

株式会社Casa

2024年1月期

第1四半期決算説明資料

証券コード：7196



単位：百万円

FY2022/1Q

金額

2,555

FY2023 / 1Q

金額

2,724

前年同期
増減額

+169

売上高

営業利益

経常利益

親会社株主に帰属する
当期純利益

45

78

24

△144

△122

△107

△189

△200

△132

売上高

保証契約の増加及び保有契約の増加

初回保証料：1,356百万円

継続保証料：1,353百万円

営業利益

売上原価が300百万円増加したことで、営業利益は前年同期より189百万円減少

単位：百万円

	FY2022/1Q	FY2023 / 1Q		
	金額	金額	前年同期 増減額	前年同期比
売上高	2,555	2,724	+169	106.6%
初回保証料	1,218	1,356	+138	111.4%
継続保証料	1,320	1,353	+32	102.5%
売上原価	1,226	1,526	+300	124.5%
紹介手数料	271	375	+103	138.1%
貸倒引当金繰入額	737	873	+135	118.4%
訴訟・処分費用	215	273	+58	127.4%
売上総利益	1,328	1,197	△130	90.2%

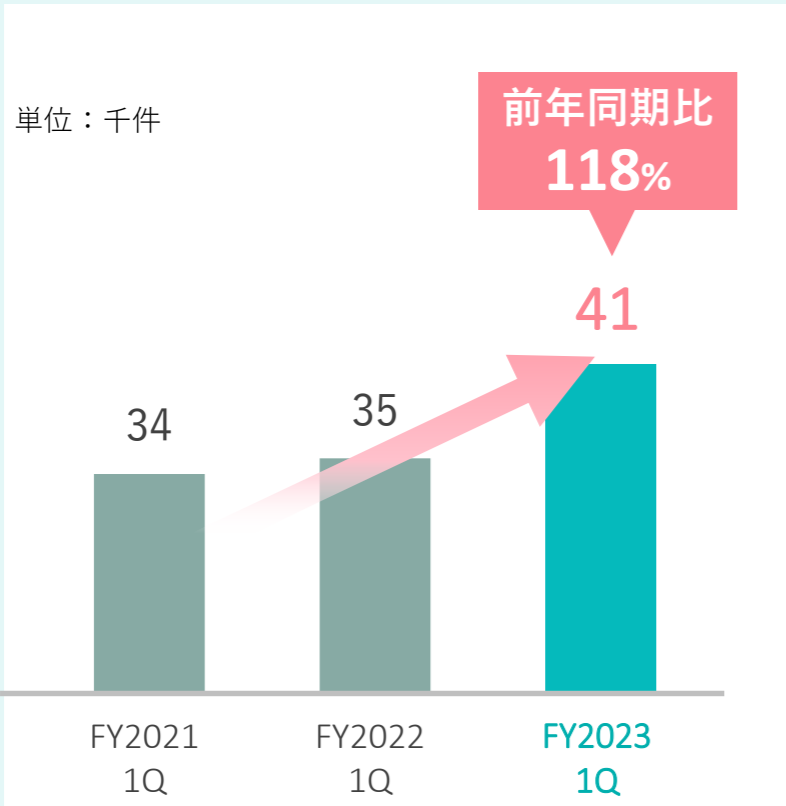
売上高

新規代理店の獲得、利用率の増加により初回保証料は前年同期比 **111%**(138百万円増)

売上原価

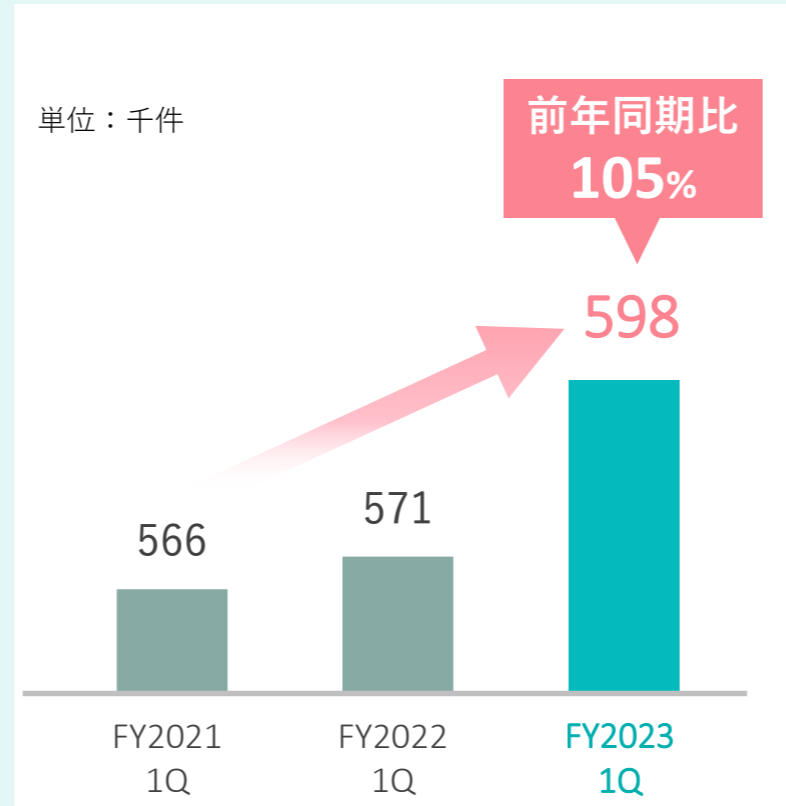
- 紹介手数料
 - ・ 手数料率の高い大手代理店の契約件数が増加
 - ・ ダイレクトS（金融審査）の契約増加で手数料が増加
- 貸倒引当金繰入額
 - 保有契約件数の増加に伴い滞納金額が増加
- 訴訟、処分費用
 - 訴訟により長期債権の解決を図り費用が増加

