

FY2023.9 3Q 決算説明資料

2022.10.1 – 2023.6.30

株式会社タスキ

(東証グロース：2987)

2023年8月1日

成長基調を継続し、売上・経常利益で 過去最高を更新

売上高 **119.2**億円
(YoY **+35.0%**)

経常利益 **16.1**億円
(YoY **+60.4%**)

3Qトピックス

1. FY2023.9 3Q (2023.4~2023.6) において売上高・経常利益が伸長 . . . p.5
売上高**5,113**百万円 (YoY**+90.8%**)、経常利益**578**百万円 (YoY**+48.3%**)
2. オフバランススキームの第1号不動産私募ファンドを組成 . . . p.18
3. リファイニング事業が、計画通りに進捗 . . . p.21

- 01 | **FY2023.9 3Q決算概要**
- 02 | **FY2023.9 通期業績予想の概要**
- 03 | **トピックス**
- 04 | **事業内容**
- 05 | **成長戦略**
- 06 | **Appendix**

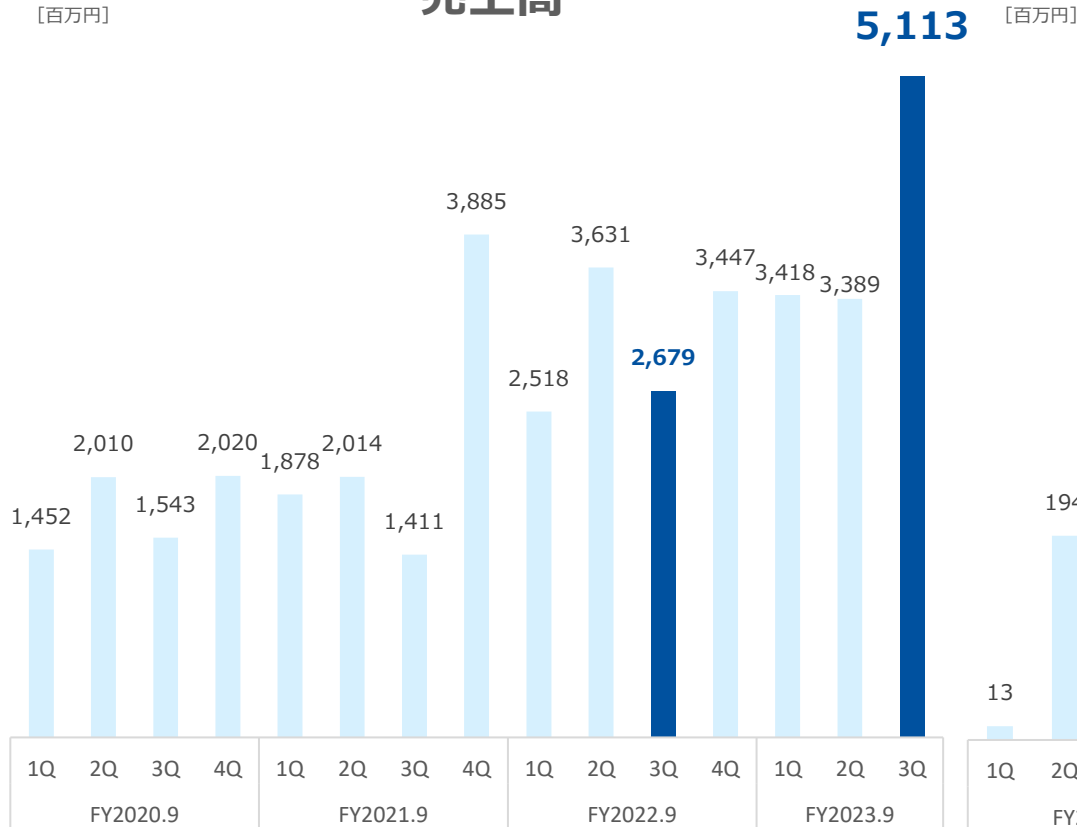
01 | FY2023.9 3Q決算概要

[百万円]	FY2022.9 3Q	FY2023.9 3Q	増減額	増減率
売上高	8,829	11,922	+3,092	+35.0%
Life Platform事業	8,807	11,814	+3,007	+34.1%
Finance Consulting事業	21	111	+89	+415.5%
売上総利益	1,931	2,824	+893	+46.2%
Life Platform事業	1,911	2,723	+812	+42.5%
Finance Consulting事業	16	82	+66	+409.2%
売上総利益率	21.9%	23.7%	-	-
営業利益	1,113	1,766	+652	+58.6%
Life Platform事業	1,125	1,719	+594	+52.8%
Finance Consulting事業	△15	23	+38	+244.8%
営業利益率	12.6%	14.8%	-	-
経常利益	1,009	1,618	+609	+60.4%
経常利益率	11.4%	13.6%		
四半期純利益	698	1,116	+417	+59.7%
純利益率	7.9%	9.4%		

- FY2023.9 3Qは、IoTレジデンス等を13件、リファイニング物件を2件の合計15件（YoY+2件）を販売
- 大型物件の売却が寄与し、3Q売上高・経常利益ともに**過去最高を更新**

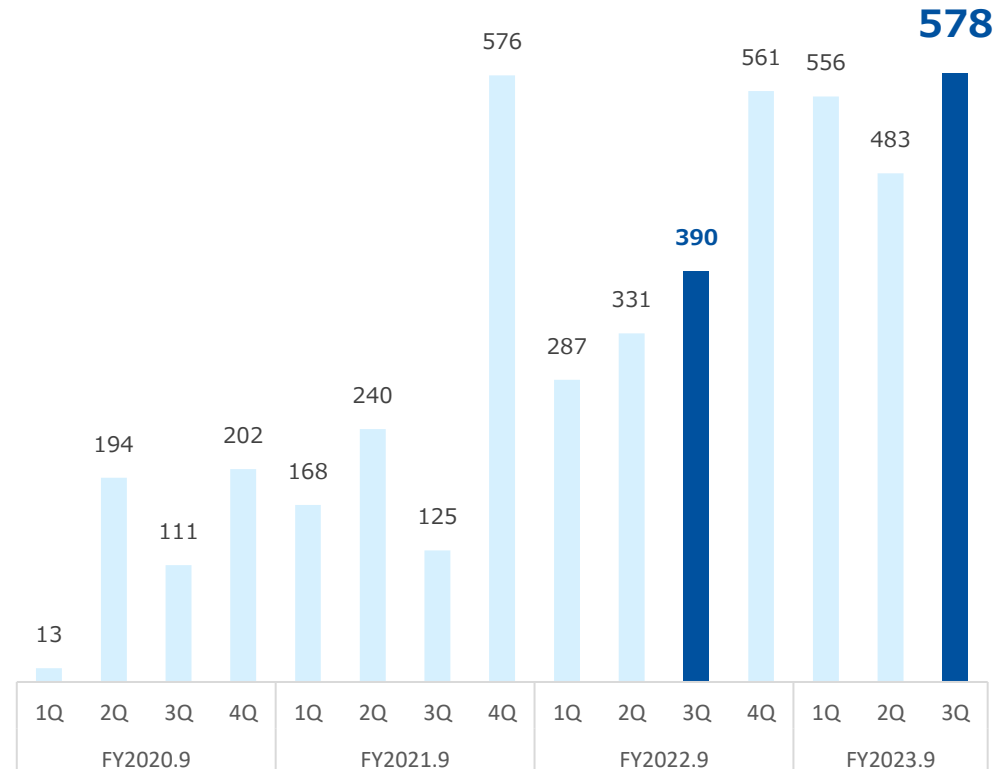
売上高

[百万円]

