

■ 連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	2023年6月30日	2024年6月30日
流動資産	14,902	20,654
現金及び預金	5,639	5,256
販売用不動産	2,817	9,291
仕掛販売用不動産	5,322	4,656
固定資産	5,612	6,237
有形固定資産	3,463	4,081
無形固定資産	1,103	964
投資その他の資産	1,045	1,191
資産合計	20,516	26,892
流動負債	8,521	8,344
短期借入金	2,200	3,038
1年以内返済予定長期借入金	3,058	1,427
未払金	137	174
固定負債	7,393	12,397
長期借入金	6,553	11,564
純資産	4,600	6,150
負債・純資産合計	20,516	26,892

■ 大株主(上位10名)

清水剛	2,613,000	37.58%
株式会社TSコーポレーション	720,000	10.35%
株式会社エアトリ	672,600	9.67%
川田秀樹	236,000	3.39%
吉田知広	206,000	2.96%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	125,100	1.79%
加藤誠悟	117,200	1.68%
楽天証券株式会社	101,400	1.45%
株式会社SBI証券	79,395	1.14%
上田八木短資株式会社	69,700	1.00%

(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	〒150-6035 東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー35F
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 / 内装工事事業

■ 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	当連結累計期間
	2022年7月1日から 2023年6月30日まで	2023年7月1日から 2024年6月30日まで
売上	36,239	42,065
売上原価	29,643	33,601
売上総利益	6,595	8,464
販売費及び一般管理費	4,991	5,737
営業利益	1,603	2,726
営業外収益	60	22
営業外費用	181	241
経常利益	1,482	2,507
特別利益	3	17
特別損失	4	86
親会社株主に帰属する四半期純利益	961	1,638

■ 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	当連結累計期間
	2022年7月1日から 2023年6月30日まで	2023年7月1日から 2024年6月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,282	▲977
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲4,271	▲3,299
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,410	3,993
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,571	5,188

■ 株式の状況(2024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 6,952,200株
株主数 2,328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



2024

BUSINESS REPORT

2024年 6月期 株主通信

2023年7月1日～2024年6月30日

証券コード: 3300

DXで不動産ビジネスを変革する!



トップインタビュー

2024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?

2024年6月期は、おかげさまで増収・大幅な増益、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、420億650万円(前年同期比16.1%増)、営業利益、27億2,600万円(前年同期比70.0%増)、経常利益、25億700万円(前年同期比69.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益、16億3,800万円(前年同期比70.4%増)となり、営業利益、経常利益、当期純利益においては、前年比約70%の大幅増となりました。

主な要因ですが、賃貸DXプロパティマネジメント事業と売買DXインベストメント事業が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。

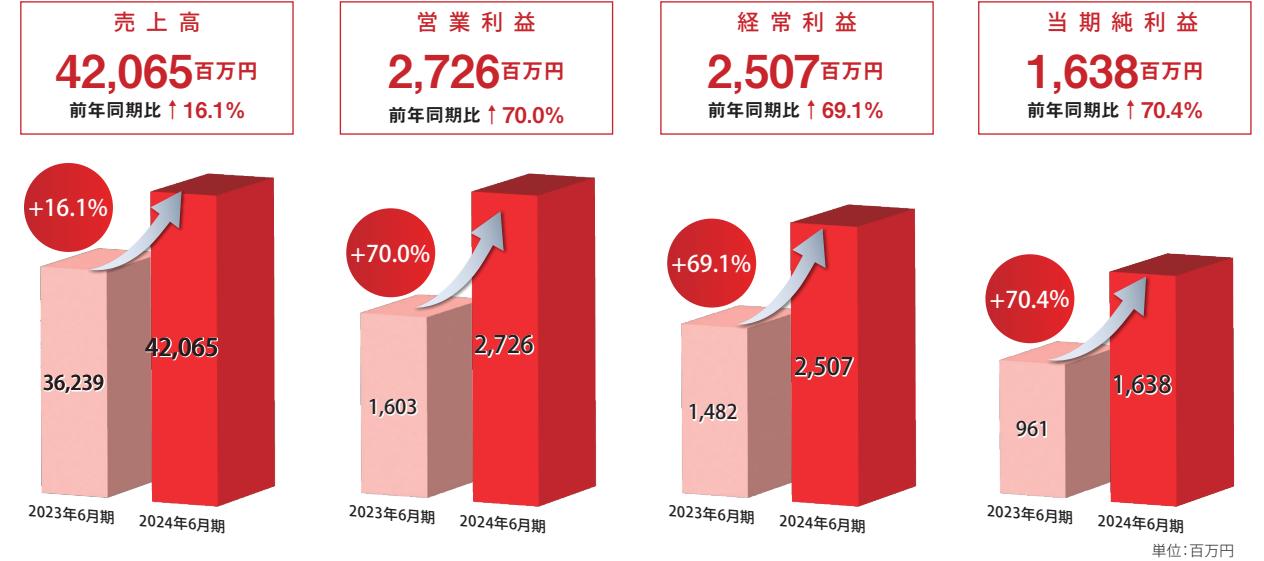
DX施策により、賃貸仲介・賃貸管理にかかる業務時間が大幅に削減され、1人あたりの生産性が向上したことにより、全体の入居率は98.5%と高水準をキープしております。セグメント別の売上高構成を見ますと、賃貸DXの安定的なストックビジネスに加え、売買DXが伸び、事業バランスの取れた構成となっております。



