



2022

BUSINESS REPORT

2022年 6月期 株主通信

2021年07月01日～2022年06月30日

証券コード：3300

DXで不動産ビジネスを変革する!



AMBITION DX HOLDINGS

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』

トップインタビュー

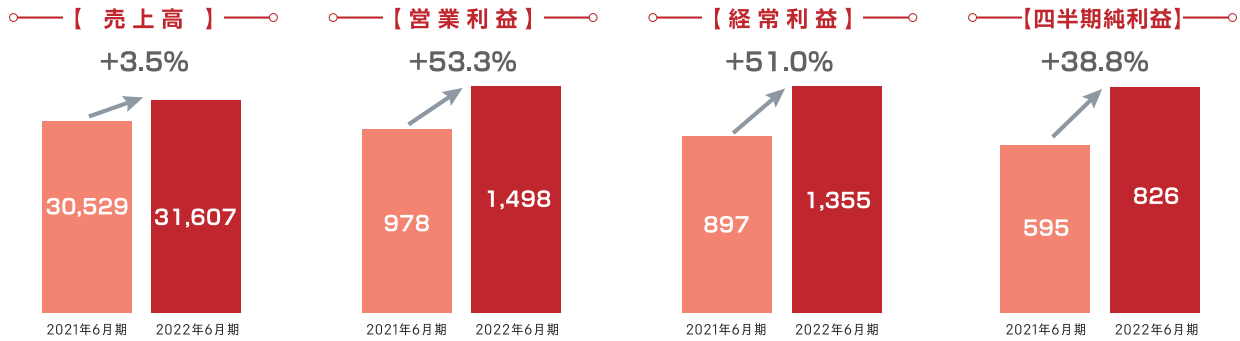
Q 2022年6月期決算発表をされましたが、どのような状況だったのでしょうか?

2022年6月期は、大幅な増益を達成しました。売上高は31,607,815千円(前期比3.5%増、1,078,201千円増)、営業利益は1,498,903千円(前期比53.3%増、520,849千円増)、経常利益は1,355,413千円(前期比51.0%増、457,646千円増)、親会社株主に帰属する当期純利益は826,168千円(前期比38.8%増、231,094千円増)となりました。2022年6月期の方針は、「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」を掲げており、まずは主力の賃貸DXプロパティマネジメント事業のDXを優先的に推進する方針で、次世代管理システム「AMBITION Cloud」の構築を積極的に進めました。



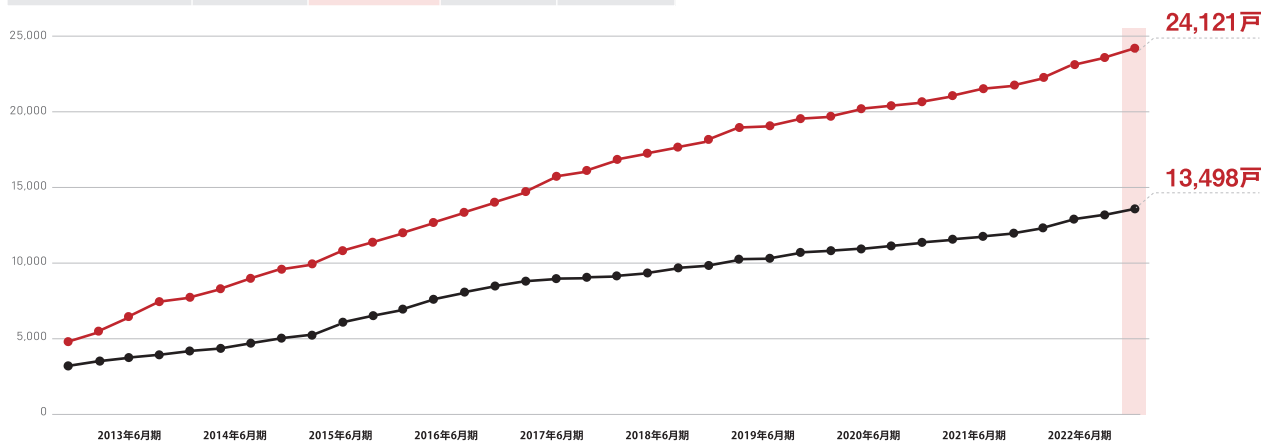
代表取締役社長 清水 剛

全社業績ハイライト



管理戸数・継続して順調に増加

	2021年6月期 期末	2022年6月期 期末	増加戸数 (前年比)	前期比
管理物件全体戸数	21,681戸	24,121戸	+2,440戸	+11.3%
サブリース管理戸数	11,914戸	13,498戸	+1,584戸	+13.3%



