



2026年9月期

# 第2四半期決算説明資料

(C) SUMASAPO All Rights Reserved.

株式会社スマサポ 東証グロース9342

2026年5月11日

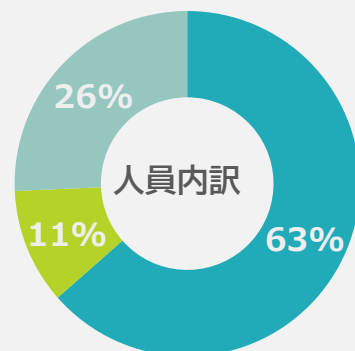
SUMASAPO



## 会社概要

会社名	株式会社スマサポ
代表者	代表取締役社長CEO 小田 慎三
本社所在地	東京都中央区日本橋3-6-2 日本橋フロント1階
拠点	大阪市、札幌市、白浜町(和歌山)、福岡市
設立	2012年
資本金	213,707,822円
事業内容	不動産管理業界に向けた複数ソリューション提供と入居者アプリ「totono」を活用したDX推進事業

従業員数 74名(2026年3月末)



- **ビジネス**  
セールス、カスタマーサポート人員
- **テクノロジー**  
エンジニア、企画開発にかかる人員
- **コーポレート**  
管理部門にかかる人員





# 経営陣の紹介



## 代表取締役社長CEO

小田 慎三

Shinzo Oda

2001年10月 株式会社パソナ入社  
2003年6月 株式会社宅都入社  
2016年9月 当社代表取締役社長CEO就任(現任)



## 代表取締役副社長COO

藤井 裕介

Yusuke Fujii

2005年4月 株式会社京都銀行入行  
2011年10月 株式会社宅都入社  
2016年9月 当社取締役就任  
2021年12月 当社常務取締役就任  
2023年1月 当社専務取締役就任  
2023年5月 株式会社プラスサムジャパン取締役就任(現任)  
2023年12月 当社代表取締役副社長就任(現任)



## 取締役CTO

森田 団

Matoru Morita

2001年4月 エフビクス関西(現株式会社テイク-ワン)入社  
2002年7月 株式会社宅都入社  
2016年9月 当社取締役就任(現任)



## 取締役CFO

室之園 和也

Kazuya Muronosono

2003年10月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所  
2011年9月 株式会社宅都入社  
2017年2月 当社常勤監査役就任  
2020年6月 当社取締役就任(現任)



## 社外取締役

角田 千佳

Chika Tsunoda

2008年4月 野村證券株式会社入社  
2010年10月 株式会社サイバーエージェント入社  
2013年5月 株式会社エニタイムズ代表取締役就任(現任)  
2016年9月 株式会社アドベンチャー監査役就任(現任)  
2019年9月 株式会社Qnoir取締役就任  
2019年12月 一般社団法人Startup Lady協会理事就任  
2021年12月 当社取締役就任(現任)



## 常勤監査役

岡田 良哉

Yoshiya Okada

2005年12月 中央青山監査法人入所  
2007年8月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所  
2011年10月 蝶理株式会社入社  
2015年5月 岡田良哉会計事務所設立(現任)  
2020年6月 当社常勤監査役就任(現任)



## 社外監査役

永井 文隆

Fumitaka Nagai

2005年12月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所  
2011年8月 永井文隆公認会計士事務所設立(現任)  
2015年6月 クルーズ株式会社社外取締役就任(現任)  
2018年6月 株式会社AURUM 代表取締役社長就任(現任)  
2019年12月 当社監査役就任(現任)  
2021年2月 株式会社POPER 社外監査役就任(現任)



## 社外監査役

大森 彩香

Sayaka Omori

2006年10月 三宅・今井・池田法律事務所入所  
2008年10月 ウィザーズ総合法律事務所入所  
2009年6月 クルーズ株式会社社外監査役就任  
2011年9月 濱田法律事務所入所  
2012年1月 公益財団法人日本数学検定協会監事就任(現任)  
2019年12月 当社監査役就任(現任)  
2021年4月 株式会社INGS社外取締役就任(現任)  
2024年4月 大森法律事務所設立(現任)



## 2026年9月期 第2四半期 業績ハイライト

2026年9月期 第2四半期の累計業績(2025年10月1日～2026年3月31日)

売上高

1,368百万円

YoY▲55百万円(-3.9%)

営業利益

60百万円

YoY▲53百万円(-47.1%)

トピックス

- ・【totono】英語対応機能を提供開始！
- ・自治体向けソリューション事業「more」を譲受
- ・【スマサポ内覧サービス】長野県松川村に導入



1

## 売上高

スマサポサンキューコールの取引条件最適化、およびtotono1.0から2.0への戦略的移行を継続した結果、売上高はYoY▲55百万円(-3.9%)となる**1,368百万円**で着地。

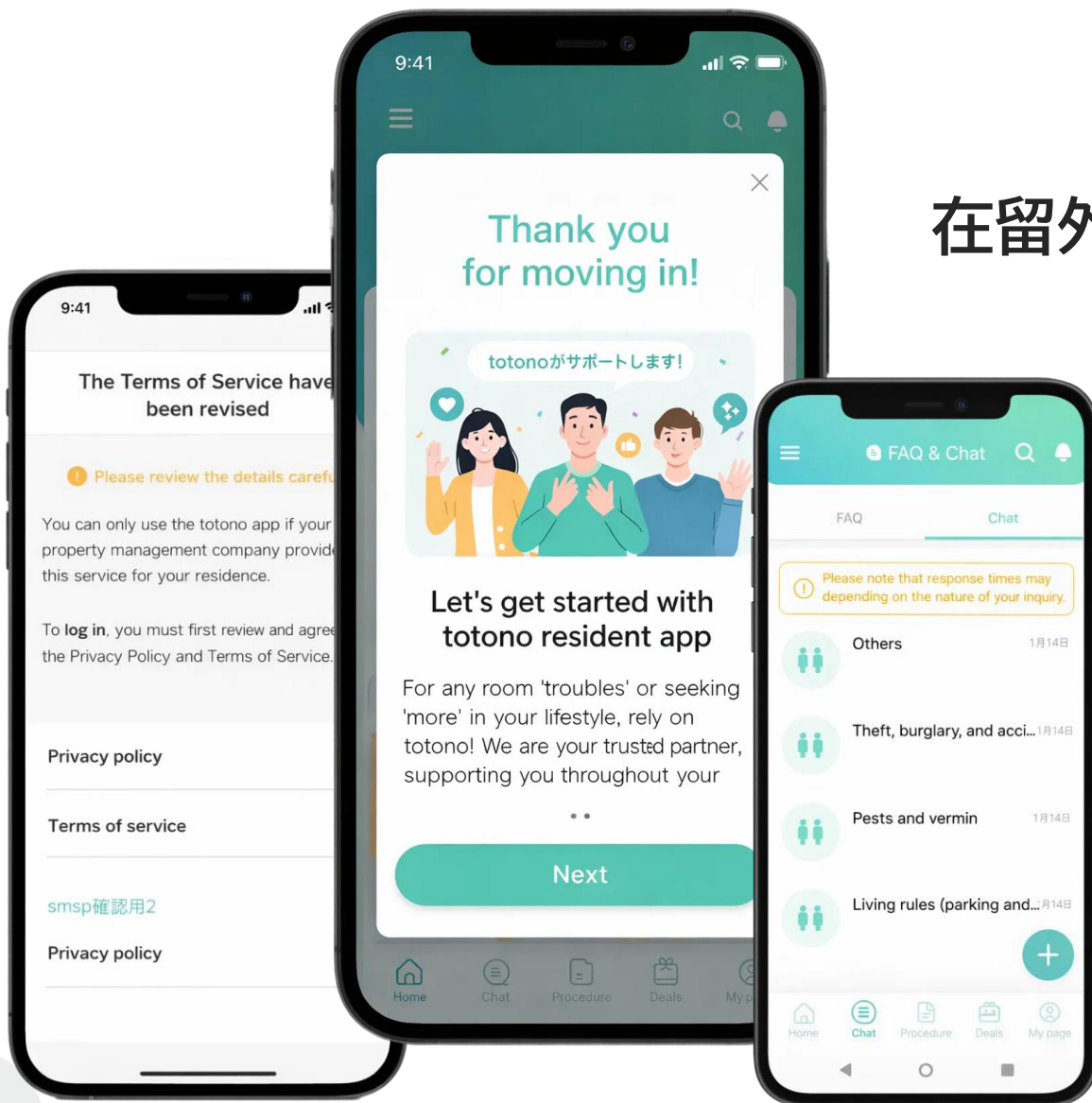
2

## 営業利益

人的資本投資、株主還元、およびAI分野の研究開発等の先行投資を継続。また積極的なM&Aへのコスト投下を実施しながらも、1Q末時点では5百万円の営業損失であったが、2Q会計期間における収益確保により、2Q累計では**60百万円**の営業利益となった。



# 【toto】英語対応機能を提供開始！



在留外国人の増加に伴う「言語の壁」を解消

## 自動言語切替

端末設定で言語を「英語」に設定すると、アプリ起動時に自動的に英語表示に切り替わります。



# 自治体向けソリューション事業「more」を譲受

## 提供機能

5つの機能を組み合わせて様々な住民向けサービスを提供。



## リッチメニュー

公式LINEで提供する機能や情報の入り口となるメニュー。提供する情報をカテゴライズしてタブ切り替えも可能。

リッチメニュー(那覇市)





