

3Q

2020

Securities
Code

3300



A M B I T I O N

2020年6月期（3Q）

決算説明資料

2020年5月15日（金）

株式会社AMBITION

ISIN JP3128650003

01	アンビシヨングループについて	P. 3
02	決算サマリー	P. 11
03	プロパティマネジメント事業	P. 19
04	インベスト事業	P. 29
05	賃貸仲介事業	P. 35
06	その他事業	P. 41
07	今期業績予想	P. 54
08	中期目標『AMBITION PROJECT 100』	P. 57
09	APPENDIX	P. 61

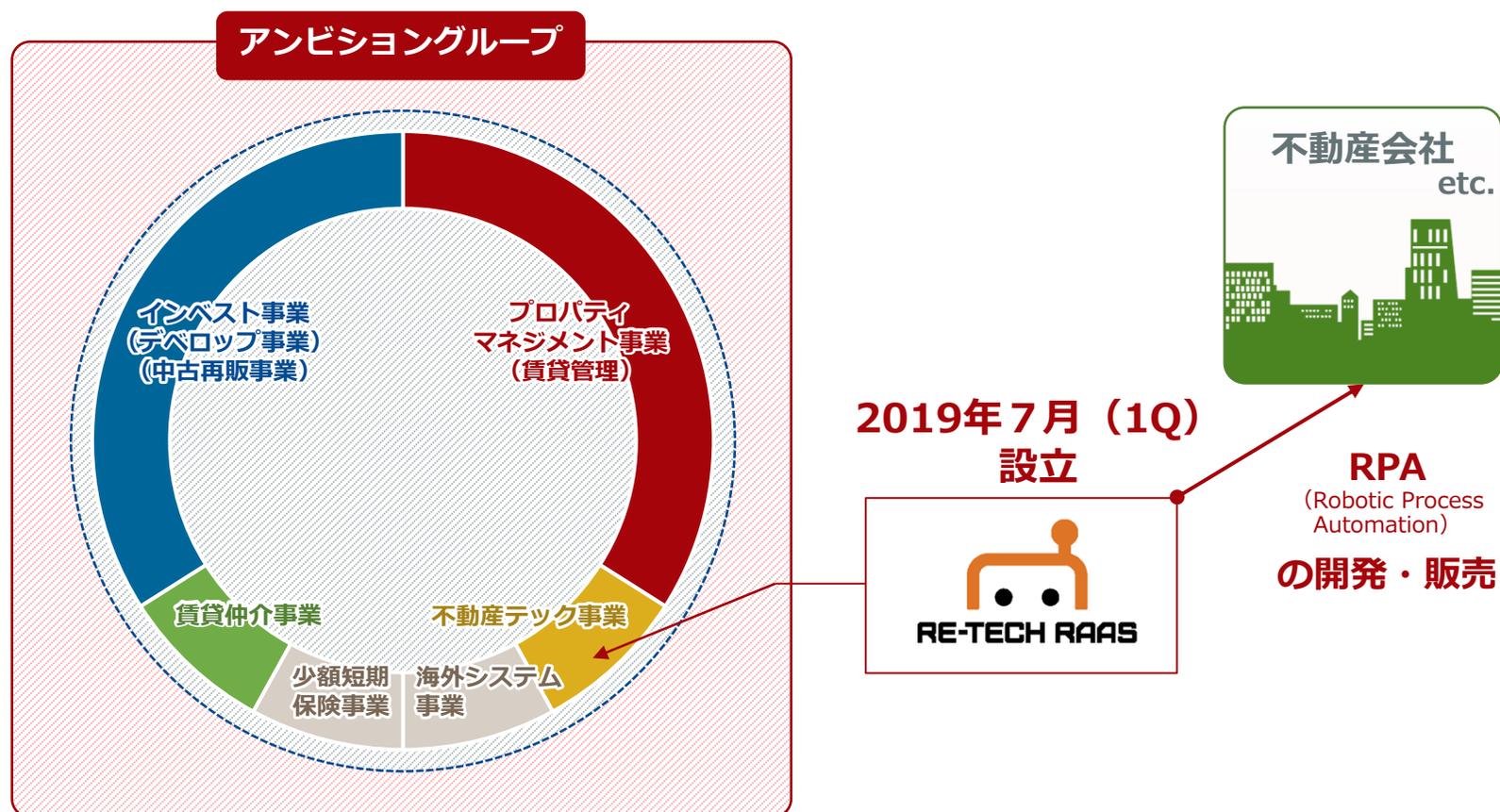
01

アンビショングループについて

アンビシヨングループとは

不動産賃貸管理をメインとして、開発、仕入れ、販売から売買仲介、賃貸仲介、民泊、保険やシステム開発までをワンストップでカバーし、顧客の多様なニーズに応える事業展開をしています。

また、昨今では不動産テック事業において、新たな成長ドライバーとして期待されるRPA事業にも注力しています。



“主力事業”

プロパティマネジメント事業（賃貸管理）

アンビショングループの柱！
景気に左右されやすい不動産業界においてあまり
景気に左右されない安定ビジネス！

プロパティ
マネジメント事業
(賃貸管理)



インベスト事業

瞬発力抜群！不動産業界の花形事業！
数千万円の物件を次々に開発・販売！



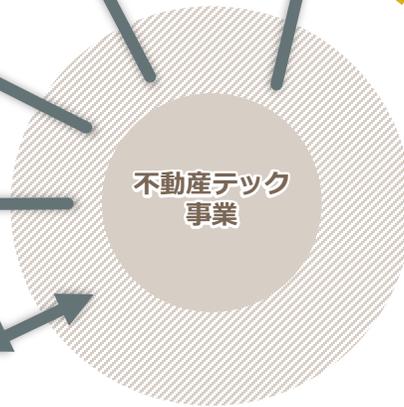
賃貸仲介事業

10代後半～30代の独身をターゲットに
高品質な約2万戸のAMBITION管理物
件を中心に賃貸仲介事業を展開。



少額短期保険事業

賃貸契約の際の保険契約など賃貸管理事業の拡大
に伴い取り扱い件数の増加が見込める手堅い事業。



“成長性の高い新規事業”

不動産テック事業

テクノロジーを活用した住まいの未来
を創造するRPA事業をはじめとした、
不動産テック事業。不動産業界の未来
を創造する！

海外システム事業

ベトナムの現地法人。ベトナムと日本の企業
向けにWEBシステムの受託開発等を手掛ける。
当社グループのBPO業務も請け負う。

海外システム
事業

その他事業

2020年6月期方針

【来期以降の飛躍に向けた挑戦の1年】

- ◇ 今期は、既存事業の成長に加え、今後のアンビショングループの成長にとって重要な**新規事業にも注力する**方針。
 - ◇ 営業利益100億円の早期達成を目指す中期目標である「**AMBITION PROJECT 100**」において、今期をPROJECT初年度と位置付け、**利益率の高いRPA事業を中心に積極的な先行投資（現時点での通期想定額：5億円程度）**を実施予定。
-
- ◇ **今期は極端な下期偏重計画であったこともあり緊急事態宣言の発令を受けて3Q決算発表時点で従来の通期業績予想を下方修正したものの、主力のプロパティマネジメント事業はコロナの影響なく好調を継続。**
 - ◇ **主力事業が安定的な収益を生むため、仮に数年間コロナが継続した場合においても利益計上が可能で当社経営に問題なし。**

プロパティマネジメント事業

3Qも**増収増益**。コロナの影響関係なく安定した管理戸数の増加及び高入居率をキープし好調。**想定を上回る業績推移**を見せている。

- ・コロナによる業績影響 : ◎
- ・緊急事態宣言発令による業績影響 : ◎
- ⇒【今後】宣言解除による業績影響 : ◎

ポジティブ変化 : テレワークの促進、次世代型管理業務、事務ワークの促進に繋がった。

賃貸仲介事業

3Qは**減収減益**。緊急事態宣言の発令(4Q)により、外出自粛・引っ越し自粛傾向が強まり、来店者数が大幅減。法人需要も減少。

- ・コロナによる業績影響 : △
- ・緊急事態宣言発令による業績影響 : ×
- ⇒【今後】宣言解除による業績影響 : ○

ポジティブ変化 : リモート内見の重要性が急激に高まり、前期より実店舗からWEB中心の集客にシフトチェンジを進めてきた意味合いも実感できた。

⇒宣言解除後、来店者数・法人需要が徐々に回復する見込み。

インベスト事業

3Qは前年同期よりも販売物件が少なかったため**減収減益**。緊急事態宣言の発令後(4Q)、決済が先延ばしとなるデメリットが発生。また、消費マインドの低下を受けて物件仕入れを中断中。

- ・コロナによる業績影響 : △
- ・緊急事態宣言発令による業績影響 : ×
- ⇒【今後】宣言解除による業績影響 : ○

⇒宣言解除後、契約案件の決済が順次完了となり、売上が計上される見込みだが、来期への期ずれも想定される。

その他事業

3Qも先行投資を実施し**増収赤字**。コロナを受けて不動産テック事業は商談やセミナーをオンラインへ移行し、不動産RPAサービス導入の先行受注を獲得。ホテルは一時休業。保険・海外はコロナの影響なし。

- ・コロナによる業績影響 : テック○ 保険◎ ホテル△ 海外◎
- ・緊急事態宣言発令による業績影響 : テック△ 保険◎ ホテル× 海外◎
- ⇒【今後】宣言解除による業績影響 : テック○ 保険◎ ホテル△ 海外◎

ポジティブ変化 : クラウド活用とテレワーク導入は、(テック) 消費者サービスの非対面化の加速でITインフラの堅牢さの重要性が高まる。

主力のプロパティマネジメント事業は、サブスクリプション型のストックビジネスであることから利益を安定的に出し続けられる。

当社はコロナデメリットが比較的少ないビジネスモデル！

■ 【プロパティマネジメント事業】

- ・ 入居率向上（98.4%）により売上総利益が前年同期比23%増。
- ・ 以前よりCPMAを使いWeb対応を行っており、コロナ禍でIT化が加速したことで自社の強みを実感できた。
- ・ 民泊事業では、リモートワーク空間として提供することでコロナ禍において社会貢献ができる。（⇒次頁に詳細を記載）

■ 【賃貸仲介事業】

- ・ 現在リモート内見案内など実施中。遠方のお客様へのお部屋探しが可能となった。
- ・ 新たにリモート接客システムをGWから試験導入中。コロナ禍により今後需要が高まる見込み。

■ 【その他事業】

- ・ 不動産テック事業において、政府からの助成金援助によりテレワーク推進商品（RPA）を販売することでIT化の加速が見込まれる。
- ・ 保険事業においては、更新の時期を迎えるお客様が外出自粛およびこの経済状況下における金銭的な事情から、引っ越さずに更新を選択するケースが増え、賃貸契約・保険契約の更新が見込まれる。

- 社内全体のリモート化が進むことで、社員の交通費等の経費削減・場所の制約を受けない新たなミーティング形式など、業務効率化につながった。



今期は通期業績予想を引き下げたものの、新型コロナウイルス感染拡大など非常事態の状況下でも利益は計上できる体質であり、不動産テック企業としての加速が見込める！

【NEW】2020年4月24日発表！当社民泊物件にて「リフレッシュプラン」の格安提供

当社ではコロナ禍における社会貢献の一環として、自宅以外の場所で巣ごもりをしたいお客様や、感染リスクを避け体調管理を徹底したいお客様、テレワークをしたいお客様などを対象として、東京都大田区に所有する2棟の民泊物件にて「リフレッシュプラン」を格安価格（1泊あたり3,500円～※通常価格の56%OFF）にて提供開始いたしました。

全部屋Wi-Fiはもとより、洗濯機・キッチン・調理器具・食器・電子レンジ等、生活全般に必要な設備を取り揃えており、ウィークリープラン・マンスリープランなどの長期滞在も可能です。

【民泊物件概要】

デザイナーズ民泊2 特区民泊の東京都大田区に2泊3日から泊まれる

- ・セジヨリ池上 (C'est joli IKEGAMI)
- ・HANEDA Bienvenue

植がが子証統植由 |



※セジヨリ池上は世界最大級の宿泊予約サイト「Booking.com™」が主催する「Traveler Review Awards」を3度受賞（2016 /2018/ 2020）

【コロナ感染予防策】

＜スタッフ向け＞

- ・スタッフの健康と安全を考慮し、勤務時はマスク着用での対応
- ・出勤時にスタッフの健康チェックと検温を義務化（37.5度以上の場合は自宅にて療養）
- ・勤務中及び帰宅後には頻りに手洗い、うがいの徹底

＜宿泊者様向け＞

- ・全部屋、ご宿泊前の個室内を次亜塩素酸による消毒実施
- ・全部屋、ハンドソープ・うがい薬の設置を実施
- ・検温希望の方へ体温計の無料貸出

【2020年6月期上期の主なトピックス】

- 2019/07/02 「株式会社アンビション・レント」「株式会社アンビション・パートナー」設立 P.39
- 2019/07/19 合併会社「株式会社 Re-Tech RaaS（リテックラース）」の設立を発表（設立日：7/29） P.44
- 2019/11/27 不動産特定共同事業（不動産投資クラウドファンディング）の許可取得を発表 P.34

【2020年6月期3Q】

- 2020/01/14 不動産投資クラウドファンディングサービス『Afunding（エーフランディング）』サイトオープン及び第1号案件の募集開始を発表 P.34
- 2020/01/22 世界最大級の宿泊予約サイトBooking.com主催の『Traveller Review Awards 2020』受賞 P.9
- 2020/02/07 上期業績予想の下方修正を発表（通期業績予想は据え置き） -
- 2020/02/21 【ヴェリタス】新築投資用デザイナーズマンション『THE PREMIUM CUBE G 大崎』1R・1Kタイプ（計88戸）キャンセル待ち受付開始を発表 P.32
- 2020/02/21 【ヴェリタス】新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 池袋要町』販売開始を発表 P.32
- 2020/03/02 AI・ロボット黎明期からの豊富な開発実績を手掛けるヘッドウォータースとの資本業務提携を発表 -
- 2020/03/26 出資先であるサイバーセキュリティクラウド<4493>が東証マザーズ上場を発表 P.18
- 2020/03/27 新型コロナウイルス感染症対策に関する当社の取り組みを発表 -
- 2020/03/30 販売用不動産の開発用地の取得を発表 -

ご参考【2020年6月期4Q以降】

- 2020/04/24 当社民泊物件にて「リフレッシュプラン」の格安提供開始を発表 P.9
- 2020/05/01 株式会社アンビション・エージェンシーが株式会社アンビション・ルームピアを吸収合併 P.38
- 2020/05/14 販売用不動産の取得を発表 -
- 2020/05/15 通期業績予想の下方修正・配当予想の減額修正を発表 P.13・P.56

02

決算サマリー

- 3Q（1-3月）売上高は、76.59億円を計上。3Q累計売上高は、主力のプロパティマネジメント事業は好調だったものの、インベスト事業の販売物件数が前年同期に比べて少なかったこと、コロナの影響による賃貸仲介事業の苦戦等により**前年同期比16.3%の減収**。
- 3Q（1-3月）営業利益は、4.60億円を計上。3Q累計営業利益は、プロパティマネジメント事業は管理戸数・高入居率の維持により約40%の増益となったものの、インベスト事業の減益・賃貸仲介事業の赤字・その他事業におけるRPA事業への先行投資（約3.4億円）の実施等により**同75.7%の大幅減益**。

（百万円）

	2019年6月期3Q累計 （実績）	2020年6月期3Q累計 （実績）	前年同期比
売上高	23,607	19,764	△16.3%
売上総利益	5,285	3,607	△31.8%
販売管理費及び 一般管理費	3,477	3,167	△8.9%
営業利益	1,808	439	△75.7%
経常利益	1,683	339	△79.8%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,028	115	△88.8%

