

TSUKURUBA

第三者割当による新株式発行について

株式会社ツクルバ

(東証マザーズ：2978)

2021年6月30日

サマリ

目的

- 中長期にわたるカウカモプラットフォームにおける流通取引総額（PF GMV）の最大化

募集概要

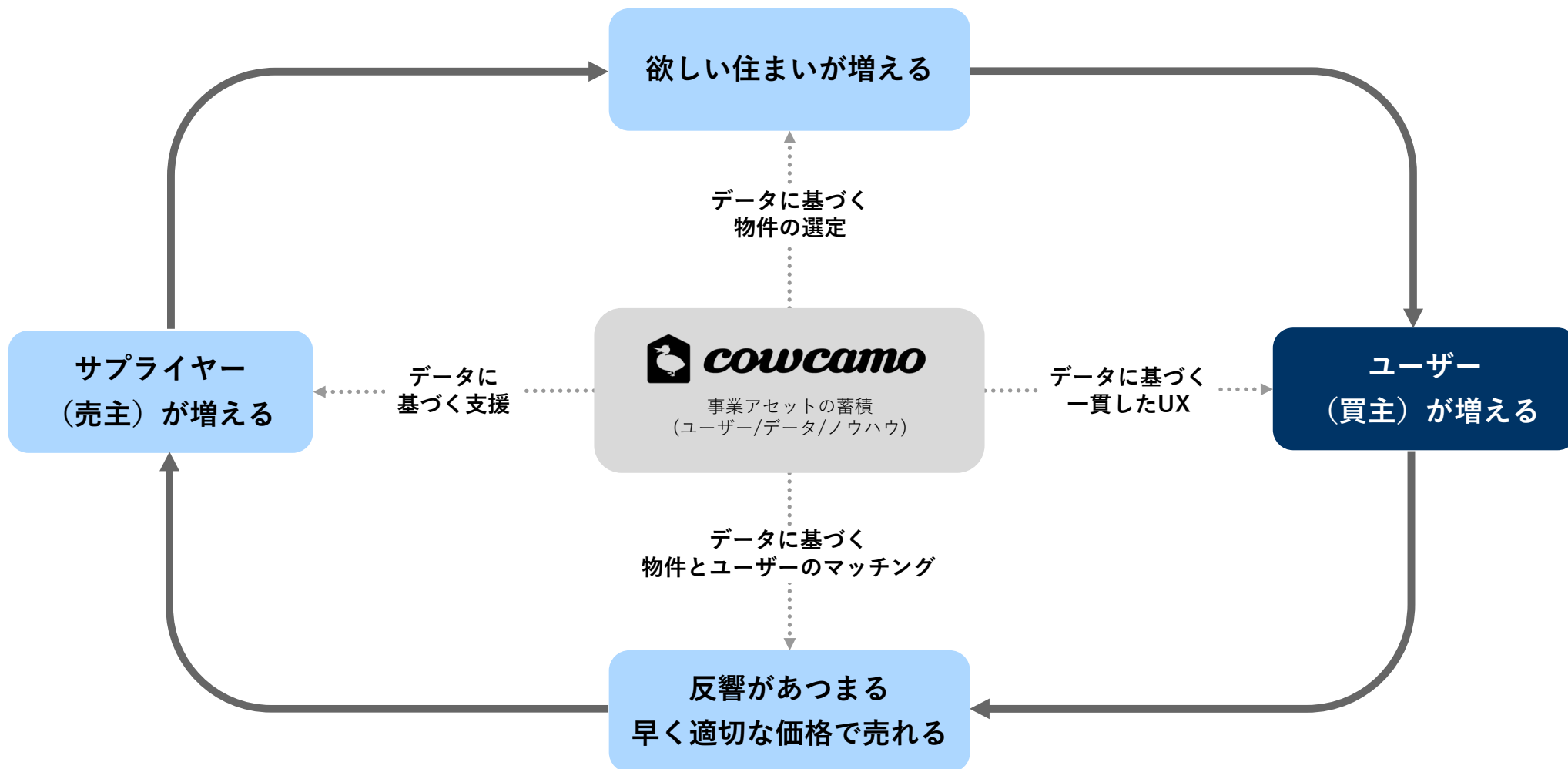
- 第三者割当増資により、佐護勝紀氏および株式会社ワングローブキャピタルに当社発行済み株式総数12.66%相当の普通株式を割当
 - ・ 発行新株式数：1,250,000株（希薄化率12.66%）
 - ・ 発行価額：800円/株
 - ・ 直近6月29日の株価、過去1か月/3か月/6か月の平均株価に対し、プレミアムが付与された価額
 - ・ 差引手取金概算額：994百万円
 - ・ 払込期日：2021年8月6日

