



2020年3月期 第3四半期  
決算説明資料

---

2020年 2月 6日  
株式会社いい生活  
証券コード：3796

# 目次

1. 第3四半期決算概要
2. 直近の事業概況
3. 業績予想・今後の展望
4. 事業概要

# 1. 第3四半期決算概要

連結売上高・営業利益

売上高：**1,570**百万円  
営業利益：**76**百万円

顧客法人数

**1,454**法人

ARPU（平均月額単価）

約**110**千円

クラウドサービス粗利率

**62.7**%

売上高ストック比率

**88.7**%

解約率

**0.76**%

## トピックス

- 第3四半期までの実績を踏まえ、通期業績予想を上方修正（2020年1月）。
- 新サービスとして、「ESいい物件One」「ES-B2B」の物件情報と連携し入居申込など業務の効率化を促進する「Sumai Entry」をリリース。

(注) 金額については百万円未満を切捨てに、比率については四捨五入しております。

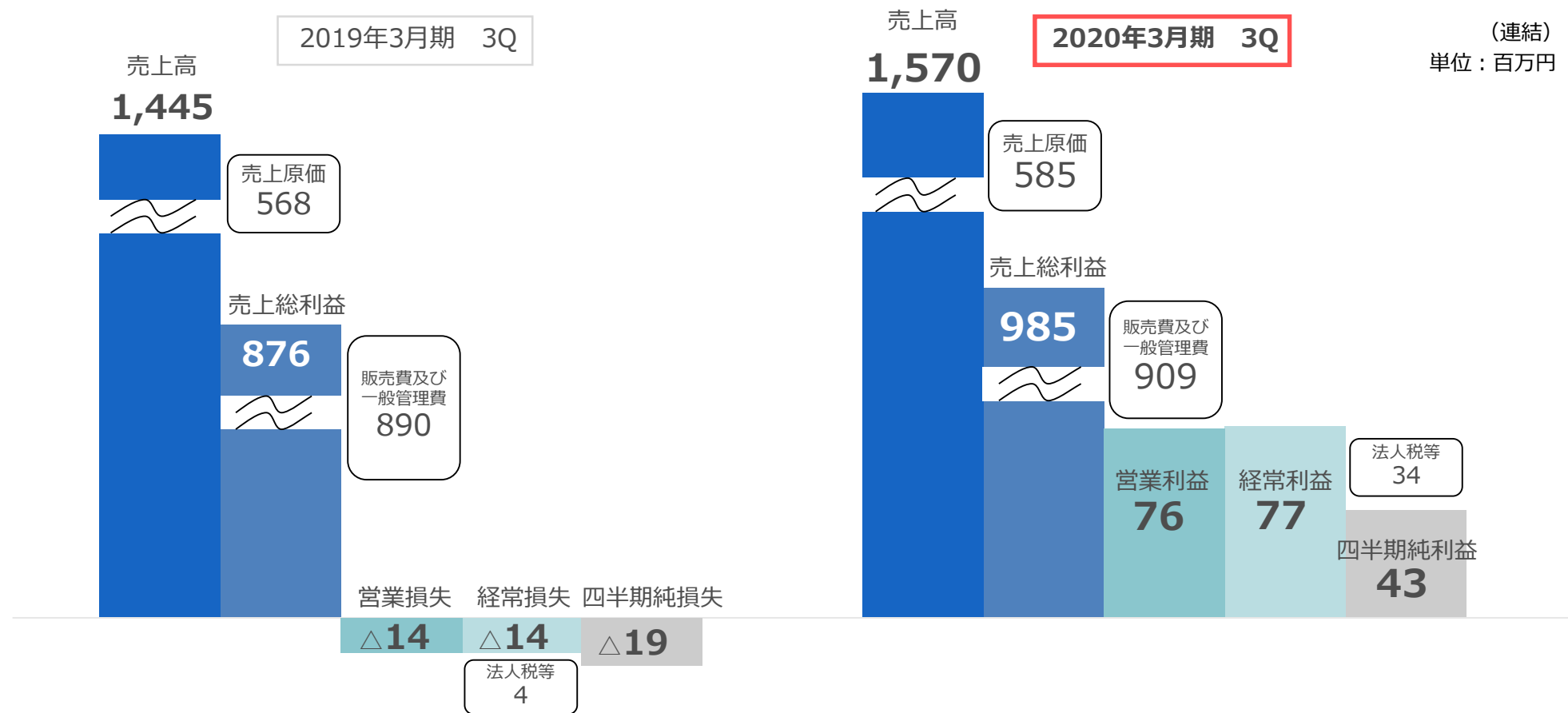
(注) ARPU（平均月額単価）は、「当月のクラウドサービス売上高」を「当月のクラウドサービス顧客数（法人数）」で除した数値であり、千円未満を切捨てにしております。

(注) クラウドサービス粗利率は、「アドヴァンスド・クラウドその他」を除く、クラウドサービスのみの粗利率です。

(注) 売上高ストック比率は、ストック収益（クラウド拡販サービスの月額利用料等ストック要素的収入）の売上高全体に対する比率です。

(注) 解約率は、当月の解約社数を当月の課金法人数で除した数値であります。

# 前年同期比で増収・増益



- 「IT補助金」効果もあり、クラウドサービス、導入支援案件等が好調、全体として増収・増益。
- 原価：受託開発売上の増収に伴い、その分の開発費計上額が増加、サービス提供に関するシステム関連仕入が増加、システム保守費用や開発ソフトウェア償却費が減少。
- 販管費：業務効率化のためのシステム費用、オフィス賃料等が増加。

(注) 百万円未満は切捨てにしております。

# サブスクリプション売上（クラウド月次）、導入支援が好調

売上増減内訳

単位：百万円

■ クラウド拡販サービス（月次） ■ クラウド拡販サービス（初期） ■ クラウド拡販サービス以外 ■ アドヴァンスト・クラウドその他



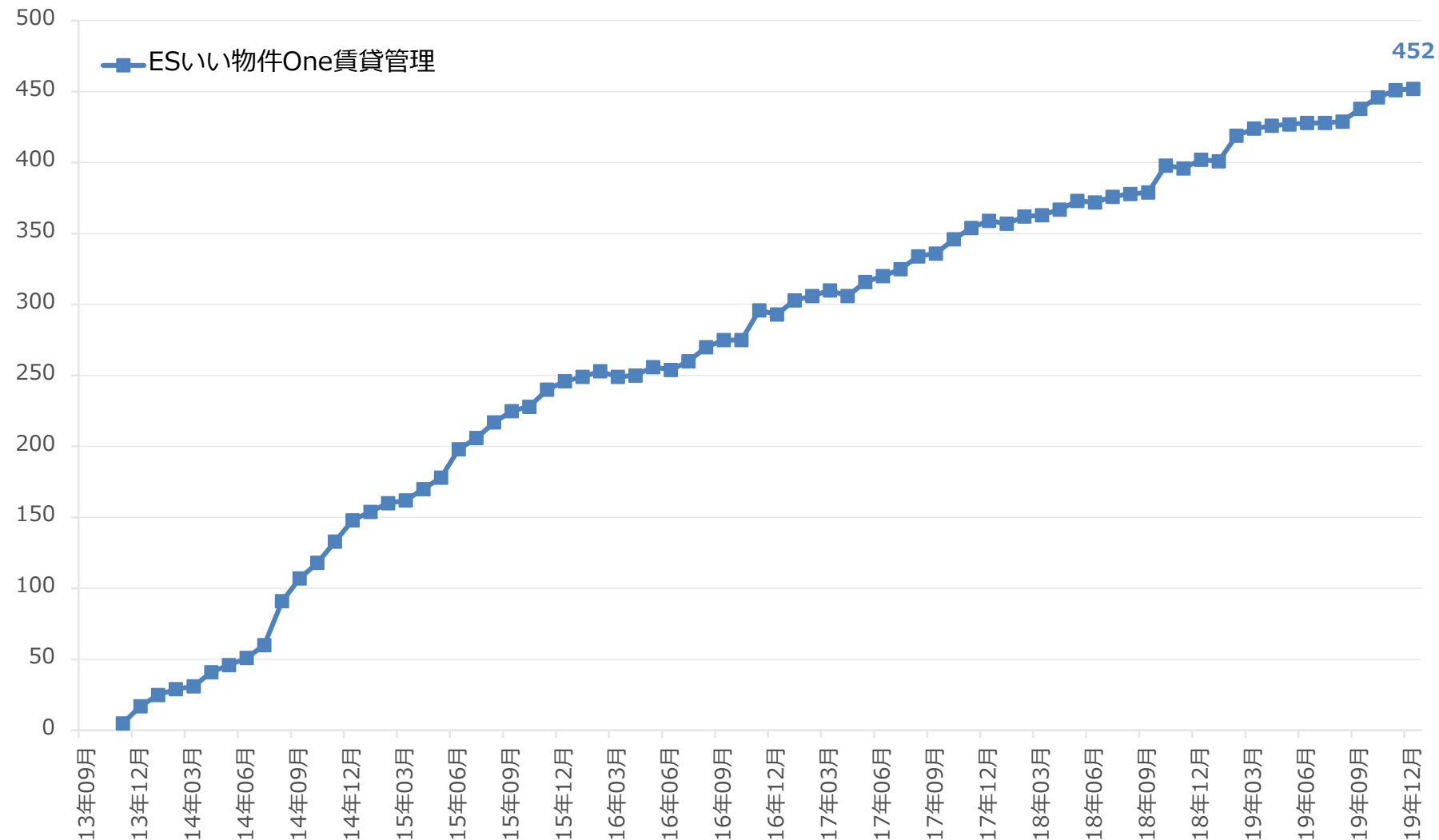
※ クラウド拡販サービス・・・ 拡販することを前提とした標準型システム・アプリケーションの月額利用料等。  
 クラウド拡販サービス以外・・・ 拡販サービスをベースに、個々の顧客仕様に受託開発したシステム・アプリケーションの月額利用料等。

