

株式会社Casa

2025年1月期
第1四半期決算説明資料

証券コード：7196



Casa



増減理由

【売上の増加】

新規契約の増加（前期比+5%）

- ✓ 既存代理店の利用拡大
- ✓ 新規代理店数の増加（前年比+1,112社）
- ✓ 事業保証の増加（前年比117%）

【売上原価の増加】

貸倒引当金繰入額の増加（前期比+36%）

- ✓ 新規契約の増加と保有件数の拡大により求償債権は増加
- ✓ 一時的に入金案内業務を控えたことで求償債権が増加

(百万円)	FY2023/1Q	FY2024/1Q	前年同期比
		実績	
売上高	2,724	2,995	109.9%
初回保証料	1,356	1,500	110.6%
継続保証料	1,353	1,450	107.2%
売上原価	1,526	1,893	124.0%
紹介手数料	375	424	113.2%
貸倒引当金繰入額	873	1,188	136.1%
訴訟・処分費用	273	266	97.2%
営業利益	△144	△391	-%
経常利益	△122	△333	-%
当期利益	△107	△236	-%
EBITDA	△46	△108	-%

売上高

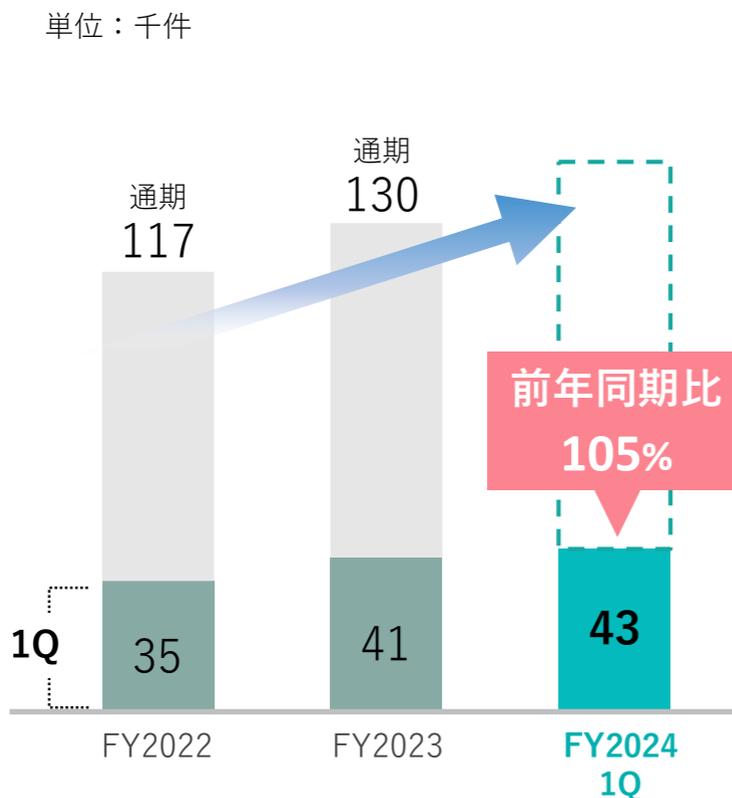
- ✓ **初回保証料：前年比 110.6%**
 新規契約件数：43千件（前年比105%）
 代理店稼働率：前年比 7.1%増加
 エリア拡大と人員数の増強で順調に伸長
- ✓ **継続保証料：前年比 107.2%**
 保有契約件数：628千件（前年比105%）

営業利益・経常利益

- ✓ **紹介手数料：前年比 113.2%**
 サービス強化による手数料の増加
- ✓ **貸倒引当金繰入額：前年比 136.1%**
 一時的に入金案内業務を控えたことで求償債権が増加
 （現在の入金案内業務は通常の状態に戻る）
- ✓ **新システムの稼働による費用**
 初期不具合の対応による業務委託費の増加
 租税公課の一時費用や新たに減価償却費が追加発生
- ✓ **償却債権取立益**
 専任担当を配置し長期解約債権の回収を強化したことで
 前年同期比358.9%増加

