

# Robot Home

A life with Robot Home can change the world.

---

## 2021年12月期 第2四半期 決算説明資料

2021年8月 株式会社Robot Home（東証一部：1435）

## アジェンダ

- 1 2021年12月期 第2四半期決算概要
- 2 Robot Homeの成長戦略
- 3 補足資料

# 1. 2021年12月期 第2四半期決算概要

## 会社概要

社名 株式会社Robot Home (※)

本社 東京都渋谷区恵比寿南3-4-14

設立 2006年1月23日

代表者 代表取締役CEO 古木 大咲

資本金 10百万円

従業員 145名 (連結ベース / 正社員 / 2021年6月末時点)

事業内容

AI・IoT事業

PMプラットフォーム事業

不動産コンサルティング事業

グループ会社

株式会社Residence kit (※)

株式会社TABICT

株式会社サナス

※2021年4月1日付けで、「株式会社TATERU」は「株式会社Robot Home」に、「グループ会社の「株式会社Robot Home」は「株式会社Residence kit」に、商号を変更を致しました。

## 事業内容

### AI・IoTの技術力を活用した3つの事業展開

#### AI・IoT事業

---

- AI・IoT開発販売、及び導入支援サービス
- DX総合支援サービス

#### PMプラットフォーム事業

---

- AI・IoTを活用したPMプラットフォーム

PM事業 / 保証事業 /  
メンテナンス事業

#### 不動産コンサルティング事業

---

- 不動産コンサルティング及び企画開発

## 2021年12月期 第2四半期 ハイライト

- ストック型ビジネスへの収益構造の転換による黒字化を達成
- 業績回復により「継続企業の前提に関する重要事象等」の記載を解消
- 経済産業省指針に基づく「DX認定」を取得
- 一般社団法人DX不動産推進協会の設立
- 不動産投資マーケットプレイス「income club」新規事業開始

## 連結損益計算書

単位：百万円	2020年12月期 第2四半期		2021年12月期 第2四半期	
	2Q累計	1Q会計	2Q会計	2Q累計
売上高	4,030	1,146	973	2,119
売上総利益	731	619	567	1,187
販売費及び一般管理費	1,224	483	464	948
営業利益	▲492	135	103	239
経常利益	▲529	160	105	266
親会社株主に帰属する 四半期純利益	▲855	143	93	236

- ストック型ビジネスへの収益構造の転換による黒字化を達成
- 収益構造の転換による売上総利益率の改善  
(前期18.1%→当期56.0%)
- 継続したコスト見直しによる販売費及び一般管理費の削減

## セグメント情報

	単位：百万円	2020年12月期 第2四半期	2021年12月期 第2四半期	増減
AI・IoT事業	売上高	148	158	10
	営業利益	35	54	19
PMプラットフォーム事業	売上高	1,371	1,649	278
	営業利益	428	635	207
不動産コンサルティング事業	売上高	2,511	314	▲2,197
	営業利益	▲361	▲33	328

- DX総合支援サービスの収益貢献
- 家賃保証等のインシュアランスサービスの進捗
- メンテナンス領域へのビジネス領域拡大による収益貢献
- 継続したコスト見直しによる販売費及び一般管理費の削減



## 連結貸借対照表

単位：百万円	2020年12月期末	2021年12月期 第2四半期	前年増減額
流動資産	8,682	8,267	▲414
現金及び預金	5,764	5,607	▲156
棚卸資産	1,992	2,059	66
固定資産	693	861	167
資産合計	9,376	9,128	▲247
負債	2,140	1,830	▲309
有利子負債	200	0	▲200
純資産	7,235	7,297	62
負債・純資産合計	9,376	9,128	▲247

- 無借金経営
- 自己資本比率79.9%
- 自己株式199百万円取得

## 募集新株予約権(業績連動型有償ストック・オプション)の発行に関するお知らせ

当社の長期的成長に対するインセンティブを強化するため、2022年度連結営業利益10億円達成を条件とした、業績連動型有償ストック・オプションを発行

→発行済株式総額91,127,000株に対し、0.80% (726,000株) を発行

条件達成時期 ————— **2022年12月期**

営業利益 (連結) ————— **10億円**

## 2. Robot Homeの成長戦略

## 経済産業省指針に基づく「DX認定」を取得

情報処理の促進に関する法律第31条の規定により、  
経済産業大臣よりDX認定制度の認定事業者に選定される

### ● DX認定制度とは（独立行政法人情報処理推進機構:IPA発表資料より）

DX認定制度とは、2020年5月15日に施行された「情報処理の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく認定制度です。本認定制度では、国が策定した指針(\*1)を踏まえ、優良な取組を行う事業者を申請に基づいて認定します。

(\*1)企業経営における戦略的なシステムの利用の在り方を提示したものであり、本指針の策定は、情報処理の促進に関する法律に基づいています。詳しくは独立行政法人情報処理推進機構：IPAのサイトをご確認ください。

<https://www.ipa.go.jp/ikc/info/dxcp.html>



# Robot Home

住まいのテクノロジーで、世界を変える。

本制度の認定事業者一覧

<https://www.ipa.go.jp/ikc/info/dxcp-list-202103.html>

## DX不動産推進協会設立のお知らせ

### 不動産業界のビジネスモデル革新を目指し 一般社団法人「DX不動産推進協会」を設立

新型コロナウイルスの感染拡大を機に「対面・紙・ハンコ」をデジタル化するための法制度や慣習の見直しの動きが加速する中、不動産業界におけるIoT、AI(人工知能)等の先進的な技術の利活用した、DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進と、それらを通じた様々な社会的問題を解決することで、国民生活の住生活環境・利便性向上に寄与して参ります。



設立	2020年12月17日
代表理事	古木大咲 株式会社Robot Home 代表取締役CEO
理事	樋口龍 株式会社GA technologies 代表取締役社長CEO 中西聖 プロパティエージェント株式会社 代表取締役社長 宮地正剛 株式会社Casa 代表取締役 清水剛 株式会社AMBITION 代表取締役社長 富田和成 株式会社ZUU 代表取締役 松園勝喜 株式会社 Residence kit 代表取締役
監事	杉本宏之 株式会社シーラホールディングス 取締役会長兼CEO
顧問	西村清彦 東京大学名誉教授・元日本銀行副総裁
ウェブサイト	<a href="http://www.dxppa.or.jp/">http://www.dxppa.or.jp/</a>
問い合わせ先	<a href="mailto:info@dxppa.or.jp">info@dxppa.or.jp</a>

