

# 株式会社タスキホールディングス 2026年9月期 第1四半期 決算説明資料

2026.2.13



Life Platformer

東証グロース市場：166A



1. 市場環境と当社のスタンス
2. FY2026.9の見通し
3. 事業の状況
  - SaaS事業
  - Life Platform事業
4. テクノロジー戦略
5. Q&A
6. appendix



## 1. 市場環境と当社のスタンス

## 2. FY2026.9の見通し

## 3. 事業の状況

- SaaS事業
- Life Platform事業

## 4. テクノロジー戦略

## 5. Q&A

## 6. appendix



# 1Qの市場環境と当社のスタンス

## 不動産業界のトレンド

### ①金利上昇

政策金利が0.50% → 0.75%へ引上げ

### ②税制改正

- a. 賃貸用不動産の相続税評価要件が、取得後3年から5年へ延長
- b. 小口化商品の相続税評価方法の見直し

### ③外国人の 不動産購入規制

- a. 投機目的の短期取引を規制
- b. 不動産登記申請時の国籍情報の提供義務化

## 当社の考え

2024.3にマイナス金利政策が解除され「金利のある世界」となって以降、金利上昇を折り込んだ事業計画で物件仕入を実施

- ◆ 相続税対策の需要が早期化することで、当社商品の購入者が増加
- ◆ 「タワマン節税」是正時と同様に、当社商品への需要流入

投資家の資産形成、相続税対策を目的とした商品の提供を継続

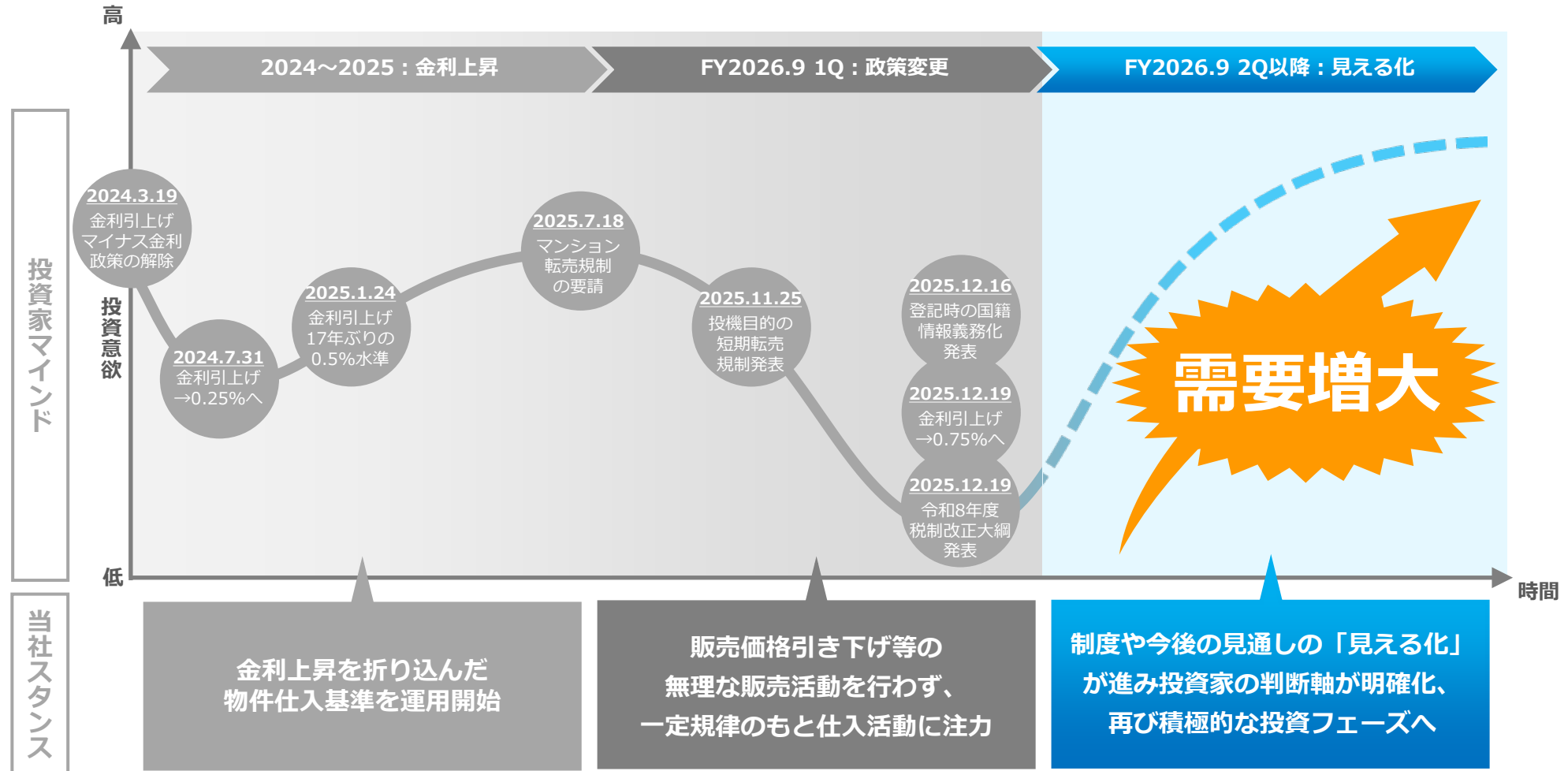
## 1Qにおける当社のスタンス

- ◆ 今後の需要増大に備え、物件仕入に集中
- ◆ 売り急がず、販売を抑制



# 不動産投資市場の変化

- 1Qは売り急がず、販売戦略を見直し
- 税制改正等の方向性が明確になったことで、足元では投資家マインドが“積極化”へシフト





1. 市場環境と当社のスタンス

2. FY2026.9の見通し

3. 事業の状況

– SaaS事業

– Life Platform事業

4. テクノロジー戦略

5. Q&A

6. appendix



# 戦略的に販売活動を抑制し、仕入活動に集中 通期業績・配当計画に影響なし

## 事業進捗

仕入件数は通期計画の46.7%まで進捗、棚卸資産残高は673億円と**過去最高**を更新

## 市場環境

東京23区の賃料上昇が引き続き継続、平均賃料はYoY+11.8%の4,298円/m<sup>2</sup>に

## SaaS事業

TOUCH & PLAN Ver.2.0をリリース、ボリュームプランの住戸配置機能を実装

### 売上高

**69.5**億円

(YoY△59.0%)

### EBITDA<sup>(※1)</sup>

**0.2**億円

(YoY△98.9%)

### 営業利益

△**0.9**億円

(YoY - %)

(※1) EBITDA : 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却額 + 株式報酬費用 + PPA (棚卸資産の評価替え) 取崩額として算出

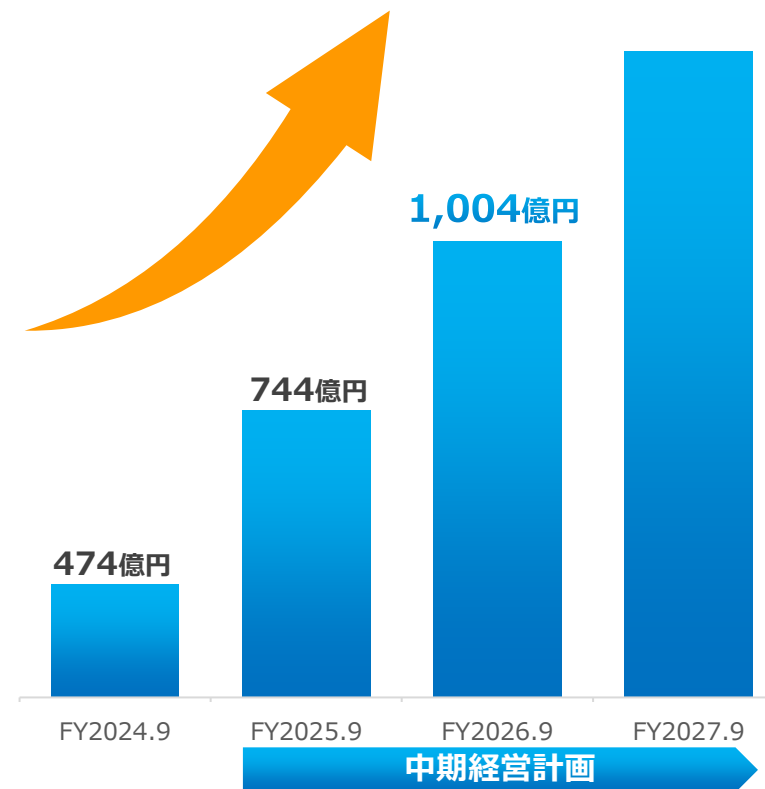


## 計画達成に十分なパイプラインを確保しており、通期計画に変更なし

通期計画に変更なし

(単位：百万円)	FY2025.9 (実績)	FY2026.9 (2024.11.12公表)	FY2026.9 (2025.11.11公表)	増加率
売上高	74,412	87,000	100,450	+15.5%
EBITDA (※1)	9,102	10,950	11,500	+5.0%
営業利益	8,815	10,450	11,000	+5.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,933	5,700	5,800	+1.8%

売上高



(※1) EBITDA：営業利益＋減価償却費＋のれん償却額＋株式報酬費用＋PPA（棚卸資産の評価替え）取崩額として算出



## FY2026.9より配当方針を変更、中間配当を実施

### 株主価値向上の基本方針



	FY2026.9
配当性向	1株当たり当期純利益の <b>40 %以上</b>
配当方針	<b>累進配当</b>
配当計画	1株当たり <b>40 円</b>
配当回数	年 <b>2 回</b> (中間 : 16円 / 期末 : 24円)



- 業績進捗は十分にコントロールできており、通期計画に変更なし

(百万円)	FY2025.9 1Q	FY2026.9 1Q	増減率	FY2026.9計画
売上高	16,959	6,950	△59.0%	100,450
売上総利益	3,313	1,186	△64.2%	-
売上総利益率	19.5%	17.1%	-	-
販売管理費	1,176	1,282	+9.0%	-
EBITDA (※1)	2,190	25	△98.9%	11,500
営業利益	2,136	△96	-	11,000
営業利益率	12.6%	- %	-	-
経常利益	1,981	△545	-	9,300
経常利益率	11.7%	- %	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,197	△336	-	5,800
純利益率	7.1%	- %	-	-

(※1) EBITDA：営業利益＋減価償却費＋のれん償却額＋株式報酬費用＋PPA（棚卸資産の評価替え）取崩額として算出



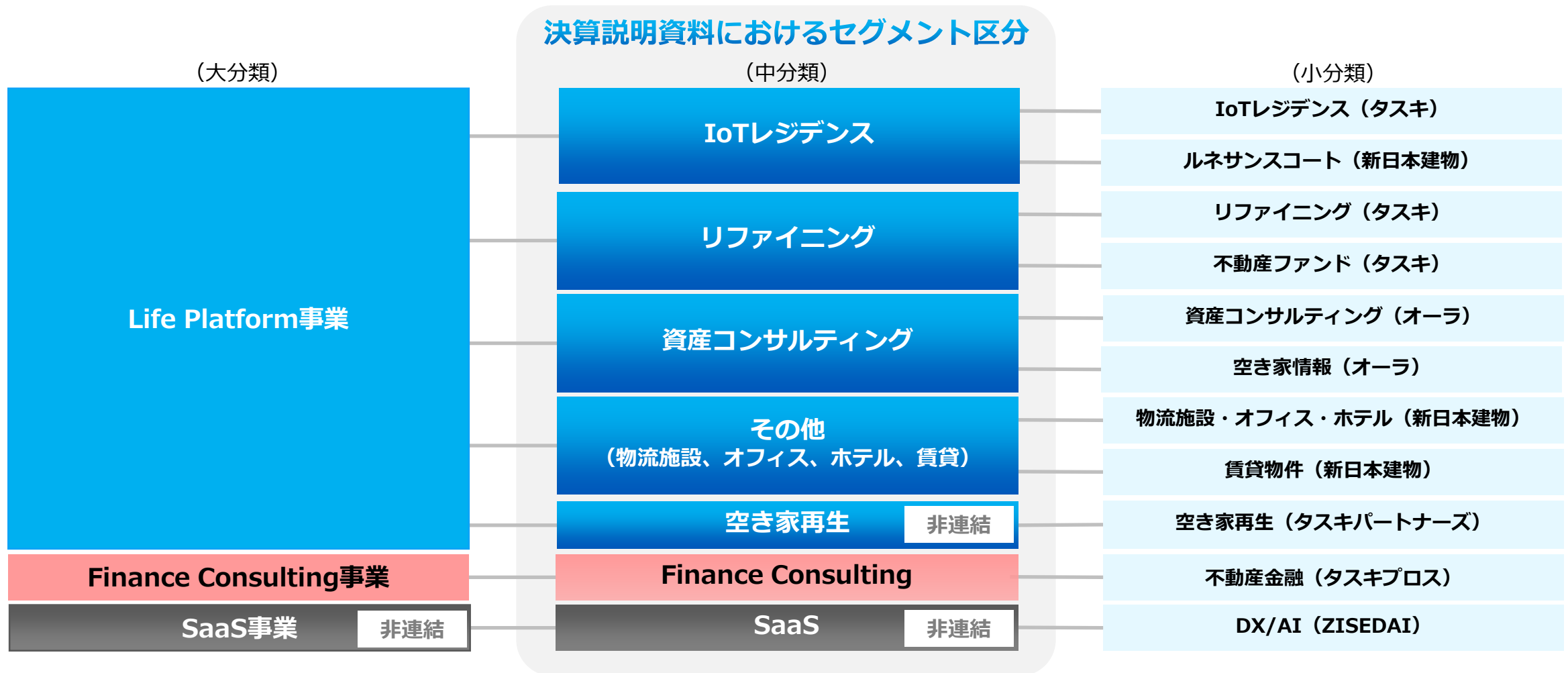
- ・（仕掛）販売用不動産・前渡金は、前期末比+45.1%と過去最高を更新
- ・自己資本比率はKPIである30%超、健全な財務体質を維持

(百万円)	FY2025.9	FY2026.9 1Q	増減額	増減率
<b>流動資産</b>	<b>75,577</b>	<b>87,970</b>	<b>12,393</b>	<b>+16.4%</b>
現金及び預金	26,203	16,600	△9,602	△36.6%
（仕掛）販売用不動産・前渡金	46,394	67,307	20,912	+45.1%
<b>固定資産</b>	<b>7,656</b>	<b>6,116</b>	<b>△1,539</b>	<b>△20.1%</b>
有形固定資産	2,987	1,524	△1,373	△47.4%
無形固定資産	3,075	2,985	△90	△2.9%
<b>資産合計</b>	<b>83,248</b>	<b>94,101</b>	<b>10,852</b>	<b>+13.0%</b>
<b>流動負債</b>	<b>19,745</b>	<b>24,109</b>	<b>4,364</b>	<b>+22.1%</b>
社債・借入金	16,893	22,011	5,118	+30.3%
<b>固定負債</b>	<b>30,498</b>	<b>39,580</b>	<b>9,082</b>	<b>+29.8%</b>
社債・借入金	30,112	39,317	9,204	+30.6%
<b>負債合計</b>	<b>50,243</b>	<b>63,690</b>	<b>13,446</b>	<b>+26.8%</b>
<b>純資産</b>	<b>33,005</b>	<b>30,411</b>	<b>△2,594</b>	<b>△7.9%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>83,248</b>	<b>94,101</b>	<b>10,852</b>	<b>+13.0%</b>
<b>自己資本比率</b>	<b>38.3%</b>	<b>31.2%</b>	<b>△7.1%</b>	<b>—</b>