緊急事態宣言の発令を受けて、2019年8月14日に公表した2020年6月期（2019年7月1日～2020年6月30日）の連結通期業績予想を下方修正。

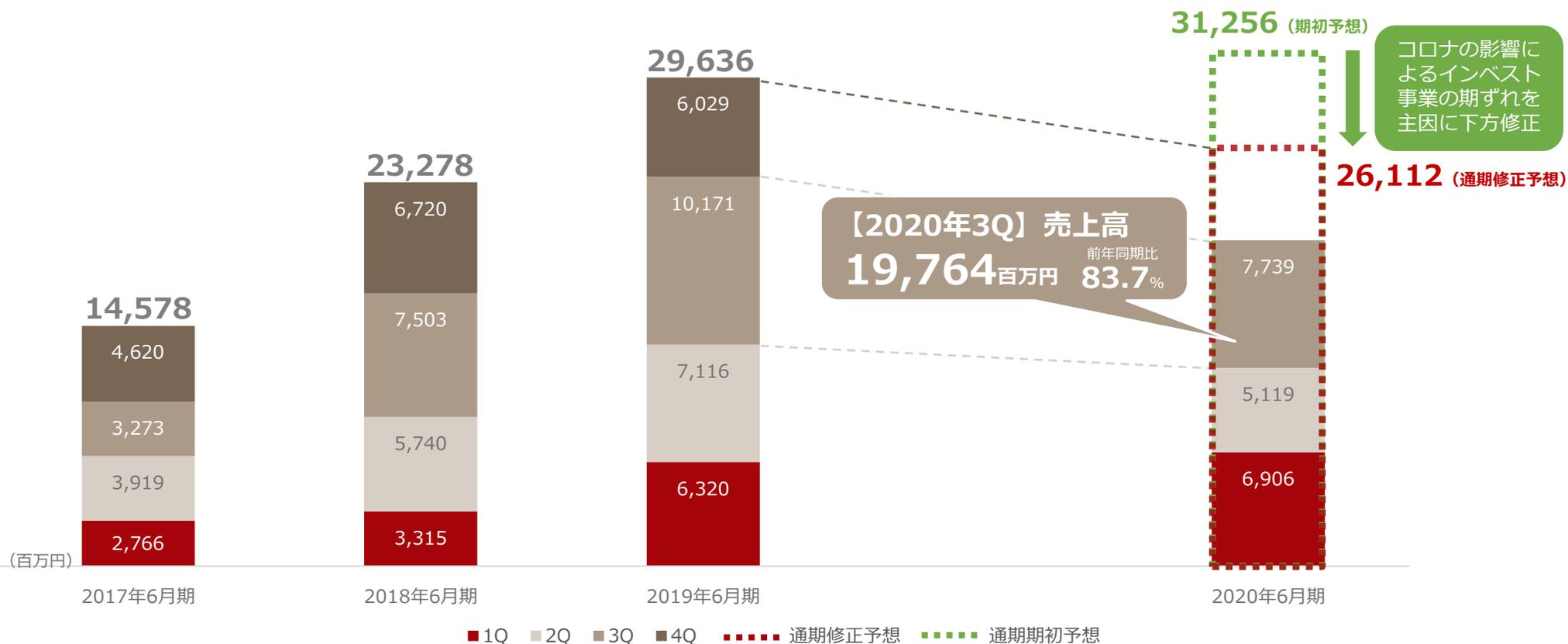
- 通期売上高は、主力のプロパティマネジメント事業は計画を上振れて進捗しているものの、コロナの影響により**従来予想から51.44億円（16.5%）減の261.12億円予想に修正**。主要因としては、緊急事態宣言発令後、インベスト事業において、金融機関の業務縮小により契約済み案件の決済先延ばしという事態が発生し、来期への期ずれ（最大で約30億円分）の可能性が浮上したことや、消費マインドの低下を受けて物件仕入れをストップしているため。その他、緊急事態宣言を受けた賃貸仲介事業の不振・ホテル事業の一時休業等。
- 通期営業利益は、上記の売上高の下振れ要因により、**従来予想から11.13億円（67.6%）減の5.34億円予想に修正**。インベスト事業における営業利益の来期への期ずれ額は最大で7億円程度となる可能性があるため、それを加味し算出。

(百万円)

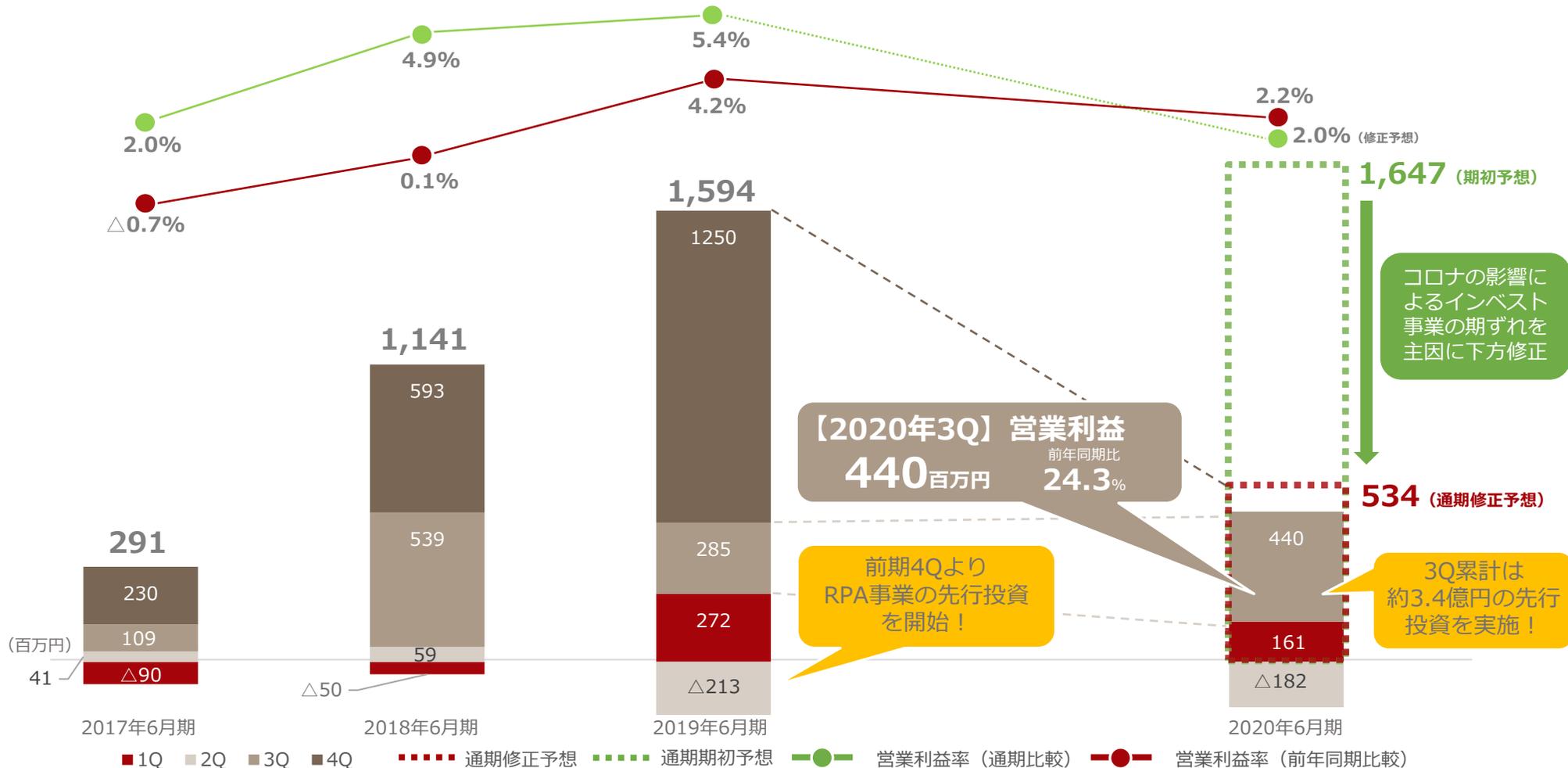
	2020年6月期 (期初予想)	2020年6月期 (5/15修正予想)	増減額	増減率
売上高	31,256	26,112	△5,144	△16.5%
営業利益	1,647	534	△1,113	△67.6%
経常利益	1,470	396	△1,074	△73.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	929	116	△813	△87.5%

※本来、今期は4Qに一番収益が積み上がる予定だったため大幅な修正となりましたが、緊急事態宣言解除後の状況（インベスト事業の決済再開後の進捗・賃貸仲介事業の需要回復・ホテル事業の再開時期など）は現段階で不透明であり、4Qの業績見通しは不確定要素を多く含んでおります。本修正予想は、各事業の4Q見通しにおける下限値を用いて算出したため、今後のあらゆる状況次第で実績値と差異が発生する可能性があります。

- 創業以来、前期（2019年6月期）まで12期連続増収を達成。
- 売上高は下期偏重が例年の傾向（主力のプロパティマネジメントはストックビジネスで、引っ越しのハイシーズンが当社の下期にあたるため）
- 今期は上期通過時点では例年以上に下期偏重が強い年度となる予定であったが、コロナの影響を受けて下方修正し、やや下期偏重傾向に。



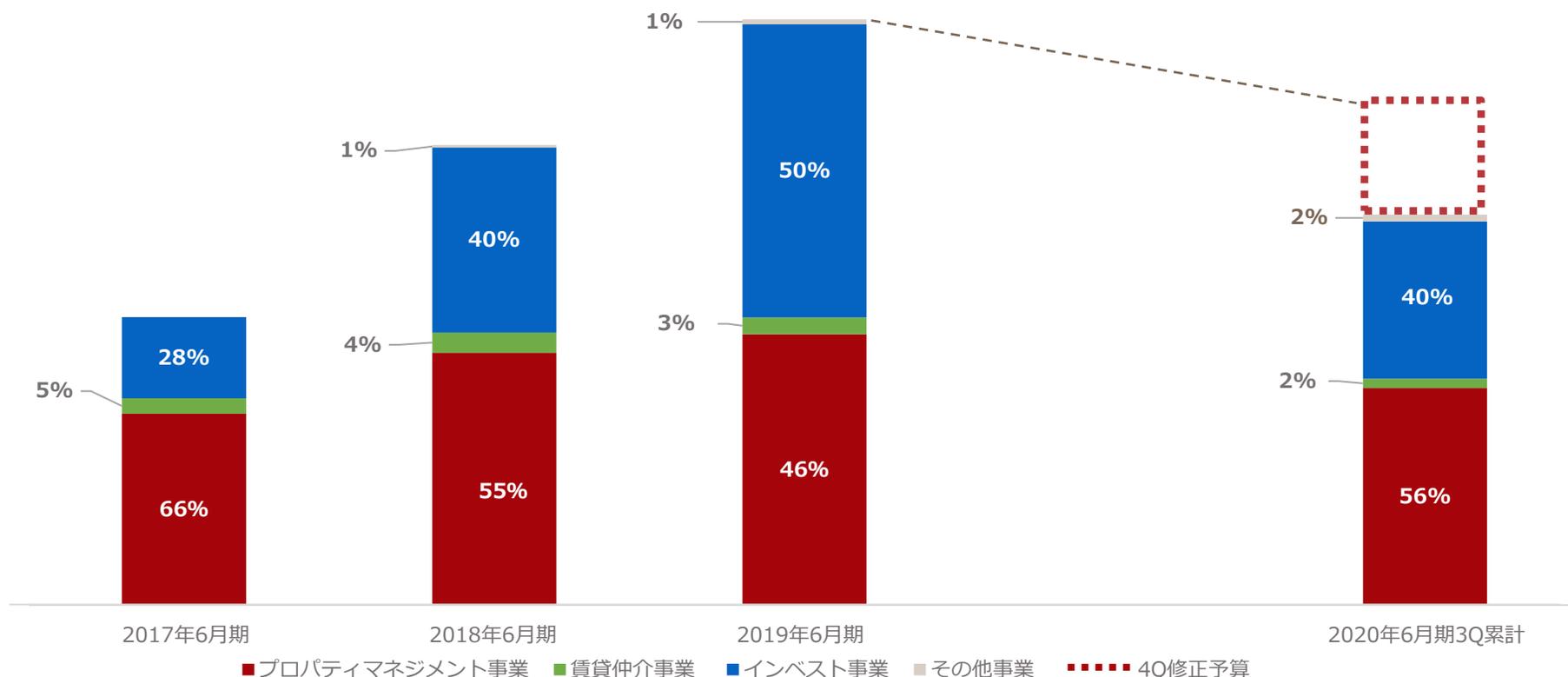
- **営業利益においては例年、売上高以上に下期偏重の傾向**（賃貸管理および賃貸仲介は契約件数の増加に伴い、利益が積み上がっていく傾向のため）
- 今期は上期が0.21億円の赤字計上となり、下方修正後も極端な下期偏重自体については変わりはない。
- 今期の営業利益率は従来の5.3%予想から2.0%予想に低下。



セグメント別売上高の推移（4年間）

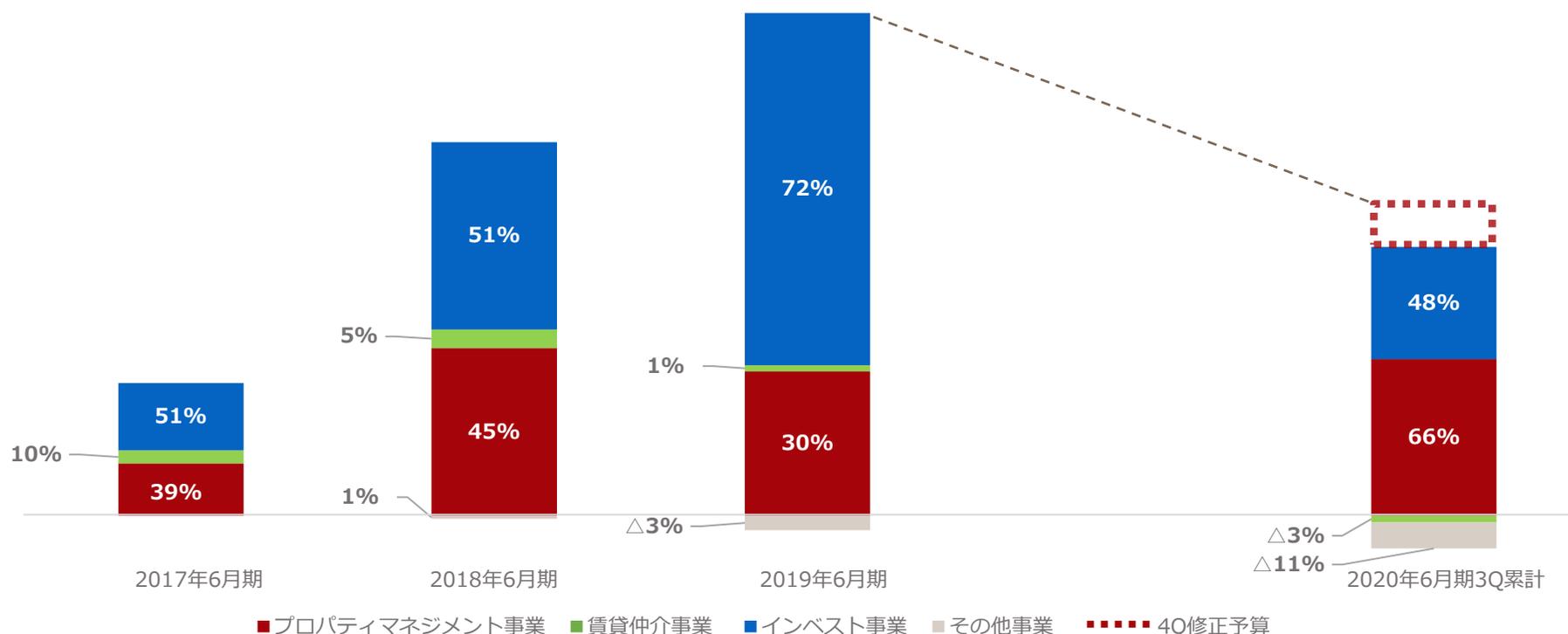
- 前期はインベスト事業におけるヴェリタスの自社開発物件の販売が好調だったため、売上比率がプロパティマネジメント事業を超え50%となったもの、今期はインベスト事業の新規案件数が限られることから、**売上比率は再びプロパティマネジメント事業がトップ**となる。
- 3Q累計の売上比率は、主力のプロパティマネジメント事業が56%、賃貸仲介事業が2%、インベスト事業が40%、その他事業が2%。

