2021年２月17日

各　位

会　社　名　株式会社ＡＭＢＩＴＩＯＮ
代 表 者 名　代表取締役　清水　剛
（コード：3300　東証マザーズ）
問 合 せ 先　執行役員兼経営管理部部長　尾関　文宣
（TEL：03-6439-8905）

＜マザーズ＞ 投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

記

○　開催状況

開催日時	2021年２月16日（火）
開催方法	インターネットを利用した動画配信による開催 文字による質問機能及び回答の実施
開催場所	インターネット上での開催
説明会資料名	2021年６月期(２Q)決算説明会資料

【添付資料】
投資説明会動画において使用した資料

以　上

2Q

2021

Securities Code 3300

AMBITION

2021年6月期（2Q）

決算説明会資料

2021年2月16日（火）

株式会社AMBITION

ISIN JP3128650003

01 アンビショングループについて P. 4

02 決算サマリー P. 14

03 個別事業 P. 21

04 今期業績予想 P. 52

05 中期方針 P. 55

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

2021年６月期方針

不動産DX企業としての成長基盤を構築する１年

全社的なDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進や
RPA事業の成長に引き続き注力し、先行投資を適宜実施する方針

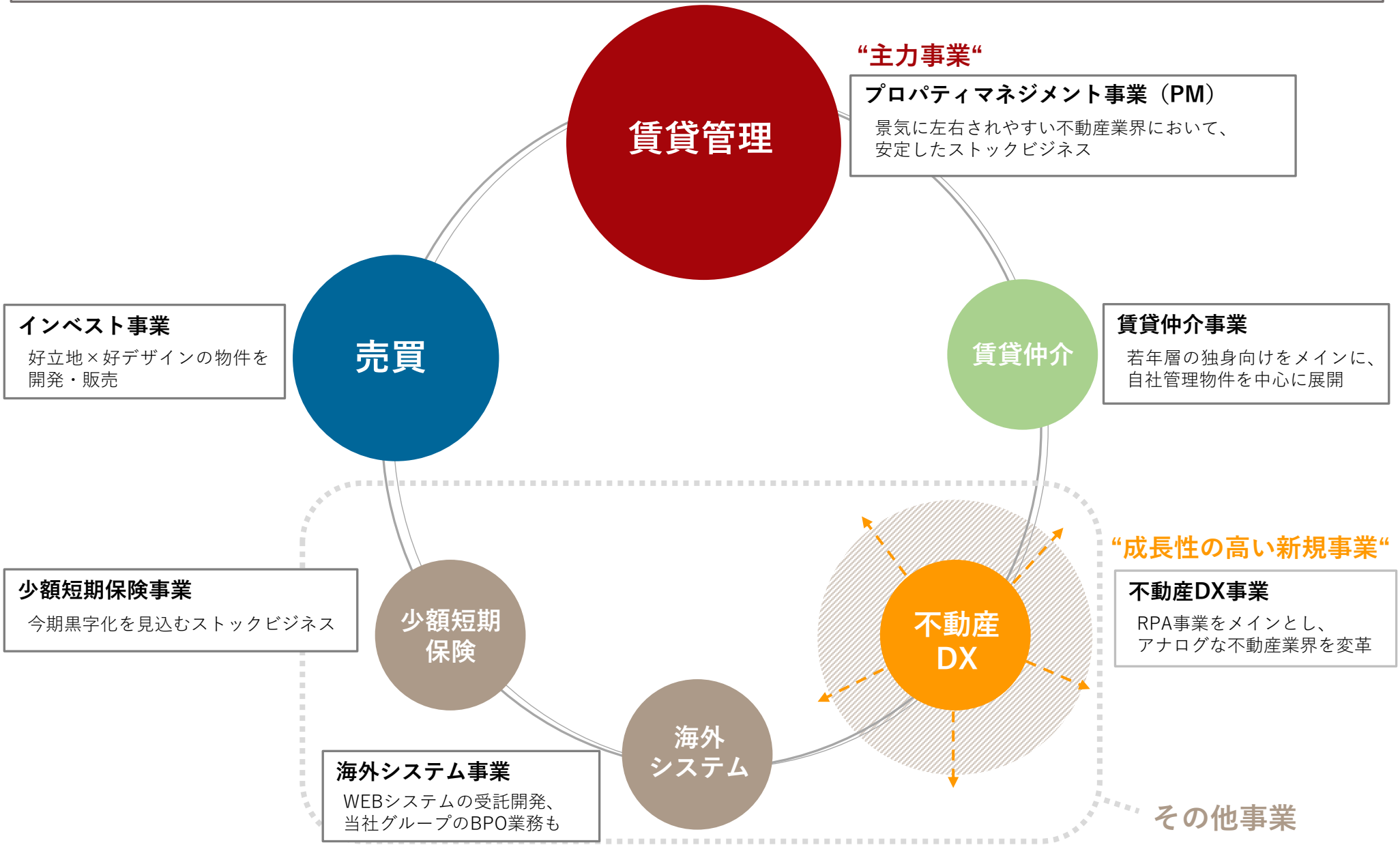
上期業績

インベスト事業が好調に推移し、
売上高　：164.40億円（前年同期比+35.8%）
営業利益：　4.78億円（前年同期は0.21億円の赤字）
と、上期予想を上回って着地

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

01 アンビショングループについて

セグメント構成（３セグメント＋その他）



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

2021年6月期　主なトピックス一覧

ー 1Q ー

2020/8/14　【ホープ】インシュアテックを推進する少額短期保険の新システム「MONOLITH(モノリス）」の開発を発表（９月導入）

2020/9/2　【ホープ】少額短期保険の新商品『新すまいの安心保険』発売

2020/9/30　ネット型リユースの株式会社マーケットエンタープライズ〈3135〉との業務提携を発表

ー 2Q ー

2020/10/2　【ヴェリタス】新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 駒込』販売開始

2020/10/2　【ヴェリタス】新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 森下』販売開始

2020/11/1　【アンビション・エージェンシー】「ルームピア池袋東口店」をオープン

2020/11/13　その他事業における不動産テック事業⇒『不動産DX事業』へ名称変更を発表

2020/11/13　電子契約システム『クラウドサイン』を提供する弁護士ドットコム株式会社〈6027〉と不動産DXプロダクト連携における業務提携を発表

2020/11/19　不動産投資クラウドファンディング『A funding』４号案件募集開始

ご参考 ー3Q以降ー

2021/1/6　【ヴェリタス】新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 中野』販売開始

2021/1/13　【アンビション・エージェンシー】ロンドンブーツ田村淳氏が公式アンバサダーを務める「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」へ参画

2021/2/12　お部屋探しユーザーと不動産仲介営業マンを繋ぐマッチングアプリ「ルムコン」今春リリースを公表

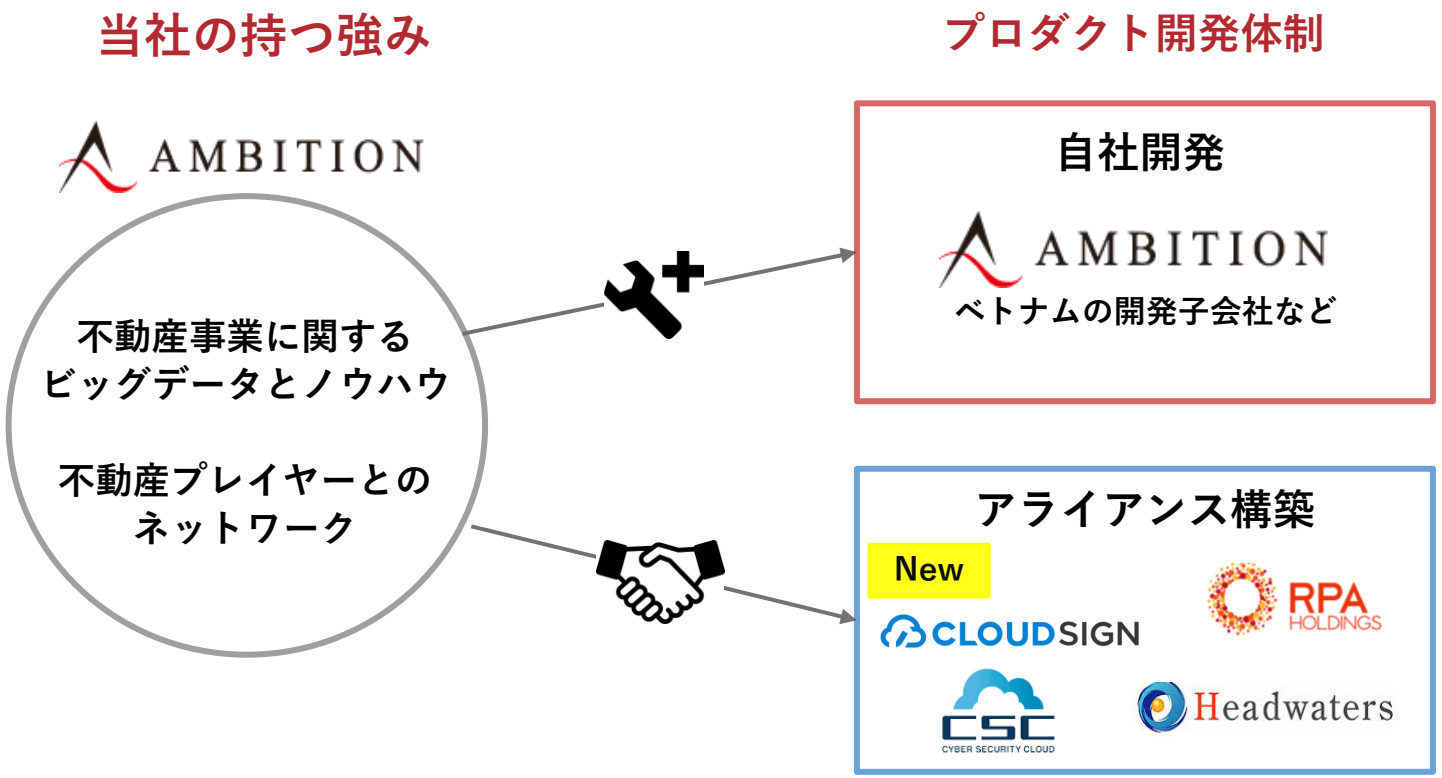
2021/2/12　国土交通省による賃貸取引、売買取引におけるIT重説社会実験登録事業者に決定をお知らせ

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

不動産DX事業への名称変更と新戦略（２Q：11月13日発表）

今期より、従前の「不動産テック事業」⇒「不動産DX事業」に名称変更

基本戦略：自社開発とアライアンスをバランスよく組み合わせて
プロダクト開発に取り組み、労働集約的な不動産事業をDXにより変革する



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

DX新戦略のSTEP1.：不動産領域でのプロダクト開発・販売

■ まずは、 STEP1.として、不動産領域における「自社事業の成長加速」と、「SaaS型の新たな収益源創出」を目的とした不動産業界のDXの取り組みに注力

事業バリューチェーン

	開発	販売	賃貸管理	賃貸仲介	リノベーション	二次流通
	（インベストメント）		AMBITION（プロパティマネジメント）	（賃貸仲介）	AMBITION+ RENO	
AMBITIONグループの展開領域	VERITAS INVESTMENT			ROOMPIA Tokyo Smart Life VALOR HOME ADVISE		
DXへの取組み	 IoTスマートホーム		AIによる最適賃料算出アルゴリズム CLOUDSIGN 連携プロダクト CPMA（契約進捗自動管理クラウド）	ラクテック 反響倍増くん	A funding	

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

DX新戦略のSTEP2.・STEP3.：今後の展開

- 続くSTEP2.として、不動産領域でのｔｏＣ（消費者向け） サービスを新たに展開。
  今般、2月12日の中間決算発表と同時にサービス内容を公表（P.13）
- 最終的な構想としては、 STEP3.として、不動産領域以外への展開も検討

STEP 1.

不動産領域における
DX商材の展開

ラクテック 反響倍増くん

CLOUDSIGN 連携プロダクト

CPMA
（契約進捗管理システム）

AIによる最適賃料
算出アルゴリズム

STEP 2.

toC（個人消費者）
向けの不動産領域
サービスの展開

New

Room Concierge

お部屋探しユーザーと不動産営業マンの
マッチングアプリ（P.13）

STEP 3.

獲得技術を活用し
不動産領域以外の
DX領域にも挑戦

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

弁護士ドットコム社との業務提携（２Q：11月13日発表）

DX新戦略のSTEP1.として、弁護士ドットコム社<6027>の電子契約システム『クラウドサイン』との連携を下記２軸で開発を進めており、今春以降、順次リリース予定

AMBITION GROUP × 弁護士ドットコム CLOUDSIGN

外部プロダクト開発

- 自社の賃貸仲介事業において、『クラウドサイン』を用いた電子契約を今春開始予定（P.11）
- その後、不動産会社への外販を実施していく

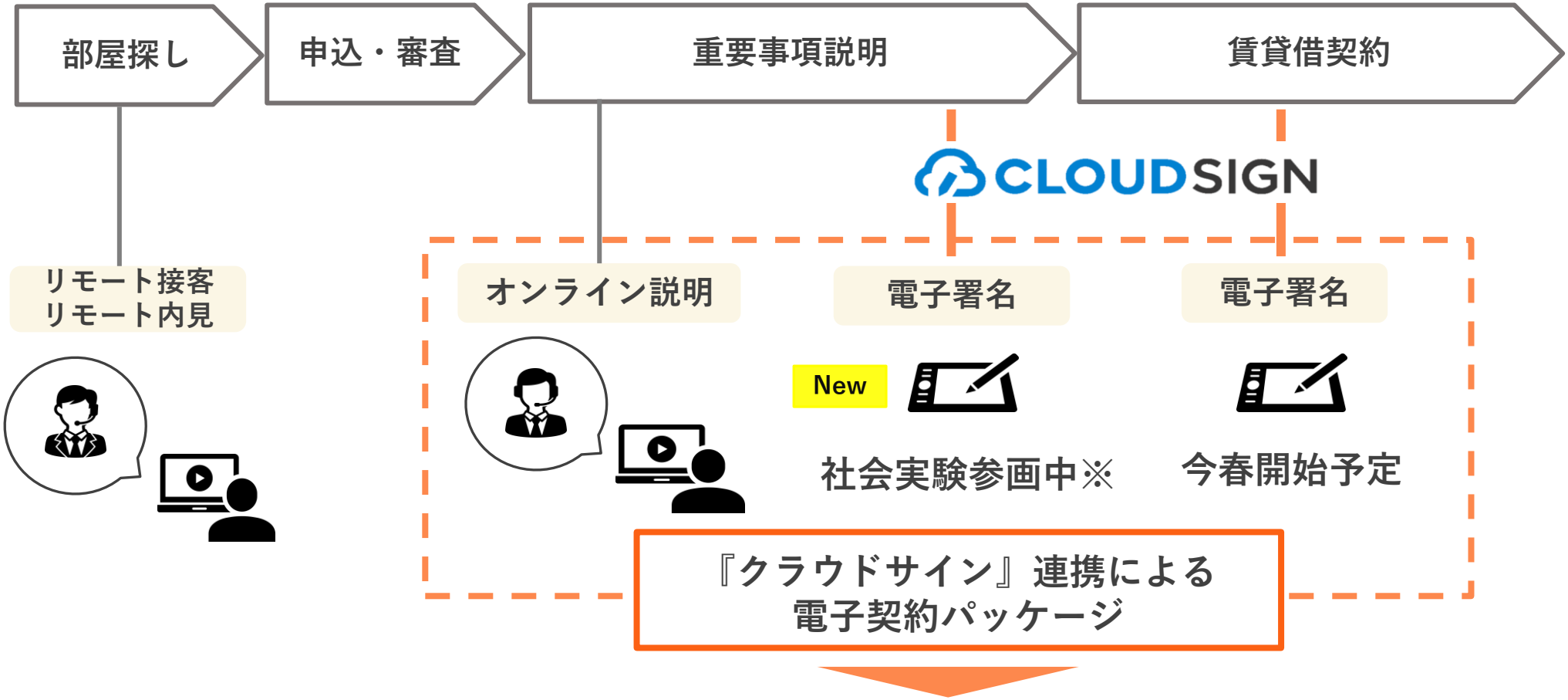
自社生産性向上

- プロパティマネジメント事業の既存のお客様とのやり取りにおいて『クラウドサイン』を活用中
- 同事業における契約進捗管理システム『CPMA』と年内連携予定。
  新規契約においても導入へ（P.12）

