

TATERU, Inc.

FY2019 2Q

FINANCIAL RESULTS

2019年12月期 第2四半期 決算説明資料

2019年8月 株式会社TATERU（東証第一部：1435）



2019年12月期 第2四半期 決算概要 _____ P. 02

TATERUの成長戦略 _____ P. 10

FY2019 2Q FINANCIAL RESULTS OVERVIEW

2019年12月期 第2四半期 決算概要

会社概要

社名	株式会社TATERU / TATERU, Inc.
本社	東京都渋谷区神宮前1-5-8-21F
設立	2006年1月23日
代表者	代表取締役CEO 古木 大咲
資本金	72億72百万円
従業員	402名（連結ベース / 正社員 / 2019年6月末時点）
事業内容	アプリではじめるIoTアパート経営「TATERU Apartment」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 Robot Home (IoT事業) 株式会社 TABICT (スマートホテル事業) 株式会社 TATERU Funding (クラウドファンディング事業) 株式会社 インベストオンライン (アパートプラットフォーム事業) IOファンディング株式会社 (クラウドファンディング事業) TATERU TECH LAB PTE. LTD. 株式会社 TATERU 分割準備会社

- 国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法第65条第2項の規定に基づき、2019年7月12日から2019年7月18日までの7日間、業務停止処分を受ける。
- 固定資産の減損損失874百万円の計上。
- 持分法適用関連会社である株式会社TRASTAの株式を譲渡。本件譲渡に伴い、持分法適用会社から除外し、60百万円の特別利益を計上。
- 株式会社インベストオンラインの株式譲渡契約について、合意解除契約を締結。

不適切行為に対する再発防止策について

当社はTATERU Apartment事業における一連の問題により、2019年6月28日付で、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法第65条 第2項の規定に基づき業務停止処分を受けました。関係者の皆さまには多大なるご迷惑とご心配をおかけしておりますことを、深くお詫び申し上げます。当社といたしましては、今回の処分を厳粛に受け止め、再発防止に向けた対策を実施し、引き続き信頼の回復に努めてまいり所存でございます。引き続き再発防止策を確実に実施するとともに、全役職員のコンプライアンス意識を徹底し、全社一丸となって信頼回復に努めてまいります(※)。以下に再発防止策の概要と、その実施状況をご紹介します。

● 不適切行為に対する再発防止策

再発防止策	当社の取り組み内容	
1. 業務フローの変更	営業社員とは独立した部署に事務課を新設し、融資関係資料の顧客からの受領及び金融機関への提出は事務課においてのみ実施するフローへ変更	済
2. 契約適合性手続の厳格化	当該顧客の売買等の契約適合性を確認する手続を厳格化し、事務課において当該顧客の預金通帳等の残高データの原本を確認	済
3. 業務モニタリング	上記1及び2の遵守状況について、内部監査室によるモニタリング(抜き打ち検査)の実施	済
4. コンプライアンス遵守体制の見直し	コンプライアンス教育・研修体制の強化、及びコンプライアンス統括本部の創設によるコンプライアンス遵守体制の見直し	済
5. 内部通報制度の充実	内部通報制度の存在及びその意義を全役職員に改めて周知・徹底するとともに、当社外の関係者(顧客及び取引先)用のコンプライアンスラインを開設	済



● 特別調査委員会からの提言に対する取り組み

特別調査委員会からの提言	当社の取り組み内容	
企業風土改革	全役職員対象の教育研修計画策定など鋭意取組継続中	継続中
コンプライアンス委員会の拡充	コンプライアンス本部を中心に運用を開始	済
コンプライアンス部の創設	2019年2月にコンプライアンス本部を創設	済
業務執行に関わる社外取締役(監査等委員以外)の選任・任命	第13期定時株主総会にて選任	済
ハラスメント防止委員会・窓口の活性化	外部専門家による研修等の実施による意識強化、及び通報窓口の再周知を実施	済

(※) 詳細につきましては、当社ホームページの「再発防止策について」をご覧ください。

<https://corp.tateru.co/company/compliance>

連結損益計算書

(単位:百万円)

	2018年12月期 第2四半期	2019年12月期 第2四半期		
	2Q累計	1Q会計	2Q会計	2Q累計
売上高	37,352	4,663	9,610 ^{*1}	14,273
売上総利益	6,490	▲2,624	▲389	▲3,014 ^{*3}
販売費及び一般管理費	4,182	2,079	1,409	3,488
営業利益	2,308	▲4,704	▲1,798	▲6,502
経常利益	2,187	▲4,893	▲1,992	▲6,885
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,420	▲6,045	▲2,894 ^{*2}	▲8,939

^{*1} 販売用不動産の一括売却

^{*2} 減損損失の計上874百万円

関係会社株式譲渡損失引当金繰入額は1Qから据え置き

^{*3} 一括売却取引推進による一時的損失の計上

セグメント情報

(単位:百万円)

	TATERU Apartment	スマート ホテル	Robot Home	その他	合計	連結PL
売上高	13,524	369	340	94	14,328	14,273
営業利益	▲5,232	102	35	▲86	▲5,180	▲6,502

連結貸借対照表

(単位:百万円)

