

2019年3月26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	2020年3月5日(木)
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
開催場所	自社ホームページ (URL： https://www.am-bition.jp/ir-top/)
説明会資料名	2020年6月期 第2四半期決算 説明資料

【添付資料】

投資説明会動画において使用した資料

以 上

2Q

2020

Securities
Code

3300



A M B I T I O N

2020年6月期（2Q）

決算説明資料

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. 8
03	プロパティマネジメント事業	P. 15
04	インベスト事業	P. 28
05	賃貸仲介事業	P. 35
06	その他事業	P. 40
07	今期業績予想	P. 52
08	中期目標『AMBITION PROJECT 100』	P. 55
09	APPENDIX	P. 59

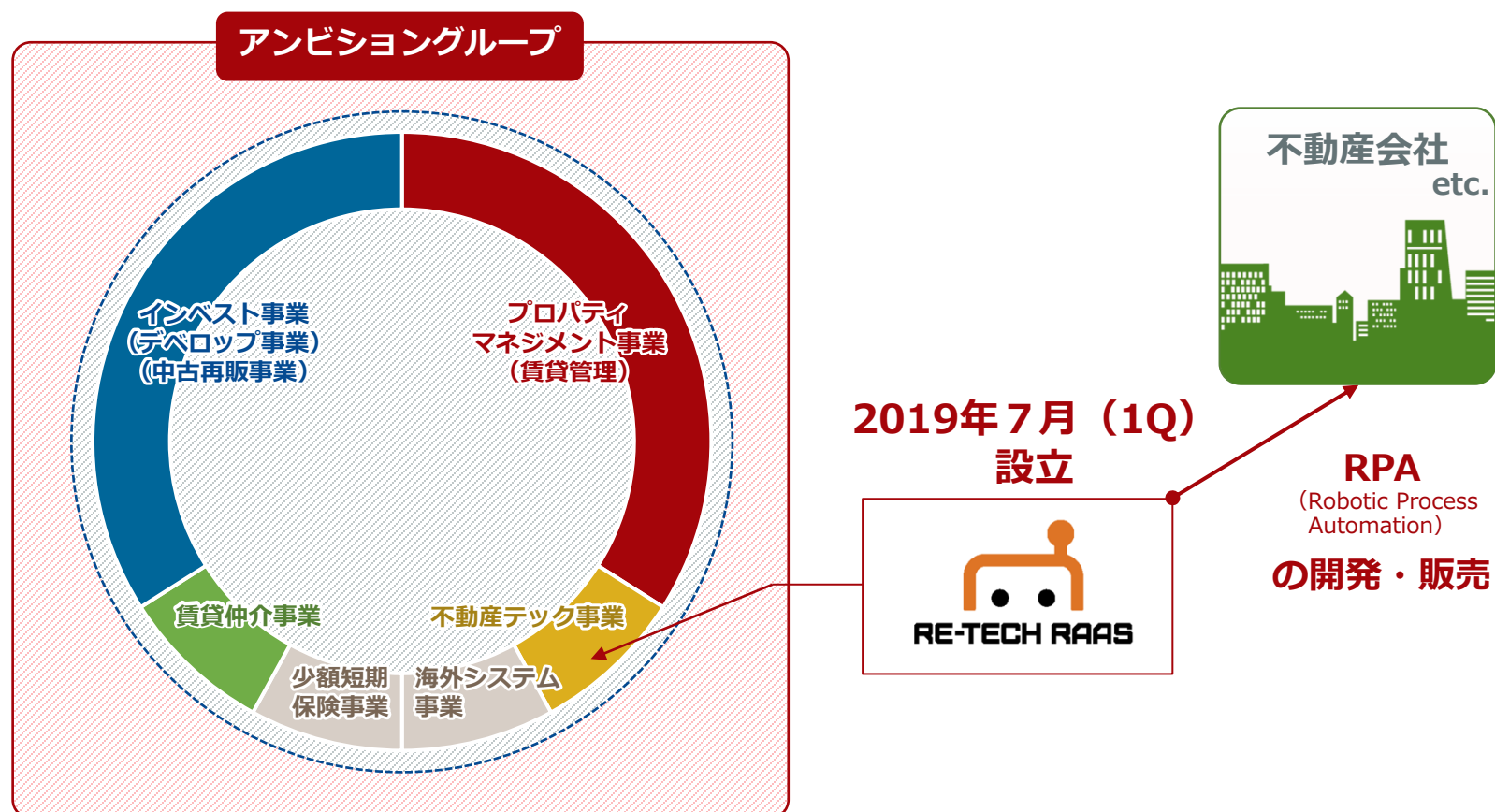
01

アンビショングループについて

アンビショングループとは

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！

インベスト事業

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。

賃貸仲介
事業

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。

少額短期
保険事業

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

“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！

不動産テック
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。
- ◇ 上期はインベスト事業で複数の期ずれが発生し、今期は**例年以上に下期偏重**となる見込み。

【2020年6月期1Q】

- 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.38
- 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.43
- 2019/08/01 引越+不用品買取のお得な「アン得引越」開始を発表 (サービス開始日: 8/1) P.27
- 2019/08/08 IoTスマートホテル「&AND HOSTEL HOMMACHI EAST」のサブリース契約締結合意を発表 P.33
- 2019/08/13 【アンビション・レント】中国人留学生向け大手賃貸事業者「Uhomes」と業務提携合意を発表 P.39
- 2019/08/19 【Re-Tech RaaS】ダンゴネットと業務提携合意を発表 P.47
- 2019/09/30 【RPAリテックラボ】NTTドコモからRPA業務受託開始を発表 P.48

【2020年6月期2Q】

- 2019/11/07 【ヴェリタス】新築投資用デザイナーズマンション2棟
『PREMIUM CUBE 代々木上原』『PREMIUM CUBE 西大島』販売開始を発表 P.31
- 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
- 2019/12/03 【ヴェリタス】総戸数100戸以上の大型新築投資用デザイナーズマンション
『THE PREMIUM CUBE G 大崎』販売開始を発表 P.31
- 2019/12/24 **ネット型リユース事業を手掛けるBuySell Technologiesとの業務提携合意を発表** P.34

ご参考【2020年6月期3Q以降】

- 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.23
- 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) P.9

02

決算サマリー

上期業績は**インベスト事業の期ずれ**を受けて、売上高・利益面の全項目において期初予想を下方修正。

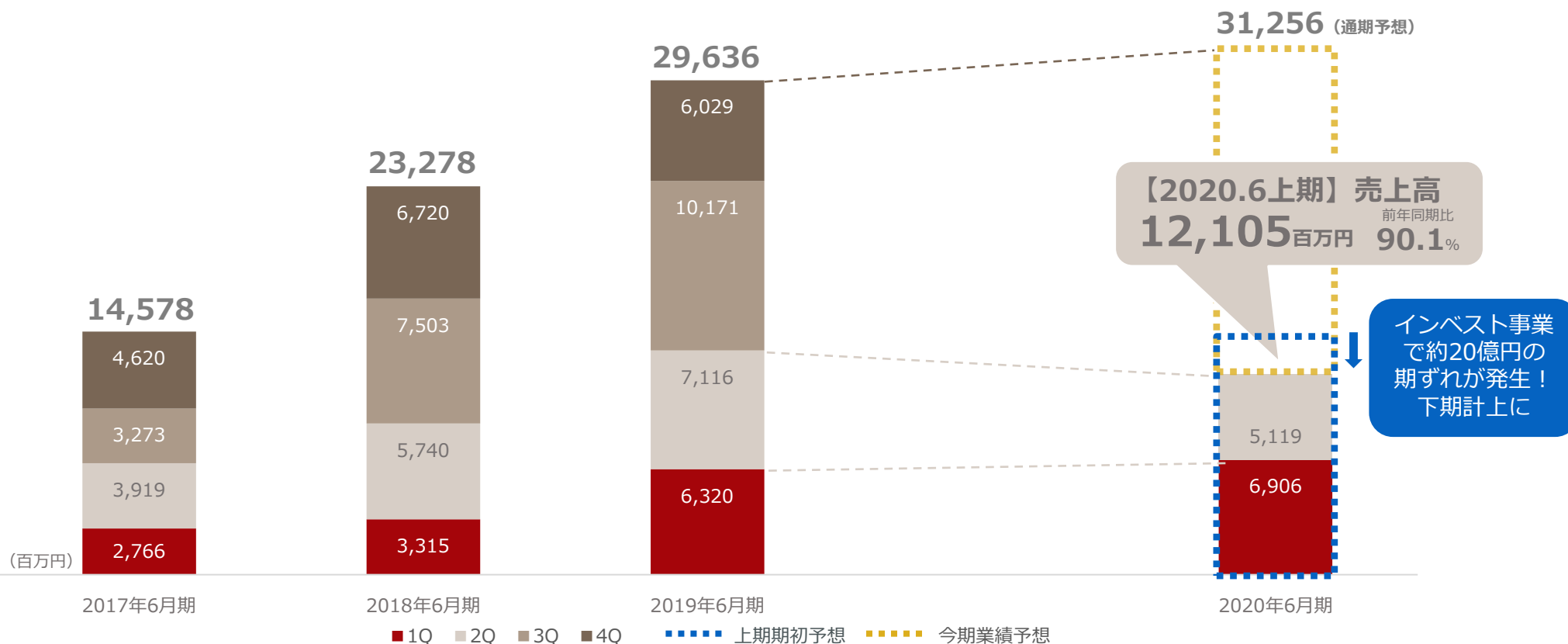
【上期期初予想】増収減益予想→【上期実績】減収赤字での着地に。

- 売上高は、インベスト事業において、連結子会社ヴェリタス・インベストメントの新築物件1棟およびAMBITIONインベスト部の大型案件、あわせて約20億円分が**下期への期ずれ**となり、**前年同期比8.9%の減収**。
- 営業損益は、インベスト事業で約3億円分が**下期への期ずれ**となった他、RPA事業における先行投資を当初の予算をやや上回る約2.2億円実施したことや、少額短期保険事業のシステム投資を約0.6億円実施したことも相まって、**一時的な赤字**を計上。

(百万円)

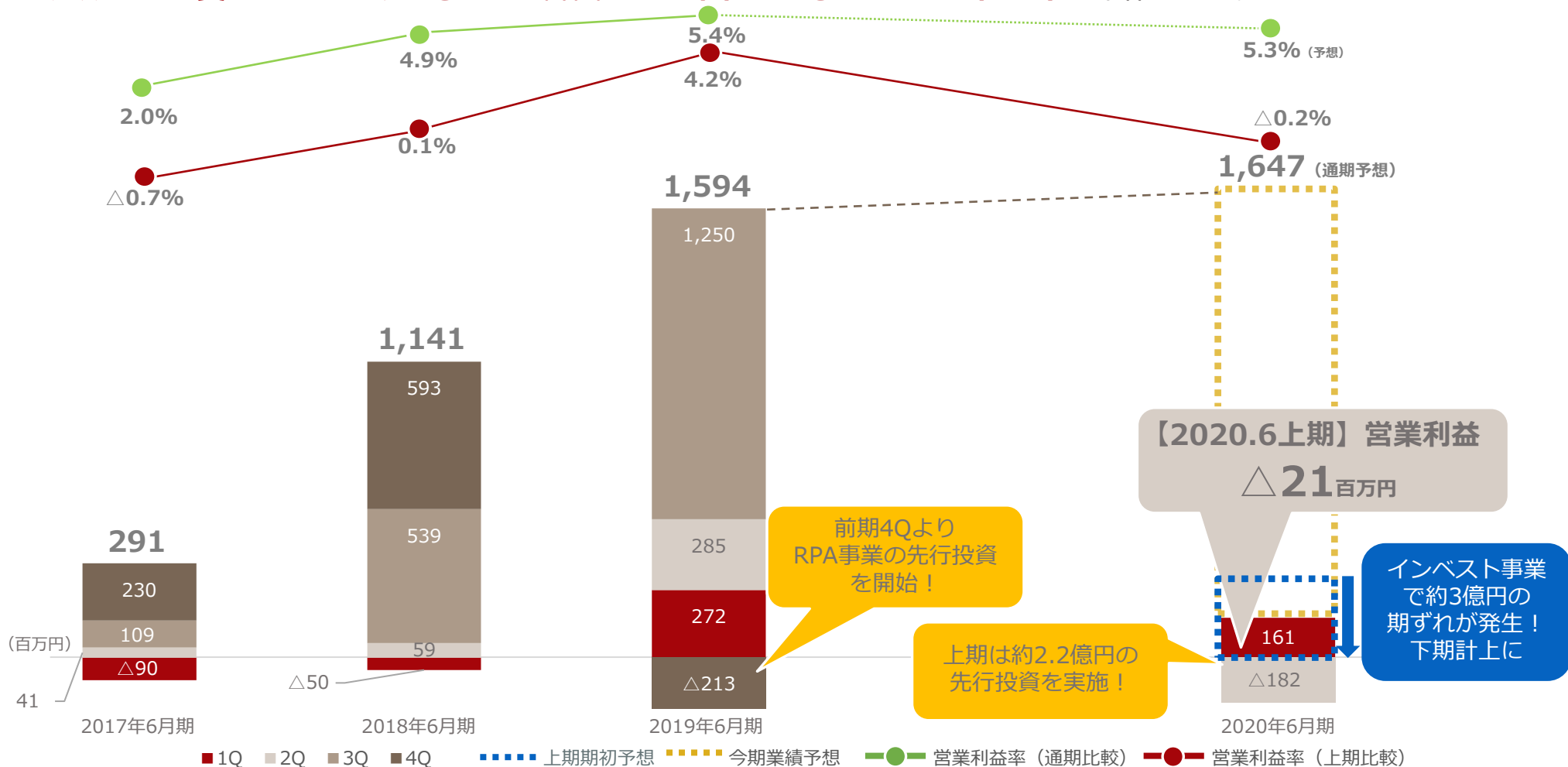
	2019年6月期上期 (実績)	2020年6月期上期 (期初予想)	2020年6月期上期 (実績)	前年同期比
売上高	13,436	14,389	12,105	90.1%
売上総利益	2,671	—	2,041	76.4%
販売管理費及び 一般管理費	2,113	—	2,063	97.6%
営業損益	557	327	△21	-
経常損益	483	248	△95	-
親会社株主に帰属する 当期純損益	262	143	△137	-