(%=セグメント別割合)



- **前期までの通期営業利益**においては、粗利益率の高い自社開発物件の販売が含まれる**インベスト事業の占める割合が最も大きい傾向**が続いた。
- しかし、インベスト事業の販売物件数減少で、**3Q累計はプロパティマネジメント事業が占める割合がインベスト事業を大きく上回る結果**に。

(%=セグメント別割合)



- 有価証券の時価評価により投資有価証券及び純資産が増加。（主に出資先のサイバーセキュリティクラウド<4493>新規上場に伴う含み益発生）
- 自己資本比率が期首**18.9%**から3Q末**20.4%**に上昇。

連結B/Sサマリー

(百万円)

	2019年6月期末	2020年6月期3Q末	前年増減額
流動資産	9,807	9,506	△300
固定資産	3,840	5,166	1,326
繰越資産	10	4	△6
資産合計	13,659	14,678	1,019
流動負債	4,222	5,785	1,563
固定負債	6,834	5,885	△949
純資産	2,602	3,007	405
負債純資産合計	13,659	14,678	1,019

03

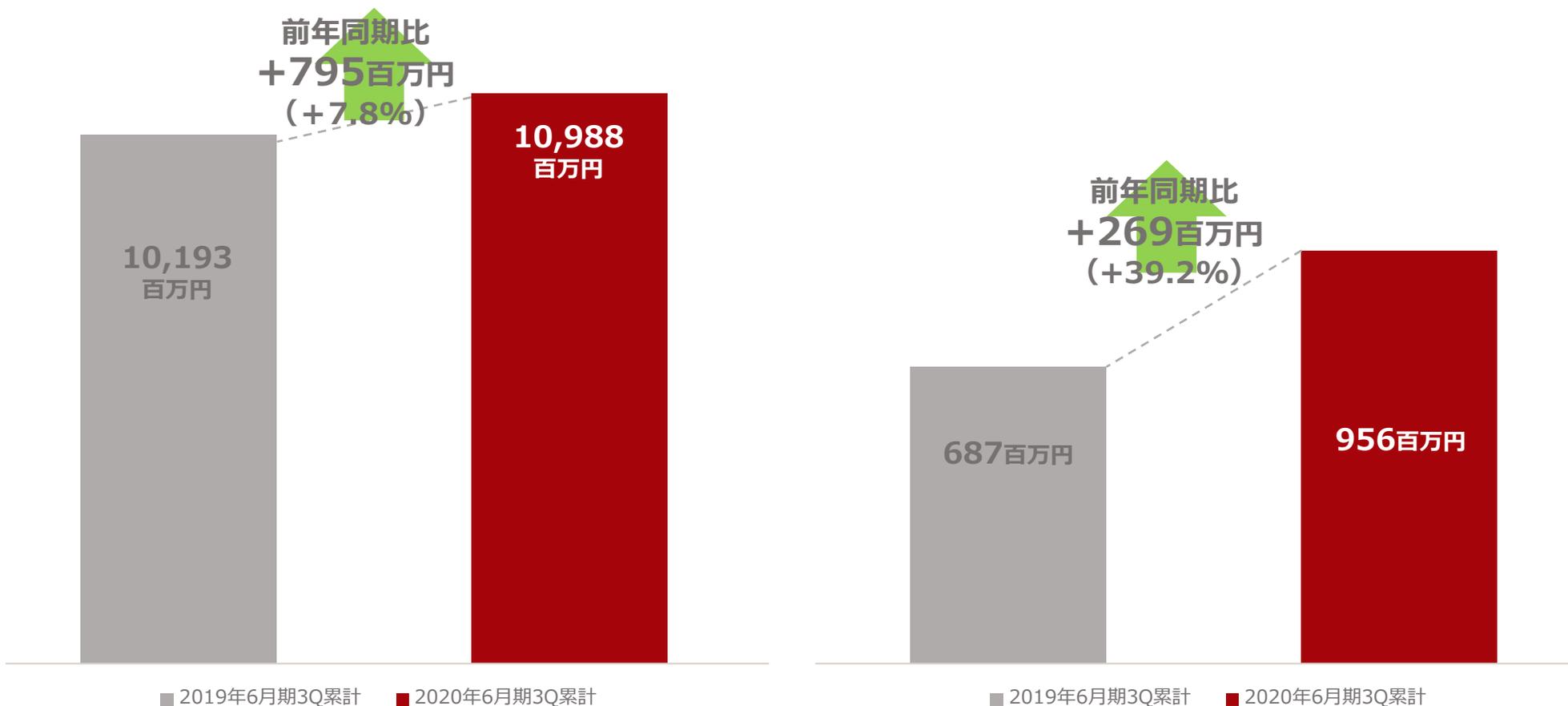
プロパティマネジメント事業

(AMBITIONを中心に、ヴェリタス・インベストメント、VALORでも一部展開)

- プロパティマネジメント事業の3Q累計売上高は、管理戸数の増加と高入居率の維持とにより**前年同期比7.8%の増収**。3Q（1-3月）は引っ越し需要が高まる季節的要因によって契約数の増加も見られた。
- プロパティマネジメント事業の3Q累計営業利益は、稼働率の向上及び家賃相場の上昇による一戸あたりの利益幅の拡大により**同39.2%の増益と好調**。

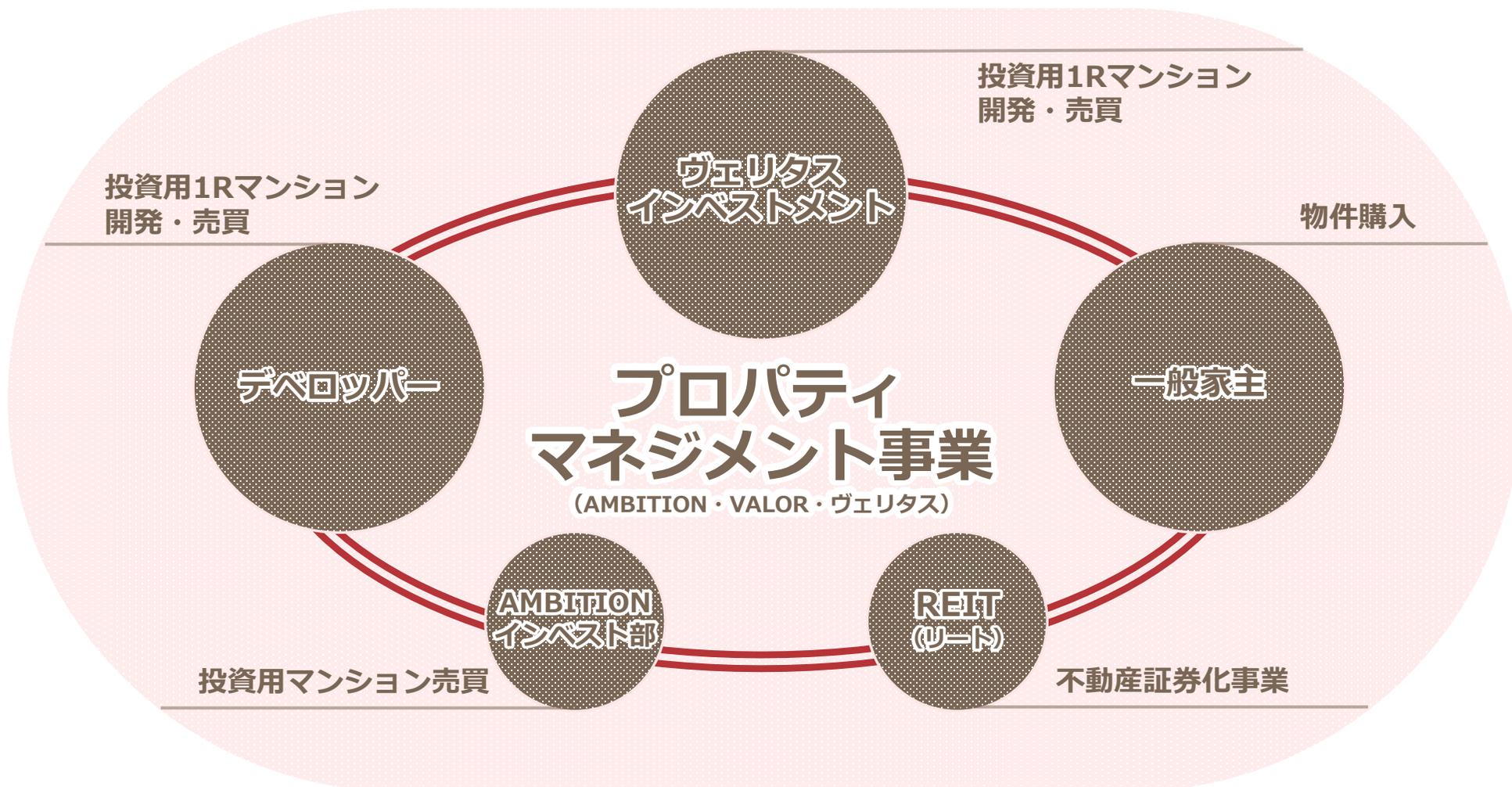
売上高

営業利益



安定した自社管理物件獲得のための事業スキームを構築

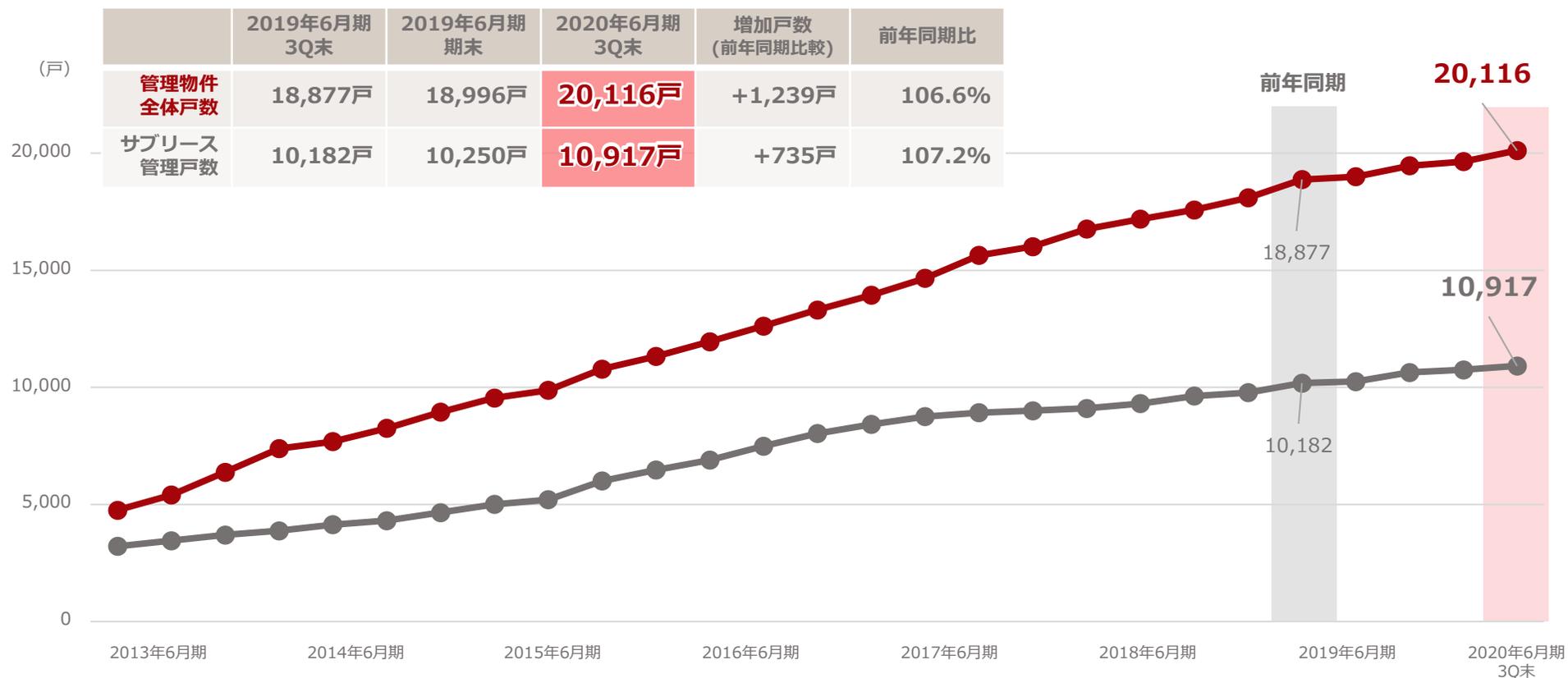
【グループ内】 連結子会社ヴェリタス・インベストメントを中心に、AMBITIONインベスト部からも物件を獲得。
【グループ外】 当社はリーシング力で高い評価を得ており、多方面から物件を供給していただいています。



2007年9月の創業よりプロパティマネジメント事業を中核として展開しています。不動産の売買はマクロ経済によって影響を受けますが、当社のプロパティマネジメント事業は順調に業績を伸ばしています。

賃貸管理はストックビジネスであることから、**管理戸数の増加**により、**景気に左右されることなく安定した収益**を見込める事業です。今後も物件の適正な価値評価を行いつつ、積極的に拡大していきます。

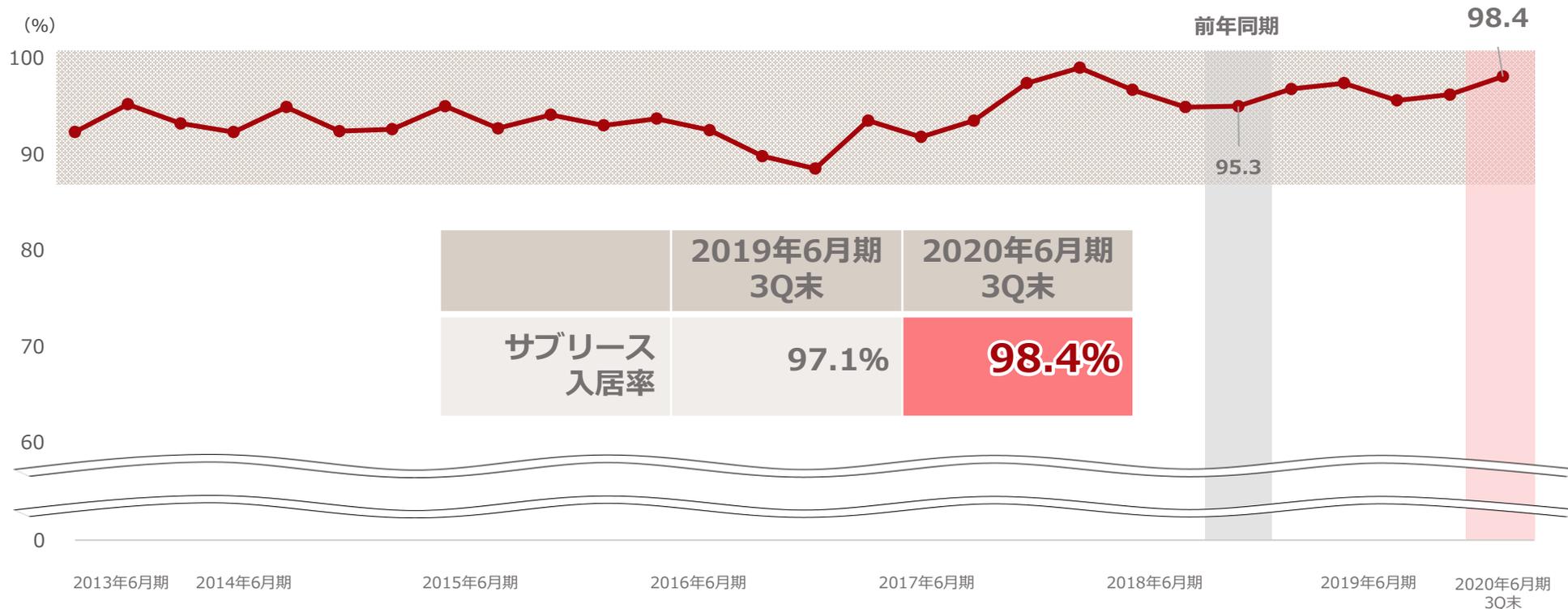
管理戸数およびサブリース管理戸数の推移



需要の高い23区内を中心に、デザイナーズなどハイクオリティな物件を多数保有しており、また、自社で賃貸仲介事業も展開していることで、**業界の中でも高水準の入居率**をキープしています。