(注) 従来区分開示していた「ネットワーク・ソリューション」売上と「アドヴァンスト・クラウドサービス」売上は、2020年3月期より「アドヴァンスト・クラウドその他」売上として合算して表示しております。

(注) 百万円未満は切捨てにしております。

# 戦略的重要度の高い「ESいい物件One賃貸管理」は順調

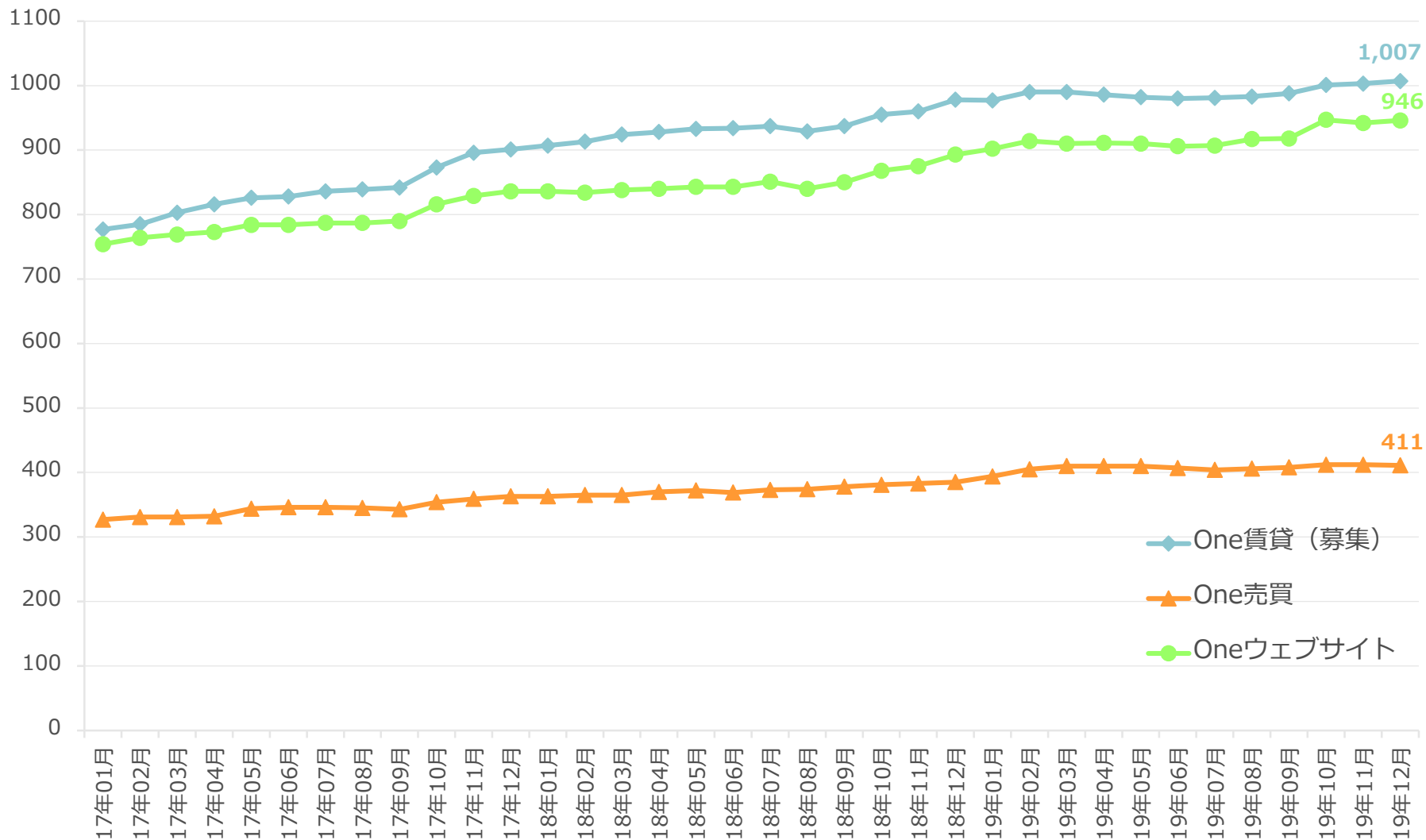
単位：課金開始済サービス提供件数



# 主力サービス「ESいい物件One」が堅調に推移

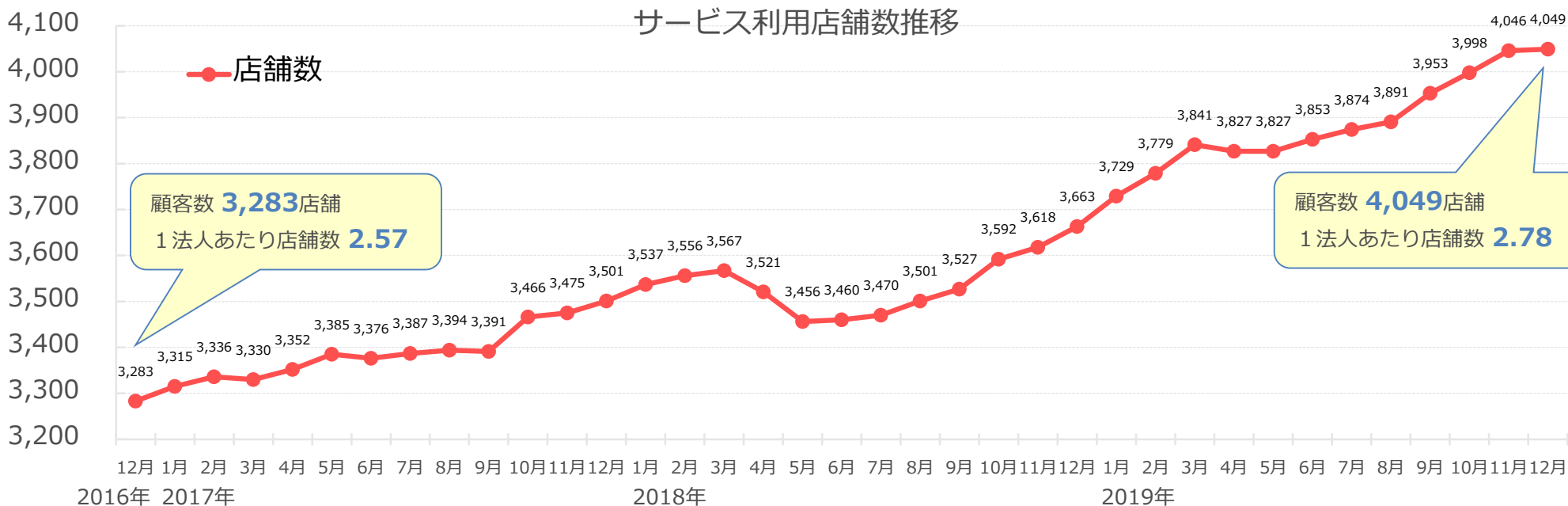
## サービス別ライセンス数推移

単位：課金開始済サービス提供件数





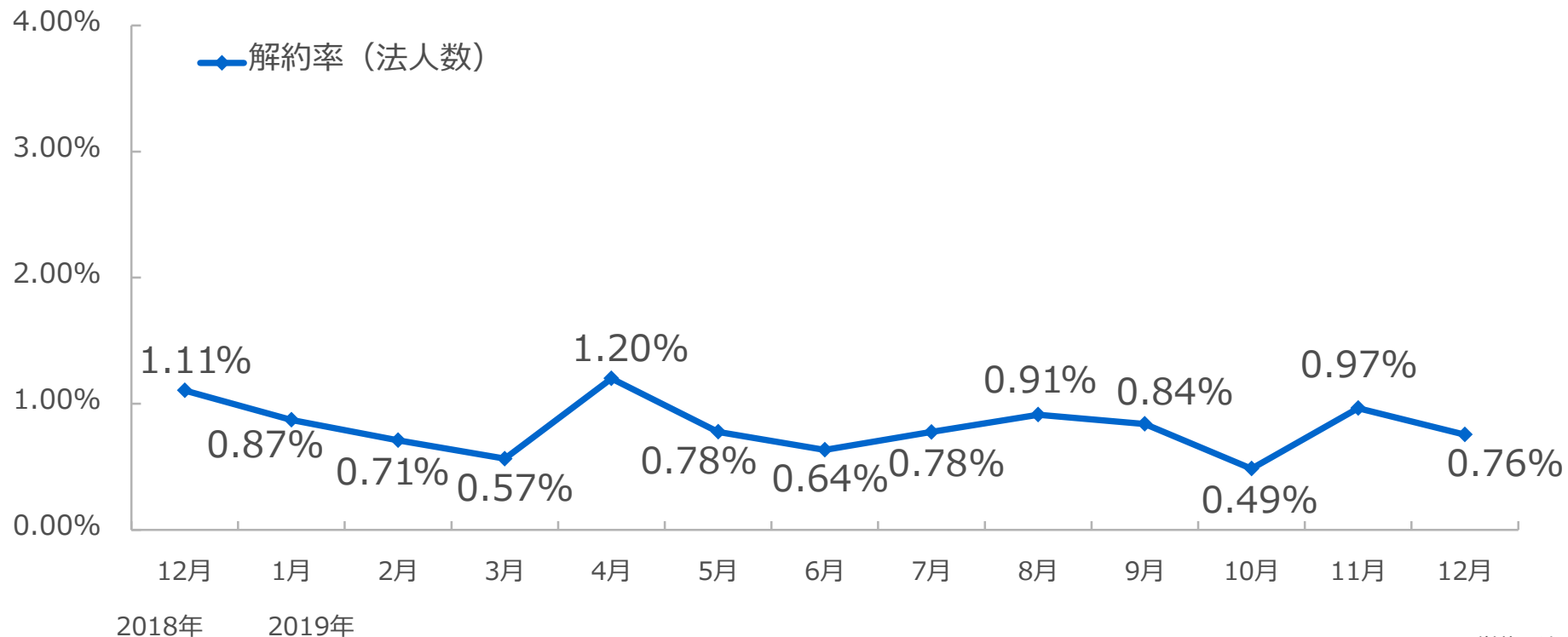
# 顧客法人数、店舗数ともに増加基調



(注) ESいい物件Oneについては法人単位での契約・課金となっており、店舗数については顧客（不動産会社）が利用登録した店舗の総数をカウントしています。

