

TATERU, Inc.

FY2019 3Q

FINANCIAL RESULTS

2019年12月期 第3四半期 決算説明資料

2019年11月 株式会社TATERU（東証第一部：1435）



2019年12月期 第3四半期 決算概要 _____ P. 02

TATERUの成長戦略 _____ P. 10

FY2019 3Q FINANCIAL RESULTS OVERVIEW

2019年12月期 第3四半期 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	368名（連結ベース / 正社員 / 2019年9月末時点）
事業内容	アパートプラットフォーム事業 IoT事業 スマートホテル事業
グループ会社	株式会社 Robot Home 株式会社 TABICT 株式会社 TATERU Funding TATERU-UZ LLC TATERU TECH LAB PTE. LTD. 株式会社 インベストオンライン ^(※) IOファンディング株式会社 ^(※)

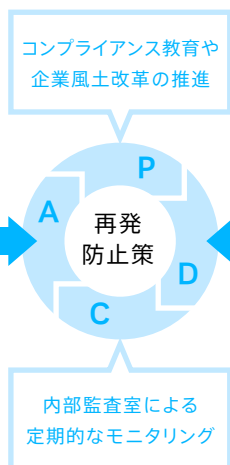
(※) 株式会社インベストオンライン / IOファンディング株式会社は2019年12月期第4四半期連結会計期間より連結の範囲から除外される予定であります。

不適切行為に対する再発防止策について

当社はTATERU Apartment事業における一連の問題により、2019年6月28日付で、国土交通省関東地方整備局より、宅地建物取引業法第65条 第2項の規定に基づき業務停止処分を受けました。関係者の皆さまには多大なるご迷惑とご心配をおかけしておりますことを、深くお詫び申し上げます。当社といたしましては、今回の処分を厳粛に受け止め、再発防止に向けた対策を実施し、引き続き信頼の回復に努めてまいり所存でございます。引き続き再発防止策を確実に実施するとともに、全役職員のコンプライアンス意識を徹底し、全社一丸となって信頼回復に努めてまいります(※)。以下に再発防止策の概要と、その実施状況をご紹介します。

● 不適切行為に対する再発防止策

再発防止策	当社の取り組み内容	
1. 業務フローの変更	営業社員とは独立した部署に事務課を新設し、融資関係資料の顧客からの受領及び金融機関への提出は事務課においてのみ実施するフローへ変更	済
2. 契約適合性手続の厳格化	当該顧客の売買等の契約適合性を確認する手続を厳格化し、事務課において当該顧客の預金通帳等の残高データの原本を確認	済
3. 業務モニタリング	上記1及び2の遵守状況について、内部監査室によるモニタリング(抜き打ち検査)の実施	済
4. コンプライアンス遵守体制の見直し	コンプライアンス教育・研修体制の強化、及びコンプライアンス統括本部の創設によるコンプライアンス遵守体制の見直し	済
5. 内部通報制度の充実	内部通報制度の存在及びその意義を全役職員に改めて周知・徹底するとともに、当社外の関係者(顧客及び取引先)用のコンプライアンスラインを開設	済



● 特別調査委員会からの提言に対する取り組み

特別調査委員会からの提言	当社の取り組み内容	
企業風土改革	全役職員対象の教育研修計画策定 など鋭意取組継続中	継続中
コンプライアンス委員会の拡充	コンプライアンス本部を中心に運用を開始	済
コンプライアンス部の創設	2019年2月にコンプライアンス本部を創設	済
業務執行に関わる社外取締役(監査等委員以外)の選任・任命	第13期定時株主総会にて選任	済
ハラスメント防止委員会・窓口の活性化	外部専門家による研修等の実施による意識強化、及び通報窓口の再周知を実施	済

(※) 詳細につきましては、当社ホームページの「再発防止策について」をご覧ください。

<https://corp.tateru.co/company/compliance>

- 早期退職優遇制度の実施の結果、136名が応募。本制度の実施に伴い281百万円の特別損失を計上。
- 株式会社インベストオンラインの株式譲渡について、2019年10月31日株式会社アエリア投資式号と株式譲渡契約を締結。本株式譲渡に伴い1,540百万円の特別損失を計上。
- 持株会社体制への移行について、事業の選択と集中の観点等総合的に検討し、2019年11月11日持株会社体制への移行中止を決議。

連結損益計算書

(単位:百万円)

	2018年12月期 第3四半期	2019年12月期 第3四半期			
	3Q累計	1Q会計	2Q会計	3Q会計	3Q累計
売上高	50,814	4,663	9,610	3,334	17,607
売上総利益	8,765	▲2,624	▲389	515	▲2,498
販売費及び一般管理費	6,213	2,079	1,409	1,280	4,768
営業利益	2,551	▲4,704	▲1,798	▲765	▲7,267
経常利益	2,403	▲4,893	▲1,992	▲811	▲7,697
親会社株主に帰属する 四半期純利益	3,212	▲6,045	▲2,894	▲1,524	▲10,463

一括売却取引推進による
損失3,198百万円

減損損失886百万円
特別退職金等281百万円
のれん償却額1,540百万円

セグメント情報

(単位:百万円)

	TATERU Apartment	スマート ホテル	Robot Home	その他	合計	連結PL
売上高	16,665	440	454	119	17,680	17,607
営業利益	▲5,376	23	14	▲119	▲5,458	▲7,267

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2018年12月期末	2019年12月期 第3四半期	前年増減額
流動資産	26,312	14,502	▲11,810
棚卸資産	13,035	5,315	▲7,719
固定資産	6,132	2,648	▲3,483
資産合計	32,445	17,150	▲15,294
負債	9,563	4,763	▲4,799
純資産	22,881	12,387	▲10,494
負債・純資産合計	32,445	17,150	▲15,294

一括売却取引推進による
棚卸資産の減少

業績の見通し

(単位:百万円)

	第13期 2018年12月期 (実績)	第14期 2019年12月期	
		3Q(実績)	通期(予想)
売上高	79,149	17,607	19,492
営業利益	721	▲7,267	▲7,916
経常利益	507	▲7,697	▲8,311
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	821	▲10,463	▲10,599

A person's hand is pointing at a tablet computer. In the background, there is a smartphone and another tablet. The scene is dimly lit, with a dark overlay. A horizontal line with a rainbow gradient is positioned below the text.