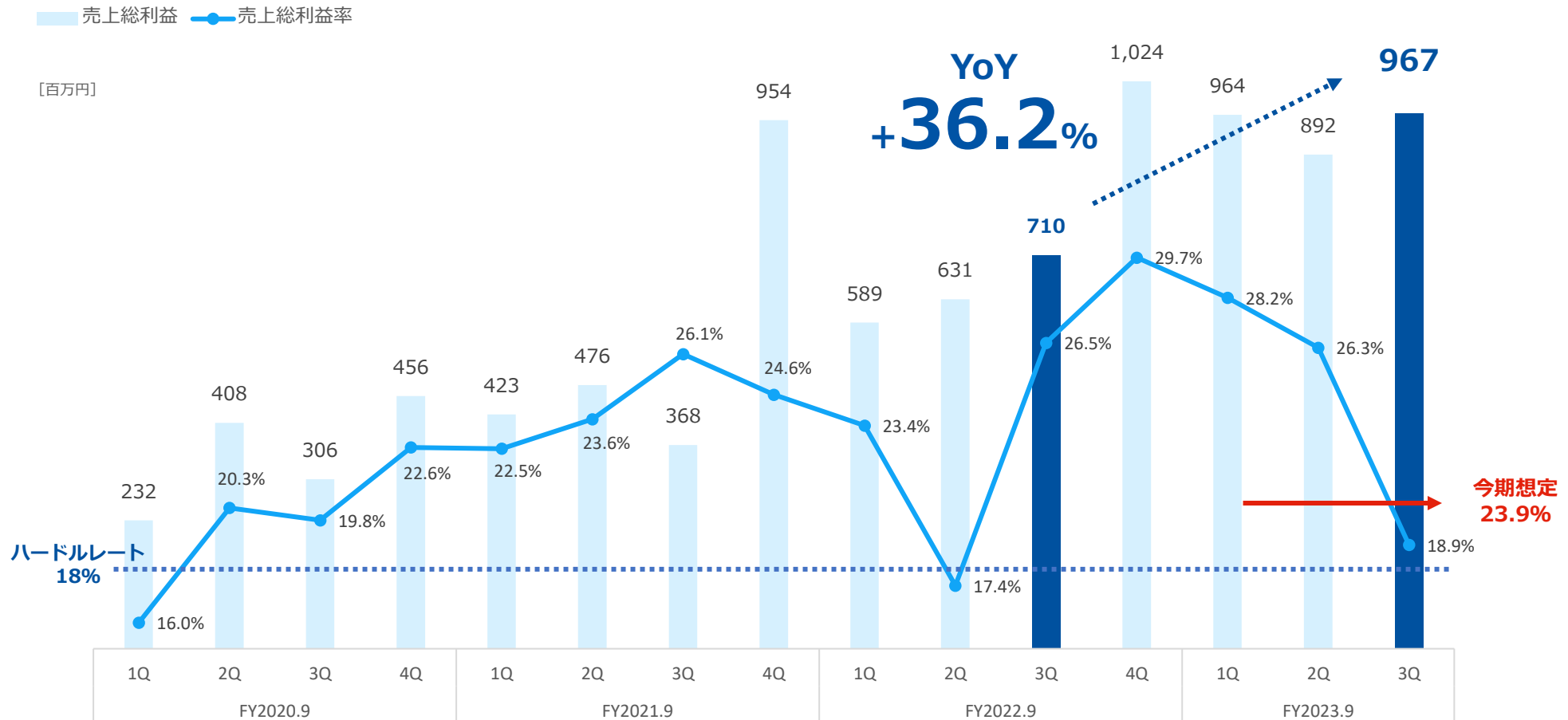


経常利益

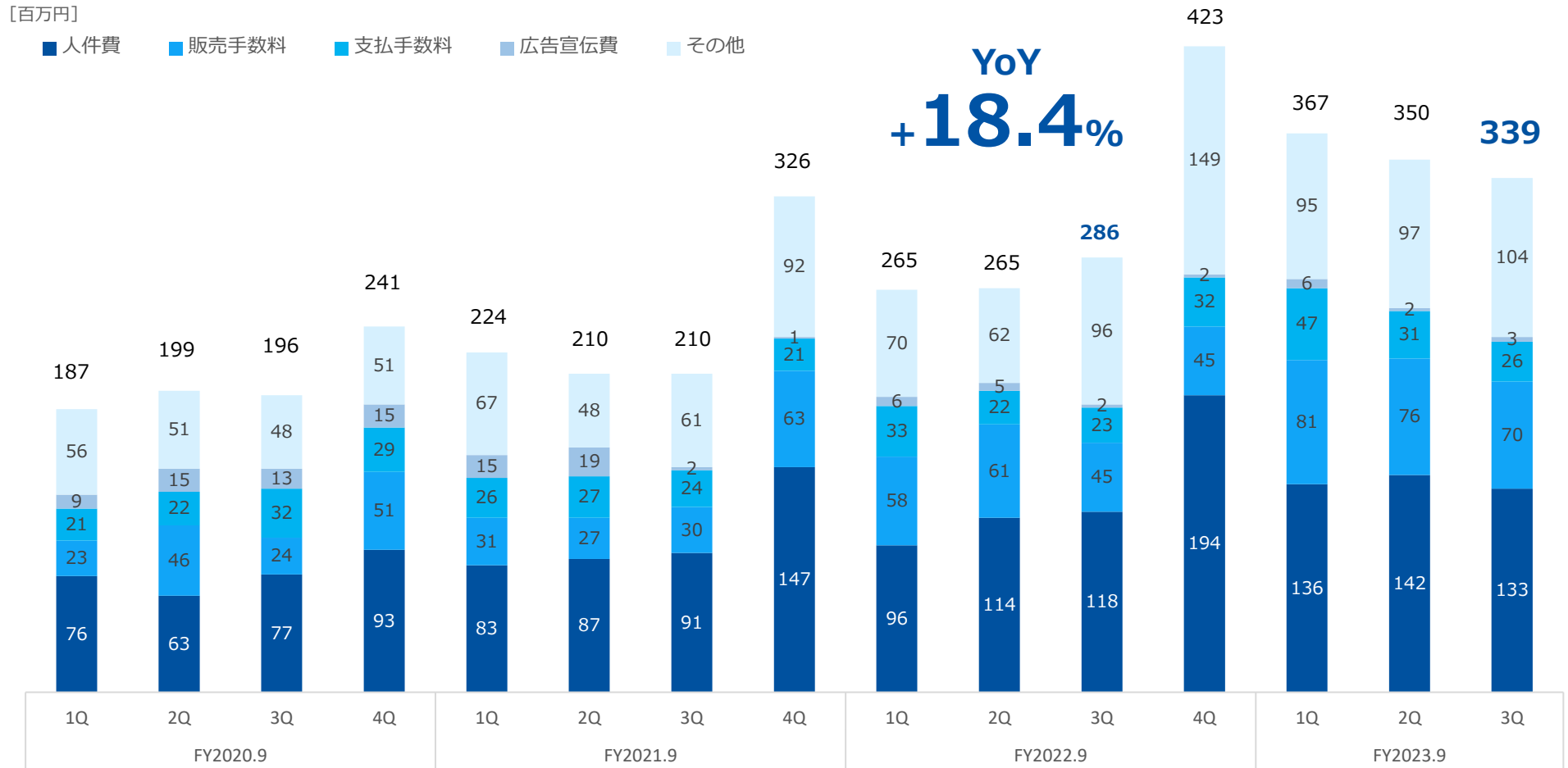
[百万円]



- ・ リファイニング事業の大型物件の売却により、売上総利益は**YoY +36.2%**
- ・ リファイニング事業の大型案件は、売上高・利益の積増しに貢献するも利益率は低下

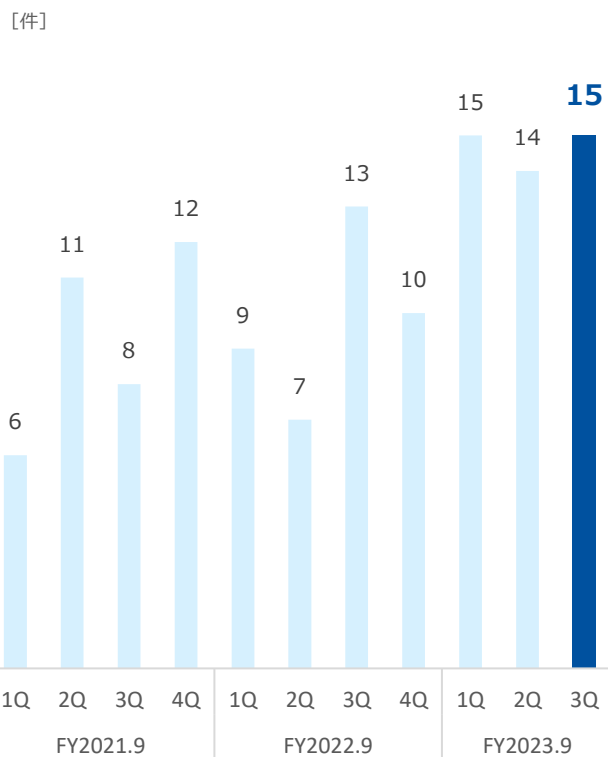


- 積極的な販売活動により販売手数料はYoY + 56.8%
- 従業員数の増加に伴い人件費はYoY + 12.4%

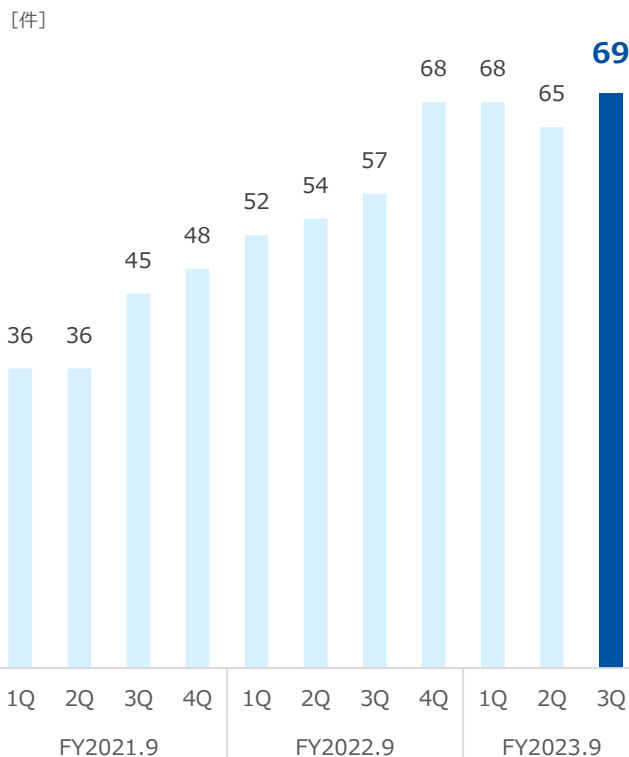


- 販売件数は3Q累計でYoY + 15件の44件を販売
- 棚卸資産件数・棚卸資産金額（前渡金含む）ともに**過去最高額の積上げ**

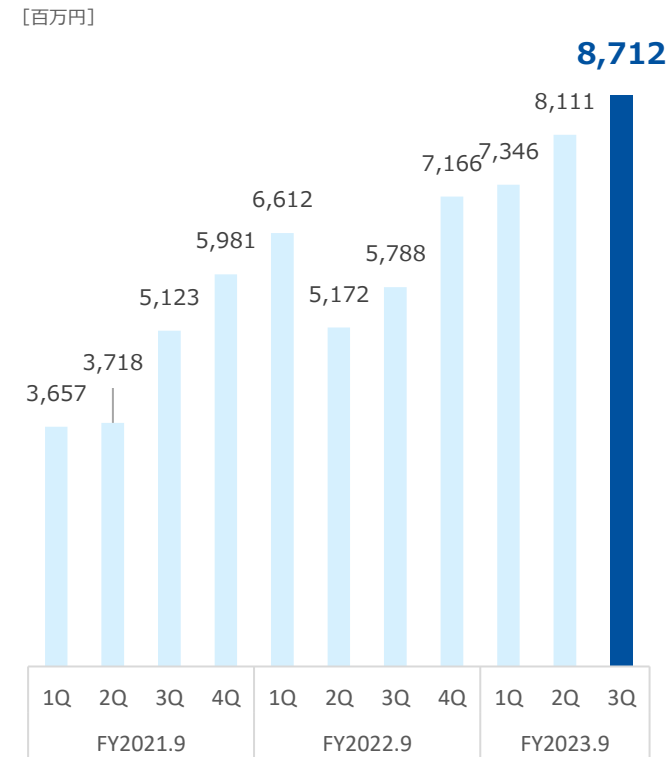
販売件数



棚卸資産件数



棚卸資産金額（前渡金含む）

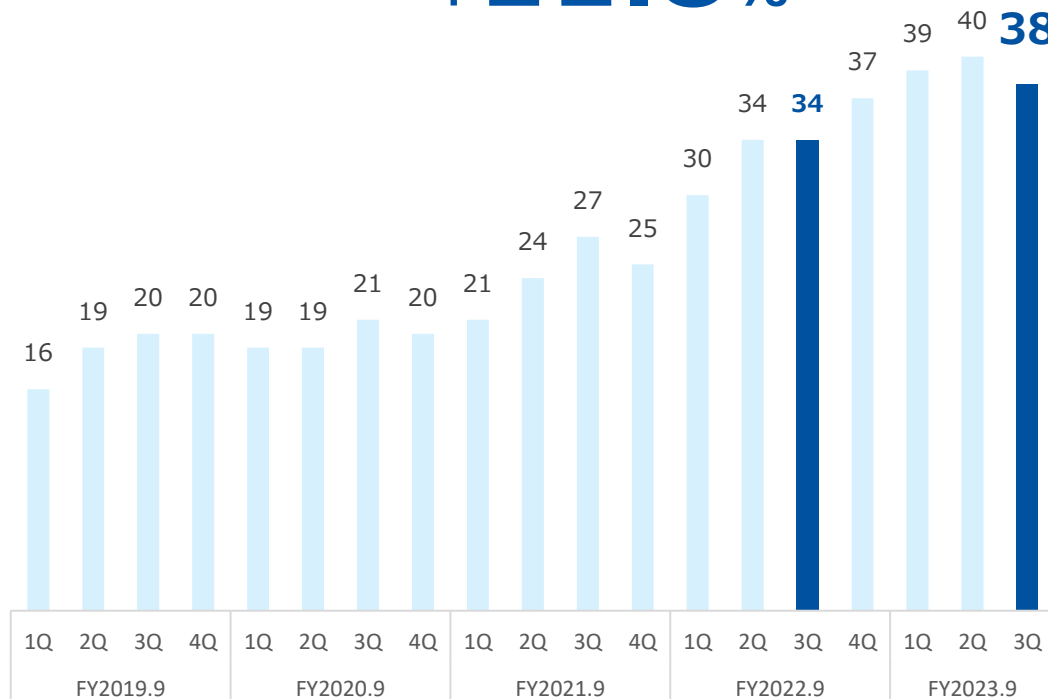


グループ会社での役員昇格1名、協力会社への出向1名によって
従業員数としてはQoQ▲2名

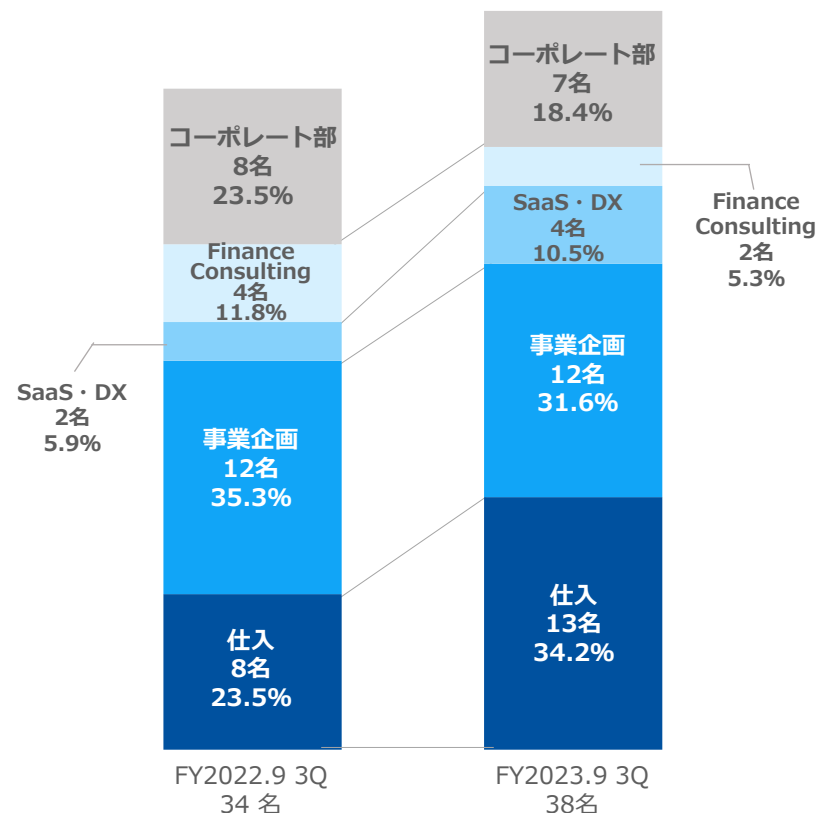
従業員数

YoY
+11.8%

[名]