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

【外販モデル】『クラウドサイン』連携による電子契約パッケージ

弁護士ドットコム社の『クラウドサイン』連携による電子契約パッケージを開発中。
今春のリリース後、まずは自社の賃貸仲介事業で利用を開始し、その後、外販も展開予定



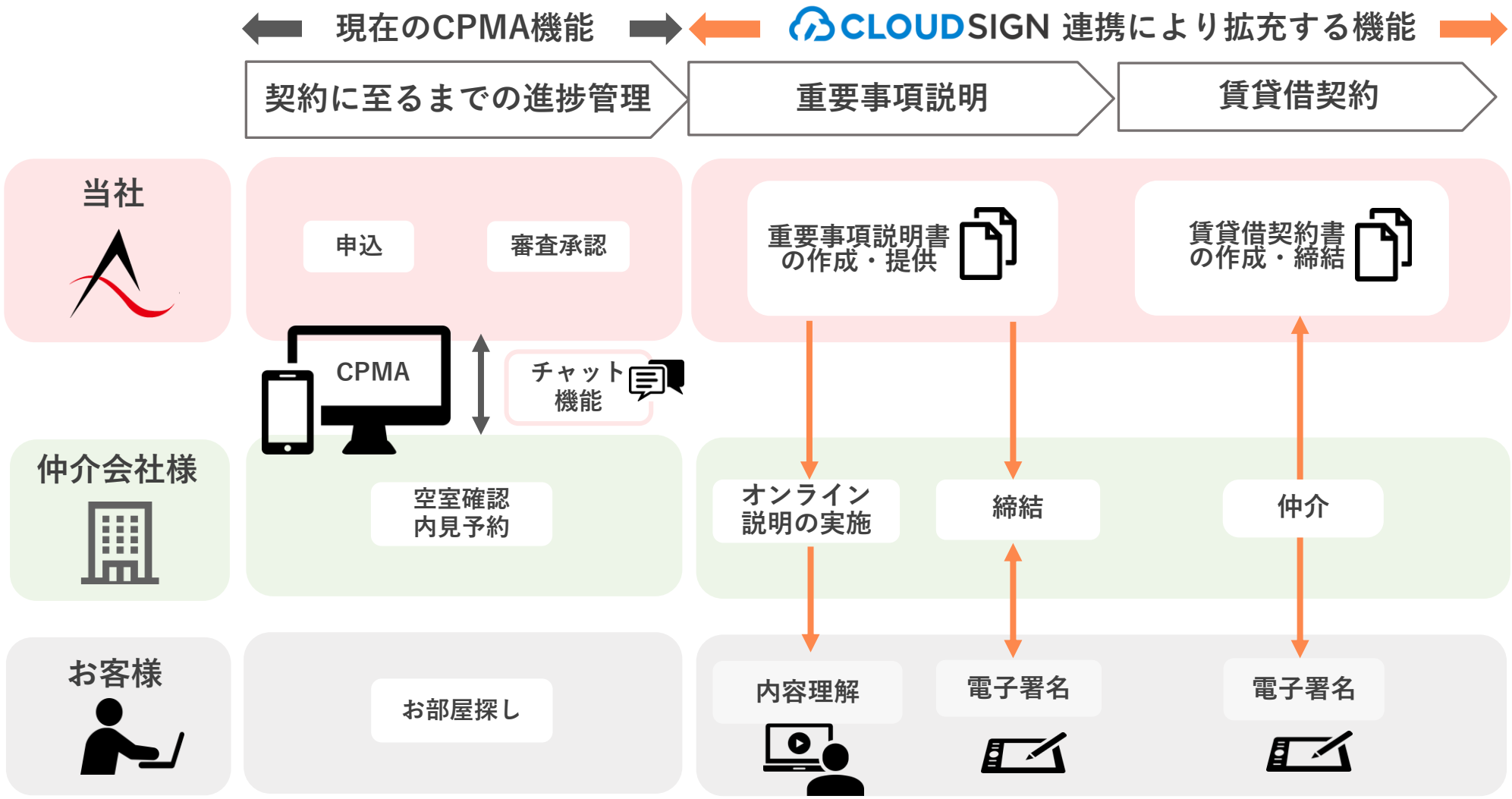
その後、リテックラースが不動産会社への外販を実施していく

※AMBITION本体の参画を２月12日に発表。賃貸仲介事業のアンビション・エージェンシー、VALORは今後参画予定

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

【自社モデル】『CPMA』と『クラウドサイン』を年内に連携予定

プロパティマネジメント事業の契約進捗管理システム『CPMA』に『クラウドサイン』を連携させることにより、さらなる業務効率化・生産性向上を実現



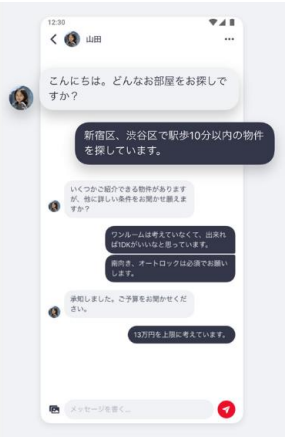
AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

DX新戦略のSTEP2.として、新たにｔｏＣ（個人消費者）向けのサービスを開発。今春サービス開始予定

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

『ルムコン-Room Concierge-』





主な機能

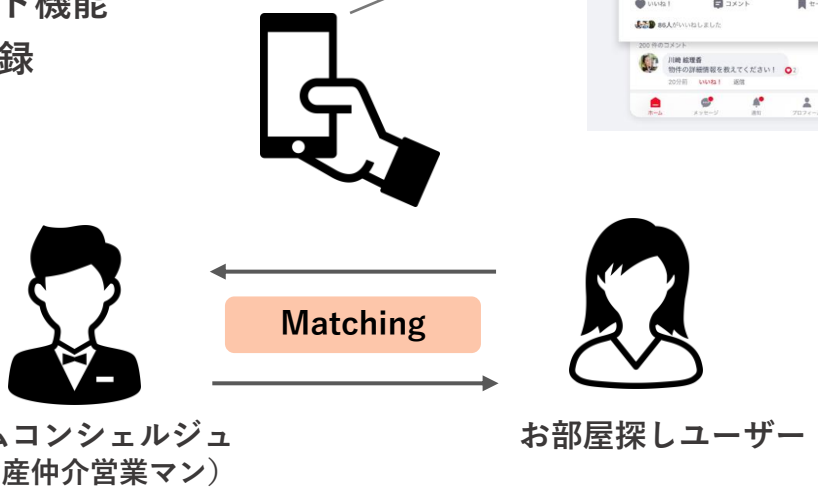
- SNS型のUI/UXで、物件紹介の投稿を閲覧
- 投稿への「いいね」やコメントによる評価
- ルームコンシェルジュとのチャット機能
- ルームコンシェルジュの検索や登録

利用料金

- ユーザーは完全無料

収益イメージ

- 広告収益、事業者側からの課金収益を想定



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

02 決算サマリー

新型コロナの業績影響（上期実績と下期見通し）

○：影響なし　△：悪影響あり　×：悪影響大

プロパティマネジメント事業

【上期実績】　【下期見通し】

管理戸数・売上高　○ → ○

入居率　△

①２Qは新規管理物件増加と新型コロナ影響により入居率が一時的に低下

利益面　△

②募集コストの投下により入居率引き上げ策を実施（P.26）

③入居率の推移を見ながら、募集コストをコントロール

④３Qも引き続き更なる入居率の向上に取り組む

⑤期末時点で97%を目指す

インベスト事業

○　上期・下期ともに悪影響はない

賃貸仲介事業

△　学生を中心に本来の引越し需要には至らないが、上期の回復基調を下期も継続へ

不動産DX事業

○　上期・下期ともに、新規獲得・既存顧客ともにオンライン対応を実施し、コロナ悪影響を回避

保険事業・海外システム事業

○　上期・下期ともに悪影響はない

ホテル事業

×　上期・下期ともにインバウンド需要の低下が痛手に

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION
ISIN JP3128650003 3300

上期はインベスト事業の好調により、前年同期比+35.8%の増収。
EBITDA同5.86倍、営業黒字転換（同＋499百万円の損益改善）を達成

（単位：百万円）	2020年6月期 上期実績	2021年6月期 上期実績	前年同期比
売上高	12,105	16,440	+35.8%
売上総利益	2,041	2,785	+36.4%
販売管理費及び一般管理費	2,063	2,307	+11.8%
EBITDA※	103	604	5.86倍
営業損益	△21	478	―
経常損益	△95	431	―
税金等調整前四半期純損益	105	399	3.80倍
親会社株主に帰属する四半期純損益	△137	197	―