- **創業以来毎年増収**を継続。
- **下期偏重が例年の傾向**（主力のプロパティマネジメント事業はストックビジネスで、引越しのハイシーズンが当社の下期にあたるため）
- 当上期は前年同期との比較で減収着地となったものの、あくまでも下期への期ずれが要因で、**今期は例年以上に下期偏重が強い**年度に。
- 通期予想に変更はなく、**今期も創業以来13期連続となる増収**の見込み。



営業利益と営業利益率の推移（4年間）

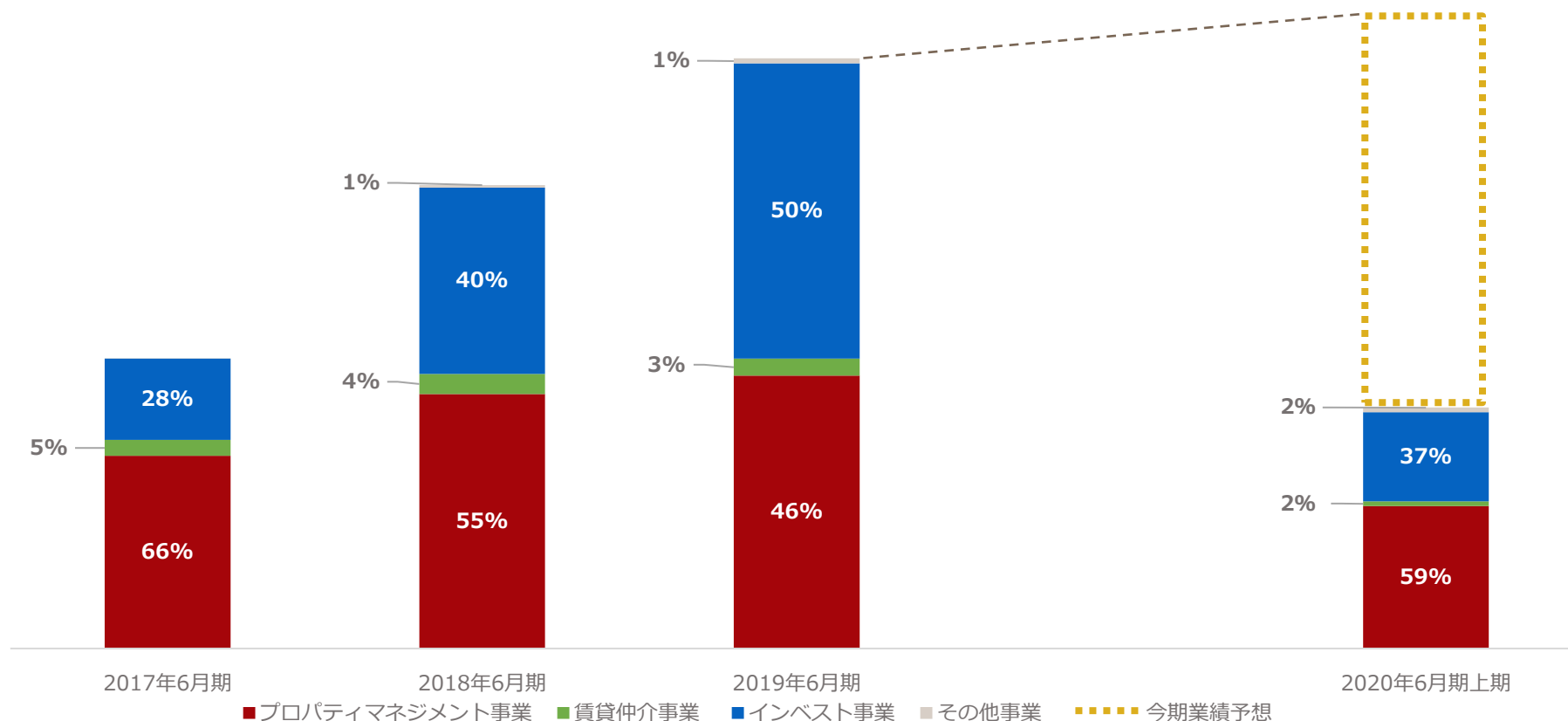
- **営業利益においては例年、売上高以上に下期偏重の傾向**（賃貸管理および賃貸仲介は契約件数の増加に伴い、利益が積み上がっていく構造のため）
- インベスト事業において粗利益率の高い案件の利益計上が下期にずれ込んだことや、RPA事業の先行投資等の影響により、当上期は一時的に赤字計上となったものの、**下期に利益率の高い案件が多く、今期は極端な下期偏重**の年度に。
- 通期予想に変更はなく、**今期も増益**の計画で、**営業利益率も前期とほぼ同水準**を確保できる見込み。



セグメント別売上高の推移（4年間）

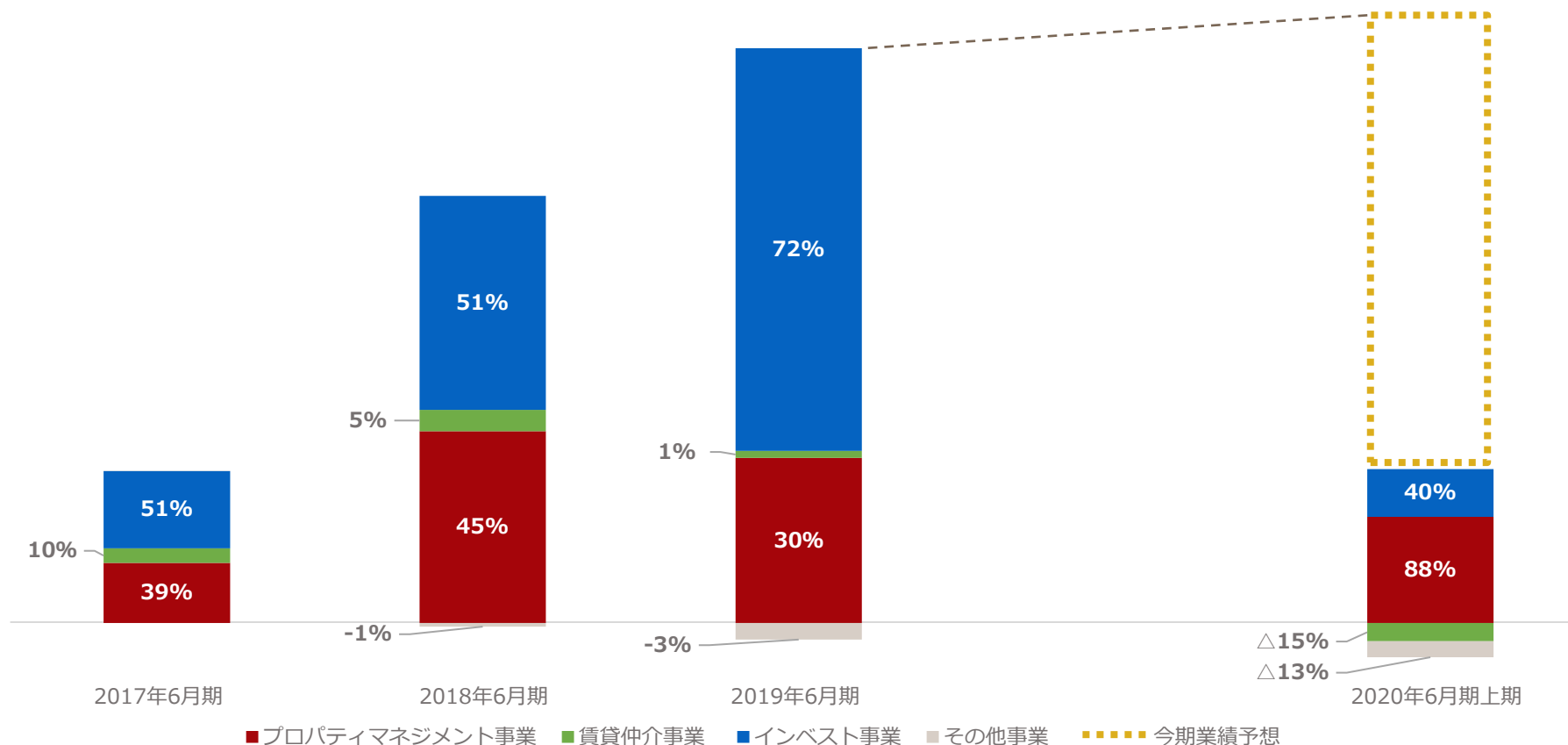
- 前期はインベスト事業におけるヴェリタスの自社開発物件の販売が好調だったため、売上比率がプロパティマネジメント事業を超え50%となったもの、今期はインベスト事業の新規案件数が限られることから、**売上比率は再びプロパティマネジメント事業がトップ**となる見込み。
- 当上期の売上比率は、主力のプロパティマネジメント事業が59%、賃貸仲介事業が2%、インベスト事業が37%、その他事業が2%。

(%=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、インベスト事業の期ずれ等の影響で、**当上期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)



- 賃貸等不動産取得により、**固定資産が増加**。
- 新築投資用デザイナーズマンションの開発資金の調達により、**負債が増加**。

連結B/Sサマリー

(百万円)

	2019年6月期末	2020年6月期上期末	前年増減額
流動資産	9,807	9,743	△63
固定資産	3,840	4,543	702
繰越資産	10	5	△5
資産合計	13,659	14,292	633
流動負債	4,222	6,014	1,791
固定負債	6,834	5,980	△853
純資産	2,602	2,297	△305
負債純資産合計	13,659	14,292	633

05

プロパティマネジメント事業

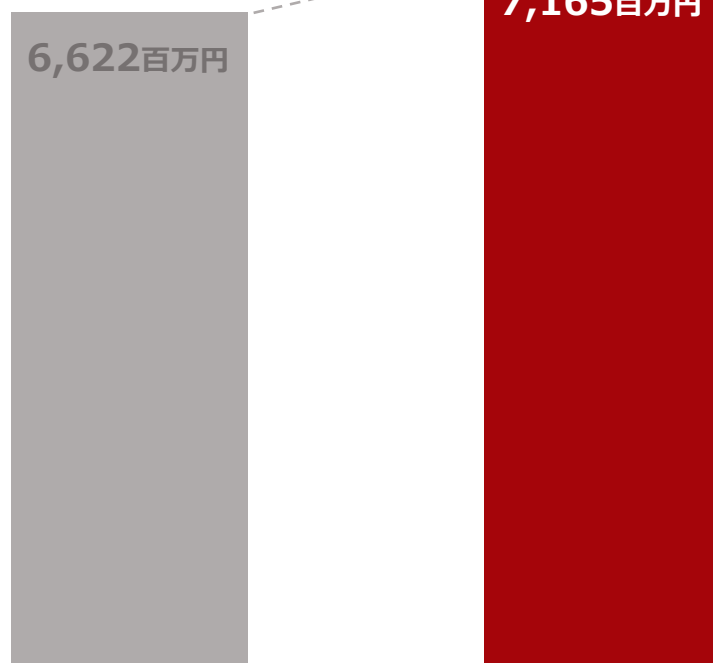
(AMBITIONを中心に、ヴェリタス・インベストメント、VALORでも一部展開)

セグメント別売上高と営業利益（プロパティマネジメント事業）

- プロパティマネジメント事業の上期売上高は、管理戸数の増加と高入居率の維持により前年同期比**8.2%の増収**。
- プロパティマネジメント事業の上期営業利益は、稼働率の向上およ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42.9%の大幅増益**。

売上高

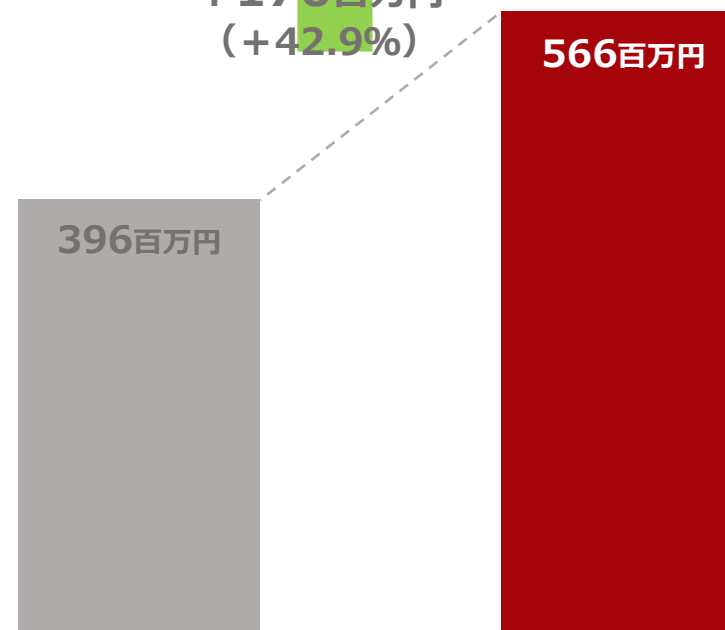
前年同期比
+543百万円
(+8.2%)



