



2Q 2023 BUSINESS REPORT

2023年
6月期 中間株主通信

2022年7月1日～2022年12月31日

DXで不動産ビジネスを変革する!

1

デジタルと
リアルを融合



2

不動産デジタル
プラットフォーム



3

不動産DX
プロダクト



4

次世代
管理システム
『AMBITION Cloud』



AMBITION DX
HOLDINGS

トップインタビュー

2023年6月期第2四半期の決算発表をされましたが、どのような内容だったのでしょうか?

2023年6月期の第2四半期は、おかげさまで大幅な増益を達成することができました。売上高は、17,206,917千円(前年同期比18.4%増、2,668,104千円増)、営業利益は、795,250千円(前年同期比46.7%増、253,309千円増)、経常利益は740,378千円(前年同期比46.1%増、233,768千円増)、親会社株主に帰属する当期純利益は、423,739千円(前年同期比58.3%増、156,006千円増)となりました。

特に賃貸DXプロパティマネジメント事業が大幅に伸長し、売上高は9,327,955千円(前年同期比15.1%増、1,225,290千円増)、セグメント利益は628,338千円(前年同期比41.9%増、185,586千円増)と大幅に増加しております。

主な要因ですが、弊社はDX推進による事業変革を推進中で、次世代管理システム「AMBITION Cloud」の利用により、DX施策による業務の効率化および生産性の向上を実現しています。管理物件の全体戸数も前年同期比6.2%増加の24,520戸。サブリース管理戸数においては、前年同期比7.2%増加の13,810戸と増加いたしました。

全体の入居率ですが97.2%。新規受託を除いた入居率は97.4%とDX施策によって高水準をキープ。売却後に管理戸数に寄与する、売買DXインベストメント事業での物件売却数は、全体で28戸増加の196戸となっております。

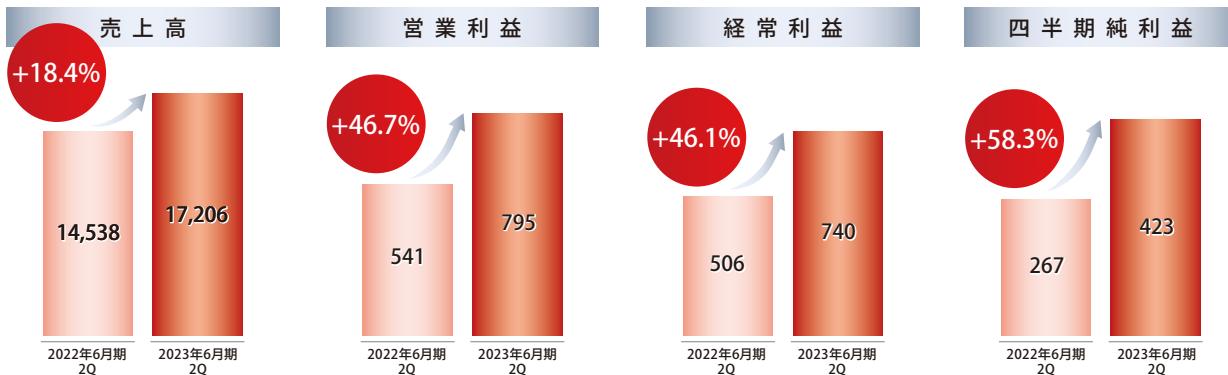
ここで弊社の成長ポテンシャルについて2点で説明いたします。弊社の管理戸数は24,520戸ですが全国の0.5%ほどの市場シェアしかありません。また、サブリース管理戸数も13,810戸ですが全体の0.4%ほどとわずかです。また、東京都では単身世帯が今後も引き続き増加傾向にあり、当社が強みをもつ「首都圏×ワンルーム」市場は今後も拡大が見込まれております。まだまだ弊社の成長ポテンシャルは高く、更なる飛躍が可能だと考えております。