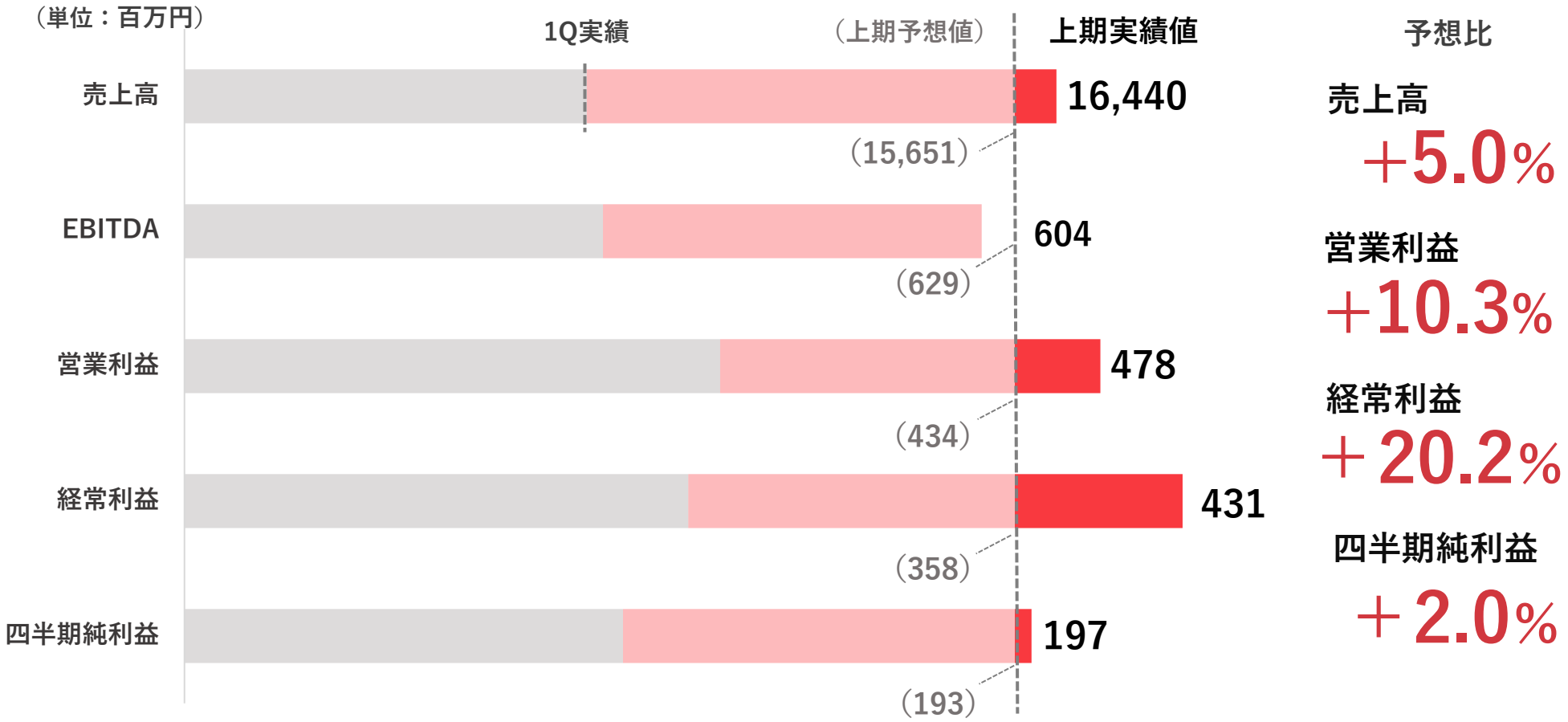
※EBITDA＝営業利益＋減価償却費＋ｿﾌﾄｳｪｱ減価償却費＋のれん償却費

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

インベスト事業の好調を受けて、主要４項目は全て上期業績予想を上振れて着地。

―経常利益：営業利益＋10%に加え、新型コロナ助成金など営業外収益の計上により＋20%の大幅な上振れ

―EBITDA：コロナ影響を大きく受けたホテル事業の赤字による減価償却費の減少により若干下振れ



予想比

売上高
+5.0%

営業利益
+10.3%

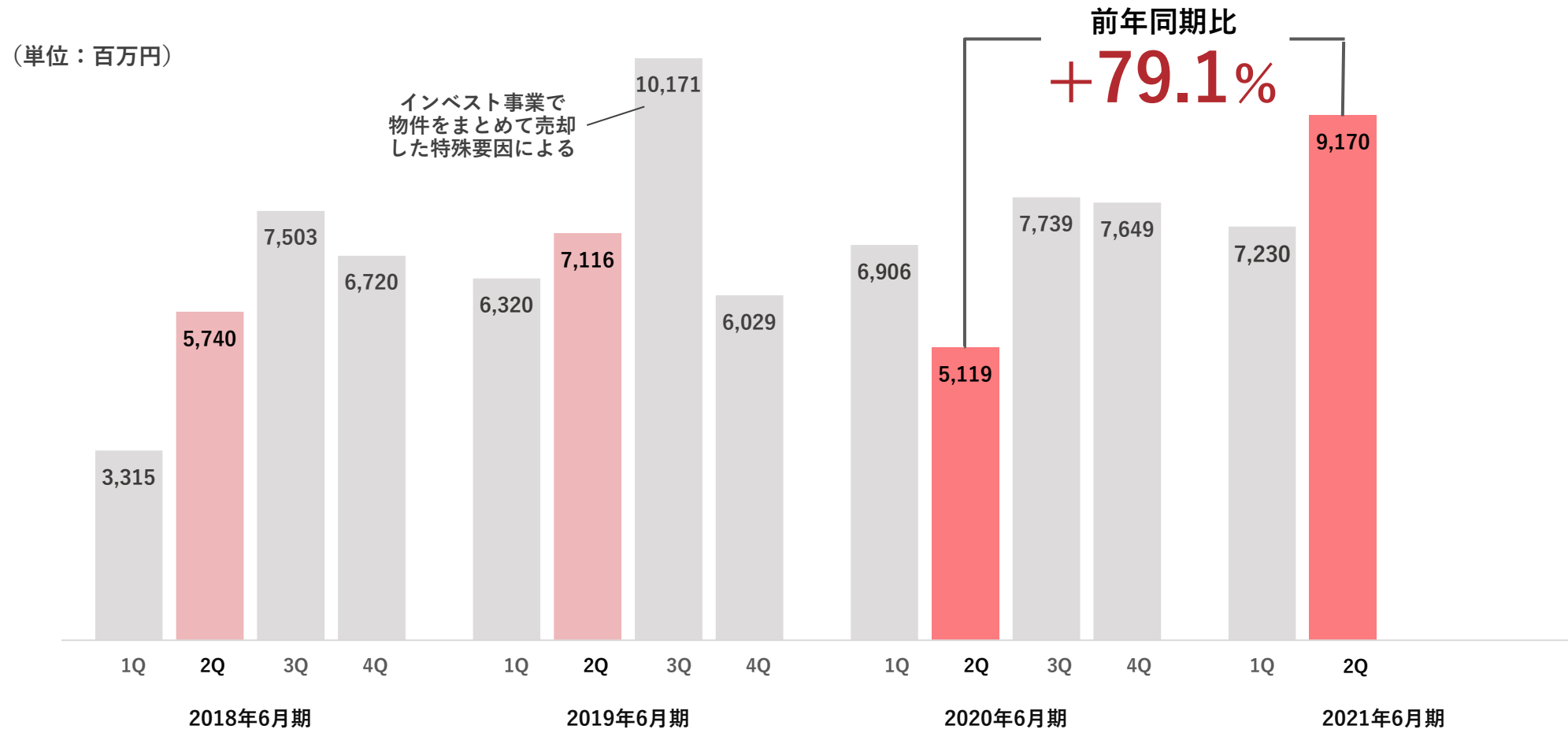
経常利益
+20.2%

四半期純利益
+2.0%

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

売上高の四半期推移

- 2Q売上高は、インベスト事業において下期分の物件が一部前倒しになったこと等により前年同期比+79.1%。2Qとして過去最高を達成
- 主力事業は下期偏重傾向だが、今期はインベスト事業が上期に比重が高まり通期ベースでは平準化の見込み

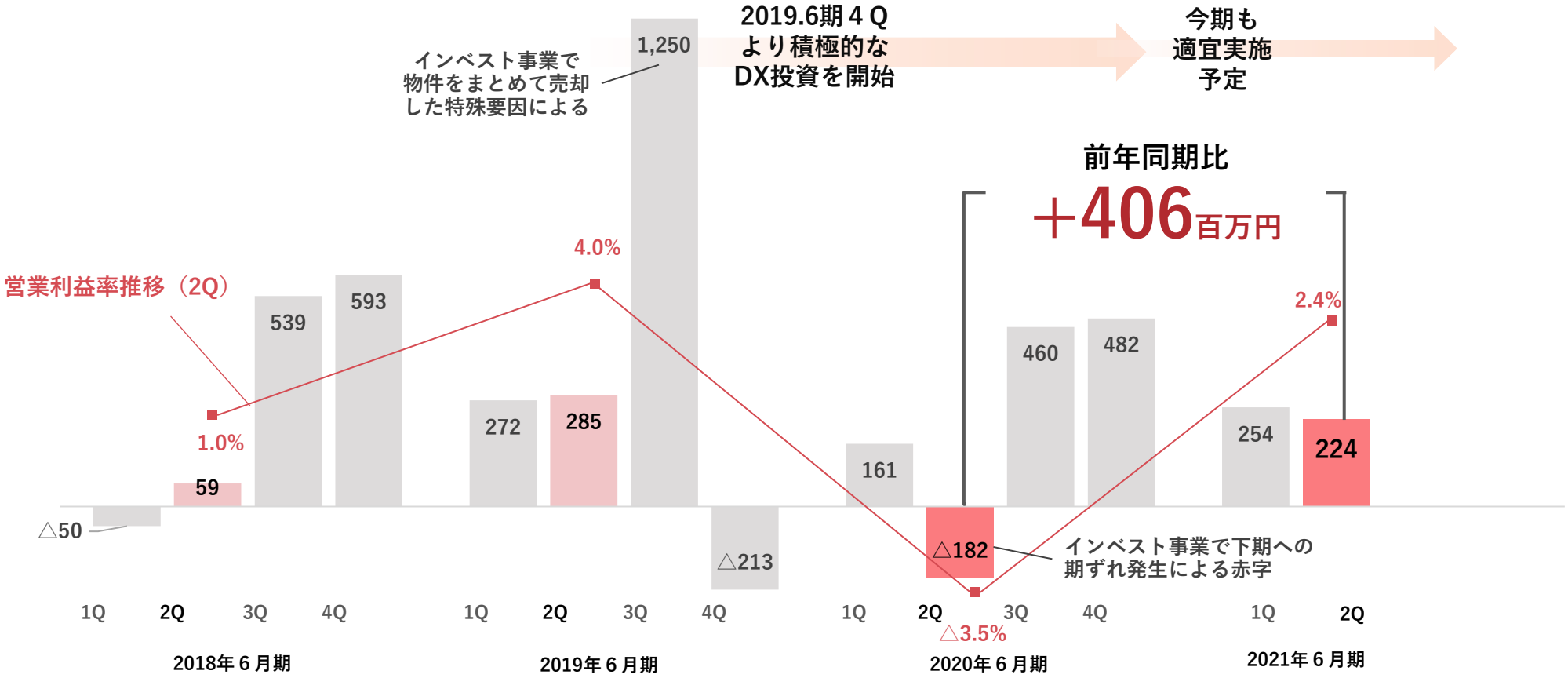


AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

営業利益と営業利益率の四半期推移

- 2Q営業利益は、インベスト事業の新規優良物件の取り扱い増による物件決済戸数の上振れ等を受けて、前年同期比で大幅な損益改善
- 今期は全四半期で営業黒字を見込む

（単位：百万円）



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION
ISIN JP3128650003 3300

投資有価証券の時価評価額の低下により、純資産が減少

（単位：百万円）

	2020年6月期 期末	2021年6月期 上期末	増減
流動資産	9,395	10,680	+1,285
固定資産	5,819	4,723	△1,096
繰越資産	4	3	△1
資産合計	15,219	15,407	+188
流動負債	5,639	5,507	△132
固定負債	5,682	6,265	+583
純資産	3,897	3,634	△263
負債純資産合計	15,219	15,407	+188
自己資本比率	25.5%	23.5%	△2%

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

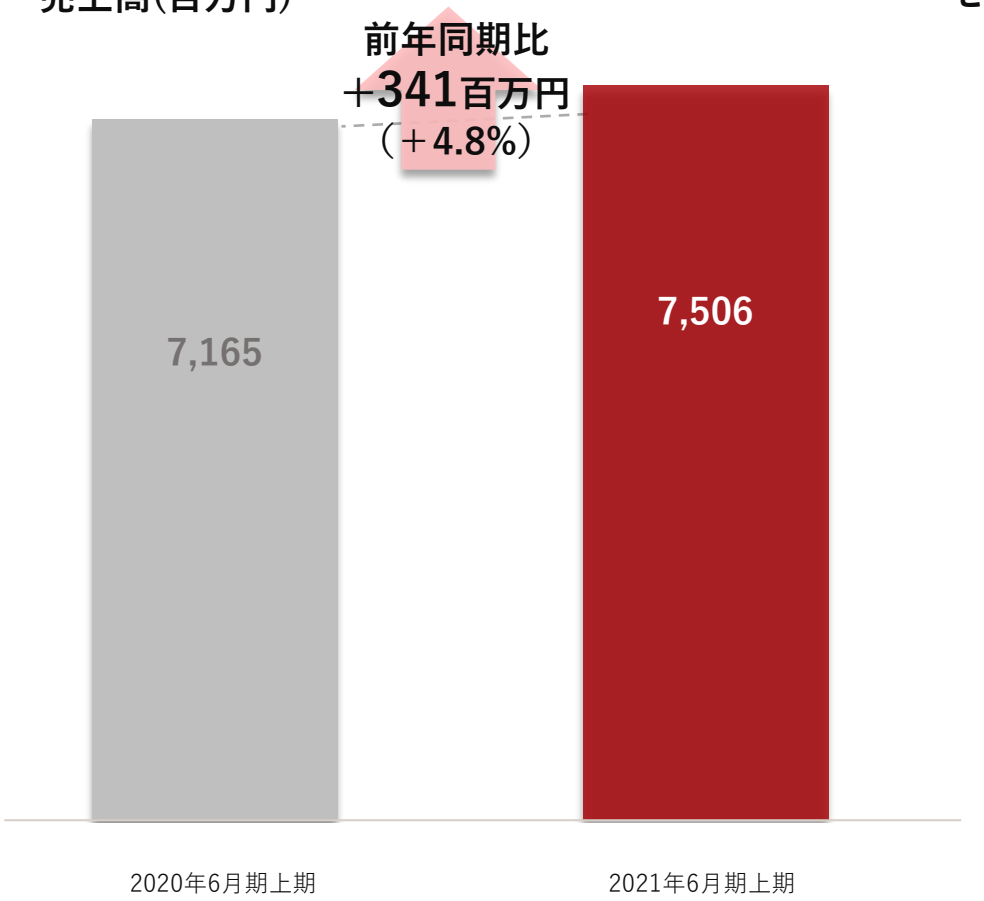
03 個別事業

プロパティマネジメント事業

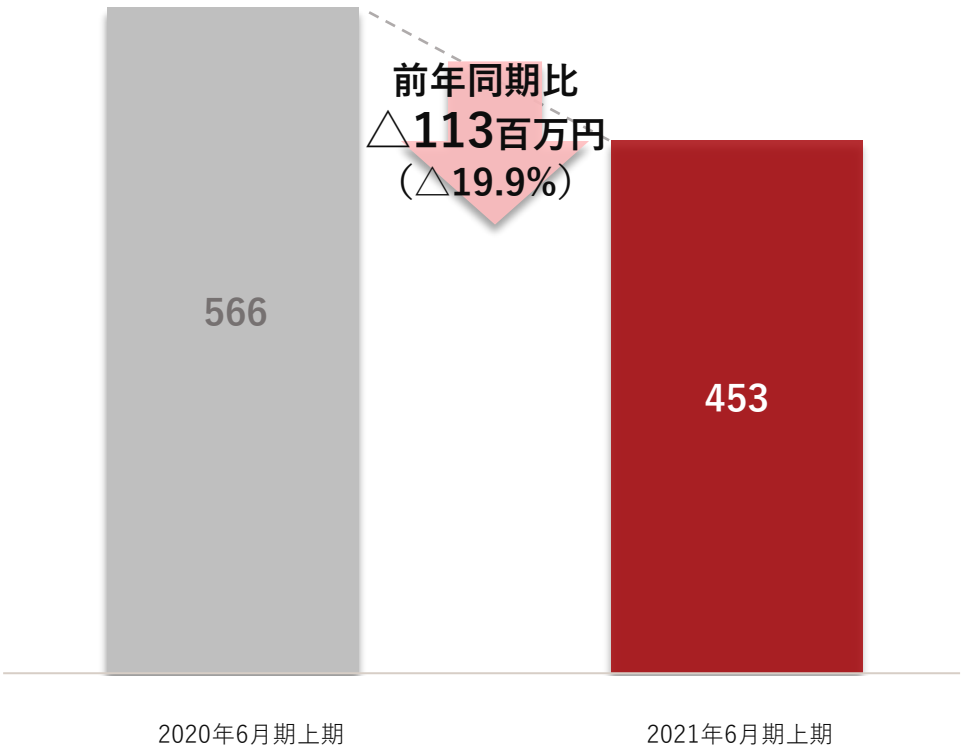
（AMBITIONを中心に、ヴェリタス・インベストメント、VALORでも一部展開）

- 売上高は、KPIである管理戸数の増加により、前年同期比＋4.8%の増収
- セグメント利益は、同△19.9%の減益。２Qに新規管理物件の増加とコロナ影響が重なり入居率低下が見られたため、コストを投下して対策を実施した（P.26）他、DX投資実施等の特殊要因による

売上高(百万円)



セグメント利益(百万円)



