

当社ホームページのご案内

当社は企業情報や財務情報をはじめとして、積極的に情報開示を行っております。
当社をよりご理解いただくためにも、是非ご覧下さい。

企業情報



<http://www.e-seikatsu.info/>

サービスに関する情報



<http://www.es-service.net/>

採用情報



<http://www.e-seikatsu.info/recruit/graduate/>

株主メモ

事業年度	4月1日～翌年3月31日
期末配当金受領株主確定日	3月31日
定時株主総会	毎年6月
株主名簿管理人	三井住友信託銀行株式会社
特別口座の口座管理機関	
同連絡先	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 ☎ 0120-782-031 (フリーダイヤル)

上場証券取引所	東京証券取引所
公告の方法	電子公告により行う 公告掲載URL http://www.e-seikatsu.info/IR/koukoku/ (ただし、電子公告によることができない事故、 その他のやむを得ない事由が生じたときは、 日本経済新聞に公告いたします。)



〒106-0047 東京都港区南麻布5丁目2番32号 興和広尾ビル



年次報告書

平成28年4月1日～
平成29年3月31日

株式会社いい生活



証券コード：3796

「私たちのミッション」

人々の生活の根幹である「不動産」の市場を、
ITの力で全ての人にとって
より良いものにする。

「私たちのビジョン」

不動産に関するあらゆる情報が集約される、
不動産市場になくてはならない情報インフラとなり、
不動産市場の「未来」を創る。



いい生活の5つの理念

1. 社会的価値への貢献
2. 技術・創造性・品質の追求
3. 社員の幸せの追求
4. 株主に対する責任
5. 一個人としての心得

右ページ写真左から、
代表取締役社長 CEO 中村 清高／代表取締役副社長 Co-CEO 前野 善一／
代表取締役副社長 COO 北澤 弘貴／常務取締役 CTO 松崎 明／代表取締役副社長 CFO 塩川 拓行

ごあいさつ

皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当社グループは、「IT(クラウド)×不動産」という新しい市場領域の創出を目指し、不動産市場に必要とされるクラウド・アプリケーションを企画、開発、マーケティング及び販売する事業を展開しております。

全ての人の生活に密接に関わる不動産市場は、ITによって大きく進化する可能性を秘めた市場です。

今後も不動産市場向けクラウドサービスのリーディングカンパニーとして、不動産市場の効率性の向上と発展に貢献し、社会全体の発展と進化のために新しい付加価値を創造できるよう日々前進してまいります。

代表取締役社長 CEO 中村 清高

当社事業の概況

“当社を取り巻く事業環境と当社の役割について”

不動産市場では、消費者による不動産物件情報検索ニーズの多様化や情報ニーズの高度化という流れがますます強まる傾向にあり、不動産業の情報産業化及び不動産市場の「IT化」を強く促しております。そこで当社グループは、不動産会社にとって経営課題を解決するための以下のようなクラウドサービスを開発・提供しております。

- 不動産物件情報、契約情報、顧客情報のデータベース管理を通じた利活用と業務効率化
- 自社ウェブサイト等を通じた消費者向けウェブマーケティング強化による収益機会の向上

- 不動産オーナーに対する資産運用管理サービスの強化
- 不動産取引のIT化を視野に入れた発展余地のあるシステム導入
- 情報セキュリティ、データ保全、事業継続計画への対応
- IT投資及びコストの最適化

当社グループは、「不動産テクノロジー」領域のリーディング企業として、このようなニーズ及び顧客の情報武装に対応する一連のデータベース・システムをコスト効率性の高いクラウドサービスで提供することで、全国の不動産会社の業務を支援し、「不動産市場に不可欠な情報・取引インフラ」となることを目指しています。



“ 当期の取り組みと業績について ”

当期は、主力の「ESいい物件One」を始め、拡販向けクラウドサービスの全国規模での営業活動に注力してまいりました。また、上記サービス以外の既存サービスを利用されている顧客に対しても「ESいい物件One」へのアップグレードを進めてまいりました。

クラウドサービスの開発につきましては、「ESいい物件One賃貸」、「賃貸管理機能」、「ESいい物件One売買」、「ESいい物件Oneウェブサイト」に対する機能拡充及びユーザビリティの向上に係る追加開発を継続的に実施いたしました。

また、「IT重説」社会実験 (P9ご参照) が平成27年

8月31日から平成29年1月末日まで実施されましたが、当社は、この動きを事業機会拡大の好機ととらえ、当社サービスを活用した重要事項説明のIT化対応について利便性を訴求するとともに、実験に参加する不動産会社へのマーケティング及び営業活動に取り組んでまいりました。平成28年9月にNTTテクノクロス株式会社 (旧社名NTTアイティ株式会社) が開発・販売する資料共有型Web会議サービスに関する販売代理店契約を締結しており、平成29年1月より販売を開始いたしました。今後も不動産取引のIT化推進に向けて取り組んでまいります。

結果として、連結売上高は1,986百万円となり、前期比2.7%の増収 (前期比52百万円増) となりました。

“ 今後の事業方針と展望について ”

引き続き、「ESいい物件One」のマーケティング及び営業活動に注力し、事業拡大を図っていく方針であります。当社の収益ドライバーは、クラウドサービスの顧客毎収入 (顧客単価) の増加と顧客数の増加です。「ESいい物件One」のさらなる品質改善とともにこの両要因をバランス良く伸ばしていくことが事業の成長及び発展にとって極めて重要です。

