

2Q 2022

決算説明資料

2022年2月17日（木）

東証マザーズ：3300

AGENDA

Section 1	決算概要	2022年6月期 2Q（全社）	P 3
Section 2	決算概要	2022年6月期 2Q（セグメント別）	P 11
Section 3	方針		P 24
Section 4	業績予想（通期）	2022年6月期 配当予想	P 41
Section 5	直近のトピックス		P 44



Section 1
決算概要
2022年6月期 2Q
(全社)

減収・大幅増益

ポイント1

【全社】

- ・ DX推進による事業変革を推進中
既存ビジネスのバリューアップと新規事業の創出

ポイント2

【インキュベーション事業部（新設）】

- ・ 保有株式の一部売却が収益に大幅寄与。

ポイント3

【賃貸DX】 プロパティマネジメント事業

- ・ 管理戸数が、約10%アップ（対前年同四半期）
- ・ リードタイムの遅れにより、利益は減少。（下期以降に利益の実現）

ポイント4

【売買DX】 インベスト事業

- ・ 期ずれによる売上減は想定通り。

ポイント5

【賃貸DX】 賃貸仲介事業

- ・ 想定以上の収益を実現。利益が+44百万円アップ（対前年同四半期）
- ・ 生産性（売上高/1店舗）がリモート接客強化やDX施策により向上。

減収・大幅増益

方針：「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」

売上高	14,538百万円	増減比	▲11.6%	増減額	▲1,901百万円	(前年同四半期	16,440百万円)
営業利益	541百万円	増減比	+13.2%	増減額	+63百万円	(前年同四半期	478百万円)
経常利益	506百万円	増減比	+17.5%	増減額	+75百万円	(前年同四半期	431百万円)
四半期純利益※	267百万円	増減比	+35.9%	増減額	+70百万円	(前年同四半期	197百万円)

※親会社株主に帰属する四半期純利益

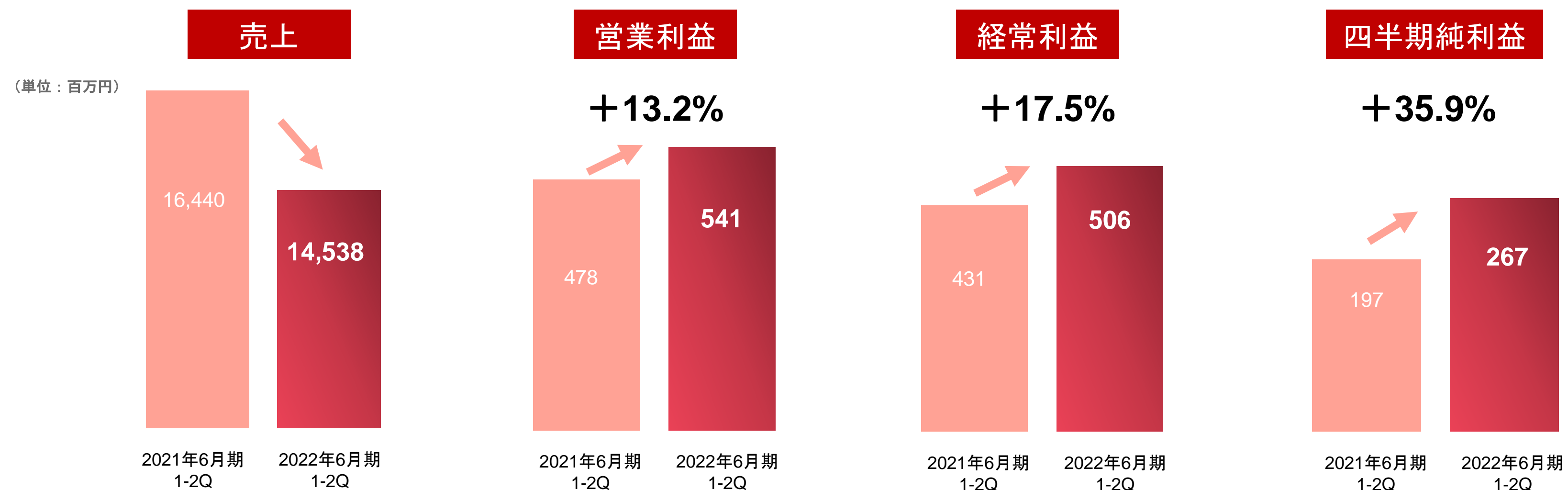
【賃貸DX】プロパティマネジメント事業 増収：管理戸数約10%アップ。減益：リードタイムの遅れ、3Q以降に実現。

【売買DX】インベスト事業：販売数は想定通り。

【賃貸DX】賃貸仲介事業 収益：想定以上。利益：+44百万円アップ（対前年同四半期）。

生産性（売上高/1店舗）アップ。←リモート接客強化やDX施策による。

【新設：インキュベーション事業】投資有価証券の一部売却により収益に貢献。



減収・大幅増益

(単位：百万円)

	2021年6月期 1-2Q 実績	2022年6月期 1-2Q実績	増減比	増減額
売上高	16,440	14,538	▲11.6%	▲1,901
売上総利益	2,785	2,754	▲1.1%	▲31
販売管理費及び一般管理費	2,307	2,212	▲4.1%	▲94
EBITDA※	604	668	+10.6%	+64
営業利益	478	541	+13.2%	+63
経常利益	431	506	+17.5%	+75
税金等調整前四半期純利益	399	506	+26.8%	+107
親会社株主に帰属する四半期純利益	197	267	+35.9%	+70

※EBITDA＝営業利益＋減価償却費＋ソフトウェア減価償却費＋のれん償却費

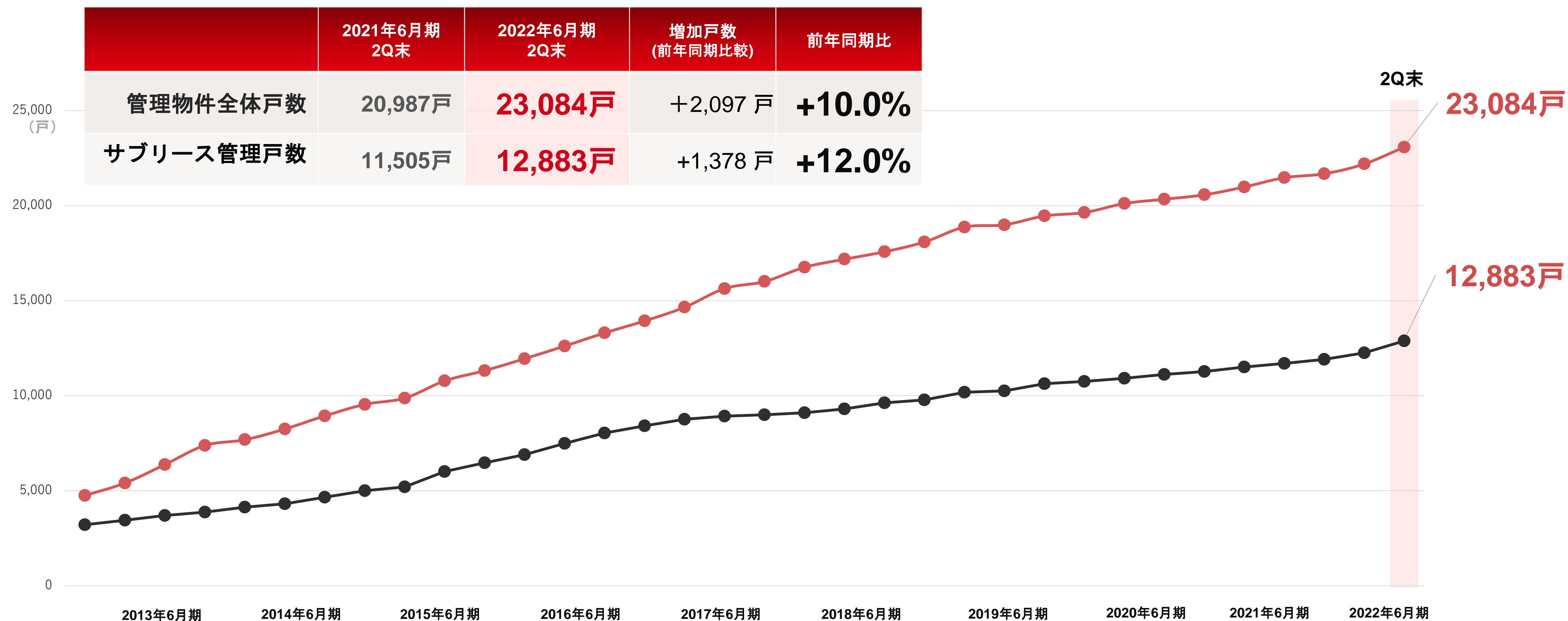
全社 貸借対照表

(単位：百万円)

	2021年6月期 (2021年6月30日)	2022年6月期 (2021年12月31日)	増減額
流動資産	13,079	12,709	▲ 369
固定資産	4,564	3,717	▲ 847
繰延資産	4	3	▲ 1
資産合計	17,648	16,430	▲ 1,217
流動負債	4,728	6,425	+1,697
固定負債	9,067	6,588	▲ 2,479
純資産	3,852	3,417	▲ 434
負債純資産合計	17,648	16,430	▲ 1,217

管理戸数：継続して増加

管理戸数・サブリース管理戸数の推移

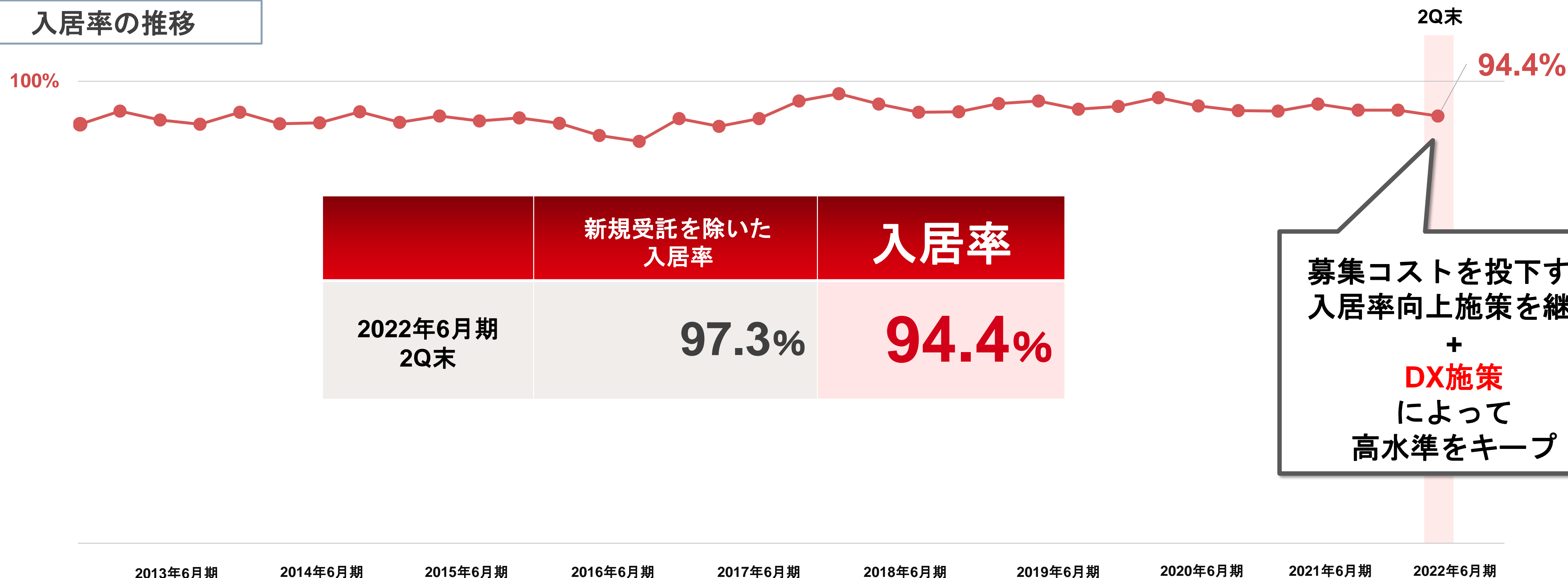


高水準の入居率をキープ

【特長】

- 管理物件：デザイナーズなどハイクオリティなワンルームマンション中心
- 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