# サービス解約率は引き続き最低水準を維持

解約率推移



単位：法人数

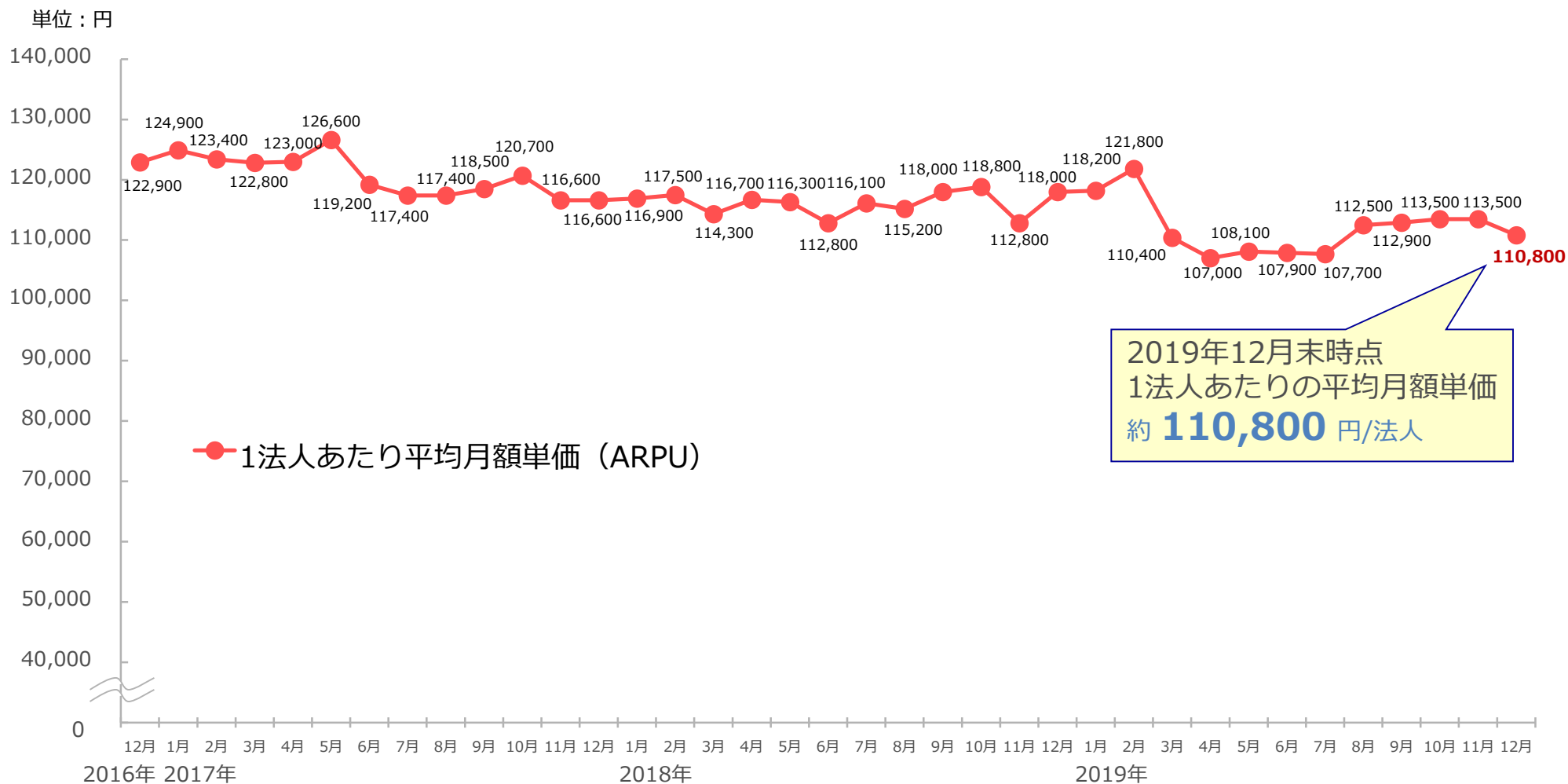
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
解約法人数	15	12	10	8	17	11	9	11	13	12	7	14	11	11.5

(注) 解約率は、当月の解約社数を当月の課金法人数で除した数値であります。

(注) 解約数は、全サービスを解約した結果、前月まで課金実績があり、かつ、当月から課金が行われなくなった件数であります。

# サービス利用顧客数は拡大しつつ、顧客単価は維持

## 平均月額単価（ARPU）推移



2019年12月末時点  
1法人あたりの平均月額単価  
約 **110,800** 円/法人

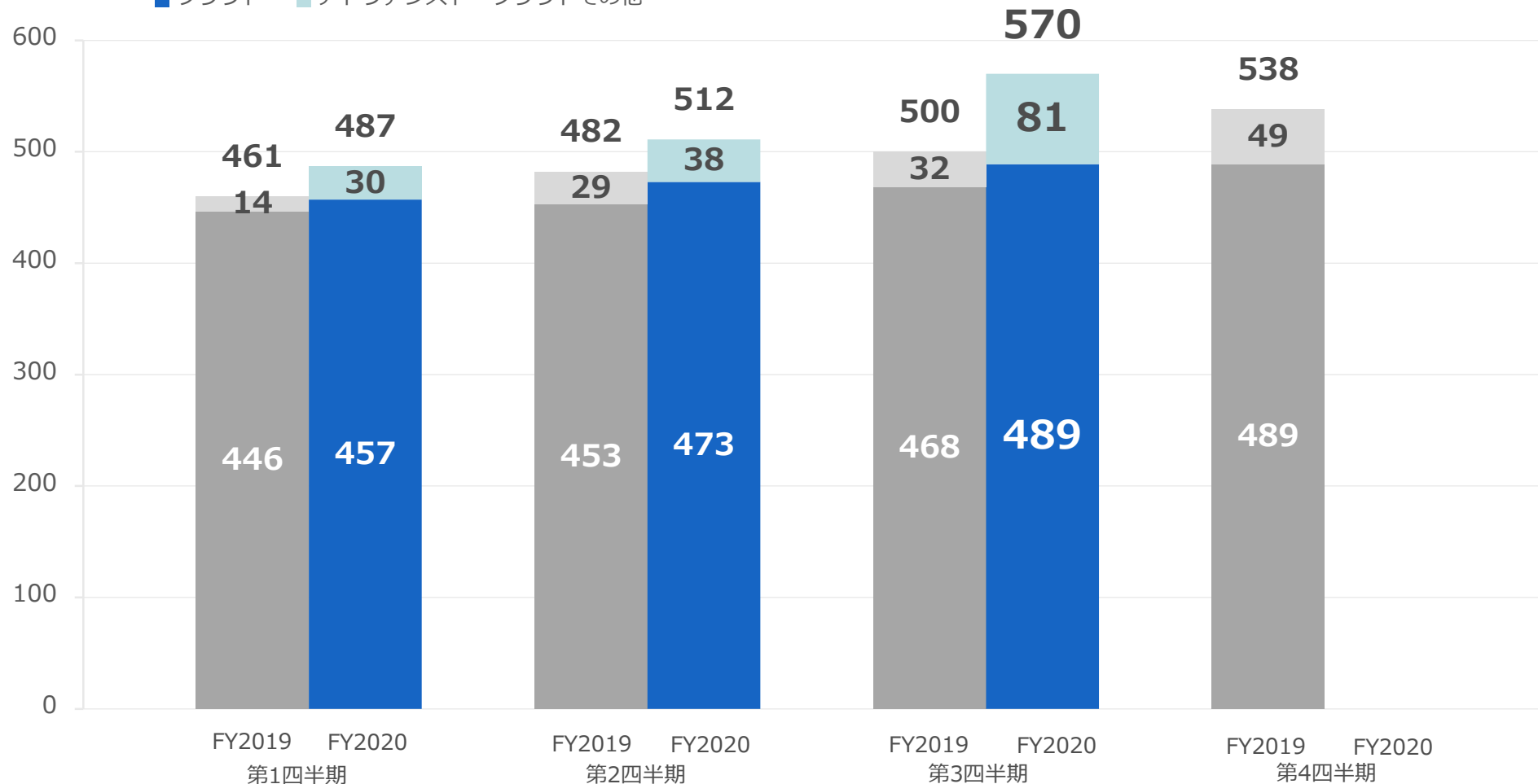
(注) 「当月のクラウドサービス売上高」を「当月のクラウドサービス顧客数（法人数）」で除した数値であり、100円未満を切捨てにしております。

