

いい生活の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。また、サービスレベルの更なる向上のために「ISMSクラウドセキュリティ認証」を新たに取得しました。

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 2006年8月11日
登録改定日 2017年9月11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 2009年10月15日
登録改定日 2016年8月5日



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 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
同 連絡先 〒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。)



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

いい生活

検索

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

いい生活サービスサイト

検索



この用子は環境にやさしい植物油インクを使用しています。



証券コード：3796

年次報告書

2017年4月1日

～2018年3月31日

株式会社いい生活

「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、
代表取締役副社長 Co-CEO 前野 善一／代表取締役社長 CEO 中村 清高／
常務取締役 CTO 松崎 明／代表取締役副社長 COO 北澤 弘貴／代表取締役副社長 CFO 塩川 拓行

ステークホルダーの皆様へ

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、「テクノロジー×不動産」という新しい市場領域において、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、開発し、クラウドサービスとして提供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に満ちた市場です。

今後も「不動産テクノロジー」領域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、社会的付加価値創造企業として社会の発展に貢献してまいります。

代表取締役社長 CEO 中村 清高

事業の概況

|| 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の向上
- 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(VRIによる内覧、ITを活用した重要事項説明(以降「IT重説」、P9参照)、電子契約等)への対応
- 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

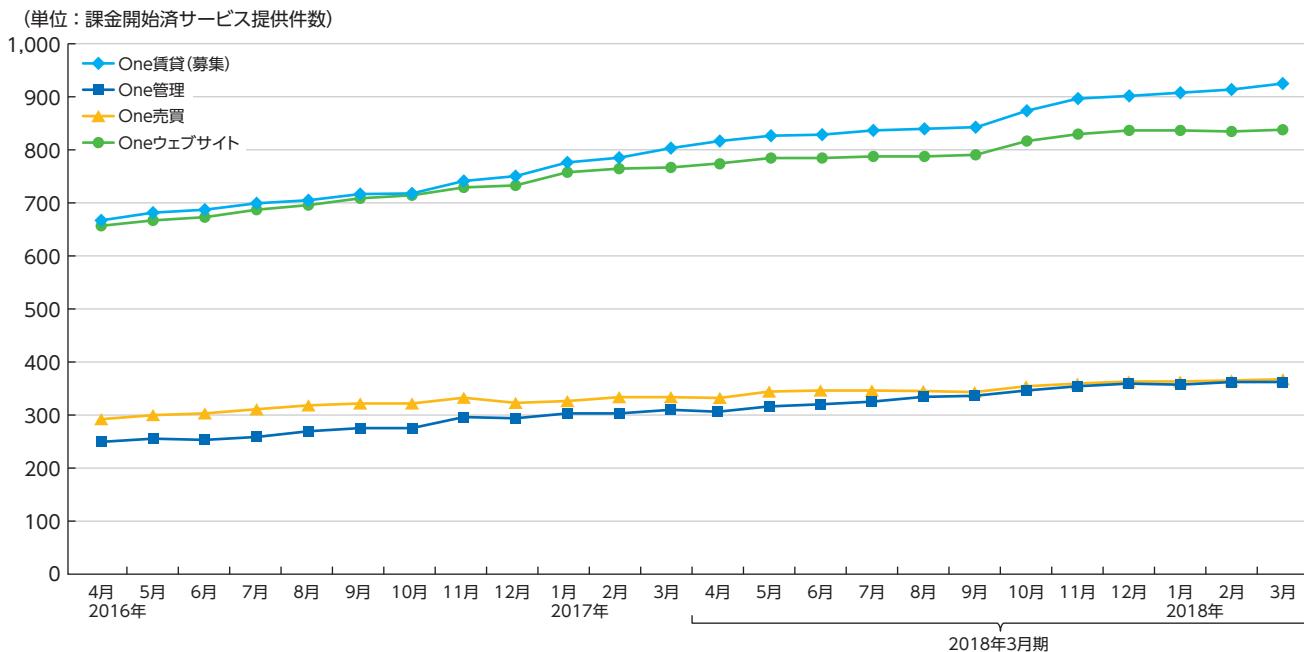
当期は、主力の「ESいい物件One」を始め、拡販向けクラウドサービスの全国規模での営業活動に注力してまいりました。