新規契約



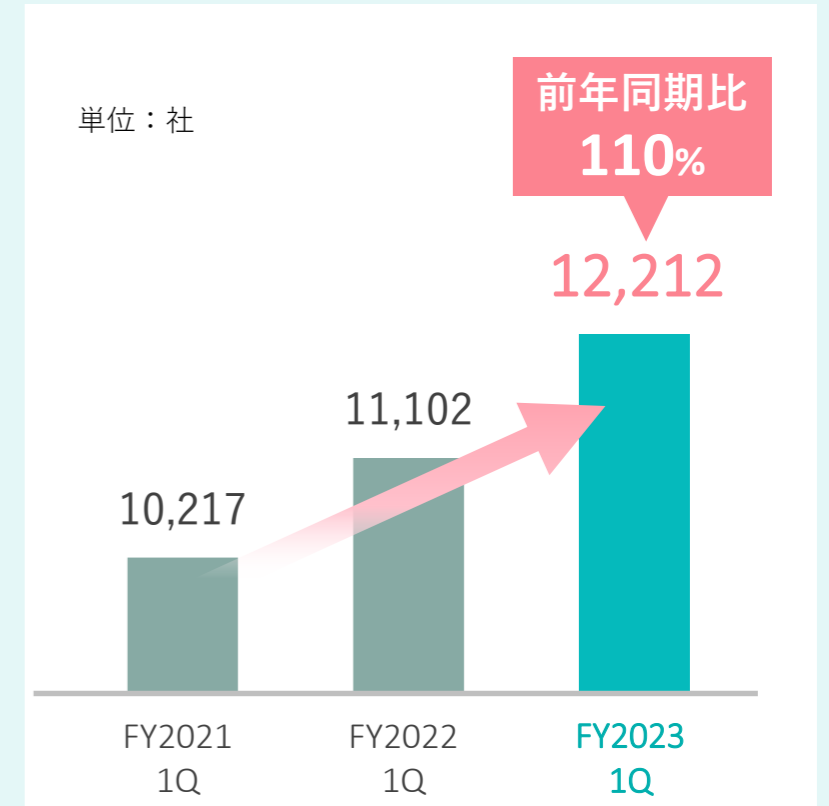
大手・中小規模向け商品が順調に伸びし新規契約は計画通りに推移

保有契約



保有契約数が増加し継続保証料は前年同期比 105%に拡大

代理店数



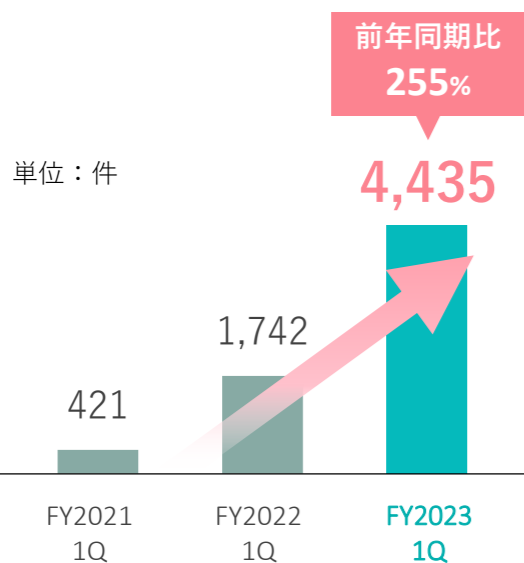
新規代理店社数が前年同期比 1,110社増加と大幅に獲得

大手・中規模代理店向け「**ダイレクトS**」は4千件（前年同期比**255%**）
 商品内容を変更した「**事業用保証**」も2千件（前年同期**118%**）増加

