

FY2024 3Q FINANCIAL RESULTS

2024年12月期第3四半期 決算説明資料

株式会社robot home (証券コード: 1435)

robot**home**

In technology, we are changing homes
and changing the world.

©robot home Inc. all rights reserved.

アジェンダ

1. 2024年12月期第3四半期 決算概要
2. robot homeグループの成長戦略
3. 補足資料

1. Financial Results

2024年12月期第3四半期 決算概要

会社概要

社名 株式会社robot home (※1)

本社 東京都中央区銀座6-10-1 GINZA SIX 9階 (※2)

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 228名 (連結ベース / 正社員 / 2024年9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 rh labo

株式会社 rh investment

株式会社 rh maintenance

株式会社 rh warranty

株式会社アイ・ディー・シー

株式会社Next Relation

(※1) 2024年4月1日をもって「株式会社Robot Home」は「株式会社robot home」に商号変更致しました。

(※2) 2024年4月1日に移転致しました。

決算ハイライト

- 連結売上高 7,956百万円、前年同期比+40.0%
- 連結営業利益 706百万円、前年同期比+40.3%

報告セグメント

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

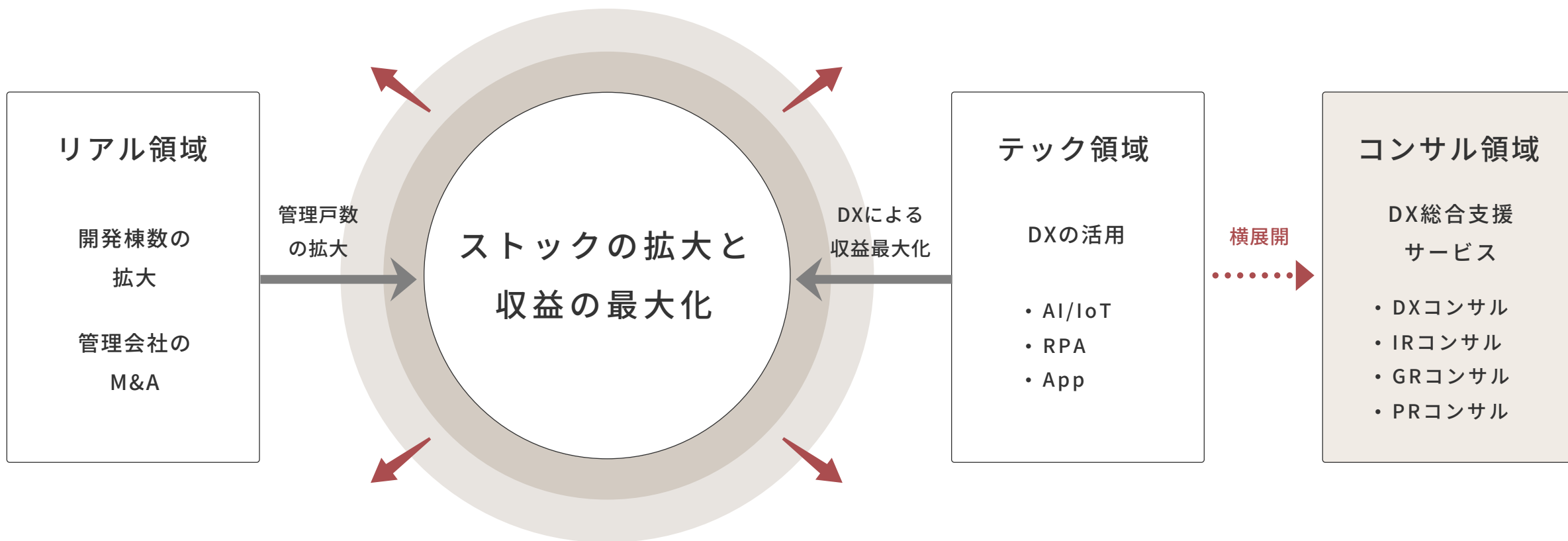
robot home事業

賃貸経営プラットフォーム
「robot home」の運営

リアル×テクノロジーの知見をDX領域へと展開

robot home事業
不動産テック

AI・IoT事業
DX開発・外部支援

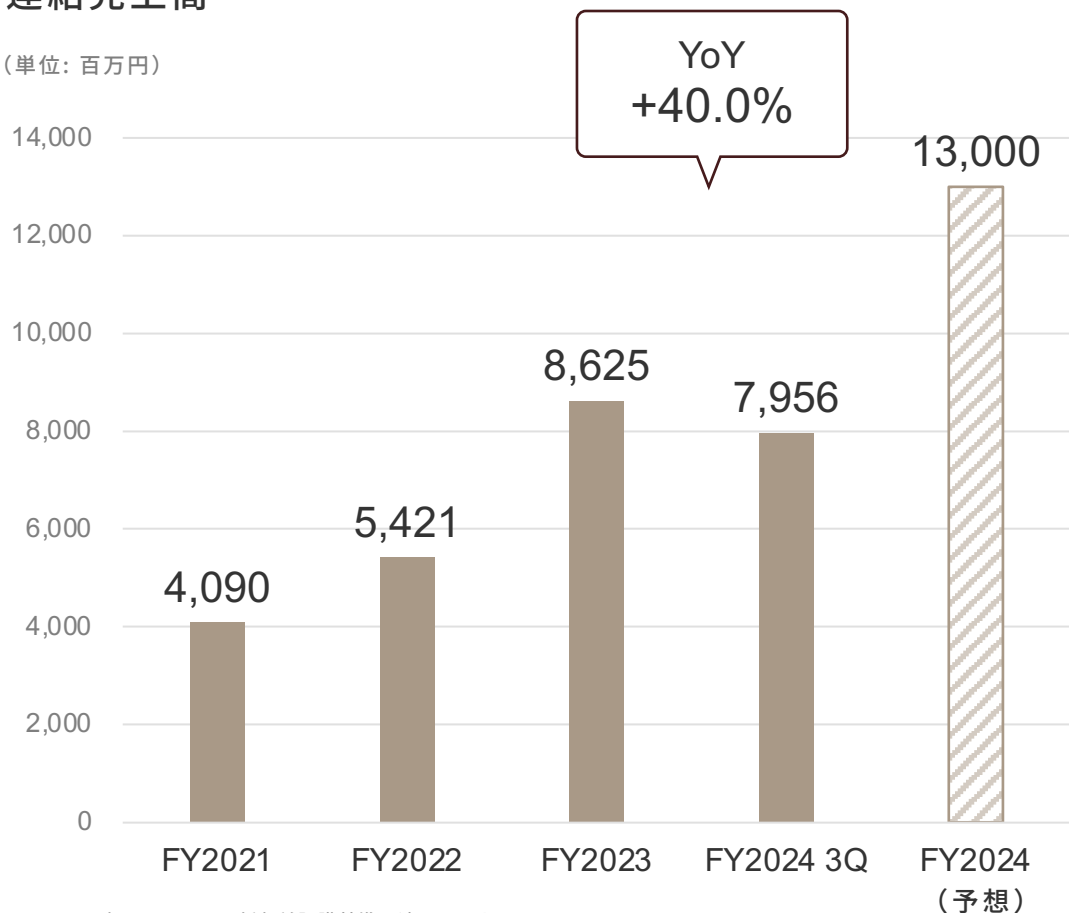


robot homeグループの業績推移

robot homeグループのFY2024 3Q連結売上高は7,956百万円（前年同期比+40.0%）。連結営業利益は706百万円（前年同期比+40.3%）。

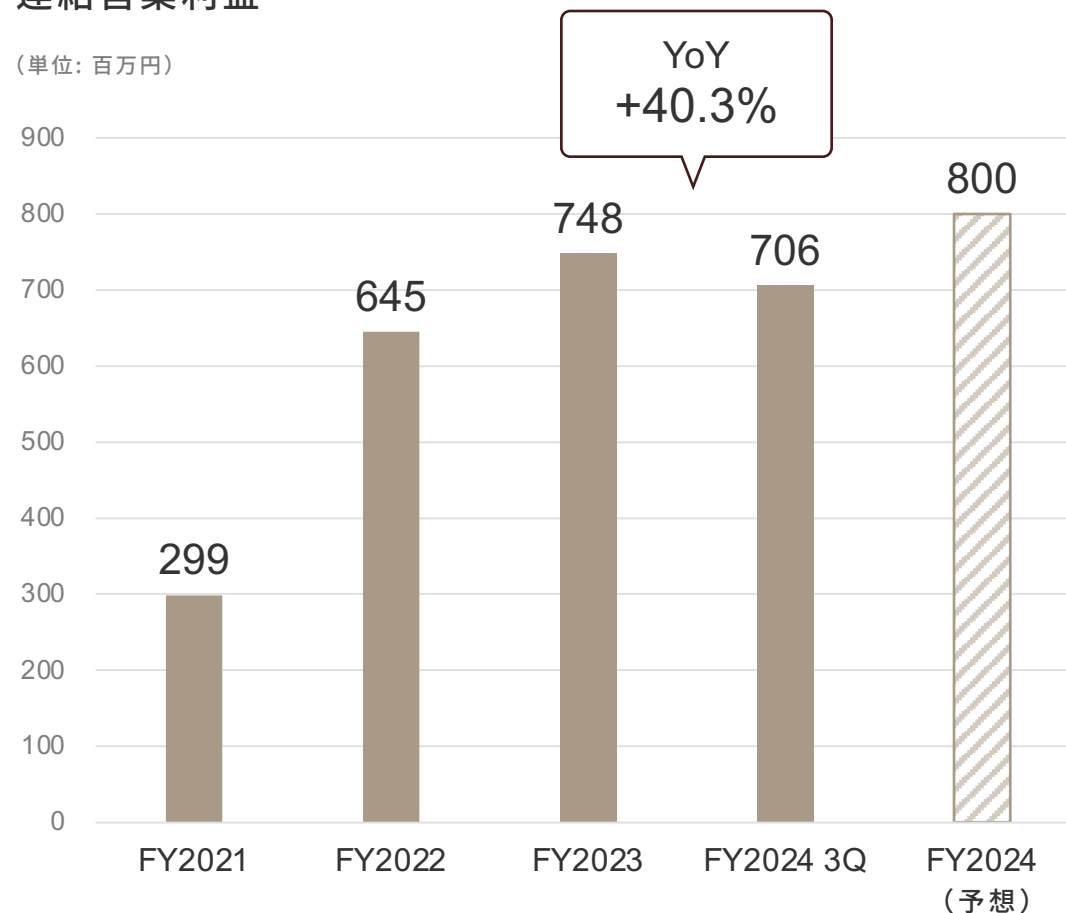
連結売上高

（単位：百万円）



連結営業利益

（単位：百万円）



※FY2022以降については、新収益認識基準を適用しております。

連結損益計算書

robot homeグループのFY2024 3Q連結売上高は7,956百万円（前年同期比+40.0%）。連結営業利益は706百万円（前年同期比+40.3%）。

（単位：百万円）

	累計期間				会計期間		
	FY2023 3Q (累計)	FY2024 3Q (累計)	増減額	増減率	FY2024 1Q	FY2024 2Q	FY2024 3Q
売上高	5,682	7,956	2,273	40.0%	2,758	2,000	3,196
AI・IoT事業	309	463	153	49.4%	128	161	173
robot home事業	5,376	7,511	2,135	39.7%	2,637	1,846	3,028
売上総利益	2,455	3,272	817	33.3%	1,466	812	993
AI・IoT事業	242	338	95	39.5%	104	108	125
robot home事業	2,214	2,946	731	33.0%	1,366	707	871
販管費及び一般管理費	1,951	2,565	614	31.5%	867	847	851
営業利益	503	706	202	40.3%	599	▲34	142
AI・IoT事業	113	164	51	45.3%	54	52	57
robot home事業	1,218	1,758	539	44.2%	967	316	473
経常利益	494	689	195	39.6%	594	▲33	129
親会社株主に帰属する 当期純利益	613	661	48	7.9%	563	▲33	130