## 賃貸住宅のIoTプラットフォーム「Residence kit」の広告配信を開始

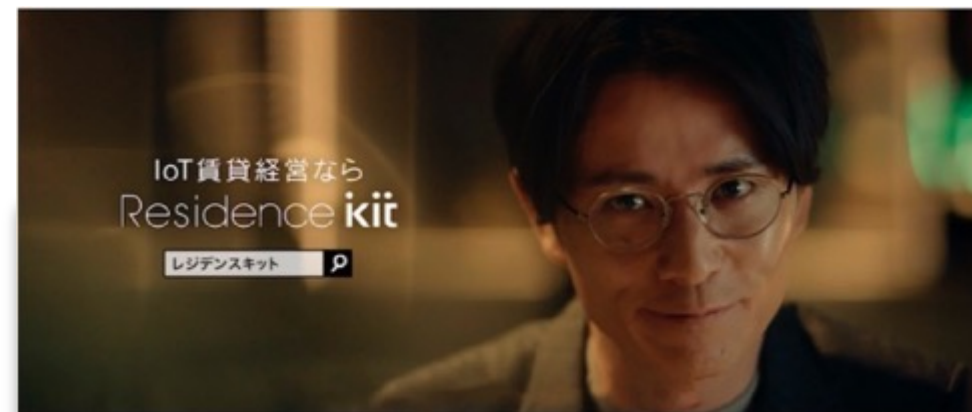
### 藤森慎吾が賃貸経営者にアドバイス！？

### お部屋を丸っとIoT化「Residence kit」CMが公開

本CMでは賃貸経営者に扮する、お笑い芸人オリエンタルラジオの藤森慎吾さんが2人の悩める賃貸経営仲間に最新の賃貸経営についてアドバイスをするドラマ風の内容になっています。

「エリアの割に入居率悪い」「家賃を下げたくない」などの悩みに対して藤森さんが『Residence kit』によるIoT賃貸経営への切り替えをアドバイス。部屋を丸っとIoT化、リーズナブルに1部屋への導入ができ、入居者の満足度も大幅アップ。

『Residence kit』のIoTの導入により収益改善が期待できることを提案しています。



### 動画概要

**タイトル：** IoT賃貸経営なら、Residence kit

**放映媒体：** WEB広告 / タクシー広告

**動画詳細：** <https://www.residence-kit.com>

## 新規事業立ち上げのお知らせ

### 不動産投資マーケットプレイス

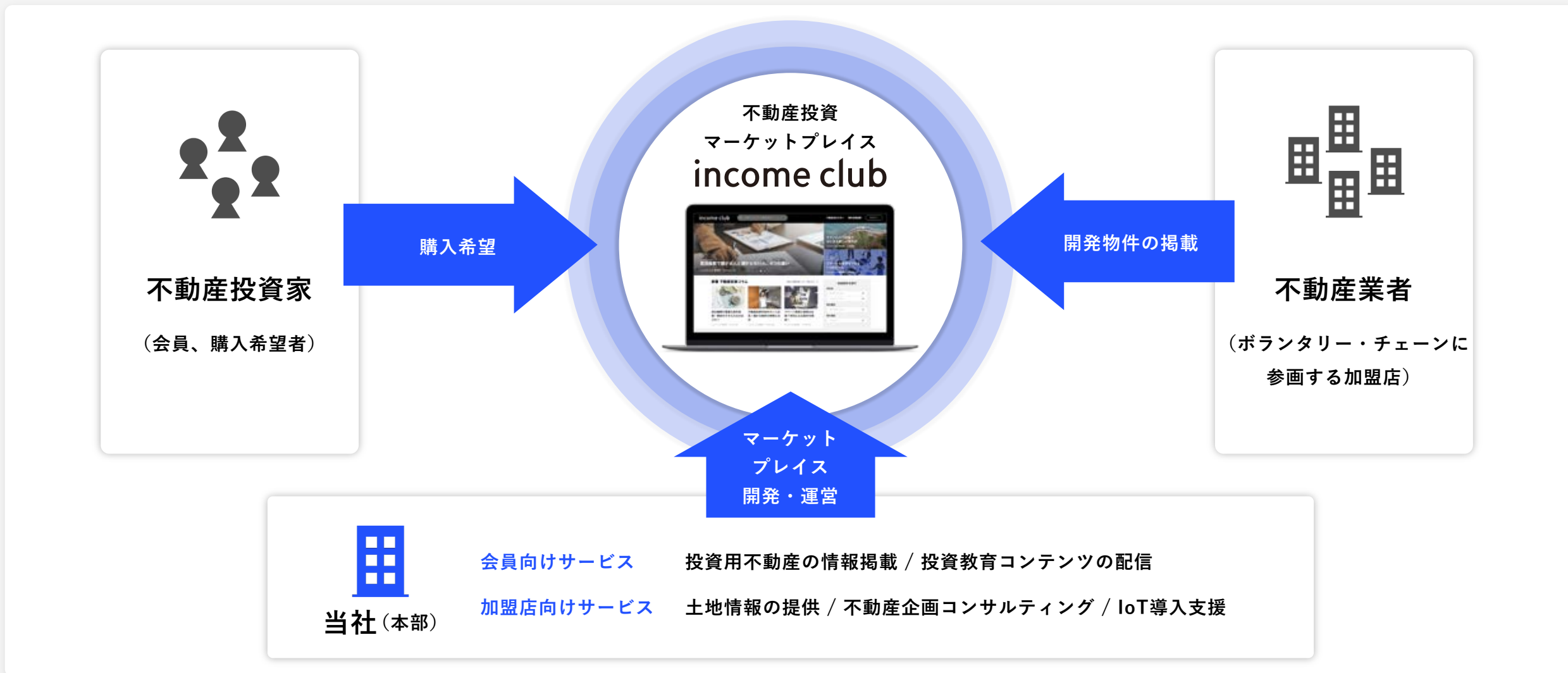
# income club (2021年8月リリース)

income clubは「投資用不動産を買いたい投資家」と「投資用不動産を売りたい業者」をマッチングさせるための、不動産投資マーケットプレイスです。ボランティア・チェーンの加盟店によって開発された投資用不動産を閲覧、検討、購入できるサービスとなっています。当社はこのincome clubを通じて、不動産投資マーケットを更に活性化すべく、テクノロジーと加盟店ネットワークを活用した、新たなマーケットプレイスを構築して参ります。



