



株式会社TATERU

2020年12月期 第1四半期

決算説明資料

2020年5月 株式会社TATERU(東証第一部:1435)



# 目次

---

1. | 2020年12月期 第1四半期決算概要
2. | TATERUの成長戦略
3. | APPENDIX（補足資料）

# 1. | 2020年12月期 第1四半期 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

**設立** 2006年1月23日

**代表者** 代表取締役CEO 古木 大咲

**資本金** 72億86百万円

**従業員** 193名（連結ベース / 正社員 / 2020年3月末時点）

## 事業内容

KANRY事業

（PMプラットフォーム事業はKANRY事業へ名称変更しました）

TATERU事業

## グループ会社

株式会社Robot Home

株式会社TABICT

株式会社サナス

## 2020年12月期第1四半期ハイライト

---

- 販売用不動産の売却と販売管理費の削減を計画通りに実行。期首業績見通し通りに着地。
- 収益構造の「フロービジネスからストックビジネスへの転換」に着手。KANRY事業の収益改善と販売管理費のより一層の効率化への取り組みを開始。
- TABICTホテル事業においては、コロナ禍の影響を鑑み新規のスマートホテルの開発をストップ。但し、全体収益の観点では、ストックビジネスへの事業シフトにより影響は少なく、業績見通しは期首予想を据え置く。

# 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2019年12月期 第1四半期	2020年12月期 第1四半期
売上高	4,663	2,035
売上総利益	▲2,624	513
販売費 及び 一般管理費	2,079	715
営業利益	▲4,704	▲201
経常利益	▲4,893	▲224
親会社株主に帰属する 四半期純利益	▲6,045	▲227

コスト構造改革による販売費  
及び一般管理費の削減

# セグメント情報

(単位:百万円)

KANRY事業			
	2019年12月期 第1四半期	2020年12月期 第1四半期	増減
売上高	624	805	181
営業利益	10	236	226

- ストック収入の伸張による売上増
- コスト構造改革による販管費の削減

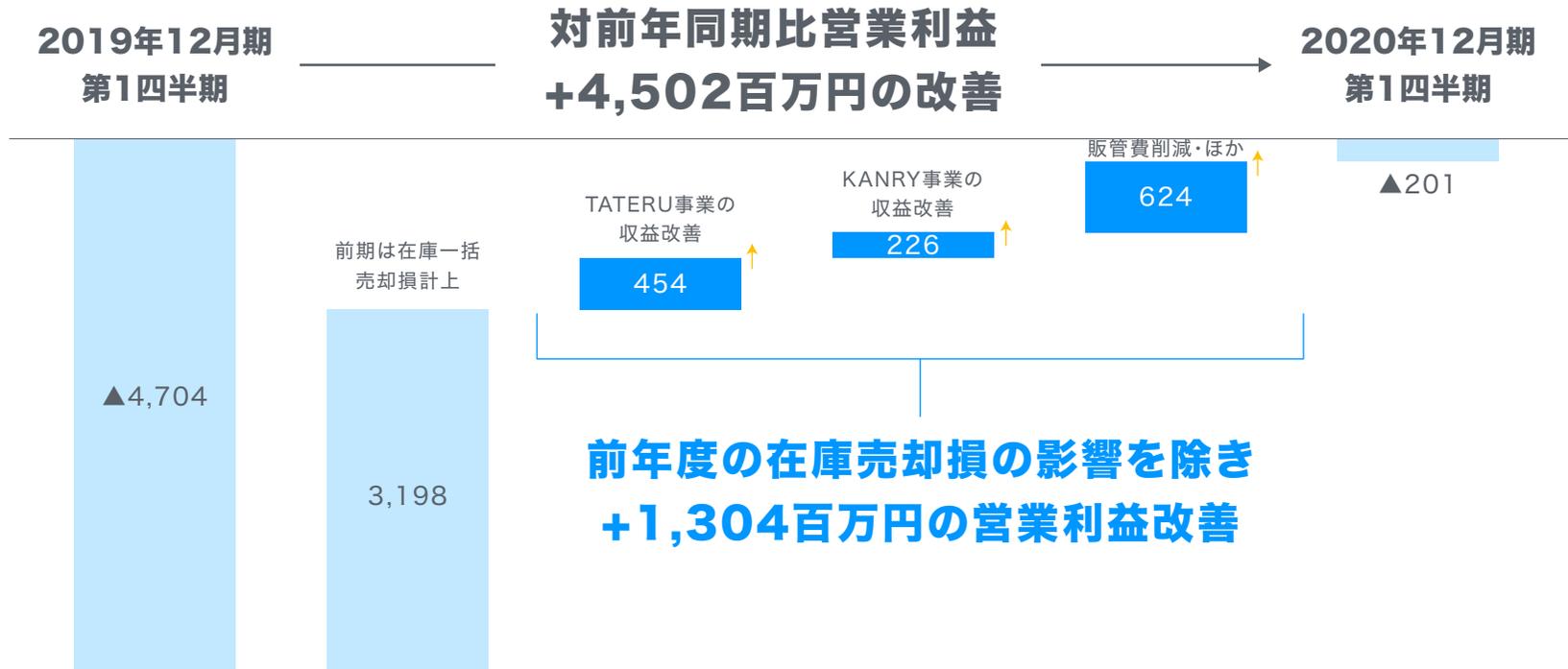
### <参考: 増益内訳>

- ・売上高の増加 129百万円
- ・売上総利益率の改善 10百万円
- ・販管費の削減 87百万円

TATERU事業			
	2019年12月期 第1四半期	2020年12月期 第1四半期	増減
売上高	4,037	1,230	▲2,807
営業利益	▲3,744	▲92	3,652

