

# Robot Home

A life with Robot Home can change the world.

---

## 2021年12月期 決算説明資料

2022年2月 株式会社Robot Home（東証一部：1435）

## アジェンダ

- 1 2021年12月期 決算概要
- 2 Robot Homeの成長戦略
- 3 補足資料

# 1. 2021年12月期 決算概要

## 会社概要

社名 株式会社Robot Home (※)

本社 東京都渋谷区恵比寿南3-4-14

設立 2006年1月23日

代表者 代表取締役CEO 古木 大咲

資本金 10百万円

従業員 169名 (連結ベース / 正社員 / 2021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

不動産コンサルティング事業

グループ会社

株式会社income club

株式会社Residence kit (※)

株式会社TABICT

株式会社サナス

株式会社アイ・ディー・シー

※2021年4月1日付けで、「株式会社TATERU」は「株式会社Robot Home」に、グループ会社の「株式会社Robot Home」は「株式会社Residence kit」に、商号を変更を致しました。

## 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

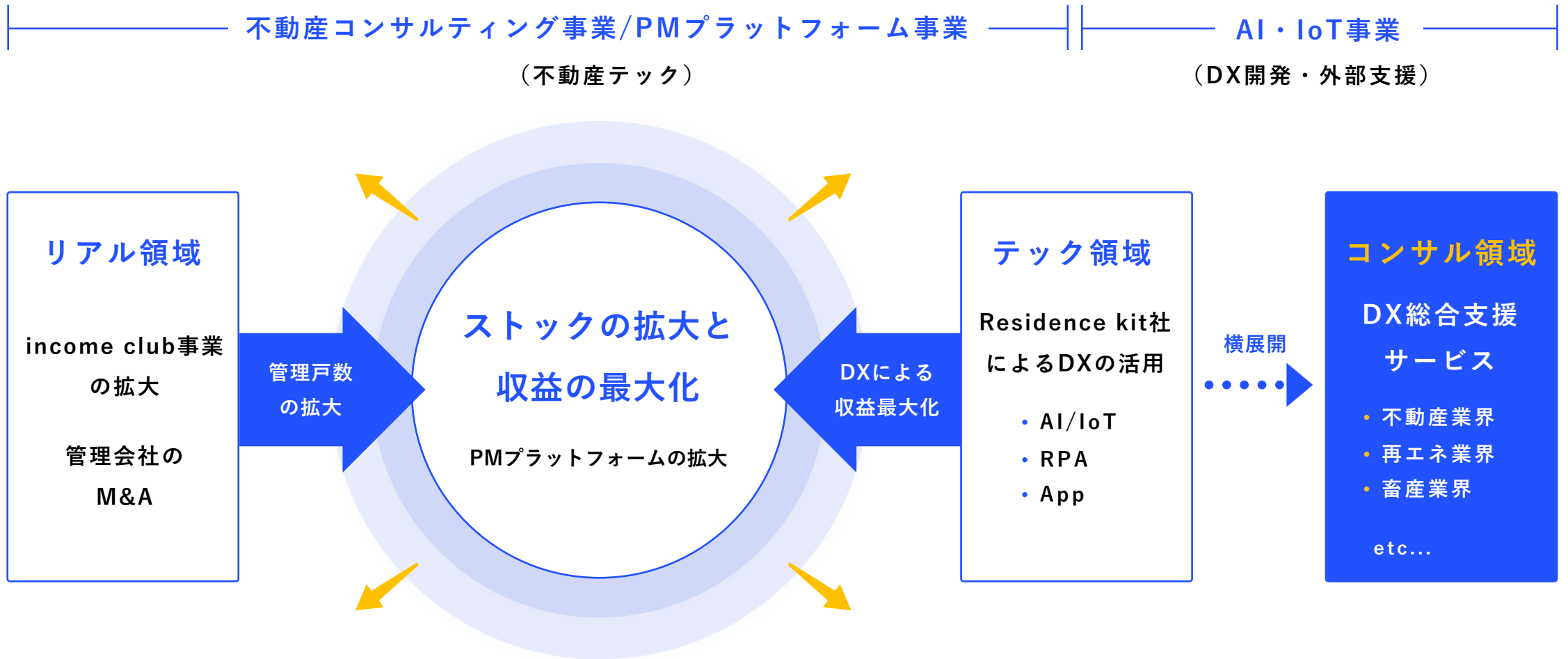
PM事業 / 保証事業 /  
メンテナンス事業

#### 不動産コンサルティング事業

---

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

## リアル×テクノロジーの知見をDX領域へと展開



## 2021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営業利益299百万円を計上
- 経済産業省指針に基づく「DX認定」を取得
- 一般社団法人DX不動産推進協会の設立
- 不動産投資マーケットプレイス「income club」新規事業開始
- 株式会社アイ・ディー・シーの全株式取得による連結子会社化

## 連結損益計算書

単位：百万円	2020年12月期末	2021年12月期末
売上高	6,147	4,090
売上総利益	1,641	2,363
販売費及び一般管理費	2,305	2,063 <sup>(※1)</sup>
営業利益	▲664	299
経常利益	▲694	355
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲1,007	373 <sup>(※2)</sup>

- ストック型ビジネスの持続的な収益拡大により営業利益299百万円を計上
- 継続したコスト見直しによる販売費及び一般管理費の削減
- M&Aアドバイザーフィー58百万円を計上<sup>(※1)</sup>
- 繰延税金資産の計上による税金費用の軽減<sup>(※2)</sup>



## セグメント情報

	単位：百万円	2020年12月期末	2021年12月期末	増減
AI・IoT事業	売上高	231	403	172
	営業利益	58	181	123
PMプラットフォーム事業	売上高	2,763	3,114	351
	営業利益	889	1,170	281
不動産コンサルティング事業	売上高	3,152	580	▲2,572
	営業利益	▲473	▲83	390

- DX総合支援サービスの収益貢献により、AI・IoT事業が増収・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
- ビジネスモデルの再構築により不動産コンサルティング事業が減収・増益