01   業績報告・KPIの進捗	P.9
02   スマサポについて	P.18
03   成長戦略及び事業計画	P.32

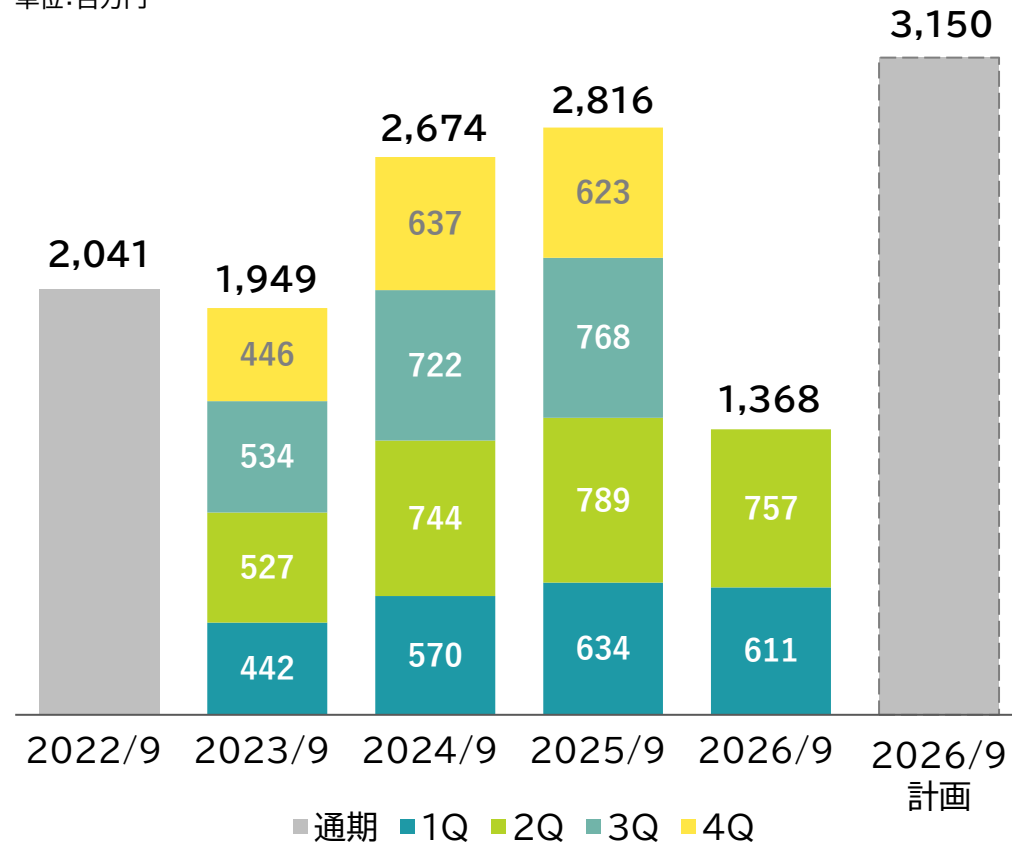


## 業績の推移 全体

当第2四半期の業績は、スマサポサンキューコールの運用最適化、主力事業「totono2.0」への戦略的移行を継続した結果、売上高は**1,368百万円(進捗率43.4%)**  
また、将来の成長基盤強化に向けた先行投資を継続しつつ、営業利益は**60百万円**で着地

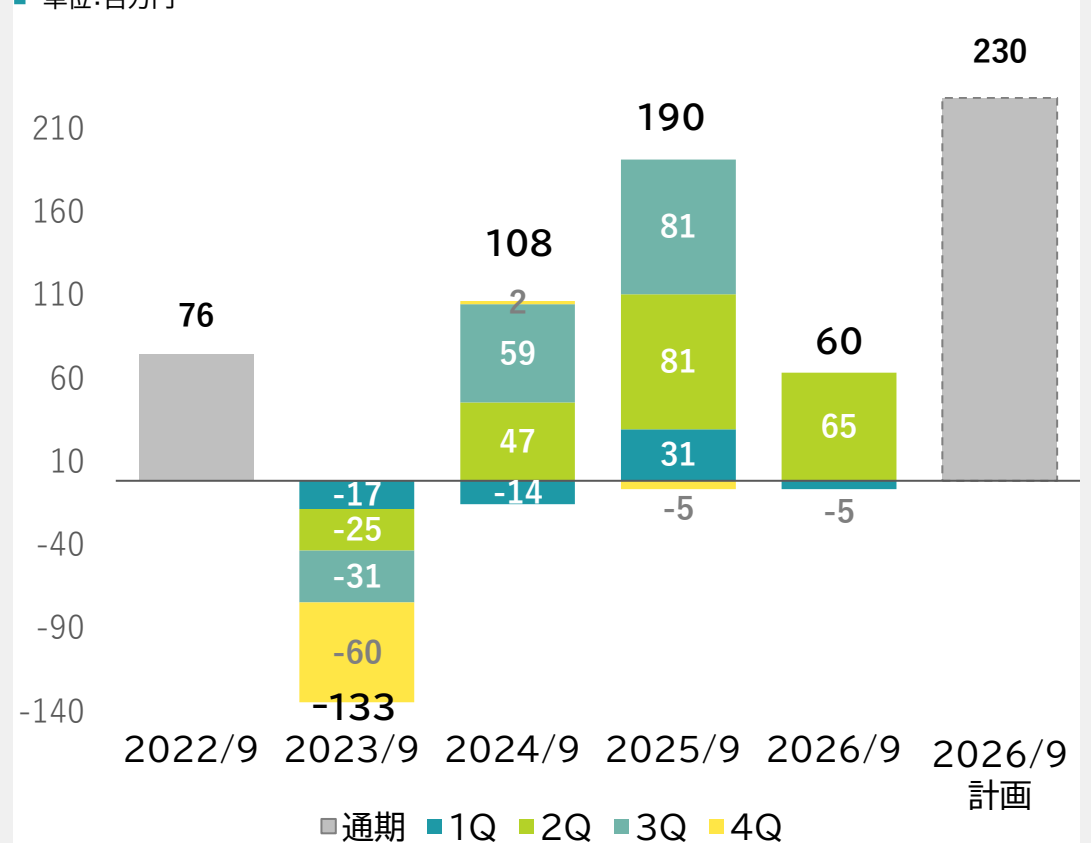
### 売上高

単位:百万円



### 営業利益

単位:百万円





## 2026年9月期 第2四半期 主要KPIハイライト

### スマサポサンキューコール

コンタクト数(2Q累計)

139,632件

YoY -5.9%

単価(2Q累計)

7,062円

YoY +2.8%

### 入居者アプリ「totono」

#### Phase1.0

導入社数(累計)

77社

QoQ -1.3%

MRR

36,813千円

QoQ +2.5%

#### Phase2.0

ユーザー数(totono2.0利用者)

93,883ユーザー

QoQ +18.0%

1ユーザーあたりの単価(ARPU)

122円

QoQ +3.2%

※QoQは「Quarter over Quarter」の略で、前四半期比を示しています。

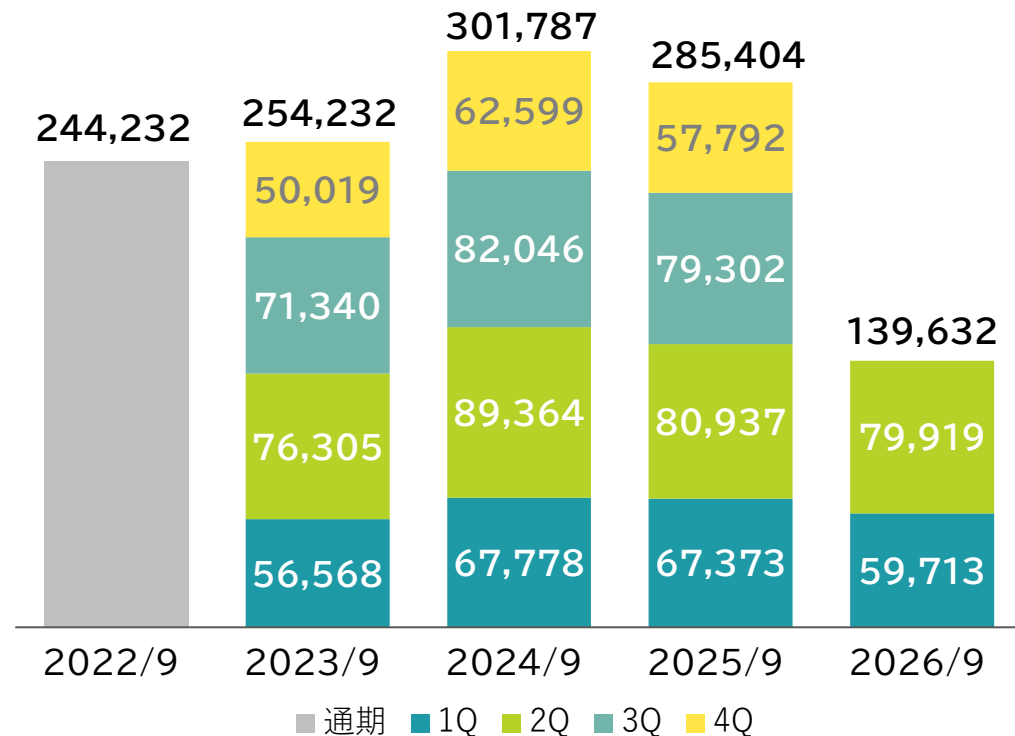


## スマサポサンキューコールの主要KPIの進捗

取引条件見直しでコンタクト数はYoY-5.9%と減少するも、totoono経由の案内導線増加と商材数の増加によって、単価はYoY+2.8%に上昇し、1件あたりの収益性は着実に改善。