# 売上高は各四半期とも前年同期比増収

売上高 前年比較

単位：百万円

■ クラウド ■ アドヴァンスト・クラウドその他



(注) 従来区分開示していた「ネットワーク・ソリューション」売上と「アドヴァンスト・クラウドサービス」売上は、2020年3月期より「アドヴァンスト・クラウドその他」売上として合算して表示しております。

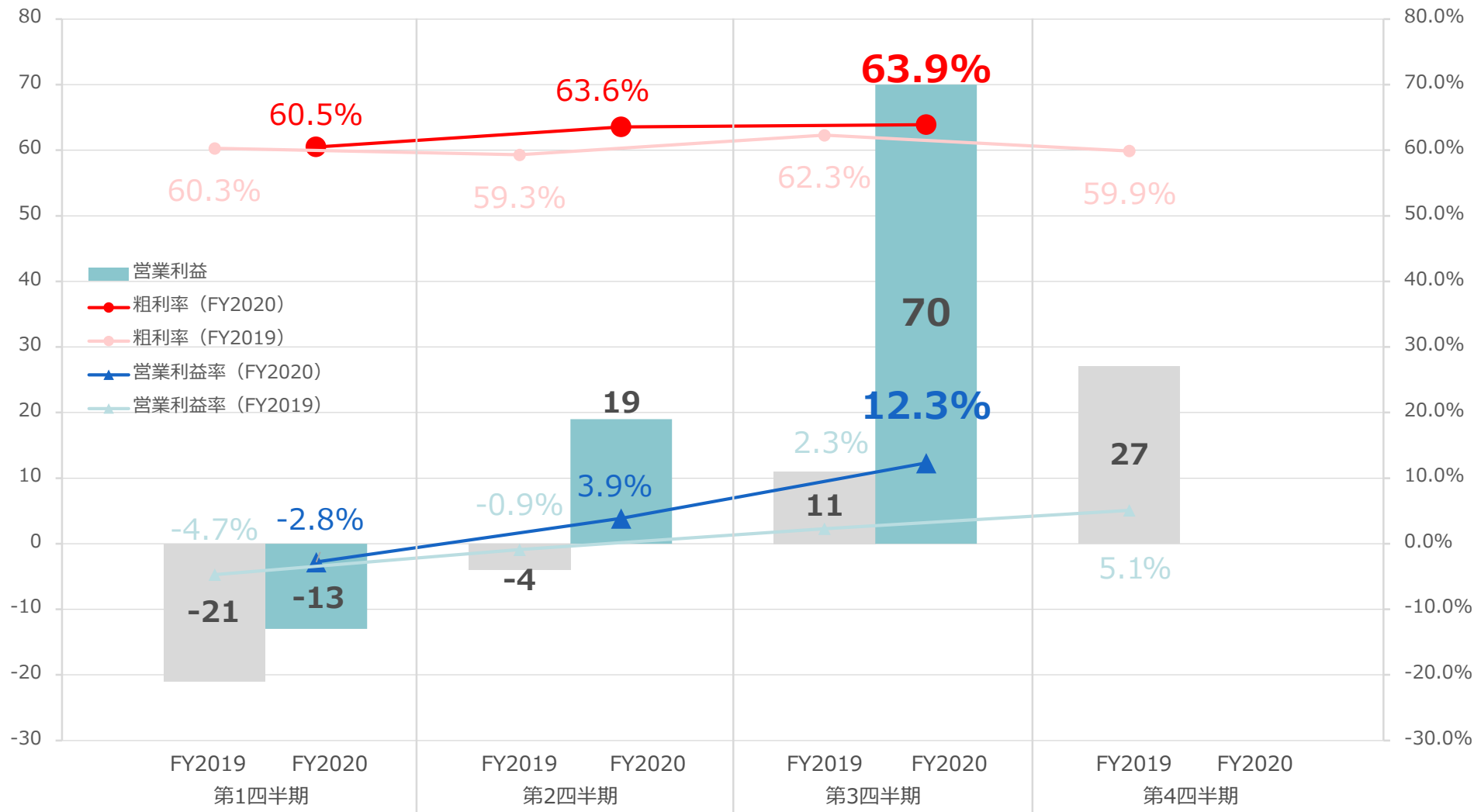
(注) 百万円未満は切捨てにしております。

# 前年同期比で大きく増益、粗利率・営業利益率ともに向上

粗利率・営業利益・営業利益率 前年比較

(連結)

単位：百万円

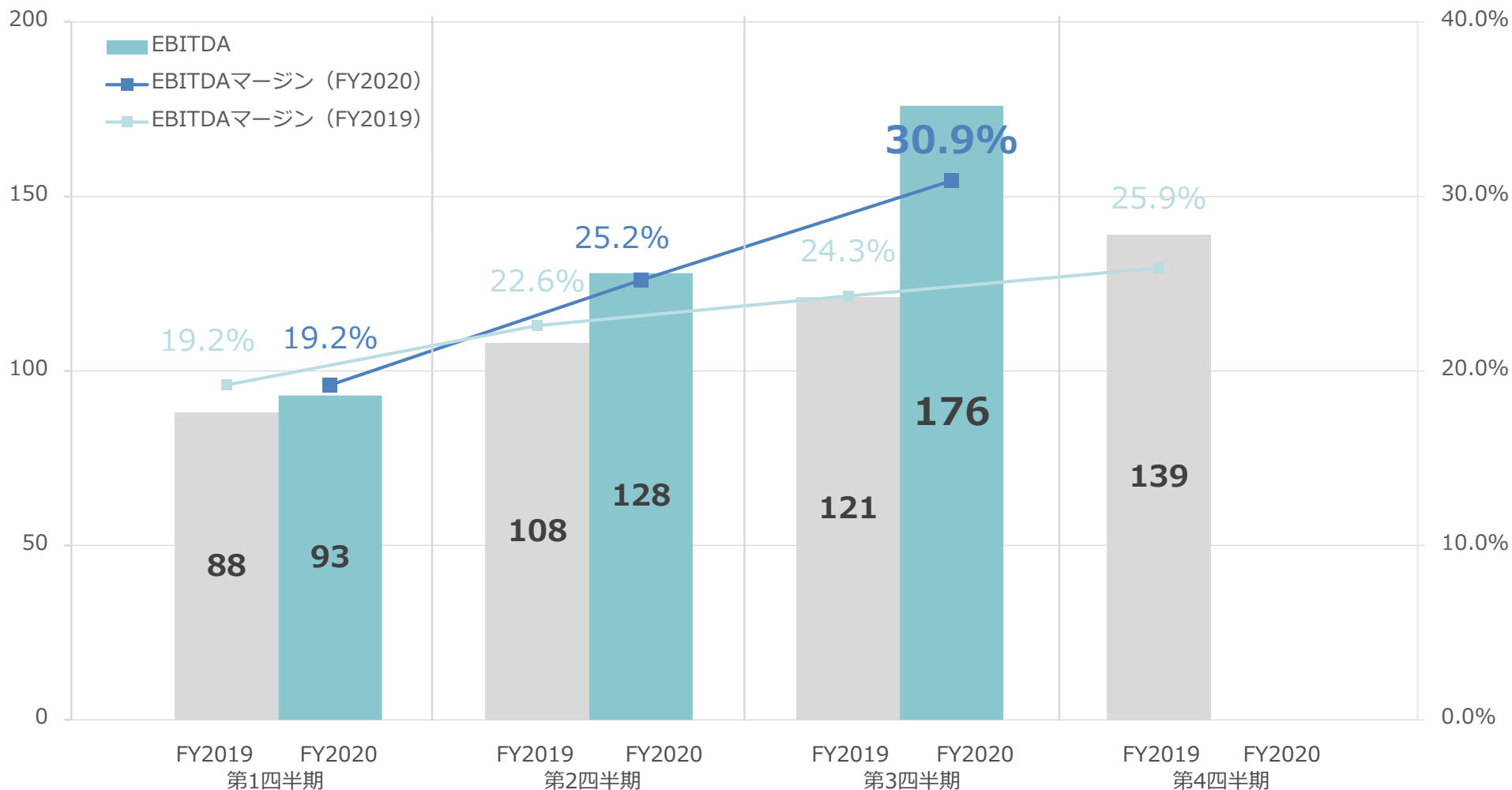


(注) 百万円未満は切捨てにしております。

## EBITDA 前年比較

(連結)