# セグメント区分

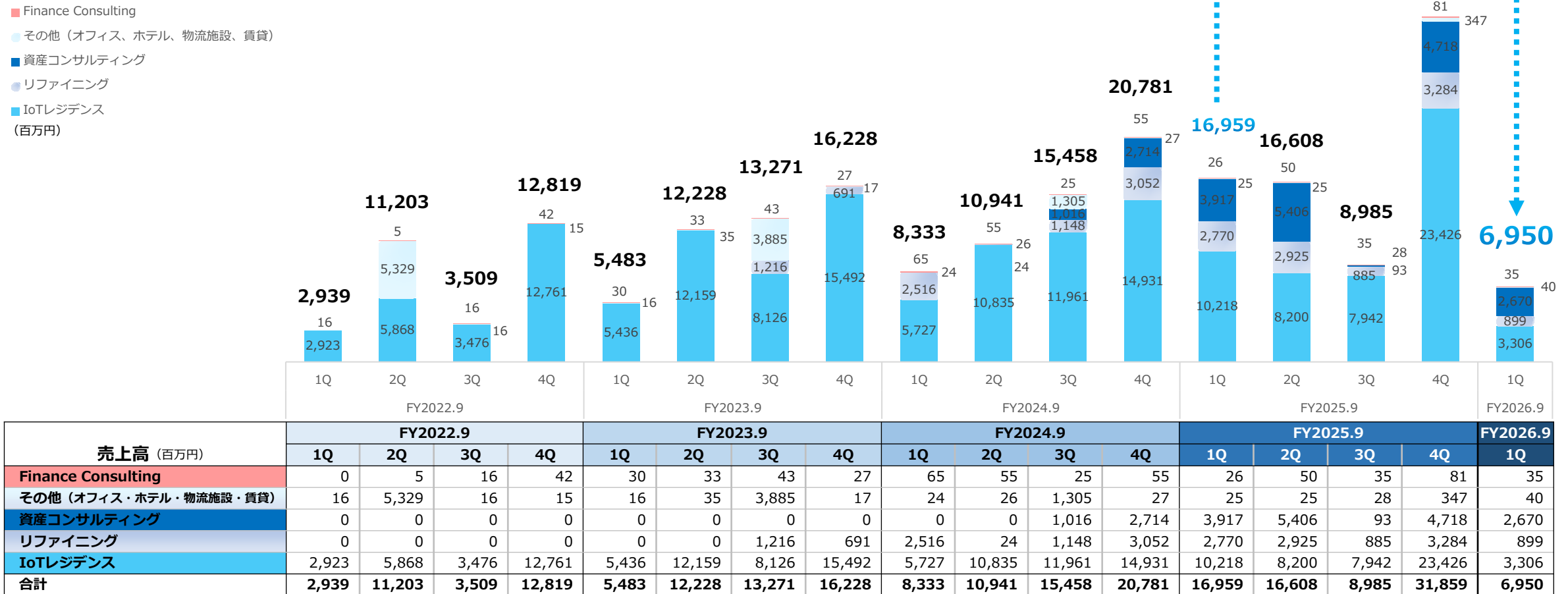
- 当社グループの事業セグメントを以下の通り分類し、決算説明資料においては中分類のセグメント区分で開示





## 四半期売上高の推移

- 売上高はYoY△59.0%の着地
- IoTレジデンスの1件あたり売上高は367百万円となっており、引き続きメインターゲットに訴求

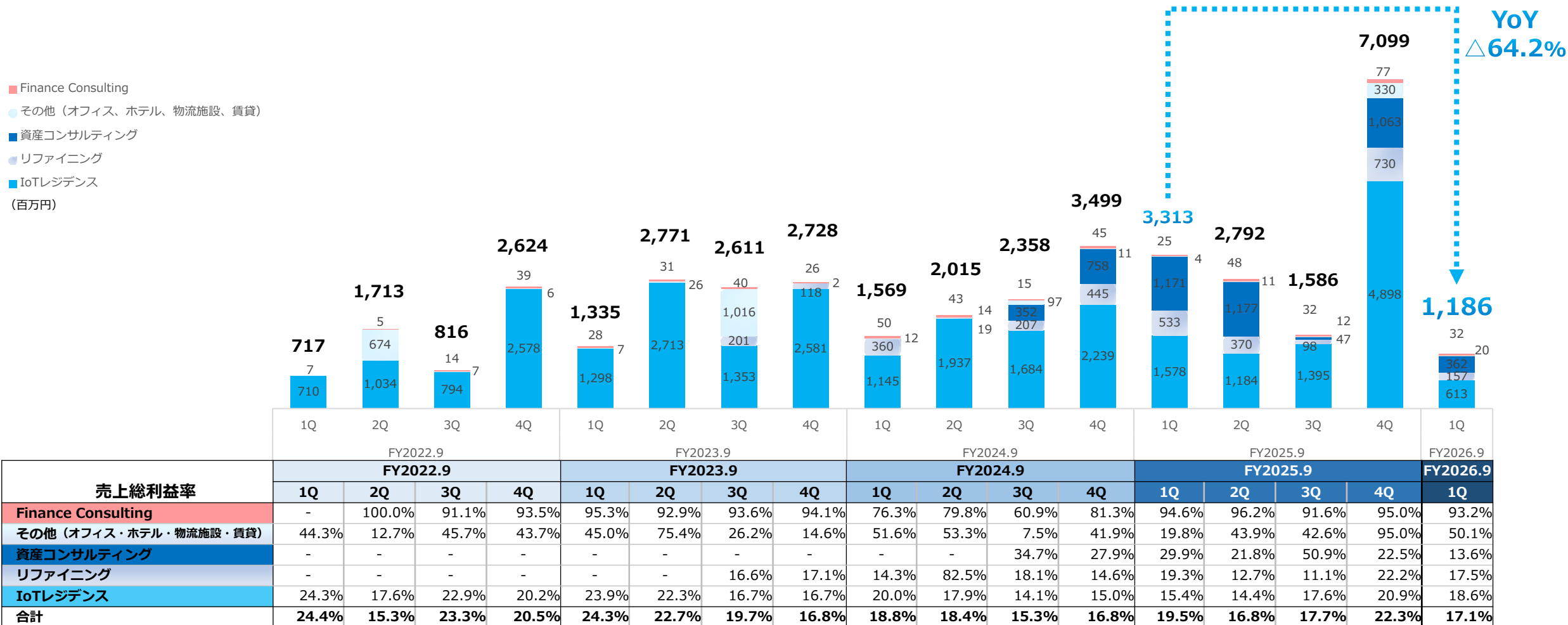


新日本建物（単体）は3月決算であったがタスキHDが9月決算のため、過去実績も9月決算に置き換えて表示、FY2022.9 1Q～FY2024.9 2Qはタスキ（タスキプロス連結）と新日本建物（単体）の単純合算数値



# 四半期売上総利益の推移

- 売上高の減少により、売上総利益はYoY△64.2%の着地
- 販売価格の引き下げ等の無理な販売活動を行わず、売上総利益率への影響は限定的



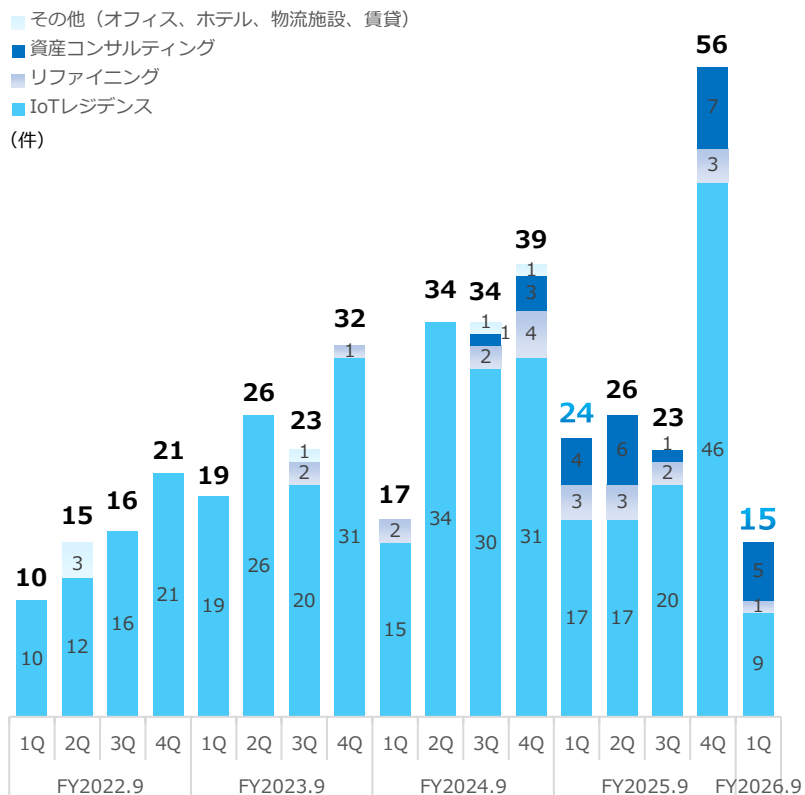
新日本建物（単体）は3月決算であったがタスキHDが9月決算のため、過去実績も9月決算に置き換えて表示、FY2022.9 1Q～FY2024.9 2Qはタスキ（タスキプロス連結）と新日本建物（単体）の単純合算数値



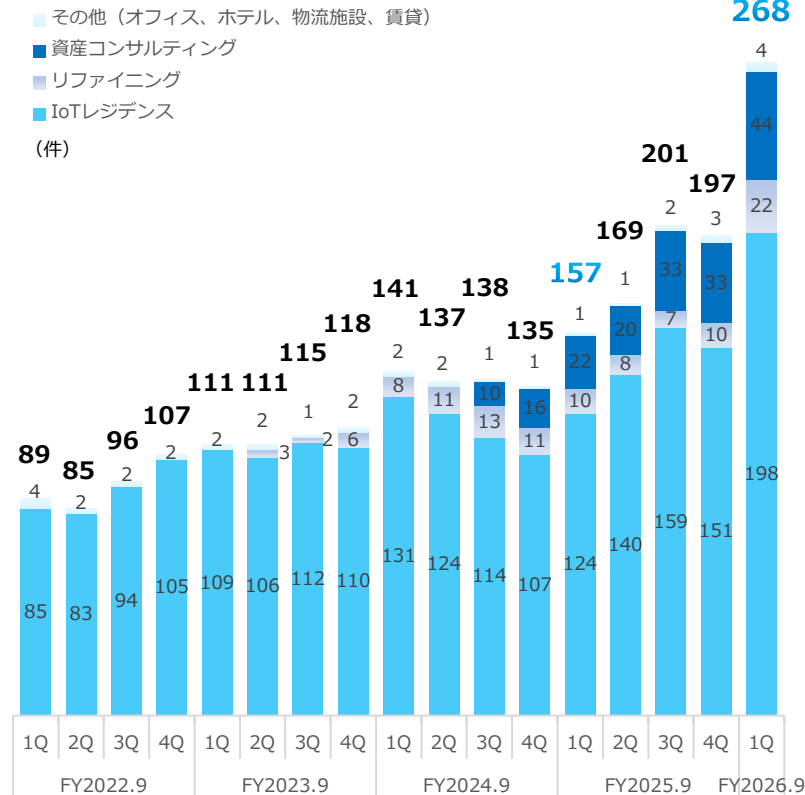
# 販売件数と棚卸資産の状況

- ・ 棚卸資産は71件の積み上げを行い、前期末比+20,912百万円と過去最高を大幅に更新
- ・ IoTレジデンス、リファイニング、資産コンサルティングともにパイプラインを大きく伸長

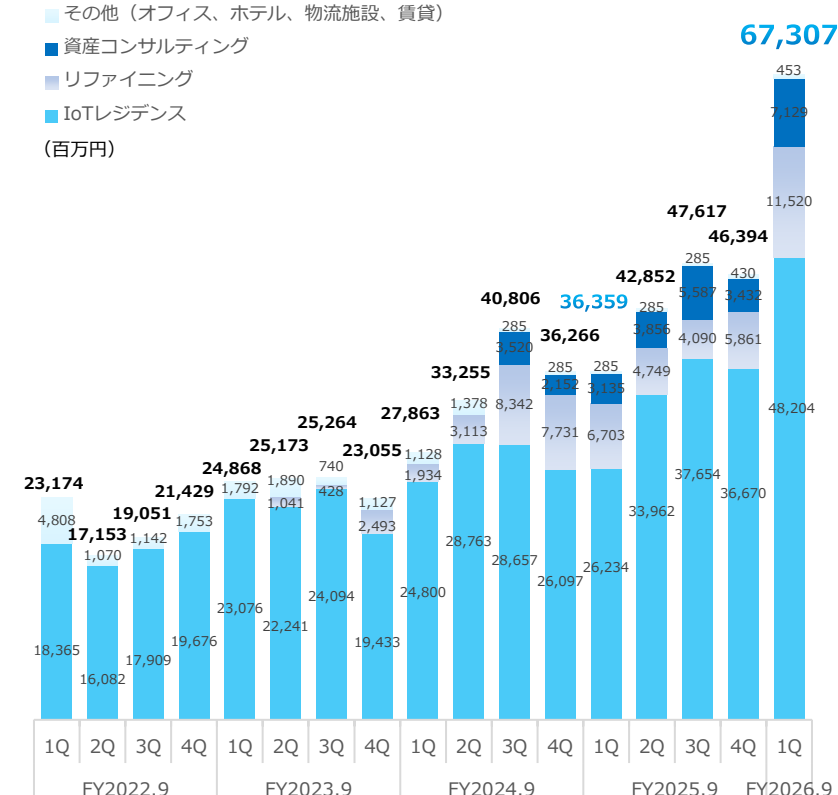
## 販売件数



## 棚卸資産件数



## 棚卸資産残高 (※)



(※) 販売用不動産・仕掛販売用不動産・前渡金

新日本建物（単体）は3月決算であったがタスキHDが9月決算のため、過去実績も9月決算に置き換えて表示、FY2022.9 1Q～FY2024.9 2Qはタスキと新日本建物（単体）の単純合算数値



## 各セグメントの仕入状況

- アキュジションスタッフの増強に加え、組織変更が奏功し仕入力の底上げに成功

### Life Platform事業

FY2026.9 1Q仕入件数

91 件

FY2025.9 1Q

50 件

YoY +82.0%

FY2026.9計画

195 件

進捗率 46.7%

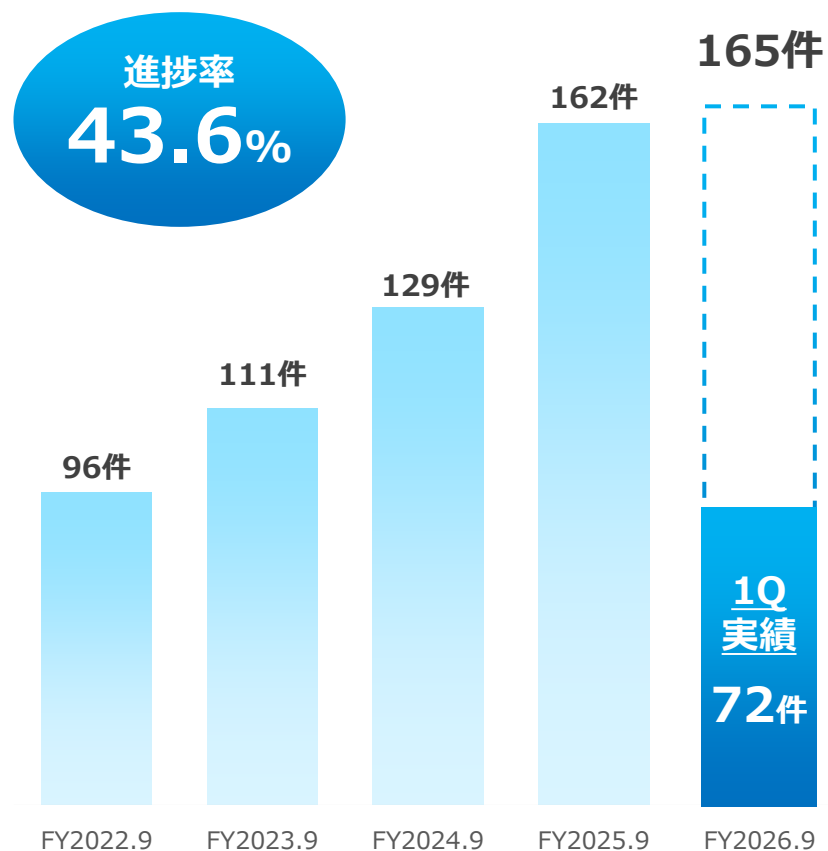
事業セグメント	FY2025.9 1Q	FY2026.9 1Q	YoY
IoTレジデンス	36 件	59 件	+63.9%
リファイニング	2 件	13 件	+550.0%
資産コンサルティング	12 件	18 件	+50.0%
その他（物流施設、オフィス、ホテル、賃貸）	0 件	1 件（ホテル）	- %