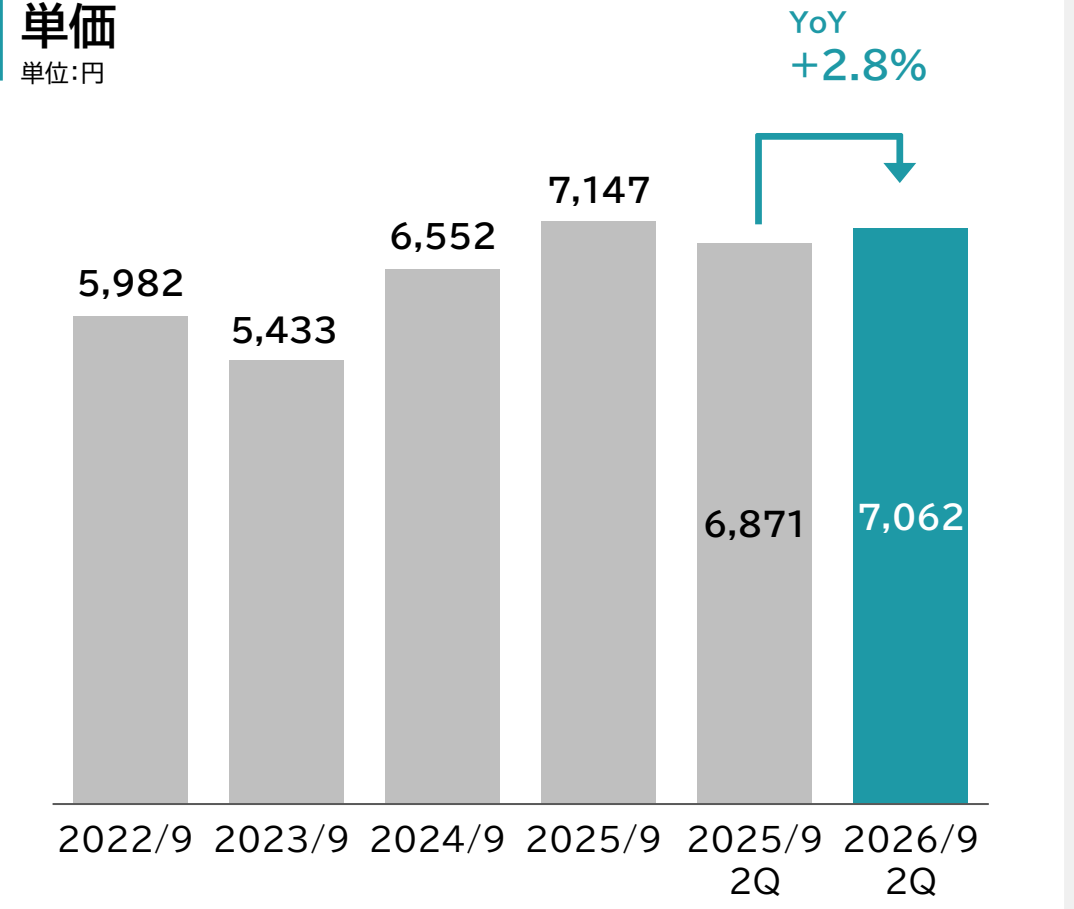
### コンタクト数

単位:件



### 単価

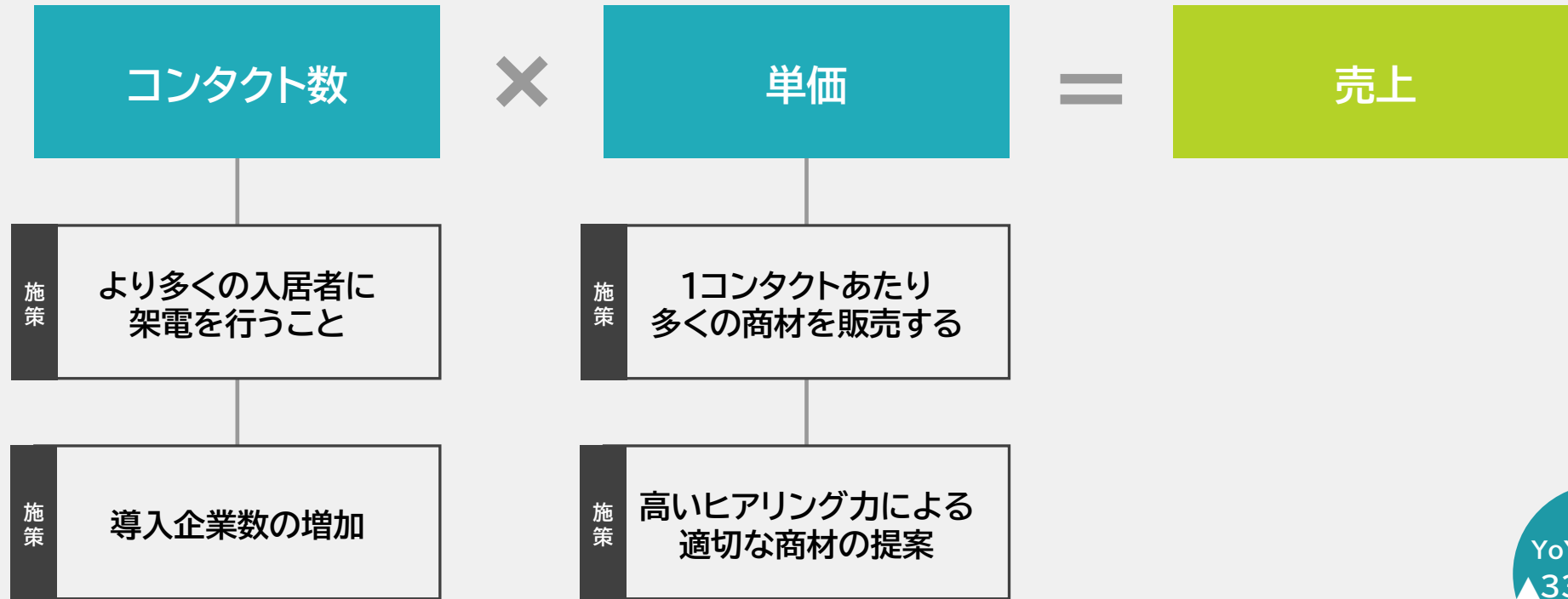
単位:円





## スマサポサンキューコールの主要KPI

「コンタクト数」「単価」をKPIとし、売上増加を目指す



YoY  
▲33,001千円

2026年9月期  
1-2Q実績

$$139,632\text{件} \times 7,062\text{円} = 986,039\text{千円}^{*1}$$

\*1: 単価と売上は端数を四捨五入しているため、おおよその値です。

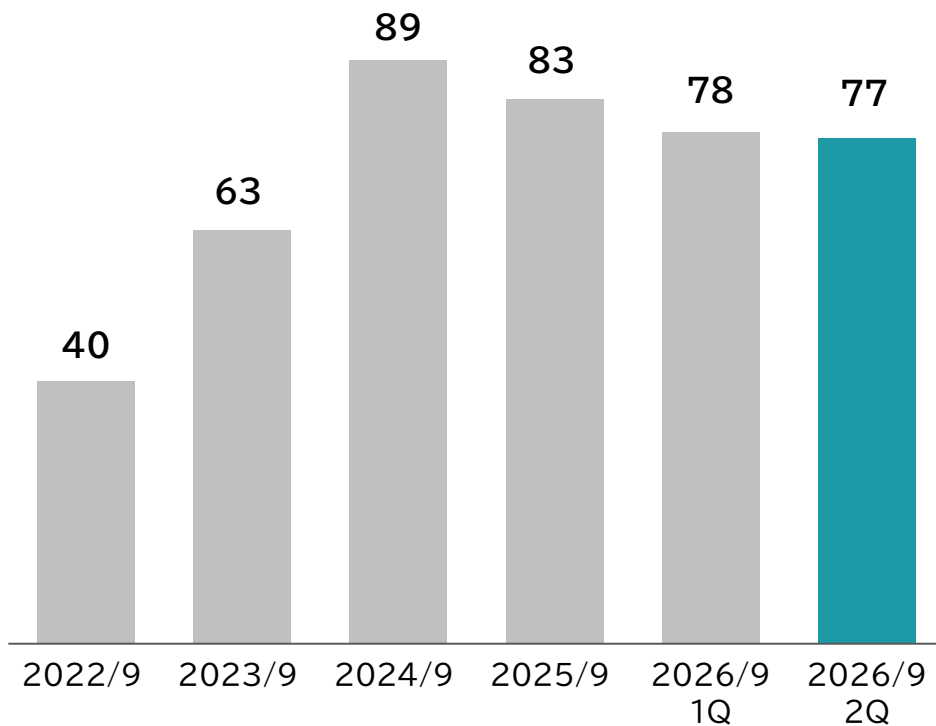


## 入居者アプリ「toto」Phase1.0の主要KPIの進捗

引き続き、toto2.0への移行を推進。toto2.0はユーザー課金のため一時的に売上は減少するものの、中長期スパンでは増収に寄与。toto1.0は既存顧客への安定的なサービス提供を継続しつつ、今後もtoto2.0への移行を積極的に促進するため、toto1.0のKPIは計画的な減少を見込む。

