

通期

Securities
Code

3300

2019



A M B I T I O N

2019年6月期（通期）

決算説明資料

2019年8月14日（水）

株式会社AMBITION

ISIN JP3128650003

2019年6月期総括

- ◇ 売上高…296億円 (前期比127 %) と順調に拡大
- ◇ 営業利益…15.9億円 (前期比139 %) で好調に推移

2020年6月期方針

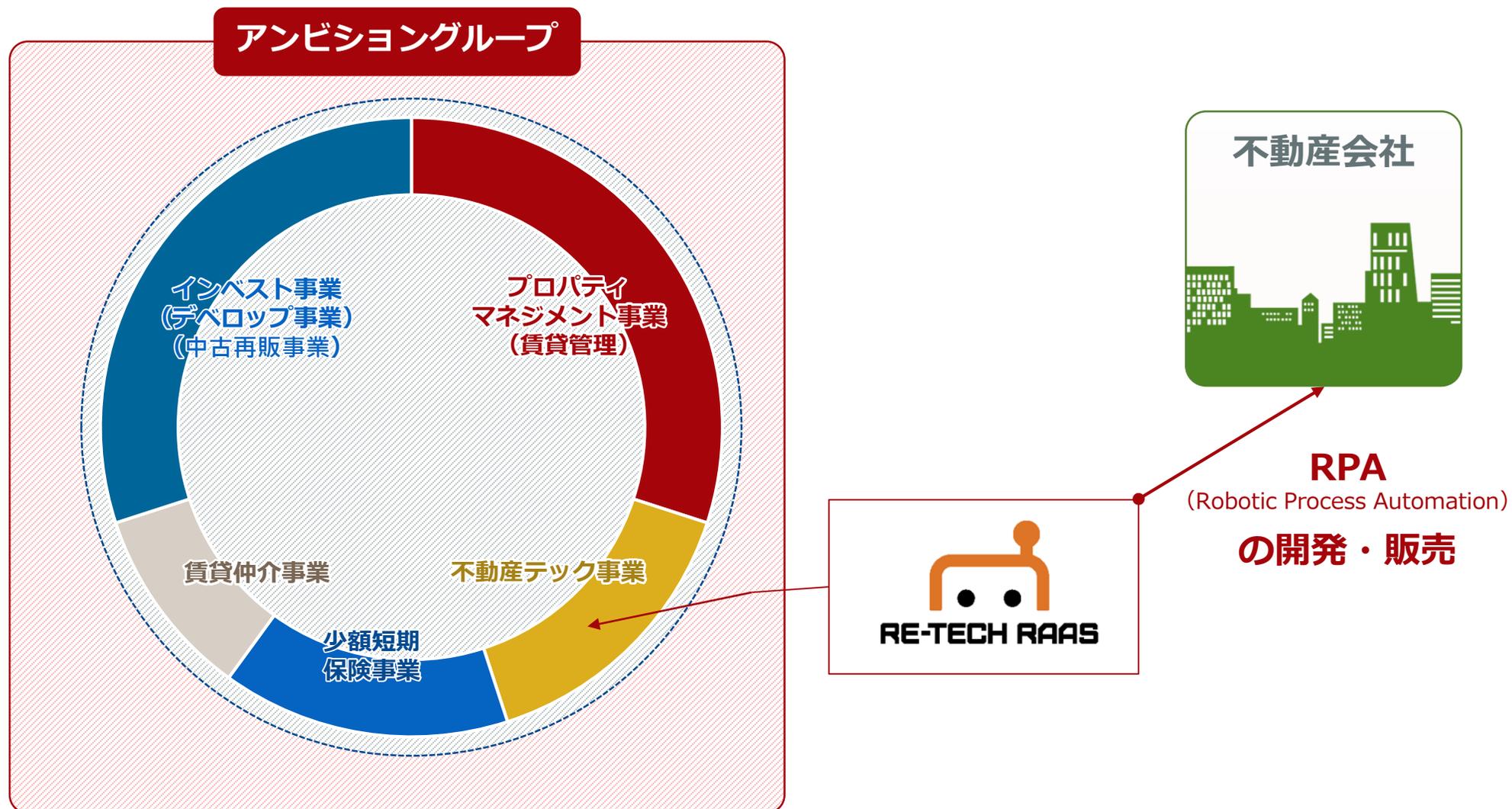
(注)

