククラウド



2017年度 ユーザーサポート実績

問い合わせ電話 **6,296**件

問い合わせメール **1,306**件

機能バージョンアップ・改善回数 **69**件



# 二つの収益基盤

## ストック型売上とフロー型売上を両輪に盤石な収益基盤を確立

### ストック型

(クラウドサービス売上)

登録された建物データ数に応じて  
月額課金（棟数従量課金制）

ストック型売上



### フロー型

(ソリューションサービス売上)

顧客ニーズにきめ細かく対応

顧客ニーズ

カスタマイズ  
開発

新規顧客

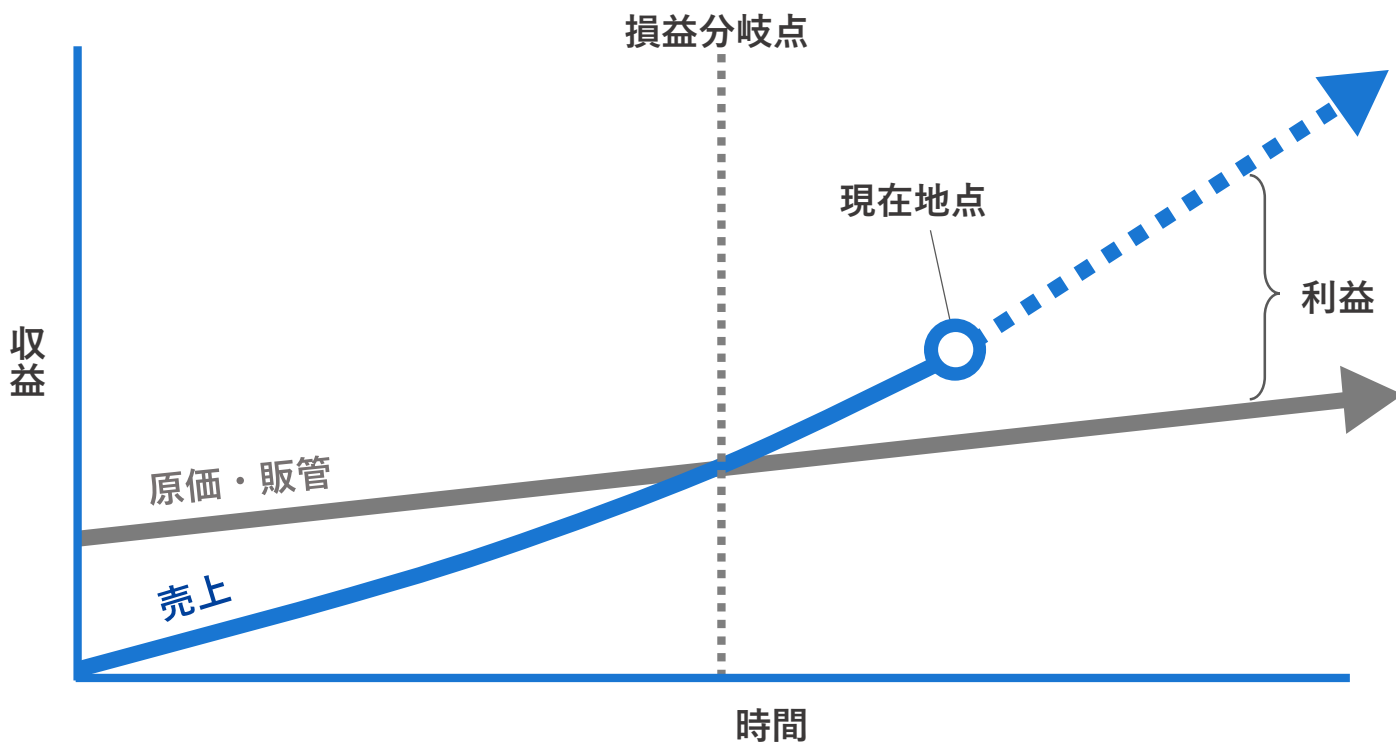
フロー型売上



# クラウドサービス売上による損益分岐点突破

## クラウドサービス売上が損益分岐点を突破し利益率は更に向上

クラウドサービス 売上推移イメージ



加速度的な利益の伸長

ストック型売上で安定的に利益を確保



# 豊富な導入実績

Property Data Bank, Inc.