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

新ビジネス

方針・DX 施作

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56.7%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**の業績をご説明します。売上高は17,167,530千円(前期比10.7%増、1,652,455千円増)、セグメント利益(営業利益)は1,039,286千円(前期比7.2%減、81,010千円減)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、管理戸数の増大及び高入居率の維持を基本方針としています。今期は当事業のDXを優先的に推進する方針で、業務効率化を促進する次世代管理システム「AMBITION Cloud」の構築に注力しています。当社のKPI(重要業績評価指標)である管理戸数については、戦略的に将来の収益獲得に注力した結果、24,121戸(前年同期比11.3%増の2,440戸増)、サブリース管理戸数については13,498戸(前年同期比13.3%増の1,584戸増)と大幅に増加しました。

なお、募集コストを投下する入居率向上施策を継続している他、DX施策によって当連結会計年度末時点の新規受託を除いた入居率は97.7%と高水準をキープしています。全体での入居率は、市場シェア拡大の方針に伴い、新規受託を積極的に獲得したことにより96.3%(前年同期末は95.7%)となりました。

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762,794千円(前期比2.9%増、21,667千円増)、セグメント利益(営業利益)は99,649千円(前期比36.3%増、26,538千円増)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います。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(「バロー」を運営)にて、都内7店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計15店舗を展開しており、リーシング力の高さが主力の賃貸DX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います。

また、「革新的DX店舗」となる「ルームピア上野御徒町店」を2月にオープンしました。3月には会員制シェアオフィスと提携を行い、アクセスのよいロケーションの店舗が19拠点増加し、お部屋探いを希望する顧客へのサービス向上へつながると共に、お部屋探しのサポートをするスタッフのリモートワーク、テレワーク等の新しい働き方を創造しています。その他事業を行う子会社Re-Tech RaaS(リテックラース)の提供する、AI×RPA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ました。また、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しており、1店舗あたりの生産性は向上しています。

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12,641,669千円(前期比8.5%減、1,176,095千円減)、セグメント利益(営業利益)は1,570,418千円(前期比6.6%増、96,942千円増)と計画通りとなりました。

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業績は、売上高は559,442千円、セグメント利益(営業利益)は524,242千円となりました。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2022年6月期末時点では、19社のベンチャー企業に投資しています。2022年6月期には、投資先企業の投資有価証券の一部を売却しました。

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476,378千円(前期比4.6%増、20,732千円増)、セグメント損失(営業損失)は213,125千円(前期は259,334千円のセグメント損失)となりました。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が開発し社内DXを優先して推進しています。子会社Re-Tech RaaS(リテックラース)のAI×RPAツール「ラクテック」の機能拡充に努めた他、2021年12月、新ブランド「ラクテック自動入力」のリリースを行いました。

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「ルームコン」を本格稼働し、登録ユーザー数を増やしています。2021年5月12日の国会でデジタル改革関連法が成立したことにより、不動産業においては、重要事項説明書の書類手続きの電子化が2022年5月18日より可能となりました。IT重説と弁護士ドットコム株式会社の電子契約システム「クラウドサイン」との連携による電子契約パッケージを2021年8月より賃貸DX賃貸仲介事業でテスト導入を開始していましたが、2022年3月から、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」の提供も開始しました。これによりお客さまは、スマートフォンやPCにて営業担当者とはビデオ会議を行いながら、簡単に契約を締結することが可能となりました。

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ります。少額短期保険事業は順調に新規契約を獲得するとともに、前期に導入した申込みから支払いまでペーパーレスで完結できる新システム「MONOLITH(モノリス)」によって当社グループのDX推進の一端を担っています。ホテル事業は引き続きインバウンド需要の低下が影響しており、1施設の解約を行うなど事業を縮小しています。