# プロジェクトパイプラインの獲得（仕入）状況

- 仕入活動への注力によりIoTレジデンス・リファイニングで72件を積み上げ、通期計画に対し進捗率43.6%と好調な滑り出し
- 資産コンサルティングは1Qで新たに18件を獲得、既存のプロジェクトについても周辺敷地の事業化により大型化が進行

## IoTレジデンス・リファイニング仕入件数推移



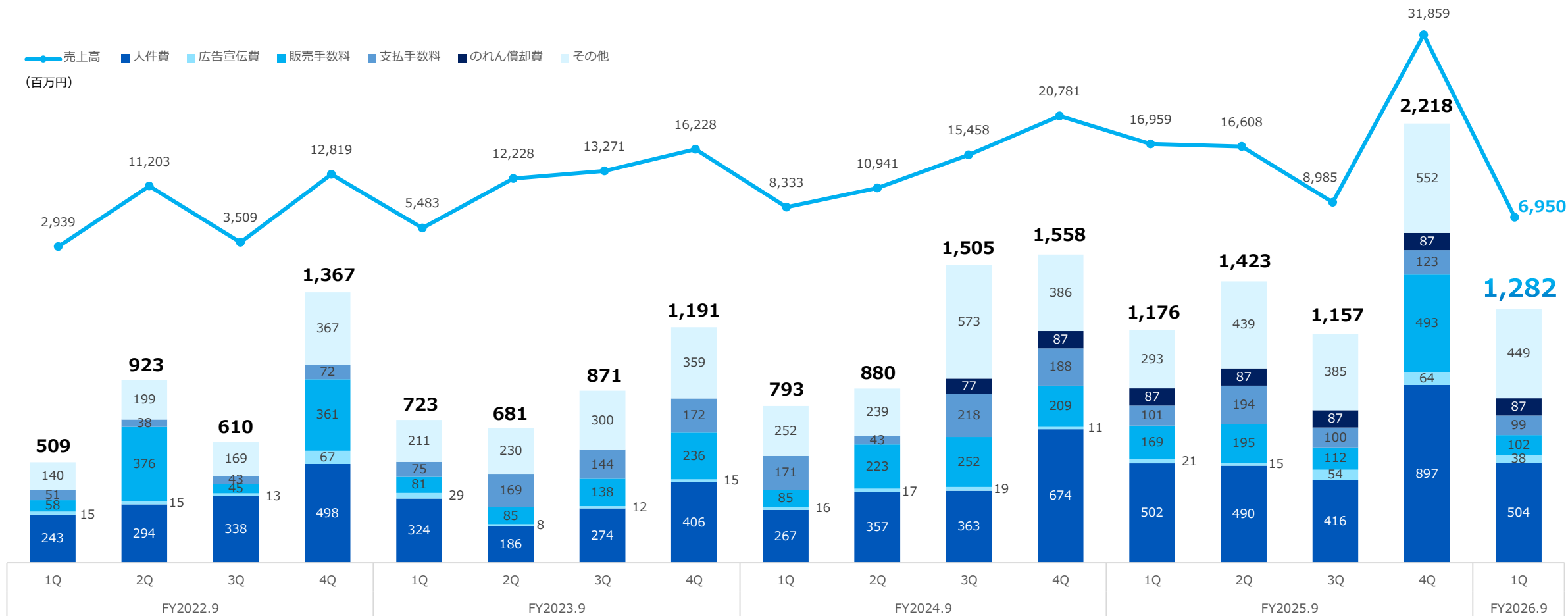
## 資産コンサルティングパイプライン

No.	PJ名	事業面積 (㎡)	No.	PJ名	事業面積 (㎡)
1	杉並区上荻 3 丁目PJ	1,000㎡超	23	横浜市西区中央 2 丁目PJ	251㎡~500㎡
2	江戸川区北篠崎 2 丁目PJ		24	台東区三ノ輪 1 丁目PJ	
3	相模原市南区松が枝町PJ		25	台東区東上野 6 丁目PJ	
4	府中市宮町 II PJ	751㎡~1,000㎡	26	豊島区千早 2 丁目PJ	
5	世田谷区粕谷 4 丁目PJ		27	北区上十条 1 丁目 II PJ	
6	板橋区十条仲町 1 丁目PJ		28	港区芝 2 丁目PJ	
7	墨田区東駒形 3 丁目PJ	501㎡~750㎡	29	文京区大塚PJ	
8	豊島区高田 3 丁目PJ		30	豊島区池袋 2 丁目 II PJ	
9	荒川区西日暮里 1 丁目PJ		31	荒川区東日暮里 5 丁目PJ	
10	荒川区荒川 4 丁目PJ		32	墨田区緑PJ	
11	品川区大井 5 丁目PJ		33	荒川区西日暮里 2 丁目PJ	
12	台東区上野 1 丁目PJ		34	台東区東上野 3 丁目PJ	101㎡~250㎡
13	杉並区荻窪 5 丁目PJ		35	文京区千石 4 丁目PJ	
14	調布市布田 1 丁目PJ	251㎡~500㎡	36	新宿区北新宿 1 丁目PJ	
15	江戸川区北篠崎 1 丁目PJ		37	葛飾区亀有 5 丁目PJ	
16	川崎市高津区溝口 2 丁目PJ		38	北区中里 1 丁目PJ	
17	練馬区旭丘 1 丁目PJ		39	杉並区和泉 2 丁目PJ	
18	文京区白山 3 丁目PJ		40	墨田区緑 3 丁目PJ	
19	墨田区横川 4 丁目 II PJ		41	板橋区中里 3 丁目PJ	
20	新宿区高田馬場 4 丁目PJ		42	豊島区東池袋 1 丁目PJ	100㎡以下
21	墨田区立花 1 丁目PJ		43	墨田区向島 1 丁目 II PJ	
22	板橋区中里 2 丁目PJ		44	台東区三筋 2 丁目	



## 販売管理費の推移

- 1Qは、売上高の減少にともない販売手数料が減少、YoY△66百万円
- 人件費は、人員増による増加分とインセンティブ減少が相殺され、YoY+1百万円とほぼ同水準
- その他は、仕入増加等にともなう租税公課の増加により、YoY+93百万円



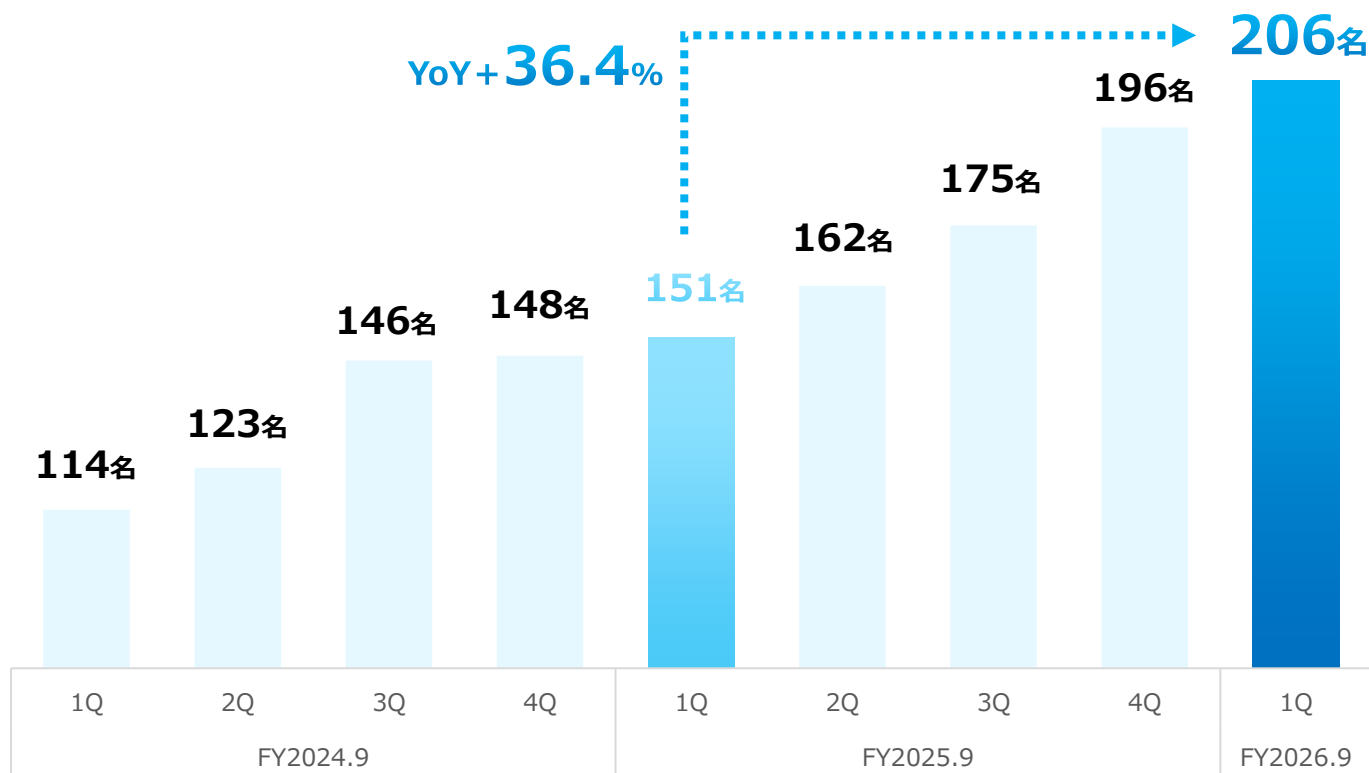
新日本建物（単体）は3月決算であったがタスキHDが9月決算のため、過去実績も9月決算に置き換えて表示、FY2022.9 1Q～FY2024.9 2Qはタスキ（タスキプロス連結）と新日本建物（単体）の単純合算数値



## 役職員数の推移

- リファラル中心の採用活動により、1Qは役職員全体で10名の増加、YoY+36.4%
- アクイジションに加え、ミドルオフィスも増強し、今後の開発件数の増加を見据えた体制を構築

職能別グループ役職員数の推移 (※)



(※) 常勤役員・契約社員・業務委託・フリーランスを含む、派遣社員を除く  
FY2024.9 1Q～FY2024.9 2Qはタスキ（タスキプロス連結）と新日本建物（単体）の単純合算数値  
新日本建物（単体）は3月決算であったがタスキHDが9月決算のため、過去実績も9月決算に置き換えて表示

職能別の内訳 (※)

	FY2025.9	FY2026.9 1Q	増減
アクイジション	75名	77名	+2名
ミドルオフィス	53名	61名	+8名
コーポレート	40名	39名	△1名
SaaS	24名	25名	+1名
Finance Consulting	4名	4名	±0名
計	196名	206名	+10名

### 中期経営計画進捗状況

#### アクイジションスタッフ

48名  
2024.9

77名  
2026.9 Q1

100名  
2027.9（計画）

進捗率  
55.8%



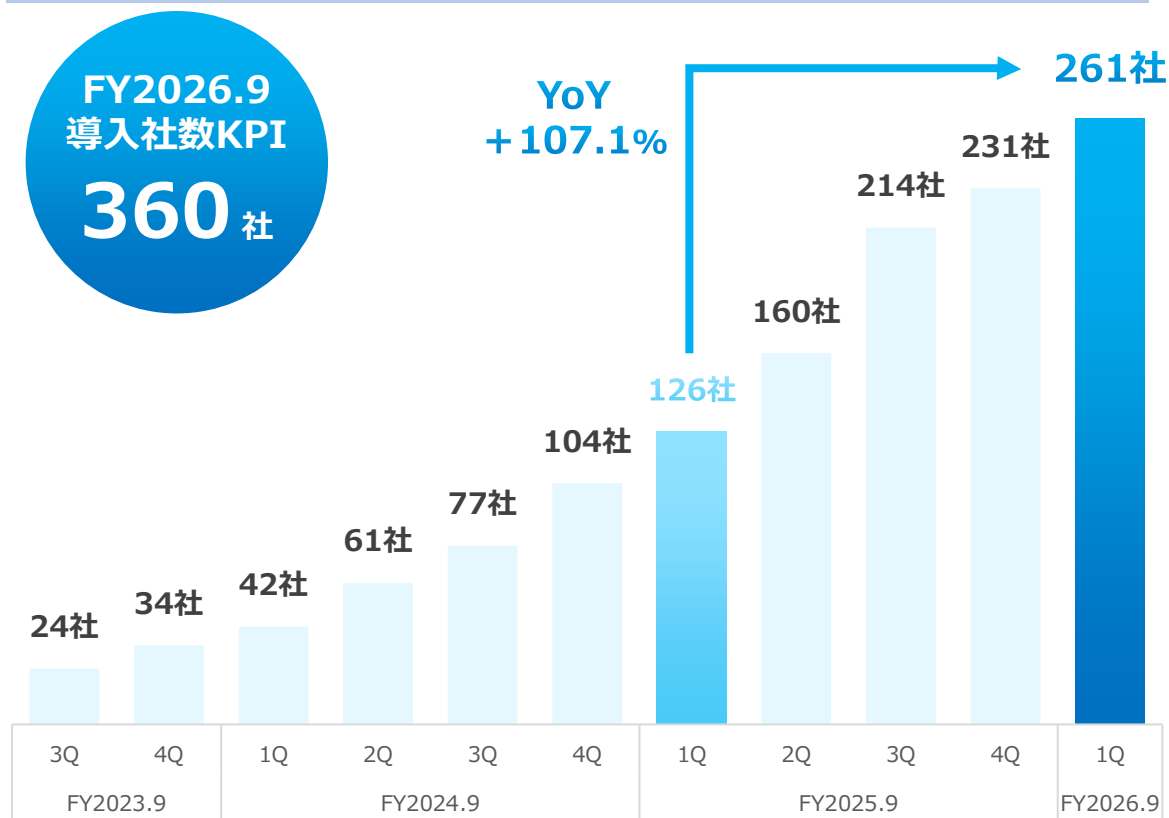
1. 市場環境と当社のスタンス
2. FY2026.9の見通し
- 3. 事業の状況**
  - **SaaS事業**
  - Life Platform事業
4. テクノロジー戦略
5. Q&A
6. appendix