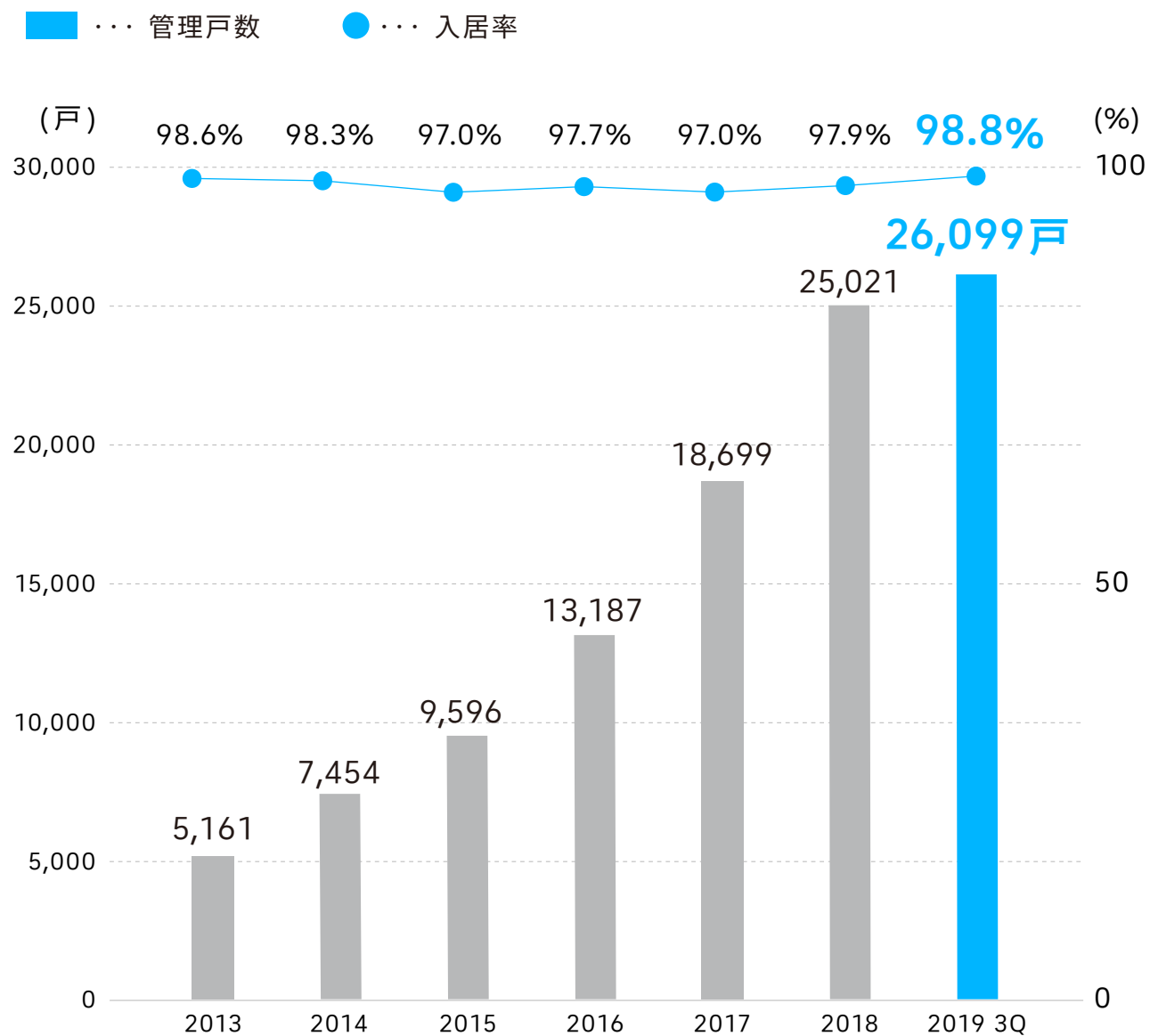
TATERU GROWTH STRATEGY

TATERUの成長戦略



アパートプラットフォーム事業

[アパート販売事業 / PMプラットフォーム事業]



