

Robot Home

A life with Robot Home can change the world.

2022年12月期 決算説明資料

2023年2月 株式会社Robot Home（東証プライム：1435）

アジェンダ

- 1 2022年12月期 決算概要
- 2 Robot Homeの成長戦略
- 3 補足資料

1. 2022年12月期 決算概要

会社概要

社名 株式会社Robot Home

本社 東京都中央区銀座7-4-15

設立 2006年1月23日

代表者 代表取締役CEO 古木 大咲

資本金 74億70百万円(資本剰余金を含む)

従業員 193名 (連結ベース / 正社員 / 2022年12月末時点)

事業内容

AI・IoT事業

PMプラットフォーム事業

income club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

株式会社income club

株式会社アイ・ディー・シー

株式会社Next Relation

※「不動産コンサルティング事業」は、「income club事業」に、名称変更を致しました。

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

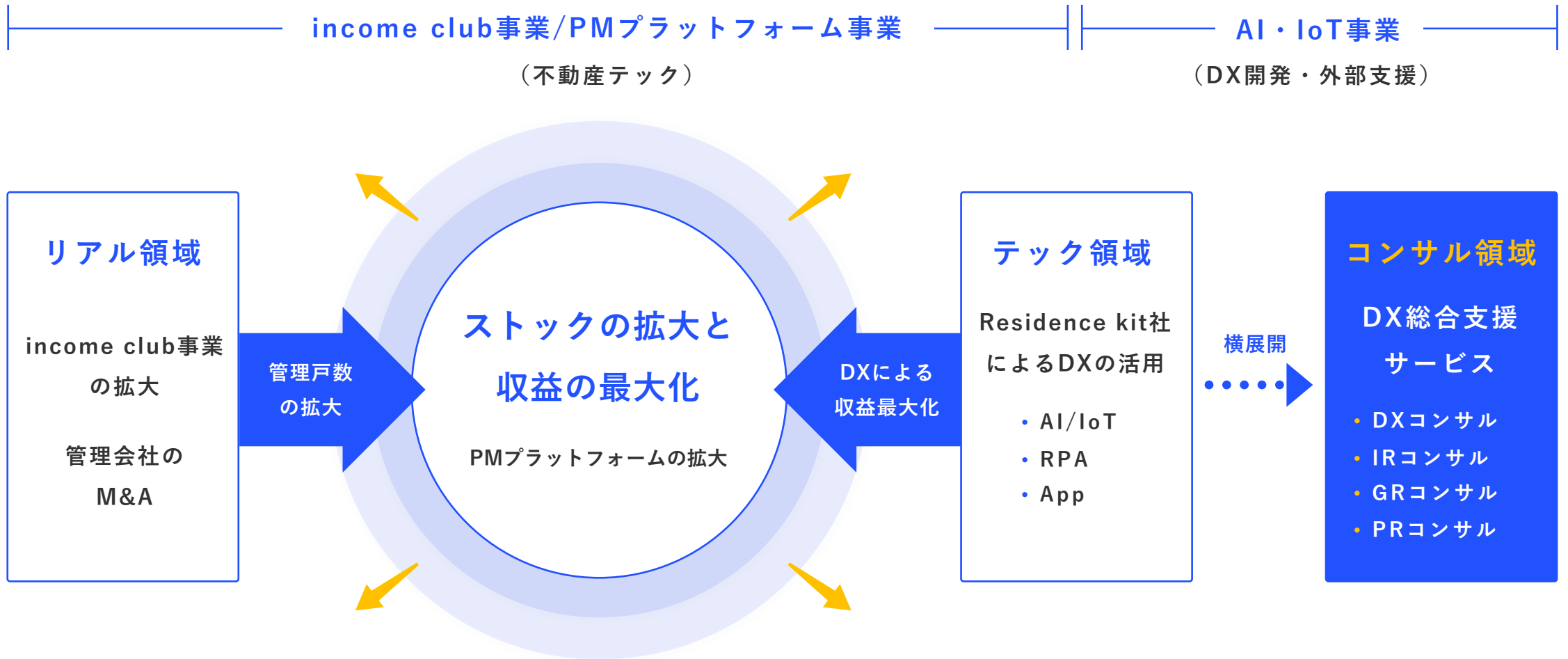
- AI・IoTを活用したPMプラットフォーム
- 【 PM事業 / 保証事業 / メンテナンス事業 】

income club事業^(※)

- income clubの開発・運営
- 不動産コンサルティング及び企画開発

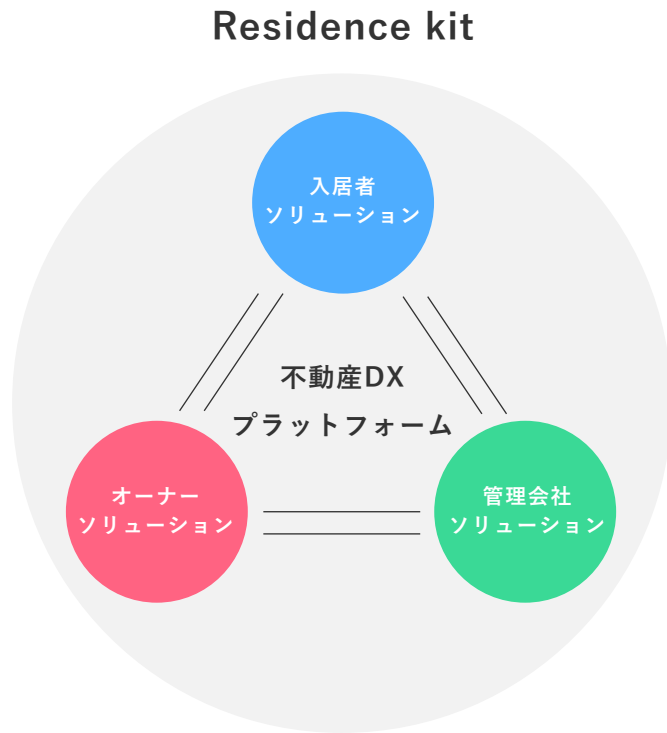
※「不動産コンサルティング事業」は、「income club事業」に、名称変更を致しました。

リアル×テクノロジーの知見をDX領域へと展開



賃貸経営SaaS企業のリーディングカンパニーを目指す

当社は中長期的な視点でDX企業としての更なる成長のため、プロパティマネジメント領域におけるDXプラットフォームを更に強化し、データドリブンによる革新的サービスを創出します。



今後の予定

- DX体制の強化
- インテリジェントPMセンター設置
- IT人員100名規模の採用



2022年12月期 ハイライト

- ストック型ビジネスの持続的な収益拡大により増収増益を達成
- 更なるDX体制の強化に向けた戦略的IT投資が順調に進捗
- パナソニック社とインターホンシステムを共同開発
- PAコンサルティングの需要増加により子会社「株式会社Next Relation」を設立
- 賃貸併用住宅ブランド「CRASTINE withome」を新規開発
- 当社開発物件「CRASTINE +e」が「BELS※」の最高評価5つ星を取得

※BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、2016年4月に施行された建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において 不動産事業者等に表示するよう努めることが求められている建築物について、5段階評価で省エネルギー性能を評価し認証する公的制度の一つです。

連結損益計算書

単位：百万円	2021年12月期※	2022年12月期	増減	前年同期比
売上高	3,024	5,421	2,396	79.2%
売上総利益	2,343	2,949	605	25.9%
販売費及び一般管理費	2,043	2,303	260	12.7%
営業利益	299	645	345	115.1%
経常利益	355	664	309	87.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	373	719	345	92.4%