■ 2019年6月期上期 ■ 2020年6月期上期

営業利益

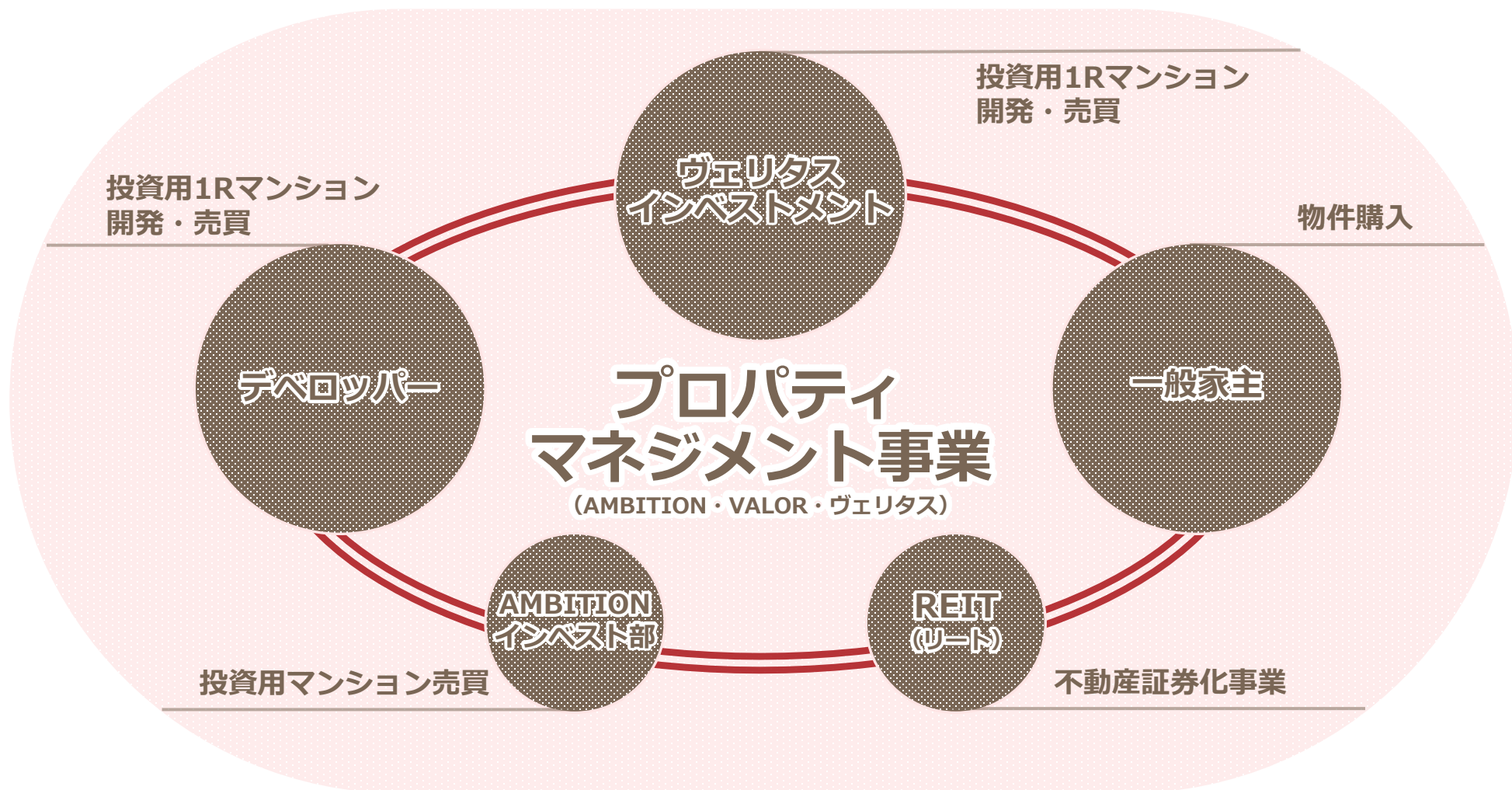
前年同期比
+170百万円
(+42.9%)



■ 2019年6月期上期 ■ 2020年6月期上期

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

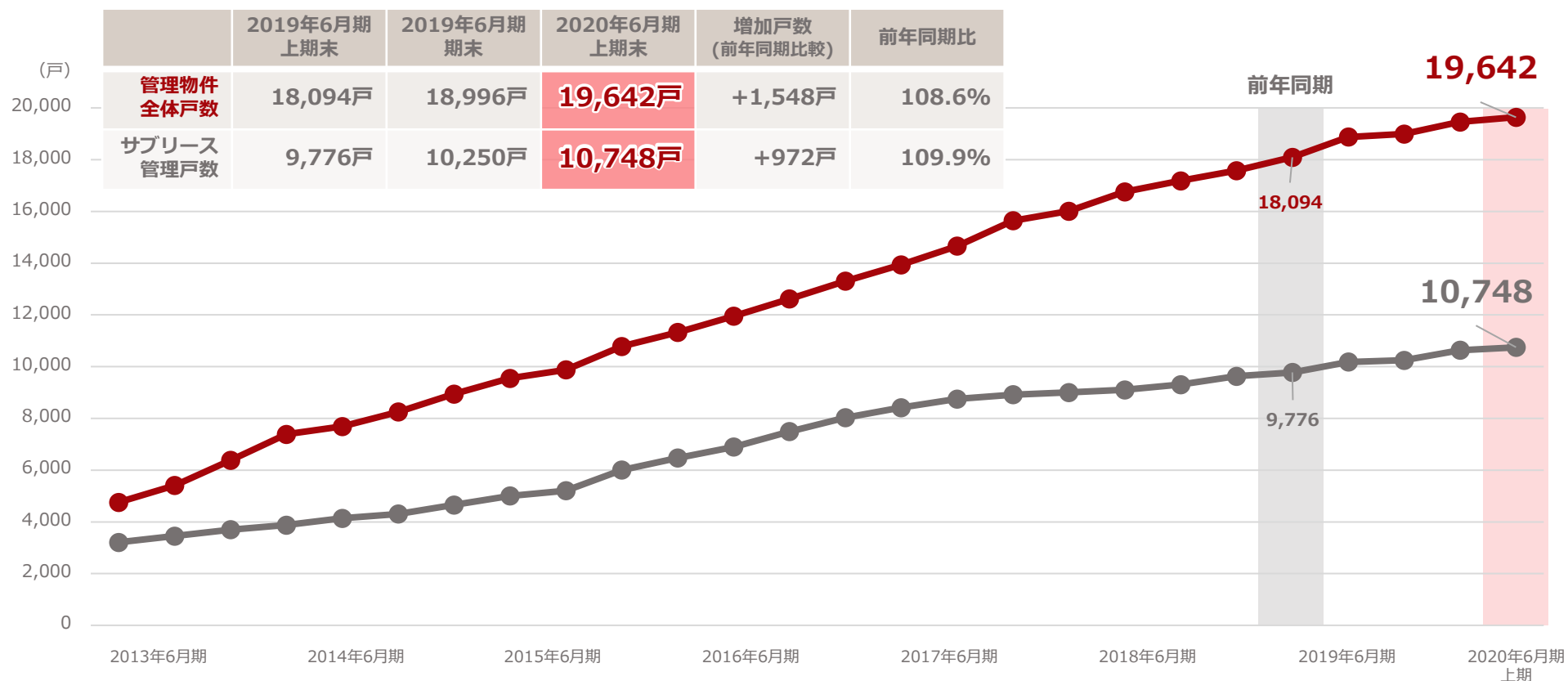
【グループ内】 連結子会社ヴェリタス・インベストメントを中心に、AMBITIONインベスト部からも物件を獲得。
【グループ外】 当社はリーシング力で高い評価を得ており、多方面から物件を供給していただいています。