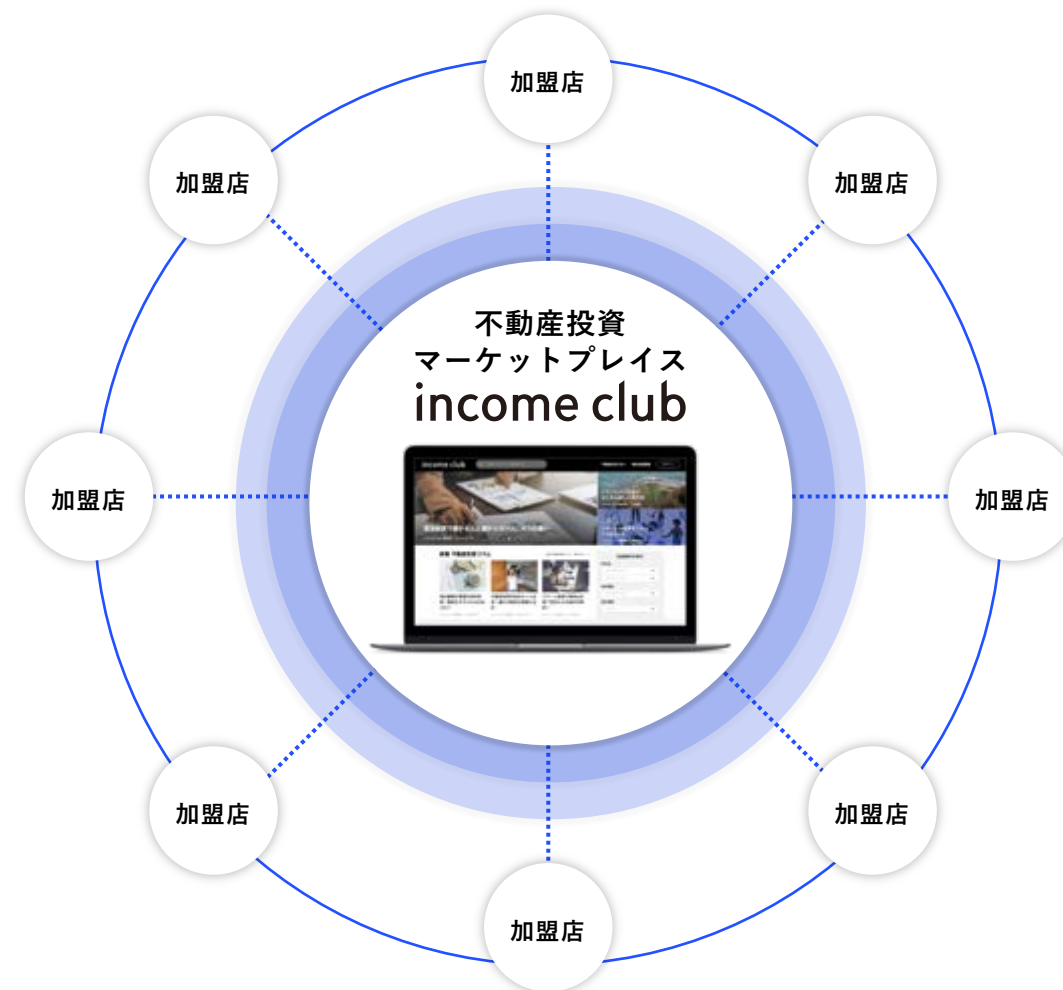
エンドユーザー向けサンプルページ

## income clubの事業概要図





## income clubによるボランティア・チェーン



## 事業シナジーによるストックビジネスの更なる強化

income club事業の強化により、IoTの導入や、PM受託、開発コンサルティングなど、グループ全体の事業シナジーによる成長



# AI・IoT事業

売上高

**158 百万円**

営業利益

**54 百万円**

## 賃貸住宅のIoTプラットフォーム Residence kitの概要

AI・IoT技術を活用して、入居者、オーナー、賃貸仲介会社、賃貸管理会社の全てのプレイヤーを繋ぎ、不動産経営の自動化を目指すプラットフォームを提供

不動産 × AI・IoT

AI・IoTを活用した  
資産価値の向上



Residence kit  
for Customer

Residence kit  
for Owner

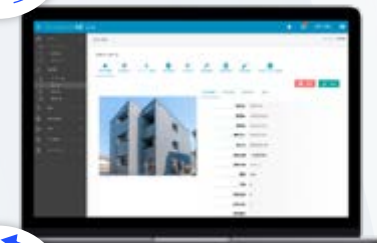
所有する



連携

Residence kit  
for PM

管理する



連携

Residence kit  
for Agent

入居をつける



## 賃貸住宅のIoTプラットフォーム Residence kitの特徴

**1**  
暮らしを豊かにする6種類の  
IoTが標準搭載

**2**  
ディベロッパーは  
一括発注が可能

**3**  
管理会社は  
RPAを活用した業務効率化

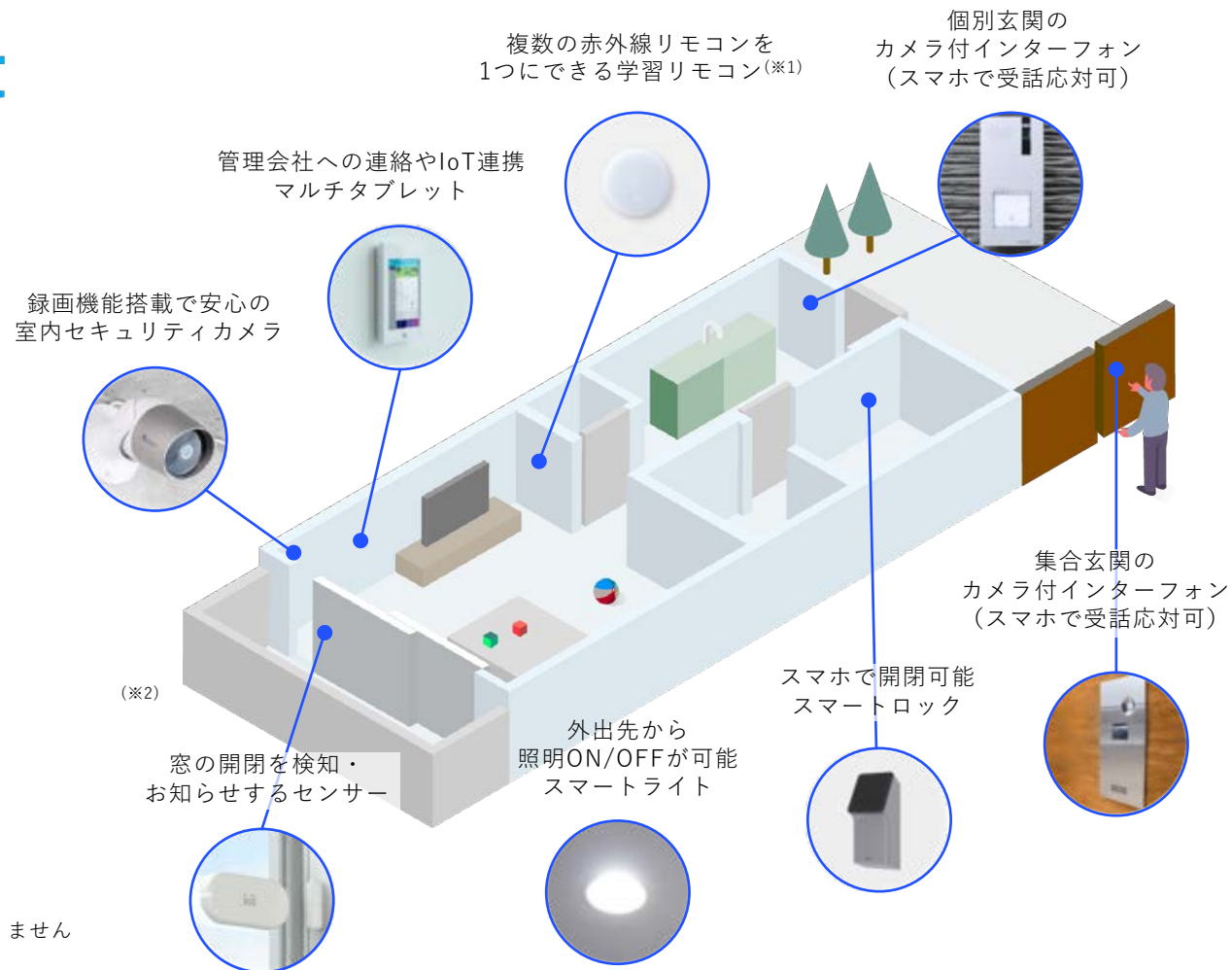
**4**  
入居者は1つのアプリで  
全てのIoTを操作可能

**5**  
オーナーはセキュリティ設備のある  