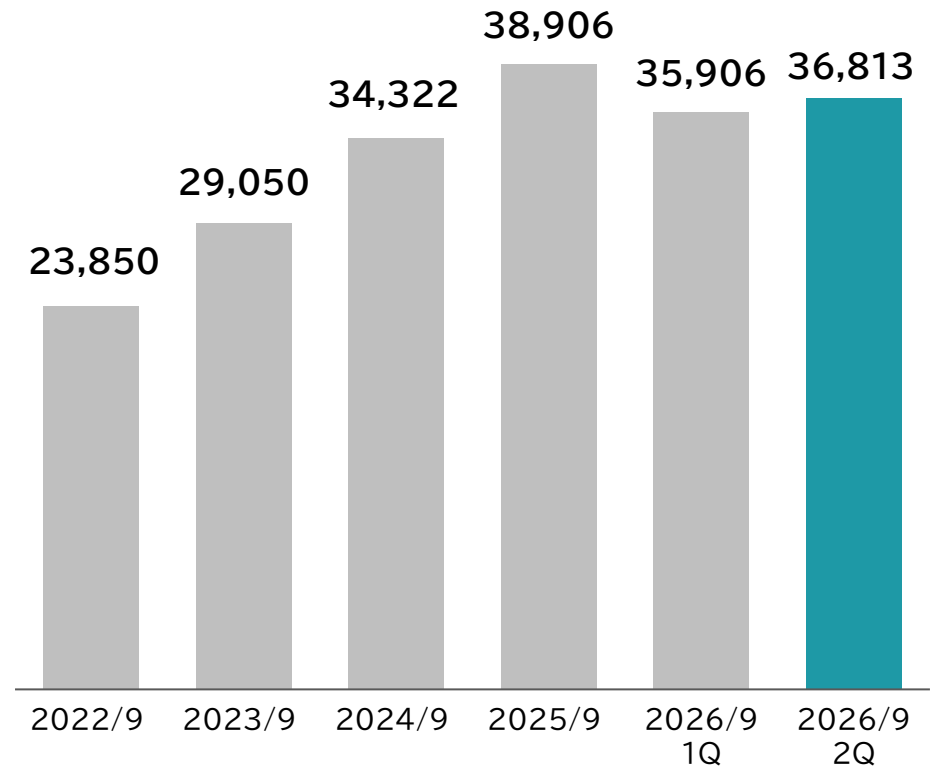
### 導入社数(累計)

単位:社



### MRR

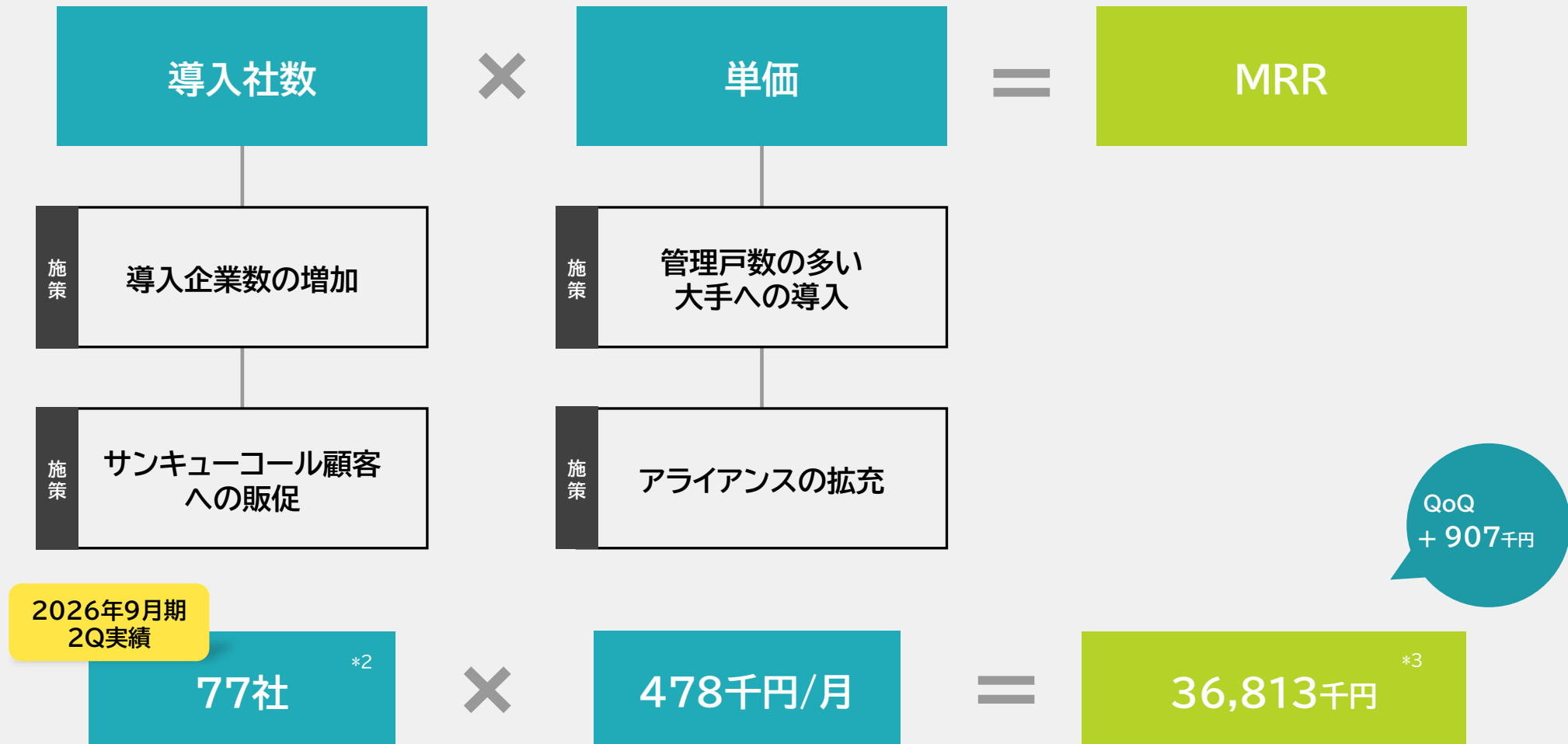
単位:千円





# 入居者アプリ「totono」Phase1.0の主要KPI

「導入社数」<sup>\*1</sup>「MRR」をKPIとし、単価アップを目指す



\*1: totono1.0では、ダウンロード数に対して課金するのではなく、導入企業ごとに課金をするSaaSモデルであるため、KPIを導入社数と導入企業の平均単価としております。

\*2: 現在totono1.0からtotono2.0への移行を促しており、導入社数は減少しております。

\*3: 単価とMRR/ARRは端数を四捨五入しているため、おおよその値です。



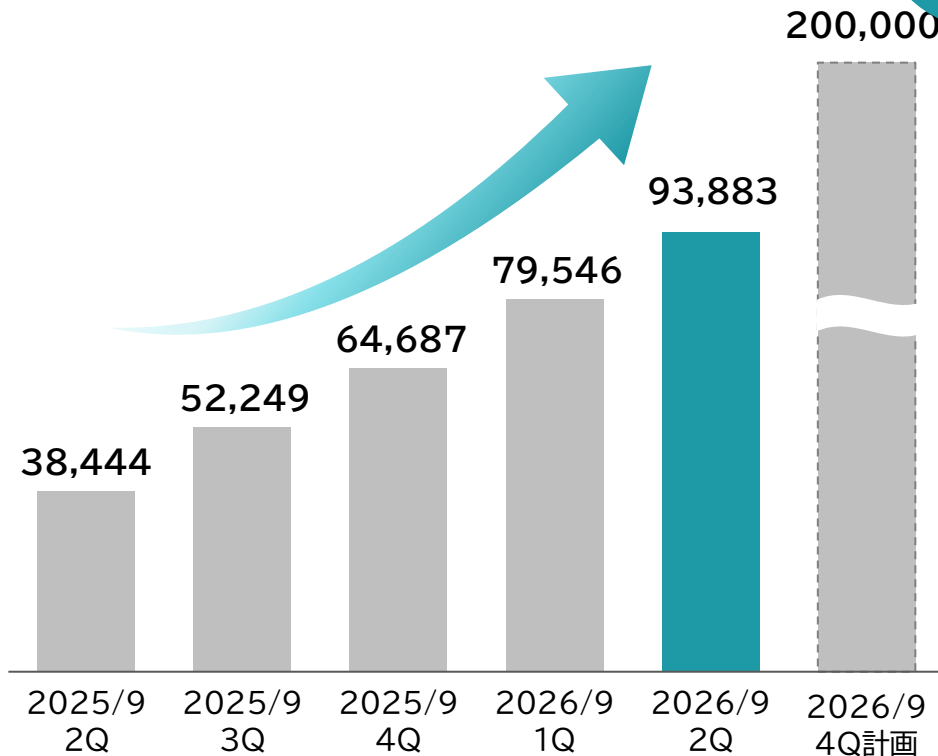
## 入居者アプリ「totoono」Phase2.0の主要KPIの進捗

「ユーザー数」「単価」とともに、QoQで継続して伸長

不動産管理業界における人手不足やDX化といった課題解決への貢献を背景に、BPaaSモデルの強い需要が継続しており、ユーザー基盤は順調に拡大。ARPUについては120円を上回る水準を実現。