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。

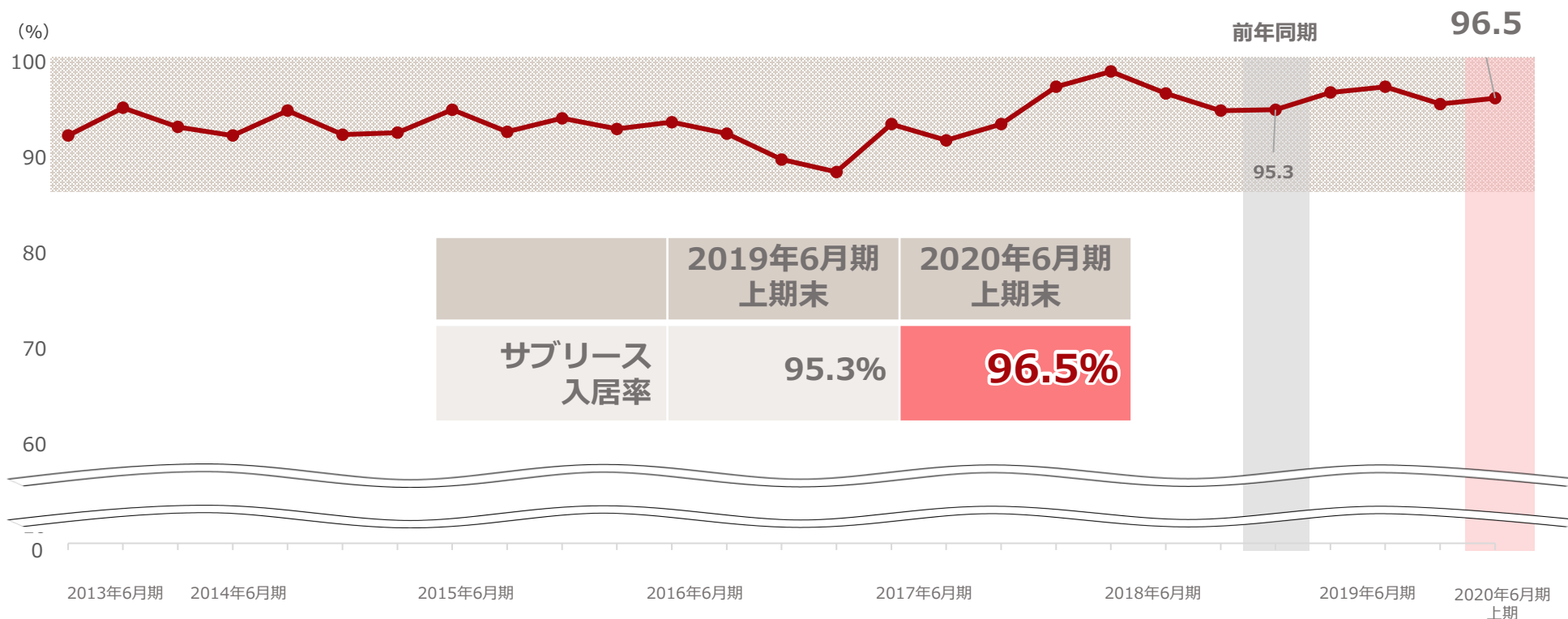
管理戸数およびサブリース管理戸数の推移



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

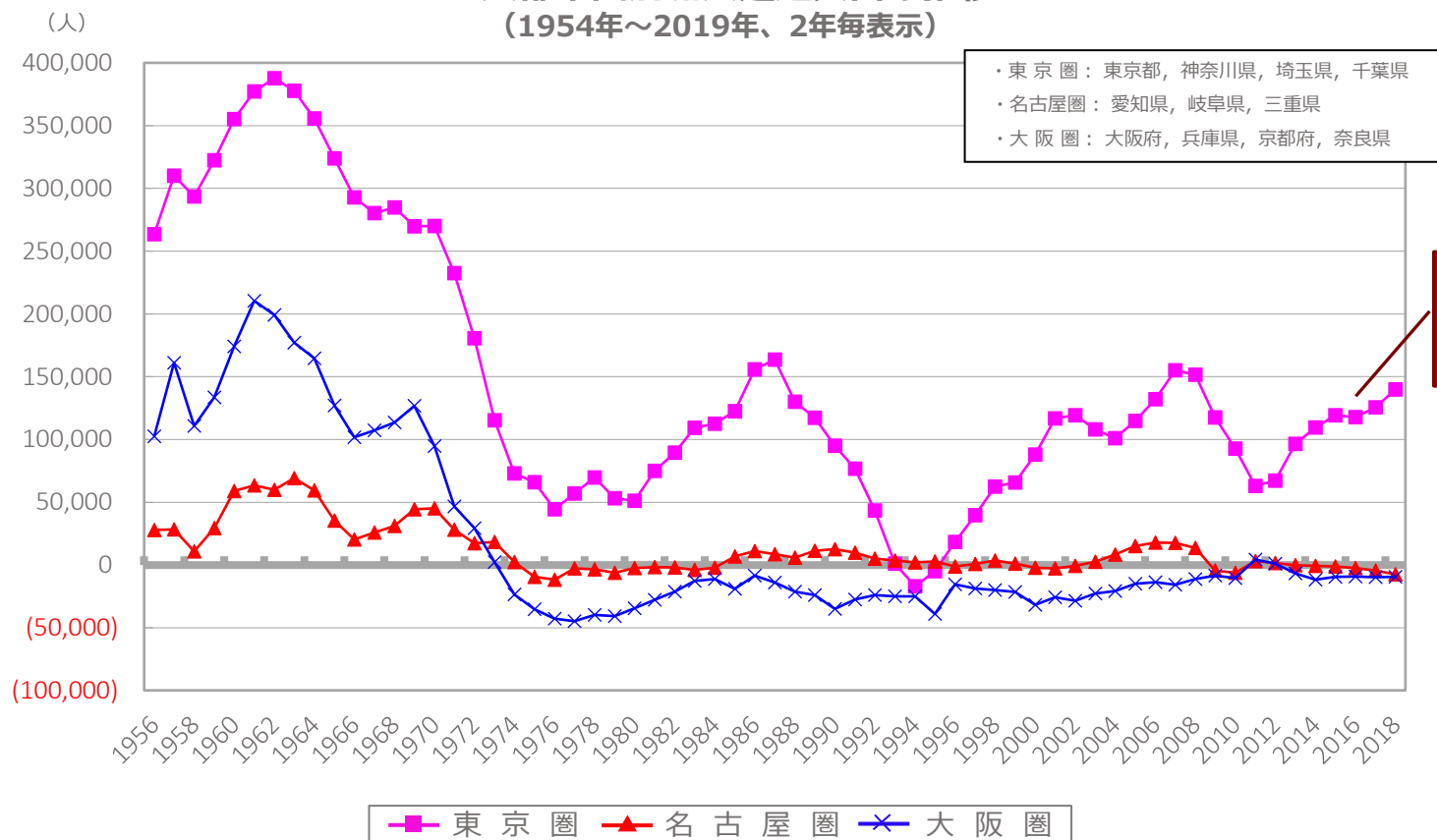
入居率の推移



- 東京圏は24年連続の転入超過となり堅調に推移しています。
- 名古屋圏と大阪圏は7年連続の転出超過となりました。

今後もこの傾向が続く見込みで、当社プロパティマネジメントの事業環境は**良好**です。

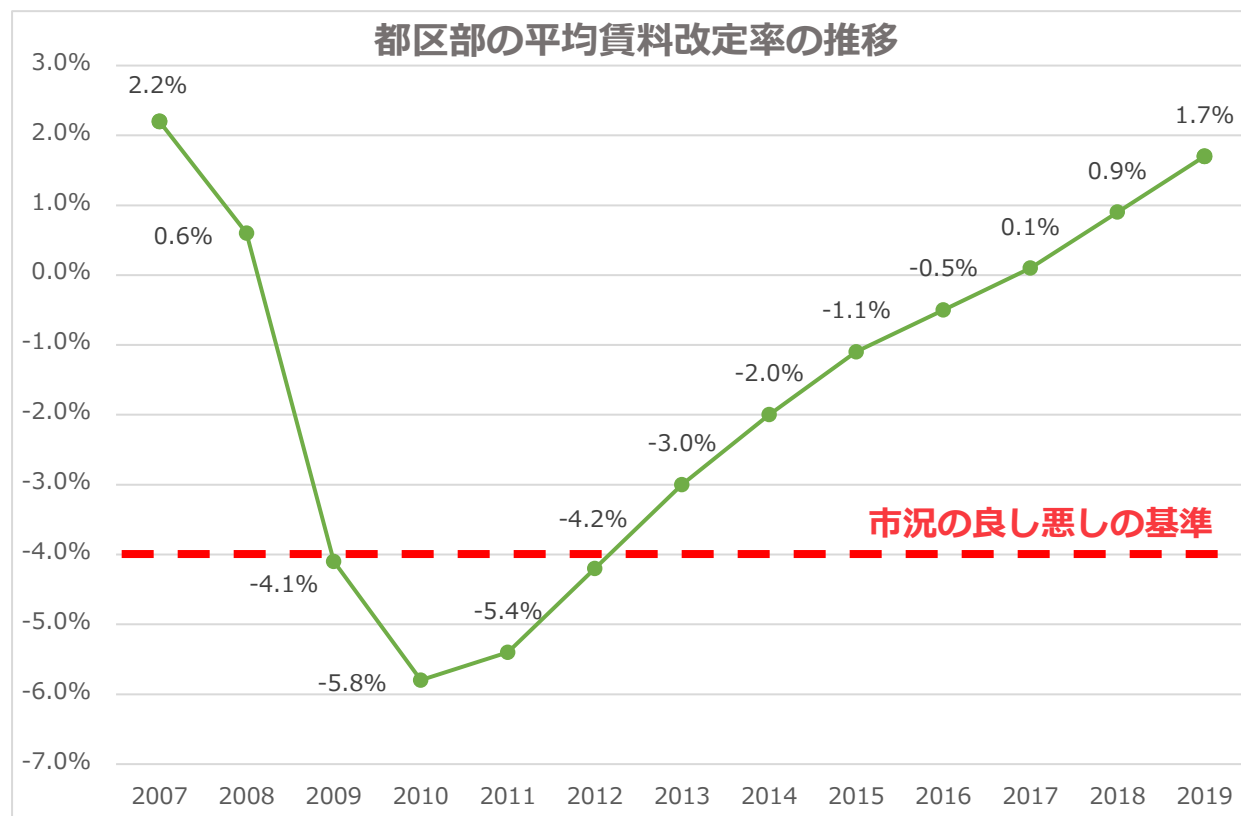
三大都市圏別流入超過人口の推移 (1954年～2019年、2年毎表示)



都区部の賃料改定率の上昇が見込まれる

リーマンショック後の落ち込みが大きかったものの、2010年以降は回復が続いています。

都区部における物件の需要は高まる一方で、新築物件の供給は低下傾向が続いているため、今後は築年数が経過しても賃料が上昇していく見通しです。



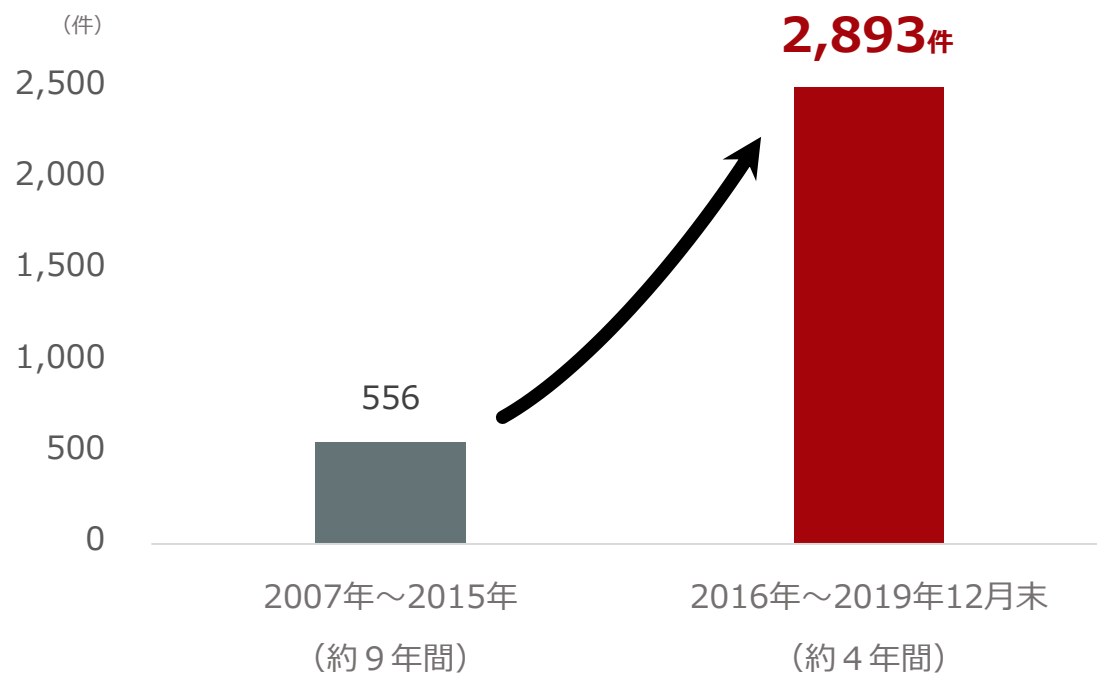
賃料改定率は築1年1%程度下落が通常だが、需給バランスの影響で変動する

(出典) スタイルアクト

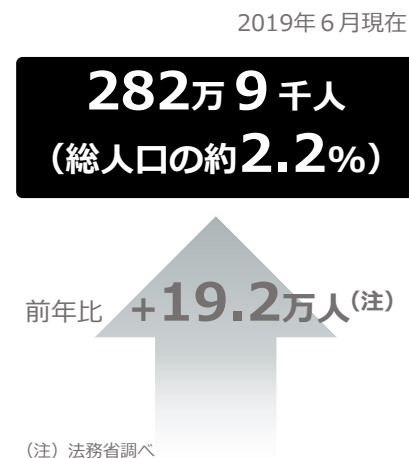
2019年4月からの新在留資格運用を受け外国人労働者の環境整備を強化

- AMBITIONが抱える19,642戸の管理物件に占める**外国人居住率は9.1%**となっています。
- 外国籍の累計契約数が直近で2,893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



東京オリンピックに向けて民泊の需要がアップ

今年開催される東京オリンピックに向けて、訪日外国人観光客数が増加するとともに**ホテルの客室不足**が発生すると推測されています。

そのため、当社の民泊物件への**東京オリンピック期間のご予約も現時点で多数**いただいている状況です。

『セジョリ池上 (C'est joli IKEGAMI) 』

2020年1月(3Q)、世界最大級の宿泊予約サイト「Booking.com™」が主催する「Traveller Review Awards 2020」を受賞しました。



特区民泊の大田区に2泊3日から泊まれる

・セジョリ池上 (C'est joli IKEGAMI)

・HANEDA Bienvenue

デザイナーズ民泊2棟が好評稼働中！

その他、インベスト事業で**&AND HOSTEL**3棟も運営中！

「Traveller Review Awards 2020」

今回で**3度目**の受賞




C'est joli Ikegami

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)

LINEからの
お問い合わせ、
承っております



24時間入居者対応



CPMA

契約進捗管理
自動化システム

プロパティ
マネジメント事業

RPA自動処理

更新案内自動処理
督促業務の自動処理
入金自動消込処理

賃貸管理システムと
契約管理システムの
データ連携

etc.



IT重説

重説業務の効率化

AMBITIONと同様の事業を他社が行った場合一般的な賃貸管理会社は、

一人当たり **50** 戸管理

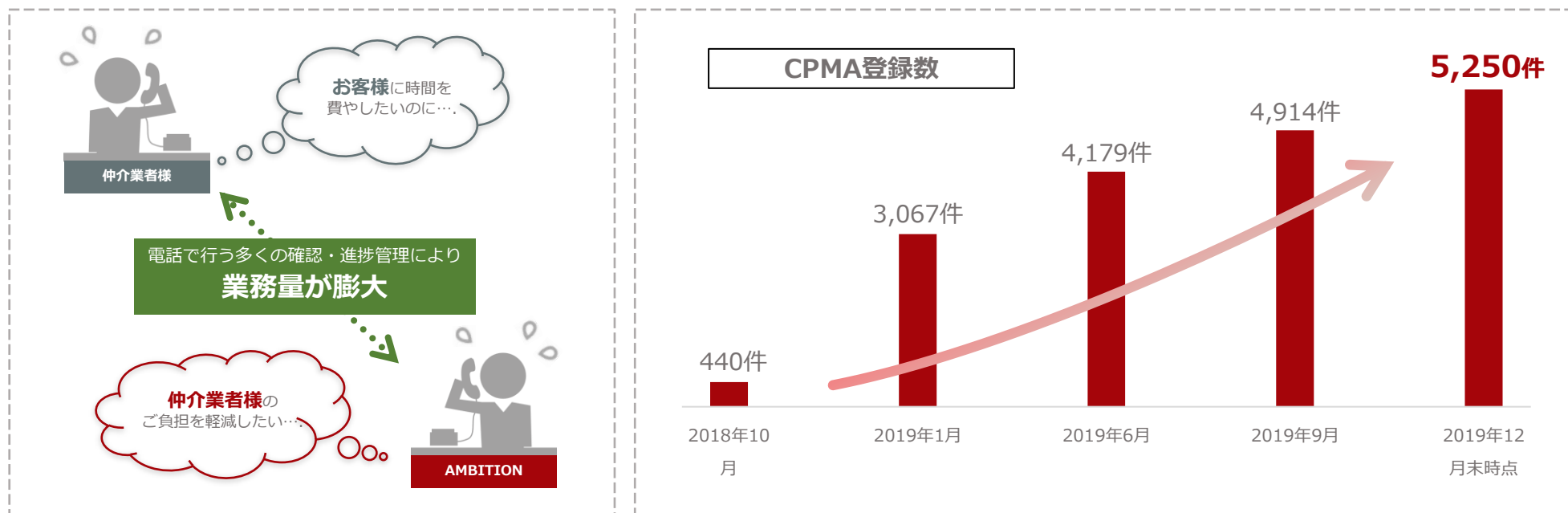
AMBITIONの場合、

一人当たり **250** 戸管理

「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」（**C**ontract **P**rocess **M**anagement **A**utomation）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。