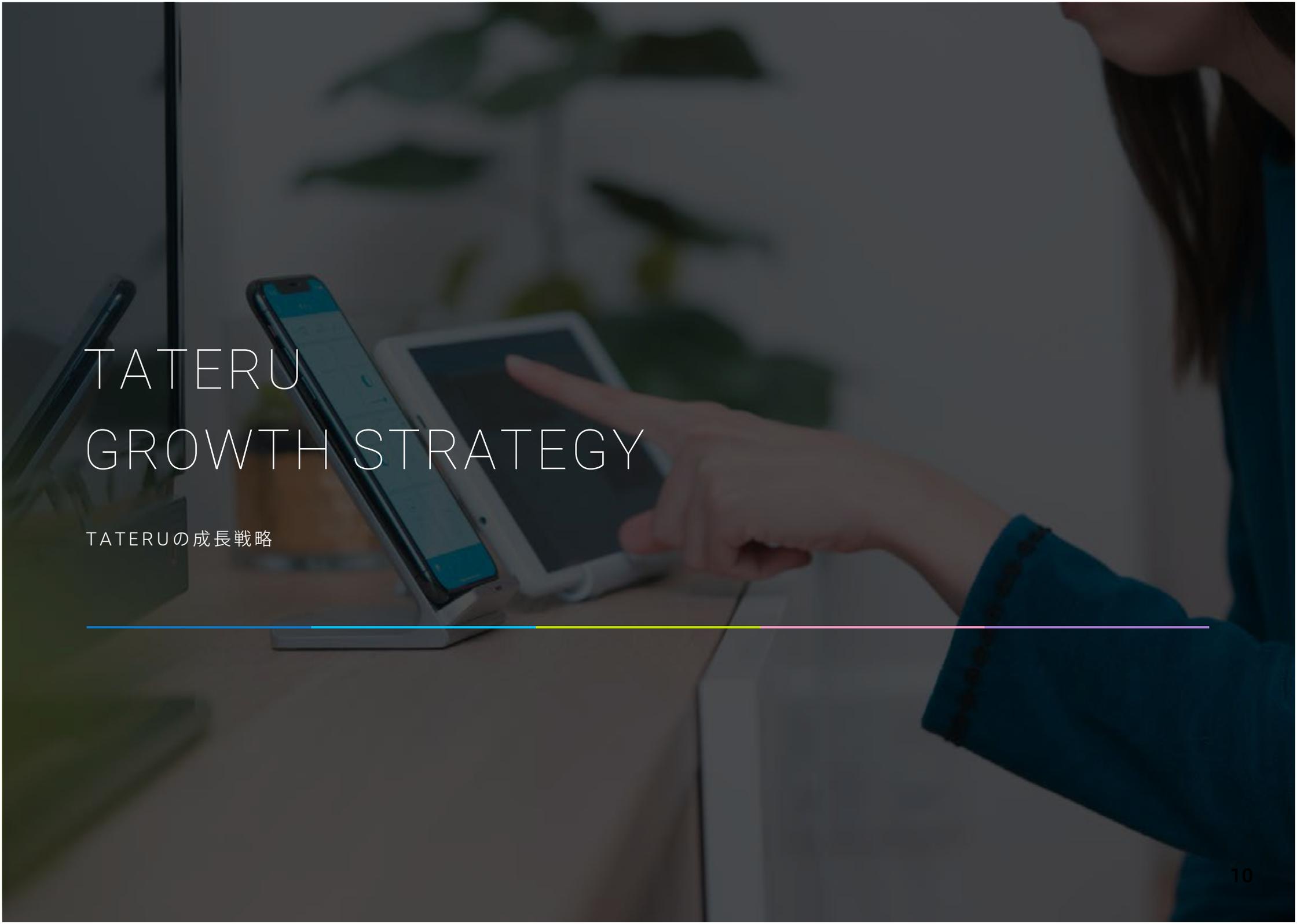
	2018年12月期末	2019年12月期 第2四半期	前年増減額
流動資産	26,312	19,178	▲7,134
棚卸資産	13,035	7,673	▲5,361
固定資産	6,132	4,221	▲1,910
資産合計	32,445	23,400	▲9,044
負債	9,563	9,497	▲65
純資産	22,881	13,902	▲8,978
負債・純資産合計	32,445	23,400	▲9,044

一括売却取引推進による
棚卸資産の減少

業績の見通し

(単位:百万円)

	第13期 2018年12月期 (実績)	第14期 2019年12月期	
		2Q(実績)	通期(予想)
売上高	79,149	14,273	19,492
営業利益	721	▲6,502	▲7,916
経常利益	507	▲6,885	▲8,311
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	821	▲8,939	▲10,599

A person's hand is pointing at a tablet computer. In the background, there is a smartphone and another tablet. The scene is dimly lit, with a dark overlay on the image.