## 連結貸借対照表

単位：百万円	2020年12月期末	2021年12月期末	前年増減額
流動資産	8,682	8,015	▲666
現金及び預金	5,764	4,648	▲1,115
棚卸資産	1,992	2,798	805 (※)
固定資産	693	1,889	1,195
資産合計	9,376	9,905	529
負債	2,140	2,378	237
有利子負債	200	367	167
純資産	7,235	7,527	291
負債・純資産合計	9,376	9,905	529

- 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75.7%
- 自己株式199百万円取得

## 配当の再開と2022年配当予定についてのお知らせ

### 1株当たり配当金

単位：円 銭

	第2四半期末	期末	合計
2021年 予定 (第2四半期は実績)	0.00	1.00	1.00

2022年 予定

1.00

1.00

2.00

- ストック型ビジネスへの収益構造の転換による黒字化の達成や財政状況、利益還元施策など総合的に勘案し配当を再開
- 2021年予定→期末1円  
2022年予定→合計2円

## 自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ

### 取得に係る事項の内容

- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| 1. 取得対象株式の種類  | 当社普通株式                              |
| 2. 取得し得る株式の総数 | 550,000株（上限）<br>→発行済株式総数に対する割合：0.6% |
| 3. 株式の取得価額の総額 | 100,000,000円（上限）                    |
| 4. 取得期間       | 2022年2月15日～2022年3月14日               |

### 理由

- 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため
- 経営環境を総合的に判断し、今後のM&A戦略や株主還元策などを検討・実施するため

## 業績予想について

単位：百万円

	2021年12月期 (実績)	2022年12月期 (予想)	前年増減 (予想)
売上高	4,090	7,000	+2,909
営業利益	299	500	+200
経常利益	355	450	+94
親会社株主に帰属する 当期純利益	373	400	+26

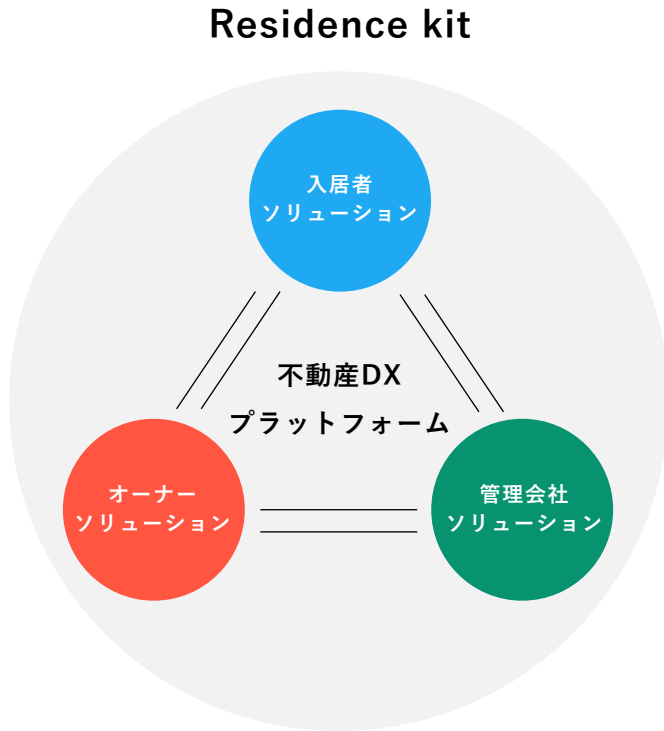
- PMプラットフォーム事業における  
ストック収益の安定的成長
- income club事業の本格稼働による  
売上高・営業利益の大幅改善
- Residence kitの更なるDX化、AI  
活用による賃貸経営の自動化に向け  
て先行投資を開始

## 主な投資予定項目

- 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

## 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



## 2. Robot Homeの成長戦略

## 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不動産推進協会設立のお知らせ

### 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	樋口龍 株式会社GA technologies 代表取締役社長CEO 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 宮地正剛 株式会社Casa 代表取締役 清水剛 株式会社AMBITION 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 株式会社シーラホールディングス 取締役会長兼CEO
顧問	西村清彦 東京大学名誉教授・元日本銀行副総裁
ウェブサイト	<a href="http://www.dxppa.or.jp/">http://www.dxppa.or.jp/</a>
問い合わせ先	<a href="mailto:info@dxppa.or.jp">info@dxppa.or.jp</a>

## DX不動産推進協会2021年度ハイライト

### 2021年度ハイライト

- 会員企業数が順調に進捗  
➡ 会員企業数: **35社**
- 定期的な勉強会の開催  
➡ 開催実績: **4回** / 総参加数: **406名**
- 協会理事社、国交省不動産IDルール検討会へ参画
- 学術審議会の設置



### DX不動産推進協会が目指す未来



#### 不動産契約の全面電子化

- ・ 電子署名の活用
- ・ BIMによる住宅履歴情報の設計
- ・ 物件情報のID統一化
- ・ 不動産履歴情報の整備



#### 不動産トレーサビリティに紐づく 電子契約システムの確立

ブロックチェーンで結び改竄防止

**不動産市場の更なる活性化と健全化**

## 新規事業立ち上げのお知らせ

### 不動産投資マーケットプレイス

# income club (2021年8月リリース)

income clubは「投資用不動産を買いたい投資家」と「投資用不動産を売りたい業者」をマッチングさせるための、不動産投資マーケットプレイスです。ボランティア・チェーンの加盟店によって開発された投資用不動産を閲覧、検討、購入できるサービスとなっています。当社はこのincome clubを通じて、不動産投資マーケットを更に活性化すべく、テクノロジーと加盟店ネットワークを活用した、新たなマーケットプレイスを構築して参ります。



エンドユーザー向けサンプルページ

## 株式会社アイ・ディー・シーの子会社化について

### 不動産DXの更なる推進

### 株式会社アイ・ディー・シーを子会社化

当社グループにおけるテクノロジー領域、不動産経営の自動化を目指す賃貸住宅のIoTプラットフォーム「Residence kit」の活用と、株式会社アイ・ディー・シーの創業20年以上にわたり培われたリアル領域の知見を融合。リアル×テクノロジーのDXを推進することで、当社グループにおける企業価値のより一層の向上が見込めることから、2021年12月22日に株式会社アイ・ディー・シーの発行株式を100%取得し、子会社化いたしました。