Subsclife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「subsclife」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。



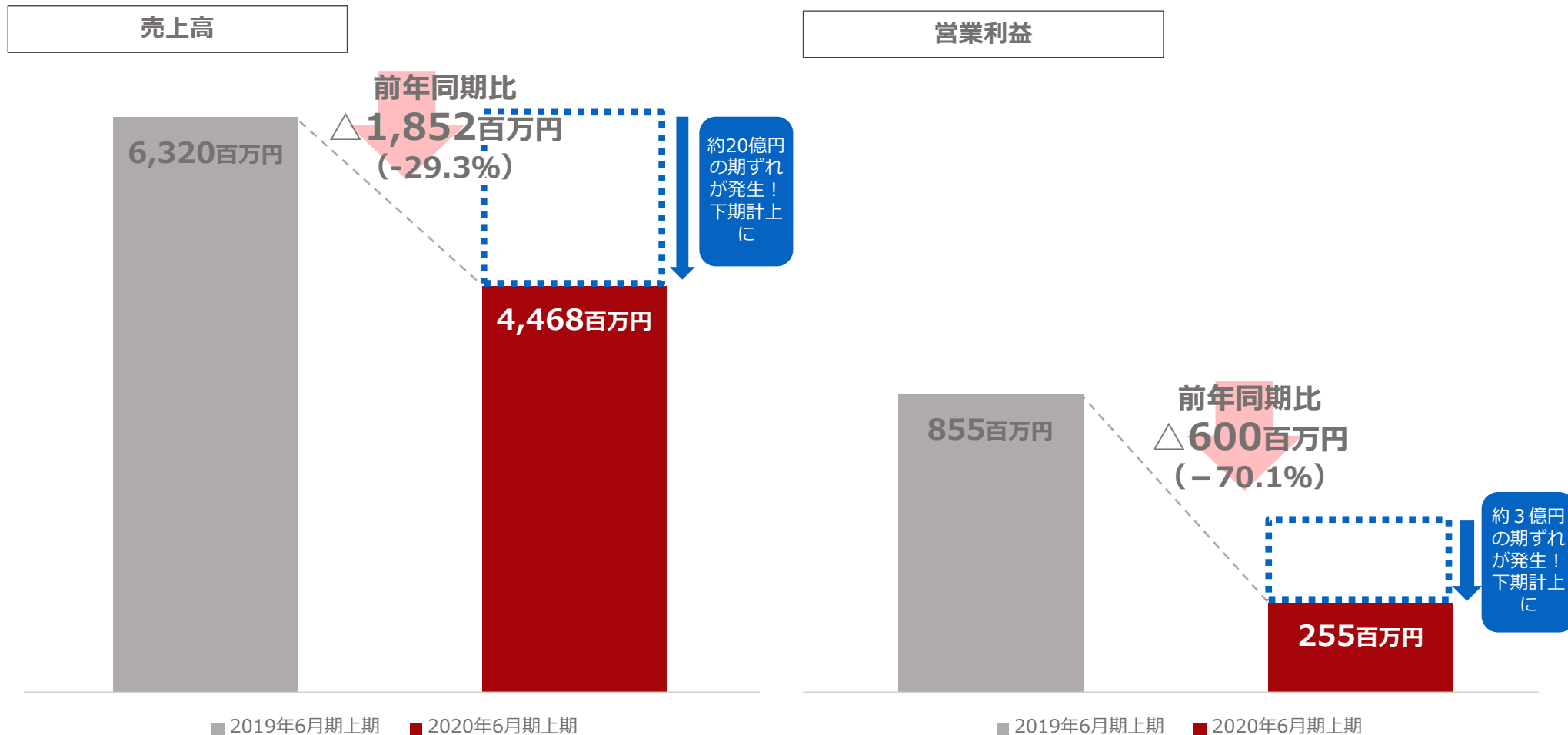
サービス開始から順調に成果を上げており、今後も管理戸数の増加と共に利用者増が見込まれます。

07

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)

- インベスト事業の上期売上高は、ヴェリタスにおいて自社開発の新築物件1棟が下期に期ずれ+中古物件の販売が多かったこと、AMBITIONインベスト部においても大型案件が下期に期ずれしたことで**前年同期比29.3%の減収**。
- インベスト事業の上期営業利益は、中古物件の販売増・新築物件においても他社開発物件の販売が中心であったため粗利率が低下し**同70.1%の大幅減益**。（粗利益率の高い新築物件が期ずれとなった）



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月期上期実績
(ヴェリタスのインベスト事業のみの業績)

売上高	37.6億円
物件決済戸数	125戸

ヴェリタスの自社開発物件
新築投資用デザイナーズマンション
「PREMIUM CUBE 代々木上原」
が下期計上に期ずれ！

(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【上期】 売上計上分

※他、中古物件多数あり



2020年6月期【下期】 売上計上分



(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。

AMBITIONインベスト部でも期ずれが発生

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、**一部の大型物件が下期への期ずれ**となり、今期はAMBITIONインベスト部も下期偏重傾向が強い年度となります。

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】



&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。

東京オリンピックの開催に向けて、東京エリアの2つのホステルにおいては**特需**が見込まれています。

&AND HOSTEL HOMMACHI EAST



東京【神田】

&AND HOSTEL KANDA



東京【浅草】

&AND HOSTEL ASAKUSA

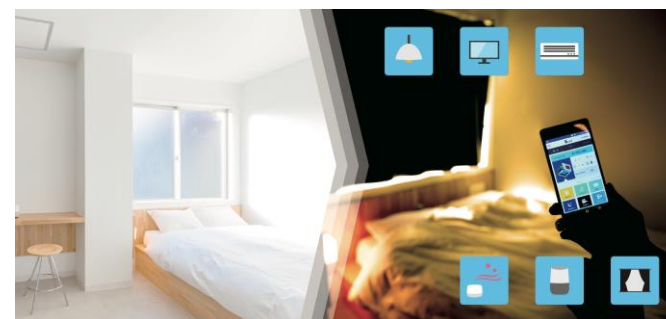


&AND HOSTEL



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。



NEW

■ 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」の出資申込の受付を開始しました。

※2月10日に応募終了しています。

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



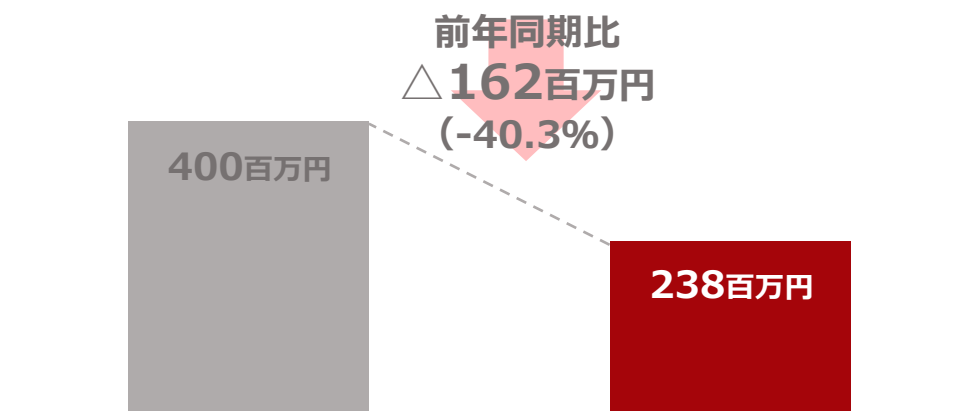
06

賃貸仲介事業

(アンビション・ルームピア、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)

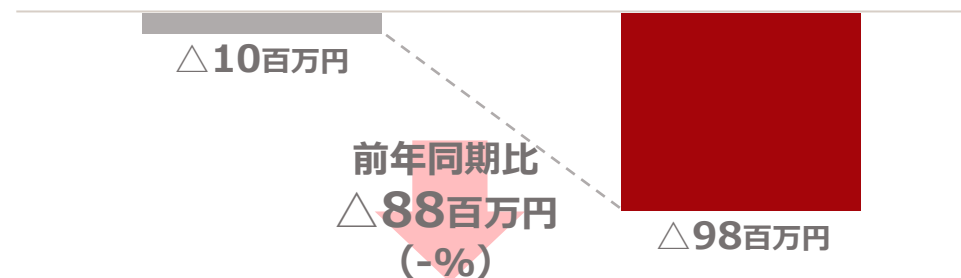
- 賃貸仲介事業の上期売上高は、**戦略的な店舗閉鎖に伴い前年同期比40.3%の減収**（実店舗からWEB中心の集客が主流になりつつある風潮をふまえ、当社でもシフトチェンジを実施。前年上期末19店舗→当上期末12店舗体制に）
- 賃貸仲介事業の上期営業損益は、**赤字幅拡大であるものの計画通りの推移**（段階的な店舗閉鎖は前期から当上期にかけて実施済みであり、下期から当事業の業績は回復に向かう見通し）

売上高



■ 2019年6月期上期 ■ 2020年6月期上期

営業損益

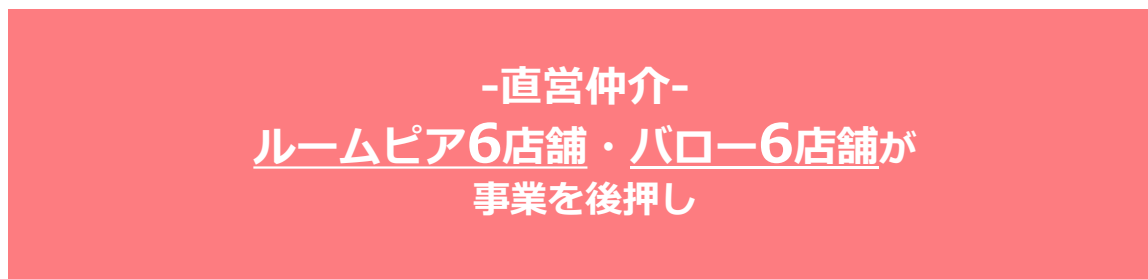


■ 2019年6月期上期 ■ 2020年6月期上期

- 各店舗にご来店いただいたお客様のご要望やお困りごとを丁寧にヒアリングして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集客主流の風潮にあわせて店舗数は縮小させたものの、**当社は実店舗のリーシング力の高さが強みでもあり、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。