※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
- ・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7店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計15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

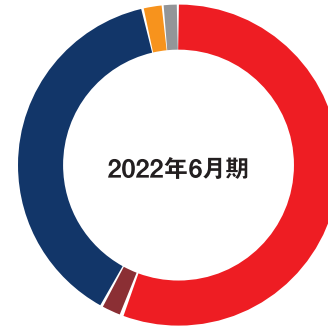
4. インキュベーション事業

- ・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(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)・ホテル事業

【賃貸DX】の売上率が約6割を占める



【賃貸DX】 54.3% プロパティマネジメント事業

2.4% 賃貸仲介事業

【売買DX】 40.0% インベスト事業

1.8% インキュベーション事業

1.5% その他事業

新ビジョン

2021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いますが、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マーになる」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、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。

方針 新ビジョンの実現に向けて

DX方針や施策についてご説明ください。

DX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8割済みです。今後は各システムを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。

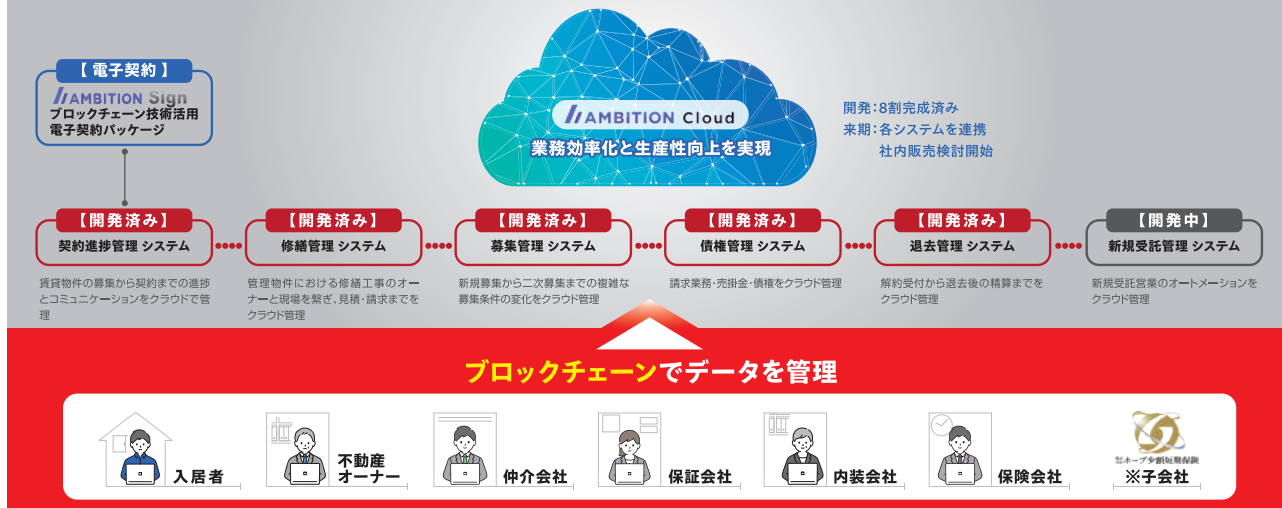
2つ目のDX施策は、電子契約パッケージ(オンライン重説、オンライン契約)の開発です。2020年11月に弁護士ドットコム社との業務提携を発表し、同社の「クラウドサイン」と連携しています。2022年5月に電子契約の法改定が施行され、重要事項説明だけでなく賃貸借契約も電子化が可能となることとなりました。弊社は2022年3月からブロックチェーン技術を活用した独自の電子

サイン“AMBITION Sign (アンビションサイン)”の提供を開始しております。現在、社内版は運用中で外販プロダクトは開発中です。

3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、今期中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。

4つ目のDX施策は、「入居者アプリ」の開発です。「入居者アプリ」とは、入居者が利用する生活プラットフォームを構築するもので、入居/引越し時に、生活インフラなどの必須サービスを即時契約することができるサービスです。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。