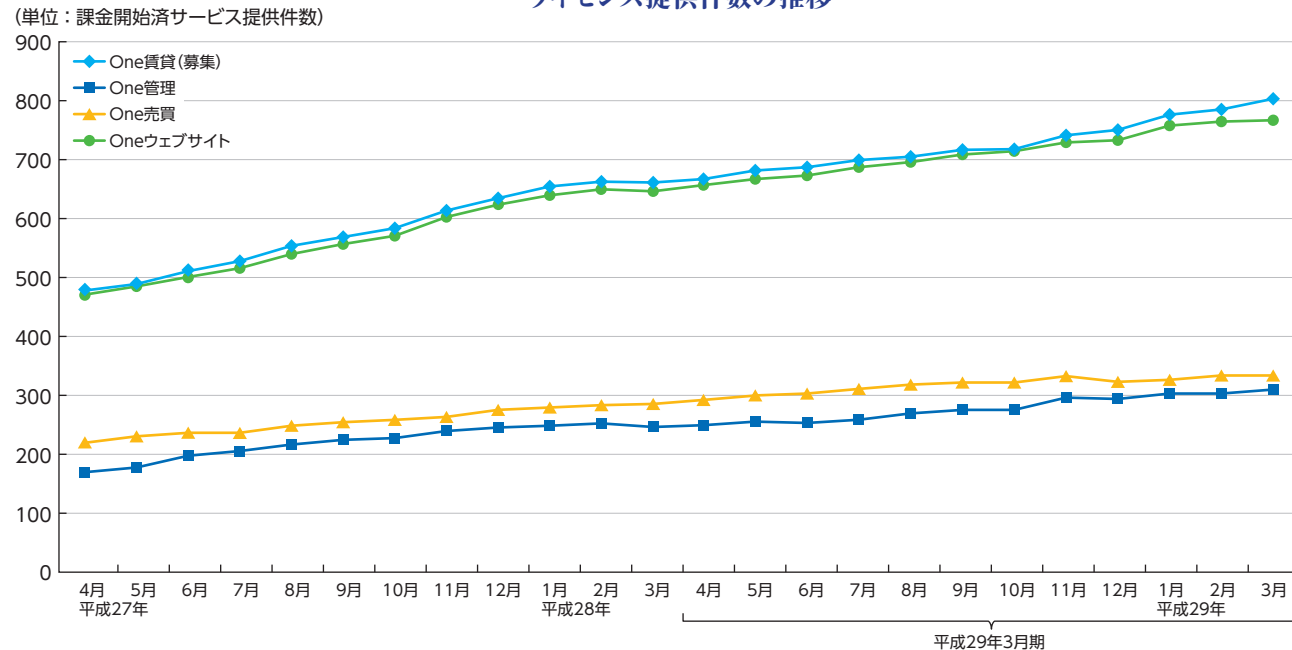
当社グループは、国内随一の「不動産テクノロジー」企業を目指してまいります。そのために、当社サービスの一層の進化と営業及び販促活動に注力し、ITによる不動産市場のさらなる発展に貢献してまいります。

“ 配当・株主還元について ”

当社は、今後の成長のため投資を支える財務基盤の強化と同時に、株主の皆様に対する利益還元を経営課題の一つと位置付けております。株主の皆様への利益還元の基本方針としては、当該期の業績及びフリー・キャッシュ・フローの水準を十分に勘案した上で、利益配当の継続の実施並びに配当額の継続の成長の実現に向けて取り組んでまいりたいと考えております。

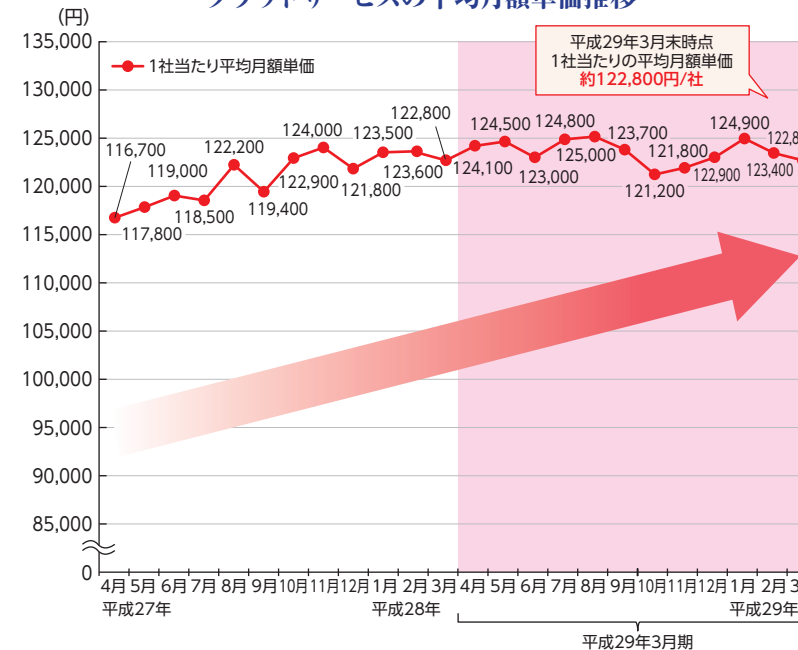
平成29年3月期の期末配当につきましては、1株当たり5円の配当を実施する予定であります。