TATERU GROWTH STRATEGY

TATERUの成長戦略

アパートプラットフォーム事業

TATERU Apartment

アプリではじめるIoTアパート経営
「TATERU Apartment」

会員数	162,864名 (20,081名)
オーナー数	2,369名
管理戸数	26,897戸
入居率	99.1%

()…内、インベストオンライン社の人数

2019年6月末時点



需要の多い都市部に、集中的に進出



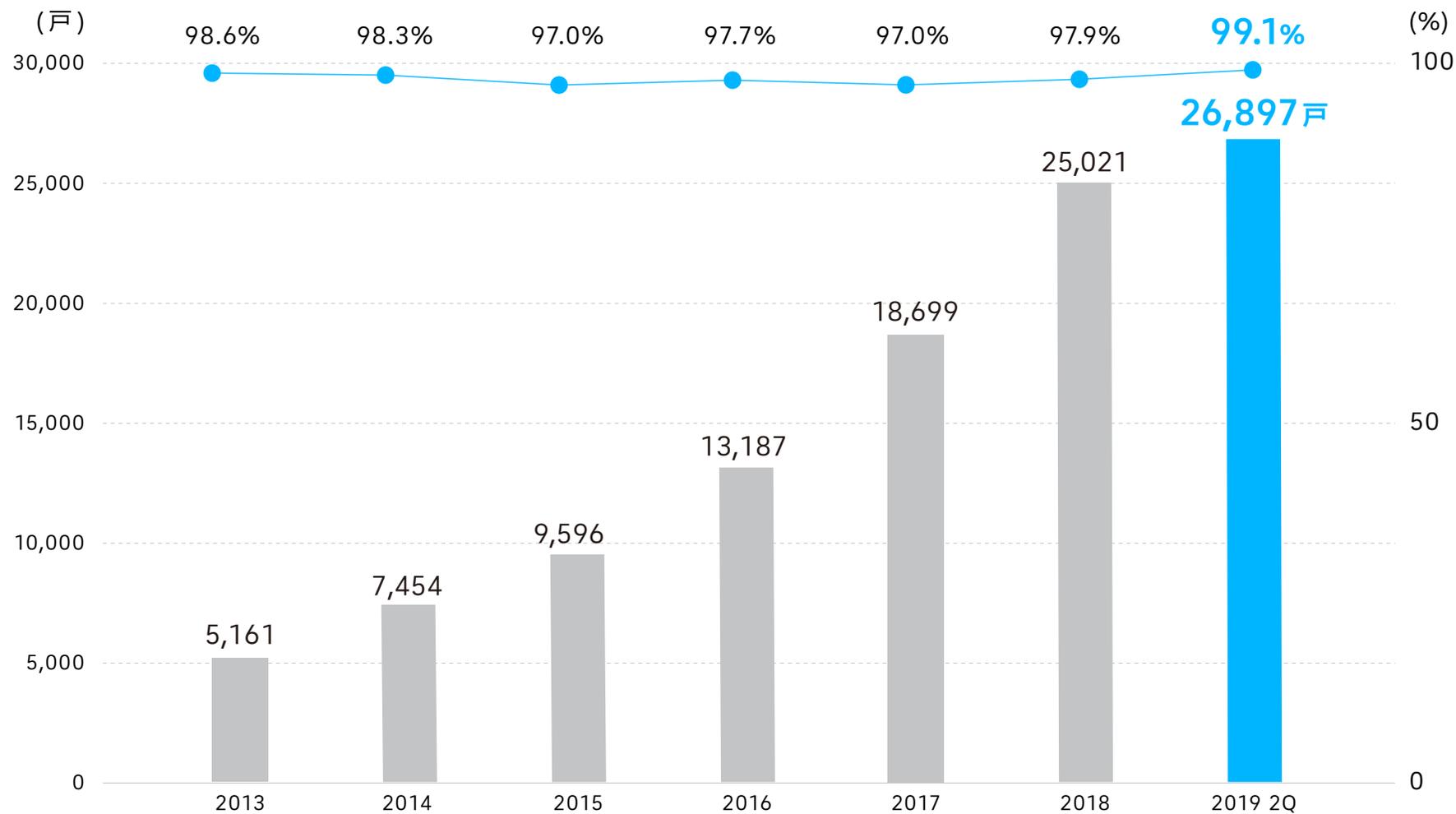
選ばれる理由

- 最寄駅から徒歩15分以内の物件
- アパート需要の多いエリアに集中的に進出
- IoT標準搭載の物件で差別化されている

+

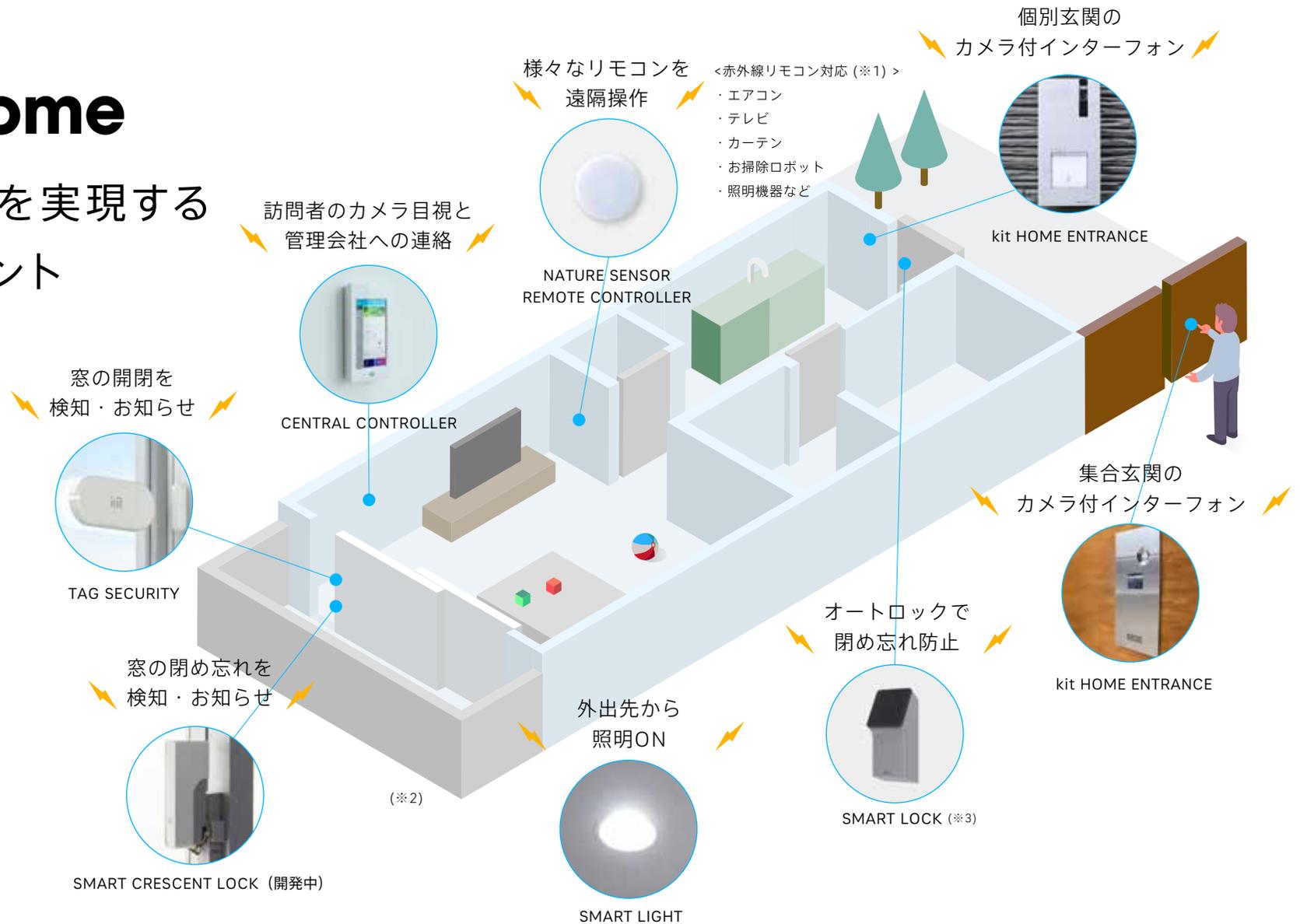
- 管理業務のシステム強化による入居者サービスの向上
→P.23参照

管理戸数は増加しつつ、高い入居率を維持



Robot Home

スマートライフを実現する IoTアパートメント



※1 全ての家電機器の動作を保証するものではありません ※2 間取りはサンプルです ※3 現在設置してあるものとはデザインが異なる場合がございます

CENTRAL CONTROLLER 壁付けタイプ / kit HOME ENTRANCE

スマートエントランス対応 壁付けタイプのセントラルコントローラー / カメラ付きインターフォン。

kit HOME ENTRANCE 対応の壁付け型のセントラルコントローラー。
様々なIoTデバイスや家電との接続、チャットによるお問い合わせが可能で、
来訪者との受話応答機能も搭載しています。



カメラ付住戸子機



カメラ付集合玄関機



SMART LOCK

安心機能が充実。 外れない、落ちない特殊加工。

扉が閉まると自動で施錠し、解錠はアプリ/テンキー/交通系ICカード・従来の鍵で行うことができます。また、不正解錠時は警報が鳴り、入室記録はアプリから確認することができます。電池切れの場合は、ドアの外から給電することもできます。