株式会社 アイ・ディー・シー

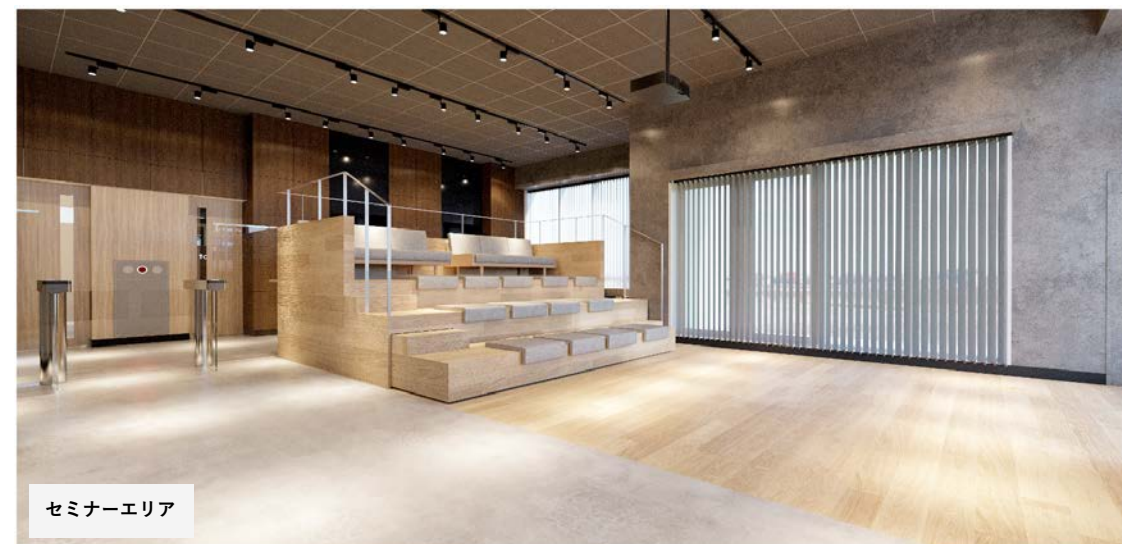
#### 【会社概要】

■商号	株式会社アイ・ディー・シー
■所在地	大阪府吹田市広芝町10-35 江坂南口第二ビル6階
■設立	平成11年11月29日
■代表者	代表取締役 山口 卓二
■事業内容	不動産開発事業 不動産賃貸・売買仲介業 賃貸不動産管理業
■URL	<a href="https://www.id-com.co.jp/">https://www.id-com.co.jp/</a>

## 銀座オフィスの開設についてのお知らせ

### 働き方の多様化とDXを推進する 新オフィスを開設（2022年2月オープン）

昨今の新型コロナウイルス感染症による社会環境変化への対応として、働き方の多様化とDXを推進する新オフィスを銀座に開設いたしました。大型セミナースペースの設置や、従業員同士の対面機会を創出するための共用スペース、オンライン同様のリアルなイベントを開催可能な機器の設置など、オンラインとオフライン両方の対応が可能な機能を用いて、従業員だけでなくあらゆるステークホルダーの皆様の安全確保と、より円滑なコミュニケーションを図れるオフィス設計となっております。