- 前年度1Qに一括売却損3,198百万円計上
- コスト構造改革による販管費の削減

# 連結営業利益増減要因



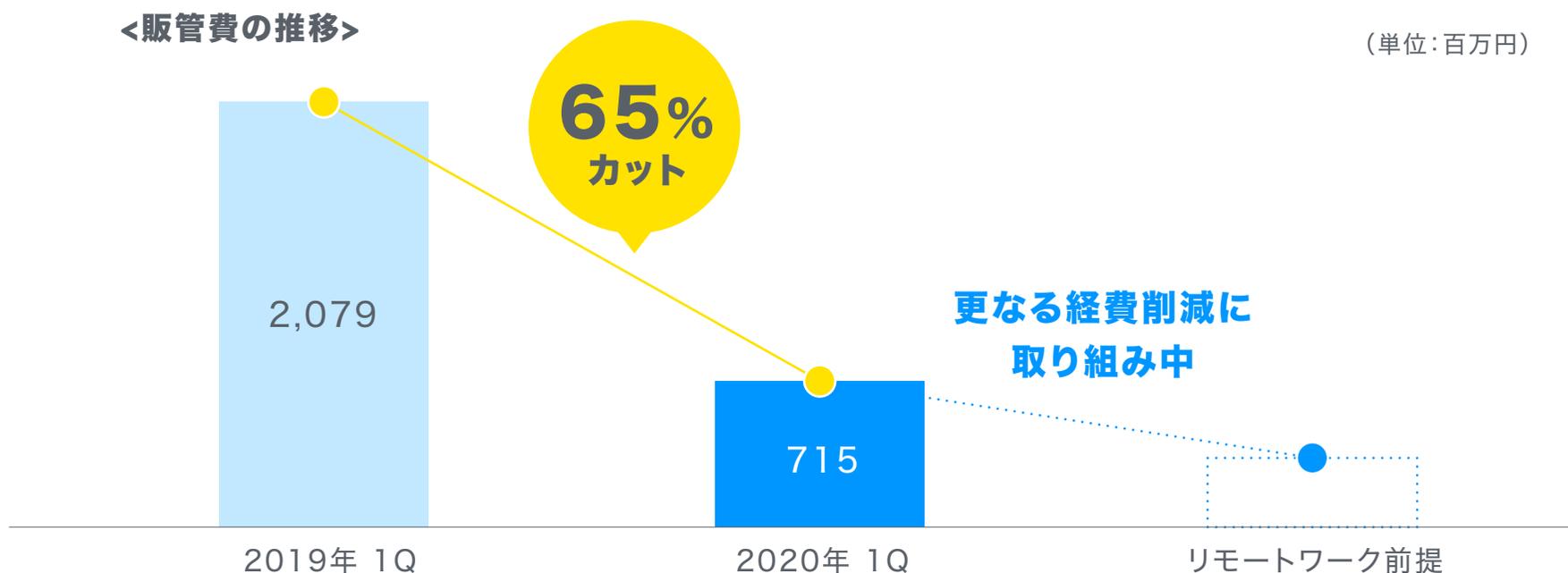
## <内訳一覧>

(単位:百万円)

TATERU事業の収益改善内訳		KANRY事業の収益改善内訳		販管費削減・ほか	
・売上総利益率の悪化	▲52	・売上高の増加	129	・人件費・外注費効率化	108
・販管費の削減 (うちIO社売却の影響 305)	506	・売上総利益率の改善	10	・広告宣伝費の削減	79
		・販管費の削減	87	・地代家賃の削減	51
				・その他費目毎の改善	386

## 販売管理費削減の取り組み状況

- リモートワーク型の効率的なオペレーションを前提に更なる経費削減に取り組む
- 今期中にオフィス拠点展開を見直し、賃料の大幅削減の実現を目指す



# 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2019年12月期末	2020年12月期 第1四半期	前年増減額
流動資産	11,160	9,852	▲1,308
棚卸資産	3,915	3,195	▲719
固定資産	1,129	1,207	77
資産合計	12,290	11,060	▲1,230
負債	4,062	3,073	▲989
純資産	8,227	7,986	▲241
負債・純資産合計	12,290	11,060	▲1,230