ライセンス提供件数の推移



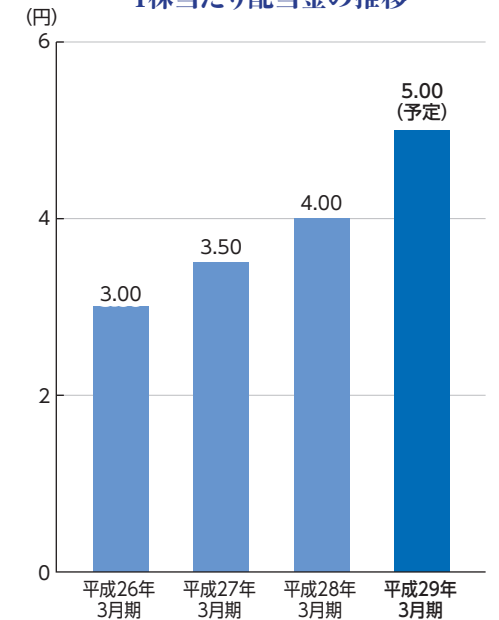
※件数は新規にご契約いただいた件数と既存サービスから移行いただいた件数の合計です。
※上記数値には、無料版の提供件数は含まれていません。

クラウドサービスの平均月額単価推移



※「当月のクラウドサービス売上高」を「当月のクラウドサービス顧客数 (社数)」で除した数値であり、100円未満を切捨てています。

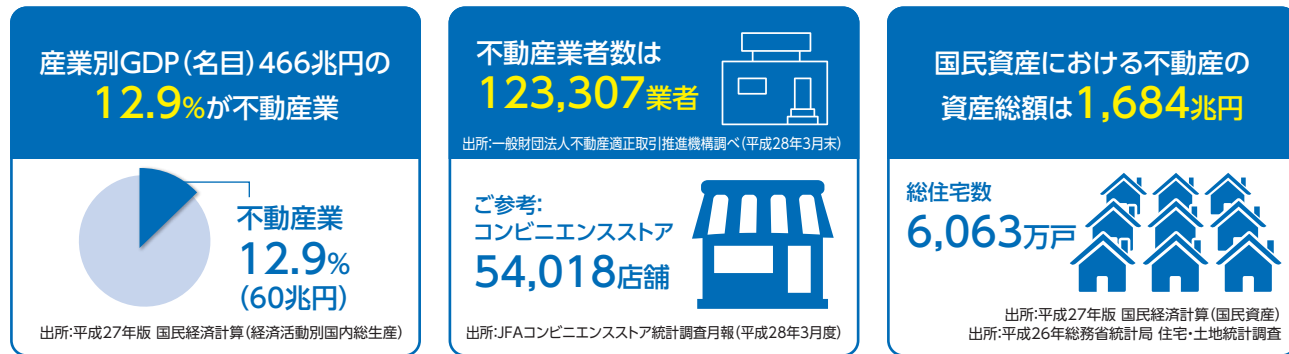
1株当たり配当金の推移



当社サービスのご紹介

クラウド型システム「**ES** つなぐ、不動産クラウド。 いい物件One」で不動産会社のIT化をサポート

巨大な不動産市場にフォーカス



IT化・業務効率化余地大! 物件情報のデータベース化ニーズ大!

