

2016年8月

株式会社インベスターズクラウド（東証マザーズ：1435）

2016年12月期 第2四半期

決算説明資料

2016年12月期 第2四半期 決算概要 P. 02

今後の戦略方針 P. 09

2016年12月期第2四半期 決算概要

社名	株式会社インベスターズクラウド / investors cloud co., ltd.
本社	東京都港区南青山 2-27-25-7F
設立	2006年1月23日
代表者	代表取締役 古木 大咲
資本金	6億192万円
従業員	256名(正社員のみ 2016年6月末時点)
事業内容	アプリではじめるアパート経営「TATERU」の開発・運営 アプリではじめるスマートライフ「TATERU kit」の企画 ネットで賢くリノベーション「スマリノ」の開発・運営 不動産投資型クラウドファンディング「TATERU FUNDING」の企画・運営
子会社	株式会社 iApartment 株式会社 iVacation

- 売上高前年同期比 **176.2%**、経常利益前年同期比 **267.6%** 達成
- 四半期(累計)会員増加数は **7,510**人、成約数 **322**件 前年同期比 **171.3%** 達成
- 有利子負債 **ゼロ** = 無借金経営の継続

販売費及び一般管理費の増加を抑制しつつ、
売上高前年同期比176.2%、経常利益前年同期比267.6%達成

(単位:百万円)

	2015年12月期 第2四半期(累計)		2016年12月期 第2四半期(累計)		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年同期比
売上高	8,179	100.0%	14,413	100.0%	176.2%
売上総利益	1,612	19.7%	2,831	19.6%	175.6%
販売費及び一般管理費	1,104	13.5%	1,465	10.1%	132.7%
営業利益	507	6.2%	1,365	9.5%	268.8%
経常利益	511	6.2%	1,367	9.5%	267.6%
純利益	313	3.8%	862	6.0%	275.1%

売上高の増加率に
対して販管費が
抑えられている

※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2015年12月期第2四半期(累計)については非連結の実績を表記しております。

(連結)貸借対照表

棚卸資産の増加を抑えつつ、増収増益を達成 無借金経営の実践

(単位:百万円)

	2015年12月末	2016年12月期 第2四半期末	増減額
流動資産	6,238	5,431	▲ 807
棚卸資産 ^(※)	1,462	1,987	+524
固定資産	361	1,953	+1,591
資産合計	6,600	7,384	+784
負債	2,770	2,846	+76
有利子負債	-	-	-
純資産	3,830	4,538	+707
負債・純資産合計	6,600	7,384	+784

年末引渡しに向けた
受注済み在庫の増加

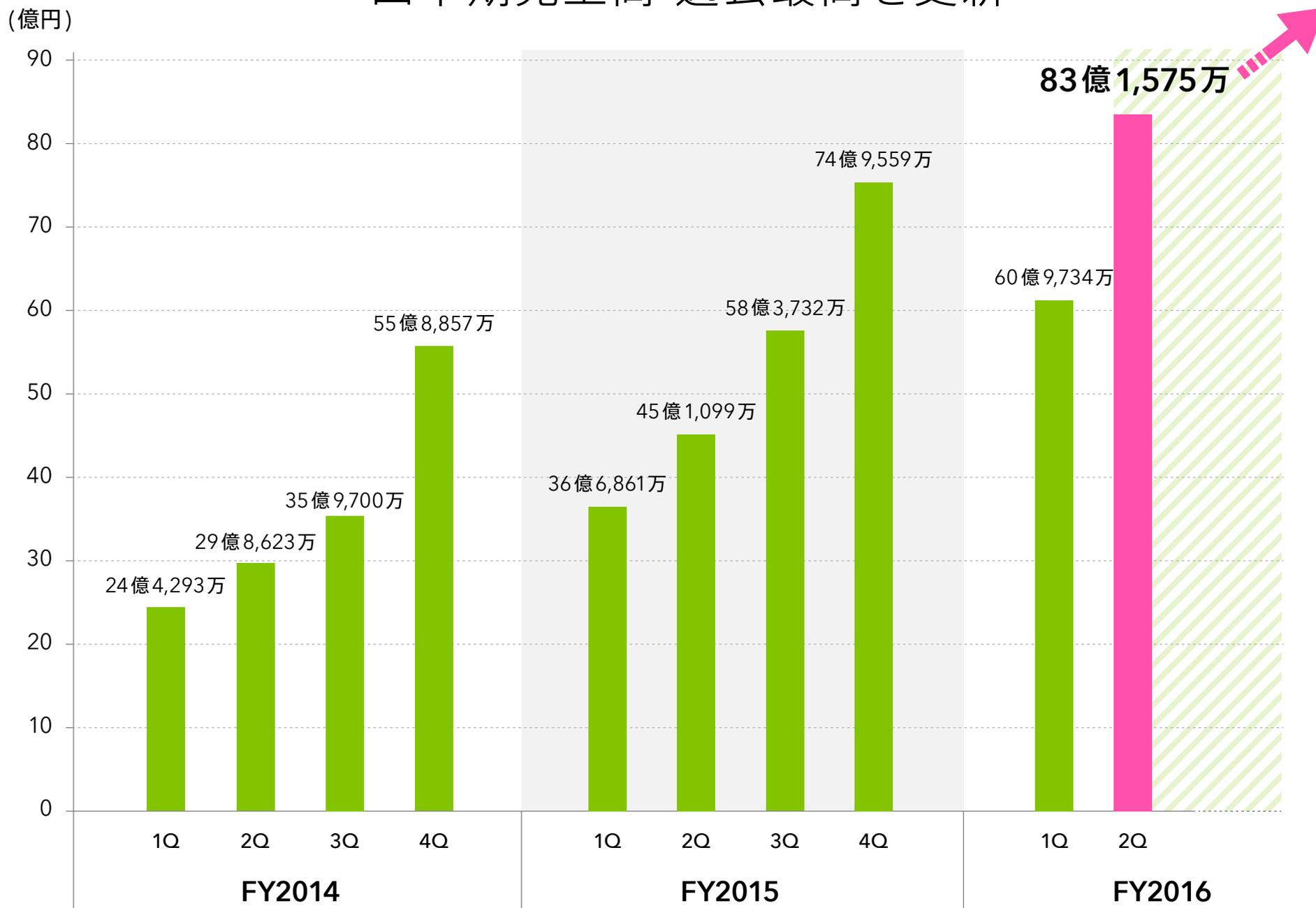
うち、投資有価証券の
増加 1,373百万円

有利子負債ゼロ

※主な内容は、受注済みの建設工事原価になります。

※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2015年12月末については非連結の実績を表記しております。