銀座オフィス住所: 東京都中央区銀座7-4-15 RBM銀座ビル9,10,11F

# AI・IoT事業

売上高

**403百万円**

営業利益

**181百万円**

## 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



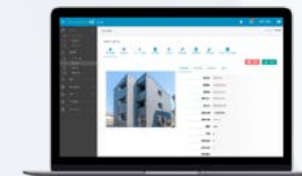
Residence kit  
for Owner

所有する



Residence kit  
for PM

管理する



Residence kit  
for Maintenance

メンテナンスする



Residence kit  
for Agent

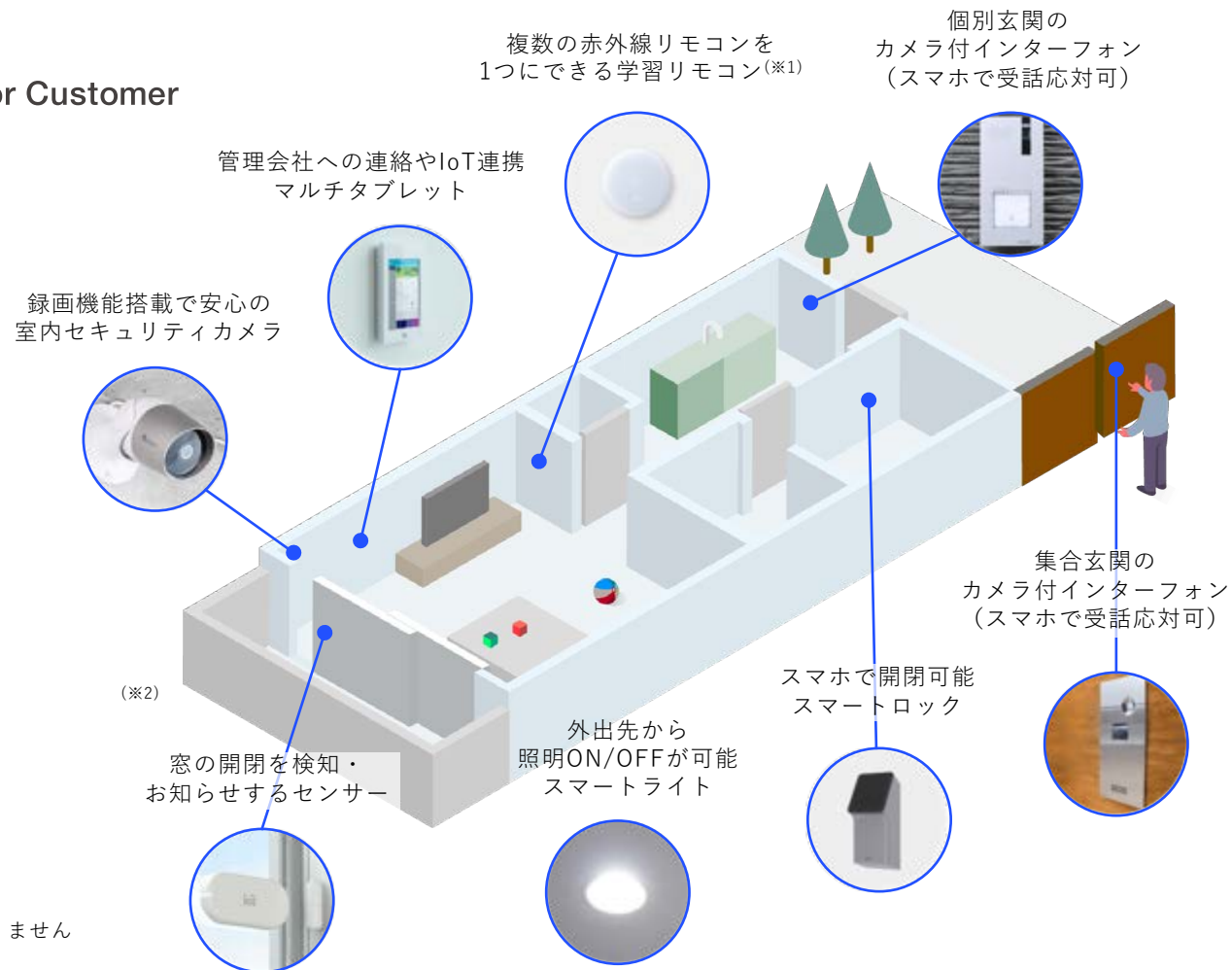
入居をつける



## スマホで快適に操作できるIoTの部屋



### Residence **kit** for Customer



導入戸数**9,900戸**を突破し、引き続き順調に増加傾向。

IoT導入戸数

**9,961戸**

(2021年12月末時点)