入居率

98.8%

管理戸数

26,099 戸

サブリース
ゼロ

需要の多い都市部に、集中的に進出



選ばれる理由

- 最寄駅から徒歩15分以内の物件
- アパート需要の多いエリアに集中的に進出
- IoT標準搭載の物件で差別化されている

+

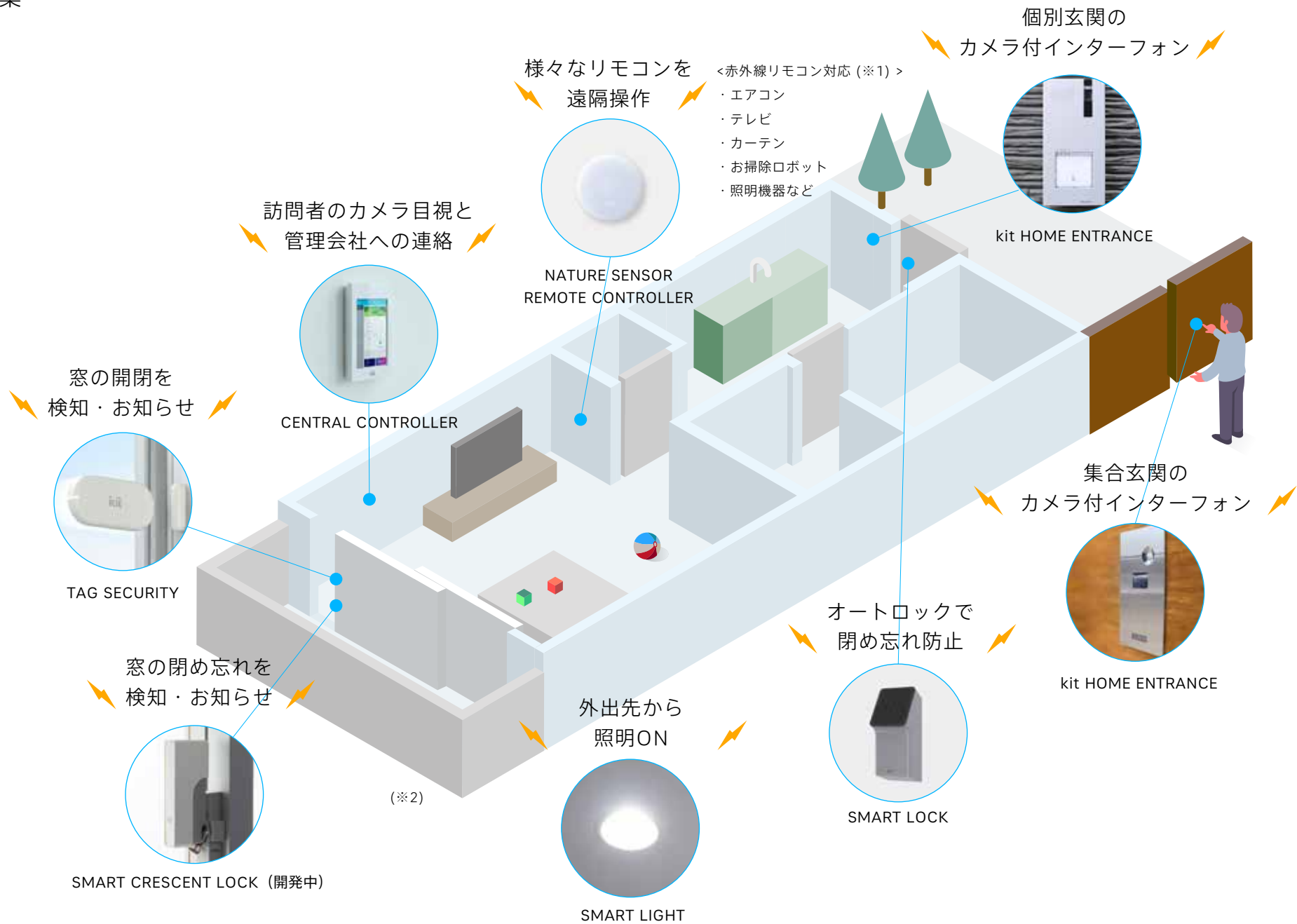
- RPAのシステム強化による入居者サービスの向上

RPA (Real Estate Process Automation) で 不動産業務のプロセスを自動化



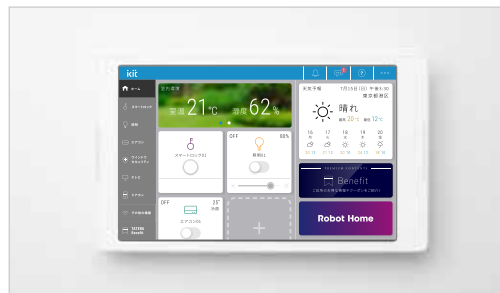


| IoT事業



※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

自社開発のIoTデバイスを展開



CENTRAL CONTROLLER

様々な機能を搭載できる
タブレット型ゲートウェイ



SMART LOCK

4つの方法※1で、簡単、便利に、解錠できます。

※1 アプリ / テンキー / 交通系ICカード類 / 従来の鍵



TAG SECURITY

開閉・振動を検知して、
外出中でもアプリにお知らせ



NATURE SENSOR REMOTE CONTROLLER

家の環境を状態取得し、
機器を遠隔操作できるリモコン



SMART LIGHT

照明のオンオフと、
調色や調光が可能

入居者満足度を高めるIoT

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる

単身者向け物件 人気設備ランキング2019

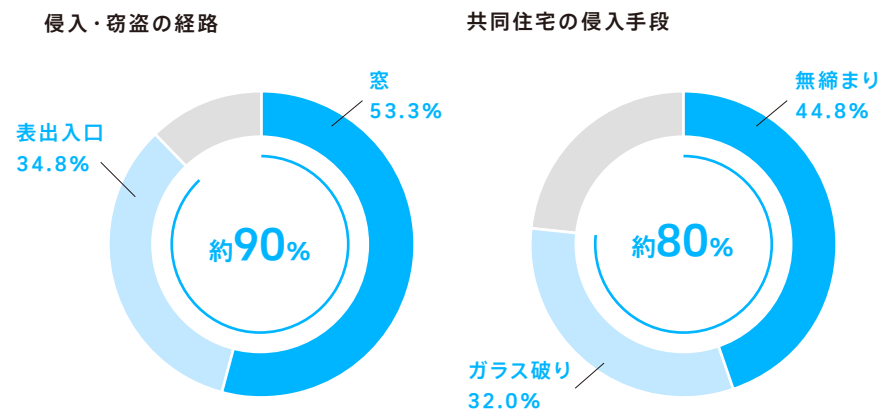
順位	設備内容	当社の製品	
1位 → 前回1位	インターネット無料	○	OK!
2位 ↑ 前回3位	エントランスのオートロック	○	OK!
3位 ↓ 前回2位	宅配ボックス	kit HOME ENTRANCEで 業者訪問スマホ対応可	OK!
4位 ↑ 前回5位	浴室換気乾燥機	○	OK!
5位 ↑ 前回6位	ホームセキュリティー	○	OK!
6位 ↑ 前回7位	独立洗面台	○	OK!
7位 前回圏外	24時間利用可能ゴミ置場	-	
同率8位 → 前回8位	ウォークインクローゼット	○	OK!
同率8位 前回圏外	ガレージ	-	
10位 前回圏外	追い炊き機能	○	OK!

※全国賃貸住宅新聞（2019年10月21日号）より当社作成

※一部未対応の物件もございます

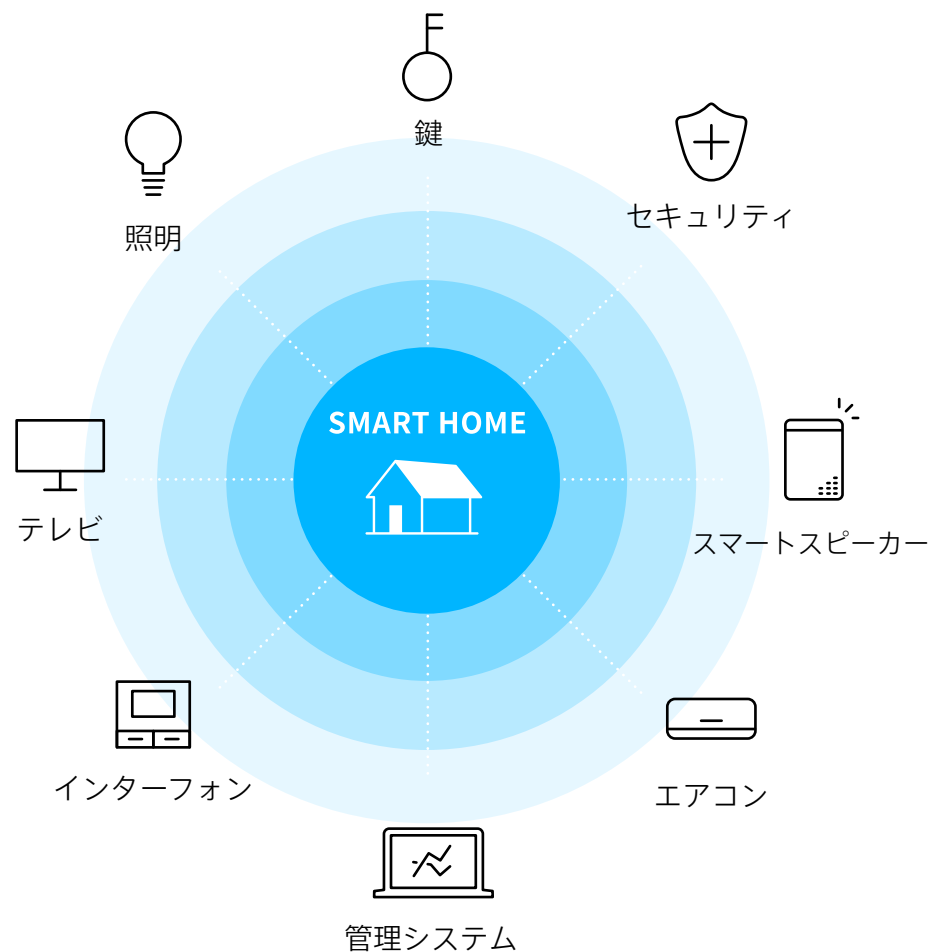
セキュリティの充実
= 入居者満足

- 2018年中の空き巣被害件数 31,505 件（一日当たり約 86 件）
- 空き巣被害の侵入経路の約 90% が「窓」と「表出入口」
- 共同住宅の侵入手段の約 80% が「無締まり」と「ガラス破り」



※警察庁「住まいる防犯110番」より当社作成

特許取得の独自技術



特許取得技術を活用した
安心・安全なスマートホームの
提供を実現します

当社グループは特許取得の技術により、自社IoT
デバイスや通信規格・セキュリティ面などにおい
て、生活の利便性や安全性をより向上してゆくこ
とを目指します。

特許第6240838号

A photograph of a modern hotel room door with a wooden lattice pattern. A black smart lock is mounted on the door, displaying a red padlock icon. A hand is holding a smartphone in front of the lock, with the screen showing a mobile app interface. The app displays the date and time (2017.11.16 18:54 午後), a notification for online chat support, and various service icons like 'Check-in', 'Check-out', and 'Room service'.

