



株式会社TATERU

2020年12月期 第2四半期

決算説明資料

2020年8月 株式会社TATERU(東証第一部:1435)



# 目次

---

1. | 2020年12月期 第2四半期決算概要
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

**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** 179名（連結ベース / 正社員 / 2020年6月末時点）

## 事業内容

AI・IoT事業<sup>※</sup>

KANRY事業

TATERU事業

※当1QはKANRY事業を含む

## 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2四半期ハイライト

---

- KANRY事業の収益改善に加え、TATERU事業においても販売用不動産の引渡しが順調に推移。販管費の削減も計画通りに進捗。
- フロービジネスからストックビジネスへの収益構造の転換が順調に進捗。今後はAI・IoT事業強化に取り組む。
- コロナ禍の影響を受けたスマートホテル事業において債務保証損失引当金繰入額を395百万円を計上し、投資有価証券評価損282百万円を計上。

# 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2019年12月期 第2四半期	2020年12月期 第2四半期			
	2Q累計	1Q会計	2Q会計	2Q累計	
売上高	14,273	2,035	1,994	4,030	
売上総利益	▲3,014	513	218	731	債務保証損失引当金繰入額 395百万円計上
販売費及び一般管理費	3,488	715	508	1,224	コスト構造改革による 販管費2,264百万円削減
営業利益	▲6,502	▲201	▲290	▲492	
経常利益	▲6,885	▲224	▲304	▲529	
親会社株主に帰属する 四半期純利益	▲8,939	▲227	▲628	▲855	投資有価証券評価損 282百万円計上

# セグメント情報

(単位:百万円)

KANRY事業			
	2019年12月期 第2四半期	2020年12月期 第2四半期	増減
売上高	1,502	1,519	17
営業利益	190	464	274

○AI・IoT事業(KANRY事業の内数)

- ・売上高 148百万円
- ・営業利益 46百万円

- ストック収入の伸張による営業利益増
- コスト構造改革による販管費の削減

TATERU事業			
	2019年12月期 第2四半期	2020年12月期 第2四半期	増減
売上高	12,773	2,511	▲10,262
営業利益	▲5,157	▲361	4,796

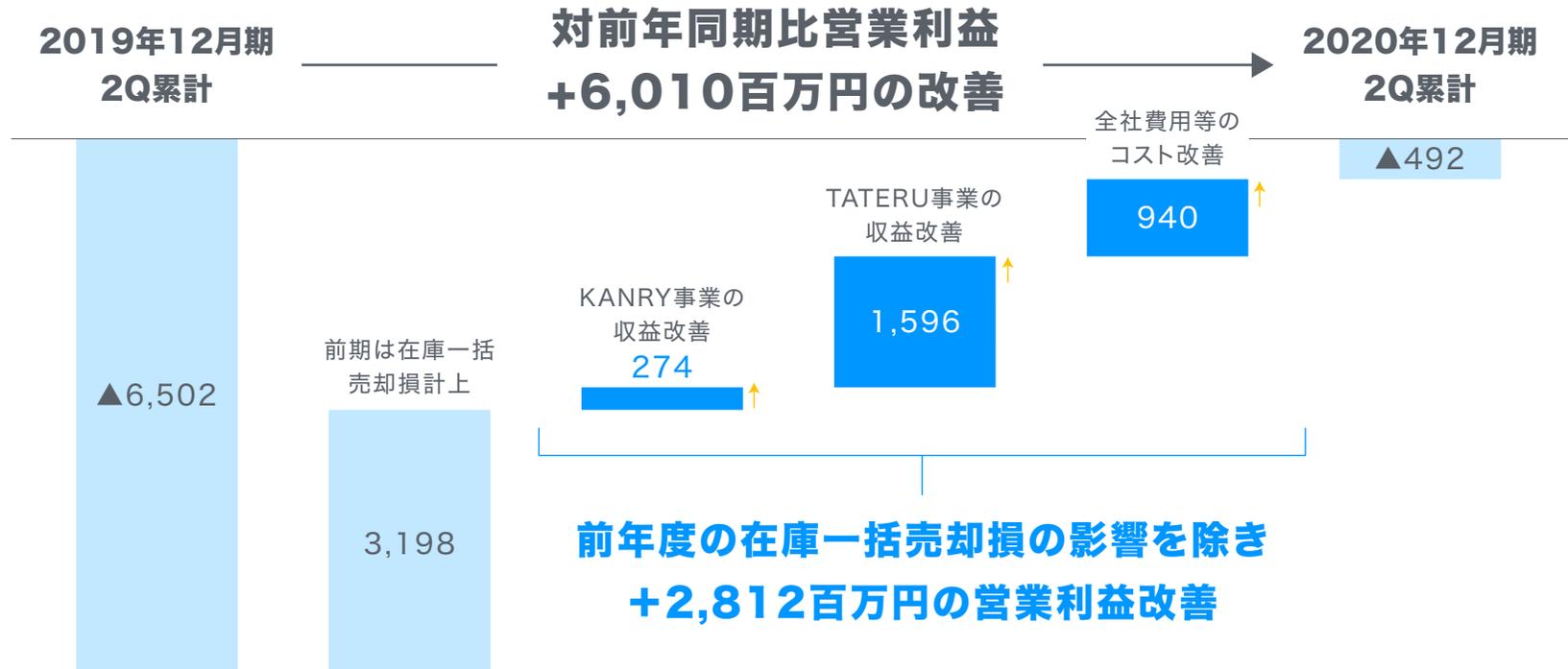
- 前年度1Qに一括売却損3,198百万円計上
- コスト構造改革による販管費の削減
- 債務保証損失引当金繰入額395百万円計上