※2021年12月期については、新収益認識基準に準じております。

- ストック型ビジネスの持続的な収益拡大により増収増益を達成
- 更なるDX体制の強化に向けた戦略的IT投資が順調に進捗

セグメント情報

	単位：百万円	2021年12月期※	2022年12月期	増減	前年同期比
AI・IoT事業	売上高	403	368	▲35	▲8.7%
	営業利益	181	212	31	17.3%
PMプラットフォーム事業	売上高	2,044	2,600	555	27.2%
	営業利益	1,170	1,261	91	7.8%
income club事業	売上高	578	2,487	1,909	330.2%
	営業利益	▲83	214	297	-

※2021年12月期については、新収益認識基準に準じております。

- DX総合支援サービスの収益貢献により、AI・IoT事業が増益
- PM周辺領域のサービス拡大により、PMプラットフォーム事業が増収・増益
- income clubの本格稼働により、黒字化を達成

連結貸借対照表

単位：百万円	2021年12月期末	2022年12月期	増減
流動資産	8,015	8,249	233
現金及び預金	4,648	4,219	▲428
棚卸資産	2,798	3,524	725 ^(※)
固定資産	1,916	2,503	586
資産合計	9,932	10,753	820
負債	2,405	2,858	452
有利子負債	367	572	205
純資産	7,527	7,895	368
負債・純資産合計	9,932	10,753	820

- 次期成長フェーズに向けた棚卸資産ポートフォリオの増加^(※)
- 自己資本比率73.3%
- 自己株式99百万円取得
- 剰余金の配当1億80百万円

業績予想について

単位：百万円

	2022年12月期 (実績)	2023年12月期 (予想)	前年増減額 (予想)	前年同期比 (予想)
売上高	5,421	8,500	3,078	56.8%
営業利益	645	850	204	31.7%
経常利益	664	800	135	20.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	719	800	80	11.2%

- AI・IoT事業におけるResidence kitの販売強化
- PMプラットフォーム事業におけるストック収益の安定的成長
- income club事業の更なる成長
- Robot Home グループ全体DX化、AI活用による賃貸経営の自動化に向けてIT投資を継続

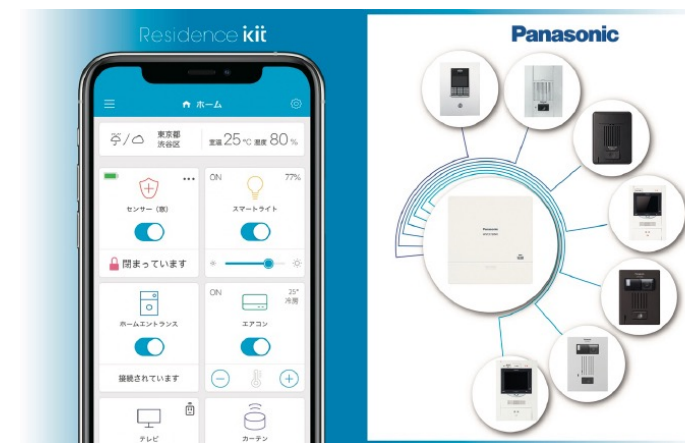
2. Robot Homeの成長戦略

賃貸住宅の入居者アプリと連携できるインターホンをパナソニックとResidence kit社が共同開発

パナソニック株式会社エレクトリックワークス社と、当社子会社株式会社Residence kitがインターホンシステムを共同開発

2023年2月 関東エリアに第一号物件竣工

Residence kit社が開発した入居者アプリ「Residence kit for Customer（以下、入居者アプリ）」は、IoT機器の操作だけではなく、入居している物件の管理会社とのやり取りがアプリひとつで行うことができ、これまで累計2万5千人を超えるユーザー様にご利用いただきました。この度の共同開発で、パナソニック社が開発したマンションインターホン機器とのアプリ連携を行い、パナソニック社も入居者アプリとの連携のためのマンションインターホン機器のソフトウェア開発を行いました。パナソニック社の開発するマンションインターホンは、共同住宅用自動火災報知設備となるため、現在当社が開発している集合住宅だけではなく、中・大型のマンションにも導入することが可能となります。



(上段) 竣工物件の3D外観イメージ

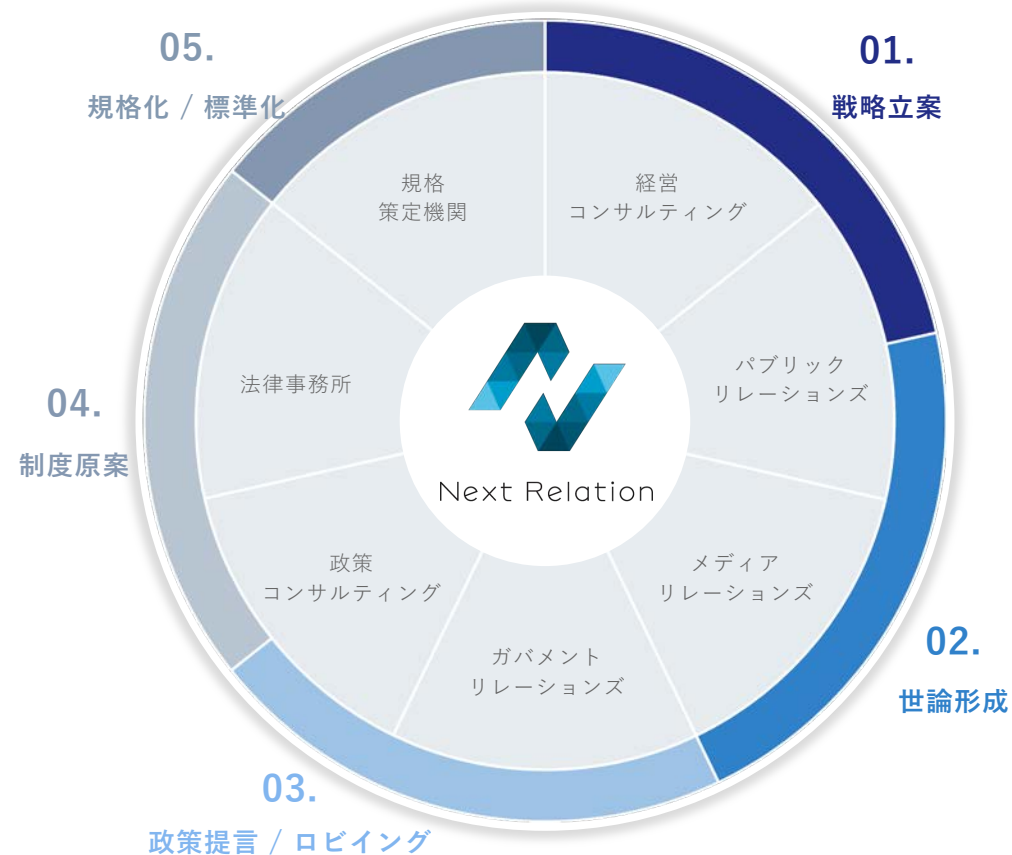
(下段) Residence kit for Customer（入居者アプリ）とパナソニック製マンションインターフォン

子会社設立に関するお知らせ

DX統合支援サービスにおけるPA（パブリックアフェアーズ）※ コンサルティングの需要の高まりを受け、子会社「株式会社 Next Relation」を2022年8月15日付で設立

当社は、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統合支援サービスを展開して参りました。その中でも、パブリックアフェアーズコンサルティングに対する需要が拡大しております。新市場創出に必要な不可欠な、成長産業であるパブリックアフェアーズ事業の拡大は、中長期的なグループ全体の企業価値向上に寄与するものと考えております。この度の子会社設立は、パブリックアフェアーズ事業を通じて得る収益を明確にすることにより、さらなる事業成長の実現を期するものであります。