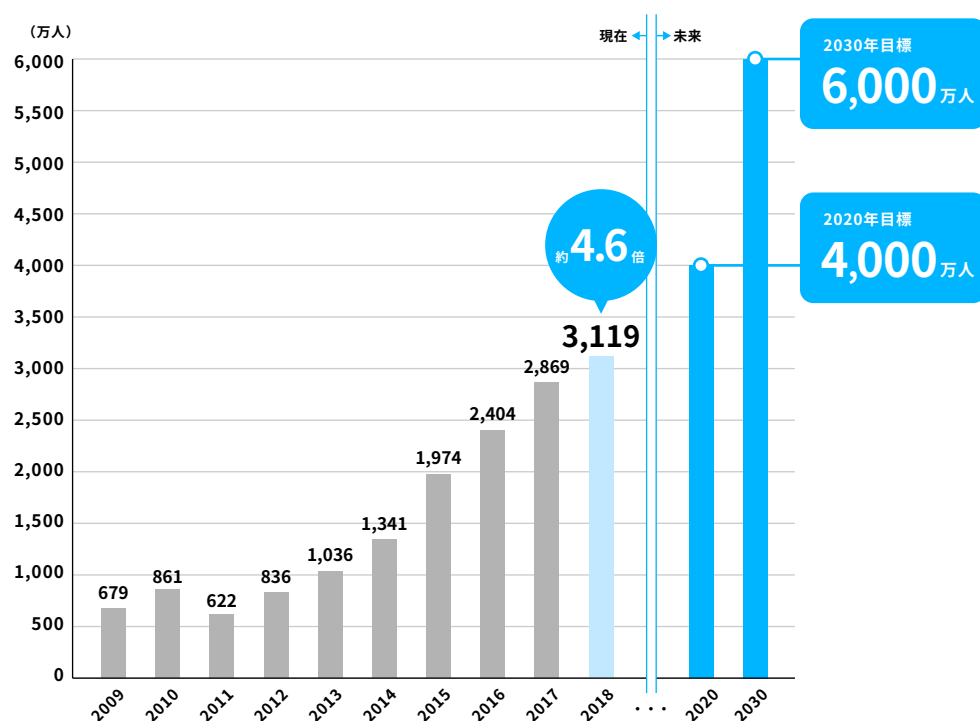
スマートホテル事業

地域経済を豊かにする 新しい宿泊プラットフォームを提供

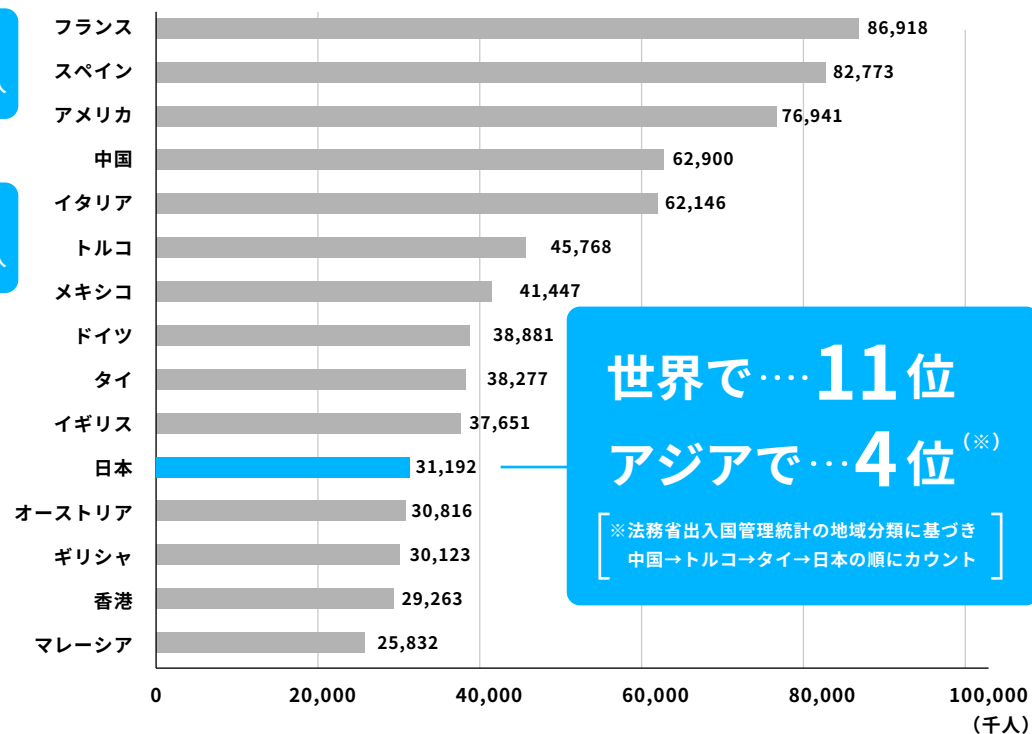


訪日外国人旅行数の増加など 観光先として注目度の高い日本

訪日外国人旅行者数の推移



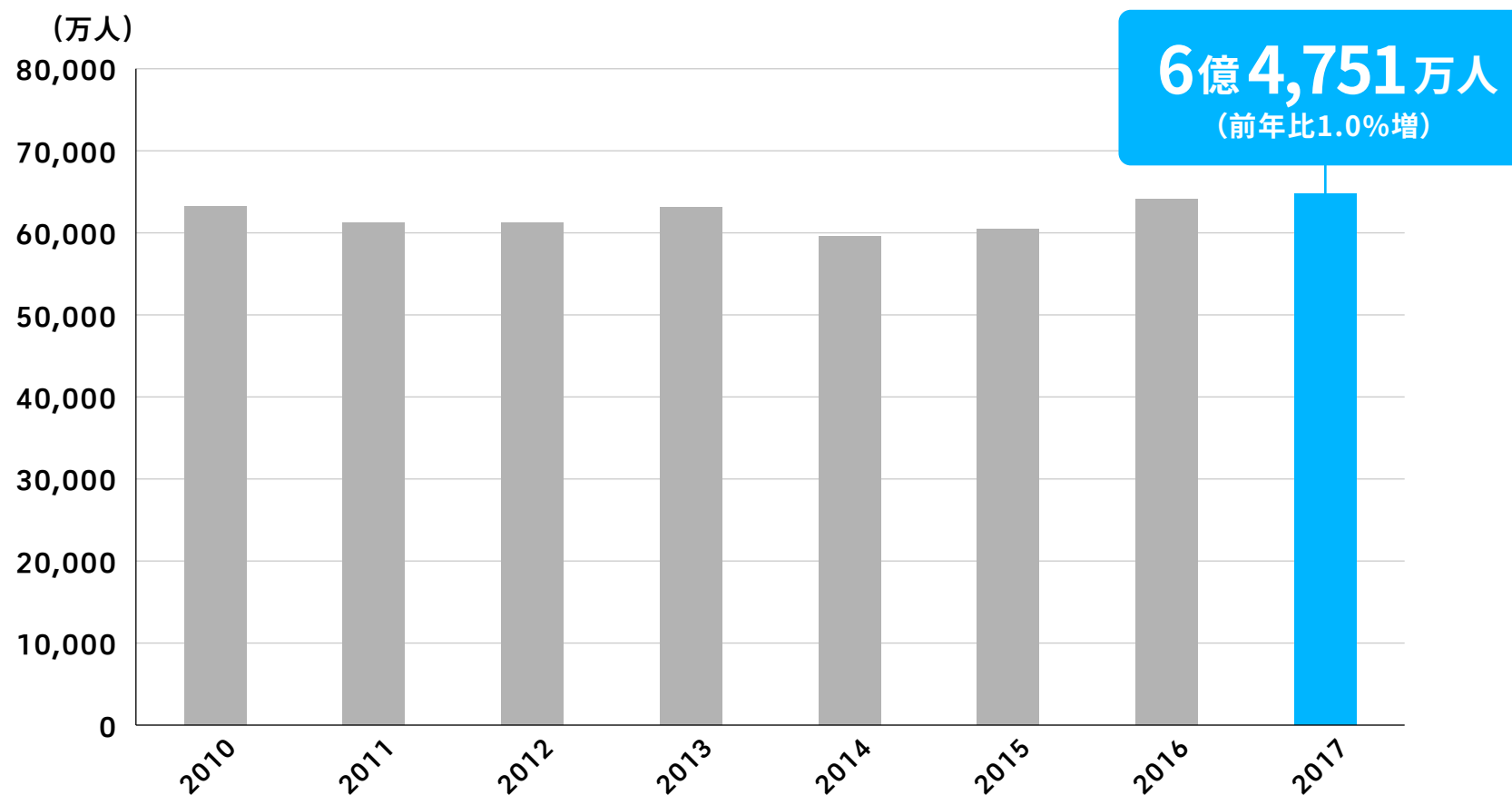
世界各国・地域への外国人訪問者数 (2018年 上位40位)