※ EBITDA = 経常利益 + 減価償却 ± 支払利息等

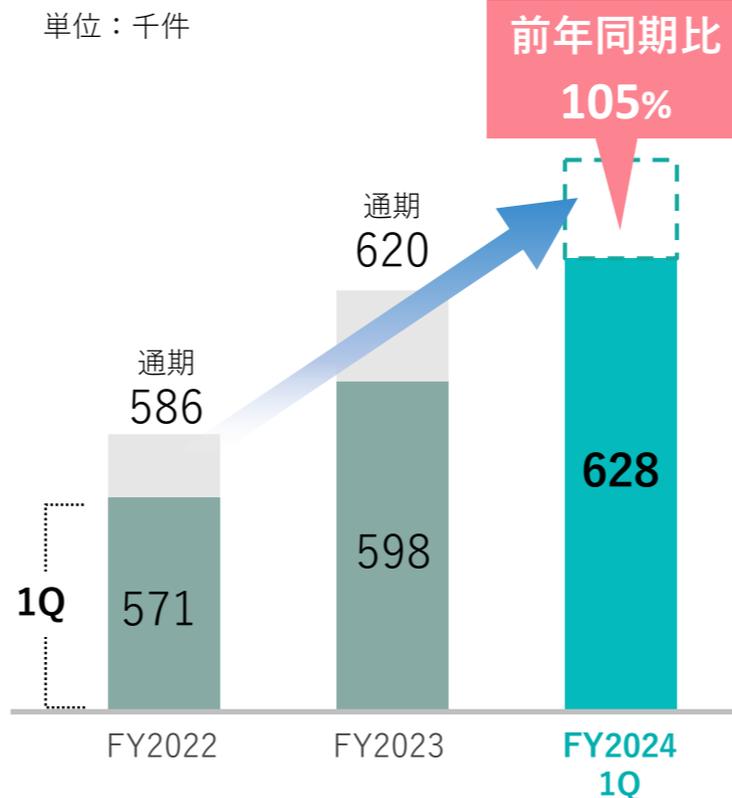
新規契約



既存代理店の利用率の増加
代理店獲得により売上げ拡大

前年同期比 105% +2千件

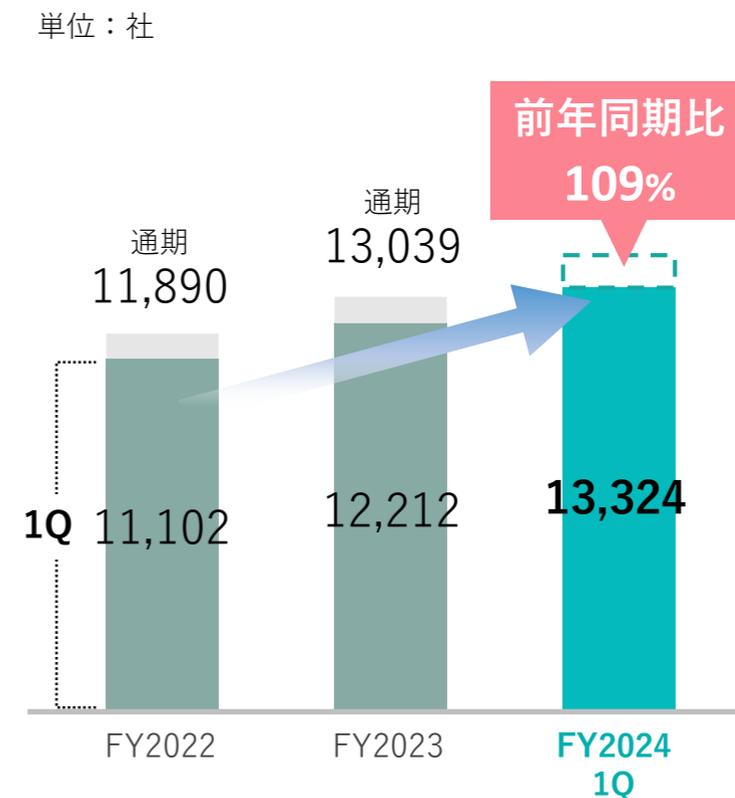
保有契約



新規契約が増加したことで、保有契約数
が増加し、継続保証料も拡大

前年同期比 105% +29千件

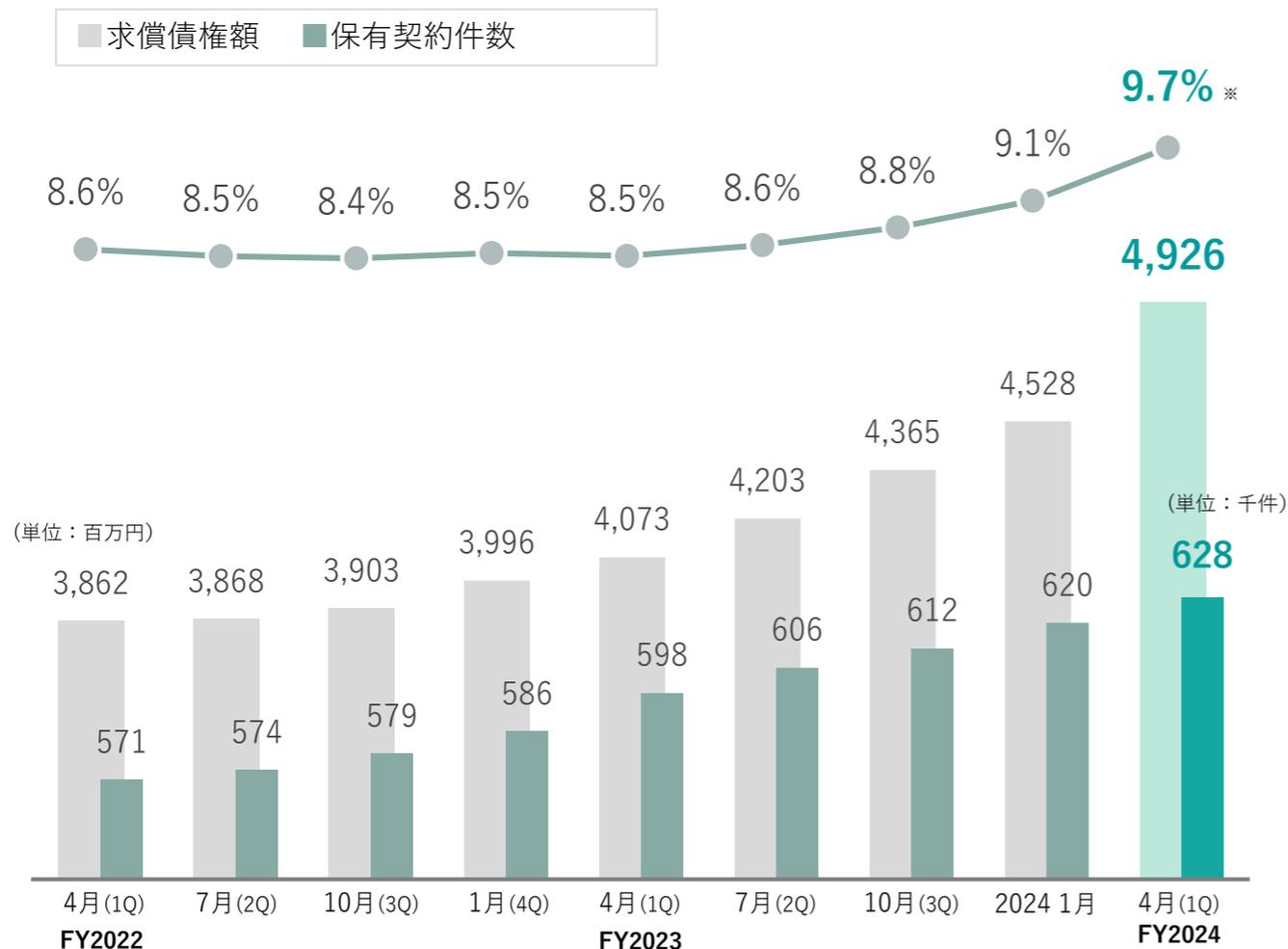
代理店数



エリアの拡大や営業人員の増加により
新規代理店を獲得

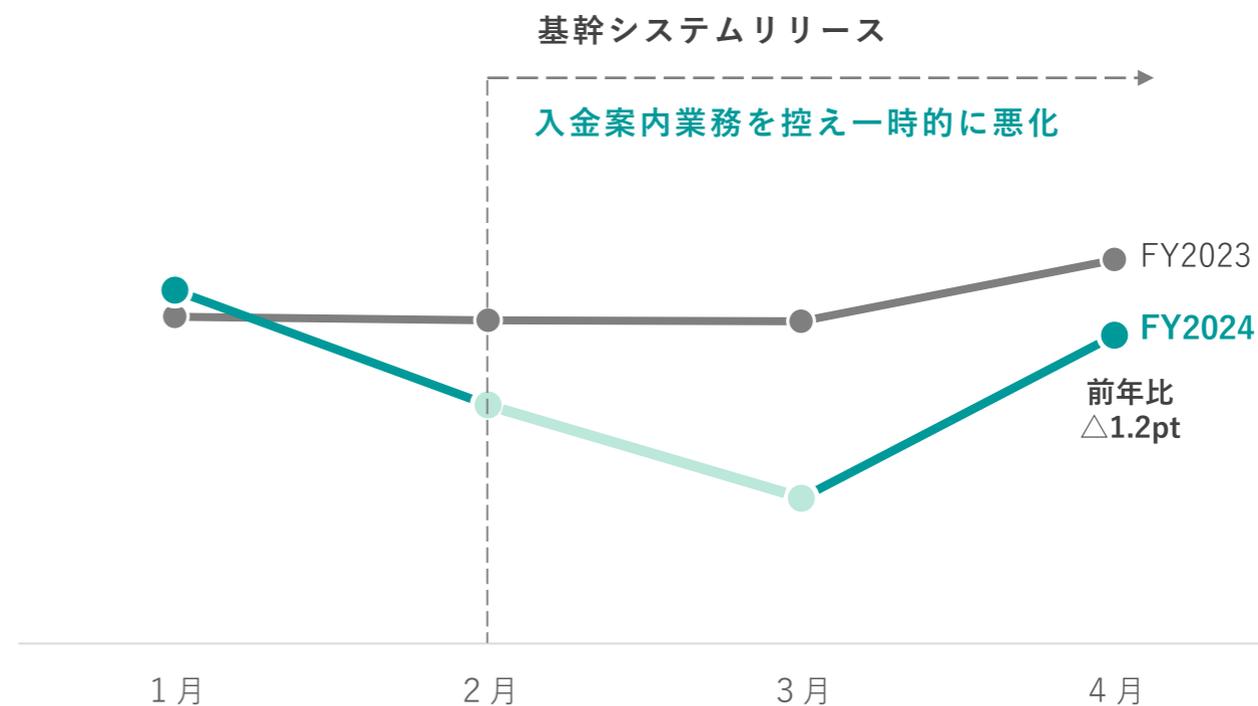
前年同期比 109% +1,112社

