

Robot Home

A life with Robot Home can change the world.

2023年12月期 第1四半期 決算説明資料

2023年5月 株式会社Robot Home（東証プライム：1435）

アジェンダ

- 1 2023年12月期第1四半期 決算概要
- 2 Robot Homeの成長戦略
- 3 補足資料

1. 2023年12月期第1四半期 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 194名 (連結ベース / 正社員 / 2023年3月末時点)

事業内容

AI・IoT事業

Robot Home事業 (※)

グループ会社

株式会社Residence kit

株式会社income club

株式会社TABICT

株式会社サナス

株式会社アイ・ディー・シー

株式会社Next Relation

※ 「PMプラットフォーム事業」と「income club事業」は「Robot Home事業」に統合しました

2023年12月期 第1四半期ハイライト

- 連結売上高 2,171百万円、前年増減率 83.8%増
- 連結営業利益 235百万円、前年増減率 60.1%増
- 報告セグメントの変更

報告セグメントの変更

2022年度

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

2023年度

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

Robot Home事業

- 賃貸経営プラットフォーム「Residence kit」の運営

➡ フロー&ストックの更なる拡大へ

連結損益計算書

単位：百万円	2022年12月期 第1四半期	2023年12月期 第1四半期	増減額	増減率
売上高	1,181	2,171	989	+83.8%
売上総利益	776	870	94	+12.1%
販売費及び一般管理費	629	635	5	+0.9%
営業利益	146	235	88	+60.1%
経常利益	176	228	51	+29.4%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	172	351	178	+103.3%

- 連結売上高 2,171百万円、前年増減率 83.8%増
- 連結営業利益 235百万円、前年増減率 60.1%増
- 有価証券売却益145百万円を特別利益にて計上

セグメント情報

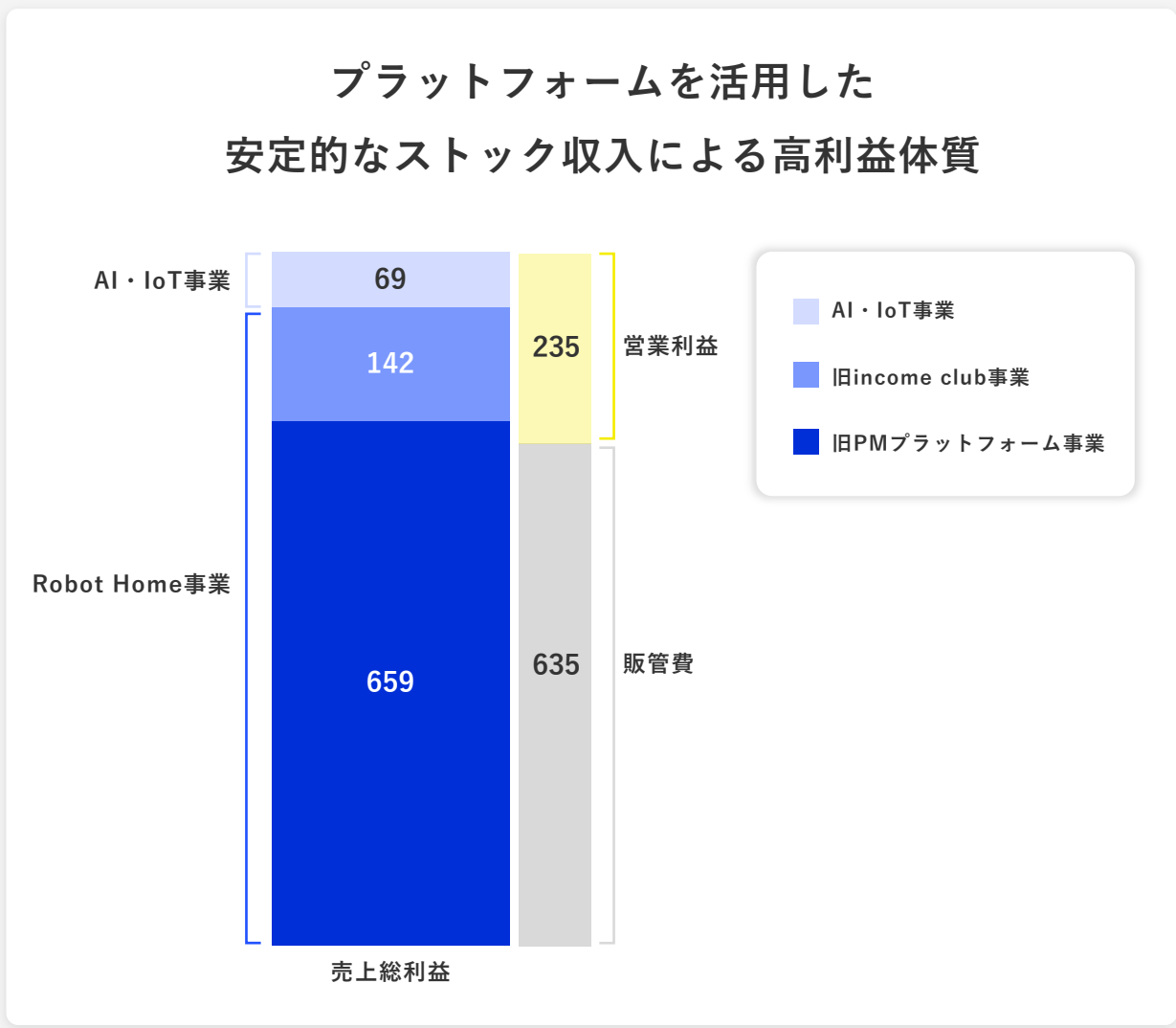
	単位：百万円	2022年12月期 第1四半期	2023年12月期 第1四半期	増減額	増減率
連結	売上高	1,181	2,171	989	+83.8%
	営業利益	146	235	88	+60.1%
AI・IoT事業	売上高	99	89	▲10	▲10.4%
	営業利益	56	31	▲25	▲43.8%
Robot Home事業 ^(※)	売上高	1,081	2,082	1,001	+92.5%
	営業利益	386	481	95	+24.8%

- 連結営業利益 235百万円、前年増減率 60.1%増
- AI・IoT事業は減収・減益で着地
- Robot Home事業は安定的成長により増収・増益で着地

※「PMプラットフォーム事業」と「income club事業」は「Robot Home事業」に統合しました

セグメント情報（分解）

単位：百万円	連結P/L	報告セグメント			
		AI・IoT事業	Robot Home事業		
			旧income club事業	旧PMプラットフォーム事業	
売上高	2,171	89	1,333	749	
売上総利益	870	69	142	659	
販売費及び一般管理費	635	37	86	234	
営業利益	235	31	55	425	



連結貸借対照表

単位：百万円	2022年12月期末	2023年12月期 第1四半期	増減額
流動資産	8,249	8,552	302
現金及び預金	4,219	4,557	338
棚卸資産	3,524	3,370	▲153
固定資産	2,503	2,664	160
資産合計	10,753	11,217	463
負債	2,858	3,026	168
有利子負債	572	584	12
純資産	7,895	8,190	295
負債・純資産合計	10,753	11,217	463

- 自己資本比率73.0%

- 剰余金の配当89百万円

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）			
		予想		実績	
		通期	前年増減率	1Q	進捗率
売上高	5,421	8,500	+56.8%	2,171	25.5%
営業利益	645	850	+31.7%	235	27.6%
経常利益	664	800	+20.3%	228	28.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	719	800	+11.2%	351	43.9%

2. Robot Homeの成長戦略

AI・IoT事業

売上高

89百万円

営業利益

31百万円

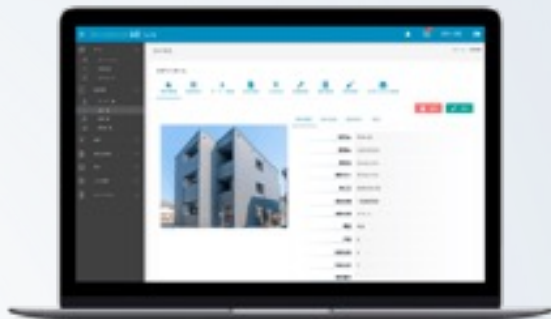
賃貸経営を自動化するプラットフォーム Residence kitの概要

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、**賃貸経営を自動化するプラットフォーム**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