代表取締役社長 清水 剛

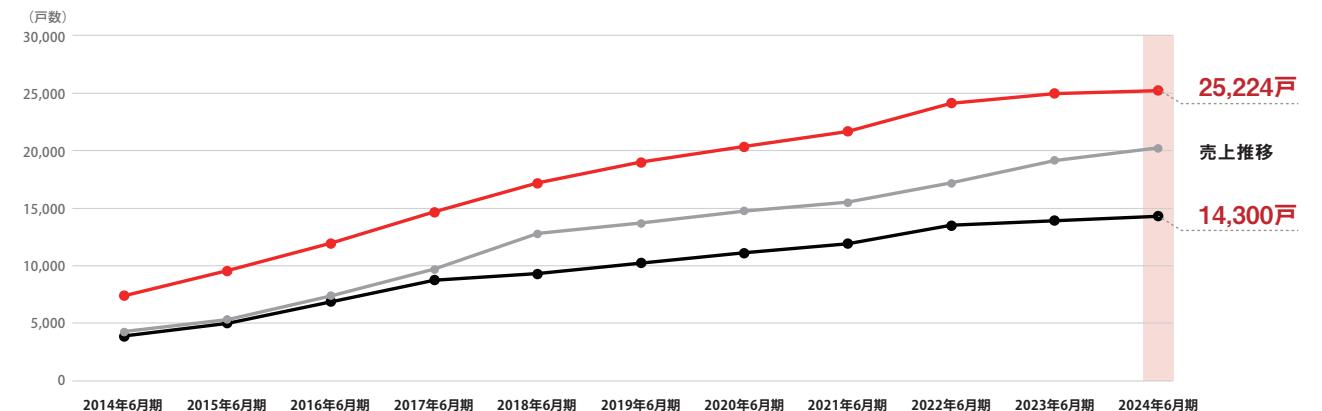
※DX デジタルトランスフォーメーション ※百万円未満切捨て(以下同様)

全社業績ハイライト



賃貸DX 管理戸数の推移

管理戸数	2023年6月期	2024年6月期	増加戸数 (前年同期比)	前年同期比
管理物件全体戸数	24,971戸	25,224戸	+253戸	+1.0%
サブリース管理戸数	13,913戸	14,300戸	+387戸	+2.8%



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
ニュース
進捗状況一覧
事業予想

5つの事業セグメント

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、売上高は202億3,200万円(前年同期比5.6%増)、営業利益は19億5,400万円(前年同期比33.3%増)と**過去最高の売上高・営業利益を達成**しました。