人員構成の変化



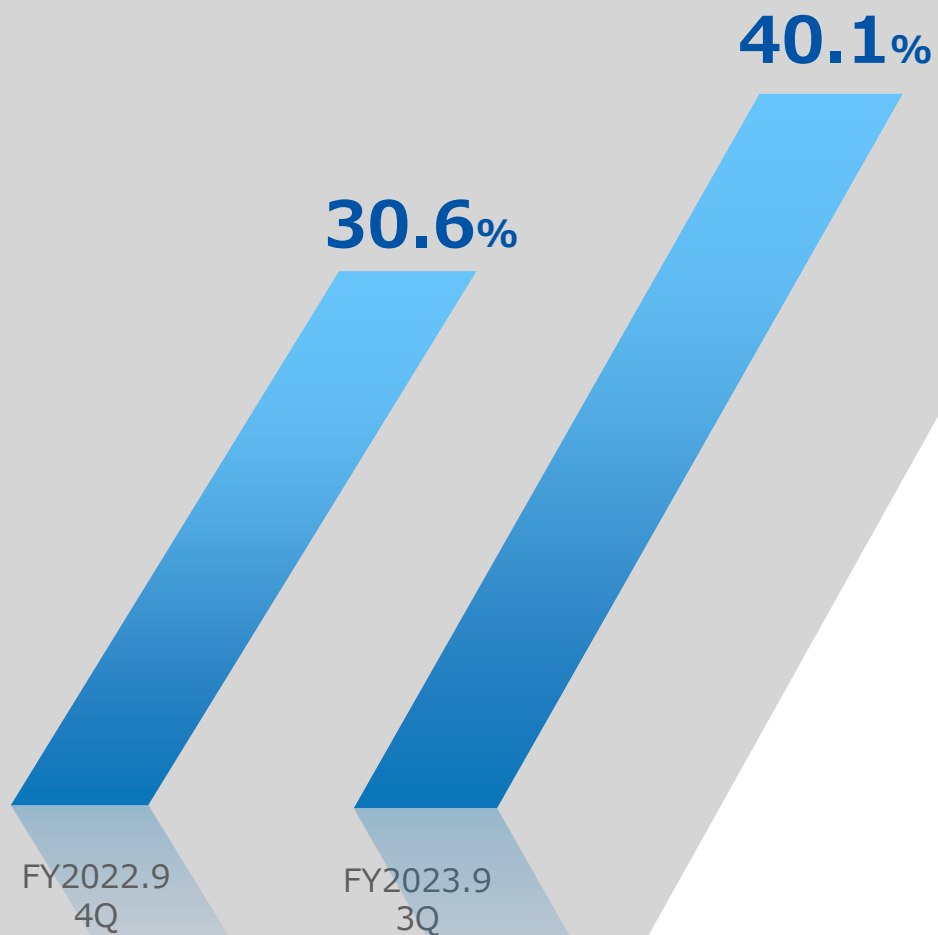
※注) 連結/役員・契約社員・アルバイト・インターン除く。

資 産 : 機動的な成長資金と、IoTレジデンスのパイプライン確保によって増加

負 債 : 借入金・社債の増加

純資産 : 公募増資と利益積上げにより大幅増加

	FY2022.9 4Q	FY2023.9 3Q	増減額	増減率
[百万円]				
資産合計	12,621	16,705	+4,084	+32.4%
流動資産	12,072	16,150	+4,078	+33.8%
(現金及び預金)	(3,711)	(5,757)	(+2,046)	(+55.1%)
((仕掛)販売用不動産・前渡金)	(7,166)	(8,712)	(+1,545)	(+21.6%)
固定資産	548	554	+6	+1.2%
(ソフトウェア(仮勘定含む))	(98)	(24)	(▲73)	(▲75.1%)
負債	8,758	9,999	+1,241	+14.2%
(借入金・社債)	(7,871)	(9,317)	(+1,446)	(+18.4%)
純資産	3,862	6,705	+2,843	+73.6%
負債・純資産合計	12,621	16,705	+4,084	+32.4%



公募増資による
資本増強の結果
自己資本比率は40%超に

02 | FY2023.9 通期業績予想の概要

7期連続 増収増益

2023



- 事業計画に沿って順調に進捗
- 売上高計画は4Qに偏重している一方、利益ベースは75%超の進捗

FY2023.9 通期業績予想 (2023/2/7発表)

売上高

16,500百万円 YoY (+34.4%)

売上総利益

3,940百万円 YoY (+33.3%)

営業利益

2,270百万円 YoY (+32.4%)

経常利益

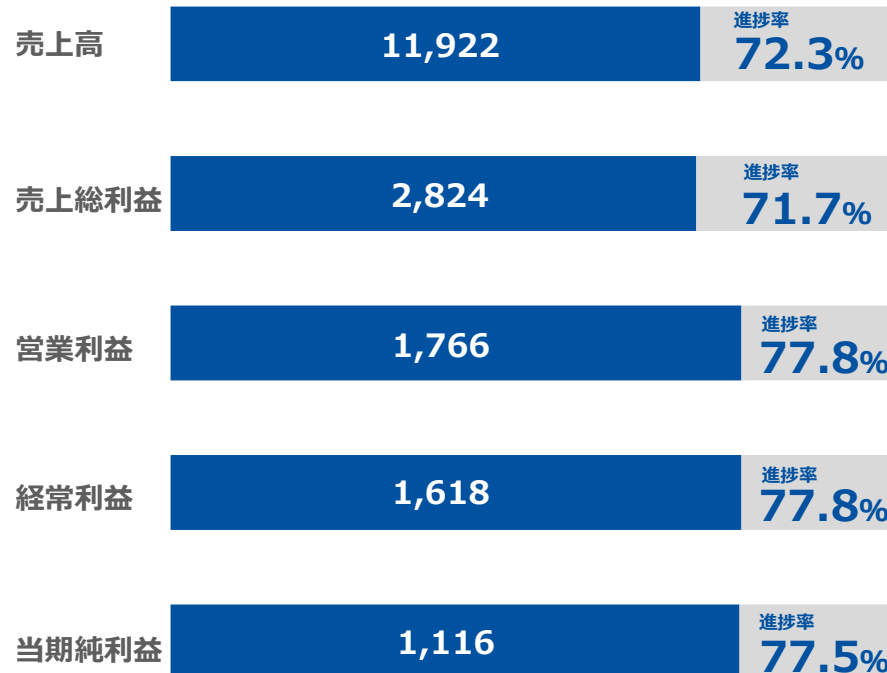
2,080百万円 YoY (+32.4%)

当期純利益

1,440百万円 YoY (+32.3%)