## 契約社数 約260社<sup>※1</sup>

### 導入実績

- J-REIT
- 不動産会社
- 不動産管理会社
- 不動産ファンド
- デベロッパー
- 生命保険会社
- 電鉄会社
- 電力会社 など

## 登録建物データ約4万棟<sup>※2</sup>

@プロパティ登録建物データ数推移



※1 契約社数は契約IDベースで算出（1社で複数の@プロパティ環境を契約している場合は契約ID毎にカウント）

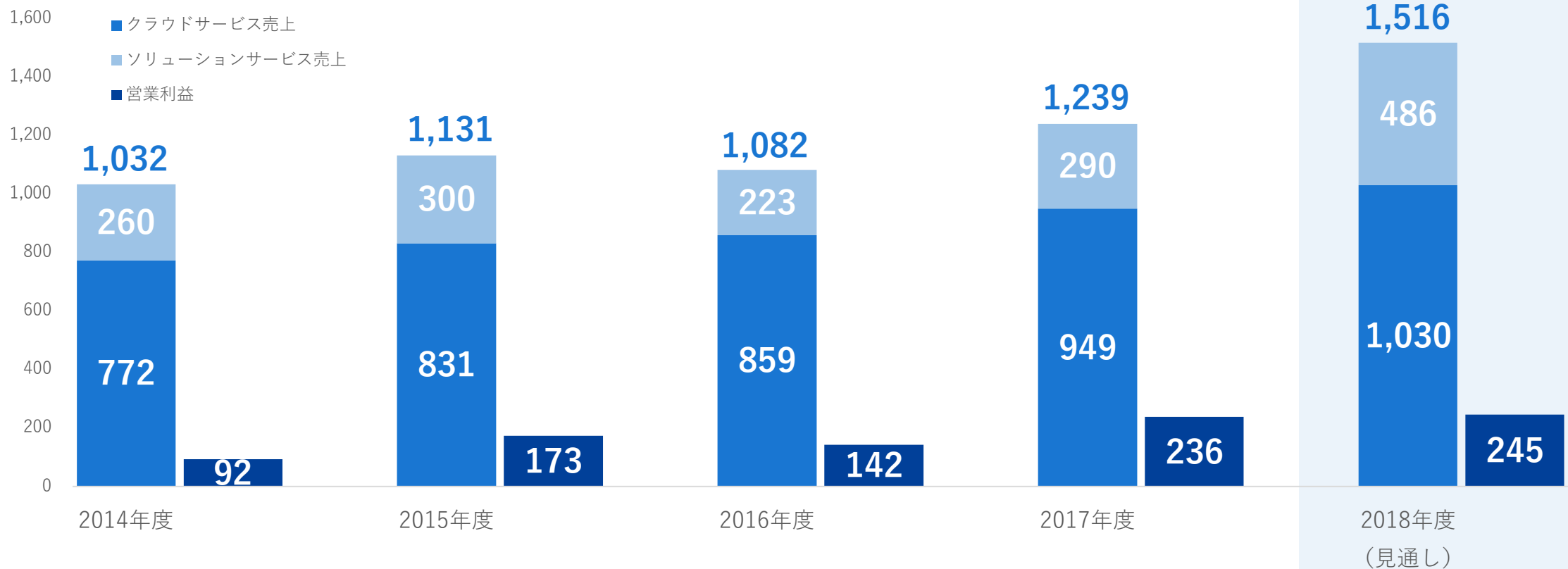
※2 官公庁自治体による登録棟数は含まない



# 売上高・営業利益推移

## クラウドサービス売上は每期堅調に拡大

(百万円)