※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



# 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。

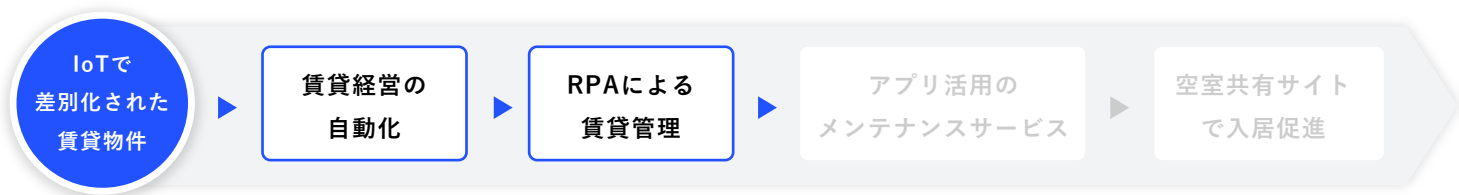
オーナー数

# 1,937名

(2021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

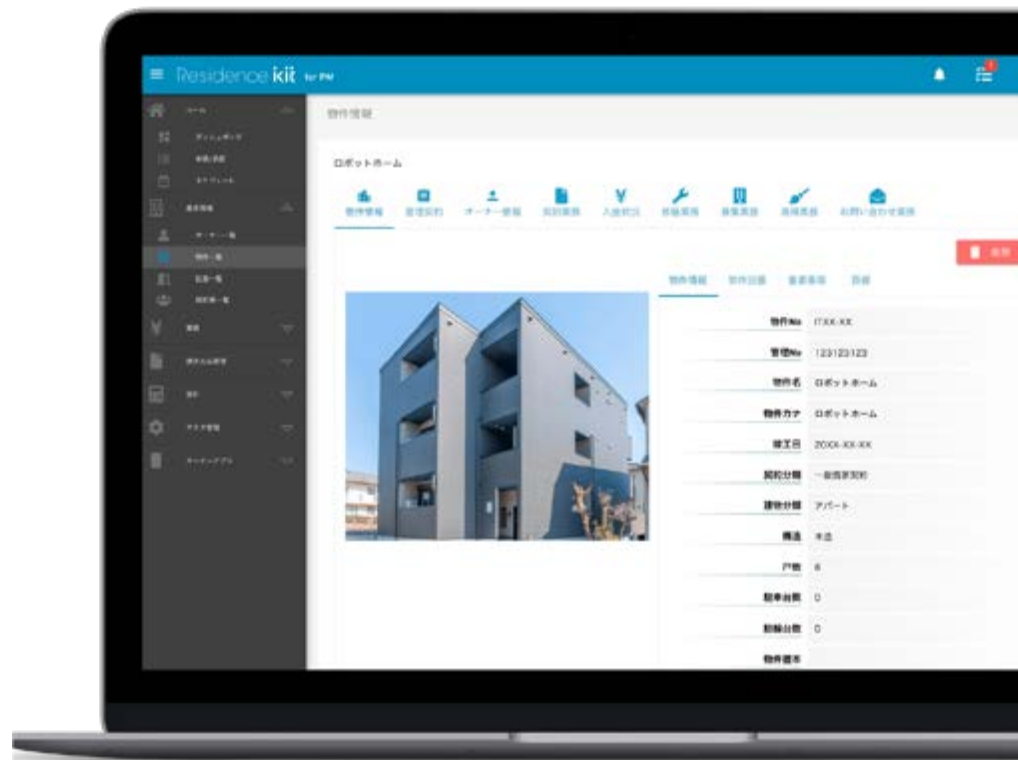
物件情報管理 / オーナー情報管理

### 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



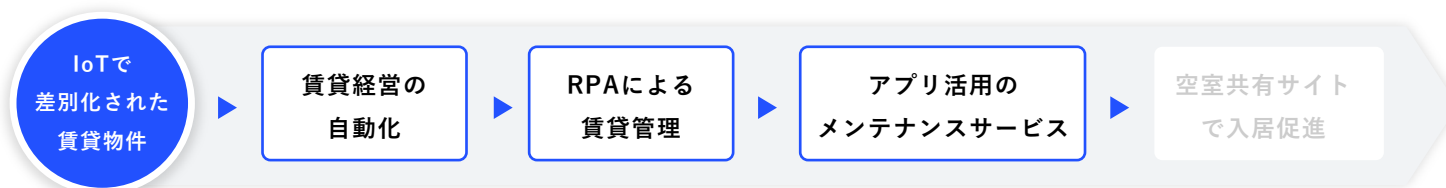
RPAを活用した業務効率化による、空室リスクの軽減、及びサービス品質の向上。

導入戸数

# 25,069 戸

(2021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