販売用不動産の引渡しによる減少

借入金返済による減少

自己資本比率72.2%

## 2. | TATERUの成長戦略

# KANRY事業

## アプリではじめる賃貸管理「KANRY」

※PMプラットフォーム事業はKANRY事業へ名称変更しました

### 当社施工管理物件

管理戸数 — 23,414戸

入居率 — 99.7%

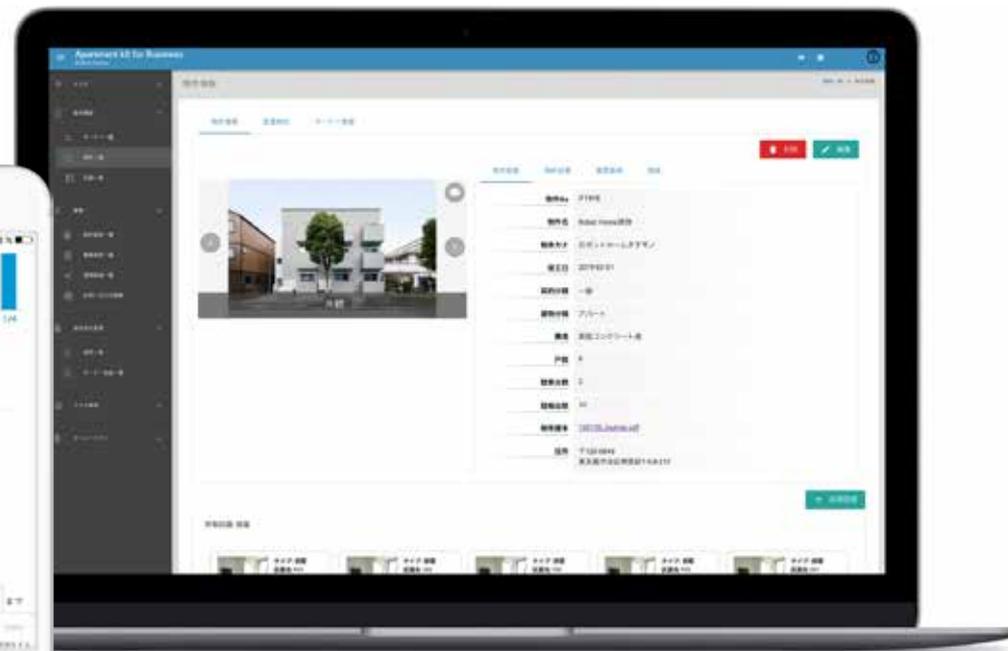
### 管理受託物件

管理戸数 — 1,194戸

入居率 — 91.4%



新オーナーアプリ



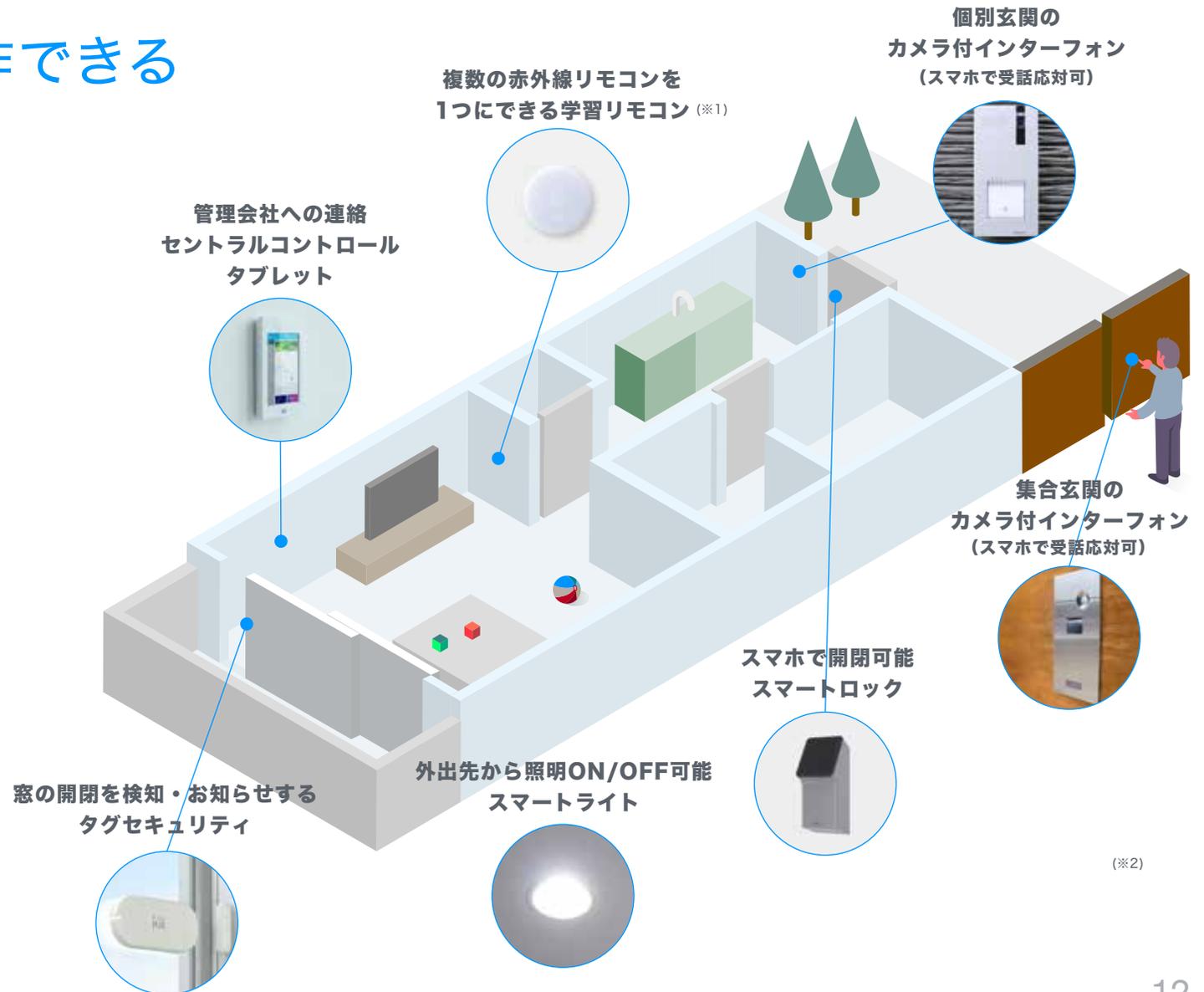
賃貸管理自動くん

※2020年3月末時点

※画像は開発中のイメージを含みます

# 特徴① 自社開発したIoTの強み

## スマホで快適に操作できる IoTの部屋



※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