※現在設置してあるものとはデザインが異なる場合がございます

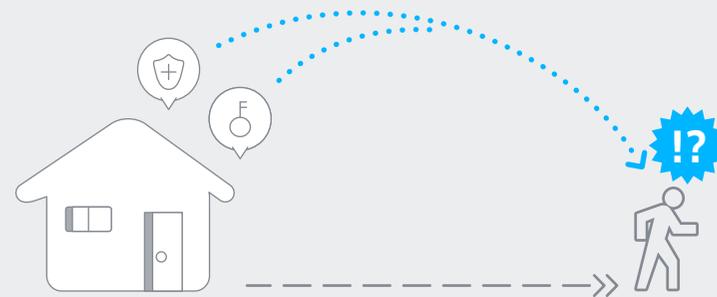
TAG SECURITY

異常を検知したら、 すぐにスマホへ通知。

窓に取り付けたTAG SECURITYが開閉や揺れを検知し、外出時でもスマートフォンから室内の異常を確認できます。本体は取り外し可能なシールで固定するため、特別な工事は必要ありません。また、異常を検知した場合、機器内のアラームが作動します。



ご自宅から一定距離離れると、自動的に「お出かけモード」に



SMART LIGHT

照明のオンオフや、 調色や調光を自由に操作。

照明をお好みのトーンにコントロールできます。気分に合わせて色や照度を設定することができます。外出先で電気の消し忘れに気づいた場合でも、セントラルコントローラーやスマートフォンからワンタップでオフにできます。

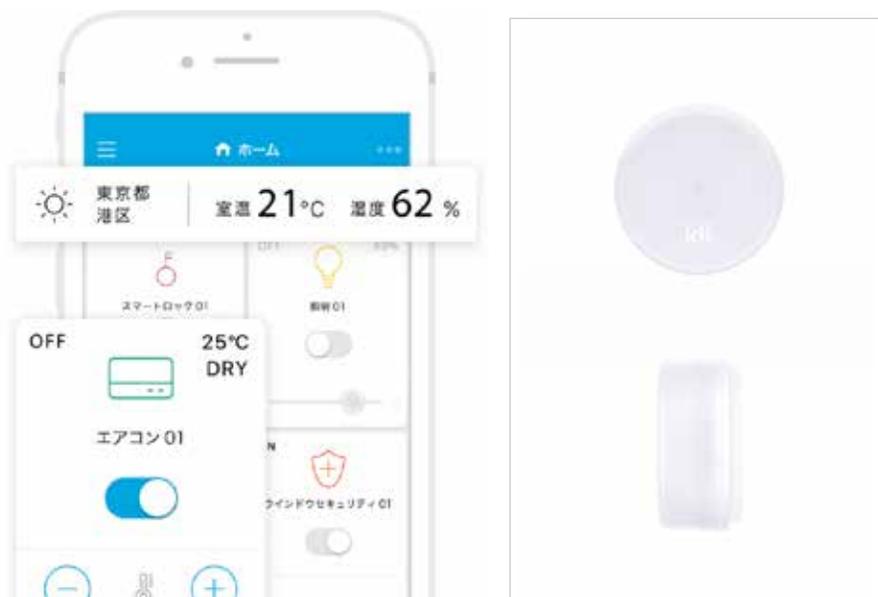


調色・調光イメージ

NATURE SENSOR REMOTE CONTROLLER

室内環境を取得し、 より便利で快適な暮らしを。

室内の温度や湿度を状態取得し、エアコンやTVなど、ご自宅の様々な家電がセントラルコントローラーやスマートフォンからワンタップで操作できるようになります。外出先からでもスマートフォンから操作が可能です。