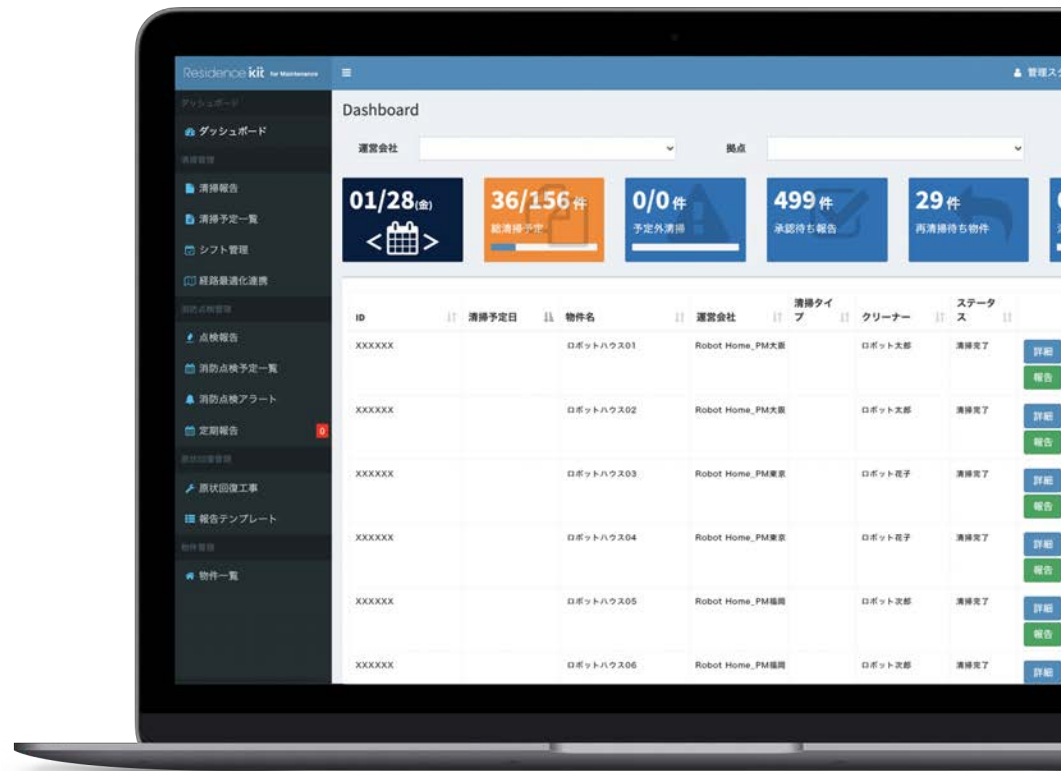
清掃員の最大効率ルートを示す

### 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

52,439 回

消防点検

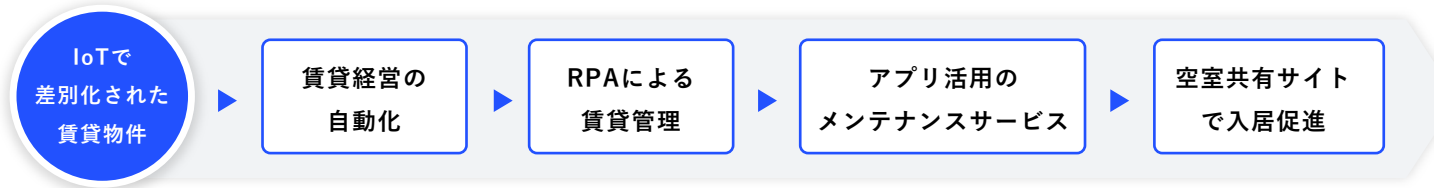
5,378 回

原状回復工事

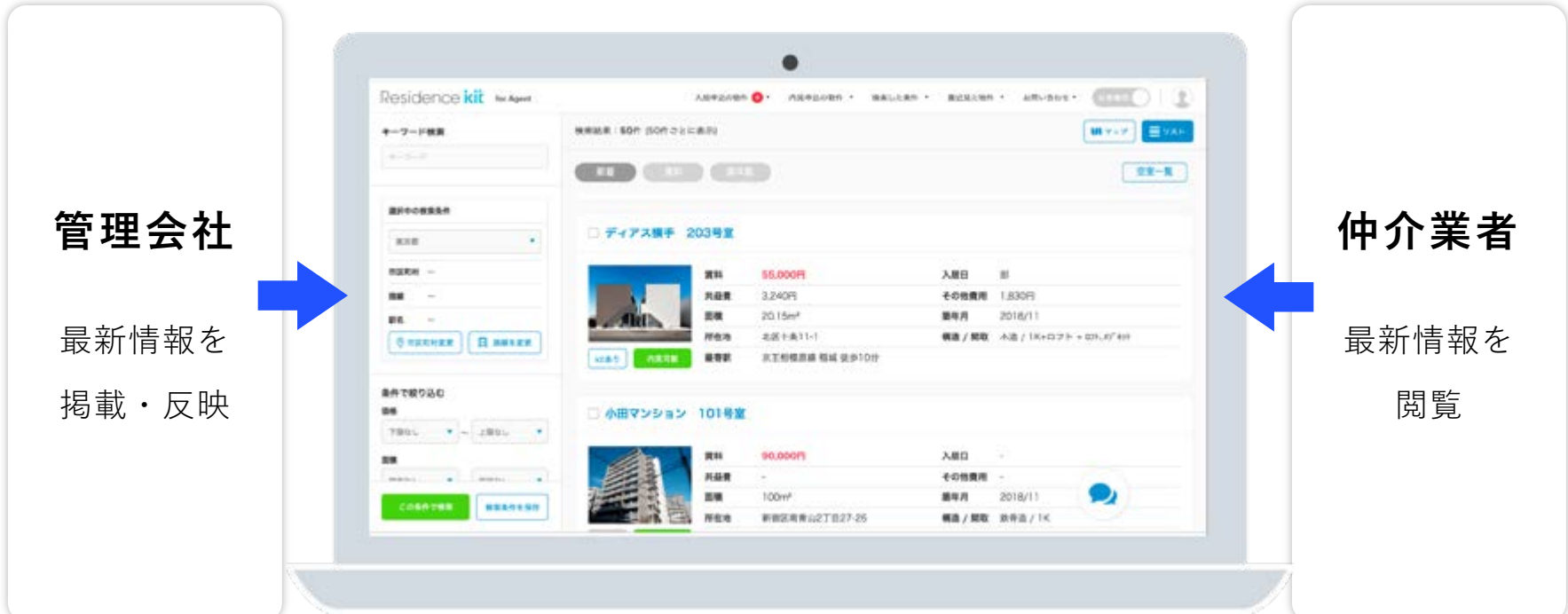
1,543 件

(2021年12月末時点、年度実績)

# 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

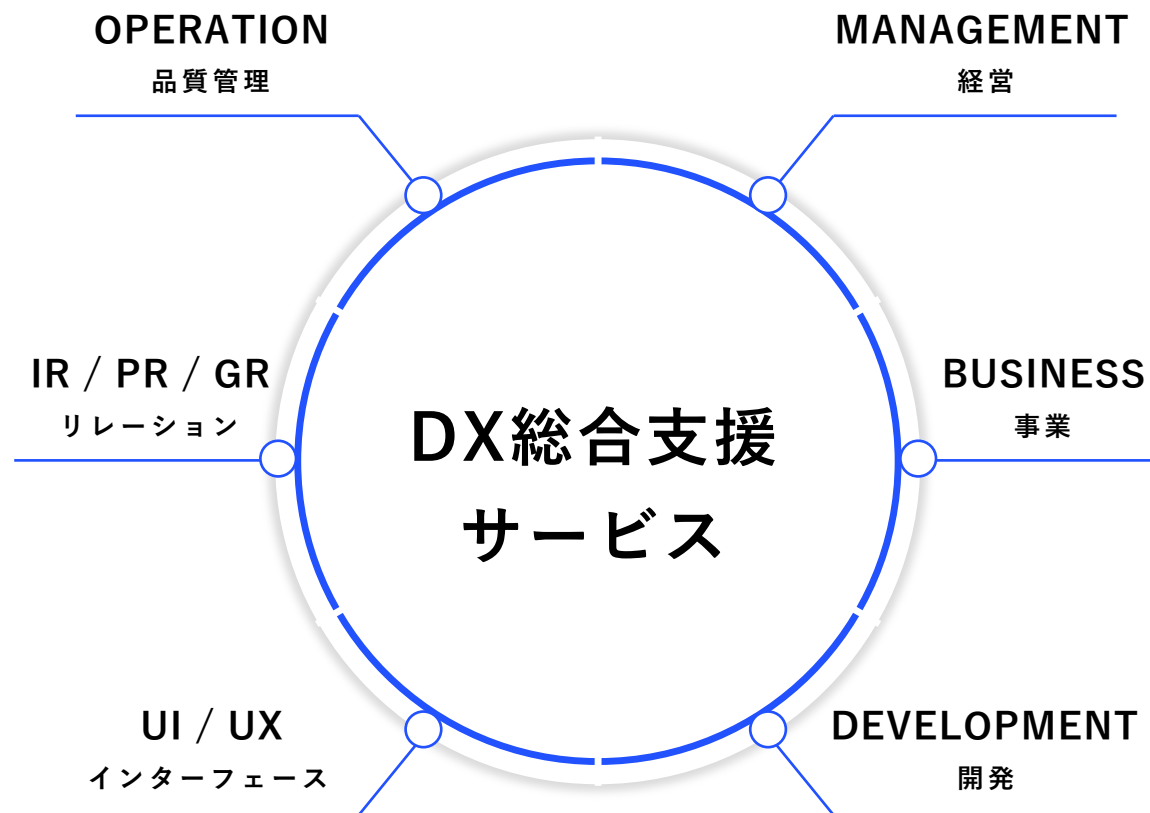
# 17 都道府県 5,955 業者

(2021年12月末時点)

## DX総合支援サービス概要

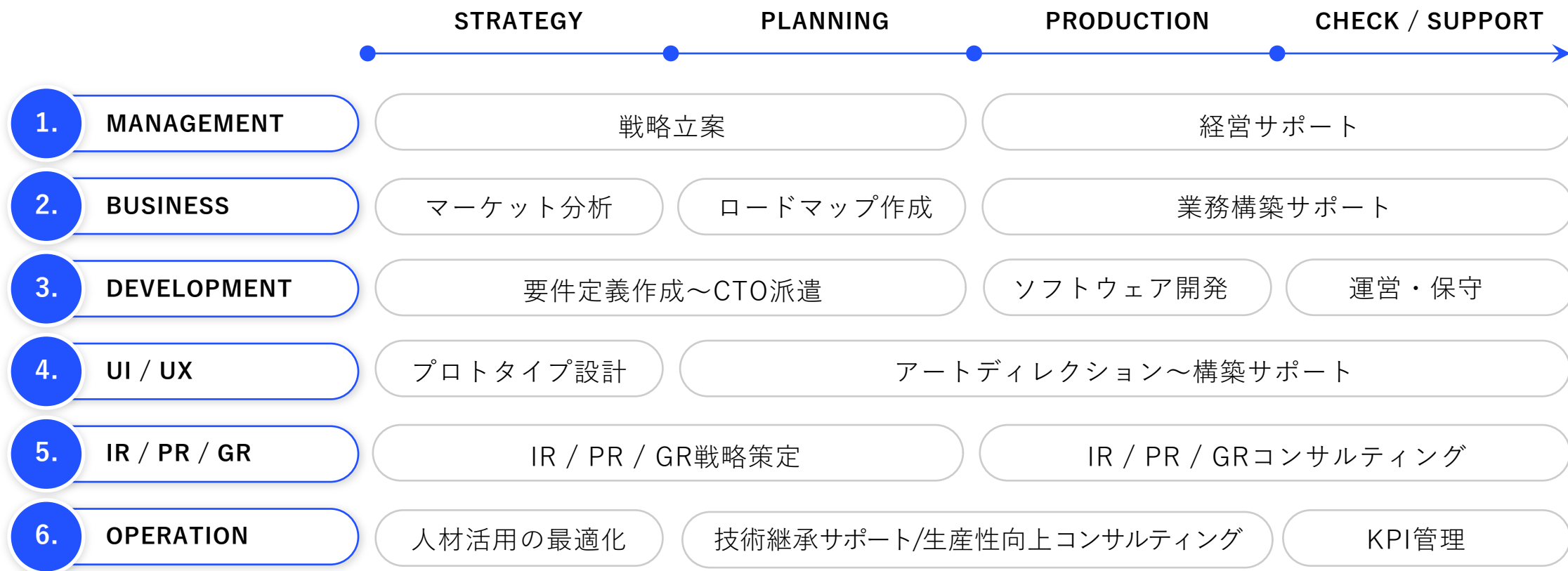
不動産×ITの様々な自社プロダクトを開発・運用してきた実績を活かしDX総合支援サービスを開始