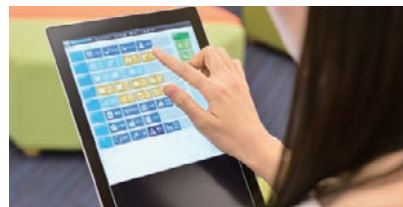
不動産業には「クラウド」が最適

クラウドサービスの優位性

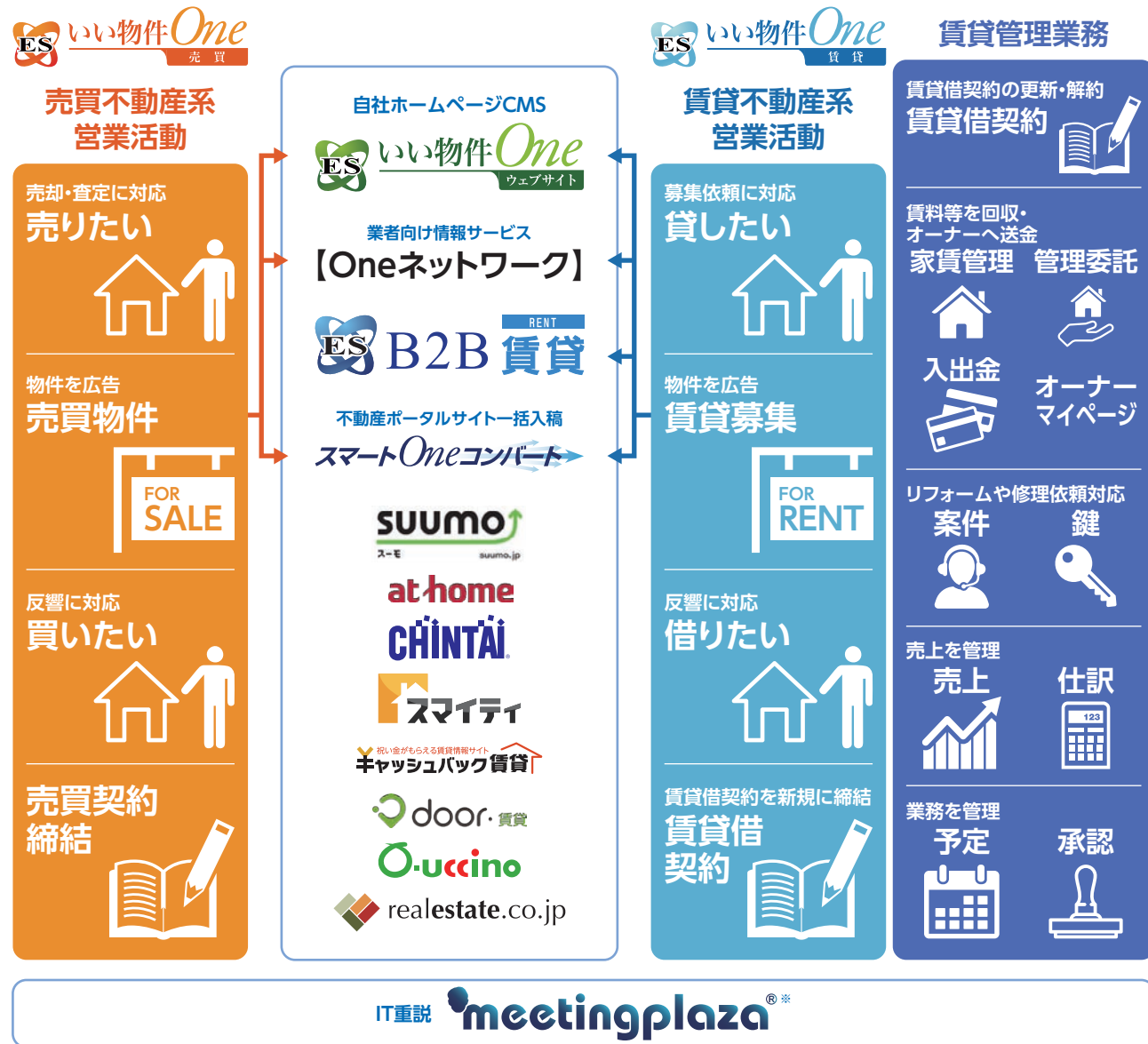
- ☑ 多額な初期投資不要
- ☑ 常に最新版を利用可能
- ☑ BCP対策にも最適
- ☑ スピーディーな導入
- ☑ 万全なセキュリティ対策・バックアップ体制等



不動産業に特化したクラウドサービスへのニーズ大!



不動産業務に関わるデータを一元管理するクラウドサービス



※「MeetingPlaza」はNTTテクノクロス株式会社が提供するWeb会議クラウドサービスです。

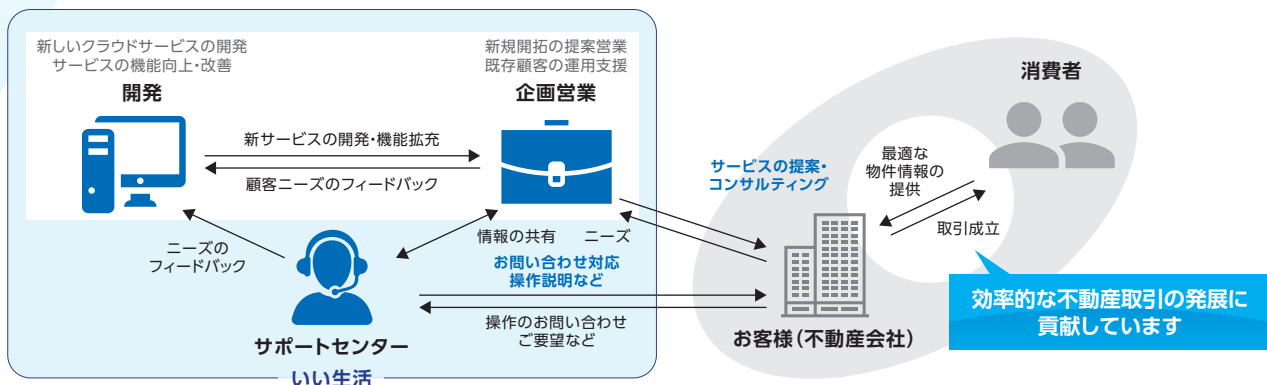
CLOSE-UP

クラウド × 不動産市場

クラウドサービスによる
不動産市場の
進化に貢献



全社一丸となって不動産市場に必要とされるシステム・アプリケーションを開発提供しています。



当社クラウドサービスの品質と安全性

当社クラウドサービスを多くのお客様に安心してお使いいただくために、外部機関からの評価・認証を取得しております。

ISMS認証取得について

情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格

事業者名称	株式会社いい生活
認証登録番号	JMAQA-S028
適用規格	ISO/IEC27001:2013 (JIS Q 27001:2014)
認証登録範囲	不動産業務支援システムの クラウドサービス提供
審査登録機関	一般社団法人 日本能率協会
登録日	平成18年8月11日
登録改定日	平成28年8月5日

ITSMS認証取得について

ITサービスマネジメントシステムの国際規格

事業者名称	株式会社いい生活
認証登録番号	JMAQA-T001
適用規格	ISO/IEC20000-1:2011 (JIS Q 20000-1:2012)
認証登録範囲	不動産業務支援システムの クラウドサービス提供 (但し、個別受託開発業務を除く)
審査登録機関	一般社団法人 日本能率協会
登録日	平成21年10月15日
登録改定日	平成28年8月5日