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

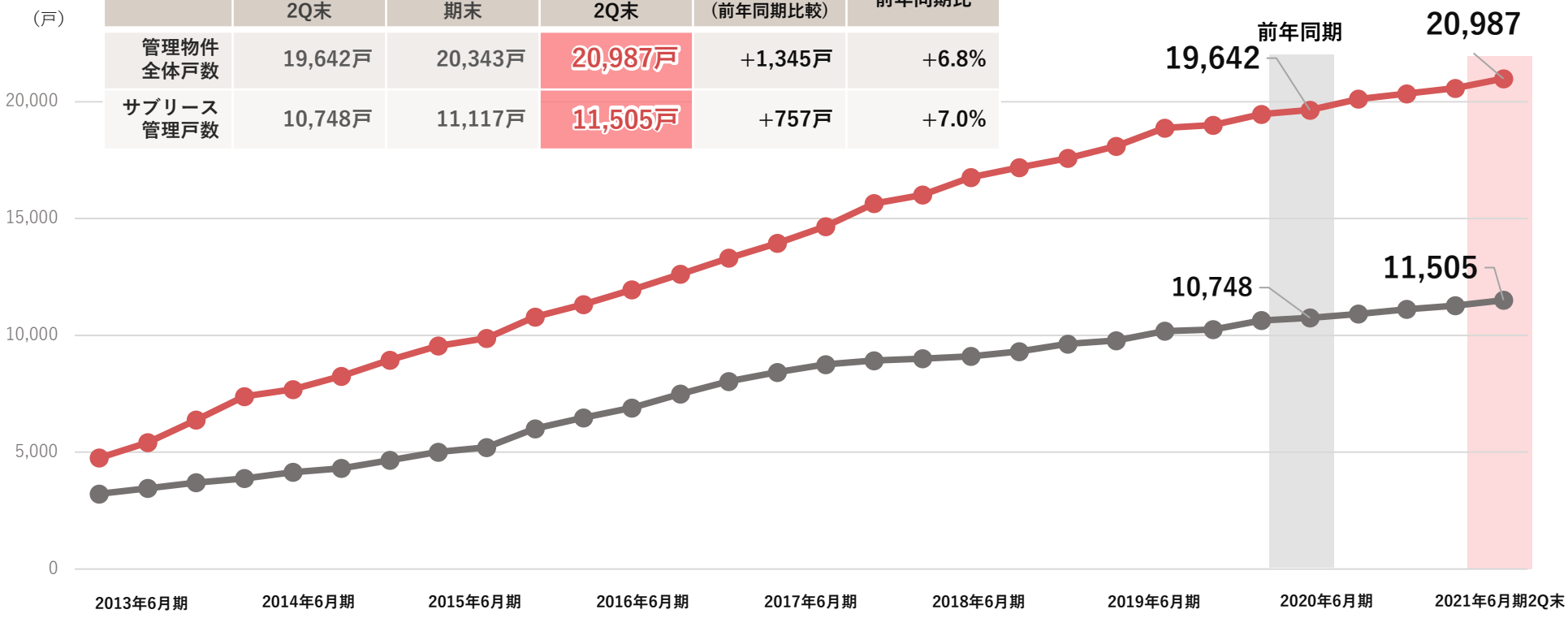
KPI（重要業績評価指標）：管理戸数の推移

主力のプロパティマネジメント事業は、景気に左右されにくいストックビジネスで、KPIである管理戸数は右肩上がりに増加。

一通常、管理戸数が２万戸を超えると成長率は鈍化する傾向にあるが、当社は独自のノウハウとネットワークにより業界平均を上回る成長率をキープし続けている

管理戸数およびサブリース管理戸数の推移

	2020年6月期 2Q末	2020年6月期 期末	2021年6月期 2Q末	増加戸数（前年同期比較）	前年同期比
管理物件全体戸数	19,642戸	20,343戸	20,987戸	+1,345戸	+6.8%
サブリース管理戸数	10,748戸	11,117戸	11,505戸	+757戸	+7.0%

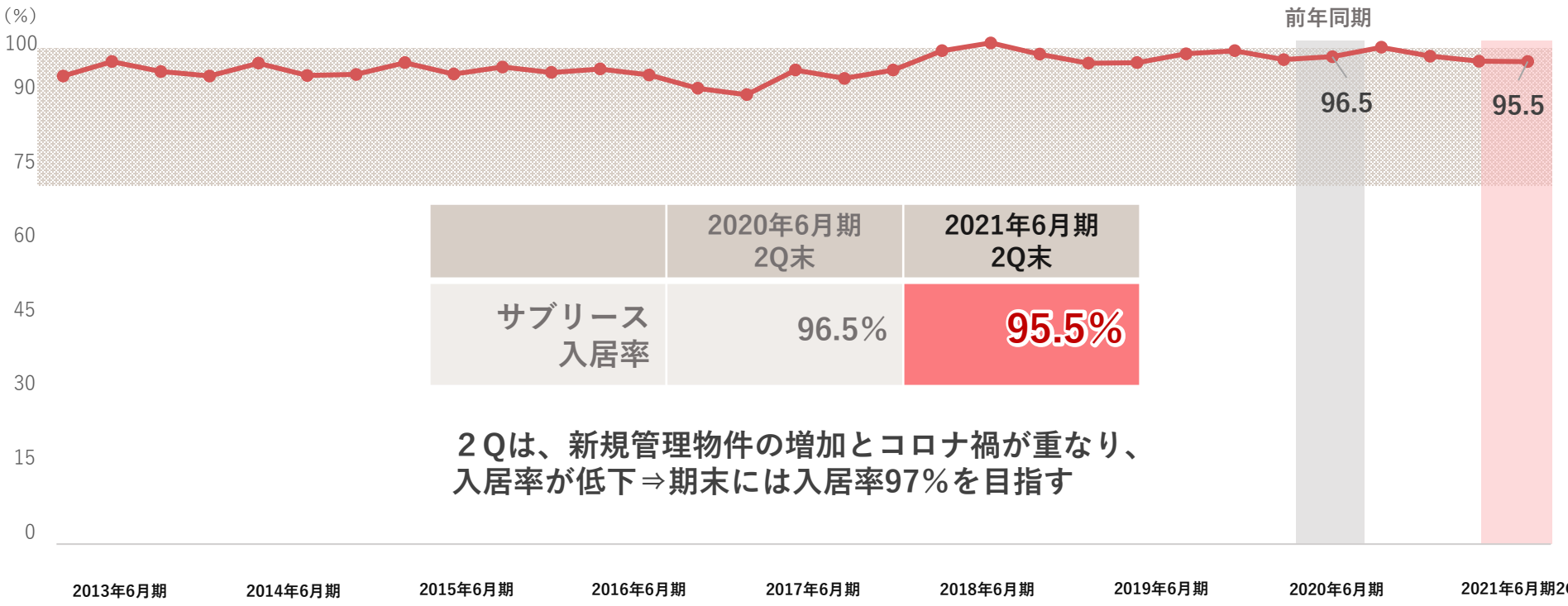


AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

需要の高い東京23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。また、自社で賃貸仲介事業も展開しているため、業界の中でも高水準の入居率をキープ

- 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

入居率の四半期推移



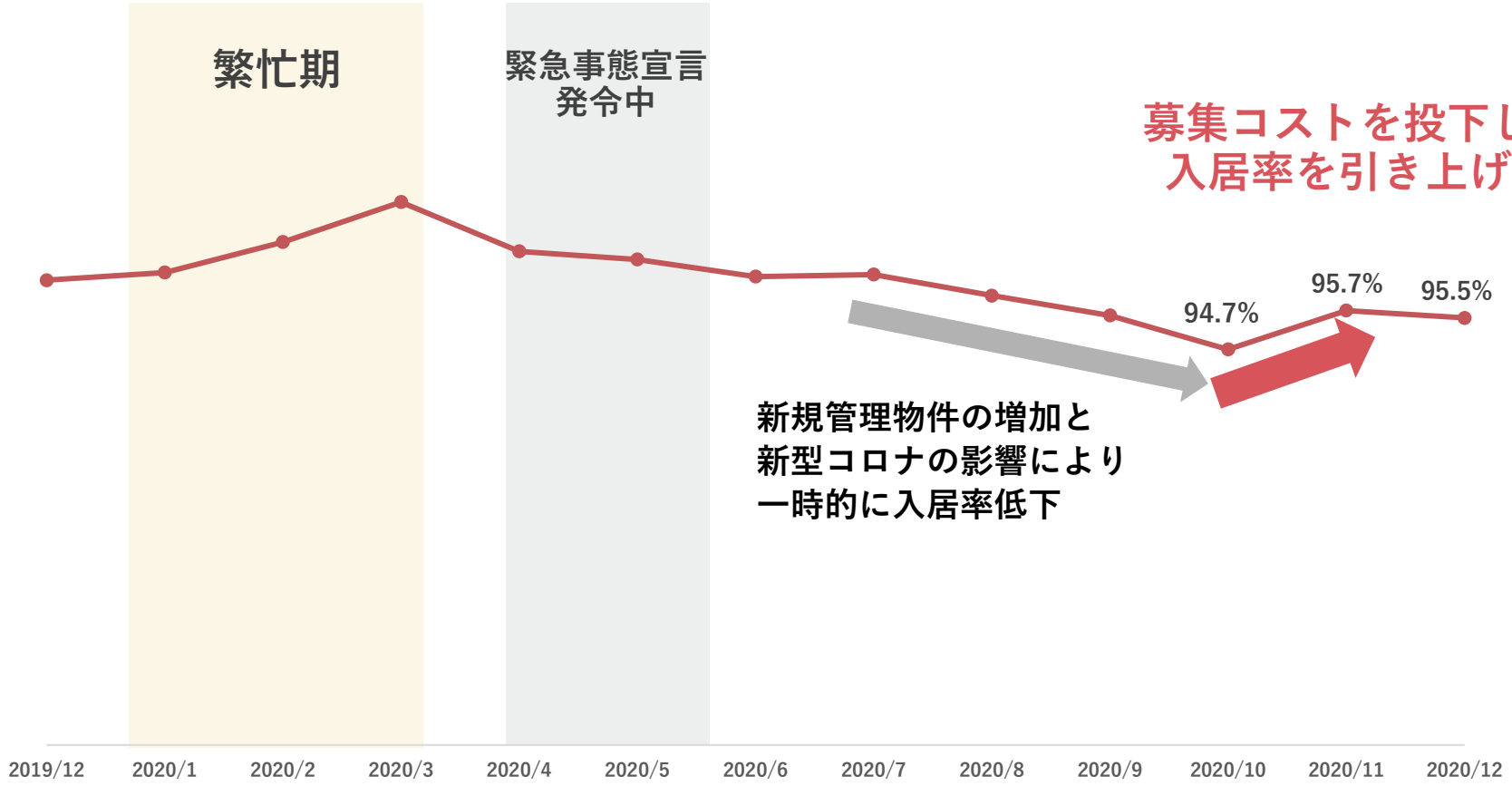
	2020年6月期 2Q末	2021年6月期 2Q末
サブリース 入居率	96.5%	95.5%

２Qは、新規管理物件の増加とコロナ禍が重なり、
入居率が低下⇒期末には入居率97%を目指す

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

新規管理物件の増加と新型コロナ影響が重なり入居率が低下傾向にあったため、２Qで募集コストを投下し、入居率引き上げを実現。
今後も、入居率の推移を見ながら募集コストをコントロールしていく

入居率の月次推移

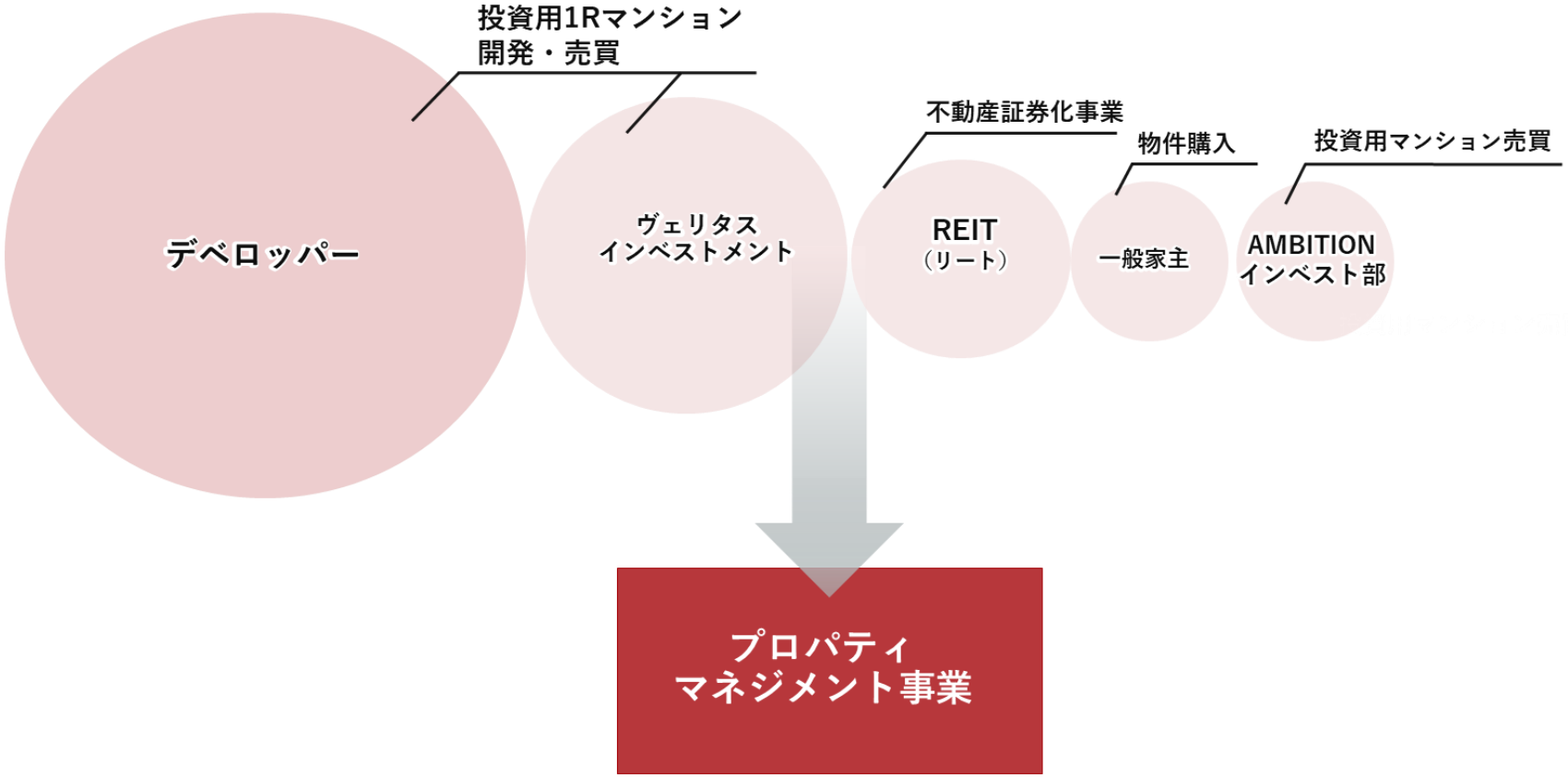


AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

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

KPIである管理戸数を増加させるための物件供給パイプラインを今後も引き続き強化していく

物件供給パイプライン



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

買取りプラットフォーム『おいくら』を運営するマーケットエンタープライズ社<3135>との取組みを拡大し、不動産査定・買取りまで含むワンストップサービスへ

AMBITION GROUP

MARKET ENTERPRISE
おいくら?

業務提携開始時の取組み

当社顧客の引越し時の不要品買取りニーズ

→ 一度の依頼で不要品の買取価格をまとめて査定比較・売却

追加的な取組み

2021年１月より不動産査定・買取りを実行

新たな不動産買取りのパイプライン構築

← 『おいくら』顧客の不動産買取りニーズ

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

今期は不動産DXをさらに推進

施策１.

定型的な作業については引き続きRPAを推進
（他社向けに開発したものが『ラクテック』）

施策２.

