



2Q 2024 BUSINESS REPORT

2024年
6月期 中間株主通信
2023年7月1日～2023年12月31日

証券コード：3300

DXで不動産ビジネスを変革する!



デジタルと
リアルを融合



不動産デジタル
プラットフォーム



AMBITION DX
HOLDINGS



次世代
管理システム
『AMBITION Cloud』



不動産DX
プロダクト

トップインタビュー

Q 2024年6月期第2四半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?

2024年6月期の第2四半期は、おかげさまで増収・増益を達成することができました。

また、第2四半期において過去最高の売上高、営業利益を達成しました。

具体的には、売上高、191億4,400万円(前年同期比11.3%増)、営業利益、9億9,000万円(前年同期比24.5%増)、経常利益、8億9,000万円(前年同期比20.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益、5億3,500万円(前年同期比26.3%増)となりました。

主な要因ですが、賃貸DXプロパティマネジメント事業が第2四半期において過去最高の売上高と営業利益を達成したことが挙げられます。それに加え、売買DXインベスト事業におきましても、第2四半期累計販売戸数は前期比同等ですが、単価の高い物件販売が進み、増収増益を達成いたしました。

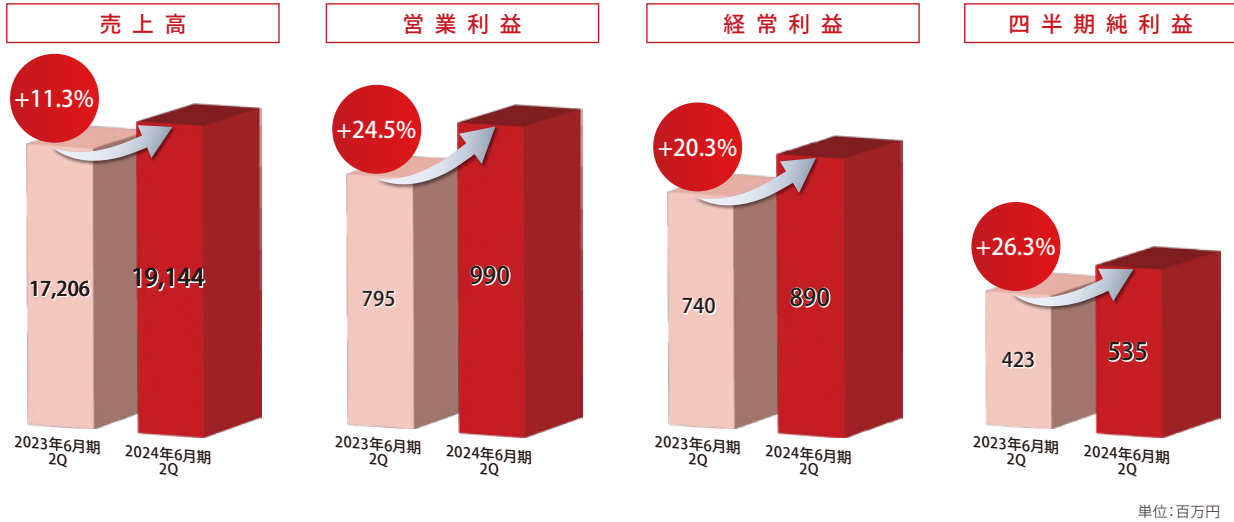
セグメント別の売上高構成を見ますと、賃貸DXの安定的なストックビジネスに加え、売買DXが伸長し、事業バランスの取れた構成となっています。