FY2023.9 3Q終了時点の進捗状況

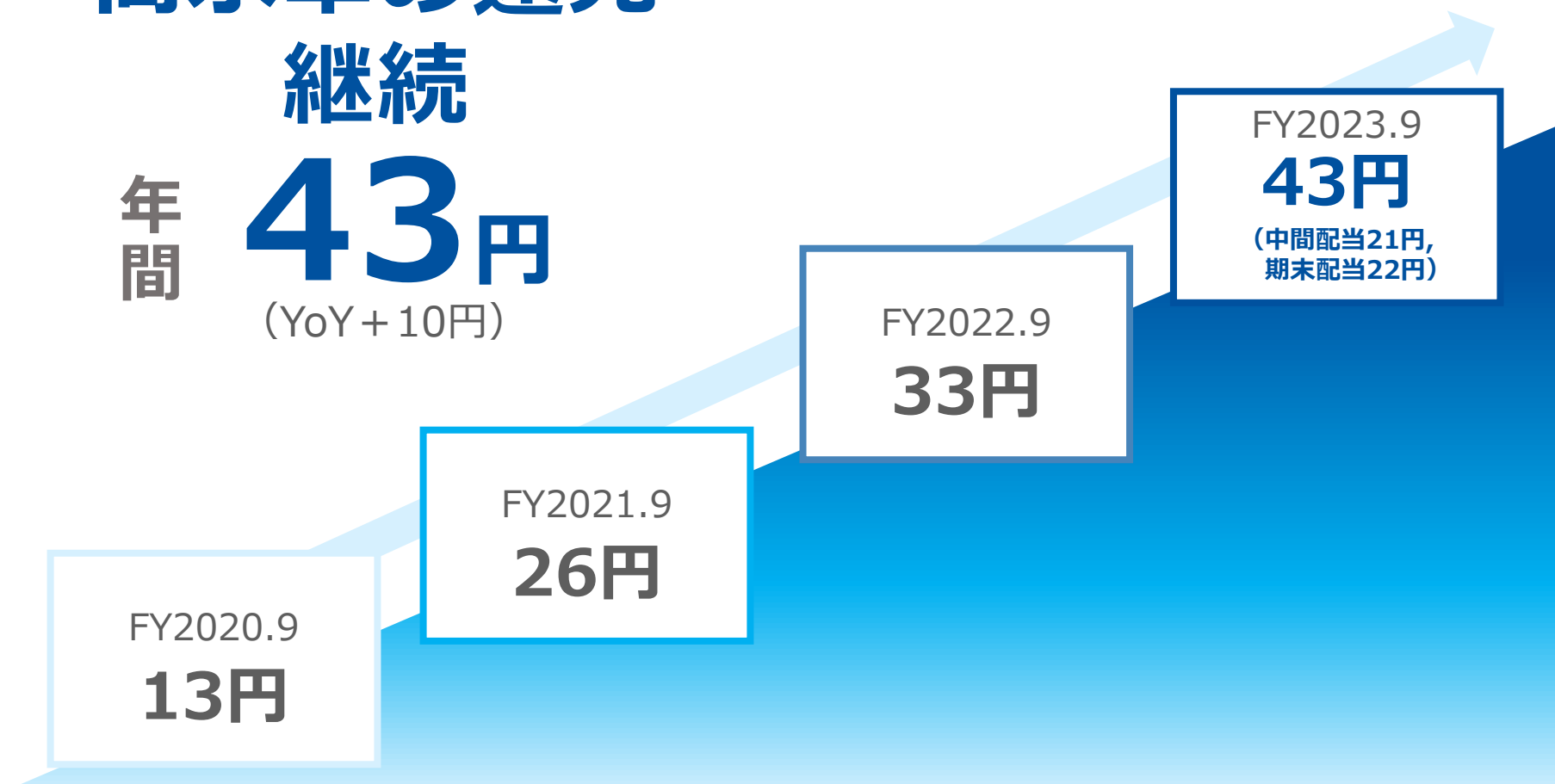
金額単位：百万円



FY2023.9より株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため、中間配当を実施

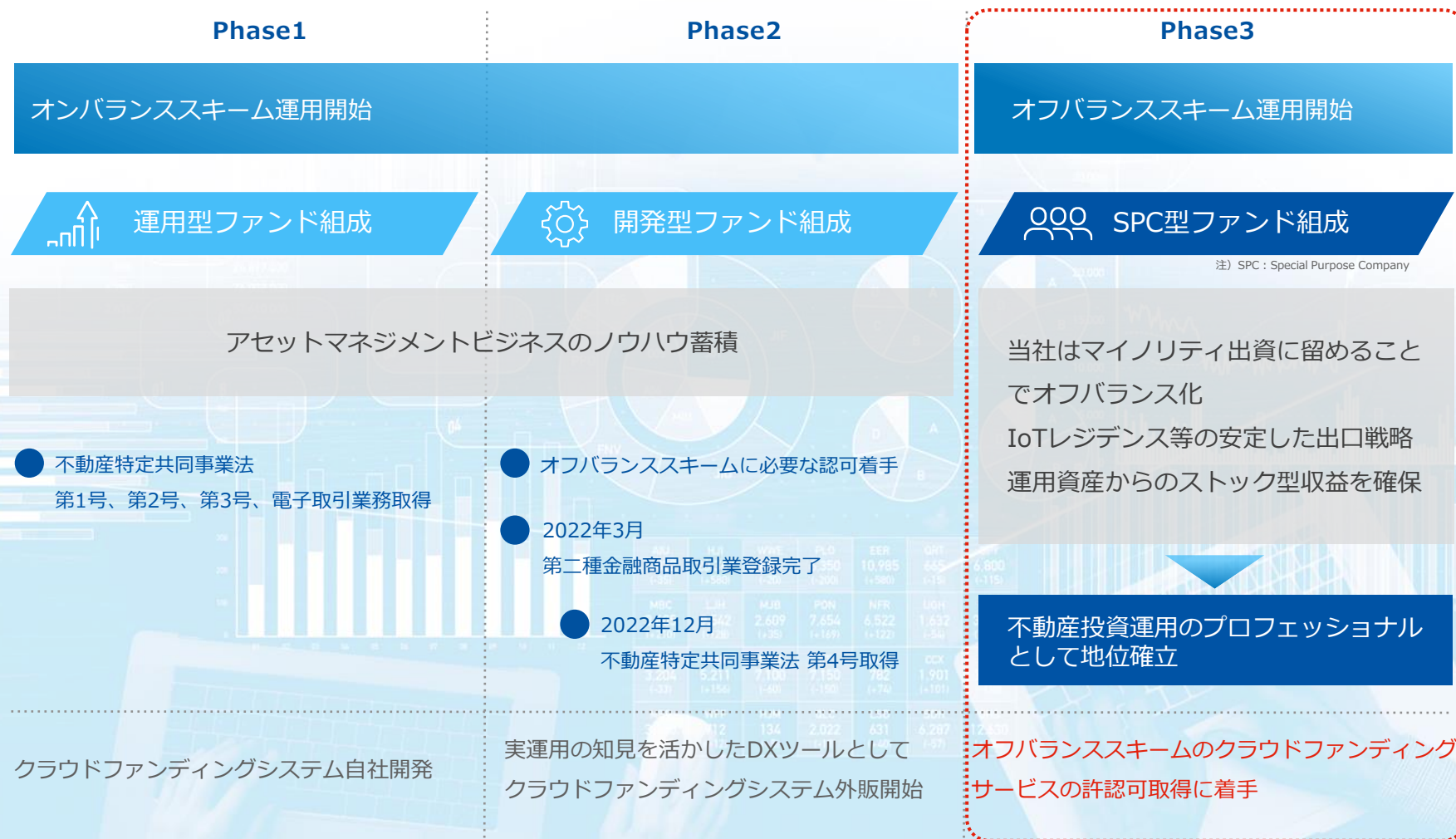
高水準の還元 継続

年間 **43円**
(YoY + 10円)



03 | トピックス

- 2023年6月に不動産特定共同事業法に基づく、オフバランススキームの第1号私募ファンドを組成
- 当社保有物件をオフバランス化し、安定収益となるストック収入を新たに確保



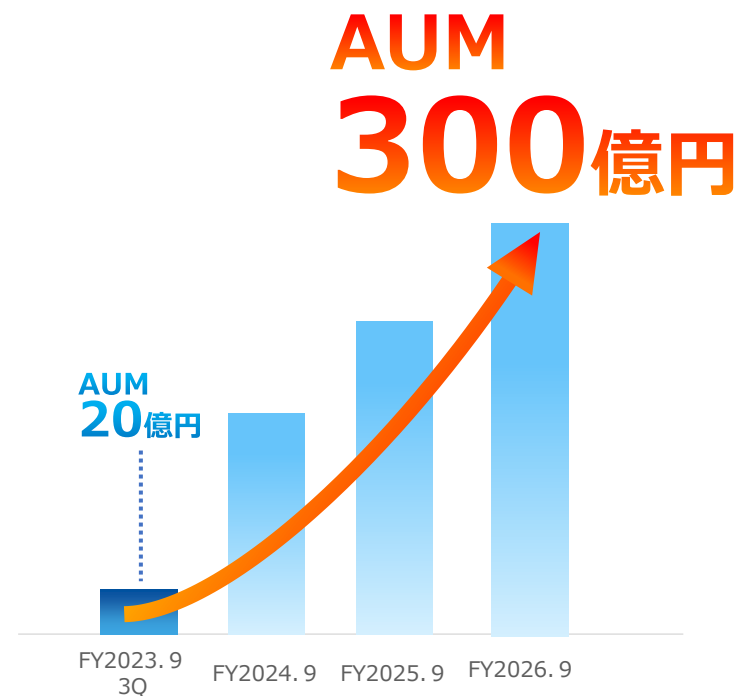
- ・ 不動産特定共同事業法第3号・4号によるオフバランスファンドを組成
- ・ タスキが開発を手がけた認可保育所と購入後にリファイニングを行った商業・事務所ビルの2棟により組成
- ・ 今後3年程度でAUM^{※注} 300億円を目指す



キッズガーデン北区滝野川



TASUKI PRIME 日本橋人形町
(ビル名変更手続き中)

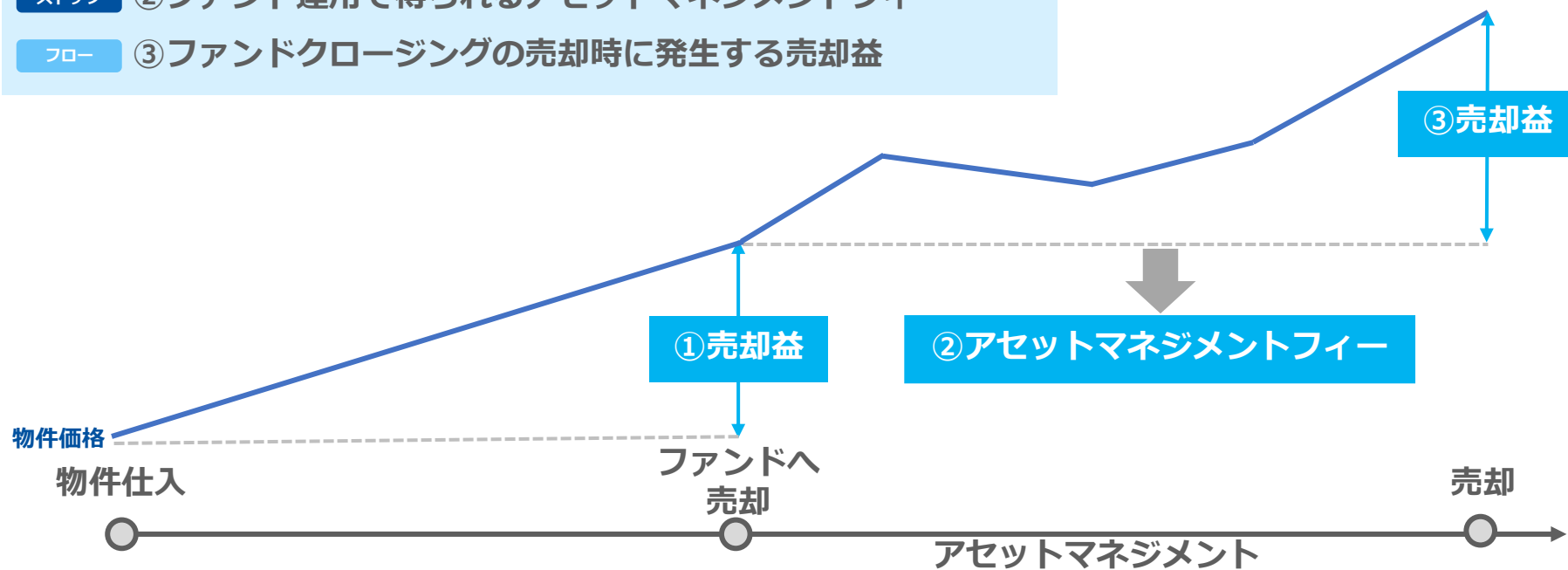


※注) AUM : Aseets under managementの略で運用資産残高のこと
当社では、アセットマネジメントとリファイニング事業の
プロジェクトマネジメントを行っている物件をAUMに含む

不動産開発に強みを持つタスキ独自のストック収入とフロー収入をあわせたビジネスモデル

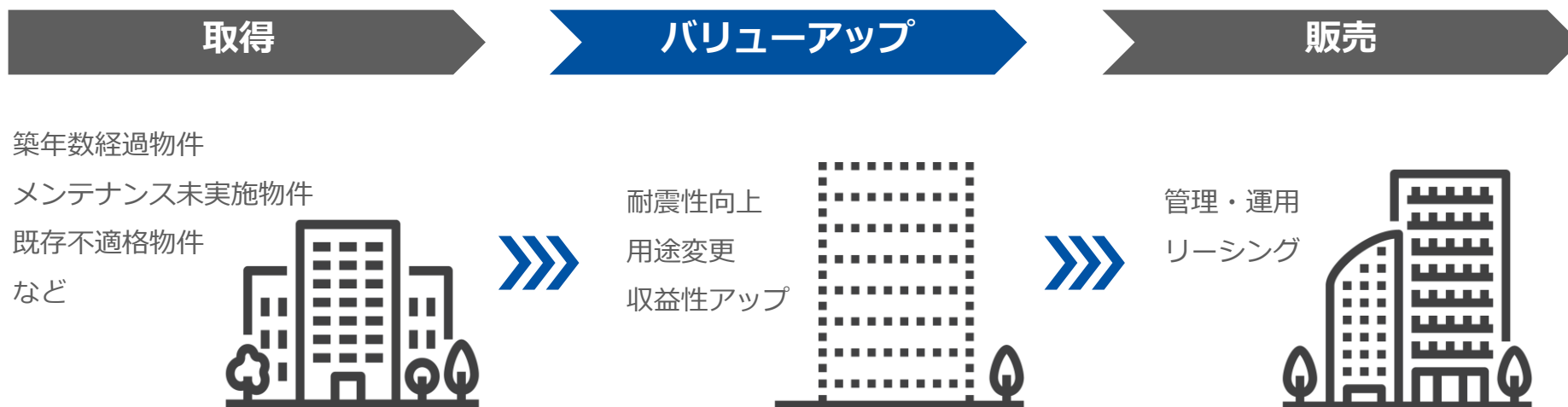
キャッシュポイント

- フロー ①タスキが不動産を仕入⇒ファンドへ売却したときの売却益
- ストック ②ファンド運用で得られるアセットマネジメントフィー
- フロー ③ファンドクローリングの売却時に発生する売却益