# 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2019年12月期末	2020年12月期 第2四半期	前年増減額	
流動資産	11,160	8,818	▲2,342	
棚卸資産	3,915	2,056	▲1,859	販売用不動産の引渡しによる減少
固定資産	1,129	899	▲229	
資産合計	12,290	9,718	▲2,572	
負債	4,062	2,361	▲1,701	借入金2,014百万円減少
純資産	8,227	7,357	▲870	自己資本比率75.7%
負債・純資産合計	12,290	9,718	▲2,572	

# 連結営業利益増減要因



## <内訳一覧>

(単位:百万円)

KANRY事業の収益改善内訳		TATERU事業の収益改善内訳		全社費用等のコスト改善内訳	
売上高増加	9	売上総利益利率改善	1,445	人件費・外注費効率化	175
売上総利益利率改善	41	債務保証損失引当金繰入額	▲395	広告宣伝費の削減	129
販管費の削減	223	販管費の削減	427	地代家賃の削減	87
		IO社*の連結除外の影響	119	その他販管費の削減	549
合計	274	合計	1,596	合計	940

\*株式会社インベストオンライン

# ポストコロナの経営環境に対応した、サステナブルな業務体制の構築

- 不確実性の高い経営環境に対応すべく、リモートワークやサテライトオフィスの構築を推進。業務体制の再構築により、販管費の削減も計画通りに進捗。

## <オフィス形態の最適化を推進>

### 現在・・・機能集中型の大型オフィス

#### 本社機能

神宮前オフィスに多くの業務機能と人員を配置

### 今後・・・機能分散型のサテライトオフィス

#### コミュニティスペース(2020年10月設置予定)

新本社(恵比寿)にIoTモデルルームを新設

#### ワーキングスペース(2020年10月設置予定)

リモートワークを前提としたスモールオフィスを両国に設置

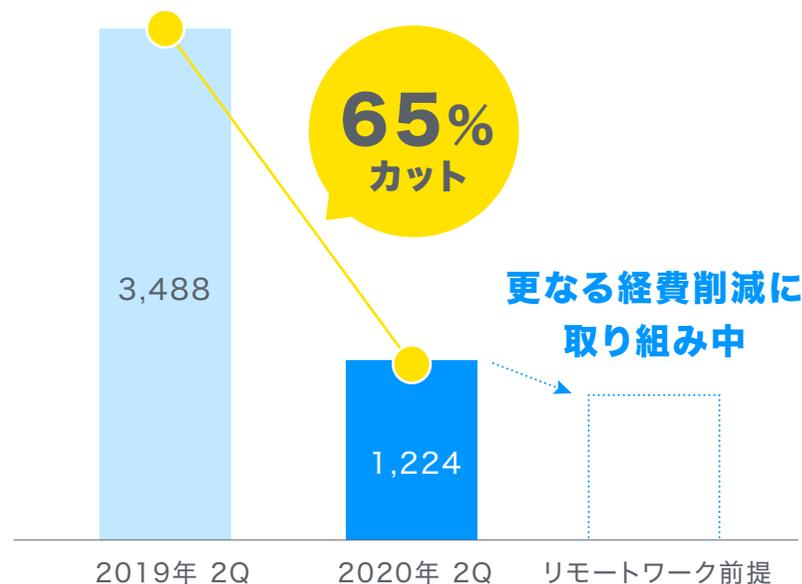
➡ **年間賃料削減額 100百万円超**



恵比寿モデルルームイメージ

## <販管費の推移>

(単位:百万円)