※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

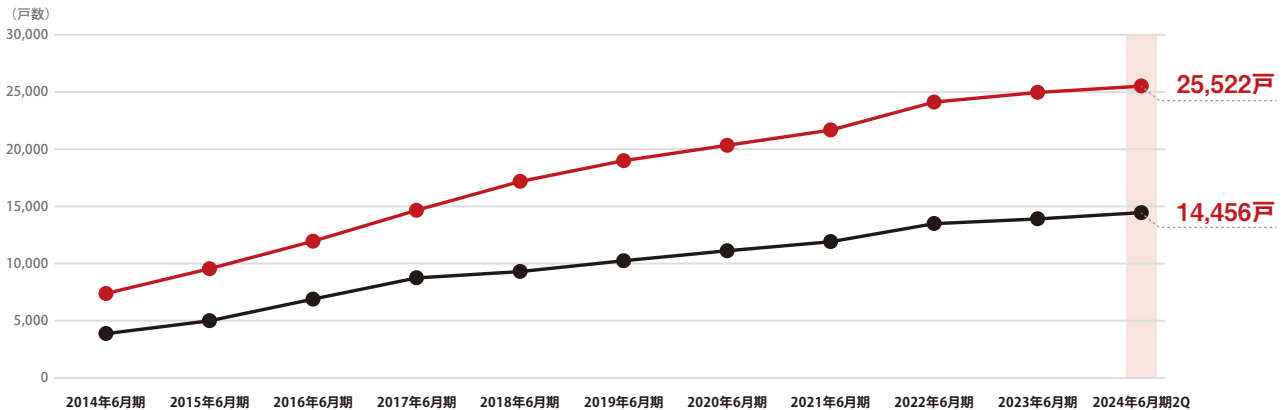
全社 業績ハイライト



トピックインタビュー
業績ハイライト
管理戸数の推移

賃貸DX 管理戸数の推移

	2023年6月期 2Q	2024年6月期 2Q	増加戸数 (前年同期比)	前年同期比		2023年6月期 2Q	2024年6月期 2Q	増加戸数 (前年同期比)	前年同期比
管理物件全体戸数	24,520戸	25,522戸	+1,002戸	+4.1%	サブリース管理戸数	13,810戸	14,456戸	+646戸	+4.7%



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。

賃貸DXプロパティマネジメント事業では、DX推進による生産性向上により、前年同期比で売上高は5.8%増、営業利益は32.7%増と、第2四半期として過去最高の売上高・営業利益を達成しました。

管理戸数も継続して順調に推移し、前年同期比4.1%増の25,522戸、サブリース管理戸数は前年同期比4.7%増の14,456戸となりました。全体の入居率は96.4%と、業界平均を大きく上回る高水準をキープしています。

当社ではAMBITION Cloud、AMBITION Sign、そしてAMBITION Me、これらの賃貸DXプロダクトを活用して問い合わせから入居までをすべてデジタル化し、圧倒的な顧客体験を実現しています。

また、ペーパーレス化による業務効率化に加え、サステナブルな社会にも貢献しています。

今後の展望といたしましては、入居前の接点構築から、入居後の生活サポートまで、入居者の満足度とエンゲージメントの向上、そしてLTV（顧客生涯価値）の最大化を目指してまいります。

賃貸DX賃貸仲介事業では、当社サービス、ラクテックの活用により、前年同期比で売上高が9.9%増加しましたが、繁忙期である、第3四半期以降に向けた営業人員増加等により、営業損失は7,000万円となりました。

売買DXインベスト事業では、投資用ワンルームマンション販売と買取再販事業の販売戦略が計画通りに進捗し、売上高は前年同期比で15.3%増、営業利益は9.8%増となりました。

インキュベーション事業では、新たに2社への投資を実行し、今期1社上場いたしました。2023年12月末時点で30社のベンチャー企業へ投資し、うち6社が上場しております。

インキュベーション事業のトピックスとしまして、ゲーミファイ事業を展開するDEA社と業務提携を行い、NFTゲームマンションの実証実験を昨年11月に開始し、成長戦略であるベンチャー・アライアンス投資の相乗効果を加速するよう努めております。

この業務提携を通じて、「住まい」と「ゲーム」を融合してNFTを身近なものにするとともに、「遊んで住める」という、新たなライフスタイルを提供することで、従来の不動産賃貸住宅の枠組みを超えた新しい形に挑戦してまいります。