※PA（パブリックアフェアーズ）とは、新市場創出、テクノロジーの社会実装、あるいは新しいサービス・プロダクト発展のために必要な外部環境を構築する手法のこと



賃貸併用住宅ブランド「CRASTINE withome(クラスティーン・ウィゾーム)」を新規開発

投資用のみならず、多種多様な潜在ニーズに対応できる新コンセプト

2022年9月 第一号物件竣工

当社は創業以来、木造集合住宅に特化したデザインIoTアパートを企画してまいりました。この度開発した賃貸併用住宅ブランド「CRASTINE withome」は、当社が開発を続けているCRASTINEシリーズに『With』と『Home』からなる造語『withome(ウィゾーム)』を付加した新たなブランドになります。本ブランドは、投資用物件の保有を目的としたニーズに限らず、二世帯住宅やオーナーのテレワークスペースとしての活用など、多種多様な潜在ニーズにも対応できるというコンセプトで開発してまいりました。賃貸部分につきましても、外出先からでも来訪者への対応ができるオートロックインターホンや、様々な家電のコントロールができるスマートリモコン、窓の開閉を知らせるセンサーなど、当社がこれまで開発してきた物件に標準搭載されているIoT機器が備わっており、入居者の利便性と防犯性の高さを兼ね備えた賃貸住戸となっております。

CRASTINE

withome



「BELS評価認証」最高位取得と、標準仕様化についてのお知らせ

省エネルギー性能に特化した投資用アパート「CRASTINE +e」が「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」の最高評価を取得。今後の開発物件の標準仕様決定。

最高評価"5つ星"の省エネ性能アパート「CRASTINE +e」が標準仕様化に

この度、当社が開発した省エネルギー性能に特化した投資用アパート「CRASTINE +e」の第1号物件が、国土交通省が定めた評価基準に基づいた第三者機関の建築物省エネルギー性能評価制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System「BELS」）において、5段階の最高評価である5つ星を取得しました。今後の開発物件においても「CRASTINE +e」を標準仕様化することにより、持続可能な社会の実現に向けてCO2の排出抑制などの環境に配慮した取り組みを今後も推進して参ります。

CRASTINE +e

● BELSについて



BELSとは、2016年4月に施行された建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において不動産事業者等に表示するよう努めることが求められている建築物について、5段階評価で省エネルギー性能を評価し認証する公的制度の一つです。

income club事業、在庫回転率の高いモデルへシフトチェンジ ———— 新たなincome clubプラットフォーム、アプリ開発開始 ————

income club

不動産投資をオンラインで完結できる、
テクノロジーを活用した新しい投資体験

オンラインで購入～土地契約・施工～管理までワンストップ



STEP 1

オンライン相談

- 土地を選ぶ
- 物件プランを選ぶ
- 収支シミュレーション



STEP 2

土地を選んで契約・引き渡し

- 事業計画書の策定
- 常時50～100区画の土地情報
- 弊社と土地の契約



STEP 3

工務店マッチング～竣工・建物引き渡し

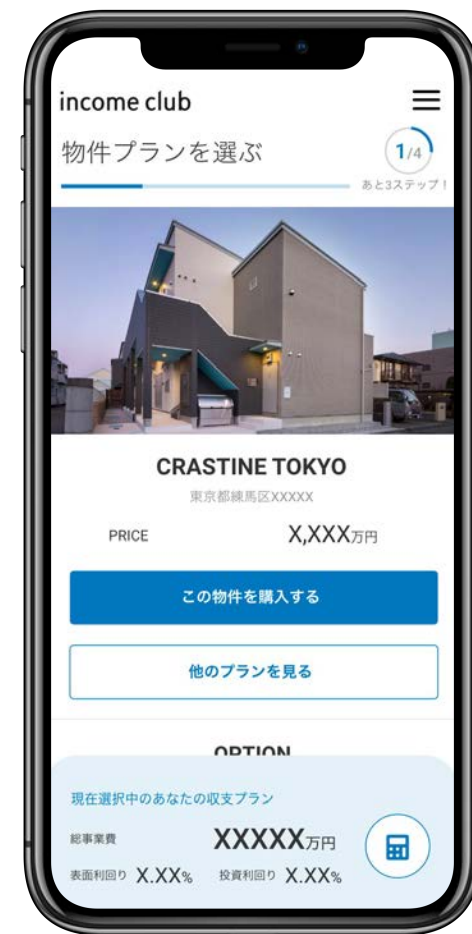
- 提携工務店のご紹介
- 提携工務店と請負契約
- 施工状況の進捗レポート



STEP 4

アプリで管理 (Residence kit for Owner)