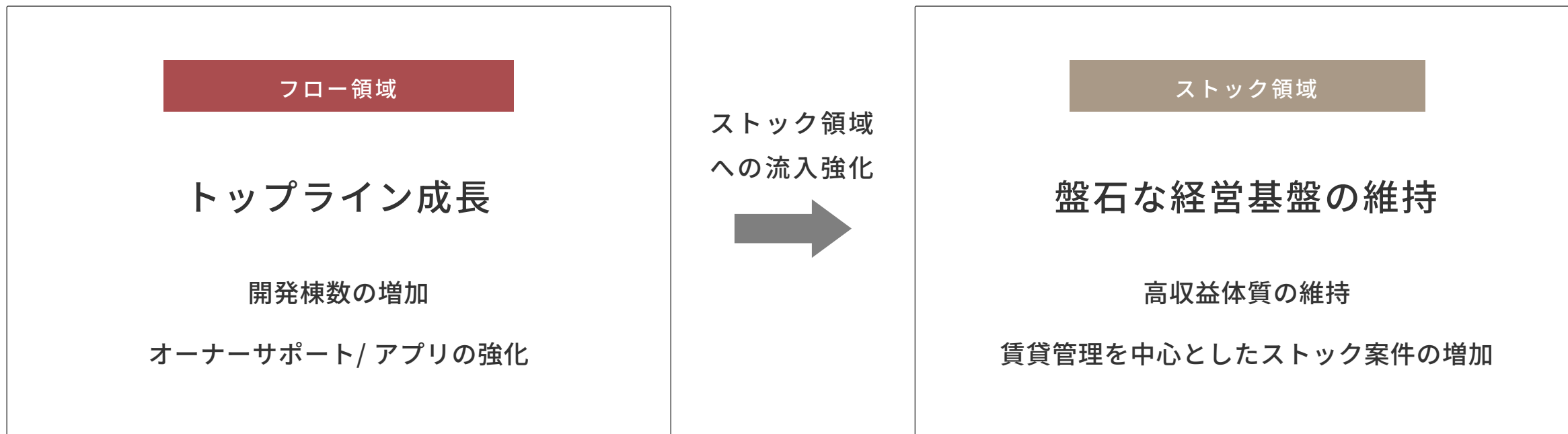
連結貸借対照表

財務状態は健全な状態を継続。実質無借金経営、自己資本比率67.6%

(単位: 百万円)	FY2023	FY2024 3Q	増減額
流動資産	9,032	9,915	883
現金及び預金	4,718	5,208	489
棚卸資産	3,744	4,107	362
固定資産	2,986	3,453	466
資産合計	12,019	13,369	1,350
負債	3,425	4,325	899
有利子負債	694	1,450	755
純資産	8,594	9,044	450
負債・純資産合計	12,019	13,369	1,350

中期経営方針

フロー領域のトップライン成長に取り組み、ストック領域への流入強化により、更なる盤石な経営基盤を構築。



中期経営方針（数値目標）

フロー領域のトップライン成長に取り組み、ストック領域への流入強化により、更なる盤石な経営基盤を構築。

	FY2024	FY2025	FY2026	FY2027	
フロー領域	開発棟数	60棟	100棟	140棟	200棟
	フロー売上高 ^(※1)	90億	150億	210億	300億
ストック領域	増加管理戸数（年度） ^(※2)	600戸	1,000戸	1,400戸	2,000戸
	増加管理戸数（累計）	600戸	1,600戸	3,000戸	5,000戸
	ストック粗利増加額（年度） ^(※3)	0.54億	0.9億	1.26億	1.8億
	ストック粗利増加額（累計）	0.54億	1.44億	2.7億	4.5億

【算出前提条件】 (※1) 新築1棟あたり1.5億円の売上高 (※2) 新築1棟あたり10戸の仕様 (※3) 戸あたり90,000円の粗利額

FY2024着地予想について

当初計画に対して順調に推移。

(単位: 百万円)

	FY2023 (実績)	FY2024 (予想)			
		予想		実績	
		通期	前年増減率	3Q (累計)	進捗率
売上高	8,625	13,000	50.7%	7,956	61.2%
営業利益	748	800	6.8%	706	88.4%
経常利益	737	750	1.7%	689	92.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	886	700	▲21.0%	661	94.5%

2. Growth Strategy

robot homeグループの成長戦略



AI / IoT Business

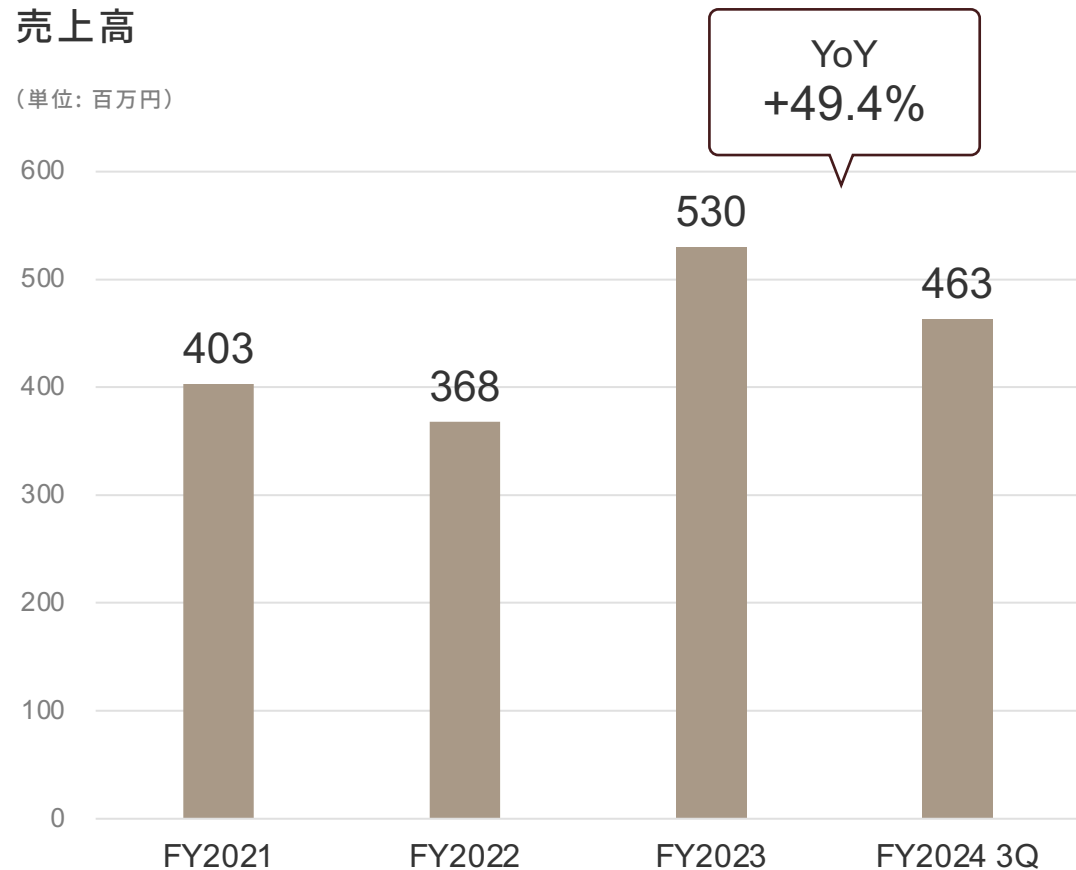
AI・IoT事業

AI・IoT事業の業績推移

AI・IoTセグメントのFY2024 3Q売上高は463百万円（前年同期比+49.4%）。営業利益は164百万円（前年同期比+45.3%）。

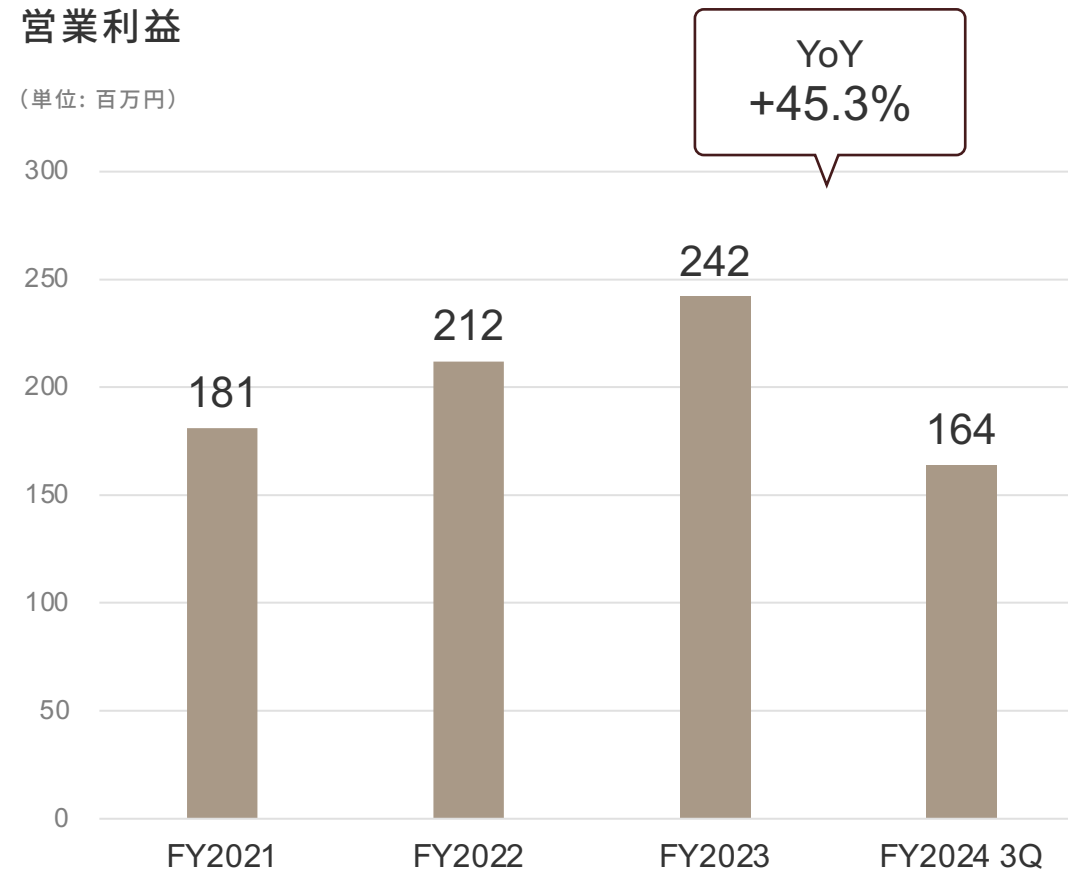
売上高

(単位: 百万円)



営業利益

(単位: 百万円)