- ◇ 中核事業であるプロパティマネジメントの更なる成長
- ◇ RPAを中心とした不動産会社向けサービス強化

(注) プロパティマネジメントは賃貸管理事業の略称です。一部「PM事業」と表記する箇所がございます。

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おります。

プロパティマネジメント事業（賃貸管理）

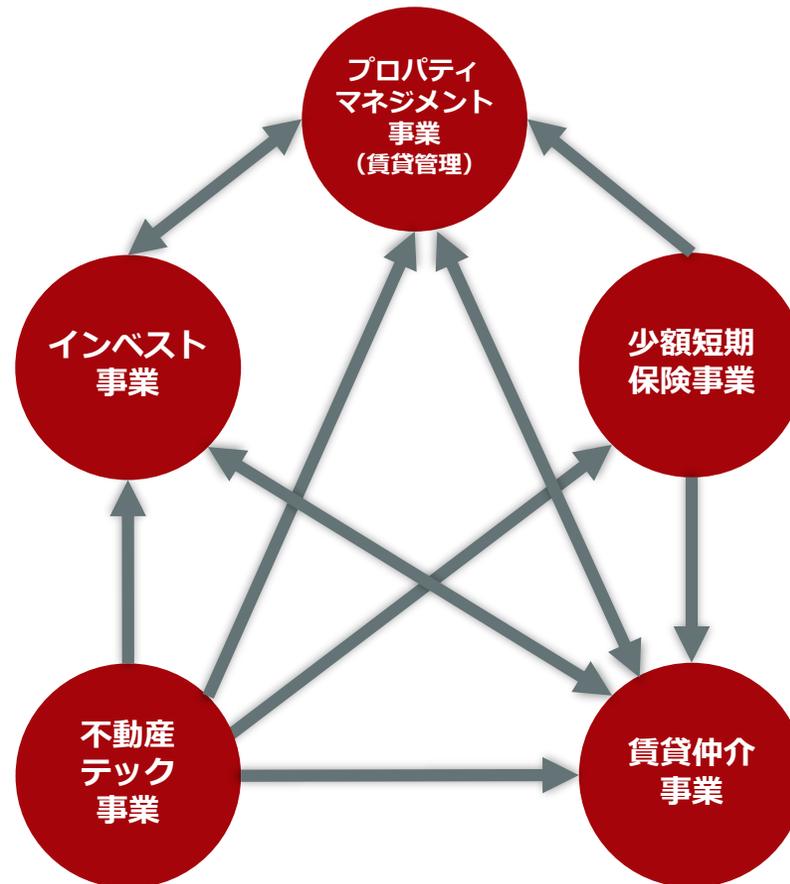
アンビシヨングループの柱！
景気に左右されやすい不動産業界において、
あまり景気に左右されない安定ビジネス！