資金使途

- 中古・リノベーション住宅の流通プラットフォーム「cowcamo（カウカモ）」のPF GMV最大化のため、調達資金994百万円は以下に充当
 - ・ 顧客体験を向上させるサービスラインナップの強化のための人件費・採用費
 - ・ ユーザー獲得のためのマーケティング費

目的：カウカモプラットフォームにおける流通取引総額の最大化

プラットフォーム上に蓄積した買主売主に対するサービスラインナップの強化・ユーザー獲得による収益力向上



参考：カウカモ PF GMVの推移

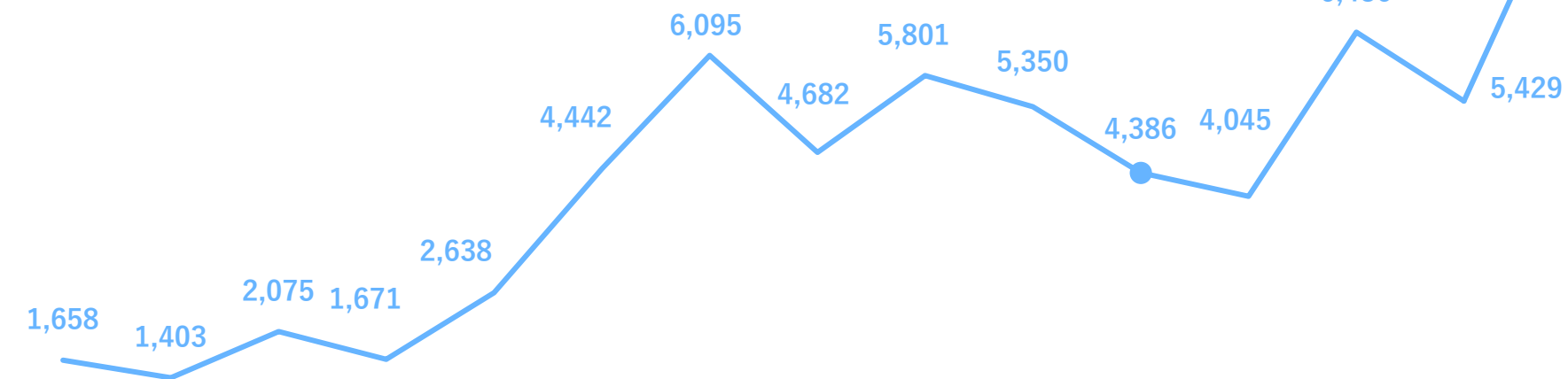
前期Q4でコロナ影響は底打ち回復基調。先行投資によりPF GMVの最大化を目指す

(単位：百万円)