大手・中規模向け

ダイレクトS

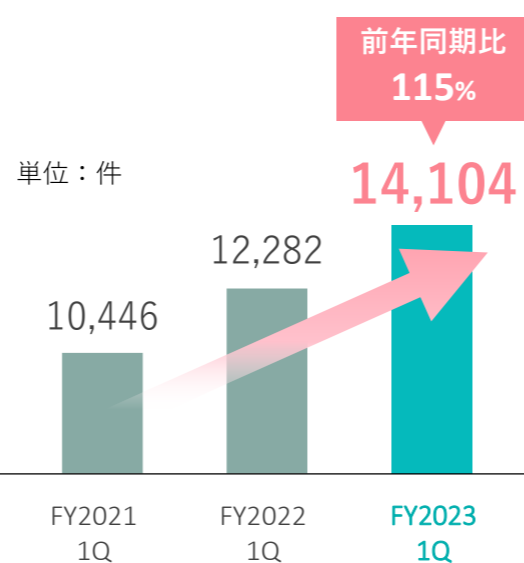
信用情報を活用したOEM商品



小・中規模代理店向け

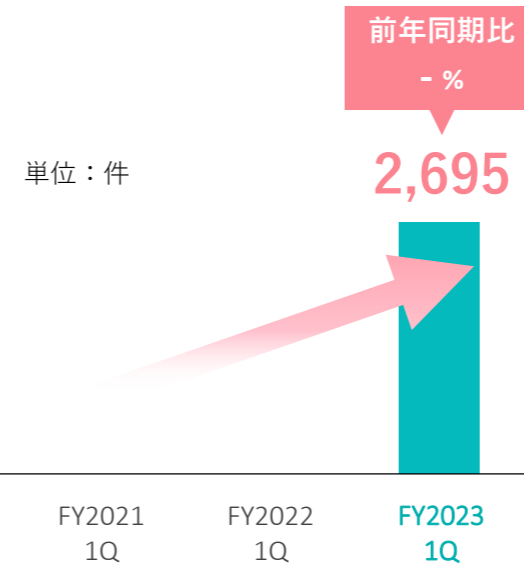
家主ダイレクト

集金代行と孤独死保険・家財保険がセット



ダイレクトワイド

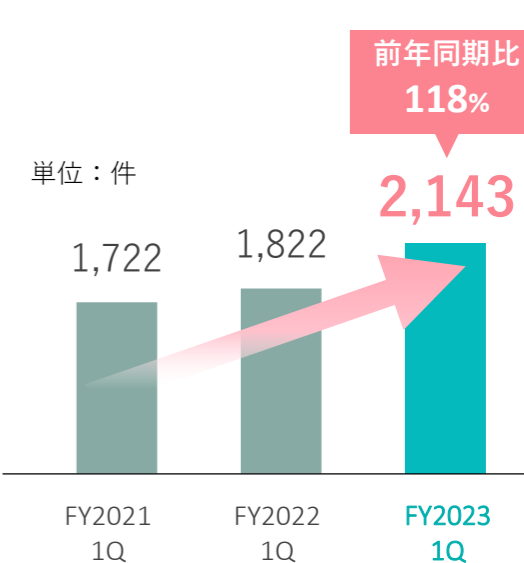
あらゆるリスクをカバーする安心の保証



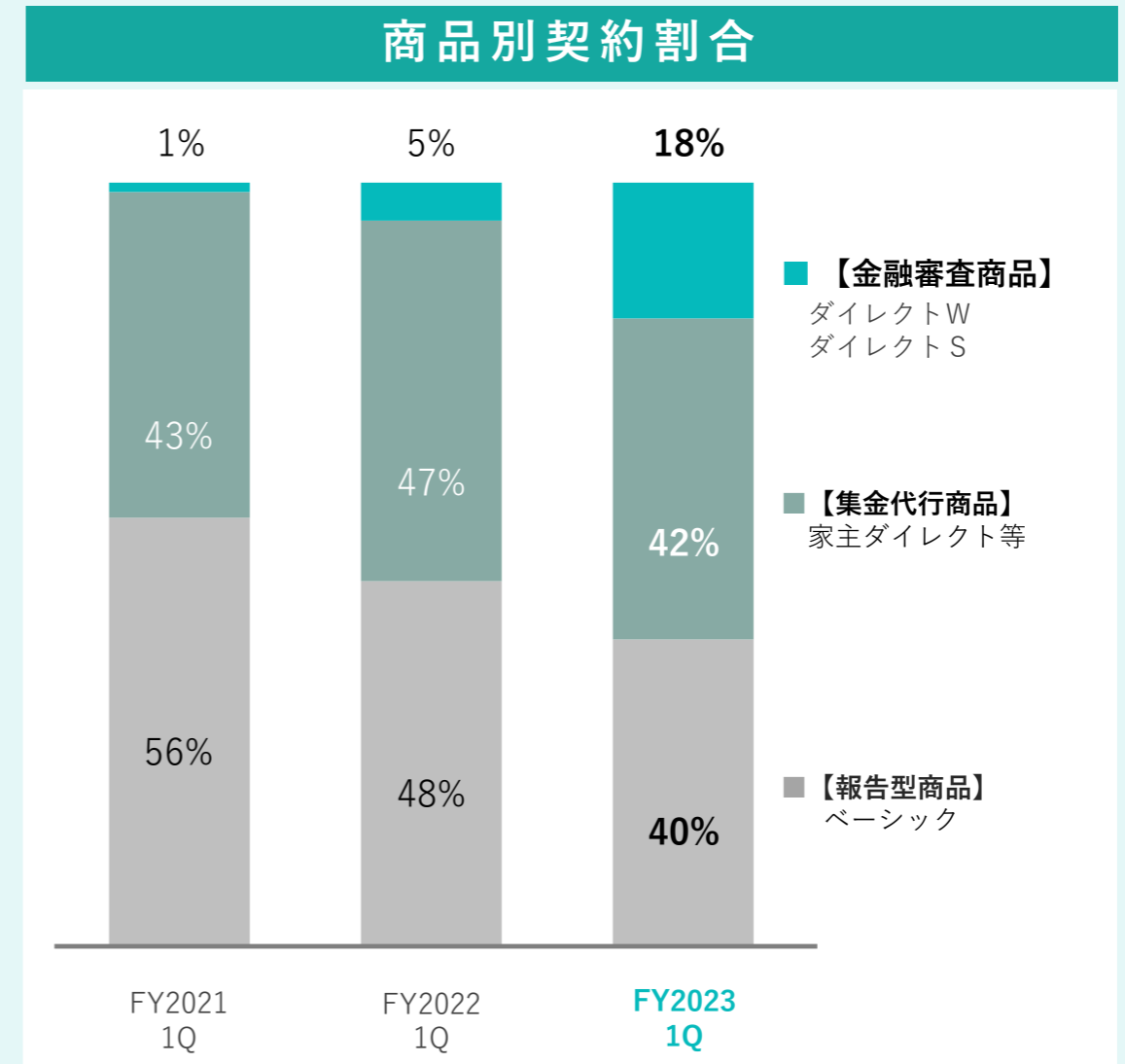
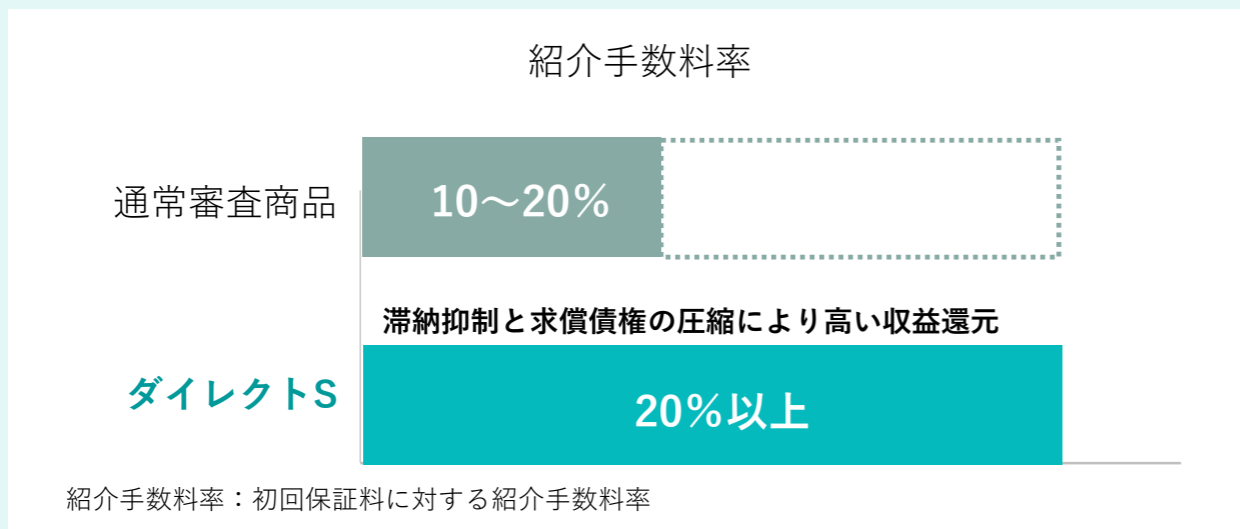
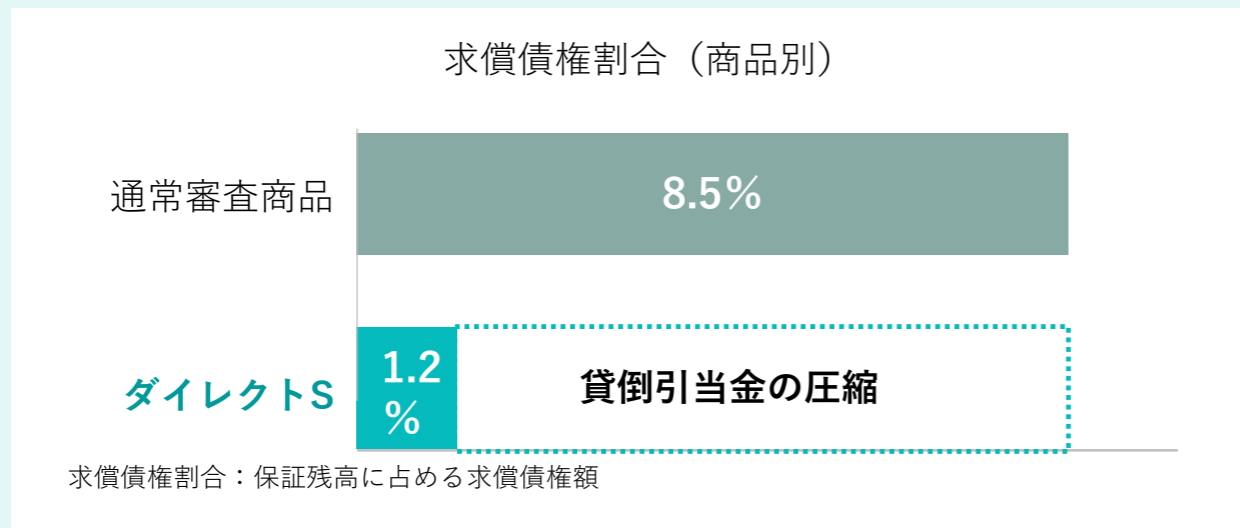
全代理店向け