インベスト(デベロップ)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！

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！



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。

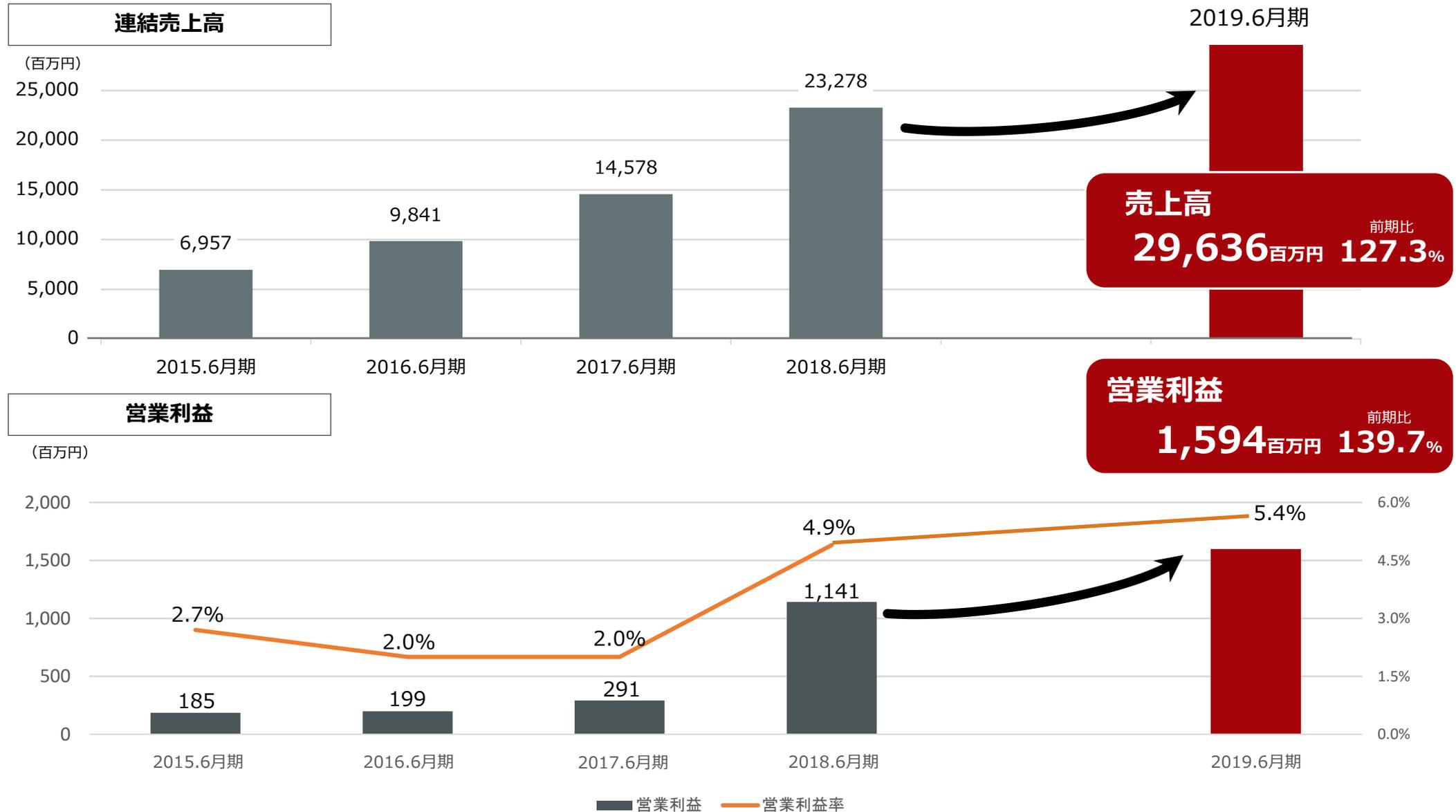
賃貸仲介事業

大学生、新社会人など10代後半～30代の独身をターゲットに高品質な約1万戸のサブリース管理物件を中心に賃貸仲介事業展開。

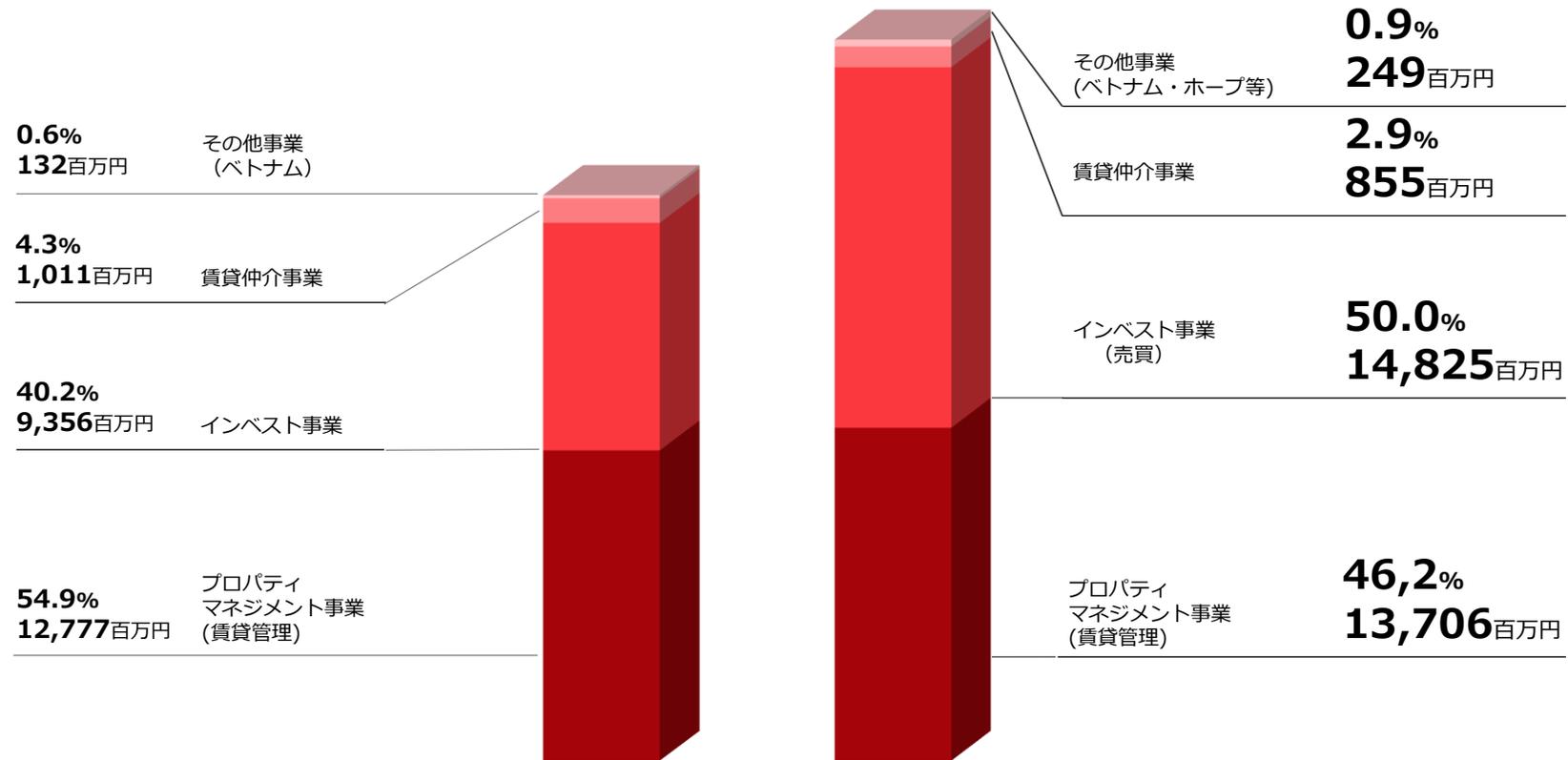
02

決算サマリー

売上拡大と営業利益増の5年間の推移（各期比較）



- 2019年6月期はインベスト事業のヴェリタス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%に。
- 2020年6月期はインベスト事業の新規案件数が限られることから、売上比率はプロパティマネジメント事業が再びトップとなる見込み。



23,278百万円

2018年6月期

売上高合計

2019年6月期

29,636百万円

PM事業

PM

安定した管理戸数の増加により増収。会計方針を変更し、引当金を積み増したため下期利益圧迫。2020年6月期はRPA業務効率化により再び増益基調へ。