— PF GMV

YoY +102.3%

8,867



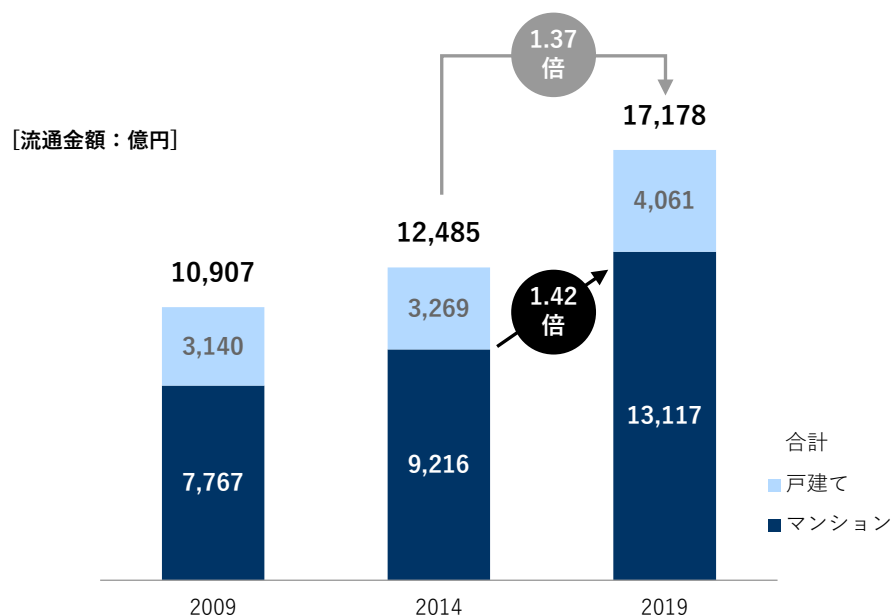
首都圏の中古住宅流通市場は急速に成長し、2019年で1.7兆円の規模を誇る

首都圏の中古住宅流通市場

中古住宅流通市場は、急速に成長している

- 首都圏の中古住宅流通市場は、2014年から5年間で1.37倍に拡大
- マンション市場は同期間で1.42倍とさらに拡大

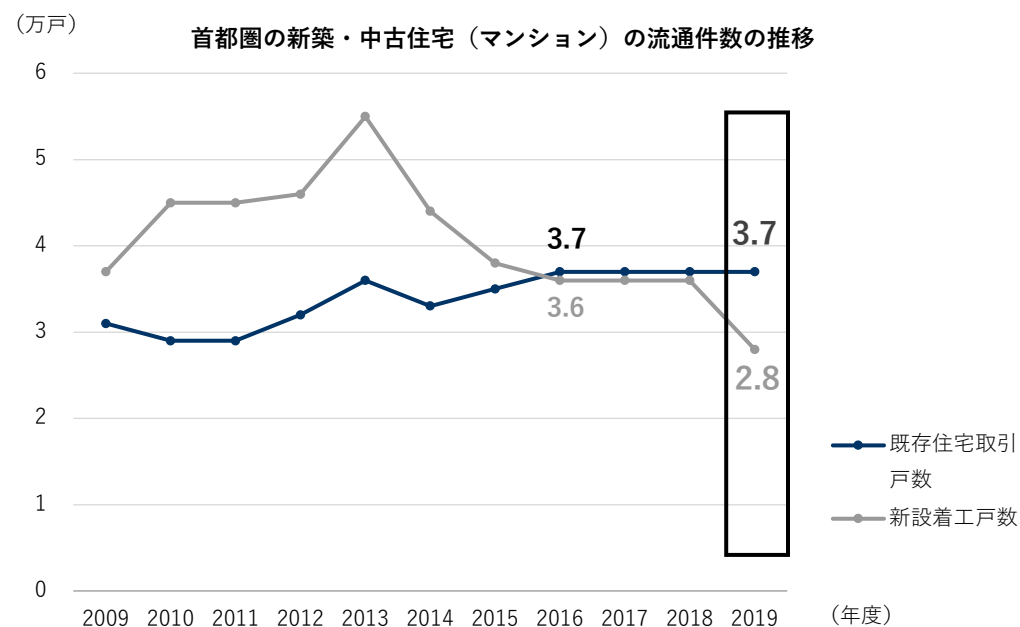
※首都圏：1都3県（東京、埼玉、千葉、神奈川）



出所：公益財団法人東日本不動産流通機構等のデータよりツクルバ作成

中古住宅は、いまや住宅購入のファーストチョイスに

- 首都圏では、2016年に中古マンションの流通件数が新築マンションの供給戸数を上回って以降、一貫して中古マンションが新築マンションを上回る

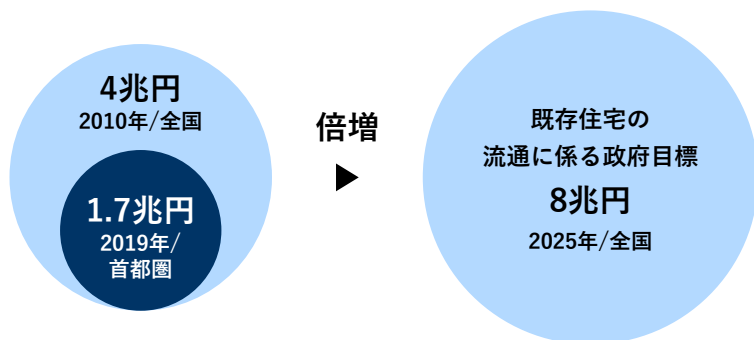


出所：既存住宅取引戸数：東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」2019年度
新設着工戸数：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向（2019年度）」
※既存住宅取引戸数、新設着工戸数のいずれも中古マンションのみ（中古戸建ては除く）