保証残高に占める求償債権額



※ %は保証残高に占める求償債権額の割合

求償債権回収率推移

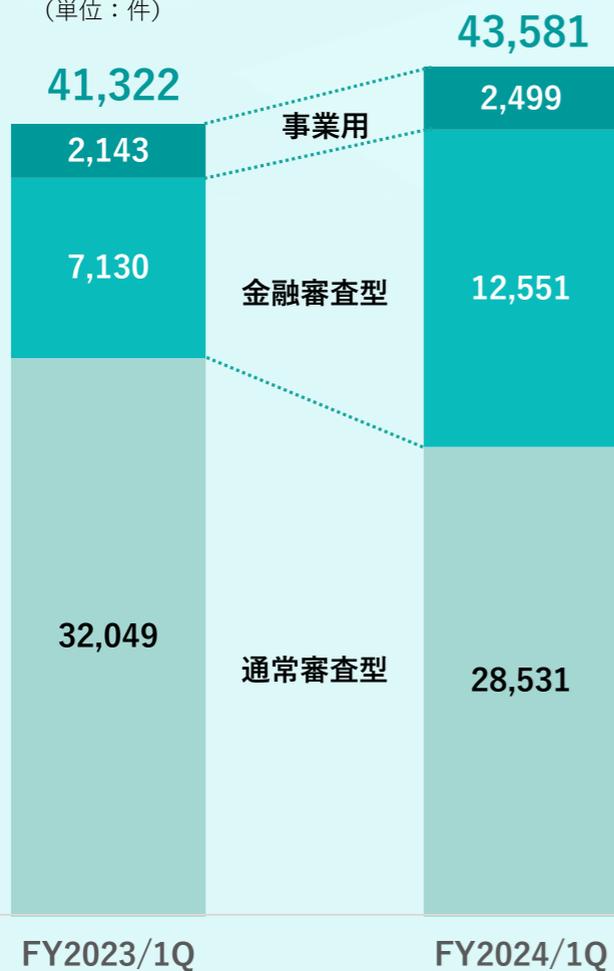


変動理由

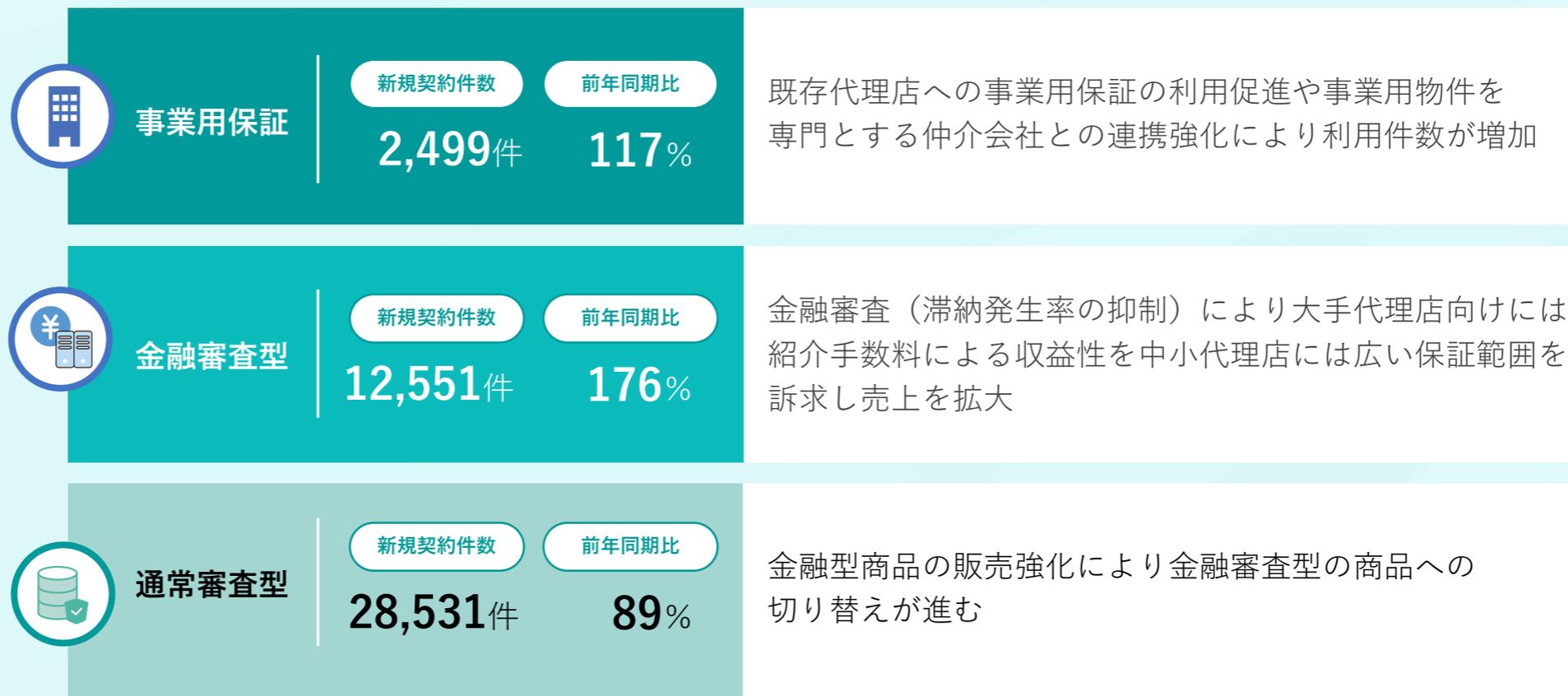
- ▶ 滞納発生割合は金融審査の導入が進んでいることで一定に抑え込んでいるが、新規契約の増加と保有件数の拡大により求償債権額は増加
- ▶ 基幹システムリリース時に立ち上がりの混乱を避けるため、一時的に入金案内業務を控えたことで求償債権額が増加したが、4月末現在で回収率は前年比 $\Delta 1.2$ ptまで回復
- ▶ 長期求償債権の回収強化により、前年下期に続き損失済みの回収が進んでいる。結果、求償債権額には影響しないが回収率の改善につながっている