四半期売上高 過去最高を更新



※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2016年12月期第1四半期以前については非連結の実績を表記しております。

想定を上回る好調な成約数の伸びにより
通期業績予想を上方修正

(単位:百万円)

	第10期 2015年12月期 (実績)	第11期 2016年12月期					
		実績	予想				
			2Q	通期	修正前	増減額	対売上高比率
売上高	21,512	14,413	32,700	27,263	+5,437	100%	152.0%
営業利益	1,897	1,365	3,400	2,894	+506	10.4%	179.2%
経常利益	1,884	1,367	3,390	2,896	+494	10.4%	179.9%
当期純利益	1,127	862	2,140	1,802	+338	6.5%	189.8%

約80%増で
過去最高利益
更新予定

※2016年12月期第2四半期より連結決算へ移行しているため、2015年12月期については非連結の実績を表記しております。

今後の戦略方針

TATERU 事業



アプリではじめるアパート経営。
日本最大級のアパート経営プラットフォーム
TATERU (タテル)

IoT 事業



IoT機器を制御・管理しスマートライフを実現。
民泊サービスでの活用も可能。
TATERU kit (タテル キット)。

民泊事業



民泊事業に参入。
安心・安全な民泊サービスを提供
tateru bnb (タテル ビーアンドビー)。

クラウドファンディング事業



1口10万円からできる不動産投資型
クラウドファンディング。
TATERU FUNDING (タテル ファンディング)。

スマリノ事業



ネットで賢く定額リノベーション「スマリノ」。
マンション探しから、資金計画、工事まで
安心のワンストップサービス。

TATERU

アプリではじめる アパート経営「TATERU」

会員数	98,233人
オーナー数	955名
管理戸数	11,118戸
入居率	98.1%

(2016年6月末時点)



アプリではじめるアパート経営

自社開発したアパート経営プラットフォーム「TATERU」の運営を通じて、
土地情報の提供から、デザインアパートの企画、施工、賃貸管理まで、
ワンストップサービスの提供を行っております。



アプリを
インストール



会員登録
して



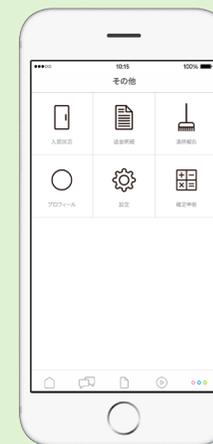
好きな営業を
選んで



営業とチャット



土地のご紹介
と
アパート完成



アパート経営の
ご報告



送金明細

フロア/ユニット	賃料	入居状況
101	¥ 45,000	入居中
102	¥ 45,000	募集中
103	¥ 45,000	入居中
201	¥ 45,000	入居中
202	¥ 45,000	入居中
203	¥ 45,000	入居中
204	¥ 45,000	入居中