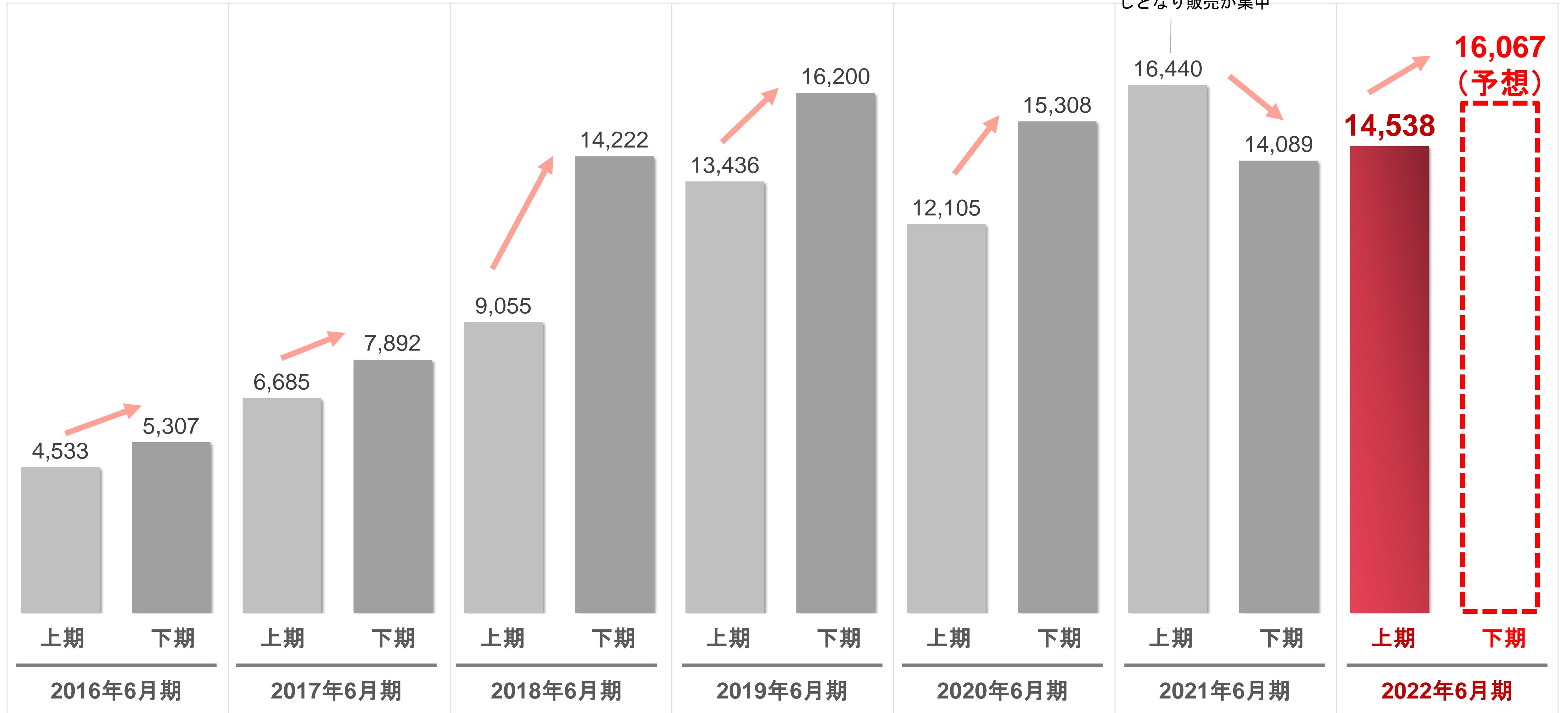
入居率の推移



賃貸DX※の繁忙期が3Q以降のため 売上高は例年下期偏重傾向

※賃貸DX：プロパティマネジメント事業+賃貸仲介事業

2020年6月期下期計上予定の物件が、コロナの影響で、一部2021年6月期上期に後ろ倒しとなり販売が集中





Section 2

決算概要

2022年6月期 2Q
(セグメント別)

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

- ・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

【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(『バロー』を運営)にて、都内5店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計13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