その他事業におきましては、売上高が4億8,900万円、前年同期比101.2%増となりました。

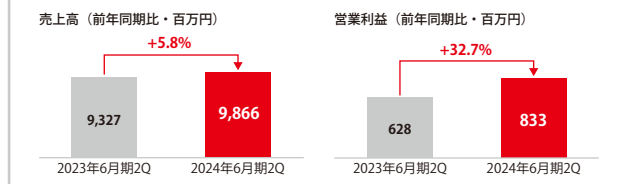
ストックビジネスである少額短期保険事業のHOPEが収益に大きく貢献し、

ZEH/ライフライン事業のDRAFTも売上を牽引しています。

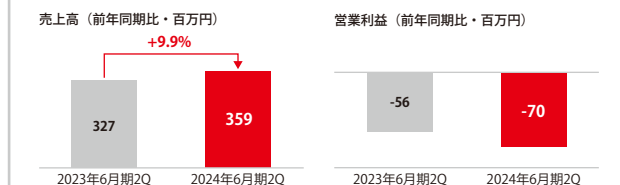
賃貸DXから顧客の一連の体験をサポートし、顧客ロイヤリティ戦略の実行により、LTVの最大化を実現します。

また、当社では不動産DXに生成AIを活用すべく、大規模言語モデルを用いてDXを推進するギブリー社と共同で、サービスやプロダクト開発に向けた研究を2023年5月より開始しています。ChatGPTの活用を始め、効率的な教育とロープレサポートを実現してまいります。

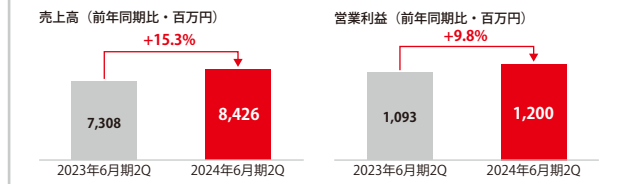
■ 賃貸DXプロパティマネジメント事業 業績



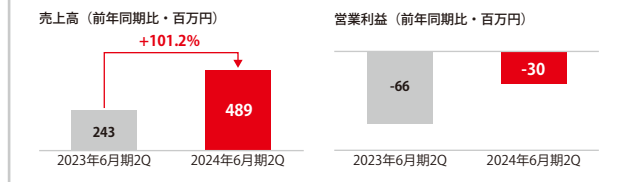
■ 賃貸DX賃貸仲介事業 業績



■ 売買DXインベスト事業 実績



■ その他事業 業績



1 賃貸DXプロパティマネジメント事業

- ・住居用不動産の転賃借（サブリース）事業と賃貸管理事業による事業の安定基盤を構築
- ・次世代管理システム『AMBITION Cloud』が業務効率化と生産性向上を牽引

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
- ・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買取再販、リノベーション販売を展開

4 インキュベーション事業

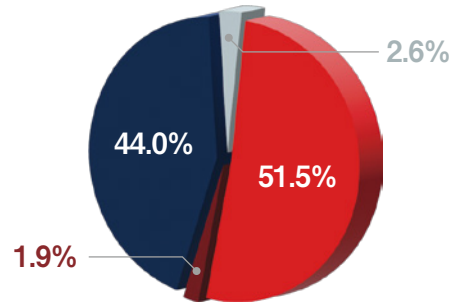
- ・子会社アンビション・ベンチャーズ：当社グループと親和性の高い事業を行うベンチャー企業に投資
- ・資本業務提携にて投資先企業の支援を行い、投資先企業のIPO等により収益を得る事業

5 その他事業

- ・『AMBITION Me』でオンライン診療サービス、DRAFTと協働によるライフラインサービスを提供開始。賃貸DXにおけるLTV（顧客生涯価値）最大化に向けて貢献
- ・不動産DX事業/海外システム・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】 2024年6月期2Q