- 管理物件：デザイナーズなどハイクオリティなマンション中心
- エリア：東京（23区中心）＋ 神奈川・千葉・埼玉の一都三県に集中
- ターゲット層：若年層向け中心

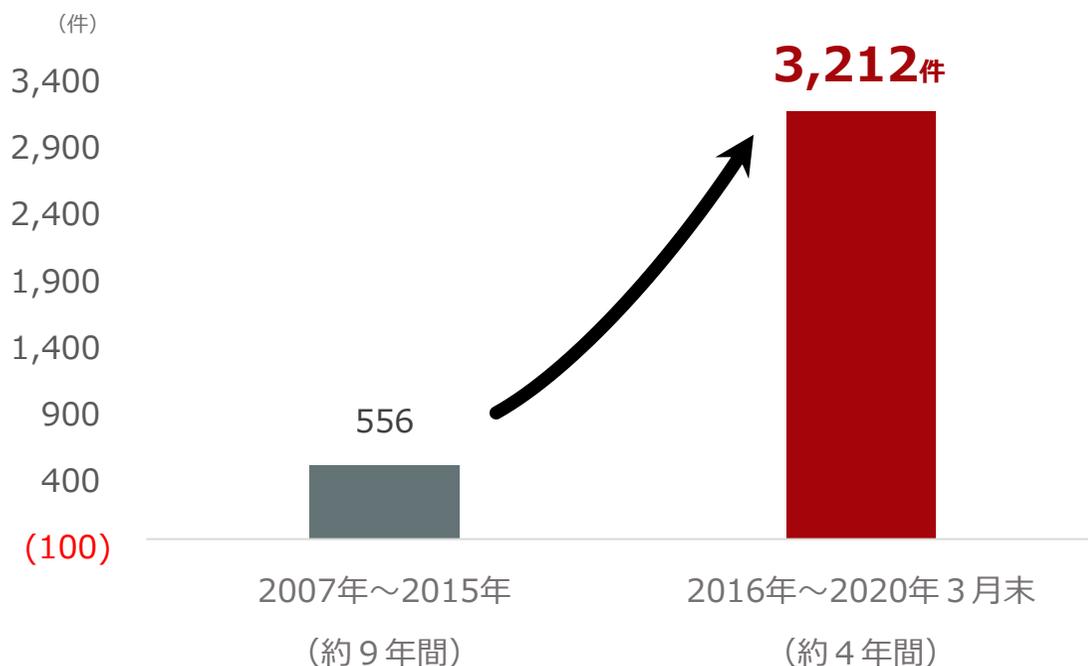
入居率の推移



2019年4月からの新在留資格運用を受け外国人労働者の環境整備を強化

- AMBITIONが抱える20,116戸の管理物件に占める**外国人居住率は9.0%**となっています。
- 外国籍の累計契約数が直近で3,212件となり、2015年時点から5倍超に急増しています。

AMBITION管理物件外国籍契約数

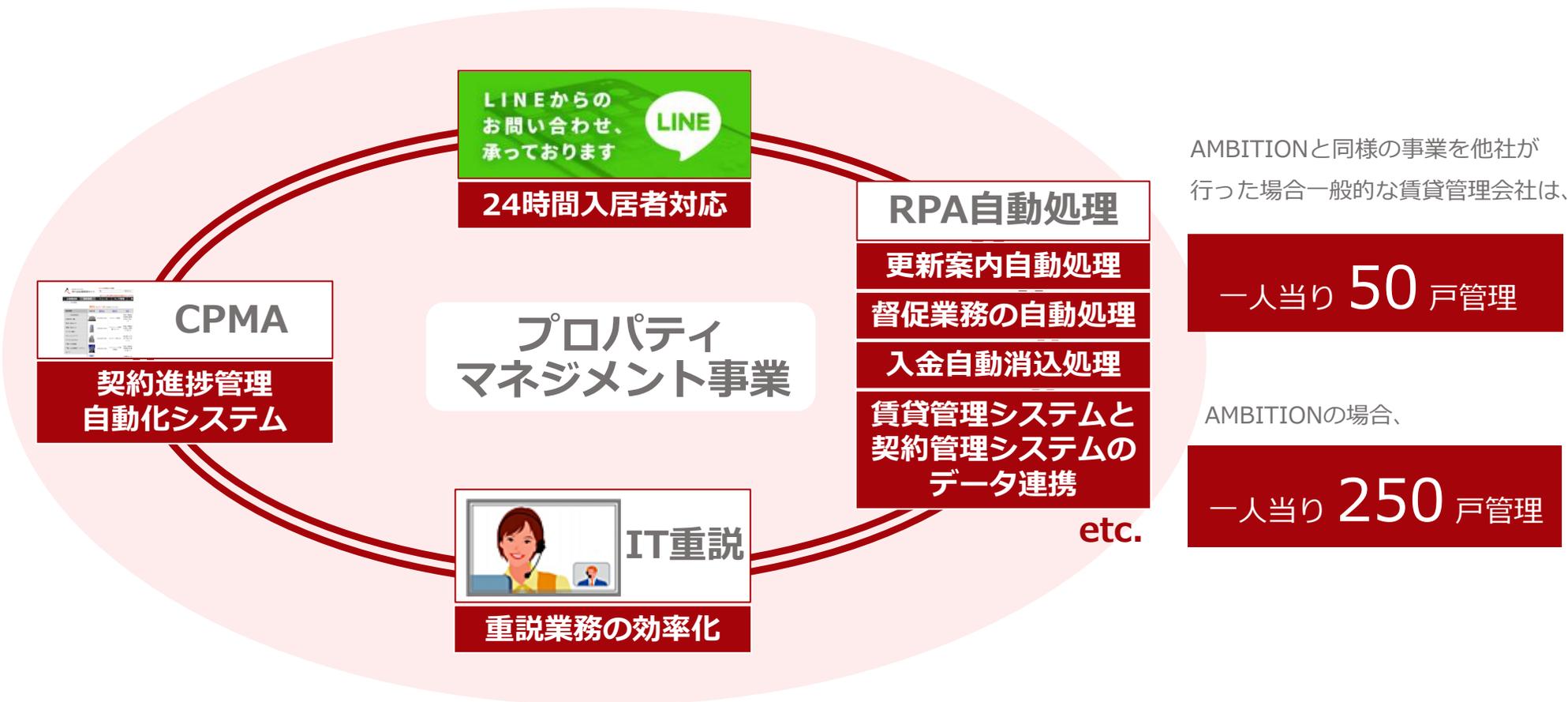


日本における外国人人口



テクノロジーの導入でプロパティマネジメント事業の

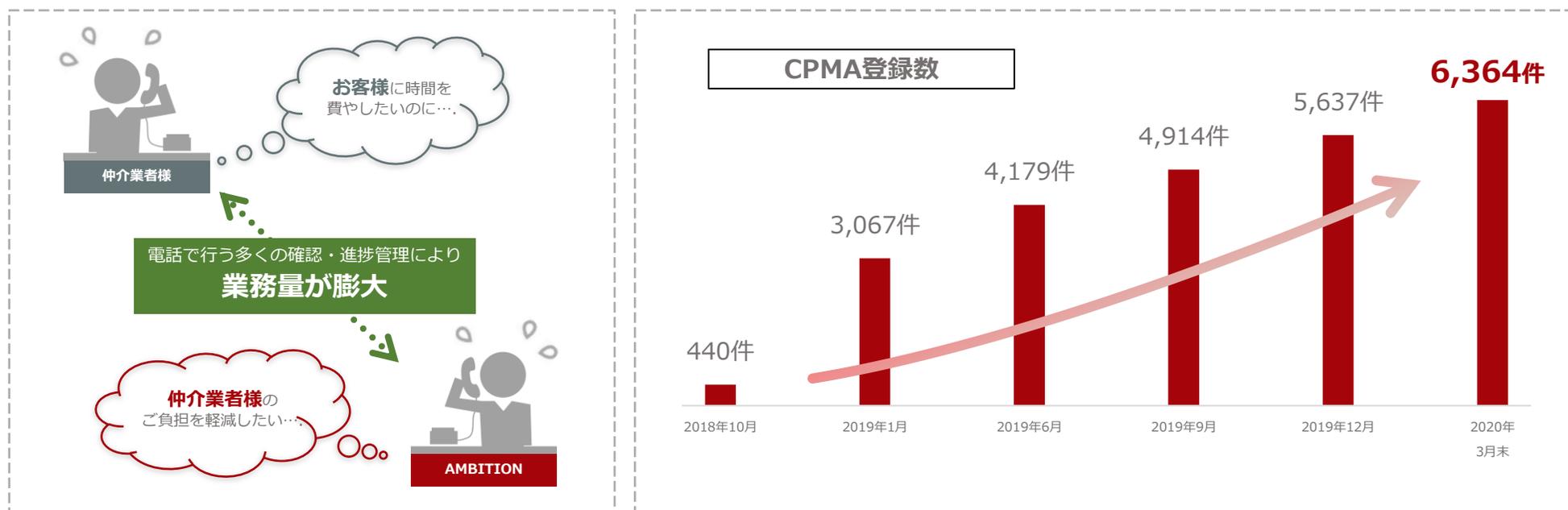
業務効率500% (当社比)



「CPMA」の導入で、仲介業者様とリレーションの効率化を図る！

2018年10月、仲介業者様との日々の膨大な仲介業務を簡素化するソリューションとして、仲介業者様専用サイト・契約進捗管理自動化システム「CPMA」（Contract Process Management Automation）を開始しました。

現状毎月多くの仲介業者様に利用していただき、好評をいただいています。



「CPMA」の導入により、WEB画面で分かりやすく“見える化”

- 空室確認、内見予約、申込進捗管理などをwebで一元管理
- お客様との対応時間を増やし「顧客満足度アップ」
- 働き方改革の実現

仲介業者様専用サイト『CPMA』

ここで
審査状況が
把握できる！



プロパティマネジメント事業では、お客様の**利便性が向上**する新サービスを続々と導入し、顧客満足度の引き上げに努めています。



スマホ決済（QRコード）サービス開始



2019年6月、近年増加傾向にあるモバイル決済のニーズに対応するため「PayPay（ペイペイ）」「LINE Pay（ラインペイ）」による、QR決済を開始しました。



鍵複製代の支払い等において、若年層を中心にスマホ決済の利用頻度が拡大しています。

subslife

Subslifeサービス開始



2019年6月、AMBITIONの取り扱い賃貸物件にお住まいのお客様に対し、家具・家電のサブスクリプション型サービスである、取扱ブランド数41種、取扱家具数38,000種「subslife」の提供を開始しました。



“家具・家電選び放題”など、新たな提供方法の導入も検討中です。



アン[®]引越サービス開始



2019年8月（1Q）、不用品の買い取りをワンストップで行い、引越の際にどうしても出てしまう不用品等を売却することで、荷物を軽く、引越し料金をお安くすることができるサービスを開始しました。



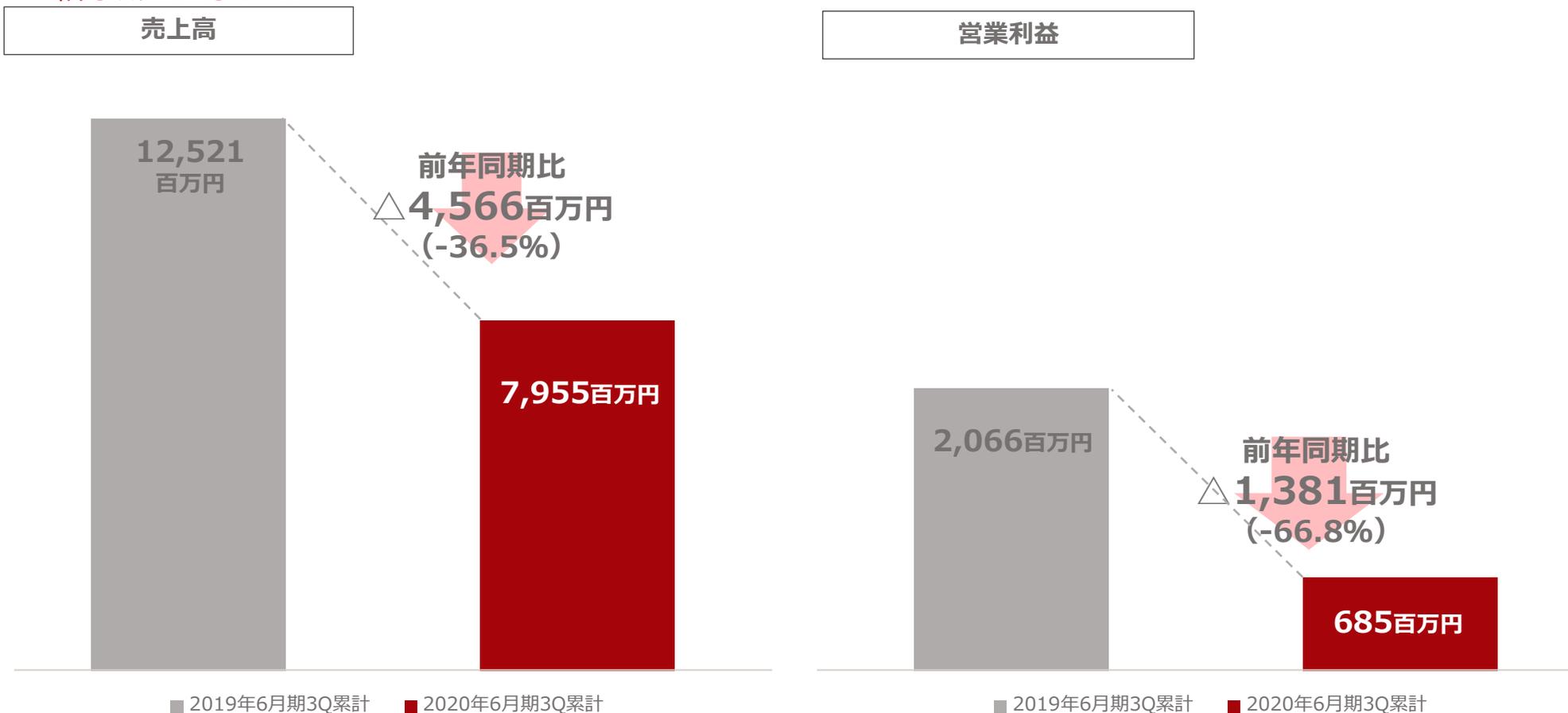
サービス開始から順調に成果を上げており、今後も管理戸数の増加と共に利用者増が見込まれます。