【売買DX】
インベスト事業

- ・ヴェリタス・インベストメント（子会社）：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

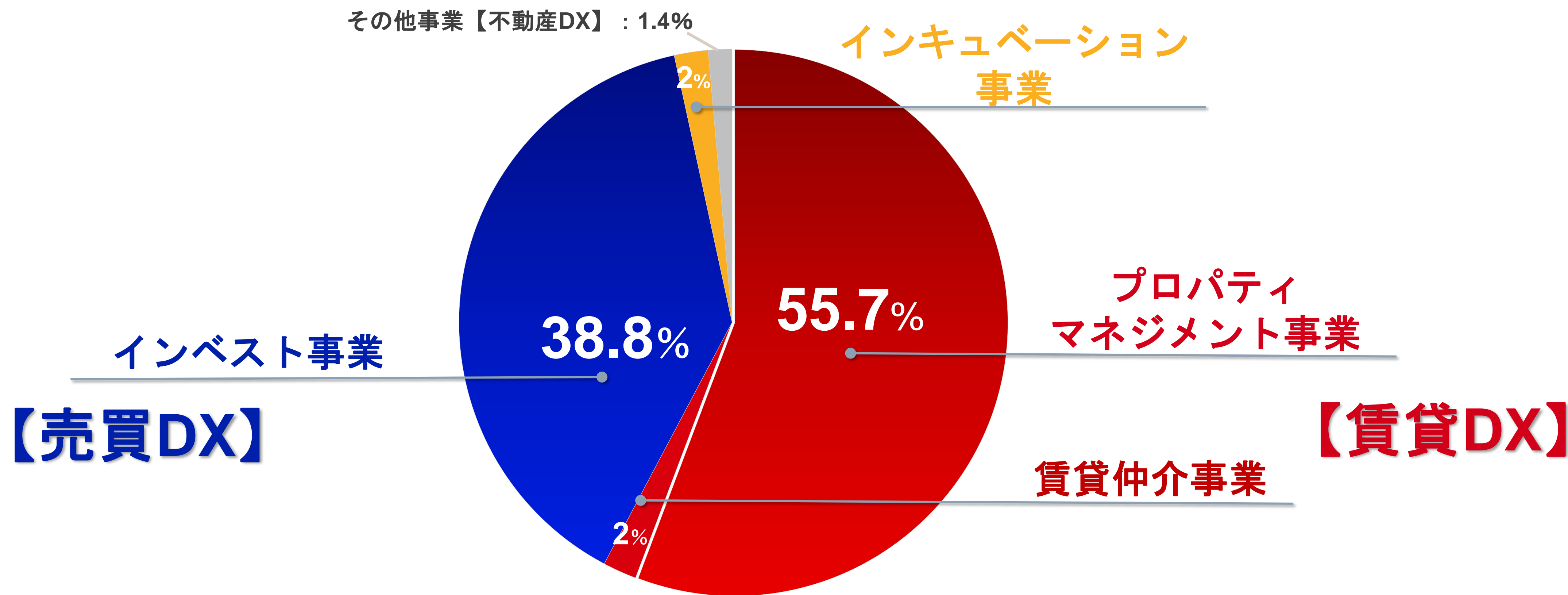
インキュベーション事業

- ・アンビション・ベンチャーズ（子会社）：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

【不動産DX】
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】の売上比率が約6割を占める



2022年6月期 1-2Q

賃貸DX：プロパティマネジメント事業+賃貸仲介事業

【賃貸DX】

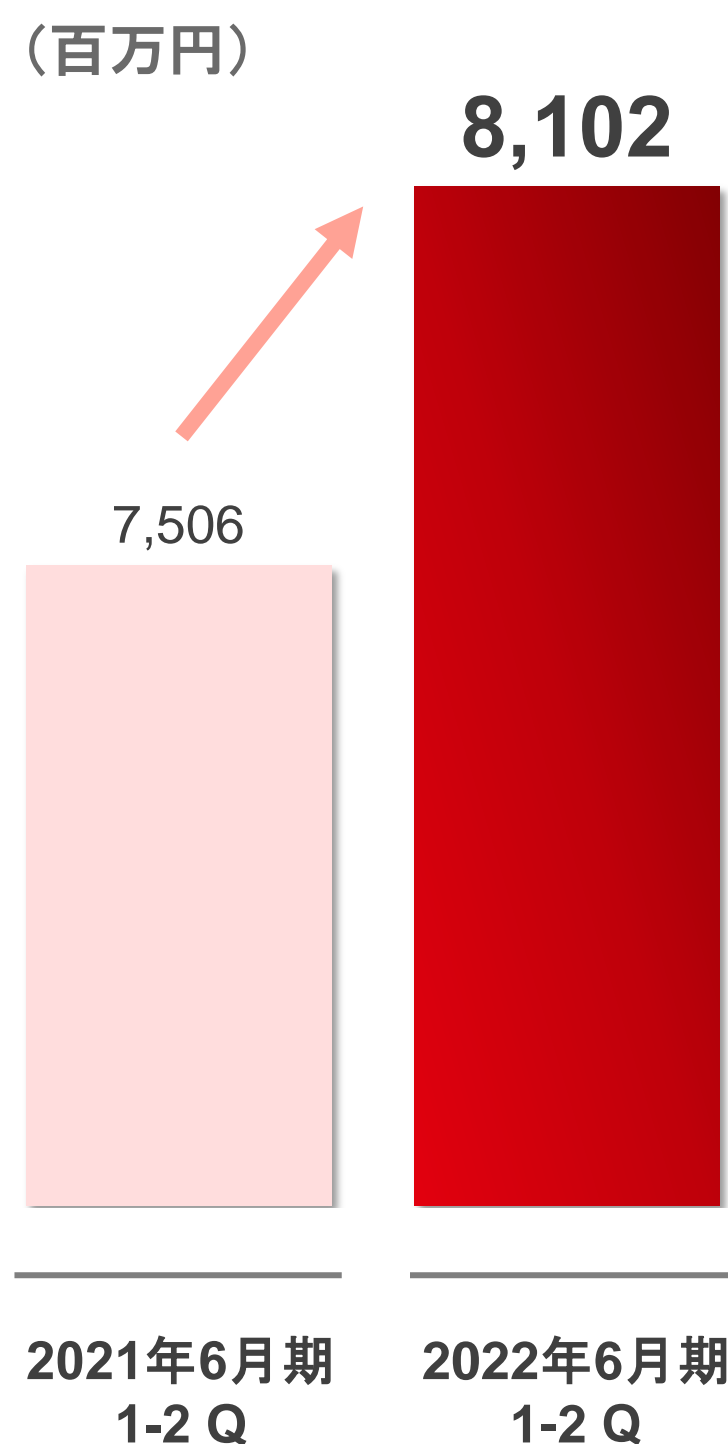
プロパティマネジメント事業

**当社事業部を中心に、
ヴェリタス・インベストメント、VALORでも一部展開**

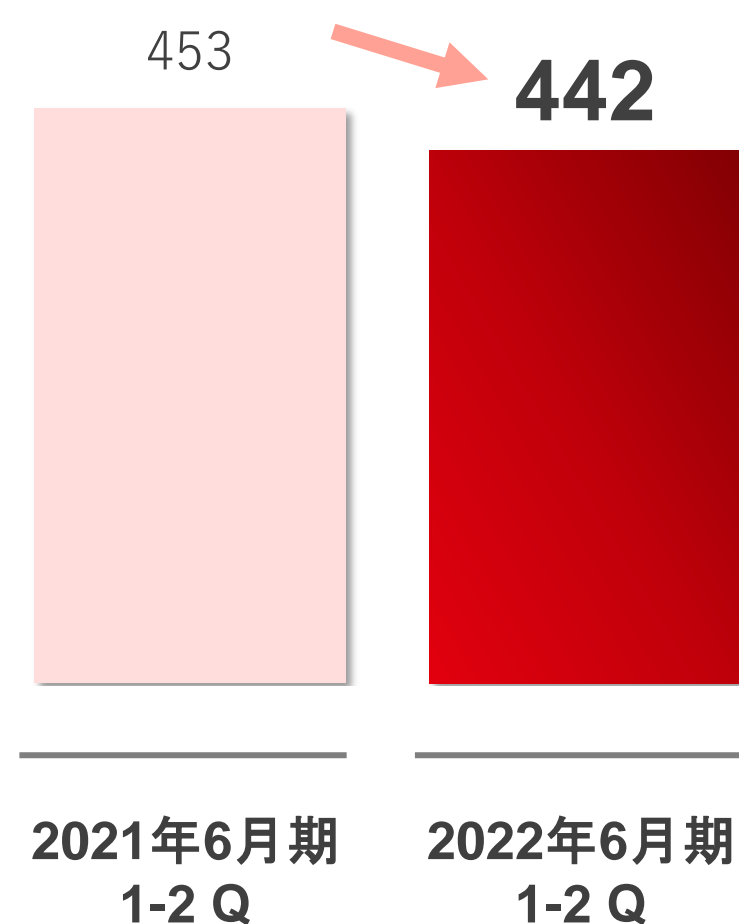
増収・減益

売上高： 8,102百万円 増減比 +7.9% 増減額 +596百万円 (前年同四半期 7,506百万円)
 セグメント利益： 442百万円 増減比 ▲2.4% 増減額 ▲10百万円 (前年同四半期 453百万円)

売上高



セグメント利益



要因

増収：管理戸数の増加
 減益：入居率向上施策やDX投資によるコスト増加

【KPI】順調に推移

- ・管理戸数：23,084戸 (前年同期比2,097戸増、+10.0%増)
- ・サブリース管理戸数：12,883戸 (前年同期比1,378戸増、+12.0%増)

- ・入居率：94.4% (新規受託を除いた入居率97.3%)
 入居率向上施策により高水準をキープ

【今期の取り組み】

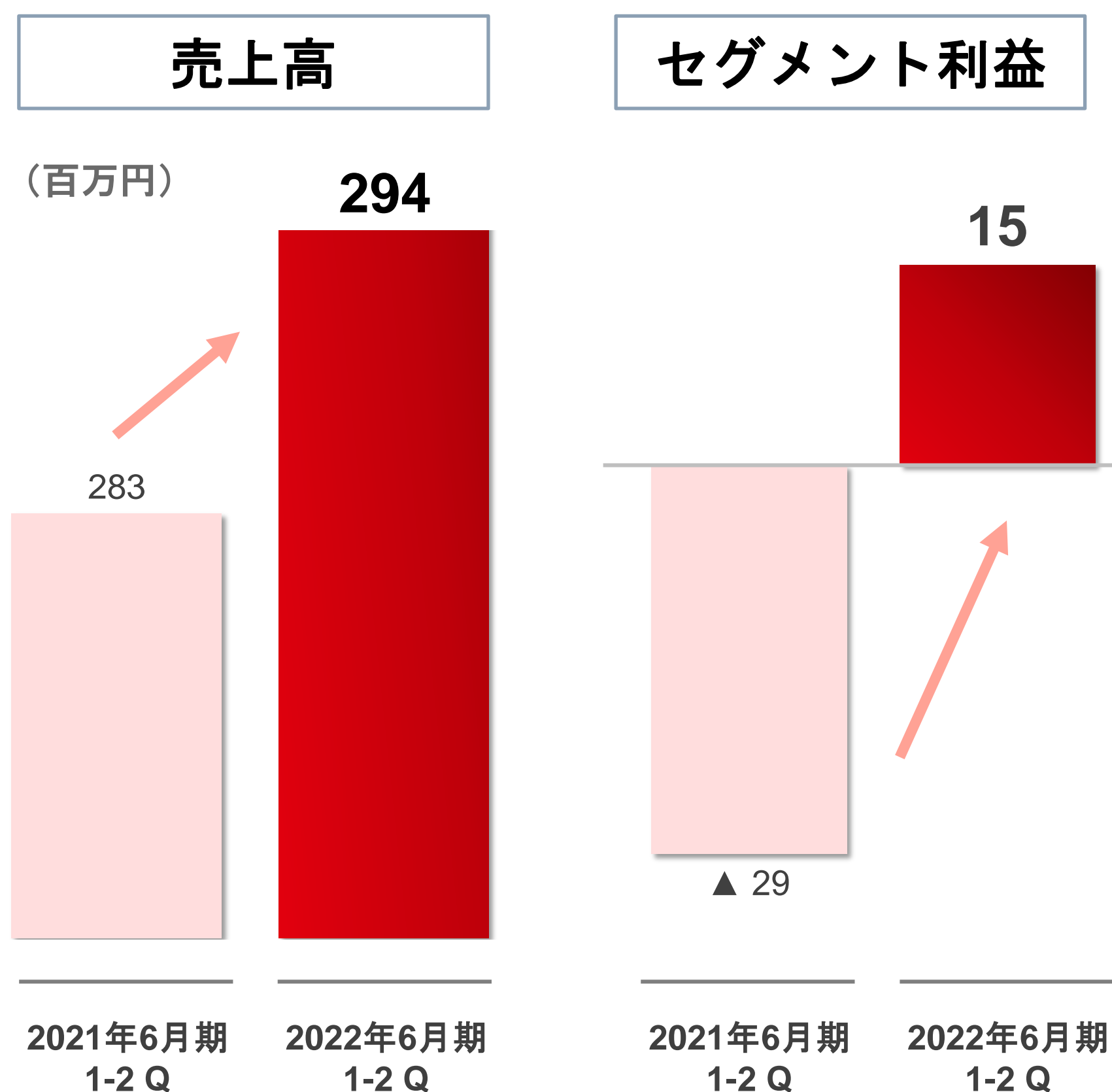
次世代管理システム『AMBITION Cloud』(業務効率化の促進)の構築に注力

【賃貸DX】 賃貸仲介事業

アンビション・エージェンシー、VALORの他
アンビション・レント、アンビション・パートナーでも展開

増収・増益（黒字転換）

売上高： 294百万円 増減比 +3.9% 増減額 +11百万円（前年同四半期 283百万円）
 セグメント利益： 15百万円 増減比 - % 増減額 +44百万円（前年同四半期 ▲29百万円）



要因

- ・ 1店舗あたりの生産性向上により、閑散期である第1四半期として初の黒字化を達成し、第2四半期においても引き続き順調に推移。
- ・ AIxRPA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。
- ・ 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。

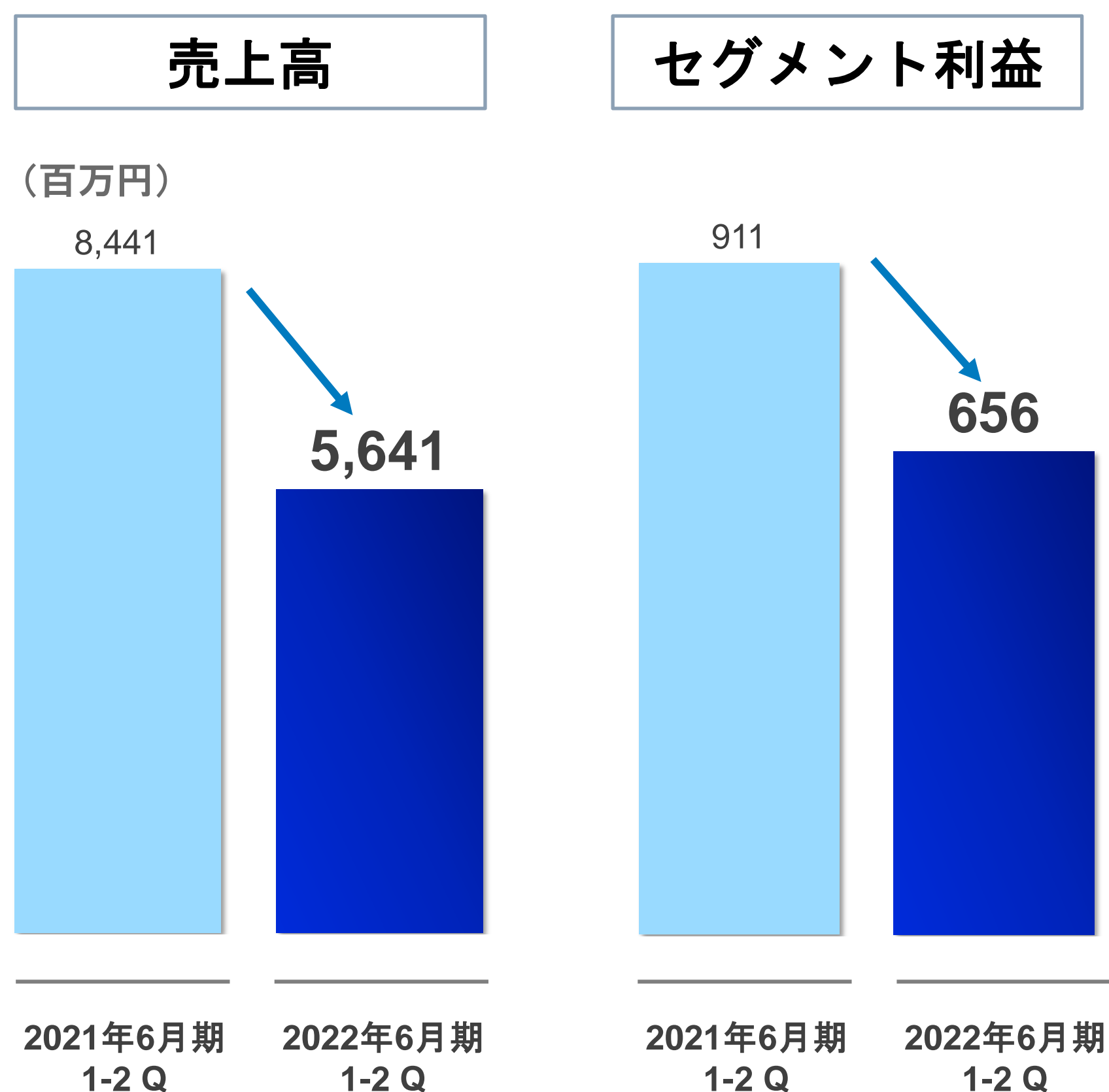
【特徴】『ルームピア』（子会社：アンビション・エージェンシー）、『バロー』（子会社：VALOR）という屋号で展開