- 入居から退去まで全ての賃貸経営をアプリで完結
- 送金明細書等の確認
- 各種契約書の一元管理



画面イメージ

AI・IoT事業

売上高

368百万円

営業利益

212百万円

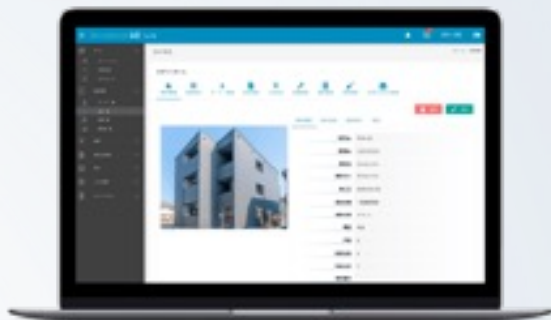
賃貸住宅のIoTプラットフォーム Residence kitの概要

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 PM



Residence kit
for Customer

入居する



Residence kit
for Owner

所有する



Residence kit
for Maintenance

メンテナンスする



Residence kit
for Agent

入居をつける



スマホで快適に操作できるIoTの部屋

IoTで
差別化された
賃貸物件

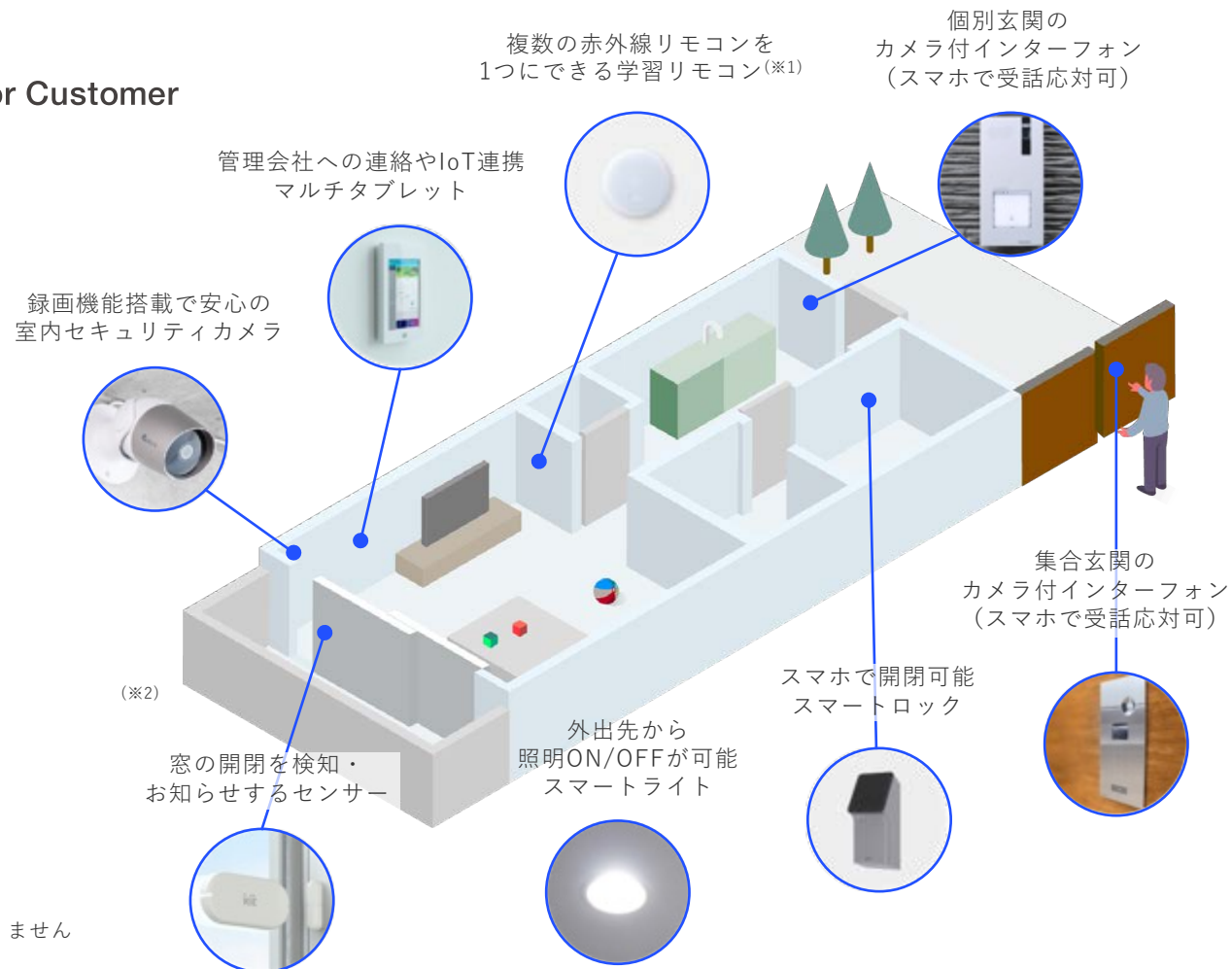
賃貸経営の
自動化

RPAによる
賃貸管理

アプリ活用の
メンテナンスサービス

空室共有サイトで
入居促進

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**10,000戸**を突破し、引き続き順調に増加傾向。

IoT導入戸数

10,509 戸

(2022年12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



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。

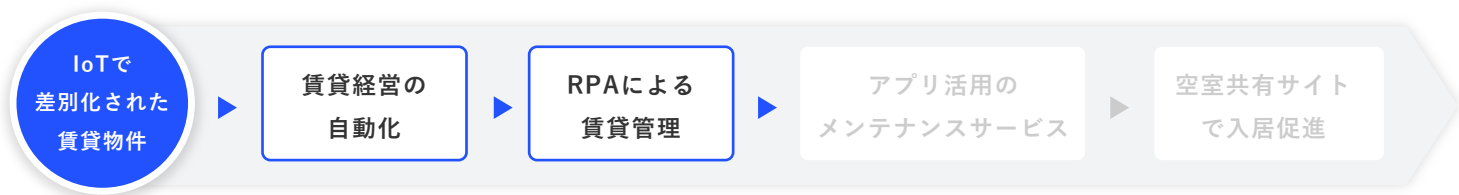
オーナー数

2,015名

(2022年12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

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

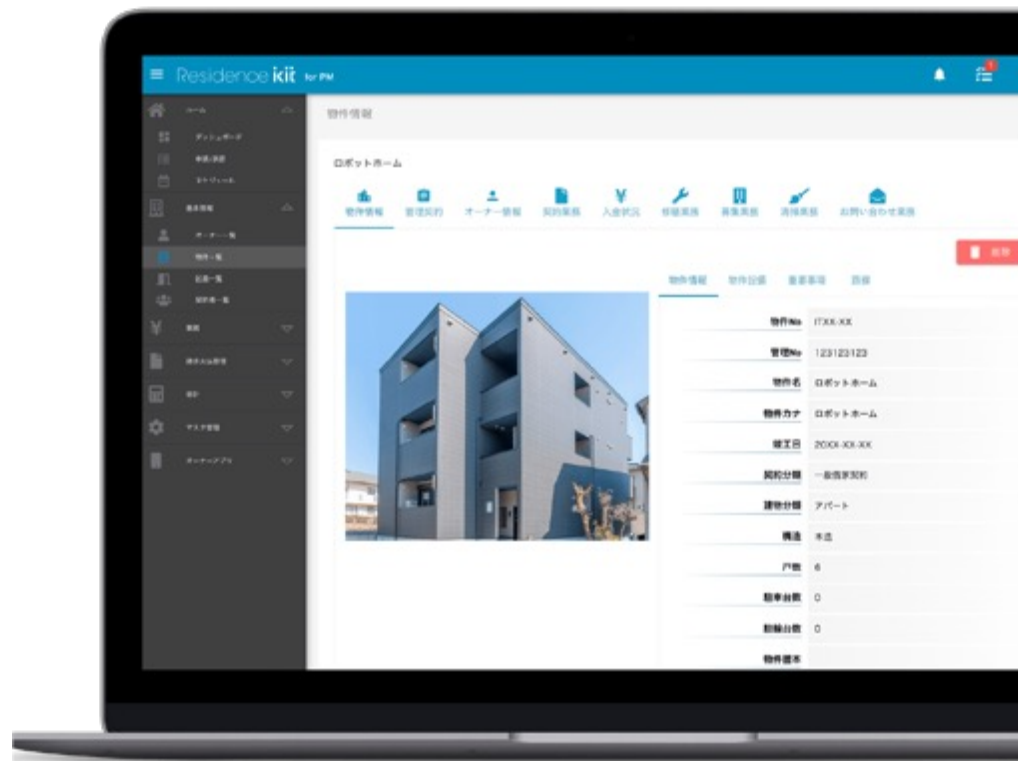
物件情報管理 / オーナー情報管理

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



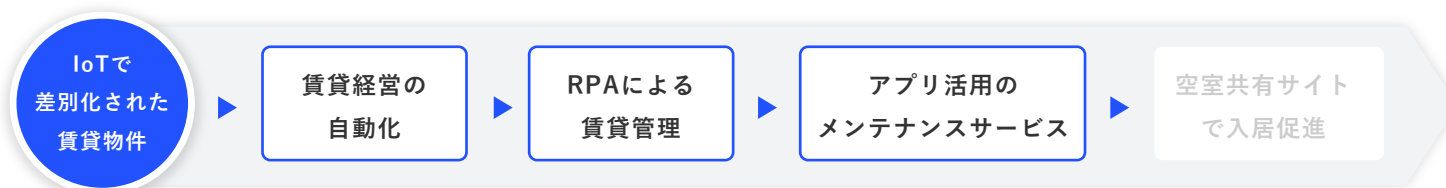
RPAを活用した業務効率化による、空室リスクの軽減、及びサービス品質の向上。

導入戸数

25,437 戸

(2022年12月末時点)

