

## 2023年3月期第1四半期決算において高い関心が予想される事項

### ■2023年3月期第1四半期実績について

#### Q1：中堅・大手の不動産企業への新規導入が続いているようだが、要因は何か？

昨今のコロナ禍でのDX推進の流れに加え賃貸住宅管理業法の施行等、不動産関連領域における法改正により、賃貸住宅管理業者の法定義務項目が明記されたことや、デジタル改革関連法案に関連して宅建業法において電子契約解禁などにより、システムでの対応に期待される業務が増えている、また今後も増えるであろうという認識のもと、従来はカスタマイズを使用していた不動産会社でもSaaSのほうが法改正に適切にキャッチアップしやすい、都度カスタマイズを加えていくシステム運用は機動力に欠ける、という声が以前より大きくなって来ていると実感しております。

#### Q2：円安の進行による業績への影響はあったのか？

当社のクラウド・SaaSのサービスインフラ基盤は、主として米国Amazon社の提供するIaaSであるAWS上で運用・サービスを提供しております。同社との取引は米ドル建てのため、為替の変動によりサービスインフラ費用が増減する可能性があります。

2023年3月期通期で想定為替レートを1ドル129円としており、第1四半期時点では、想定レートである129円を上回って推移したものの、利用状況の効率化も進めており業績には大きな影響は見られておりません。

#### Q3：今期の業績予想に対する進捗度をどのように評価しているか？

毎期見られる傾向ではありますが、不動産会社のビジネスサイクルとして一年の後半にシステム導入が進みやすいことに加え、SaaSの特徴として月を重ねるほど売上は積みあがるので、例年年度後半になればなるほど売上も利益も大きくなる傾向にあります。第1四半期の進捗率としては高くはありませんが、例年どおりのトレンドの延長であり、売上・利益計画、業績予想もそのような特性を踏まえたうえで策定しており、業績予想については十分に達成可能とみております。

#### **Q4：5月に施行された不動産賃貸借に係る法改正、電子契約解禁は当社にとってどのような追い風となるのか？**

2022年5月18日に施行された「改正宅地建物取引業法」では、第35条及び第37条により書面での交付が義務付けられている重要事項説明書及び賃貸借契約書の書面交付義務が撤廃され、不動産賃貸借契約の締結・更新・解約等手続きの完全電子化・オンライン化が解禁されました。

こうした外部環境の変化は、不動産会社におけるDX推進の機運が高まり、当社サービスに対するニーズも高まっていく追い風になると考えております。

当社グループは従来からこうした外部環境の変化を先取りし、不動産領域における電子契約の推進の取り組みを進めてまいりましたが、今回の法改正を受け、本格的に当社SaaSと電子契約システムとの連携を進めるべく、[第一弾として2021年10月にGMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社の提供する「電子印鑑GMOサイン」と、第二弾として本年4月に弁護士ドットコム株式会社の提供する「クラウドサイン」とのAPIによる相互システム連携機能をリリースしております。](#)

当社SaaSは、SaaSの特徴を生かしてAPI連携によってさまざまなサードパーティ製の電子契約システムとのスムーズな相互連携が可能になっております。

顧客側の電子契約ニーズは、不動産業務に限定されず、社内の多岐にわたる業務においても電子契約化が進むことが想像され、業務によって複数の電子契約を使い分けるのではなく、汎用的なツールに集約されていくと考え、顧客の全体最適の点から、他社製のSaaSとアライアンスを組んで提供していく方針としています。当社としては、自社SaaSとの連携と、導入と利用実績に基づく手数料収入を得る形で収益を追求してまいります。

#### **Q5：2021年に実施された「賃貸住宅管理業法」の施行は当社にどのようなインパクトがあるのか？**

2021年6月15日より施行された「賃貸住宅管理業法」は、賃貸住宅管理業務の適正な運営と、借主及び貸主の利益保護を図る法律で、賃貸住宅管理業者の登録制度が創設され、「賃貸住宅管理業の国土交通省への登録制度」「賃貸住宅の管理受託契約の締結前の重要事項説明義務」「委託者への定期報告義務」などが義務付けられました。当該新法の施行から1年となる2022年6月15日以降、管理戸数が200戸以上の賃貸住宅管理業務を行う事業者が義務を怠った場合、罰則の対象となります。

賃貸住宅管理会社は、賃貸住宅のオーナー向けに重要事項説明の実施や定期報告が求められ、当該新法により要請される業務を漏れなく遂行するために、一層システムの利用度合いが深化していくと予想され、当社にとって追い風になると考えております。実際に本第1四半期においても、賃貸住宅管理会社との商談は増加しております。

当社は当該新法に係る対応として、既に[「ESいい物件One賃貸管理」における当該新法に対応するバージョンアップ機能の提供をリリース](#)しております。当社クラウド・SaaSの既存のユーザー企業様は、特段の追加費用等を必要とせず、クラウド上でバージョンアップし

たシステムをご利用いただいております。

また、[当該新法に係る無料のセミナーの日本管理センター株式会社との共催](#)や、[一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）と業務提携](#)し、当団体の会員企業に当社の「ES いい物件 One」を推奨システムとして提供いただくなど、法施行後も業界全体への周知に取り組んでおります。

今後もクラウド・SaaS の特性を活かした素早い対応でお客様の利便性向上に加え、業界全体への更なる DX 化の浸透へ努めて参ります。

以上

### 【免責事項】

本発表において提供される資料及び情報は、当社グループの経営方針や財務情報をご理解いただくものであり、当社株式の購入、売却等の投資勧誘を目的にしたものではありません。

当資料に掲載している情報については細心の注意を払っておりますが、その正確性、最新性、有用性その他一切の事項に関していかなる保証も行うものではありません。当資料に掲載した情報に誤りがあった場合や、第三者によるデータの改ざん等があった場合において、そのために生じたいかなる損害に対しても当社は一切の責任を負いません。

当資料に掲載している情報の一部には、現時点における当社の計画、戦略、将来の業績見通しに関する記述を含みます。当該記述は現在入手可能な情報の分析及び経営者の判断に基づくものであり、潜在的なリスクや不確実性を内包しております。将来の業績は経営環境の変化等により、実際の結果と異なる可能性があります。また将来の見通しに関する記述は、発表日以降の事実等に基づいて随時修正または更新されるものではありません。

【本件に関するお問い合わせ先】

株式会社いい生活 IR 担当

e-mail: ir.info@e-seikatsu.co.jp