賃貸DXの安定的なストックビジネスに加え、売買DXが共に大きく成長。事業バランスのとれた構成

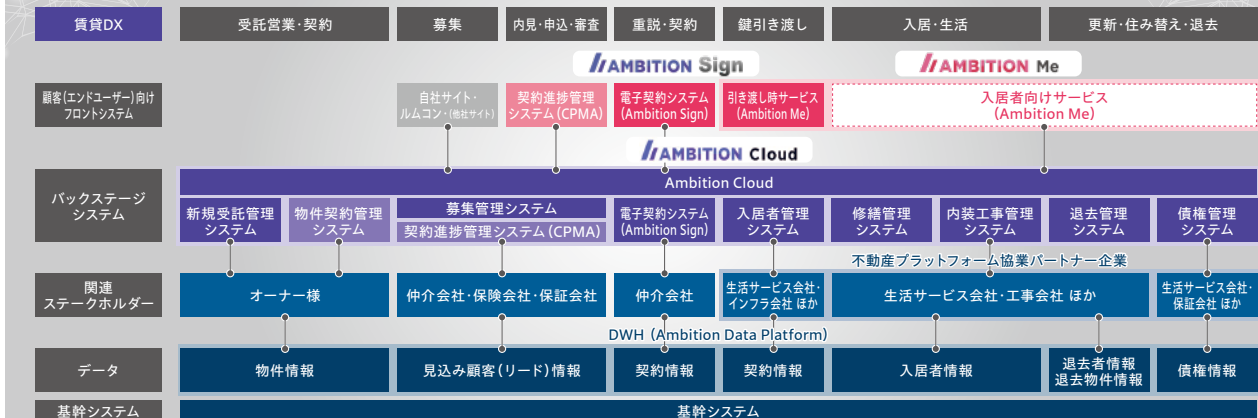


【賃貸DX】 51.5% **プロパティマネジメント事業**
1.9% **賃貸仲介事業**

【売買DX】 44.0% **インベスト事業**
2.6% **その他事業**

不動産DX『AMBITION Cloud』全体像

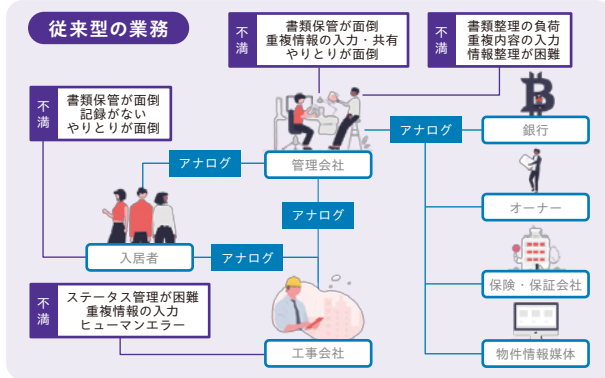
B2BからB2C、不動産管理から仲介、契約後の入居者との末永い関係性作りまで、顧客がたどる一連の体験を網羅