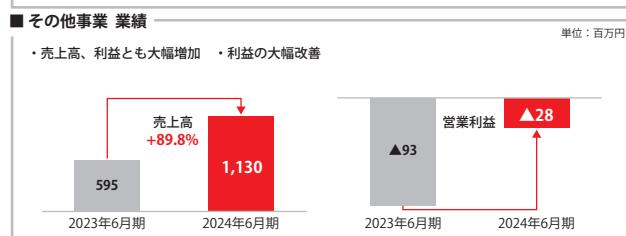
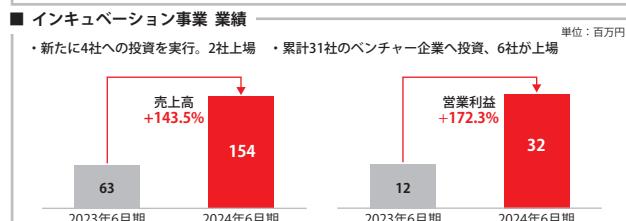
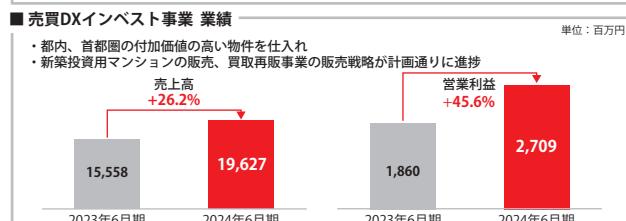
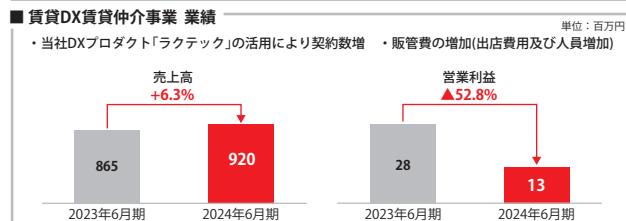
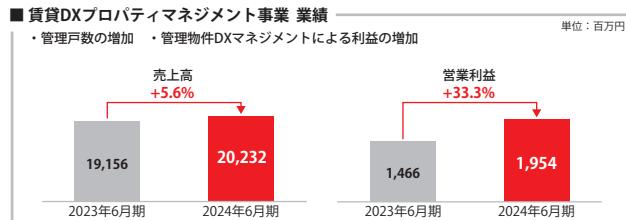
管理戸数も継続して順調に推移し、25,224戸(前年同期比1.0%増)、その内、サブリース管理戸数は14,300戸(前年同期比2.8%増)となりました。全体の入居率は98.5%と、業界平均を大きく上回る高水準をキープしています。

賃貸DX賃貸仲介事業では、ラクテックの活用により、前年比で契約数が増加し、売上高は9億2,000万円(前年同期比6.3%増)と増収でしたが、販管費の増加により営業利益は1,300万円(前年同期比52.8%減)と減益となりました。

売買DXインベスト事業では、新築投資用マンション販売と買取再販事業の販売戦略が功を奏し、計画を大幅に上回った結果、売上高は196億2,700万円(前年同期比26.2%増)、営業利益は27億900万円(前年同期比45.6%増)と**過去最高の売上高・営業利益を達成**しました。

インキュベーション事業では、新たに4社投資しました。投資している会社のうち、アーリーワークスとバリュークリエーションの2社が今期上場しました。今年3月末時点で累計31社のベンチャー企業へ投資し、うち6社が上場しています。売上高は1億5,400万円(前年同期比143.5%増)、営業利益は3,200万円(前年同期比172.3%増)と増収増益となりました。

その他事業におきましては、売上高は11億3,000万円(前年同期比89.8%増)と大幅に増加し、利益も大幅に改善いたしました。ストックビジネスである少額短期保険事業のHOPEや、海外システム事業のアンビションベトナムが収益貢献し、ZEH/ライフライン事業のDRAFTも売上を牽引しています。



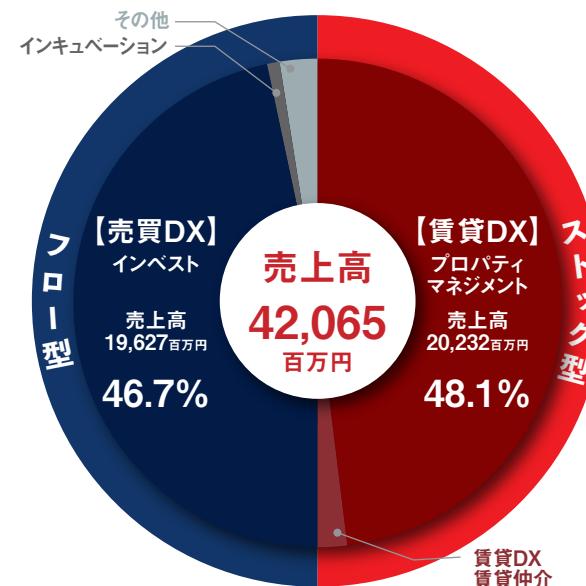
5つの事業セグメントは不動産事業の様々なサービスを網羅し、強固な事業基盤を構築

成長分野への積極的な投資により、更なる成長を推進

賃貸DX	プロパティマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 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
賃貸DX	賃貸仲介	<ul style="list-style-type: none"> 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
売買DX	インベスト	<ul style="list-style-type: none"> 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
	インキュベーション	<ul style="list-style-type: none"> 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
	その他・不動産DX	<ul style="list-style-type: none"> 入居者アプリ『AMBITION Me』で賃貸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(ホープ)・ZEH/ライフライン事業(DRAFT)内装工事業(フレンドワークス)