※全ての家電機器の動作を保証するものではありません

Apartment **kiit** for Customer Chat

入居者と管理会社がチャットでやりとりできるようになり、利便性と安心を提供できます。

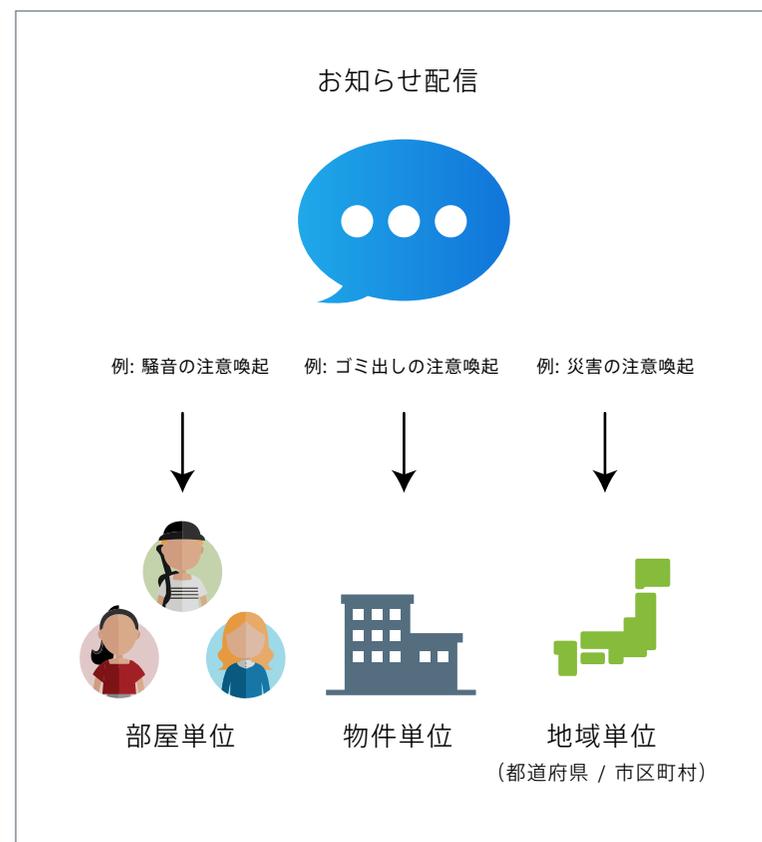


主な機能

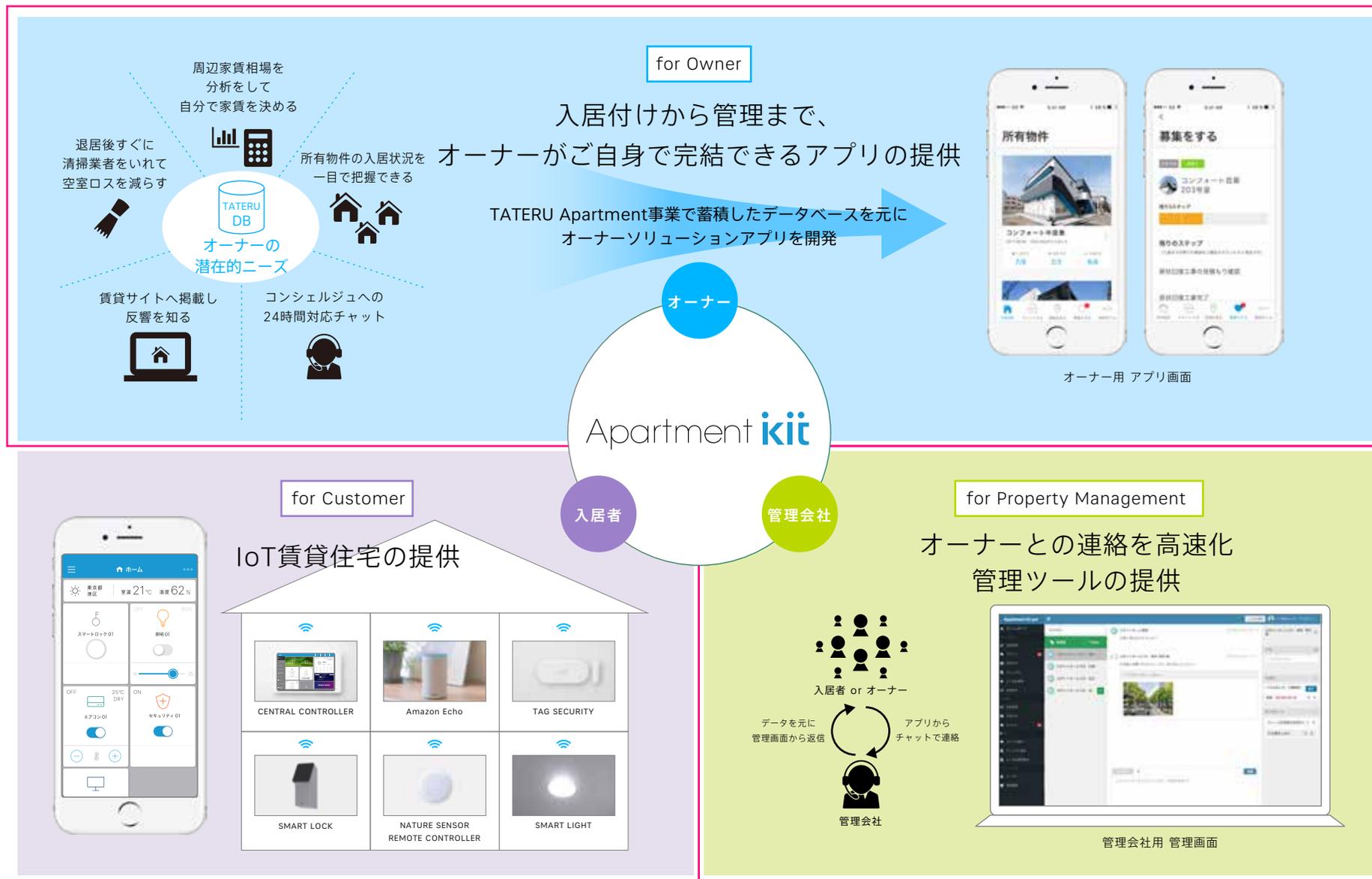
チャットBot

ポイント

- ・普段の管理形態を変えずに導入可能
- ・現地張り出しの手間が削減される
- ・膨大な電話対応業務が削減される



□ … 年内導入完了予定 (for Customerはサービス展開済み)



Apartment **kiit**

for Property Management

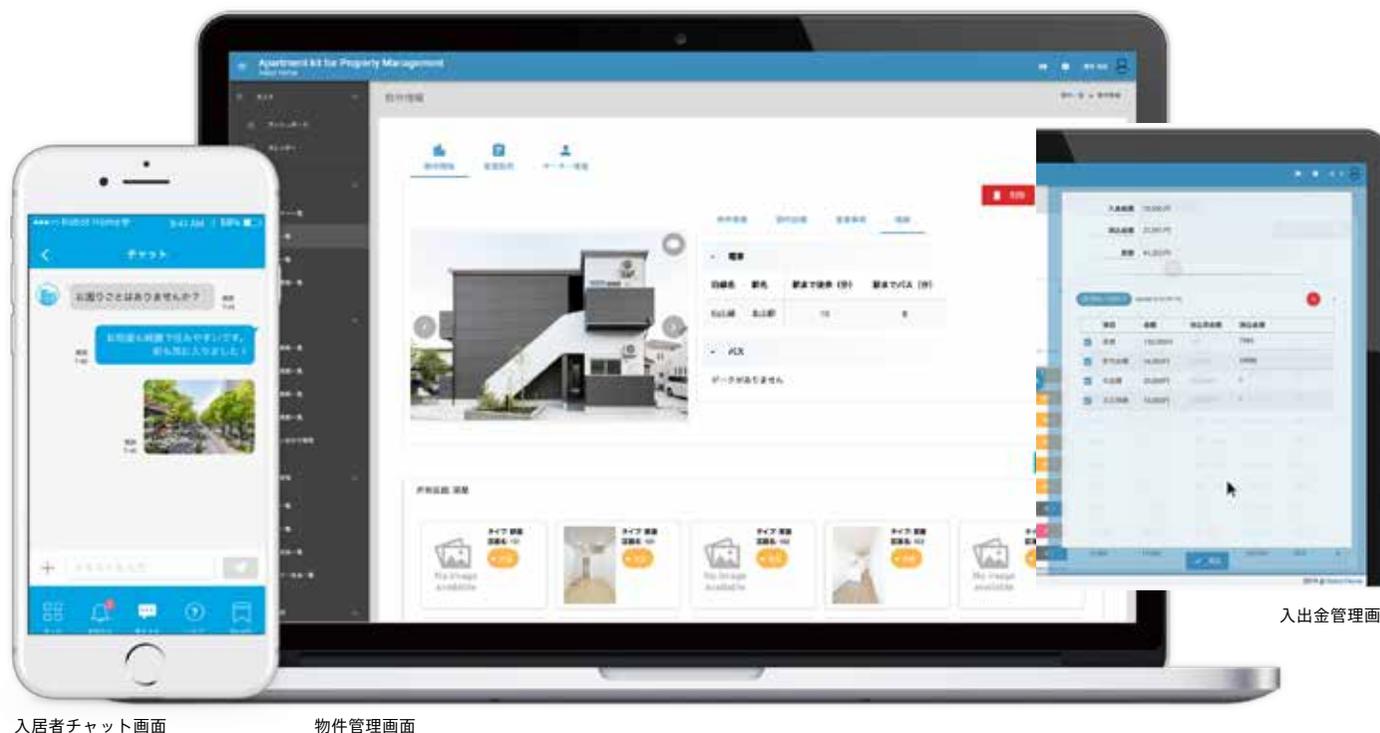
不動産管理業務を、クラウドで徹底的にスマート化。オーナー精算明細や月次報告書などの書類作成・送信や、賃貸業務・管理業務に対応。煩雑になりがちな書類管理をシステム上で一元管理します。