ルームピア 法人課



バロー 鶴見店



ルームピア 中目黒店



ルームピア 相模大野店



ルームピア 高田馬場店



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

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。

お客様に対して**より効率化したスムーズな対応**を行うことで、顧客満足度の向上に努めています。

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。

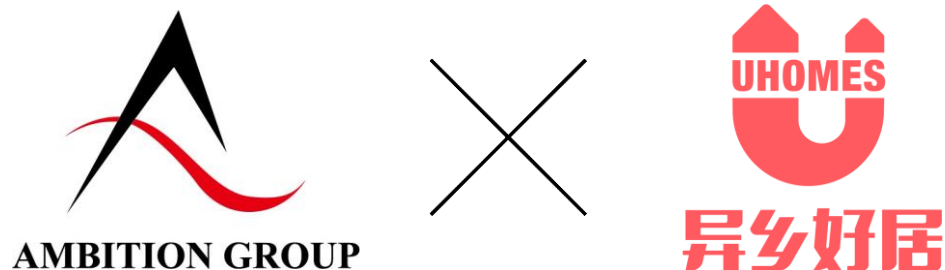
法人向け



**「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。**

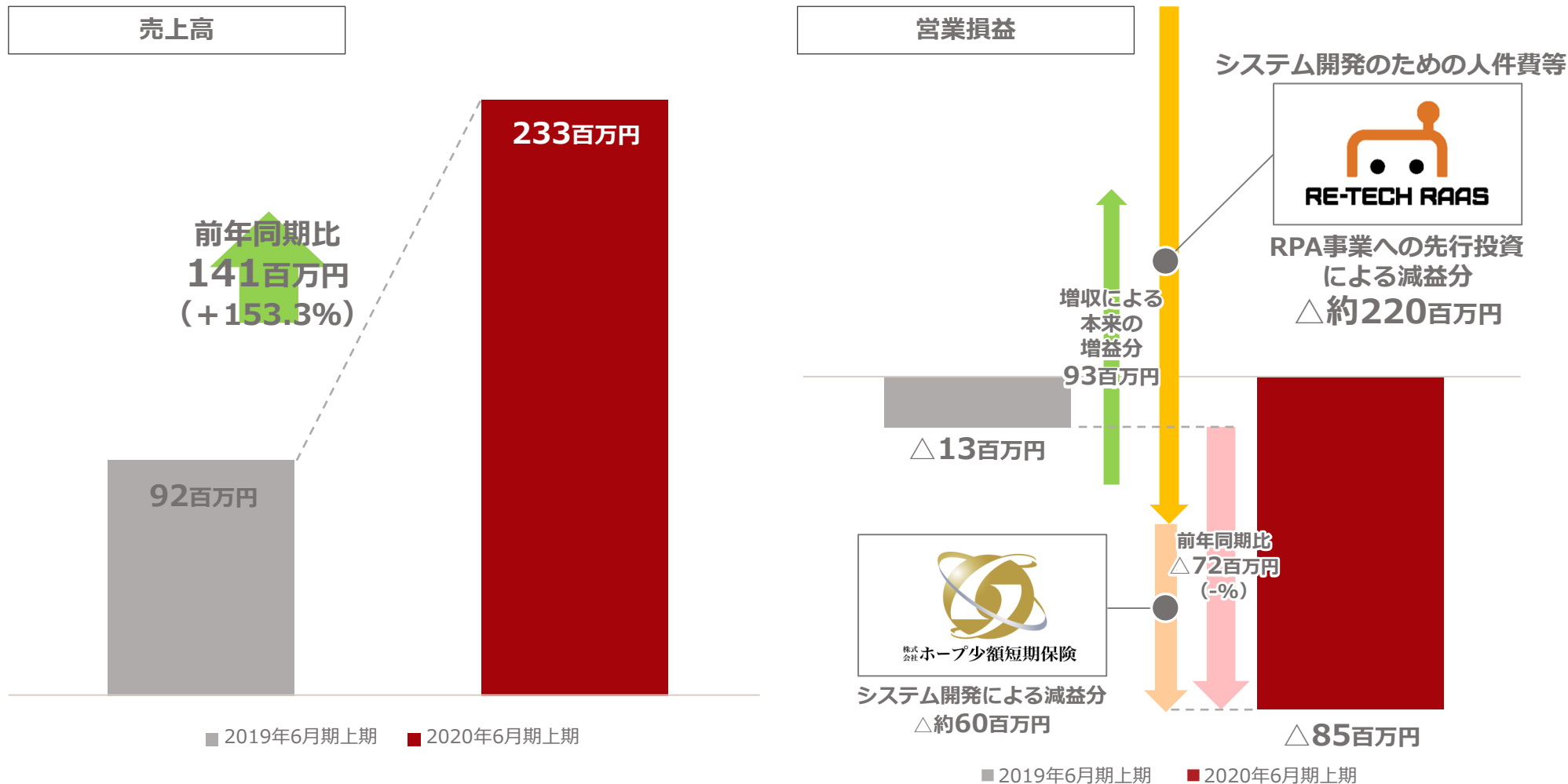
現在、4月の大学入学に向けて外国人留学生をターゲットに物件を紹介しています。

08

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）
- 海外システム事業（アンビションベトナム）

- その他事業の上期売上高は、少額短期保険の新規獲得が好調で**前年同期比2.5倍の大幅増収**。
- その他事業の上期営業損益は、**RPA事業の先行投資（約2.2億円）**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事業は来期以降、急角度の業績成長に導くための新たな成長ドライバーであると確信していることから下期も積極的な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、上期時点で約2.2億円実施)

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。

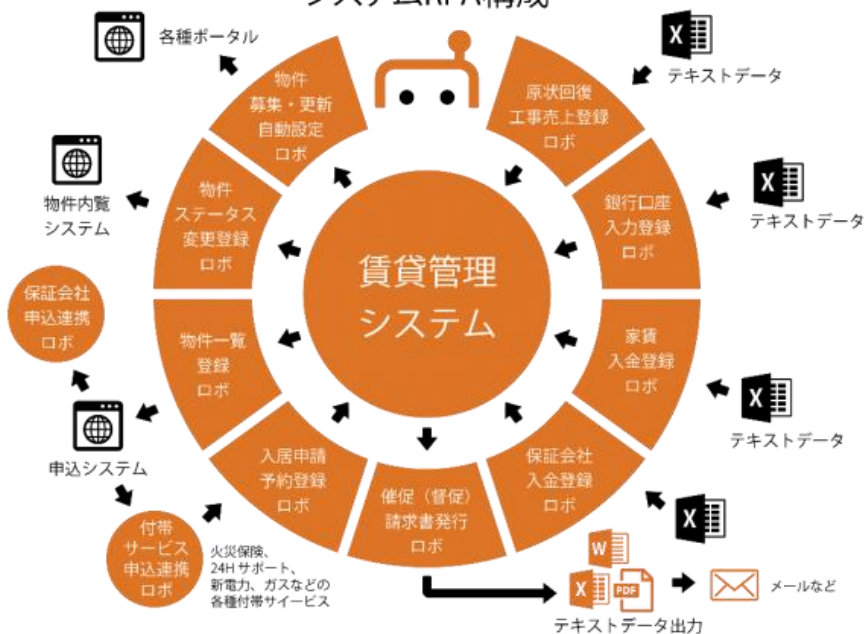
労働集約型である不動産業界の救世主に！



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

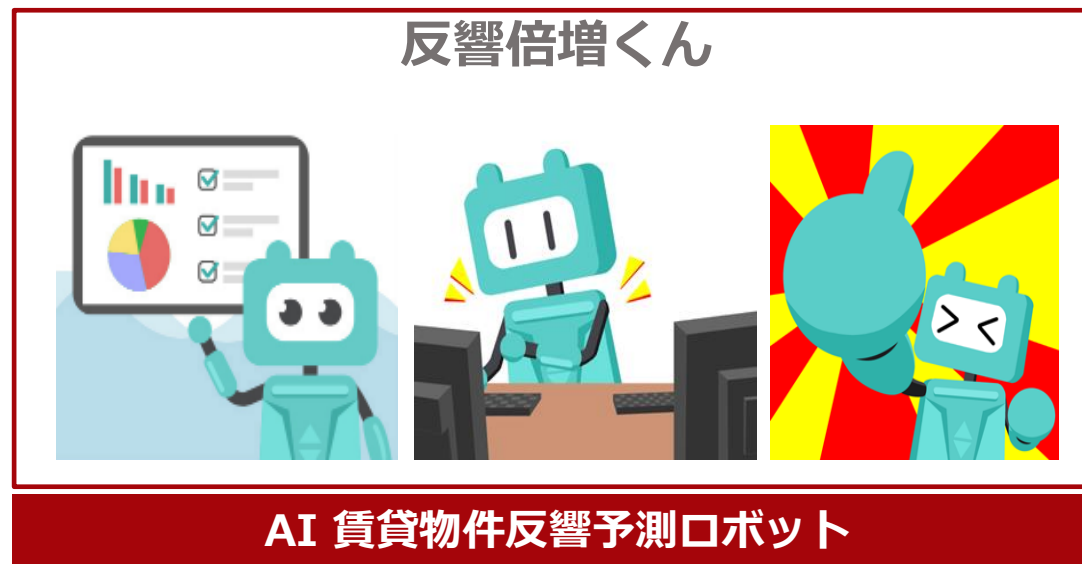
当社のRPAシステムを導入することで、事業成長の推進に繋がります！

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…

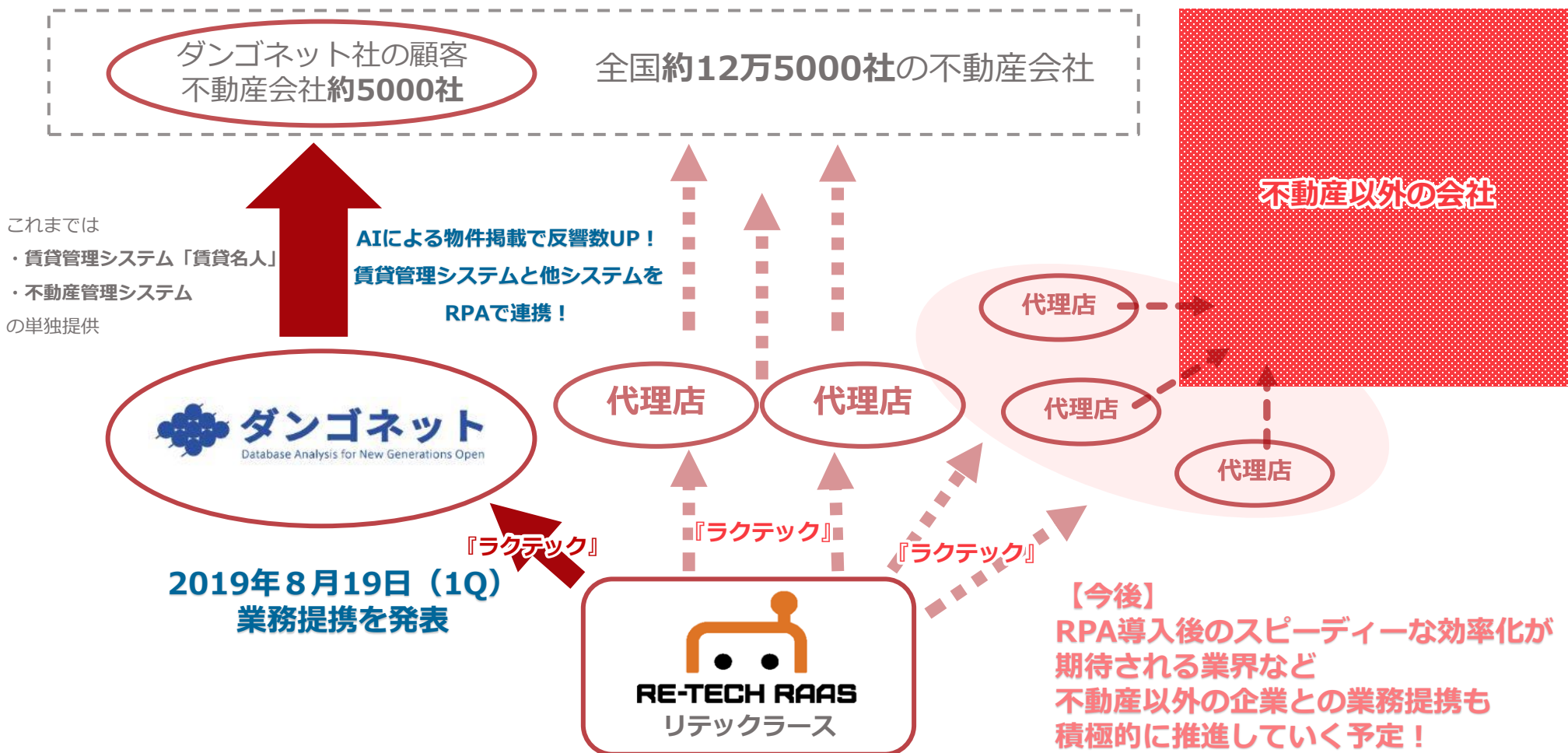
店長の代わりにアルバイトが物件情報を入力しても、店長より良い「お客様の反応」が得られています。反響倍増くんは、業務効率のアップとお客様のニーズを掴むロボットとして好評をいただいています。