IoTで差別化された物件を所有

## スマホで快適に操作できるIoTの部屋

# Residence kit

for Customer



※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

導入戸数**9,700戸**を突破し、引き続き順調に増加傾向。

IoT導入戸数

# 9,741戸

(2021年6月末時点)

## オーナーはアプリで賃貸経営を管理できる

Residence **kit**  
for Owner

IoTで  
差別化された  
賃貸物件

賃貸経営の  
自動化

RPAによる  
賃貸管理

空室共有サイトによる  
入居促進

退居受付  
募集開始

工事内容確認

内見状況

入居受付

オンライン契約



内見から家賃集金・業者への発注管理など、オーナー様の賃貸経営をアプリがサポート。

オーナー数

1,939 名

(2021年6月末時点)

管理会社との連絡もアプリのチャットでサクサク簡単

## 管理会社はRPAを活用して業務効率化

Residence kit  
for PM

IoTで  
差別化された  
賃貸物件

賃貸経営の  
自動化

RPAによる  
賃貸管理

空室共有サイトによる入居促進

### 入退居を管理する

入退居受付 / 修繕受付 / 発注 / 履歴管理

### 情報の管理をする

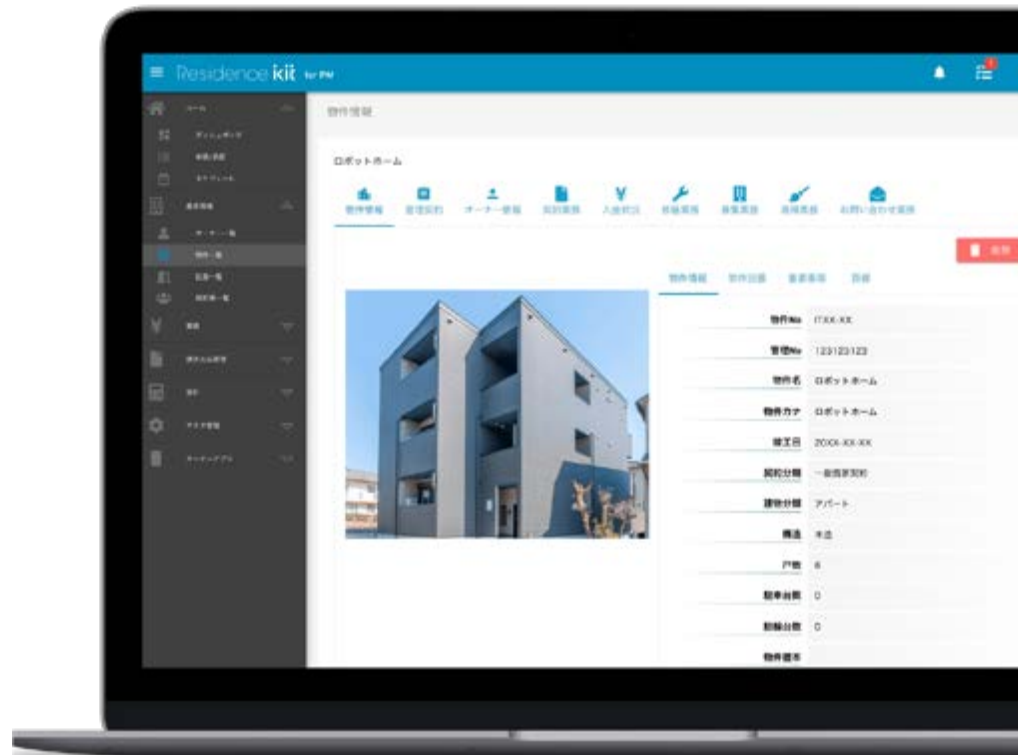
物件情報管理 / オーナー情報管理

### 送金履歴管理をする

家賃入金管理 / オーナー送金 / 業者請求管理

### 書類の管理をする

契約書管理 / 送金明細管理 / 請求書管理



RPAを活用した業務効率化による、空室リスクの軽減、及びサービス品質の向上。

管理戸数

24,931 戸

(2021年6月末時点)