※日本政府観光局 HP より当社作成

日本人の国内旅行者数も 引き続き高水準で推移

日本人国内旅行者数の動向



※観光庁「旅行・観光消費動向調査」より当社作成

宿泊サービスを施設外に拡張させた 新しい宿泊形態「分散型宿泊施設」

従来の宿泊施設

施設内にレストランやバー、温泉などがあるので
宿泊施設内で完結できてしまう

宿泊エリア内の他店舗での消費が起きにくい

施設内
完結

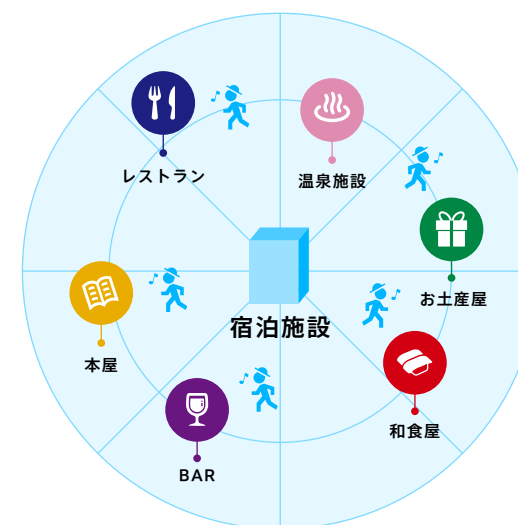


分散型宿泊施設

飲食店や地元商店街などの情報を提供・来店促進することで
展開エリアでの消費を促進し、地域活性化をします

地域経済に貢献！

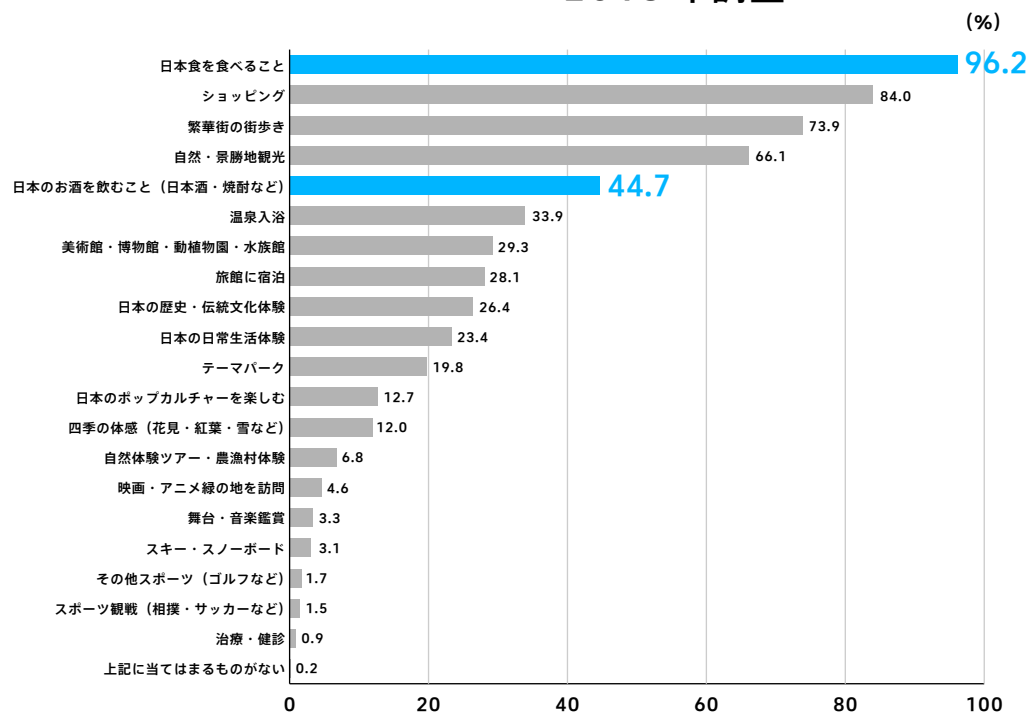
地域で
購買



「泊食分離」の傾向

訪日外国人旅行者が日本滞在中に行ったことのうち、96.2%の旅行者が日本食を、また約半数の旅行者が日本のお酒を飲むことを挙げています。日本食のうち焼肉やラーメンなど、通常は旅館・ホテルでは提供されないような食文化体験が滞在アクティビティの中でも重要な位置を占めており、観光庁は宿泊施設と食事を分ける「泊食分離」を推進しています。

日本滞在中に行ったこと（複数回答）
2018年調査



観光庁「訪日外国人消費動向調査」より当社作成

日本滞在中に最も満足した飲食
2018年調査

- 1位 肉料理
- 2位 ラーメン
- 3位 寿司
- 4位 魚料理
- 5位 その他日本料理
- 6位 そば・うどん
- 7位 その他料理
- 8位 菓子類
- 9位 小麦粉料理
- 10位 その他食料品・飲食

博多名物料理の多くがランクイン！

観光庁「訪日外国人消費調査結果および分析」より当社作成

365日 全国で営業可能

民泊新法

営業可能日数：180日以内 / 年間

自治体により縮減可能

特区民泊

大阪市・北九州市・東京都大田区(宿泊日数：2泊3日)

