

2022年3月期通期 決算において高い関心が予想される事項

記

■2022年3月期 通期実績について

Q1：通期連結業績予想対比で上振れした要因は何か？

当社グループの当期の通期連結業績は、売上高が通期 2,434 百万円の実績で期初予想対比約 101.5%の達成率、営業利益が通期 165 百万円の実績で約 161.8%の達成率で着地致しました。

売上高は、サブスクリプションの新規顧客の獲得や既存顧客へのアップセル/クロスセル等の売上が予定通り順調に推移したことに加え、複数案件の納品・検収時期が第4四半期に重なった結果、ソリューション売上が増収し、期初予想対比で上振れいたしました。

営業利益についても、売上が当初想定を上回って推移したことに加え、期初の開発組織の再編による機動的かつ柔軟なリソース運用による開発プロセスの効率化が実現したこと等により、費用が当初見込みより縮減し、期初予想を大幅に上回りました。

Q2：円安の進行による業績への影響はあったのか？

当社のクラウド・SaaSのサービスインフラ基盤は、主として米国 Amazon 社の提供する IaaS である「Amazon Web Service」上で運用を行っております。同社との取引は米ドル建てのため、為替の変動によりサービスインフラ費用が増減する可能性があります。

2021 年度時点の業績には大きな影響は見られておりません。

■2023年3月期業績予想について

Q1：2022年度の業績見通しは？

売上高は 2,653 百万円（前期比+9.0%）と予想しております。

不動産市場を取り巻く外部環境の変化においては、2022年5月施行予定の「改正宅地建物取引業法」により、不動産賃貸借契約の締結・更新・解約手続き等の全面的なオンライン化

が可能となる予定であります。また、不動産賃貸管理領域においては、賃貸住宅管理業法による一定規模の管理会社の登録制度が本格開始され、新たに要求される業務への対応が、システム活用の差別化を生み出す可能性があり、SaaSの対応速度が注目される材料になると見込んでおります。

当社グループは、当該法改正による不動産業界のDXのさらなる加速を予想し、当社グループも法改正をテーマとするセミナーの実施など、マーケティング・セールスにおける様々な施策を行っております。

2023年3月期も引き続き、こうした外部環境変化の追い風を受けたDX化の波は引き続きと考えており、新規顧客獲得に加え、充実したラインナップを活かした既存顧客へのアップセル・クロスセル等によるARPUの上昇、低水準な解約率、安定したストック収益等で増収を見込みます。

営業利益は180百万円（前期比+8.9%）と予想しております。

原価面では、サービスのリニューアルや売上拡大に伴う更なる顧客数の増大、データ量の増加に備えたシステム基盤（IaaS）強化にかかるIaaSの利用料等が増加する見込みです。

円安の進行による影響は、当社のクラウド・SaaSのサービスインフラ基盤は、主として米国Amazon社の提供するIaaSである「Amazon Web Service」上で運用を行っており、同社との取引は米ドル建てのため、為替の変動によりサービスインフラ費用が増大する可能性があります。なお、現時点の2023年3月期の業績見通しにつきましては、1US\$ = 129円を前提としております。

販管費は、売上高のさらなる成長のためセールス&マーケティングの陣容を引き続き強化します。主に、オンライン中心の効率的なマーケティング&セールス体制は継続しつつ、セールス・サポートの陣容強化や、オンライン中心のセールス・サポート体制の更なる充実を図るためのマーケティングや社内システム投資を進める予定です。

Q2：2022年に予定されている不動産賃貸借に係る法改正、電子契約解禁は当社にとってどのような追い風となるのか？

2021年5月19日に公布され、2022年5月18日に施行が予定されている「改正宅地建物取引業法」では、現行法第35条及び第37条により書面での交付が義務付けられている重要事項説明書及び賃貸借契約書の書面交付義務が撤廃され、不動産賃貸借契約の締結・更新・解約等手続きの完全電子化・オンライン化が解禁される予定です。

こうした外部環境の変化は、不動産会社におけるDX推進の機運が高まり、当社サービスに対するニーズも高まっていく追い風になると考えております。

当社グループは従来からこうした外部環境の変化を先取りし、不動産領域における電子契約の推進の取り組みを多方面から進めてまいりましたが、今回の法改正を受け、本格的に当

社クラウド・SaaSと電子契約システムとのインテグレート・統合を進めるべく、[第一弾として2021年10月にGMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社の提供する「電子印鑑GMOサイン」](#)と、[第二弾として本年4月に弁護士ドットコム株式会社の提供する「クラウドサイン」](#)とのAPIによる相互システム連携機能をリリースいたしました。