次世代管理の促進に向けた複数の新システムを導入

1Q：CTI（電話着信時に顧客情報を表示）と
IVR（自動音声応答）を組み合わせた
CRM（顧客管理システム）等をテスト導入

2Q：修繕管理システムの導入

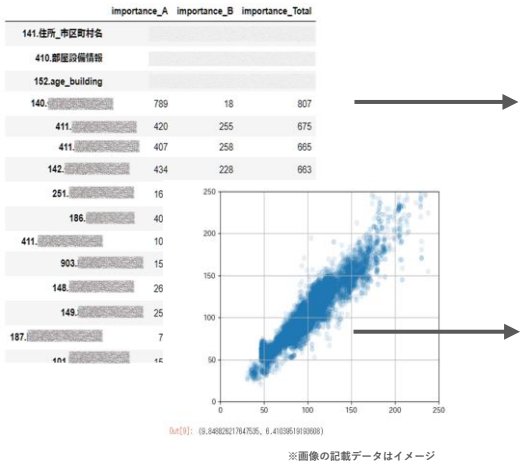
3Q：物件管理システム等をテスト導入の予定



不動産DXにより
顧客満足度を向上

施策３.

LTV（ライフタイムバリュー＝顧客生涯価値）
を最大化させる独自のAIアルゴリズムを開発し
最適賃料の自動算出を実現



※画像の記載データはイメージ

数百万に及ぶ当社の賃貸ビッグデータをAIにより集計・分析

物件収益の最大化に最適な賃料・プランをAIが推論

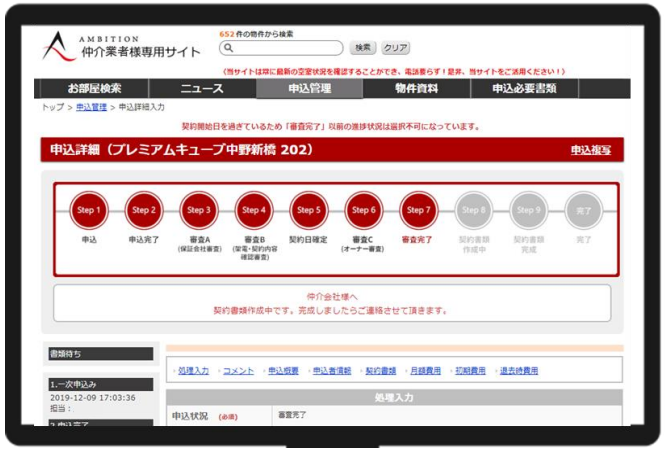
AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

施策4.

電話やFAXで行っていた仲介業者様とのコミュニケーションをWEB上で “見える化”する契約進捗管理システム『CPMA※』を2018年10月より導入。
⇒２Q：カスタマイズを実施し、更なる業務効率化を促進

契約進捗管理システム『CPMA』









AMBITION



仲介業者様

- 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

※Contract Process Management Automation（契約進捗管理システム）の頭文字をとった名称

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

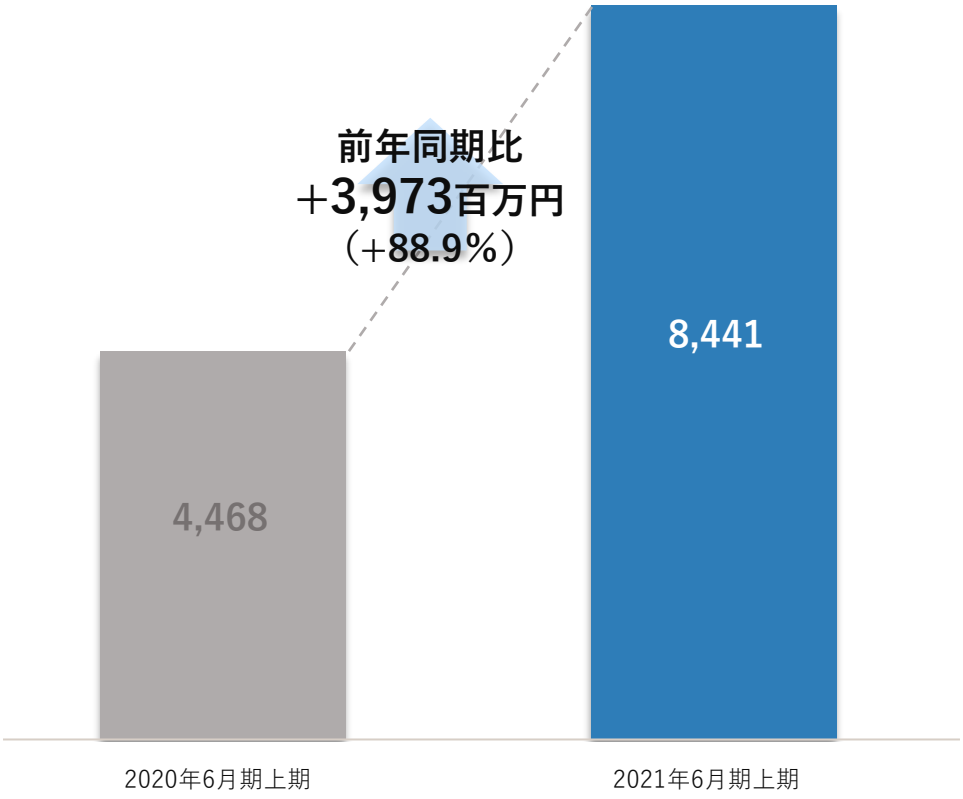
インベスト事業

（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）

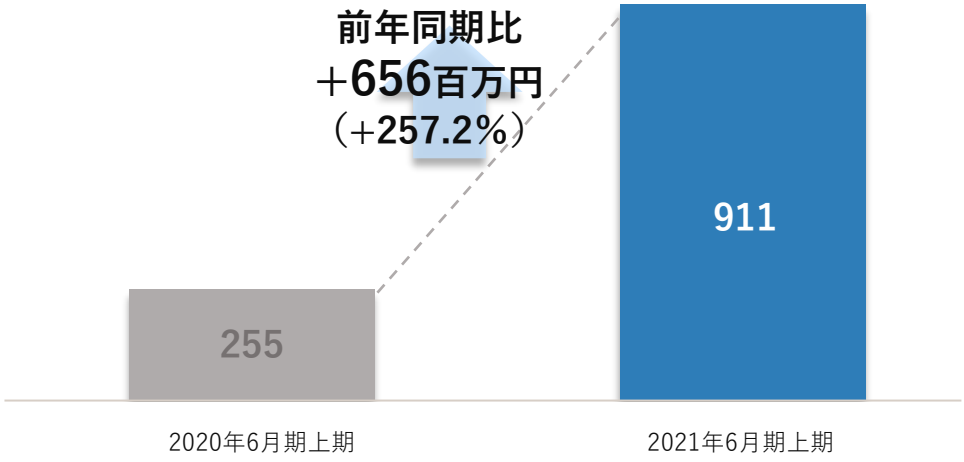
インベスト事業（売買）の2021年６月期上期業績

- 売上高は、前期からの期ずれ分（約15億円）の計上した他、コロナ影響で鈍化していた決済タームの正常化により下期分の一部物件を前倒しで計上し、前年同期比＋88.9%の大幅増収
- セグメント利益は、新規優良物件の取り扱い増を主因に、前期からの期ずれ分が利益率の高い物件であったこと等により同3.6倍の大幅増益

売上高(百万円)



セグメント利益(百万円)



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

自社開発の新築物件に強みを持つ子会社のヴェリタスを中心に展開

	ヴェリタス・インベストメント（連結子会社）	インベスト部
特徴・強み	新築投資用ワンルームマンション販売 好立地 都内プレミアムエリア × 好デザイン お洒落なデザイナーズ	分譲マンションのリノベーション販売 AMBITION+ RENO リノベーションブランド 立地を重視（都内プレミアムエリア） 多様なルートからの物件仕入れ力
上期物件決済戸数	166戸（前年同期比＋41戸）	51戸（前年同期比＋22戸）
	有名デザイナー監修による『PREMIUM CUBE』シリーズの人気が高い	クラウドファンディング事業も展開 A funding

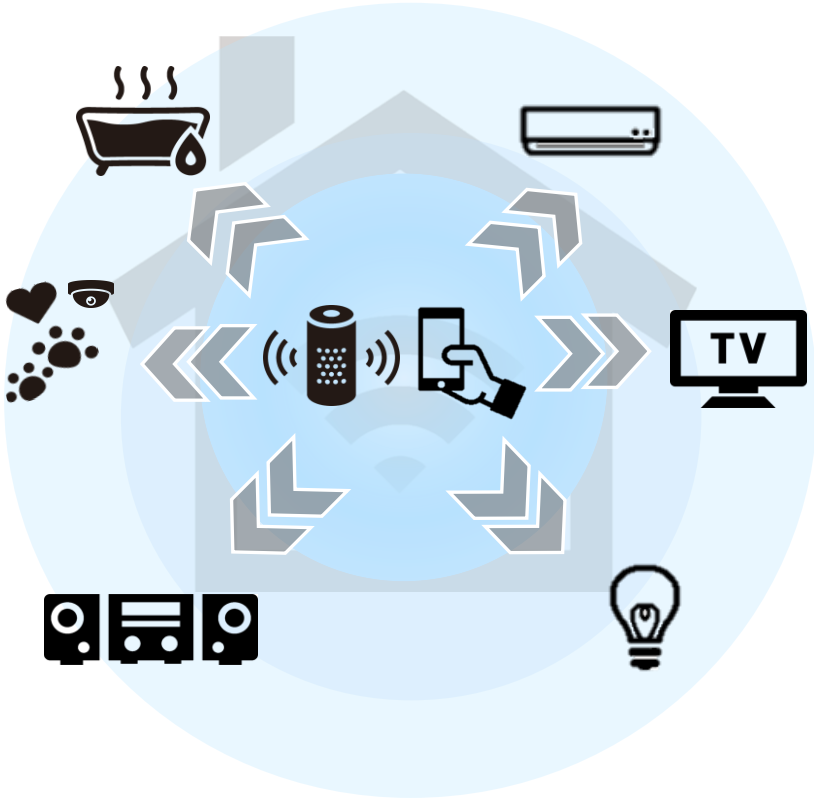
AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION
ISIN JP3128650003 3300

ヴェリタスは「都内×デザイナーズ×ワンルーム」にIoT を付加

ワンランク上の安全で快適な都市生活サポートを実現する
都内の新たなマンションスタンダードの創出

VERITAS INVESTMENT



家電リモコン操作

入居者

外出時にはスマートフォン
在宅時にはスマートスピーカー
家電をコントロール

物件管理状況やお知らせ機能

オーナー

管理状況お知らせ通知
チャットによるスムーズな連絡

マンション経営情報提供

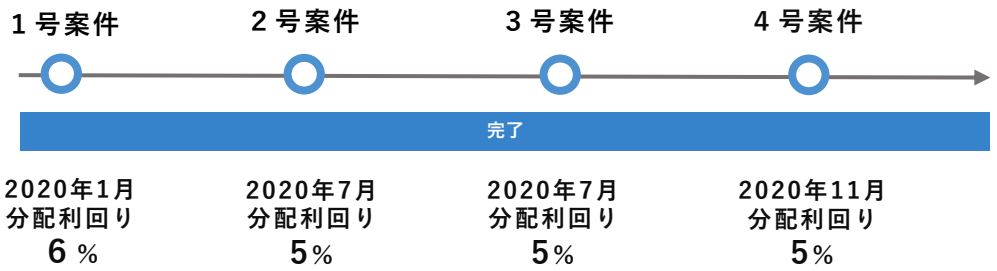
オーナー

不動産投資、マンション経営情報
物件情報配信、有益な情報を提供

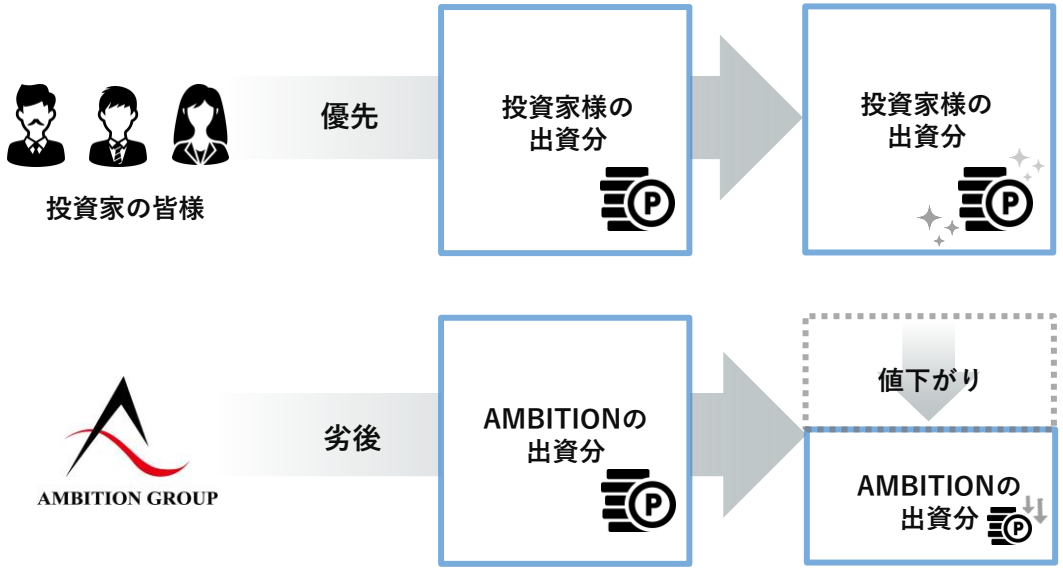
AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

不動産投資クラウドファンディングサービス「A funding」は、オンラインで１口１万円～少額での不動産投資が可能。業界平均を上回る高利回り・スピーディーな配当を実施





