

2023

**BUSINESS REPORT**

**2023年  
6月期 株主通信**

2022年7月1日～2023年6月30日

# DXで不動産ビジネスを変革する!



## トップインタビュー

### 2023年6月期の決算を発表されましたが、どのような内容だったのでしょうか?

2023年6月期は、おかげさまで大幅な増収・増益、過去最高の売上と利益を達成することができました。

売上高は、362億3,900万円(前期比14.7%増)、営業利益は、16億300万円(前期比7.0%増)、経常利益は、14億8,200万円(前期比9.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は、9億6,100万円(前期比16.4%増)となりました。

DX施策によるオーガニック成長を実現し、インキュベーション事業を除く営業利益の伸び率は63.3%でした。また、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191億5,600万円(前期比11.6%増)、セグメント利益は14億6,600万円(前期比41.1%増)と大幅に増加しております。

主なる要因ですが、弊社は「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」を方針とし、DX施策による生産性向上を実現しました。

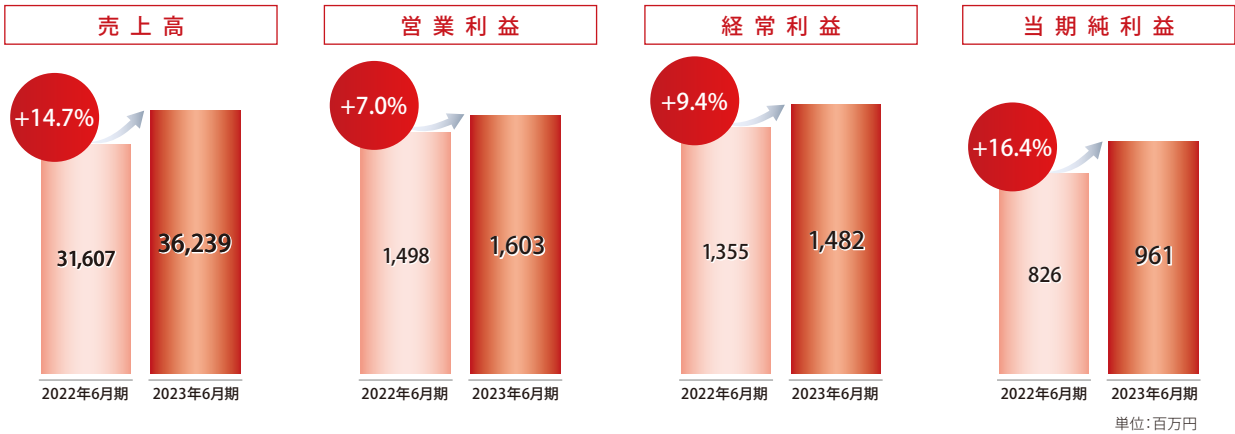
管理物件の全体戸数も前期比3.5%増加の24,971戸、サブリース管理戸数においては、前期比3.1%増加の13,913戸と順調に増加いたしました。全体の入居率は98.2%と、DX施策によって高水準をキープしております。

※DX デジタルトランスフォーメーション ※百万円未満切捨て(以下同様)