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！

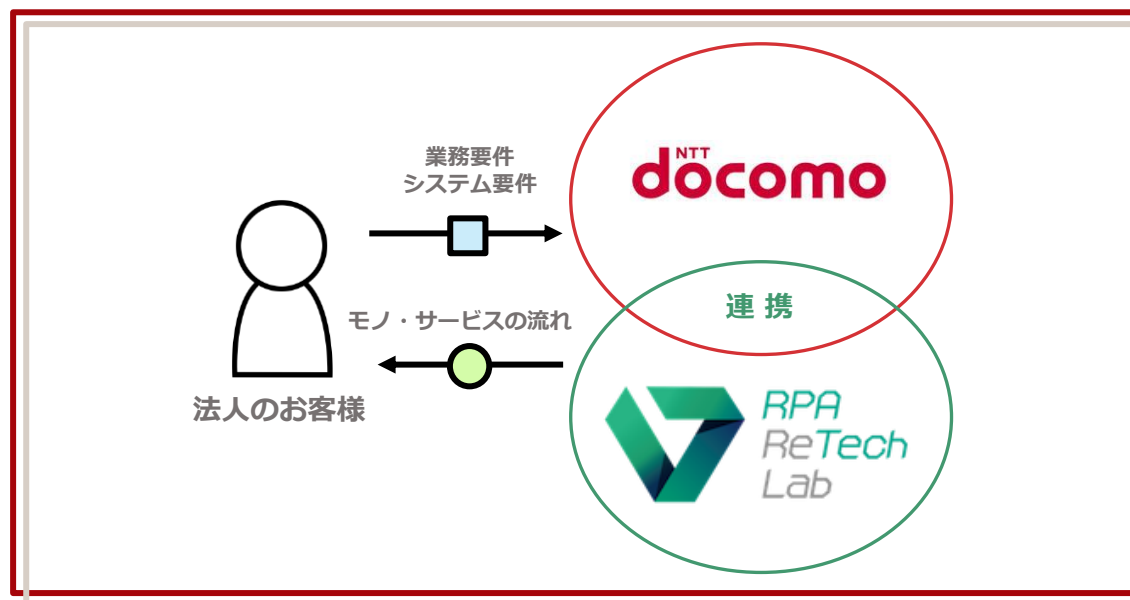


2019年9月30日（1Q）に『NTTドコモからRPA業務受託開始』を発表

『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

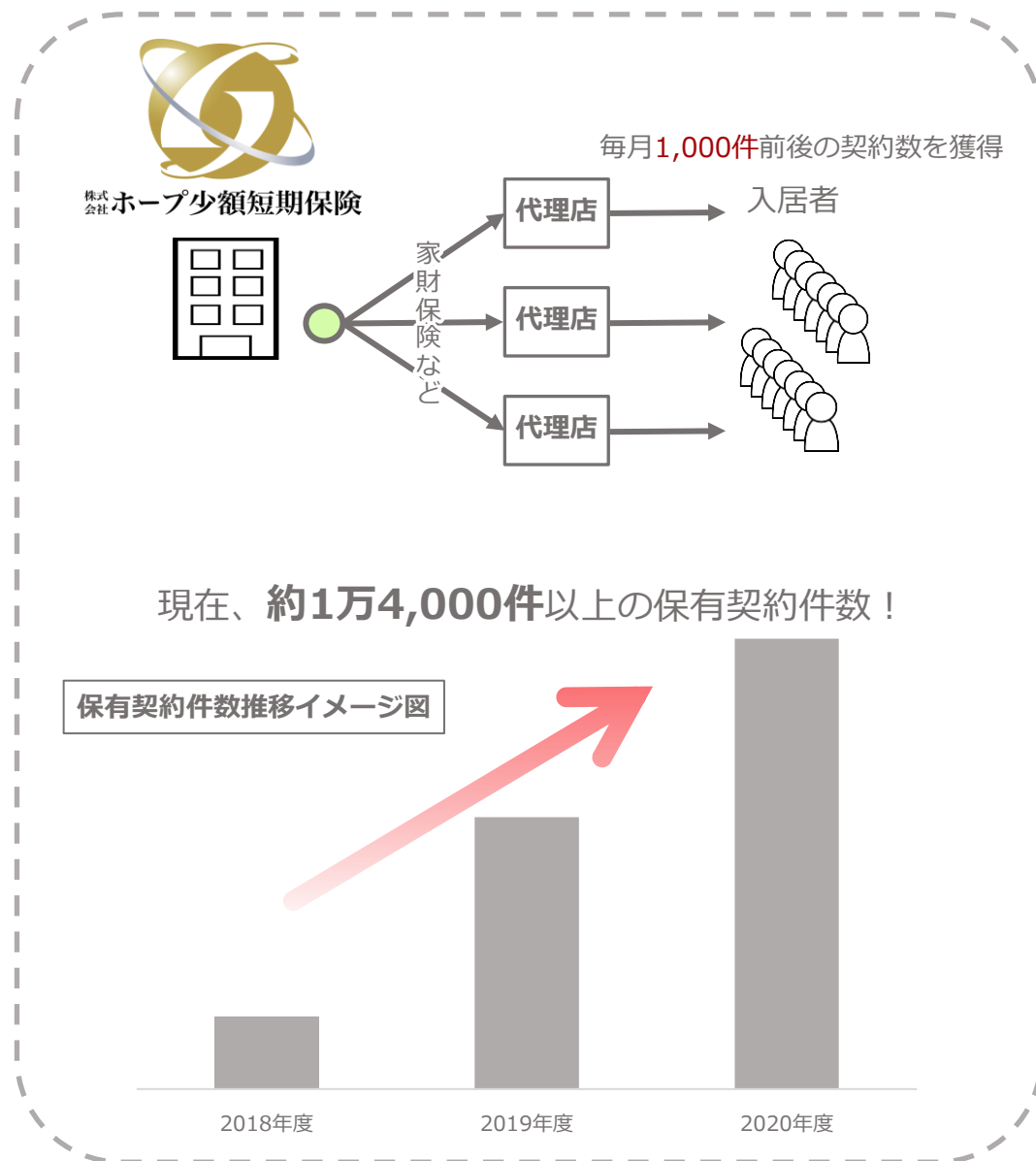


株式会社ホープ少額短期保険は、**2016年11月**の設立より、アンビシヨングループの管理物件・仲介物件にかかわるお客様に対し、賃貸住宅入居者向け家財保険・賠償責任保険などの契約を担当しています。



【POINT】

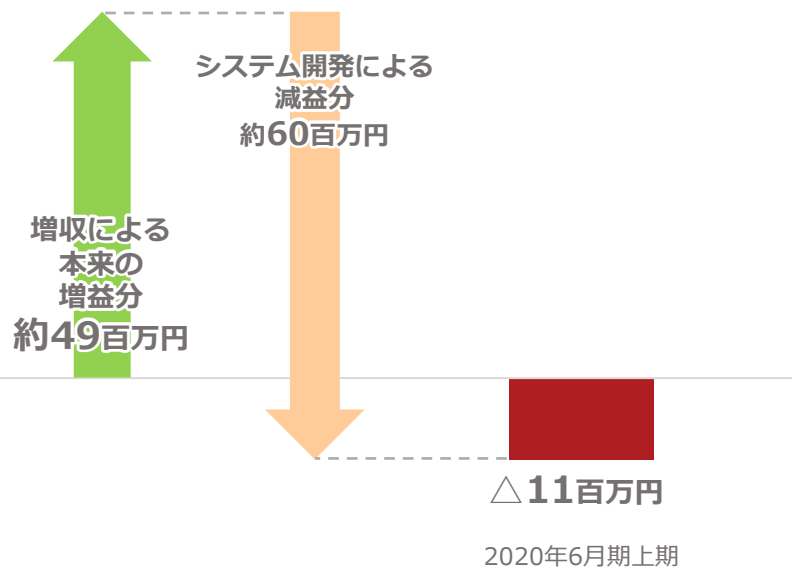
- ・ 毎月1,000件前後の新規契約数
- ・ 弊社管理物件の増加により保険契約数も増加
- ・ グループ内に少額短期保険事業を持つことでお客様の多様なニーズに応えることが可能
- ・ **お客様のニーズに合わせた充実した補償内容の新商品を開発中**



来期は黒字化の見通し！

黒字転換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、事業開始から約3年目の今期、システム投資（約0.6億円）を実施しなければ黒字転換が十分可能な程、稼ぐ力は着実に向上しています。

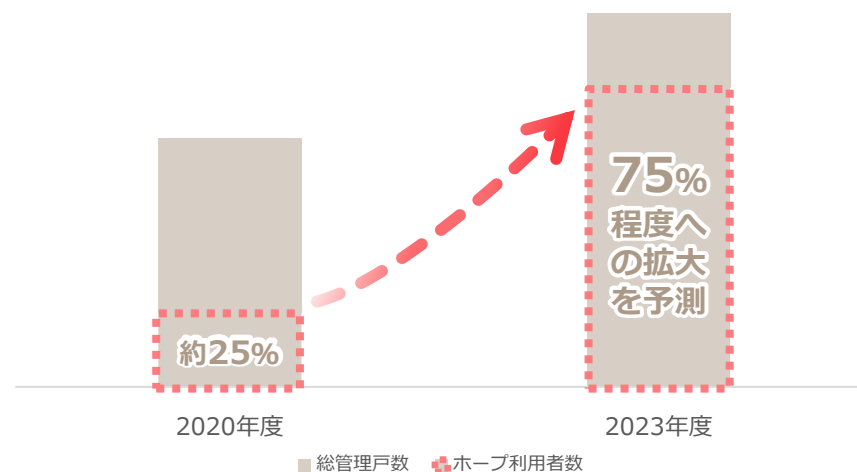
営業損益



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



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。

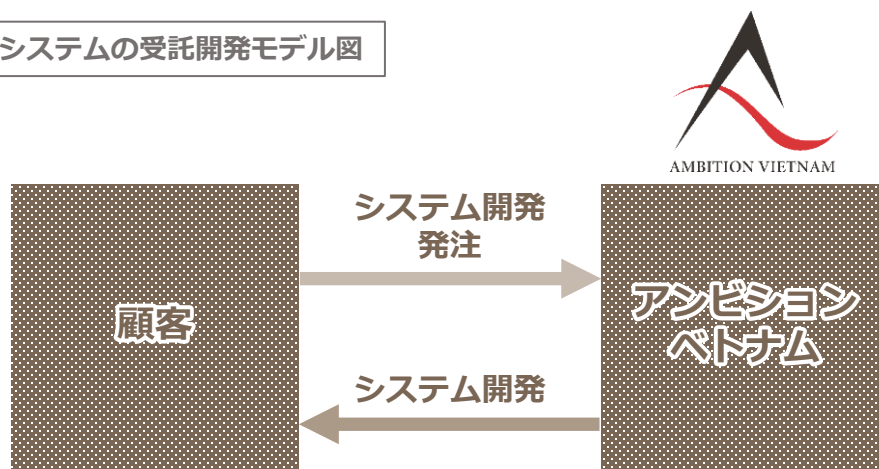
《主な業務》

- 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



03

今期業績予想

今期2020年6月期は、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。

上期は期初予想を下回り、減収赤字での着地となりましたが、あくまでもインベスト事業の期ずれが主要因のため、**通期業績予想に変更はありません。** 今期は**例年以上に下期偏重傾向が強い**年度となります。

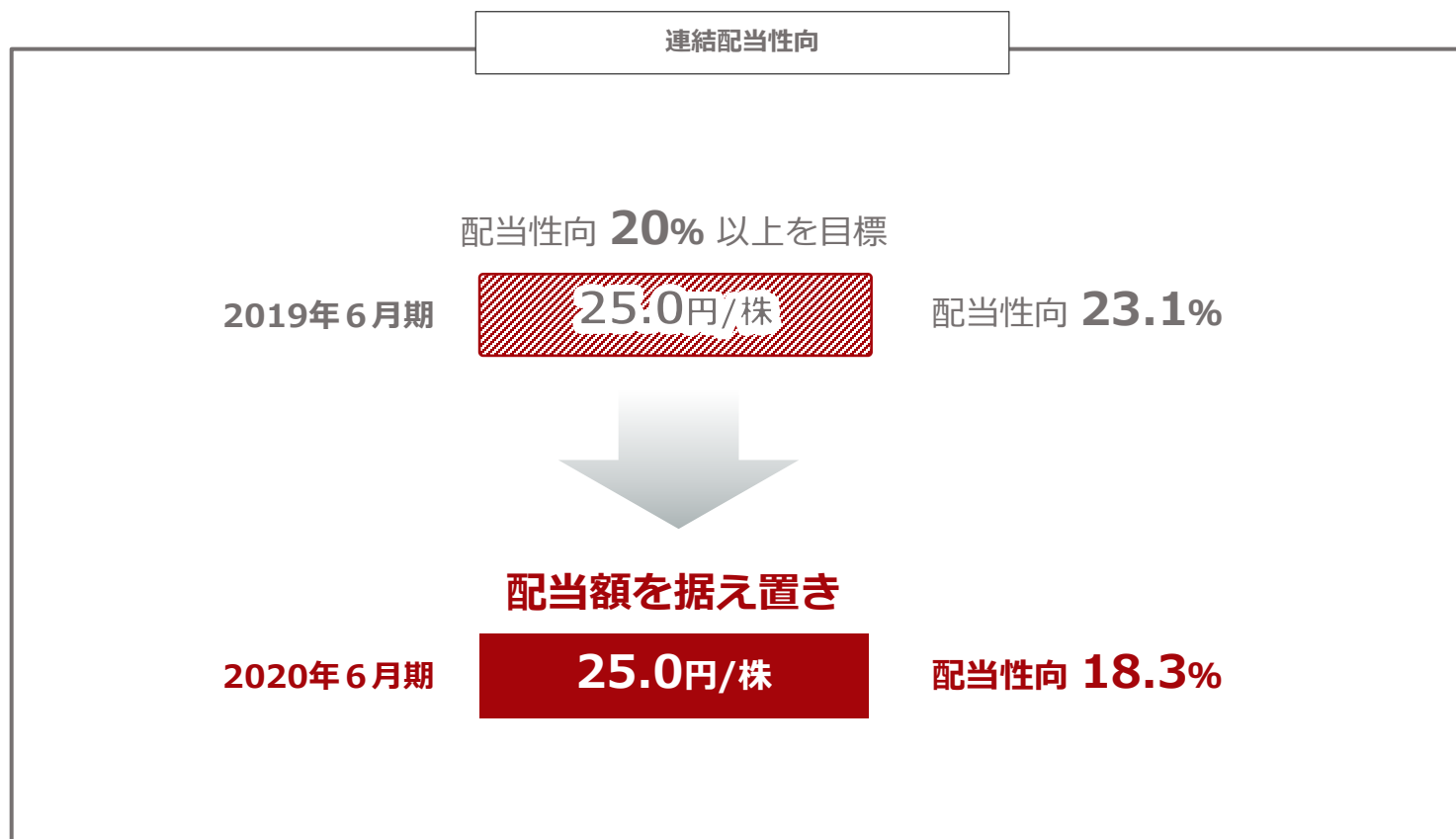
- 通期売上高は、**前期比5.5%増の堅調な成長**を見込み、**創業以来13期連続増収・300億円の達成**を目指す。
- 通期営業利益は、プロパティマネジメント事業が例年通り下期偏重、インベスト事業は下期に利益率の高い案件が多く、賃貸仲介事業は下期巻き返し予定であることから、**上期の赤字および先行投資費用を吸収する形で、同3.3%増**を見込み、**過去最高益の更新**を目指す。

（百万円）

	2019年6月期通期 （実績）	2020年6月期通期 （予想） ^{（注）}	前期比
売上高	29,636	31,256	105.5%
営業利益	1,594	1,647	103.3%
経常利益	1,433	1,470	102.6%
親会社株主に帰属する当期 純利益	736	929	126.1%

