



2022年5月9日

各 位

会 社 名 株式会社ツクルバ  
代表者名 代表取締役 CEO 村上 浩輝  
(コード：2978 東証グロース)  
問合せ先 執行役員 CFO 小池 良平  
(TEL：03-4400-2946)

### よくある質問と回答

日頃より、当社に関心をお寄せいただき誠にありがとうございます。2022年3月15日に発表した2022年7月期第2四半期決算発表後のIR活動にて投資家様より頂戴した主なご質問とその回答について、下記の通り開示致します。

なお、本開示は投資家様への情報発信の強化とフェアディスクロージャーを目的に、決算発表後45日程度を目安に開示するものです。回答内容については、時点のずれによって多少の齟齬が生じる可能性があります。直近の回答内容を最新の当社方針として回答を記載しております。

**Q1. 2022年4月11日にリリースした株式会社マネーフォワードとの新サービス「マネーフォワード 住まい」の狙いは？**

「マネーフォワード 住まい」(<https://sumai.moneyforward.com/>)は、2021年7月に締結した株式会社マネーフォワード(以下「マネーフォワード社」という。)との業務提携契約に基づきリリースしたサービスです。

「マネーフォワード 住まい」は、自身が所有する不動産の査定額をオンラインで把握し、また、住宅ローン情報を組み合わせることで、売却した場合の手残り額を現在から将来に渡ってシミュレーションすることができるサービスです。ユーザーは、持ち家を資産として管理し、売却したくなかった際にスムーズに売却に移行することが可能になります。

主な特徴は以下3点です。

- ① 名前や電話番号不要で、精度の高い査定がオンライン完結で受けられる
- ② 査定額とローン情報を組み合わせ、売却シミュレーションができる
- ③ 売却相談をシームレスにプロに依頼できる

当社としては、1,200万人以上(2021年4月時点)が利用するお金の見える化サービス「マネーフォワード ME」を有するマネーフォワード社と同サービスを提供することで、カウカモにおける不動産所有者のユーザー基盤及び個人物件の獲得を強化し、中古不動産売買に関するスムーズな顧客体験や中古不動産の流動性向上の実現につなげていくことを企図しています。

**Q2. 2022年2月にリリースした「ウルカモ」について、当初の想定に対し進捗はどうか？**

ウルカモの立ち上がりにおいては、リリース後、約2週間で掲載物件100件、会員登録1,000を突破しており、当初の想定以上の結果を残すことができたことを認識しています。ま

た、実際にウルカモ上のリアクションによって売買が成立した事例も既に生じていますし、売却相談も何件か発生しています。ですので、初速としては上出来であるという認識です。

今後については、これまでカウカモで培ったユーザープールやノウハウを活用し、ウルカモを中長期的に伸ばさせていきたいと考えています。

**Q3. 3月22日に開始された家具・植物も選べるパッケージリノベーション商品「LifeCatalog - renovation&livin'」は、新規事業という位置づけか？または仲介の付随サービスという位置づけか？**

こちらのサービス (<https://tsukuruba.com/news/post-2422>) は、カウカモにて物件を購入いただくお客様に対する付随サービスという位置づけです。まだサービスをリリースしたばかりですので、今後の展開につきましては、サービスに対する需要等を見極めて判断していく方針です。

**Q4. 2022年3月15日に開示した2022年7月期第2四半期決算説明会資料では、MAUが前四半期よりも低下しているが、問題はないのか？**

今期の期初に説明いたしましたですが、今期からGMV及びテイクレートを事業KPIにしており、MAUについてはあくまで参考指標として扱っています。

これまでは、ユーザープールをアセットとして蓄積していくという観点から、メールアドレス等を登録したうえでカウカモをご利用いただく会員のMAUの向上を意識して行ってきました。これにより、現在では「早く適正な価格で売る」ために十分なユーザープールが蓄積できましたので、現時点では、会員登録の有無にかかわらず、反響や売上につながる質の高いユーザーを増やすのが大事だと考え、MAUよりもMAU成約率の向上に注力しています。

iOSのアップデートがSNS広告に与える影響等により3月に発表しました2022年7月期第2四半期の決算では、直近の第2四半期のMAUは前四半期よりも低下しているものの、プラットフォーム上の流通総額を示すGMVについては前年同期比で60%超の成長を示しており、これまで培ってきたユーザー基盤によりGMVの成長が達成できています。したがって、現在のMAUの伸び率についても特に問題はないと考えています。