事業用保証

手厚い保証でリスクを幅広くカバー

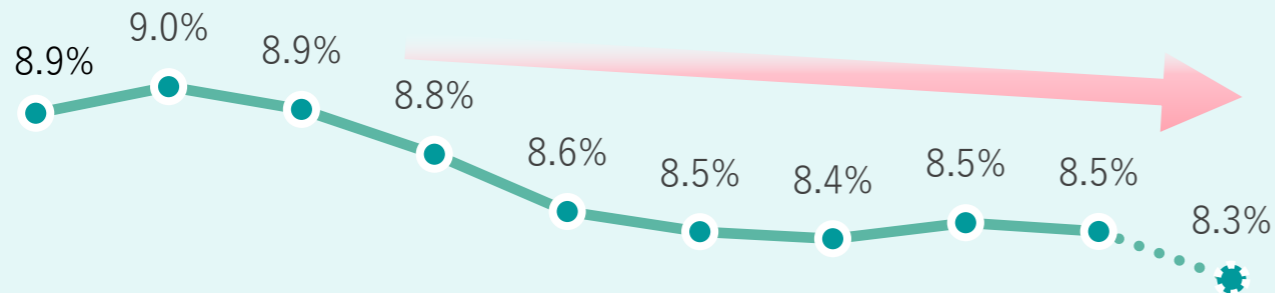


信用情報を活用することで、貸倒引当金を圧縮
督促コストの削減により高い手数料の提案が可能



保有契約が増加するも、保証残高に占める求償債権の割合は一定の水準を保っている

● 求償債権割合：保証残高に占める求償債権額



求償債権の圧縮に向けた今後の取り組み

求償債権は新規契約が拡大すると、保有契約の増加と比例し増加します。現在は回収率が安定しているため、保証債権の残高に占める割合は一定の水準を保っています。

今後は、以下の点に注力して求償債権の圧縮を図ります。

■ 債権回収ごとの手法の確立

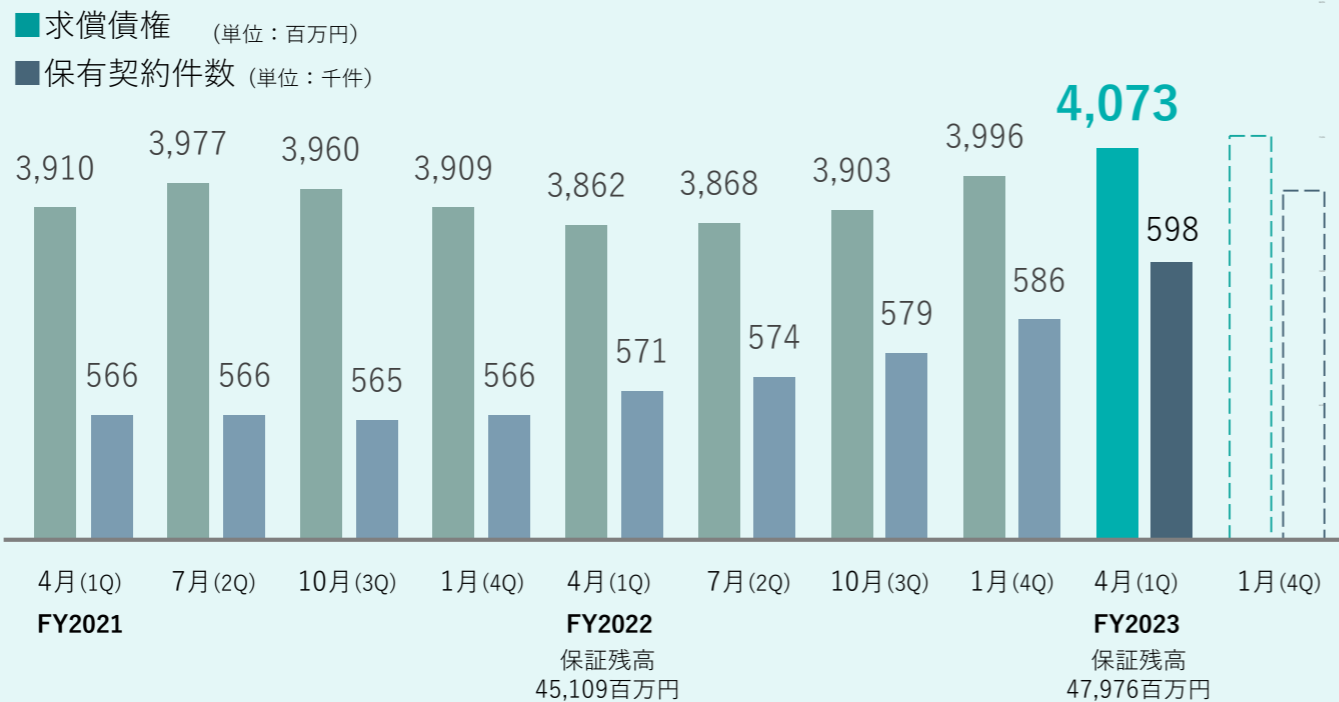
対策：SMS・自動音声対応・CTIの効率的な活用

■ 長期未収案件の早期発見

対策：AIデータ分析により早期に未収リスクの識別と最小化

■ 法的手続きの効率化

対策：訴訟に係るコストと時間の削減





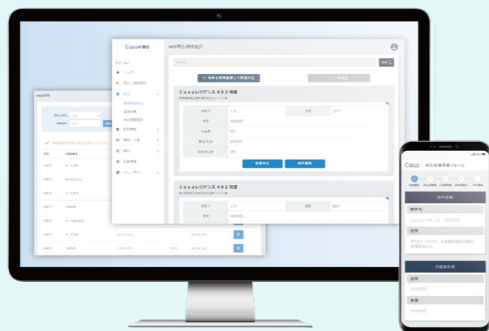
FY2023 営業戦略

Sales strategy

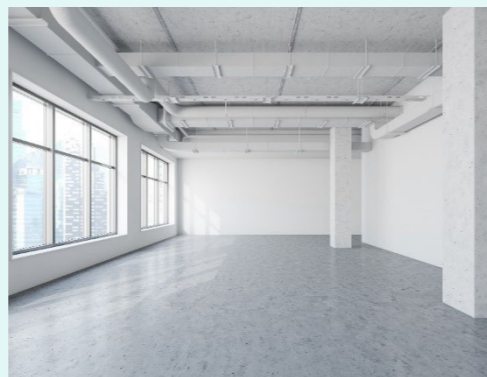
管理会社へのサービス提供

保証DX
の拡大

CasaWEB



事業用保証
の拡大



CasaWEB導入実績4,409社

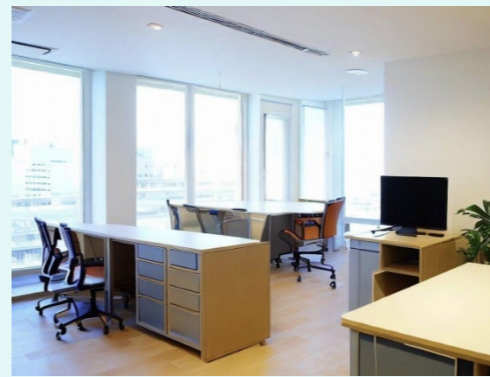
- ・ 基幹システムの稼働
- ・ AIを活用した業務効率の向上
- ・ 管理ソフトとの連携強化