代表取締役社長 清水 剛

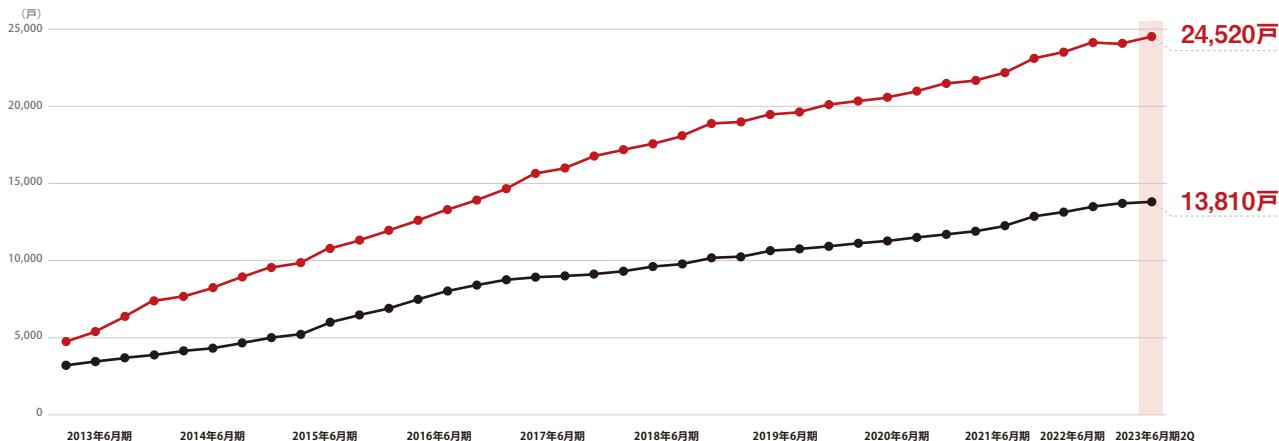
※DX デジタルトランスフォーメーション

全社業績ハイライト



管理戸数・継続して順調に増加

	2022年6月期 2Q末	2023年6月期 2Q末	増加戸数 (前年比)	前期比
管理物件全体戸数	23,084戸	24,520戸	+1,436戸	+6.2%
サブリース管理戸数	12,883戸	13,810戸	+927戸	+7.2%



トピックインタビュー

業績ハイライト

管理戸数の推移

5つの事業セグメント

新ビジネス

進捗状況一覧

事業予想

5つの事業セグメント

1 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56.1%と約5割強を占めています。

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**の業績をご説明します。売上高は9,327,955千円(前年同期比15.1%増、1,225,290千円増)、セグメント利益(営業利益)は628,338千円(前年同期比41.9%増、185,586千円増)となりました。当事業は、主に住居用不動産の転貸借(サブリース)を行う当社グループ主力の事業で、管理戸数の増加及び高入居率の維持を基本方針としております。前期から構築を行っている次世代管理システム「AMBITION Cloud」により、業務の効率化を促進しております。

また、ライフタイムバリュー戦略として現在開発中の入居者アプリ「AMBITION Me」により、入居手続き時に専用サービスから鍵の受け渡しまで、スマホだけで申込を行うことを実現しました。また、顧客の様々なライフステージにおいて、満足度とエンゲージメントの向上、LTV(顧客生涯価値)の最大化を実現する、ロイヤリティプログラムを構築しております。

当第2四半期連結累計期間におきましても、KPI(重要業績評価指標)である管理戸数については24,520戸(前年同期比6.2%増の1,436戸増)、サブリース管理戸数については13,810戸(前年同期比7.2%増の927戸増)と順調に増加いたしました。

当第2四半期連結会計期間末時点の入居率は97.2%(前年同期末は94.4%)と高水準をキープしております。DX施策によって管理コストの抑制に取り組んでおり、売上高・利益率共に大幅に増加しております。

2つ目のセグメントである**賃貸DX賃貸仲介事業**の業績は、売上高は327,099千円(前年同期比11.1%増、32,794千円増)、セグメント損失(営業損失)は56,816千円(前年同期は15,633千円のセグメント利益)となりました。当事業は、当社の管理物件を中心に賃貸物件の仲介事業を行っております。子会社のアンビション・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7店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計16店舗を展開しております。当事業のリーシング力の高さが主力の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しております。