今後も中古住宅流通市場は拡大する見込み

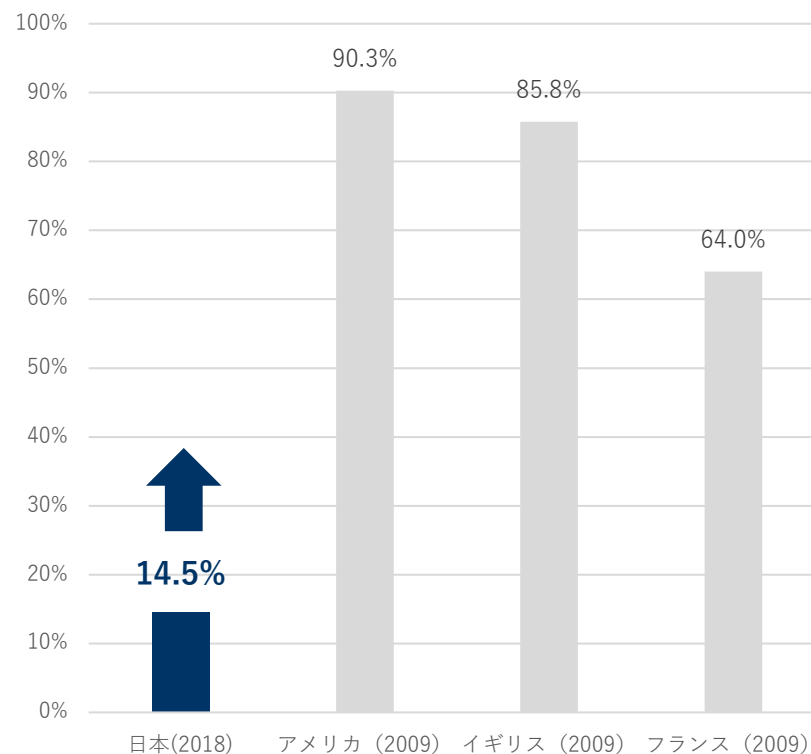
TAMの成長ポテンシャル

政府は既存住宅流通市場の倍増を目標としている



国際比較から中古住宅流通シェアの成長余地は十分

中古住宅流通シェアの国際比較



未来投資戦略2017 — Society 5.0 に向けた戦略分野

1	健康・医療・介護（例：遠隔診療・AI・ロボット・センサー等）
2	移動サービスの高度化～（例：第5世代移動通信システム・ドローンの産業利用等）
3	世界に先駆けたスマートサプライチェーンの実現（例：データ連携の促進等）
4	インフラの生産性と都市の競争力の向上等
5	FinTechの推進等
6	エネルギー・環境制約の克服と投資の拡大
7	ロボット革命／バイオ・マテリアル革命（例：宇宙ビジネス・航空機産業の拡大等）
8	既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化

■ 《KPI》2025年までに既存住宅流通の市場規模を8兆円に倍増する（2010年4兆円）

■ 可能な限り2020年までに達成を目指す

出所：国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）」
ただし、日本はリフォーム産業新聞社「中古住宅市場データブック2018」による推計値

