

BUSINESS REPORT

**2022年
6月期 中間株主通信**

2021年7月1日～2021年12月31日

2Q
2022

DXで不動産ビジネスを変革する!



AMBITION DX HOLDINGS



トップインタビュー

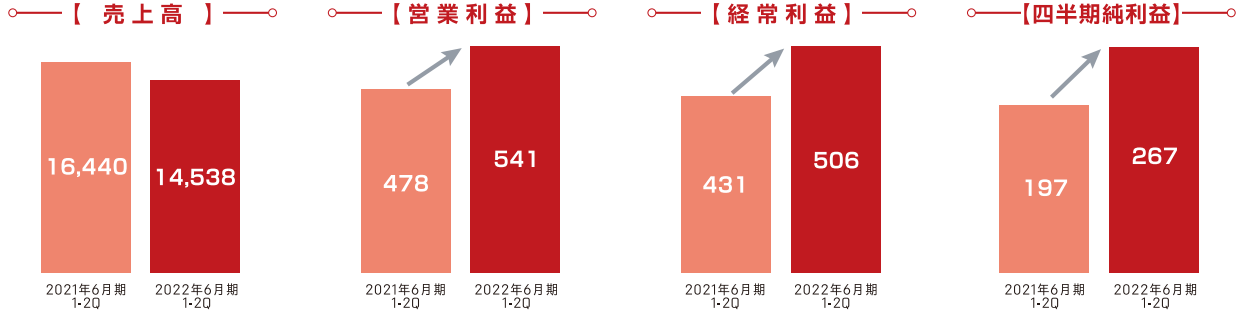
Q 2022年6月期第2四半期の決算発表をされましたが、どのような状況だったのでしょうか。

2022年6月期第2四半期は、減収大幅な増益を達成いたしました。売上高は14,538百万円、増減比▲11.6%、増減額▲1,901百万円(前年同四半期16,440百万円)、営業利益541百万円、増減比+13.2%、増減額+63百万円(前年同四半期478百万円)、経常利益506百万円、増減比+17.5%、増減額+75百万円(前年同四半期431百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は267百万円、増減比+35.9%、増減額+70百万円(前年同四半期197百万円)となりました。主な要因は、プロパティマネジメント事業の増収と投資有価証券の一部売却が収益に貢献しました。弊社のKPIである管理戸数は、継続して増加しており、管理物件全体の戸数は23,084戸と10.0%増加、サブリース管理戸数は、12,883戸と12.0%の増加となっています。また、入居率も94.4%と高水準をキープしています。弊社の売上高推移の傾向は、賃貸DX(賃貸DXプロパティマネジメント事業+賃貸DX賃貸仲介事業)の繁忙期が第3四半期以降のため、売上高は例年下期変動傾向となっています。本年度下期についても上期以上の売上高を見込んでいます。



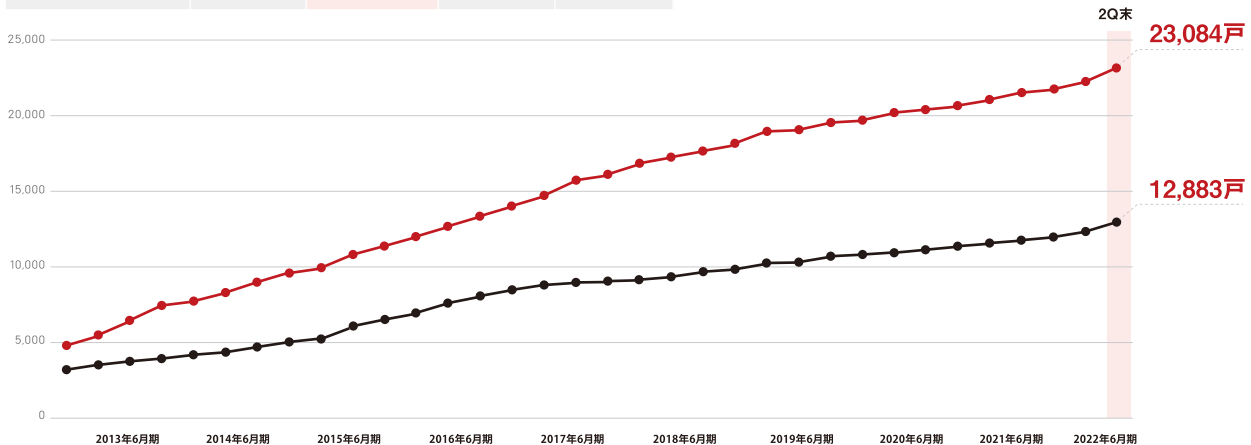
代表取締役社長 清水 剛

全社業績ハイライト



管理戸数・サブリース管理戸数の推移

	2021年6月期 2Q末	2022年6月期 2Q末	増加戸数 (前年同期比較)	前年同期比
管理物件全体戸数	20,987戸	23,084戸	+2,097戸	+10.0%
サブリース管理戸数	11,505戸	12,883戸	+1,378戸	+12.0%