新規契約件数

(単位：件)



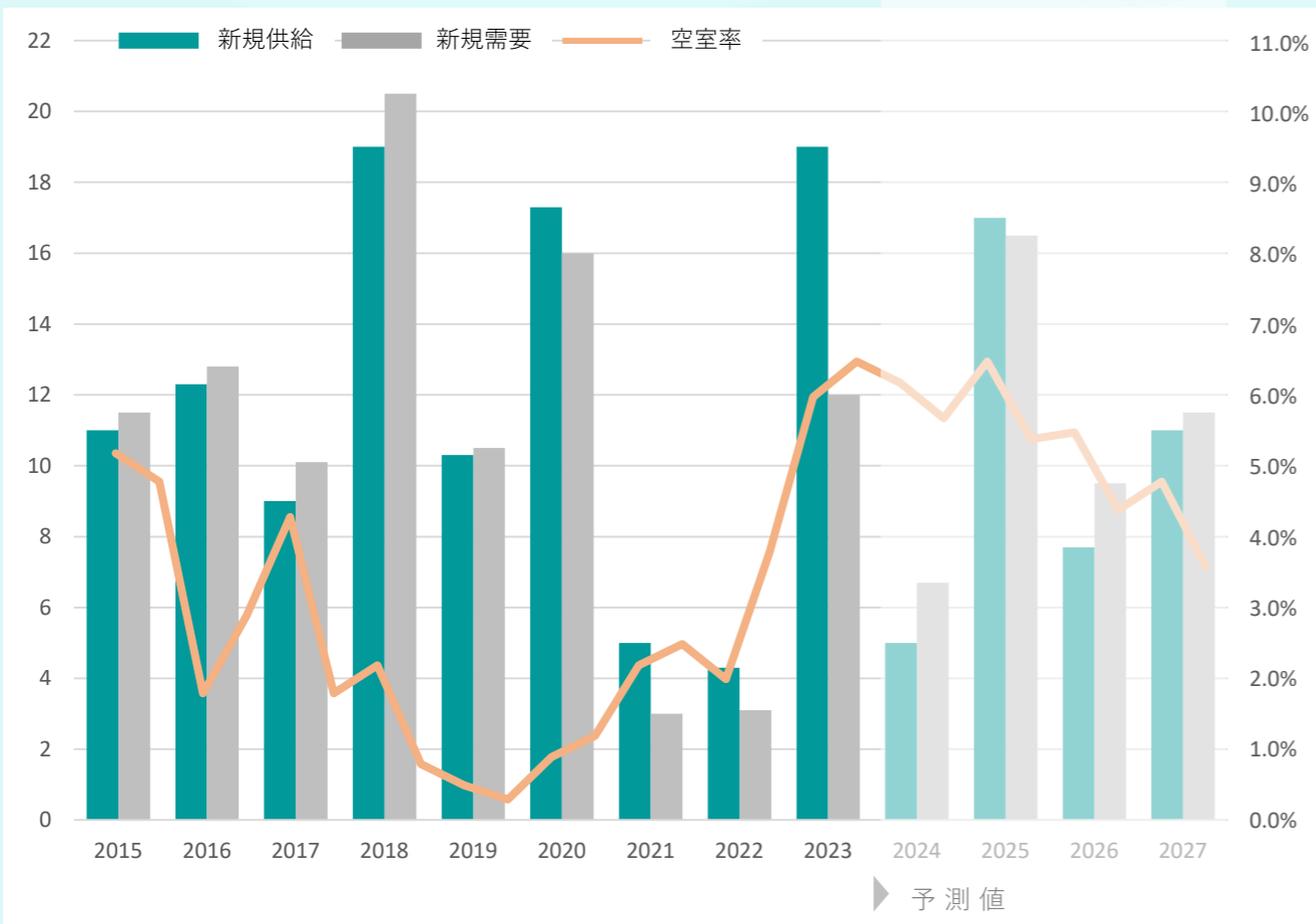
商品ラインナップ



継続的な市場の拡大とともに事業用保証サービスの需要が拡大

東京オフィスマーケット(需要・供給・空室率)