## 特徴② 高い入居率を維持した安定したストック収入

### ● 入居率99.7%

- ・高い入居率を維持

### ● サブリース物件ゼロ

#### 当社施工管理物件

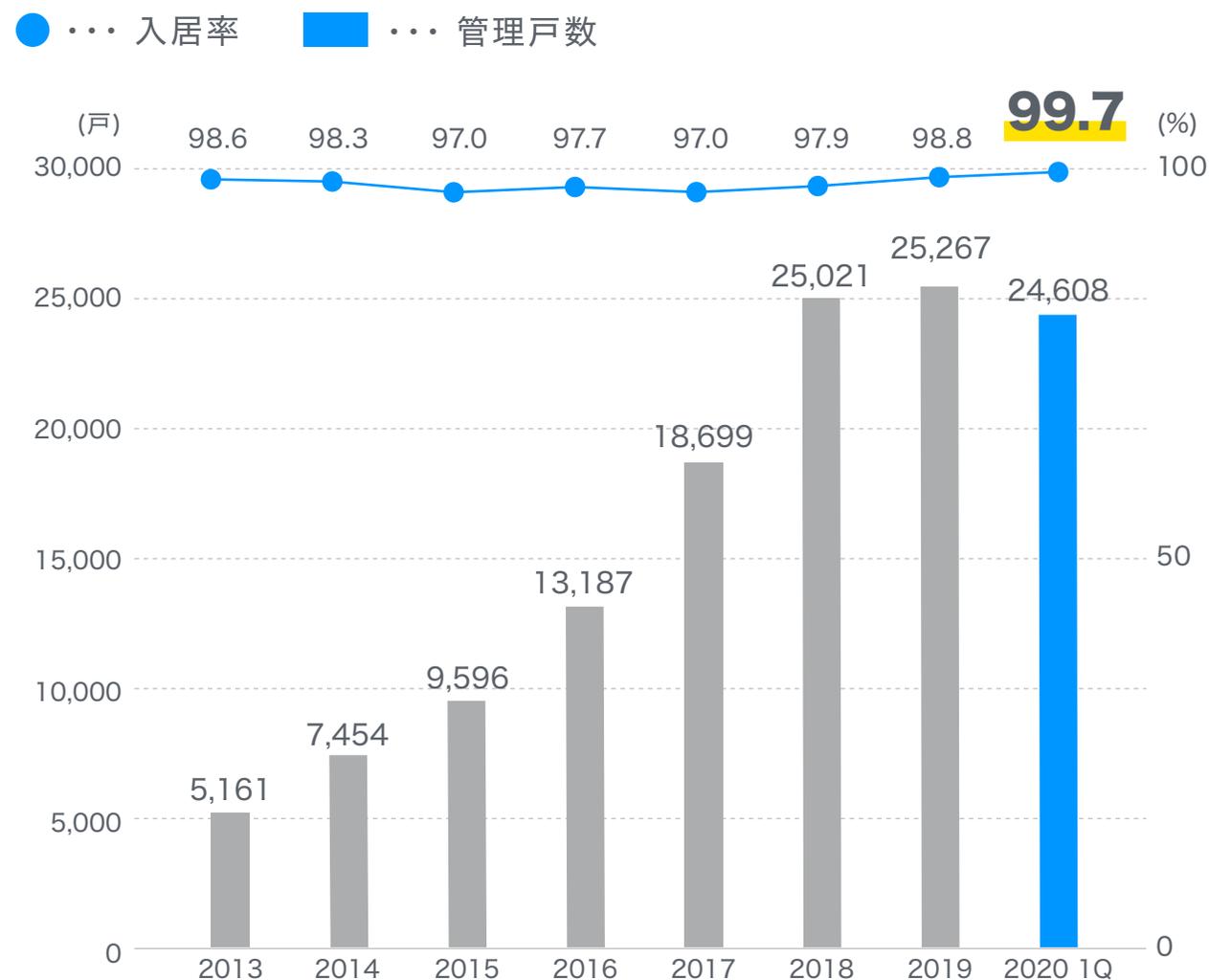
管理戸数 — 23,414戸

入居率 — 99.7%

#### 管理受託物件

管理戸数 — 1,194戸

入居率 — 91.4%



※2020年3月末時点

# KANRY事業の強化① 継続的にシェアを拡大

---

## ● 管理戸数増加の施策

- ・IoT販売からの管理受託
- ・賃貸住宅の販売による受託

## ● IoT導入シェアの拡大中 (8,828戸/24,608戸)

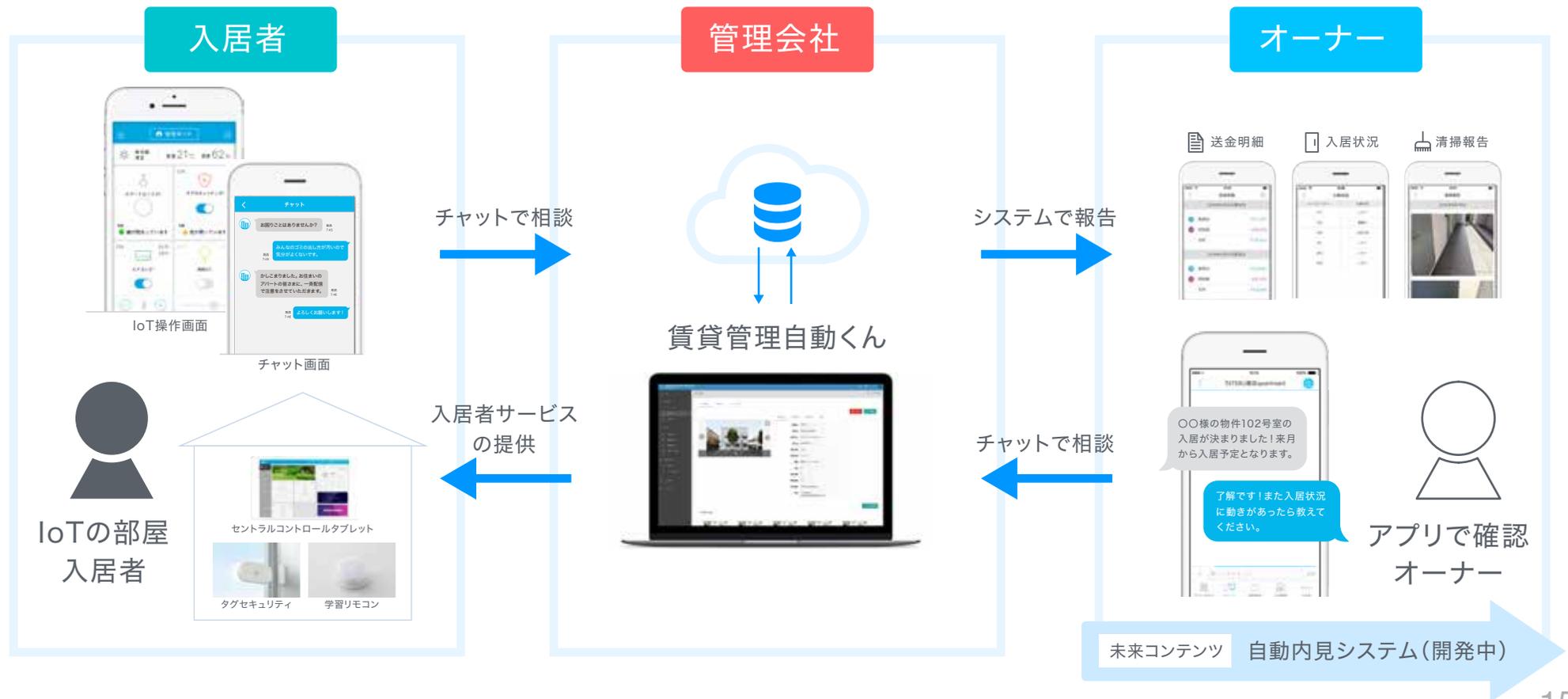
## ● 自社保証シェアの拡大中 (11,931戸/24,608戸)