**Q5. 2022年3月15日に開示した2022年7月期第2四半期決算説明会資料では、来期にかけて赤字幅縮小という方針を掲げていたが、この方針へと変更した背景は何か？また、どのようにして赤字幅を縮小していく方針なのか？**

来期の赤字幅を縮小するという方針にした背景としては、世界的な利上げやウクライナ情勢等によるマクロ環境の変化により、調達環境が悪化したことがあります。これらは事業に対して直接的に大きな影響を与えるものではありませんが、財務環境への影響はあるので、より慎重な財務管理が必要になると認識しています。

このような財務環境の変化に鑑み、今後は、固定費抑制を中心にコストの見直しを進め、

来期は赤字幅を縮小する方針としました。

「どのようにして赤字幅を縮小していくのか」ということについては、現在社内で中長期を見据えた投資を中心にコスト全体の見直しを進めており、見直しの進捗については今後適時に開示を行っていきます。

#### Q6. いつ頃黒字化の予定か？

現時点では、売主サイドの事業構築という大きなチャレンジをしています。また、赤字幅縮小という方針を受けて、現在コスト全体の見直しを進めています。そのような状況ですので、上振れも含め不確実な要素があるため、黒字化の時期については、現時点では公表しておりません。

もっとも、マクロ環境の変化により、より慎重な財務管理が必要であるということは認識しています。これにより、来期は赤字幅を縮小するという方針を明確にしました。

赤字幅の縮小の先には、当然黒字化があります。現時点では、いつということは申し上げられませんが、よりタイトな財務規律で筋肉質な体制で事業を推進していきたいと考えています。

#### Q7. 2022年の年初からの金融市場の変化により株価が下がっているが、どのような対策を考えているか？

金融市場のマクロ要因に基づく株価変動については、当社自身の手で対策が難しいところがあります。

これに対して、短期的な株価上昇を狙って、小手先のことを行っても必ずしもうまくいくものでもありませんし、かえって成長を阻害することにもなりかねません。

当社自身の業績については、直近の第2四半期は売上・売上総利益ともに過去最高を更新するなど、順調に推移しています。大事なのは、巨大な中古不動産市場でプラットフォームとして成長していくということだと思っています。したがって、粛々とやるべきことをやって事業を成長させていくのが重要だと認識しています。

また、「対策」に関連して、IR活動においては、ツクルバを知っていただき、ご理解いただく機会を積極的に設けています。

四半期ごとに50人以上の機関投資家やアナリスト等と1on1の機会を設けていますし、直近の第2四半期の決算発表後には、IFAの会社でのセミナーを4回、個人向けIRセミナーは2回機会を設けています。また、このほかにも、動画配信や定期的なnoteやニュースレターでの情報発信も行っています。

このような、積極的なIR活動により、投資家のみなさまに私たちツクルバを知っていただき、中長期的な成長をご支援いただけるようにしたいと思っています。

#### Q8. ウクライナ情勢が事業に与える影響は？

ウクライナ情勢により、木材、半導体製品の供給への影響があります。木材については、リノベーションの原材料として、現在15~20%程度の値上げの打診がある状況です。また、半導体製品については、コンロ、給湯器、食洗器、ダウンライト等の供給に影響があり、現時点では1~3か月の納期遅れが考えられます。

もっとも、中古住宅のリノベーションは、既に建築がなされている物件の一部をリノベ

ーションするので、原材料価格の高騰が与える影響は新築に比べて限定的です。また、新築物件が高騰した場合には中古物件はその受け皿としての選択肢になりえます。さらに、実需の住宅はライフステージの変化によって発生するため、経済環境の変化は受けにくいという側面があります。

現在も中古物件購入の需要は底堅く推移しており、ウクライナ情勢は事業に大きな影響を与えるものではなく、影響は限定的と認識しています。

#### Q9. 現時点でコロナ禍の影響はあるか？

現時点では、コロナ禍が事業に与える直接的な影響はなく、通常通り営業を行うことができております。また、コロナ禍による「住まい意識の高まり」に基づく高需要低供給により市場全体の中古物件の在庫が減少し、これによりテイクレートを低下していたという影響がありましたが、2021年7月から一貫して市場の中古マンションの在庫は増えていきますので、この在庫減少も徐々に回復に向かっているという状況です。

以上