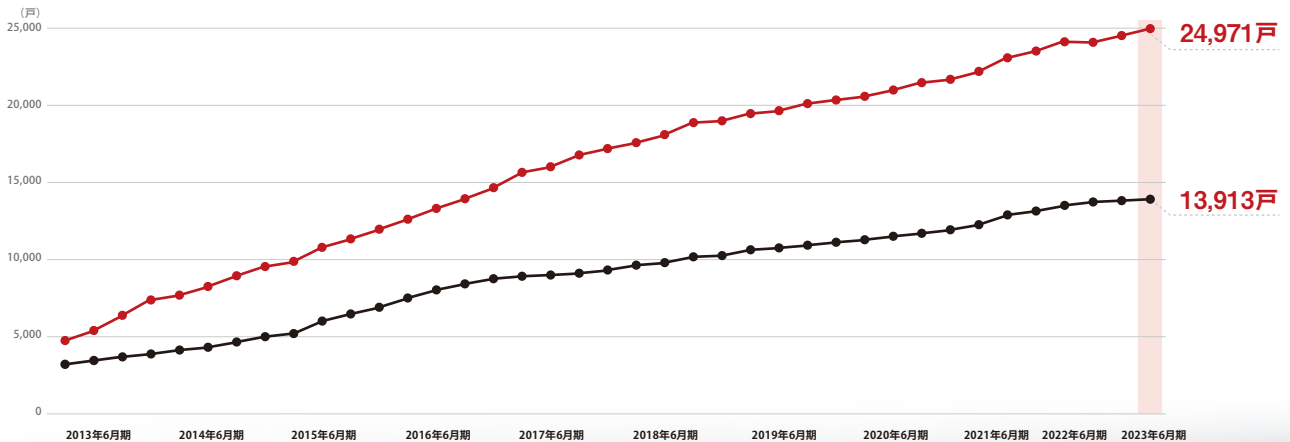
代表取締役社長 清水 剛

# 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	2023年6月期	増加戸数 (前期比)	前期比
管理物件全体戸数	24,121戸	24,971戸	+850戸	+3.5%
サブリース管理戸数	13,498戸	13,913戸	+415戸	+3.1%



## 5つの事業セグメント

弊社は下記の通り5つの事業セグメントで構成されております。セグメント別に今期の事業内容及び業績をご説明いたします。

### 1. 賃貸DXプロパティマネジメント事業

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。現在「AMBITION Me」は更なるサービスの追加に向けて引き続き開発を行っております。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。

今期におきましても、KPI(重要業績評価指標)である管理戸数については24,971戸(前期比3.5%増、850戸増)、サブリース管理戸数については13,913戸(前期比3.1%増、415戸増)と順調に増加いたしました。

当連結会計年度末時点の入居率は98.2%(前期末は96.3%)と高水準をキープしております。DX施策に取り組んでおり、売上高・利益率共に大幅に増加しております。

その結果、売上高は191億5,600万円(前期比11.6%増、19億8,900万円増)、セグメント利益(営業利益)は14億6,600万円(前期比41.1%増、4億2,600万円増)となりました。

### 2. 賃貸DX賃貸仲介事業

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9店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計18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。

今期は、AIxRPA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。当該施策及び繁忙期に向けた営業人員の増加により、売上高は増加いたしました。営業利益におきましては、営業人員及びDX施策のための投資及び、広告宣伝費の増加等により減少しました。

その結果、売上高は8億6,500万円(前期比13.5%増、1億200万円増)、セグメント利益(営業利益)は2,800万円(前期比71.1%減、7,000万円減)となりました。

### 3. 売買DXインベスト事業

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。今期の業績は、計画通りに進捗し、ヴェリタス278戸(前期比31戸増)、当社インベスト部105戸(前期比1戸減)となっております。

その結果、売上高は155億5,800万円(前期比23.1%増、29億1,600万円増)、セグメント利益(営業利益)は18億6,000万円(前期比18.4%増、2億8,900万円増)となりました。

### 4. インキュベーション事業

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。

今期末時点では、29社のベンチャー企業に投資を行っております。今期、新たに11社への投資を実行したほか、一部の投資先の売却を実行しております。

その結果、売上高は6,300万円、セグメント利益(営業利益)は1,200万円となりました。

### 5. その他事業

その他事業におきましては、不動産DX事業、システム開発(アンビションベトナム)、少額短期保険事業(HOPE)、ZEH・ライフライン事業(DRAFT)を行っております。

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ております。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重視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。