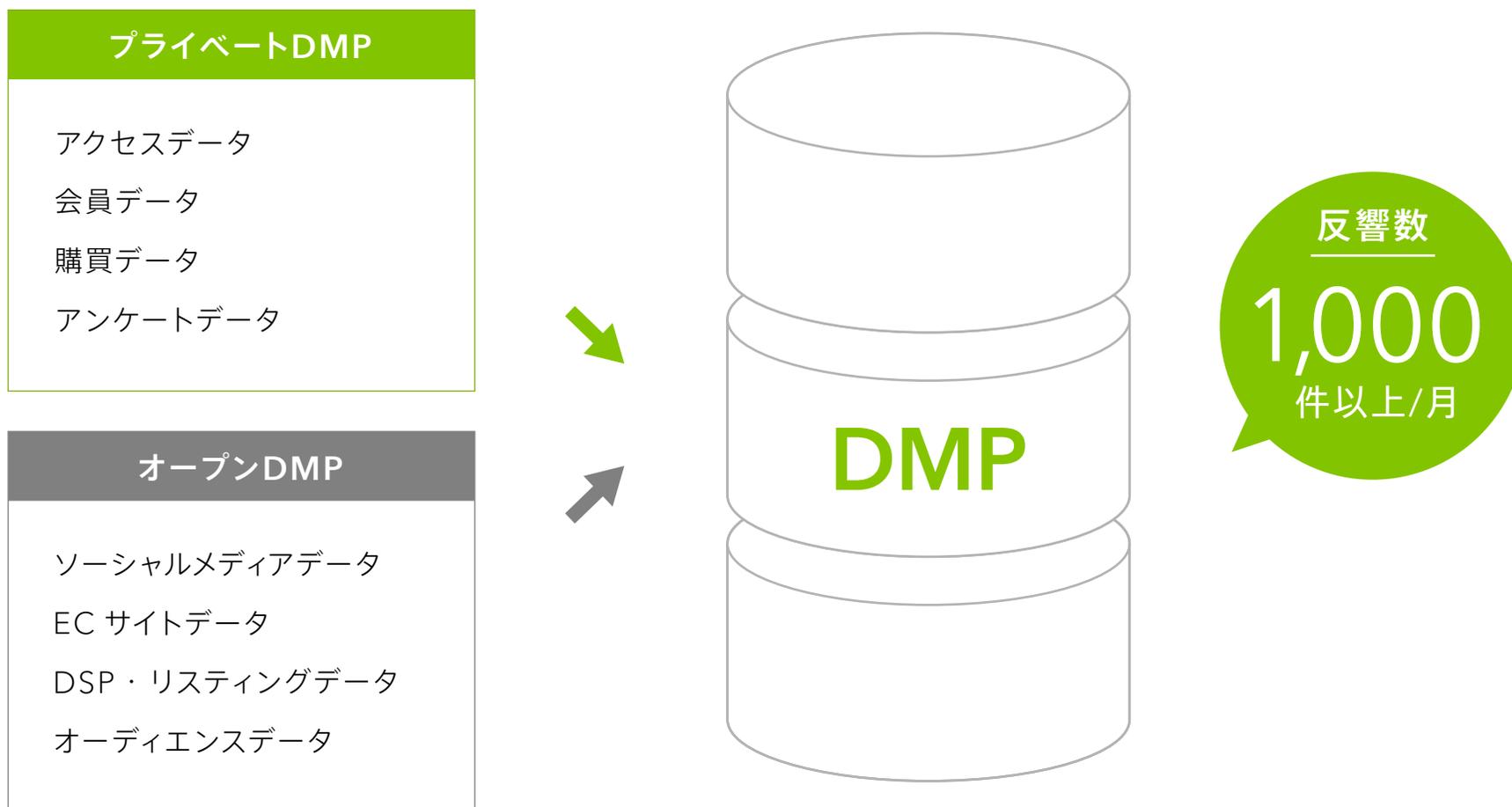
入居状況



清掃状況

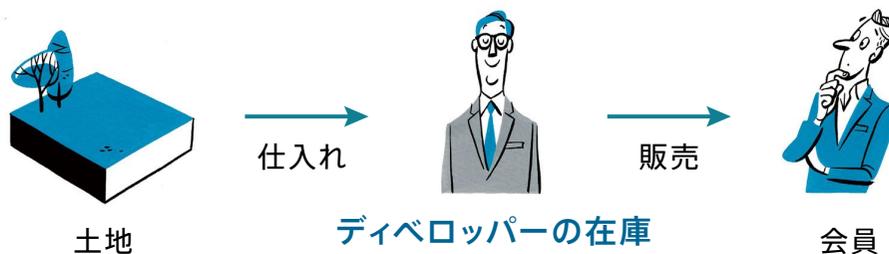
アドテクによる広告展開

社内専属のデジタルマーケッターによる広告展開



土地のマッチング

従来の2次流通モデル



TATERUの1次流通モデル

約12,000社の不動産業者データベース
累計1,000件を超えるマッチング実績



● 会員のメリット

中間マージン・2重課税など
多額の負担を軽減

● 不動産業者のメリット

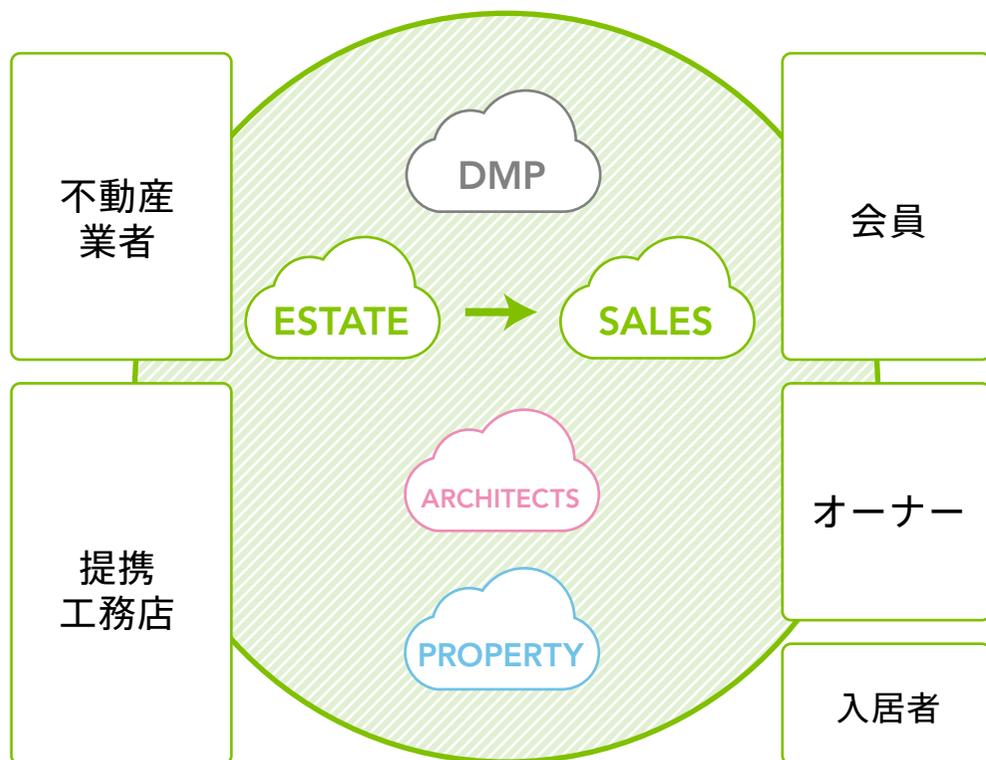
仲介手数料が貰える

● 当社のメリット

土地の在庫を持たないので、
財務リスクが低い

5つのクラウドのアップデート

TATERU



DMP

自社独自のDMPシステムを使い、全国の新規ユーザーを月間 1,000 名以上、TATERU へ集客いたします。



ESTATE

全国 12,000 社の不動産業者から土地情報を取得し、自社の ESTATE システムに登録いたします。
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いたします。