# III.成長戦略





# クラウド市場の拡大

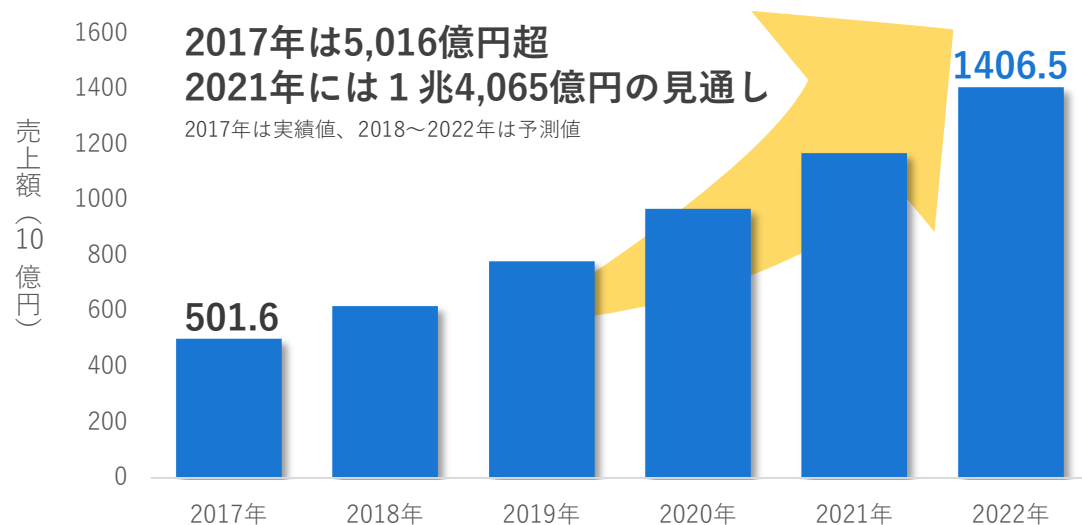
Property Data Bank, Inc.