主な機能

データ管理 (物件管理 / 部屋(区画)管理 / 契約者データ管理)
請求支払管理 (請求管理 / 支払い管理 / 入出金管理)
業務管理 (契約 / 解約 / 募集 / 修繕 / 清掃 / お問い合わせ)
その他機能 (CSV入出力)

ポイント

- ・管理業を行う会社が自社開発したので、余計な機能がない
- ・チャット機能やプッシュ通知を活用し、コミュニケーションを簡略化
- ・定型文やBot AIを活用することによる人によるサービス品質の安定・向上



Apartment **kit** for Owner

不動産オーナーと管理会社における入居・退去・募集を含めたすべてのやりとりを徹底的に効率化。管理会社からの確認事項はプッシュ通知されるため、確認漏れがなく、電話やメールでの時間ロスをカットします。



物件閲覧画面



チャット画面



入居募集画面



周辺相場画面



マイページ画面

主な機能

物件閲覧 / チャット機能 / 周辺相場分析 / 内見状況閲覧 / 入居募集機能 / 各種書類管理機能

ポイント

- ・入居者の募集フローが、かつてないほど簡単に
- ・データ活用型賃貸経営で、不動産経営に差別化が可能
- ・日々のお困りごとは、チャットで相談

Apartment **kiit**

空室サイトプラットフォーム

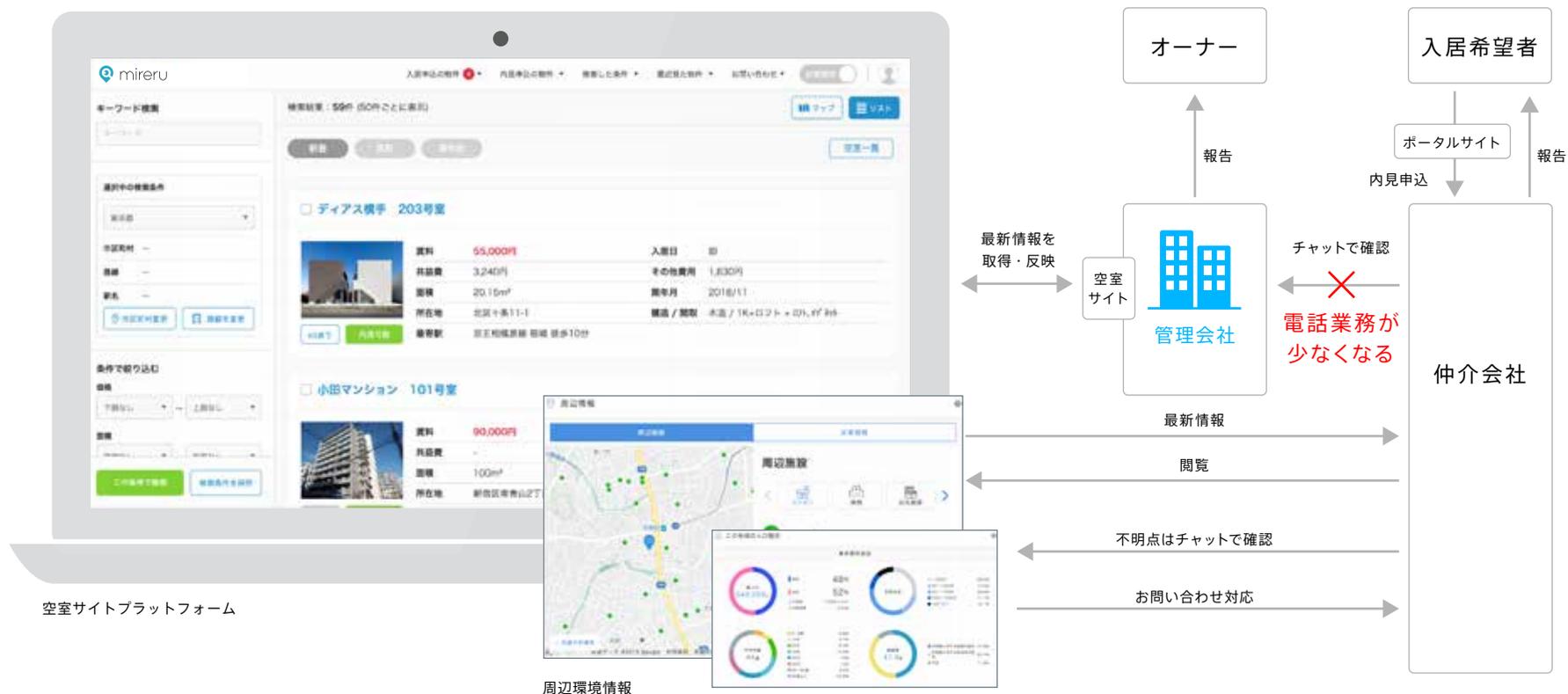
仲介会社向けに物件を紹介する物件検索システムです。仲介会社からの閲覧をより増やしたい、自社専用の空室サイトを持ってない管理会社に向けて、空室サイトをプラットフォーム化しました。

主な機能

Web内見・申込 / チャット機能 / SNSなどに使えるURL発行機能 / 物件情報登録 / 部屋ごとのマイソク出力 / 内見管理 / オンライン契約

ポイント

- ・仲介対応がチャットで可能（※電話番号を掲載することもできます）
- ・チャットでのファイル送受信により、書類の共有なども簡単
- ・Web内見～入居申込機能でFAX送受信の手間が不要に
- ・スマートロックのワンタイムパスワード発行により、鍵の受け渡しなどの業務が大幅に軽減