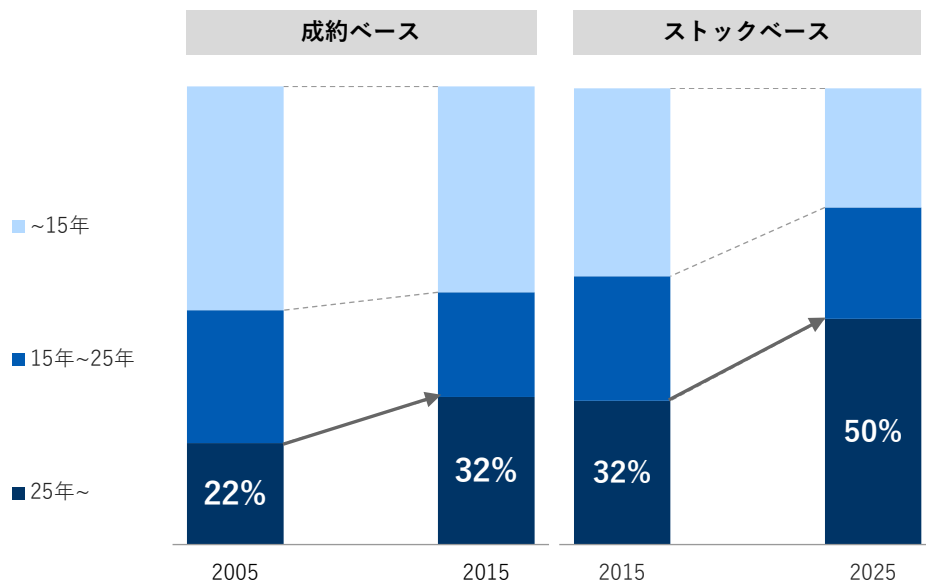
2025年には“築古”が市場の半数を占め、 リノベーション住宅があたりまえの選択肢に