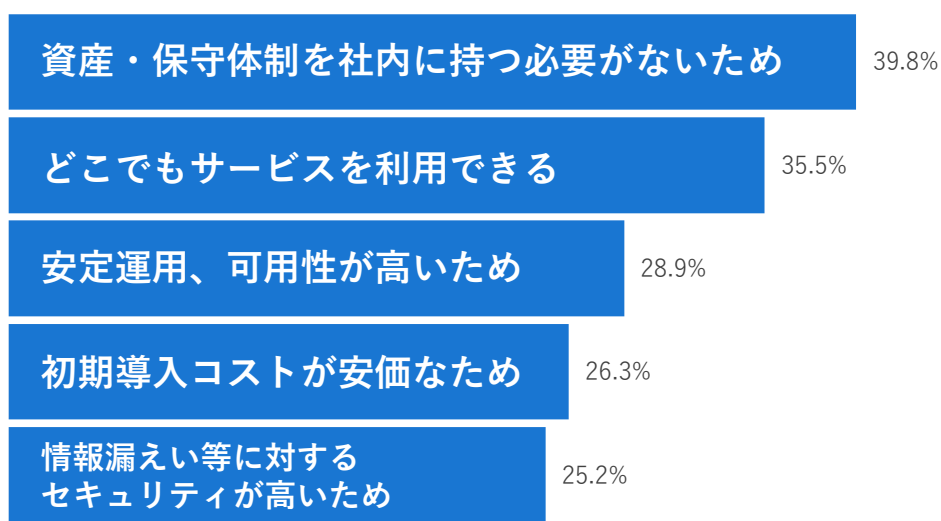
高成長が続く国内パブリッククラウドサービス市場※

クラウドファースト（優先的にクラウド採用を検討）の浸透

国内パブリッククラウドサービス市場 売上額予測 ※1



クラウドサービスを利用している理由(上位5件) ※2

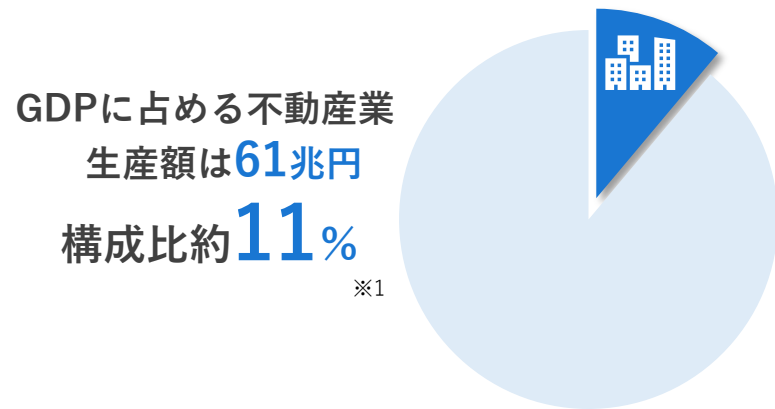




# 不動産テック市場の成長性

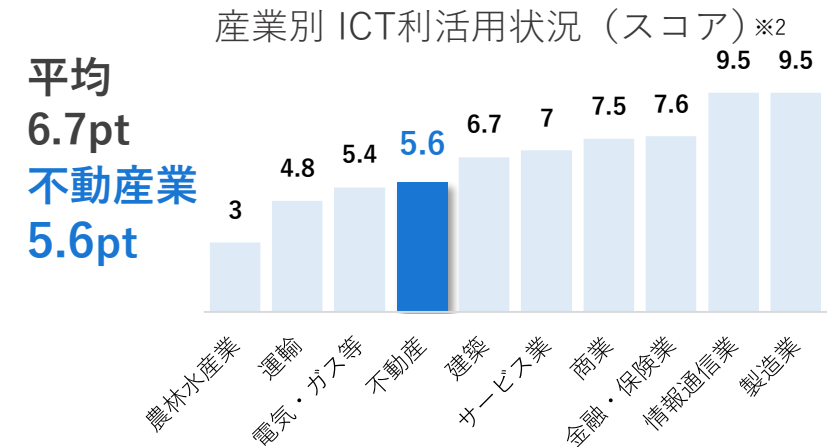
Property Data Bank, Inc.