## 仲介会社は空室共有サイトから効率的な入居付けができる

Residence **kit**  
for Agent

IoTで  
差別化された  
賃貸物件

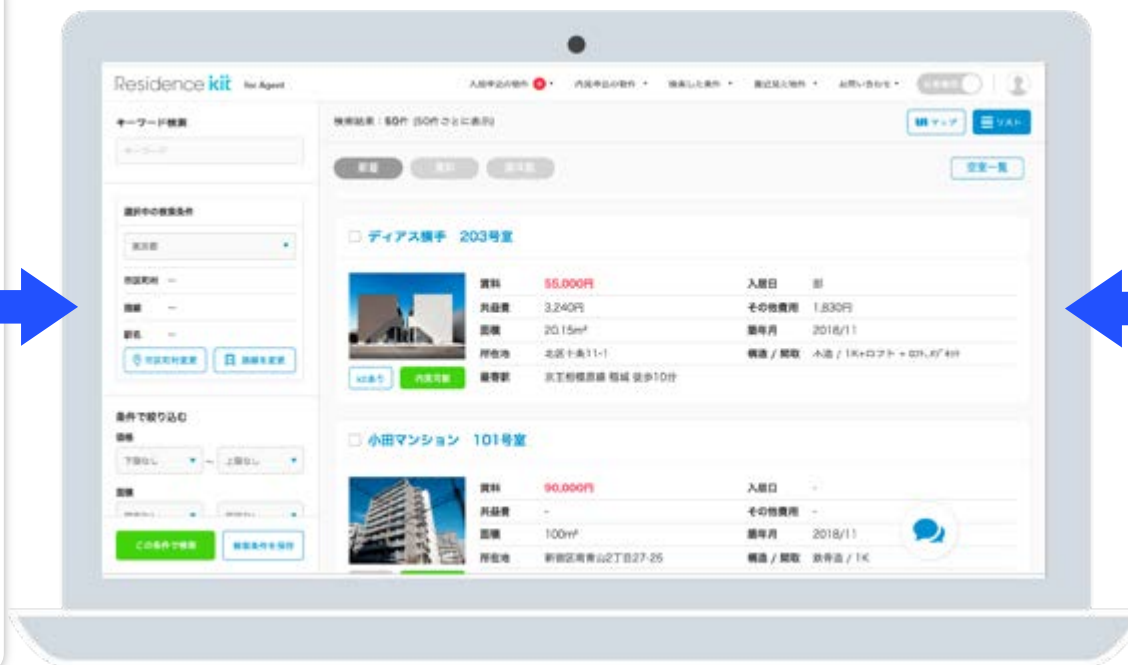
賃貸経営の  
自動化

RPAによる  
賃貸管理

空室共有サイトに  
よる入居促進

管理会社

最新情報を  
掲載・反映



仲介業者

最新情報を  
閲覧

サイト上で空き物件をすぐに検索できる空室サイトにより、仲介業者はより効率的に入居付けすることが可能に。

登録業者数

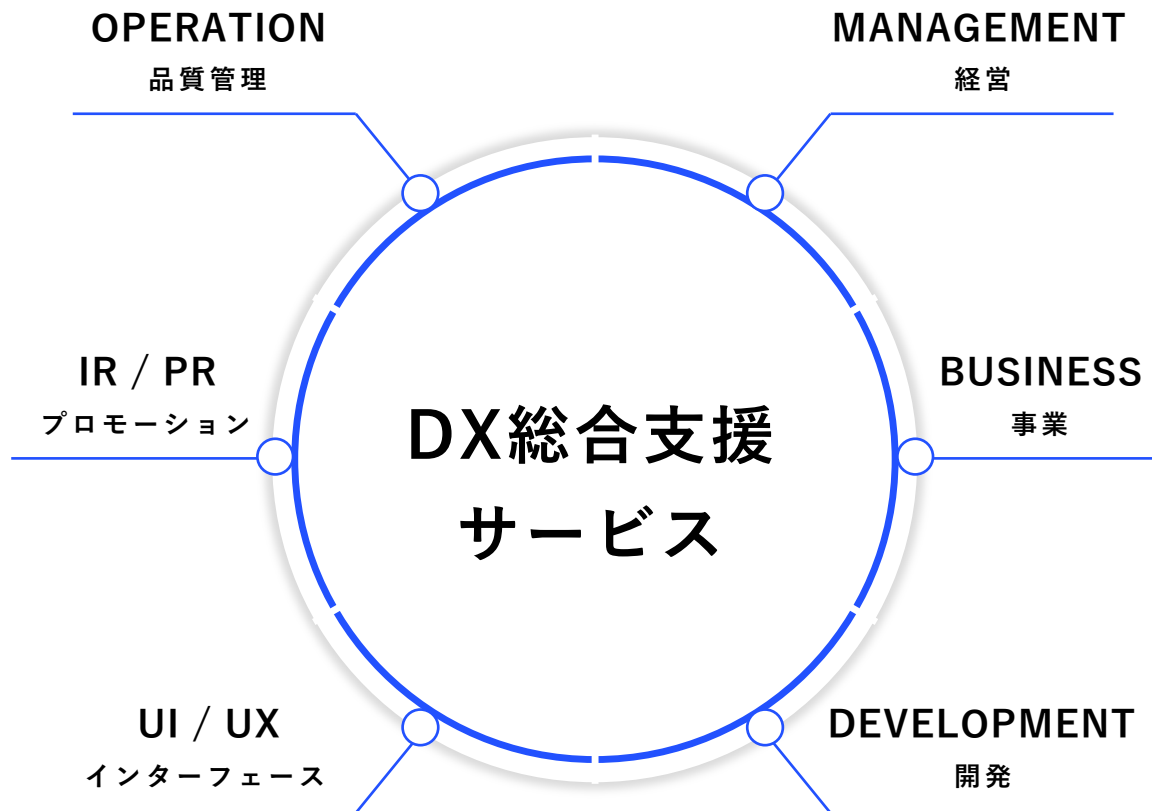
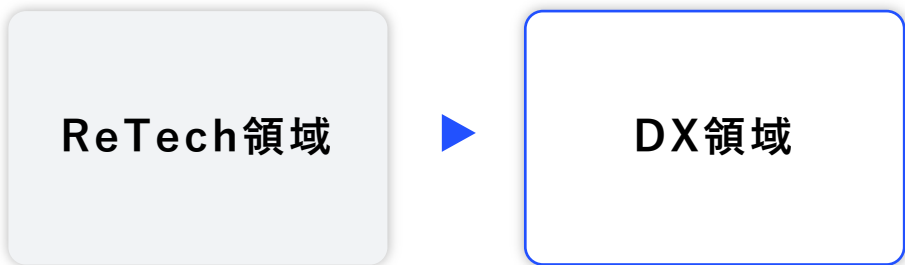
17 都道府県  
5,533 業者

(2021年6月末時点)