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」、「ESいい物件One賃貸管理」、「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」につきましては、2017年10月から本格運用が開始されました。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「IT重説」実施の利便性を訴求するとともに、

「IT重説」の活用を目指す各不動産会社に対する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。この一環として、NTTテクノクロス株式会社の資料共有型Web会議サービス「ミーティングプラザ」を販売しております。当社は、今後も不動産取引の一連のプロセス(物件の検索、内覧、重要事項説明、契約、決済など)におけるIT化推進に向けて取り組んでまいります。(P7-10「CLOSE-UP」参照)

ライセンス提供件数の推移



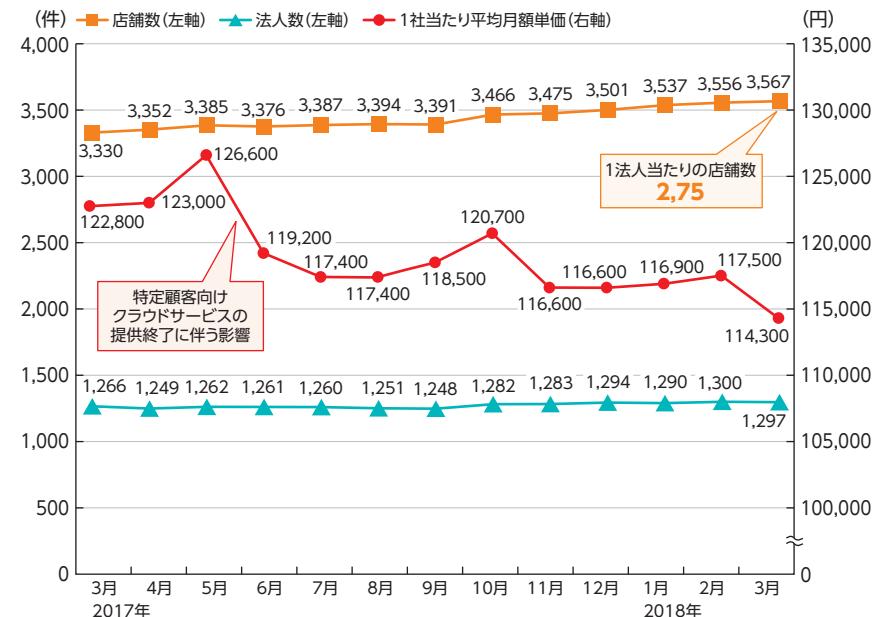
※件数は新規にご契約いただいた件数と既存サービスから移行いただいた件数の合計です。
※上記数値には、無料版の提供件数は含まれていません。

|| 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あり、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。

また新サービスの開発及び新規事業の創出にも取り組んでおり、当期は不動産管理会社と入居者を繋ぐコミュニケーションアプリケーション「pocketpost」(P10参照)をリリースいたしました。

クラウドサービスの顧客数、平均月額単価推移



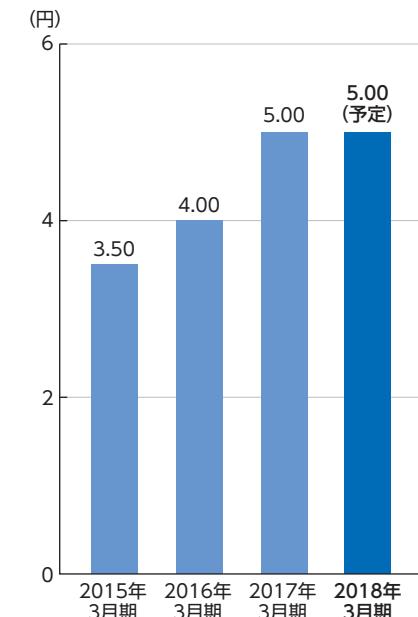
※「当月のクラウドサービス売上高」を「当月のクラウドサービス顧客数(社数)」で除した数値であり、100円未満を切捨てています。

|| 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的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。