04

インベスト事業

(ヴェリタス・インベストメントを中心に、AMBITIONインベスト部でも展開)

- インベスト事業の3Q累計売上高は、前年同期との比較において売却件数が減少したこと、また今期は上期に中古物件の販売が多かったことにより**前年同期比36.5%の大幅減収**。
- インベスト事業の3Q累計営業利益は、減収に伴い**同66.8%の大幅減益**。前年同期は自社開発の新築物件を多く含んでいたのに対し、今期の上期は中古物件の販売増・新築物件においても他社物件の販売が中心であったため粗利率が低下。3Q（1-3月）は自社開発の新築物件の販売が2棟あったものの、3Q累計での前年同期比較においては大幅な減益となった。



VERITAS INVESTMENT ヴェリタスの好調なマンション販売

有名デザイナー監修 + 都内プレミアムエリア = 高入居率 × 高賃料 = 高利回り！

連結子会社であるヴェリタス・インベストメントの新築投資用デザイナーズマンションの好調な販売が、インベスト事業の躍進に寄与しています。

投資用ワンルーム販売で最も重要なことは、投資家のリスクを最低限に抑えることです。

ヴェリタス・インベストメントは、高賃料 × 高入居率 = 高利回りで多くの投資家のリスクを回避しています。



VERITAS INVESTMENT	2020年6月期3Q累計実績 (ヴェリタスのインベスト事業のみの業績)
売上高	55.6億円
物件決済戸数	187戸

1カ月の
竣工遅れ

「PREMIUM CUBE 代々木上原」
24戸中23戸を3Q計上済！
(残り1戸は4Q計上予定)

(注) 設計図面等をもとに作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

『新築投資用デザイナーズマンション』販売開始後に早期完売続く

【2020.6上期】：新築の自社開発物件に限られており、中古物件も多数。

【2020.6下期】：全物件が【自社開発の新築物件】！そのうち1棟は【大型物件】！

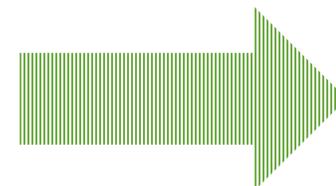
→ 今期は上期と下期で販売物件に大きな違いがあり、供給戸数においても下期偏重。

2020年6月期【下期】売上計上分



緊急事態宣言後、契約案件の決済が先延ばしとなる事態が発生。

約30億円分の売上計上が来期へ期ずれとなる可能性がある。



2020年6月期【上期】売上計上分

※他、中古物件多数あり



(注) 設計図面等をもとに作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

AMBITION本体のインベスト部は、 中古物件の『価値の最大化』が強み！

【事業内容】

- 《中古》分譲マンションのリノベーション・再販
- 《新築》一棟マンション販売
- 不動産売買仲介

AMBITIONインベスト部では、“立地”を重視した中古マンションを仕入れ、『バリューアップ』した上でエンドユーザー様や投資家様向けに販売を行っています。



今後も**首都圏のプレミアムエリア**において魅力ある開発物件でアンビシヨングループ全体へのシナジー効果を追求する計画です。

コロナの影響により物件仕入れを中断中

上期はヴェリタスに加え、AMBITIONインベスト部でも物件の完成が遅れ、**下期に期ずれとなった大型物件を3Qで計上**いたしました。しかしながら、コロナの影響で購入意欲が低下しているため、**現在は物件の仕入れを一旦ストップ中。**

2020年6月期【上期】



売上計上イメージ図

大型物件

2020年6月期【下期】



現在コロナの影響により物件仕入れをストップ中

■ 2019年11月25日（2Q） 不動産特定共同事業の許可を取得

不動産物件の開発・販売を行うインベスト事業の新事業として、不動産特定共同事業の許可を取得しました。

■ 2020年1月14日（3Q） 『Afunding』サイトオープン & 第1号案件出資募集開始

不動産投資クラウドファンディングサービス『Afunding』のサイトをオープンし、投資家登録を開始するとともに、Afunding 第1号案件「相模大野ハイツ」を運用開始しました。**現在第2号案件準備中**です。



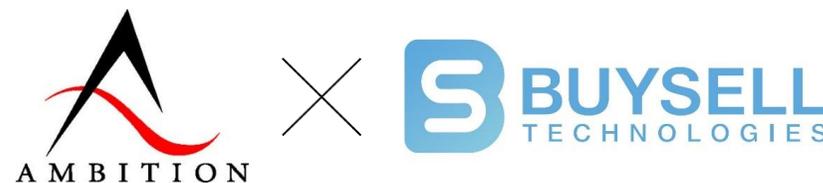
スマホで申し込める！



■ 2019年12月24日（2Q） BuySell Technologiesと 業務提携合意

「不要な不動産ゼロ」の社会作りに貢献すべく、ネット型リユース事業を手掛ける株式会社BuySell Technologiesと業務提携を行うことで合意しました。

- 当社**インベスト事業**において、BuySell社を通じてお客様の所有する不動産物件を買取り、**リノベーション**を行い**中古再販**
- 当社インベスト事業の新事業である**不動産特定共同事業**として、同不動産物件を**クラウドファンディング**にて買取り、**不動産小口化商品**として提供



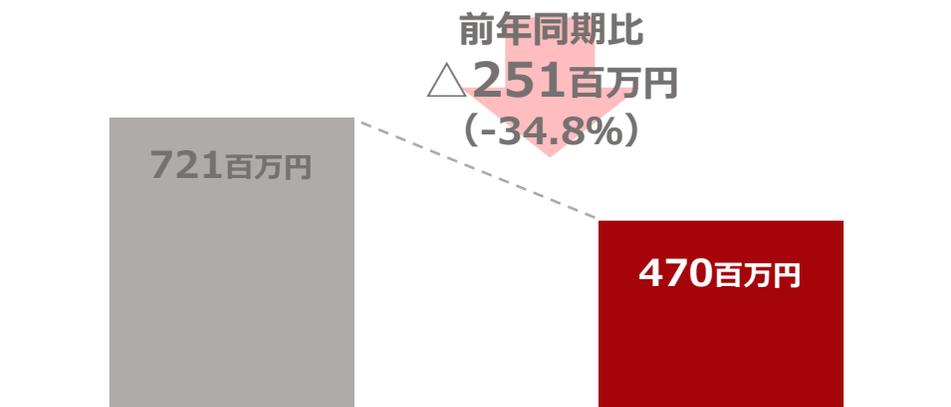
05

賃貸仲介事業

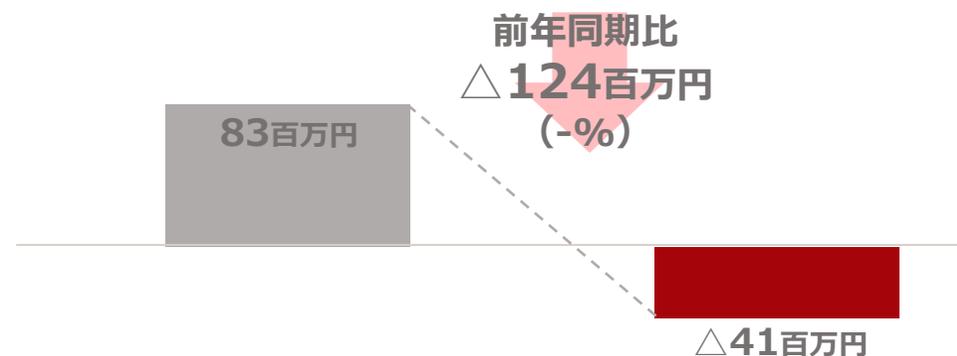
(アンビション・エージェンシー、VALORで展開している他、
新会社としてアンビション・レントおよびアンビション・パートナーを1Qに設立)

- 賃貸仲介事業の3Q累計売上高は、前期より戦略的な店舗閉鎖を実施したこと（前年同期20店舗→12店舗体制）や、3Q（1-3月）にコロナの影響で来客数が減少したことにより当初想定していた売上を計上できず、**前年同期比34.8%の減収**。外出自粛傾向・大学の入学延期によって学生需要が大きく減少したことに加え、法人需要も減少。
- 賃貸仲介事業の3Q累計営業損益は、段階的な店舗閉鎖は上期までに実施済みであったため、本来、下期から収益回復を想定していたが、コロナの影響を受けて前年同期との比較では**赤字転落**。3Q（1-3月）に0.57億円の利益を計上したものの、当初想定額を大きく下回る結果に留まり、上期時点での赤字（△0.98億円）をカバーしきれなかった。

売上高



営業損益



■ 2019年6月期3Q累計 ■ 2020年6月期3Q累計

■ 2019年6月期3Q累計 ■ 2020年6月期3Q累計

- お客様のご要望・ライフスタイルなどを把握し、理想の住まいをご紹介します。VALORの一部では、物件を所有しているオーナー様のお宅を訪問し、新規で管理物件を獲得する業務も行います。
- WEB集客主流に前期よりシフトチェンジを進め、店舗数を段階的に縮小させたものの、当社は**実店舗のリーディング力が強みでもあり、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。
- コロナ禍において、リモート内見の重要性が急激に高まり、遠方のお客様の対応も実施。今後はGWから試験導入中の新リモート接客システムの需要が高まる見込みです。



ルームピア WEB・法人課



バロー 鶴見店



ルームピア 中目黒店



ルームピア 高田馬場店



バロー 相模大野店



バロー 横浜岡野店



バロー 二俣川店



ルームピア 東大宮店



ルームピア 銀座店



バロー 上大岡店



バロー 横浜店



バロー 日吉店

- 株式会社アンビション・ルームピアは、2020年4月30日をもって吸収合併、2020年5月1日より**株式会社アンビション・エージェンシー**となりました。

業務内容等はこれまで同様、アンビショングループとして賃貸仲介部門を担ってまいります。

また、店舗屋号はこれまでの歴史を引き継ぎ、ルームピアとして営業いたします。

- 組織再編成に伴い、ルームピア相模大野店からバロー相模大野店として5月9日に新規オープンいたしました。



**「株式会社アンビション・エージェンシー」
始動**



**「株式会社VALOR」相模大野店
新規オープン**

2019年7月（1Q）、賃貸仲介事業の一部では、事業の棲み分けとして会社を分社化し、**株式会社アンビション・レント（学生向け）**と**株式会社アンビション・パートナー（法人向け）**を設立しました。

コロナによる影響で入学・入社延期となり、部屋選びがストップしている傾向が強くあるものの、緊急事態宣言解除後に需要の回復が見込まれます。

学生向け



**「株式会社アンビション・レント」
を設立**

株式会社アンビション・ルームピアの学生課が独立し、『株式会社アンビション・レント』を設立しました。近年増加傾向にある国内の学生のお部屋探しをメインに、**2019年8月（1Q）**からは「中国のUhomesとの業務提携」による外国人留学生のお部屋探しも開始するなどサービス向上を図っています。

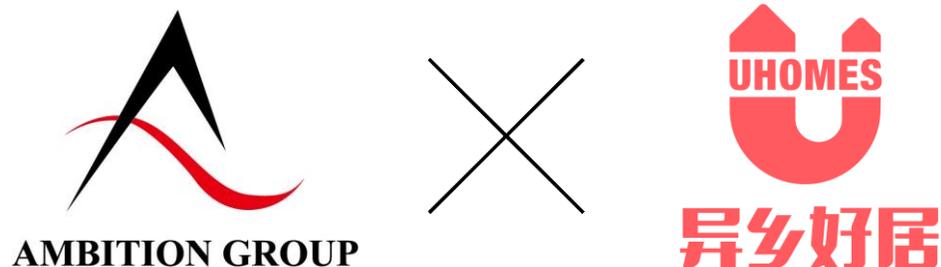
法人向け



**「株式会社アンビション・パートナー」
を設立**

株式会社アンビション・ルームピアの法人課が独立し、『株式会社アンビション・パートナー』を設立しました。BtoB事業を展開し、提携企業の従業員のお部屋探しをサポートしています。各企業の社宅規定に沿った良い物件をご提案し、従業員満足度の向上に貢献します。

中国人留学生向け大手賃貸事業者「Uhomes」との業務提携



2019年8月（1Q）、連結子会社である株式会社アンビション・レントは、留学生の住宅紹介事業を行う中国企業 異郷好居网络科技有限公司（ブランド名：Uhomes（ユーホームス）、以下「Uhomes」）との間で、業務提携を行うことについて合意しました。

Uhomesは、主に中国から国外に出る海外留学生向けの住宅紹介事業を行う中国の大手企業です。設立から4年でトータル8万人の中国人留学生に海外の安心・安全なセカンドハウスを提供しています。

今回の提携を機に、Uhomesの中国からの海外留学生向け不動産情報サイトから、アンビション・レントが日本における留学生向け物件を紹介し、成約へ繋がります。



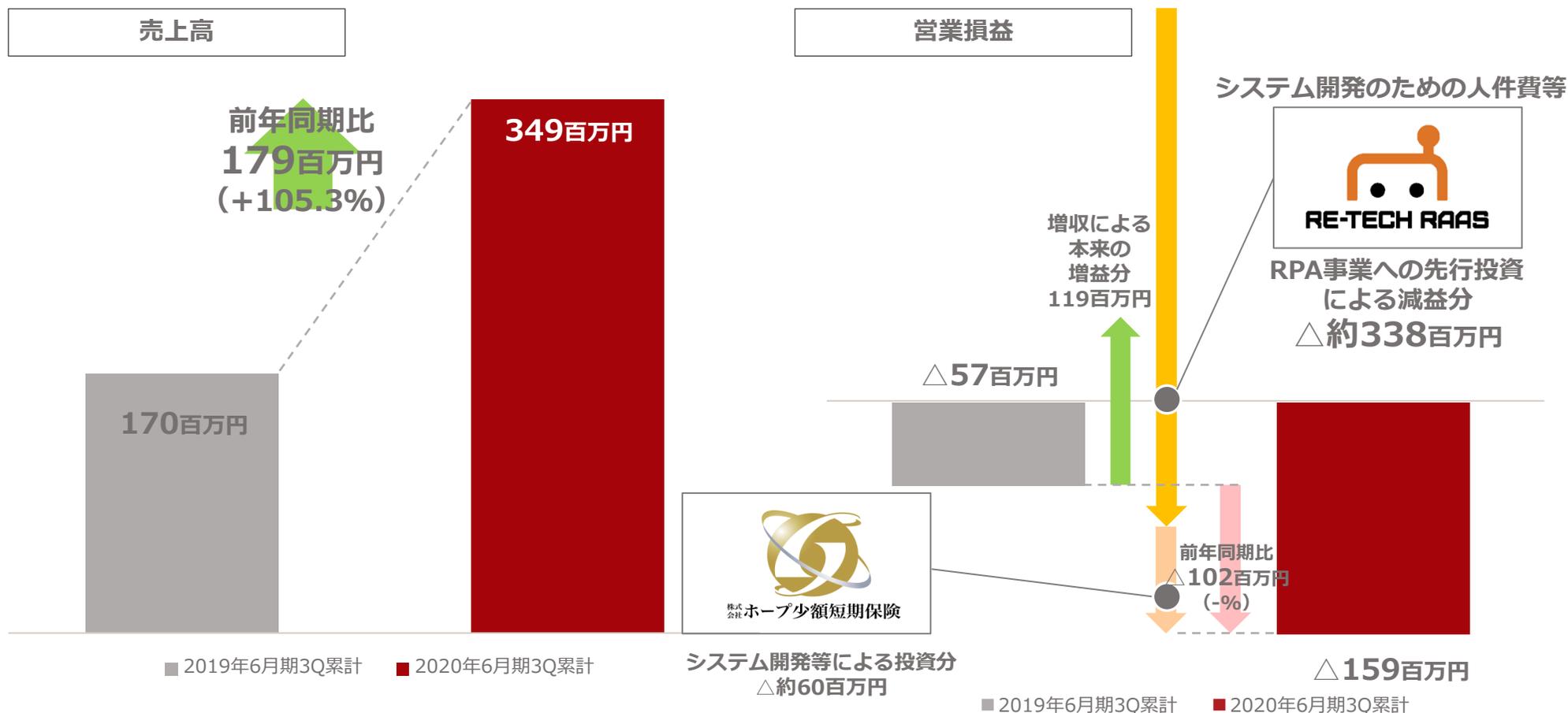
業務提携後、契約数は順調に増加していたが、**コロナの影響**で渡航制限や隔離措置により当初3Q予定をしていた申し込み案件のキャンセルが相次ぐ。今後、**コロナの影響**が縮小し、留学生の大学入学が決まれば、**需要回復が期待できる**。