不動産業は国内の大きな産業のひとつ



そして

不動産業はテクノロジーの活用が遅れた産業



テクノロジーを活用することによる生産性の向上や業務効率化の余地大

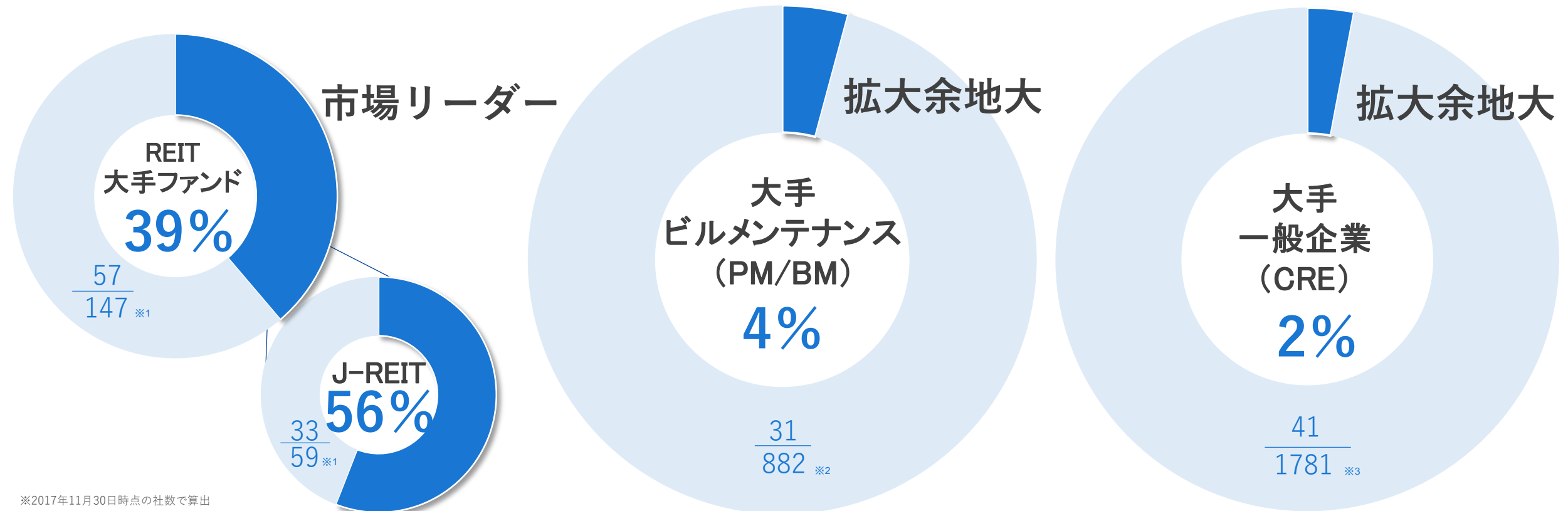
不動産とテクノロジーを融合させた「不動産テック」市場の拡大

不動産管理のIT化において@プロパティの利用拡大



# 対象領域の市場規模と当社シェア(社数ベース)※ Property Data Bank, Inc.

J-REIT市場ではデファクトスタンダードの地位を確立  
ビルメンテナンス、CRE分野は尚膨大な拡大余地あり



※2017年11月30日時点の社数で算出

出典：REIT・大手ファンド147社の内訳は以下となる

※1 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント2016年2月号」をもとに当社作成（私募ファンド数は預かり資産額上位65社から算出）

一般社団法人不動産証券化協会「ARESマンスリーレポート(2017年12月)」をもとに当社作成（私募REIT数23社、J-REIT数59社）

※2 「平成26年経済センサス・基礎調査」(総務省統計局)をもとに当社作成（資本金5千万円以上の企業数で算出）

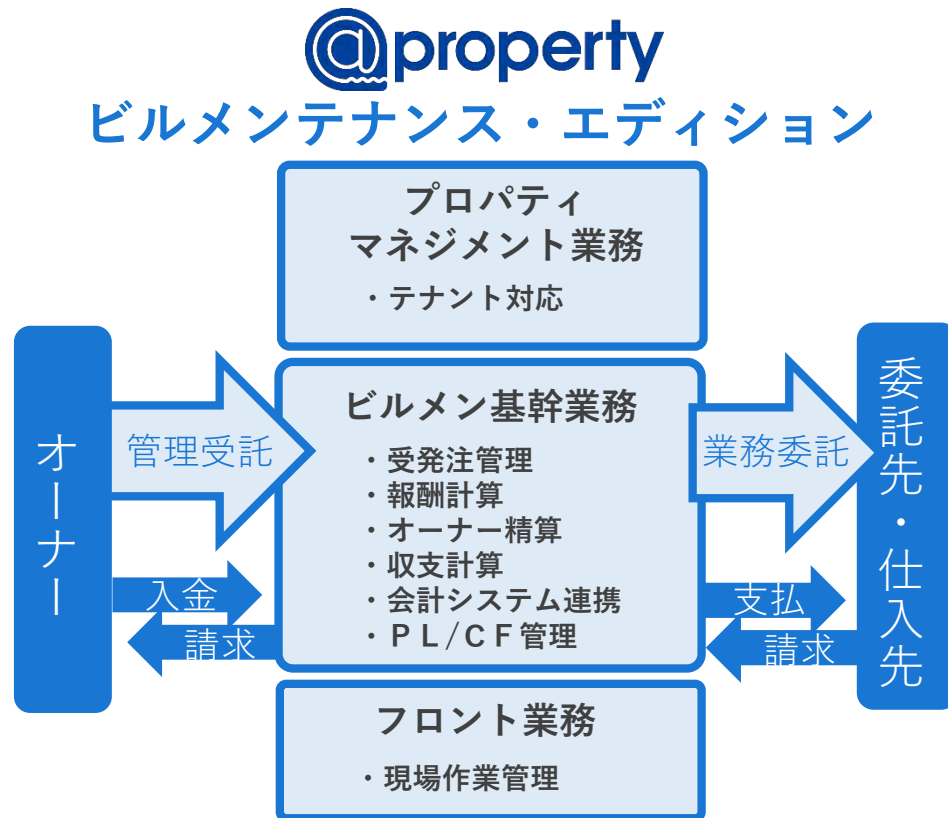
※3 「財政金融統計月報 平成28年度」(財務省)をもとに当社作成（資本金10億円以上の企業数で算出）