稼働社数：861社（前比112%）

- ・ 保証金を下げ入居率UP
- ・ 充実の保証、最大24ヶ月、原状回復、法的手続費用

保証サービスの拡大

エリア
の拡大

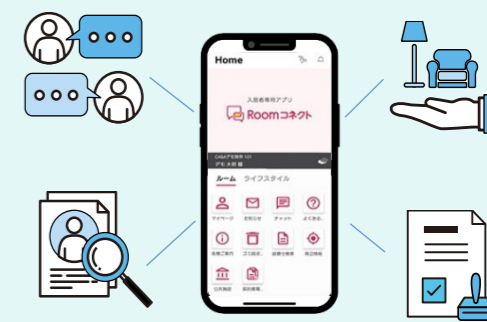


3店舗新規出店（2023年）

- ・ 新規出店
- ・ 大都市圏の営業人員を増加
- ・ 採用活動の強化

付加価値
サービスの
提供

Roomコネク



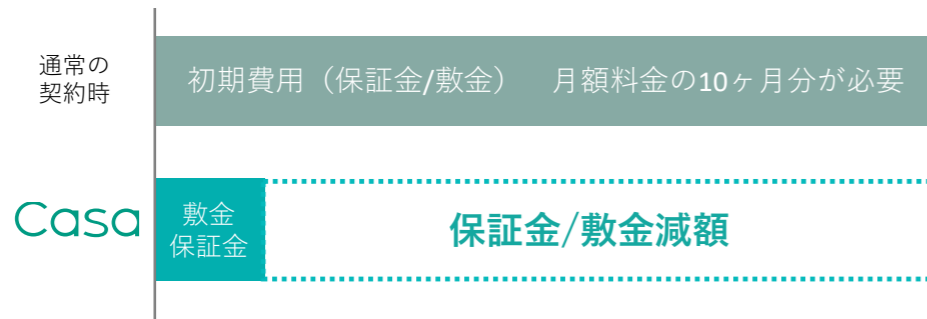
Roomコネク 5月リリース

- ・ 入居者管理アプリの提供
- ・ 近隣トラブルサービスの構築

オフィスや店舗等の事業用物件に対する保証ニーズの増加

■テナントの入居率UP

敷金・保証金の引下げで、入居機会を拡大

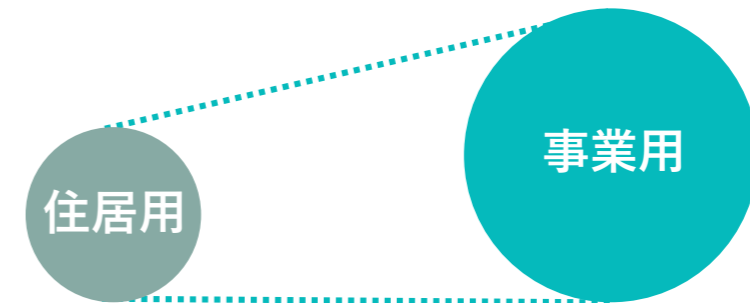


■家賃保証料で24ヶ月の安心保証

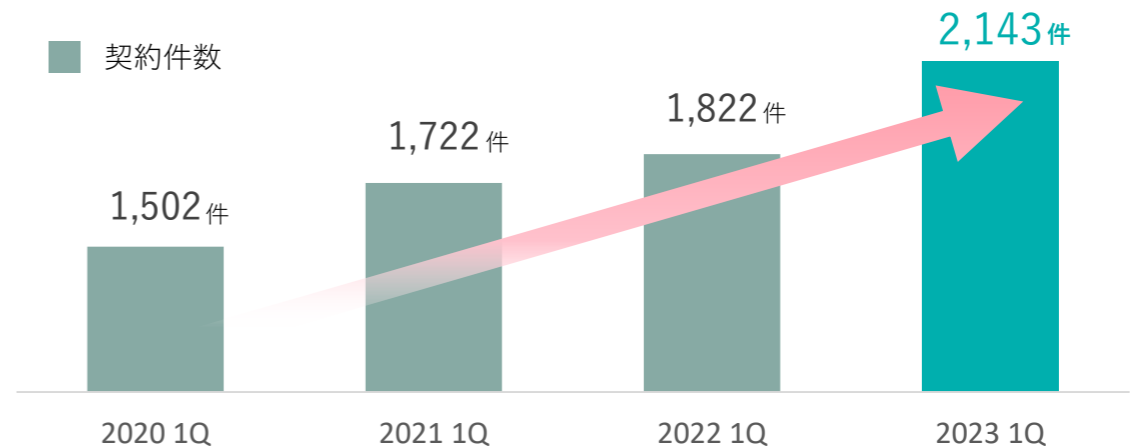


事業用保証の特徴と契約実績

■平均単価と利益率が3倍



■前年同期比118%と好調に契約を伸ばす



採用人数
9/40名
(FY2023~FY2024)

出店計画
2/6 店舗
(FY2023~FY2024)