## 2. | TATERUの成長戦略

# 当社のビジネスモデル

AI・IoT事業などのコアテクノロジーを活用した、DXプラットフォーム・SaaSサービスの提供をKANRY事業・TATERU事業に繋げていきます。



# AI・IoT事業

売上高 ..... 148百万円

営業利益 ..... 46百万円

# AI・IoT事業 収益構造

## AI・IoTなどのテクノロジーを活用した、3つの収益構造

### 1. IoT領域



不動産開発・企画などの  
IoT導入コンサルティング

### 2. RPA活用のPM領域



RPAにより効率化された  
PM業務の受託

### 3. SaaS領域

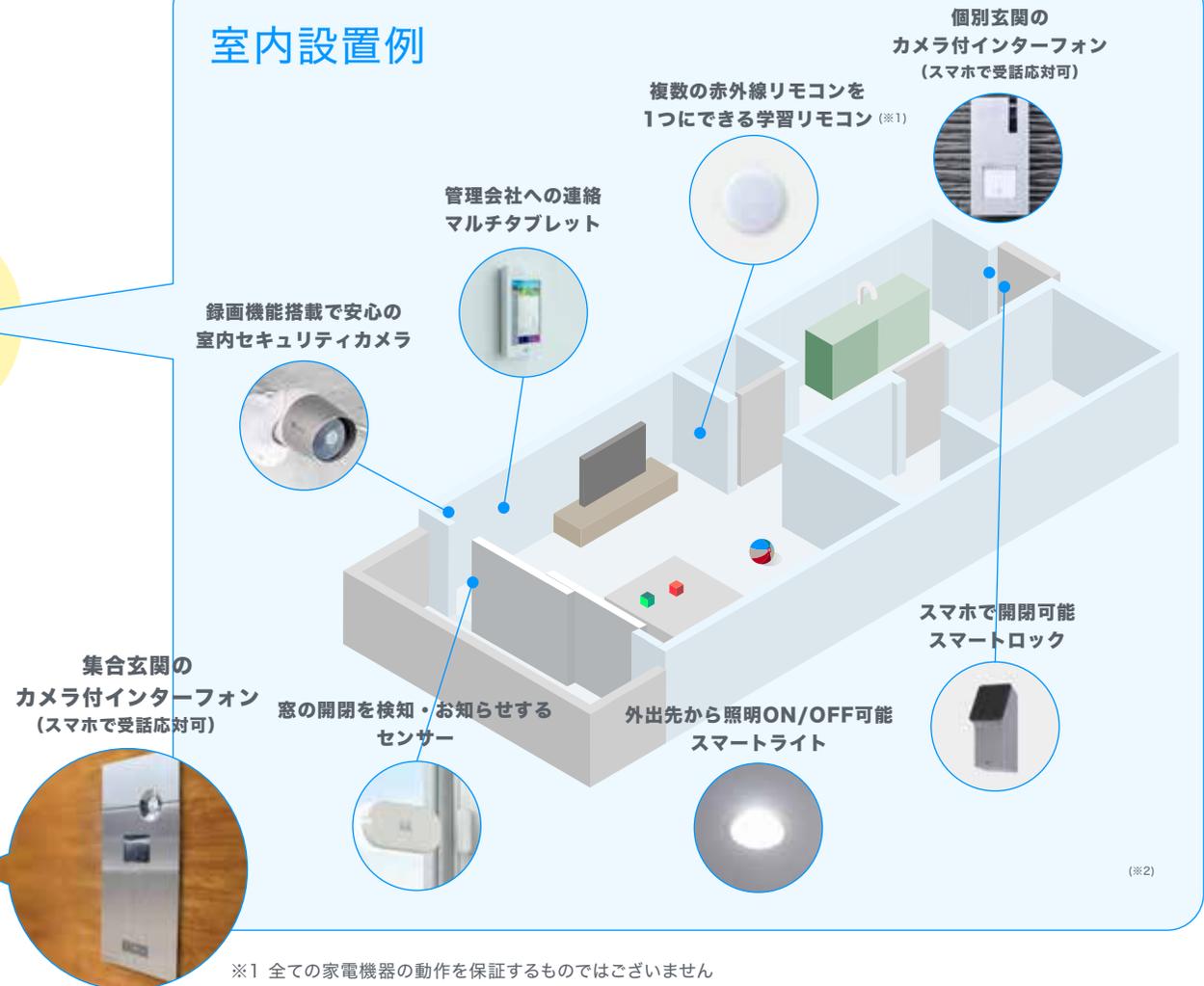


Residence kitによる  
DXプラットフォームをSaaS化

## 不動産開発・企画などのIoT導入コンサルティング



### 室内設置例



※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

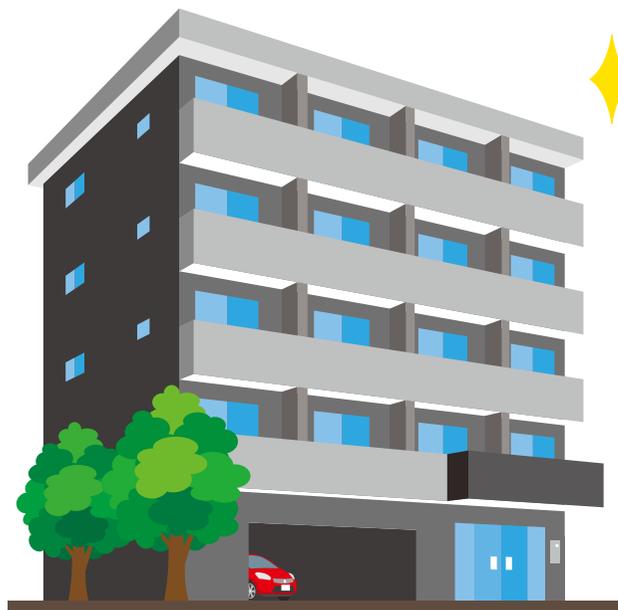
※2 間取りはイメージです

# AI・IoT事業② RPA活用のPM領域

## RPAにより効率化されたPM業務の受託

IoTを物件に導入

IoTを活用した管理受託



管理



入居者用アプリ  
(Residence kit for Customer)