- ・新会社「株式会社サナス」設立
- ・IoT販売からの保証サービス受託

※2020年3月末時点

# KANRYY事業の強化② RPAでコスト構造を改革し、収益力アップ

## 自社開発した賃貸管理RPAシステム「賃貸管理自動くん」の導入開始 (2020年6月末導入完了予定)



# KANRYY事業の強化③ オーナーのユーザビリティを追求

## 新オーナーアプリへのアップデートによる、ユーザビリティの向上 (2020年7月ローンチ予定)

### 1. 物件閲覧

所有物件画面から、  
物件状況をいつでも把握。

物件状況が一覧で確認できます。稼働率を確認したり、空室サイトへのアクセス数を確認することができます。



### 2. チャット

お困りごとは、  
チャットで相談。

管理会社とチャットでのやりとりが可能です。入居者に関わることはもちろん、家賃の設定方法までお気軽にご相談ください。



### 3. 相場を見る

データを駆使して、  
経営判断の材料に

周辺の家賃相場、犯罪率、人口密度、周辺施設などのデータを、アプリ上で閲覧できます。家賃設定の際や、賃貸経営のための判断材料としてご活用ください。



### 4. 募集をする

簡潔なフローで、  
入居付けも簡単に。

管理会社との連絡を極限までカットし、必要なやりとりは全てアプリで完結。次の入居までの時間を大幅に短縮することで、効率的な入居付けが可能に。



退居受付(プッシュ)画面



募集開始画面



完了画面



一覧画面

### 5. 管理機能

ペーパーレスだから、  
書類管理もシンプル。

送金明細、契約書、修繕履歴から確定申告まで、必要な書類をアプリで管理することができます。ペーパーレスだから、紛失の心配もまとめ忘れもありません。



# KANRY事業の強化④ 賃貸住宅向けIoT商品の販売

## IoTで実現する賃貸住宅のコンシェルジュライフ

### セントラルコントロールタブレット

賃貸住宅にコンシェルジュサービスを提供します

- チャットコンシェルジュ
- 水道・ガスなどのトラブル対応
- くらしのお知らせ機能
- その他生活お役立ちコンテンツの配信
- IoTデバイスのゲートウェイ



### タグセキュリティ

開け閉め・振動を検知し、  
外出中でもアプリにお知らせします



### 学習リモコン

室内の湿度や温度を読み取り、  
ご自宅のリモコンをひとつにまとめます



### スマート照明

スマートフォンからでも簡単に  
照明のオンオフが可能です



### スマートロック

4つの方法で解錠できます  
(アプリ/テンキー/交通系ICカード/従来の鍵)



### オートロックエントランス

マンションや戸建住宅も、  
外出先からスマートフォンで  
解錠できます



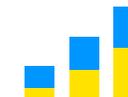
### Amazon Echo

音声だけでIoT機器をリモート操作できる  
スマートスピーカーです



### 収益構造

「IoT商品」 + 「システム料」



※成長イメージ

### IoT商品価格(1棟10戸の場合)

製品名	数量	単価	価格
セントラルコントロールタブレット	10	¥54,000	¥540,000
タグセキュリティ	10	¥9,500	¥95,000
学習リモコン	10	¥17,500	¥175,000
スマートライト	10	¥63,000	¥630,000
スマートロック	10	¥58,400	¥584,000
カード	20	¥2,500	¥50,000
カメラ付住戸玄関機	10	¥53,500	¥535,000
ゲートウェイ PoE Hub	3	¥31,500	¥95,000
ゲートウェイ パワー	1	¥30,000	¥30,000
カメラ付集合玄関機	1	¥850,000	¥850,000
集合玄関機用電源	1	¥27,500	¥27,500
ゲートウェイ	1	¥190,000	¥190,000
ライセンス	10	¥40,000	¥400,000
計			4,201,500円(税別)

### システム料(1棟10戸の場合)

月額 …… 2,000 円/1部屋      年間 …… 240,000 円/1棟

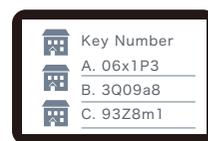
※価格は税別です

# KANRY事業の強化⑤ 自動内見システムの開発

## スマートキーを活用した自動内見システム開発中 内見業務に関わるカギの貸し借り不要に (2020年10月ローンチ予定)

### 提供予定サービス

- ・入退室履歴管理
- ・カギのナンバー発行・変更管理
- ・ワンタイムパスワード発行による  
内見自動化システム



カギ管理

ワンタイム  
パスワード  
発行



内見予約画面(イメージ)