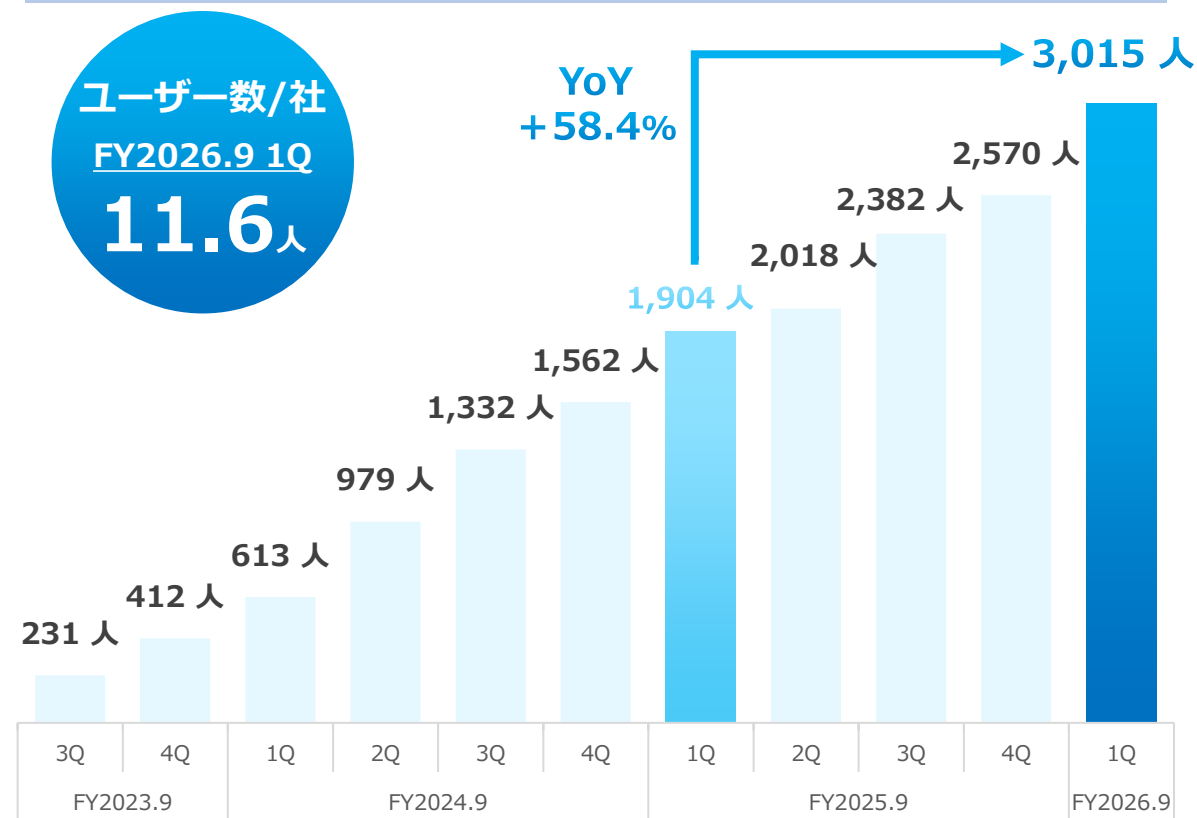
## SaaS事業 ZISEDAI LAND営業状況①

- 1Qで新たに30社の導入を獲得、通期KPI360社の達成に向けて計画通りに進捗
- 既存導入企業でのアカウント追加もありユーザー数が大幅に増加、より強固な収益基盤に

### 導入社数実績の推移



### ユーザー数の推移



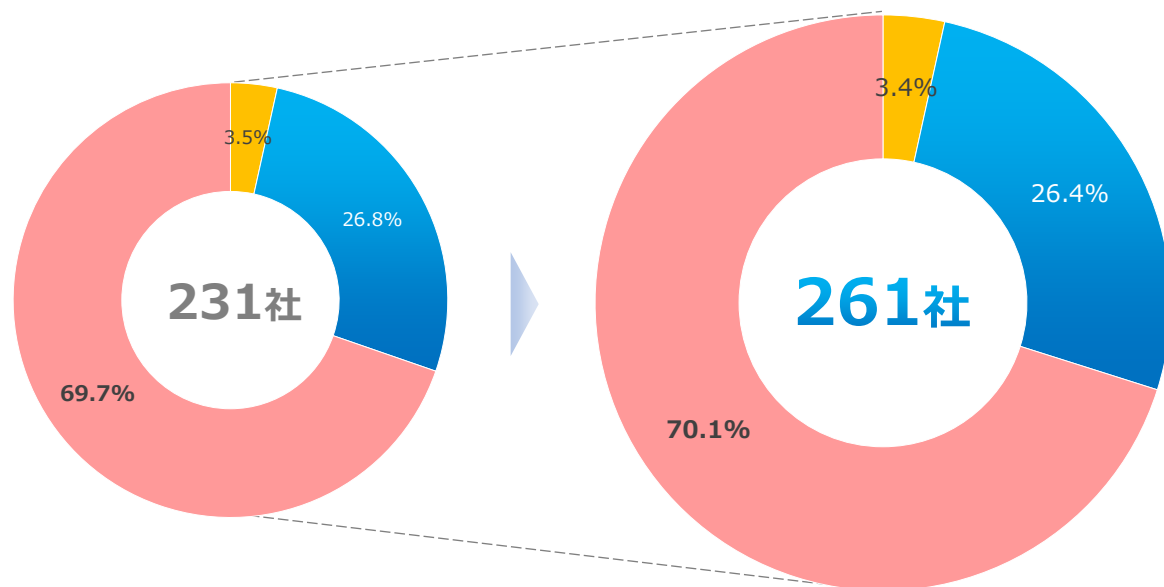


## SaaS事業 ZISEDAI LAND営業状況②

- FY2025.9に実施した機能拡張により、引き続き売買仲介事業者への導入が順調に進捗
- 金融事業者への導入が加わり、ターゲットの領域拡大に向けてスタート

### 不動産取引業者の規模別数

■ 大規模(50人～) ■ 中規模(5～49人) ■ 小規模(～4人)

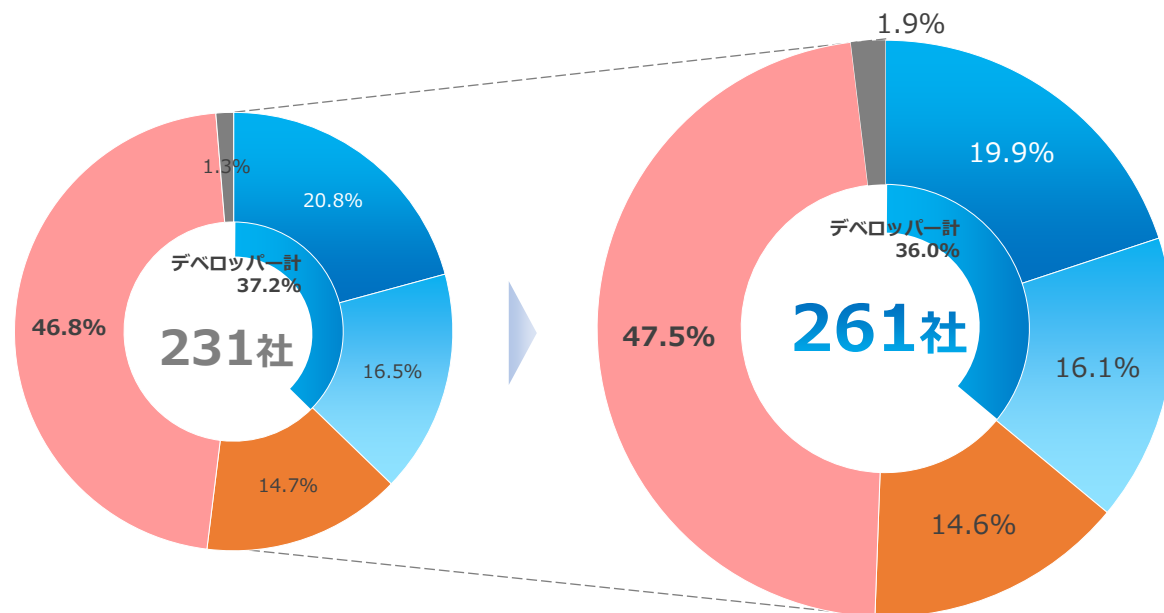


FY2025.9

FY2026.9 1Q

### 導入企業の業種別内訳

■ デベロッパー（レジデンス） ■ デベロッパー（レジデンス以外） ■ 買取再販 ■ 売買仲介 ■ その他（金融事業者等）



FY2025.9

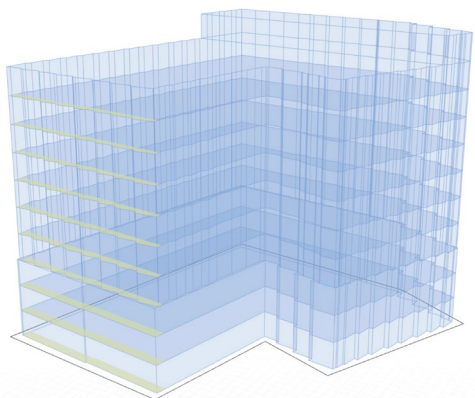
FY2026.9 1Q



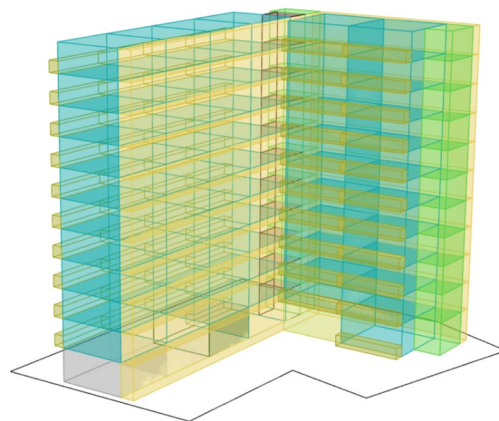
# SaaS事業 TOUCH&PLAN Ver.2.0をリリース

- 住戸配置を含む建築プランや多面道路に対応したプラン生成
- さらなる機能拡張に向けた開発が進行中、プロダクト価値の向上により新規顧客獲得および既存顧客のアップセルを図る

Ver.1.2による生成イメージ



Ver.2.0による生成イメージ



## TOUCH & PLAN Ver.2.0のポイント

- ◆ 住戸配置を生成するアルゴリズムを構築
- ◆ 多面道路に対応した建築プランにも対応  
⇒ 建築プランのバリエーションが大幅に増加

## 開発進行中の機能

商業・オフィスビル、ホテル、戸建て等、  
生成可能な建築プランのバリエーション拡大

ボリューム図

平面図



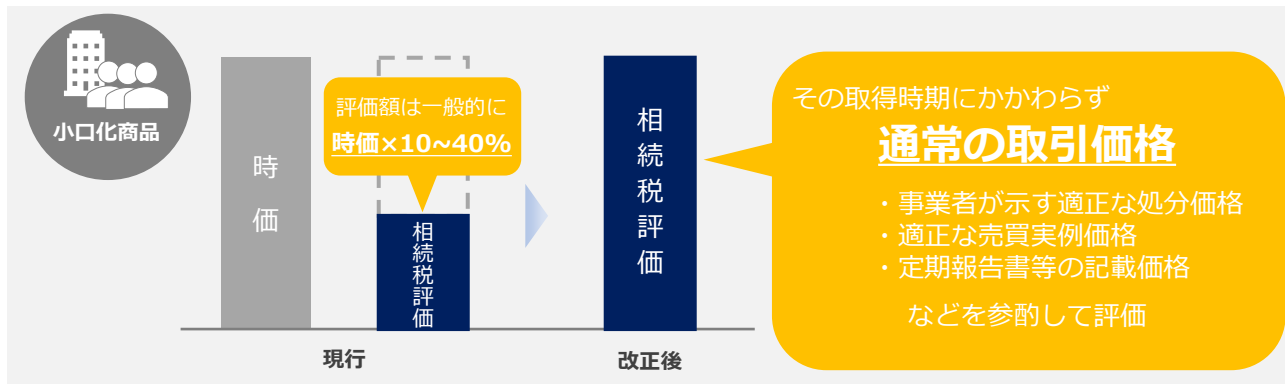
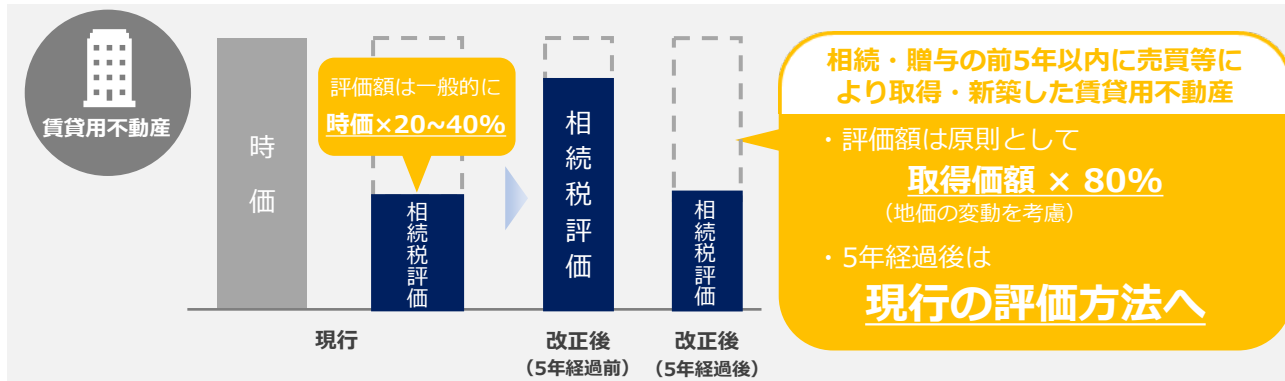
1. 市場環境と当社のスタンス
2. FY2026.9の見通し
- 3. 事業の状況**
  - SaaS事業
  - Life Platform事業**
4. テクノロジー戦略
5. Q&A
6. appendix



# Life Platform事業 税制改正による好影響

- ・ 賃貸用不動産、小口化商品の相続税評価方法の見直しにより、従来の節税スキームに対する規制が強化
- ・ 賃貸用不動産の保有期間要件が取得後「3年」から「5年」へ延長され、当社商品の需要増大
- ・ 小口化商品の節税メリットがなくなり、当社商品への需要流入が見込まれる