2024年以降は新規供給量が進み、空室率は一時上昇するが、
2026年以降は新規供給量が減少し空室率は低下傾向と予想される。



相場データ

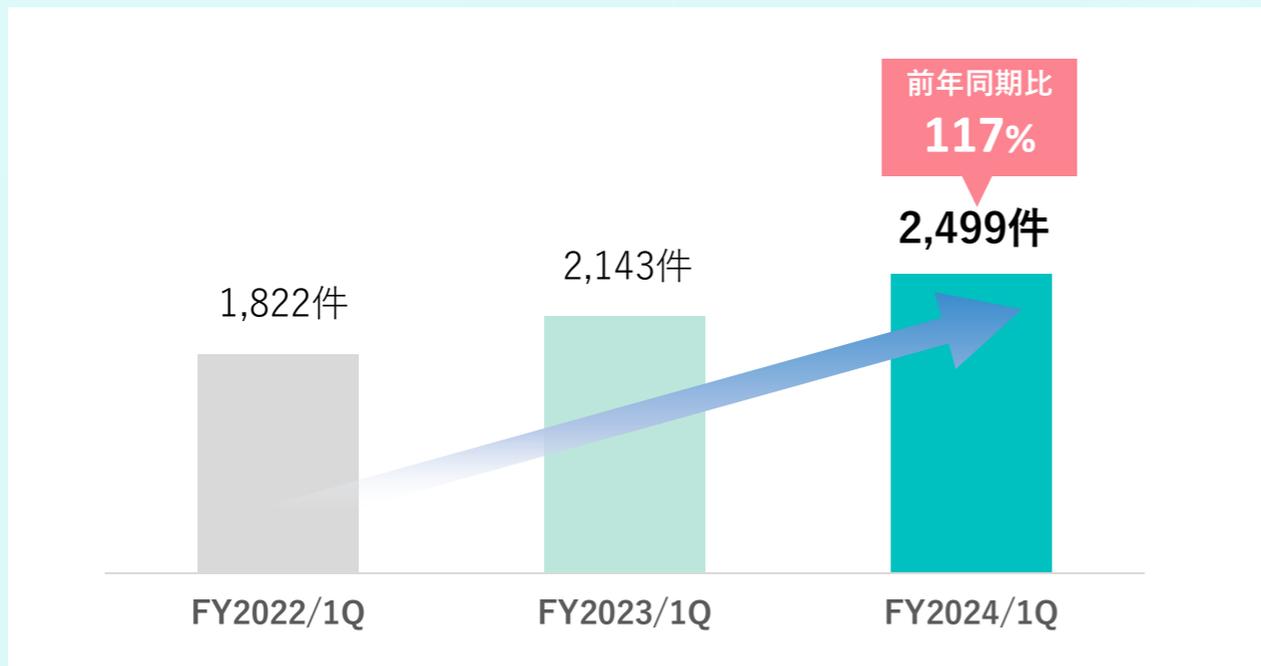
地域	賃料 (共益費込) 円/坪	空室率 (%)
東京都-東京都心5区	28,236円/坪 ↗	4.32% ↘
大阪市	18,262円/坪 ↗	3.70% ↘
名古屋市	17,410円/坪 ↗	4.82% ↘
福岡市	17,860円/坪 ↘	4.04% ↘
札幌市	16,070円/坪 ↘	2.62% ↗
仙台市	14,302円/坪 ↗	6.90% ↘

※基準日：2024年4月31日 大規模ビル

※出所：三幸エステート

※出所：CBRE

事業用保証 契約件数



事業用保証の増加要因

契約件数が増加

既存代理店への事業用保証の利用促進や、事業用物件を専門とする仲介会社との連携強化により売上増加

保証料金額が増加

賃料が住居用に比べ高く保証料が増加
(保証料金額：前年比 35%増)

賃料単価が増加

大手仲介会社の賃料単価の高い物件が増加したことで、前期と比べ平均賃料単価が7%増加

手厚い保証範囲

賃料の**24ヶ月分**までしっかり保証！

賃料 	駐車場 	水道・光熱費 	更新料
退去時 精算費用 	早期解約 違約金 	賃料等相当 損害金 	法的手続費用

事業用戦略のポイント



専任チームを編成し販売を強化



入居者対応サービスを提供し不動産業務の効率化をサポート

Roomコネクト



設備トラブルや近隣トラブルの
問い合わせ業務の負担を軽減

■ 設備トラブル対応



水のトラブル



カギのトラブル



ガラスのトラブル

■ 近隣トラブル対応



騒音



ゴミ出しマナー



無断駐車

不動産会社の業務



管理会社
Before

・各種問い合わせ



電話の問い合わせ業務

・定期清掃や消防点検等
のお知らせ



ポスト投函・
掲示板貼り付け業務

・近隣トラブル対応
・駆け付け対応



トラブル対応業務



管理会社
After



チャットで連絡



アプリで通知



近隣トラブルサポート
駆け付けサポート

慢性的に発生している人手不足を解消

Before



After



現地対応の業務手間をアプリで簡単解決



■ 設備トラブル対応

- ・ 水漏れ
- ・ カギの紛失
- ・ ガラスのひび割れ

■ 近隣トラブル対応

- ・ 騒音/違法駐車

■ 現地訪問の対応

- ・ 共用部の清掃・設備交換
- ・ 敷地内放置物の対応
- ・ 水道検針



ITANDI BB+
 申込受付くん
 申込サポート
by SUUMO
 アットホーム(株)

CREATE
日本情報クリエイティブ株式会社
 Sumai Entry
 いまら GROUP

SKIPS
 リアプロ
REAL NET PRO Co., Ltd.
 住まい探しは
 ハトマーク

保証申込情報のデータ連携により
入力業務や確認作業を軽減

フレックス
 少額短期保険

日本共済株式会社
Nihon Kyosai Co., Ltd.