2018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。

1株当たり配当金の推移



サービスの概要

巨大な不動産市場にフォーカス

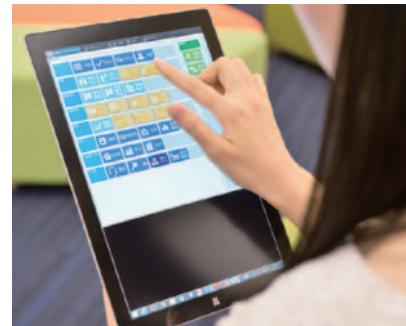


IT導入による業務効率化余地の大きな市場!

不動産業には「クラウド」が最適

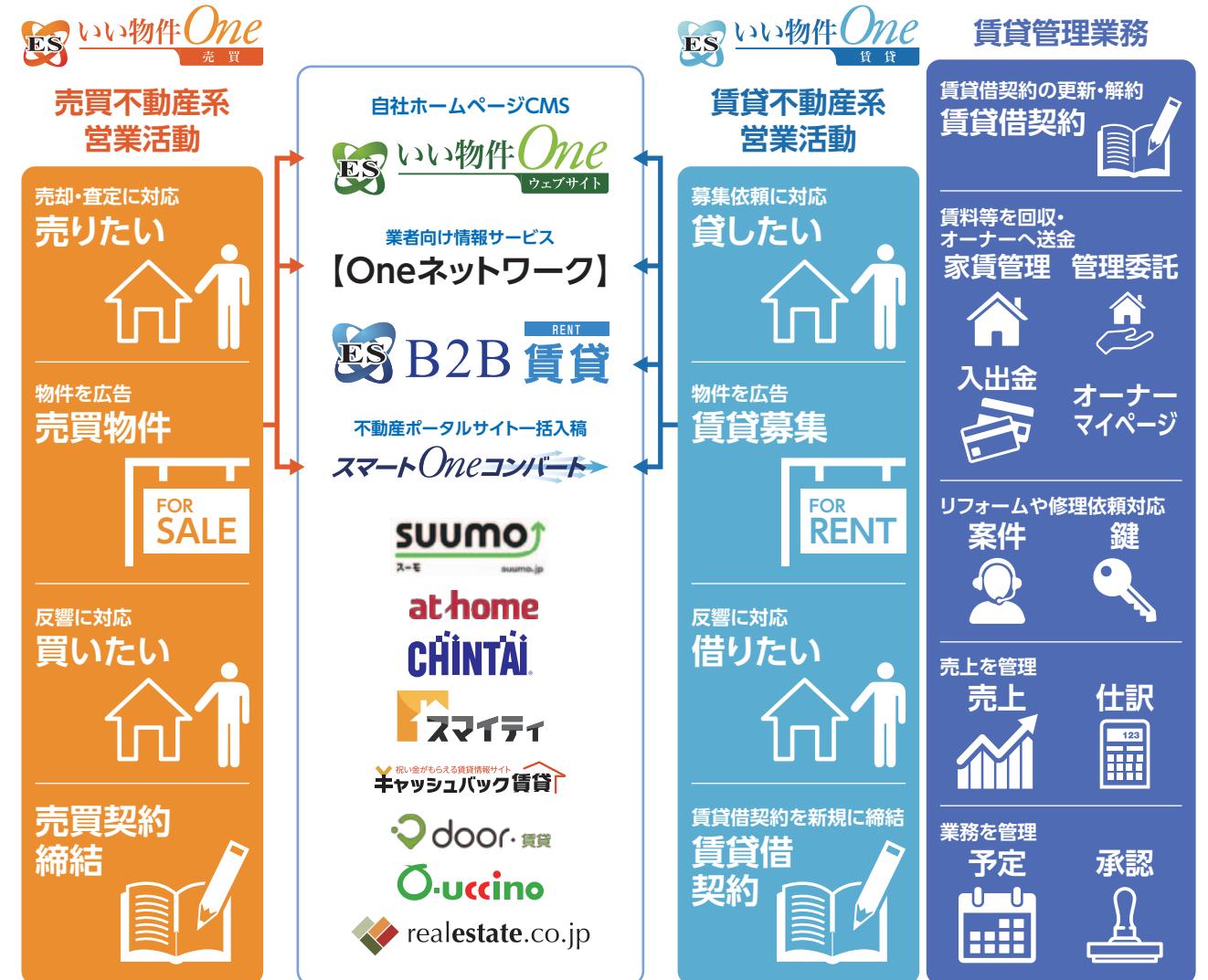
クラウドサービスの優位性

- 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提供を通じて不動産会社の業務の効率化と生産性向上に貢献



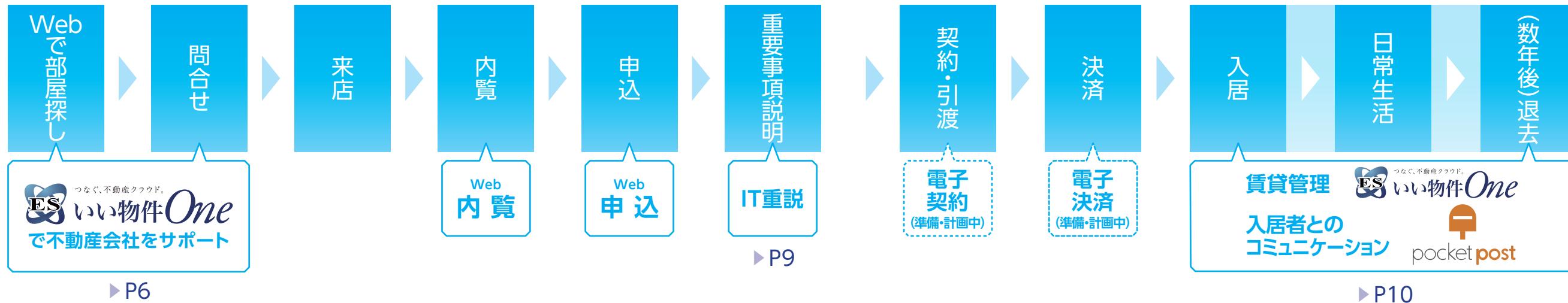
IT重説 **meetingplaza** **pocket post**

※[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。

不動産取引のデジタル化 – いい生活の目指すもの –

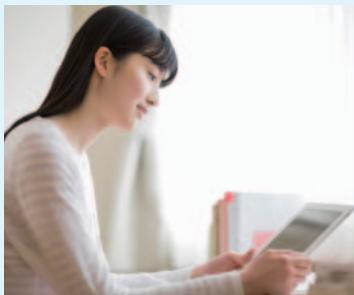
いい生活は、物件の検索、内覧、重要事項説明、契約、決済、その後の入居、日常生活から退去までの不動産取引物件の一連のプロセスにおける「IT化」を推進し、不動産市場の発展に貢献してまいります。