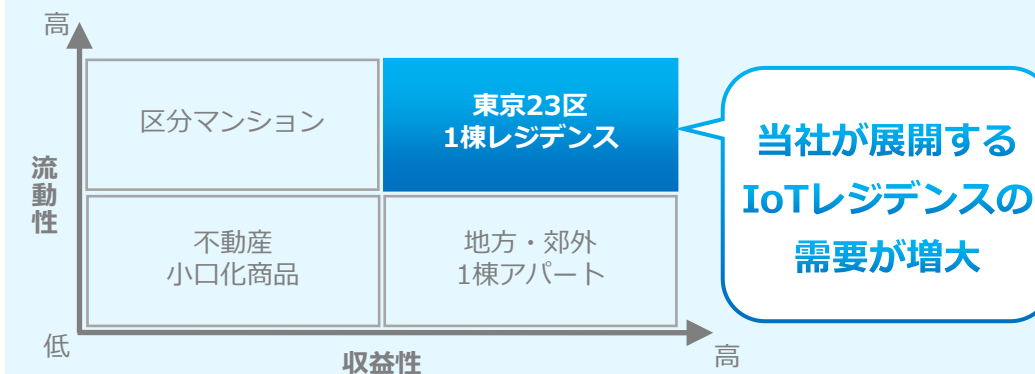
## 相続・贈与における財産評価方法の変更内容



## 税制改正による投資家の新たな判断軸



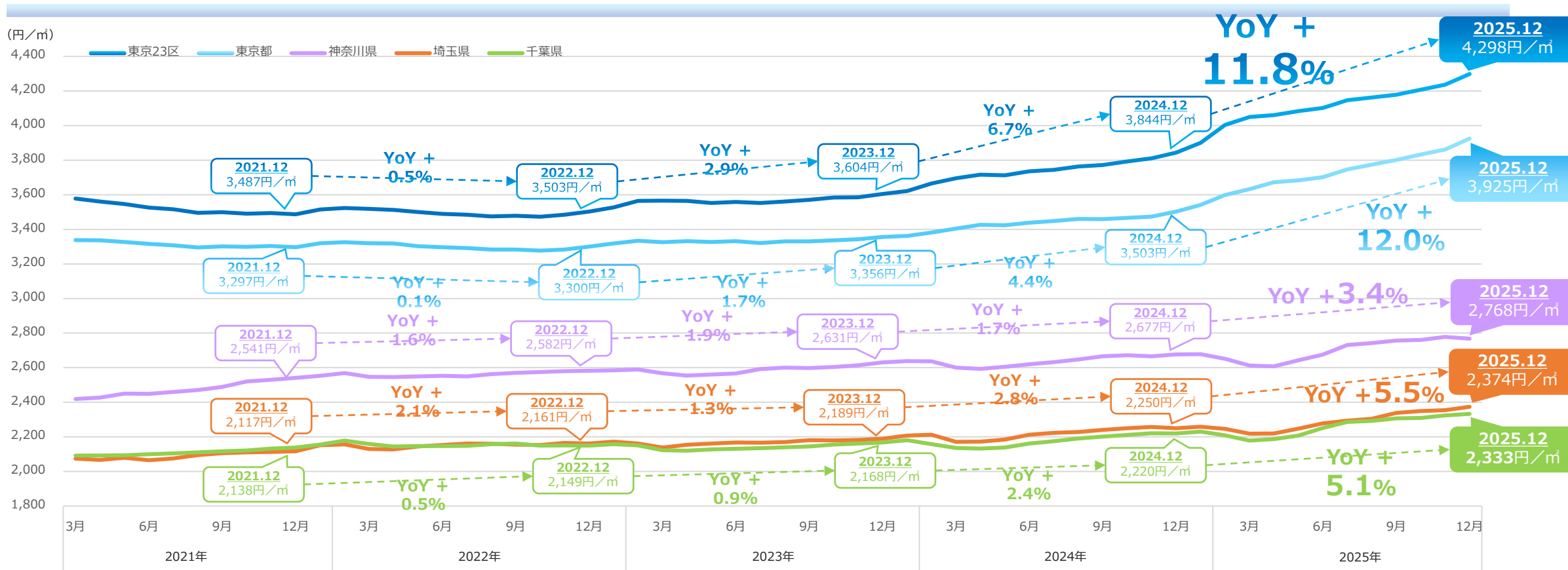
## アセットタイプ別マトリクス





- ・ シングル向け物件の賃料上昇が加速、東京23区でYoY + 11.8%、東京都全域ではYoY + 12.0%と郊外でも顕著に
- ・ 金利上昇局面においても賃料上昇を背景とした利回りの確保が可能

## シングル向け賃貸物件（※1）の地域別平均賃料推移（1㎡あたり）





1. 市場環境と当社のスタンス
2. FY2026.9の見通し
3. 事業の状況
  - SaaS事業
  - Life Platform事業
4. テクノロジー戦略
5. Q&A
6. appendix



## ▲ 不動産RWA<sup>(※1)</sup>の社会実装に向けた共同実証実験（PoC）を開始

- RWAプラットフォームのノウハウを持つSNPIT STUDIO社およびブロックチェーン開発技術を有するGALLUSYS社と協業
- 不動産RWAでの流動性向上による、地理的・時間的制約を超えた次世代不動産マーケットの拡大



**TASUKI**  
HOLDINGS  
Life Platformer

- ◆不動産領域での知見にもとづき、不動産RWAの社会実装に必要な実務論点を整理
- ◆不動産実務とデジタル技術の融合による新たな価値創造の実現
- ◆日本不動産に対するグローバル投資のアクセスポイントの創出

**/SNPITSTUDIO**

- ◆RWAプラットフォームパブリッシングの観点から、企画・実装・運用プロセスにおける要件整理および検証
- ◆セキュリティや信頼性確保を含む技術的論点の整理

**GALLUSYS**

- ◆ブロックチェーン開発ノウハウを活かした、技術・プロジェクト進行面での要件整理および検証
- ◆3社連携における、プロジェクト進行体制の強化とプロセス整備

## グローバルに開かれた不動産価値流通プラットフォームの構築を目指す

(※1) RWA（リアル・ワールド・アセット）… 不動産、債券、貴金属、アートなど、現実世界に存在する物理的・有形・無形の実物資産を、ブロックチェーン技術を用いてデジタルトークン化（デジタル証券化）した資産



1. 市場環境と当社のスタンス
2. FY2026.9の見通し
3. 事業の状況
  - SaaS事業
  - Life Platform事業
4. テクノロジー戦略
5. Q&A
6. appendix



- IRページ：<https://tasuki-holdings.co.jp/ir/>
- お問い合わせ：<https://tasuki-holdings.co.jp/contact/>

質問	回答
通期計画に影響はないとのことですが、計画達成の確度についてどのようにお考えでしょうか。	次期業績に向けた仕入のみならず、今期業績の達成に必要なパイプラインについても、すでに十分に確保しております。このため、通期計画の達成確度は高いものと認識しております。
配当方針についても変更はないとのことですが、中間配当16円、期末配当24円（年間配当合計40円）は予定どおり実施されますでしょうか。	通期計画の達成に必要なパイプラインはすでに確保できていることから、現時点では中間配当16円、期末配当24円（年間合計40円）の配当を予定どおり実施する方針です。
足元の事業環境についてお聞かせください。	税制改正等に関する政策の方針や方向性が明確になってきたことを背景に、需要の拡大とともに投資家の動きが活発化しており、当社が保有する物件の販売も順調に推移しております。
今後、増資を実施する予定はありますか。	当社は長期ビジョンにおいて2033年までの成長戦略を定めており、同期間においては、利益の積み上げによる自己資本の増強を基本とした事業運営を行う方針です。そのため、現時点で増資を実施する予定はございません。
TOUCH&PLAN Ver.2.0の反響はいかがでしょうか。	設計士が作図するような住戸配置を描くことが可能となり、実務での運用性が大きく向上しております。その結果、多くのお問い合わせを頂戴しており、現在、複数の企業様においてトライアル導入が進められております。



1. 市場環境と当社のスタンス
2. FY2026.9の見通し
3. 事業の状況
  - SaaS事業
  - Life Platform事業
4. テクノロジー戦略
5. Q&A
6. appendix



A wide panoramic view of a city skyline at sunset, with the word "MISSION" and its Japanese translation "(果たすべき使命)" overlaid in large white text. The background features a cityscape with various skyscrapers, including a prominent one with a spire, under a sky transitioning from orange to blue. Faint digital data points and lines are visible across the image, suggesting a technological or data-driven theme.An aerial view of a city at night, with a digital network overlay of glowing blue lines and nodes connecting various points across the urban landscape. The text is centered in the upper half of the image.

人を起点に。空間をデジタルに。  
未来を変える仕組みをつくる。



## テクノロジー×リアル融合によって生産性向上を追求できるビジネスモデル

### 不動産領域



#### Life Platform事業

IoTレジデンスの企画・開発・販売  
中古物件の取得・販売  
不動産ファンドの組成・運用  
資産コンサルティング  
空き家再生

#### Finance Consulting事業

ベンチャー不動産事業者向けに不動産担保ローン  
を提供



### 不動産テック・DX領域



#### SaaS事業（非連結）

不動産業界のDX化を推し進め、  
業務効率化・コスト削減・事業推進に寄与する  
生成AIを活用したSaaSプロダクトの提供



# LAND



# TOUCH & PLAN

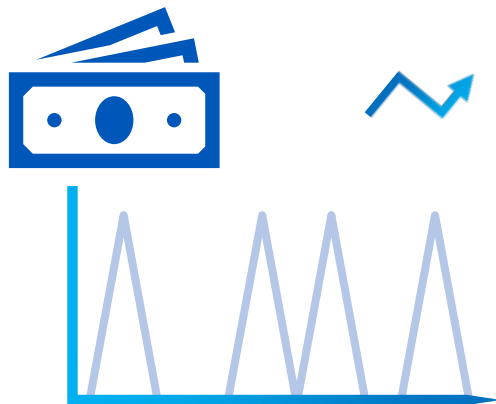
不動産領域での実地経験に裏付けされた実務有用性の高いSaaSプロダクトを自社開発



# SaaS事業 収益モデル

- サービス導入時のスポット収入に加え、継続利用によるサブスクリプション&リカーリングモデルにより安定収益を実現

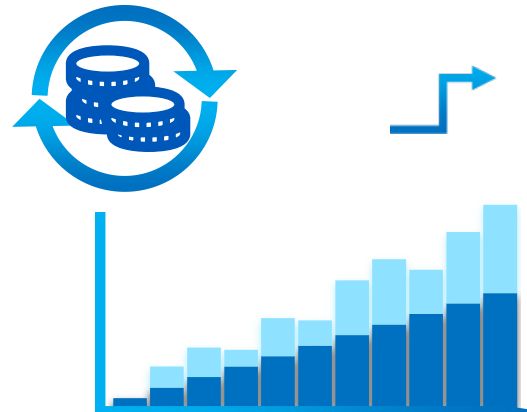
## 導入時のスポット収入



### 導入時のスポット収入

サービス新規導入による収入  
有料プランへの切り替えによる収入

## サブスクリプション&リカーリングモデル



### サブスクリプションモデル

標準機能の月額収入（定額）

### リカーリングモデル

オプション機能の収入（従量課金）

## 収益モデル



### 安定した収益基盤を実現

有料プランの新規導入数の増加により  
スポット収入を獲得するとともに、  
サブスクリプション&リカーリング  
モデルによるARRの拡大を目指す



# SaaS事業 提供サービス

パーティカルSaaSプロダクト「ZISEDAL LAND」「ZISEDAL TOUCH&PLAN」を展開  
不動産仕入、管理、開発SaaSとして、業務効率化を実現するAIサービス

提供  
サービス

## 物件情報管理サービス



ZI  
SE  
AI LAND

## 建築プラン自動生成AIサービス



ZI  
SE  
AI TOUCH & PLAN

導入費用

30万円

-

月額費用

月額5万円・10万円~/社

月額10万円/アカウント

オプション

生成AI-OCR 10万円+@30円（従量課金）  
登記簿謄本取得 3万円+実費

-





# LAND

どこからでも物件情報が確認可能に  
仕入業務の見える化を促進し、業務スピードを大幅に向上

## 特許取得済

### Before

- ・紙の地図に物件位置をマーキング、  
帰社後に改めてExcelなどに入力
- ・外出先⇄オフィスの往復や電話確認
- ・地図やファイルの破損リスク
- ・同一案件の重複対応など社内共有の煩雑さ



### After



- ・スマホ、タブレットで利用可能 外出先からでも登録・閲覧
- ・クラウド保存でファイルの破損、紛失リスクを低減
- ・社内でのクリアな情報共有
- ・蓄積データからスムーズな事業検討が可能

#### 自動取得可能

- ・用途地域/建ぺい率
- ・容積率/日影規制
- ・高度地区/防火地域

#### 提供機能

- ・物件情報の登録、閲覧
- ・物件ごとストレージ機能
- ・路線価、ハザード情報取得
- ・物件概要書/販売用資料の自動作成
- ・周辺事例の登録、表示
- ・営業分析機能



1社あたり  
月額  
**10万円**





# LAND

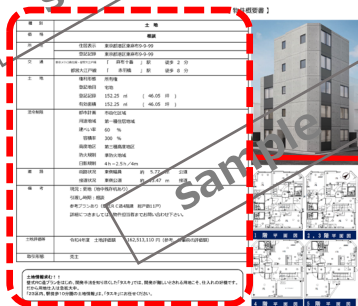
生成AIを活用したオプション機能の開発により更なる利便性の向上

## オプション機能①生成AI-OCRでの自動入力

- 生成AI×OCRで読取り情報を自動で項目欄へ入力
- 読取り情報から自動で地図表示
- スキャンPDFもストレージ機能へ自動保存

## オプション機能②謄本取得サービス

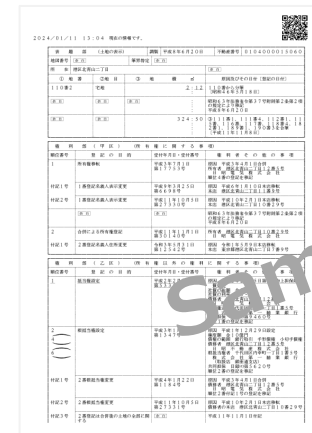
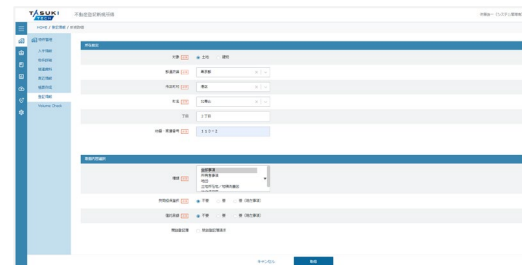
不動産登記簿謄本の自動取得機能



PDFを  
OCR読取り



特 許 取 得



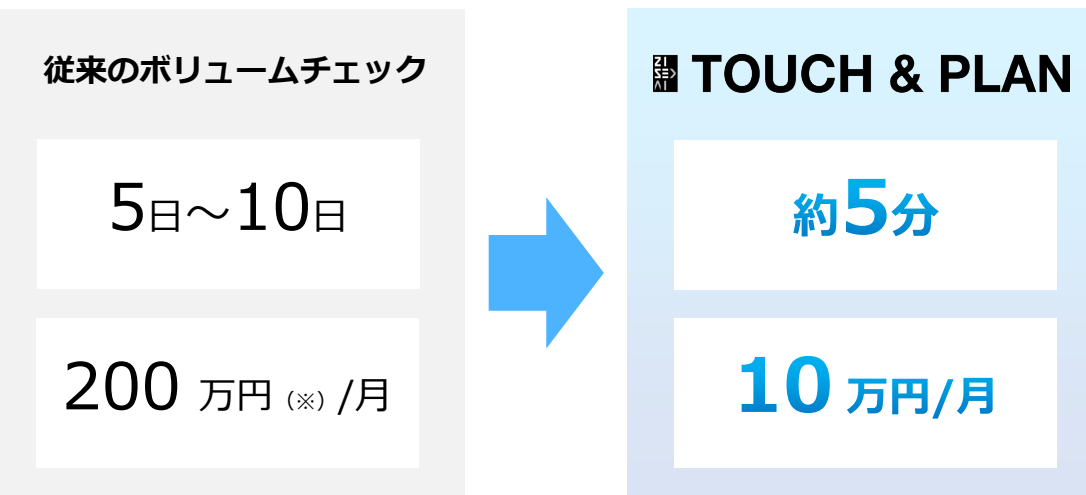


## ■ TOUCH & PLAN 仕入担当者のスキルの均一化と事業検討の迅速化、コスト削減を実現

### 特許取得済

#### 1 費用・時間の大幅な削減

事業検討に必須のボリュームチェック業務は、設計事務所に依頼をすると1件あたり5日～10日を要し、金額も約10万円/件と時間も費用も負担となっている状況



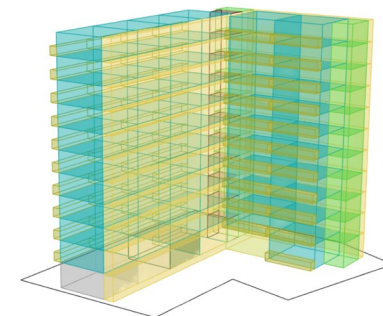
(※) 10万円/件を1ヶ月間に20件依頼した場合

#### 2 ヒューマンエラーの抑止・スキル均一化

斜線制限や天空率・日影制限といった建築法規に関する専門性を要するため、担当者によって判断基準があいまいになりやすい



AI ■ TOUCH & PLAN  
ボリュームチェックエンジン





# SaaS事業 ZISEDAI TOUCH&PLANの提供価値Ⅱ

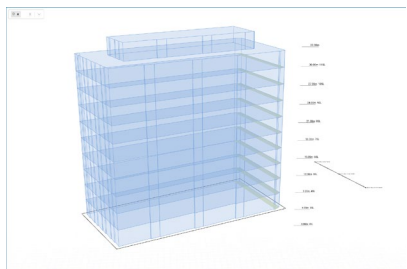
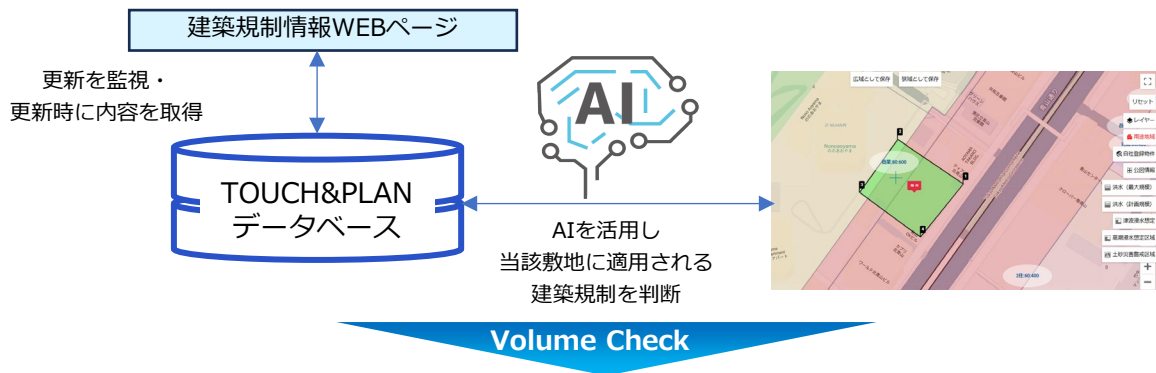
- 複雑な建築規制に対応可能な独自のアルゴリズム開発が順調に進捗
- 対応可能な敷地条件が増加したことにより、提供可能な事業者数も伴って増加