単位：百万円



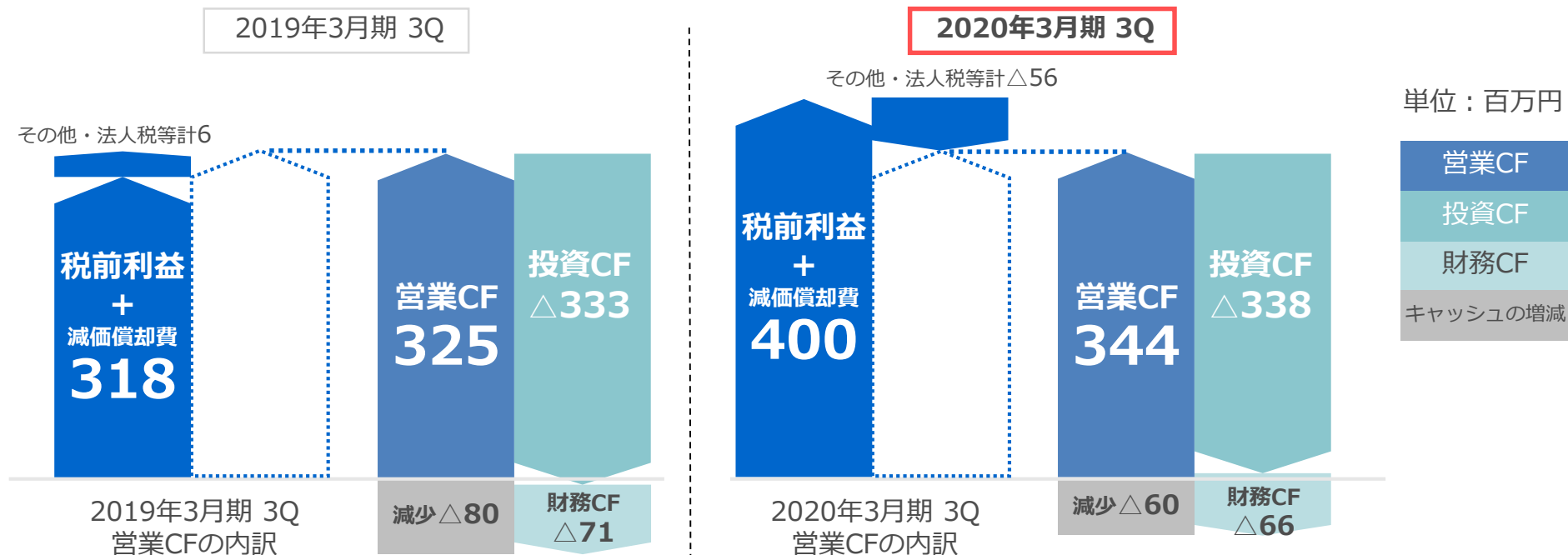
(注) EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

(注) 百万円未満は切捨てにしております。

# 中期的な成長のためのサービス開発投資を継続

## キャッシュ・フロー計算書

(連結)



<主な内訳>

		2019年3月期 3Q	2020年3月期 3Q
営業活動	① 税引前利益+減価償却費	318百万円	400百万円
	② 法人税等の支払 (△)	△14百万円	△11百万円
	③ 法人税等の還付	8百万円	0百万円
投資活動	④ サービス等の開発による支出 (△)	△313百万円	△319百万円
	⑤ 購入資産 (HW/SW) による支出 (△)	△8百万円	△16百万円
	⑥ 造作物や什器等購入による支出 (△)	△8百万円	△2百万円
財務活動	⑦ 配当金の支払額 (△)	△34百万円	△34百万円
	⑧ リース債務返済による支出 (△)	△37百万円	△32百万円

(注) 百万円未満は切捨てにしております。また、百万円未満で実績がある場合は「0」で表記しております。

## 2. 直近の事業概況



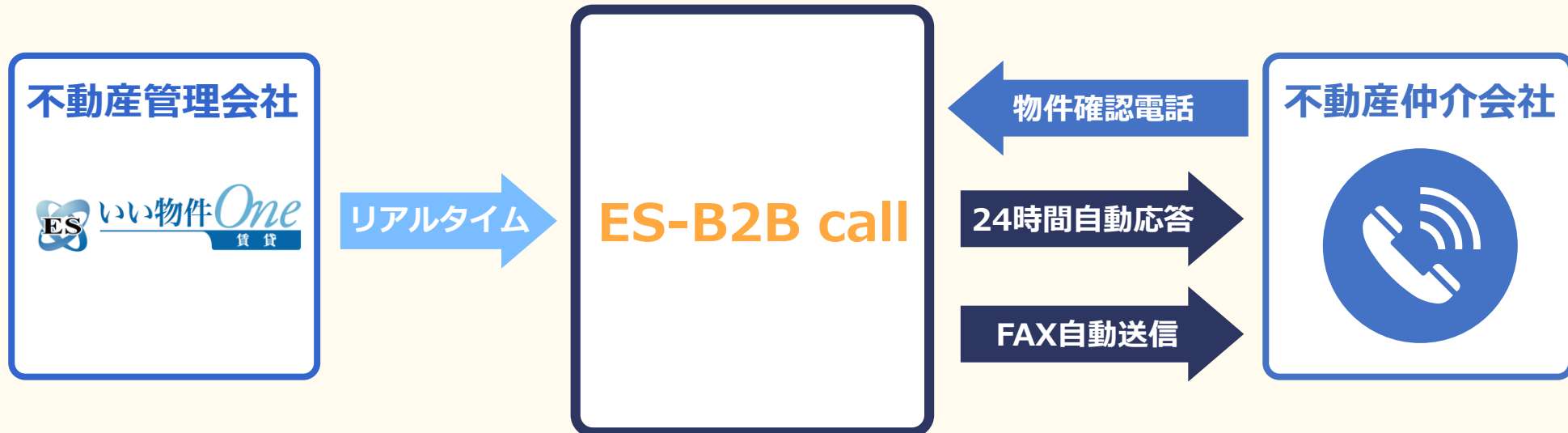
## Sumai Entry



入居申請をネットで完結



- ▶ スマホから入居申込が可能、申込受付・審査をペーパーレス化
- ▶ 「ESいい物件One」「ES-B2B賃貸」の物件情報と連動、仲介・管理会社の業務を一気に効率化
- ▶ 家賃債務保証会社とも情報連携を計画、プロセス全体を省力化へ