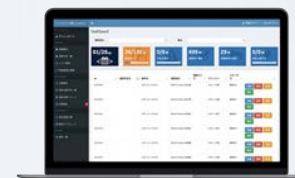
Residence **kit**
for Owner

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



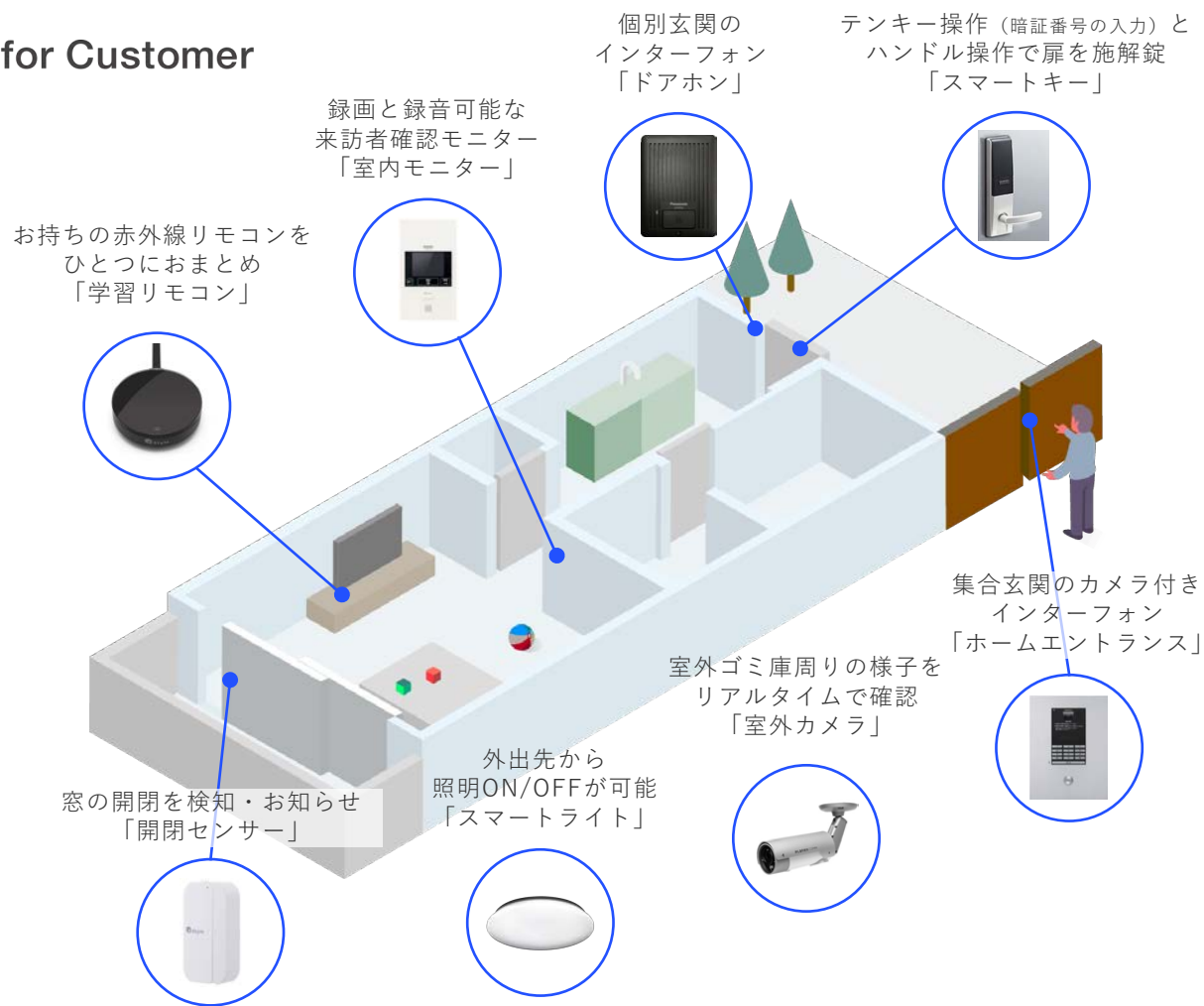
次世代のDX化された賃貸住宅の提供



Residence kit for Customer



※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

10,659 戸

(2023年3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

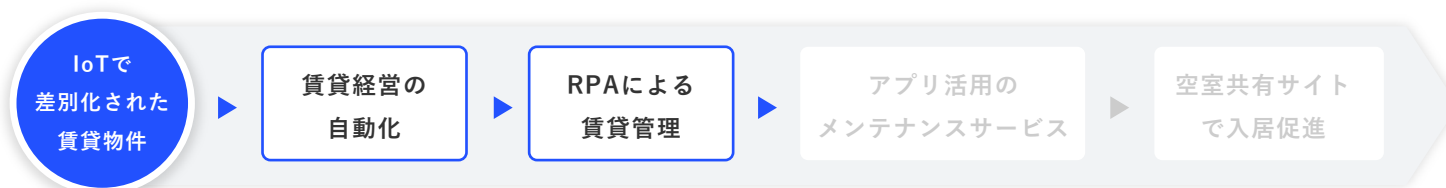
2,075名

(2023年3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

※イメージUIを含みます

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

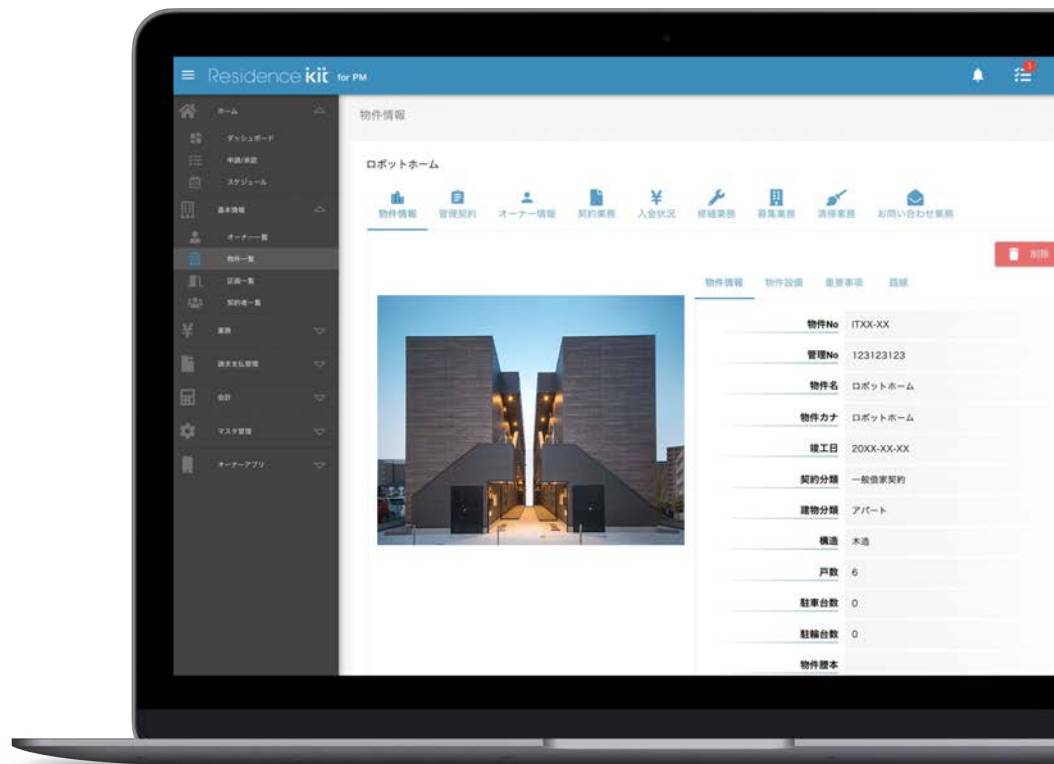
物件情報管理 / オーナー情報管理