# ビルメンテナンス・エディションの市場投入

Property Data Bank, Inc.

フロント業務管理機能に加え、ビルメンテナンス業務に必要な  
基幹業務管理に対応



## 2018年度本格展開

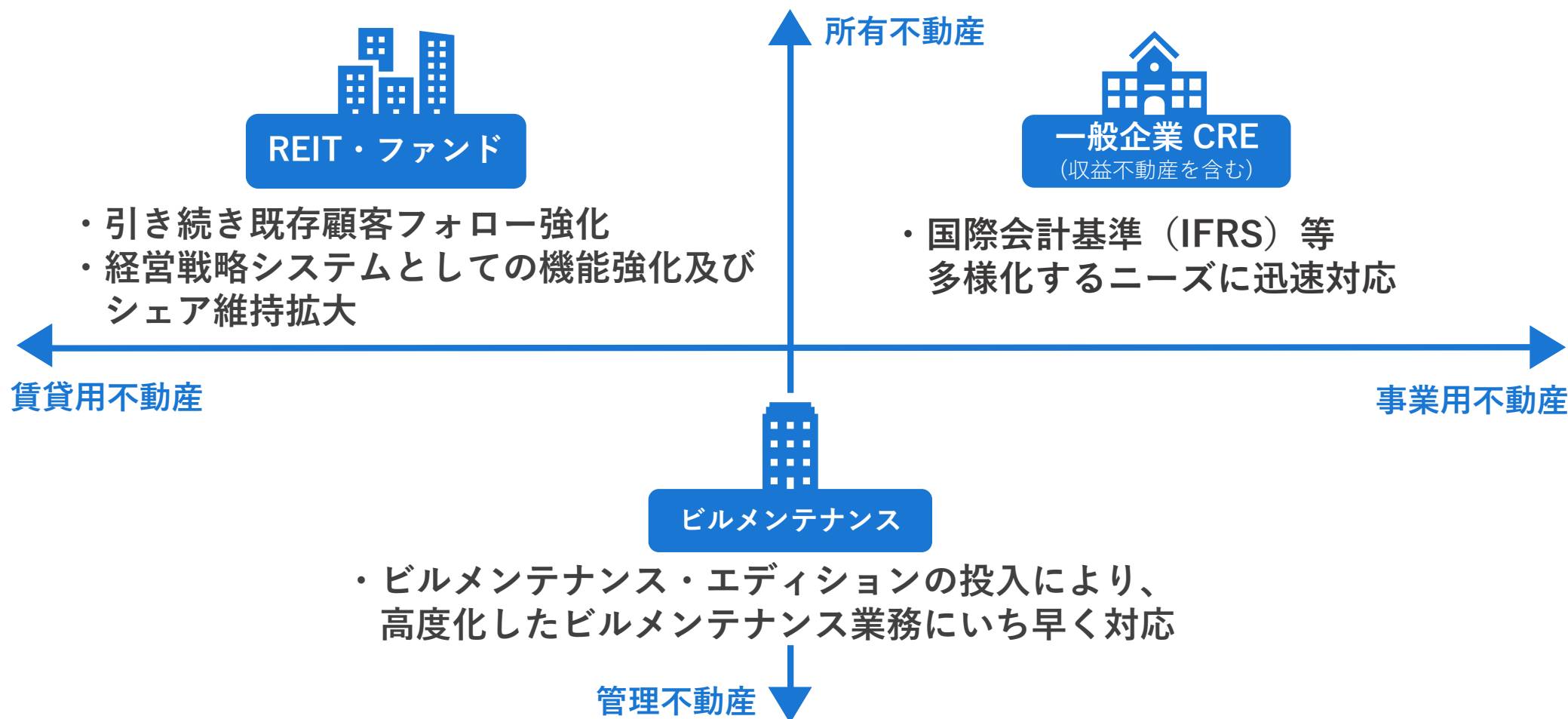
クラウド型ビルメンテナンス業務の  