## DX総合支援サービス概要

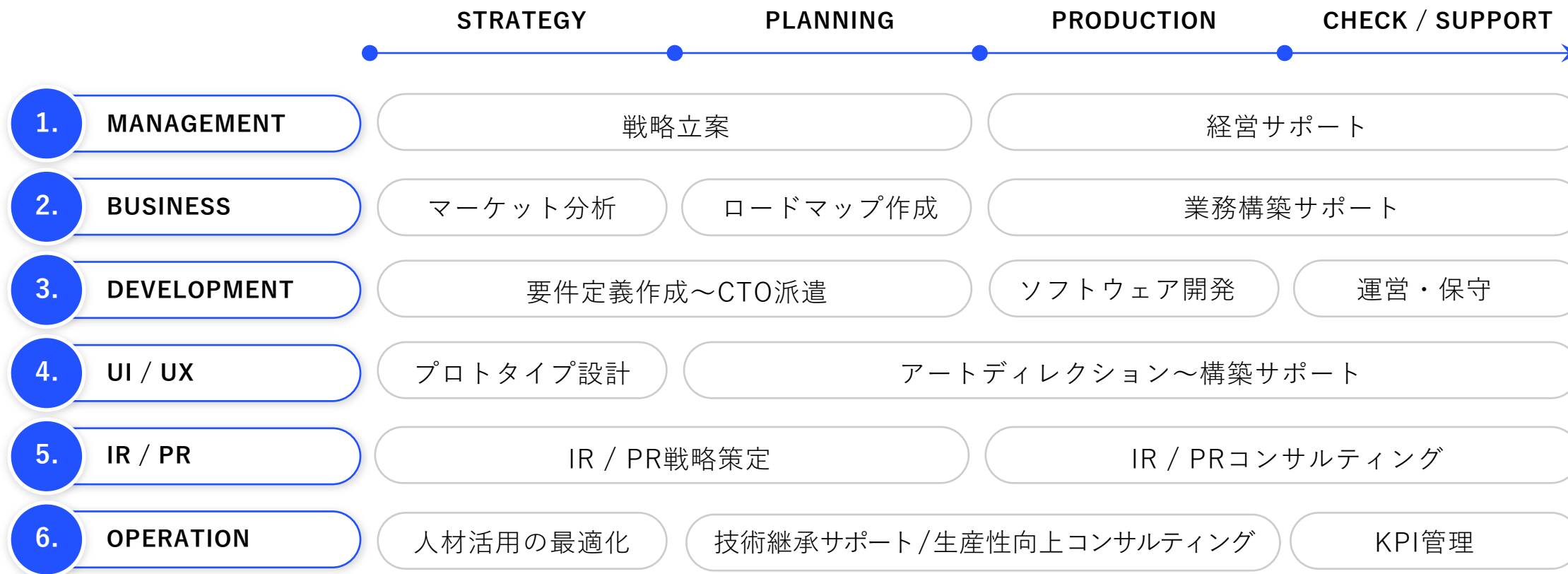
不動産×ITの様々な自社プロダクトを開発・運用してきた実績を活かしDX総合支援サービスを開始

経営領域における戦略立案サポートや、サービス開発におけるアイデア設計から要件定義作成、システム開発、PR活動サポートまで、幅広くサポート致します。



## DX総合支援サービス概要

6つの視点で、DX推進でお困りの企業様をサポート。サービス提供会社数14社（2021年6月末時点）



# PMプラットフォーム事業

売上高

**1,649** 百万円

営業利益

**635** 百万円

## AI・IoTなどのテクノロジーを活用したPM事業



入居者用アプリ  
(Residence kit for Customer)

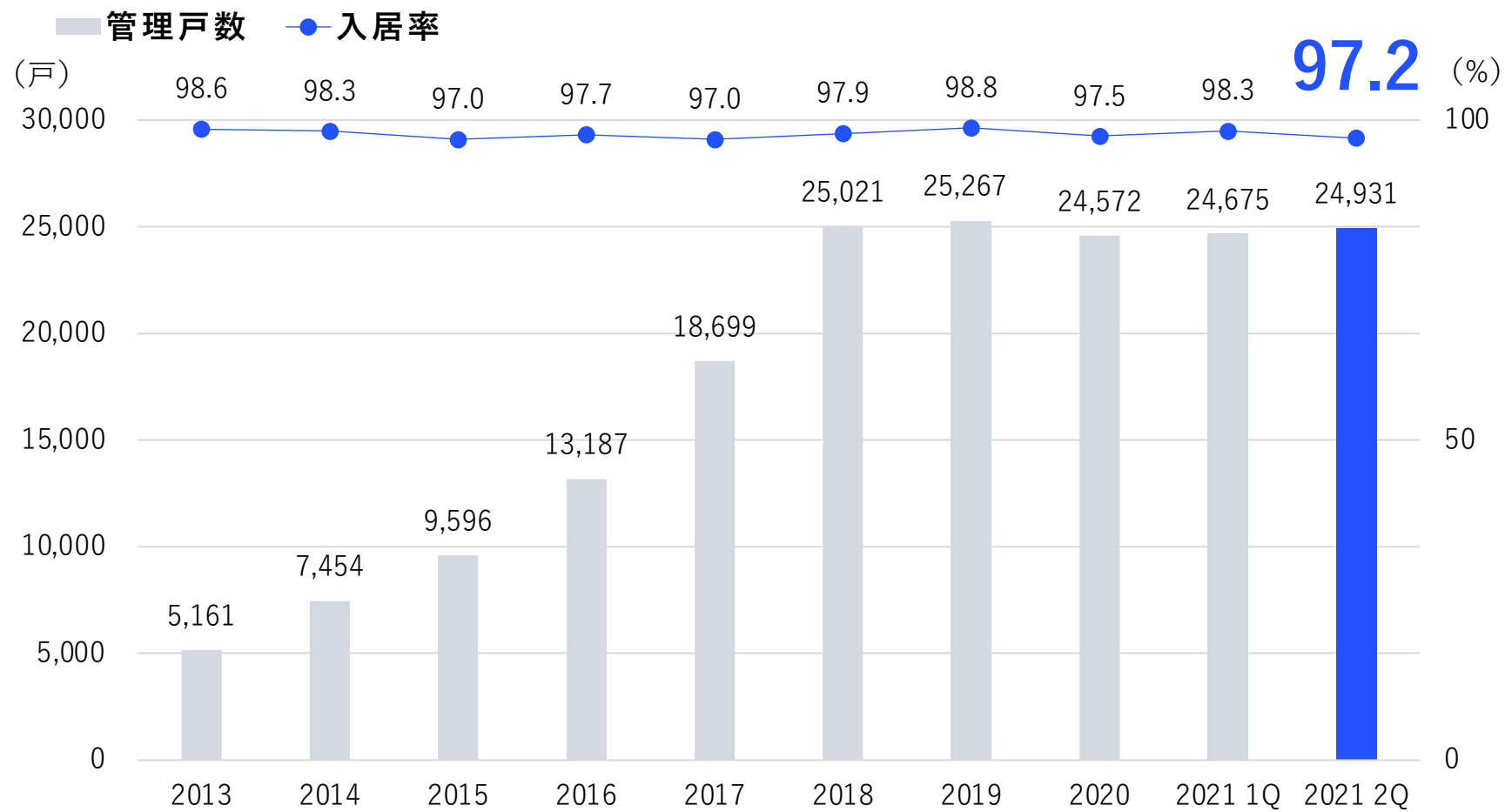


オーナー用アプリ  
(Residence kit for Owner)