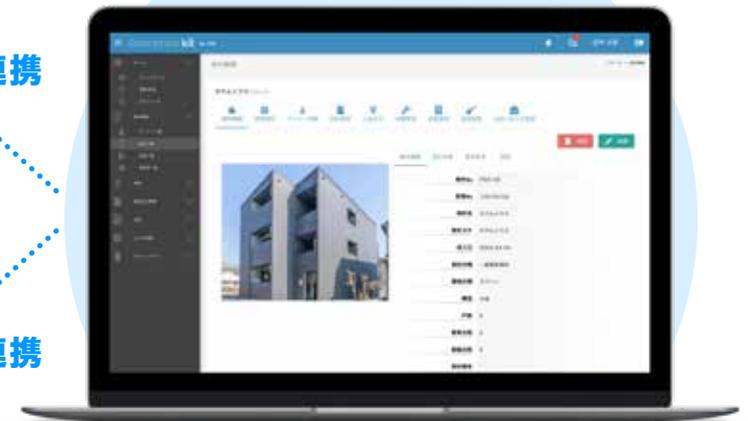


オーナー用アプリ  
(Residence kit for Owner)

連携

連携

RPA



管理会社用RPAツール  
(Residence kit for PM)

# AI・IoT事業③ SaaS領域

## Residence kitによるDXプラットフォームをSaaS化



# KANRY事業

売上高 ..... 1,371百万円

営業利益 ..... 418百万円

※AI・IoT事業を除く

# KANRYY事業 AI・IoTなどのテクノロジーを活用したPM事業



入居者用アプリ  
(Residence kit for Customer)



オーナー用アプリ  
(Residence kit for Owner)

連携



管理会社用RPAツール  
(Residence kit for PM)