当社クラウド・SaaSは、自社ハードウェア等を必要としないクラウドベースのサービスであり、また標準機能をカバーし一律アップデートにより法改正にも対応するパッケージ型のSaaSであることから、先述したようなAPI連携オプションの導入等により、さまざまサードパーティ製の電子契約システムとのスムーズな相互連携が可能になっております。

電子契約は今後も汎用化が進む領域であることから、独自に開発・提供するのではなく、顧客側の全社視点での最適化を考えて、既存サービスとの連携と、導入と利用実績に基づく手数料収入を得る形で収益を追求してまいります。

Q3：2021年に実施された「賃貸住宅管理業法」の施行は当社にどのようなインパクトがあるのか？

2021年6月15日より施行された「賃貸住宅管理業法」は、賃貸住宅管理業務の適正な運営と、借主及び貸主の利益保護を図る法律で、賃貸住宅管理業者の登録制度が創設され、「賃貸住宅管理業の国土交通省への登録制度」「賃貸住宅の管理受託契約の締結前の重要事項説明義務」「委託者への定期報告義務」などが義務付けられました。当該新法の施行から1年となる2022年6月15日以降、管理戸数が200戸以上の賃貸住宅管理業務を行う事業者が義務を怠った場合、罰則の対象となります。

賃貸住宅管理会社は、賃貸住宅のオーナー向けに重要事項説明の実施や定期報告が求められ、当該新法により要請される業務を漏れなく遂行するために、一層システムの利用度合いが深化していくと予想され、当社にとって追い風になると考えております。

当社は当該新法に係る対応として、既に[「ESいい物件One賃貸管理」における当該新法に対応するバージョンアップ機能の提供をリリース](#)しております。当社クラウド・SaaSの既存のユーザー企業様は、特段の追加費用等を必要とせず、クラウド上でバージョンアップしたシステムをご利用いただいております。

また、[当該新法に係る無料のセミナーの日本管理センター株式会社との共催](#)や、[一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）と業務提携](#)し、当団体の会員企業に当社の「ESいい物件One」を推奨システムとして提供いただくなど、業界全体への周知に取り組んでおります。

今後もクラウド・SaaSの特性を活かした素早い対応でお客様の利便性向上に加え、業界全体への更なるDX化の浸透へ努めて参ります。

Q4：今期のプロダクト開発のロードマップについては？

当社グループは、不動産領域におけるあらゆる業務をカバーする、バーティカルなクラウド・SaaS ベンダーを志向し、当該領域におけるサービスラインナップの拡充並びに既存のプロダクトのアップデート/リニューアルを通じて、持続的な競争優位を維持し、継続的な成長を目指しております。

前期から進めて参りました「ES いい物件 One」大規模リニューアルのリリースとして、[2022年3月31日付で不動産事業者向けの新しい営業支援・追客システム「いい物件営業支援」の正式版のリリースを、2022年4月27日付ではウェブで営業活動を行う全国の賃貸仲介不動産会社の業務を支援する新サービス「いい物件賃貸」の正式版のリリースをお知らせいたしました。](#)

「いい物件営業支援」及び「いい物件賃貸」は、期間限定キャンペーン特別価格での提供をしており、賃貸の業者間流通サイト「いい物件 Square」におきまして、物件情報の受け手としてシステムを利用したいというような事業者様にエントリー導入として積極的に提案しております。両サービスは今期にかけて機能を追加・拡充していく方針です。

その他、決済領域の拡充や電子契約領域の拡充、並びに法改正等への対応など、外部市場環境の変化に合わせお客様のニーズに応えるサービス開発を引き続き継続し、長く当社クラウド・SaaS をご利用いただけるようサービスの機能向上に向けた投資を続けてまいります。

以上

【免責事項】

本発表において提供される資料及び情報は、当社グループの経営方針や財務情報をご理解いただくものであり、当社株式の購入、売却等の投資勧誘を目的にしたものではありません。

当資料に掲載している情報については細心の注意を払っておりますが、その正確性、最新性、有用性その他一切の事項に関していかなる保証も行わないものではありません。当資料に掲載した情報に誤りがあった場合や、第三者によるデータの改ざん等があった場合において、そのために生じたいかなる損害に対しても当社は一切の責任を負いません。

当資料に掲載している情報の一部には、現時点における当社の計画、戦略、将来の業績見通しに関する記述を含みます。当該記述は現在入手可能な情報の分析及び経営者の判断に基づくものであり、潜在的なリスクや不確実性を内包しております。将来の業績は経営環境の変化等により、実際の結果と異なる可能性があります。また将来の見通しに関する記述は、発表日以降の事実等に基づいて随時修正または更新されるものではありません。

【本件に関するお問い合わせ先】

株式会社いい生活 IR 担当

e-mail: ir.info@e-seikatsu.co.jp