ARCHITECTS

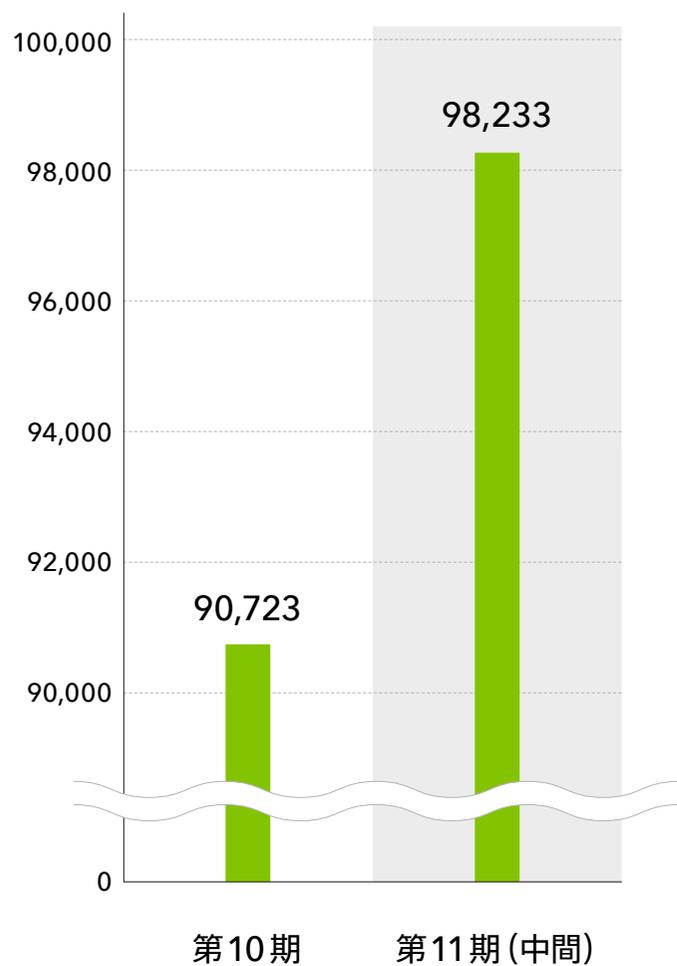
物件の着工から竣工までの管理を行うシステムです。
現地の各種専門工事の提携工務店へ分離発注し、デザインアパートの建築を行います。



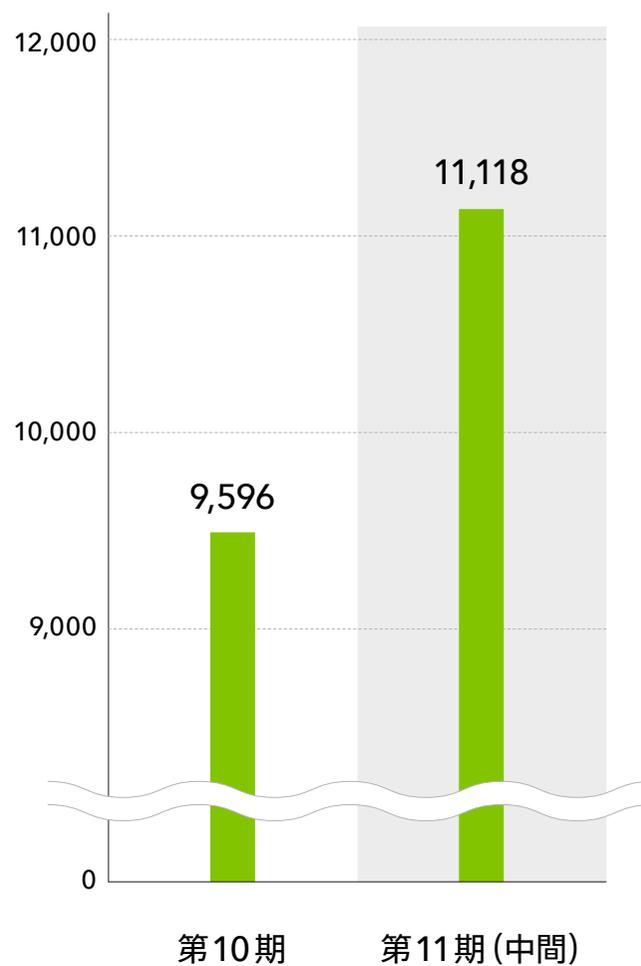
PROPERTY

現地の提携した管理会社などで行う賃貸管理業務を PROPERTY にて一元管理いたします。

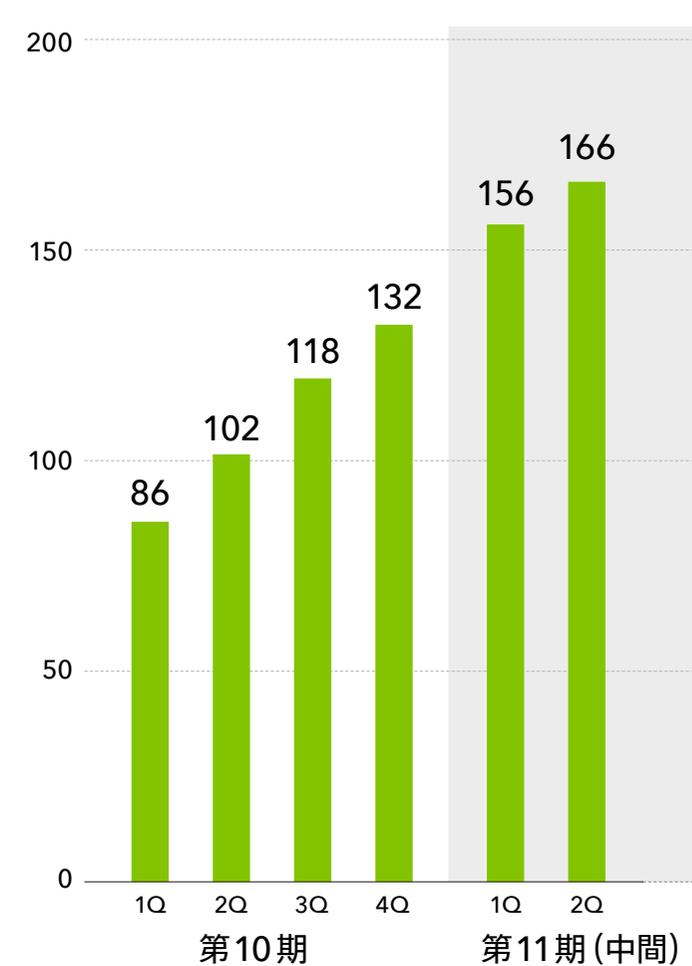
TATERU 会員数 (累計)



管理戸数 (累計)