【売買DX】 インベスト事業

ヴェリタス・インベストメント、当社インベスト部で展開

減収・減益

売上高： 5,641百万円 増減比 ▲33.2% 増減額 ▲2,800百万円 (前年同四半期 8,441百万円)
 セグメント利益： 656百万円 増減比 ▲28.0% 増減額 ▲255百万円 (前年同四半期 911百万円)



要因

減収減益は想定通り。

2022年度上期の販売数は計画通り推移。

- ヴェリタス・インベストメント（子会社）：122戸
- 当社インベスト部：46戸

ヴェリタス・インベストメント（子会社）の開発案件は、計画通り下期に竣工。

2021年6月期上期は、2020年6月期下期計上予定の物件が、コロナの影響で一部後ろ倒しとなり販売が集中した為、想定以上の売上が2021年6月期上期に計上された。

インキュベーション事業

2022年6月期第2四半期連結会計期間より、従来「その他」に含まれていた「インキュベーション事業」について報告セグメントとして記載する方法に変更

アンビション・ベンチャーズで展開

インキュベーション事業 2022年6月期1-2Q業績

(2022年6月期第2四半期連結会計期間より、従来「その他」に含まれていた「インキュベーション事業」について報告セグメントとして記載する方法に変更)







売上高： 294百万円

セグメント利益： 288百万円

- ・ 投資先企業の投資有価証券の一部を売却
- ・ 累計投資先22社のベンチャー企業へ投資（上場済：4社）



DX関連 投資先の例

<p>セキュリティ</p>  <p>【2020年3月マザーズ上場】 サイバーセキュリティクラウド <4493> 【資本業務提携】</p>	<p>AI</p>  <p>【2020年9月マザーズ上場】 ヘッドウォータース <4011> 【資本業務提携】</p>	<p>オンライン決済</p>  <p>【2021年9月マザーズ上場】 ROBOT PAYMENT <4374> 【資本業務提携】</p>
<p>ブロックチェーン</p>  <p>アーリーワークス 【資本業務提携】</p>	<p>C2Cアプリ開発</p>  <p>Stoosc 【資本業務提携】 ※お部屋探しアプリ『ルムコン』の開発を委託</p>	<p>デジタル文書管理</p>  <p>ペーパーロジック 【資本業務提携】</p>

【不動産DX】 その他事業

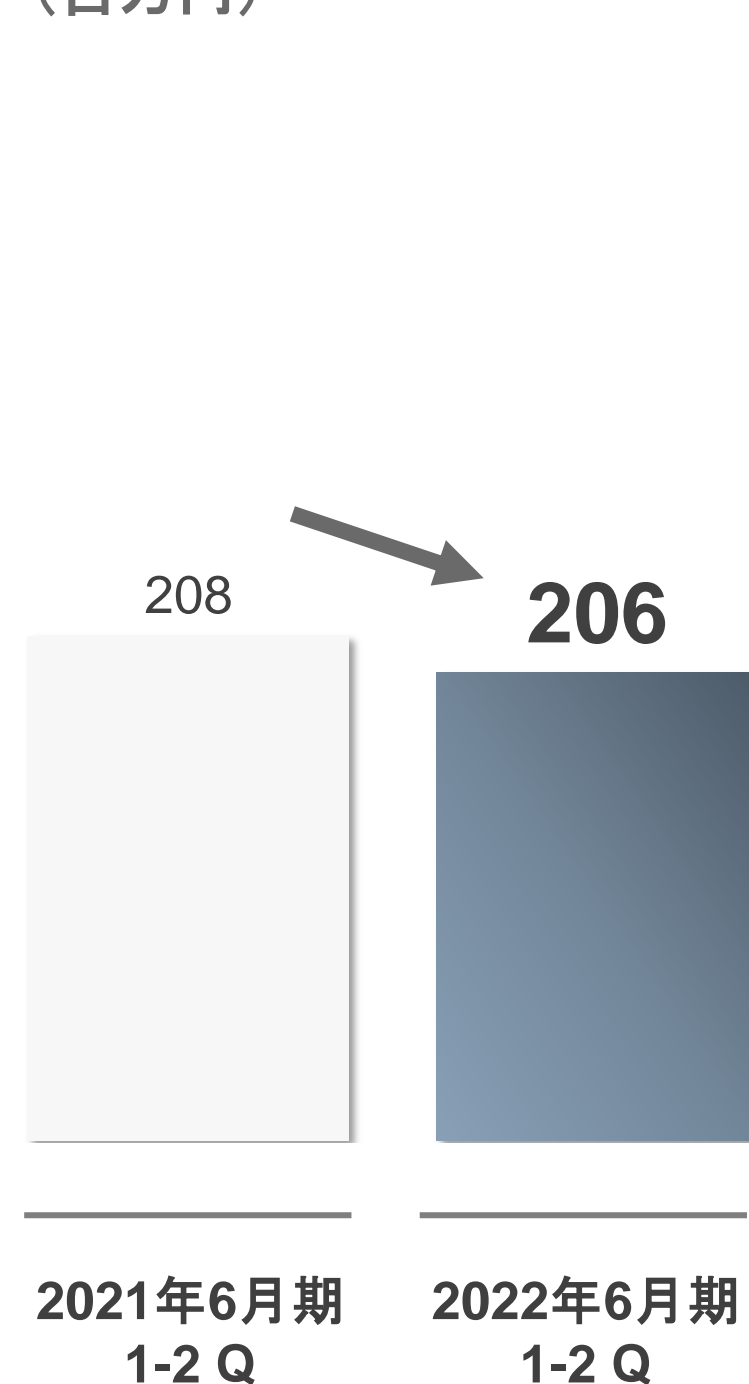
- 不動産DX事業(Re-Tech RaaS)
- 海外システム事業(アンビションベトナム)
 - 少額短期保険事業(ホープ)
 - ホテル事業(当社)

減収・減益

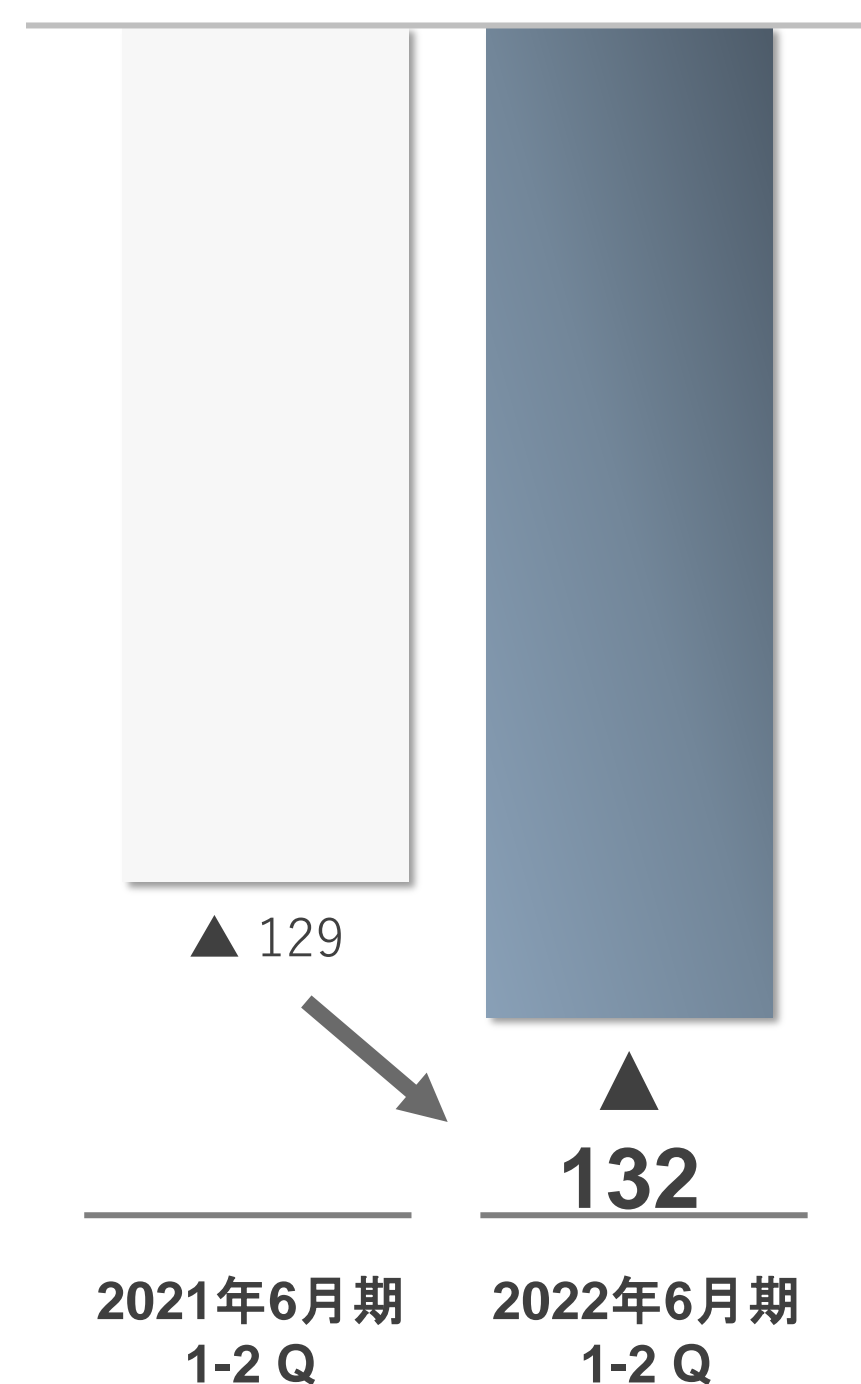
売上高： 206百万円 増減比 ▲1.2% 増減額 ▲2百万円 (前年同四半期 208百万円)
 セグメント利益： ▲132百万円 増減比 - % 増減額 ▲3百万円 (前年同四半期 ▲129百万円)

売上高

(百万円)



セグメント利益



取り組み

【不動産DX事業】

- ・ 子会社Re-Tech RaaS (リテックラース) のAIxRPAツール『ラクテック』の機能拡充を実施
- ・ お部屋探しアプリ『ルームコン』本格稼働による登録ユーザー数増加中 (当社グループ初のBtoCマッチングアプリサービス)
- ・ 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の開発に注力、2021年8月より賃貸仲介事業でテスト導入を開始
- ・ 賃貸管理の次世代管理システム『AMBITION Cloud』開発中 (海外子会社のアンビションベトナム)