06

その他事業

- 不動産テック事業（新会社Re-Tech RaaSを1Qに設立、RPAリテックラボでも展開）
- 少額短期保険事業（ホープ）
- ホテル事業（AMBITION）
- 海外システム事業（アンビションベトナム）

- その他事業の3Q累計売上高は、ホテル事業の売上増加および少額短期保険の契約件数増加等により**前年同期比105.3%の増収**。
- その他事業の3Q累計営業損益は、**RPA事業の先行投資(約3.4億円)**および**少額短期保険のシステム投資(約0.6億円)**による影響で**赤字幅拡大**。
- RPA事業の先行投資：3Q(1-3月)は当初予定よりやや抑える形で約1.2億円実施。コロナの影響で優秀な人材を獲得しやすくなったことはポジティブ。来期以降の成長につなげるため、4Qも引き続き先行投資を実施予定。



不動産テック事業を拡大させるため、現在**積極的に先行投資**を行っています。
(今期の先行投資想定額：5億円程度、3Q時点で約3.4億円実施)

テクノロジーを活用した住まいの未来を創造する

業務効率化

人的リソースの
有効活用

お客様の
利便性向上

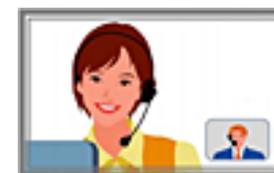
RPAを活用した
効率的な
働き方改革へ



合併会社
リテッククラス設立



AIを活用したサービス
『反響倍増くん』提供



IT重説

今期、積極的な先行投資を実施中！

**2019年7月（1Q）、不動産会社向けRPA開発・販売会社として
AMBITIONとRPAテクノロジーズの合併会社
株式会社 Re-Tech RaaS（リテックラース）を設立しました。**



Re-Tech RaaS（リテックラース）とは、「**Real Estate**（不動産）」+「**Technology**（技術）」+「**Robots**（ロボット）」+「**Software as a Service**（サービスとしてのソフトウェア）」を掛け合わせた造語であり、「不動産テック会社としてロボットを活用したネットワーク型サービス」という意味を持ちます。

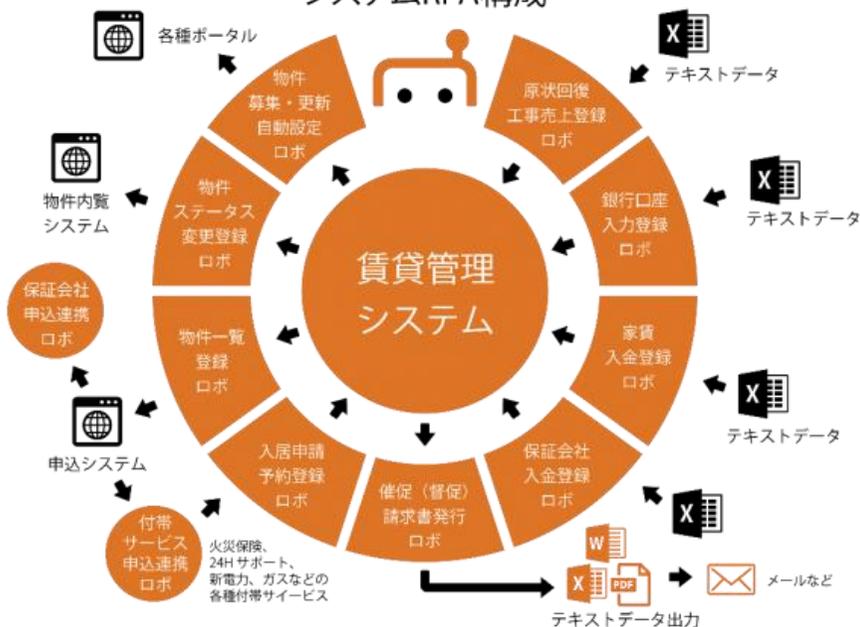
労働集約型である不動産業界の救世主に！



不動産

× RPA × BPO = 業務効率アップ！

システムRPA構成



全国の宅地建物取引業者数は124,430社（注）

そのうち約95%は従業員数10名以下。

働き方改革で勤務時間が短縮されるため、業務効率を向上させるニーズが高まっています。

そのニーズに応えるため、RPAテクノロジーズ社と合併会社Re-Tech RaaS（リテックラース）を設立しました。

賃貸管理ソフトメーカーと業務提携を行い、不動産業者向け業務効率向上のための**RPA+BPOパッケージ『ラクテック』**を販売します。

（注）2019年3月末 国土交通省発表

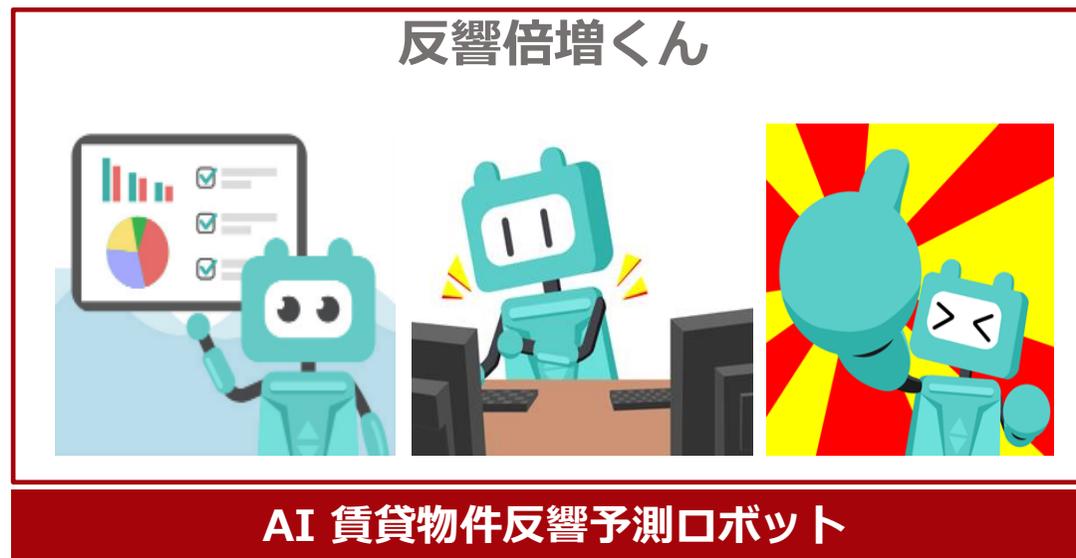
当社のRPAシステムを導入することで、事業成長の推進に繋がります！

コア業務に専念することができ、業務効率向上が見込まれます。

Re-Tech RaaS モデル図



『ラクテック』とは？
不動産会社におけるノンコア業務（単純なデータ入力作業等）をRPAとBPOを使って入力業務代行するサービスです。



『反響倍増くん』とは？

→ 物件情報をAIが分析して「お客様が借りたい物件」を予測してくれるロボットです。

『反響倍増くん』を使うと…

店長の代わりにアルバイトが物件情報を入力しても、店長より良い「お客様の反応」が得られています。

反響倍増くんは、業務効率のアップとお客様のニーズを掴むロボットとして好評をいただいています。

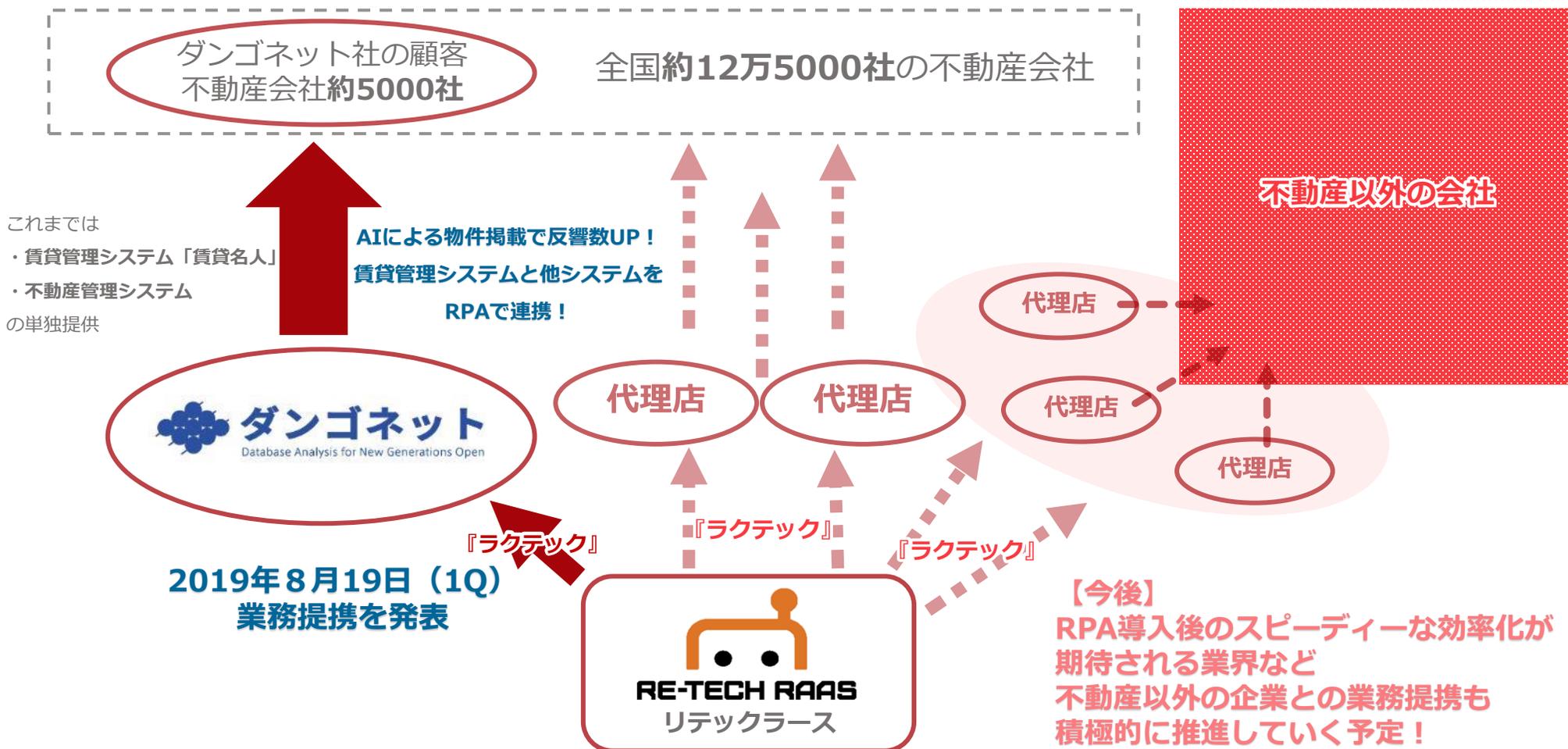


本来の『反響倍増くん』に**自動入力をするシステムを追加し、2019年12月から実販売を開始**いたしました。

これまでに累計100ユーザー以上の利用実績があり、今後もユーザー数拡大を目指します。

不動産業界の業務効率の向上をサポート！

今後は**不動産以外への会社**への提供も積極的に行い、あらゆる企業の「働き方改革」の支援をしていきます！

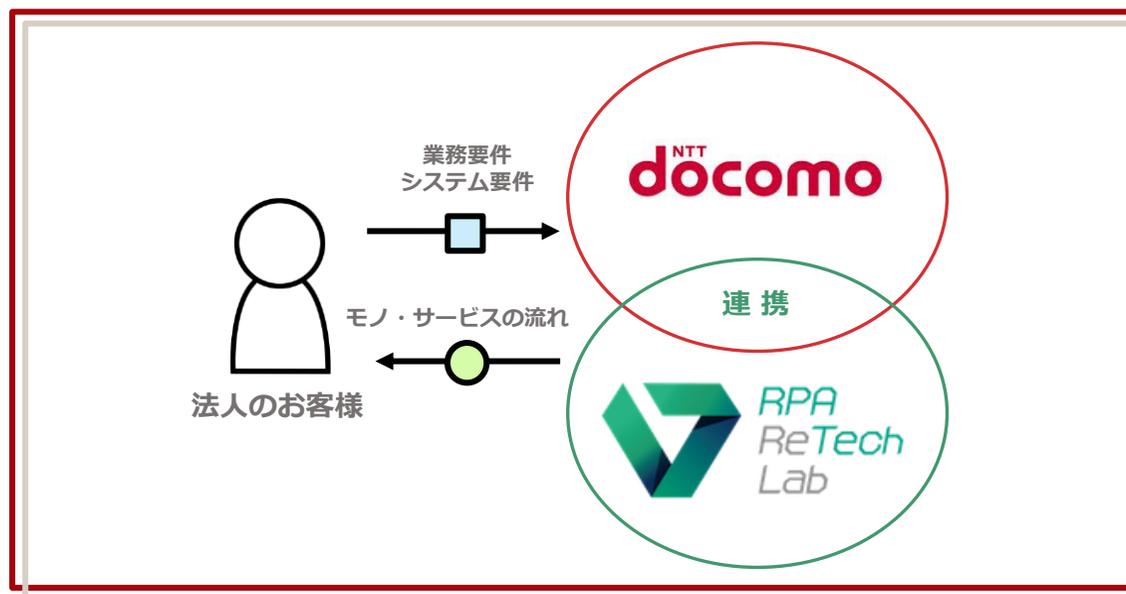


2019年9月30日（1Q）に『NTTドコモからRPA業務受託開始』を発表

『RPA業務受託事業』で法人のお客様満足度向上に努めます！

- NTTドコモが取り扱っているRPAソフトウェア「WinActor®」は、Windows 端末におけるパソコン操作等をシナリオとして記録させ、パソコン操作を自動化するソフトウェア型ロボットであり、プログラミングの知識がない方でも業務の自動化・効率化ができるとして高い評価を得ています。このたびリテックラボは、NTTドコモと「WinActor®」のシナリオ構築を支援する業務委託契約を締結しました。
- **今後は不動産業界に留まらず、あらゆる企業が抱える定形業務の負荷軽減・効率化をRPAによりサポート**することで、人間が得意としRPAではできない業務（RPAの指示・管理、お客様対応業務の充実、新たな価値創出に向けた企画等）に社員や職員の時間をより割り当てられる「働き方改革」の支援をします。