当第2四半期連結累計期間におきましては、AI×RPAツール「ラクテック」の活用により、引き続き入力業務の人員抑制・反響数のアップに取り組んでおります。また、広告戦略の強化によるWEB集客、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を実行しております。当該DX施策及び繁忙期に向けた人員の増加により、売上高は増加いたしました。営業利益におきましては、人員及びDX施策のための投資及び、広告宣伝費の増加等により赤字となりました。

3つ目のセグメントである**売買DXインベスト事業**の業績は、売上高は7,308,248千円(前年同期比29.5%増、1,666,616千円増)、セグメント利益(営業利益)は

1,093,195千円(前年同期比66.6%増、437,162千円増)となりました。当事業は、「好立地(都内プレミアムエリア)×好デザイン(お洒落なデザイナーズ)」を強みに、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する子会社のヴェリタス・インベストメント(以下、ヴェリタス)と、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を中心に展開する当社インベスト部で行っております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、おおむね計画通りに進捗し、ヴェリタス156戸(前年同期比34戸増)、当社インベスト部40戸(前年同期比6戸減)となっております。

4つ目のセグメント、インキュベーション事業の業績は、売上高は539千円(前年同期比99.8%減、293,563千円減)、セグメント損失(営業損失)は36,341千円(前年同期は288,405千円のセグメント利益)となりました。当事業は、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子会社アンビション・ベンチャーズが行っております。

当第2四半期連結会計期間末時点では、24社のベンチャー企業に投資を行っております。

当第2四半期連結累計期間におきましては、新たに5社への投資を実行いたしました。当第2四半期連結累計期間においては、売却を行っていないため、売上及びセグメント利益は大幅に減少しております。

最後に**5つ目のセグメント、その他事業**の業績は、売上高は243,075千円(前年同期比17.8%増、36,967千円増)、セグメント損失(営業損失)は66,676千円(前年同期は132,915千円のセグメント損失)となりました。不動産DX事業(システム開発の海外子会社を含む)、少額短期保険事業、を総じて、その他事業としております。

不動産DX事業では、賃貸管理の次世代管理システム「AMBITION Cloud」を海外子会社のアンビションベトナムなどで開発し、社内DXを優先して推進しております。「AMBITION Cloud」により、賃貸DXプロパティマネジメント事業は大幅な業務効率化と生産性向上を実現します。契約進捗管理、修繕管理、募集管理等、不動産賃貸管理業務に係る様々なシステムを開発しております。また、IT重説とブロックチェーン(分散型台帳)技術を活用した当社独自の電子サイン「AMBITION Sign」との連携による電子契約パッケージを賃貸DX賃貸仲介事業に提供しております。さらに、秘密性の高い不動産契約情報について、ブロックチェーン(分散型台帳)技術を活用することで、情報漏えい改ざん防止、なりすましの防止などの堅牢性を高め、ご契約をセキュアな環境で行っていただくことが可能となっております。

当第2四半期連結累計期間においては、子会社Re-Tech RaaSのAI×RPAツール「ラクテック」の販売を継続するとともに、前期リリースした「ラクテック自動入力」の機能を拡充し、販売を強化しております。また、当社グループ初のBtoCマッチングサービスであるお部屋探しアプリ「ルムコン」は、登録ユーザー数を増やしております。

少額短期保険事業では、順調に新規契約を獲得するとともに、申込みから支払いまでペーパーレスで完結できる当社子会社開発システム「MONOLITH(モノリス)」によって、お客様と代理店との手続きの効率化を実現し、契約件数が増加しております。

ホテル事業については、第1四半期連結会計期間においてすべての施設を解約し、事業から撤退いたしました。

※DX デジタルトランスフォーメーション

5つの事業セグメント

セグメント別売上高・構成比

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
- ・次世代管理システム「AMBITION Cloud」が業務効率化を実現