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。

ZEH・ライフライン事業では、蓄電池、太陽光発電、外壁塗装など電力創出・省エネルギー設備の営業を行うZEH(Net Zero Energy House)事業と電気・ガス提供会社の開設・切替の取り扱い、ウォーターサーバーなどの営業を行うライフライン事業を株式会社DRAFTにて行っております。今後、弊社管理物件の入居者や賃貸仲介の顧客に対しサービス提供を行うなど、賃貸DX事業とのシナジー効果も見込んでおります。

その結果、売上高は5億9,500万円(前期比25.0%増、1億1,900万円増)、セグメント損失(営業損失)は9,300万円(前期は2億1,300万円のセグメント損失)の赤字幅縮小となりました。

## 1. 賃貸DXプロパティマネジメント事業

- ・住居用不動産の賃貸借(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(「バロ」を運営)にて、都内9店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計18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

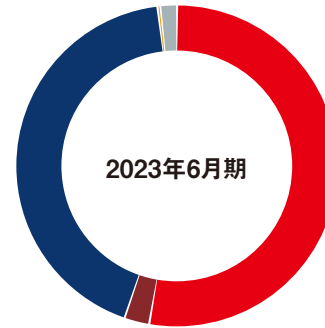
- ・子会社アンビション・ベンチャーズ: 当社グループと親和性の高い事業を行うベンチャー企業に投資
- ・資本業務提携にて投資先企業の支援を行いIPO等により収益を得る事業

## 5. その他事業

- ・不動産DX事業・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)・ZEH・ライフライン事業(DRAFT)

## 【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】 52.9% | プロパティマネジメント事業

2.4% | 賃貸仲介事業

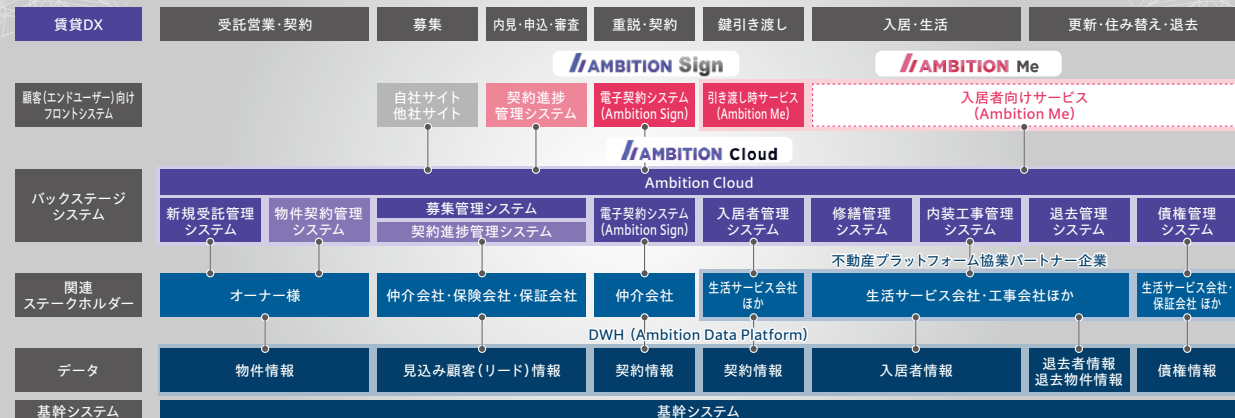
【売買DX】 42.9% | インベスト事業

0.2% | インキュベーション事業

1.6% | その他事業

## ブロックチェーン不動産DX『AMBITION Cloud』全体像

～ セキュアな環境と圧倒的な業務効率化を実現し、生産性を向上 ～



## TOPICS



生活をより快適に、ライフライン商材を  
すべてのお客様へ

### 「株式会社DRAFT」を子会社化

～既存事業とのシナジー効果による成長戦略～

■業務提携の背景・目的 DRAFT社は、電気・ガス・ウォーターサーバー等の日常生活に関する商品や、蓄電池・太陽光・エコキュートなどの住宅環境設備に関する商品の販売を行っております。既存事業である、賃貸管理事業および賃貸仲介事業における顧客に対して、同社のライフライン営業を行うことで当社グループとのシナジー効果が見込まれ、業容の拡大と企業価値向上を図って参ります。