成約数 (四半期ベース)



大型プロモーション展開

本田圭佑さんが実質的オーナー
SVホルン 公式スポンサーに決定



左からSVホルンCEO神田康範氏、寛美和子さん、じゅんいちダビットソンさん、当社代表取締役 古木大咲

オフィシャルサポーターは、
寛美和子さんとじゅんいちダビットソンさん

この度「TATERU」は、本田圭佑さんが実質的オーナーを務めるオーストリアサッカーリーグ2部「SVホルン」のスポンサーを行うことを決定しました。すでに2016年7月の試合から、ゴールキーパーが着ているユニフォームの胸に「TATERU」のロゴが掲出され、ホームスタジアムの看板にも、同サービスのロゴが掲出されます。

オフィシャルサポーターにはタレントで女優の寛美和子さん、本田圭佑さんのモノマネで有名なじゅんいちダビットソンさんを任命し、開催された記者会見では、日本を代表する同チームのサポーターとして、ユニフォーム姿で登場しました。

※TATERUのユニフォームスポンサーは今シーズンの1年間となっております。

「TOKAI SUMMIT FINAL -10th Anniversary-」
夏の大型野外フェスへの協賛



SEAMOさん着用写真



TOKAI SUMMIT × TATERU

オフィシャルコラボが全スタッフの着用するCREW Tシャツに

「TOKAI SUMMIT」は、ヒップホップアーティストのSEAMO（シーモ）さんが2007年より開始した、東海地区の大型野外フェスであり、今年で10年目を迎えるイベントです。10年の節目の年にファイナルとして、2016年7月30日（土）・31日（日）の2日間、愛知県のナガシマスパーランド芝生広場・野外特設ステージで行われました。

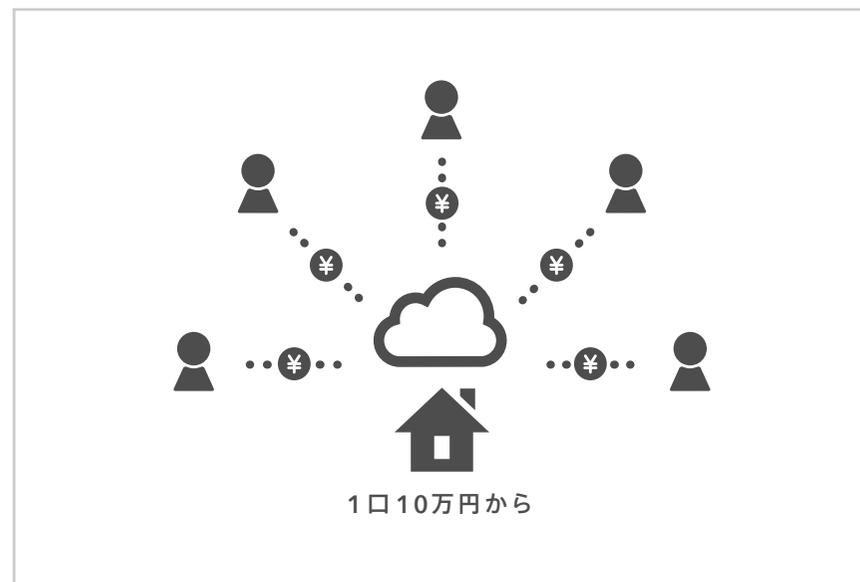
フェス当日、会場運営に携わる全スタッフが着用するCREW Tシャツを贈呈し、会場内看板や来場者に配布されるパンフレットにて「TATERU」ロゴが掲載されました。



不動産投資型クラウドファンディング

1口10万円からできる不動産投資型 クラウドファンディング

「TATERU FUNDING」は1口10万円からできる不動産投資型クラウドファンディングです。ネットで簡単に申込みを行うことができ、当社が建築施工したデザインアパートをはじめ、今後は民泊物件や海外不動産への少額投資が可能となります。2016年4月14日のオープンから2016年6月30日までに969名の方に会員登録をさせていただき、第1号ファンドの出資募集は、募集開始より約20分で完了するなど、おかげさまで大変ご好評をいただいております。



募集状況のご報告

募集
完了

第1号ファンド
出資募集が約20分で完了!!



募集
開始

第2号ファンド
9月3日に投資応募開始決定!!

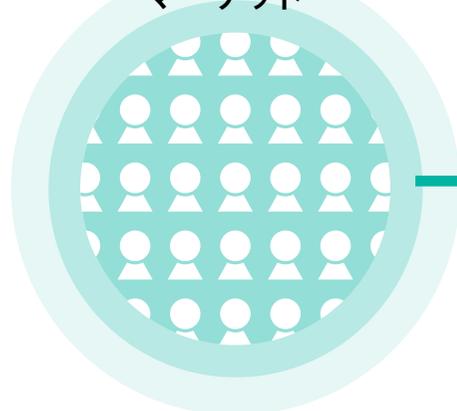


TATERU事業とのシナジー効果

「TATERU FUNDING」は新たな顧客の囲い込み、また「TATERU」へのクロスセル戦略の展開です。「TATERU」とのシナジー効果は高く、不動産投資に興味をもたれた方に対して不動産投資の間口を広げ、さらなる会員数の獲得、実物資産としてのアパート経営へのステップアップを支援してまいります。

「TATERU」への流入モデル

タテルファンディング
マーケット



「TATERU」への流入



アプリではじめる
アパート経営

TATERU



- TATERU FUNDINGをきっかけに、TATERUアパート経営へのステップアップ
- 1口10万円から気軽に参加、新しい顧客層の開拓
- ITのテクノロジーを活用したクラウドファンディングという新しい選択肢



民泊サービス

不動産管理のプロフェッショナル
だからこそできる「tateru bnb」

「ネット×リアルで新しいサービスを」展開する当社だからこそできるノウハウを活かし、事業を拡大を行い、さらに日本の旅行者のみならず、世界各国から訪れてくる旅行者のリアルな行動データを活用したO2Oマーケティング施策を展開し、自治体の活性化にも寄与していきたいと考えております。