標準基幹システムを目指す



# 各対象領域に対する今後の取組

Property Data Bank, Inc.

## 三つの対象領域を軸に更なる業容拡大を図る



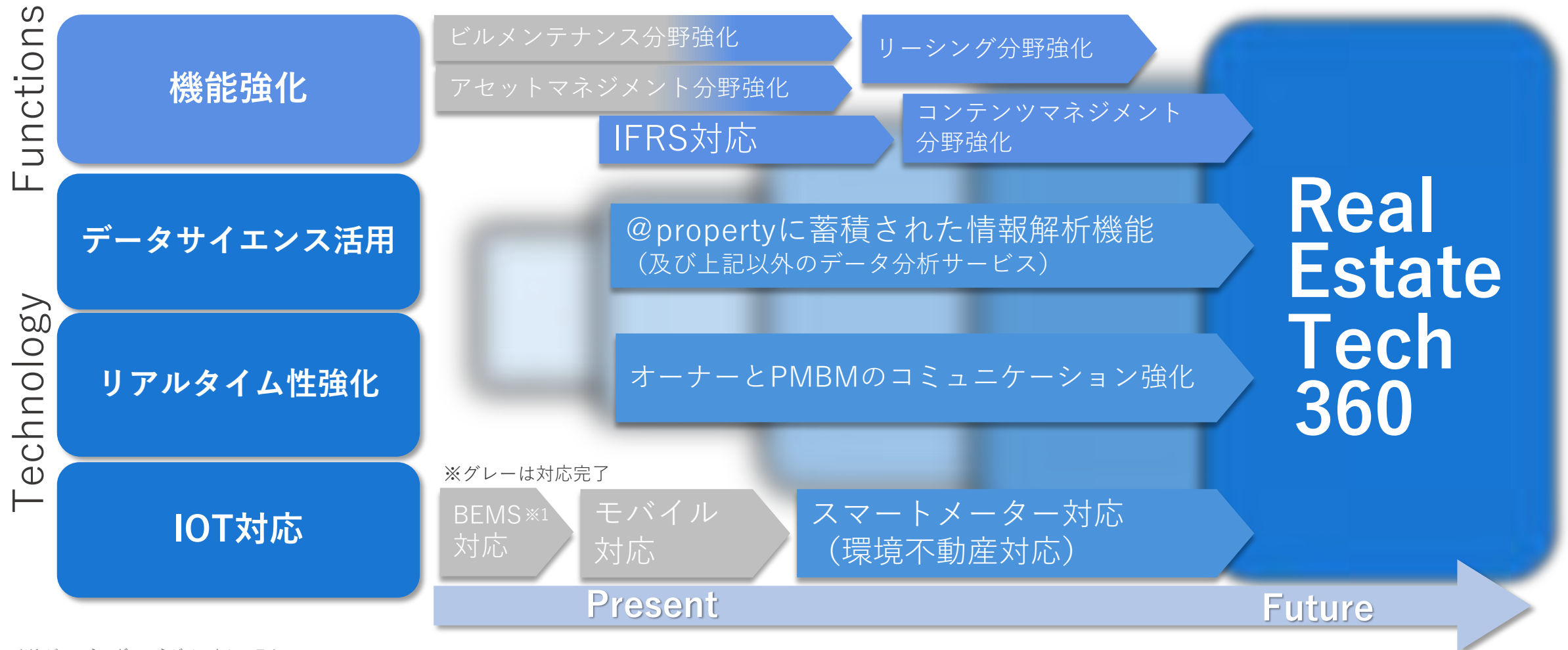


# 次世代不動産管理システムのロードマップ

Property Data Bank, Inc.