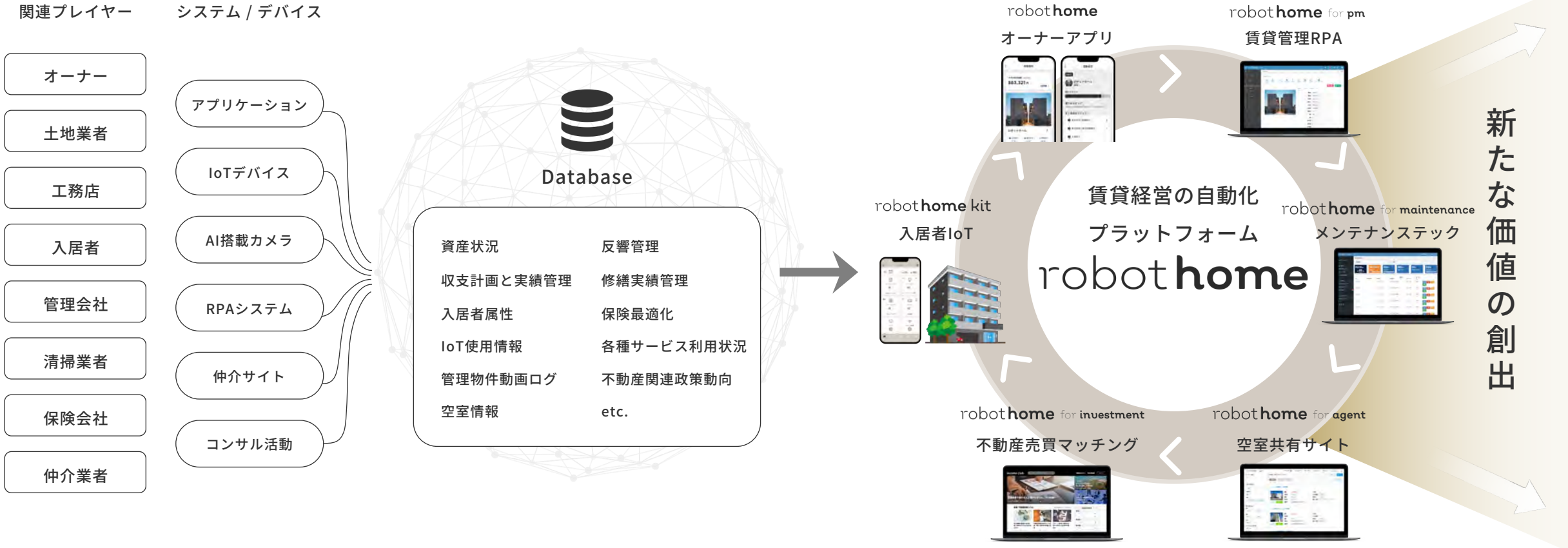
※FY2022以降については、新収益認識基準を適用しております。

AI・IoT事業のビジネスモデル

収集データの価値最大化と、それらを活用した新たな価値の創出。

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



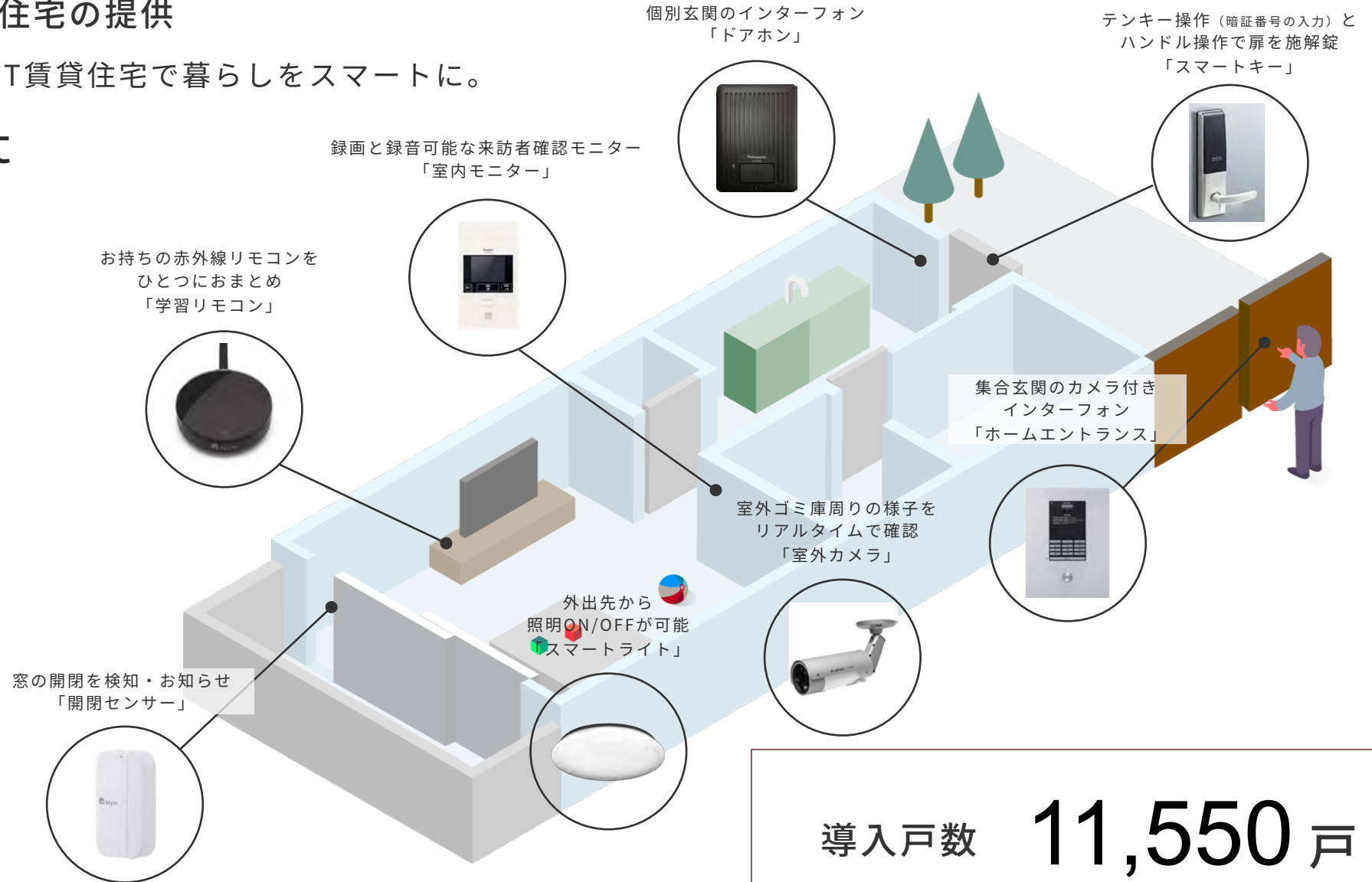
次世代のDX化された賃貸住宅の提供

スマホひとつで操作できるIoT賃貸住宅で暮らしをスマートに。

robot home kit



※間取りはサンプルです。



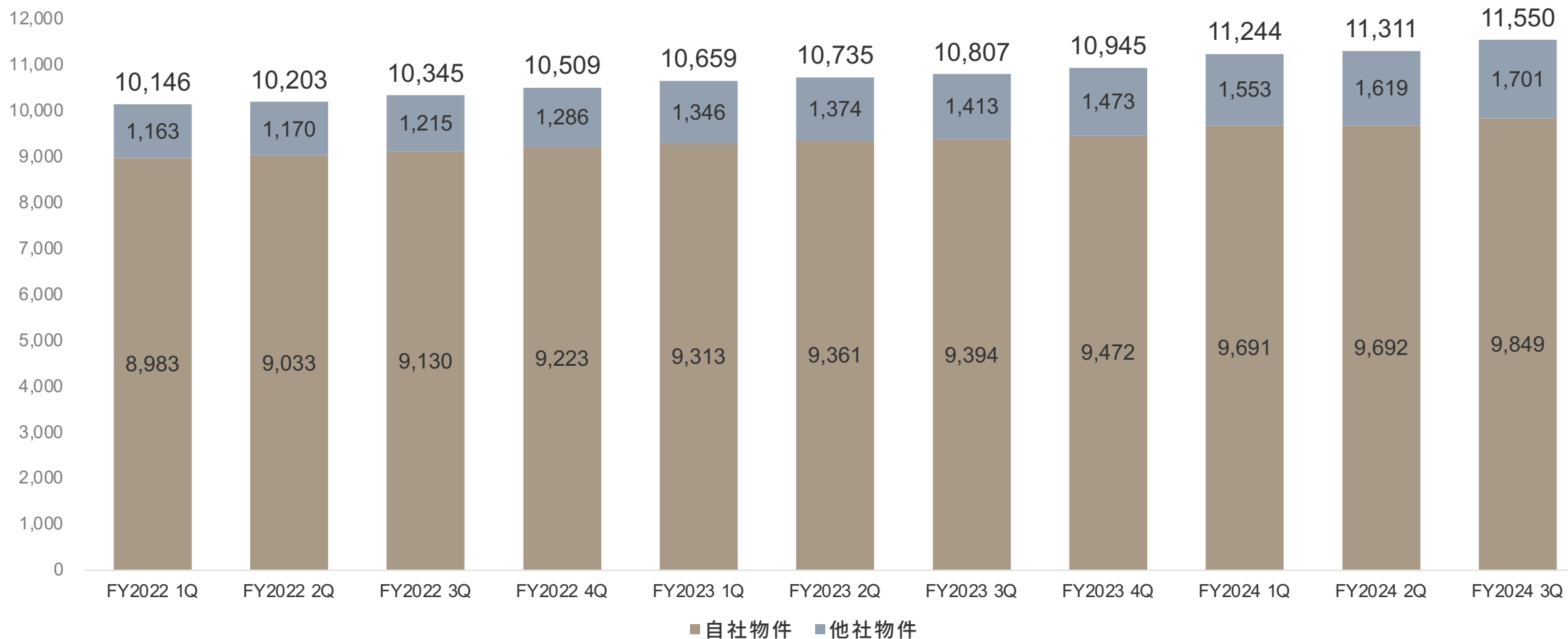
導入戸数 **11,550** 戸

(2024年9月末時点)

IoT導入戸数の推移

導入戸数11,000戸を突破し、引き続き順調に増加傾向。

(単位: 戸)



オーナーはアプリで賃貸経営を管理できる

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。管理会社との連絡もチャットで手軽に。

robot home



退居受付
募集開始



工事内容確認



募集状況



入居受付



オンライン契約



オーナー数 **2,205** 名

(2024年9月末時点)

※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

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。

robot home 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

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

情報の管理をする

物件情報管理 / オーナー情報管理

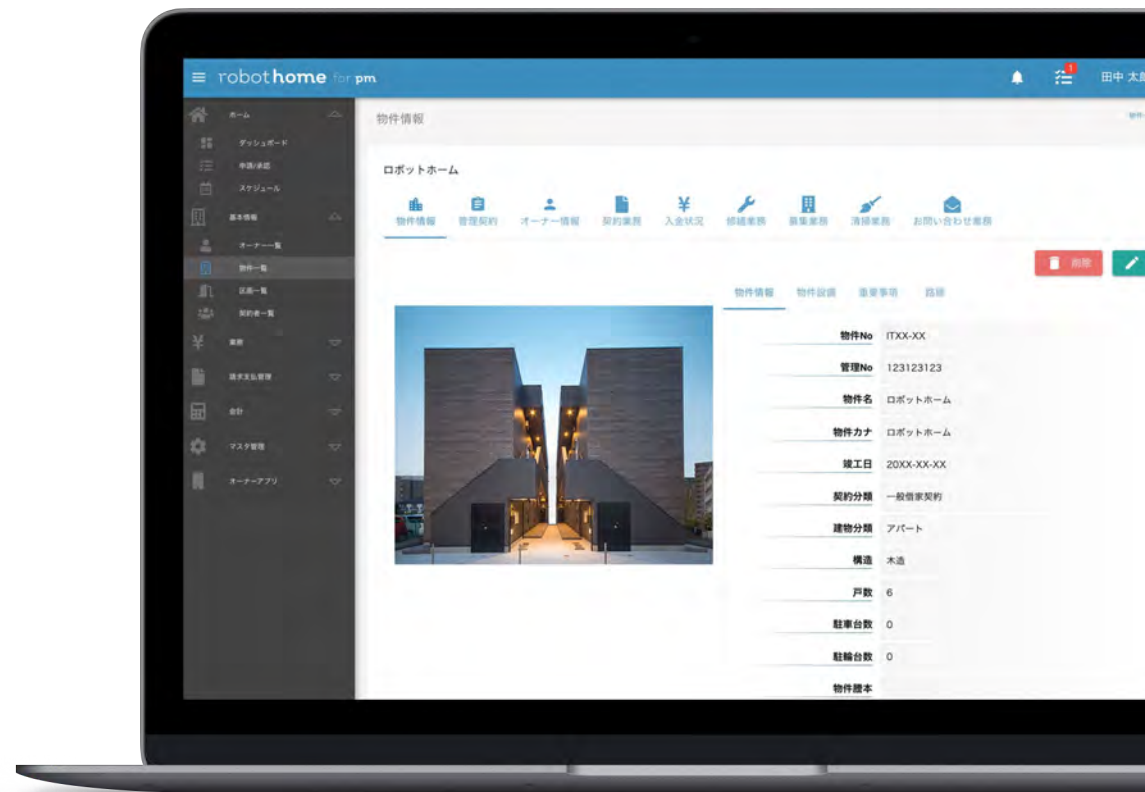
書類の管理をする

契約書管理 / 送金明細管理 / 請求書管理

導入戸数

26,171 戸

(2024年9月末時点)