さらなる富裕層顧客をターゲットとした資産運用商品を提供する
リファイニング事業領域に参入

◆リファイニング事業の概観



point

建物の経年により劣化した機能・性能を再生させ、資産価値を最大限に引き出す。
産業廃棄物やCO₂排出量を抑えることができ、SDGsのゴールに貢献。

社内の建築士や建築施工管理技士を中心としたプロ集団を構築し、事業性を判断

- ・ 既取得物件2件の売却と、新たに4件の物件の取得契約が完了し順調に進捗
- ・ 3Qよりメンバー拡充も実施し、事業成長を加速

プロジェクト	アクセス	アセットタイプ	状況
中目黒	東急東横線「中目黒」駅 徒歩3分	レジデンス	売却
人形町	日比谷線「人形町」駅 徒歩1分	商業ビル	売却
平和島	京急本線「平和島」駅 徒歩1分	メディカルモール	契約
3Q積上げ物件			
学芸大学	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩4分	商業・レジデンス	取得
新高円寺	丸ノ内線「新高円寺」駅 徒歩6分	商業・レジデンス	取得
小伝馬町	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩2分	商業ビル	契約
羽田	京急空港線・東京モノレール「天空橋」駅 徒歩7分	レジデンス	取得

仕入目標件数

1件/月

人員QoQ

+3名

一級建築士1名、
宅地建物取引士2名

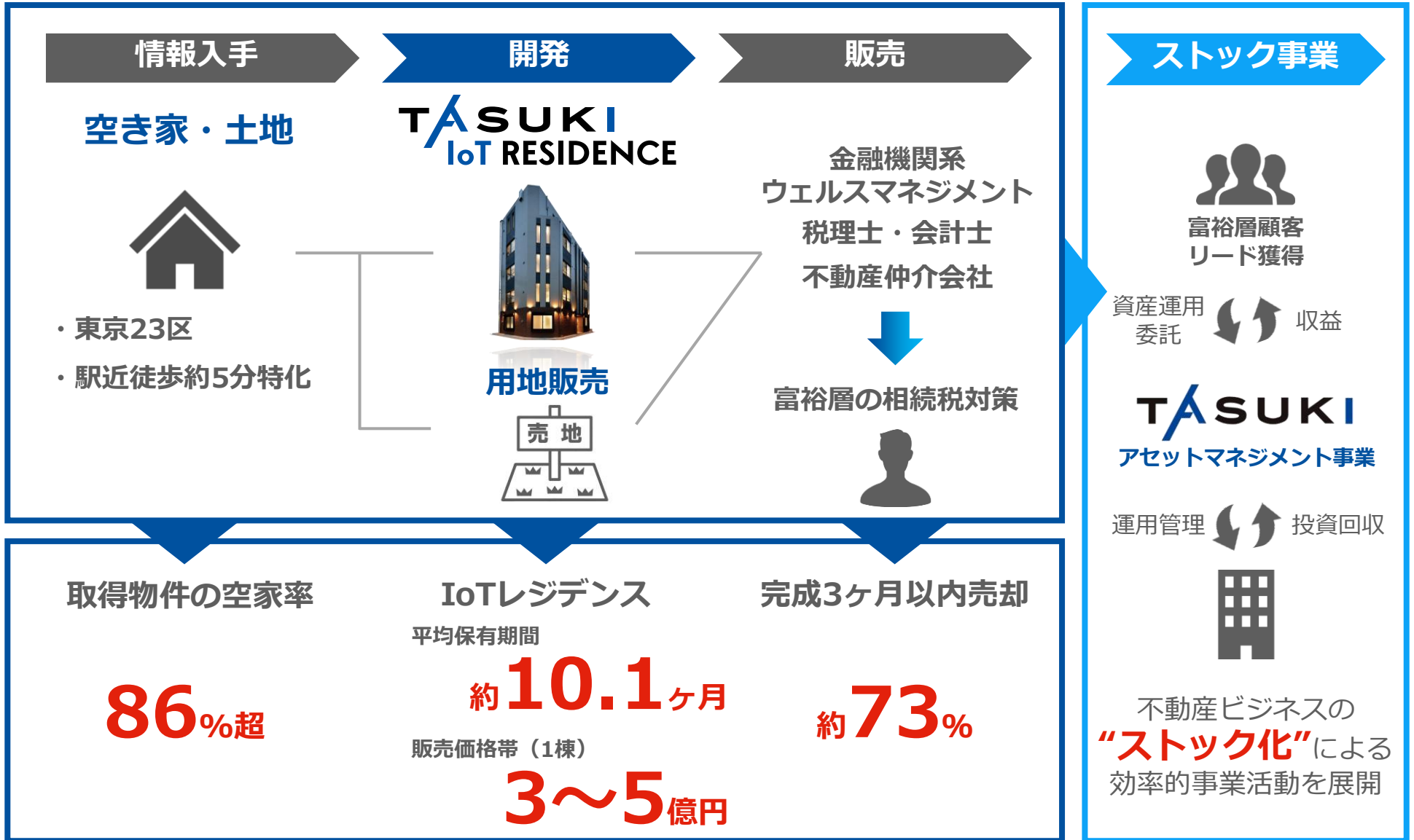
計画売上高合計額：約**34**億円

※既売却案件（中目黒・人形町）を除く

04 | 事業内容

IoT RESIDENCE事業

TASUKI
IoT RESIDENCE



タスキのIoTレジデンスは、独自のサステイナブルなビジネスモデルによって高い安全性、収益性、効率性を保持してマーケットシェアを順調に獲得。更なる拡大余地も大きい

TASUKI IoT RESIDENCE

60㎡～

事業用地サイズ

200㎡～

3～5階

建物規模

10階～

10ヶ月
(3～6ヶ月)

事業期間
(開発用地)