**「ES-B2B賃貸」へ出稿するだけ！**

「ES-B2B賃貸」に物件情報を出稿すれば、  
**手入力やCSVデータ取込等は不要。**

**情報はリアルタイムで反映！**

「ESいい物件One」との連動により、  
**空室状況等を常にリアルタイムで反映。**

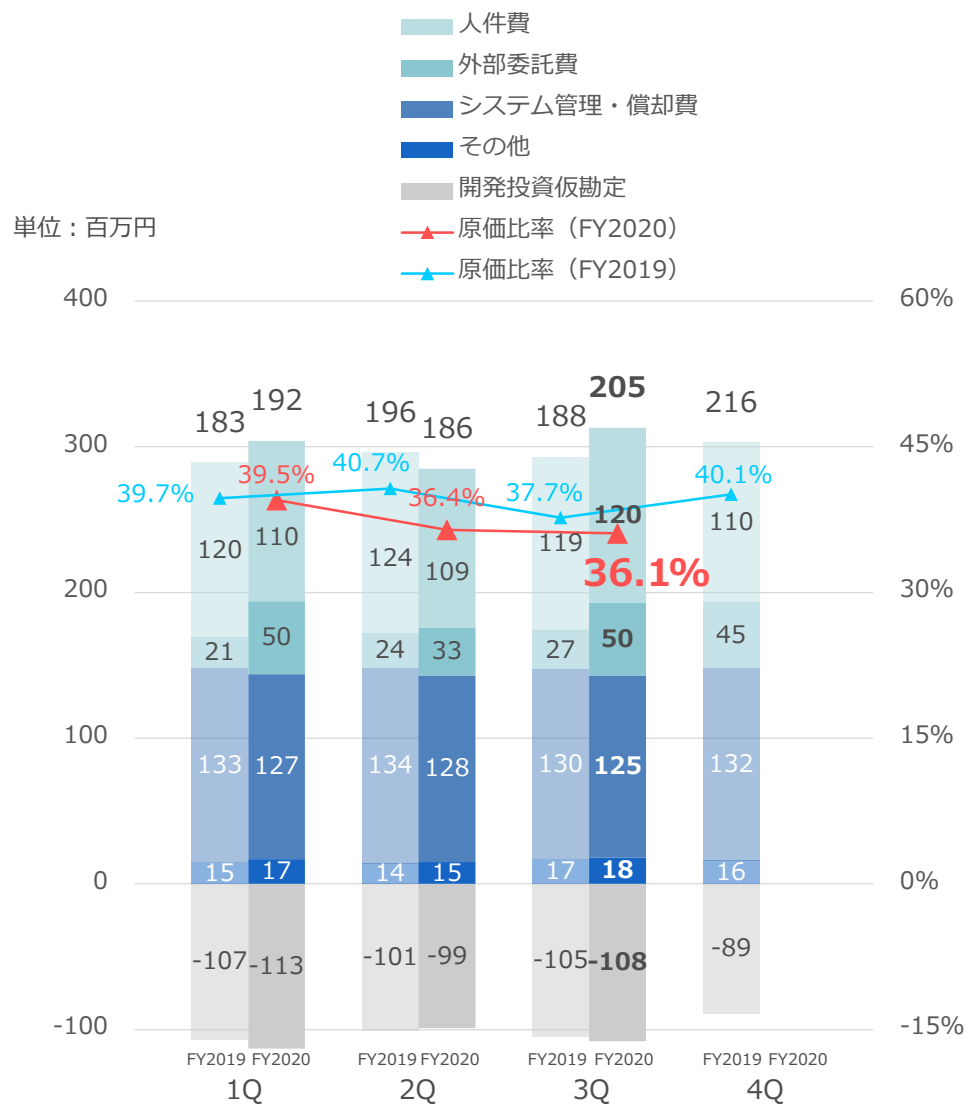
**FAX用チラシの登録不要！**

「ES-B2B賃貸」に登録した物件チラシ  
データが自動連動されるため、チラシを  
**1件ずつ登録するといった手間が不要。**

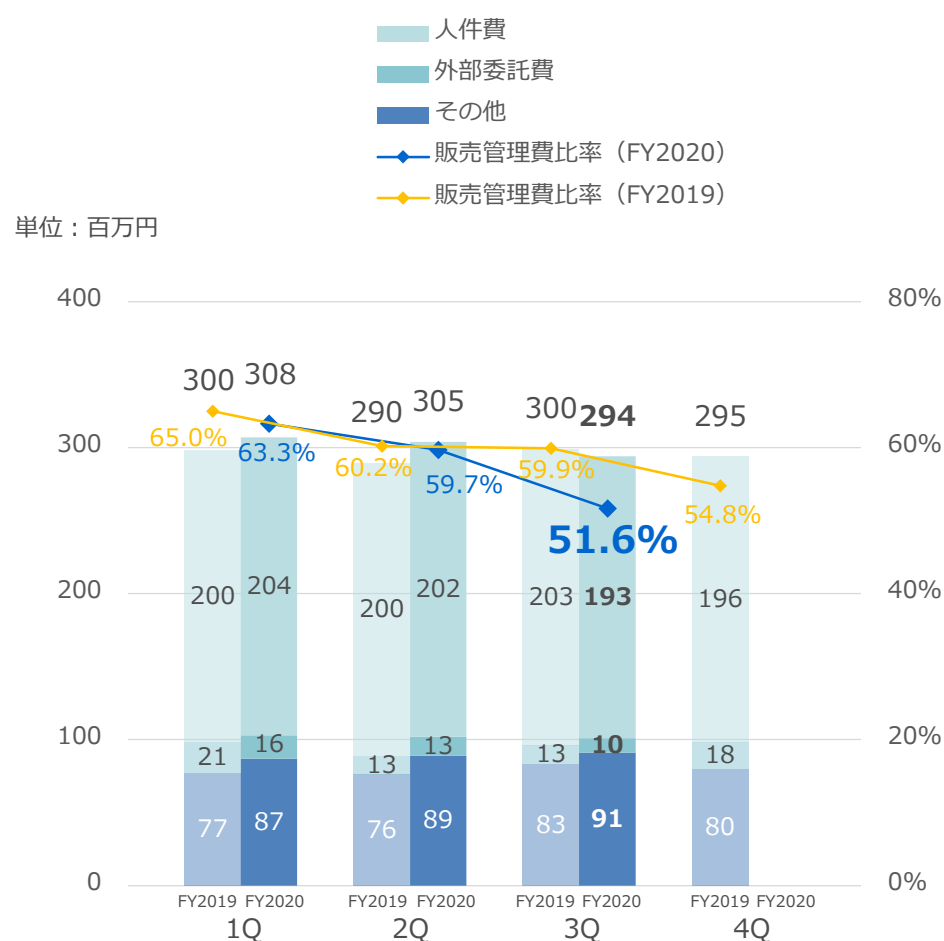
- 不動産管理会社における働き方改革や業務効率化を推進
- 賃貸仲介会社からの問い合わせに自動応答、営業時間外や休日の機会損失を防止