部屋探しのプロセスの一例



物件紹介

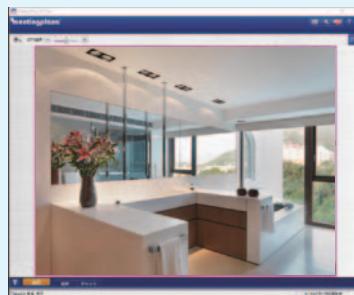
Web接客



遠隔でも“対面”で物件をご紹介します。

物件案内

Web内覧



都合の良い時間に内覧できます。

重要事項説明

IT重説



スマートフォン・タブレットで重要事項説明ができます。

「IT重説」に対応したWeb会議クラウドを販売

NTTテクノクロス株式会社の資料共有型Web会議クラウド「MeetingPlaza」*を2017年1月より販売しています。IT重説を円滑に実施するためのツールとしてご活用いただけるだけでなく、お客様への物件のご案内や店舗間の打合せなど様々なシーンでの遠隔コミュニケーションにご活用いただけます。

meetingplaza[®]
ミーティングプラザ

* 「MeetingPlaza」は、NTTテクノクロス株式会社が提供するサービスです。

IT重説

「IT重説」本格運用開始

2017年10月1日より「IT重説」の本格運用が開始されました。当社は2015年8月の社会実験スタート時から積極的に参加し、各種セミナーを開催するなど不動産会社へ継続的に支援してきました。今後も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化に貢献していきます。