トップインタビュー

業績ハイライト

管理戸数の推移

5つの事業セグメント

新ビジョン

方針・DX 施策

進捗状況一覧

事業予想

5つの事業セグメント

Q セグメント別の状況はいかがでしたか。

弊社は5つの事業セグメント(賃貸DXプロパティマネジメント事業、賃貸DX賃貸仲介事業、売買DXインベスト事業、インキュベーション事業、その他事業)で構成されており、賃貸DXの売上比率が全体の57.7%と約6割を占めています。

それでは1つ目のセグメント、賃貸DXプロパティマネジメント事業の上期決算概要をご説明いたします。売上高は、8,102百万円、増減比+7.9%、増減額+596百万円(前年同四半期7,506百万円)。セグメント利益は442百万円、増減比▲2.4%、増減額▲10百万円(前年同四半期453百万円)と増収減益となりました。主な要因といたしましては、管理戸数が10.0%増加し売上に寄与いたしました。一方、入居率向上施策やDX投資によるコスト増加により利益は減少いたしました。

2つ目のセグメント、賃貸DX賃貸仲介事業の上期の業績は、売上高294百万円、増減比+3.9%、増減額+11百万円(前年同四半期283百万円)。セグメント利益は15百万円、増減額+44百万円(前年同四半期▲29百万円)と増収・黒字転換しています。主な要因は、1店舗あたりの生産性が向上したこと、AIxRPAツール「ラクテック」の活用により入力業務の人員削減・反響数の大幅アップに成功したこと、広告戦略の強化によるWEB集客が好調である他、リモート接客・VR内見・電子契約など非対面サービスの強化などの集客施策が奏功いたしました。

3つ目のセグメント、売買DXインベスト事業の上期の業績は、売上高5,641百万円、増減比▲33.2%、増減額▲2,800百万円(前年同四半期8,441百万円)。セグメント利益は、656百万円、増減比▲28.0%、増減額▲255百万円(前年同四半期911百万円)となっています。前年度の上期に販売が集中したため、減収減益となっていますが、当上期の全社販売個数は168戸と計画通り推移しており、開発中の案件も下期に竣工する予定です。

4つ目の新設されたセグメント、インキュベーション事業の上期の業績は、売上高294百万円、セグメント利益288百万円となりました。主な要因は、投資先企業の投資有価証券の一部を売却したことによるものです。現在まで累計で22社のベンチャー企業へ投資しており、そのうち4社が上場しています。今後も当社グループと親和性の高い事業を行うベンチャー企業への投資、資本業務提携、投資先企業の支援などを行っていく方針です。

最後に5つ目のセグメント、その他事業の上期の業績は、売上高206百万円、増減比▲1.2%、増減額▲2百万円(前年同四半期208百万円)。セグメント利益は、▲132百万円、増減額▲3百万円(前年同四半期▲129百万円)となりました。当事業は主に、不動産DX事業、海外システム事業(アンビションベトナム)、少額短期保険事業、ホテル事業を行っています。少額短期保険事業は順調に新規契約を獲得していますが、前期の黒字転換を受け責任準備金の積み立て方式変更に伴い、今期は一時的に赤字計上の予定です。また、ホテル事業におきましては、インバウンド需要の減少から休業施設の解約を行うなど事業を縮小しています。

1. 賃貸DXプロパティマネジメント事業

- ・住居用不動産の転貸借(サブリース)事業と賃貸管理事業
- ・業務効率化を促進する次世代管理システム『AMBITION Cloud』の構築に注力

2. 賃貸DX賃貸仲介事業

- ・当社の管理物件を中心に賃貸物件の仲介事業
- ・子会社アンビション・エージェンシー(「ルームピア」を運営)、及び同VALOR(「パロー」を運営)にて、都内5店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計13店舗を展開
- ・当事業のリーディング力の高さがプロパティマネジメント事業における高入居率の維持に貢献

3. 売買DXインベスト事業

- ・ヴェリタス・インベストメント(子会社):自社開発の新築投資用ワンルームマンション販売を中心に展開
- ・当社インベスト部:多様なルートからの物件仕入れ力により、立地を重視した分譲マンションのリノベーション販売