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」を運営)にて、都内7店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計16店舗を展開
- ・当事業のリーシ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

- ・子会社ヴェリタス・インベストメント: 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
- ・当社インベストメント部: 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

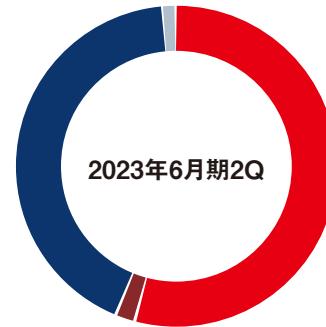
4. インキュベーション事業

- ・子会社アンビション・ベンチャーズ: 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. その他事業

- ・不動産DX事業(リテックラース) ・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)

【賃貸DX】の売上率が約5割を占める



【賃貸DX】 54.2% プロパティマネジメント事業

1.9% 賃貸仲介事業

【売買DX】 42.5% インベスト事業

0.0% インキュベーション事業

1.4% その他事業

新ビジョン

戦略、重点施策の進捗等をご説明ください。

当社グループは、「DXによって自社の事業変革と自社の属する不動産業界全体を変革し、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」を掲げており、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とを目指しております。

DX施策の進捗ですが、次世代管理システム「AMBITION Cloud」の全稼働。これにより、賃貸DXプロパティマネジメント事業の大幅な業務効率化と生産性向上を実現しております。

「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、今後は各システムをAPI連携し、社内運用が開始しております。

ブロックチェーン技術を利用した電子契約パッケージの「AMBITION Sign」は賃貸DXにて導入、運用の実現。ご契約をよりセキュアな環境で行っていただくことが可能となりました。

今後は当社グループでの運用実績をより高度化していきます。

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である「ルームコン」はユーザー数、契約数いずれも増加中。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。

入居者DXアプリ『AMBITION Me』は提供を開始。当社はお客様の視点からの入居者アプリを独自開発し、お部屋探しの体験価値向上を実現するため、お客様のスマートフォンにて鍵の受け渡しを簡素化し、円滑に申込を行うことを可能といたしました。これにより、アナログな紙契約から、スマホでの簡便な契約への転換を実現致しました。

今後は本アプリの利用シーンを、更新・退去・入居中連絡、インフラサービス(電気・ガス・水道)・保険等のスマートコントラクトまで展開し、提携サービスの拡充を行って参ります。