エリアの拡大

宇都宮支店 5月8日オープン

人口分布
宇都宮市 : 51.4万人
栃木市 : 15.2万人
足利市 : 14.1万人
佐野市 : 11.4万人

高崎支店 5月10日オープン

人口分布
高崎市 : 37.0万人
前橋市 : 33.6万人
太田市 : 21.9万人
伊勢崎市 : 20.8万人



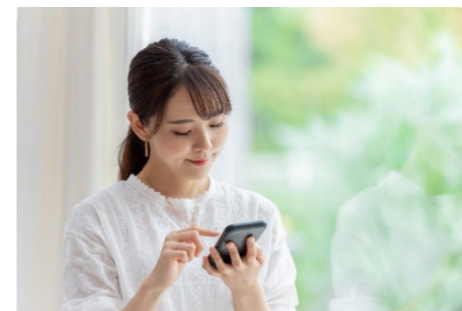


入居者向けコンシェルジュアプリの企画開発



連絡業務・経費の削減

物件掲示物の更新や入居者宛の郵便物送付がアプリで完結



問合せ対応時間の削減

入居者からの連絡や質問に対してチャットで直接やり取り



管理業務の削減

入居率やアプリの利用頻度などが一目でわかる

ライフスタイルの可能性を、業界最先端の技術で不動産とITが身近に感じるネットワークインフラを実現

入居者からの満足度・高感度がアップ

コミュニケーションが
スムーズになる

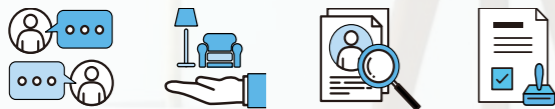
夜間休日でも
相談先がある

対応状況が見える

優待サービスが
利用できる



入居者アプリ

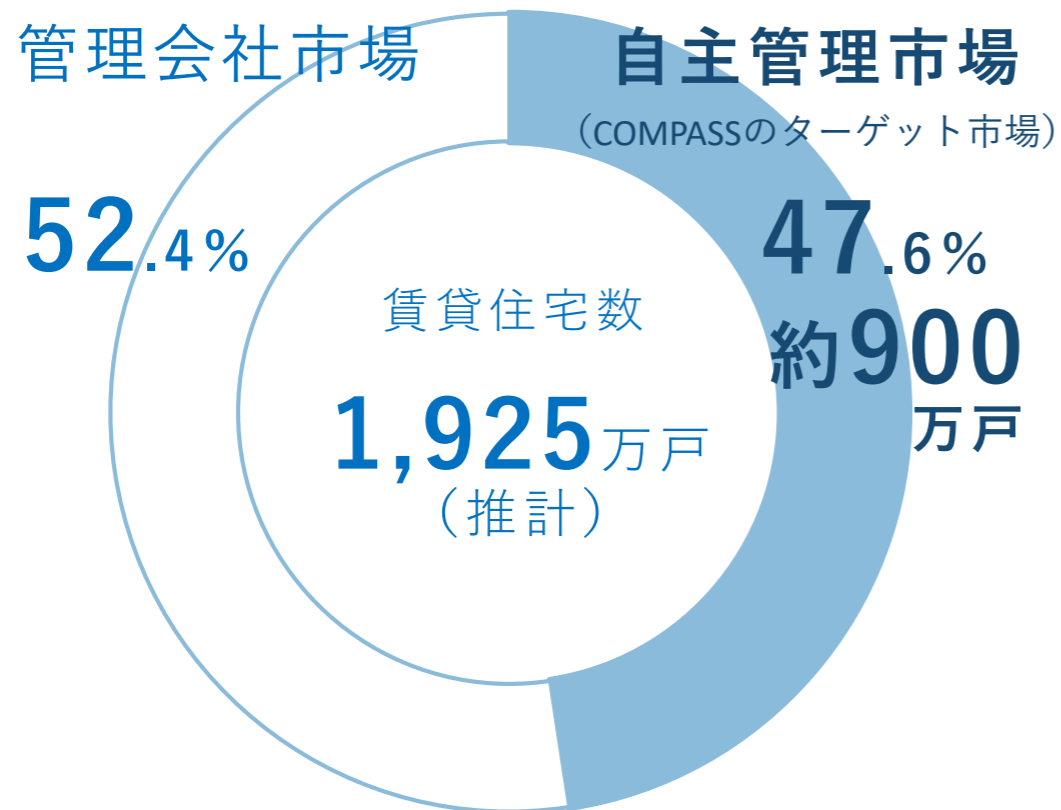




COMPASS

市場規模は約900万戸、家主の世代交代とITビジネスが急速に進行

賃貸住宅内訳



出所：全国賃貸住宅新聞社発行「賃貸管理市場データブック2021-2022」

COMPASSの利用家主



保有戸数
8戸～15戸



管理方法：自主管理



平均築年数34年



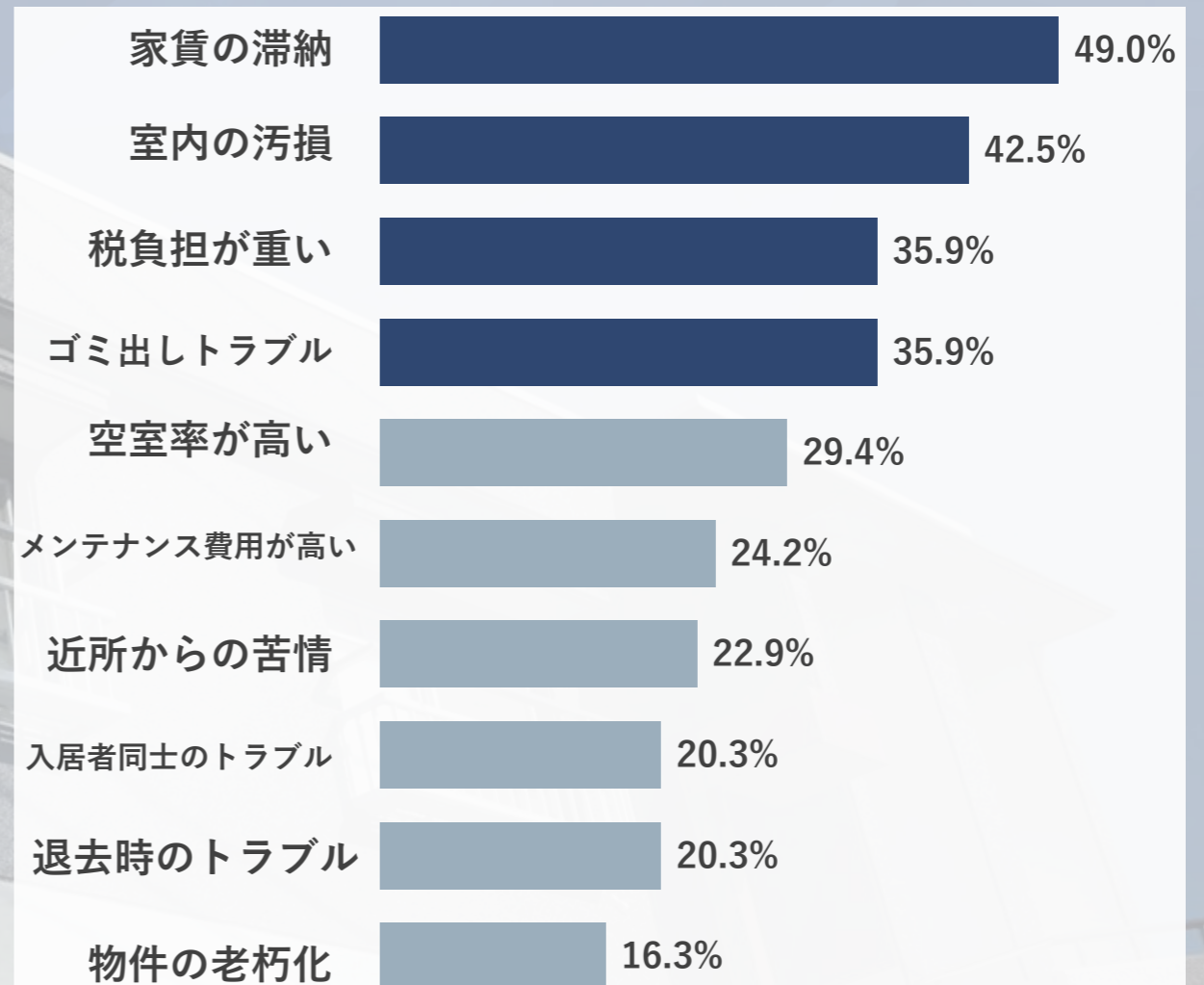
家主の年代