清掃や点検などのアプリを使った効率化



Residence **kit** for Maintenance

自社開発した清掃アプリによる
メンテナンスサービスの一元管理を実現

ルートを最適化

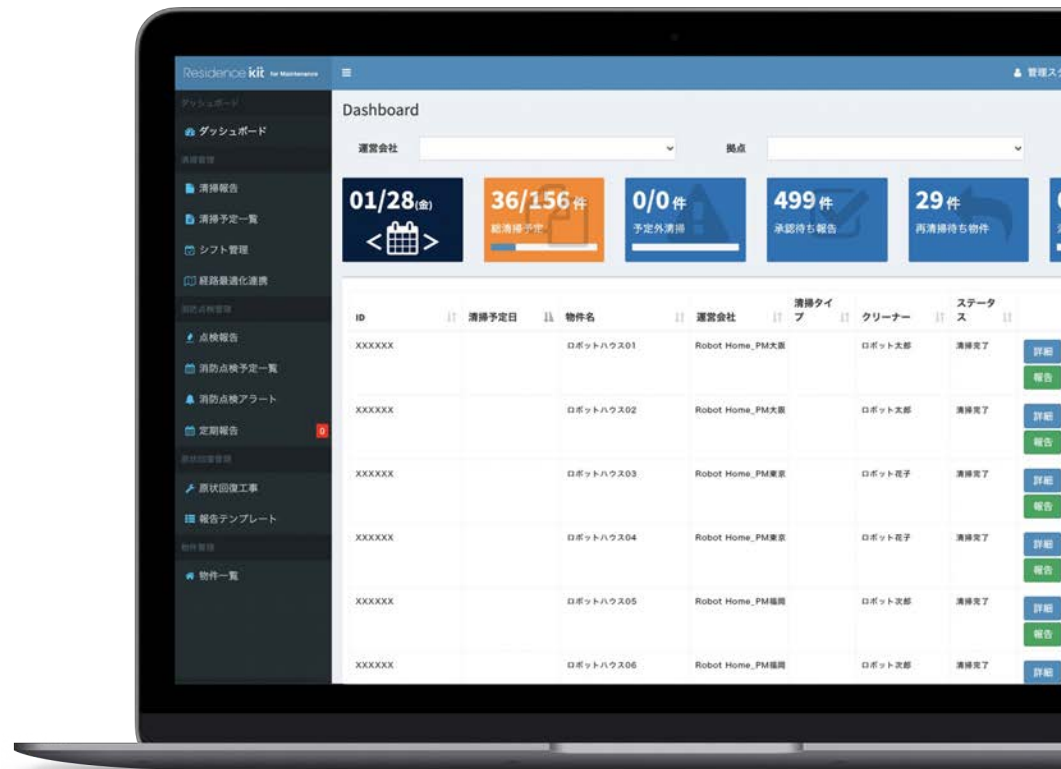
清掃員の最大効率ルートを示す

レポート自動作成

写真付きの完了レポートで品質維持

管理画面

清掃状況ステータスが一目でわかる



メンテナンス領域のテクノロジー活用による業務効率化、及びサービス品質の向上。

巡回清掃

130,586回

消防点検

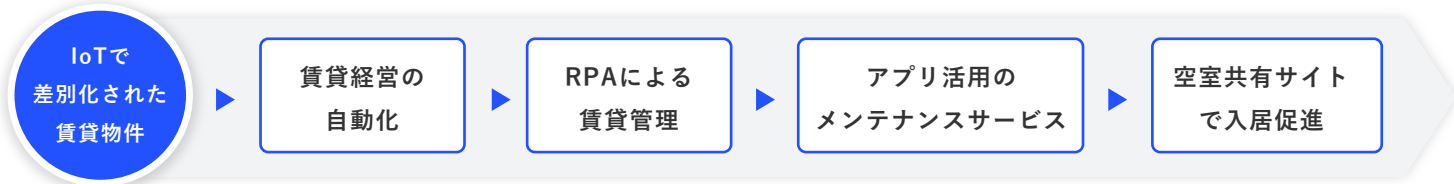
13,336回

原状回復工事

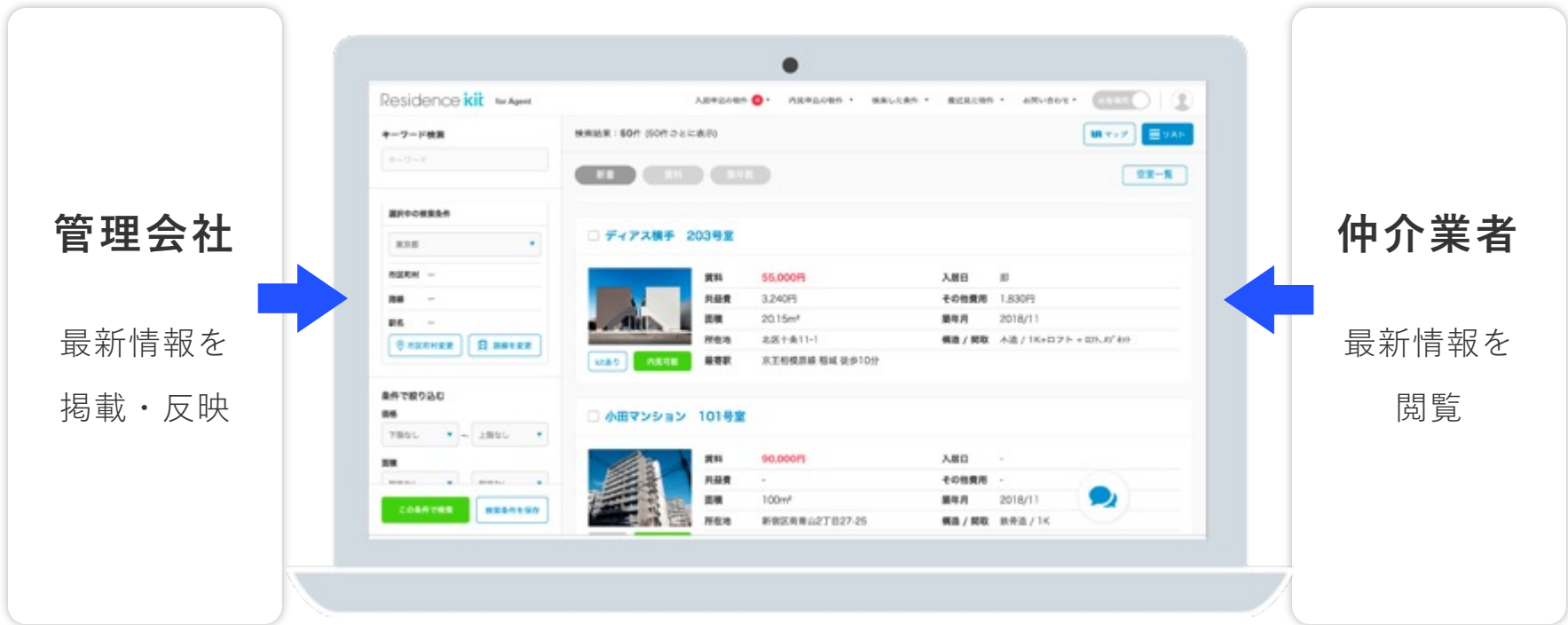
7,758件

(2022年12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



Residence kit for Agent



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

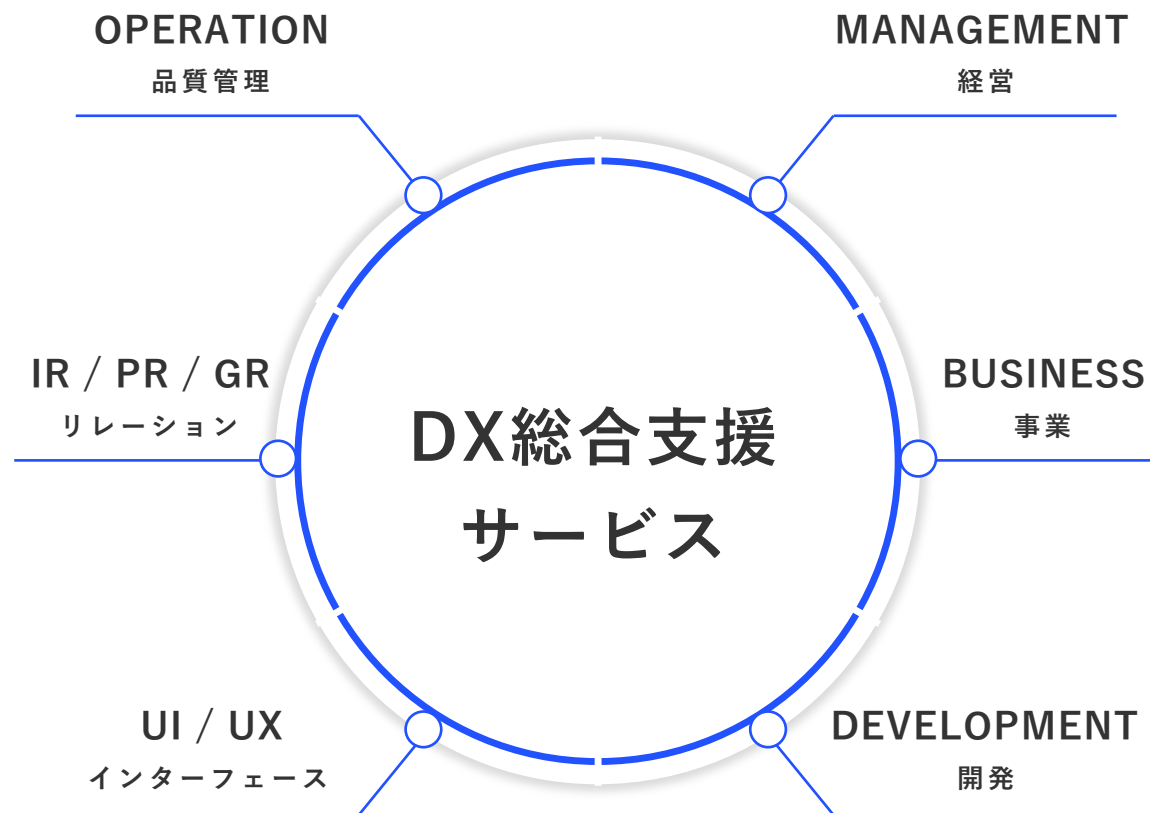