【少額短期保険事業】 順調に新規契約を獲得

前期の黒字転換を受け責任準備金の積み立て方式変更に伴い、今期は一時的に赤字計上の予定

新システム『MONOLITH (モノリス)』
 申込みから支払いまでペーパーレスを実現
 当社グループのDXを推進

【ホテル事業】 インバウンド需要の減少、休業施設の解約



AMBITION DX
HOLDINGS

Section 3

方針



2021年10月1日、
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
へ社名を変更

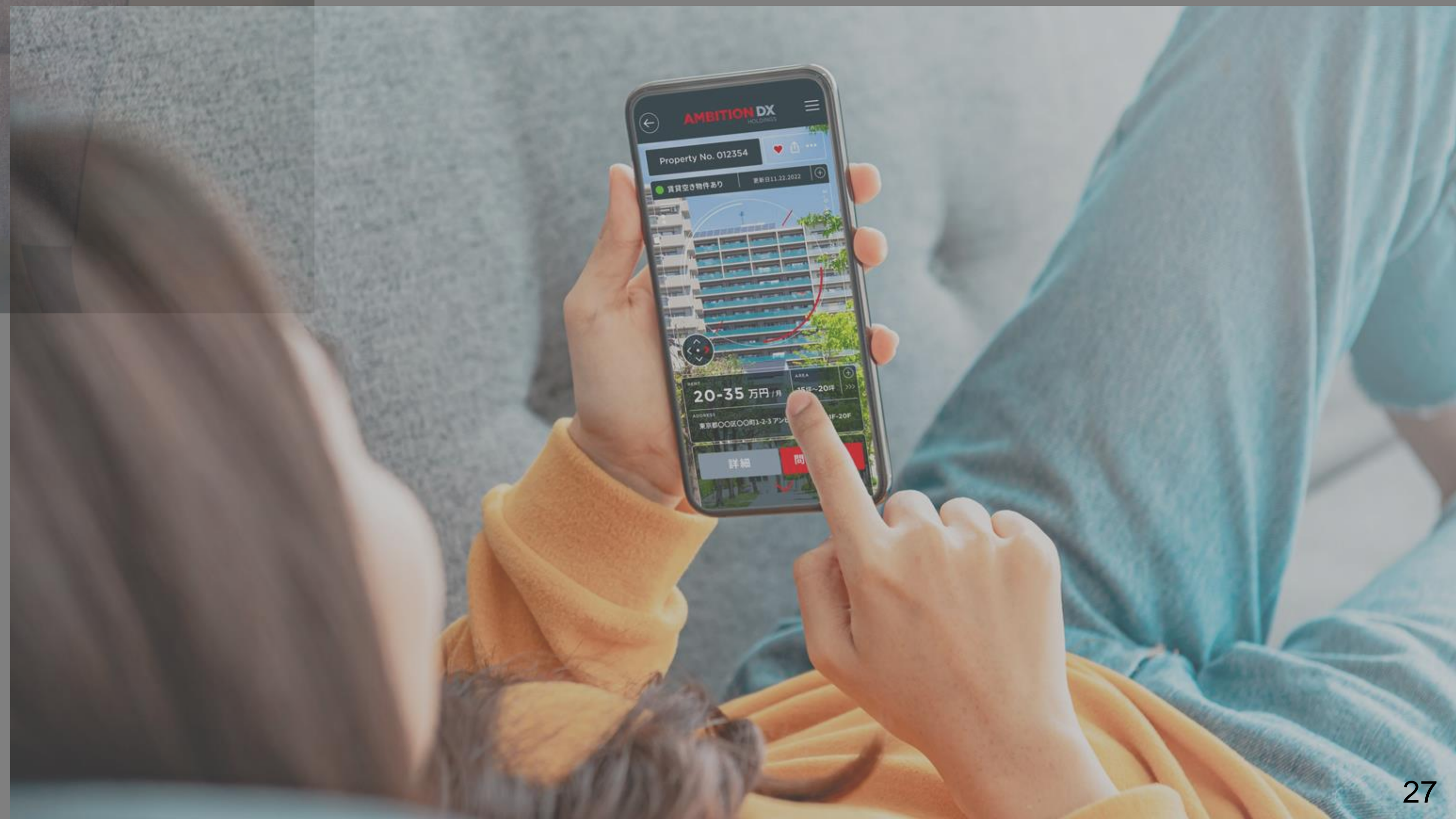
新ビジョン

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

気になる物件を、スマホをかざすだけで

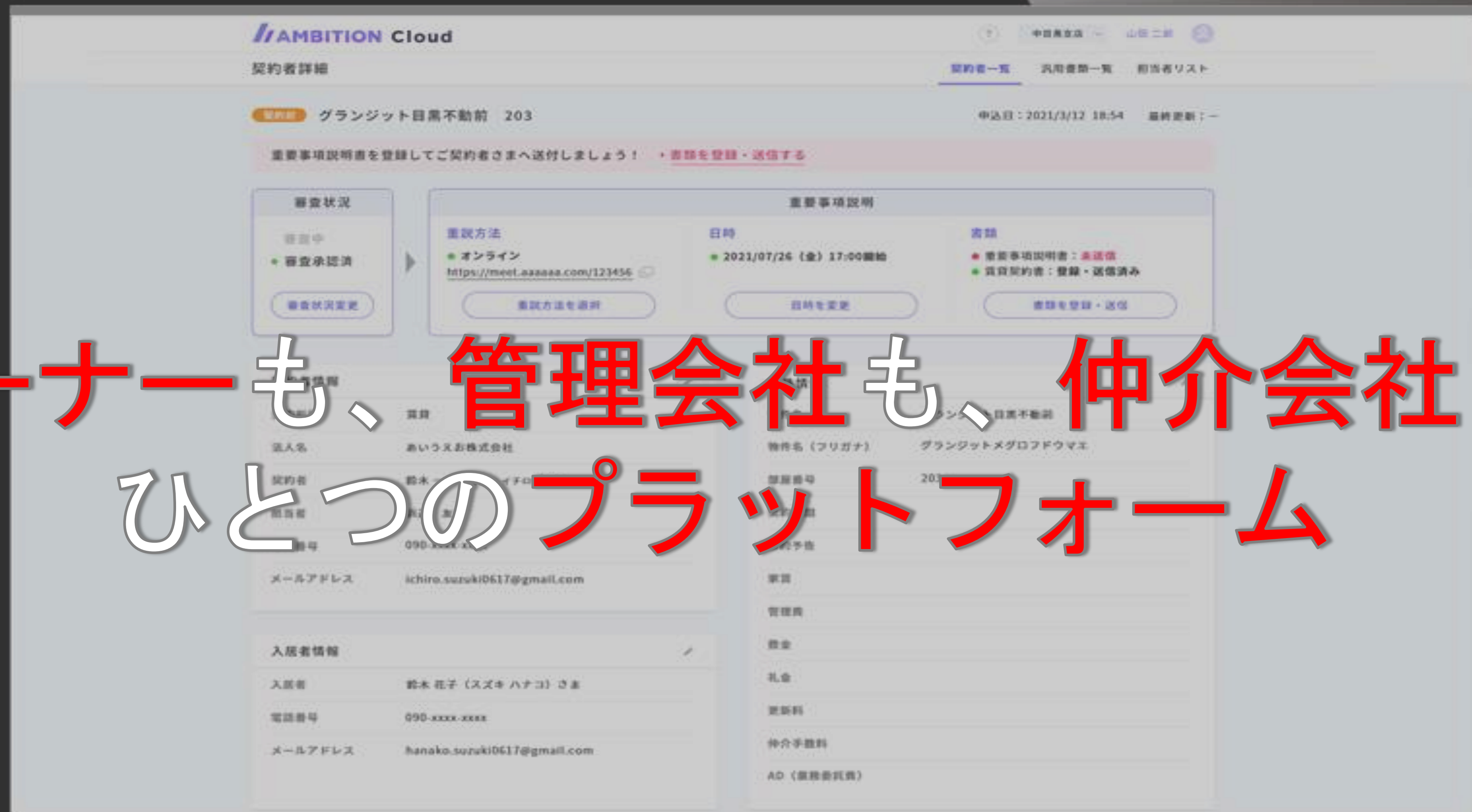


高精度VRで 完璧な内見体験

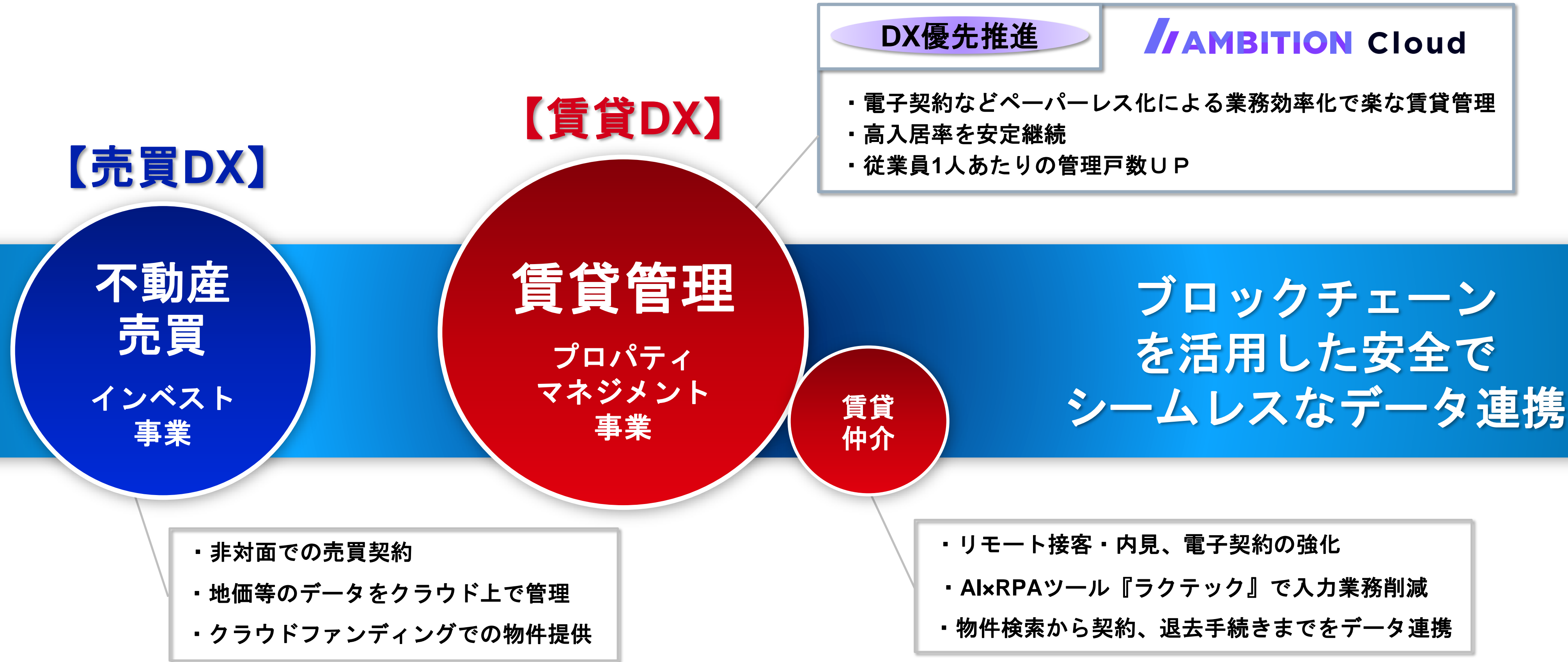


全ての説明・契約
はスマホで完結

オーナーも、管理会社も、仲介会社も。 ひとつのプラットフォーム



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



新ビジョン

方針

新ビジョンの実現に向けて

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

方針1 DX推進による事業変革

既存ビジネスのバリューアップと新規事業の創出

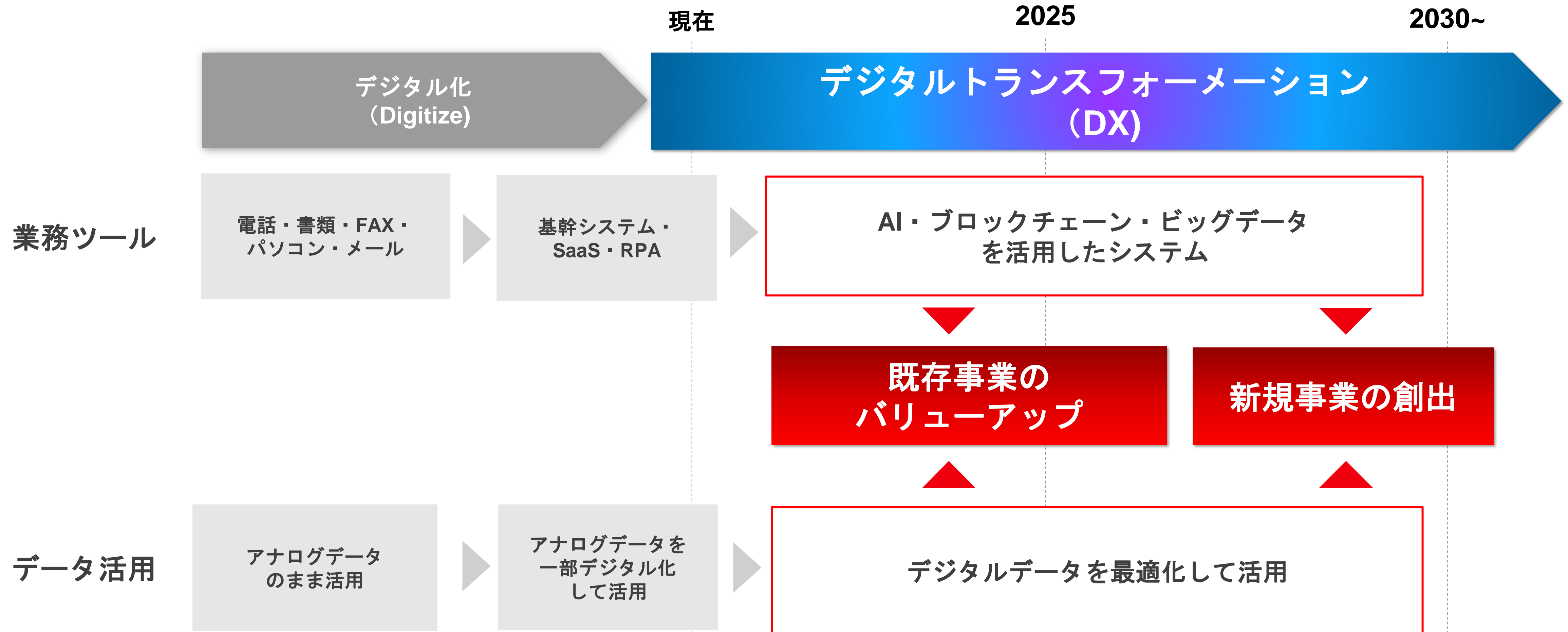
方針2 M&A推進など、非連続な業容拡大への取組み