18ヶ月～

多い

潜在的な
事業用地の数

少ない

短

棚卸資産回転

長

迅速に対応

事業環境変化

遅れる傾向



不動産テックの活用により、**事業拡大スピードの加速**と、**利益率向上**を推進

IT活用力

- ・豊富なデータ蓄積等に基づく需給予測から事業用地を選定
- ・データの見える化によるデータドリブン経営の実施

仕入力

- ・オーナーへの高い訴求力（高い買取金額提示等）
- ・マーケットリーダーとしてのプライシング

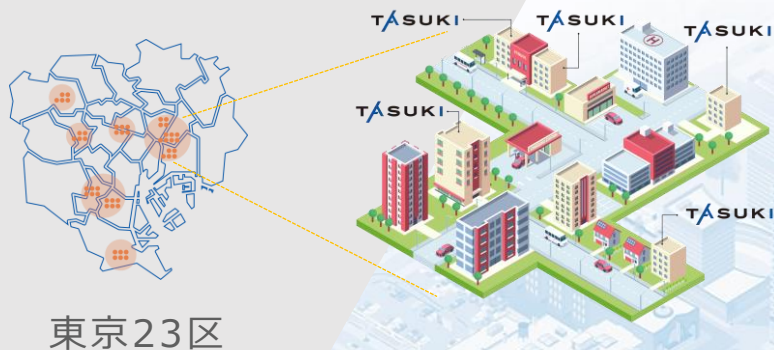
TASUKI
Life Platformer

企画力

- ・供給の少ない3億円規模のRC造※注)レジデンスに強み
- ・他社が手掛けにくい用地も独自ノウハウにより収益化

※注)RC造：鉄筋コンクリート造

「ドミナント戦略」によるパイプラインの確保によって、ブランド認知度向上や効率的な仕入・販売活動により、ニッチ市場のマーケットリーダーに



他社より高価格で購入できる
仕入力を保持

ドミナント戦略・独自の企画で建築コストを削減

WHY
なぜ可能？

他社より
高くビット

タスキの
価格調整余地

LOSE

VS

競合
他社



同一エリア・複数棟工事を発注し、コストを削減



プランの統一規格化・単純化



エリアターゲティングによる効率的な仕入・販売活動

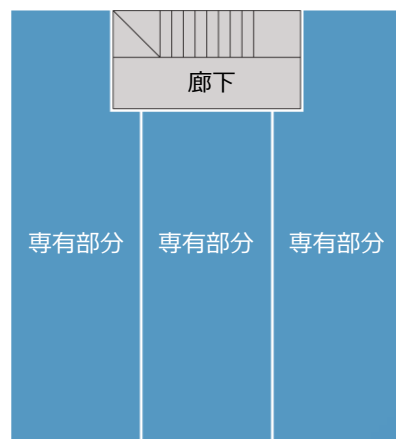
TARGET

都内最寄駅から徒歩5分圏内約60㎡以上の物件



- コンパクトレジデンスの企画に特化することで、蓄積された独自のプラン
- 一般的な企画に比べ**専有部分比率を約20%アップ**

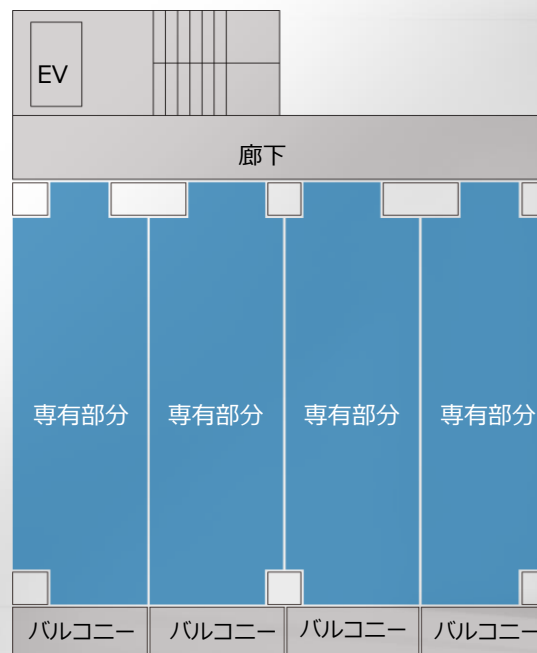
タスキIoTレジデンス仕様



専有部分 : 69.72㎡
施工床面積 : 78.12㎡

専有部分比率 : 89.25%

他社一般的な仕様



専有部分 : 101.60㎡
施工床面積 : 144.81㎡

専有部分比率 : 70.16%

TASUKI IoT RESIDENCE

税制上の優遇措置の利用をはかった当社のIoTレジデンス

現金・有価証券

当社IoTレジデンス

全額相続税評価

3 億円

納税額

1億 8 百万円



資産価値

建物
1 億円

土地
2 億円

相続税評価

評価減
1億 9 千万円

5 千万円建物

6 千万円土地

納税額

27 百万円

節税効果 **75%**

-81 百万円

※節税効果に関しては個々に変わりますので税理士に確認が必要です。

当社物件特有

【建物】賃貸事業用不動産の評価

全室が継続的に賃貸されている住宅は **30%** の評価減となり、
税額も減額となります。

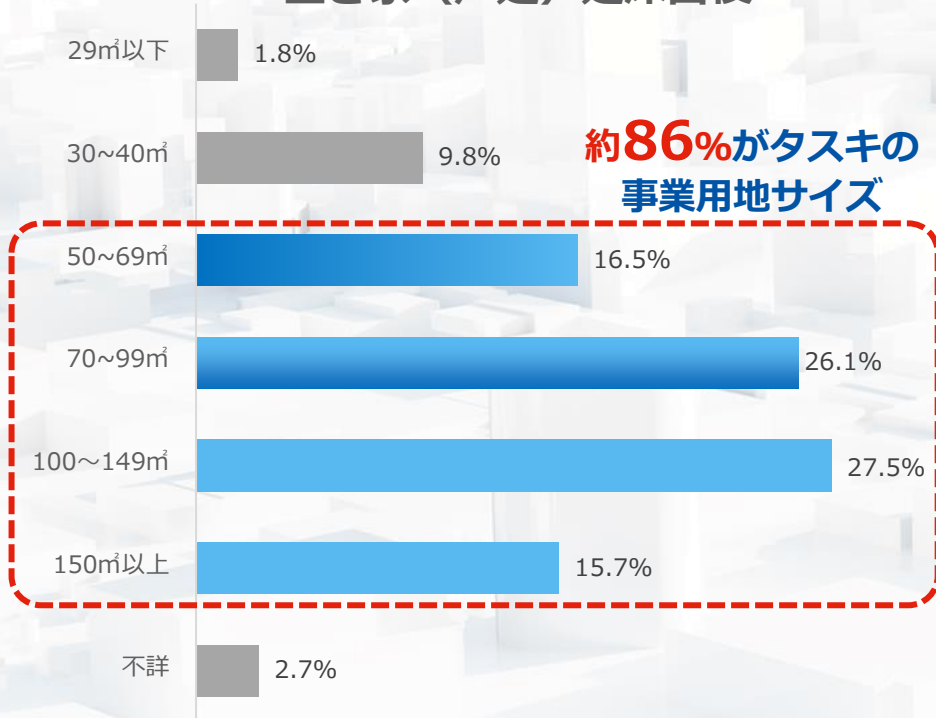
【土地】小規模住宅の特例

貸付事業用宅地で200㎡（約60坪）までの土地面積については、
評価額の **50%**、税額も減額となります。

出典：国税庁

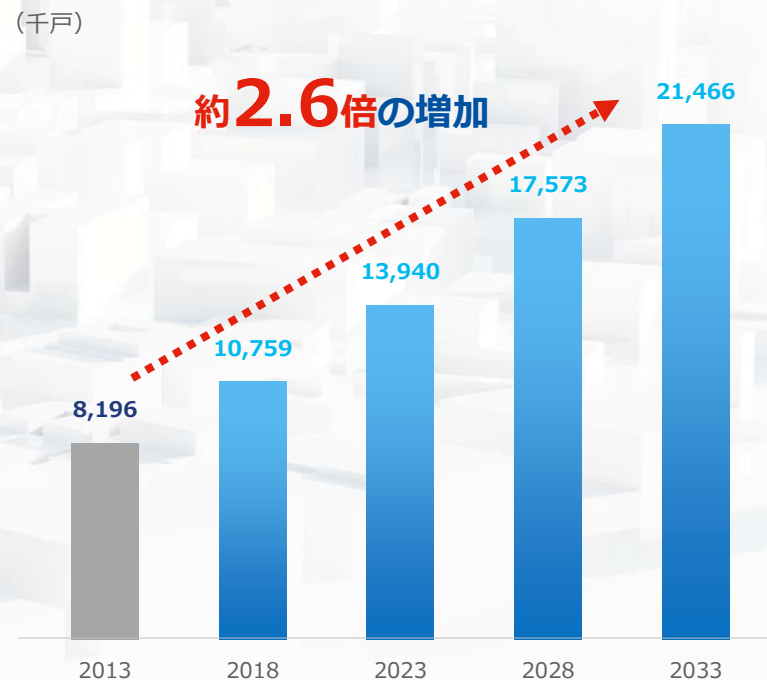
- ・ 当社が取得した事業用地の**86%**が空き家又は潜在的空き家
- ・ 空き家の多くは小規模用地であり**当社がターゲットとする事業用地サイズと一致**
- ・ 空き家は増加傾向にあり、税制面からも空き家リストラが促進され、**市場での売却ニーズが高まる**

空き家（戸建）延床面積



出典：国土交通省住宅局「令和元年空家実態調査 集計結果」大都市圏 市部

空き家の将来予測

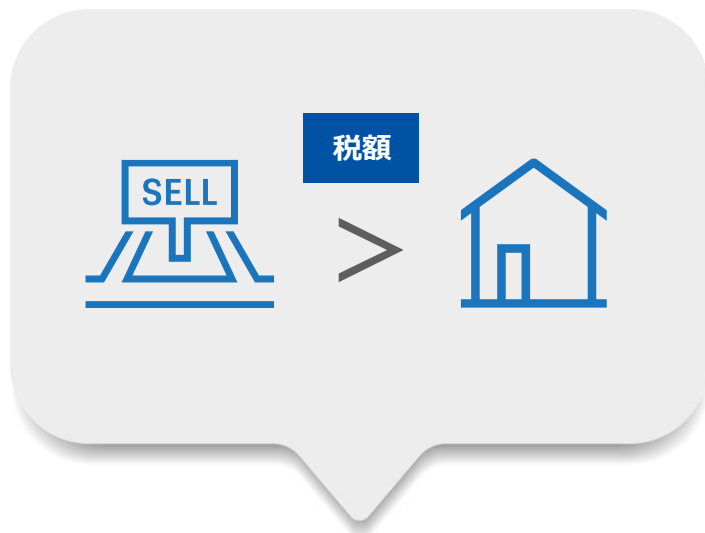


出典：平成29年 国土交通省土地・建設産業局「空き地等をめぐる現状について」（全国）

- 東京都内の空き家は約81万戸^{※注)}
- 空き家問題解消へ向けた税制の動きもあり、空き家処分が加速の流れ

◆ 空き家問題の現状

空き家でも住宅とみなされ
特例により固定資産税が減税



処分されない空き家が増加

◆ 空き家税制の改正後

保有空き家の税制改正により
税負担の増加が予想される



空き家活用が加速の流れ

タスキの用地取得には追い風

※注) 東京都住宅政策本部「東京空き家ガイドブック (第3刷)」より

SaaS事業



不動産デベロッパーのDX化を支援するプロダクトを開発

土地仕入管理サービス

TASUKI TECH LAND



※イメージ図

建築プラン・事業収支作成サービス

TASUKI TECH TOUCH & PLAN



※イメージ図

TASUKI TECH LAND

不動産仕入業務の効率化・デジタル化を可能にする
SaaS型クラウドサービス

Point 1

クラウドサービスで
外出先からでも物件情報の
確認が可能



初期費用：20万円

月額費用：5万円～

Point 2

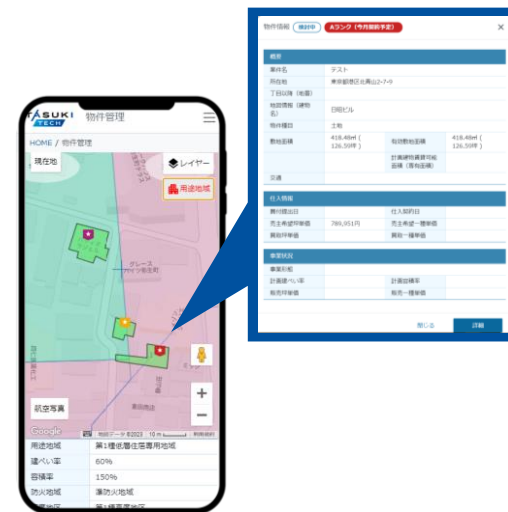
地図上で必要情報が
すぐわかる



用途地域/建蔽率/防火地域/
容積率/高度地区/最高高度/
日影規制(※注)を
自動取得

Point 3

案件管理を地図上で実施
周辺過去事例を参照できる



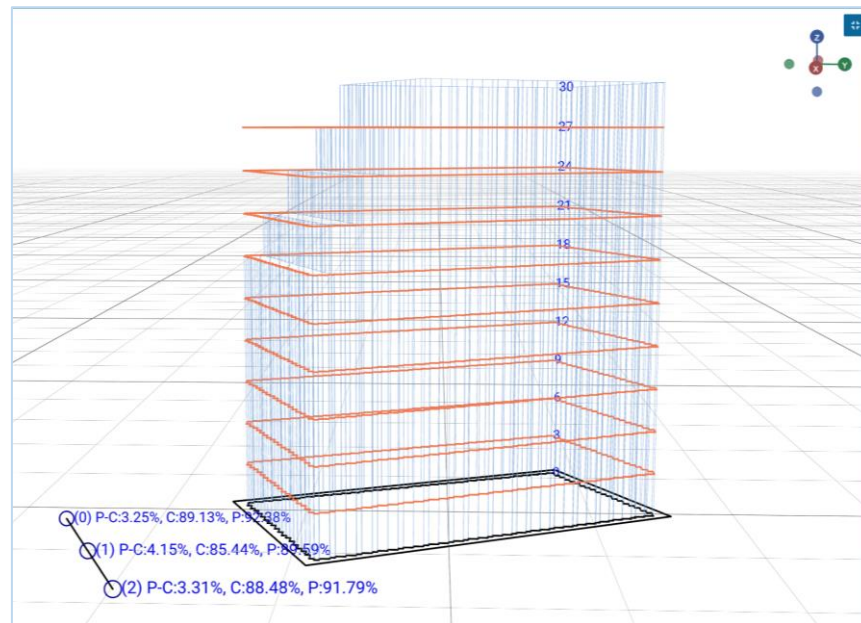
(※注) 日影規制は2023年8月1日時点で東京23区のみ対象



地図情報から建築プランを自動生成
事業性判断スピードの向上に寄与



敷地境界条件・階層条件等を設定し、
【Volume Check】を実施



用途地域、斜線制限、天空率等を加味して
建築可能プランを瞬時に生成

1アカウント10万円 (予定)

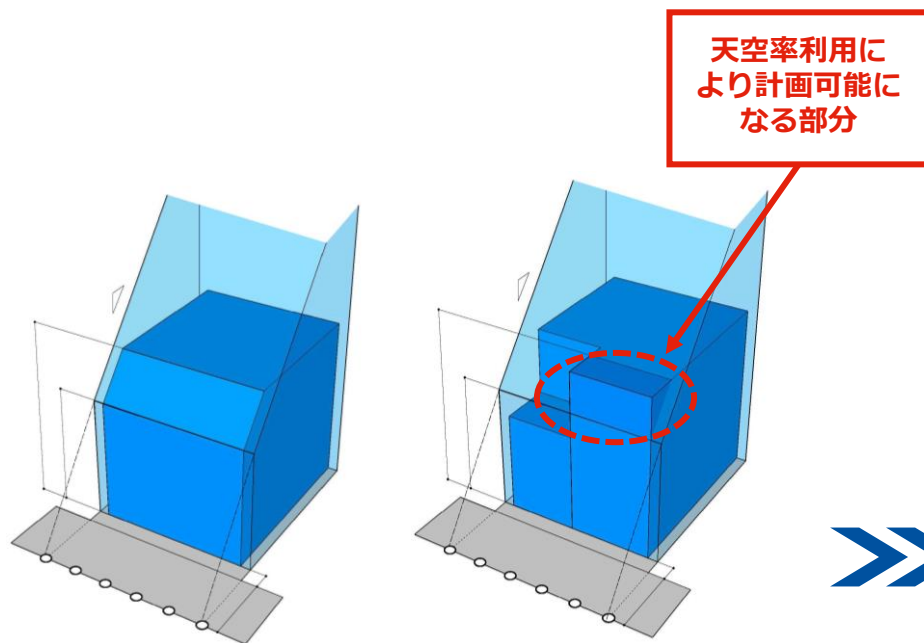
※LANDエンタープライズプランの利用が前提

「TASUKI TECH TOUCH&PLAN」は、建築基準法に則り順調に実装中

天空率のプログラム実装

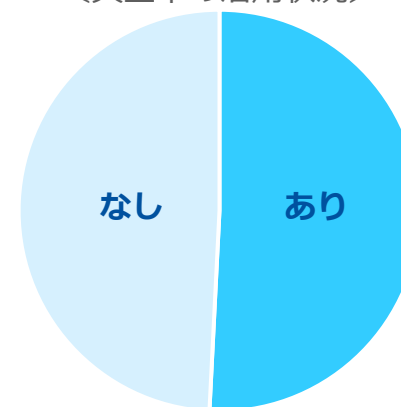
◆天空率とは

道路斜線制限に対して「天空率」の検討を行うことで斜線制限を超える高さの建物を設計が可能となる



全国の**50.2%**^{※注}の建物が
天空率を活用

〔天空率の活用状況〕



※注) 国土交通省「建築着工統計」2023年2月度建築のSRC・RC造のうち4～15階の割合



天空率のプログラム実装・社内検証後
有償販売を開始予定

顧客あたり売上高 (ARPA)