Appendix

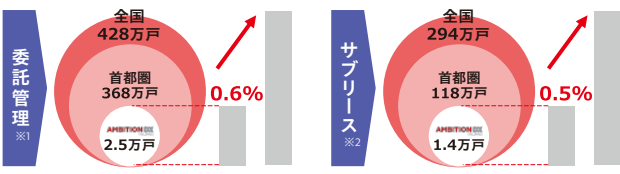
AMBITION Cloudバックステージシステム

従来型のアナログな賃貸管理業務を革新。業務プロセスを効率化し、生産性の向上を実現。



【賃貸DX】当社の成長ポテンシャル

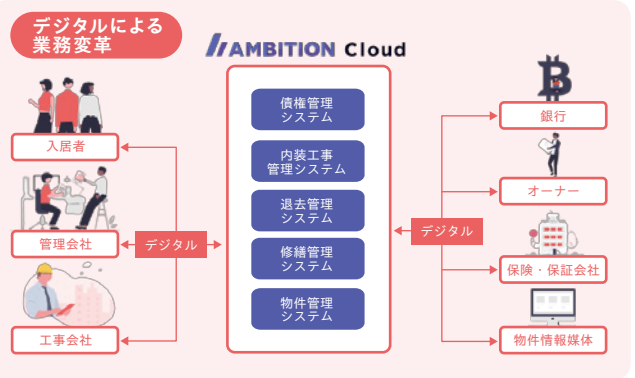
獲得可能な市場(首都圏エリア)更なる成長が可能



市場のポイント

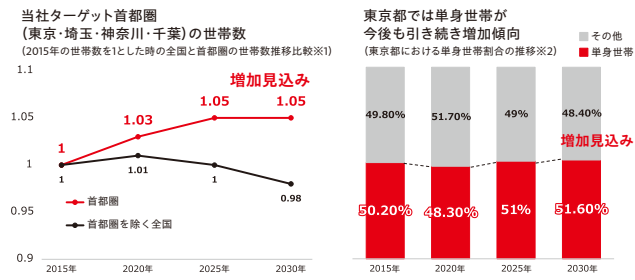
- 当社の主力ターゲット市場は首都圏中心とする委託管理とサブリース物件
- 当市場は継続的な人口推移の都心集中によるさらなる成長が見込まれる
- 当社は今後も新規物件の獲得に注力

※1 国土交通省「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言(案)」【関係資料】
 ※2 国土交通省「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言(案)」東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県の登録事業者割合で算出



当社ターゲット市場の環境

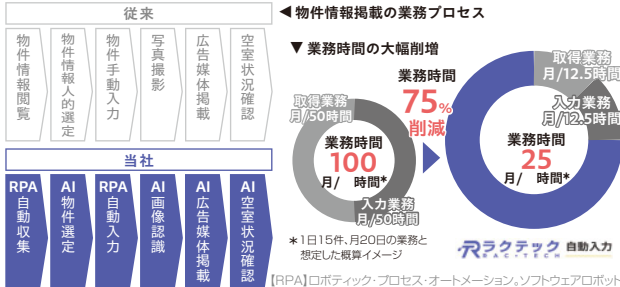
当社が強みを持つ「首都圏×ワンルーム」市場は今後も拡大が見込まれる市場



※1 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年推計)」
 ※2 東京都「未来の東京」戦略附属資料東京の将来人口(2023年01月)

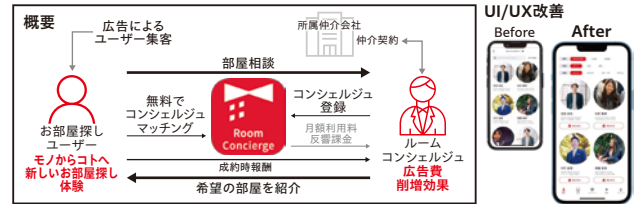
【賃貸DX】AI×RPAツール「ラクテック」

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。



一般消費者向けサービス「ルームコン」

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。ダウンロード数増加中。今後も全国エリア、賃貸仲介業界全体に拡大予定。



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プロダクトを開発・推進中

サービス名		サービス概要	
賃貸DX	プロパティ マネジメント	//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公開を管理
			債権管理システム:債権・債務者情報の管理、入金履歴の管理など、債権全体を管理
賃貸 仲介	B2B	//AMBITION Sign //AMBITION Me	退去管理システム:退去手続きや原状回復などのプロセスを管理
			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
賃貸 仲介	B2C	//AMBITION Sign //AMBITION Me	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
			共同事業体によるさまざま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
賃貸 仲介	B2C	//AMBITION Sign //AMBITION Me	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の自動投稿ツール
			個別物出し:需要の高い機能(RPA:自動投稿)に限定したツール
賃貸 仲介	B2C	//AMBITION Sign //AMBITION Me	一部屋探しユーザーとコンシェルジュ(不動産仲介営業)をつなぐマッチングアプリ
			お部屋探しユーザーとコンシェルジュ(不動産仲介営業)をつなぐマッチングアプリ
賃貸 仲介	インベスト	業務効率化システムなど	売買DX領域におけるサービスやシステムも企画開発中