DX管理システム(アンビションクラウド)を開発中 【賃貸DX】プロパティマネジメント事業の拡大が見込まれる



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 Room Concierge	ルームコンシェルジュ -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	開発中	社内運用	サービスイン
Re-Tech Raas	Re-Tech Raas 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	開発中	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	開発中	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	開発中	社内運用	サービスイン	
Cloud	AMBITION Cloud	契約進捗管理システム	開発中	社内運用	サービスイン
		修繕管理システム	開発中	社内運用	サービスイン
		募集管理システム	開発中	社内運用	サービスイン
		債権管理システム	開発中	社内運用	サービスイン
		退去管理システム 新規受託管理システム	開発中	社内運用	サービスイン

業績予想(2023年6月期)

2023年6月期(通期)の業績予想と配当予想、中期事業計画についてご説明ください。

2023年6月期は、売上高は34,510,393千円(前期比9.2%増)、EBITDAは1,825,000千円(前期比3.8%増)、営業利益は1,508,161千円(前期比0.6%増)、経常利益は1,371,697千円(前期比1.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は838,593千円(前期比1.5%増)を見込んでいます。配当は一株あたり20.00円と10円の増配を予定しています。

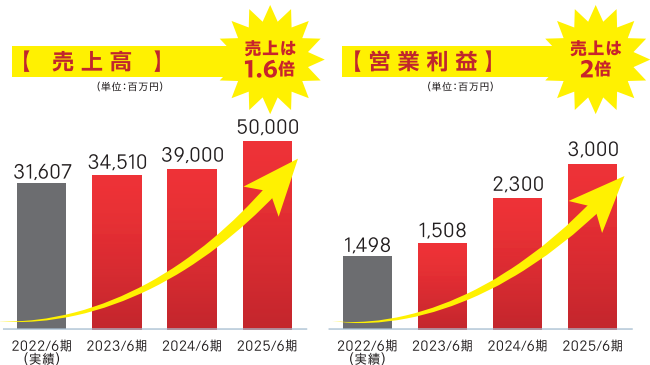
また、2022年8月12日に中期経営計画を発表させていただきました。3年後の2025年6月期には、売上高500億円、営業利益30億円を計画しています。

※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に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化により利益も確保しております。2022年6月期の決算はおかげさまで大幅な増益となりました。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ムになる」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。

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



連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科目	前連結会計年度 2021年6月30日	当連結会計年度 2022年6月30日
流動資産	13,079	13,679
現金及び預金	3,774	5,216
販売用不動産	1,739	2,215
仕掛販売用不動産	7,041	5,230
固定資産	4,564	3,354
有形固定資産	1,441	1,473
無形固定資産	981	849
投資その他の資産	2,141	1,031
資産合計	17,648	17,036
流動負債	4,728	6,727
短期借入金	612	885
1年以内返済予定長期借入金	1,987	2,648
未払金	89	113
固定負債	9,067	6,564
長期借入金	8,054	5,747
純資産	3,852	3,744
負債・純資産合計	17,648	17,036

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%
川田 秀 樹	114,000	1.7%
楽天証券株式会社	99,300	1.5%
株式会社SBI証券	57,984	0.9%
松井証券株式会社	57,300	0.8%
上田八木短資株式会社	53,800	0.8%
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	51,000	0.7%
上 田 義 輝	41,200	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。

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
監査役(常勤監査等委員)	長瀬 文雄
監査役(監査等委員)	林 美樹
監査役(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 2020年7月1日から 2021年6月30日まで	当連結累計期間 2021年7月1日から 2022年6月30日まで
売上	30,529	31,607
売上原価	25,018	25,497
売上総利益	5,511	6,109
販売費及び一般管理費	4,533	4,611
営業利益	978	1,498
営業外収益	109	106
営業外費用	190	250
経常利益	897	1,355
特別利益	196	24
特別損失	127	57
親会社株主に帰属する当期純利益	595	826

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 2020年7月1日から 2021年6月30日まで	当連結累計期間 2021年7月1日から 2022年6月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲1,243	4,102
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲1,187	▲1,064
(フリー・キャッシュ・フロー)	▲2,430	3,038
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,076	▲1,589
現金及び現金同等物の期末残高	3,699	5,148

株式の状況(2022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 6,804,400株
株主数 2,964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	東京都府中市日都綱町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