NTTドコモRPA業務受託事業

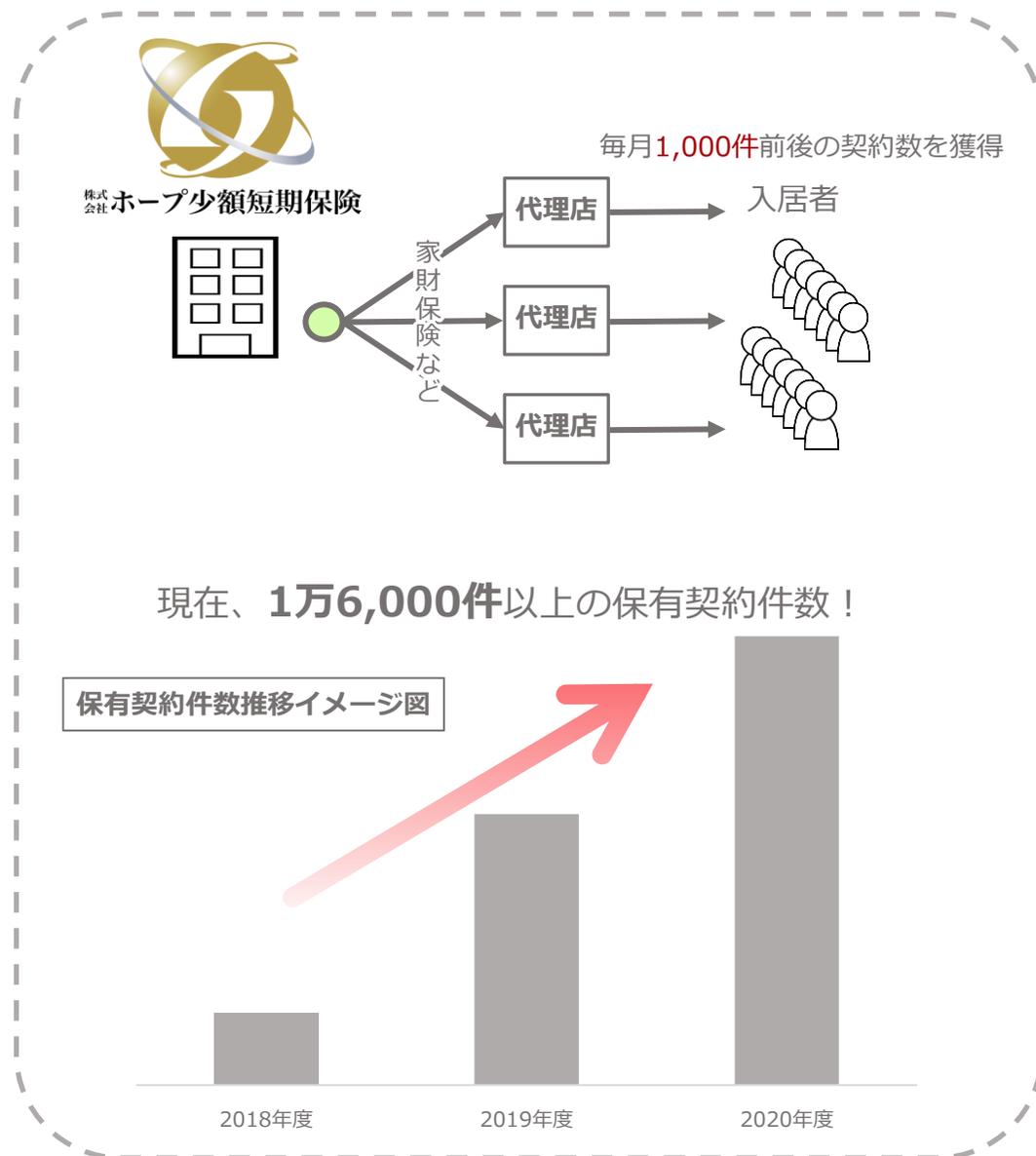


株式会社ホープ少額短期保険は、**2016年11月**の設立より、アンビシヨングループの管理物件・仲介物件にかかわるお客様に対し、賃貸住宅入居者向け家財保険・賠償責任保険などの契約を担当しています。



【POINT】

- ・ 毎月1,000件前後の新規契約数
- ・ 弊社管理物件の増加により保険契約数も増加
- ・ グループ内に少額短期保険事業を持つことでお客様の多様なニーズに応えることが可能
- ・ **お客様のニーズに合わせた充実した補償内容の新商品を開発中**



来期黒字化の見通し！

黒字化が難しいと言われている保険事業ですが、当社は堅調に契約件数を伸ばし、**事業開始から4年目となる来期に黒字化の見通し**です。

現在、来期の黒字化達成に向けて、システム投資を実施している他、新商品の開発、積極的な人材採用などを行っております。

【新商品を来期発売予定】

新商品の導入は補償内容が手厚くなることにより、市場での競争力が強くなるため、保険の加入増が見込まれます。さらに、内容が顧客や代理店にとってより良い内容となるため、代理店獲得増加も期待されます。

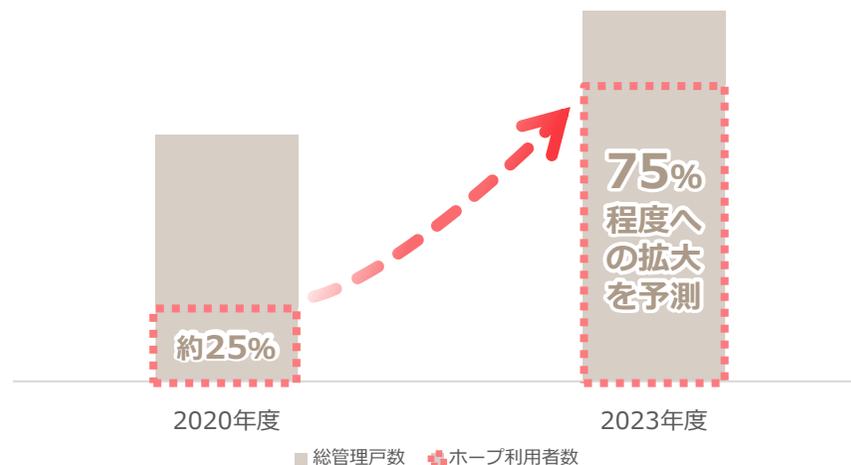


当社管理物件の加入割合は 今後の3年間で3倍程度の増加が予測される！

現在、当社管理物件のホープ少額短期保険加入者は約25%ほどですが、他社保険に加入の入居者様にも契約更新の際に切り替えていただけるようお薦めしており、**3年後には現在の約3倍となる75%程度まで拡大すると予測**しております。

これからも更に充実した補償内容の新商品を開発し、選ばれやすい保険会社となるよう努めてまいります。

ホープ利用者数推移イメージ図



&AND HOSTELとの事業推進

2019年8月（1Q）、「IoT」を使ったホステル「&AND HOSTEL HOMMACHI EAST」のサブリース契約を締結しました。「&AND HOSTEL ASAKUSA」「&AND HOSTEL KANDA」に引き続き「世界とつながるスマートホステル」として好評です。

コロナの影響を受けて、現在は営業を一時停止しており、緊急事態宣言解除後に再開時期を検討する予定。



&AND HOSTEL



スマートホステルブランド「&AND HOSTEL」について

and factoryがプロデュースする「&AND HOSTEL」は、最先端IoTデバイスを1箇所を集結させ、近未来のIoT空間が楽しめる体験型宿泊施設です。IoT体験だけでなく、宿泊者同士のコミュニケーションが活発なホステルならではの出会いや集いも楽しめる「世界とつながるスマートホステル」となっています。



2015年4月設立より、ベトナムに現地法人を持ち国際的な事業を展開しています。

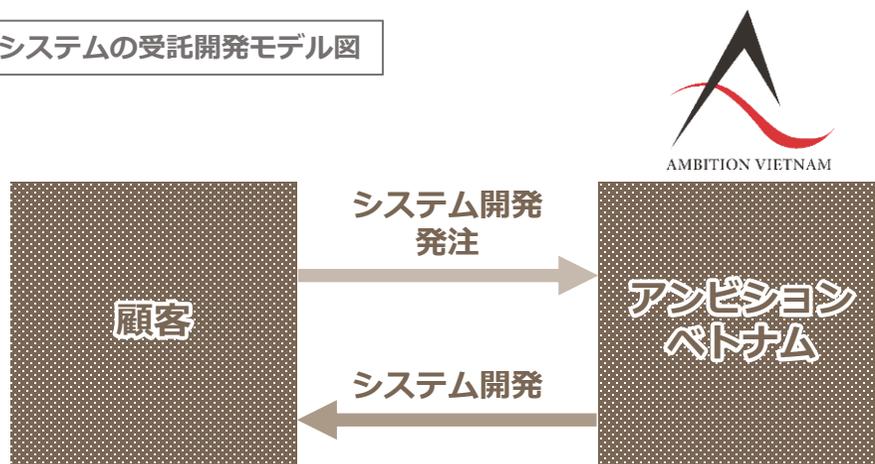
《主な業務》

- ベトナムの企業向け・日本のベンチャー企業向けWEBシステムの受託開発
- 当社グループのBPO業務（データ入力業務）
- ベトナム国内における外国人向けの不動産売買・賃貸仲介業務

不動産だけでなく、より良い生活を生み出すための開発と革新を行っています。

アンビションベトナム社における不動産事業に関しましては、ITと当社の事業を融合させ、不動産賃貸、売買を中心に仲介サービスを行っています。

システムの受託開発モデル図



07

今期業績予想

今期2020年6月期は、今後のアンビシヨングループの成長にとって重要な新規事業にも注力する方針で、**RPA事業を中心に積極的な先行投資を5億円程度（現時点の想定額）** 予定しています。

緊急事態宣言を受けて、3Q決算発表と同時に**通期業績予想を下方修正**いたしました。

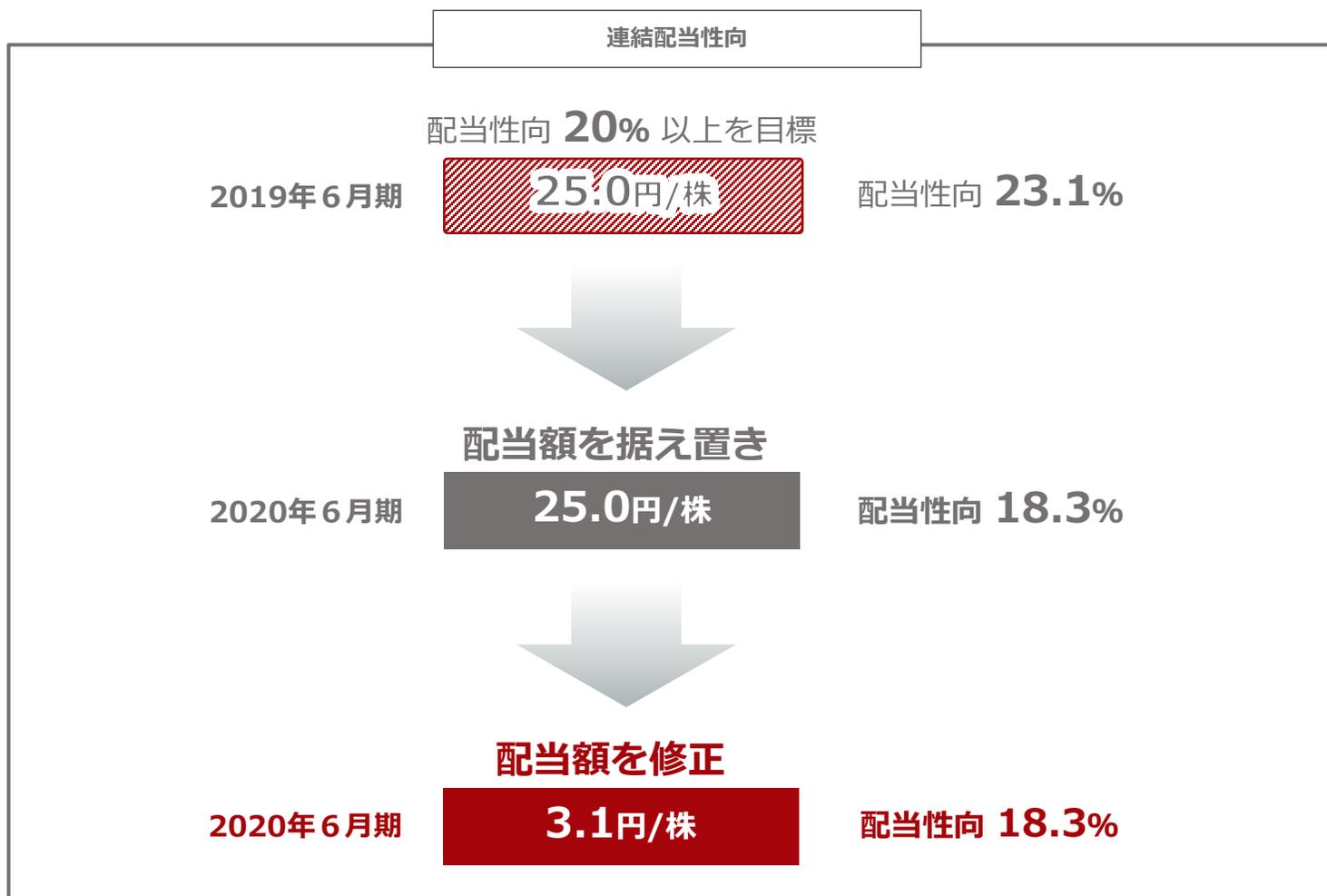
- 通期売上高は、主力のプロパティマネジメント事業は極めて好調であるものの、インベスト事業において緊急事態宣言後に契約案件の決済先延ばしとなる事態が発生し、来期への期ずれが最大で30億円程度起きる可能性を考慮した他、緊急事態宣言を受けた賃貸仲介事業の不振・ホテル事業の一時休業等により**前期比11.9%減の261.12億円の見通し**。
- 通期営業利益は、インベスト事業における来期への期ずれが最大で7億円程度発生する可能性を考慮した他、緊急事態宣言を受けた賃貸仲介事業の不振・ホテル事業の一時休業による利益減、その他事業におけるRPA事業への先行投資実施（5億円程度の想定）等により**前期比66.5%減の5.34億円の見通し**。

(百万円)

	2019年6月期通期 (実績)	2020年6月期通期 (修正予想) (注)	前期比
売上高	29,636	26,112	△11.9%
営業利益	1,594	534	△66.5%
経常利益	1,433	396	△72.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	736	116	△84.3%

(注) 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。

成長分野への積極的な先行投資を行いつつ、今後も安定的な株主還元を継続予定。
2020年5月15日、通期業績予想の下方修正に伴い、今期の配当予想を減額修正。



08

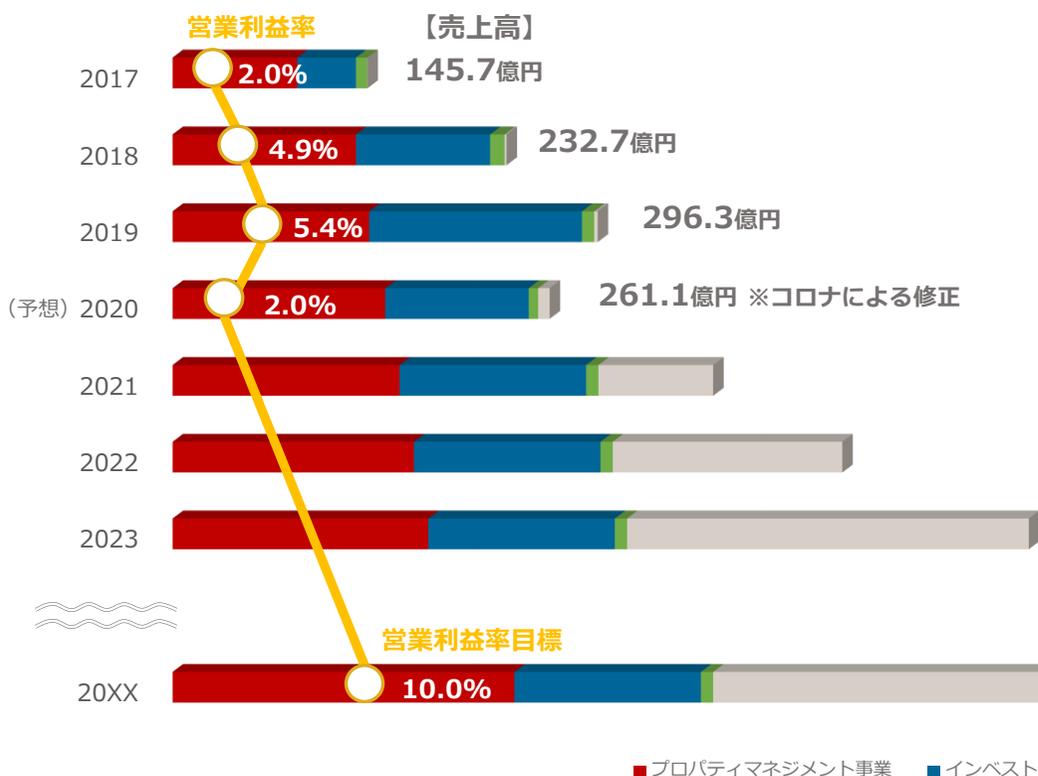
中期目標『AMBITION PROJECT 100』

(旧) 「AMBITION DREAM 1000」 売上高1000億円の中長期目標

→ (新) 「AMBITION PROJECT 100」 営業利益100億円の早期達成を目指す中期目標に改定！

- 2020年6月期 = PROJECT初年度と位置付け、利益率の高いRPA事業を中心に積極的な先行投資を実施することで、来期以降の飛躍的な成長へ。
- 中期方針としては、既存事業：ストックビジネスであるプロパティマネジメントの安定成長が主軸 + 新規事業：利益率の高いRPA事業を中心とした急角度の成長 = **営業利益100億円の早期達成および営業利益率10%**を目指す！