# KANRY事業 高い入居率を維持した安定したストック収入

## ● 入居率98.8%

・高い入居率を維持

### 当社施工管理物件

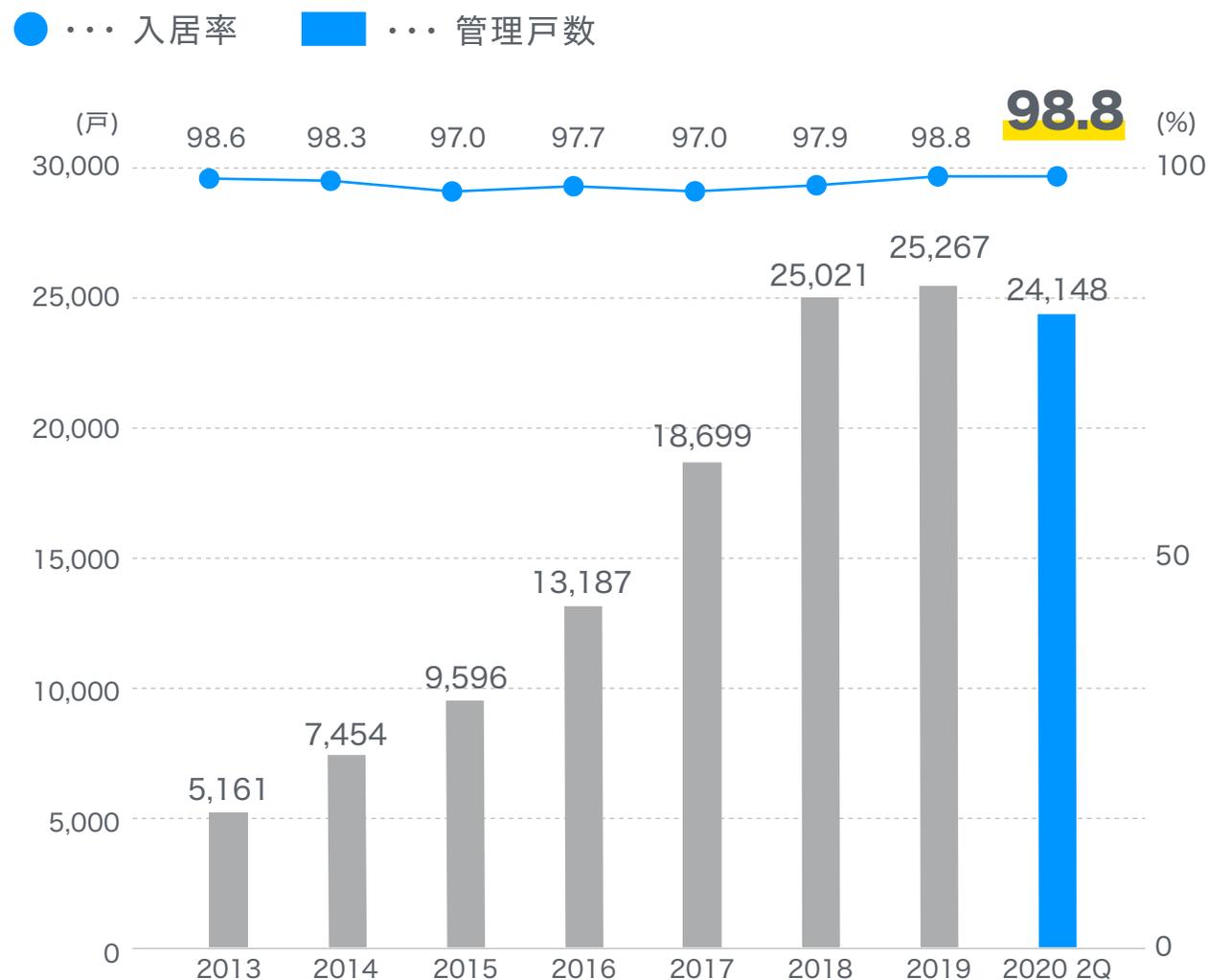
管理戸数 — 23,048戸

入居率 — 98.8%

### 管理受託物件

管理戸数 — 1,100戸

入居率 — 91.7%



※2020年6月末時点

# KANRY事業 継続的にシェアを拡大

---

## ●管理戸数増加の施策

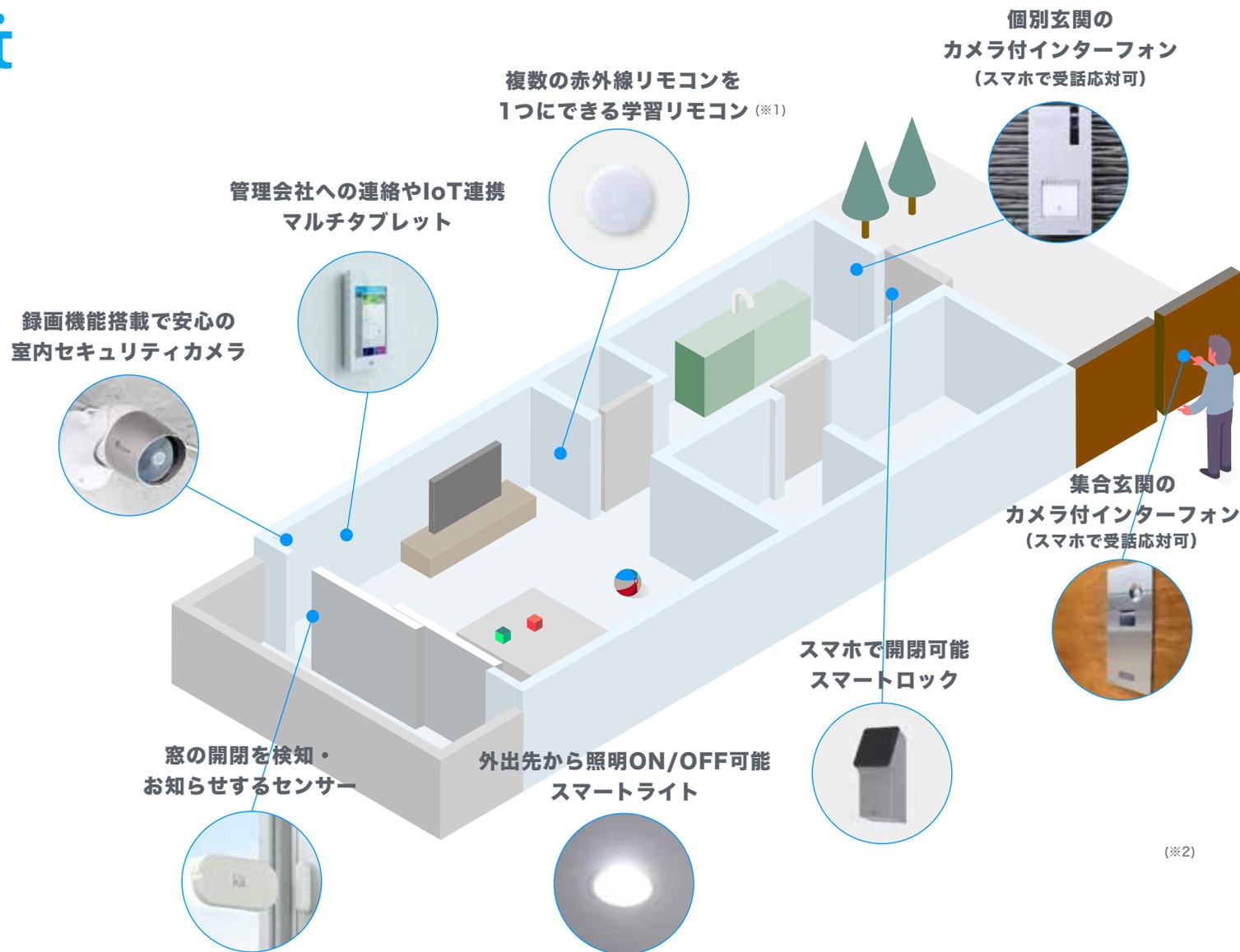
- ・不動産開発業者へIoT活用のご提案からの管理受託
- ・不動産オーナーへIoT販売からの管理受託
- ・管理物件エリアを2022年12月末までに全国47都道府県に拡大予定