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



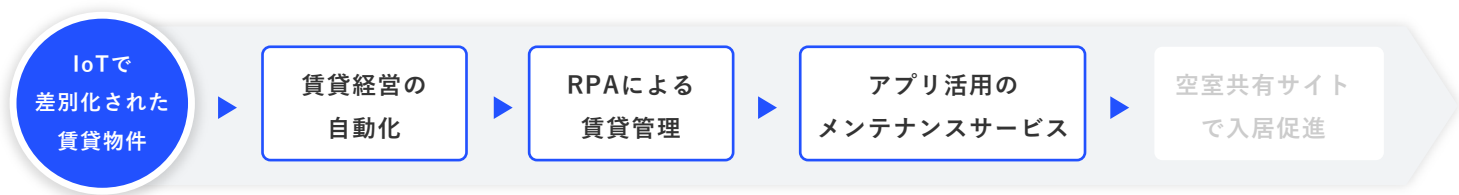
RPAを活用した業務効率化による、空室リスクの軽減、及びサービス品質の向上。

導入戸数

25,476 戸

(2023年3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

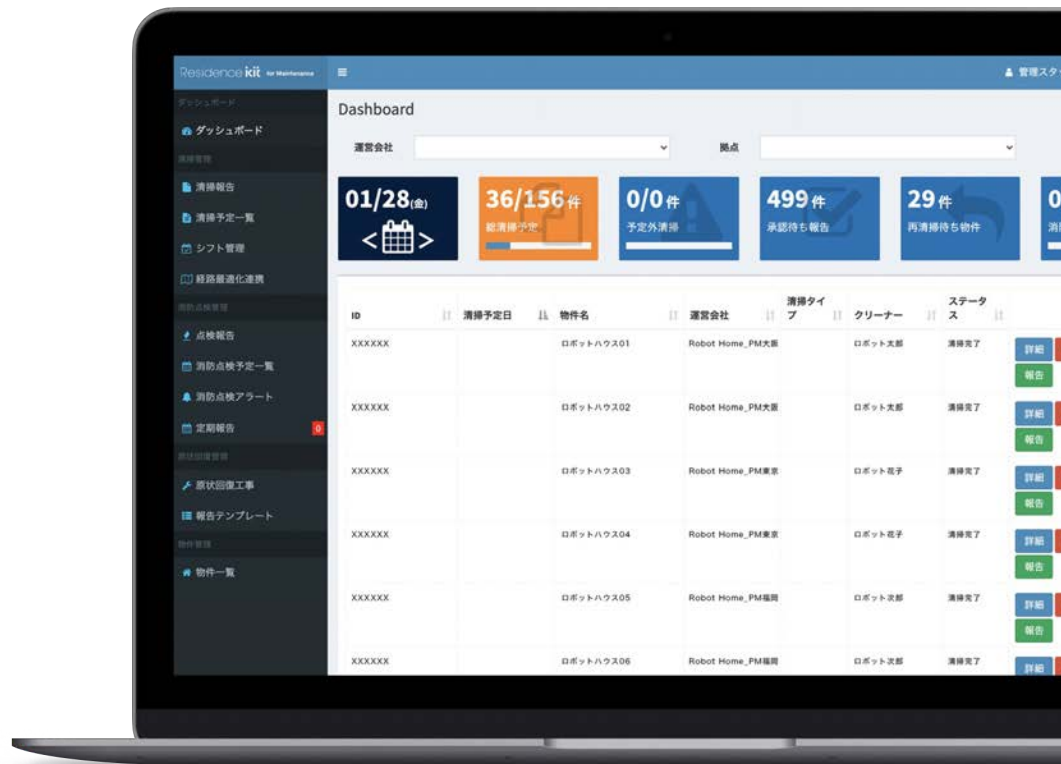
清掃員の最大効率ルートを示す

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

13,394回

消防点検

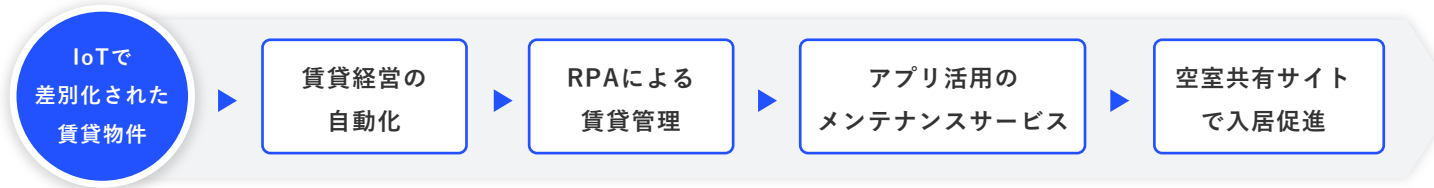
1,014回

原状回復工事

1,202件

(2023年3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

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

24 都道府県

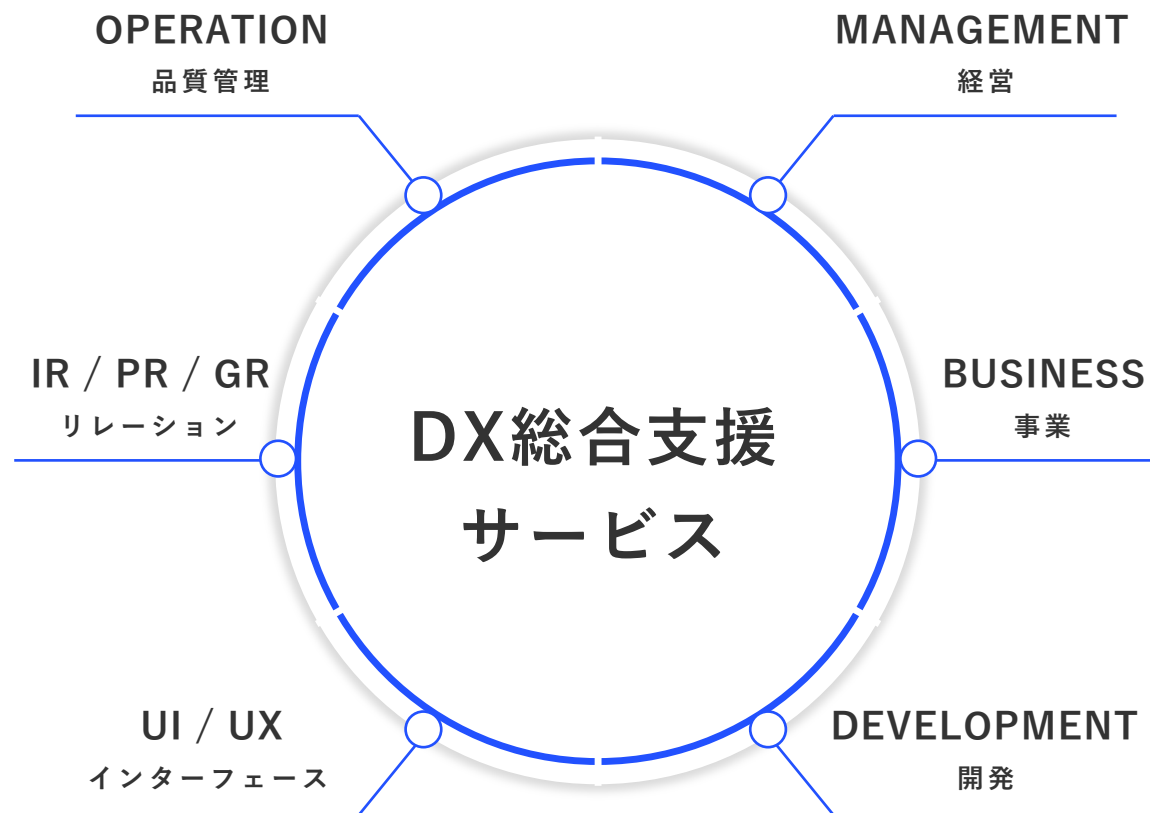
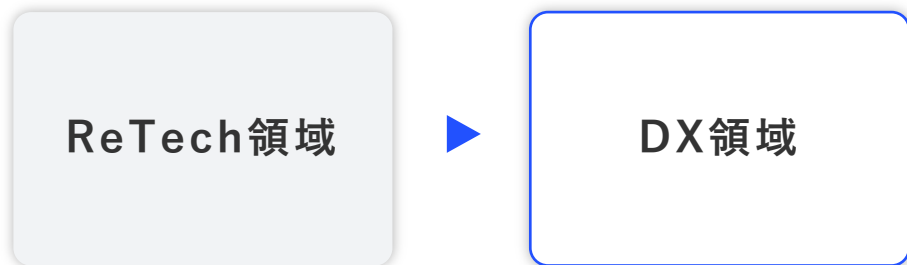
7,482 業者

(2023年3月末時点)