## 「Real Estate Tech 360」ロードマップ

最新のIT技術で不動産に関わる幅広い業務領域をカバーする次世代不動産管理システムを構築



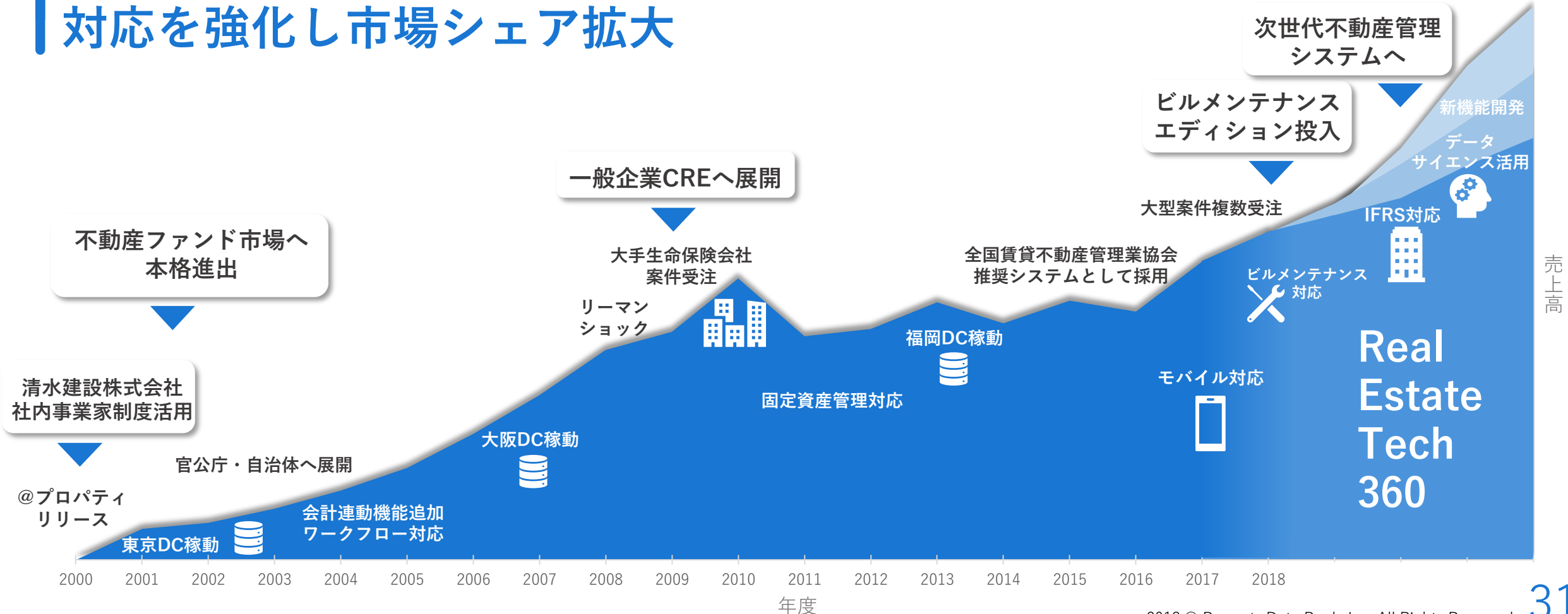
※1 ビルエネルギー管理システム



# 事業展開と売上高推移 (2018年度以降はイメージ)

Property Data Bank, Inc.

## 次世代不動産管理システム構築に向けて新規開発、機能改善を加速 ビルメンテナンスエディション投入、国際会計基準 (IFRS) への 対応を強化し市場シェア拡大





## 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、予測及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及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。