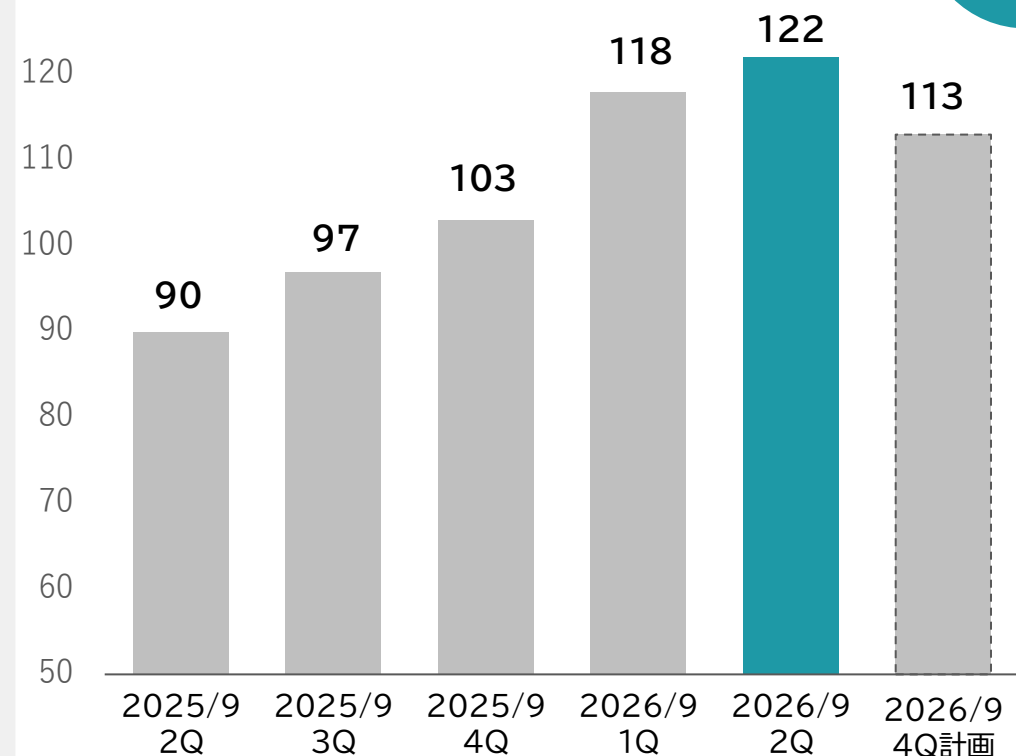
### ユーザー数(totoono2.0利用者)<sup>\*1</sup>

単位:ユーザー



### 1ユーザーあたりの単価(ARPU)<sup>\*1</sup>

単位:円



\*1: totoono2.0では、totoono1.0と異なり、導入企業数ではなく、ダウンロード(ユーザー)単位で課金をしております。したがってKPIをダウンロード数(ユーザー)数と1ユーザー当たりの単価(ARPU)で現しております。



## 入居者アプリ「totono」Phase2.0の主要KPI

売上増加と原価削減によって、利益率を向上を目指す





01   業績報告・KPIの進捗	P.9
02   スマサポについて	P.18
03   成長戦略及び事業計画	P.32



# smart なくらしを support する

私たちはこれまでの「不動産管理会社」と「賃貸入居者」の  
一方向のコミュニケーションをデジタルの力でスムーズにします。  
これまでにない快適なくらしを、**すべての人**に。



## 創業ストーリー

### 経営陣の不動産管理会社勤務時代の苦勞から生まれたサービス

#### 管理会社にとって最も手間のかかる入居者対応業務をデジタル化

- ✓ これまで入居者とのコミュニケーションが一方通行
- ✓ 広範囲に及ぶ物件の管理
- ✓ オーナー・仲介会社・入居者・工事会社など登場人物が多くアナログな現場
- ✓ 膨大な入居者情報を活かせていない
- ✓ 緊急時・災害時にこちらから連絡する術がない



- ✓ チャット対応による双方向のコミュニケーション  
FAQ機能による入居者による自己解決
- ✓ 掲示板機能により現場での張り紙が不要に
- ✓ すべての関係者をデジタルで繋ぐことによって一元管理が可能に
- ✓ 入居中のやりとりもすべて一元管理
- ✓ 緊急対応を不動産管理会社から個別に連絡することが可能に





## 目指すべき姿

これまでの「SaaS」だけでなく実務機能を有した「BPaaS」へ<sup>\*1</sup>  
システムの提供だけではなく、入居者対応業務を一括して受託できる体制を構築



\*1：BPaaSとは「Business Process as a Service」の略語。BPOとSaaSを組み合わせたサービスのことを言います。



## 目指すべき姿

### DXによるデータの蓄積によりスマサポでチャット返信できる件数が大幅に増加

Before



課題



漏れて返ってくる案件が多い

逐一確認の連絡が入る

代表番号に架電する人が多い

After



改善



チャット対応はスマサポで対応

FAQ・定型文の自動作成

自動的に自社マニュアルができる

完結できる案件はスマサポで完結

デジタル化によるデータ整備を実現。これによりAIによるアンサーが可能に。

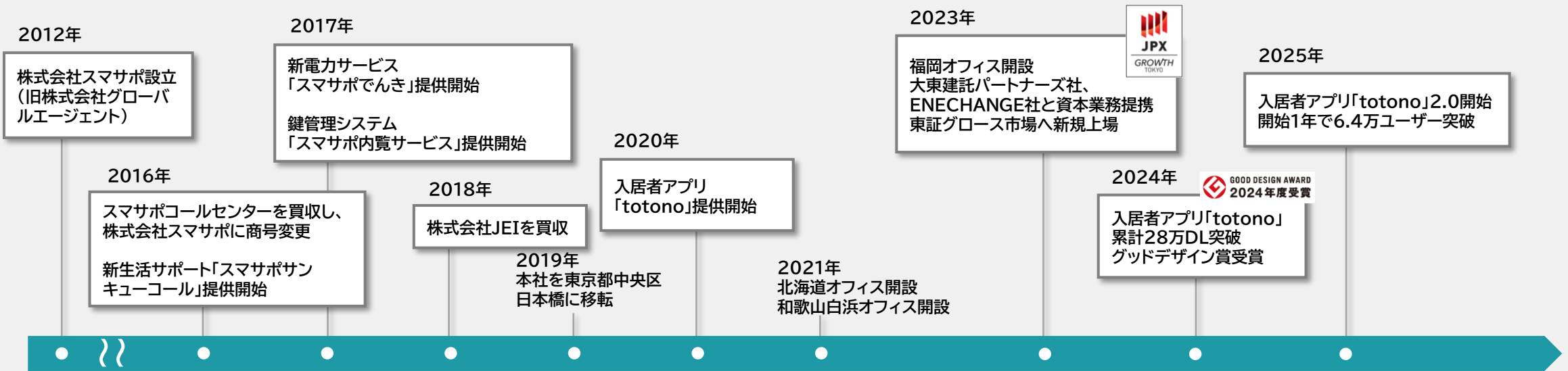


# Company History

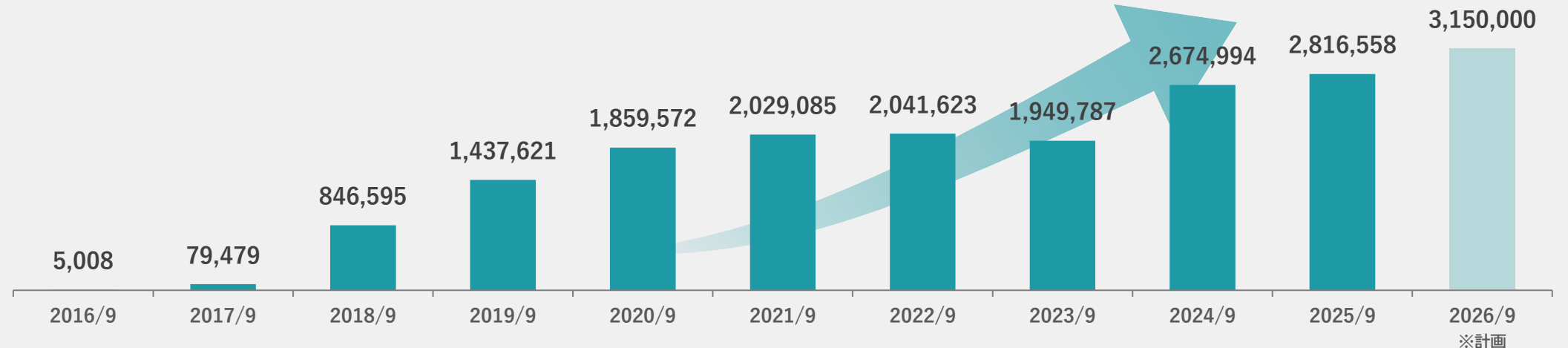
## 不動産会社で培った経験を基に不動産業界に新しい価値を提供

沿革

売上高の推移



(単位:千円)





## 当社が提供するソリューション

不動産管理会社と入居者のコミュニケーションを活発化させ、不動産管理会社がこれまで得られなかった収益を得ることや、コミュニケーションをデジタル化することで業務負担を改善させる