DX総合支援サービス概要

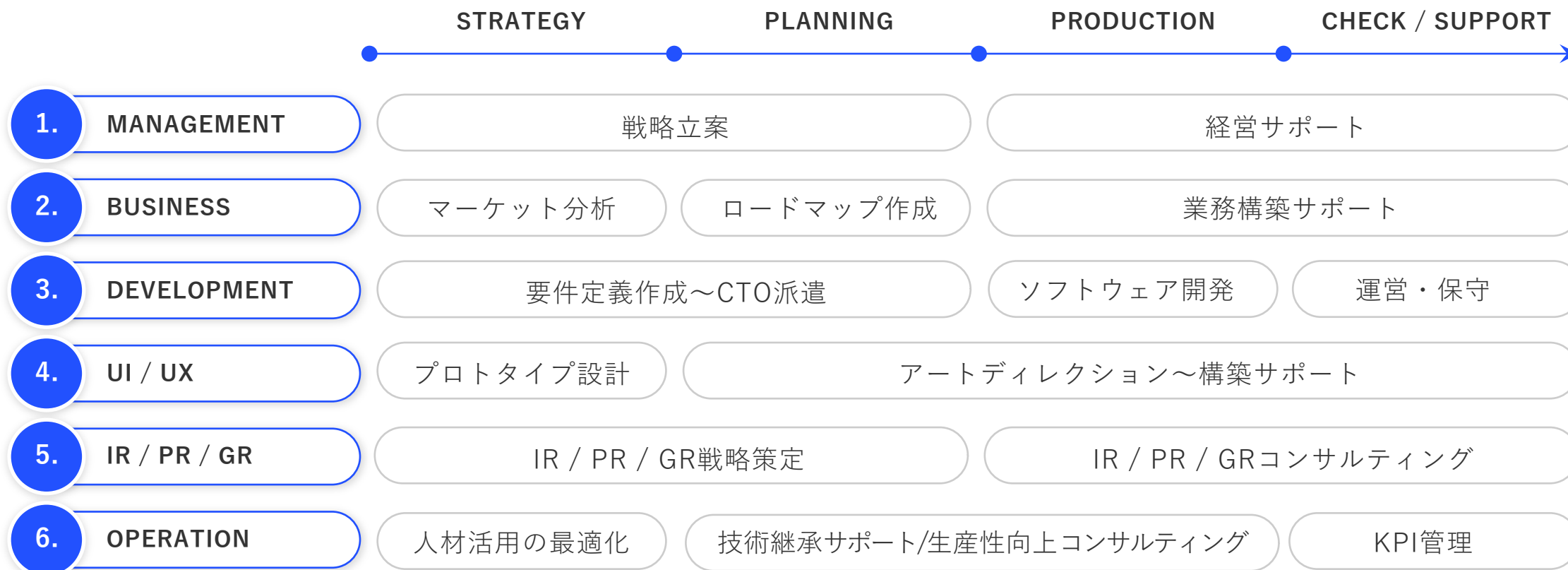
不動産×ITの様々な自社プロダクトを開発・運用してきた実績を活かしDX総合支援サービスを提供

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 33社（2023年3月末時点）

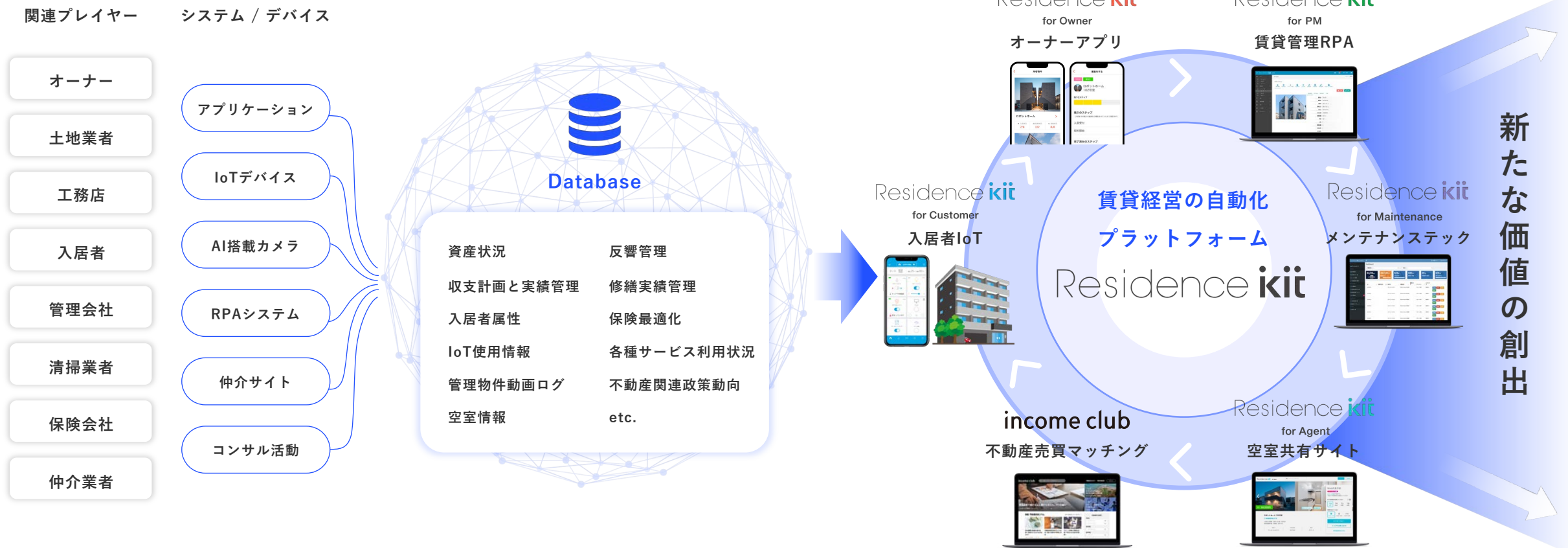


※掲載許諾を得ている企業のみ掲載しております

AI・IoT事業の成長性について —— 収集データの価値最大化と、それらを活用した新たなビジネスモデルの構築へ ——

プラットフォーム上で蓄積されるデータの収集・分析

DX化による新たな価値の創出



Robot Home事業

売上高

2,082百万円

旧income club事業 1,333 百万円

旧PMプラットフォーム事業 749 百万円

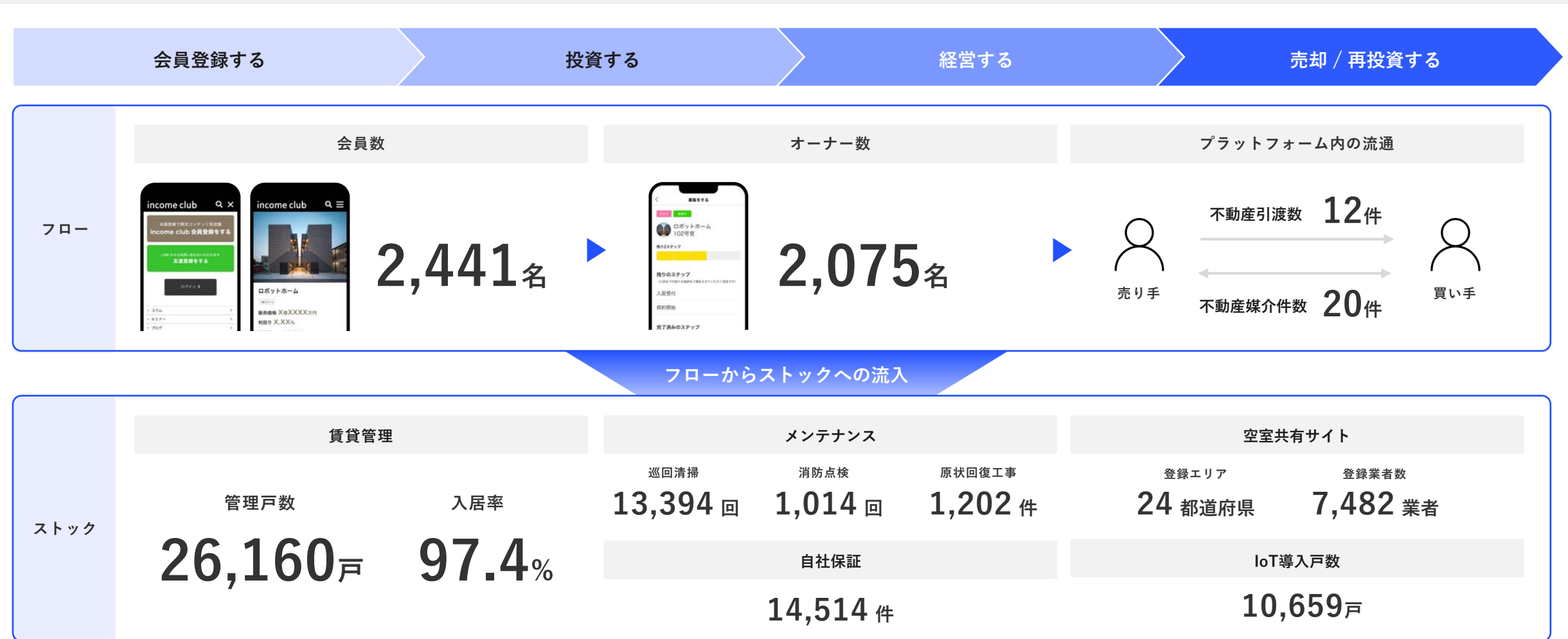
営業利益

481百万円

旧income club事業 55 百万円

旧PMプラットフォーム事業 425 百万円

事業モデル概要



(2023年3月末時点)