クラウドサービス導入事例

●クラウド管理システムの導入で情報の一元管理を実現

株式会社ワイエス・ホーム様

『物件情報の更新や管理に多くの時間と人員が使われていたことが課題でした。また、契約書・重要事項説明書の作成に手間がかかり、希望する形式で出力できることを望んでいました。それに店舗間や本社の管理部と店舗間での情報共有もできていないことも課題でした。いい生活さんのシステム導入後はスムーズに展開できるようになりました。』



<http://www.yshome.jp/>

サービス導入によって上げた成果

- ✓ 不動産ポータルサイトへの入力作業時間の大幅削減
- ✓ 契約関連書類の作成業務の削減
- ✓ 店舗・部署間の情報共有による業務効率UP
- ✓ ホームページからのお問合せ数UP

●既存システムからの移行で、多店舗での情報共有を実現

アップル不動産株式会社様

『店舗が増え営業エリアが広域になっていくにしたがって、店舗間での情報共有、特に物件情報の共有ができていないことが最大の課題でした。銀行の入出金との照合も毎回、銀行の入出金を確認して、通帳記帳から消し込みまで手作業で行っていました。これらの問題の解消を目的として既存システムから移行し、今は大変満足しています。』



<http://www.apple-co.jp/>

サービス導入によって上げた成果

- ✓ 物件情報の共有で、業務効率大幅UP
- ✓ 取引台帳の活用で、売上管理業務を簡素化
- ✓ ファームバンキング連動機能により、入金管理業務の手間が激減
- ✓ 帳票自由レイアウトにより、既存システムからスムーズに移行

新たな取り組み

本年10月を目途に本格運用が予定されている「ITを活用した重要事項説明」(以下「IT重説」)。
当社は平成27年8月の社会実験スタート時から積極的に参加しています。

いい生活は「IT重説」の普及のため社会実験に積極的に参加・支援してまいりました。本格運用を目前に控え、これまで培ったノウハウを活用した「IT重説」支援サービスで不動産市場のIT化に貢献します。

「IT重説」とは？

宅建業法により不動産の取引の際に宅地建物取引士が対面で行うことを義務づけられている、重要事項説明を【テレビ会議システム】などを用いて、オンラインで行うことです。

「IT重説」の利点とは？

利用者にとっては、時間や移動費用の節約が、不動産業者にとっては、将来のIT化へのさらなる加速が期待できます。



「ESいい物件One」が経済産業省「IT導入補助金」の交付対象サービスとして登録されました。

当社クラウドサービス導入費用の内、最大100万円の補助が受けられます。

※一次公募:申請終了。二次公募:~平成29年6月30日まで。

<IT導入補助金事業とは>

安倍内閣が表明する「サービス生産性の伸びを2020年までに2倍とする」政策目標を実現するための、GDPの7割を占めるサービス業の成長力強化に向けた包括的な取り組みの中で推進される事業です。

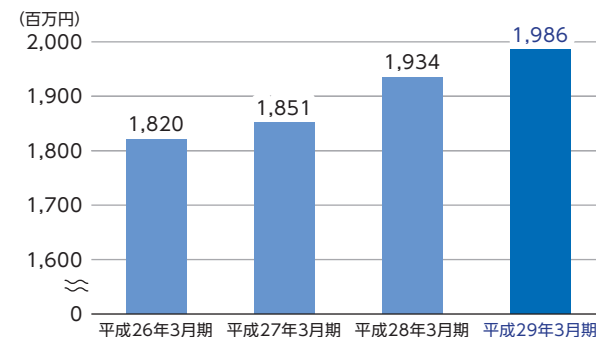
IT導入補助金は、事業者がITサービスを利活用することで、生産性、及び経営力向上を図ることを目的としています。また、導入の際に複数の機能をパッケージ化したサービスの導入支援を行うことで、生産性の向上効果を最大限引き出すことを目的としています。

いい生活の
目指すものは？

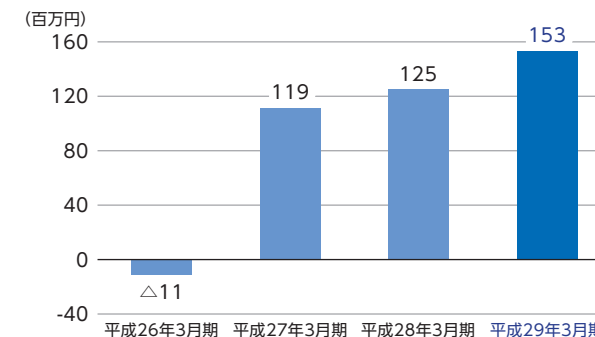
「IT重説」をはじめ、不動産市場のIT化はますます進行しています。
当社は、不動産に関わるITサービスをさらに充実、推進して
不動産市場の効率性の向上を目指し、市場の健全な発展に貢献していきます。