## ●IoT導入シェアの拡大中 (8,077戸/24,148戸)

## ●自社保証シェアの拡大中 (13,773戸/24,148戸)

※2020年6月末時点

## Residence kit for Customer



※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

## Residence **kit** for Owner

## 不動産経営を自動化させるSaaSモデルの 新オーナーアプリ、2020年7月13日提供開始



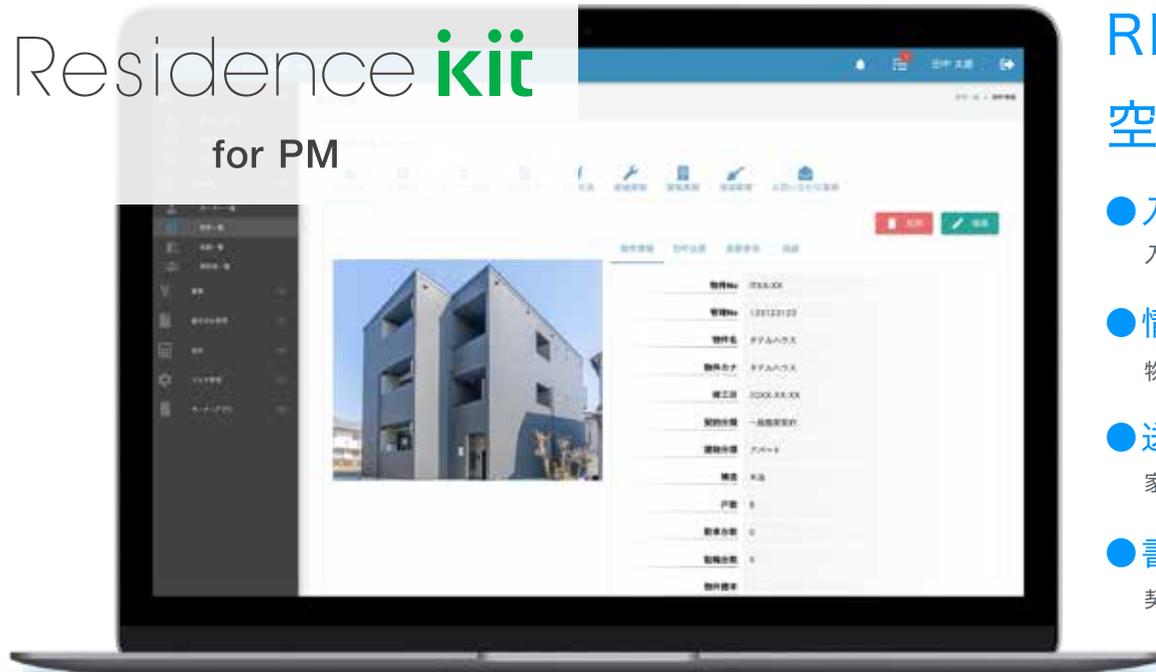
### 管理会社との連絡もアプリのチャットでサクサク

専任のコンシェルジュがいるので、はじめての方でも安心してご利用いただけます。

周辺家賃相場に上昇傾向が見られるので、家賃設定を1,000円UPしませんか？

了解です！また入居状況に動きがあったら教えてください。

## Residence kit for PM



## RPAを活用した業務効率化による 空室リスクの軽減

- **入退居を管理する**  
入居/退居受付 修繕受付・発注・履歴管理
- **情報の管理をする**  
物件情報管理 オーナー情報管理・検索
- **送金履歴管理をする**  
家賃入金管理 オーナー送金 その他業者請求管理
- **書類の管理をする**  
契約書管理 送金明細管理 請求書管理

業務フローに基づく機能の充実

- チャット機能
- +
- タスク管理
- +
- Bot AI

管理業を行う当社が自社開発したRPAツールなので、  
余計な機能が一切ありません

- **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円滑化**  
→入居者とのコミュニケーション不足による、空室リスクの軽減  
→オーナーとの入退去時におけるやりとりの円滑化による、空室リスクの軽減
- **定型文やチャットボットAIを活用することによる、サービス品質の安定・向上**  
→サービス品質の安定と業務効率化により、一人あたり担当物件数を増やせる  
→業務が定型化されやすいので、教育にかかる時間が短縮される