事業セグメント	サービス名	詳細	提供価値
不動産管理会社向け ソリューション提供事業  単一セグメント	スマサポサンキューコール	<b>新生活サポートサービス</b> 不動産のノウハウを活かした、アウトバウンドコールセンターです。入居者へのおもてなしコールでコミュニケーションを図り、お客様満足度の向上と収益の向上を実現。	不動産管理会社と賃貸 入居者のコミュニケー ションを円滑にする
		<b>入居者アプリ・チャットセンター</b> 入居者様の利便性を追及したスマホ用のアプリです。契約情報の確認やマンションの掲示板機能、マニュアル閲覧といった基本的なことから、お友達の紹介、各種申請など、マンションのくらしをより便利にする仕組みが標準機能で利用可能。	
	 <b>スマサポ内覧サービス</b>	<b>鍵管理システム</b> 賃貸物件内覧時や施設等の鍵の貸し借りの手間を解決する鍵管理システムです。部屋の扉に取り付けるキーボックス型の「SKB」と、集合住宅のエントランスオートロックには「SKE」を取り付けることで開錠に対応します。	



## スマサポサンキューコールについて

これまで入居者が引越し時に手続きしていたライフラインサービスを一括取次

Before

- ✓ 引越し時の様々なライフライン申込
- ✓ 入居者へのサポートは手薄な状態



After

- ✓ スマサポが各サービスを一括取次
- ✓ 不動産会社は提携会社からの販売手数料により収益が生まれる





## スマサポサンキューコールのマネタイズ

自社コールセンターと、委託先コールセンターを活用し、繁忙期・閑散期の差が大きな業界で  
安定的な架電(コンタクト)を実現



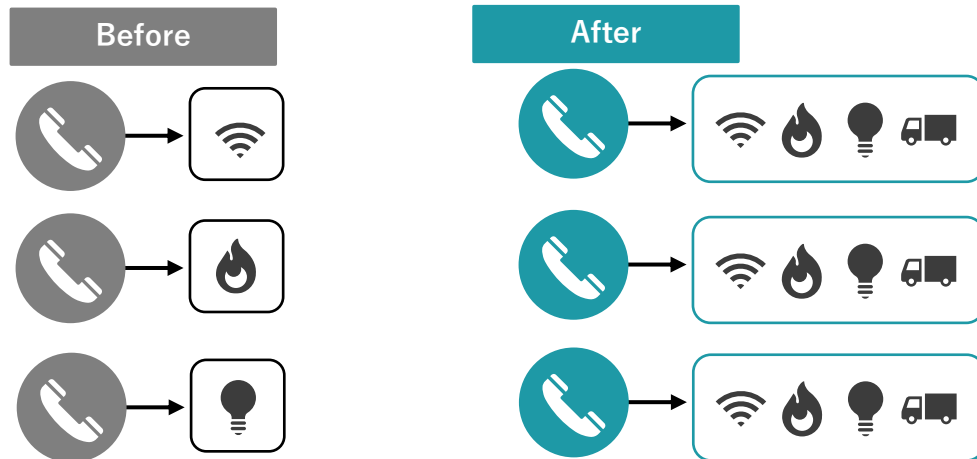


## スマサポサンキューコールの拡大による安定収益の強化

導入商材の拡大による「単価アップ」と、不採算取引の整理による「収益性重視」の戦略を推進し、安定収益基盤を一層強化

### 導入商材の拡大による「単価アップ」

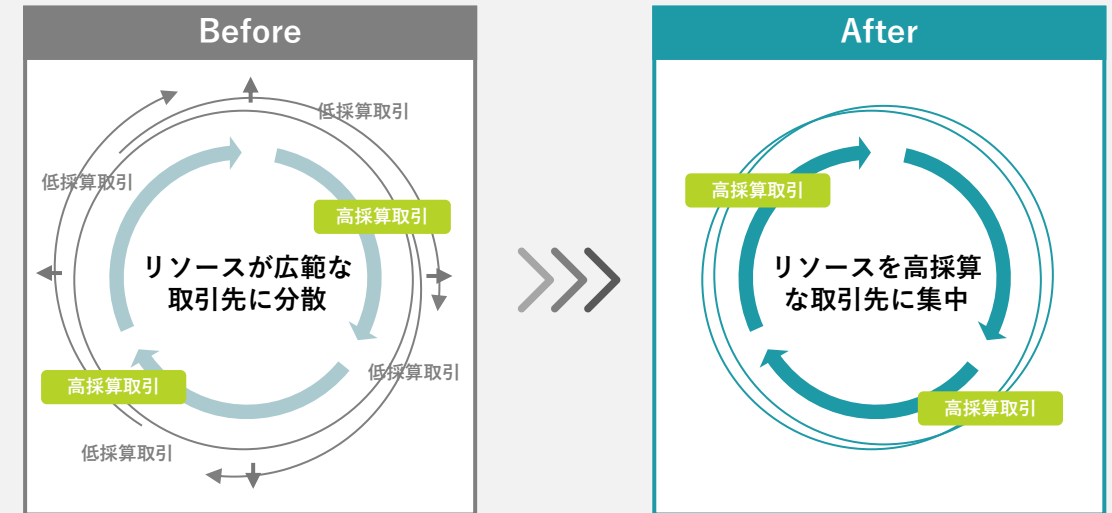
1コンタクトあたりの「提案商材数」単価向上を実現



1コンタクトで多商材提案することにより  
コンタクト数は減少するものの、単価が大幅に上昇

### 不採算取引の整理による「収益性改善」

コンタクト数の「量」から「質（収益性）」に転換



リソースを集中させ、事業全体の利益率を改善



# 入居者アプリ「totoono」について

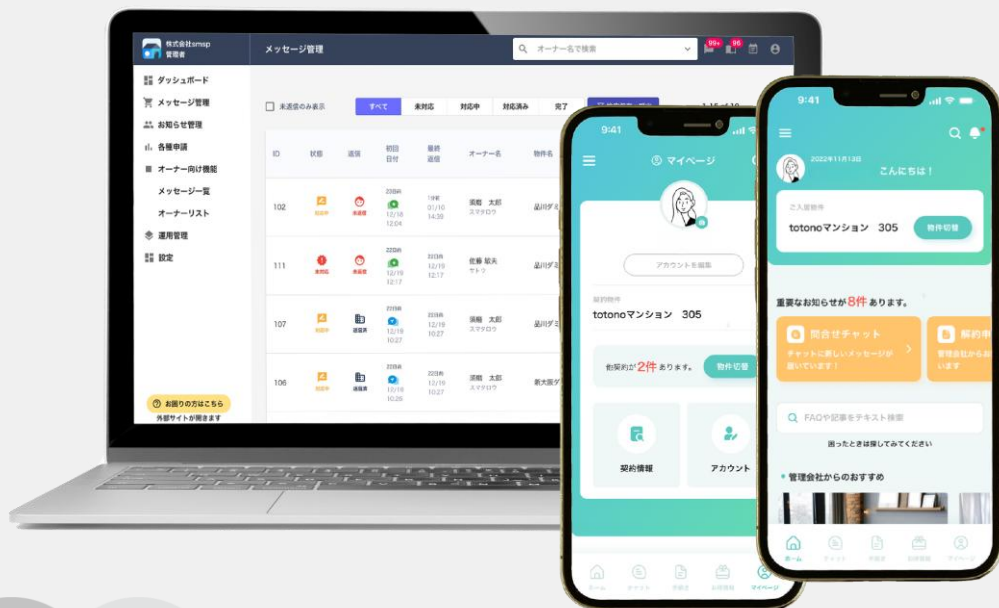
不動産管理会社のDX推進と入居者満足度向上を同時に実現



GOOD DESIGN AWARD  
2024年度受賞

入居者アプリ「totoono」は  
グッドデザイン賞を受賞しました。

賃貸不動産にお住いの入居者と管理会社の  
コミュニケーションを円滑にし、  
さらに入居中の快適を届けるプラットフォーム





# 入居者アプリ「totono」について

住まいのすべてが  
アプリに集約



## お知らせ掲示板

掲示物・お知らせの  
アプリ配信



## 便利なサービス

入居中の便利で  
お得な情報の提供



## FAQ & CHAT

入居者とのやり取りを  
デジタルにスムーズに



## 契約情報の連携

契約書の内容や説明書も  
アプリで確認



## 解約など各種申請受付

室内点検表や解約申請も  
簡単に

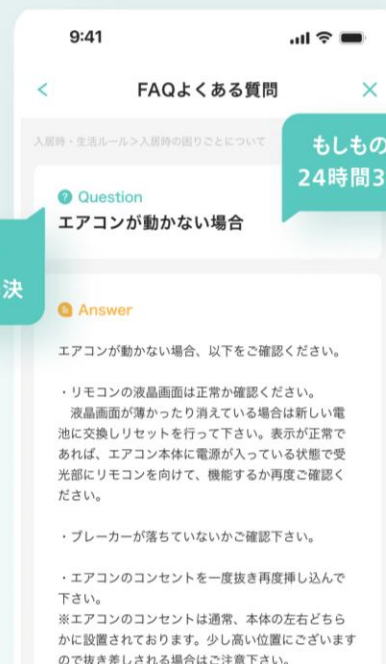


## IoT機器連携

スマートロックの操作も可能



大切なお知らせも  
即時に配信



FAQで  
困り事も解決

もしものときにも  
24時間365日受付



書類や郵送なしで  
手続き完了



## 入居者アプリ「totono」Phase1.0

不動産管理会社と入居者のコミュニケーションツール「totono」を、不動産管理会社に月額  
サブスクモデルで提供  
掲示板、チャット、クレーム対応、契約更新など、便利な各種機能が利用可能



\*1: 入居者アプリ「totono」上で入居者からの問い合わせに対応するという本来不動産管理会社が行う業務(チャット返信業務など)を当社がアウトソーシングで請ける