「IT重説」とは？

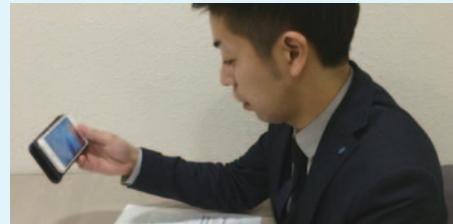
宅建業法に基づき不動産取引の際に宅地建物取引士が対面で行うことを義務づけられている重要事項説明を【テレビ会議システム】などを用いて、Webで行うことです。

「IT重説」の利点とは？

消費者にとっては、現地や不動産会社を何度も訪問するための時間や移動費用の節約が、不動産会社にとっては、消費者の利便性向上に向けたアピール効果が期待できます。



宅地建物取引士証をカメラ越しのお客様に
ご確認ください。



遠隔地のお客様がスマートフォンで確認中。



当社IT重説セミナーの様子。

さらなるIT化による
利便性の追求

入居者との
コミュニケーション「pocketpost(ポケットポスト)」を
2018年4月より提供開始

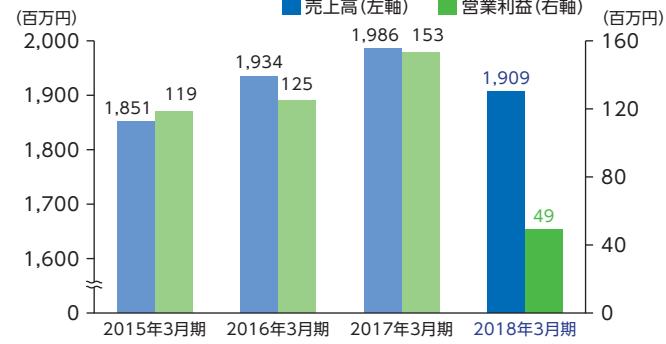
入居者と不動産会社の
コミュニケーション・プラットフォーム



入居者と不動産会社の
コミュニケーションにおける課題を解決

業績ハイライト

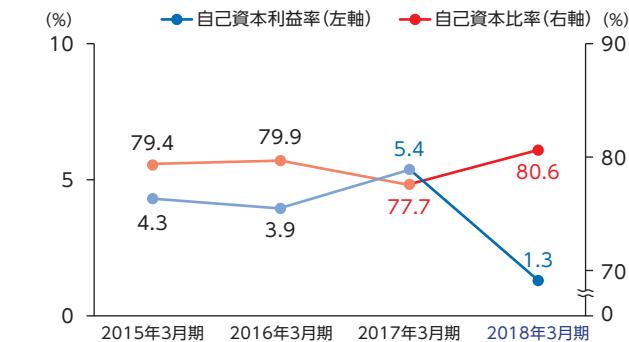
■ 連結売上高・営業利益



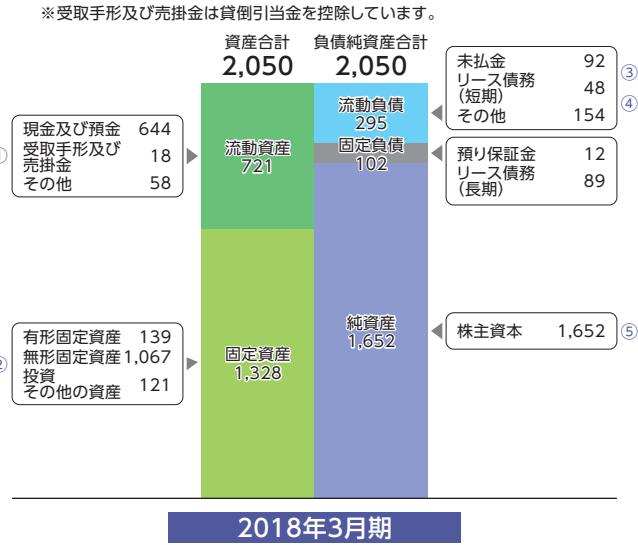
■ 親会社株主に帰属する当期純利益



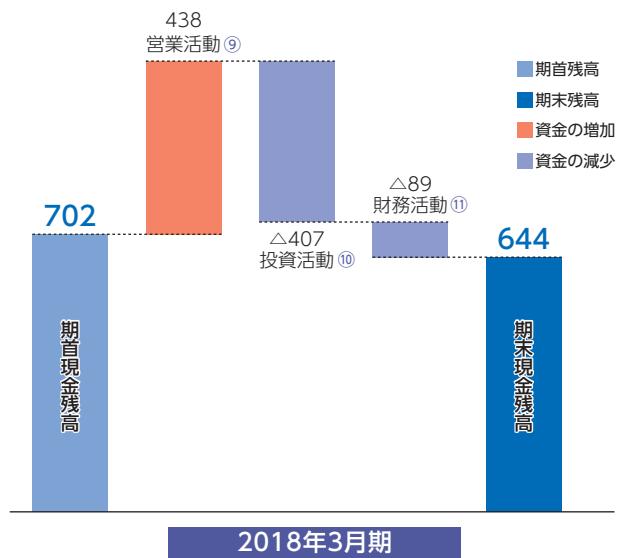
■ 連結自己資本利益率/自己資本比率



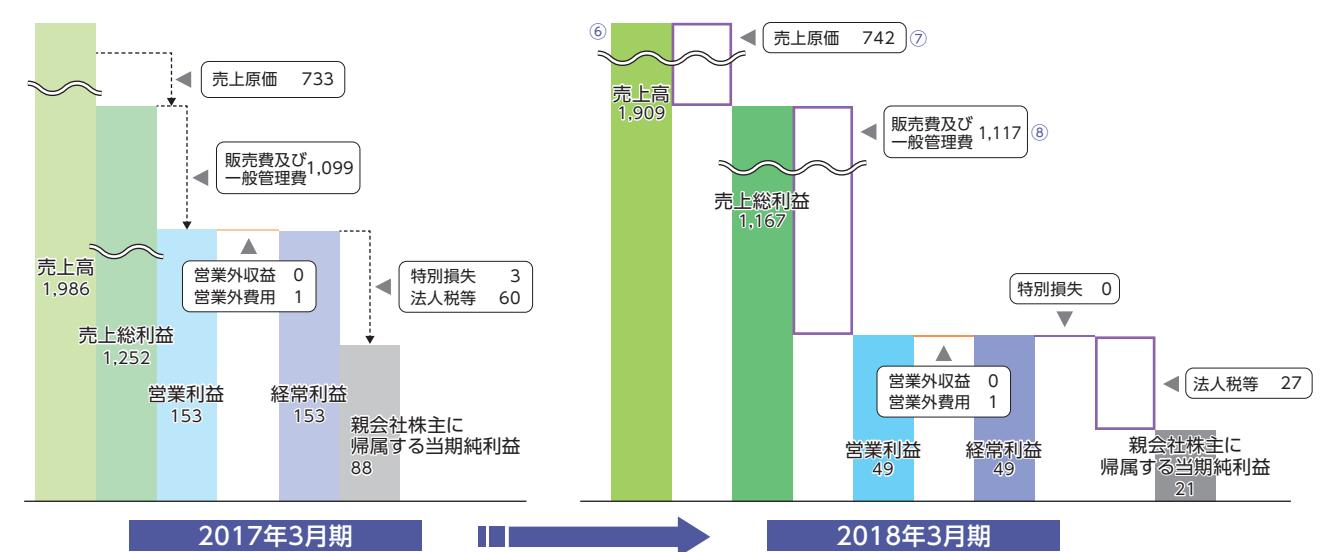
■ 連結貸借対照表 (単位:百万円)