全てのプレイヤーをプラットフォーム上で繋ぎ、賃貸経営の自動化を行う



テクノロジーを活用した賃貸経営オーナーのためのプラットフォームを開発

STEP 1

会員登録する



各種マーケティング施策とプラットフォームからの流入による会員登録

income club

STEP 2

投資する



投資用物件を選択 / コンシェルジュによる収支シミュレーション / 物件の購入

income club

STEP 3

経営する



入居状況の可視化 / 入退去連絡確認 / 修繕の発注管理 / 入金管理

Residence **kit** for Owner

STEP 4

売却 / 再投資する



資産運用コンシェルジュサービス / 売却シミュレーション / 新規物件の購入

Residence **kit** for Owner

テクノロジーを活用した賃貸経営オーナーのためのプラットフォームを開発

STEP 1

会員登録する



各種マーケティング施策とプラットフォームからの流入による会員登録

income club

STEP 2

投資する



投資用物件を選択 / コンシェルジュによる収支シミュレーション / 物件の購入

income club

STEP 3

経営する



入居状況の可視化 / 入退去連絡確認 / 修繕の発注管理 / 入金管理

Residence kit for Owner

STEP 4

売却 / 再投資する



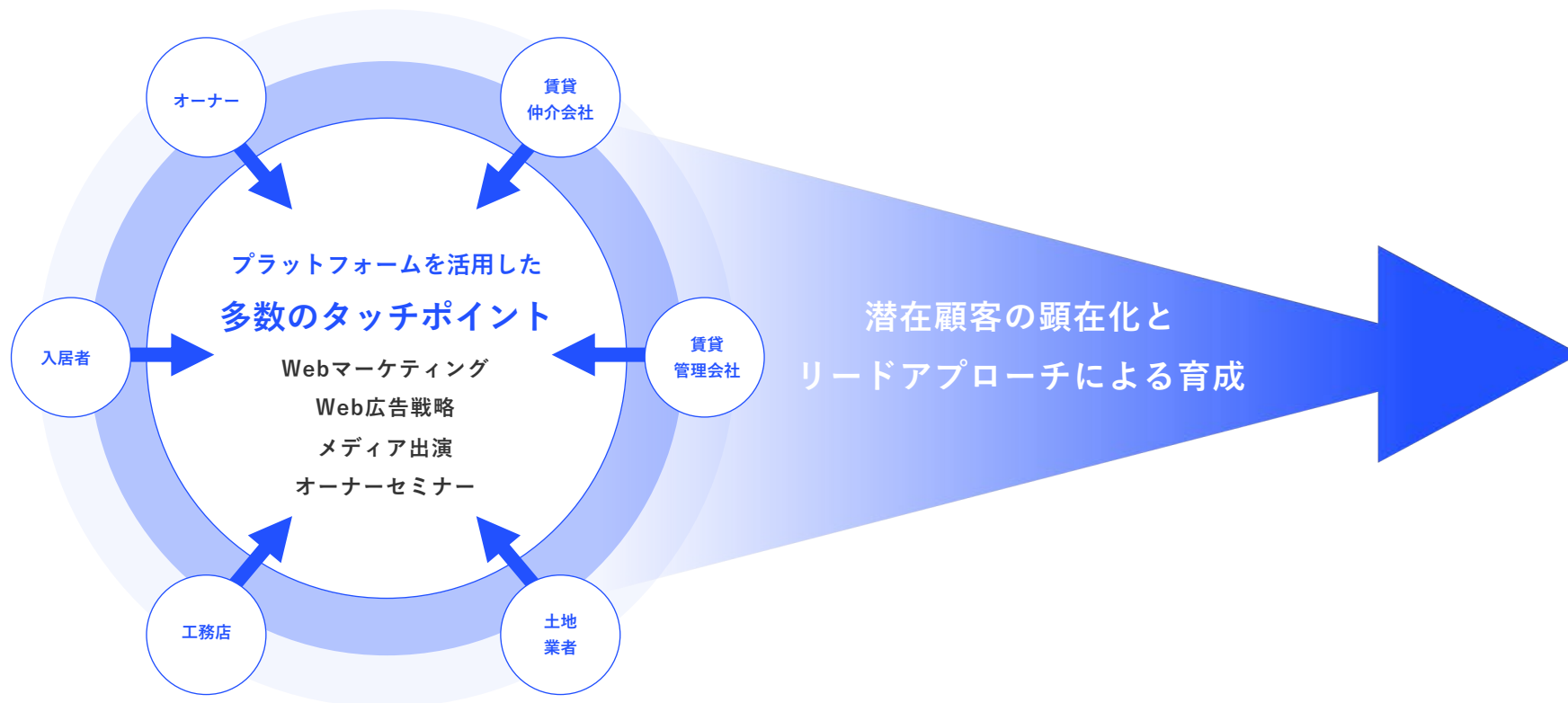
資産運用コンシェルジュサービス / 売却シミュレーション / 新規物件の購入

Residence kit for Owner

プラットフォームを活用した多数のタッチポイントによる会員の増加

STEP 1 会員登録する

各種マーケティング施策を活用しつつ、プラットフォームからの流入により会員が増加



テクノロジーを活用した賃貸経営オーナーのためのプラットフォームを開発

STEP 1

会員登録する



各種マーケティング施策とプラットフォームからの流入による会員登録

income club

STEP 2

投資する



投資用物件を選択 / コンシェルジュによる収支シミュレーション / 物件の購入

income club

STEP 3

経営する



入居状況の可視化 / 入退去連絡確認 / 修繕の発注管理 / 入金管理

Residence **kit** for Owner

STEP 4

売却 / 再投資する



資産運用コンシェルジュサービス / 売却シミュレーション / 新規物件の購入

Residence **kit** for Owner

オンラインで完結できる、投資用物件売買プラットフォーム

STEP 2 投資をする

オンラインで購入～土地契約・施工～引き渡しまでワンストップ

●オンライン相談

土地を選ぶ → 物件を選ぶ → コンシェルジュによる収支シミュレーション

●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

●工務店マッチング～施工・建物引き渡し