（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。



04

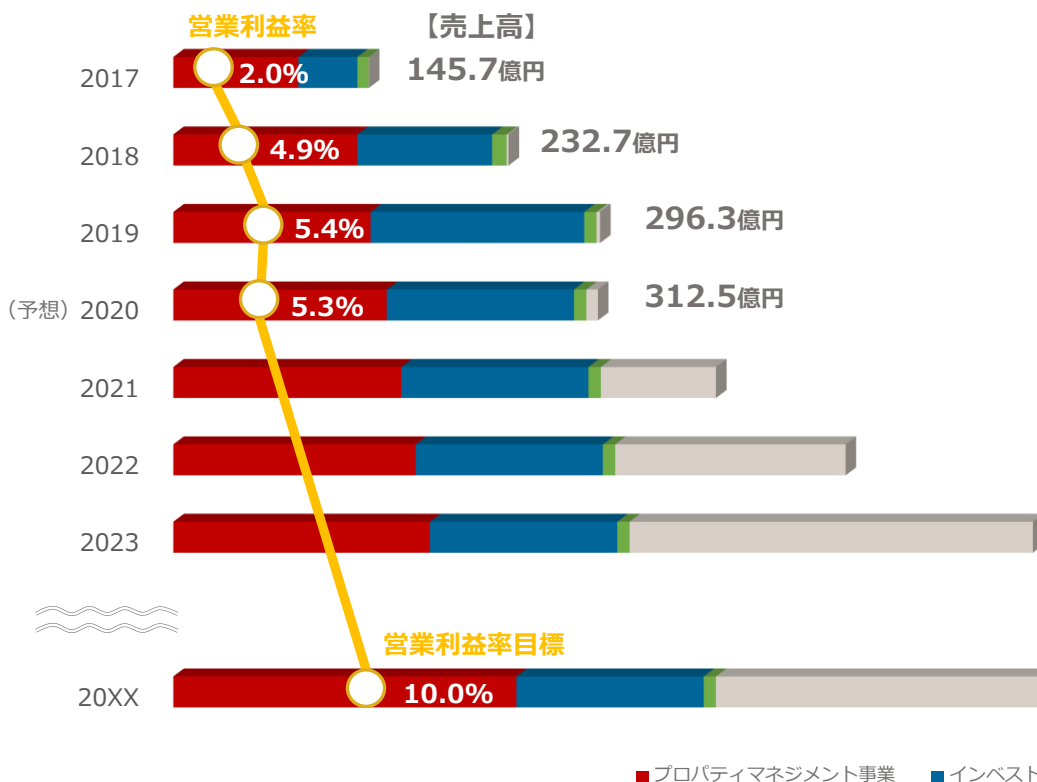
中期目標『AMBITION PROJECT 100』

(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%

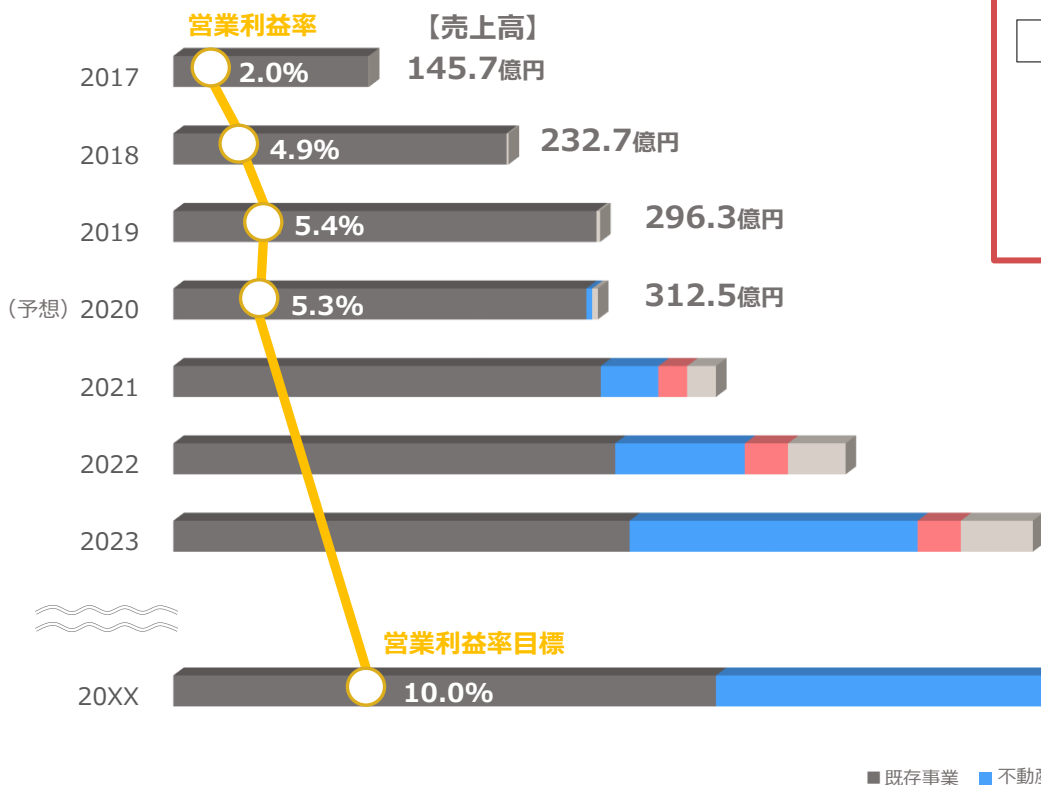
来期以降の飛躍的な業績成長を実現するためには・・・

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

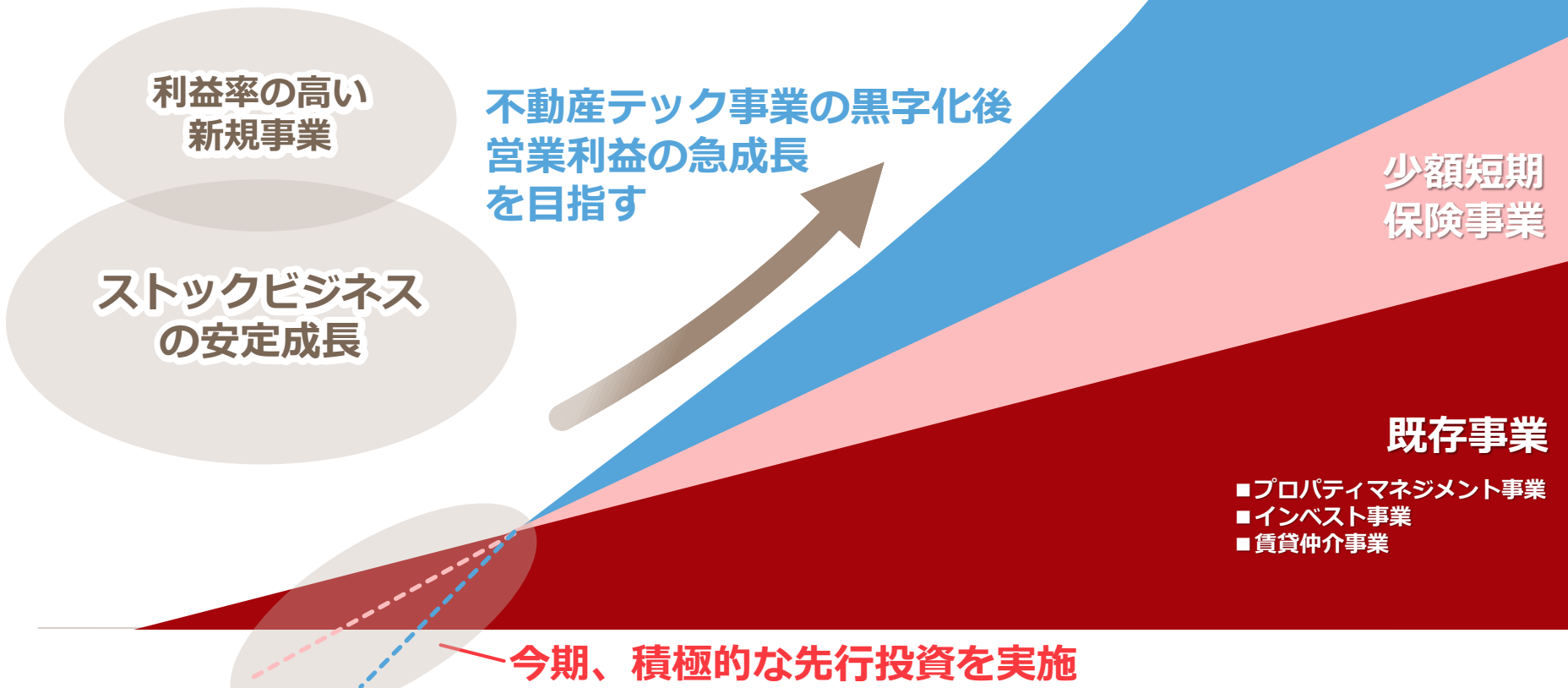
- プロパティマネジメント事業：管理物件の拡大・高入居率の維持
- インベスト事業：プレミアム地域の仕入れ強化
- 賃貸仲介事業：WEB集客中心にシフトチェンジ

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

アンビシヨングループ会社概要

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ピア 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

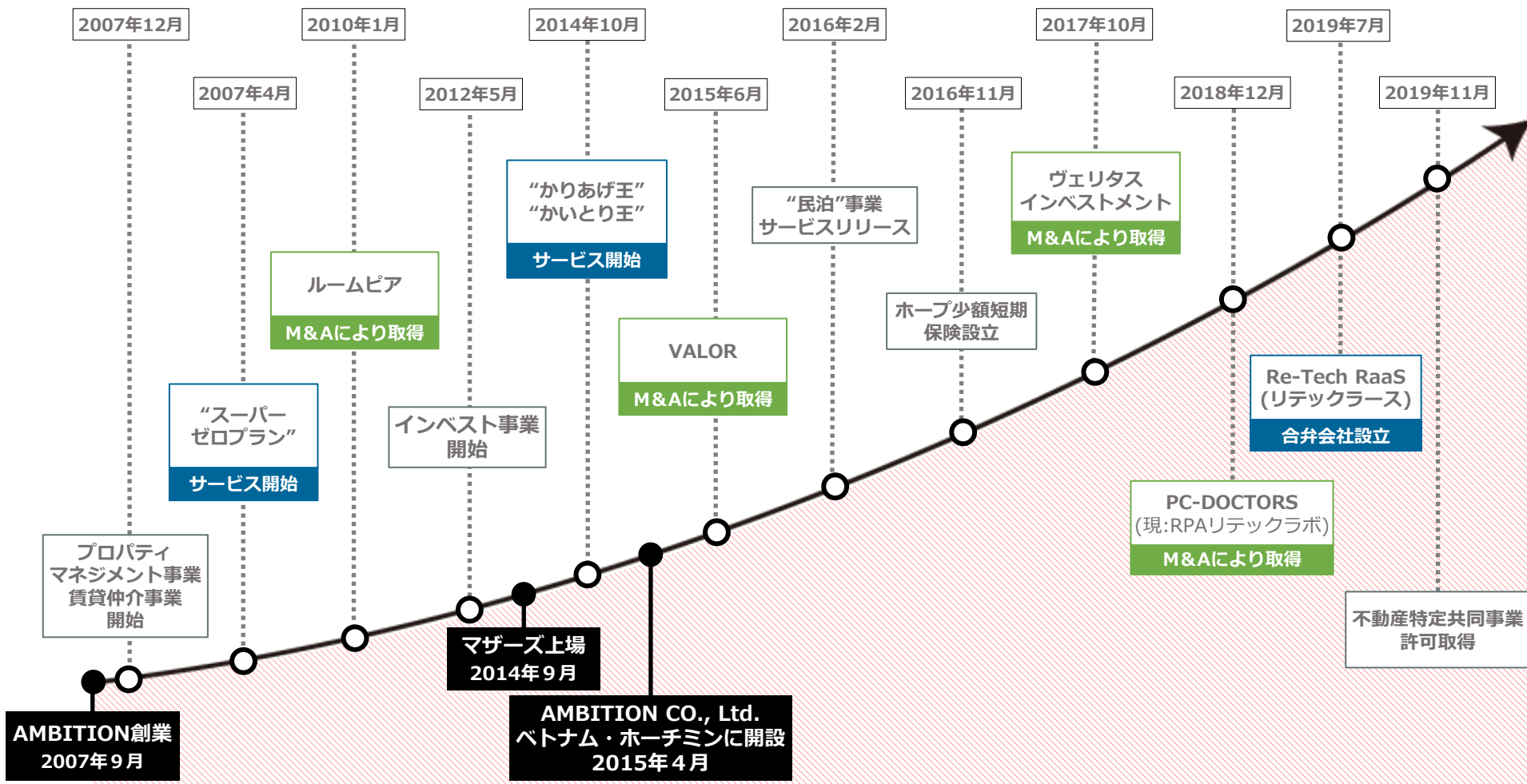
会社名	株式会社アンビシヨングループピア
代表取締役	大石 徹
役員構成	取締役 鈴木 匠／取締役 山口 政明／監査役 尾関 文宣
免許番号	国土交通大臣(3)第7560号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F
店舗	中目黒店／高田馬場店／銀座店／相模大野店／法人課／東大宮店

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

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 background is a dense urban landscape of various skyscrapers and buildings, all bathed in the warm, golden light of a sunset or sunrise. The sky is a soft, hazy orange. In the lower part of the image, some commercial signs are visible, including one for 'DUSK.N' with the phone number '0120-100100' and another for 'INNER TRIP'.

END