清掃や点検などのアプリを使った効率化

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業務効率化、及びサービス品質の向上を実現。

robot home for maintenance

ルートを最適化

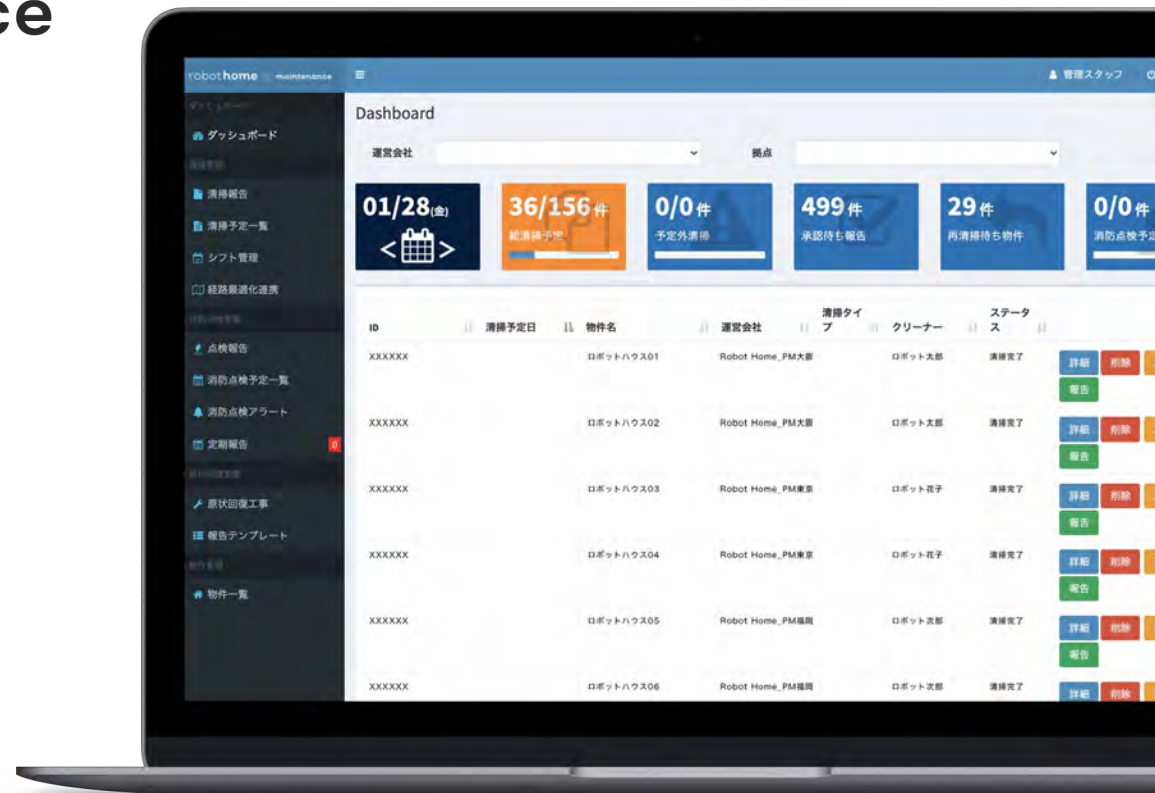
清掃員の最大効率ルートを提示

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



巡回清掃

41,863 回

消防点検

3,697 回

原状回復工事

4,238 件

(2024年9月末時点、年度計)

仲介会社は空室共有サイトから効率的な入居付け

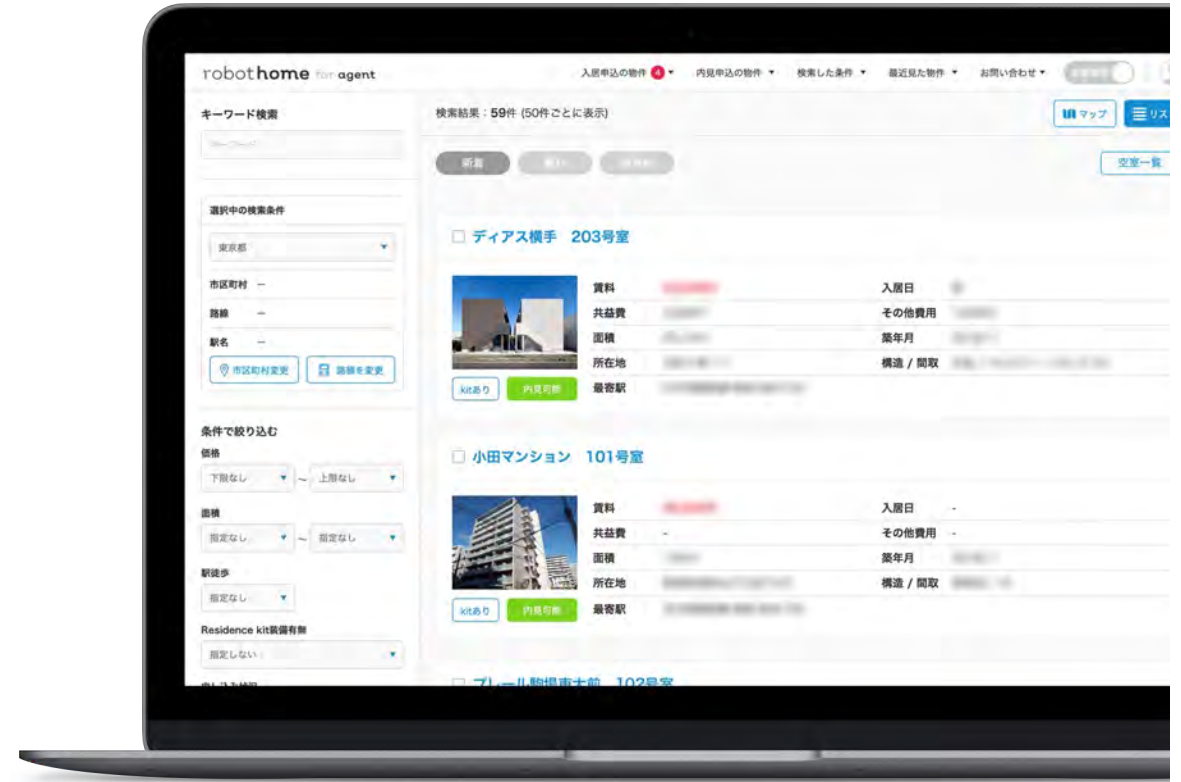
サイト上で空き物件をすぐに検索できる空室サイトにより、仲介業者はより効率的に入居付けすることが可能に。

robot home for agent



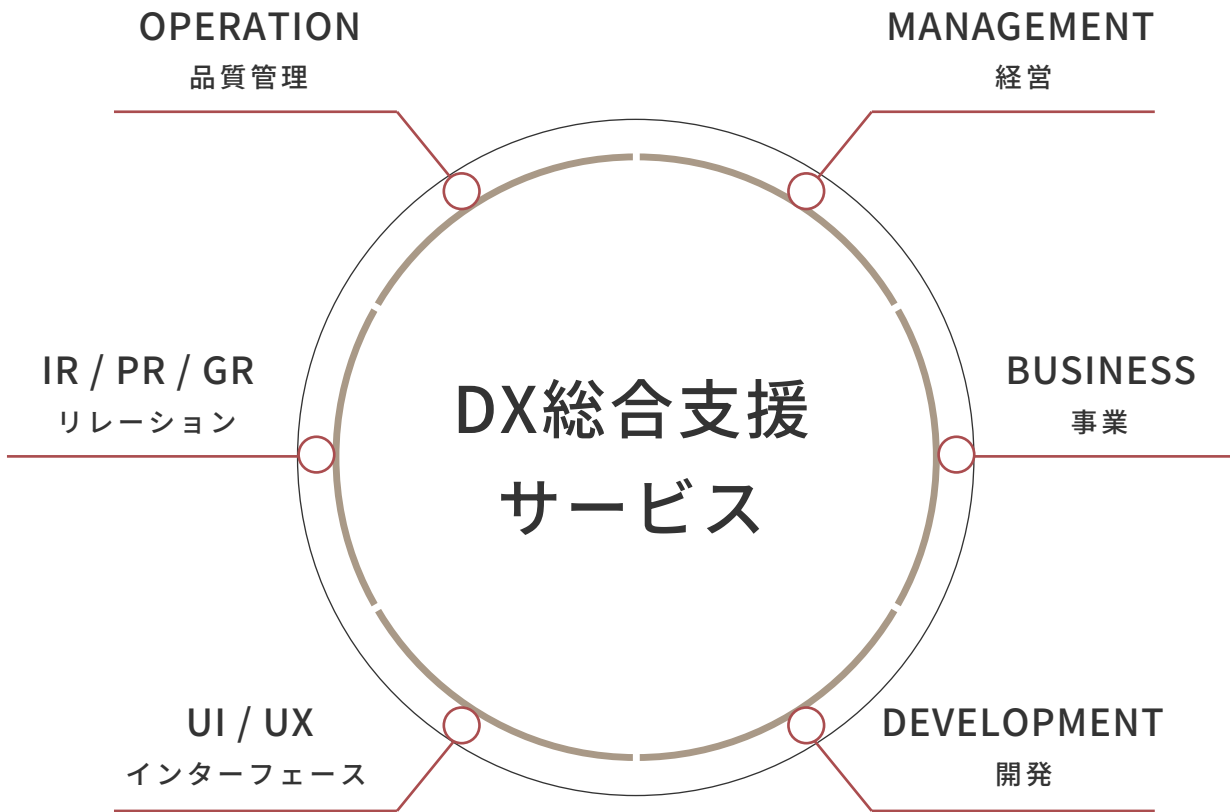
登録業者数 **26** 都道府県 **8,840** 業者

(2024年9月末時点)