スマートロック

# 新戦略① リモートワーク型オフィスの展開

---

## ●収益力強化

- ・リモートワーク型のプラットフォームの更なる強化による業務効率化や、オフィス賃料の大幅削減を実現する

## ●顧客満足度の向上

- ・管理物件から駆け付け30分圏内にスモールオフィスを構えて、管理サービス品質の向上を行い、顧客満足度の向上を目指す

## ●労働環境の改善

- ・リモートワーク継続企業になることにより、コロナなどの災害に強く、社員の通勤時間の削減など働きがいのある環境作りを強化

## 新戦略② KANRYY事業の全国展開

管理物件エリアを2022年12月末までに  
全国47都道府県に拡大予定

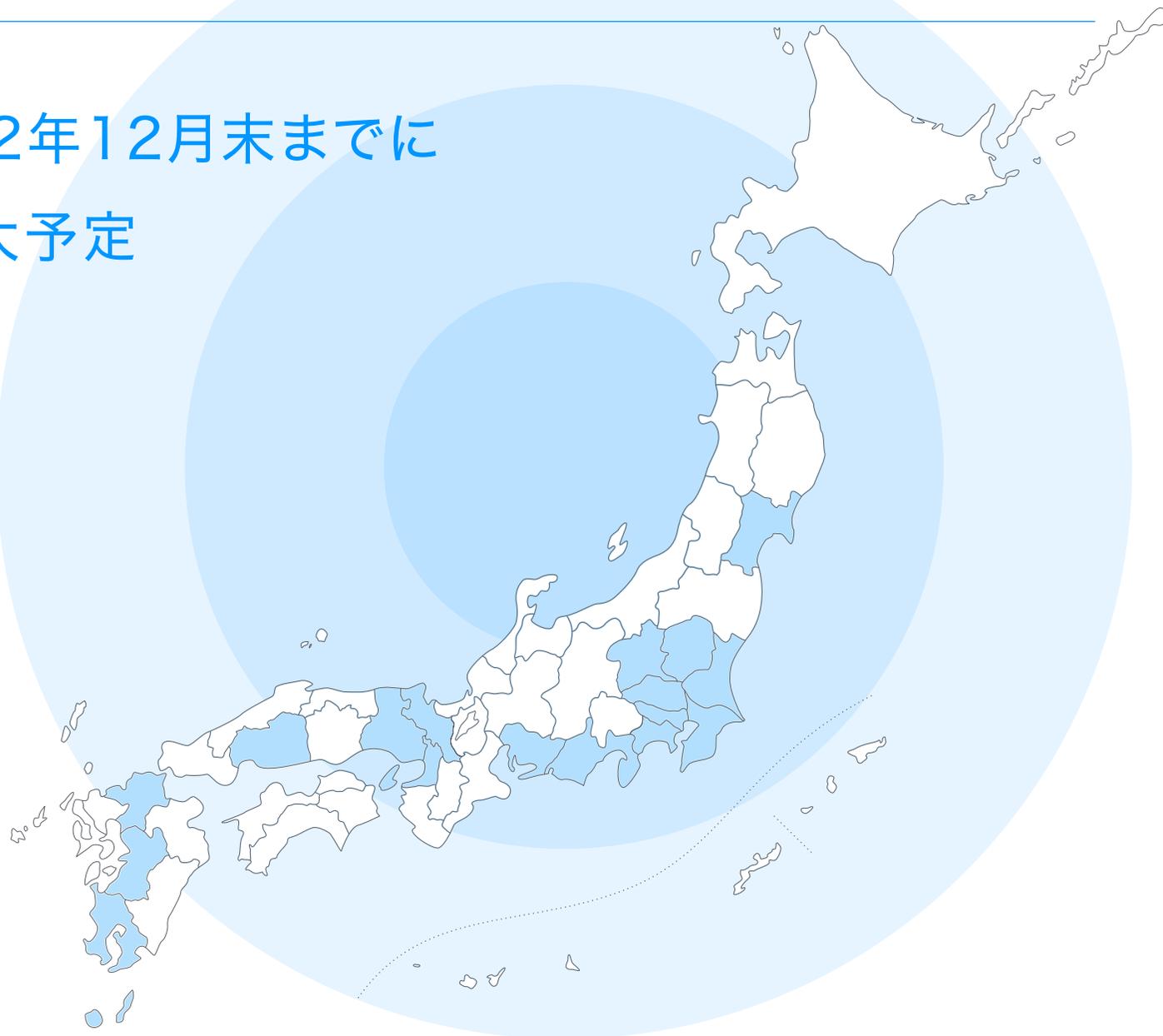
2020年3月末時点

17 都府県



2022年12月末目標

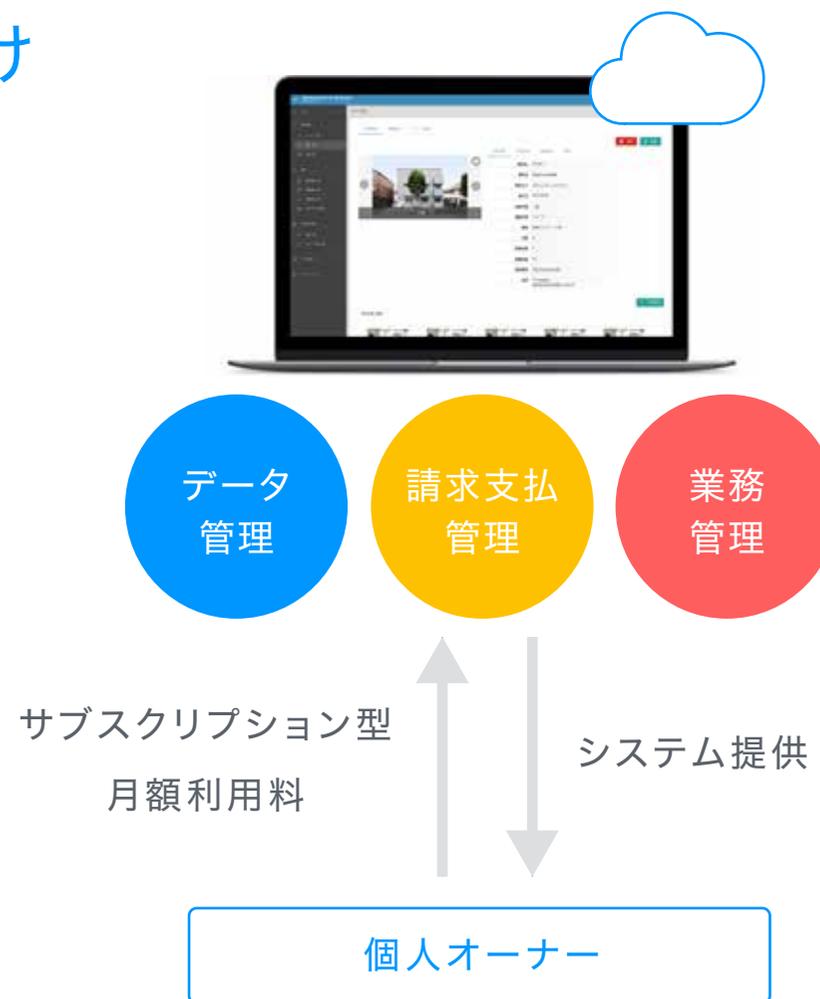
47 都道府県



## 新戦略③ サブスクリプション型の新しいサービス開発開始

### サブスクリプション型 個人オーナー向け 賃貸管理クラウドの開発開始

個人オーナーがご自身で賃貸管理ができるようになる、賃貸管理クラウドツールです。退居受付から修繕、清掃、入居付けまで、賃貸管理に関わる様々な業務を、クラウド上で行うことが可能になります。



# TATERU事業

- 富裕層向けに、IoTで差別化された収益不動産の販売
- テクノロジー×不動産開発をテーマとしたコンサルティング事業
- ストックを拡大させるために、引き続き、フロー事業を推進