30代～50代

従来の自主管理家主

情報の非対称性



賃貸経営の悩み





不動産経営
プラットフォーム
OwnerWEB

■家主へアプローチ

大家の会



セミナー



WEBマーケティング



Web広告
オウンドメディア

インフルエンサー



■自主管理向けサービス



オーナーと直接つながる世界を再構築し、より密接なコミュニケーションを実現

OwnerWEB

UI・UXの改善 開発中

1. ナビゲーションの改善
2. フォームの最適化
3. コンテンツの可読性の向上
4. レスポンシブデザインの導入

新機能の追加 開発中

- ・ 入金レポート
- ・ 入居者対応レポート

入居者募集	家賃管理	入居者対応	退去立合
入金レポート		入居者対応レポート	

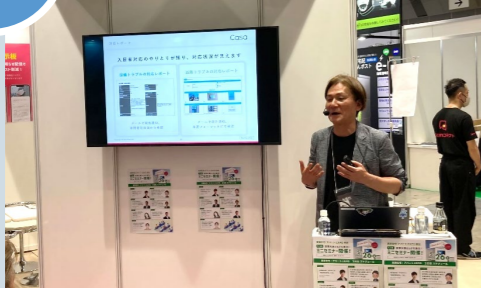


利用登録家主 6,000人突破

プロモーション活動

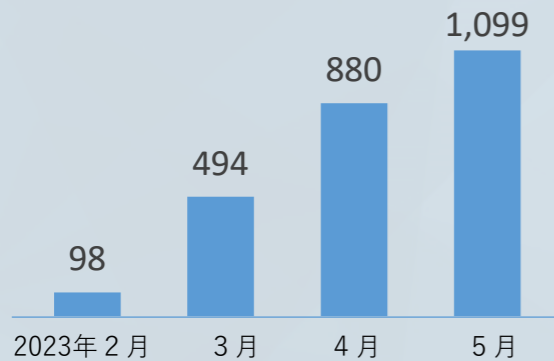


セミナー



セミナー参加累計

前年同期
209%



オーナーフェアへの参加

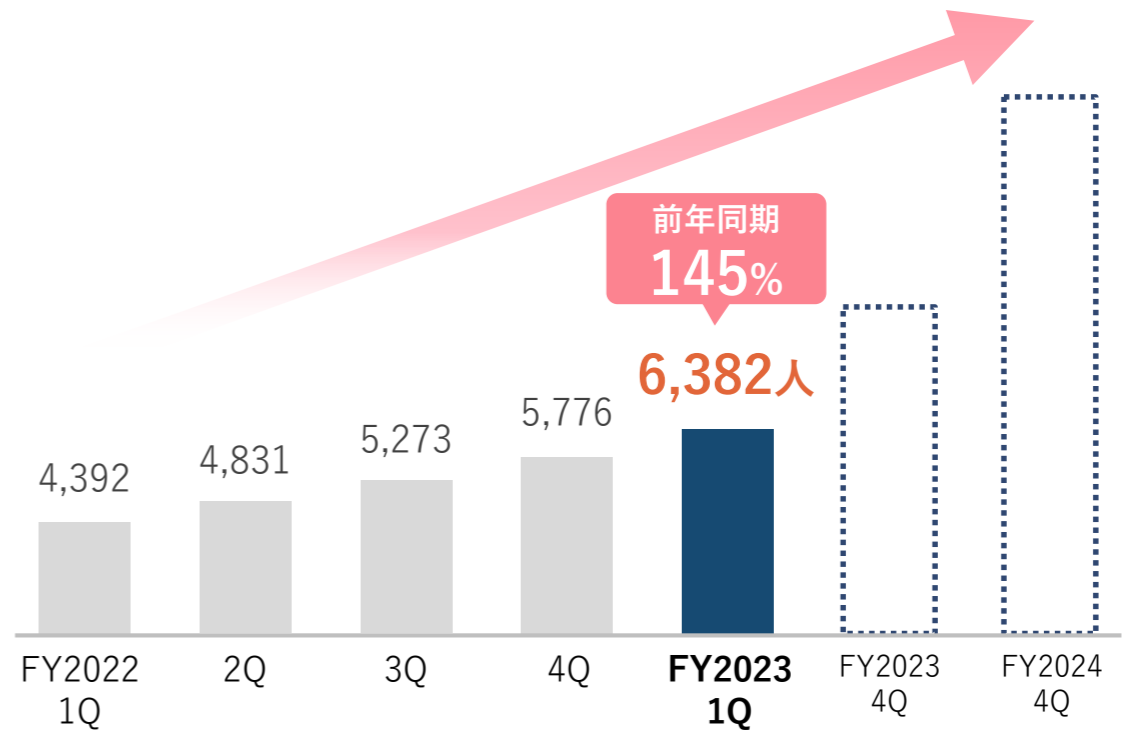


賃貸住宅・アパート
EXPO 2023

ブース来場者数
約100名

家主の獲得推移

OwnerWEBの利用登録の家主数





養育費保証

こどもが笑顔だと、ママも安心
ママが笑顔だと、こどもも安心



子ども家庭庁の設置

2023年4月1日に発足。
子ども政策の司令塔機能を一本化。
厚労省が行っていた保育や母子保健、児童虐待対策や、内閣府が行ってきた子ども・子育て支援、少子化対策などを担う。