DX総合支援サービス

AI・IoT×不動産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。



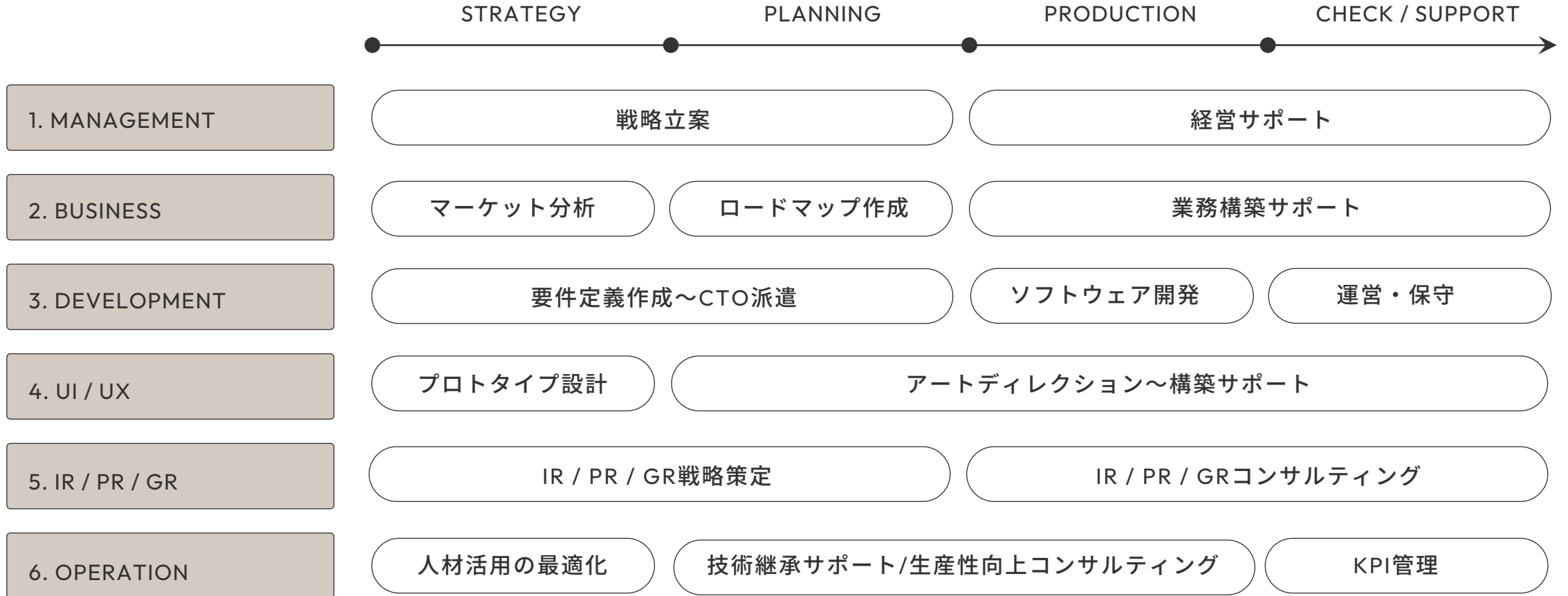
提供企業一覧



※掲載許諾を得ている企業のみ掲載しております

DX総合支援サービス

6つの視点で、DX推進でお困りの企業様をサポート。

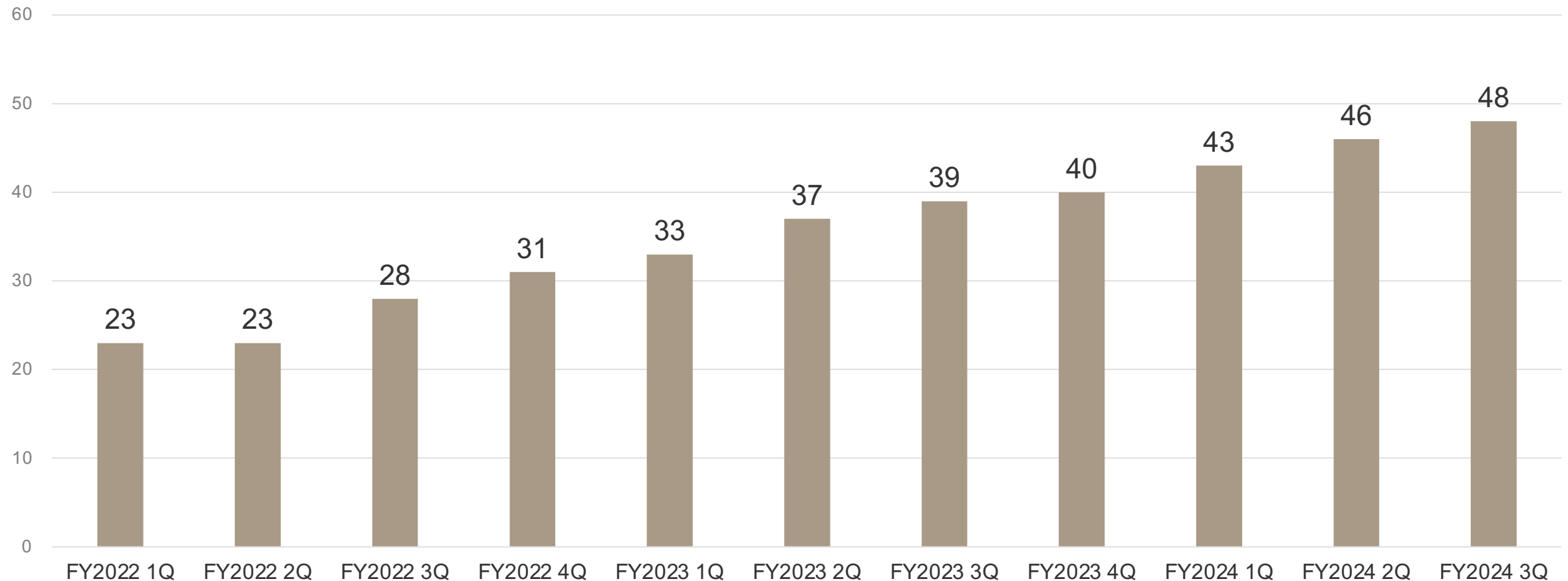


DX総合支援サービスの提供社数

戦略策定から実行まで伴走する一気通貫のサービスにより、提供社数は着実に増加。

サービス提供社数（累計）

（単位：社）

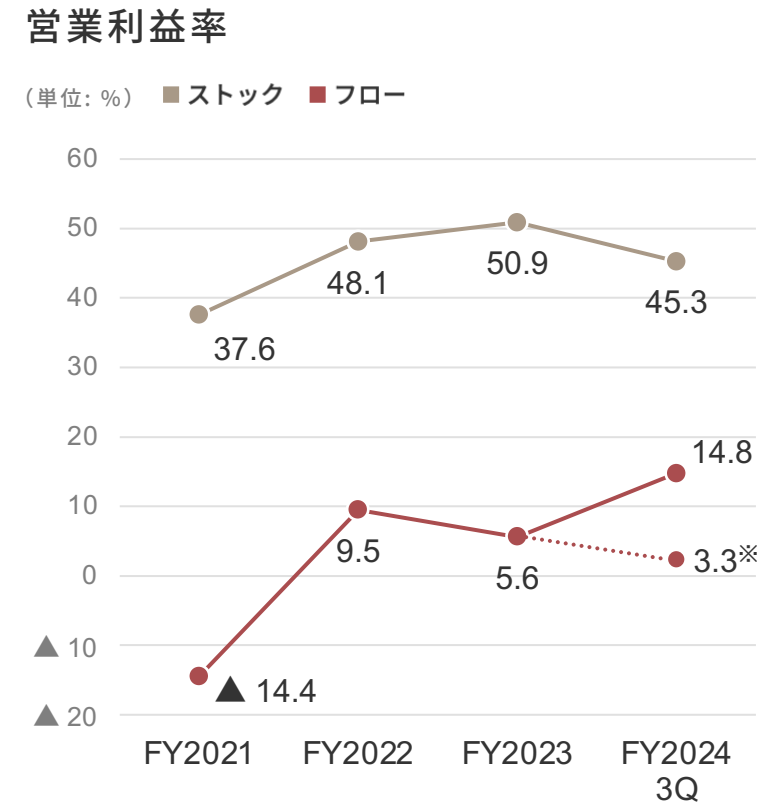
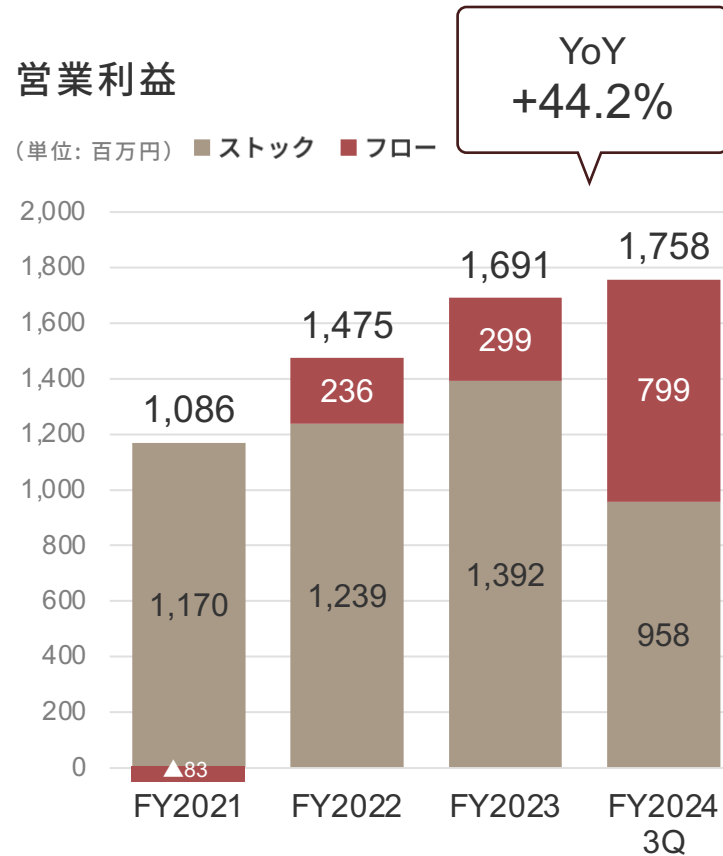
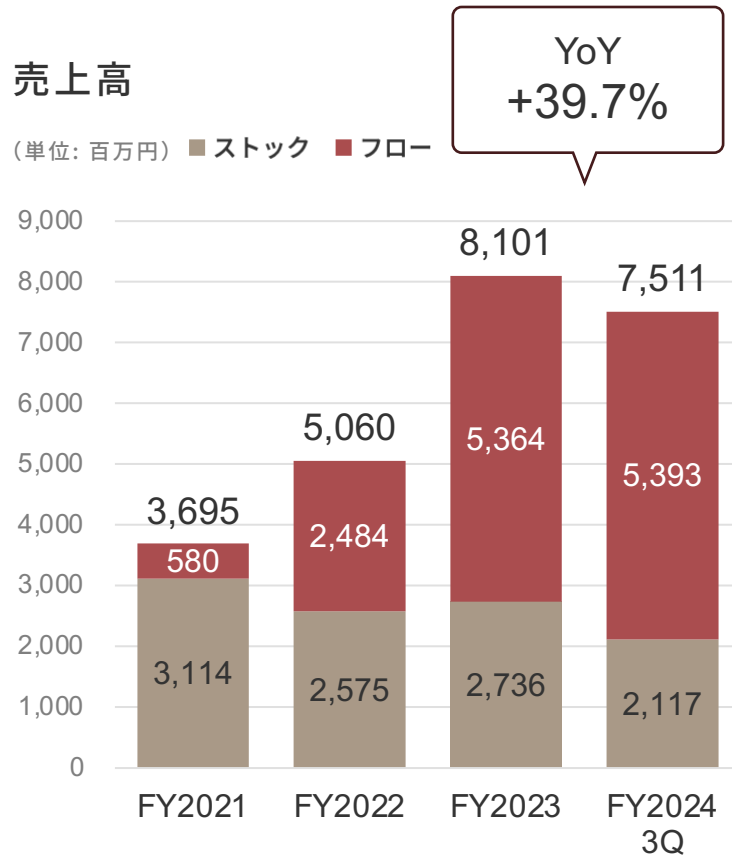


robot home Business

robot home 事業

robot home事業の業績推移

robot homeセグメントFY2024 3Q通期売上高は7,511百万円（前年同期比+39.7%）。営業利益は1,758百万円（前年同期比+44.2%）。



※FY2022以降については、新収益認識基準を適用しております。

※大型棚卸資産の売却による影響を除いた場合（次ページ参照）

robot home事業における、大型棚卸資産の売却による影響について

大型棚卸資産の売却による影響を除くrobot home事業の業績は以下の通り。

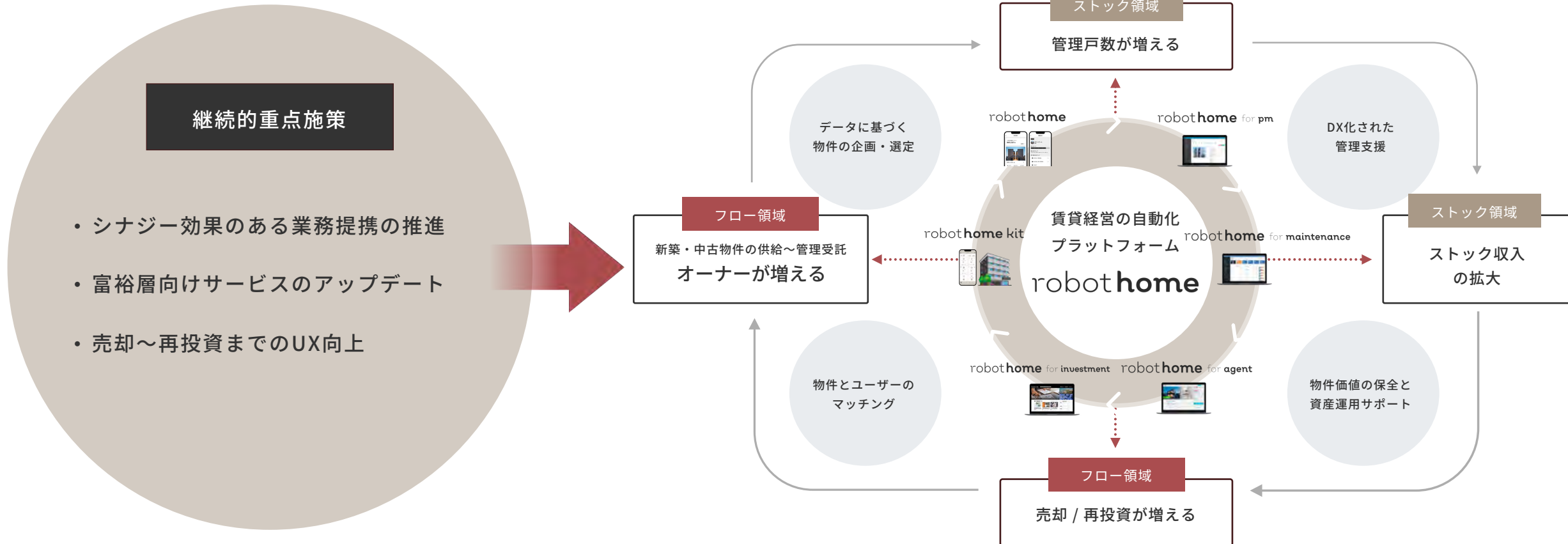
(単位: 百万円)	①	②	①-②
	FY2024 3Q (累計)	大型棚卸資産	FY2024 3Q (累計) ※②売却による影響除く
売上高	7,511	1,137	6,374
フロー	5,393	1,137	4,256
ストック	2,117	-	2,117
営業利益	1,758	659	1,099
フロー	799	659	140
ストック	958	-	958

robot home事業のビジネスモデル

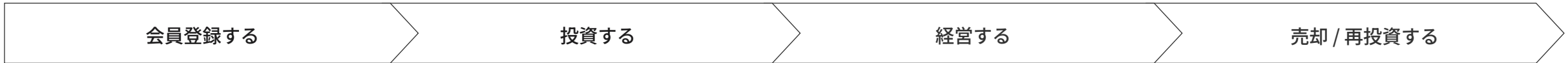
当社の成長サイクルは、不動産オーナーに向けた新築・中古物件の供給～管理受託によるストック収入の拡大、売却～再投資（または追加購入）を経てプラットフォーム内流通が更に拡大するという好循環成長サイクル。

物件供給数と顧客の拡大


好循環サイクルによるプラットフォームの成長



KPIサマリー



フロー




robot home オーナーアプリ

会員数 **3,272名**


オーナー数 **2,205名**

プラットフォーム内の流通


 売り手

物件引渡件数 **33件**

物件媒介件数 **164件**


 買い手

(2024年9月末時点、年度累計)

フローからストックへの流入

ストック

賃貸管理

robot home for pm



管理戸数 **26,883戸**

入居率 **97.1%**

メンテナンス

robot home for maintenance

巡回清掃 **41,863回** 消防点検 **3,697回** 原状回復工事 **4,238件**

(2024年9月末時点、年度累計)