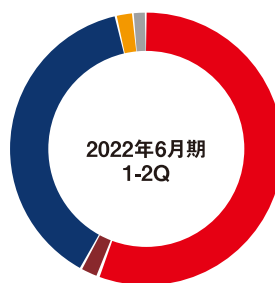
4. インキュベーション事業

- ・アンビション・ベンチャーズ(子会社):当社グループと親和性の高い事業を行うベンチャー企業に投資
- ・資本業務提携にて投資先企業の支援を行いIPO等により収益を得る事業

5. 不動産DXその他事業

- ・不動産DX事業(リテッククラス)・海外システム事業(アンビションベトナム)
- ・少額短期保険事業(HOPE)・ホテル事業

セグメント別売上高・構成比



【賃貸DX】の売上率が約6割を占める

【賃貸DX】

55.7% | プロパティマネジメント事業
2% | 賃貸仲介事業

【売買DX】

38.8% | インベスト事業

2% | インキュベーション事業

1.4% | その他事業

※DX デジタルトランスフォーメーション

新ビジョン

Q2021年10月に社名を変更され新たなビジョンや方針を発表されておりますが、ご説明いただけますか。

弊社は新たなビジョンとして、「DXによって不動産ビジネスを変革し、デジタルとリアルを融合した唯一の不動産デジタルプラットフォームになる」を掲げ、2021年10月1日に株式会社AMBITIONから株式会社アンビションDXホールディングスへ社名変更いたしました。不動産ビジネスを一気通貫で効率化できるDXプラットフォームを構築し、快適な住まい体験を提供する、このような構想を持っています。例えばスマホをかざすだけで、街中で気になる不動産物件についての家賃や空室状況などがわかり、高精度なVRで完璧な内見体験ができ、全ての重要事項説明や契約手続きをスマホで完結する。また、オーナーも管理会社も仲介会社も一つのプラットフォームで物件を管理できる、そのような世界観です。この新ビジョンを実現するために、3つの方針を掲げています。

1つ目は、DX推進による事業変革です。既存ビジネスのバリューアップと新規事業の創出を行います。

2つ目は、M&A推進など、非連続な業容拡大への取り組みです。M&Aや他社アライアンスの推進、ベンチャー投資等による業容拡大を行います。

3つ目は、新たな不動産DXプロダクトの開発・販売による業界変革です。不動産DX事業における既存サービスの機能拡充・外販強化に加え、新たな不動産DXプロダクトの開発・販売促進、浸透によって業界変革を実現いたします。



AMBITION DX
HOLDINGS

2021年10月1日、株式会社AMBITIONから
株式会社アンビションDXホールディングスへ社名を変更

新ビジョン

DXによって不動産ビジネスを変革し、
デジタルとリアルを融合した唯一の
不動産デジタルプラットフォームになる

気になる物件を、



スマホでかざすだけで



高精度 VR で完璧な内見体験



全ての説明・契約は
スマホで完結

方針 新ビジョンの実現に向けて

【】今期の方針と、DX施策の進捗状況をご説明ください。

今期の方針は、「DX推進による既存ビジネスの変革と不動産DX事業の成長」です。具体的に4つのDX施策に取り組んでいます。

1つ目のDX施策は、次世代管理システム『AMBITION Cloud』の開発です。『AMBITION Cloud』とは、業務効率化と生産性向上を実現するもので、電子契約パッケージと連携し、契約進捗システム、修繕管理システム、募集管理システム、債権管理システム、退去管理システム、新規受託管理システムの6つのシステムにより構成されており、既に7～8割の開発は完成しています。来期は各システムをAPI連携し、社内テストを経て社外販売を開始いたします。将来的にはデータをブロックチェーンにて管理してまいります。

2つ目のDX施策は、電子契約パッケージ(オンライン重説、オンライン契約)の開発です。2020年11月に弁護士ドットコム社との業務提携を発表し、同社の「クラウドサイン」と連携しています。2022年5月に電子契約の法改定が施行され、賃貸借契約書だけでなく重要事項説明も電子化が可能となることから、今期中に販売を開始する予定です。

3つ目のDX施策は、社外DXプロダクト「ラクテック」です。すでに、主力ブランドでAIが物件のお客様から問合せがくる確率を予測し(特

許第6670406号)、結果を新たなデータとして学習を継続する「ラクテック反響倍増くん」は販売が開始されており、その機能の中で需要の高い「自動投稿機能(物件情報入力を自動化し、ワンクリックで実現)」をリーズナブルに提供する「ラクテック自動入力」の販売を開始いたしました。