SBI 日本少短

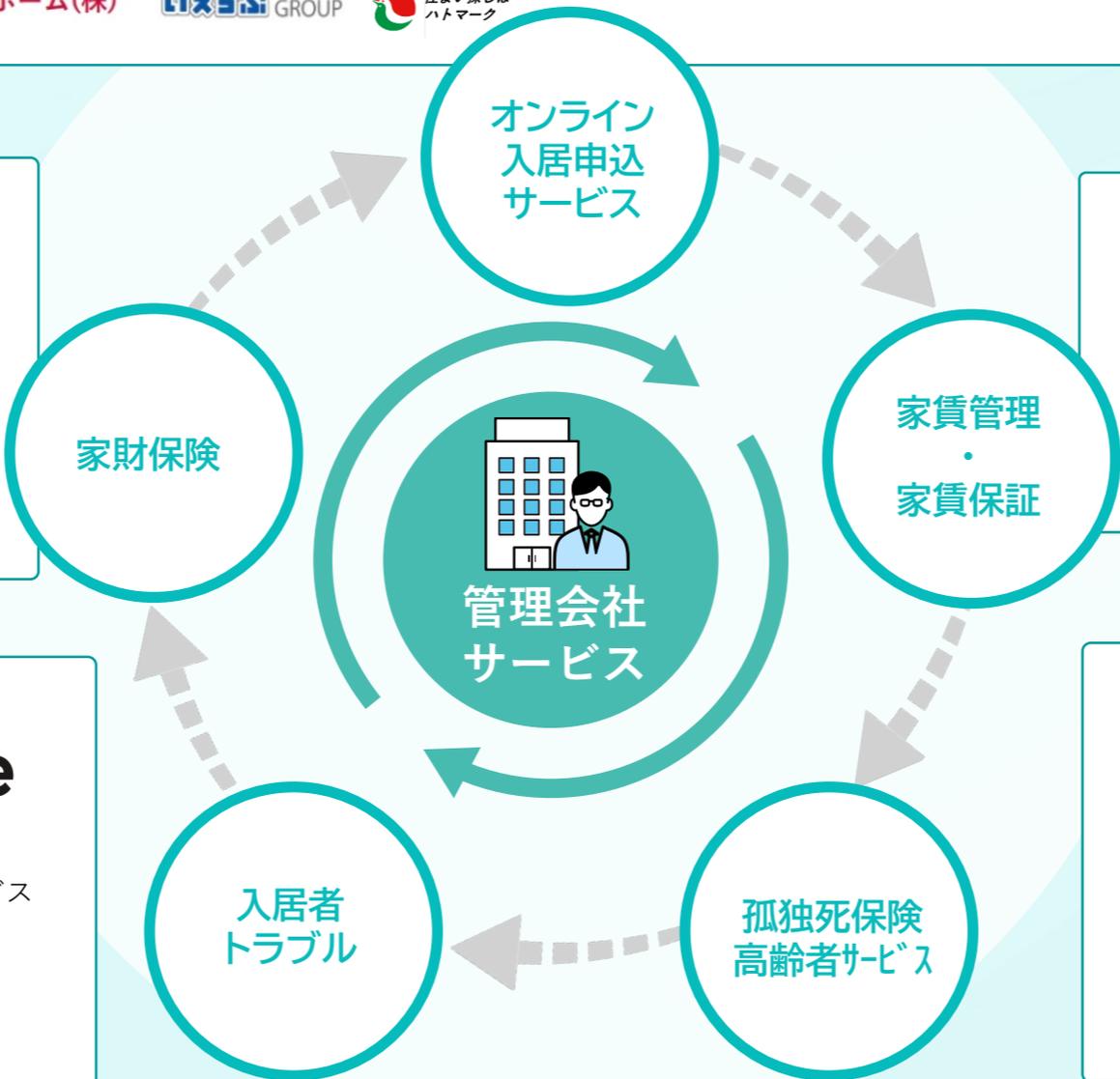
家財保険

家財保険料の収納を行うことにより、保険への加入漏れリスクおよび入居者の保険料不払いリスクの防止

JBR
JAPAN BEST RESCUE SYSTEM
 駆け付けサービス

gigbase
 近隣トラブルサービス

不動産管理業務の課題の設備トラブルや近隣トラブルの問い合わせ業務を入居者向けアプリにパッケージ化



住居用保証

事業用保証

家賃管理
・
家賃保証

TOKIO MARINE
 NICHIDO
 東京海上日動

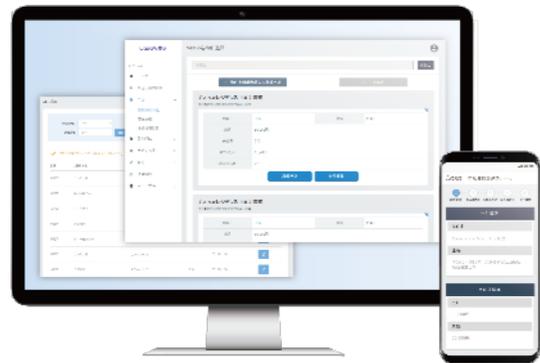
SOMPO
 損保ジャパン

中部電力ミライズ
 コネクト

高齢者の住宅難民化の解消や賃貸物件の空室率の低減に貢献

Casa

家賃保証DX



不動産管理会社向け

保証DX・不動産会社向けの
ソリューション販売

COMPASS

賃貸経営プラットフォーム



自主管理家主向け

- 賃貸管理サポート
- WEBマーケティング
- セミナー開催
- オウンドメディアの運営

Goldkey

ITで不動産業界を改革



システム商品の提供元

- 入居者アプリ
- テナント物件サイトの運営
- システムの企画開発
- DX導入コンサルティング

管理会社市場

家賃保証の加入が入居条件となり
賃貸管理の仕組みとなっている

1,009 万戸

52.4%



自主管理市場

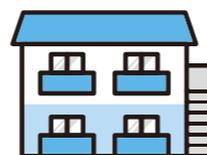
相続対策の家主から投資対効果を
求める投資的家主が増えている

916 万戸

47.6%



借家戸数



出所：全国賃貸住宅新聞社発行「賃貸管理市場データブック2021-2022」より抜粋

オーナーウェブ OwnerWEB

Webで保証申し込みから契約・送金明細の確認

WEB申込

電子契約

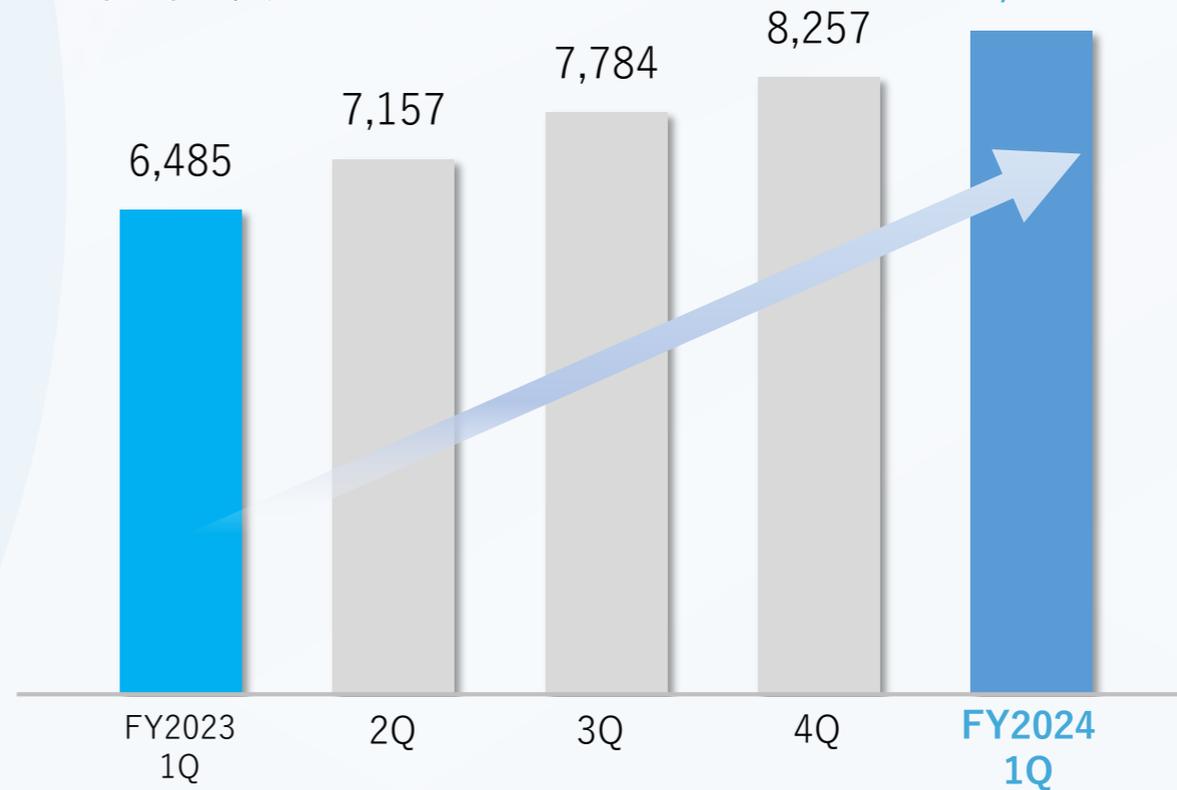


家賃管理 	入居者対応 	退去立合
孤独死保険 	家財保険 	駆けつけ

家主の獲得推移