既存
製品 TASUKI
TECH LAND 5~10万円

新規
製品 TASUKI
TECH TOUCH & PLAN 10万円~
(予定)

その他 外部連携や
サービス等 +α



対象顧客

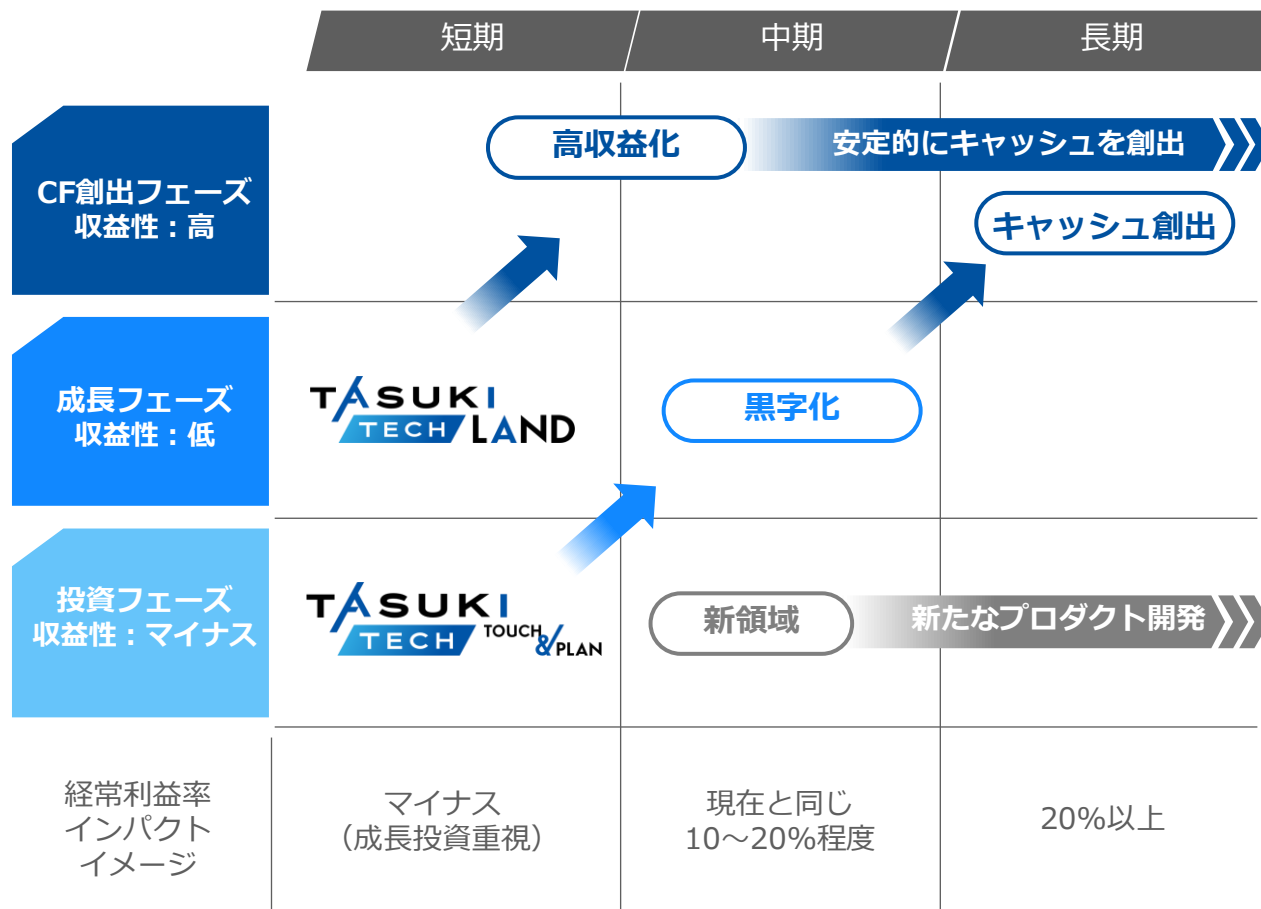
約 **1万600社** ※注
(不動産売買業者法人数)

+

不動産鑑定士・金融機関等

収益性の成長イメージ

短期ではLANDの収益安定化を目指すとともに、TOUCH & PLANに戦略的投資を行い、中長期にはTOUCH&PLANのマネタイズによってSaaS事業のキャッシュを最大化



※注) 総務省2019年調査

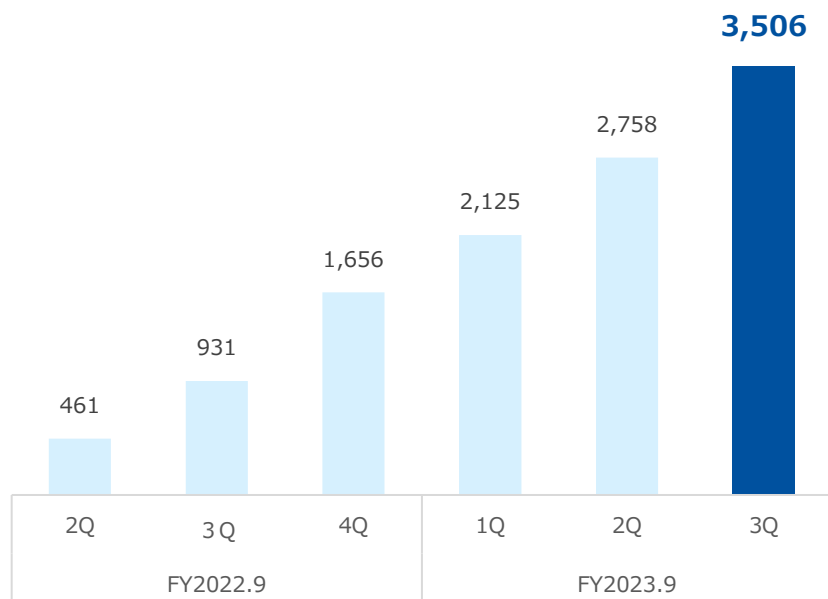
Finance Consulting事業



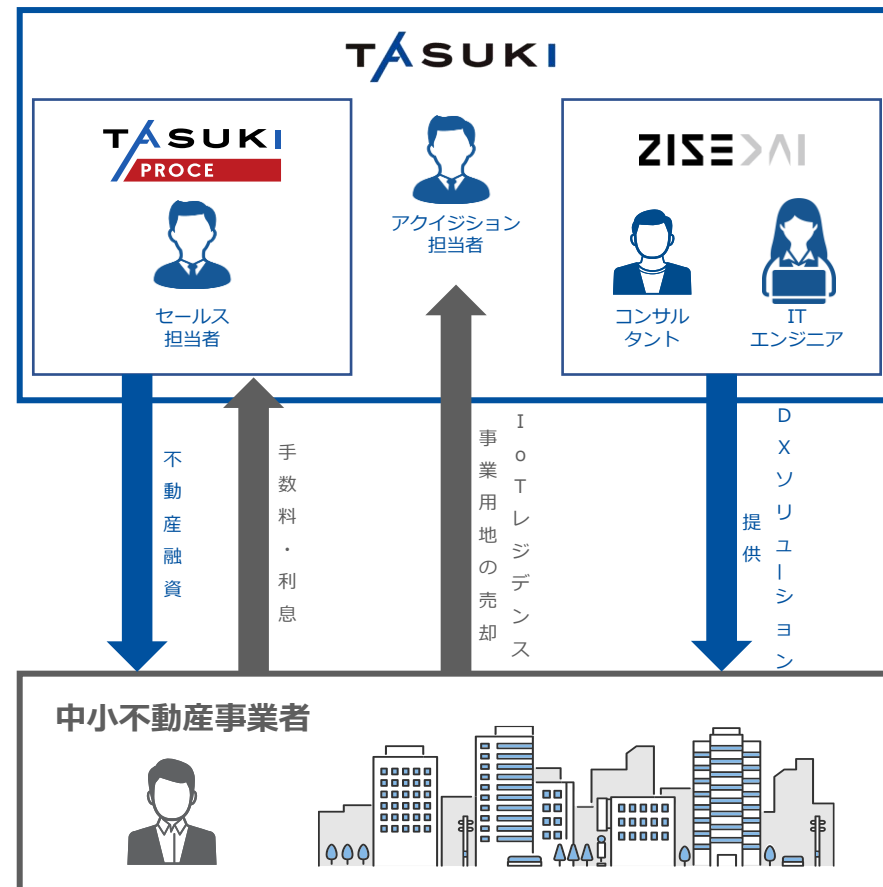
- ・ 新規顧客獲得によってGMV^{※注} は順調に推移
- ・ グループ連携によって顧客提供価値向上や効率的なビジネス展開を推進

GMV (累計)

[百万円]



※注) Gross Merchandise Value(流通取引総額)の略でありタスキプロスにおいて不動産融資を実行した金額



05 | 成長戦略

不動産デベロッパー業界の課題

複雑多岐な
建築関連法規



情報の属人化による
低い生産性



建築士の
高齢化と人材不足



不動産価値流通プラットフォーム 「TASUKI TECH」の提供価値

リアルタイムな情報共有によって
業務効率化を実現し、DXを促進する

不動産デベロッパー業界特化型 **SaaS**

業界で唯一無二となる
建築プランを自動生成する

Volume Check Engine

- 複雑多岐な建築関連法規

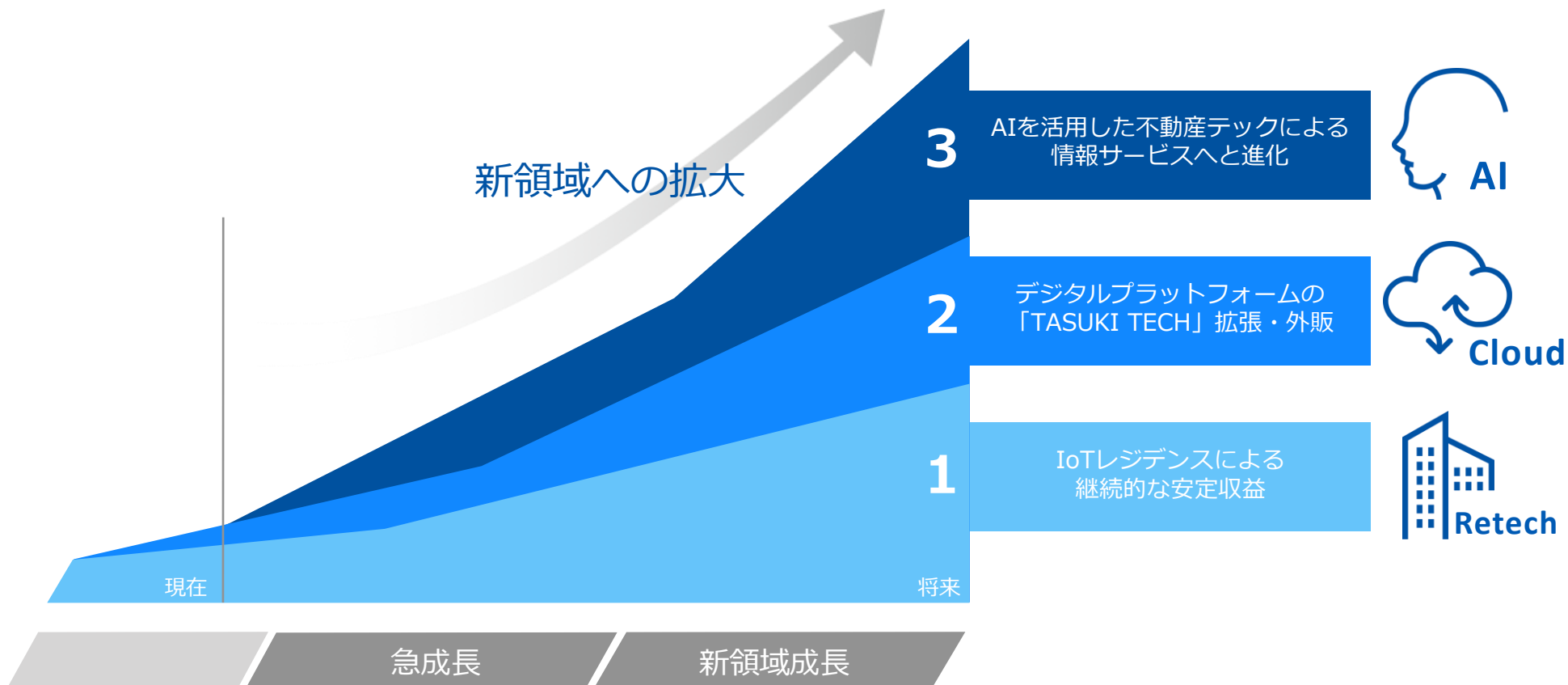
IT化によって情報公開が進むものの、一元化されたデータベースがなく、リアルとデジタルで情報が拡散されている状態
- 情報の属人化による低い生産性