## 特許取得

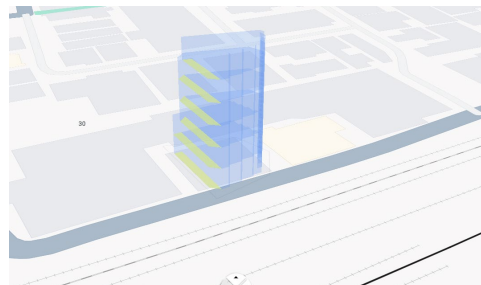
### 複数の建築規制の情報取得・管理・更新

特許番号：特許第7580097号 (P7580097)

発明の名称：地理的領域に関連付けられた情報を提供する方法、プログラム及び情報処理システム



▲高層プラン・低層プランの2パターンを表示



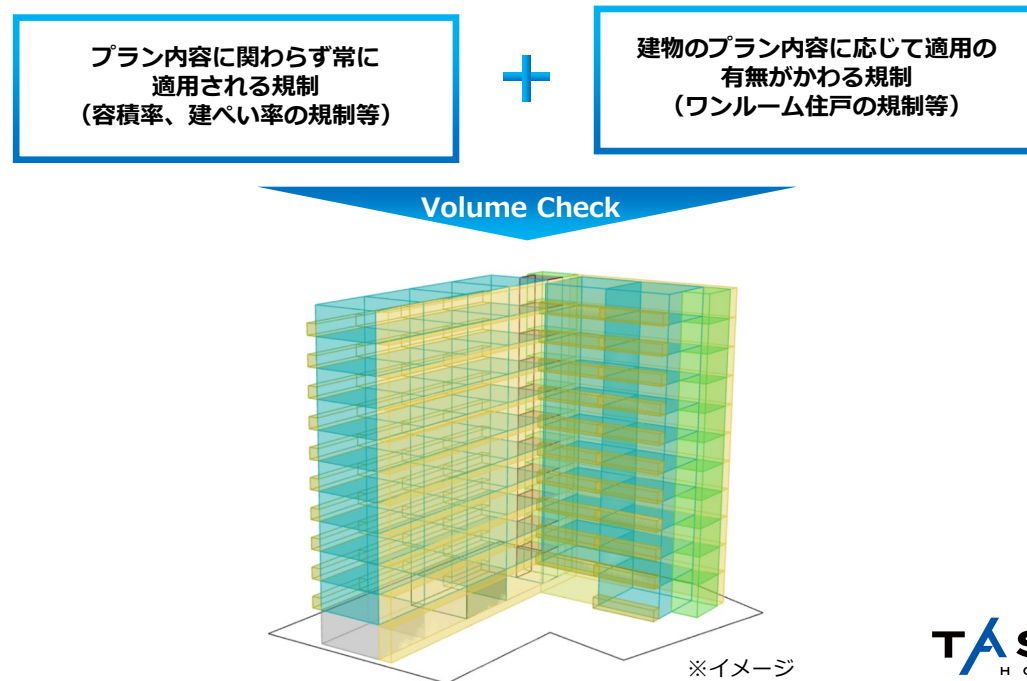
▲地図上にボリューム図を表示

## 特許取得

### 住戸割り作成のアルゴリズム

特許番号：特許第7599191号 (P7599191)

発明の名称：建物のプランを生成する方法、プログラム及び情報処理装置





# SaaS事業 AI活用の取り組み

- AI活用により業務効率を格段に向上させる独自のソリューション

## どんなフォーマットでも必要情報を自動で読み取ることができる生成AI-OCR技術（特許第7430437号）

- ▶ PDFや画像データからOCRで文字を読み取り、生成AIが文字情報を識別しシステムに自動入力
- ▶ 事業者ごと異なるフォーマットでも自動入力が可能に



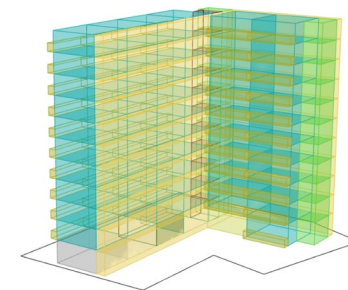
## 複数の建築規制の情報取得・管理・更新を行うAI技術（特許第7430437号）

- ▶ 外部情報より建築規制情報の更新を監視・更新時に内容を取得しデータベースを更新
- ▶ 複数の建築規制の情報取得・管理・更新が可能となり、同一敷地に複数の規制がある場合にも



## 住戸割り当てアルゴリズム（特許第7430437号）

- ▶ 建ぺい率・容積率の他に、行政ごとの建築条例も加味して建築プランを生成
- ▶ 建物の収益性を高めるために総住戸数が最大となるようにプランを生成し住戸を割り当て

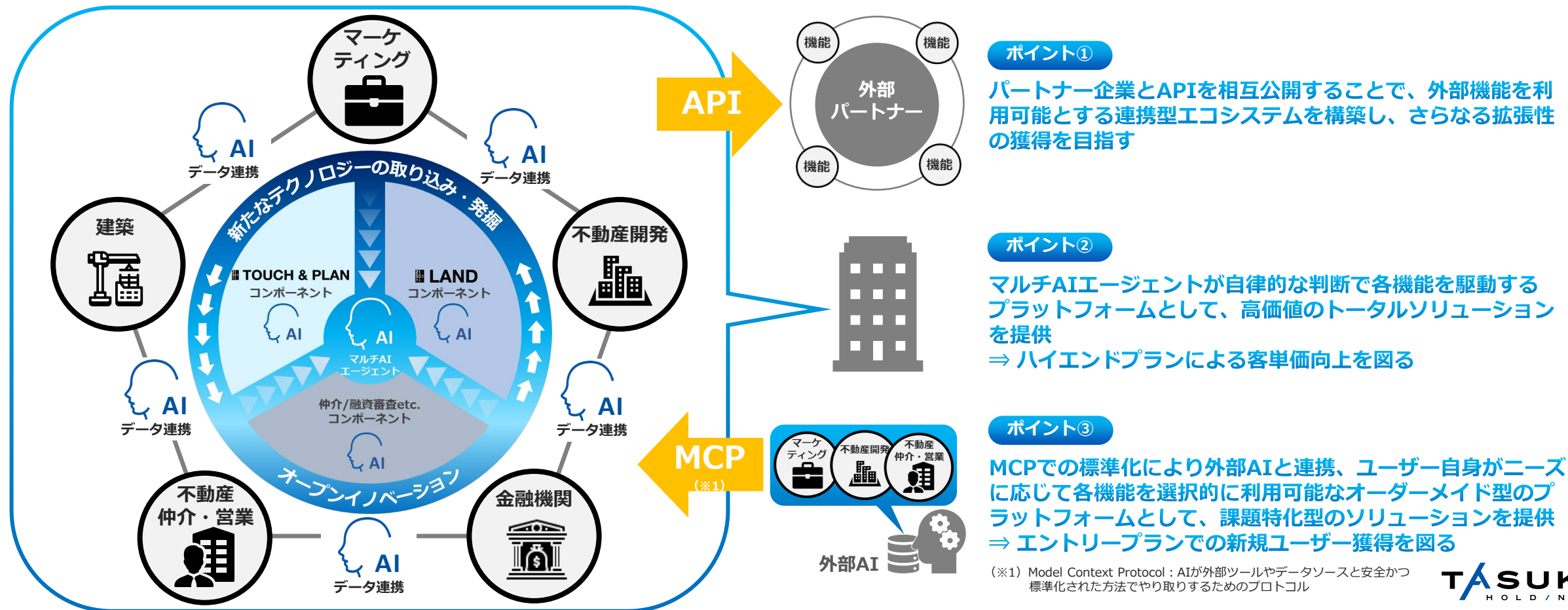




# ZISEDAIエコシステムの展望

- ドメイン強化に加え、パートナー企業を中心としたAPI連携によりZISEDAIエコシステムの拡張を目指す
- 専門性の高い不動産DXプラットフォームとしてのサービスに加え、各機能を個別提供するハイブリッド戦略を推進