エリアに限りがある

旅館業法

**365日営業可能
全国で営業可能**

当社スマートホテル事業では、旅館業法を活用します

当社が展開する「MUSUBI HOTEL」の特徴

ICTを活用した
新しい一棟貸し宿泊施設



専用のチェックインシステムで無人でのチェックインが可能となり、ストレスフリーな旅行を実現します。専用のアプリで旅行前のプランニングから旅行中のサポートも可能です。

1棟貸切のため
4名以上での宿泊が可能



家族旅行で別々に過ごすことになるホテルとは異なり、同じ部屋で一緒に過ごすことができます。グループでの宿泊も可能なので、学生旅行や友人同士の旅行にも利用できます。

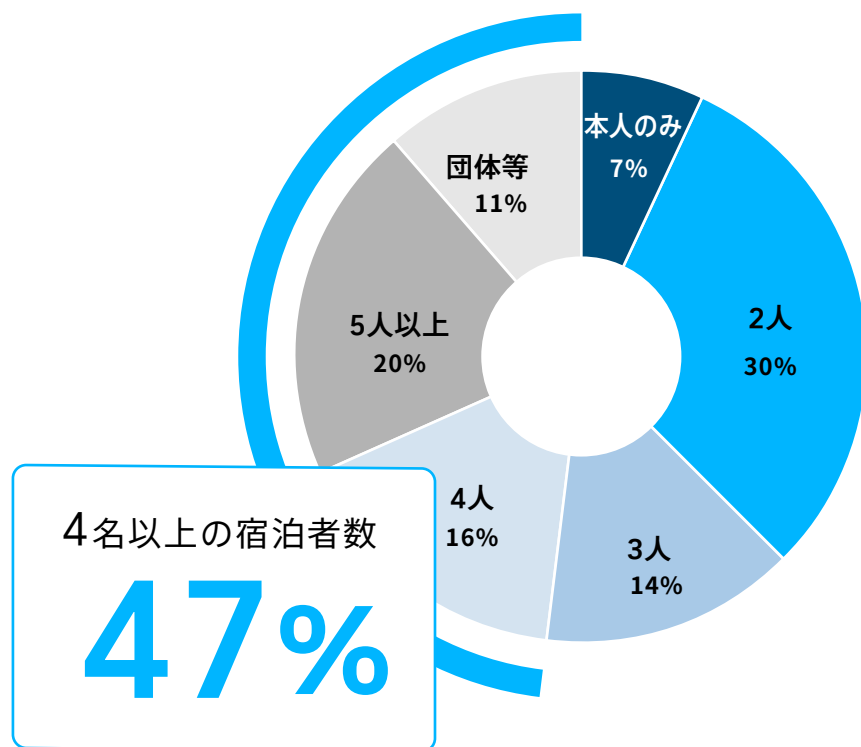
町家をイメージした施設で
日本的な生活の体験



日本の古い街並みに見られる町家風の造りで日本的な生活の体験ができます。土間や坪庭はのある落ち着いた雰囲気は訪日外国人旅行者にも人気です。施設内には綺麗なキッチンや食器類が充実しており、地元の食材を調理して楽しむことができます。

4名以上のグループ旅行が多い点に着目

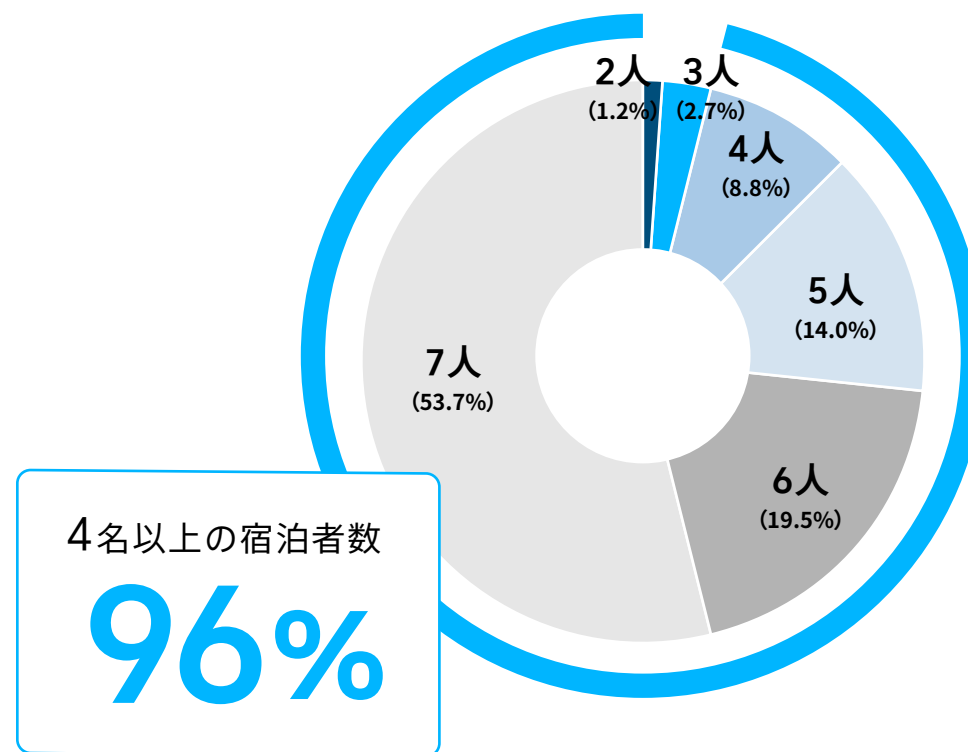
● 国内旅行者 宿泊者数内訳



2016年旅行・観光消費動向調査(確報)より
当社作成

● 当社運営中施設 宿泊者数内訳

2018年1月～2019年9月



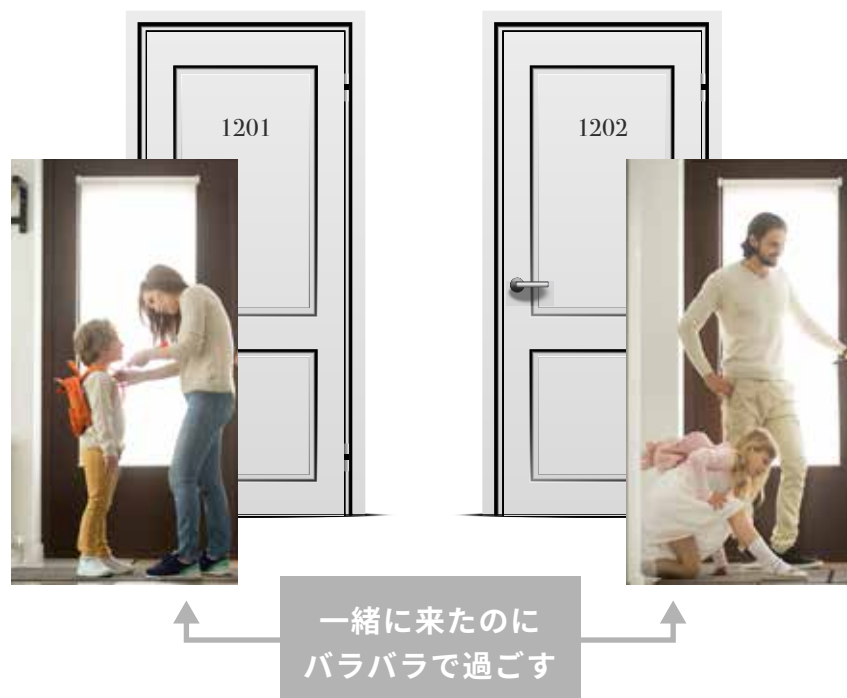
1棟貸切の施設で一緒に過ごすことが可能

従来宿泊施設

従来のホテル等の宿泊施設は一部ラグジュアリールーム等を除き、1部屋2～3人での宿泊が一般的。4人以上の家族旅行では、別々の部屋を予約しなくてはならない場合がある。