売上成長・営業利益率向上イメージ図



DREAM⇒PROJECTへ
～夢を現実に～

営業利益100億円
営業利益率10%

■ プロパティマネジメント事業 ■ インベスト事業 ■ 賃貸仲介事業 ■ その他事業

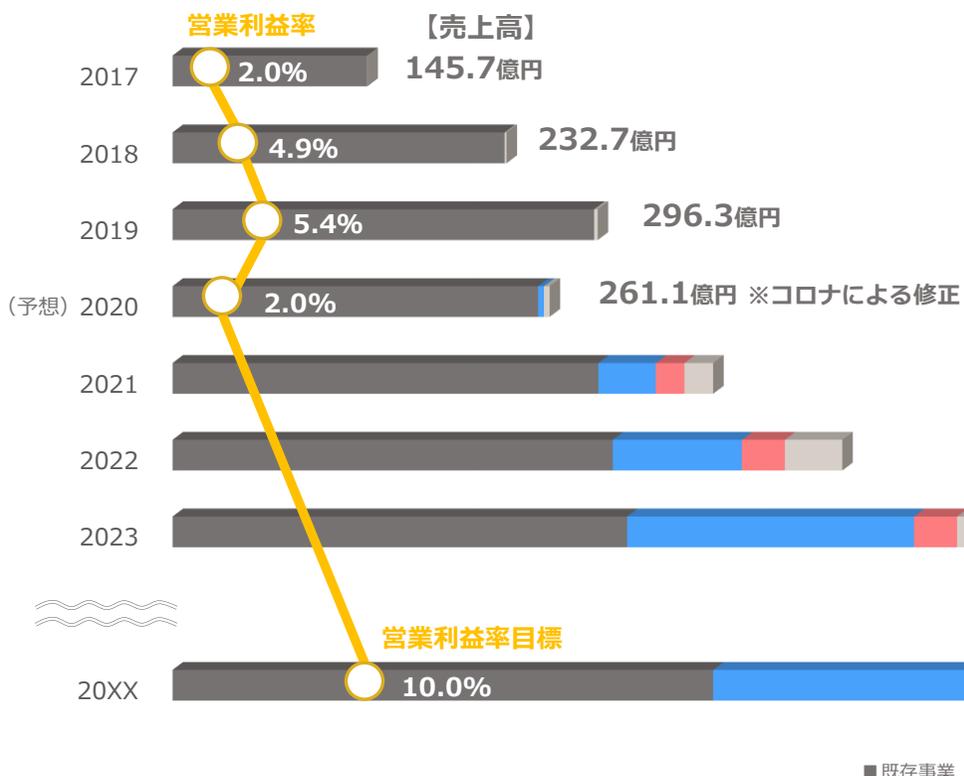
来期以降の飛躍的な業績成長を実現するためには・・・

現在、その他事業に属している、**不動産テックのRPA事業および少額短期保険事業の早期黒字化**を目指す！



- 不動産テック事業におけるRPA事業：黒字化後は、利益率が高く、大きな利益貢献が期待できる！
- 少額短期保険事業：黒字化後は、安定的に利益を積み上げていくストックビジネス！

新規事業の業績貢献イメージ図



既存事業

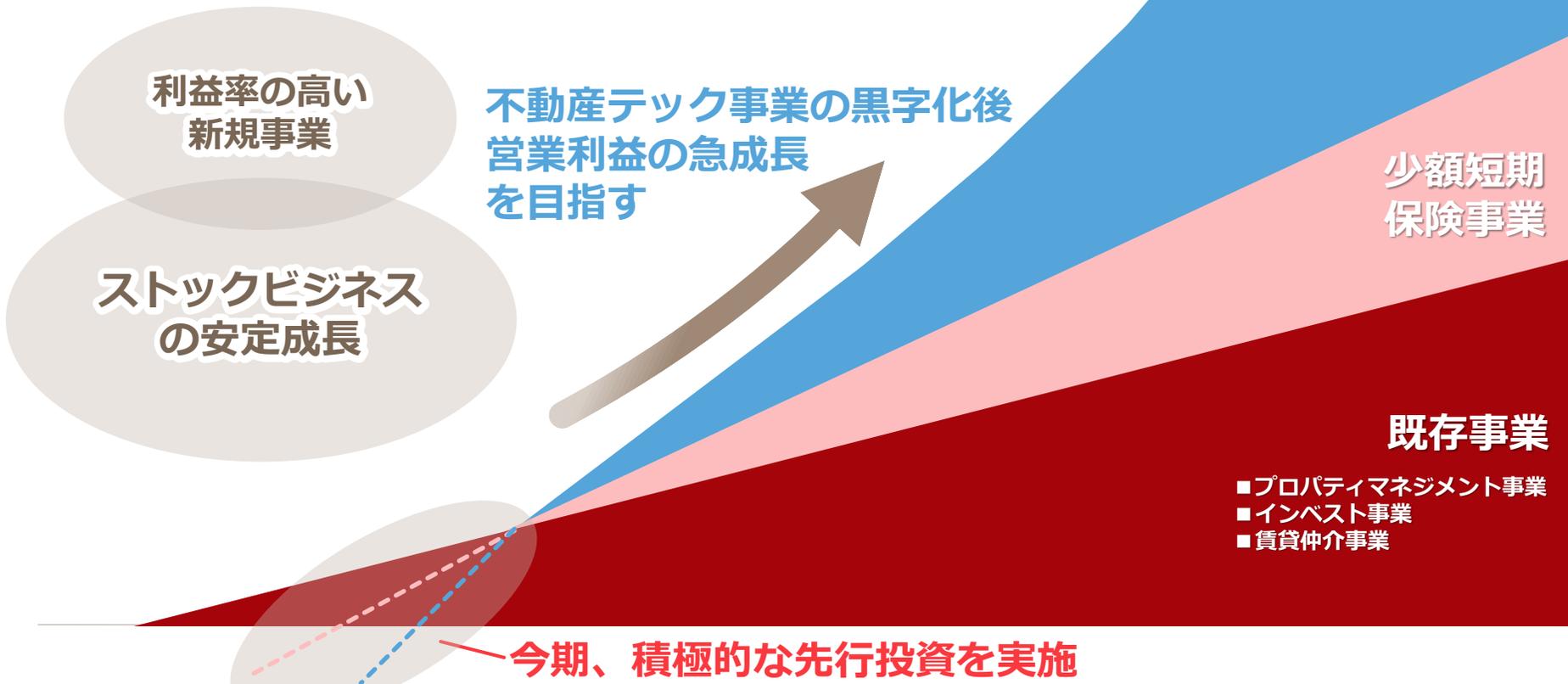
- プロパティマネジメント事業：管理物件の拡大・高入居率の維持
- インベスト事業：プレミアム地域の仕入れ強化
- 賃貸仲介事業：WEB集客中心にシフトチェンジ

新規事業

- 不動産テック事業：『ラクテック』仲介版の販売促進
『ラクテック』管理版の販売促進
- 少額短期保険事業：代理店数の拡大
契約数の増加

アンビシヨングループは、既存事業の業績を堅調に伸ばしつつ、
新規事業の黒字化後、業績の急拡大を目指していきます。

業績成長イメージ図



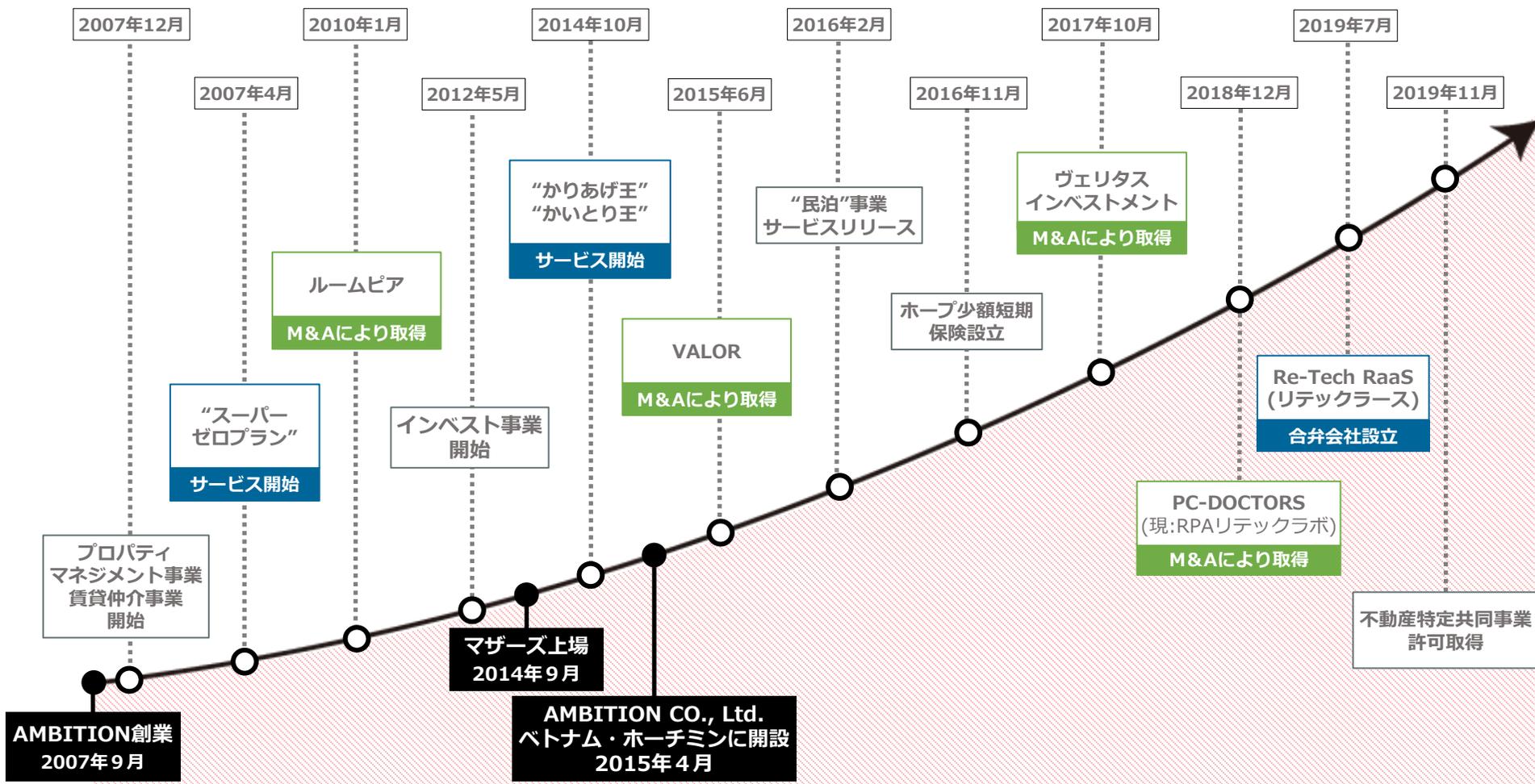
09

APPENDIX

会社名	株式会社AMBITION
代表取締役	清水 剛
設立日	2007年9月14日
上場市場	東京証券取引所マザーズ
上場日	2014年9月19日
資本金	379,780,200円
決算期	6月期
役員構成	常務取締役 鈴木 匠／取締役 山口 政明 取締役(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／取締役(監査等委員)武永 修一
免許番号	国土交通大臣(2)第8023号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F
部門	プロパティマネジメント部 インベスト部／情報戦略部／賃貸仲介部 経営管理部／経営企画室／財務部／内部監査室
連結子会社	株式会社アンビシヨングループ・エージェンシー 株式会社アンビシヨングループ・パートナー 株式会社アンビシヨングループ・レント 株式会社VALOR(バロー) 株式会社ヴェリタス・インベストメント 株式会社ホープ少額短期保険 株式会社VISION AMBITION VIETNAM CO., LTD.(アンビシヨングループベトナム) 株式会社RPAリテックラボ 株式会社Re-Tech RaaS(リテックラース)
取引銀行	三菱UFJ銀行、りそな銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、オリックス銀行、千葉銀行 他

会社名	株式会社アンビシヨングループ・エージェンシー
代表取締役	大石 徹
役員構成	取締役 鈴木 匠／取締役 山口 政明／監査役 尾関 文宣
免許番号	国土交通大臣(3)第7560号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F
店舗	中目黒店／高田馬場店／銀座店／法人課／東大宮店
会社名	株式会社VALOR
代表取締役	田村 直人
役員構成	取締役 鈴木 匠／取締役 佐藤 和都／監査役 尾関 文宣
免許番号	神奈川県知事(4)第24651号
本社所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番22号 ナガオカビル3F
店舗	横浜店／日吉店／上大岡店／二俣川店 鶴見店／横浜岡野店／相模大野店
会社名	株式会社ヴェリタス・インベストメント
代表取締役	川田 秀樹
役員構成	代表取締役副社長 前田 智彦／取締役 丸山 芳男 取締役 清水 剛／取締役 鈴木 匠／取締役 山口 政明 監査役 尾関 文宣
免許番号	宅地建物取引業 東京都知事(3)第89191号 マンション管理業 国土交通大臣(2)第033520号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第55840号
本社所在地	東京都渋谷区道玄坂1-12-1 渋谷マークシティウエスト19F
会社名	株式会社ホープ少額短期保険
代表取締役	福本 良平
役員構成	取締役 清水 剛／取締役 鈴木 匠／監査役 尾関 文宣
登録番号	関東財務局長(少額短期保険)第80号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F

事業の拡大とサービス拡充の軌跡



本資料は、株式会社AMBITION（以下「当社」）が当社及び当社グループ会社（以下「当社グループ」）の企業情報等の提供のために作成したものであり、国内外を問わず、当社が発行する株式その他の有価証券への勧誘を構成するものではありません。

本資料に記載されている当社及び当社グループに関連する見通し、計画、目標等の業績予想や将来予測につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき当社で判断したものであります。

予想にはさまざまな不確定要素が内在しており、実際の業績はこれらの将来見通しと大きく異なる場合があります。

An aerial view of the Tokyo Tower, a prominent red lattice tower, dominating the left side of the frame. The tower's structure is intricate, with multiple levels and a glass-enclosed observation deck near the top. The background is a vast, hazy cityscape of Tokyo, with numerous high-rise buildings and residential structures. The sky is a warm, golden-orange color, suggesting a sunset or sunrise. The word "END" is superimposed in large, white, sans-serif capital letters in the center of the image. In the lower part of the cityscape, there are some smaller signs, including one that says "DUSK.N" and another that says "INNER TRIP".

END