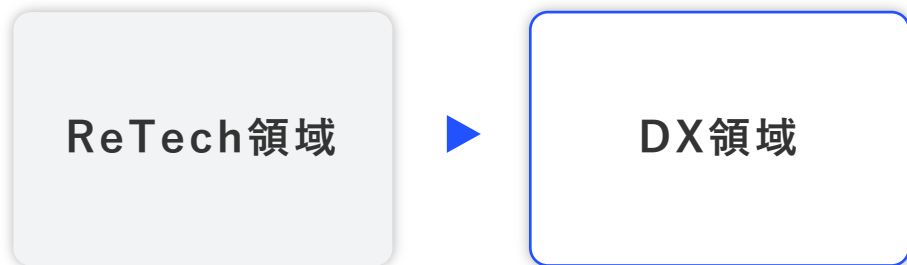
22 都道府県 7,044 業者

(2022年12月末時点)

DX総合支援サービス概要

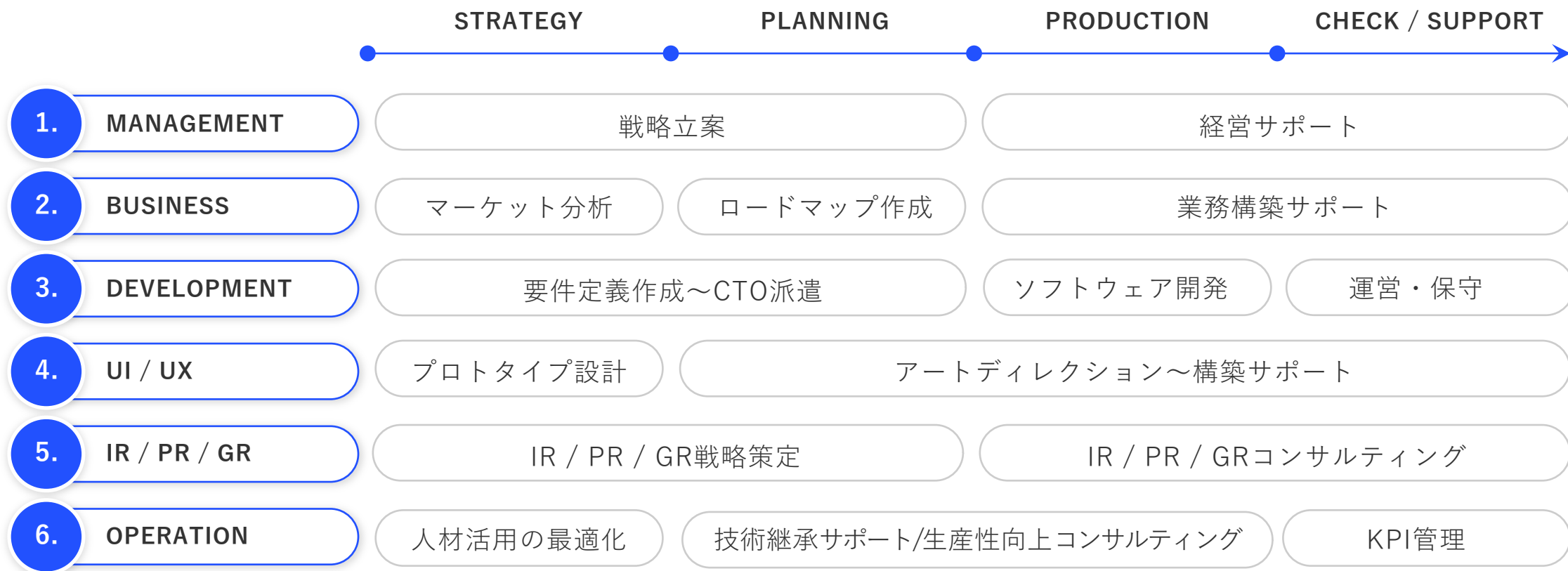
不動産×ITの様々な自社プロダクトを開発・運用してきた実績を活かしDX総合支援サービスを開始

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。



DX総合支援サービス提供企業一覧

サービス提供会社数 31社（2022年12月末時点）

KEIAI
デザインのケイアイ


ATSUMARU

SYLA
Technologies

 **NEXUS AGENT**


Keeyls

 **drive**
communications


Ro Facilities Inc.

INNOVATION DESIGN 


エル・ディー・ケイ

TsunamiGod

 **INDIVI**

FNW
エフエヌダブリュ株式会社

※掲載許諾を得ている企業のみ掲載しております

PMプラットフォーム事業

売上高

2,600百万円

営業利益

1,261百万円

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)