業績ハイライト

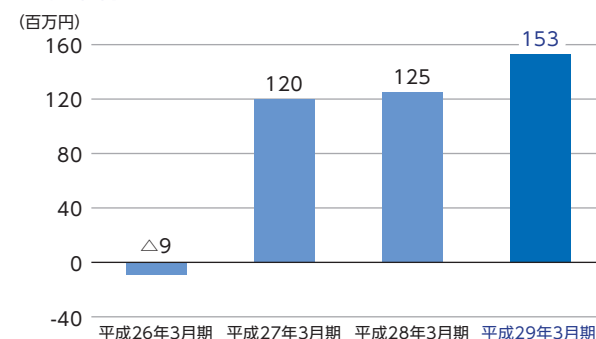
売上高



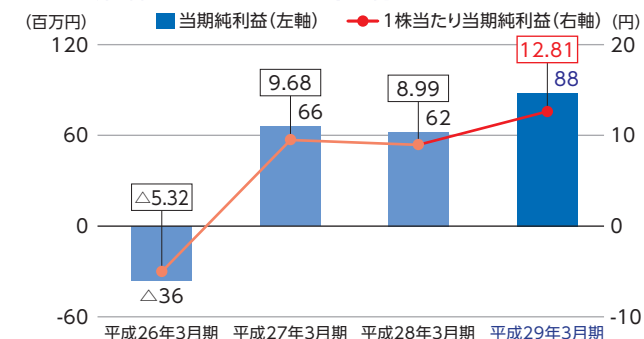
営業利益



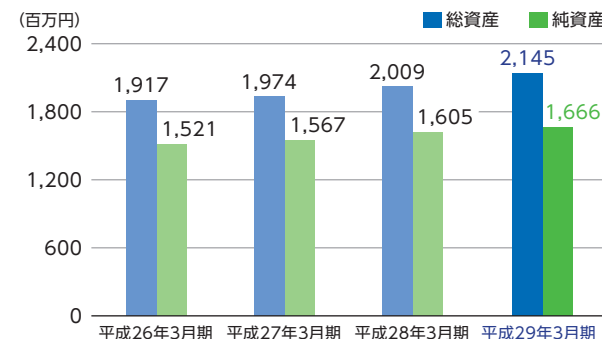
経常利益



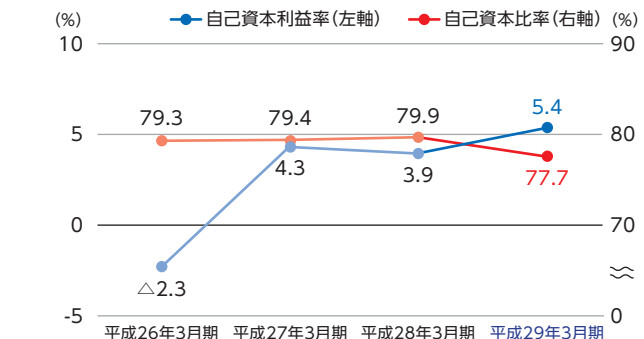
親会社株主に帰属する当期純利益



総資産／純資産

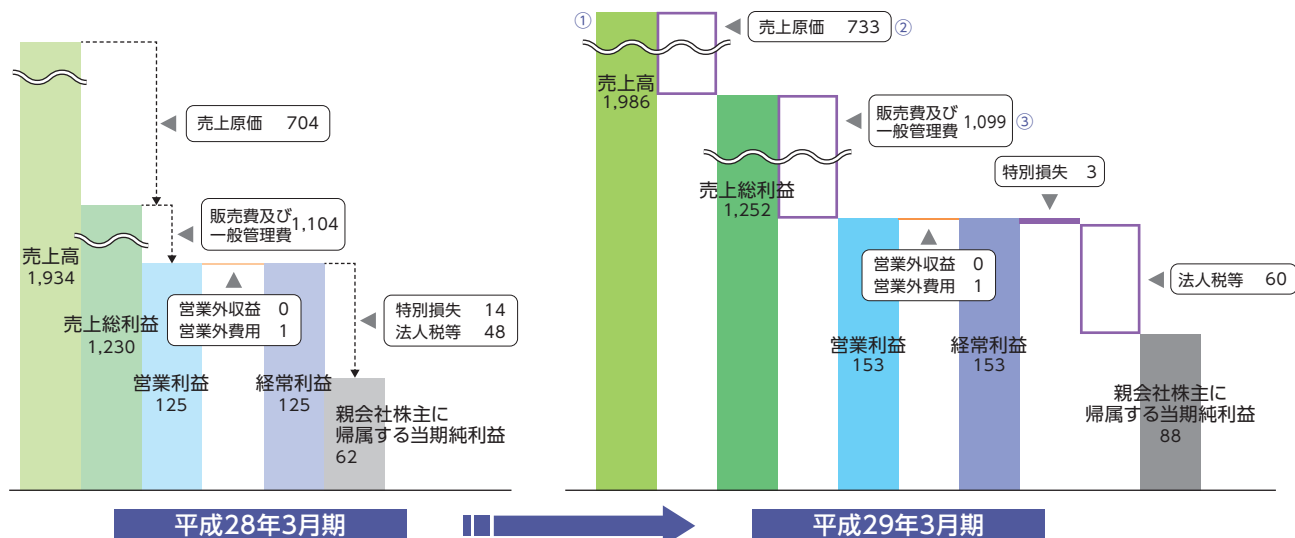


自己資本利益率/自己資本比率

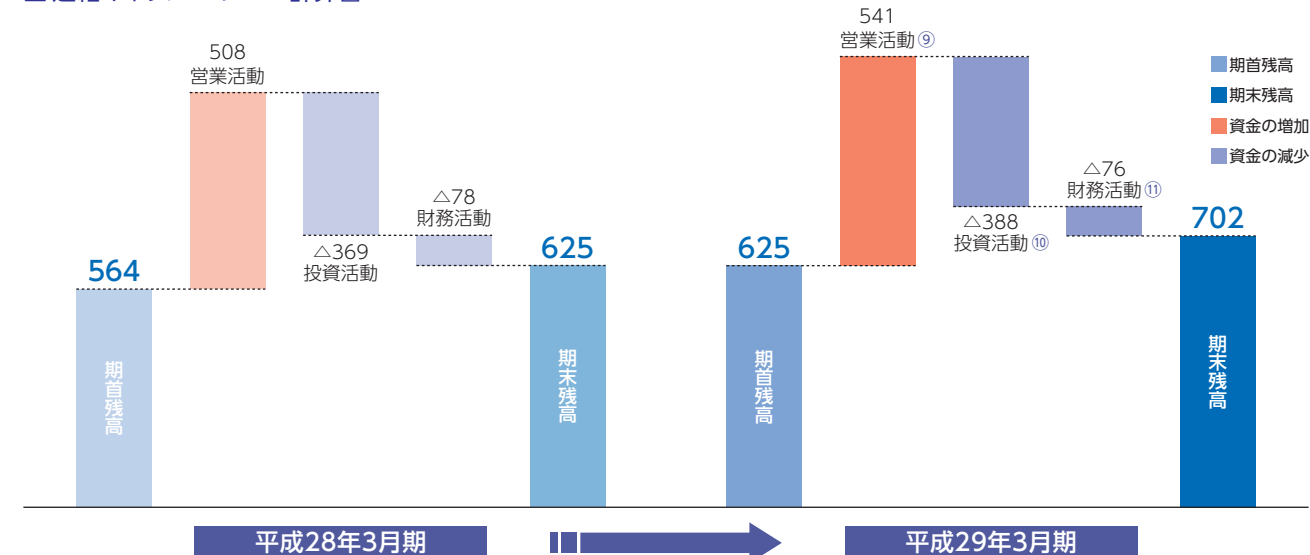


財務諸表

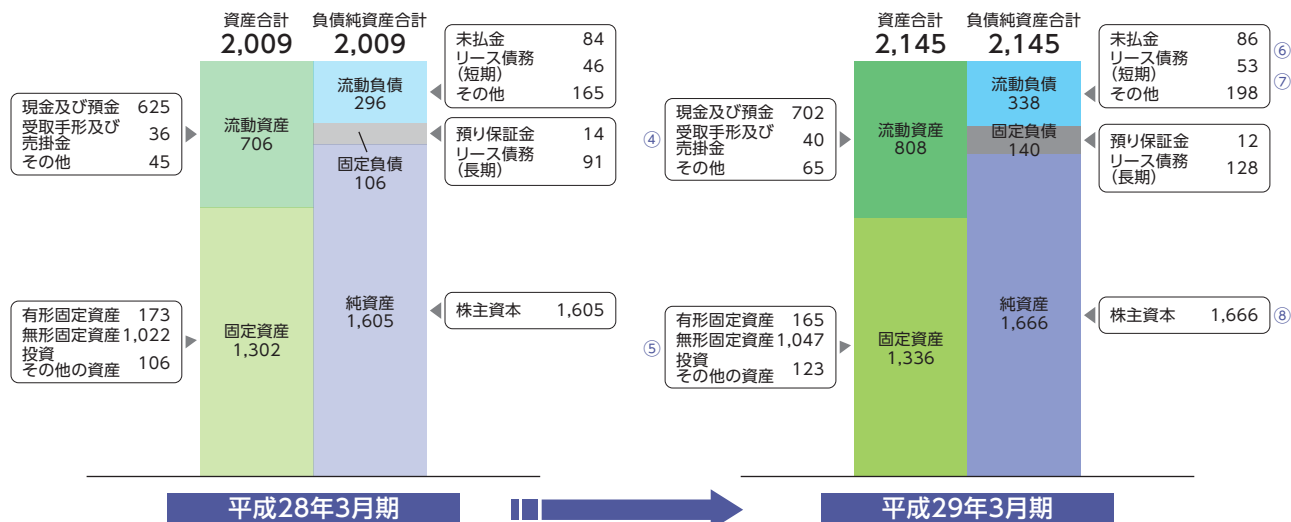
■ 連結損益計算書 (単位:百万円)



■ 連結キャッシュ・フロー計算書 (単位:百万円)



■ 連結貸借対照表 (単位:百万円) ※受取手形及び売掛金は貸倒引当金を控除しています。



連結損益計算書

- ①売上高
主力サービス「ESいい物件One」等の当社拡販サービスに対する全国規模での営業及び販促活動の実施、並びに既存サービスを利用されている顧客に対する「ESいい物件One」へのアップグレードにより、クラウドサービス(拡販サービス月次)売上高が前年同期比で約88百万円増収。
- ②売上原価
主に前連結会計年度以前及び当連結会計年度に導入したサーバ設備、システム基盤及び自社開発したクラウドサービス(拡販サービス)に係る減価償却費、サーバ及びソフトウェアの保守費用並びにデータセンター運用費用等のシステム管理に係る費用、並びに開発人員(エンジニア)の人員費や採用に関連する費用等が増加し、売上原価が増加。
- ③販売費及び一般管理費
数年前に投資した社内基幹システムの初期投資分の償却が終了したことから減価償却費等が減少し、販売費及び一般管理費が減少。