## 入居者アプリ「totono」Phase2.0

当社が業務プロセスごと巻き取り、その裏でSaaSサービスを使いこなす(=BPaaS)ことでDXを推進させ、不動産管理会社がコアビジネスに集中できる環境を提供する

### BPaaS(入居者業務全般のアウトソーシング)

- ✓ 入居者とのチャット返信などの対応業務
- ✓ 入居者サポートの代行業務
- ✓ お問い合わせのデータ分析



totono

BPaaS提供



月額利用料



不動産管理会社

これまでの月額課金ではなく、ダウンロード数に応じた利用料体系へ移行することにより、不動産管理会社の規模にかかわらず合理的な価格設定を実現

「totono」を起点に不動産管理市場の本質的なDXを実現すべく、BPaaSの展開を加速

※ 「totono」phase2.0は2024/10より開始の体系です。  
また、phase2.0の開始に伴って、これまでの体系をphase1.0という呼称にしております。phase1.0はなくなるわけではなく顧客である不動産管理会社が選択できるようになります。



01   業績報告・KPIの進捗	P.9
02   スマサポについて	P.18
03   成長戦略及び事業計画	P.32



## 基本方針

非連続的成長を図るために  
 入居者アプリ「totono」に先行投資の期間と位置付け  
 スマサポサンキューコールとバランスをみながら成長

項目	2026年9月期
アクションプラン	1 入居者アプリ「totono」のユーザー数の増加による収益基盤の拡大
	2 ビッグデータの分解析とAI開発への積極投資
	3 入居者アプリ「totono」の他社提携等により収益機会の拡大