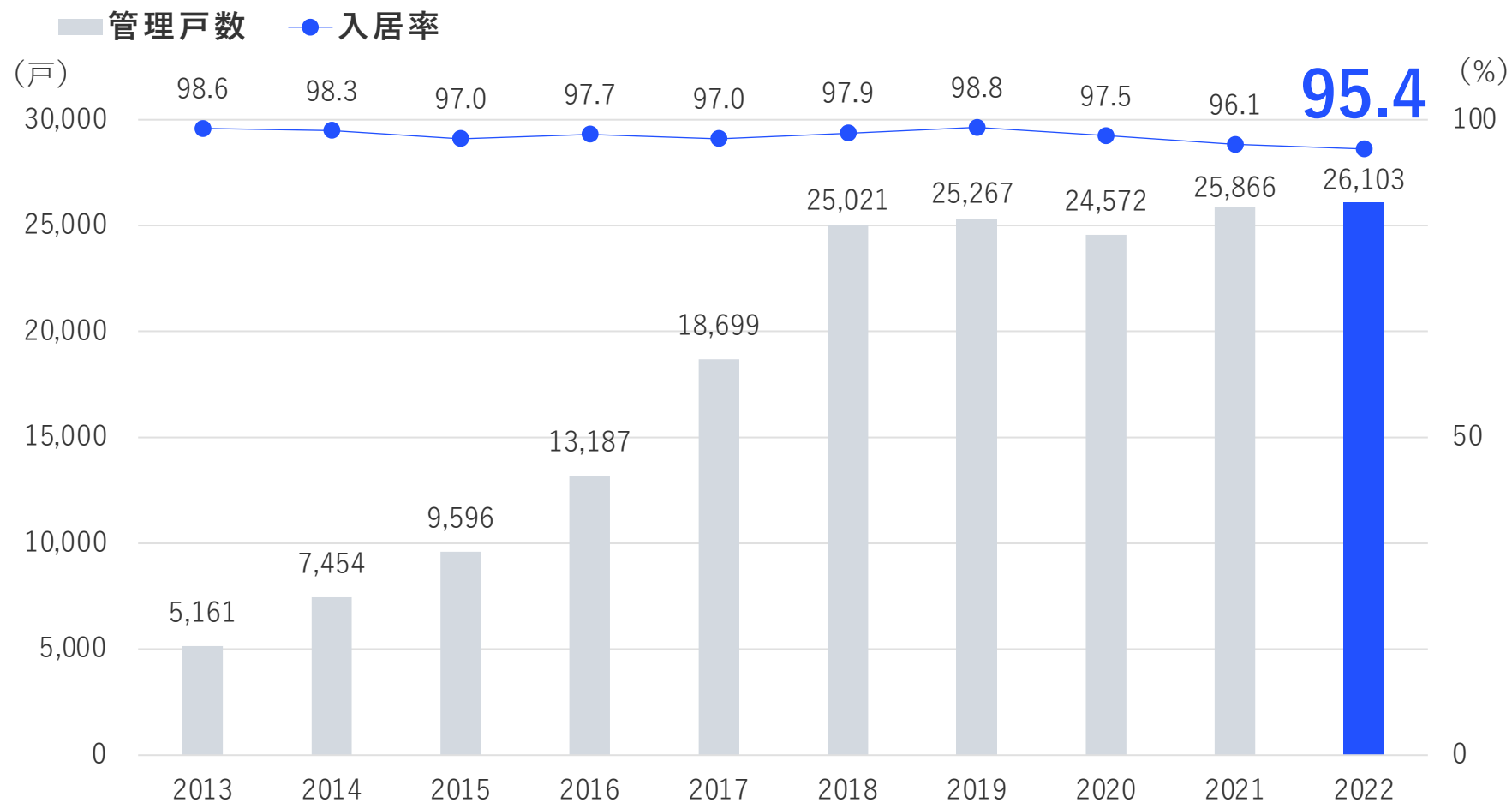


オーナー用アプリ
(Residence kit for Owner)



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**95.4%**と、高い入居率を維持。

管理戸数

26,103 戸

入居率

95.4%

(2022年12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
- 他社管理会社のM&Aによる拡大

自社保証シェアの拡大

14,404 戸

26,103 戸

(2022年12月末時点)

メンテナンス領域の 自社内製化による収益性の向上

巡回清掃 52,519回

原状回復工事 4,010件

消防点検 5,293回

(2022年12月末時点、4Q累計)

income club事業

売上高

2,487百万円

営業利益

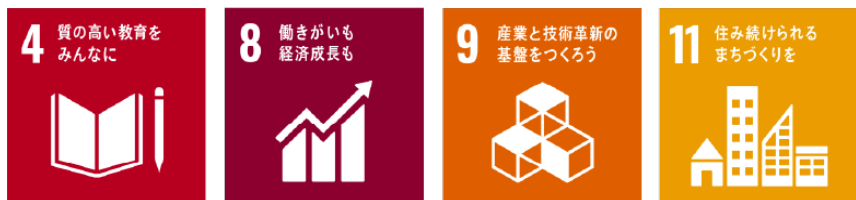
214百万円

income clubの事業内容

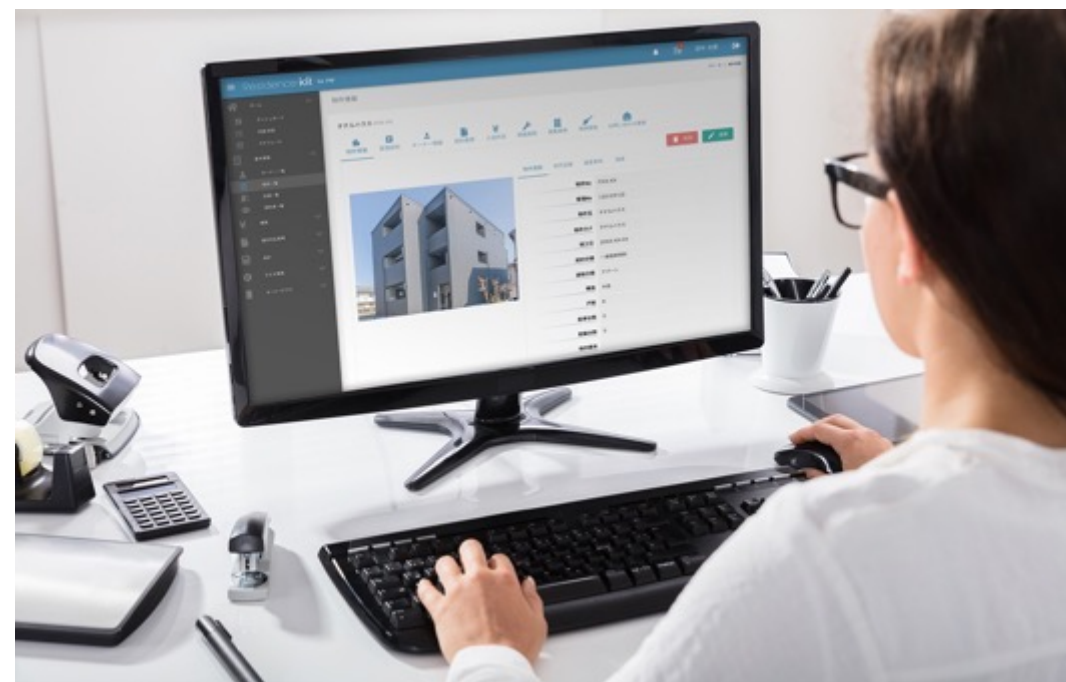


当社が取り組むSDGsについて

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

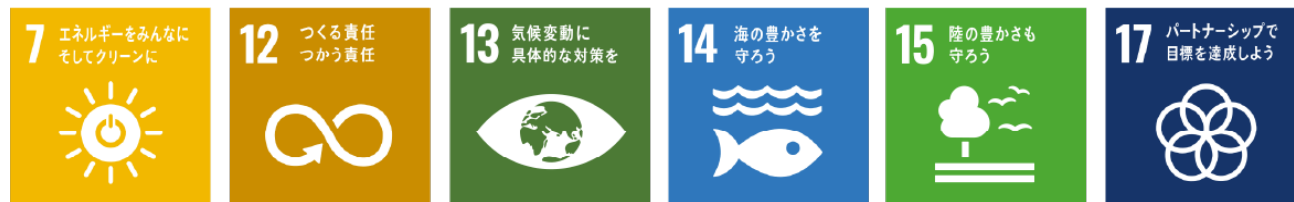


RPAを活用した業務効率化を推進し、より質の高いサービスを提供することで住みよい街づくりに貢献。賃貸管理ビジネスの領域をさらに拡大し、賃貸管理におけるトータルサポート体制を整えることにより、より細やかなご要望に対応すべく、入居者ファーストな体制を構築。