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

方針3 新たな不動産DXプロダクトの開発・販売による業界変革

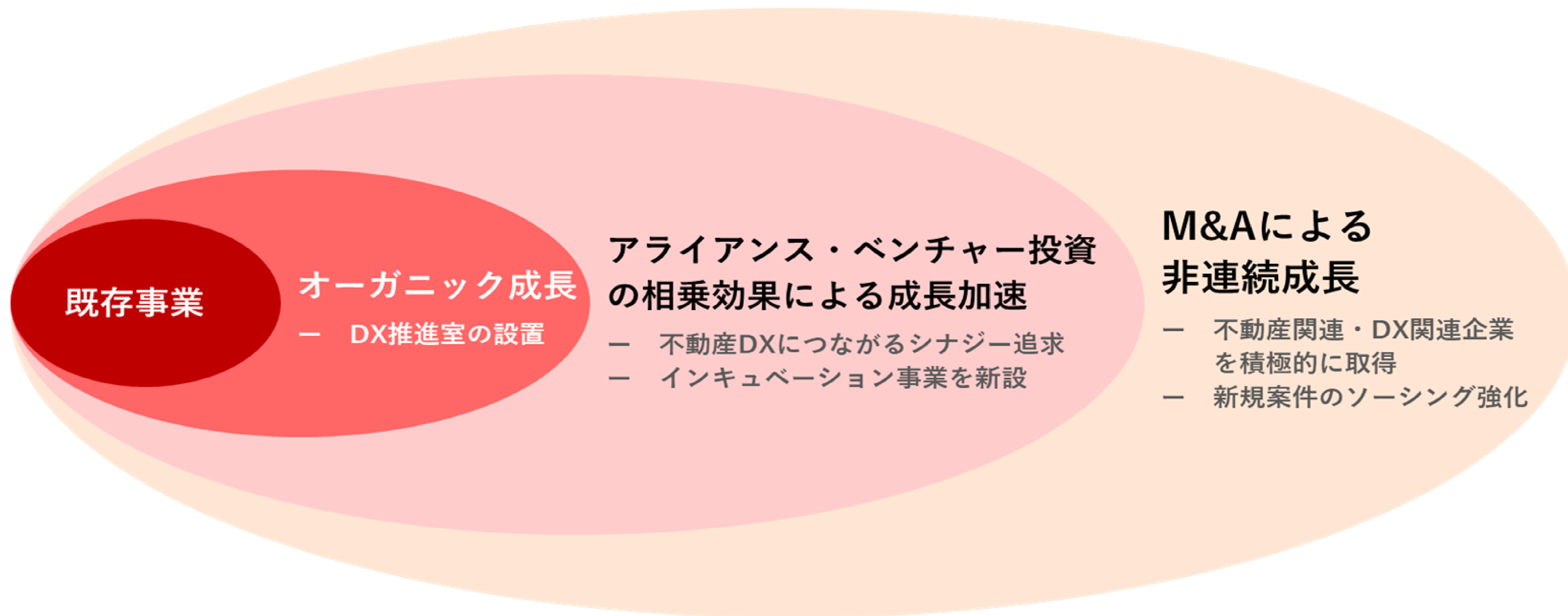
方針1 DX推進による事業変革

テクノロジーの進化とデジタルデータの最適化によって
既存事業をバリューアップし、将来的には新規事業の創出へ



方針2 非連続な業容拡大への取り組み

オーガニック成長に加え、
M&A・アライアンス・ベンチャー投資を加速し、業容を拡大



既存事業

オーガニック成長

- DX推進室の設置

アライアンス・ベンチャー投資
の相乗効果による成長加速

- 不動産DXにつながるシナジー追求
- インキュベーション事業を新設

M&Aによる
非連続成長

- 不動産関連・DX関連企業を積極的に取得
- 新規案件のソーシング強化

方針3 DXプロダクト開発による業界変革

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

不動産DXプロダクトの浸透
業界全体の業務効率化と生産性向上
業界変革の実現

新たな不動産DXプロダクト
の開発・販売促進

既存の不動産DXプロダクト
の機能拡充・販売強化

今期の方針と施策の進捗状況

方針（2022年6月期）

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

DX施策の進捗状況

- DX施策 1** DX管理システム（**アンビションクラウド**）：開発中
- DX施策 2** 電子契約パッケージ（**オンライン重説、オンライン契約**）
：外販プロダクト開発中
- DX施策 3** 社外DXプロダクト（**ラクテック**）：完成
- DX施策 4** コンシューマー向けサービス（**ルームコン**）：テスト運用中