4つ目のDX施策は、コンシューマー向けサービス「ルームコン」です。「ルームコン」とは、ルームコンシェルジュ(不動産仲介営業マン)の略で、お部屋探しの「ユーザー」とルームコンシェルジュ(不動産仲介営業マン)を繋ぐマッチングアプリです。現在はテスト運用中ですがダウンロード数やルームコンシェルジュの登録数は増加しており、来期中をめどに本格稼働を予定しています。将来的には、全国エリアの不動産業界全体に拡大したいと考えています。

このように、不動産ビジネスを変革する「アンビションDXプロダクト」を強力に推進中です。また弊社の取り組むDX分野は、不動産テックカオスマップ(不動産業界でIT化された分野)において、「ローン・保証」を除く全ての分野でDXサービスを展開しています。弊社のDX施策の進捗状況をご説明いたしました。新ビジョン「DXによって不動産ビジネスを変革し、デジタルとリアルを融合した唯一の不動産デジタルプラットフォームになる」の実現を、ご期待いただきたいと思っております。



進捗状況一覧

不動産ビジネスを変革するアンビションDXプロダクト推進中!

	サービス名	サービス概要	ステータス		
B2C	ルムコン -Room Concierge-	お部屋探しユーザーとルームコンシェルジュ (不動産仲介営業マン)を繋ぐマッチングアプリ	開発	社内運用	サービスイン
Re-Tech Raas	反響倍増CJ	AIによる反響予測と賃貸データを活用した 物件情報の自動投稿ツール	開発	社内運用	サービスイン
	自動入力	主力ブランドの機能から、需要の高い機能 (RPA:自動投稿)に限定したツール	開発	社内運用	サービスイン
	オンライン電子契約パッケージ	オンライン上で重要事項説明や契約締結を 可能とするシステム	開発	社内運用	サービスイン
Cloud		契約進捗管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		修繕管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		募集管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		債権管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		退去管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		新規受託管理システム	開発	社内運用	サービスイン

業績予想(2022年6月期通期)

2022年6月期(通期)の業績予想と 配当予想をご説明ください。

先日2022年2月14日に通期業績の上方修正を発表いたしました。
2022年6月期(通期)は、増収、大幅な増益を予想しており、売上高は、30,605百万円、前期比+0.2%、EBITDA1,563百万円、同+27.0%、営業利益1,301百万円、同+33.0%、経常利益1,165百万円、同+29.8%、親会社株主に帰属する当期純利益は646百万円、同+8.6%の予想です。営業利益、経常利益においては前期比約30%以上の増加を見込んでいます。
また、配当においても上方修正と同日に更なる増配を発表し、前期の一株あたり13.60円から1.40円増加の15.00円を予定しています。

最後に株主の皆様へ一言お願いします。

昨年10月に社名変更し、DXによって不動産ビジネスを変革する先駆者となるべく、「AMBITION Cloud」などの様々なDX施策の実現にスピーディーかつ着実に取り組んでおり、既に成果が見え始めています。これらDX施策の実現は弊社の成長を一気に加速させる重要と取り組みと考えています。DX関連の先行投資によりコストは増えるものの、既存事業の収益拡大策や業務の効率化、DX推進により利益も確保しております。2022年6月期第2四半期の決算はおかげさまで大幅な増益となり上方修正を発表いたしました。さらに2022年6月期(通期)決算も利益面におきましては約30%以上の増益見込んでおり、上方修正を発表させていただいております。

今後も、我々の新ビジョン「DXによって不動産ビジネスを変革し、デジタルとリアルを融合した唯一の不動産デジタルプラットフォーマーになる」を実現すべく、全社一丸となり取り組んで参ります。株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(単位:百万円)

	2021年6月期 実績	2022年6月期 予想※	前期比
売上高	30,529	30,605	+0.2%
EBITDA(参考値)	1,231	1,563	+27.0%
営業利益	978	1,301	+33.0%
経常利益	897	1,165	+29.8%
親会社株主に帰属 する当期純利益	595	646	+8.6%

※本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

株主メモ

事業年度	毎年7月1日から翌年6月30日まで
基準日	定時株主総会 毎年6月30日 期末配当 毎年6月30日
定時株主総会	毎年9月
単元株主数	100株
公告方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。
公告掲 URL	https://www.am-bition.jp/ir/ad/
上場取引所	東京証券取引所マザーズ市場
証券コード	3300
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
連絡先	東京都府中市日都鋼町1-1 電話:0120-232-711 (通話料無料)
郵送先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

会社概要

商号	株式会社 アンビション DX ホールディングス
資本金	379,780百万円
住所	〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-34-17 住友不動産原宿ビル18F