優先劣後スキーム



仮に投資対象の不動産価格が値下がりしても、当社出資分でカバー。
投資家の皆様の出資分を優先的に保護する仕組みのため、低リスクな金融商品として人気

募集開始直後にキャンセル待ちが多数発生するなど好評

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

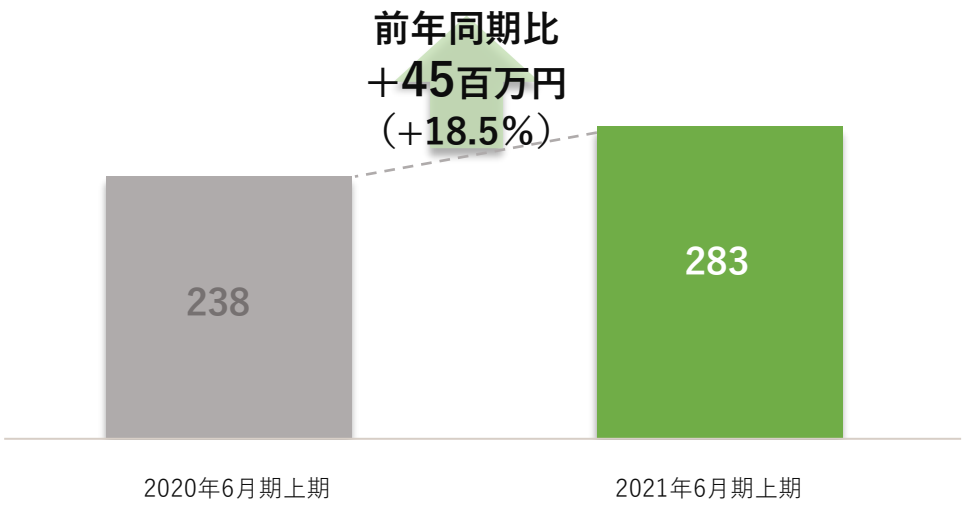
賃貸仲介事業

（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）

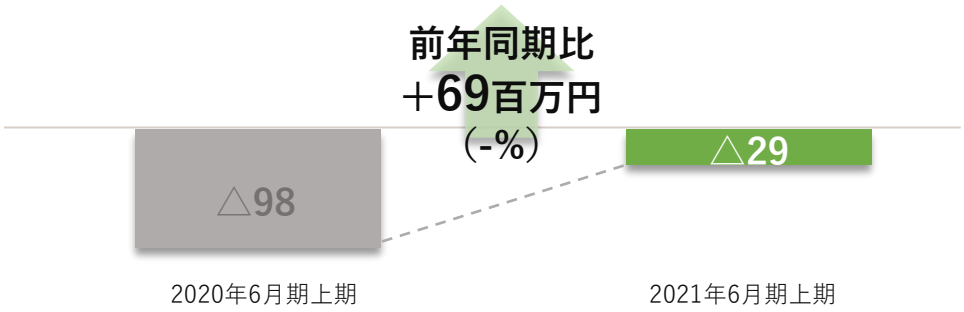
賃貸仲介事業の2021年６月期上期業績動向

- 売上高は、広告戦略の強化によるWEB集客やリモート接客など集客施策が奏功し、前年同期比＋18.5%の増収
- セグメント損益は、１店舗あたりの生産性向上（AI×RPAツール『ラクテック』の導入による販管費の抑制等）により、赤字幅縮小。今期中の黒字転換を見込む

売上高(百万円)



セグメント損益(百万円)



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

WEB集客中心にシフトチェンジを図っているものの、当社は実店舗のリーシング力が強みでもあり、主力の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

	ROOMPIA Tokyo Smart Life（アンビション・エージェンシー）	VALOR HOME ADVISE（バロー）	DXを推進
1Q時点	5店舗	7店舗	■「ラクテック仲介会社版」の導入により入力業務の人員削減および反響数の大幅アップに成功
	“次世代型お部屋探し”のモデル店舗となる「ルームピア池袋東口店」を11月にオープン		■ WEB集客好調
2Q出店	＋1店舗	ー	■ リモート接客・VR内見・電子契約など非対面サービスを強化
現店舗数	6店舗	7店舗	

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

アンビション・エージェンシーのPR戦略

タレントを起用したPR戦略

2021年1月13日発表（3Q）



ロンドンブーツ1号２号田村淳氏が公式アンバサダーを務める
「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」へ参画

デジタルマーケティング

- 影響力の大きいタレントをオンライン広告に起用することで、発信力・PR力を強化
- 話題性の創出、認知力、集客力の向上を図る



プロジェクトURL: https://nippon-smes-project.com/

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

その他事業

■ 不動産DX事業（新会社Re-Tech RaaS）

■ 少額短期保険事業（ホープ）

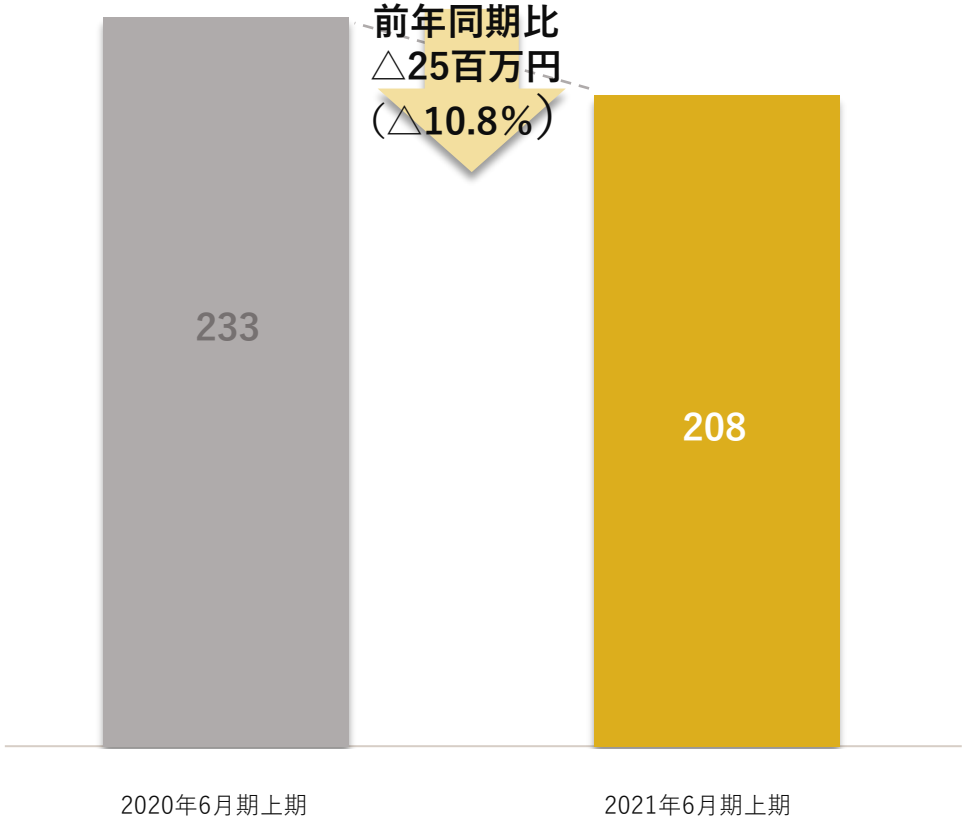
■ ホテル事業（AMBITION）

■ 海外システム事業（アンビションベトナム）

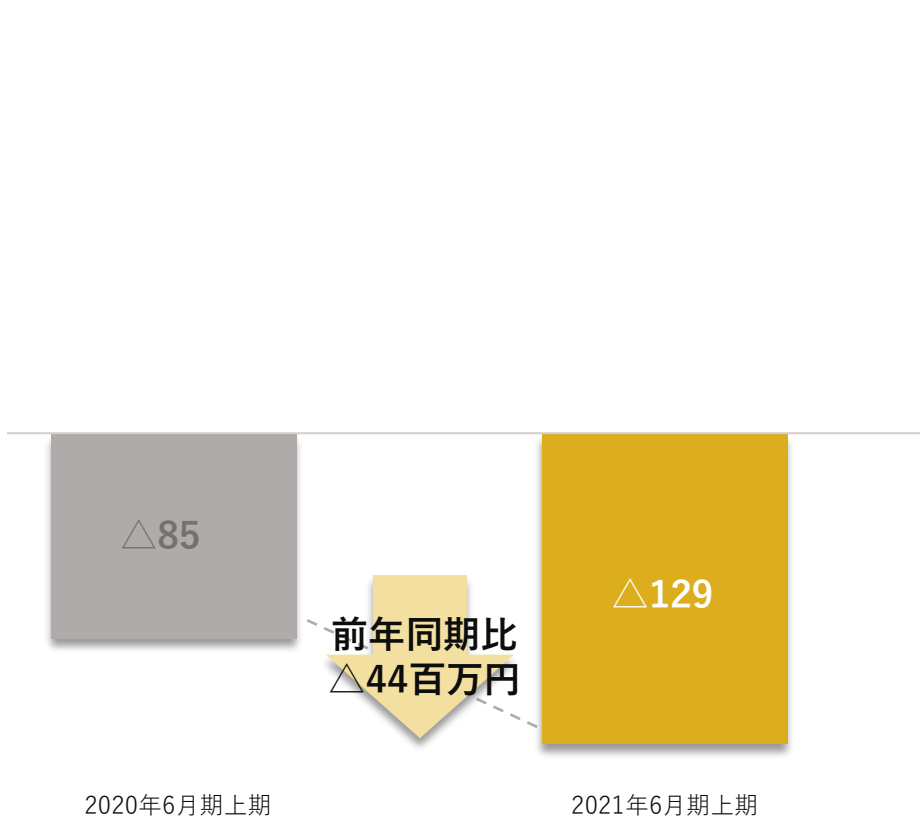
その他事業の2021年６月期上期業績（不動産DX・少額短期保険・ホテル・海外システム）

- 売上高は、少額短期保険事業が新規契約増により増収となった一方、新型コロナの悪影響を大きく受けたホテル事業が苦戦し、前年同期比△10.8%の減収
- セグメント損益は、ホテル事業の赤字転落や、ＤＸへの先行投資（約1.3億円）の実施などにより赤字幅拡大

売上高(百万円)



セグメント損益(百万円)



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

『住』領域のDXを実現するための様々な取り組みを実施

RPA推進

RE-TECH RAAS

リテックラース設立



AI×RPAツール
『ラクテック』の
開発とマーケティング

ペーパーレス化

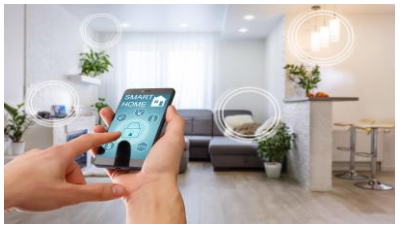
CLOUDSIGN

業務提携により
電子契約を推進



IT重説システムなど
への積極投資

顧客体験の進化



IoTスマートホーム
への取組み



遠隔からでも内見可能な
VR内見への取組み

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

2019年12月よりSaaSモデルで提供を開始したAI+RPAツール『ラクテック』は、これまで３ブランドで展開していたが、今後は『ラクテック反響倍増くん』を主力ブランドとして展開予定

これまで

ラクテック 仲介会社版

ラクテック 反響倍増くん

ラクテック 管理会社版

今後

ラクテック 反響倍増くん

仲介会社版を統合し、
主力ブランドとして展開予定。
顧客層の拡大を目指す



ラクテック 管理会社版

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AI ＋ RPA ＋ BPO ＋ 賃貸ビッグデータ ＝ 圧倒的な業務効率化

さらに、継続的な学習・推論サイクルにより、AI精度は自律的に向上

ラクテック 反響倍増くん

RPA（自動投稿）

高い反響物件を自動で賃貸サイトへ投稿

AIによる自動投稿関連機能を大幅強化

AI反響予測

AIが物件の反響を予測
（特許第6670406号）

BPO（業務代行）

RPAだけでは対応できない面倒な業務を一括代行



結果を新たなデータとして、AIが学習を継続

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

下記の取り組み等により、全国約12万社の不動産管理・仲介会社へアプローチ。一気に不動産RPA市場でシェア拡大を狙う

マーケティングの強化



- WEB広告戦略を強化
- AI/RPA関連の市場調査を継続的に実施

営業強化



- 営業部隊の拡充
- カスタマーサクセス部隊の拡充

代理店アライアンス戦略



- 新規代理店契約の獲得による販売網の拡大

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

不動産DX事業の中長期方針

リテックラースは今期
顧客獲得の最大化に努める

先行投資を適宜実施予定
前期：システム開発人員中心
今期：営業人員、広告宣伝等

黒字化後は利益率が高く、
大きな利益貢献が期待できる

不動産RPA市場で
No.1シェアを目指す

アナログな
不動産業界を変革



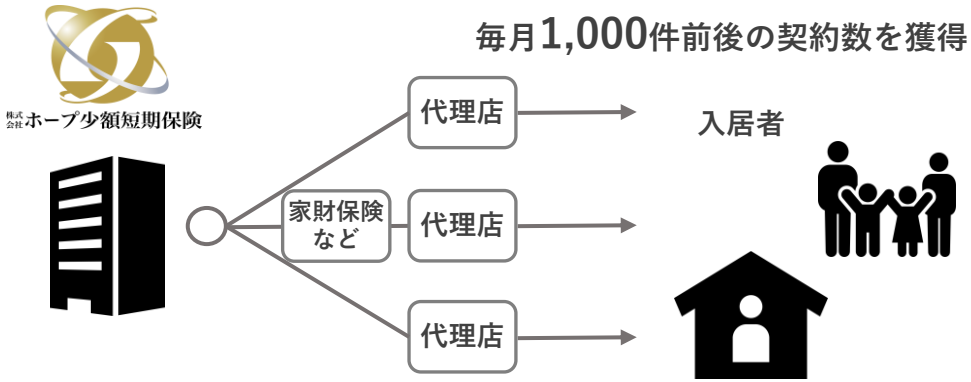
将来的には
不動産業界以外への展開も視野に

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

2020年９月（１Q）に発売を開始した『新すまいの安心保険』の補償内容をさらに充実させた新商品『新すまいの安心保険ワイド』を2021年２月（３Q）にリリース予定。
市場での競争力をさらに強め、新規契約増を狙う

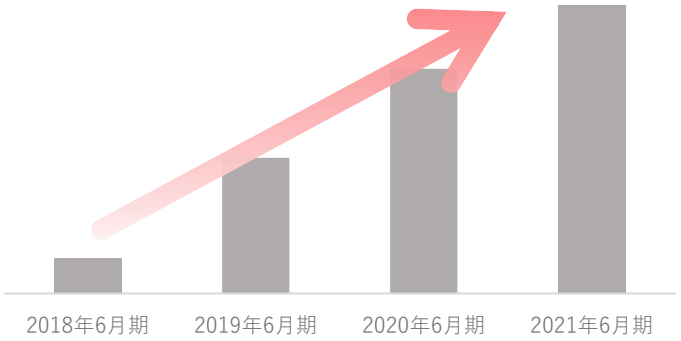


・設備破損リスク補償
・住まいのトラブルかけつけサービス
（24時間365日対応）
など補償内容を拡充



毎月1,000件前後の契約数を獲得

現在、約20,000件の保有契約件数



保有契約件数推移イメージ図

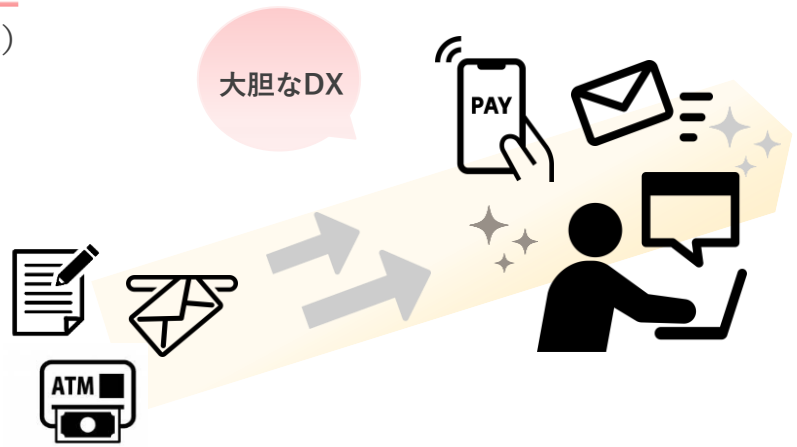
AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