電話やFAXが活用され、他の業界と比較してもIT化が遅れ、情報共有がされず、同じ物件情報の検討を複数人で行ってしまうことも課題となっている
- 建築士の高齢化と人材不足

一級建築士のうち65%が50歳以上で、受験者数も10年で約3分の2^{※注}に減少しており、将来的な労働力不足が一層深刻

※注) 国土交通省(2018)

先端テクノロジーの活用を強みとする**ライフプラットフォーム**として、
業界に革命を起こすマーケットインなサービスを創造し、持続的な高成長を目指す



先進技術の研究を事業につなげ、隣接領域への事業拡大

06 | Appendix

商 号

株式会社 タ ス キ | TASUKI Corporation

設 立

2013年8月12日

資 本 金

22億5,477万円

従 業 員

38名（連結） ※2023年6月30日現在

所 在 地

東京都港区北青山2-7-9 日昭ビル2F

上 場

東証グロース市場（証券コード：2987）

役 員

代表取締役会長	村田 浩司
代表取締役社長	柏村 雄
取締役	村田 純次
取締役	木本 氏將
社外取締役	小野田 麻衣子
社外取締役	大場 睦子
常勤社外監査役	古賀 一正
社外監査役	南 健
社外監査役	熊谷 文麿

グループ会社
（持分比率）

株式会社タスキプロス（100%）
株式会社ZISEDAL（100%・非連結）

タスキで世界をつなぐ

～ 革新的なイノベーションで社会のハブになる ～

ライフ×テクノロジー

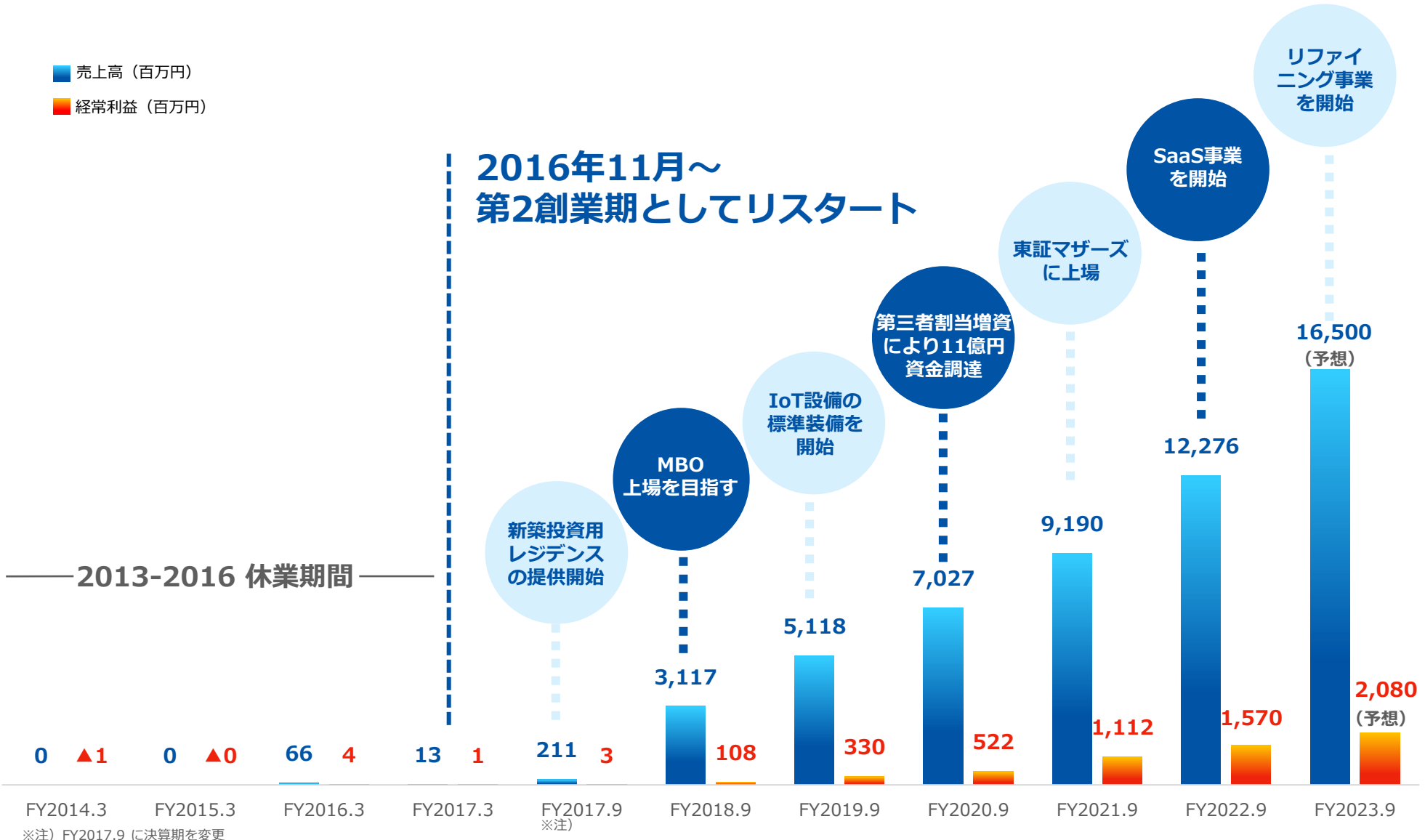


SLOGAN

テクノロジーで、夢見た未来をいち早く。

私たちは、先端テクノロジーの活用を強みとするライフプラットフォーマーとして、
人々の暮らしをアップデートしていきます。

■ 売上高 (百万円)
■ 経常利益 (百万円)



2013-2016 休業期間

2016年11月～ 第2創業期としてリスタート

※注) FY2017.9 に決算期を変更

不動産デベロップメントビジネスを内包することで 実務有用性の高いDX支援を不動産領域で展開するクラウドベンダー



ReTech事業

タスキのストロングポイントであるIoTレジデンスによる継続的な安定収入。「TASUKI FUNDS」は、不動産投資型クラウドファンディングの運営によるアセットマネジメントビジネス。



Finance Consulting事業

中小企業、小規模事業者向けの不動産事業にかかわる融資。他社では査定が難しい事業や他の金融機関では融資を受けにくいスタートアップ企業の事業拡大に対しても積極的にサポート。

Life Platform事業

TASUKI



ReTech事業

TASUKI
IoT RESIDENCE

TASUKI
FUNDS

ZISE>AI



SaaS事業

TASUKI
TECH



DX事業



SaaS事業

不動産デベロッパー業務のニーズを満たすSaaS型マルチプラットフォームとして「TASUKI TECH」を展開。



DX Consulting事業

DXの推進に取り組む企業にとって課題となる戦略策定から具体的な実行可能なフェーズ及びその効果検証まで、チームとして伴走することで、お客様と一緒にDXプロジェクトの成功を目指す「TASUKI DX CONSULTING」を提供。

Finance Consulting事業

TASUKI
PROCE



資産活用・相続税対策サービスと不動産デベロップメント領域のITサービスに特化することでシナジー効果を発揮

不動産

資産活用・相続税対策 のサービス

市場ニーズの高まり

- ・ニッチ市場の開拓
- ・高付加価値商品の創出
- ・市場環境変化に強い事業モデル

不動産 × IT

イノベーションで新しい価値を
創造しながら成長する企業経営

TASUKI
Life Platformer

IT

不動産テック のサービス

不動産業界の課題の解決

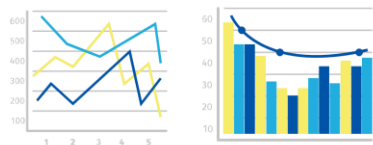
- ・生産性が低く業務がアナログ
- ・情報の非対称性
- ・複雑多岐な法規



投資家と不動産をつなぐプラットフォーム
当社が培った不動産ノウハウを活用したファンド運営を行う
アセットマネジメントビジネス

投資家

1口10万円から
WEB 申込み



TASUKI FUNDS

投資家の投資嗜好と
プロジェクトをつなぐ
プラットフォーム



タスキ

プロジェクトの
組成・運営・管理



配当

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**に選定されました



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」に基づき、
ビジョンや戦略、ITシステム活用環境の整備など「デジタルガバナンス・コード」
の基本的事項に対応する企業を国が認定する制度です。

TASUKI
Life Platformer

テクノロジーで、夢見た未来をいち早く。

持続可能な社会の実現に向けたESG経営の推進を加速させるため、
「サステナビリティ委員会」を設置し、下記の5つのSDGs目標達成に取り組む

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに



すべての人々に手頃で信頼でき、
持続可能かつ近代的なエネルギーへの
アクセスを確保する

- レジデンスに標準仕様として、IoT機器（照明、エアコン等）や電気温水器、太陽光発電、蓄電池等の導入を推進

11 住み続けられる
まちづくりを



都市と人間の居住地を包摂的、安全、
レジリエントかつ持続可能にする

- オール電化機器導入によるCO2排出を抑制し、都市部での環境に配慮した住み続けられる街づくりを目指す。

9 産業と技術革新の
基盤をつくらう



強靱（レジリエント）なインフラを整備し、
包括的で持続可能な産業化を推進し
イノベーションの拡大を図る

- IoT機器を標準装備したIoTレジデンスを開発し、住環境を通じて社会のインフラとなるスマートシティに貢献
- 国立大学法人電気通信大学と産学連携共同研究にて、オンラインで情報が取得できる「TOUCH & PLAN」により業界の透明化を目指す。
- 不動産投資型クラウドファンディング「TASUKI FUNDS」を運営し、個人が気軽にアクセスできる不動産金融市場を発展させる。

12 つくる責任
つかう責任



持続可能な生産消費形態を確保する

- 高耐久かつ遮熱効果のある塗装を採用することで、入退去の際に大量に発生している内装の壁紙の廃棄物を削減することで環境負荷の抑制を目指す。

13 気候変動に
具体的な対策を



気候変動とその影響に立ち向かうため、
緊急対策を取る

- 低層階レジデンスに特化し、エレベーターを付けないことで、CO2排出量や電気代、メンテナンス、保険料の削減を図る。

配当性向**35%**以上の
株主還元がタスキの使命です

不動産テックを活用した新築投資用IoTレジデンス事業を中核に、サステイナブルな成長を実現させる事業開発を進め、
ライフプラットフォームとして大きく発展することを目指します。

TASUKI
Life Platformer

TASUKI
IoT RESIDENCE

TASUKI
FUNDS

TASUKI
TECH

TASUKI
Life Platformer
Incubation Fund

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。

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

IR担当 高柴
MAIL ir@tasukicorp.co.jp
IR情報 <https://tasukicorp.co.jp/ir/>