# 費用構造：原価比率・販管費比率ともに低下

## 売上原価（連結）



## 販売管理費（連結）



(注) 原価 : 外部委託費・・・外注費、派遣費、仕入、システム利用料等  
 開発投資仮勘定・・・たな卸（仕掛品・商品）、ソフトウェア仮勘定の原価計上分

(注) 売上原価総額は、各原価内訳項目を合計した金額から開発投資仮勘定をネットした金額です。

(注) 販売管理費 : 外部委託費・・・広告宣伝費、求人関連費、支払報酬、支払手数料等

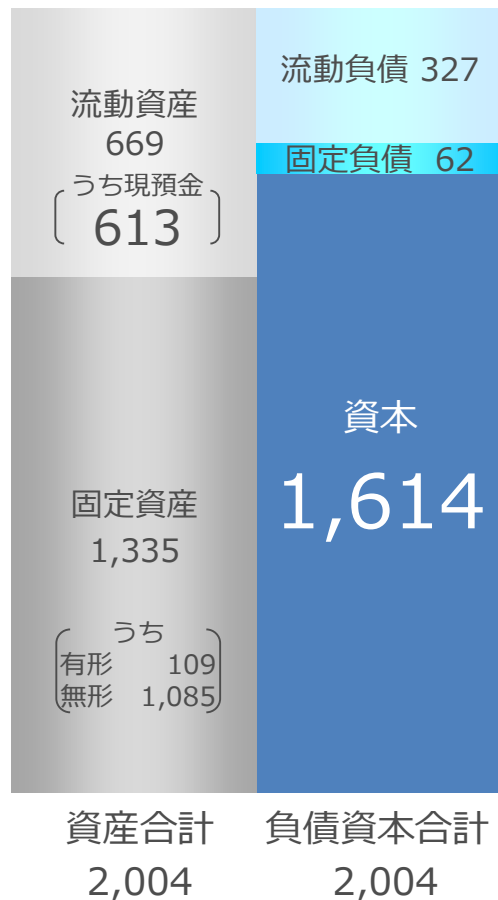
(注) 百万円未満は切捨てにしております。

## 貸借対照表推移（連結）

単位：百万円

2019年3月末

流動比率  
204.5%



自己資本比率  
**80.6%**

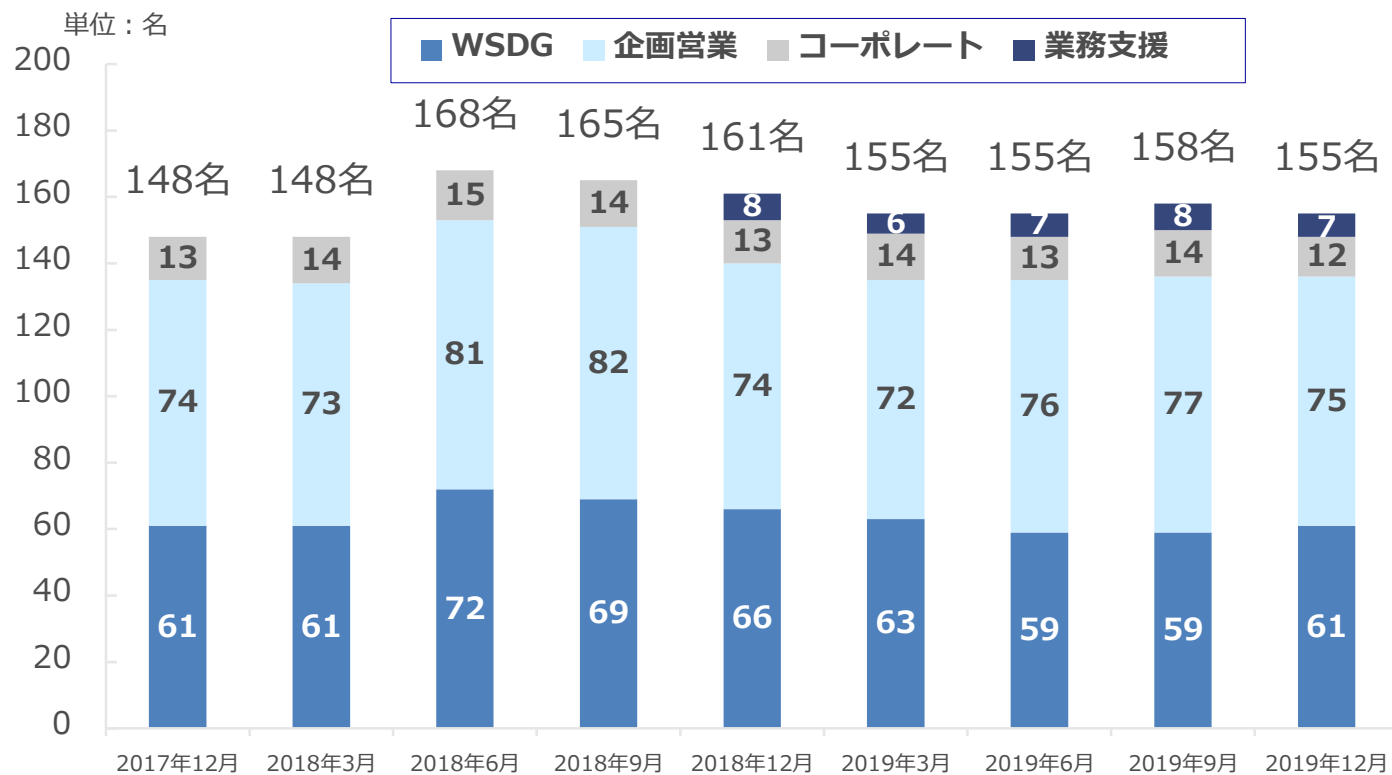
2019年12月末

流動比率  
**194.8%**

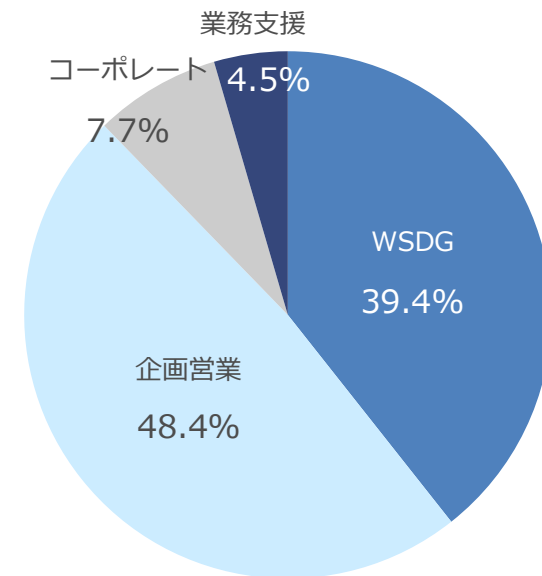


自己資本比率  
**81.7%**

(注) 百万円未満は切捨てにしております。



社員数の推移



職種別 構成比率  
(2019年12月)

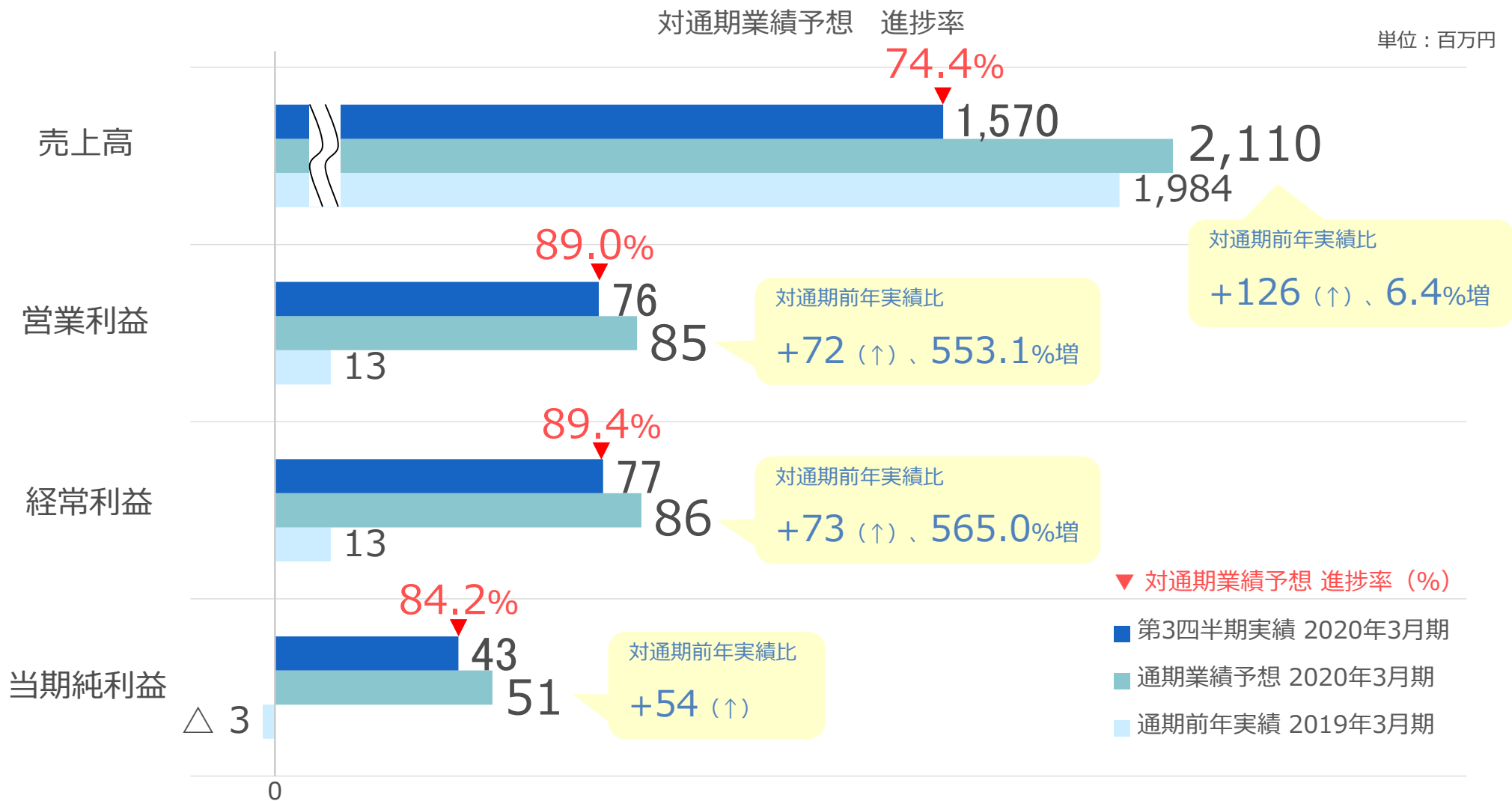
(注) 役員・顧問・契約社員・派遣社員・アルバイトは除く

(注) WSDG：ウェブ・ソリューション開発グループ（セキュリティ管理室を含む）、企画営業：企画営業グループ、コーポレート：コーポレートグループ（内部監査室を含む）、業務支援：システム導入・運用支援サービス（主に子会社（株式会社リアルテック・コンサルティング）で行うサービス）部門

# 3. 業績予想・今後の展望

# 対通期業績予想 進捗率

単位：百万円



(注) 2020年1月27日付で「2020年3月期通期 連結業績予想の修正に関するお知らせ」を公表しており、上記通期業績予想は当該お知らせに基づく数値です。

(注) 上記業績予想につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき判断した予想であり、多分に不確実な要素を含んでおります。

実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

(注) 百万円未満は切捨てにしております。

# 売上高予想：クラウドサービスの持続的な拡大で増収

## 売上増減内訳

単位：百万円

■ クラウド拡販サービス（月次） ■ クラウド拡販サービス（初期） ■ クラウド拡販サービス以外 ■ アドヴァンスト・クラウドその他

「ESいい物件One」の利用顧客数の増加により増収

システム導入・運用支援サービスの販売拡大等により増収



※ クラウド拡販サービス・・・ 拡販することを前提とした標準型システム・アプリケーションの月額利用料等。

クラウド拡販サービス以外・・・ 拡販サービスをベースに、個々の顧客仕様に受託開発したシステム・アプリケーションの月額利用料等。

(注) 従来区分開示していた「ネットワーク・ソリューション」売上と「アドヴァンスト・クラウドサービス」売上は、2020年3月期より「アドヴァンスト・クラウドその他」売上として合算して表示しております。

(注) 上記業績予想につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき判断した予想であり、多分に不確実な要素を含んでおります。