連結貸借対照表

- ④資産
主力サービス「ESいい物件One」等の当社拡販サービスの増収に伴い、現金及び預金(流動資産)が大きく増加。
- ⑤資産
「ESいい物件One」等のサービス各種機能改善や強化に係る追加開発費用部分が無形固定資産として増加。

- ⑥資産・負債
「ESいい物件One」等の当社サービスの基盤となるサーバ設備やライセンス等をリース取引によって増強したことに伴い、リース資産(固定資産)及びリース債務(固定負債)が増加。
- ⑦負債
増収・増益に伴い、未払法人税等や未払消費税等が増加し、流動負債が増加。
- ⑧純資産
配当金実施に伴う純資産減少を大きく上回る当期純利益の計上により純資産は増加。

連結キャッシュ・フロー計算書

- ⑨営業活動キャッシュ・フロー
主な収入は、税金等調整前当期純利益が約149百万円、減価償却費が約441百万円。主な支出は、法人税等の支払額が約49百万円。
- ⑩投資活動キャッシュ・フロー
主な支出は、当社自社資産(「ESいい物件One」の追加開発等)の開発による支出が約344百万円。
- ⑪財務活動キャッシュ・フロー
主な支出は、ファイナンス・リース債務の返済による支出が約48百万円、配当金の支払額が約27百万円。

当社は、様々な働き方に応じて能力を最大限発揮できる働きがいのある職場環境づくりに努めており、以下のような制度を導入しています。

地元に着した働き方を可能とする「勤務地限定正社員制度」を導入

当社支店所在エリアにおいて当初選択した勤務地から転勤がない「勤務地限定正社員制度」を導入しました。社員が安心してキャリアの選択および設計をすることが可能になり、かつ顧客である不動産の皆様に対しても、地域密着型人材ならではのきめ細かなサービスの提供が可能となります。また、雇用創出の面からも地域経済に貢献できます。

育児・介護と仕事との両立を支援するため、「在宅勤務制度」を導入

出産や育児、介護など社員の様々なライフステージに応じた働きやすい環境の整備の一環として、「在宅勤務制度」を導入しました。

- 育児や介護により出社が困難な社員が活躍できる機会を創出します。
- 「在宅勤務の利用は月に5日まで」といった回数制限は設けず、常時在宅で勤務することが可能です。さらに、本人が希望すれば短時間勤務を併用することも可能であり、利用者の事情に配慮したフレキシブルな運用が可能な制度となっています。



「20時退勤奨励制度」を導入

仮に所定時間外勤務をする場合でも原則として20時までには退勤する「20時退勤奨励制度」を導入しています。社員が集中して仕事に取り組むことで生産性の向上とワークライフバランスの両立を目指します。



会社情報

■ 会社概要 (平成29年3月31日現在)

商号 株式会社いい生活
e-Seikatsu Co., Ltd.
設立年月日 平成12年1月21日

資本金 628,411,540円
従業員数 134名(単体ベース)
事業内容 不動産市場向け
クラウドソリューション事業

本支店所在地

〔東京本社〕
〒106-0047
東京都港区南麻布5丁目2番32号 興和広尾ビル3F
TEL:03-5423-7820 FAX:03-5423-7840

〔大阪支店〕
〒530-0011
大阪府大阪市北区大深町4番20号
グランフロント大阪タワーA14F
TEL:06-6372-9270 FAX:06-6372-9271

〔名古屋支店〕
〒450-6419
愛知県名古屋市中村区名駅3丁目28番12号
大名古屋ビルヂング19F
TEL:052-589-8680 FAX:052-589-8681

〔福岡支店〕
〒810-0001
福岡県福岡市中央区天神1丁目11番17号 福岡ビル7F
TEL:092-736-0500 FAX:092-736-0510

■ 役員 (平成29年5月1日現在)

代表取締役社長 CEO	中村	清高
代表取締役副社長 Co-CEO	前野	善一
代表取締役副社長 CFO	塩川	拓行
代表取締役副社長 COO	北澤	弘貴
常務取締役 CTO	松崎	明
取締役 監査等委員(常勤)	平野	晃
取締役 監査等委員	大町	正人
取締役 監査等委員	社本	眞一
取締役 監査等委員	高原	正靖
執行役員 CIO	鈴木	隆喜
執行役員	河谷	紘徳
執行役員	多賀	正博

■ 株式の状況 (平成29年3月31日現在)

発行可能株式総数	26,383,200株	
発行済株式の総数	7,280,700株	
株主数	2,552名	
株主	株式数	議決権比率
前野 善一	894,465株	13.0%
北澤 弘貴	882,031株	12.8%
塩川 拓行	877,743株	12.7%
中村 清高	876,243株	12.7%
いい生活従業員持株会	416,500株	6.0%
兼 英樹	101,900株	1.5%
カブドットコム証券株式会社	97,800株	1.4%
久野 悦章	88,200株	1.3%
株式会社新生銀行	70,000株	1.0%
株式会社SBI証券	58,200株	0.8%

※ 当社は、自己株式を379,249株保有しておりますが、上記からは除外しております。
※ 議決権比率は、自己株式を控除して計算しております。