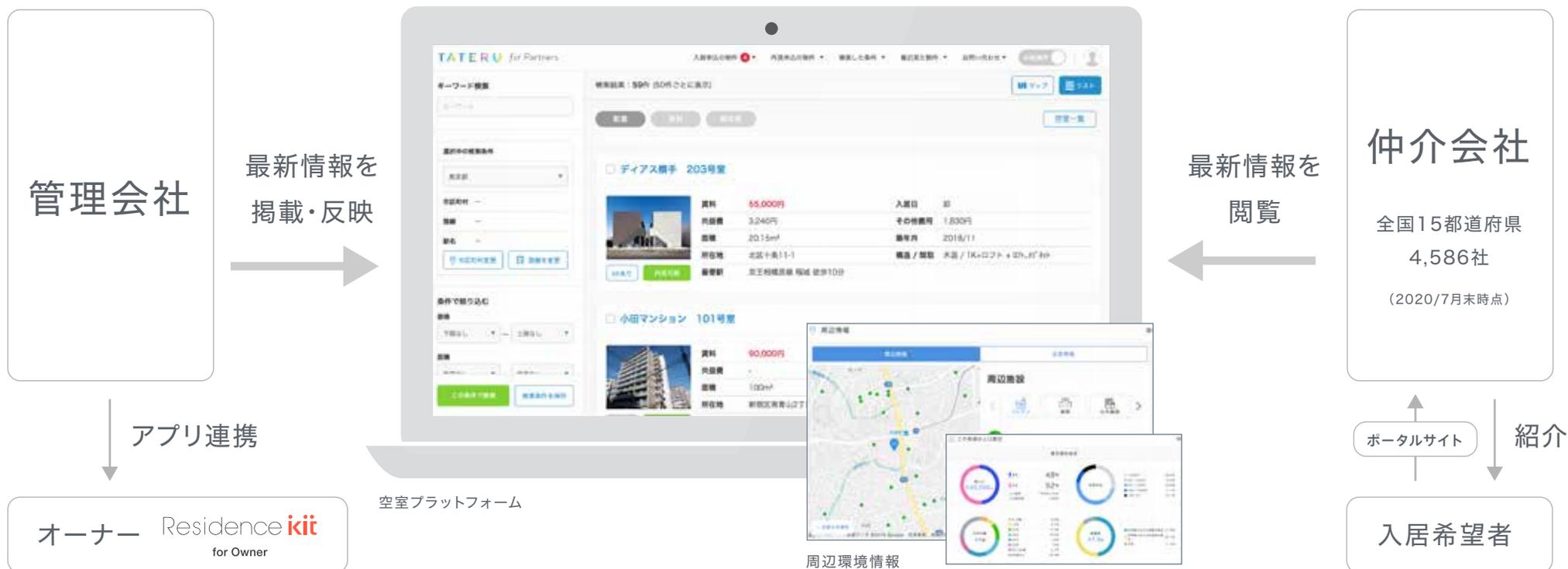


Bot AI画面

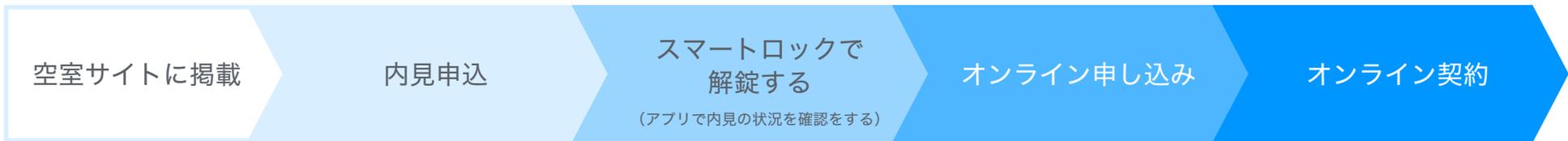
## Residence **kit** for Agent (空室プラットフォーム)

### 全国15都府県、4,586社の仲介会社が登録 (2020/7月末時点)

仲介業者向けに物件を紹介する空室共有システムです。仲介業者はサイト上で空き物件をすぐに検索できるため、より効率的に入居付けすることが可能になります。



## 自動内見システム、2020年10月1日より導入開始予定



内見予約から入居申し込み、契約まで全てオンラインで完結



空室サイトを見て予約 (画面は開発中のイメージです)



スマートロックなので  
鍵の受け渡し不要



セキュリティカメラで内見状況の確認  
→オーナーアプリから確認可能

# TATERU事業

売上高 ..... 2,511 百万円

営業利益 ..... ▲361 百万円

# 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
- Residence kit for Developmentによるオープンプラットフォーム化された不動産開発システムを外部提供開始