OwnerWEB
利用登録家主数
8,000人
突破！

前年同期
137%



Before



オーナーの
入居者対応業務



各種問い合わせ

電話の問い合わせ業務



定期清掃や
消防点検等のお知らせ

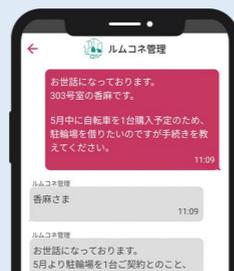
ポスト投函・
掲示板貼り付け業務



近隣トラブル対応
駆け付け対応

トラブル対応の業務

After



チャットで確認



お知らせ通知



・近隣トラブルサポート
・駆け付けサポート

オーナーに変わり入居者対応を代行



オーナーの業務負荷を軽減

オーナーの悩み



- ✓ 家賃の滞納
- ✓ ゴミ出しトラブル
- ✓ 設備のメンテナンス費用が高い
- ✓ 近所から苦情
- ✓ 入居者同士のトラブル
- ✓ 水回りやカギなどの緊急対応
- ✓ 高齢の入居者は不安

まるっとサポート

アプリを活用した効率的な入居者対応サービス

■ 入居者トラブルの現地対応

設備トラブル対応



水のトラブル



カギのトラブル

近隣トラブル対応

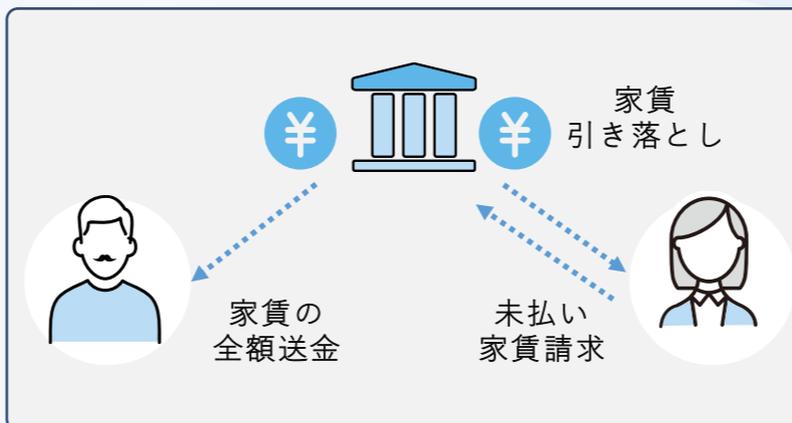


騒音



ゴミ出し

■ 家賃保証・集金代行サービス



■ 万が一に備えた保険

孤独死保険



家賃損失費用



事項対応費用



原状回復費用



空室期間短縮費用

家財保険



借家人賠償責任
保険が自動付帯
します

認知向上

YouTubeやSNSを通じて自主管理オーナーへ
幅広くの認知拡大を図る



利用促進

定期的な講演やセミナーを通じてオーナーの
認知度向上と利用の促進を図る



成長ストーリー

Casaグループは、Casaが管理会社向けに家賃保証事業を、COMPASSが自主管理家主向けに賃貸経営サービスを提供しています。これにより、グループ全体が「誰もが安心して住める社会」を実現する使命に取り組んでいます。さらに、GoldKeyをグループに加えることで、COMPASSの家主に関する課題解決やグループ間のシステム企画開発を通じて、Casaグループの成長をリードしています。