このように、現在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。

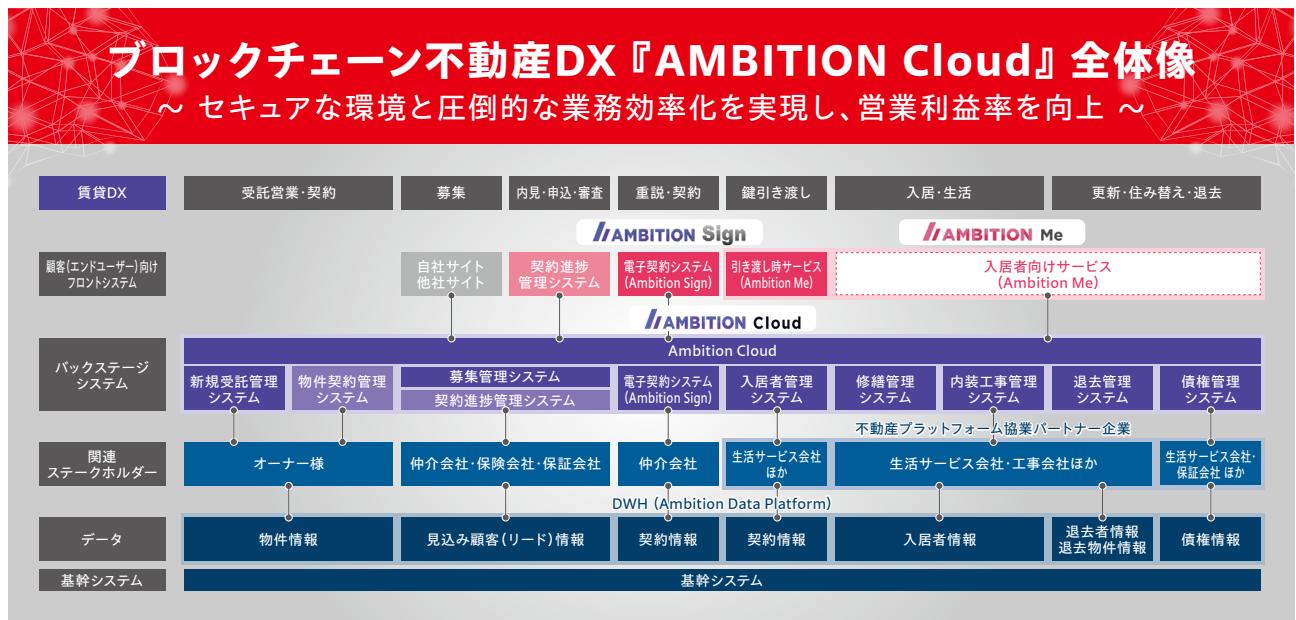
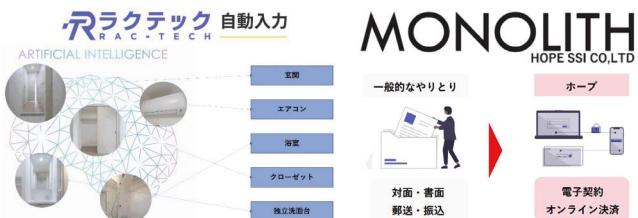
その他、直近のTOPICSについて教えてください。

1つ目のTOPICは、「ラクテック」にAI画像認識・自動登録機能を実装したことです。従来、手作業で行っていた物件情報掲載業務をAI・RPAで自動化

し、不動産仲介業務の圧倒的な業務効率化を実現しております。

2つ目のTOPICは、当社子会社である株式会社ホープ少額短期保険の保険料収入ランキングにて大きく躍進したことです。ホープの契約数増加の主な要因は、ホープ独自開発の電子保険契約システム『MONOLITH』の活用により、お客様と取引業者との手続きの効率化を実現し、代理店取引者数が増加しております。

今後も、インシュアテック(保険事業におけるデジタル技術)によるシームレス連携を強化していくことで、保険事業も含む不動産業界全体のDX推進を行い、お客様のお部屋探し体験価値向上および取引業者拡大に取り組みまいります。



進捗状況一覽

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	社内運用 / サービスイン
Re-Tech	 自動入力 【一括物出し】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	社内運用 / サービスイン
	【個別物出し】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	社内運用 / サービスイン
AMBITION Cloud	 AMBITION Me コンソーシアムによる様々なサービスで住まい体験の向上を実現する入居者アプリ	社内運用 / サービスイン
	 AMBITION Sign 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	社内運用 / サービスイン
	 AMBITION Cloud 契約進捗管理システム 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	社内運用 / サービスイン 社内運用 / サービスイン 社内運用 / サービスイン 社内運用 / サービスイン 社内運用 / サービスイン 社内運用 / サービスイン

業績予想(2023年6月期通期)

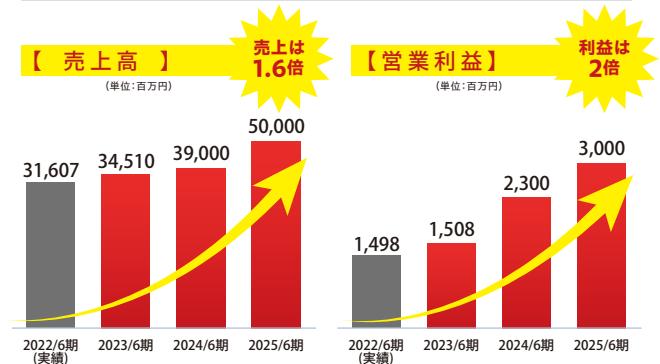
2023年6月期(通期)の業績予想と配当予想をご説明ください。

今期の業績予想は、売上高は345億1,000万円、EBITDAは18億2,500万円、営業利益は15億800万円、経常利益は13億7,100万円、親会社株主に帰属する当期純利益8億3,800万円と増収増益を見込んでおり、配当も、1円増配の20円を予定しています。