当社が取り組むSDGsについて

環境に優しい省エネルギー性能評価「最高位」の 不動産開発を標準仕様化



当社が開発した省エネルギー性能に特化した投資用アパート「CRASTINE +e」は国土交通省が定めた評価基準に基づいた第三者機関の建築物省エネルギー性能評価制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System「BELS」）において、5段階の最高評価である5つ星を取得しております。

BELSとは、2016年4月に施行された建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において不動産事業者等に表示するよう努めることが求められている建築物について、5段階評価で省エネルギー性能を評価し認証する公的制度の一つです。



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47.0%、女性育休取得率100%、有給休暇消化率83.1%と、高い水準を維持（2022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

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不動産推進協会について

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)等の先進的な技術を活用した、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。



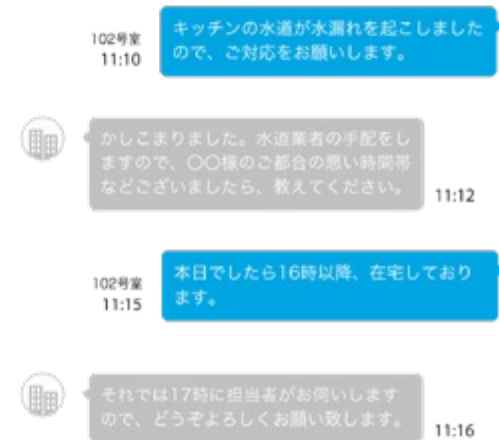
設立	2020年12月17日
代表理事	古木大咲 株式会社Robot Home 代表取締役CEO
理事	宮地正剛 株式会社Casa 代表取締役 中西聖 プロパティエージェント株式会社 代表取締役社長 樋口龍 GA technologies 代表取締役社長CEO 清水剛 株式会社アンビションDXホールディングス 代表取締役社長 富田和成 株式会社ZUU 代表取締役 松園勝喜 株式会社Residence kit 代表取締役
監事	杉本宏之 株式会社シーラテクノロジーズ 代表取締役会長 グループ執行役員CEO
幹事	山下誠路 株式会社TREASURY代表取締役
顧問	西村清彦 東京大学名誉教授・元日本銀行副総裁 吉崎誠二 社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長
ウェブサイト	http://www.dxppa.or.jp/
問い合わせ先	info@dxppa.or.jp

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



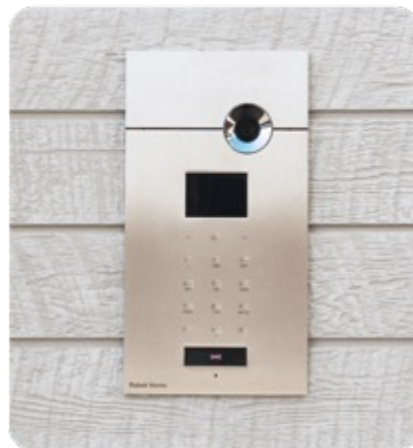
IoT製品紹介

ホームエントランス

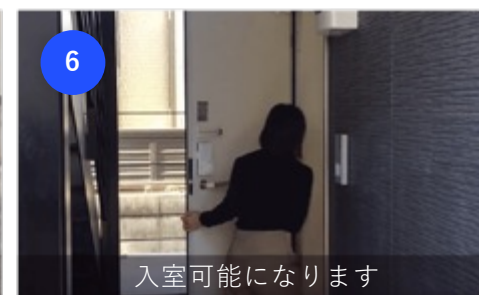
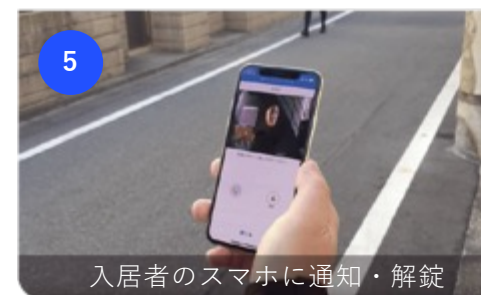
スマートフォンから受話応答できる集合玄関用 / 個別玄関用のカメラ付きインターフォンです。



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



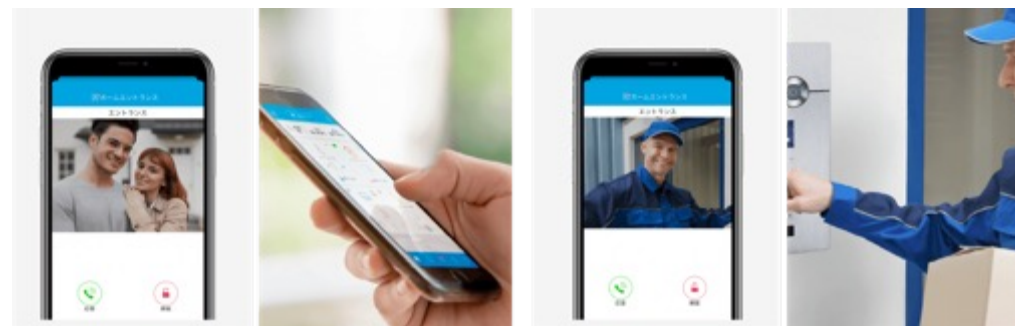
個別玄関用
インターフォン



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

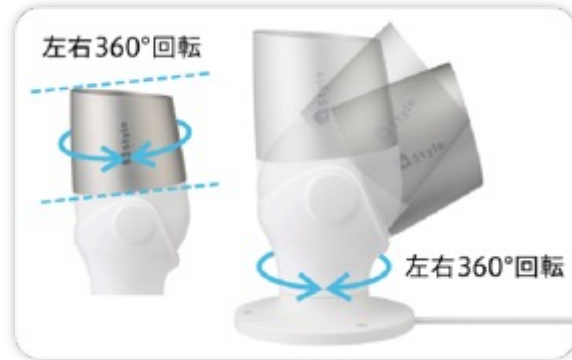
宅配業者が訪問してきた場合
置き配してもらう



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。



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。

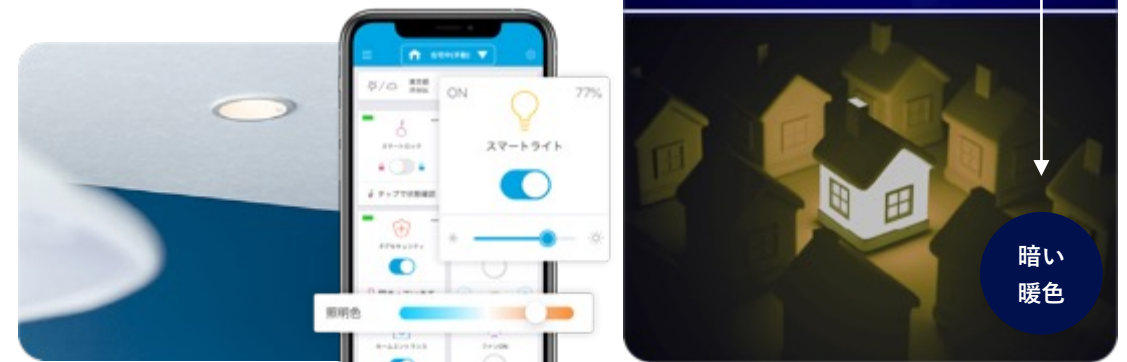


室内の温度や湿度を状態取得し、エアコンやTVなどの操作をスマートフォンからワンタップで操作できるようになります。

※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。