# TATERU事業 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

観光都市ホテル企画コンサルティング



老朽化施設のコンバージョンプロジェクト



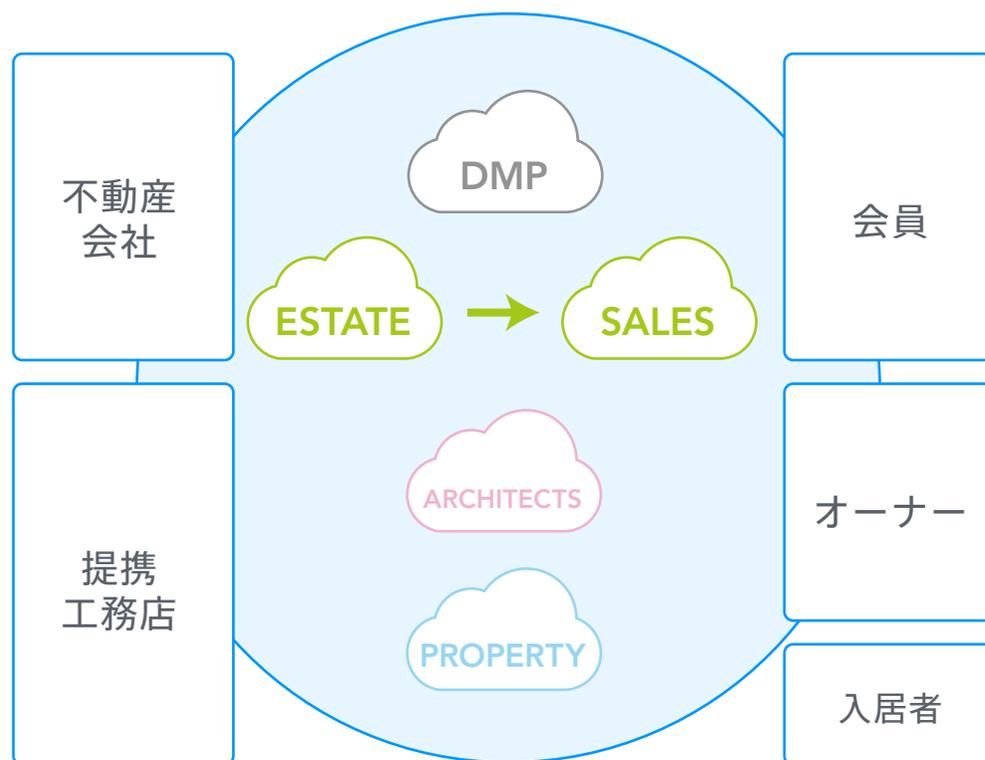
\*画像は企画中のデザインパースです

# TATERU事業 不動産開発プラットフォームを外部提供

Residence **kit**  
for Development

## デベロッパー向け不動産開発プラットフォームの OEM提供を開始

デベロッパー向けに開発における様々な業務をサポートできるシステムを提供します。  
集客から建築、管理まで、自社開発したシステムとノウハウでサポートします。



DMP

自社独自の DMP システムを使い、全国の新規ユーザーを集客します。



ESTATE

全国の不動産業者から土地情報を取得し、ESTATE システムに登録します。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業者へ分離発注し、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 にて一元管理します。

# 中期経営計画に対する成長イメージ

## 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  
TATERU事業

- 財務体質の強化
- ストックビジネスの強化

連携による  
ストックビジネスの強化

AI・IoT事業  
AI・IoTなどのテクノロジーを活用した、3つの収益構造

### 1. IoT領域



不動産開発・企画などの  
IoT導入コンサルティング

### 2. RPA活用のPM領域



RPAにより効率化された  
PM業務の受託

### 3. SaaS領域



Residence kitによる  
DXプラットフォームをSaaS化

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~)

### 3. | APPENDIX (補足資料)

# IoT製品紹介

## チャットコンシェルジュ / マルチタブレット

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

## ホームエントランス

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

友人や家族が訪問



→  
集合玄関



集合玄関用インターホン



→  
個別玄関



個別玄関用インターホン



→  
集合玄関でも、個別玄関でも、  
スマートフォンで応答可能



鍵を解錠

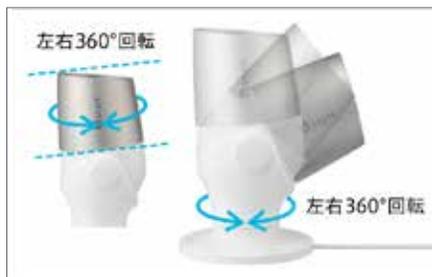
置き配にも便利に活用



# IoT製品紹介

## セキュリティカメラ -防犯対策の監視カメラ-

留守中や睡眠時など、リアルタイムで確認できないときでも、アプリやmicroSDカードに自動で録画し続けます。



### 1. ライブ確認機能

物件の様子をアプリからライブで確認



### 2. 動画保存機能

撮った映像は2週間保存可能



### 3. 切り取り機能

映像の必要な部分だけ切り取り可能

通報



撮った動画を証拠として提出

## アプリで確認可能

### 昼間

高画質な映像で室内の様子がはっきり確認できます

### 夜間

自動暗視モードで暗間でもはっきり確認できます

※画像は夜間を想定して部屋を真っ暗にして撮影



# 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。

## センサー

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。



窓に取り付けた開閉センサーが、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

## 赤外線学習リモコン

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。\*

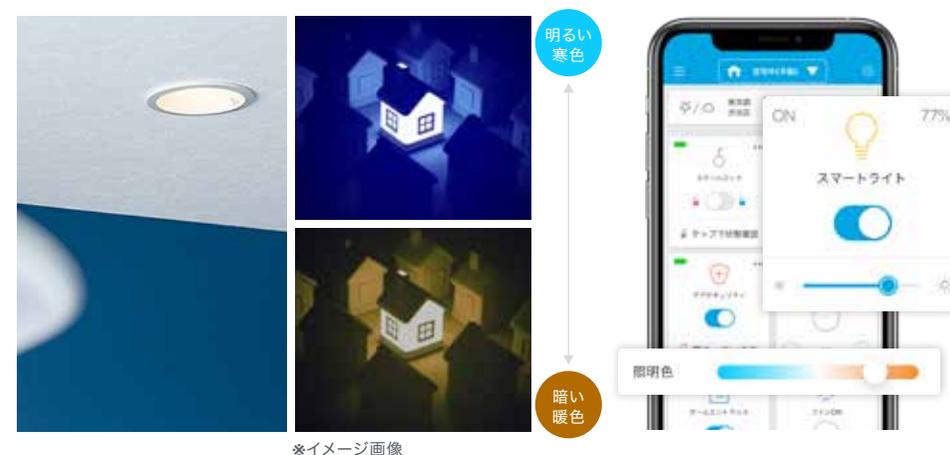
※全ての家電機器の動作を保証するものではありません



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。

## スマートライト

照明のオンオフや、調色や調光を自由に操作できます。



外出先で電気の消し忘れに気づいた場合でも、マルチタブレット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。