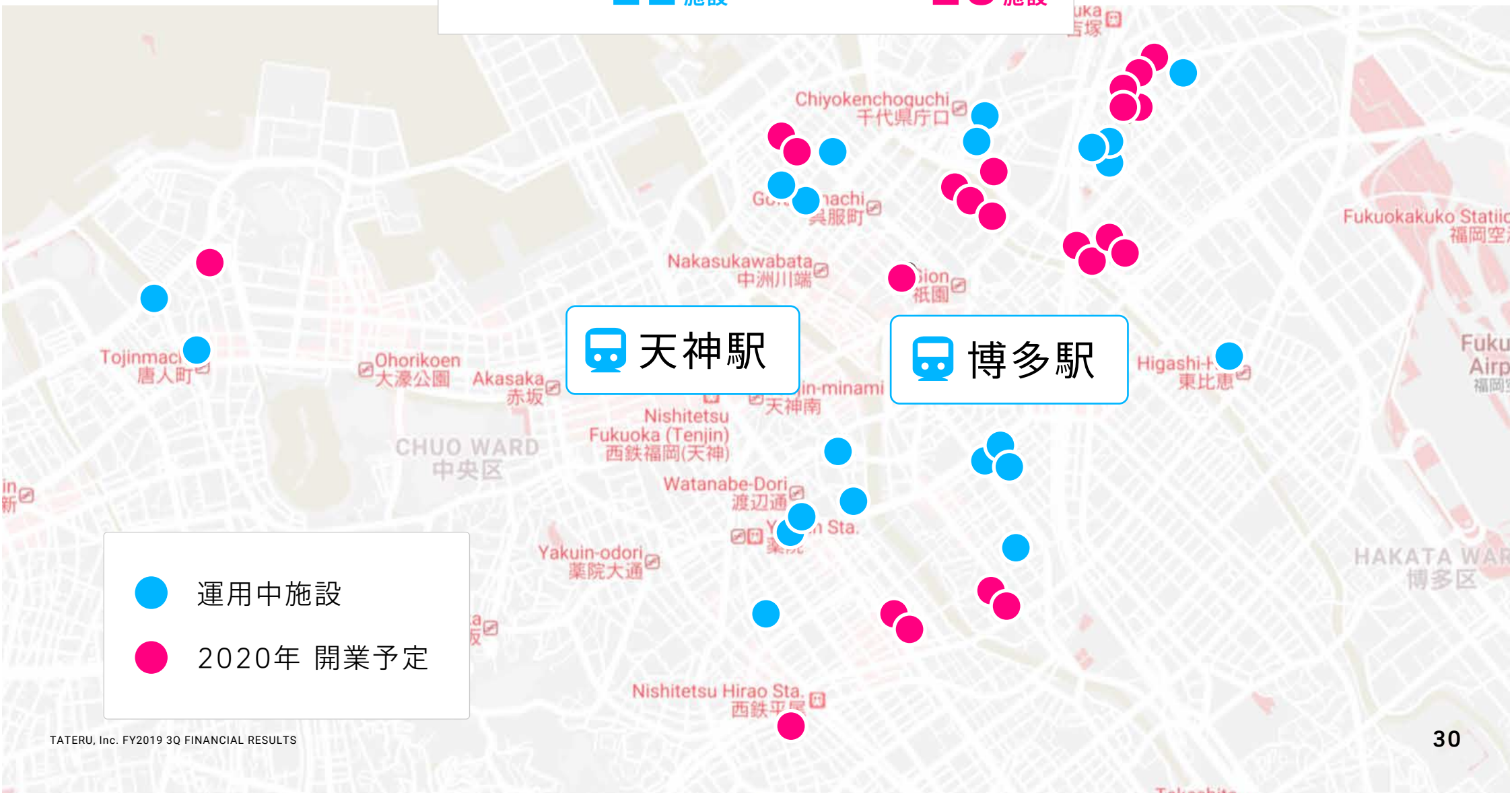
MUSUBI HOTEL

4名以上での宿泊が可能のため、家族やグループ旅行でも同じの空間で過ごすことが可能。また、1棟貸切のため周りの宿泊者を気にすることなく宿泊を楽しむことができる。



福岡市を中心にスマートホテルを順調に展開中

運営中 — 22 施設 開業予定 — 23 施設



- 運用中施設
- 2020年 開業予定

ICT運用でストレスフリーな旅をご提供

簡単3ステップで楽々チェックイン

STEP1

直接宿泊施設へ
鍵は事前にご案内

取り付け簡単、鍵いらず

SMART LOCK



STEP2

室内タブレットで
チェックイン

非対面チェックインタブレット

CHECK-IN PAD



STEP3

コンシェルジュサービス
と共に快適な旅へ

24時間5言語コンシェルジュ対応

TRIP CONCIERGE





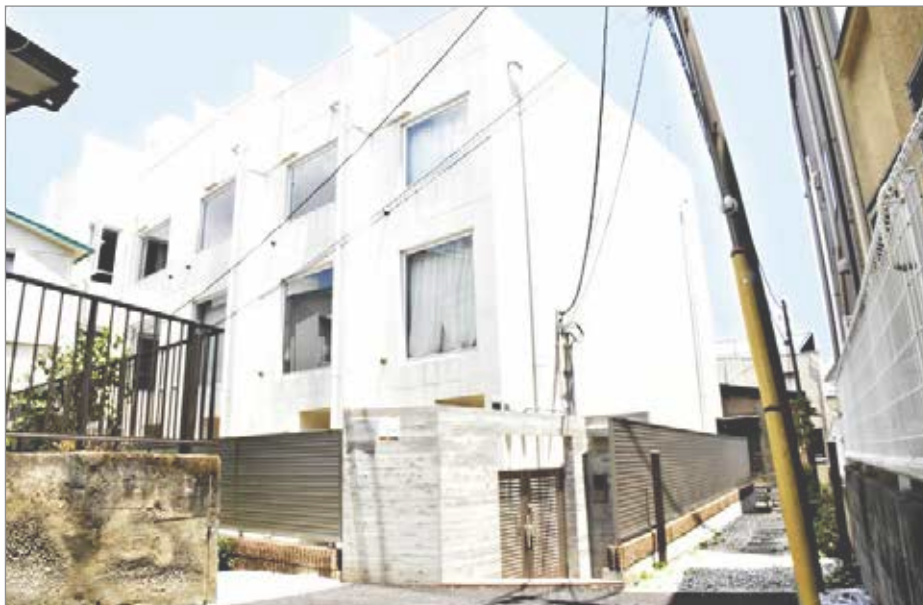
不動産企画開発事業

不動産企画開発 × テクノロジー

IoTを「企画」に取り込み、既存の「開発」ビジネスモデルをバリューアップします



プロジェクト第一号



物件名	メゾンドミエル恵比寿	構造	RC3階建て
住所	東京都渋谷区恵比寿三丁目	戸数	5戸
築年	2016年5月	<div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"> 各戸 3階建てメゾネット 1戸あたり73.41㎡~74.23㎡ </div>	
アクセス	JR山手線「恵比寿」駅 徒歩12分	<div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"> 1LDK+ホール+屋上テラス </div>	
土地面積	272.02㎡ (82.29坪)	価格	460,000,000円
延床面積	358.94㎡ (108.58坪)	表面利回り	4.04%