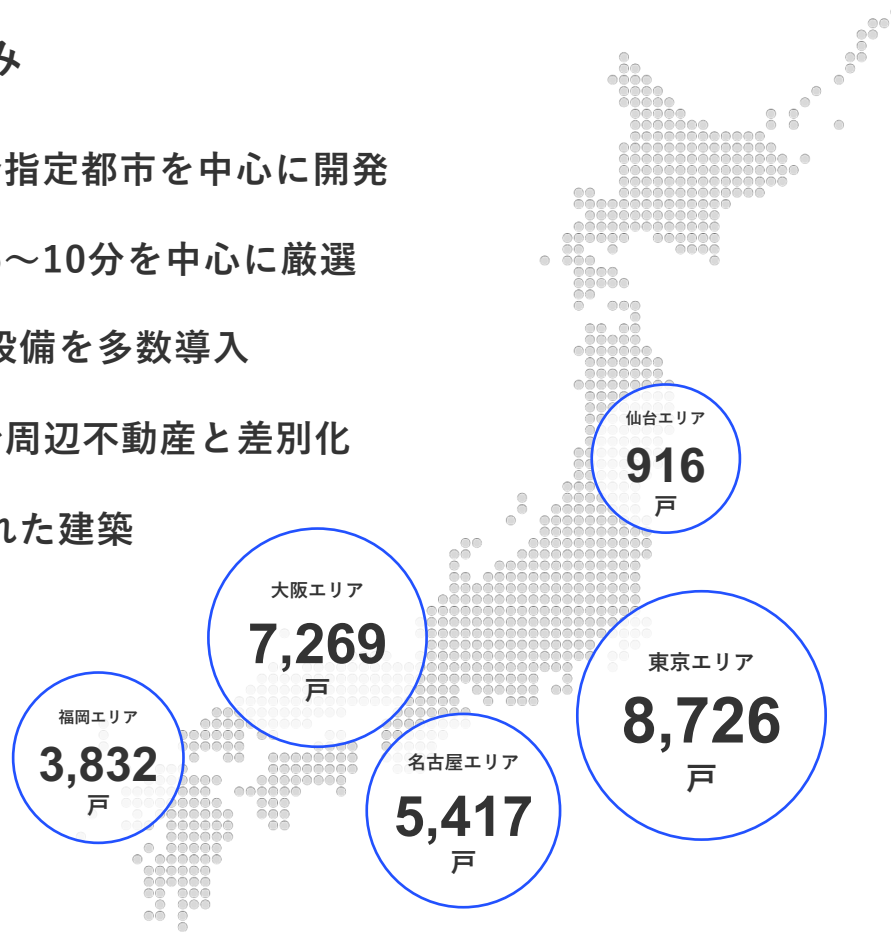
提携工務店のご紹介（または弊社請負） → 契約 → 施工状況の進捗レポート



全国規模で展開、需要の高いエリアを厳選

当社商品の強み

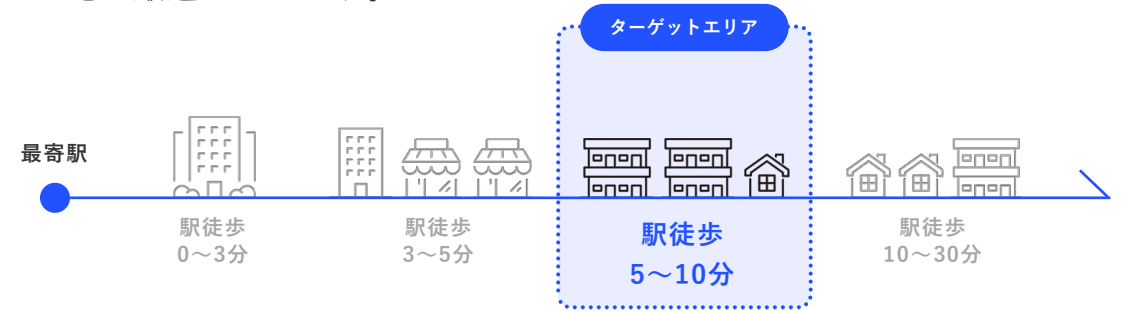
- 5大都市、政令指定都市を中心に開発
- 最寄駅から約5～10分を中心に厳選
- 入居者の人気設備を多数導入
- IoT標準搭載で周辺不動産と差別化
- 環境に配慮された建築



※2023年3月末時点

厳選した立地での開発

駅徒歩5～10分のエリアをターゲットに、利便性と収益性を兼ね備えた立地を厳選しています。



環境に配慮された建築

「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)」の最高評価”5つ星”の物件が当社の標準仕様になっています。




IoTで差別化された賃貸住宅


物件には入居者の生活利便性を向上させる様々なIoTデバイスが標準搭載。

アプリひとつで簡単に操作が可能。

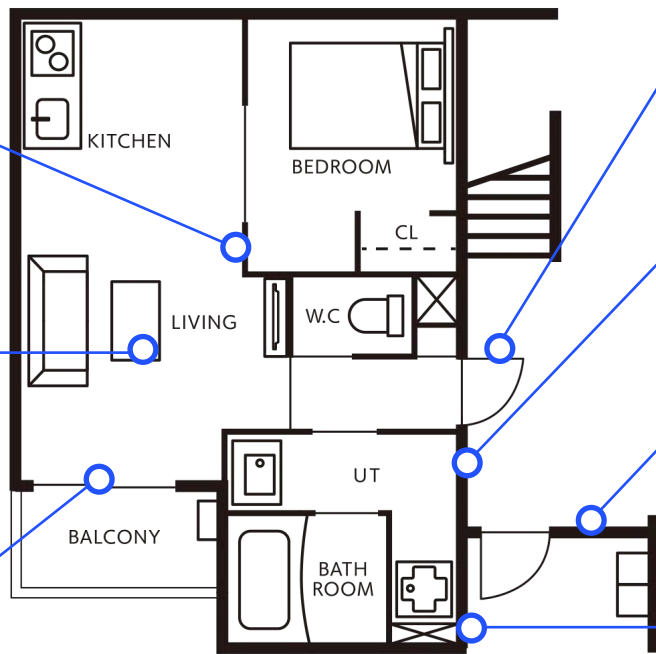

室内モニター
録画と録音可能な
来訪者確認モニター




学習リモコン
お持ちの赤外線リモコンを
ひとつにおまとめ




開閉センサー
窓の開閉を検知・
お知らせ



スマートキー
テンキー操作（暗証番号の入力）と
ハンドル操作で扉を施解錠




ドアホン
個別玄関のインターフォン



ホームエントランス
集合玄関のカメラ付き
インターフォン



室外カメラ
室外ゴミ庫周りの様子を
リアルタイムで確認



クオリティを追求したデザイナーズ物件を展開



テクノロジーを活用した賃貸経営オーナーのためのプラットフォームを開発

STEP 1

会員登録する



各種マーケティング施策とプラットフォームからの流入による会員登録

income club

STEP 2

投資する



投資用物件を選択 / コンシェルジュによる収支シミュレーション / 物件の購入

income club

STEP 3

経営する



入居状況の可視化 / 入退去連絡確認 / 修繕の発注管理 / 入金管理

Residence **kit** for Owner

STEP 4

売却 / 再投資する



資産運用コンシェルジュサービス / 売却シミュレーション / 新規物件の購入

Residence **kit** for Owner

オーナーはアプリで賃貸経営を管理できる

STEP 3 経営する

送金明細や定期報告などアプリ配信で簡単管理

入居～退去～募集まで
賃貸管理のすべてをアプリで徹底的に効率化



物件管理

物件の入居状況や
ログを表示



募集依頼

募集状況や条件の
確認が可能



入金管理

月々の家賃送金や
費用を表示



チャット

日々のお困りごとは
チャットで相談



オーナーはアプリで賃貸経営を管理できる

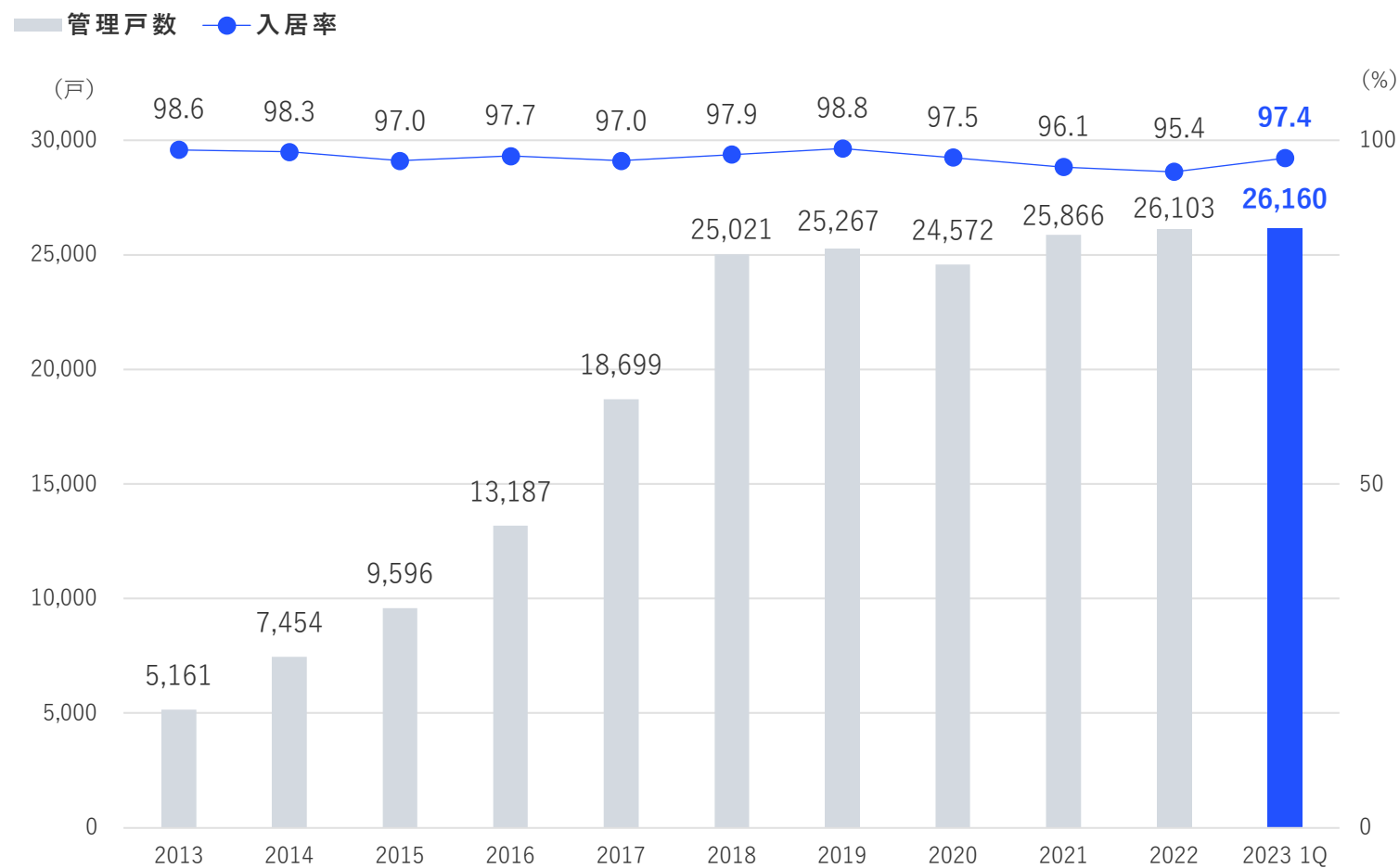
退去から入居付けまでの時間を大幅に短縮。空室による機会損失を防ぎ、投資リターンを最大化