インシュアテックを推進するホープ少額短期保険のシステム『モノリス』

MONOLITH
HOPE SSI CO,LTD

（1Q：9月導入）

わずらわしい保険手続きを
ペーパーレスキャッシュレスで完結させるシステム



お客様のメリット
申し込みから支払いまで、一貫して店舗への来店が不要に

代理店様のメリット
印刷・発送が不要になり、発送・原本回収・チェックの手間が不要に
ご提案からご契約までの期間を短くすることで成約率も向上

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

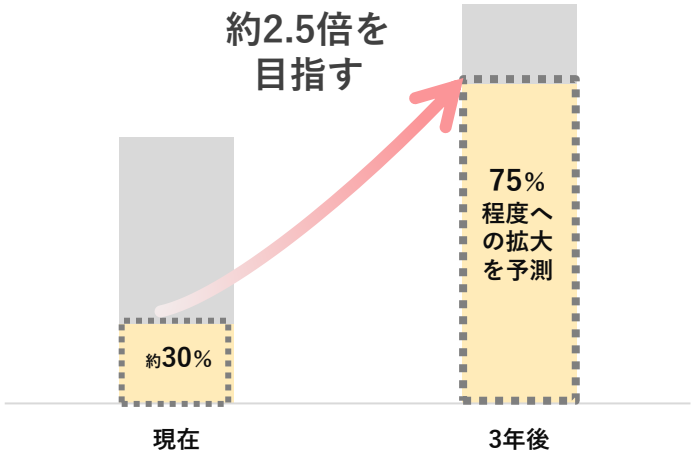
少額短期保険事業の今後の方針

**ホープは事業開始から４年目の
今期黒字転換**

- インシュアテックの推進により新規契約、
  代理店を増やし、シェアの拡大を狙う
- 管理戸数を多く持つ管理会社の契約獲得を目指す

**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**

当社管理物件における
ホープ利用者数推移イメージ図



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

- 【東京】神田

  ３月末に解約予定

- 【東京】浅草

  コロナ禍においてインバウンド需要が低迷

  11月より再休業中

- 【大阪】本町東

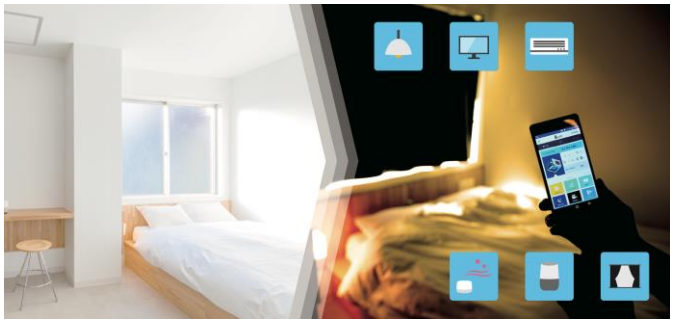
  新型コロナ感染予防策を徹底して運営中



新型コロナ感染予防策

＜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繁に手洗い、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



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

海外システム事業（アンビションベトナム）

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。

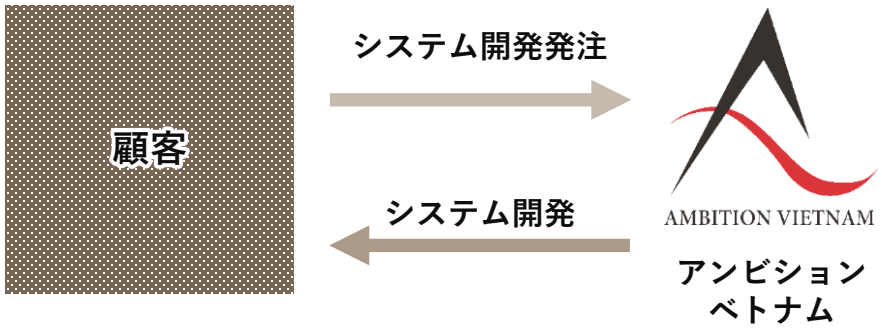
不動産業界のエンジニア不足オフショアで補う

《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る。
アンビションベトナム社における不動産事業に関しては、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実施

システムの受託開発モデル図





AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

04 今期業績予想

今期業績予想

２桁の増収増益の見通し。
売上高は300億円の突破を見込む

（単位：百万円）	2020年6月期 通期実績（A）	2021年6月期 通期予想(B)（注1）	前期比（B÷A）
売上高	27,414	30,628	+11.7%
EBITDA(参考値)	1,173	1,372（注2）	+19.9%
営業利益	921	1,121	+21.6%
経常利益	817	961	+17.6%
親会社株主に帰属する当期期純利益	327	589	+79.9%

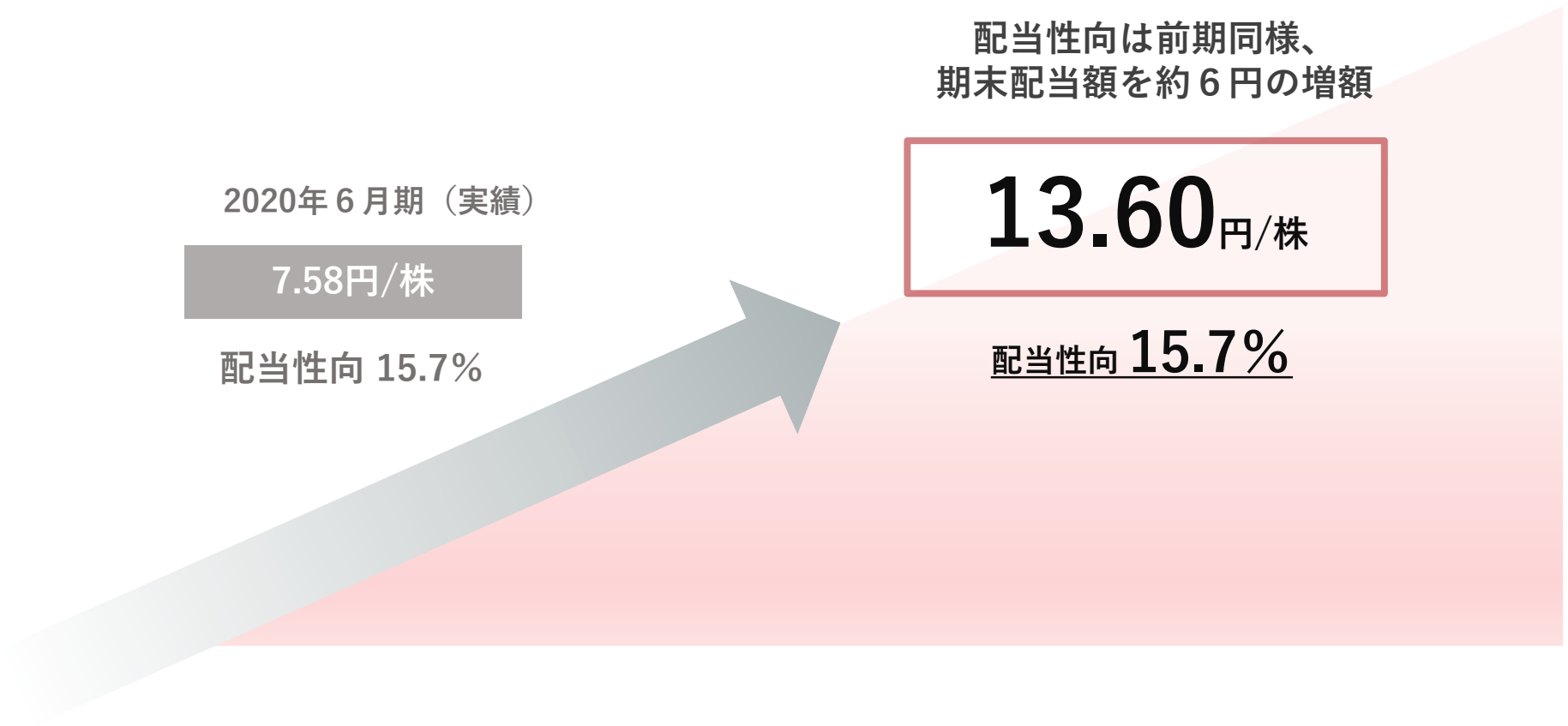
（注1）本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

（注2）EBITDAの通期予想に関しては、ホテル事業の減価償却の算入条件を変更したため、前回開示資料の数値より減額しております。なお、その他主要項目につきましては、変更はございません。

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

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していく方針。

今期は大幅増額を見込む



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

05 中期方針

中期方針

ストックビジネスである賃貸管理を主軸とした
既存不動産事業において、安定的な収益基盤を拡大。

『住』領域のDXを中心とした新規事業を積極的に
推進し、リアルとデジタルの両面で不動産業界の
リーディングカンパニーを目指す

※中期目標については、新型コロナの情勢、新規事業の立上がり状況等を踏まえて見直し

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

既存・新規事業それぞれの方向性

既存事業

景気に左右されづらく、収益基盤が積みあがっていくプロパティマネジメント（賃貸管理）の成長が主軸。すでに高いシェアを得ている東京都のワンルームマンションを中心に、KPIである管理戸数の拡大を図る。

インベスト事業、賃貸仲介事業については、積極的かつ慎重にアクセルを踏み、収益貢献を図る

新規事業

不動産DX事業のAI+RPAツール『ラクテック』のシェア拡大を目指す。
SaaSモデルのため、黒字化後は大きな収益貢献が期待できる。

ストックビジネスである少額短期保険事業も、引き続きインシュアテックを推進し、契約数・代理店数の増加に注力する

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

今後の業績成長イメージ

アンビショングループは、
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す



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

ご清聴、ありがとうございました

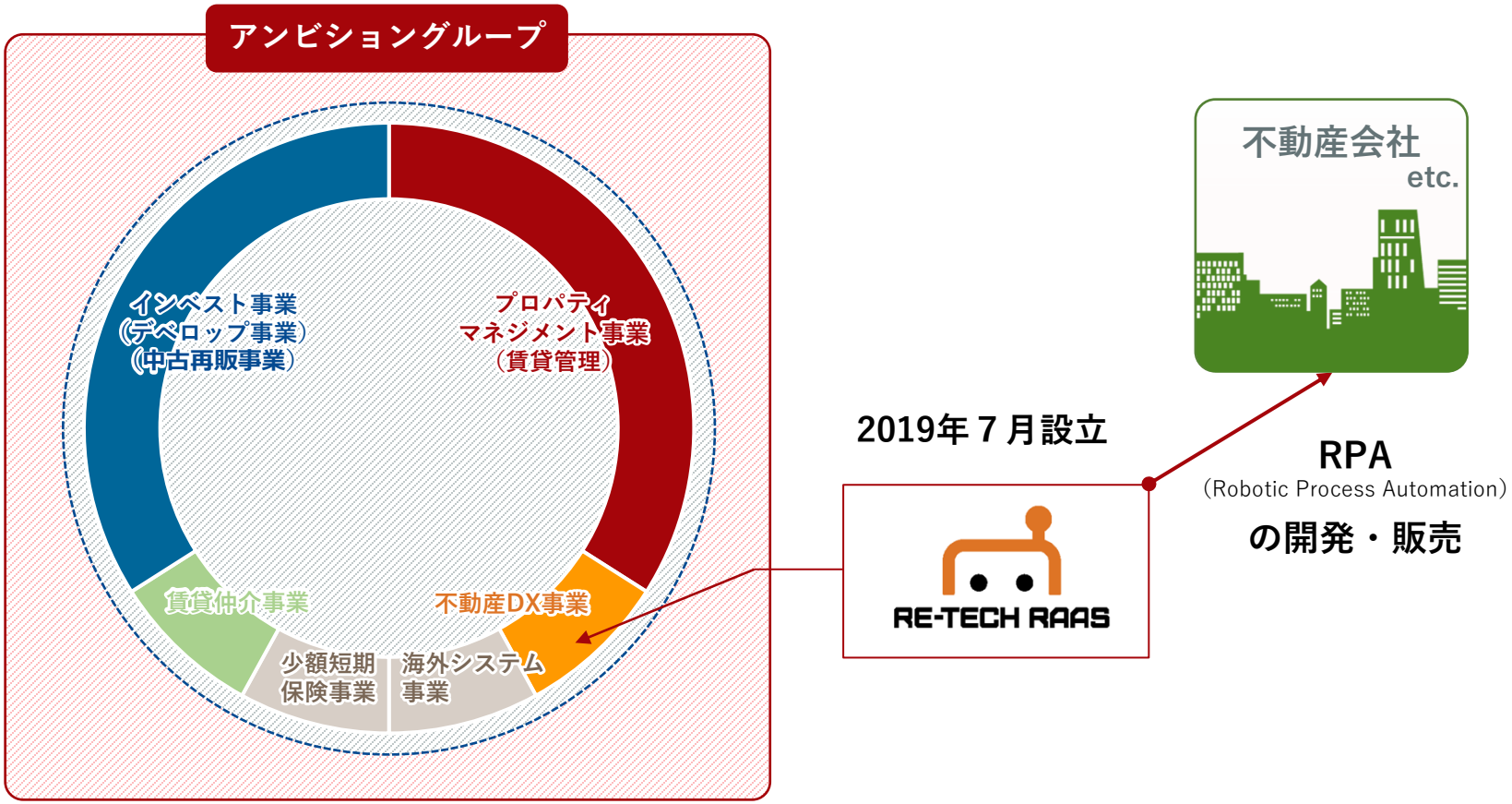
【IRに関するお問い合わせ先】
AMBITION IR担当
https://www.am-bition.jp/ir/contact/