# 1 totonoのユーザー数の増加による収益基盤の拡大

2020年リリース以降、各エリアの大手不動産管理会社への導入を積上げ、信頼と実績で拡大中



GOOD  
DESIGN  
AWARD  
2024

入居者アプリ「totono」は  
グッドデザイン賞を受賞しました。



## メディア掲載

全国賃貸住宅新聞

ラジオNIKKEI

ダイヤモンド  
ZAI

住宅新報

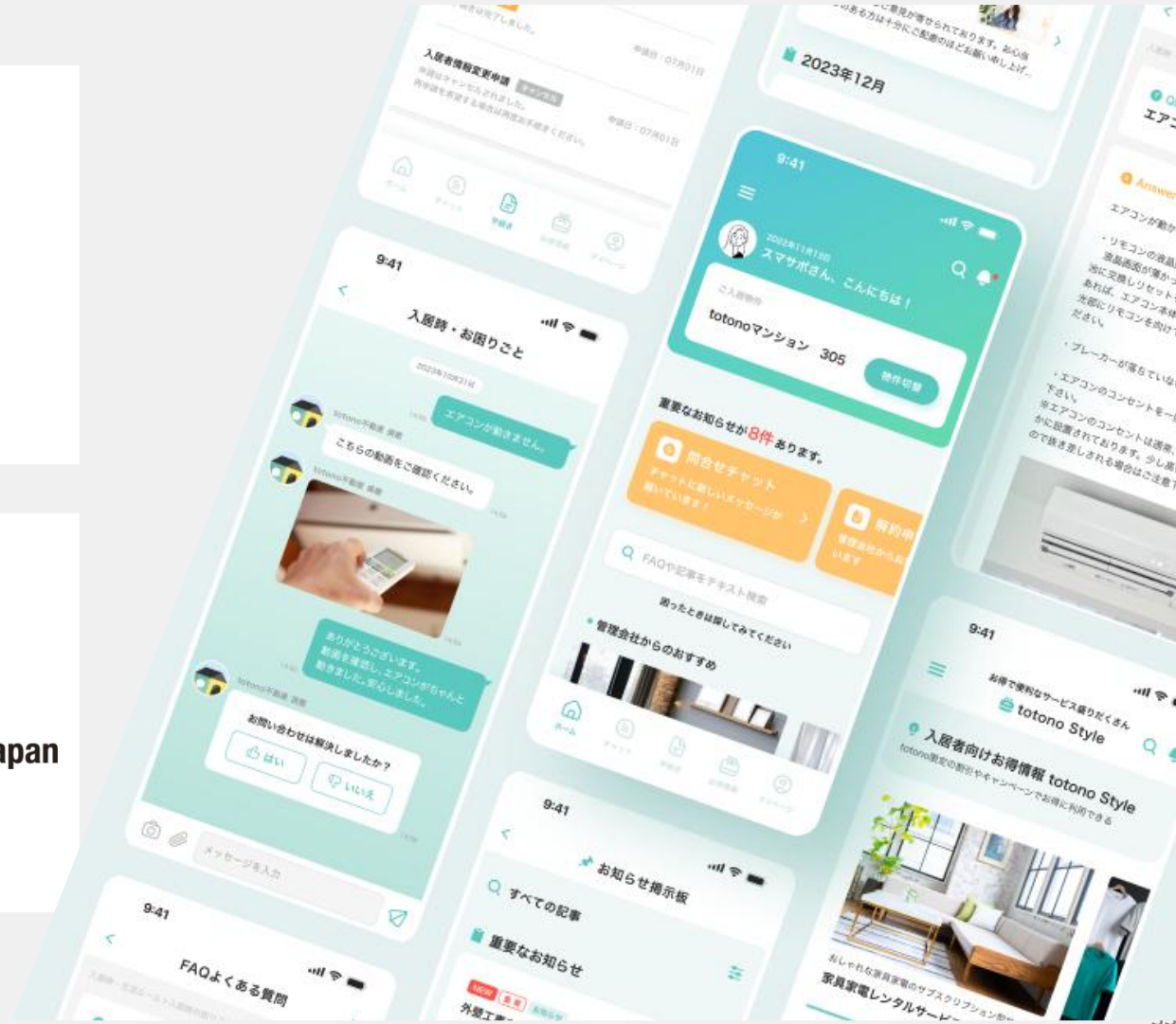
ASCII STARTUP

c|net Japan

FISCO

YAHOO! ニュース  
JAPAN

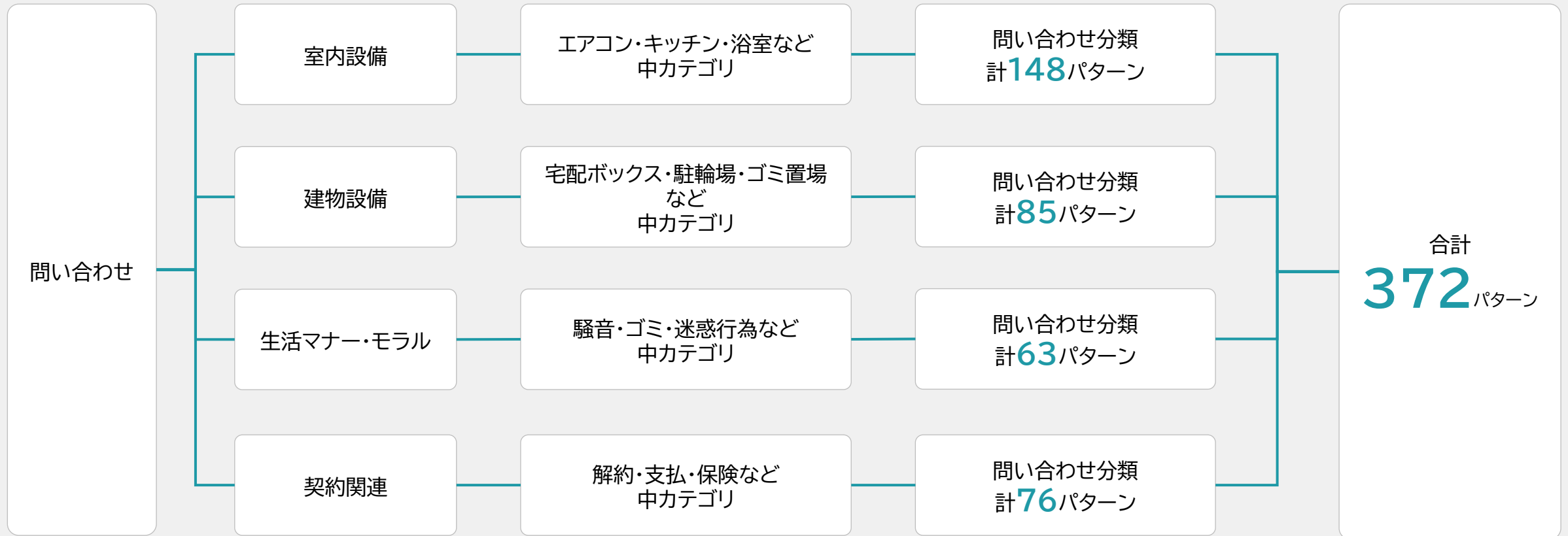
NEWS PICKS





## 2 ビッグデータの分解とAI開発への積極投資

totonolに流入した問い合わせデータを生成AIを活用し、分解分析を実施





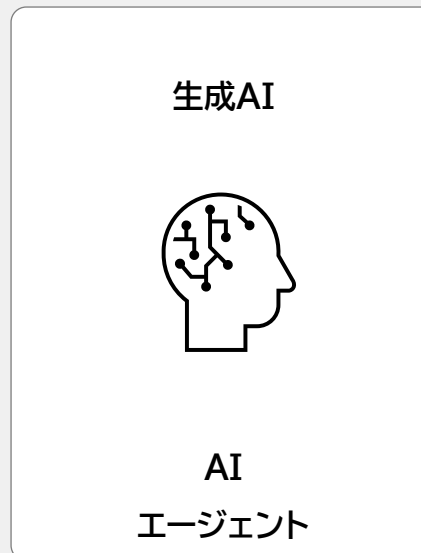
## 2 ビッグデータの分解とAI開発への積極投資

AIへの積極投資を実施することにより将来的なBPOコストの削減



問合せのオンライン化

×



受付対応業務の自動化

×



管理会社毎の解決ルール  
の分析・作成

2025年9月期に比べAI投資額を150%拡大

### 3 入居者アプリ「totoono」の他社提携等により収益機会の拡大

totoono上で展開するアライアンス連携と、主要KPIの「ダウンロード数」を掛け合わせることで非連続的な成長へとつながる

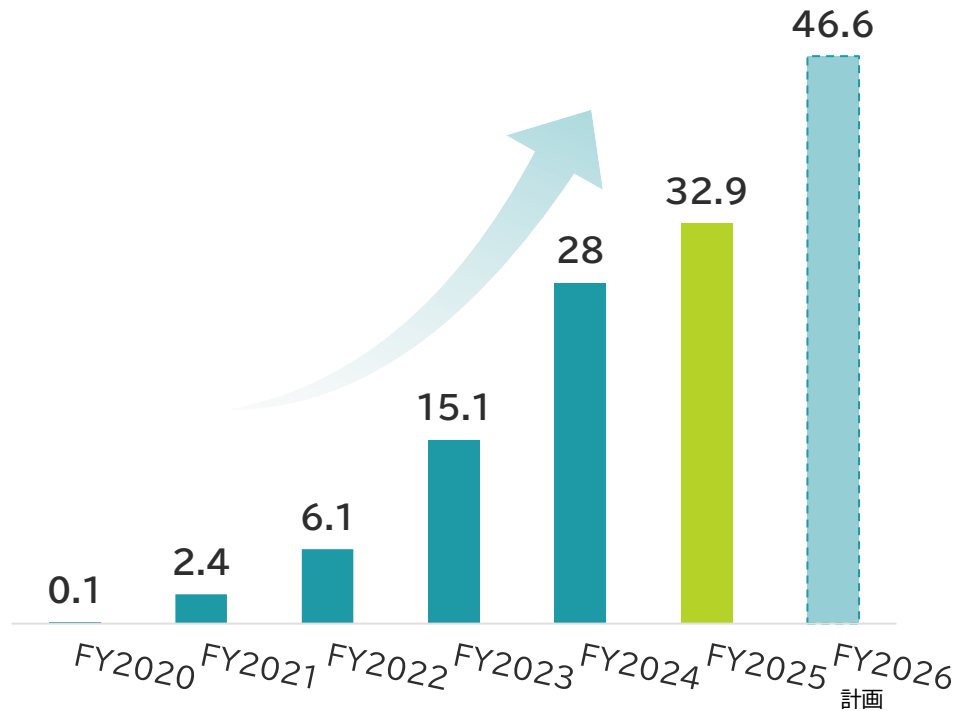


外部アライアンス企業との連携で非連続的な成長へ

### 3 入居者アプリ「toto no」の他社提携等により収益機会の拡大

アプリダウンロード数は順調に増加し32万ダウンロードを突破  
アライアンスは幅広いジャンルで提携を実施

アプリDL数(単位:万)



※FY2024までは累計ダウンロード数、FY2025からはその時点のユーザー数としております。

アライアンス

- BOOK・OFF** ... 不用品買取
- リリカラ** ... インテリア
- 引越マルシェ ... 引越し
- HIS Mobile** ... 格安SIM
- Secual** ... ホームセキュリティ  
etc



## 事業計画

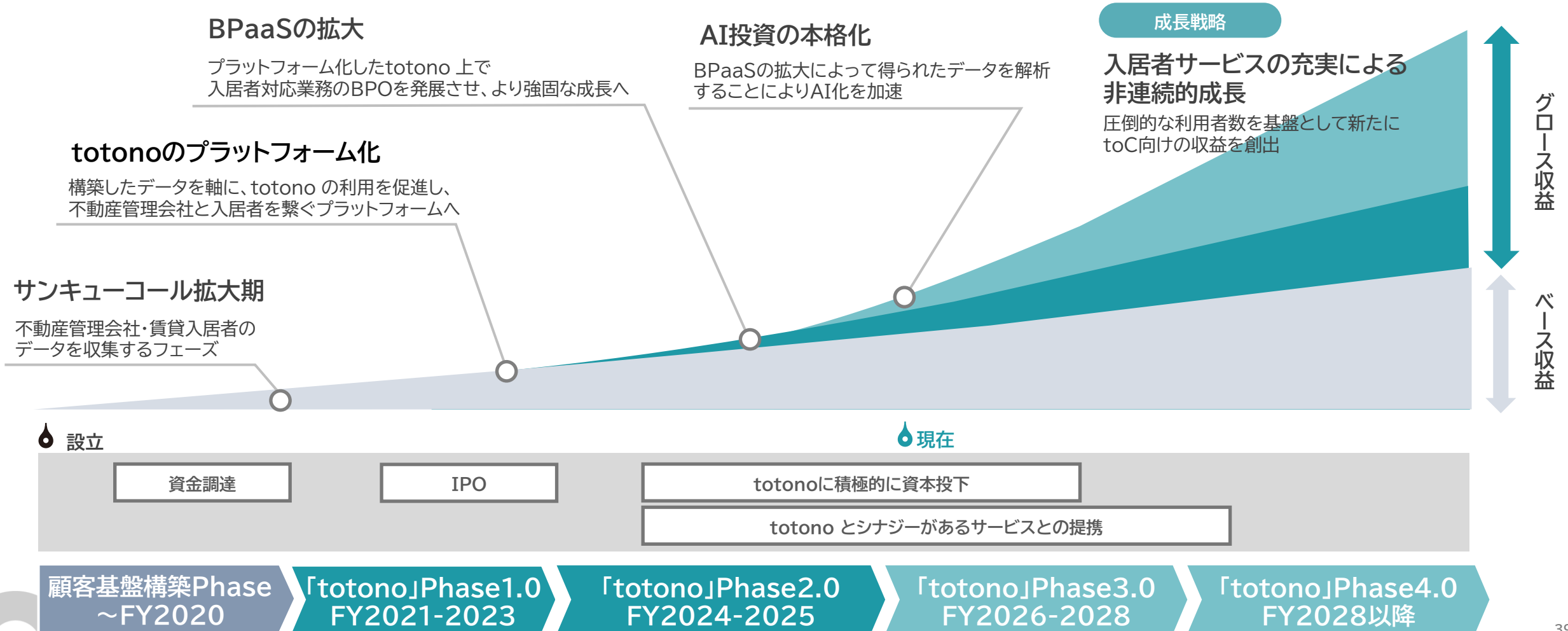
### 2026年9月期事業計画

(単位:百万円)	24/9期 実績(A)	25/9期 実績(B)	26/9期 計画(C)	差異(C-B)
売上高	2,674	2,816	3,150	334
営業利益	108	190	230	40
経常利益	112	191	230	39
当期純利益	106	130	155	25



## 成長ストーリー

サンキューコールで培った顧客基盤をもとに、totoonoの拡大に注力し更なる成長を見込む  
また、多くの業務提携を実施することでtotoono上でのアップセルのベースを構築



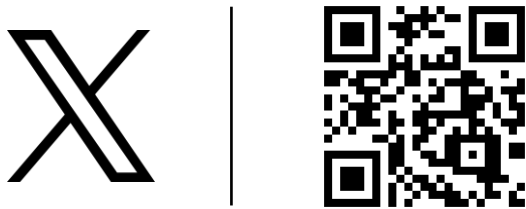


## SNSを活用したIR情報の発信

株主・投資家の皆さまに、当社に対する理解をより一層深めていただきたく、X(旧Twitter)とnoteを活用してIR情報を発信しています。ぜひフォローをお願いいたします。

### X(旧Twitter)

事業活動やIR情報を随時発信しております。



アカウント名: 株式会社スマサポ IR担当

ユーザー名: @SUMASAPO\_PR

URL: [https://x.com/SUMASAPO\\_PR](https://x.com/SUMASAPO_PR)

### note

ソリューション紹介や様々な取り組みを定期的に発信しております。



アカウント名: SUMASAPO note TEAM

URL: <https://note.com/smsp2023>



## Q&amp;A

今回の決算説明について、株主・投資家の皆さまからのご質問を受付いたします。  
いただいたご質問には、後日動画にて回答し公開する予定となります。  
ご質問がございましたら以下の質問フォームよりご記入をお願いいたします。

質問フォーム:

<https://forms.gle/FgRx79v3jdGdjyUVA>

受付期限: 2026年5月22日(金)13時まで



QRコードからも  
ご記入できます

皆さまからの貴重なご意見・ご質問をお待ちしております。

# Smart Life Support

## smartなくらしをsupportする

私たちはこれまでの「不動産管理会社」と「賃貸入居者」の  
一方向のコミュニケーションをデジタルの力でスムーズにします。

これまでにない快適なくらしを、すべての人に。

### 【本開示の取り扱いについて】

- 本資料の作成に当たり、当社は当社が入手可能な統計等第三者情報についての正確性や完全性に依拠し、前提としていますが、その正確性あるいは完全性について、当社は何ら表明及び保証するものではありません。発表日現在の将来に関する前提や見通し、計画に基づく予想が含まれている場合がありますが、これらの将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその達成を約束するものではありません。
- 当該予想と実際の業績の間には、経済状況の変化やお客様のニーズ及び嗜好の変化、他社との競合、法規制の変更等、今後のさまざまな要因によって、大きく差異が発生する可能性があります。