## ZISEDAIエコシステム構想の概要





# Life Platform事業 IoTレジデンスのビジネスモデル

- 東京23区に特化してコンパクトレジデンスを開発、相続税対策や富裕層の資産運用ニーズへ効果的なソリューションを提供



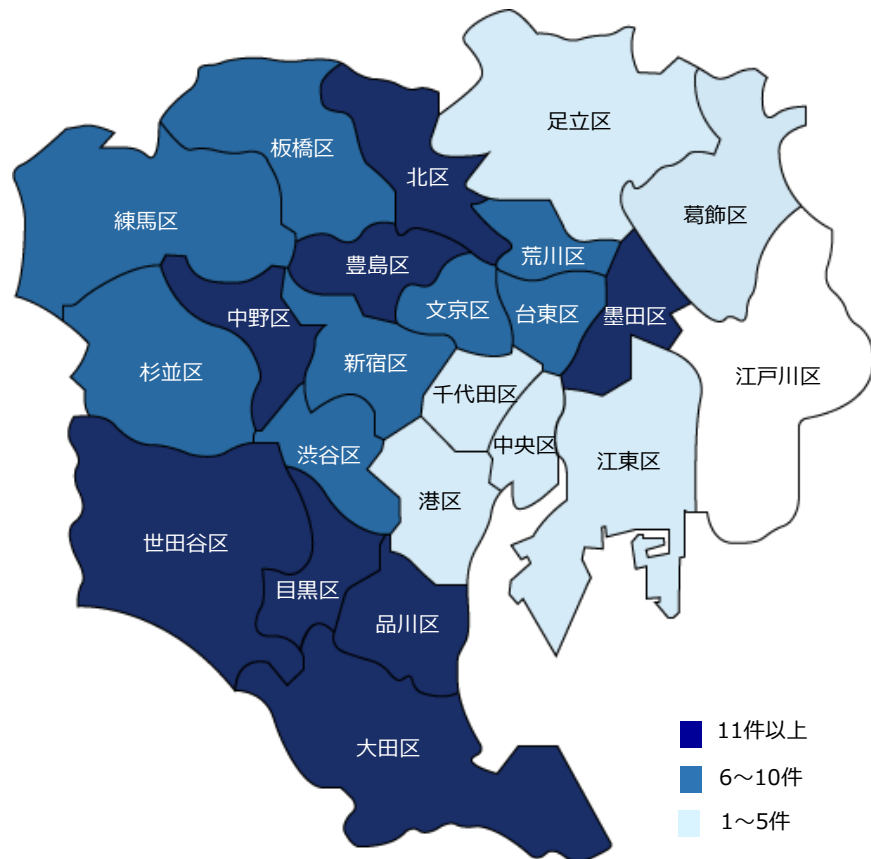
(※) タスキ実績より



# Life Platform事業 ドミナント戦略

- 投資用不動産として成長ポテンシャルの高い東京23区で集中的に展開し、独自の競争力を高めることで、ニッチトップを確立させ、事業成長を目指す

FY2026.9 1Qのパイプライン分布



## ドミナント戦略



同時に複数棟の発注でコスト削減 ⇒ 用地取得における競合優位性

同時発注による  
建築コスト削減幅

建築コスト

用地取得コスト

**TASUKI**  
HOLDINGS  
Life Platformer



用地取得における  
当社の価格調整余地

VS

他社より高く  
ビット可能

建築コスト

用地取得コスト

競合他社



タッチポイントを増やしてブランド認知・想起強化



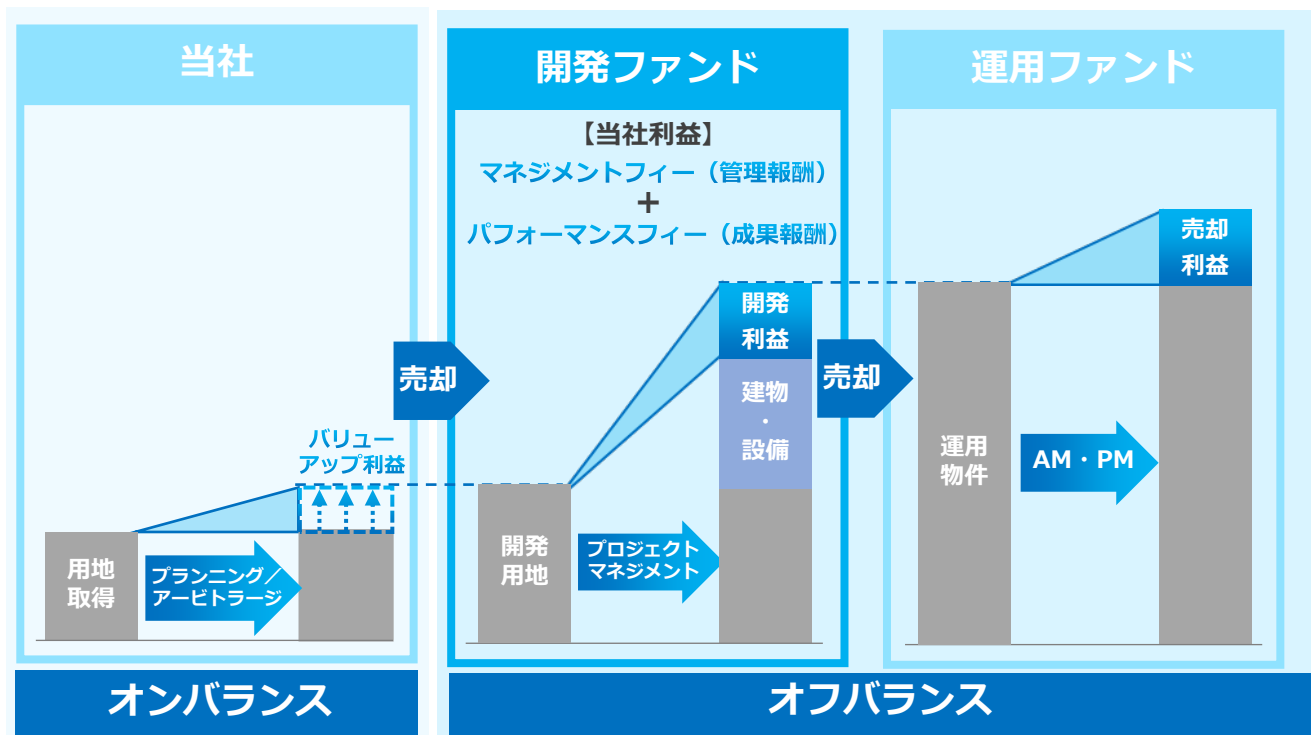
エリアターゲティングによる効率的な仕入・販売活動



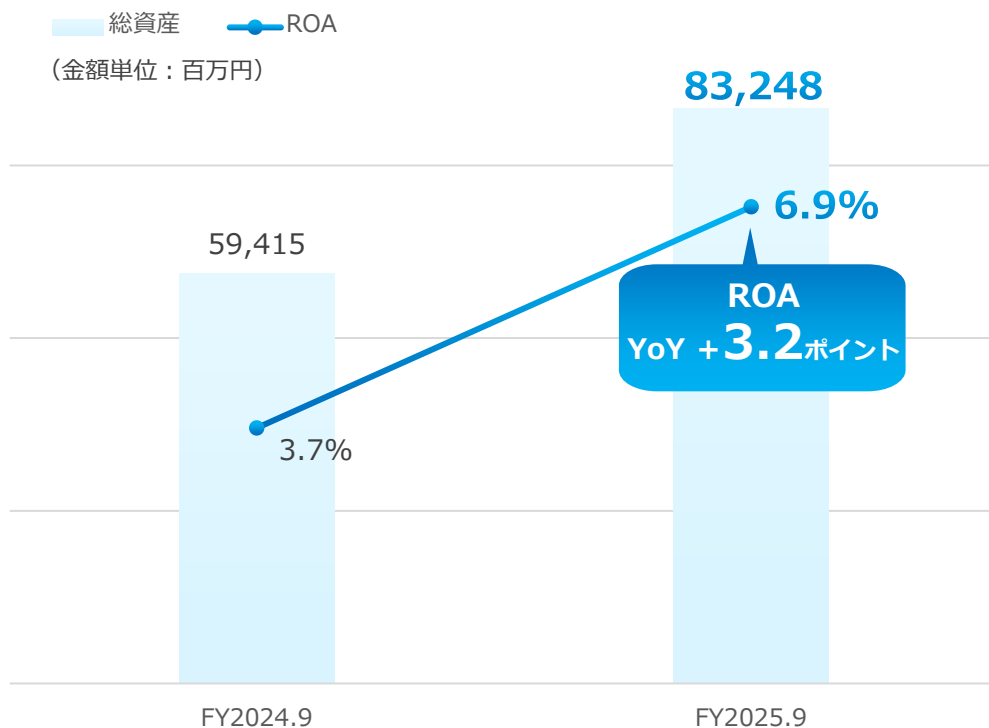
# Life Platform事業 不動産ファンドの取り組み

- ・ オフバランススキームによる不動産開発&運用ファンドを積極的に組成
- ・ バランスシートのスリム化によりROAの向上を図る

## 不動産ファンド組成フロー



## ROA<sup>(※1)</sup>と総資産の推移（2期比較）



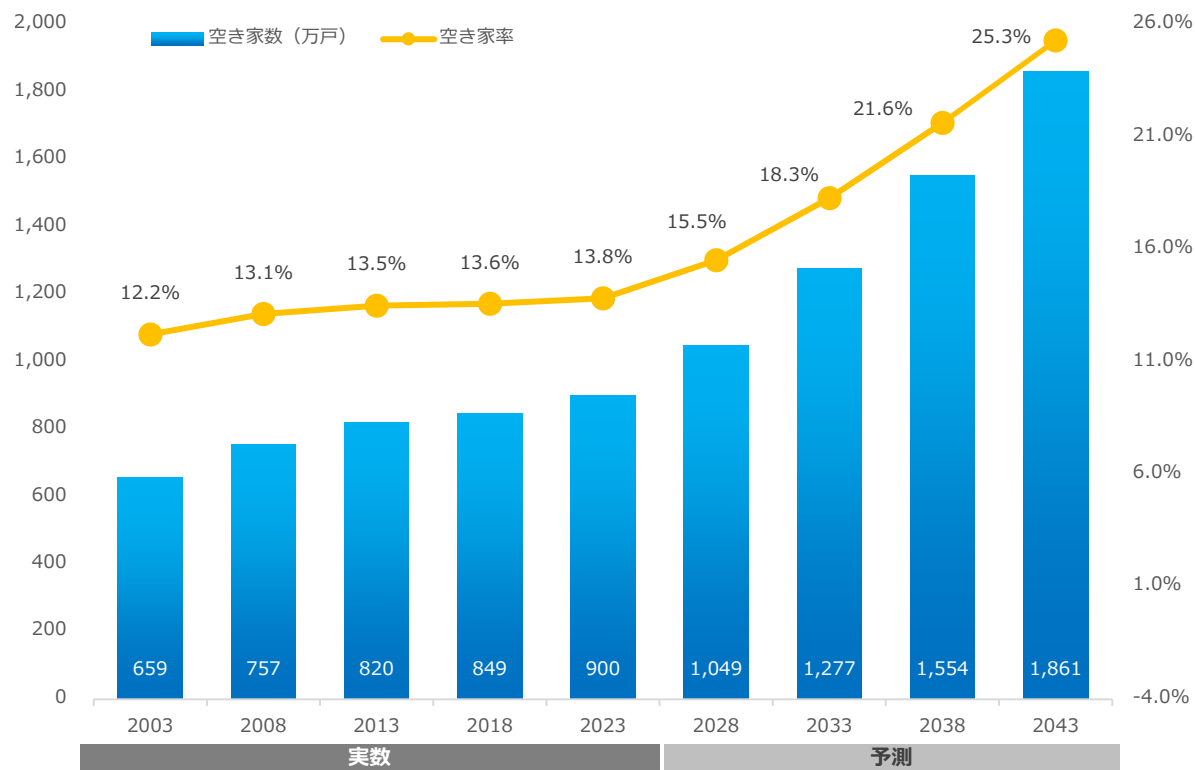
(※1) ROA … 親会社株主に帰属する当期純利益 ÷ 期中平均総資産（ただし、FY2024.9については連結初年度のため期末総資産を用いて算出）



# Life Platform事業 空き家再生の取り組み ～事業環境～

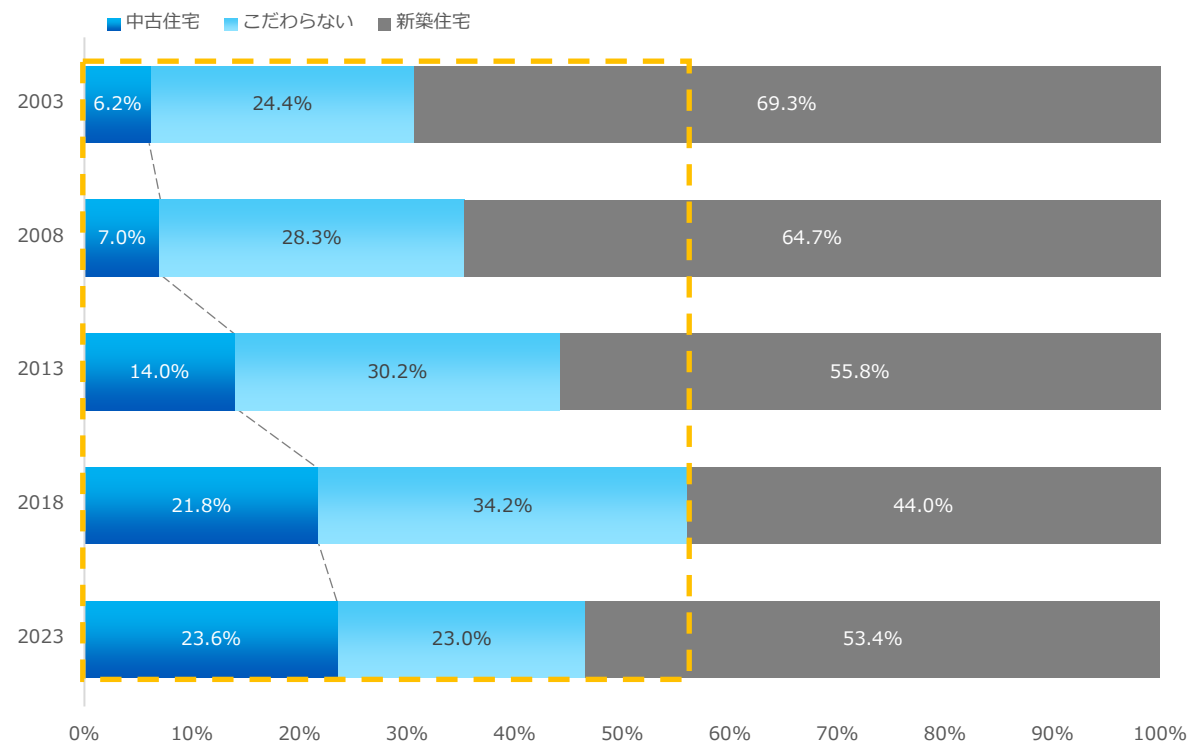
- 全国的に空き家件数は増加の一途を辿っており、2030年以降は爆発的な増加が予想される
- 日本においては新築を志向する消費者が圧倒的に多かったが、近年では中古住宅を許容する方向へ大きくシフト

## 空き家数の推移



出所：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査結果」および「平成30年住宅・土地統計調査結果」（実数）  
株式会社野村総合研究所「2028～2043年の空き家数と空き家率推計」（予測）

## 持ち家への住み替え後の居住形態に関する意識



(※) 現在借家の世帯を対象とした調査結果

出所：国土交通省「令和5年住生活総合調査（速報集計）結果」および「平成30年住生活総合調査結果」



# Life Platform事業 当社グループの空き家ビジネス

- これまで当社グループでは「IoTレジデンス」、「資産コンサルティング」を通じて空き家市場にアプローチ
- 新たに「空き家再生」ビジネスへ参入し、事業領域の拡大と社会課題の解決に取り組む

## ①IoTレジデンス (タスキ)

空き家取得 → 解体・開発・建築 → 売却

事業エリア	東京23区
回転期間	約10ヶ月
販売価格	3億円 ～ 5億円
販売先	個人投資家（相続税対策）
利回り	3.0% ～ 4.5%
ポイント	タスキの仕入物件の86%超が空き家を取得

## ②資産コンサルティング (オーラ)

空き家取得 → 解体・事業用地化 → 売却

事業エリア	東京23区中心
回転期間	約3ヶ月 ～ 約10ヶ月
販売価格	3億円 ～ 15億円
販売先	機関投資家、不動産デベロッパー
利回り	-
ポイント	空き家情報プラットフォームの運用

## 新たに事業を開始

## ③空き家再生 (タスキパートナーズ)

空き家取得 → リフォーム → 売却

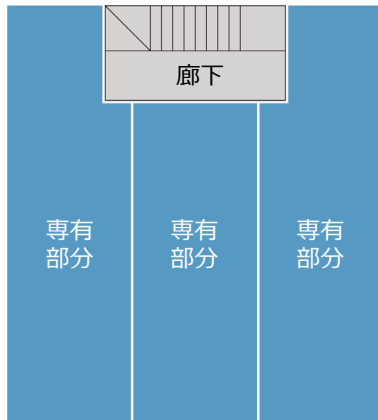
事業エリア	首都圏 → 全国へ
回転期間	約3ヶ月 ～ 約4ヶ月
販売価格	500万円 ～ 5,000万円
販売先	個人投資家（投資用・実需）
利回り	10.0% ～ 15.0%
ポイント	事業期間が短く回転率が高い



# Life Platform事業 IoTレジデンスの競争優位性 ～企画力～

- 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**

## TASUKI IoT RESIDENCE

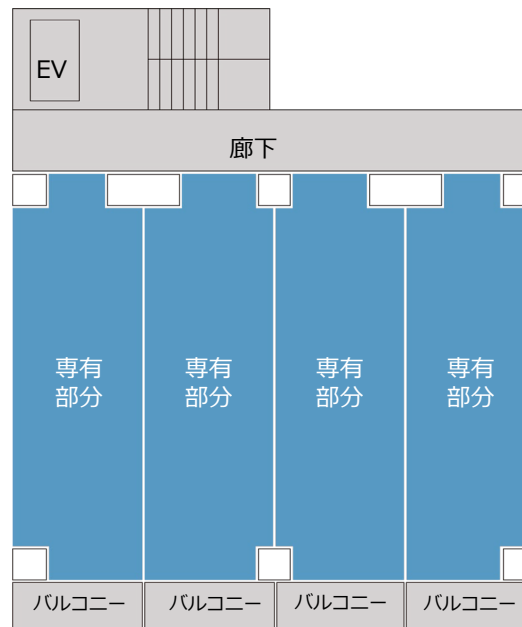


専有部分 : 69.72㎡

施行床面積 : 78.12㎡

専有部分比率 : 89.25%

## 他社の一般的な レジデンス



専有部分 : 101.60㎡

施行床面積 : 144.81㎡

専有部分比率 : 70.16%

>  
約20%

## タスキsmart神楽坂Ⅱ

東京都新宿区山吹町

東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩4分  
東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩9分

鉄筋コンクリート造 地上5階建 9戸

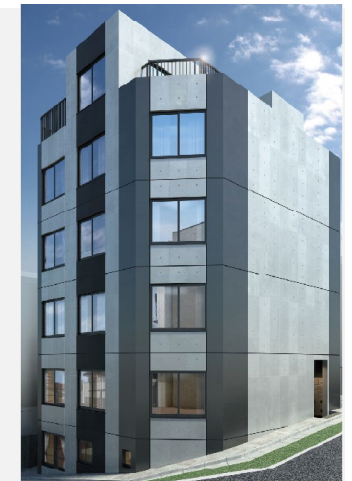


## タスキsmart不動前Ⅱ

東京都品川区西五反田六丁目

東急目黒線「不動前」駅 徒歩8分  
都営浅草線「五反田」駅 徒歩9分  
東急池上線「大崎広小路」駅 徒歩9分  
JR山手線「五反田」駅 徒歩10分

鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階建 15戸





# Life Platform事業 多角化する事業ポートフォリオ

- 経営統合、M&Aにより事業ポートフォリオは多角的に推移
- 今後もフロー、ストック収入のバランスを重視した収益構造を目指す

## タスキ

不動産小口化・  
アセットマネジメント

**TASUKI**  
FUNDS



IoTレジデンス  
「タスキsmart」

**TASUKI**  
*Smart*



中古レジデンス/オフィス

**TASUKI**  
REFINING



## 新日本建物

IoTレジデンス  
「ルネサンスコート」  
シリーズ

THE BRAND OF  
**RENAISSANCE**



IoTレジデンス  
「プレミアムルネサンスコート」  
シリーズ



物流施設・オフィス



## オーラ

資産コンサルティング



## タスキ パートナーズ

空き家再生

**TASUKI**  
PARTNERS



販売価格

10万円～

3億～5億

3億～15億

6億～10億

10億～20億

20億～50億

3億～15億

500万～5,000万

顧客

個人投資家

個人投資家  
(相続税対策)

個人投資家  
事業会社

個人投資家  
事業会社  
機関投資家

事業会社  
機関投資家

事業会社  
機関投資家

機関投資家  
不動産デベロッパー

投資家  
(投資用・実需)