### 神奈川県を中心にお部屋探しを手掛ける株式会社 VALOR 2023年7月1日、「株式会社アンビション・パロー」へ商号変更

当社子会社で、賃貸 DX 賃貸仲介事業を手掛ける「株式会社 VALOR」は、2015 年 7 月 1 日より当社グループ 100% 子会社となり、当社の業績に大きく貢献して参りました。この度、グループブランドを冠し、一層の統一感を持ち、更なるお客様へのサービス向上に努める為、23 年 7 月 1 日付で、商号を「株式会社アンビション・パロー」に変更いたしました。

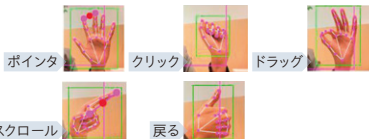


### Web3.0×不動産DX「Web3.0を牽引するDEAと資本業務提携」を発表 ～Web3.0 時代の不動産の新たなユーザー体験の提供を目指して～

■Web3.0に対する世界的な注目度の高まり 「デジタル社会の実現に向けた重点計画」(令和4年6月7日閣議決定)において、「ブロックチェーン技術を基盤とするNFT(非代替性トークン)の利用等のWeb3.0の推進に向けた環境整備」が盛り込まれ、デジタル庁が主体となり、Web3.0研究会が発足しました。これにより、新たなビジネスの可能性が広がり、経済成長が加速されることが予想されます。また、近年、Web3.0に対する世界的な注目度も高まっています。当社は、国内の不動産業界においてもWeb3.0を活用することで、新たなビジネスや住まい体験などを創出し、人々の生活・ビジネスを向上させることができると考えています。

### AI×不動産DX「Motion AIで実現するお部屋探し」～モニターに映る地図から掌の動作のみで、物件検索～

Motion AIは、人工知能とロボット技術を融合させることで、未来を変える可能性を秘めた革新的な技術です。当社は、外国籍の方や高齢者、障がいのある方も、携帯電話やパソコンなどのデバイスを用いることなく、お部屋探しをされる全ての方にとって、テクノロジー技術を活用し、便利で快適なお部屋探しの実現に向けて研究を行っております。Motion AIが手で実現する世界は、より安全で便利で快適なものとなることを期待しています。



### 入居者DXアプリ“AMBITION Me”『オンライン診療』の提供を開始






～入居者の皆様に更なる快適な住まい体験を実現～

■入居者の皆様に更なるお部屋探しの体験価値向上の実現 一般的な自費診療医療サービスを提供しているクリニックヘシームレスに連携し「AMBITION Me」内で簡単に予約することができ、その後LINEを活用し簡単にオンライン診療を受診する事が可能となります。その上で専門的な知識を持つ医師が入居者の症状を詳細にヒアリングし、必要なアドバイスや治療法を提案します。さらに、迅速で便利な医療サービスを実現し、入居者の皆様の健康を支えます。入居者アプリの新たなサービスにより、入居者の皆様は自宅や施設内から、病院やクリニックへ出向くことなく医療相談や診察を受けることができます。交通の不便や体力的な制約に悩まされることなく、スマートフォンやタブレットを通じて医師とのリアルタイムなコミュニケーションが可能です。



## DX施策 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
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
RAC-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
		【個別物出し】主カ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
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
	 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
	 AMBITION Cloud	【契約進捗管理システム】問合せから契約までの全体プロセスを管理
		【修繕管理システム】修繕作業の見積りや実施状況の記録など、修繕管理全体のプロセスを管理
【募集管理システム】新規受託管理・退去管理システムと連動し物件情報の登録や公開を管理		
【債権管理システム】債権・債務者情報の管理、債権回収のプロセス管理、支払い履歴の管理など、債権全体のプロセスを管理		
		【退去管理システム】退去手続きや原状回復などの精算の管理
		【新規受託管理システム】受託案件の受付・登録・進捗管理など、受託業務のプロセスを管理