業績予想(2024年6月期通期)

2024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、377億6,000万円(前期比4.2%増)、EBITDA、23億9,200万円(前期比25.7%増)、営業利益、20億600万円(前期比25.1%増)、経常利益、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、11億400万円(前期比14.9%増)と過去最高の売上、利益の達成を見込んでおり、配当も3円増配の25円を予定しています。

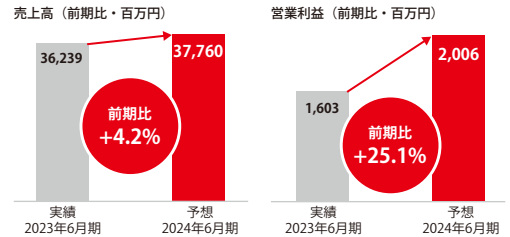
※本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

最後にご覧になっている皆様へ一言、お願いします。

おかげさまで、2024年6月期第2四半期は、増収、増益を達成することができました。主力事業である賃貸DXプロパティマネジメント事業の更なる成長により、全事業への相乗効果を最大化してまいります。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お願ひ申し上げます。

■ 通期業績予想

営業利益25.1%増加。主力事業、賃貸DXプロパティマネジメント事業の更なる成長により、全事業への相乗効果を最大化



■ 配当予想

成長分野への積極的な投資を行いつつ、定的な株主還元を継続する方針。今期も増配を見込む



■ 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
	2023年 6月 30日	連結会計期間 2023年 12月 31日
流動資産	14,902	16,716
現金及び預金	5,639	5,757
販売用不動産	2,817	7,073
仕掛販売用不動産	5,322	2,453
固定資産	5,612	6,734
有形固定資産	3,463	4,554
無形固定資産	1,103	1,052
投資その他の資産	1,045	1,128
資産合計	20,516	23,453
流動負債	8,521	9,629
短期借入金	2,200	3,713
1年以内返済予定長期借入金	3,058	1,741
未払金	137	99
固定負債	7,393	8,816
長期借入金	6,553	7,984
純資産	4,600	5,006
負債・純資産合計	20,516	23,453

■ 大株主(上位10名)

清水 剛	2,613,000	38.02%
株式会社TSコーポレーション	720,000	10.48%
株式会社エアトリ	672,600	9.79%
川田 秀樹	156,000	2.27%
楽天証券株式会社	149,900	2.18%
株式会社SBI証券	139,895	2.04%
岡三証券株式会社	122,000	1.78%
加藤 誠悟	116,800	1.70%
岩名 泰介	57,400	0.84%
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	51,000	0.74%

(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	前第2四半期	当第2四半期
	連結累計期間 2022年 7月 1日から 2022年 12月 31日まで	連結累計期間 2023年 7月 1日から 2023年 12月 31日まで
売上	17,206	19,144
売上原価	14,089	15,396
売上総利益	3,117	3,747
販売費及び一般管理費	2,322	2,756
営業利益	795	990
営業外収益	22	7
営業外費用	77	107
経常利益	740	890
特別利益	3	—
特別損失	0	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	423	535

■ 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 2022年 7月 1日から 2022年 12月 31日まで	連結累計期間 2023年 7月 1日から 2023年 12月 31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	800	925
投資活動によるキャッシュ・フロー (フリー・キャッシュ・フロー)	▲1,207	▲2,218
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲407	▲1,293
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,954	5,689

■ 株式の状況(2023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 6,872,200株
株主数 2,380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/and/
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