【参考】中古住宅の拡大に伴う構造変化

“築古”が市場の半分に迫る

- 2005年に2割程度であった築25年以上の中古マンションの比率は2025年には全体の半分となる

首都圏中古マンションの築年帯別構成比率（2005-2025）



リノベーションがあたりまえの世界に

- 首都圏での住宅購入においてはリノベーションがあたりまえになり、市場のマス化に伴ういくつかの変化が予想される

リノベマンション市場の形成

- リノベを前提とした流通価格の形成
- 安いから中古リノベからこだわるならリノベへ

中古マンションの流通方法の多様化

- 中古+リノベ
- リノベ済マンション
- リノベ済+追加リノベ

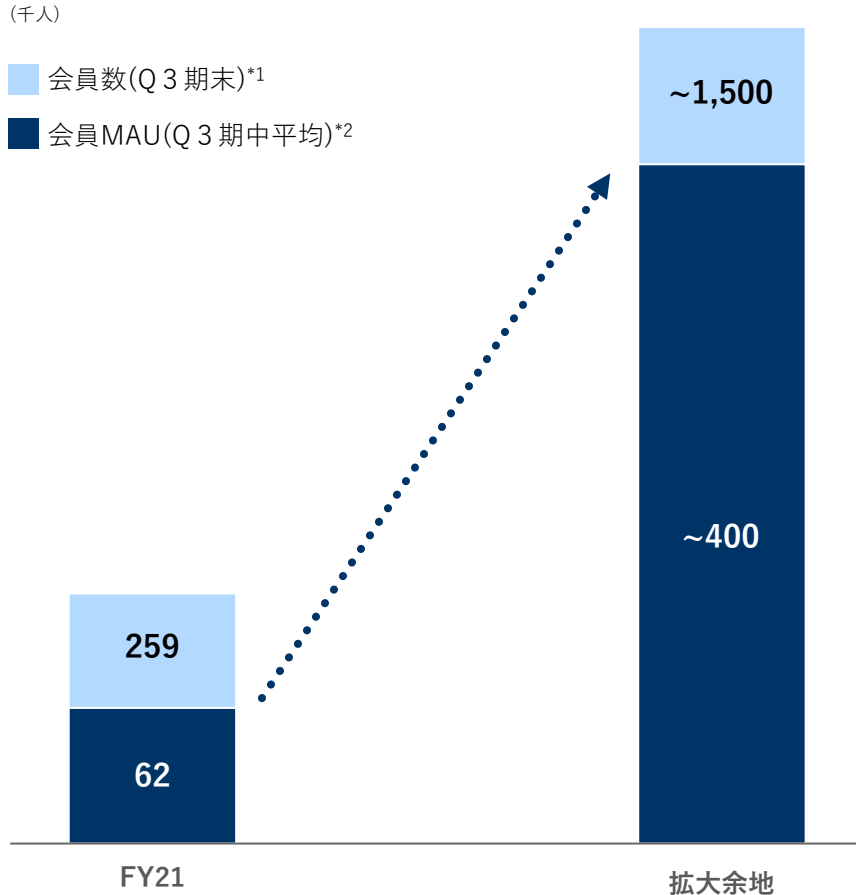
中古住宅流通事業者の変化

- 再販事業者の拡大
- リノベマンション専門サイトの成長

出所：公益財団法人東日本不動産流通機構等のデータよりツクルバ作成

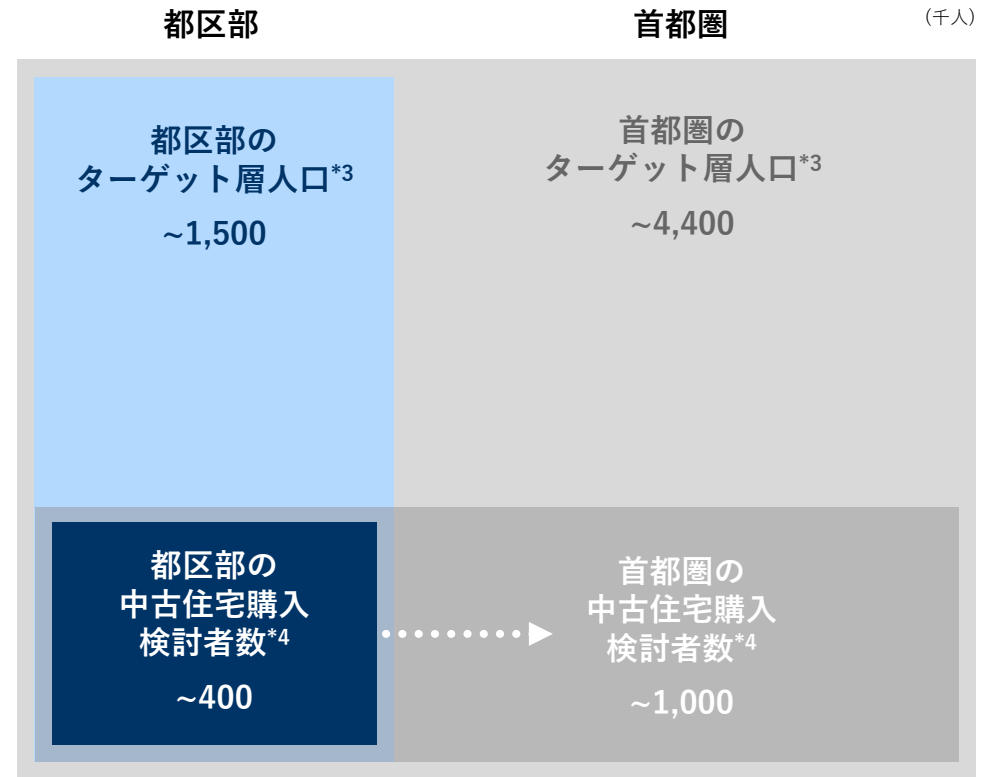
ユーザー基盤の拡大余地

都区部エリアにおけるユーザー拡大余地



*1: 「会員数」は、「cowcamo」に会員登録したユーザーの特定の期間の末日における会員数。
一度も取引を行ったことのない会員も含む
*2: 「会員MAU」は、特定の期間におけるMAU（特定月にサービスを利用したアクティブユーザー）の平均値