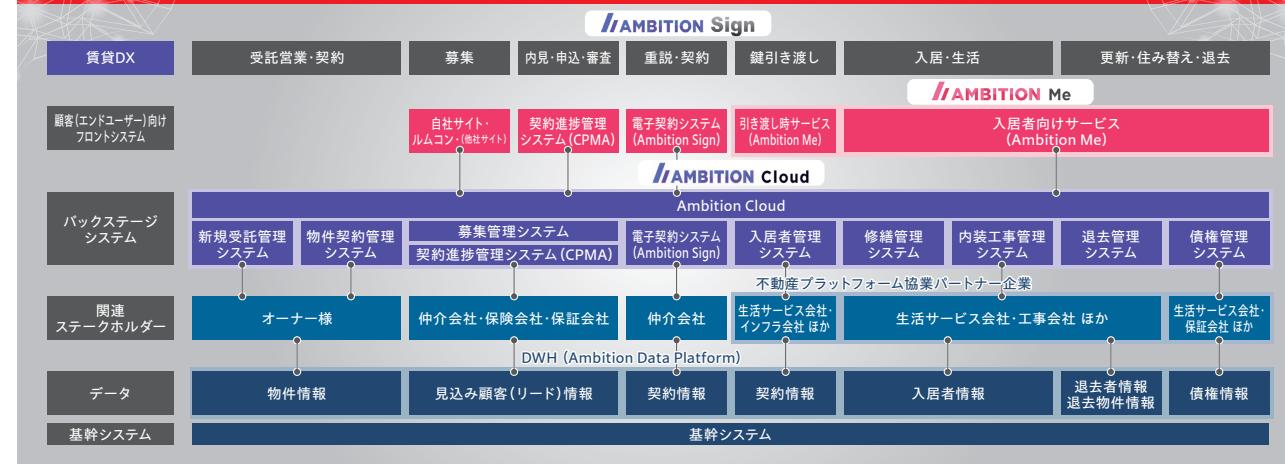
【セグメント別売上高・構成比】

バランスの取れた売上構成：
ストック型とフロー型ビジネスがそれぞれ半分



不動産DX『AMBITION Cloud』全体像

B2BからB2C、物件管理から仲介に至るまで、不動産業務の全てをDXによりシステム化
契約後の入居者との末永い関係作りもDXでシステム化を図っています



ニュース

日本最大の AWS を学ぶイベント「AWS SUMMIT」に電通デジタルと当社の取組が公開(2024年6月21日)

AWS Summit Japanとは？

日本最大の“AWS を学ぶイベント” AWS Summit は、クラウドコンピューティングコミュニティが一堂に会して、アマゾンウェブ サービス (AWS) に関して学習し、ベストプラクティスの共有や情報交換ができる、全てのクラウドでイノベーションを起こすことに興味がある皆様のためのイベント



WEB3.0×不動産 DX 「NFT※1 ゲームマンション入居募集開始」のお知らせ

～有名クリエイターが手掛ける NFT ゲームプレイで、実質的に賃料無料となる「遊んで住める」マンション～

■概要

シンガポールを拠点にグローバルで GameFi プラットフォーム事業を展開する Digital Entertainment Asset Pte. Ltd. (本社：シンガポール、Founder & CEO：吉田直人、Founder & CoCEO：山田耕三 以下、DEA) と、NFT ゲームとプレイヤーを繋ぎ Play to Earn を実践する NFT ゲームギルドである株式会社 IGG (本社：東京都港区、代表取締役：松田啓介 以下、IGG) と連携し、DEA の提供する NFT ゲームプラットフォーム「PlayMining」上のゲームをプレイすることで実質的に賃料が無料となる「NFT ゲームマンション」の入居者募集を都内プレミアムエリア (新宿エリア) で開始いたします。



株式会社フレンドワークスの全株式取得(2024年2月14日)

～不動産関連企業を積極的に取得し M&A による非連続成長を実現～



■背景

不動産業界は、デジタル化の波が押し寄せる中、その変革が求められています。当社はその先駆者として、デジタル技術を駆使した新たなサービスを提供し、業界の変革を推進してきました。今回の買収は、その一環として、リアルな専門的な技術力を有する企業を迎え入れ、当社の DX 推進力を融合する事で、サービスの質を更に高め、お客様に対する価値提供を拡大するための戦略となります。