管理会社用RPAツール  
(Residence kit for PM)

## 高い入居率を維持した安定したストック収入



※2016年以前の入居率は、当社施工管理物件のみの数値となります

入居率**97.2%**と、高い入居率を維持。

管理戸数

**24,931** 戸

入居率

**97.2%**

(2021年6月末時点)

## 持続的な収益基盤の拡大

### 管理戸数増加の施策

- 広告配信による認知度の向上
- 不動産開発業者へIoT活用のご提案からの管理受託
- 不動産オーナーへIoT販売からの管理受託
- 管理物件エリアを全国47都道府県に拡大予定

### 自社保証シェアの拡大

14,834 戸

24,931 戸

(2021年6月末時点)

### 賃貸管理ビジネス領域の 拡大による収益UP

- メンテナンステック領域への進出、及び  
独自ソフトウェアの開発（開発中）

# 不動産コンサルティング事業

- 富裕層向け、IoTで差別化された収益不動産の開発・販売
- テクノロジー×不動産をテーマとした企画開発コンサルティング

売上高

**314 百万円**

営業利益

**▲33 百万円**



## 中期経営計画に対する成長イメージ

2021年度、DX総合支援サービスを開始。AI・IoTなどのテクノロジーを活用した、  
3つの収益構造で2022年度 **営業利益10億円**を目指す

2022年度  
営業利益目標  
**10**億円

### 2021年度 事業セグメント

1. AI・IoT事業
  - AI・IoT開発販売、及び導入支援サービス
  - DX総合支援サービス
2. PMプラットフォーム事業
  - AI・IoTを活用したPMプラットフォーム
3. 不動産コンサルティング事業
  - 不動産コンサルティング及び企画開発

2020.2.13

NEXT TATERU VISION  
の発表

AI・IoTサービスの事業化  
DX総合支援サービス開始

2019.11.22

経営方針説明会  
の開催

財務体質の強化  
ストックビジネスへの転換

2019年12月末

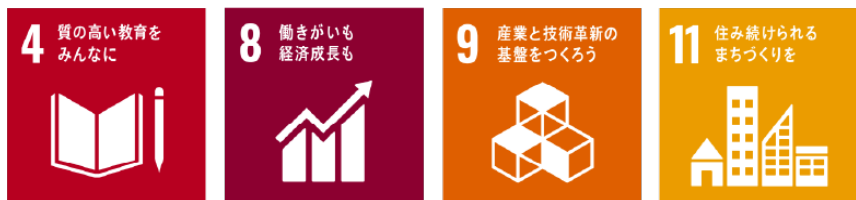
2020年12月末

2021年12月末

2022年12月末

## 当社が取り組むSDGsについて

### RPA×人財活用による賃貸管理サービスで、 住み良い街づくりに貢献

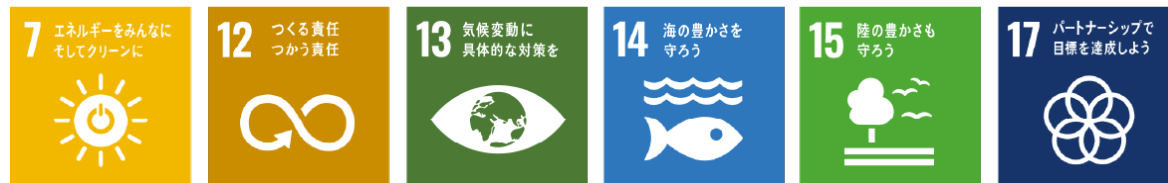


RPAを活用した業務効率化を推進し、より質の高いサービスを提供することで住みよい街づくりに貢献。賃貸管理ビジネスの領域をさらに拡大し、賃貸管理におけるトータルサポート体制を整えることにより、より細やかなご要望に対応すべく、入居者ファーストな体制を構築。

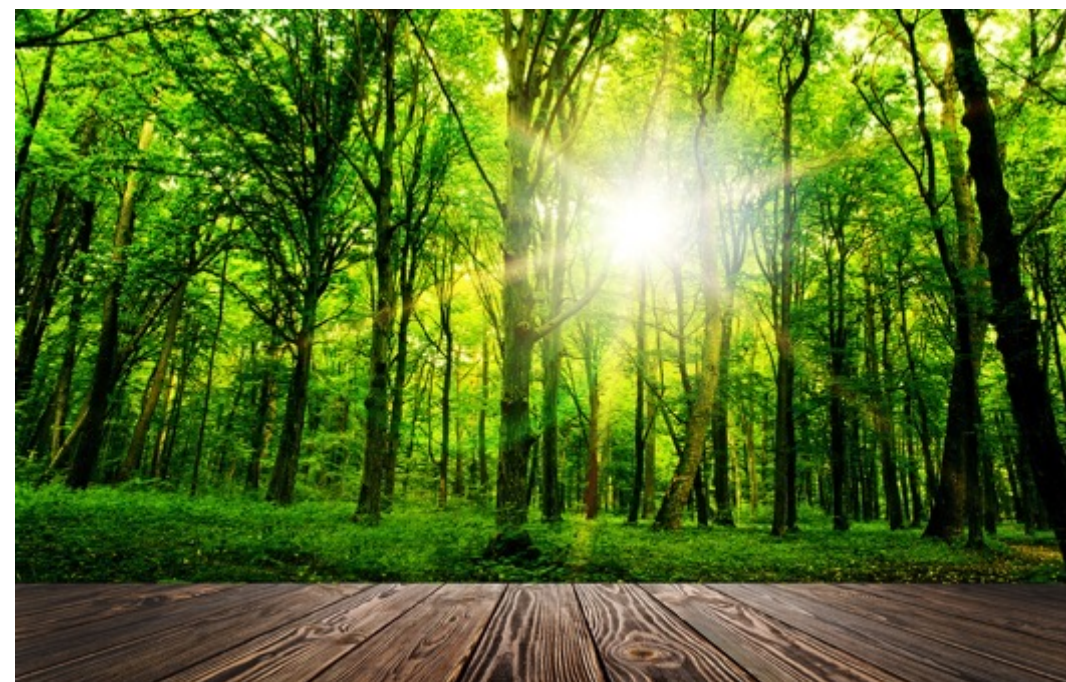


## 当社が取り組むSDGsについて

### 自治体と連携した地方創生への取り組みと、 地球環境へ配慮した開発コンサルティングを展開



各地域や自治体と連携を重ねた開発による地方創生に貢献し、テクノロジー×不動産開発をテーマとしたコンサルティングによる、地球環境にも配慮したエコロジー事業を展開。



## 当社が取り組むSDGsについて

### 多様性・創造性を尊重した ダイバーシティ経営の推進



女性社員比率40.9%、育休取得率100%、有給休暇消化率91.5%と、高い水準を維持（2020年12月末時点）。デュアルキャリア社員やグローバル人材も活躍しており、従業員の多様性・創造性を尊重し、個人のライフプランに寄り添い安心して働くことができる職場づくりを推進。