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18社（2021年12月末時点）

**KEIAI**  
デザインのケイアイ

 **NOBELS**

  
**ATSUMARU**

**SYLA**  
HOLDINGS

 **LeTech**

**TEG**  
TOKYO ESPORTS GATE, INC.

 **NEXUS AGENT**

  
**Keeyls**

※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

**3,114**百万円

営業利益

**1,170**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**96.1%**と、高い入居率を維持。

管理戸数

**25,866** 戸

入居率

**96.1** %

(2021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

15,306 戸

25,866 戸

(2021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 52,439回

原状回復工事 1,543件

消防点検 5,378回

(2021年12月末時点、年度実績)

# 不動産コンサルティング事業

- 富裕層向け、IoTで差別化された収益不動産の開発・販売
- テクノロジー×不動産をテーマとした企画開発コンサルティング
- 不動産投資マーケットプレイス「income club」新規事業開始

売上高

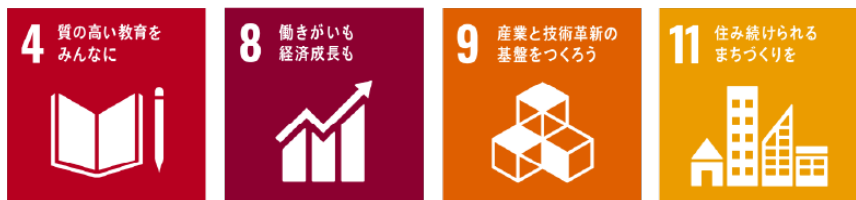
**580**百万円

営業利益

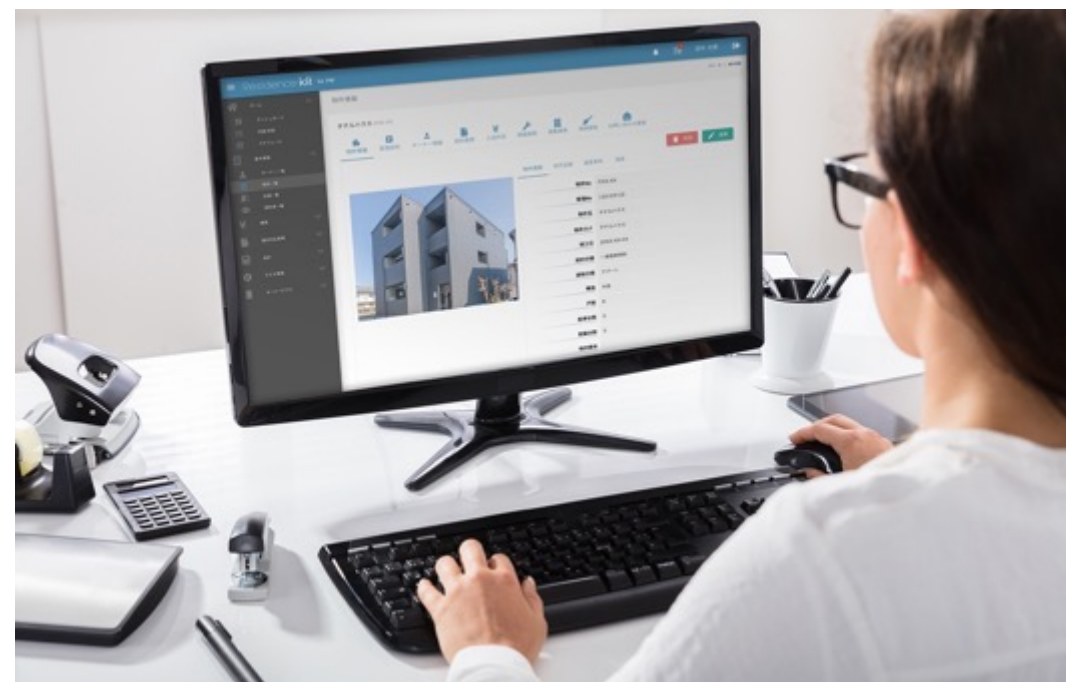
**▲83**百万円

## 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

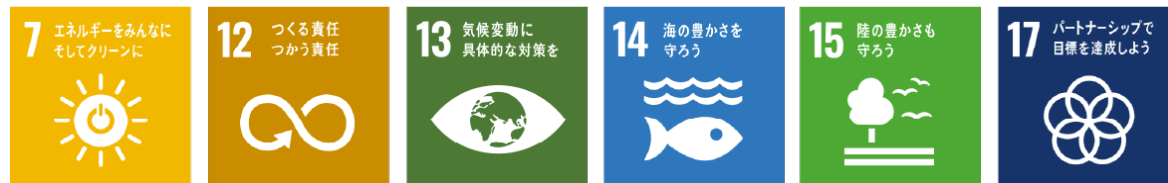


RPAを活用した業務効率化を推進し、より質の高いサービスを提供することで住みよい街づくりに貢献。賃貸管理ビジネスの領域をさらに拡大し、賃貸管理におけるトータルサポート体制を整えることにより、より細やかなご要望に対応すべく、入居者ファーストな体制を構築。