# 今後のTATERU事業

カフェプロジェクト



老朽化施設のコンバージョンプロジェクト



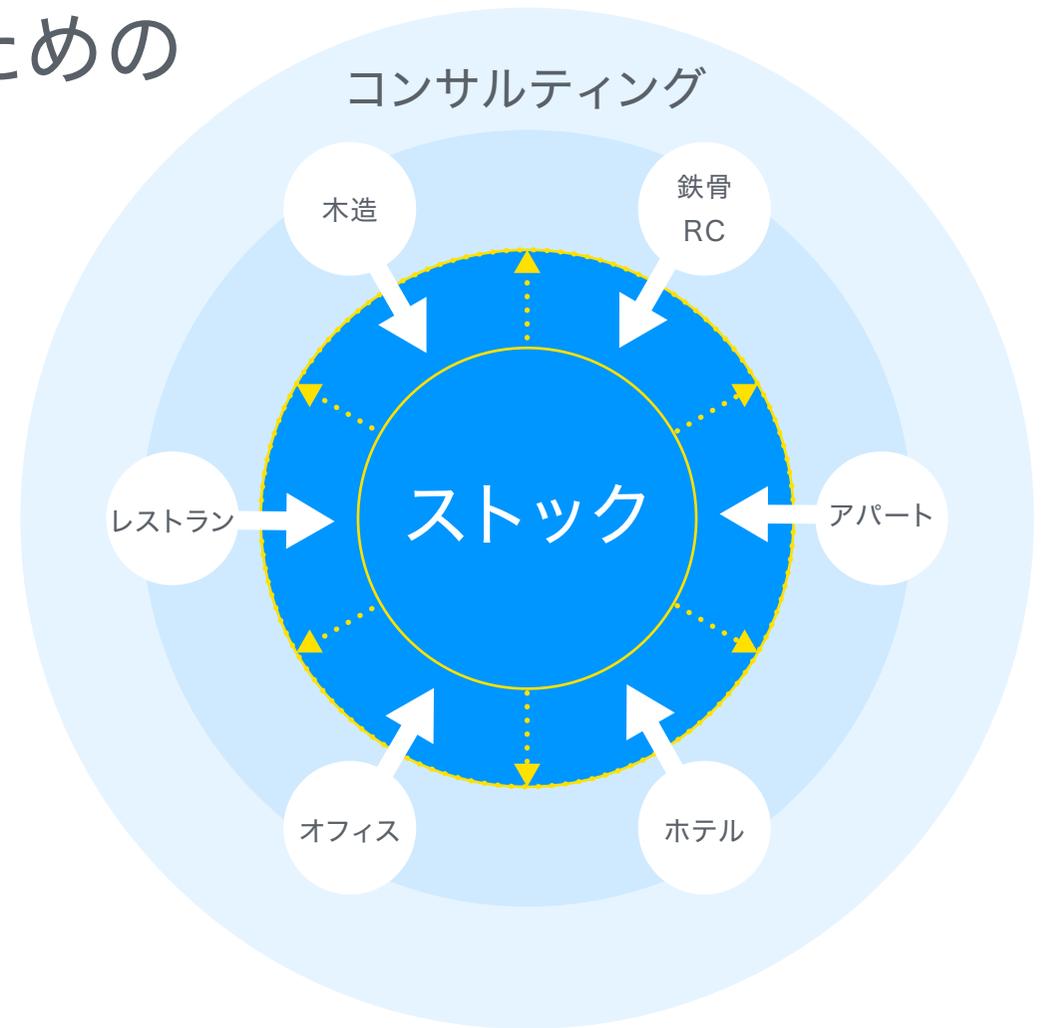
\*画像は企画中のデザインパースです

# NEXT TATERU VISION

ストック収入を拡大させるための  
2つの事業を展開中

●KANRY事業

●TATERU事業



# 成長イメージ

## NEXT TATERU VISION

2022年度  
営業利益目標

**10**億円

2019.11.22  
経営方針説明会  
の開催

2020.2.13  
NEXT TATERU VISION  
の発表

### KANRY事業 ※PMプラットフォーム事業はKANRY事業へ名称変更致しました

スマホで快適に操作できるIoTの部屋  
高い入居率を維持した安定したストック収入

- KANRY事業の強化
- RPAでコスト構造を改革し、収益力アップ
- 管理物件エリアを2022年12月末までに  
全国47都道府県に拡大予定

### TATERU事業

富裕層向けに  
テクノロジー×不動産コンサルティング  
による新しいサービスを展開

2019年12月末

2020年12月末

2021年12月末

2022年12月末

投資フェーズ(2020~2021)

収益化フェーズ(2021~2025)

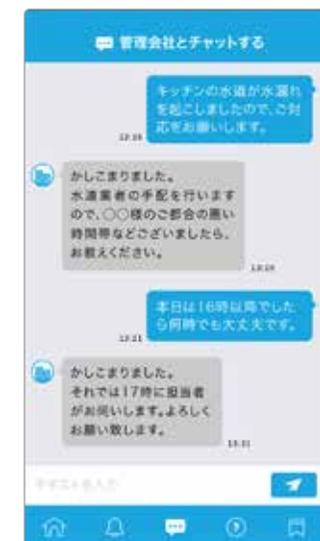
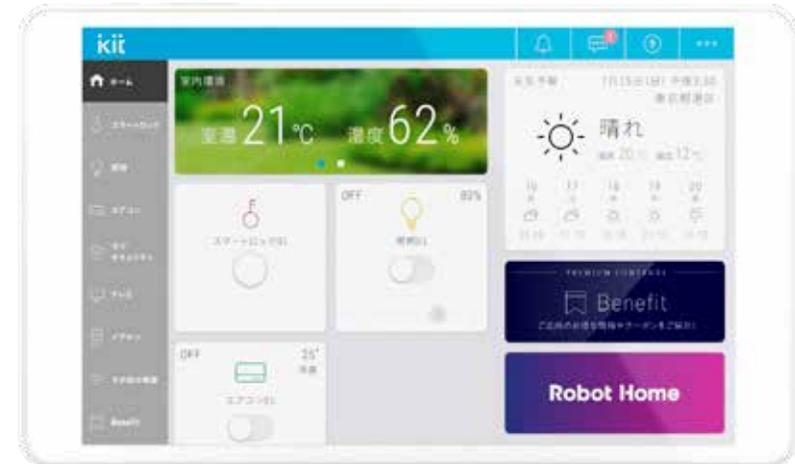
### 3. | APPENDIX (補足資料)

# IoT製品紹介

## セントラルコントロールタブレット

賃貸住宅にコンシェルジュサービスを提供するタブレットです。IoT機器のゲートウェイになり、アプリでスマートフォンから操作できるようになります。

- チャットコンシェルジュ
- 水道・ガスなどのトラブル対応
- 暮らしのお知らせ機能
- その他生活お役立ちコンテンツの配信