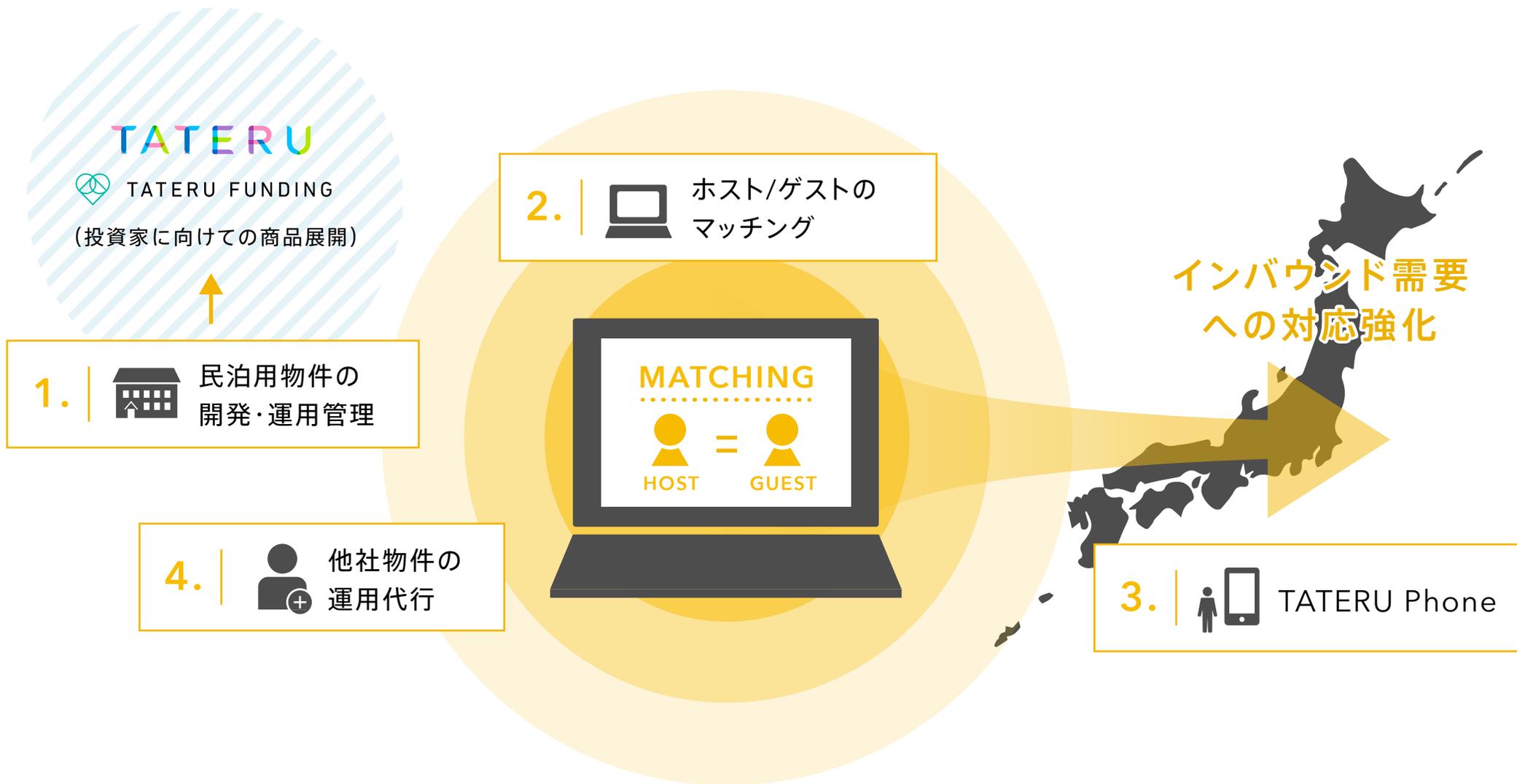
※写真は現在開発中のサイトイメージです

今後の展開

1. 物件の開発・運営管理
2. P2P型 宿泊マッチングプラットフォームの開発
3. TATERU Phone の開発
4. 民泊運営代行サービス

民泊 × Technology

「tateru bnb」はネットとリアルを融合した、インバウンド需要の囲いこみを行います。



1. 民泊用物件の開発・運用管理



民泊物件開発プロジェクトスタート 第1号民泊物件の開発に着手

12月完成 1月営業開始予定



京都で当社初となる民泊第1号物件の開発に着手いたしました。当社は、TATERU会員9万人に向けて、日本の観光都市を対象とした民泊物件の開発、販売を進めてまいります。民泊向けの土地マッチングから、建築、運営代行、管理等も行います。

さらに、「IoT×民泊」を推進するべく、Beacon(*)を活用した「TATERU Phone」の提供や、「TATERUkit」の活用など、インバウンド向けのスマート民泊サービスの開発を進めてまいります。

*Beaconとは、ビーコンと呼ばれるデバイスに近づいたり離れたりとすると、その様子をスマートフォンが捉えて、位置を確認したり、店舗のクーポンを受信ができる、という機能です。ネットから店舗への誘導などに使える、新しいO2Oの切り札としてメーカーの期待を集めており、消費者への新しいアプローチ手段として、O2Oやオムニチャンネル対策といったマーケティング効果が期待されている新技術です。

2. P2P型 宿泊マッチングプラットフォームの開発



P2P型宿泊マッチングプラットフォーム開発着手 新会社「株式会社 iVacation」設立

webサイト 2016年内ローンチ予定



近年の民泊・インバウンド需要の高まりから、当社は、P2P型宿泊マッチングプラットフォームの開発、運営を行うべく、新会社「株式会社 iVacation」を設立いたしました。新会社の事業内容としましては、民泊運営代行サービスの受託増加や、その他事業との連携を図り、民泊物件の開発や販売、ITを活用したゲスト向けのサービスなどの展開を行っていく予定です。