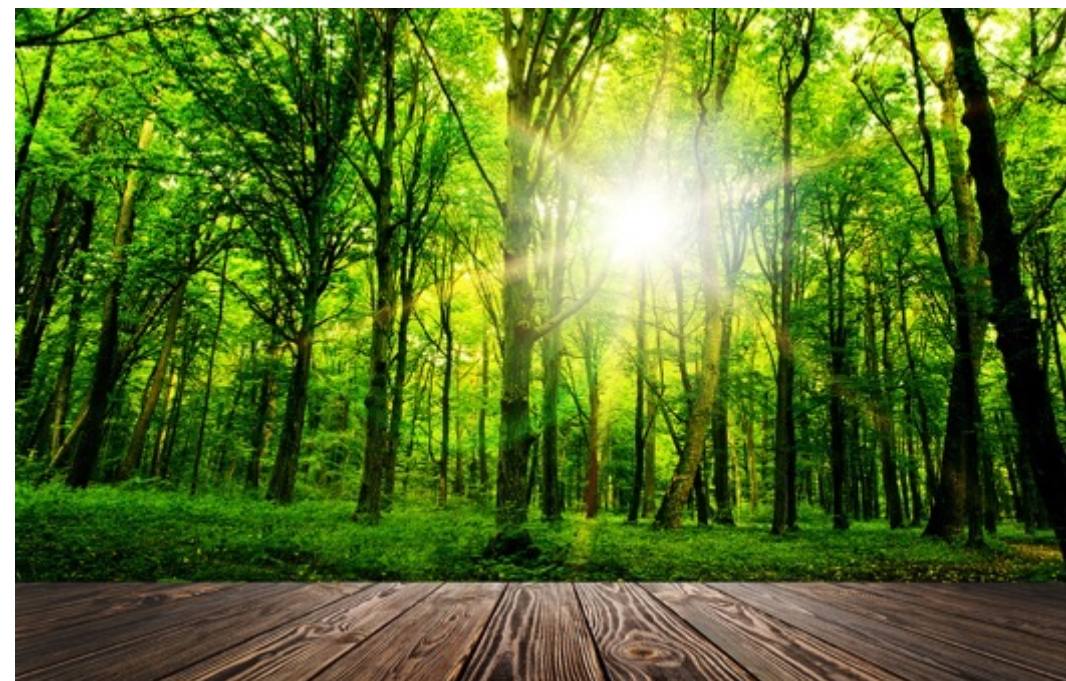


## 当社が取り組むSDGsについて

### 自治体と連携した地方創生への取り組みと、 地球環境へ配慮した開発コンサルティングを展開



各地域や自治体と連携を重ねた開発による地方創生に貢献し、テクノロジー×不動産開発をテーマとしたコンサルティングによる、地球環境にも配慮したエコロジー事業を展開。



## 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57.0%、女性育休取得率100%、有給休暇消化率77.7%と、高い水準を維持（2021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

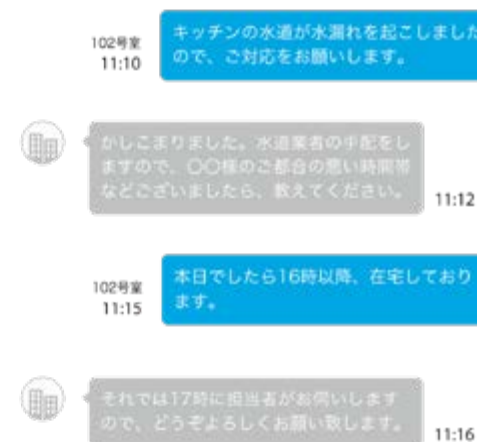


## IoT製品紹介

### 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



スマホに通知



応対後、解錠ボタンを押すと



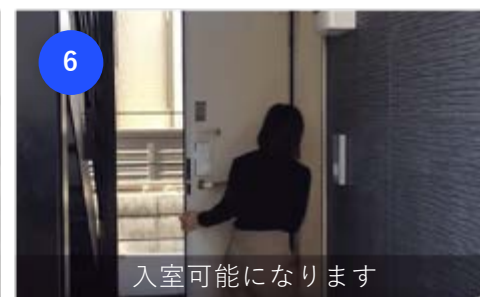
集合玄関の鍵が開きます



個別玄関機で呼び出し



入居者のスマホに通知・解錠



入室可能になります

## 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



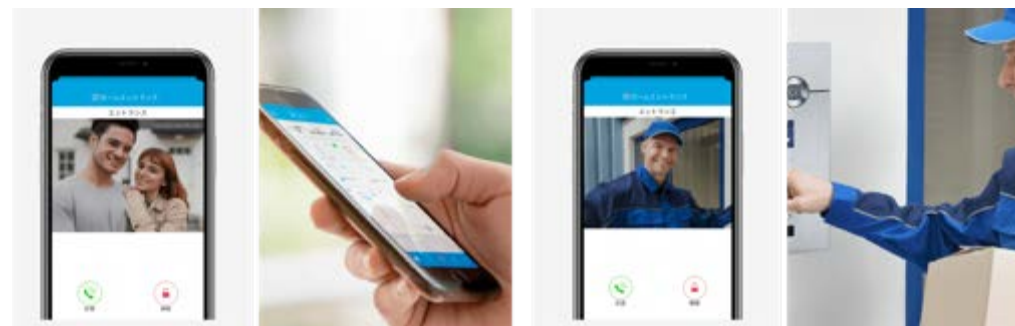
個別玄関用  
インターフォン



### 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。

ご自宅から一定距離を  
離れると、自動的に  
「お出かけモード」に



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。