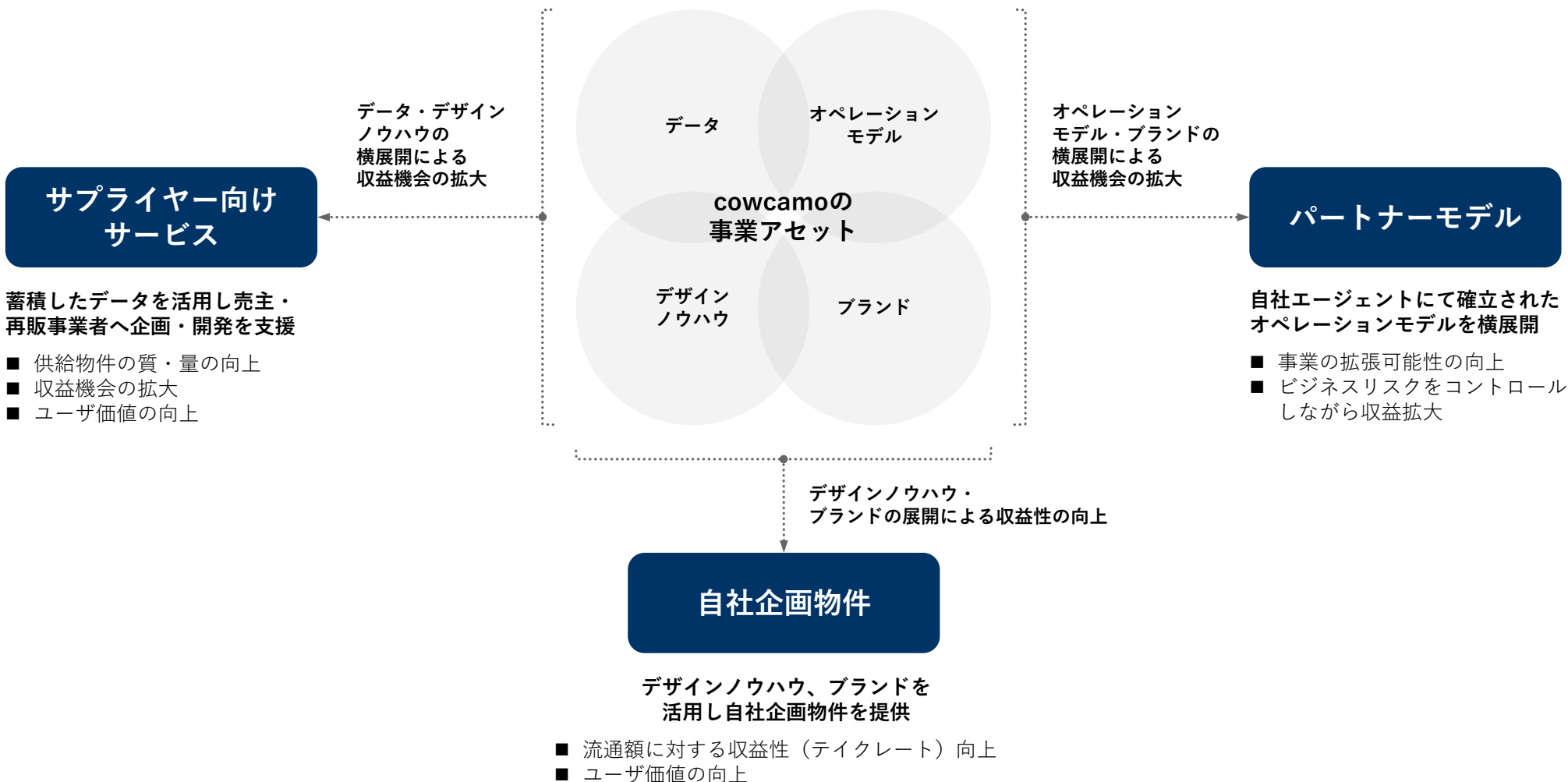
エリア拡大によるユーザー拡大余地



*3: 都区部(A1)、首都圏(A2)それぞれにおける25歳以上50歳未満の人口×推計持ち家許容割合(B)×推計中古住宅許容割合(C)により算出
A1: 「住民基本台帳による東京都の世帯と人口(平成31年1月)」東京都総務局統計部
A2: 「人口推計 平成30年10月1日現在人口推計」総務局統計部
B: 「平成29年度 住宅経済関連データ 3. 住宅に対する国民の意識」国土交通省 において「現在貸家」の世帯のうち、今後の居住形態及び住み替え方法を「貸家などへの住み替え」と答えた世帯を除く世帯の割合 (66.2%)
C: 「平成29年度 住宅経済関連データ 3. 住宅に対する国民の意識」国土交通省 において「現在借家」の世帯のうち、今後の居住形態及び住み替え方法を「中古住宅」「こだわらない」と答えた世帯の割合 (44.1%)
*4: ターゲット層人口×5年以内に住み替えを希望する割合(D)により算出
D: 「今後の住み替え・改善意向 (5区分) / 家主の年齢(8区分)」総務省統計局 において 世帯主の年齢が50歳未満の世帯のうち、5年以内に「住み替えたい」と答えた世帯の割合 (23.6%)