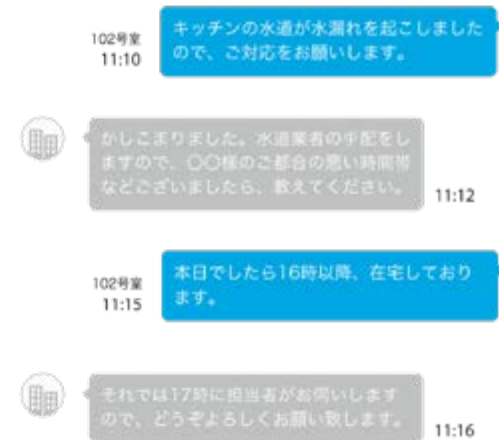
### 3. 補足資料

## IoT製品紹介

### チャットコンシェルジュ / マルチタブレット

賃貸住宅にコンシェルジュサービスを提供するタブレットです。IoT機器のゲートウェイになり、アプリでスマートフォンから操作できるようになります。

- チャットコンシェルジュ
- 水道・ガスなどのトラブル対応
- くらしのお知らせ機能
- その他生活お役立ちコンテンツの配信



## IoT製品紹介

### ホームエントランス

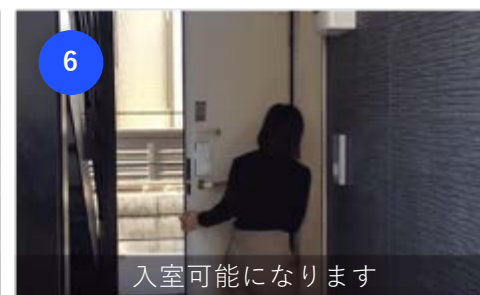
スマートフォンから受話応答できる集合玄関用 / 個別玄関用のカメラ付きインターフォンです。



カメラ付住戸玄関子機



カメラ付集合玄関機



## IoT製品紹介

### アプリを使った来客対応の流れ



集合玄関用  
インターフォン



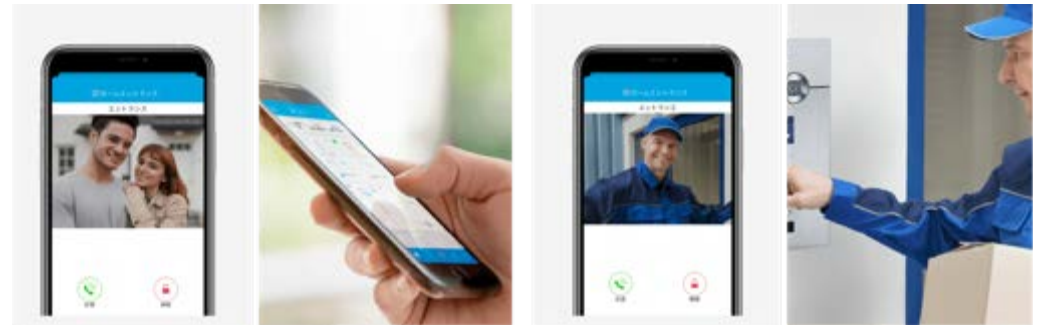
個別玄関用  
インターフォン



### 外出先からでも、アプリで簡単に解錠

友人や家族が訪問してきた場合  
そのまま解錠

宅配業者が訪問してきた場合  
置き配してもらう

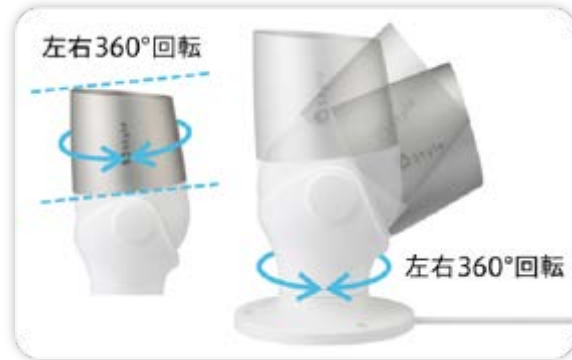




## IoT製品紹介

### セキュリティカメラ -防犯対策の監視カメラ-

留守中や睡眠時など、リアルタイムで確認できないときでも、アプリやmicroSDカードに自動で録画し続けます。



撮った動画を証拠として提出可

- ライブ確認機能
- 動画保存機能 (2週間保存可能)
- 切り取り機能
- 自動暗視モード

- 昼 高画質な映像で室内の様子がはっきり確認できます
- 夜 自動暗視モードで暗闇でもはっきり確認できます



※画像は夜間を想定して部屋を真っ暗にして撮影

## IoT製品紹介

### スマートロック

外れない、落ちない特殊加工。  
4つの方法で解錠できます。  
(アプリ/テンキー/交通系ICカード/従来の鍵)

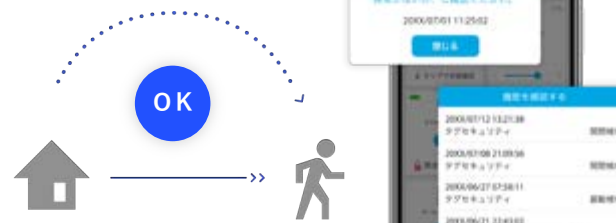


オートロックで無締まりを防止。不正解錠時は警報が鳴り、入室記録はアプリから確認することができます。

### センサー

窓の開閉・振動を検知して、  
外出中でもアプリにお知らせします。

ご自宅から一定距離を  
離れると、自動的に  
「お出かけモード」に



窓に取り付けた開閉センサーが、開閉や振動を検知し、外出時でもスマートフォンから室内の異常を確認できます。

## IoT製品紹介

### 赤外線学習リモコン

ご自宅の家電をスマートフォンから操作できるようにするリモコンです。



室内の温度や湿度を状態取得し、エアコンやTVなどの操作をスマートフォンからワンタップで操作できるようになります。

※全ての家電機器の動作を保証するものではありません

### スマートライト

照明のオンオフや、調色や調光を自由に操作できます。



※イメージ画像

外出先で電気の消し忘れに気づいた場合でも、マルチタブレットやスマートフォンからワンタップでオフにできます。

## 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。