Casa

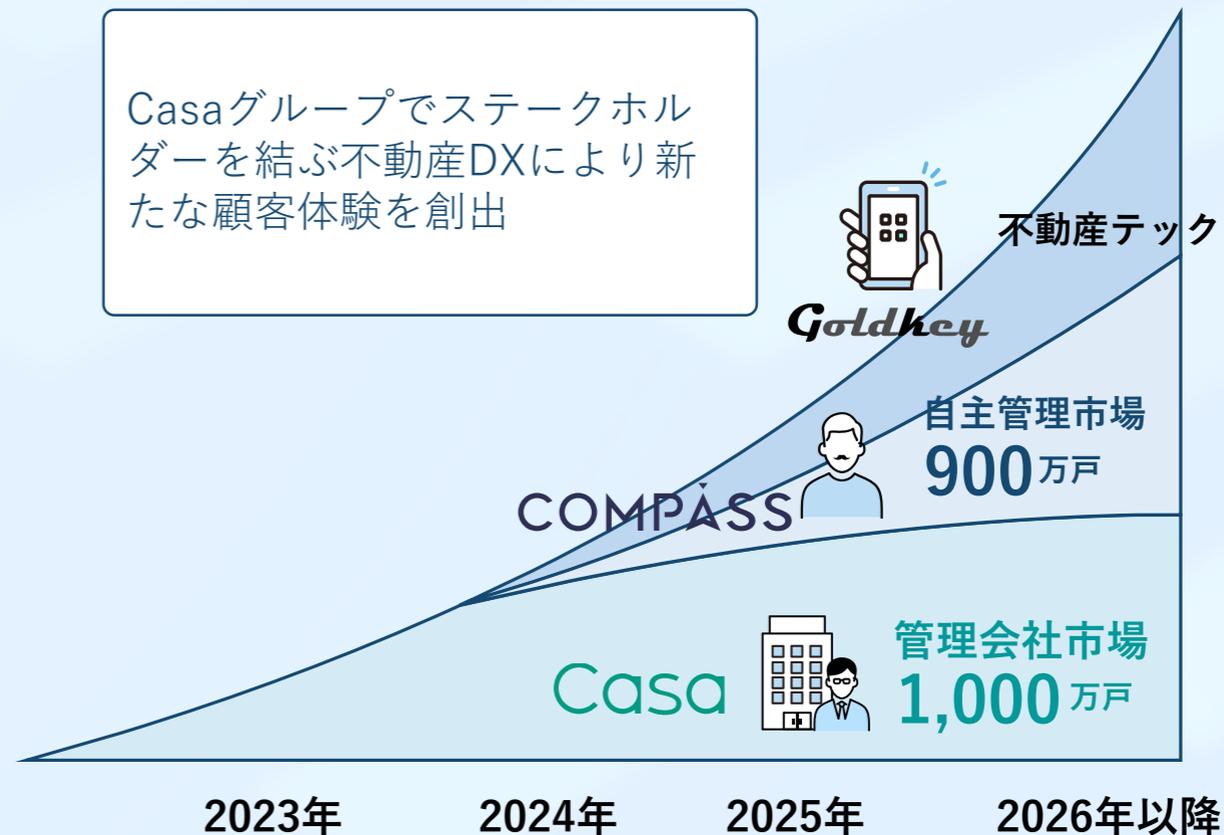
賃貸管理会社の要望は業務効率化とコスト削減。手数料だけでなく、賃借人・家主・管理会社との接点を活用したツールを提供。

COMPASS

自主管理市場での成長を目指し、40万人の家主と900万の賃貸契約に焦点を当てる。家主向けサービスの向上により、自主管理家主に便利なサービスを提供。

GoldKey

不動産DXサービスの本格化を目指して、入居管理アプリを管理会社・自主管理家主向けに本格販売。事業の拡大化を図り更なる多様化に取り組む。



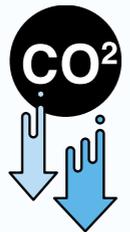
出所：全国賃貸住宅新聞社発行「賃貸管理市場データブック2021-2022」

ESG

への取り組み



Casaグループは、「誰もが安心して住める社会」を企業理念とし、人々の豊かで幸せな生活を実現し、社会に貢献してまいります



環境 (Environment)

ペーパーレス化とフードバンク団体との連携によるCO2の削減

- 不動産業界は、FAXや紙による契約が主流です。不動産管理会社、自主管理オーナーに向けたオンラインサービスの提供により、ペーパーレス化を促進し環境負荷の軽減と社会・経済の持続的な成長への貢献に努めております。
- フードバンク団体にスポンサーとして参画し、入居者への食糧支援を実施しています。この支援を通して入居者支援だけでなく、食品ロスを減らすことで環境負荷を軽減を図っております。



社会 (Social)

家賃保証、養育費保証を通じて安心な住環境の実現

- 家賃保証は、人々の住生活の基盤となる重要なサービスです。入居者が連帯保証人を必要としなくなることで、誰もが安心して住める社会が実現し、より良好な社会を築くことができるように努めております。
- 養育費は、子どもの未来への貯金です。子どもたちが安心して未来を迎えられるように、私たちのサービスを通じて笑顔で自分らしく過ごせるように、希望に満ちた生活を創造してまいります。



ガバナンス (Governance)

法令遵守、情報管理の強化による透明性の高い経営の実現

- コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の運営や研修を実施しております。また、第三者への内部通報制度を導入することで、従業員が安心して報告できる環境を整えております。
- 個人情報管理の強化のため、個人情報保護規程を策定し、これを厳守しております。データ保護に関する最新の法令や規制に準拠し、プライバシー保護に努めております。

労働者に占める
女性の割合

正社員：36.6%
パート：85.7%

2024年1月末時点

女性リーダーの
割合

31.3%

2024年1月末時点

女性リーダーが活躍できる環境を整え、積極的に登用をしている

(全国平均：24.1% 内閣府)

非正社員の割合



22.4%

2024年1月末時点

非正規社員からの正社員への登用を行い、業務効率化と質の向上を図っている

(全国平均：13.9% 内閣府)

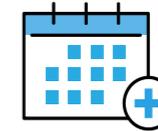
男女別の
育児休業取得率

男性：100%
女性：100%

2024年1月末時点

育児休業後の復職をスムーズにするため、時短勤務などの柔軟な勤務体系を導入している

(全国平均：男性17.1%、女性80.2% 厚生労働省)

年次有給休暇の
取得率

男性：70.1%
女性：94.6%

2024年1月末時点

取得しやすい風土や社内啓蒙を行う。アンバーサリー休暇などの制度導入している

(全国平均：男性56.5%、女性62.1% 内閣府)

離職率



正社員：13.1%

2024年1月末時点

社員との定期的な1on1ミーティングの実施しコミュニケーションの活性化を図っている

(全国平均：15.0% 厚生労働省)

Casaは

人々の健全な住環境の維持と
生活文化の発展に貢献し、
豊かな社会を実現します。

誰もが安心して住める社会へ

- 本資料は、当社の事業および業界動向に加えて、当社による現在の予定、推定、見込みまたは予想に基づいた将来の展望についても言及しています。
- これらの将来の展望に関する表明は、様々なリスクや不確実性がつきまとっています。
- すでに知られたもしくは知られていないリスク、不確実性、その他の要因が、将来の展望に対する表明に含まれる事柄と異なる結果を引き起こさないとも限りません。
- 当社は、将来の展望に対する表明、予想が正しいと約束することはできず、結果は将来の展望と著しく異なることもありえます。
- 本資料における将来の展望に関する表明は、2024年6月14日現在において、利用可能な情報に基づいて、当社によりなされたものであり、将来の出来事や状況を反映して、将来の展望に関するいかなる表明の記載をも更新し、変更するものではありません。