実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

(注) 百万円未満は切捨てにしております。



## 目標とする指標

➤ 顧客数

**5,000**社

➤ 顧客単価（月額）

**100,000**円以上

➤ クラウドサービス粗利率

**70%**超

## 顧客基盤の拡大

サービスの進化及び導入支援・顧客サポート体制の充実による顧客数の継続的な拡大

## 収益力の強化

利用サービス多様化による顧客単価上昇、運用支援並びにサービスレベル向上による利用期間長期化

## 将来への布石

不動産取引プラットフォームへの進化

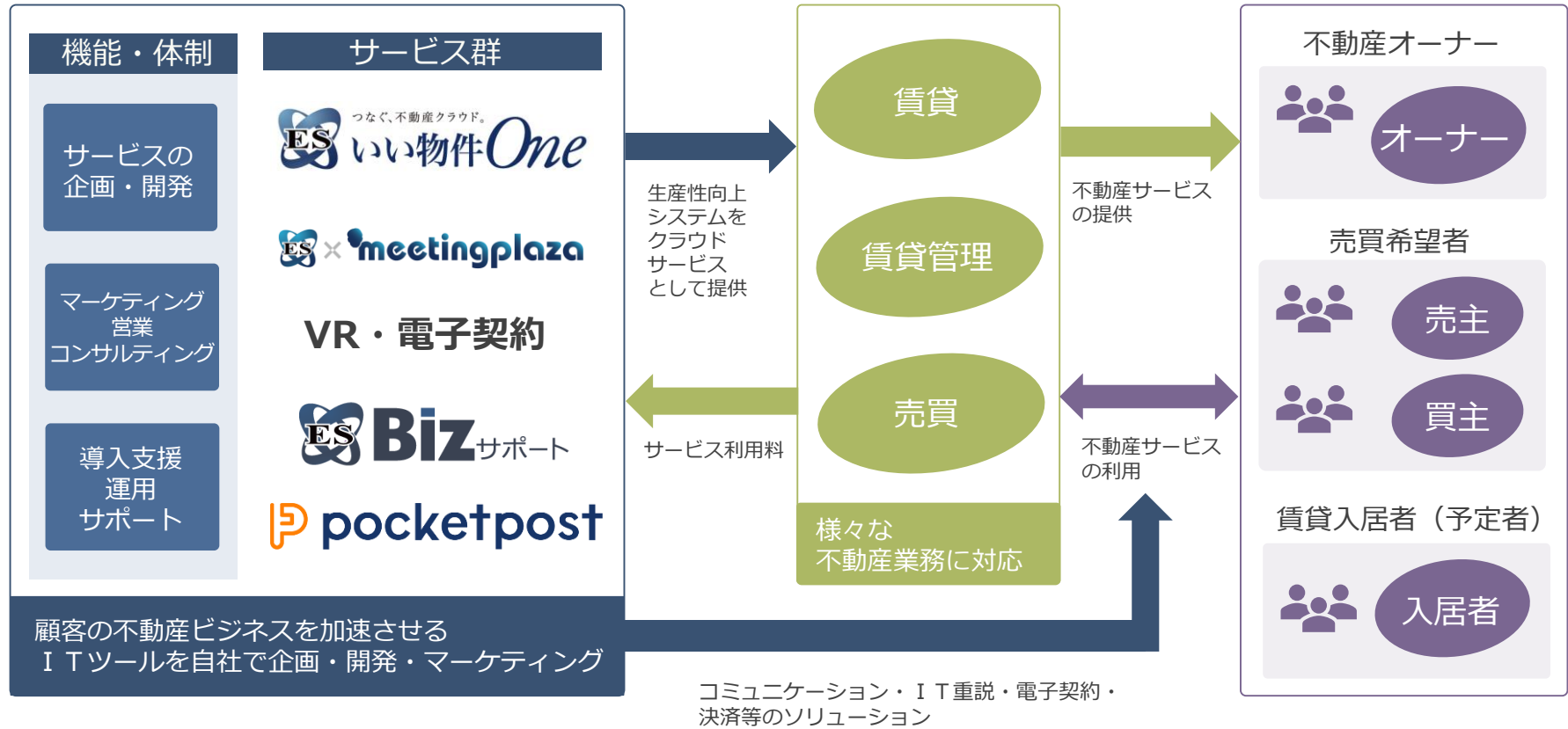
## 4. 事業概要

## ミッション

**人々の生活の根幹である「住まい」に関する市場、不動産の市場を、全ての参加者にとってより満足度の高い市場にする。**

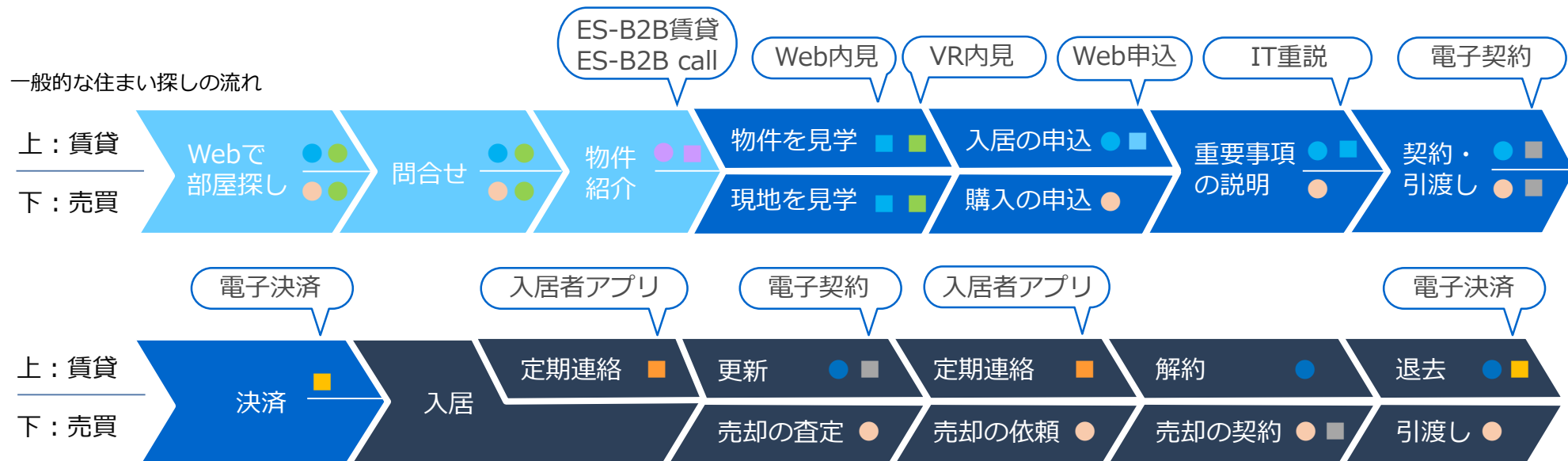
## ビジョン

**不動産に関するあらゆる情報が集約される、不動産市場になくてはならない情報インフラとなる。**



- ▶ 不動産会社の業務を効率化するデータベース・ツール (ESいい物件One貸貸・売買・貸貸管理など)
- ▶ 不動産会社の収益機会を拡大するマーケティング・ツール (ESいい物件Oneウェブサイト、Bizサポートなど)

不動産取引におけるあらゆる場面のデジタル化を推進、  
一般消費者と不動産会社の双方にとって利便性の高い不動産市場へ



当社が提供するサービス



 **pocketpost**  
home



入居者向けアプリ

 **pocketpost**  
owner



オーナー向けアプリ

 **pocketpost**  
pay



スマホ決済サービス

※SMBC GMO PAYMENT株式会社と提携

- 電話・郵送・掲示板等に替わる、時間や場所の制約が少ない双方向コミュニケーション手段
- アプリ内に届いた請求情報は、移動中や外出先でも、スマホ決済でそのままお支払い

※公式YouTubeチャンネルにて、紹介動画を公開中→



契約書発行業務が  
追いつかない！

新規顧客・建物登録が  
追いつかない！

回収計画作成業務  
が追いつかない！

更新関連作業が  
追いつかない！

入金処理業務が  
追いつかない！

解約作業が  
追いつかない！

案件・修繕登録作業が  
追いつかない！

送金処理業務が  
追いつかない！



▶ 不動産会社のシステム人材・リソース不足に応え、システムへのデータ登録等、業務の代行サービスを提供

不動産領域に特化し、不動産会社およびエンドユーザー双方に利便性の高いシステム・ツールを提供

不動産市場に精通した開発部隊による自社開発体制（ノウハウ蓄積）、素早い「ニーズ把握→企画→開発→リリース」サイクル

直販セールsteamが顧客と市場に密着

ITサービスマネジメントとクラウドサービス情報セキュリティマネジメントの国際標準規格を取得、高いサービスレベル及び顧客満足を維持

創業以来、銀行借入ゼロで強固な財務基盤



**創業：** 2000年1月21日

**資本金：** 628,411,540円（2019年12月末日現在）

**上場取引所：** 東京証券取引所 市場第二部（3796）

**取引銀行：** 三菱UFJ銀行      みずほ銀行      りそな銀行  
三井住友銀行      三井住友信託銀行      三菱UFJ信託銀行

**従業員数：** 155名（2019年12月末日現在）

**ガバナンス体制：** 監査等委員会設置会社

<b>役員：</b>	代表取締役社長 CEO	中村 清高	社外取締役（独立役員）常勤監査等委員	平野 晃
	代表取締役副社長 Co-CEO	前野 善一	社外取締役（独立役員）監査等委員	大町 正人
	代表取締役副社長 CFO	塩川 拓行	社外取締役（独立役員）監査等委員	社本 眞一
	代表取締役副社長 COO	北澤 弘貴	社外取締役（独立役員）監査等委員	高原 正靖
	専務取締役 CTO	松崎 明		

**監査法人：** きさらぎ監査法人

**拠点：**

本社	〒106-0047	東京都港区南麻布5-2-32 興和広尾ビル
大阪支店	〒530-0011	大阪府大阪市北区大深町4-20 グランフロント大阪 タワーA
福岡支店	〒812-0011	福岡県福岡市博多区博多駅前3-25-21 博多駅前ビジネスセンター
名古屋支店	〒450-6419	愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12 大名古屋ビルヂング



## 「テクノロジー × 不動産領域」

いい生活は、  
テクノロジーでより良い不動産市場の実現を目指す  
「不動産テック」企業です。

- 本資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した一定の前提に基づいて作成されておりますが、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。
- 本資料には将来予想に関する記述を含んでおりますが、当該記述は目標や予想に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。予想と異なる結果となるおそれがある点を認識された上でご利用下さい。