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

06 APPENDIX

アンビショングループの事業内容

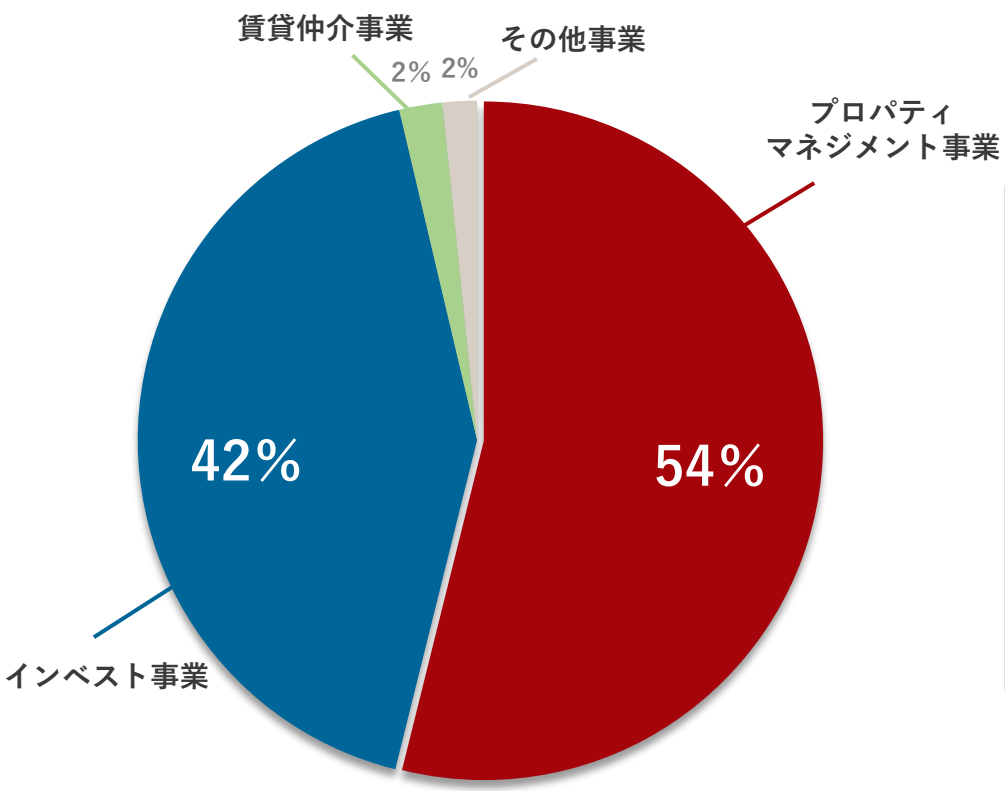
不動産賃貸管理をメインとして、開発、仕入れ、販売から売買仲介、賃貸仲介、保険やシステム開発までをワンストップでカバーし、顧客の多様なニーズに応える事業を展開。
昨今では不動産DX事業において、**新たな成長ドライバーとして期待されるRPA事業にも注力**



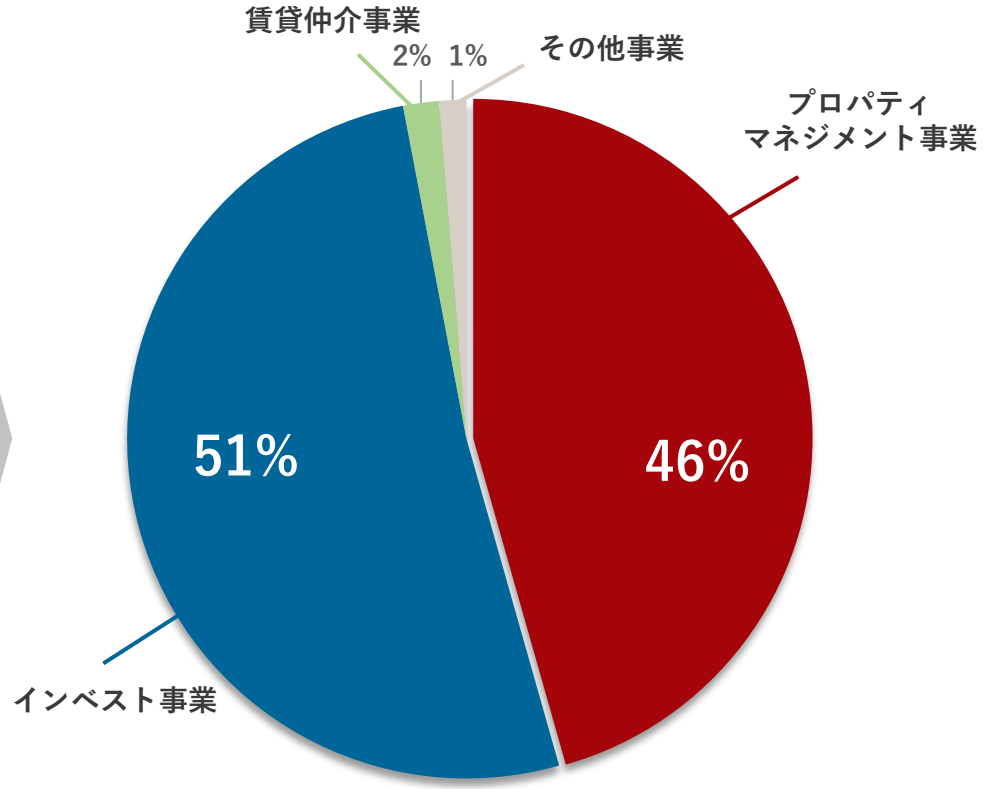
AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

セグメント別売上高比率（前期実績と上期実績）

2020年６月期は主力のプロパティマネジメント事業が売上比率トップ。
2021年６月期上期はインベスト事業の好調により比率逆転となった



【売上高比率（2020年６月期）】



【売上高比率（2021年６月期上期）】

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

既存不動産事業のアセットを活用して、『住』領域のデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進と研究へ取り組み

既存の不動産事業

東京都心を主要エリアとした事業を
幅広く展開

- 賃貸管理事業
- インベスト事業
- 賃貸仲介事業

不動産事業に関する
深いノウハウとビッグデータが蓄積

DXの事業軸

デジタル化による業界変革（to B）

- 業務を効率化する『RPA』
- ビッグデータに基づくAI事業

など

顧客体験の進化（to C）

- スマートホーム（IoT）
- AR・VR活用した内覧システム
- ブロックチェーンを活用した
  トークンコミュニティ

など

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

当社のミッションを実現するため、以下の理由からDXを推進

■ 労働集約型ビジネスからの脱却

人手不足が社会課題となる中
不動産ビジネスにおいても
生産性の向上が必須

■ 顧客目線からの進化予知

数十年大きな進化がない
『住』領域の進化余地は
無限大

■ 実現可能な能力

豊富な不動産ノウハウと
早期からITに取り組んできた
強みを融合

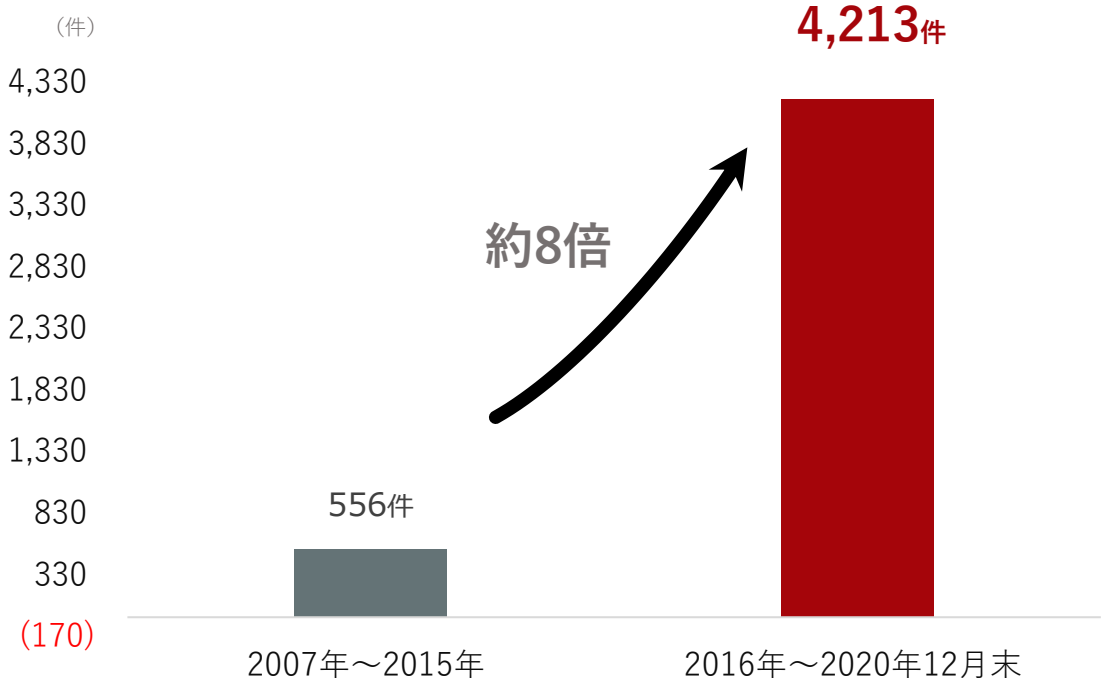
ミッションである“住まいに「未来」を、暮らしに「夢」を”
の実現が可能な不動産業界のリーディングカンパニーへ飛躍

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION
ISIN JP3128650003 3300

新型コロナによりインバウンド需要は低迷しているものの、外国籍専門仲介業者経由での国内外国人の住み替え需要の取り込みにより、当社管理物件20,987戸に占める外国人居住率は9.6%（2Q末時点）と新型コロナ発生前と同水準をキープ（2019年12月末時点：9.1%）

AMBITION管理物件外国籍契約数



日本における外国人人口

293万 9 千人
（総人口の約2.2%）

前年比 +20.2万人（注）

（注） 2019年12月
法務省「在留外国人統計表」

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

ヴェリタスの新築投資用デザイナーズマンション販売好調

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。
ヴェリタスの物件は、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

PREMIUM CUBEシリーズ

「立地」「デザイン」「設備仕様」
3乗（CUBE）から、
プレミアムな資産価値の創造を実現





PREMIUM CUBE駒込

PREMIUM CUBE森下



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



PREMIUM CUBE中野

（注）都内プレミアミアムエリア(目黒区、渋谷区、新宿区、港区、品川区、中央区)

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION本体のインベスト部は、
立地（都内プレミアムエリア）を重視した中古物件の『価値の最大化』が強み

事業内容

- 不動産の一棟販売
- 分譲マンションのリノベーション・再販《中古》
- 不動産売買仲介

独自のリノベーションブランド『AMBITION＋RENO』を展開しており、住まいに新たな価値を創造・提供します。

AMBITION+ RENO



AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION
ISIN JP3128650003 3300

リテックラースの『ラクテック』シリーズは、通常のRPAに加えて、AI予測やBPOまでも実装した不動産RPAパッケージ

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る



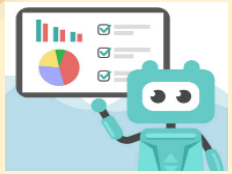
オーナー様　仲介会社様　入居者様

大量の紙・書類のやりとりが煩雑



データ入力、出力が煩雑

『ラクテック』導入





コア業務に専念、事業成長の推進

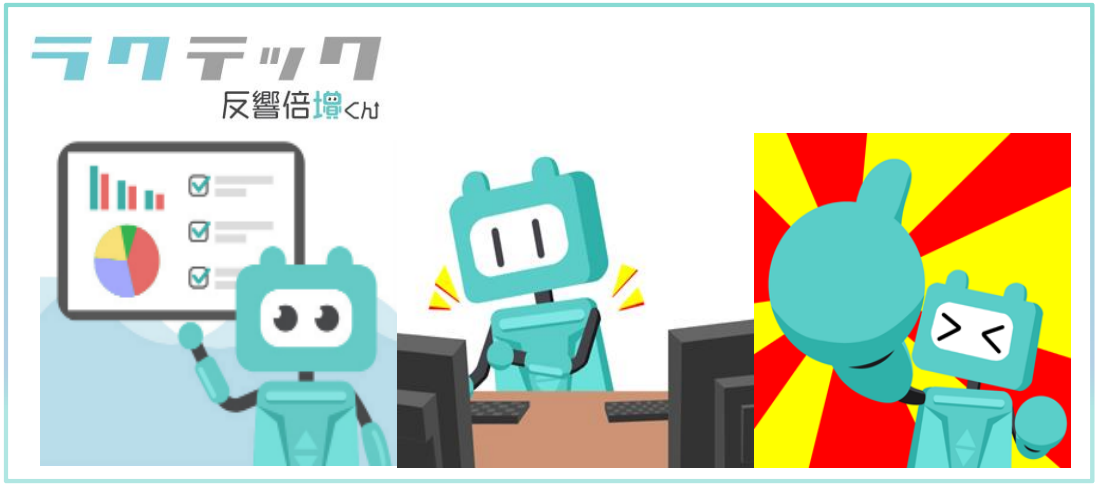
RE-TECH RAAS

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

AMBITION
ISIN JP3128650003 3300

主な市場優位性は、豊富な賃貸ビッグデータに基づいたAIによる物件の反響予測

（特許第6670406号）



AI 賃貸物件反響予測ロボット

不動産ナレッジをRPAに組み込み、物件情報をAIが分析して「お客様が借りたい物件」を予測。
AI関連の特許を取得し、市場優位性を確立

カスタマー導入メリット

「店長の代わりにアルバイトが物件情報を入力しても、店長より良い反響（お客様の反応）が獲得できる」など、業務効率アップとお客様のニーズを掴むロボットとして好評。
さらに、ユーザー独自の特性を活かしたモデルを構築し、学習を重ねて時期の特徴を踏まえた反響予測を立てるため、使用する毎に精度が向上

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

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箇所に集結させ、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」となっている

東京２施設・大阪１施設でサブリース契約





AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

アンビショングループの沿革

AMBITION GROUP

AMBITION
創業
2007年９月

プロパティマネジメント事業
賃貸仲介事業開始
(2007.12)

ルームピアを
～M&Aにて取得～
(2010.1)

インベスト事業開始
(2012.5)

東証マザーズ
上場
2014年９月

アンビションベトナム
【会社設立（海外）】
(2015.4)

VALORを
～M&Aにて取得～
(2015.6)

ホープ少額短期保険
【会社設立】
(2016.11)

ヴェリタス・
インベストメントを
～M&Aにて取得～
(2017.10)

PC-DOCTORS
(現:RPAリテックラボ)
～M&Aにて取得～
(2018.12)

アンビション・レント
(学生向け仲介)
アンビション・パートナー
(法人向け仲介)
【会社設立】
(2019.7)

リテックラース
Re-Tech RaaS
【合弁会社設立】
(2019.7)

不動産投資型
クラウドファンディング
『A funding』
サービス開始
(2020.1)

アンビション・ルームピアを
アンビション・エージェンシー
に社名変更
(2020.5)

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

アンビショングループ会社概要

会社名	株式会社AMBITION
代表取締役社長	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
免許番号	国土交通大臣（3）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	株式会社アンビション・エージェンシー 株式会社アンビション・パートナー 株式会社アンビション・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.（アンビションベトナム） 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	株式会社アンビション・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（１）第9692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16F
店舗	中目黒店／高田馬場店／銀座店／Web課／東大宮店/池袋東口店

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	国土交通大臣（１）第9662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（３）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ェスト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

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved

免責事項

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。

AMBITION GROUP

AMBITION CORPORATION All Rights Reserved