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

開発：7～8割完成済み
来期：各システムをAPI連携
社内テストおよび社外販売開始

AMBITION Cloud 業務効率化と生産性向上を実現

連携

CLOUNDSIGN
『クラウドサイン』連携による
電子契約パッケージ

開発済み

契約進捗管理
システム

賃貸物件の募集から契約までの
進捗とコミュニケーションをク
ラウドで管理

開発済み

修繕管理
システム

管理物件における修繕工事のオ
ーナーと現場を繋ぎ、見積・請
求までをクラウド管理

開発済み

募集管理
システム

新規募集から二次募集までの複
雑な募集条件の変化をクラウド
管理

開発済み

債権管理
システム

請求業務・売掛金・債権をクラ
ウド管理

開発済み

退去管理
システム

解約受付から退去後の精算まで
をクラウド管理

開発中

新規受託管理
システム

新規受託営業のオートメーショ
ンをクラウド管理

ブロックチェーンでデータを管理

入居者



不動産オーナー



仲介会社



保証会社



内装会社



保険会社

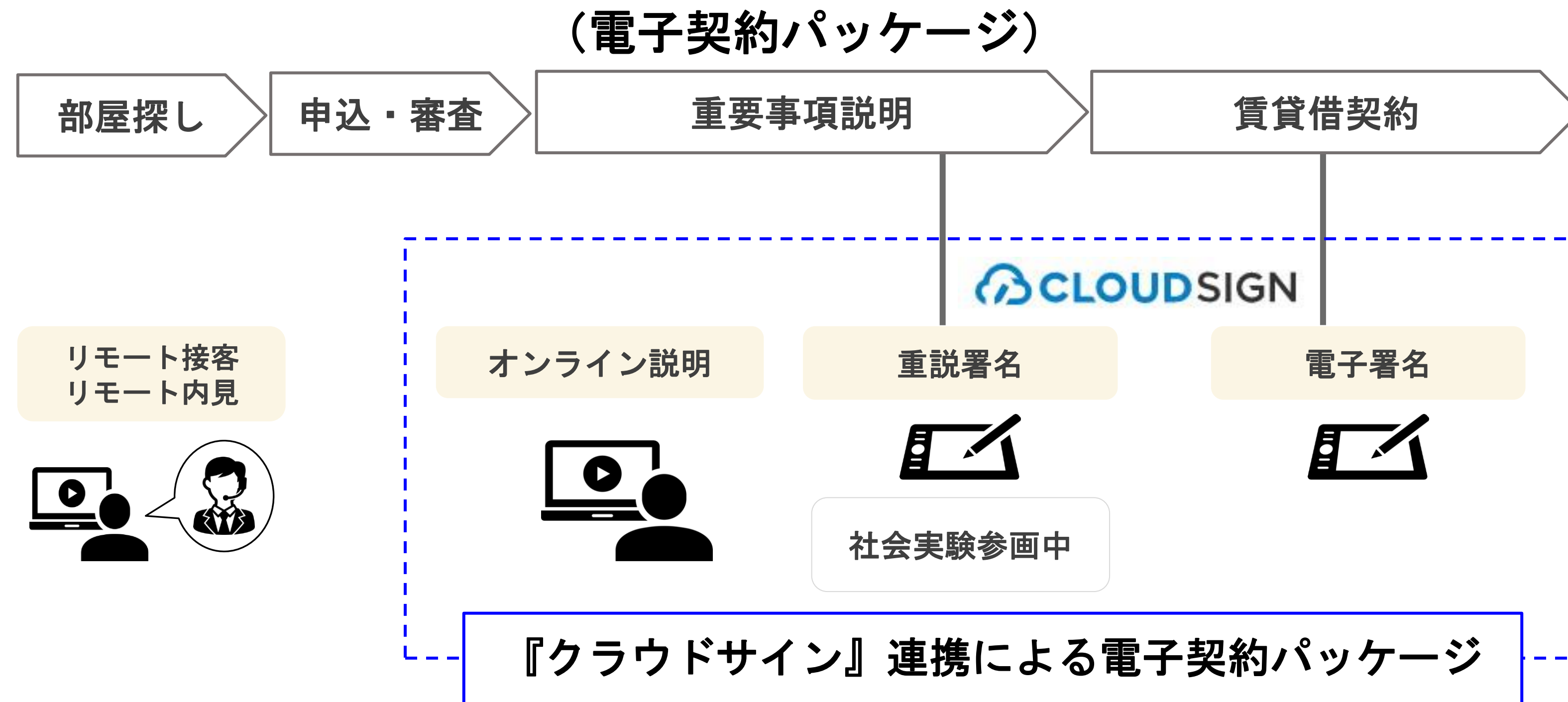


※子会社

電子契約パッケージ（オンライン重説、オンライン契約）を開発中

→ 今期中の販売を目指す

弁護士ドットコム社
(2020年11月業務提携)
クラウドサイン連携

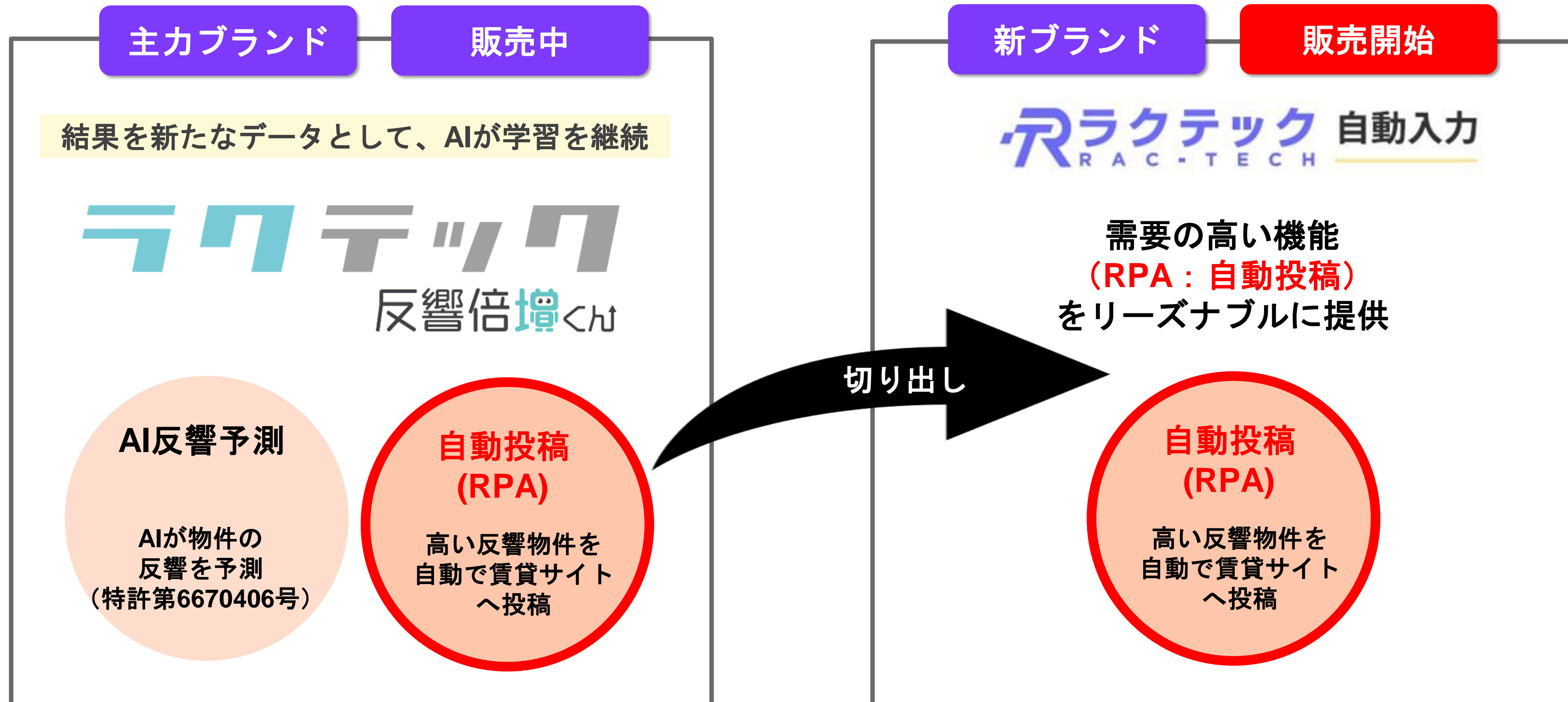


電子契約の法改定（2022年5月施行）

リテックラース社（子会社）が今期中に販売開始予定

社外DXプロダクト（ラクテック）が完成 → 3Qから収益に貢献

仲介会社の物件情報入力を自動化
ワンクリックで実現



ルームコン：テスト運用中

→ 来期中をめぐに本格稼働予定

増加中！
ダウンロード数
ルームコンシェルジュ数

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

『ルームコン-Room Concierge-』

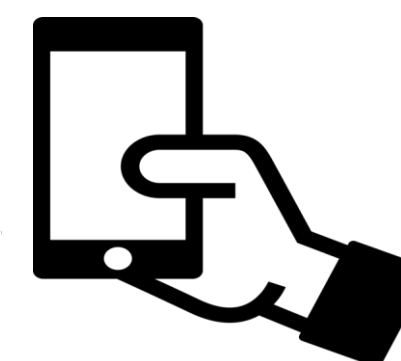
広告費削減効果



マッチング

リモートでの
新しいお部屋探し

ルームコンシェルジュ
(不動産仲介営業マン)
【登録制】



お部屋探しユーザー
【利用料金無料】

- SNS型のUI/UXで、物件紹介の投稿を閲覧
- 投稿への「いいね」やコメントによる評価
- ルームコンシェルジュの検索やチャット機能

全国エリア、賃貸仲介業界全体に拡大予定



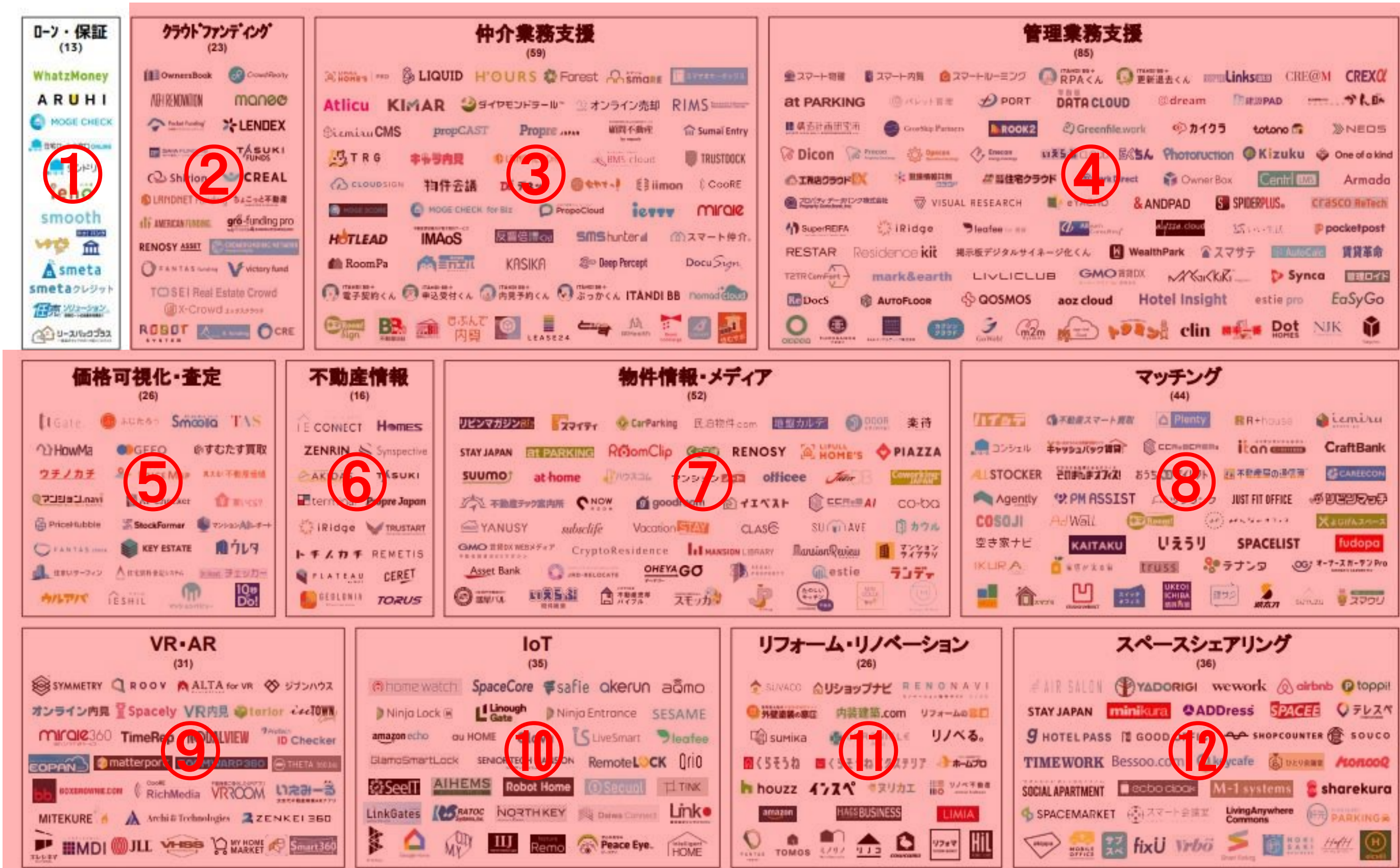
不動産ビジネスを変革する アンビションDXプロダクト推進中！

	サービス名	サービス概要	ステータス		
B2C	 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	開発	社内運用	サービスイン
Re-Tech Raas	 反響倍増くん	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	社内運用	サービスイン
	 自動入力	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	社内運用	サービスイン
	オンライン電子契約パッケージ	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	社内運用	サービスイン
Cloud		契約進捗管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		修繕管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		募集管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		債権管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		退去管理システム	開発	社内運用	サービスイン
		新規受託管理システム	開発	社内運用	サービスイン

当社関連DXサービス分野

全ての分野でDXサービスを検討・展開中（「ローン・保証」を除く）

不動産テック カオスマップ（不動産業界でIT化された分野）



第7版：2021年7月（446サービス）

作成：一般社団法人不動産テック協会

NO	分類	当社関連DXサービス
①	ローン・保証	X
②	クラウドファンディング	○
③	仲介業務支援	○
④	管理業務支援	○
⑤	価格可視化・査定	○
⑥	不動産情報	○
⑦	物件情報・メディア	○
⑧	マッチング	○
⑨	VR/AR	○
⑩	IOT	○
⑪	リフォーム・リノベーション	○
⑫	スペースシェアリング	○



Section 4

2022年6月期（通期）

業績予想

配当予想

増収・大幅増益予想

上方修正発表：2022年2月14日

（単位：百万円）

	2021年6月期 実績	2022年6月期 予想※	前期比
売上高	30,529	30,605	+0.2%
EBITDA（参考値）	1,231	1,563	+27.0%
営業利益	978	1,301	+33.0%
経常利益	897	1,165	+29.8%
親会社株主に帰属 する当期純利益	595	646	+8.6%

※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。

更なる増配発表：2022年2月14日

成長分野への積極的投資を行いつつ、安定的な株主還元を継続する方針。

今期も増配を見込む

2022年6月期
(予想)