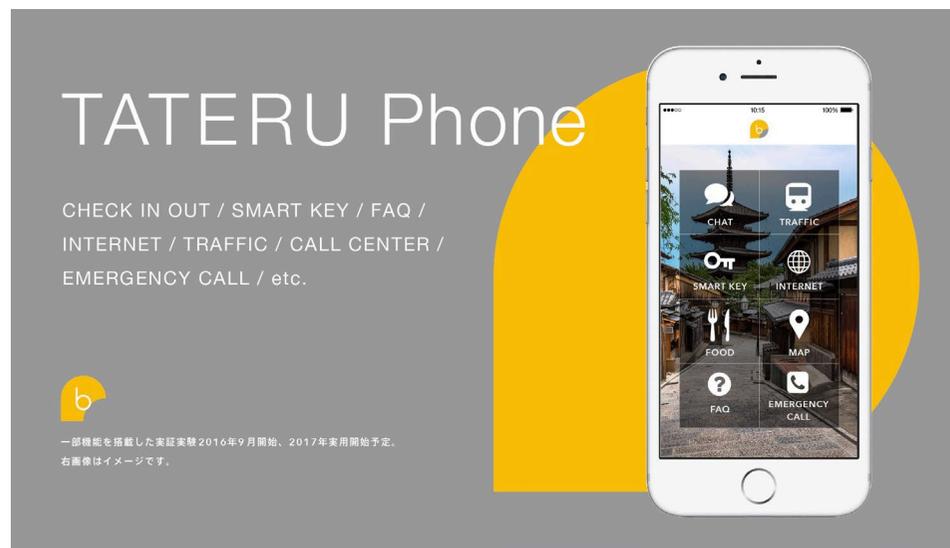
3. TATERU Phone の開発



スマホでできる“おもてなし”

TATERU Phone の研究開発に着手

2017年の実用開始に向けて、実証実験を2016年9月より開始



「TATERU Phone」は、民泊宿泊者に無料でレンタルを行い、日本で快適に過ごしていただくためのIoTデバイスです。スマート民泊を可能にするため、チェックイン、チェックアウトはもちろんのこと、スマートキーの利用や、チャットでの問い合わせなども多言語で対応する予定です。また、Beacon機能の搭載やその他機能の拡大など、利用者がスマートに旅行を楽しむツールを充実させてまいります。

4. 民泊運営代行サービス



不動産管理のプロフェッショナルだからこそできる
民泊運営代行サービス

プロパティマネジメントクオリティの代行サービス



民泊リノベーション

許認可をとるために必要な間取りを条例に合わせたものに変更します。家具家電や小物のセットアップまで全てを弊社で代行いたします。



多言語サポート

日本語に加え各言語（英語、韓国語、中国語）に対応できるオペレーターを用意し、海外からのお客様への対応サポートを行います。



運用代行

メール対応、宿泊代金調整、予約受入、鍵受け渡し、清掃、備品の補充、レビュー対応、トラブル対応など全て代行いたします。



許認可申請サポート

条例に合わせてリノベーションした物件を、専門家と連携して各行政に確認・申請を行い、許認可申請サポートを行います。



登録代行

民泊予約サイトへのアカウント登録、リスティング作成、マニュアル作成など、民泊を始めるために必要な準備を全て代行いたします。



ルームクリーニング

お部屋の清掃作業を専門スタッフにて行います。これまでの不動産管理の実績をもとに、迅速かつ丁寧にサポートいたします。



IoT × 民泊

IoT事業「TATERU kit」

初回1,000台生産

2016年9月より設置開始予定

「TATERU kit」は、室内に設置したタブレットがスマートフォンと連動し外出先からでも来訪者動画を見ながら受話応答、不在時の室内確認など行うことができるスマートドアホンです。また、室内に設置したタブレットがセントラルコントロールとなり、スマートキーだけでなく、エアコンや照明など今後様々なIoT機器(スマート家電など)との連携を図ってまいります。