3年後の2025年6月期の計画は、売上高500億円、営業利益30億円、経常利益27億円、当期純利益は17億円を発表しております。売上高においては、2022年6月期の約1.6倍、営業利益は約2倍と大幅な増収増益を計画しております。

※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。

2025年6月期には、売上高500億円、営業利益は30億円を実現する



最後に株主の皆様へ一言お願いします。

おかげさまで、2023年6月期第2四半期は、増収、大幅な増益を達成することができました。他の業界に比べテクノロジーの活用が遅れている不動産業界を、DXにより変革していきます。全社員が新たな気持ちで取り組み、事業の発展・拡大を実現し、企業価値向上に尽力してまいります所存でございます。

今後とも引き続き、ごひいき賜りますようお願い申し上げます。株式会社 アンビション DX ホールディングスをよろしくお願い申し上げます。

連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科目	前連結会計年度	当第2四半期
	2022年6月30日	連結会計期間 2022年12月31日
流動資産	13,679	13,875
現金及び預金	5,216	5,022
販売用不動産	2,215	2,725
仕掛販売用不動産	5,280	5,032
固定資産	3,354	3,480
有形固定資産	1,473	1,732
無形固定資産	849	798
投資その他の資産	1,031	950
資産合計	17,036	17,359
流動負債	6,727	7,226
短期借入金	885	1,755
1年以内返済予定長期借入金	2,648	2,533
未払金	113	90
固定負債	6,564	6,121
長期借入金	5,747	5,293
純資産	3,744	4,011
負債・純資産合計	17,036	17,359

連結損益計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	前第2四半期	当第2四半期
	連結累計期間 2021年7月1日から 2021年12月31日まで	連結累計期間 2022年7月1日から 2022年12月31日まで
売上	14,538	17,206
売上原価	11,784	14,089
売上総利益	2,754	3,117
販売費及び一般管理費	2,212	2,322
営業利益	541	795
営業外収益	43	22
営業外費用	79	77
経常利益	506	740
特別利益	664	3,738
特別損失	840	6
親会社株主に帰属する四半期当期純利益	267	423

連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

科目	前第2四半期	当第2四半期
	連結累計期間 2021年7月1日から 2021年12月31日まで	連結累計期間 2022年7月1日から 2022年12月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,801	800
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲731	▲1,207
(フリー・キャッシュ・フロー)	1,070	▲407
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲1,152	213
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,617	4,954

大株主(上位10名)

清水 剛	2,613,000	38.4%
株式会社TSコーポレーション	720,000	10.6%
株式会社エアートリ	672,600	9.9%
楽天証券株式会社	121,800	1.8%
川田 秀樹	114,000	1.7%
株式会社SBI証券	101,895	1.5%
松井証券株式会社	61,000	0.9%
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	51,000	0.7%
岩名 泰介	46,400	0.7%
吉岡 裕之	43,000	0.6%

(注) 持株比率は自己株式(48株)を控除して計算しています。

株式の状況(2022年12月31日現在)

発行可能株式総数 19,200,000株
発行済株式の総数 6,804,400株
株主数 2,866名

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	379百万円
所在地	〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-34-17 住友不動産原宿ビル18F
主な事業内容	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 不動産DX事業 / 少額短期保険事業 / 海外システム事業

役員

代表取締役社長	清水 剛
常務取締役	鈴木 匠
取締役	山口 政明
取締役(常勤監査等委員)	長瀬 文雄
取締役(監査等委員)	林 美樹
取締役(監査等委員)	河野 浩人

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/
上場証券取引所	東京証券取引所グロース市場
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