自動化によって効率化される管理業務

RPA活用のフロー



1棟タイプの収支例

宿泊人数：
7名
 平均稼働率：
約70%
 宿泊単価：
31,600円
 平均NET利回り：
約6.0%

● 総事業費6,000万円を想定した場合

1室あたりの宿泊単価
31,600円

1年間の平均稼働率
70% (365日のうち、70%の255.5日稼働)

年間売上
8,073,800円 (31,600円(宿泊単価)×70%(稼働率)×365日)

NET利回り
6.0% (3,520,177円÷60,000,000円×100)

経費率(※): 56.4% = 4,553,623円

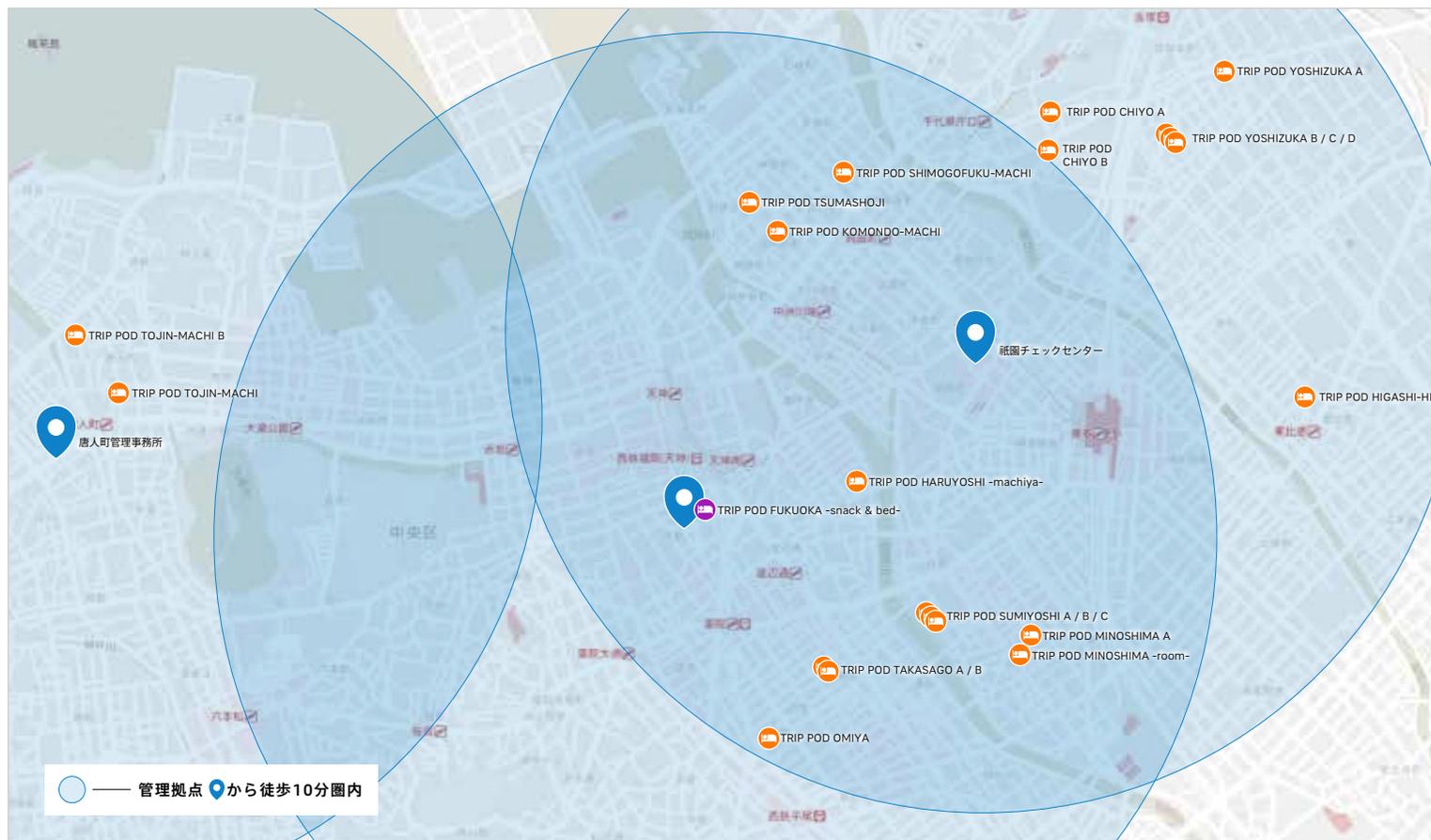
CF率: 43.6% = 3,520,177円

※経費率には固定資産税、火災保険料を含みます。

※宿泊単価、平均稼働率、経費率、CF率、固定資産税、火災保険料は
当社の過去運用実績を参考に算出しています。



福岡市を中心にスマートホテルを順調に展開中



福岡・博多エリアサービスイン完了物件 (2019年6月末時点 開発中の物件は除く)

TRIP POD FUKUOKA -snack & bed-
TRIP POD HARUYOSHI -machiya-
TRIP POD MINOSHIMA -room-
TRIP POD OMIYA
TRIP POD KOMONDO-MACHI

TRIP POD TSUMASHOJI
TRIP POD SHIMOGOFUKU-MACHI
TRIP POD SUMIYOSHI A
TRIP POD SUMIYOSHI B
TRIP POD SUMIYOSHI C

TRIP POD TAKASAGO A
TRIP POD TAKASAGO B
TRIP POD MINOSHIMA A
TRIP POD TOJIN-MACHI
TRIP POD CHIYO A

TRIP POD YOSHIZUKA A
TRIP POD YOSHIZUKA B
TRIP POD YOSHIZUKA C
TRIP POD YOSHIZUKA D
TRIP POD CHIYO B

TRIP POD TOJIN-MACHI B
TRIP POD HIGASHI-HIE

： 開発中

計 22 施設

取り付け簡単、鍵いらず

SMART LOCK



非対面チェックインタブレット

CHECK-IN PAD



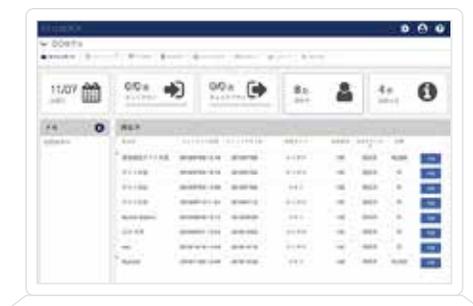
24 時間 5 言語コンシェルジュ対応

TRIP CONCIERGE



クラウド型 PMS

bnb BOOK



スマート清掃代行サービス

bnb CLEANING



不動産企画開発事業開始のお知らせ

不動産企画開発 × テクノロジー

IoTを「企画」に取り込み、既存の「開発」ビジネスモデルをバリューアップします

プロジェクト第一号が始動しました



物件名	メゾンドミエル恵比寿	構造	RC3階建て
住所	東京都渋谷区恵比寿三丁目	戸数	5戸
築年	2016年5月	各戸 3階建てメゾネット 1戸あたり73.41㎡~74.23㎡	
アクセス	JR山手線「恵比寿」駅 徒歩12分	1LDK+ホール+屋上テラス	
土地面積	272.02㎡ (82.29坪)	価格	460,000,000円
延床面積	358.94㎡ (108.58坪)	表面利回り	4.04%