# IoT製品紹介

## オートロックエントランス

スマートフォンから受話応答できる  
集合玄関用 / 個別玄関用の  
カメラ付きインターフォンです。



カメラ付住戸玄関子機



カメラ付集合玄関機

外出中に、友人や  
家族が訪問してきた  
場合も対応可能



# IoT製品紹介

## スマートロック

外れない、落ちない特殊加工。  
4つの方法で解錠できます。

(アプリ/テンキー/交通系ICカード/従来の鍵)



オートロックで無締まりを防止。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。電池切れの際は、ドアの外から給電することが可能です。

## タグセキュリティ

窓の開閉・振動を検知して、  
外出中でもアプリにお知らせします。



窓に取り付けたタグセキュリティが開閉や振動を検知し、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。

# IoT製品紹介

## 学習リモコン

ご自宅の家電をスマートフォンから  
操作できるようにするリモコンです。(※1)

※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

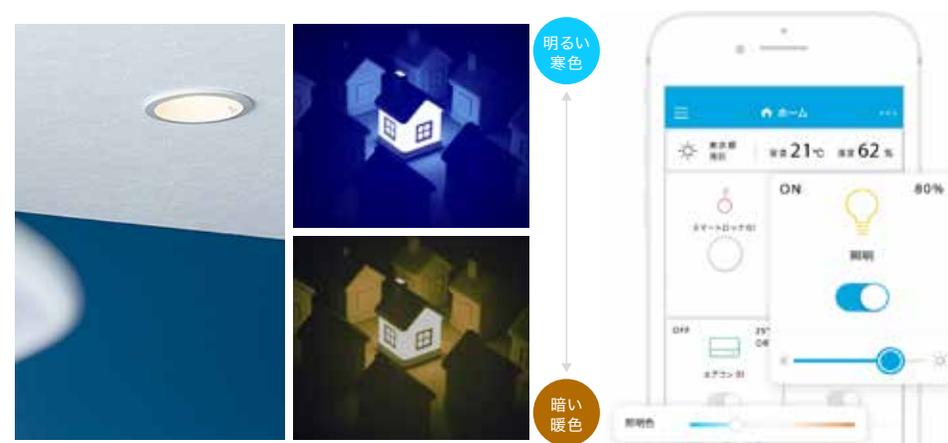


ご自宅の様々なリモコンを、追加できます

室内の温度や湿度を状態取得し、エアコンやTVなどの操作を  
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。

## スマート照明

照明のオンオフや、  
調色や調光を自由に操作できます。



※イメージ画像

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。

## 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。