※イメージUIを含みます



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

管理戸数 **26,160 戸**

入居率 **97.4 %**

当社施工 **97.8%**
 その他 **94.5%**

(2023年3月末時点)

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

テクノロジーを活用した賃貸経営オーナーのためのプラットフォームを開発

STEP 1

会員登録する



各種マーケティング施策とプラットフォームからの流入による会員登録

income club

STEP 2

投資する



投資用物件を選択 / コンシェルジュによる収支シミュレーション / 物件の購入

income club

STEP 3

経営する



入居状況の可視化 / 入退去連絡確認 / 修繕の発注管理 / 入金管理

Residence **kit** for Owner

STEP 4

売却 / 再投資する



資産運用コンシェルジュサービス / 売却シミュレーション / 新規物件の購入

Residence **kit** for Owner

売却や再投資のサポート

STEP 4
売却/再投資する

オーナー様の資産形成をサポートし、プラットフォーム内の流通を促進

チャットで相談

迅速に査定

売却・再投資

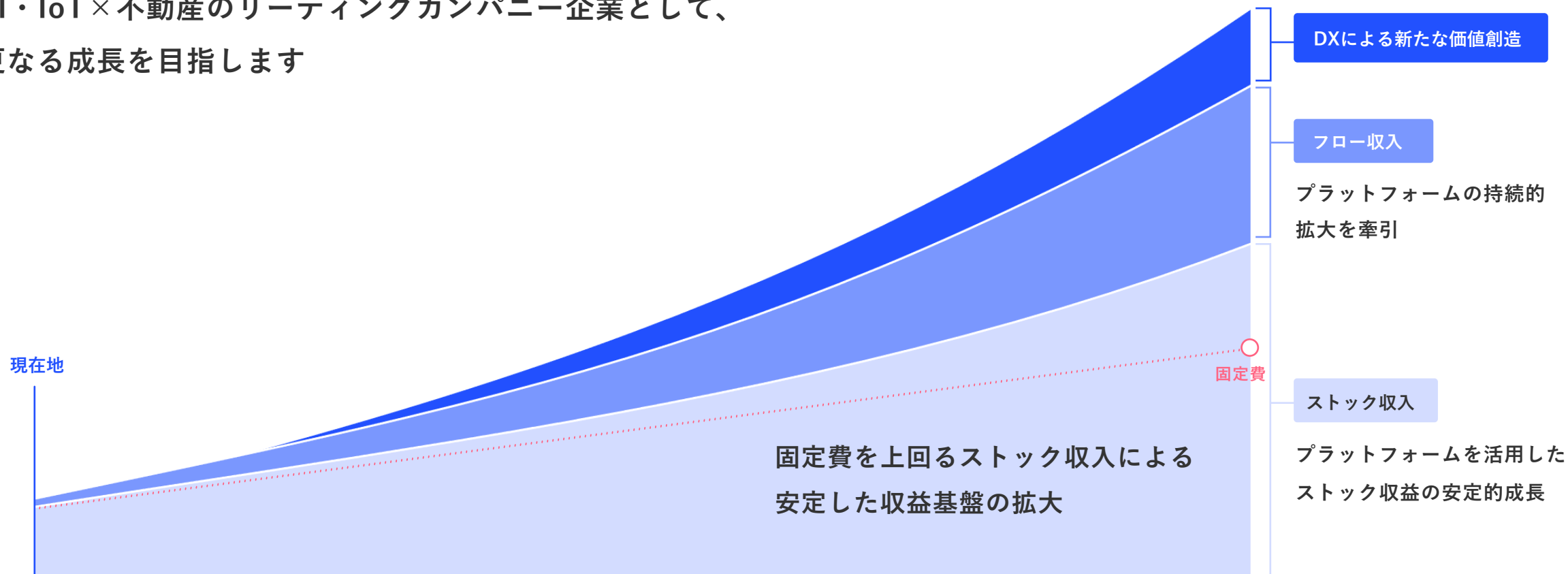


➡ フロー&ストックの更なる拡大へ



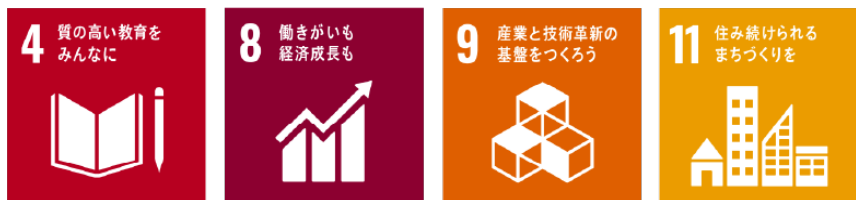
テクノロジーで実現されたストック型収益構造による中長期成長イメージ

プラットフォームを活用した新しい価値創造に努め、
AI・IoT×不動産のリーディングカンパニー企業として、
更なる成長を目指します



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

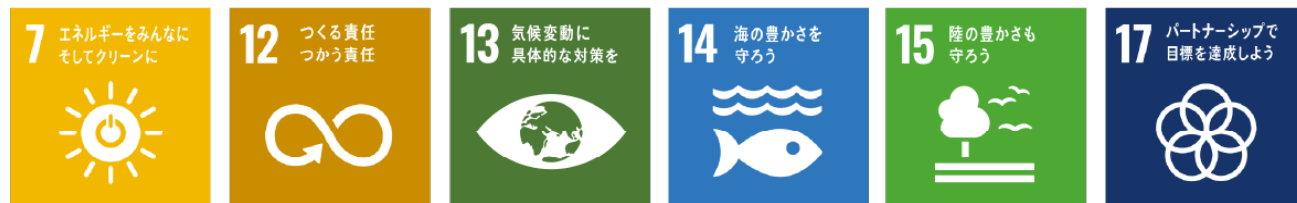


RPAを活用した業務効率化を推進し、より質の高いサービスを提供することで住みよい街づくりに貢献。賃貸管理ビジネスの領域をさらに拡大し、賃貸管理におけるトータルサポート体制を整えることにより、より細やかなご要望に対応すべく、入居者ファーストな体制を構築。