自社保証

15,272件

空室共有サイト

robot home for agent

登録エリア **26都道府県** 登録業者数 **8,840業者**

IoT導入戸数

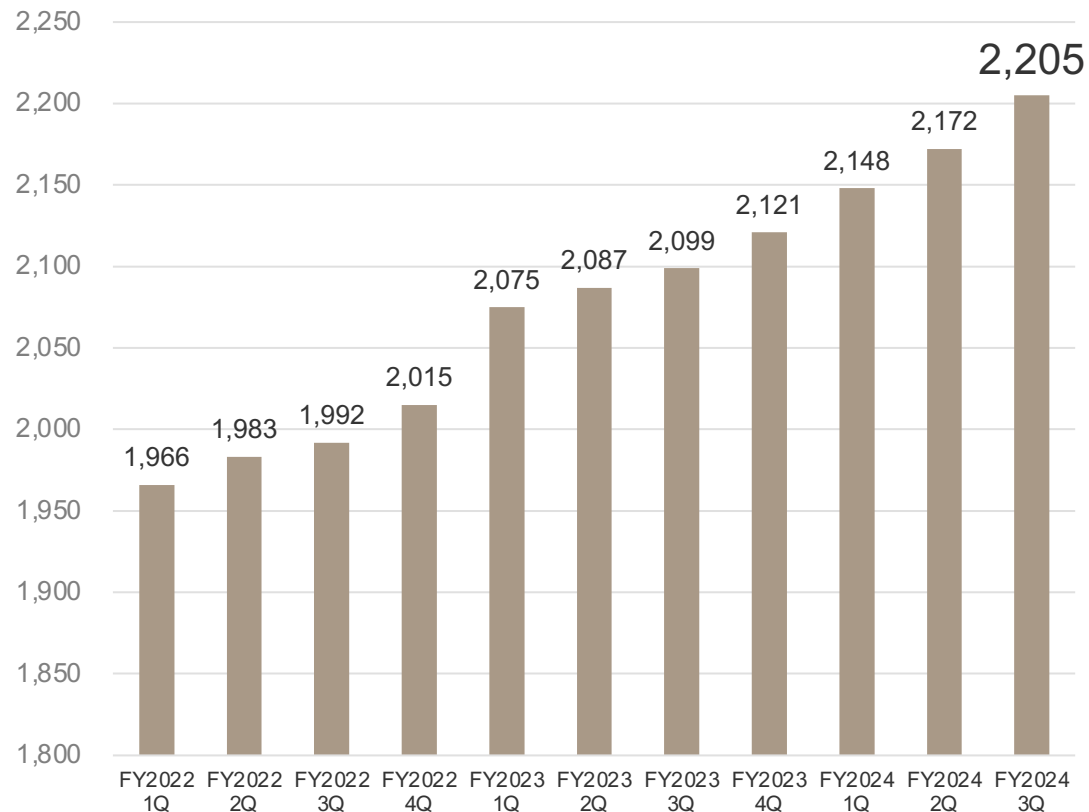
robot home kit **11,550戸**

フロー関連KPI

オーナー数の堅調な伸びによる、プラットフォーム内流通の活性化。

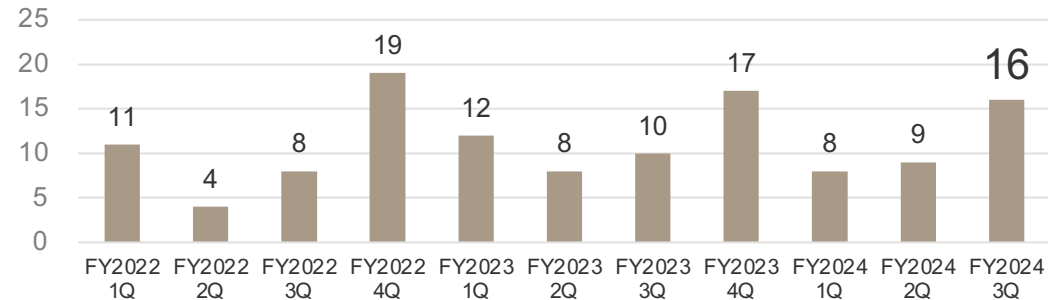
オーナー数

(単位: 名)



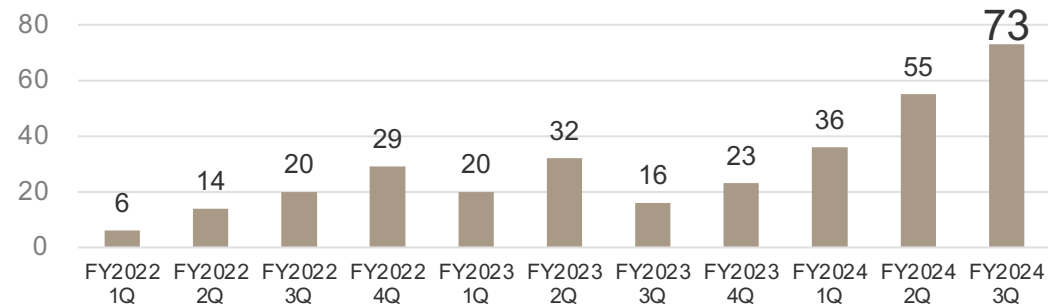
物件引渡件数

(単位: 件)



物件媒介件数

(単位: 件)

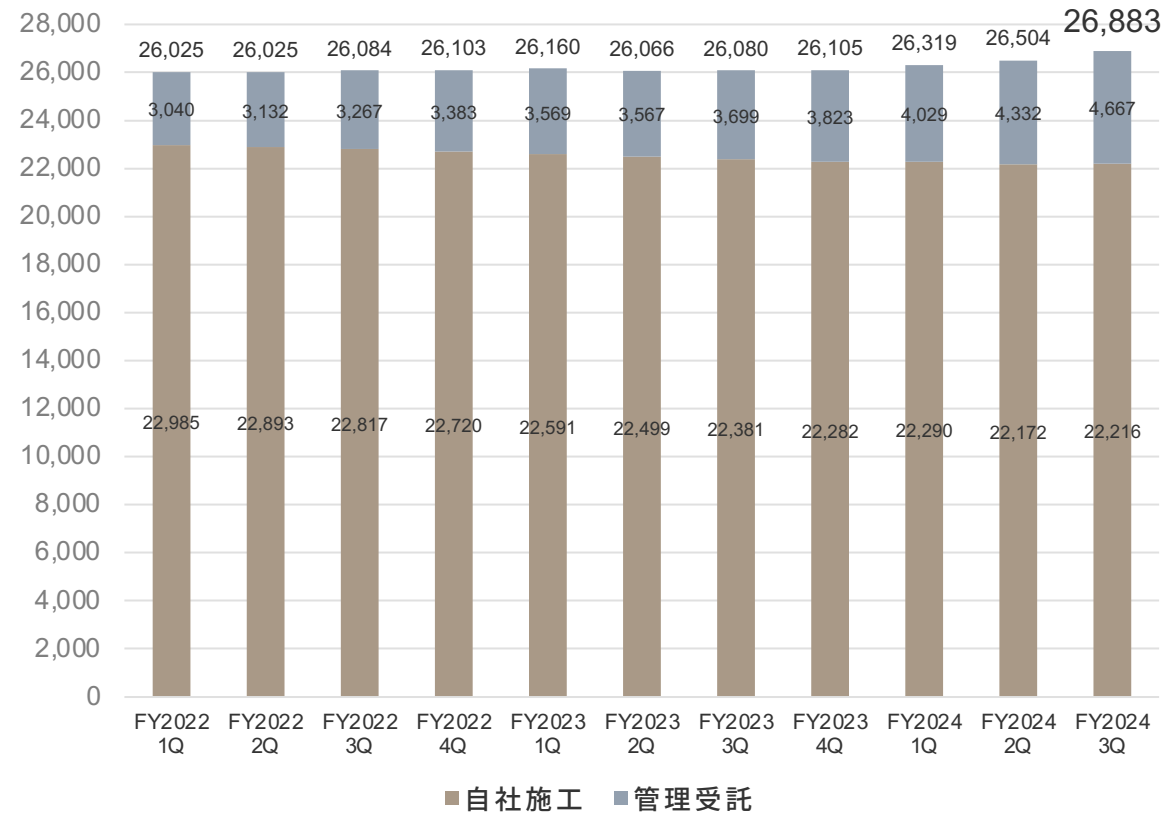


ストック関連KPI

管理受託物件における入居率が上昇傾向。プラットフォームが効果的に機能し、高い入居率を維持。

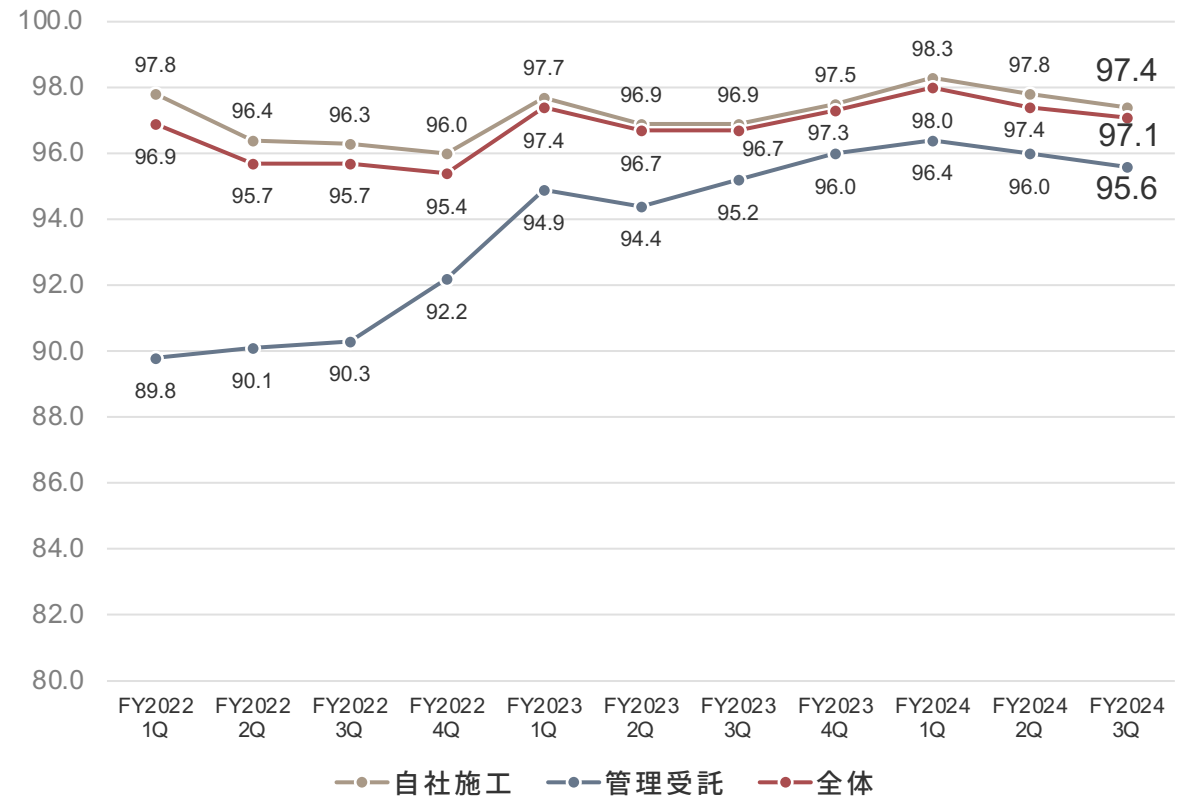
管理戸数

(単位: 戸)



入居率

(単位: %)