15.00円/株

配当性向 **15.8%**

配当性向は前期同様、
期末配当額を+1.40円の増額

2021年6月期

13.60円/株

配当性向 **15.6%**

2020年6月期

7.58円/株

配当性向 **15.7%**



AMBITION DX
HOLDINGS

Section 5

直近のトピックス

DX店舗を上野御徒町に出店

2022年2月

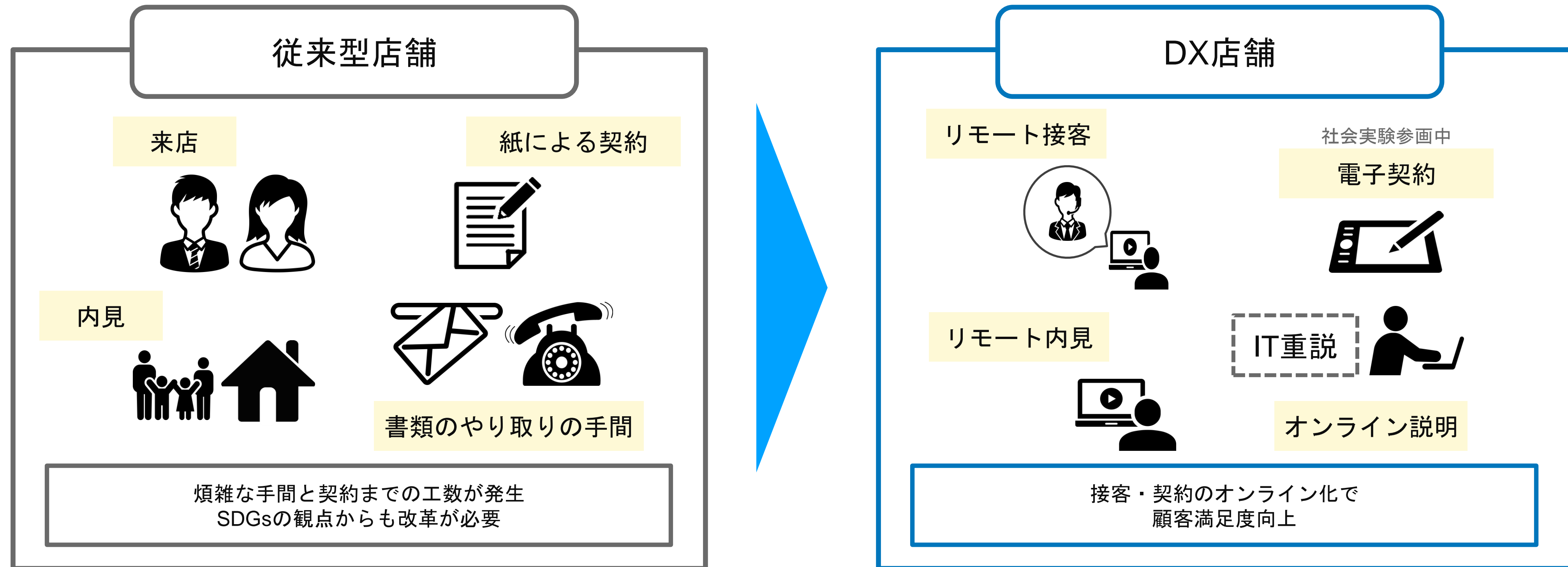
リモート接客・契約、VR等を活用したリモート内見のモデル店舗

【特徴】

- ・ 非接触で宣伝活動を行えるデジタルサイネージ広告
- ・ 固定電話を非設置としてスペースの有効活用を実現
- ・ ペーパーレス化を推進するためにFAX機器を設置せず

ROOMPIA
Tokyo Smart Life

(子会社：アンビション・エージェンシー)



ジェイリース株式会社との業務提携

(東証一部：7187)

2022年1月

【目的】

- ・ 賃貸住宅の家財保険商品保険料の「収納代行及び保証スキーム」を共同開発
- ・ 相互顧客紹介 (2022年1月より実施)

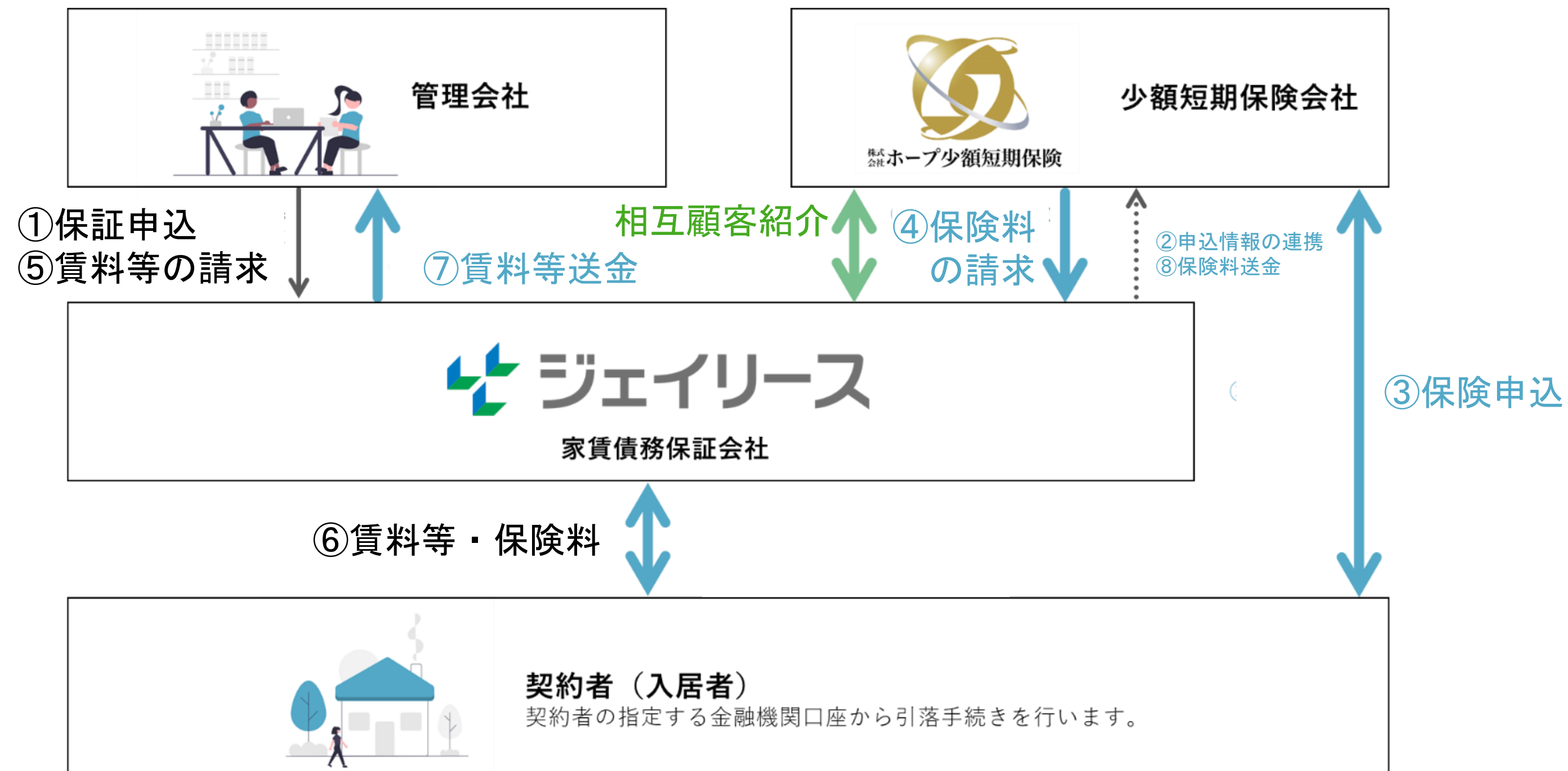
【特徴】

- ・ ジェイリース社が賃料等・保険料を入居者に請求
- ・ 保険申込情報の連携



(子会社：ホープ)

【収納代行及び保証スキーム図】



株式会社いえらぶパートナーズとの業務提携

2022年2月



(子会社：ホープ)

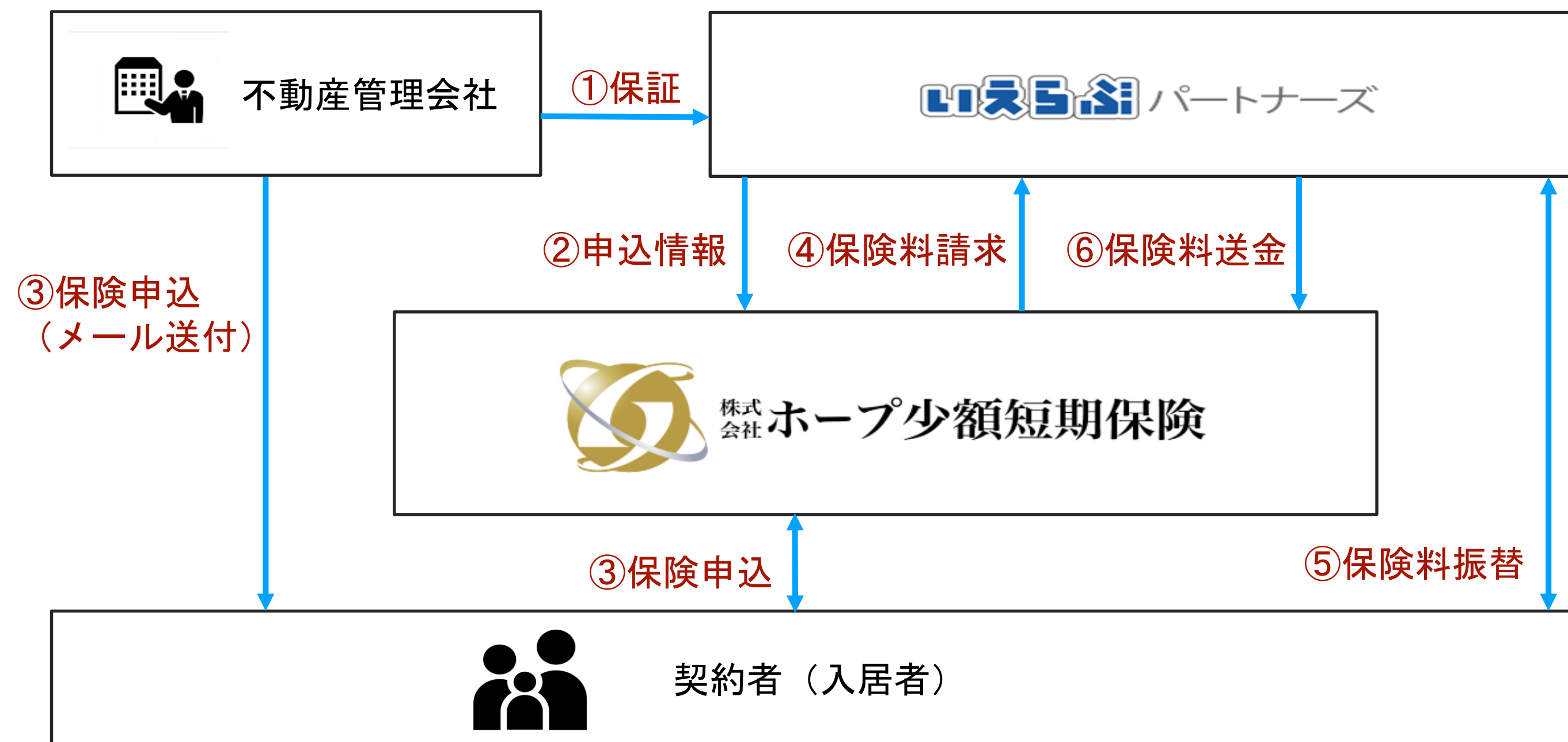
【目的】

- ・ 保険業務（契約締結、請求及び更新）の効率化、保険未加入リスクの解消
- ・ 不動産管理会社及び入居者の利便性向上

【特徴】

- ・ 保険申込情報の連携
- ・ 保険料集金業務、送金業務等の収納代行業務が不要（不動産管理会社）
- ・ ペーパーレス+キャッシュレスを実現（入居者）

【連携スキーム図（保険申込情報の連携）】





【IRに関するお問い合わせ先】

IR担当

メールアドレス: ir@am-bition.jp

免責事項

本資料は、株式会社アンビションDXホールディングス（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。