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。

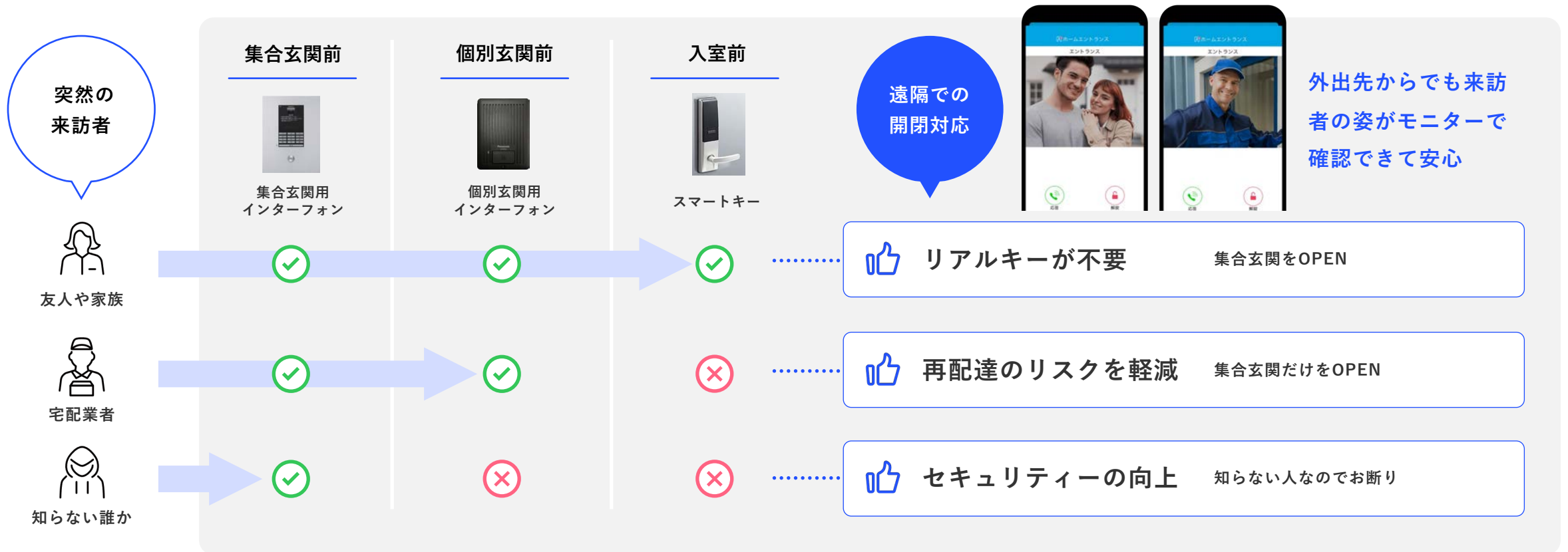


3. 補足資料

次世代のDX化された賃貸住宅の提供

CASE 01 | ホームエントランス

外出先からでもスマホで来訪者を確認し、鍵の解錠が可能



次世代のDX化された賃貸住宅の提供

CASE 02 | 開閉センサー

侵入経路の多くを占める窓の対策→即時アプリ通達によるセキュティーの向上

通報など
即時対応へ

自宅の窓に誰かが侵入



窓を
開閉



センサーが窓の開閉を検知



アプリに
通達



補足情報

令和4年度共同住宅（3階以下）の侵入窃盗の侵入口は「1位: 表出入口47.3%、2位: 窓40.7%」となっております。

※警視庁発表データより

次世代のDX化された賃貸住宅の提供

CASE 03 | 室外カメラ

防犯対策に有効な室外セキュリティカメラ

● 犯罪行為の抑止効果

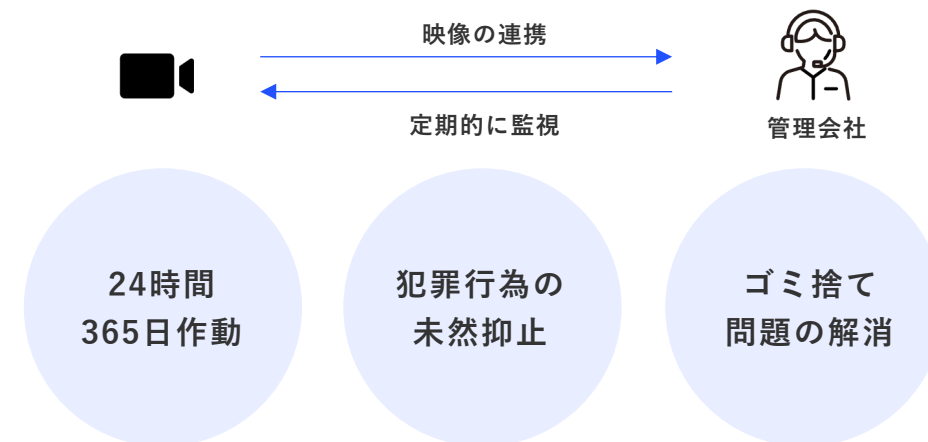
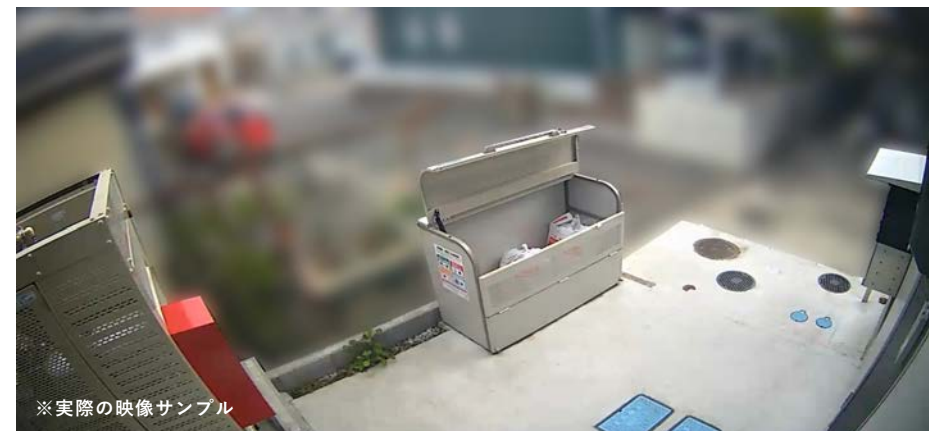
セキュリティカメラがついていることで侵入者が警戒し、犯罪行為を未然に防ぐ効果が期待できます。

● 不審者の特定や証拠映像の保存

敷地内で不審者や侵入者を発見しても、記録された映像や画像により、証拠映像として警察に提出ができます。

● クレームに発展しやすいゴミ庫の監視

ゴミ出しのルール違反や入居者以外のゴミ投棄など、クレームに発展する前に対応が可能になります。



※セキュリティカメラの有無は開発時期により異なります。

次世代のDX化された賃貸住宅の提供

CASE 04 | 学習リモコン

様々な家電をひとつのアプリで操作



照明の操作

室内での操作はもちろん、帰宅途中で照明をつけることでお部屋が特定されず、不法侵入防止の抑止力に。



TVの操作

スマホを見ながらTV操作が可能。チャンネルの切り替えや音量調整だけでなく、番組表の確認も可能。

アプリで操作可能

ご自宅の赤外線リモコンを
ひとつにおまとめ



ロボット掃除機の操作

複数のアプリを立ち上げなくても、赤外線リモコンがついているタイプであればロボット掃除機も操作可能。



エアコンの操作

アプリで室内の温度や湿度を確認し、帰宅前の操作でお部屋を事前に快適な状態にしておくことが可能。

次世代のDX化された賃貸住宅の提供

CASE 05 | チャット

管理会社への問い合わせもストレスフリーに



- **忙しい人でもチャットで**

日中のお仕事などで電話ができない状況でもチャットで管理会社にお問い合わせすることができます。

- **伝わりやすい画像共有**

画像の送信も可能なので、電話よりも状況の伝達に便利です。

- **ペーパーレスのやりとり**

管理会社から入居者様への連絡事項も従来の印刷物ではなく、チャット上でご連絡できます。



次世代のDX化された賃貸住宅の提供

CASE 06 | 入居者向けベネフィット

ベネフィットで日々の生活をより快適に

入居者向けライフスタイルコンテンツとして、日々の生活をより快適にするサービスの特典付きでご用意しております。

暮らしに役立つライフスタイルコンテンツ

first call 会員登録
医師へのチャット相談とTV電話相談がいつでも使い放題に

- ✓ 相談料は全12科目
- ✓ チャットもTV電話も医師が直接来客で対応
- ✓ 月額550円で、いつでも何度でもご利用可能

初月無料 /
今すぐ初月無料でfirst call会員登録を行う

※初月無料は2ヶ月以上のご利用の場合に限り
クーポンコードをお持ちの方は



医師による医療相談

チャットでいつでも気軽に医療相談を行うことができるサービスです。

kit
会員様限定特典

お部屋の荷物
預けてスッキリ!

サマリーポケット



宅配型収納サービス

預けたいモノをボックスに詰めて送るだけ！月額110円～のお手軽収納サービスです。

ORIX CarShare

ご入居者さま
入会無料特別ご優待

にカード発行手数料 1,650円/枚
2ヶ月分 最大月額基本料 1,760円 が無料!!

お祝い金 2,200円分 × 2ヶ月間プレゼント!



カーシェアリング

使いたい時に、使いたい場所で、カンタンおトクに乗れる。入会キャンペーン実施中!



次世代のDX化された賃貸住宅の提供

便利だけじゃない、選ばれるDX賃貸住宅へ

当社はDX賃貸住宅による新しい暮らしの体験を提供すると同時に、入居が決まりやすい設備を多く揃えております。セキュリティー性などの普遍的な需要と、テクノロジーを活用した新しいライフスタイルに適合したサービスを提供することで、オーナー様に安心して賃貸経営を行なっていただける物件の開発に努めてまいります。

セキュリティーに
対する普遍的な需要

新しいライフ
スタイルへの適合

DX賃貸住宅の
可能性

単身者向け物件 人気設備ランキング

順位	設備内容	当社物件仕様
1位 (前回1位)	インターネット無料	○
2位 (前回3位)	エントランスオートロック	○
3位 (前回4位)	高速インターネット	○
4位 (前回2位)	宅配ボックス	○
5位 (前回5位)	浴室換気乾燥機	○
6位 (前回6位)	独立洗面台	○
7位 (前回7位)	システムキッチン	○
7位 (前回8位)	24時間利用可能ごみ置き場	○
7位 (前回9位)	防犯カメラ	○
10位 (前回13位)	追いだき機能	○

※全国賃貸住宅新聞（2022年10月）より引用 ※一部未対応の物件もございます

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>

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。