IoTバリューアップメニュー

① 集合玄関機
を設置
(kit HOME ENTRANCE)



② 各戸ドアホン
を設置
(kit HOME ENTRANCE)



③ 各戸ドアを
電気錠に交換



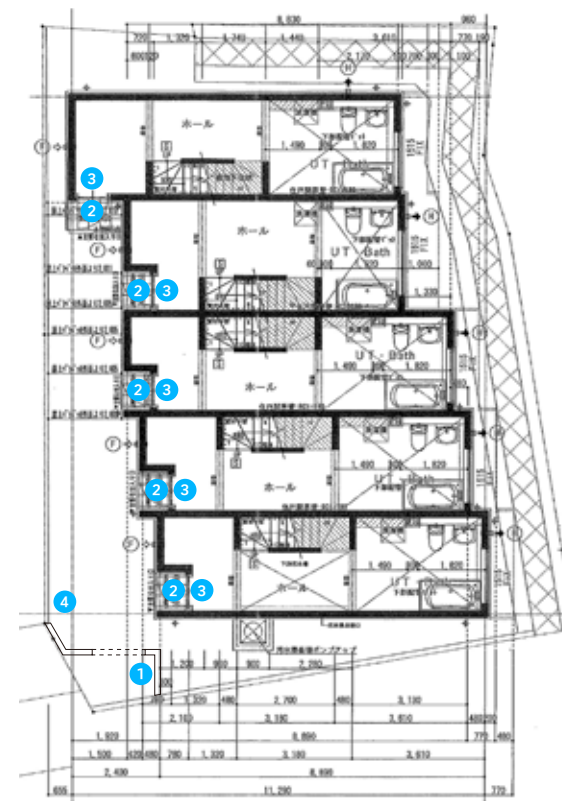
④ 宅配ボックス
を設置



⑤ セントラル
コントローラー
を設置



⑥ ネイチャーセンサー
リモートコントローラー
を設置

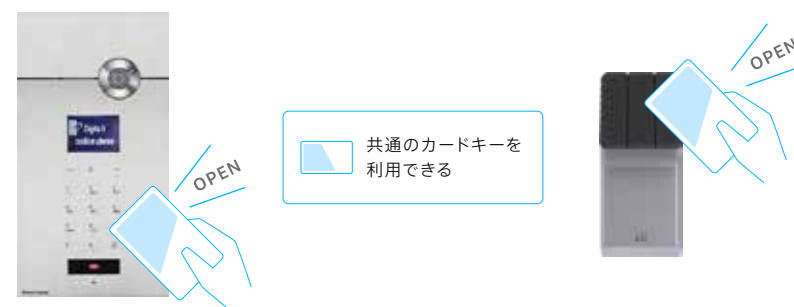


⑤ ⑥ 各住戸の2Fに設置

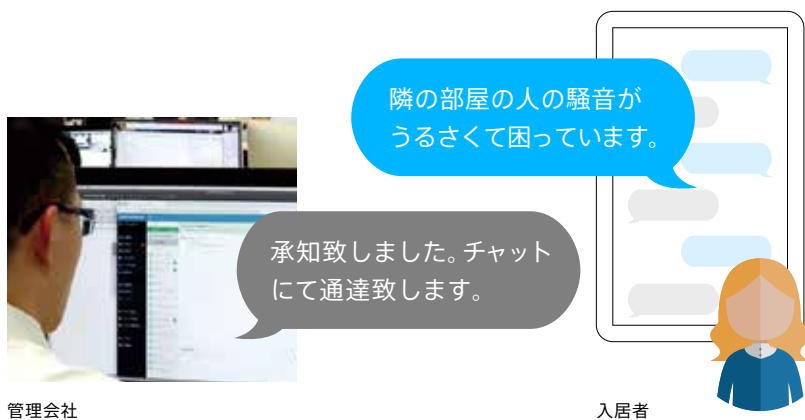
スマートフォンから来訪者対応ができるようになる



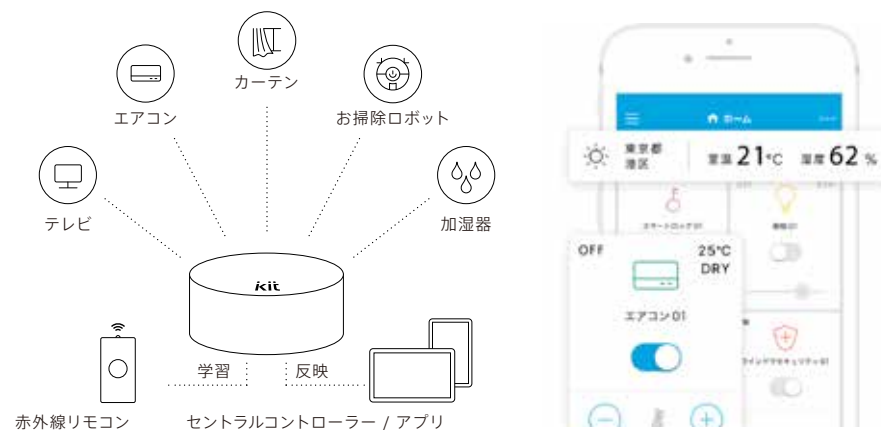
1枚のカードキーで集合玄関と玄関ドアの解錠を行うことができる



入居者は管理会社とチャットでやりとりができるようになる



入居者は宅内で赤外線信号の家電をアプリで操作できるようになる



※Bluetooth及び赤外線信号が届く範囲の操作に限ります ※全ての家電機器の動作を保証するものではありません

バリューアップポイント(ユースケース)

CASE:01

「外出中に宅配が届いた or 来客が来た」

➡ 自宅の外からでも集合玄関の解錠ができる

CASE:02

「留守中でも安全に荷物を受け取りたい」

➡ モニターを確認して宅配ボックスへ誘導ができる

CASE:03

「今3階にいるのに、玄関に来客が来た」

➡ どのフロアからでもスマホで応答可能

CASE:04

「鍵を電子化にしたい」

➡ 集合玄関と玄関ドアが1枚のカードキーで解錠できる

CASE:05

「管理会社に問い合わせの電話が面倒」

➡ AI チャットボット機能搭載のチャット連絡が可能に

CASE:06

「帰宅前に部屋を適温にしておきたい」

➡ エアコンなど家電の遠隔 IoT 制御ができる

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。