全項目開発着手済み



SMART DOOR PHONE

スマートフォンからの
インターホン受話応答



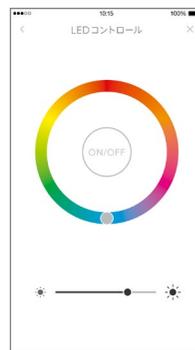
SMART KEY

アプリで操作できる
スマートキー



LED

室内電気の調光



AIR CONDITIONER

室外からでも
エアコン操作



CAMERA

外出先から確認
できる室内カメラ



SECURITY

セキュリティ
センサー



INFORMATION

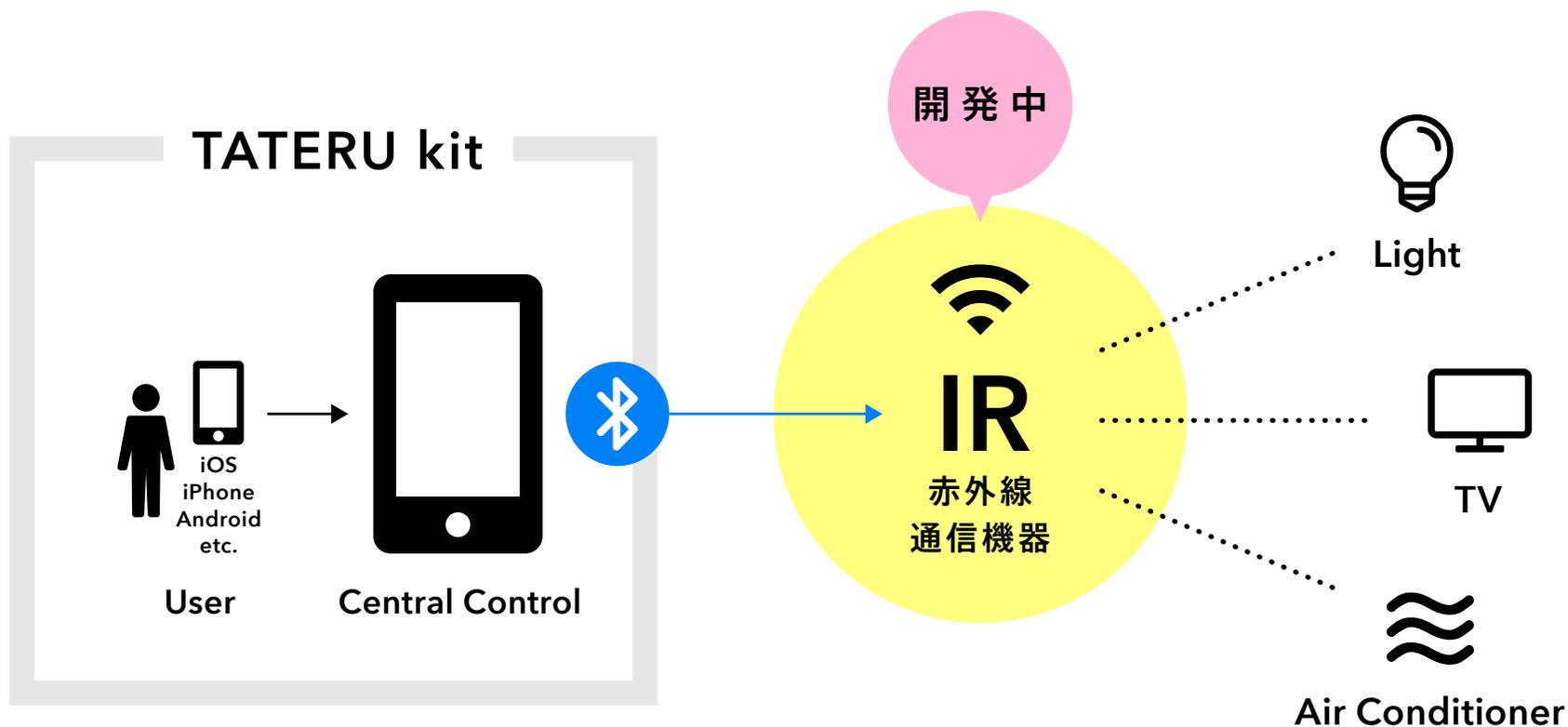
管理会社への連絡機能

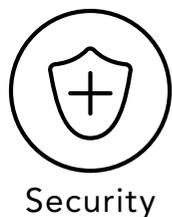




スマート家電の遠隔操作実装に向け 赤外線通信機器 (IR機器) 開発に着手

「TATERU kit」における赤外線通信を可能にするもので、赤外線通信機器 (IR機器) を通じて、エアコンや照明、テレビなど、各種スマート家電と連携できるようになります。「TATERU kit」があれば、インターネットを経由してどこからでも、各種スマート家電の遠隔操作が可能となり、入居者様や不動産管理会社様、さらには民泊での活用の幅をより広げることができます。

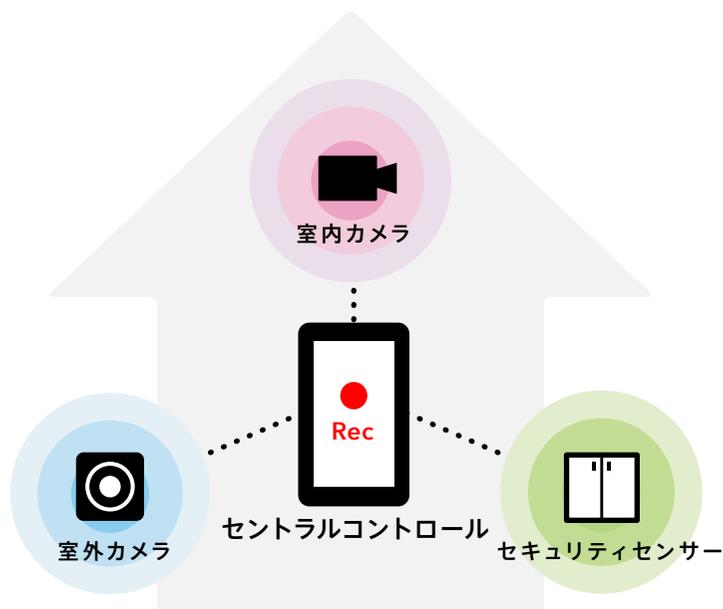




侵入者の静止画保存や録画も可能な、 セキュリティセンサーの開発に着手

「TATERU kit」のセキュリティセンサーは、窓やドアの開閉を感知し、セントラルコントロールを通じて、不審者などの侵入を利用者のスマートフォン「TATERU kit」アプリへ通知します。さらに、室内に設置されたセントラルコントロールとなるタブレットにはカメラ機能を搭載しているため、通知を受け取った利用者は、スマートフォン上で即座に室内外の様子を確認したり、静止画の保存や録画をすることが可能です。

TATERU kit SECURITY



TATERU kitを活用したサービス

1

入居者

- スマートドアホン
- 鍵の開閉管理
(スマートキーの活用)
- セキュリティー対策
(スマートセキュリティーの活用)
- その他 IoT 機器のコントロール
- 管理会社とのコミュニケーションツール
(テレビ通話)
- 住んでいる物件の情報が表示される
(物件情報・取扱説明書などの情報を一括管理)

2

民泊サービス



- 宿泊者の入退室管理
(入退室手続きをIT化)
- 外国語対応
(室内タブレット・スマホから外国語サポートデスクへ)
- 宿泊者のリアルタイム対応
- 宿泊先エリアの観光情報表示

3

不動産
管理会社

- 社会実験中のIT重説(※)の実施
※インターネットを活用した重要事項説明
- 内見時の鍵貸し出しをIT化
(内見を容易にし、入居率アップを図る)
- 物件情報をその場で確認できる
(内見したい物件で最新の情報を確認できる)
- 入居者要望の対応簡略化



ネットで賢くリノベーション

中古マンション × 定額リノベーション
民泊向けリノベーションサービスも開始

「スマリノ」は、定額制リノベーションサービスです。オンライン上で見積もりの取得ができ、また、定額なので追加費用は発生しません。「TATERU」のビジネスモデルを活かしたビジネスモデルとなっており、マンションマッチングも、従来の二次流通モデルではなく、お客様とマンション情報を直接マッチングする一次流通モデルで事業展開を行っております。



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。

INVESTORS

CLOUD