## 業績予想(2024年6月期)

### ▶ 新年度、2024年6月期の取り組みと業績予想をご説明ください。

当社グループは、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ことをビジョンとして掲げており、このビジョンの実現に向け、様々な施策に取り組んでまいりました。

来期、2024年6月期におきましては、DXを推進し、業界に先駆けて不動産DXプラットフォームを構築し、不動産業界のリーディングカンパニーへと進化してまいります。

業績予想としまして、売上高は、377億6,000万円(前期比4.2%増)、営業利益は、20億600万円(前期比25.1%増)、経常利益は、16億7,700万円(前期比13.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は、11億400万円(前期比14.9%増)の増収・増益、今期に続いて過去最高の売上、利益の達成を見込んでおります。

\*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。

### ▶ 最後にご覧になっている皆様に一言、お願いします。

おかげさまで、2023年6月期は、大幅な増収・増益、過去最高の売上、利益を達成することができました。

不動産業界は、他の業界に比べてテクノロジーの活用が進まず、物理的なリソースが必要となりますが、当社が、業界のデジタルトランスフォーメーションを牽引することにより、業界の革新、更には、顧客の体験価値向上を実現いたします。

全社員が新たな視点と情熱を持って取り組むことで、事業の成長と拡大を実現し、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、株式会社アンビションDXホールディングスをよろしくご願ひ申し上げます。

## ■ 連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科目	前連結会計年度 2022年6月30日	当連結会計年度 2023年6月30日
流動資産	13,679	14,902
現金及び預金	5,216	5,639
販売用不動産	2,215	2,817
仕掛販売用不動産	5,280	5,322
固定資産	3,354	5,612
有形固定資産	1,473	3,463
無形固定資産	849	1,103
投資その他の資産	1,031	1,045
資産合計	17,036	20,516
流動負債	6,727	8,521
短期借入金	885	2,200
1年以内返済予定長期借入金	2,648	3,058
未払金	113	137
固定負債	6,564	7,393
長期借入金	5,747	6,553
純資産	3,744	4,600
負債・純資産合計	17,036	20,516

## ■ 大株主(上位10名)

株主名	株数	持株比率
清水剛	2,613,000	38.03%
株式会社TSコーポレーション	720,000	10.48%
株式会社工アトリ	672,600	9.79%
川田秀樹	160,000	2.33%
株式会社SBI証券	148,095	2.16%
松井証券株式会社	108,200	1.57%
楽天証券株式会社	96,200	1.40%
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	51,000	0.74%
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)(常任代理人 野村證券株式会社)	49,200	0.72%
岩名泰介	46,400	0.68%

(注) 持株比率は自己株式(93株)を控除して計算しています。

## ■ 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	401百万円
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 ZEH・ライフライン事業

## ■ 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

## ■ 連結損益計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	前連結累計期間 2021年7月1日から 2022年6月30日まで	当連結累計期間 2022年7月1日から 2023年6月30日まで
売上	31,607	36,239
売上原価	25,497	29,643
売上総利益	6,109	6,595
販売費及び一般管理費	4,611	4,991
営業利益	1,498	1,603
営業外収益	106	60
営業外費用	250	181
経常利益	1,355	1,482
特別利益	24	3
特別損失	57	4
親会社株主に帰属する当期純利益	826	961

## ■ 連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

科目	前連結累計期間 2021年7月1日から 2022年6月30日まで	当連結累計期間 2022年7月1日から 2023年6月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,102	2,282
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲1,064	▲4,271
(フリー・キャッシュ・フロー)	3,038	▲1,989
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲1,589	2,410
現金及び現金同等物の期末残高	5,148	5,571

## ■ 株式の状況(2023年6月30日現在)

発行可能株式総数 19,200,000株  
発行済株式の総数 6,871,000株  
株主数 2,652名

## ■ 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