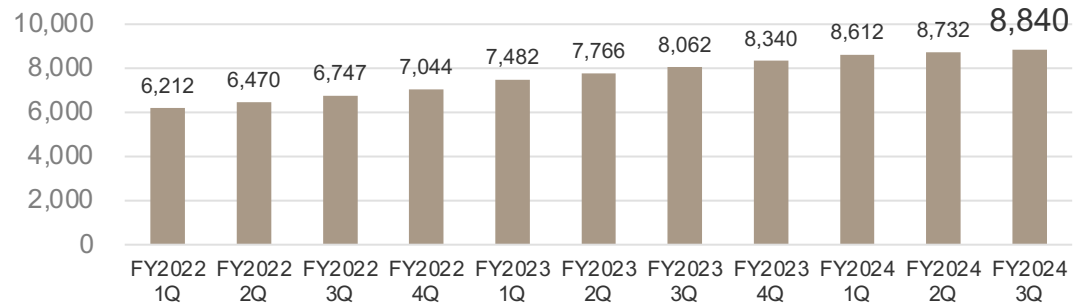


ストック関連KPI

賃貸経営プラットフォームの利用者数拡大に伴い、各指標は順調に推移。

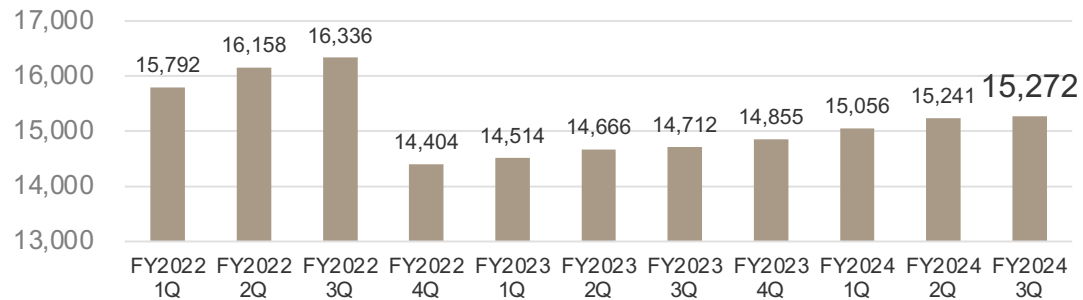
登録仲介業者数

(単位: 社)



自社保証件数

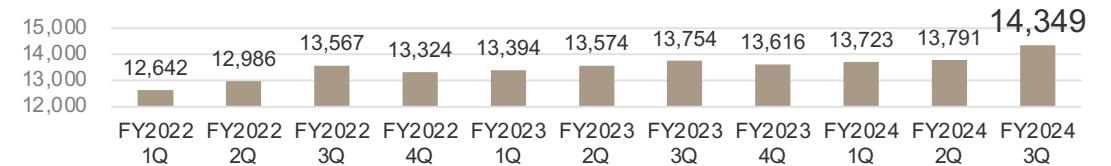
(単位: 件)



メンテナンス数

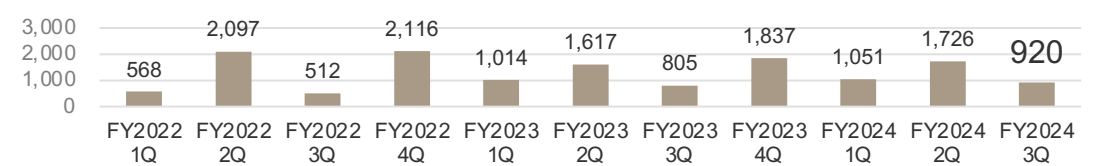
巡回清掃

(単位: 回)



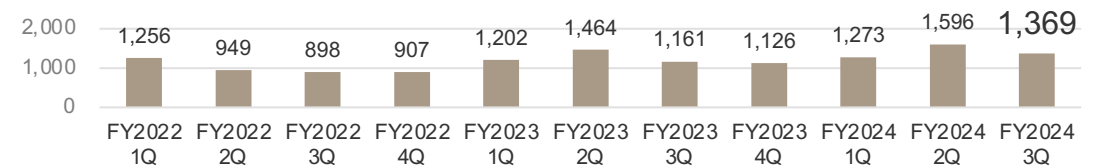
消防点検

(単位: 回)



原状回復工事

(単位: 回)



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



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

オーナーアプリ
によるフロー

STEP 1

会員登録

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



STEP 2

投資

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



STEP 3

経営

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



STEP 4


売却 / 再投資

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



サプライチェーン
の統合

robothome for investment robothome kit robothome for pm robothome for maintenance robothome for agent robothome for investment



投資用物件の販売 物件のIoT化 賃貸管理RPAシステム メンテナンス業者発注システム 空室共有サイト 投資用物件の売却

関連
プレイヤー

新規オーナー 土地業者 工務店 入居者 管理会社 清掃業者 保険会社 仲介業者 他社物件オーナー 複数棟所有オーナー

収益の
性質

プラットフォームによるフロー&ストック収入

プラットフォームからの流入

STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する

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



ワンストップ資産形成

STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する

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 → 土地情報の提供 → 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

STEP 1
会員登録する

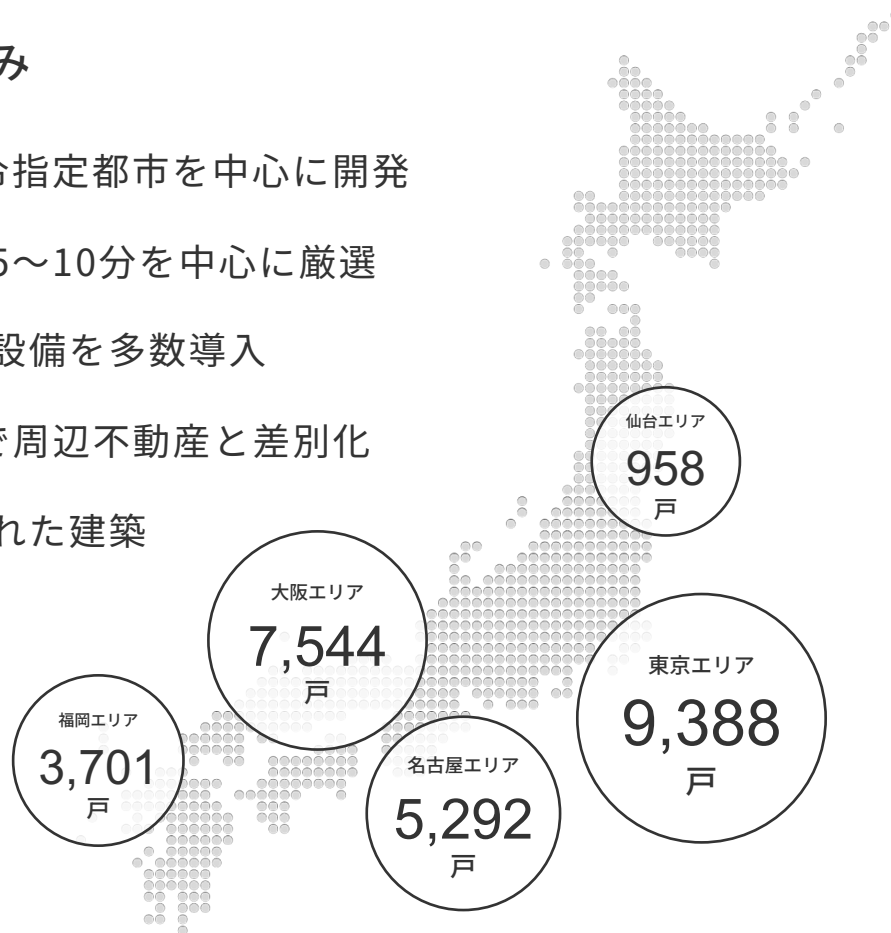
STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する

当社商品の強み

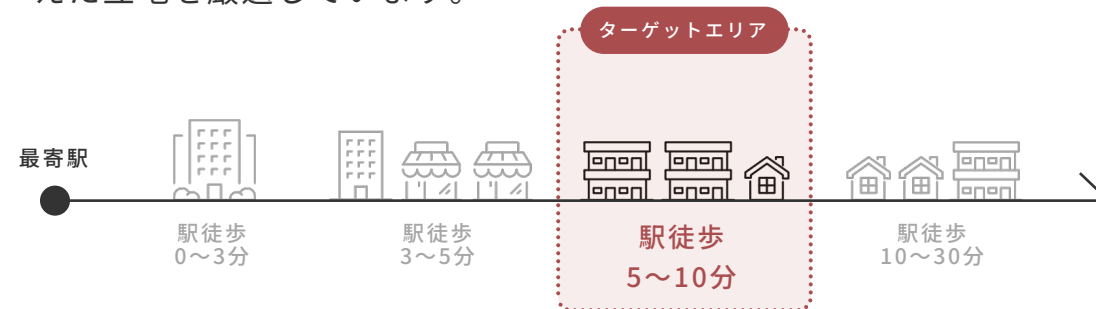
- 5大都市、政令指定都市を中心に開発
- 最寄駅から約5～10分を中心に厳選
- 入居者の人気設備を多数導入
- IoT標準搭載で周辺不動産と差別化
- 環境に配慮された建築



※2024年9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

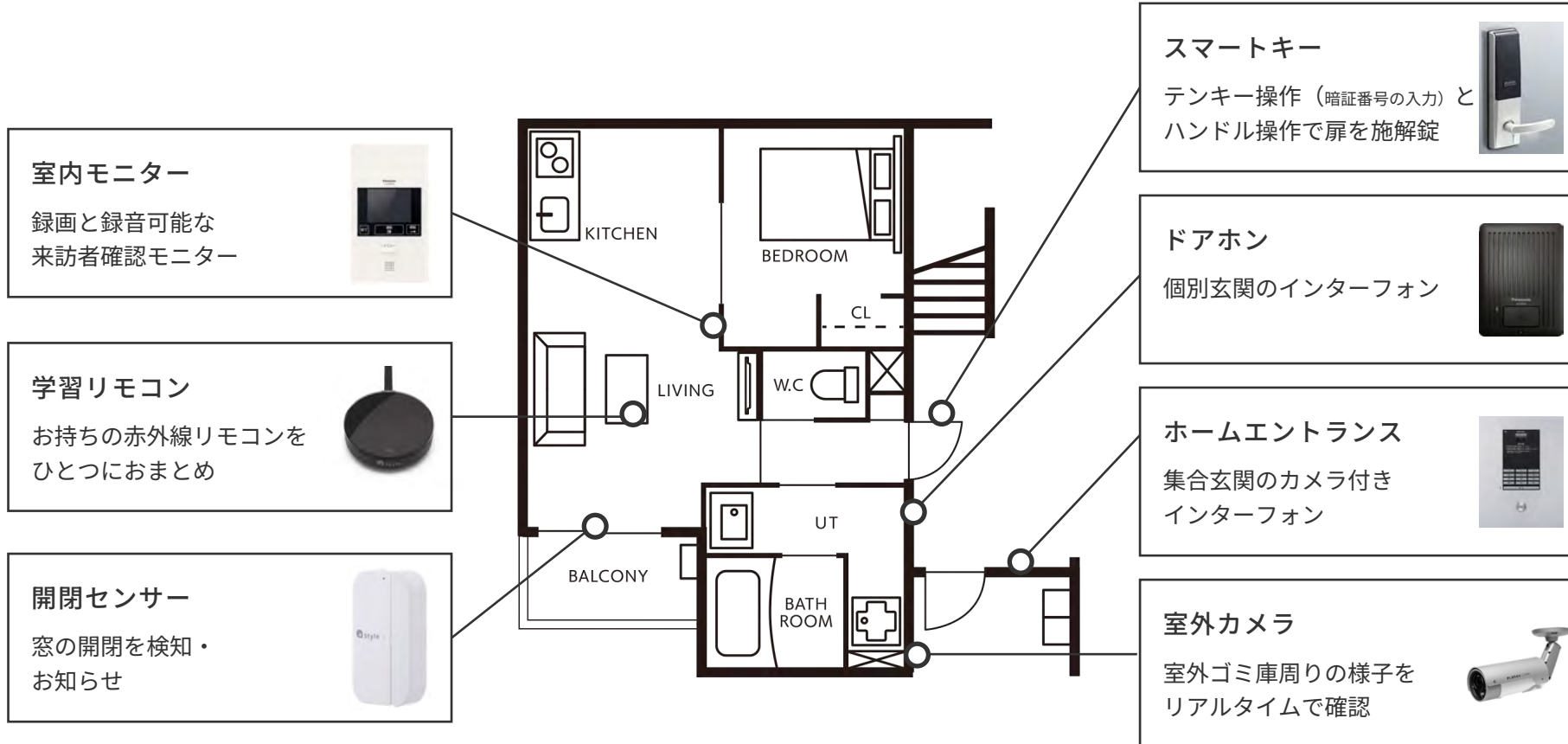
STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する