プラットフォームにおける事業アセットと収益機会の拡大

サービスラインナップの強化により、事業アセットを活用し収益機会の拡大を図る



長期的にはcowcamoによる市場創出を実現する

cowcamoによる適切なリノベ物件価格の形成と生涯買い替え頻度向上により中古物件流通市場の活性化をリード

価格形成

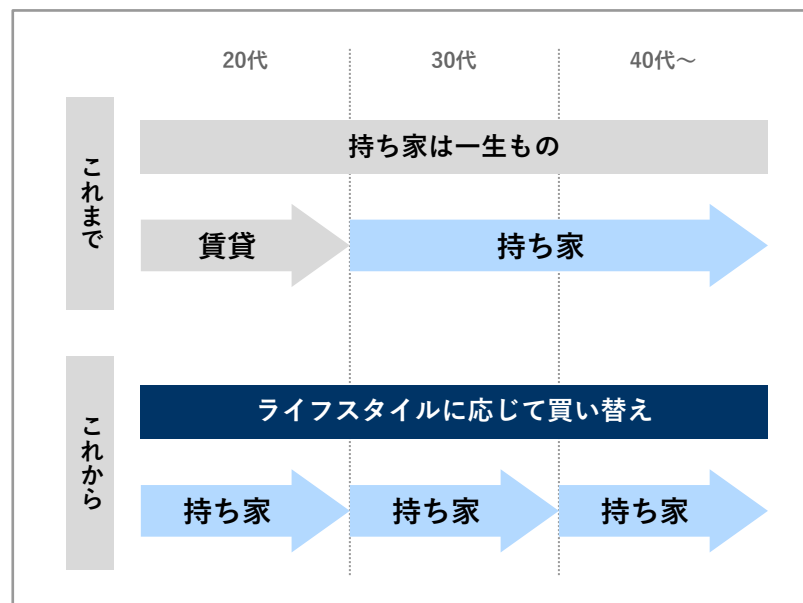
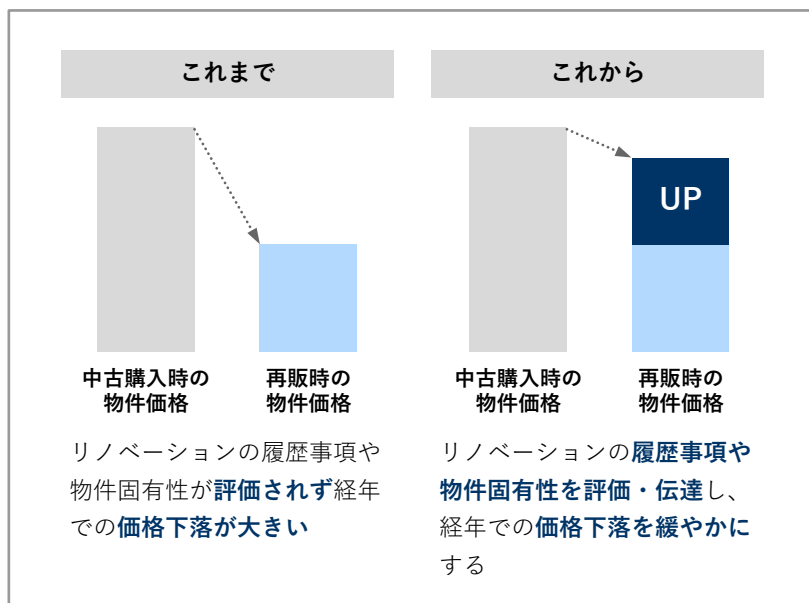
- リノベ物件の流通データの蓄積によるリノベ物件の公正な評価
- 一点ものの魅力を伝えるプレゼンテーション



買い替え頻度向上

= 市場規模拡大

- ライフスタイルに応じた住み替えの促進
- 流通中間コストの削減による買い替えの経済性向上



ディスクレマー

本資料の取り扱いについて

本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの記述は、当該記述を作成した時点における情報に基づいて作成されたものにすぎません。さらに、こうした記述は、将来の結果を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の結果は環境の変化などにより、将来の見通しと大きく異なる可能性があることにご留意ください。

上記の実際の結果に影響を与える要因としては、国内外の経済情勢や当社の関連する業界動向等が含まれますが、これらに限られるものではありません。

今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合において、当社は、本資料に含まれる将来に関するいかなる情報についても、更新・改訂を行う義務を負うものではありません。

また、本資料に含まれる当社以外に関する情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等について当社は何らの検証も行っておらず、またこれを保証するものではありません。

お問い合わせ先

管理本部広報IRグループ

Email : ir@tsukuruba.com

IR情報 : <https://tsukuruba.com/ir/>