■今後の展望について

不動産のデジタル化を推進する一方で、物理的な不動産価値の向上にも注力することとなります。これにより、不動産のライフサイクル全体をカバーする一体型サービスの提供が可能となり、お客様に対する付加価値の提供を一層強化してまいります。

今後の展望としては、フレンドワークスの技術力と当社のデジタル力を組み合わせ、不動産の管理・運用をより効率的かつ効果的に行う新たなサービスを開発していく予定です。また、当社の DX プロダクト「AMBITION Cloud」により、内装・原状回復工事の進行状況や品質管理をリアルタイムで把握することが可能となり、お客様に対する透明性と信頼性を高めてまいります。

お部屋探しユーザーと不動産営業マンを繋ぐマッチングアプリ「ルムコン - Room Concierge -」が好評！

■「ルムコン」とは

「ルムコン」は、お部屋探しにおける、ユーザーのニーズに合わせた機能、使いやすさから、今までにはない機能やコンテンツを提供するモバイルプラットフォームとして、ユーザーに大きな支持を受けており、スマートフォン1つ、片手ワンクリックでお好きなルムコンシェルジュと自由にコンタクトをとることができ、賃貸物件検索における、新しいサービスの形を実現。

■サービスの特徴

- ① マッチングとお部屋探しを組み合わせた業界初の SNS 型アプリ
- ② 自分好みのコンシェルジュを選ぶ事が可能
- ③ ユーザーは、「気になる」担当者を見つけて、お部屋探しが可能



入居者 DX アプリ「AMBITION Me」登録者数 1 万人突破

～入居者の皆様に更なる快適な住まい体験を実現～

入居者との末永い関係性作りをサポート



鍵受け渡しから日々の生活サービスまで、入居者をサポートするLINEサービス

- 更新・退去・入居中連絡、インフラサービス(電気・ガス・水道)・保険等をオールインワンで連携。入居者の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サービスです。
- 今後は、様々な生活サービスやインフラ、金融機関に至るまでパートナー企業と連携し、独自の経済圏を構築した入居者のエンゲージメントを高めるサービスを展開。
- 2023年7月より、オンライン診療サービスを開始。
- 2023年10月より、DRAFTと連携したお役立ちサービスを開始。



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	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 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	AMBITION Sign AMBITION Me
	インベスト	業務効率化システム など
売買 DX	B2B B2C	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 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
		売買取引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、業績予想について

2025年6月期は、売上高、532億9,400万円(前年同期比26.7%増)、営業利益、35億2,600万円(前年同期比29.3%増)、経常利益、31億100万円(前年同期比23.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益、22億7,900万円(前年同期比39.1%増)と公表している中期経営計画の売上高440億円から530億円、営業利益は23億円から35億円に上方修正し、増収増益、過去最高の売上高と利益を見込んでおります。

配当につきましては、上場10周年の記念配当を含め、105円と大幅な増配を見込んでおります。

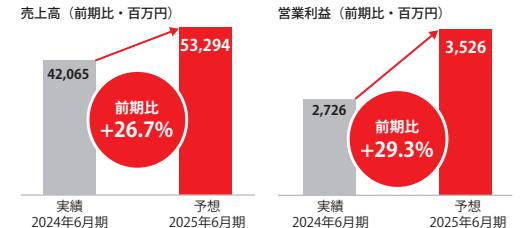
※本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

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、2024年6月期は、大幅な増収、増益を達成することができ、過去最高の成長となりました。ストックビジネスである賃貸DXプロパティマネジメント事業の、安定した事業基盤に加え、売買DXインベスト事業の成長が加速し、全事業への相乗効果を最大化しております。中期計画では既存事業のさらなる拡大とともに、M&Aによる非連続な成長を目指して参ります。経営基盤を整備・強化することで、目標を実現するために、我々経営陣をはじめ全社一丸となって取り組みを進めていきます。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。

■通期業績予想

- ・堅調なストック型ビジネス(賃貸DX事業)：事業間における相乗効果の期待
- ・成長するフロー型ビジネス(売買DX事業)：買取再販の大幅な伸長も見込まれる



■配当予想

- ・2025年6月期(予想)：105.00円 (普通配当55.00円・上場10周年記念配当50.00円)
- ・配当利回り：11.2%
- (2024年8月6日株価終値940円にて試算)