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。



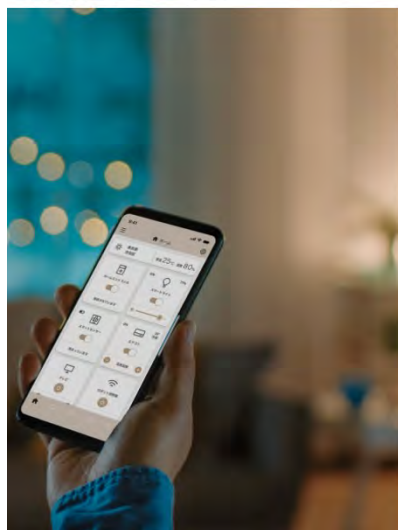
IoTで差別化された賃貸住宅

STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する



オーナーはアプリで賃貸経営を管理できる

STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する

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



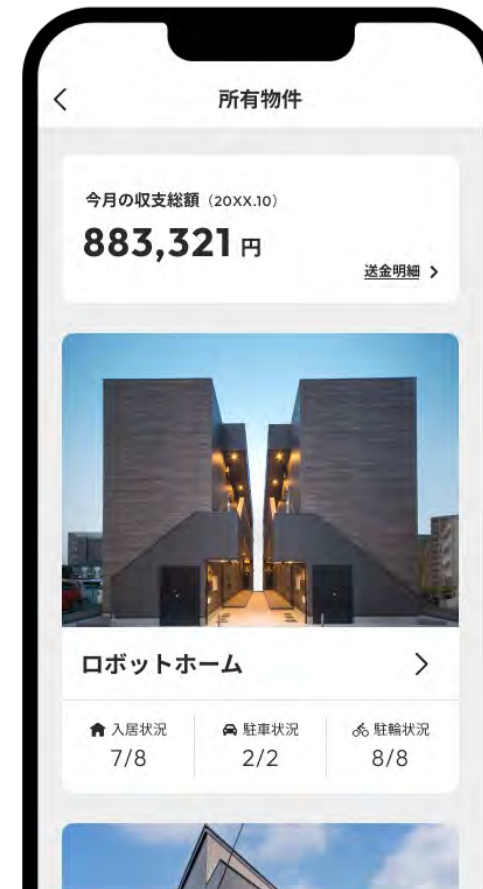
入金管理

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

STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

STEP 4
売却/再投資する

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

売却や再投資のサポート

STEP 1
会員登録する

STEP 2
投資する

STEP 3
経営する

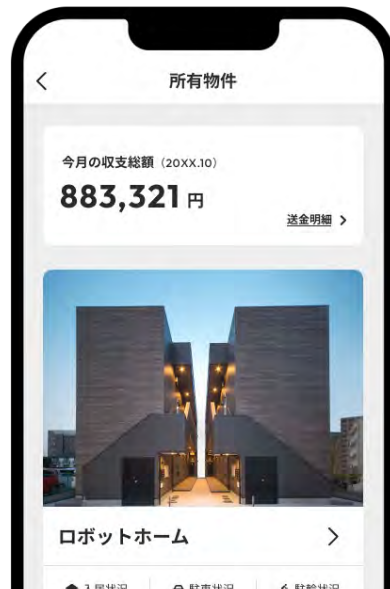
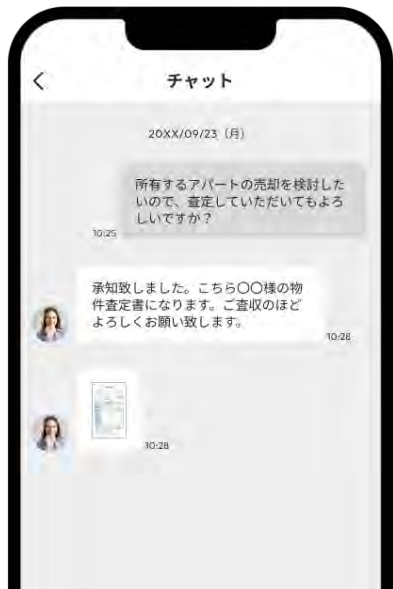
STEP 4
売却/再投資する

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

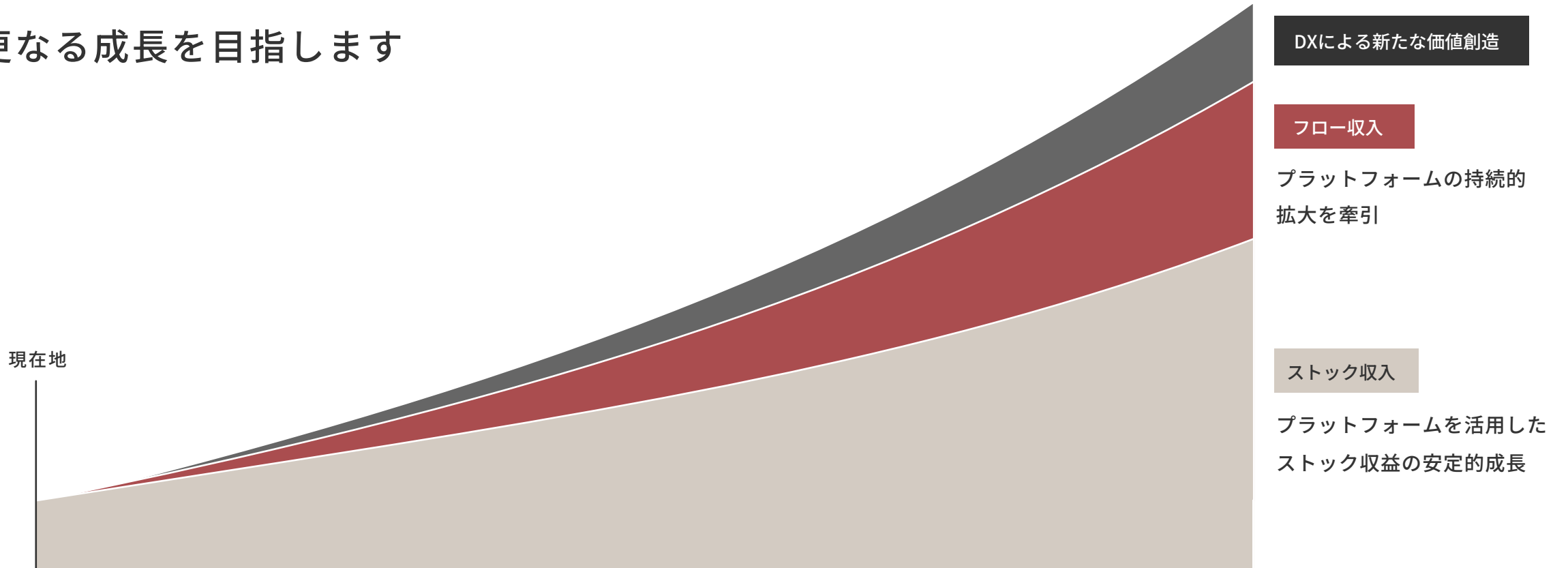
迅速に査定

売却・再投資



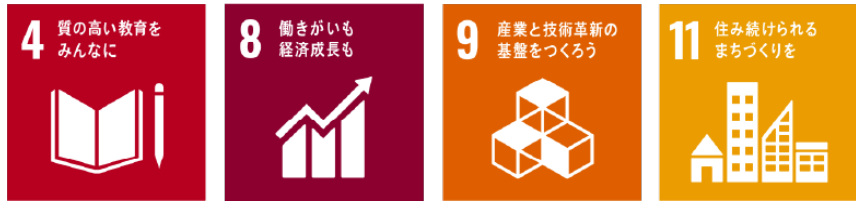
➡ フロー&ストックの更なる拡大へ

賃貸経営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

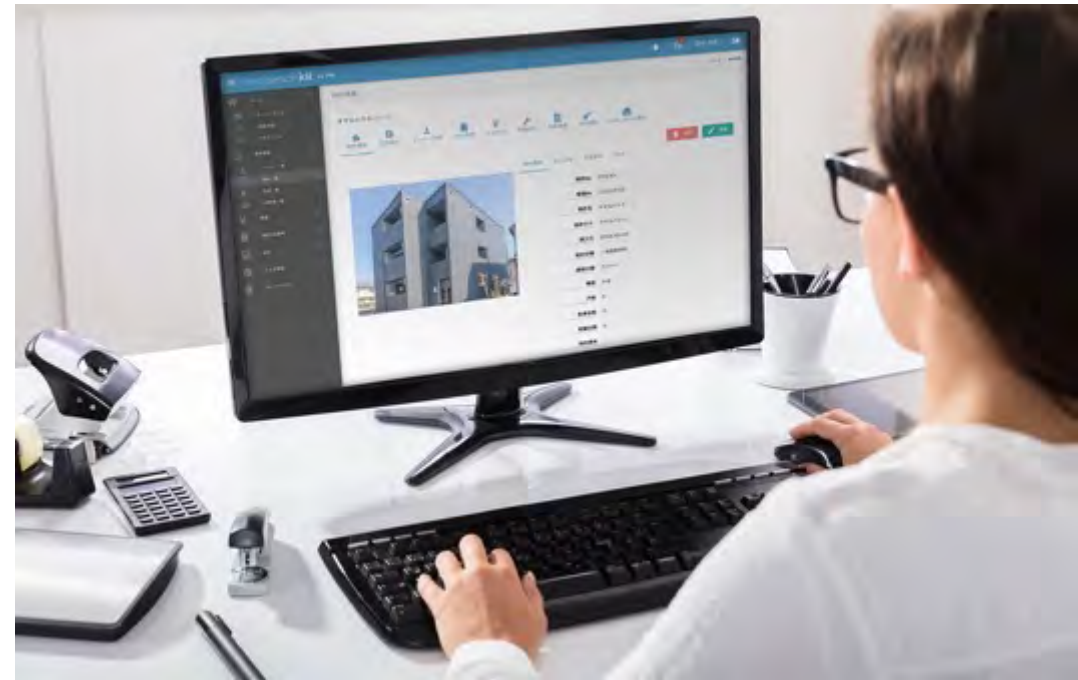


当社が取り組むSDGsについて

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

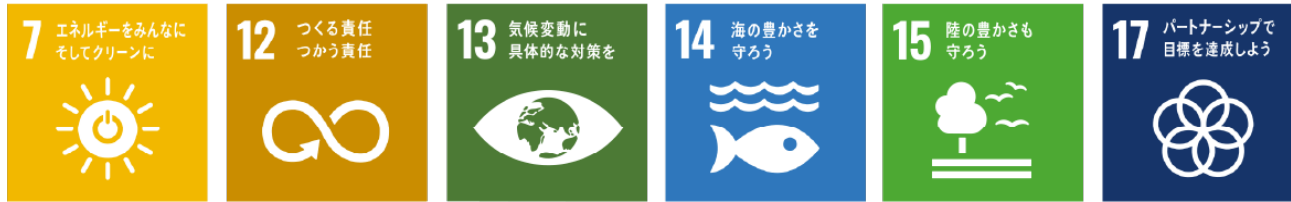


RPAを活用した業務効率化を推進し、より質の高いサービスを提供することで住みよい街づくりに貢献。賃貸管理ビジネスの領域をさらに拡大し、賃貸管理におけるトータルサポート体制を整えることにより、より細やかなご要望に対応すべく、入居者ファーストな体制を構築。



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43.3%、女性育休取得率100%、有給休暇消化率79.6%と、高い水準を維持（2023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. Appendix

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

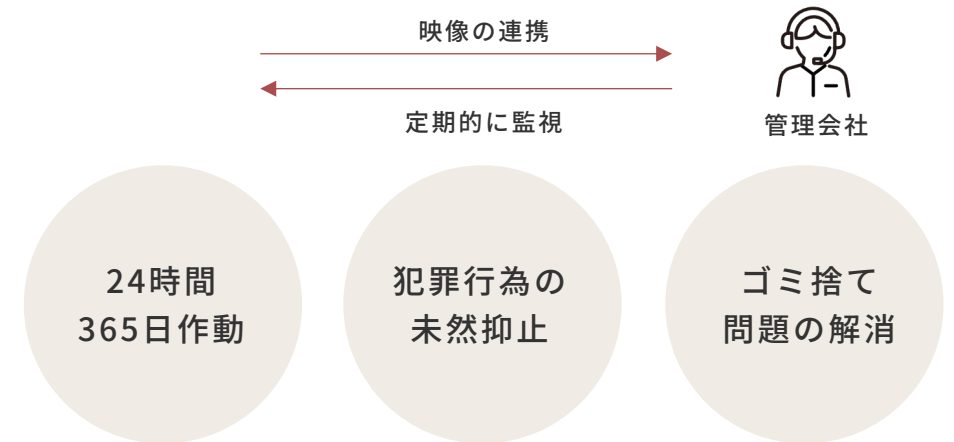
セキュリティカメラがついていることで侵入者が警戒し、犯罪行為を未然に防ぐ効果が期待できます。

● 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問い合わせることができます。
- 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を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



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。



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。



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2位)	エントランスオートロック	○
3位 (前回3位)	高速インターネット	○
4位 (前回4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	○
8位 (前回7位)	防犯カメラ	○
9位 (前回7位)	24時間利用可能ごみ置き場	○
10位 (前回12位)	ウォークインクローゼット	○

※全国賃貸住宅新聞（2023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

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。