収益構造

ストック

フロー

ストック+フロー

フロー

フロー

フロー

フロー

フロー

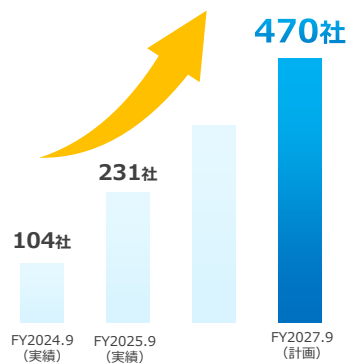


# 中期経営計画 FY2027.9 KPI

## FY2027.9 計画 主要KPI

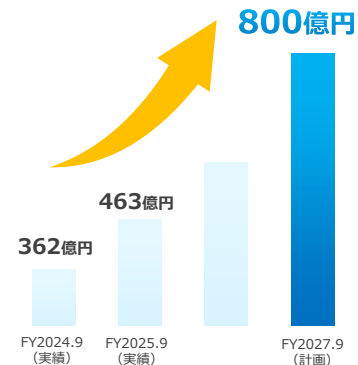
### SaaS事業 導入企業社数

470社



### Life Platform事業 棚卸資産残高

800億円  
(FY2024.9 2倍超)



### EBITDA成長率 (CAGR)

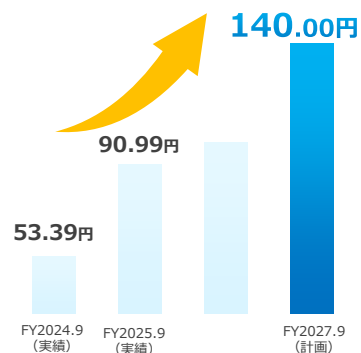
35%超 ▶ 40%超

## FY2027.9 計画 財務KPI

### EPS

目標

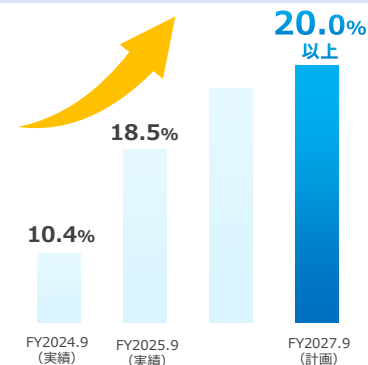
140.00円



### ROE

目標

20%以上



### 自己資本比率

目標

30%以上

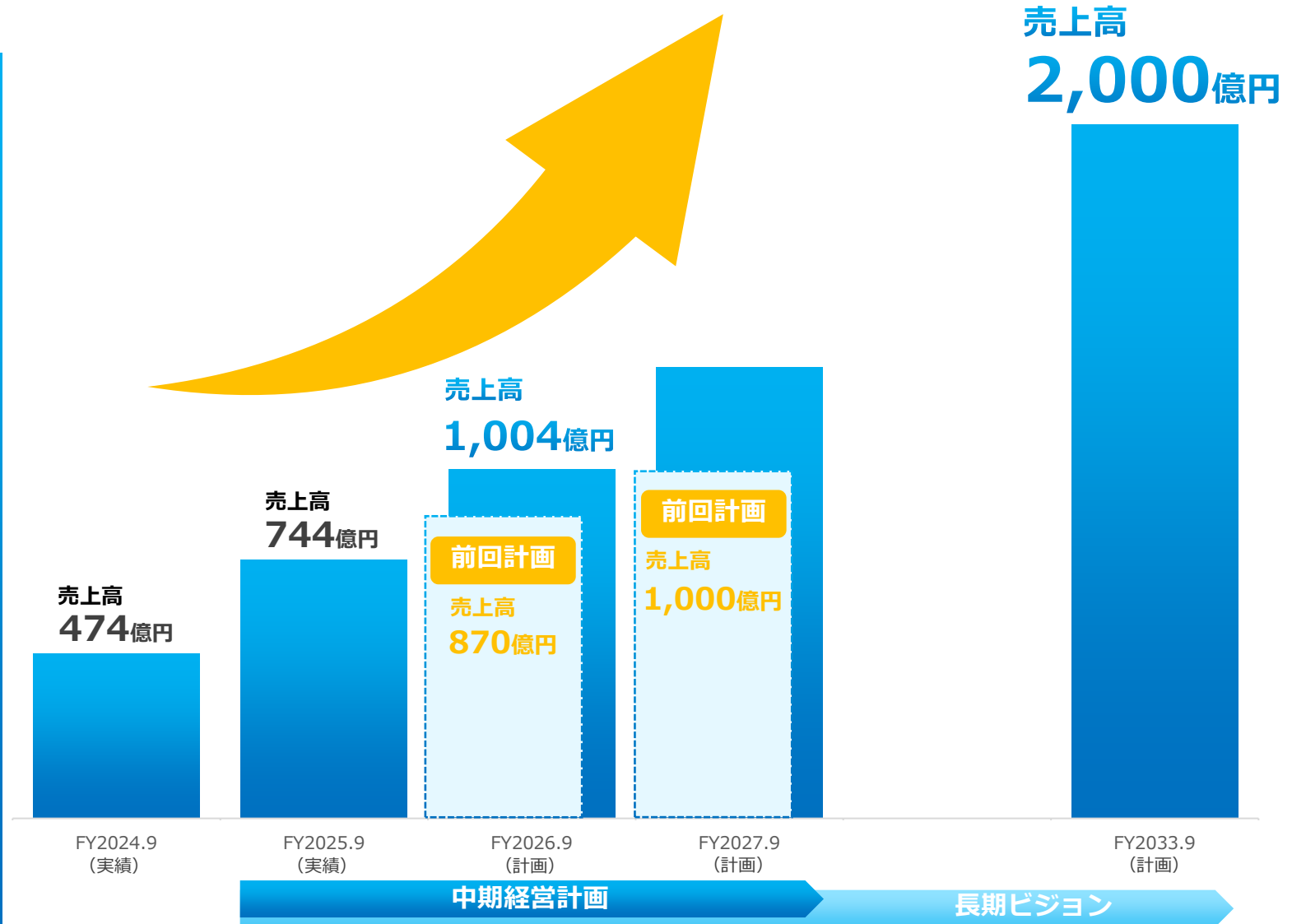
(※1) FY2025.9未発行済株式数（自己株式を除く）を用いて算出



# BEYOND 2033

売上高  
**2,000** 億円

当社グループの  
持続的な企業価値向上を目指す！





## 経済産業省の定めるDX認定事業者に認定

- 当社グループが展開するテクノロジー×リアルの融合による事業展開が認定基準に適合
- 不動産DXのさらなる推進に向け、今後もテクノロジー活用を加速

### 当社グループのDXの取り組み

- ◆2020年より掲げる「タスキDX」のもと、「グループDX戦略研究部」を設置、IT専門人財の採用や資格取得助成、グループ各社間での人材活用を強化
- ◆不動産領域で培ってきたノウハウとの融合により、実務有用性の高い不動産価値流通プラットフォームを自社開発可能な環境を構築
- ◆SaaSプロダクト「ZISEDAI LAND」「ZISEDAI TOUCH&PLAN」として上記プラットフォームを外部提供
- ◆「M&A・グループ戦略部」による、SaaS分野でのプロダクト連携やパートナーの獲得によるエコシステムの構築を目的としたM&A等の促進

#### DX認定制度について

- ◆「情報処理の促進に関する法律」に基づき、「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
- ◆本制度の認定取得は、経済産業省と東京証券取引所が共同で実施する「DX銘柄」選定の必須条件にもなっている



Life Platformer



## 2026年9月期の東証プライムへの上場市場変更に向け、スケジュール通りに進行中

FY2024.9						FY2025.9												FY2026.9											
3Q			4Q			1Q			2Q			3Q			4Q			1Q			2Q			3Q			4Q		
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9

審査までの準備期間  
(運用実績の積上げ)

証券会社による審査および改善期間

取引所審査  
(約3ヶ月)

### タスキホールディングスとして運用実績の審査ポイントとなる要件（一部抜粋）

1. 企業の継続性及び収益性
2. 企業経営の健全性
3. コーポレートガバナンス及び内部管理体制の有効性
4. 企業内容等の開示の適正性

プライム市場変更

(※) 今後の業績の動向、審査の状況、市場動向等によって日程が変更になる可能性があります



# サステナビリティに関する取り組みについて

「サステナビリティ委員会」を設置し、下記のマテリアリティに取り組む

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

E

### 環境負荷の低減

新日本建物物件における省エネルギー性能の高い物件開発の取り組み



低層階のエレベーター非設置  
IoT機器搭載など、  
CO<sub>2</sub>排出量を  
抑えた物件の提供

リファイニングによる  
中古物件の再生  
解体などで発生する  
CO<sub>2</sub>や廃棄物を抑制



S

### DX推進による サステナビリティの実現

自社開発のDXプロダクトの活用、クライア  
ントへのサービス提供を通じた、不動産価  
値の見える化及び業務効率の向上



G

### 健全な経営基盤の確立

コーポレート・ガバナンスの強化  
コンプライアンスの徹底



S

### 人的資本（「人財」）関連～多様な人財の活躍支援

健康経営の促進  
人権の尊重・ダイバーシティ＆インクルージョン  
将来を担う人財の育成促進





# サステナビリティに関する取り組みについて

## 環境に配慮した物件開発の取り組み

### 省エネルギー性能の高い物件開発

#### ZEHデベロッパー認定取得

新日本建物は省エネルギー性能の高い物件開発を推進する建築主として、経済産業省が登録制度を設けている「ZEHデベロッパー」の認定を取得しております。



#### BELS認証取得物件を多数開発

BELS認証とは、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会が運営する、建物の省エネルギー性能を評価し、星の数で表示する制度です。評価は一次エネルギー消費量や外皮性能（断熱性や遮熱性）に基づいて行われます。BELS認証を取得することで、省エネ性能が高いことが証明されるため、光熱費削減やCO<sub>2</sub>排出量の低減に寄与したり、売却時や賃貸時に高い評価を受けやすくなります。



#### ▼BELS認証を取得した開発物件一覧

物件名	所在地	BELS認証ランク
ルネサンスコート東新宿	東京都新宿区余丁町	★★★★★
ルネサンスコート田端	東京都北区田端	★★★★
ルネサンスコート文京白山	東京都文京区白山	★★★★
ルネサンスコート東中野	東京都中野区東中野	★★★★★
ルネサンスコート大森本町	東京都大田区大森本町	★★★
ルネサンス西麻布プレミアムコート	東京都港区西麻布	★★
ルネサンスコート門前仲町	東京都江東区冬木	★★★
ルネサンス千駄ヶ谷プレミアムコート	東京都渋谷区千駄ヶ谷	★★★
ルネコート西大井	東京都品川区二葉	★★★
ルネコート羽田大鳥居	東京都大田区東糀谷	★★★
ルネサンスコート自由が丘Ⅱ（仮称）	東京都世田谷区奥沢	★★★
ルネコート大鳥居	東京都大田区西糀谷	★★★

## 人的資本経営への取り組み

### 1. 健康経営優良法人の取得に向けて

- 健康経営優良法人ブライト500の取得に向けて、持続可能で健康的な労働環境づくりを実行中  
⇒ 認定制度の応募要件である「健康優良企業 銀の認定」を取得済み
- 金融機関とSDGs取り組み達成により金利優遇を受けられるサステナビリティローンでの調達を実行

### 2. 健康経営の促進

従業員の心身の健康を重視し、健康的な職場環境を提供するため  
有給消化率と時間外労働の目標をグループ全体で設定

#### 有給消化率

目標  
**80%以上**

#### 時間外労働

目標  
**10h未満**

※評価ランクについて … 2024年4月1日以降の認証取得分より、評価ランク上限が5つ星から4つ星へ変更。あわせて評価基準も変更となっております。



## 会社概要

商 号

株式会社 タスキホールディングス | TASUKI Holdings Inc.

設 立

2024年4月1日

資 本 金

62億4,248万円 ※2025年12月31日現在

役 職 員

206名（正社員以外含） ※2025年12月31日現在

所 在 地

東京都港区北青山2-7-9 日昭ビル7F

上 場 市 場

東証グロース市場（証券コード：166A）

役 員

代表取締役社長	柏村 雄	常勤社外監査役	古賀 一正
取締役	村田 浩司	社外監査役	南 健
取締役	近藤 学	社外監査役	熊谷 文麿
社外取締役	小野田 麻衣子		
社外取締役	大場 睦子		
社外取締役	野口 謙吾		




グループ会社  
（持分比率）

株式会社タスキ（100%）	株式会社タスキプロス（100%）
株式会社新日本建物（100%）	株式会社タスキパートナーズ（100%、非連結）
株式会社オーラ（71.1%）	株式会社ZISEDAL（100%、非連結）



## 経営陣/スキルマトリックス

多様かつ独立した視点から経営課題等に対して客観的な判断を行うことを目的として、ジェンダーやスキル、経験などの多様性を考慮して取締役/監査役を選任し、高い経営の透明性を確保

氏名 / 役職 / 主な経歴	専門性・経験					
	企業経営	財務・会計	法務・リスク マネジメント	営業・ マーケティング	IT・ テクノロジー	ESG・ ダイバーシティ
 <b>代表取締役社長 柏村 雄</b> 株式会社タスキの創業メンバーとして管理業務全般に関する豊富な経験を有する。2021年～2024年には株式会社タスキの代表取締役社長を務め、強いリーダーシップを発揮し、DX推進による業務効率の向上及びSaaS事業の発展に貢献。	●	●	●	●	●	
 <b>取締役 村田 浩司</b> 株式会社タスキの代表取締役社長を現任。株式会社タスキの創業メンバーであり、2018年からは同社代表取締役社長として、IoTレジデンスの開発事業立ち上げに尽力し、事業規模と事業領域の拡大に寄与。	●			●		●
 <b>取締役 近藤 学</b> 株式会社新日本建物の代表取締役を現任しており、企業経営の豊富な経験を有する。不動産事業における専門的な知識と幅広い人脈を強みに、業容拡大と企業価値の向上に貢献。	●			●		●



# 経営陣/スキルマトリックス

氏名 / 役職 / 主な経歴	専門性・経験					
	企業経営	財務・会計	法務・リスク マネジメント	営業・ マーケティング	IT・ テクノロジー	ESG・ ダイバーシティ
 <b>取締役 小野田 麻衣子</b> 社外 独立 予防医学、人工知能（AI）及びロボット工学の研究に取り組んでいるほか、AI企業等のフェローを歴任し、ロボット開発を行うなど多岐にわたり活躍。	●				●	●
 <b>取締役 大場 睦子</b> 社外 独立 公認会計士として会計・財務に関する専門的な知見及び幅広い経験を有しており、これらの知見を活かして女性の視点からのガバナンス体制強化を行う。	●	●	●			
 <b>取締役 野口 謙吾</b> 社外 独立 金融機関における長年の業務経験や企業経営者としての豊富な経験と高い知見を有しており、金融・財務の観点からガバナンス体制の強化を推進する。	●	●	●			●
 <b>常勤監査役 古賀 一正</b> 社外 独立 金融機関における長年の業務や他社における財務経理部長、総務部長としての経験を有しており、財務及び会計に関する知見を活かして公正かつ客観的な立場から業務執行状況を監査。	●	●	●			●
 <b>監査役 南 健</b> 社外 独立 金融業界での管理部門管掌役員等の経験を有しており、資金調達・資本政策・管理会計などの幅広い経験と知識を生かして経営の健全性及び透明性・効率性を確保。	●	●				
 <b>監査役 熊谷 文麿</b> 社外 独立 弁護士としての幅広い見識と社外取締役としての経験を有しており、法律的な見地から当社の企業経営全般に対して客観的な検証を行い、経営の健全性及び透明性を確保。	●		●			●



## 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

M&A・グループ戦略部

MAIL [ir@tasuki-holdings.co.jp](mailto:ir@tasuki-holdings.co.jp)

IR情報 <https://tasuki-holdings.co.jp/ir/>