離婚調停デジタル化

家事調停手続きをデジタル化する「家事事件手続法」の改正法案の提出を目指す。

- ✔ 夫婦の話し合いによる「協議離婚」
- ✔ 「調停離婚」オンライン会議の要件撤廃
- ✔ 「裁判離婚」のデジタル化



家族法制部会における試案の動き

- ✔ 親権：離婚後も父母双方が子の養育に責任を持つべき
- ✔ 養育費：養育費の取決めや支払いの確保が必要
- ✔ 面会交流：安全・安心な親子交流の実現が必要

- ありがとうキャンペーン
- 親子写真イベント
- オーストラリア動物園めぐり

- 弁護士、FP、協力団体とのセミナー開催

- 新たに集金サービス付き保証プラン「こども未来with」
- お部屋さがし「Kari flower」

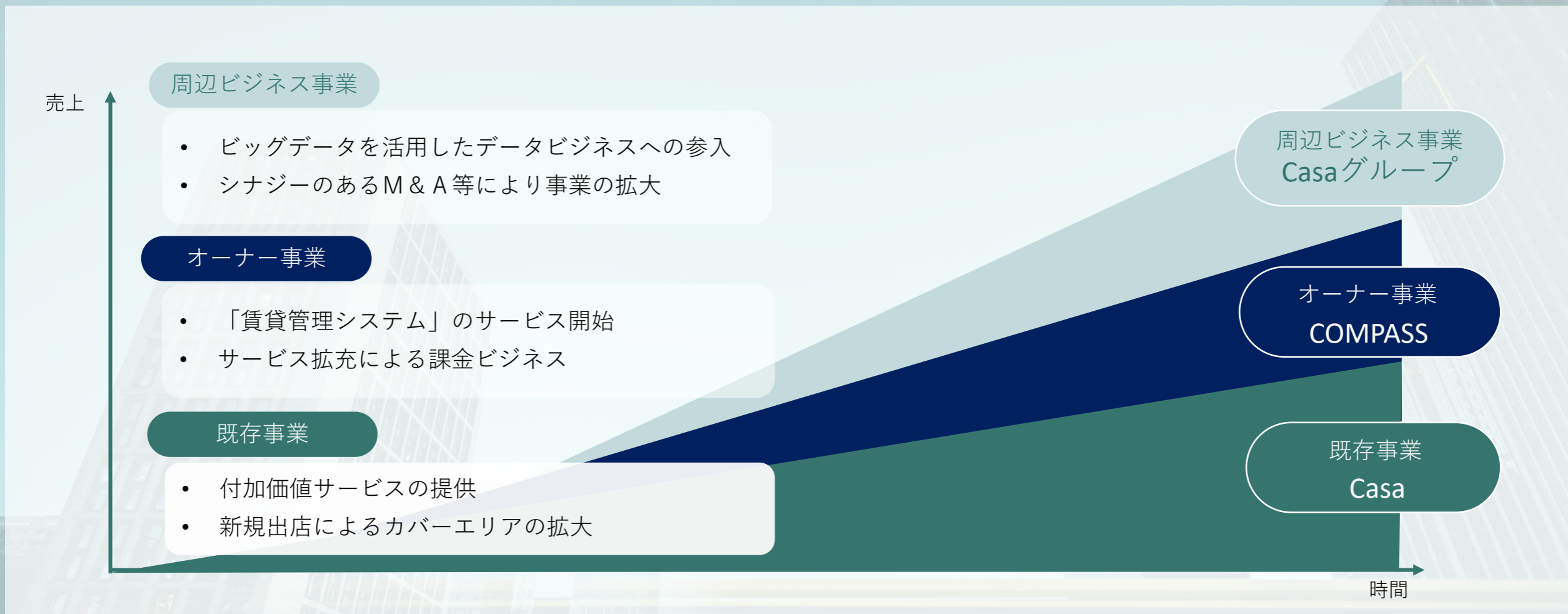


2023年5月現在 **259自治体へ拡大**

- ・公正証書等作成等の費用の補助
- ・養育費保証の保証料に対する補助

短期的には既存事業の収益力強化に注力し、同時にオーナー事業にも取り組んでいます。

中長期的には、自主管理家主向けサービスの強化や周辺ビジネスへの事業拡大にも取り組んでいきます。



不動産マーケット活性化によるSDGs貢献 事業自体が持つ社会貢献性

保証の拡大が実現する快適な住生活

家賃保証や養育費保証は、人々の住生活の基盤となる重要なサービスです。入居者が連帯保証人を必要としなくなることで、家主の賃貸経営が安定するだけでなく、誰もが安心して住める社会が実現し、より良好な人間関係を築くことができるようになります。

保証事業が貢献するSDGsのゴール



[出所]JPR作成

不動産DXプラットフォームが実現する共創社会

COMPASSが提供する不動産DXプラットフォームは、入居者や家主、管理会社などのステークホルダーが連携し、それぞれに新たな顧客体験が創出されます。オンライン化やシステム化による効率化だけでなく、他業種との連携を通じて未充足なニーズにも取り組んでいます。

不動産DXプラットフォームが貢献するSDGsのゴール



[出所]JPR作成

E 環境
Environment

ペーパーレス化と
フードバンク団体との連携による
CO2の削減



FAXや紙による契約が主流の不動産業界で、DXによるオンライン化で業務を効率化。



フードバンク団体にスポンサーとして参画、入居者への食糧支援を実施。

S 社会
Society

家賃保証、養育費保証を通じて
安心な住環境の実現



入居者及びひとり親や子供に安心な暮らしを提供することで健全な住環境を維持。

G 統制
Governance

法令遵守、情報管理の強化による
透明性の高い経営の実現

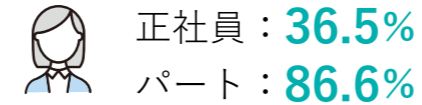


有識者、警察OBを招きコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の運営や研修を通じて、態勢を強化。

ESGデータ

労働者に占める
女性労働者の割合

(全国平均：正社員45.5%、パート65.3% 厚生労働省)



2023年5月末時点

係長級にある者に占める
女性労働者の割合

(全国平均：20.7% 内閣府)



2023年5月末時点

管理職に占める
女性労働者の割合

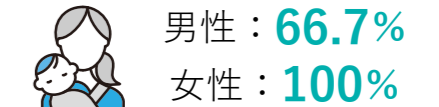
(全国平均：12.4% 内閣府)



2023年5月末時点

男女別の育児休業取得率

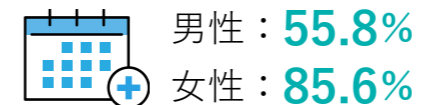
(全国平均：男性14.0%、女性85.1% 厚生労働省)



2023年1月末時点

年次有給休暇の取得率

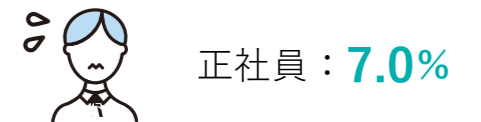
(全国平均：男性55.0%、女性60.1% 内閣府)



2023年1月末時点

離職率

(全国平均：11.1% 厚生労働省)



2023年1月末時点



Casaは

人々の健全な住環境の維持と
生活文化の発展に貢献し、
豊かな社会を実現します。

誰もが安心して住める社会へ

- 本資料は、当社の事業および業界動向に加えて、当社による現在の予定、推定、見込みまたは予想に基づいた将来の展望についても言及しています。
- これらの将来の展望に関する表明は、様々なリスクや不確実性がつきまとっています。
- すでに知られたもしくは知られていないリスク、不確実性、その他の要因が、将来の展望に対する表明に含まれる事柄と異なる結果を引き起こさないとも限りません。
- 当社は、将来の展望に対する表明、予想が正しいと約束することはできず、結果は将来の展望と著しく異なることもありえます。
- 本資料における将来の展望に関する表明は、2023年6月8日現在において、利用可能な情報に基づいて、当社によりなされたものであり、将来の出来事や状況を反映して、将来の展望に関するいかなる表明の記載をも更新し、変更するものではありません。