■ 連結キャッシュ・フロー計算書 (単位:百万円)



■ 連結損益計算書 (単位:百万円)



業績のサマリー

特定顧客向けクラウドサービスの契約終了が減収要因となり、既存のクラウドサービスの拡大では挽回叶わず前期比減収に。

一方費用面では、開発エンジニアや新サービスの企画を担う人材の積極的な採用、人材への投資を進めた結果、前期比で費用増となり、営業利益、親会社株式に帰属する当期純利益とも前期を下回る。

連結貸借対照表

- ①資産 サービス開発に対する投資やリース債務・配当金・法人税等の支払いにより、現金及び預金(流動資産)が減少。
- ②資産 当社主力サービス「ESいい物件One」に対する各種機能拡充等の追加開発や新サービス開発に関する完成・リリースにより、自社開発ソフトウェア(固定資産)が増加。
- ③資産・負債 「ESいい物件One」等当社サービスの基盤となるサーバ設備等をリース取引で調達しており、当該リース資産(固定資産)の償却が進んだこと、並びにリース債務(流動負債・固定負債)の支払いが実施されたことにより、リース資産及びリース債務が減少。
- ④負債 法人税等の支払いにより、未払法人税等が減少し、流動負債が減少。
- ⑤純資産 当期純利益の計上よりも配当金の実施金額が大きく、純資産は減少。

連結損益計算書

- ⑥売上高 特定顧客向けクラウドサービスの終了が影響し、売上高が減少。
- ⑦売上原価 開発人員(エンジニア)の件費や好調なアドバンスト・クラウドサービス売上計上に伴う開発費用の原価等が増加し、売上原価が増加。
- ⑧販売費及び一般管理費 通信費用の見直し等の効率化を実施した一方、積極的に採用活動を行ったために求人に関連する費用等が増加し、販売費及び一般管理費が増加。

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48百万円、減価償却費が約421百万円。主な支出は、法人税等の支払額が約72百万円。
- 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380百万円。
- 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54百万円、配当金の支払額が約34百万円。

働きやすい職場環境のために

いい生活は、社員の活躍をサポートする様々な制度を備え、働きやすい職場環境の充実に努めています！

資格取得支援制度



例：宅建取得者に
月額10,000円の
手当を支給

在宅勤務制度



育児・介護を支援

勤務地限定 正社員制度

地域特性を考慮した
職場環境と緊密な
地域密着型事業展開

短時間勤務制度



育児・介護を支援

有給看護休暇

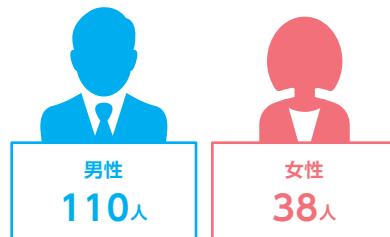


義務教育就学前の
子供がいる社員は、
年間6日間の
休暇取得が可能

いい生活の人財

いい生活は、経営陣をはじめ若い社員が多く、
活気と情熱に溢れる会社です！

人員構成



社員数 **148人**

平均年齢 **33.9歳**

平均勤続年数 **6.2年**

※2018年3月末日時点

会社情報

■ 会社概要 (2018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 2000年1月21日

資本金 628,411,540円
従業員数 148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 (2018年3月31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	多賀 正博

■ 株式情報 (2018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 2,255名

株主	株式数	議決権比率
前野 善一	922,152株	13.36%
北澤 弘貴	891,468株	12.91%
塩川 拓行	880,888株	12.76%
中村 清高	877,185株	12.71%
いい生活従業員持株会	386,400株	5.59%
浅野 益男	158,700株	2.29%
兼 英 樹	101,900株	1.47%
久野 悦章	98,100株	1.42%
株式会社ハウズドゥ	76,900株	1.11%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	66,100株	0.95%

※ 前野善一、北澤弘貴、塩川拓行、中村清高の所有株式数は、役員持株会を通じて所有している持分を含めた実質所有株式数を記載しております。
※ 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。