IoTバリューアップメニュー

1 集合玄関機
を設置
(kit HOME ENTRANCE)



2 各戸ドアホン
を設置
(kit HOME ENTRANCE)



3 各戸ドアを
電気錠に交換



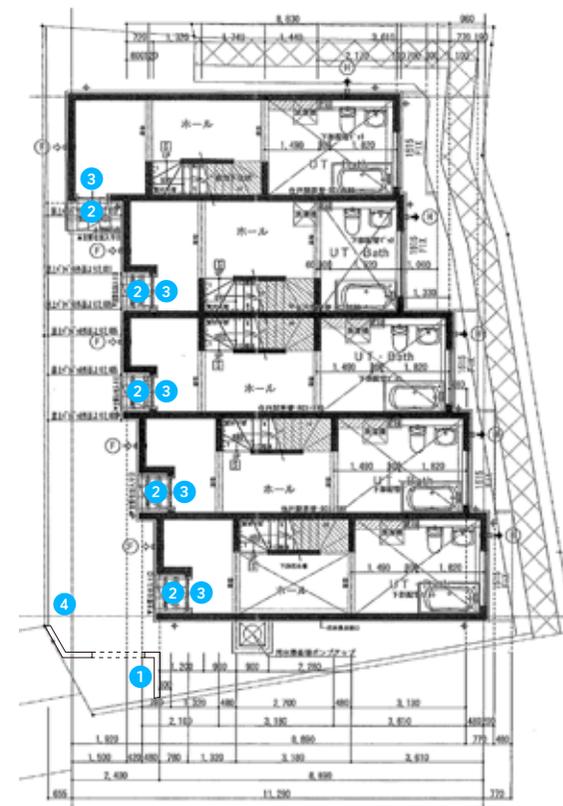
4 宅配ボックス
を設置



5 センtral
コントローラー
を設置



6 ネイチャーセンサー
リモートコントローラー
を設置



5 6 各住戸の2Fに設置

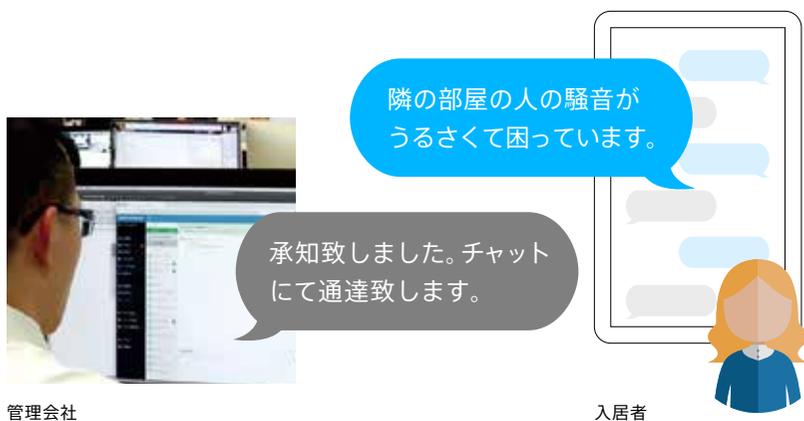
スマートフォンから来訪者対応ができるようになる



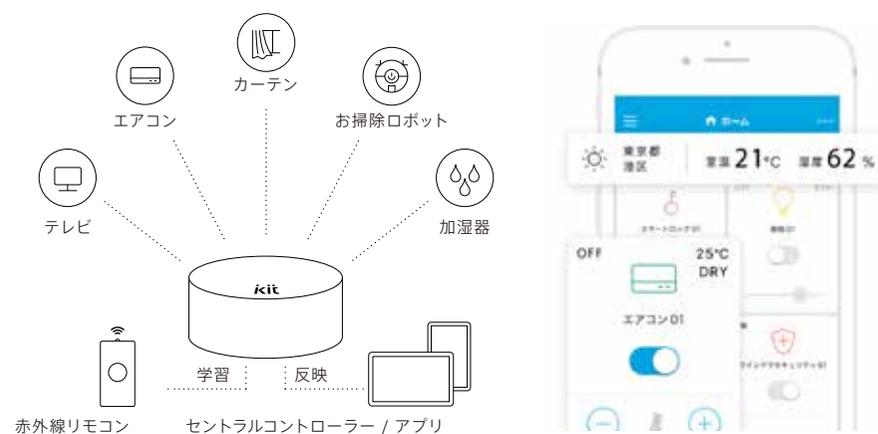
1枚のカードキーで集合玄関と玄関ドアの解錠を行うことができる



入居者は管理会社とチャットでやりとりができるようになる



入居者は宅内で赤外線信号の家電をアプリで操作できるようになる



※Bluetooth及び赤外線信号が届く範囲の操作に限ります ※全ての家電機器の動作を保証するものではありません

バリューアップポイント(ユースケース)

CASE:01

「外出中に宅配が届いた or 来客が来た」

➡ 自宅の外からでも集合玄関の解錠ができる

CASE:02

「留守中でも安全に荷物を受け取りたい」

➡ モニターを確認して宅配ボックスへ誘導ができる

CASE:03

「今3階にいるのに、玄関に来客が来た」

➡ どのフロアからでもスマホで応答可能

CASE:04

「鍵を電子化にしたい」

➡ 集合玄関と玄関ドアが1枚のカードキーで解錠できる

CASE:05

「管理会社に問い合わせの電話が面倒」

➡ AI チャットボット機能搭載のチャット連絡が可能に

CASE:06

「帰宅前に部屋を適温にしておきたい」

➡ エアコンなど家電の遠隔 IoT 制御ができる

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。