インベスト事業

INV

計画を上回るヴェリタスの好調な販売により増収増益。中古再販の順調な成長。

賃貸仲介事業

ARP
VAL

不動産テック事業へ注力し店舗数を縮小したことにより大幅減益。今後は法人契約などを中心に展開予定。

その他事業

etc.

RPAを中心とした、不動産テック事業への積極的な先行投資を開始。

安定的な管理戸数増加で売上に貢献

	2018年6月期	2019年6月期	成長率
サブリース管理戸数	9,307戸	10,250戸	110.1%
管理物件全体戸数	17,186戸	18,996戸	110.5%
サブリース入居率	97.0%	97.7%	100.7%

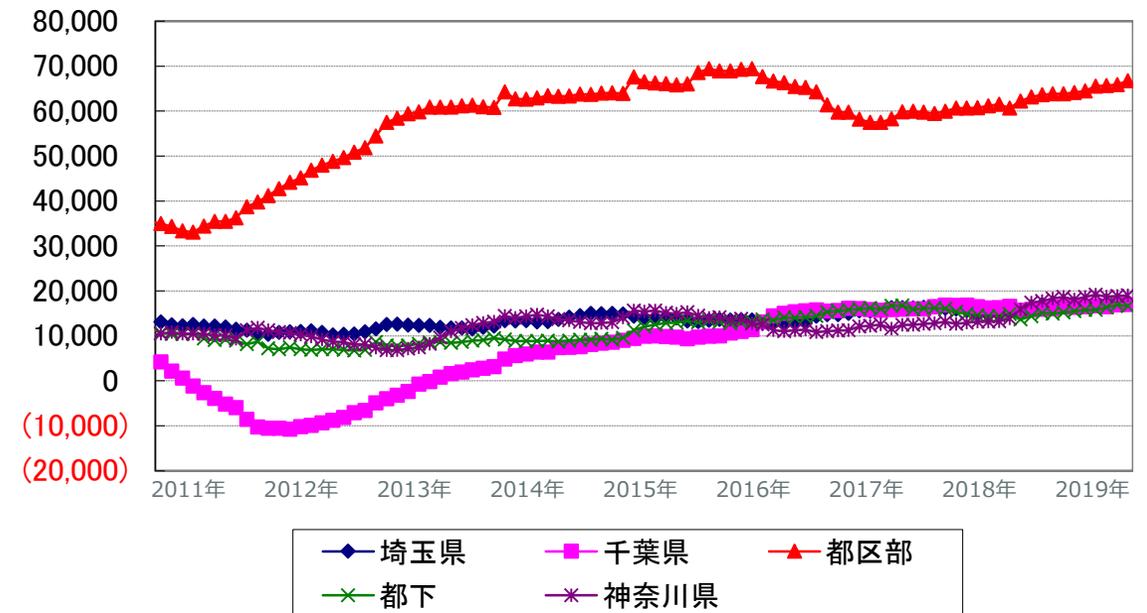
入居率は**業界最高水準をキープ**しております。

景気に左右されにくく、安定した収益を継続的に得ることができるので
物件の適正な価値評価を行いつつ、今後も積極的に拡大してまいります。

首都圏全域で流入が増加傾向なので
今後も管理物件の増加・高入居率が期待できる！

都心部については首都圏周辺部より著しく流入超過の状態が継続しております。
賃貸物件についても不足しがちで、高稼働率を維持しております。
今後もこの傾向は継続していく予想しております。

首都圏エリア別年間流入超過数の推移

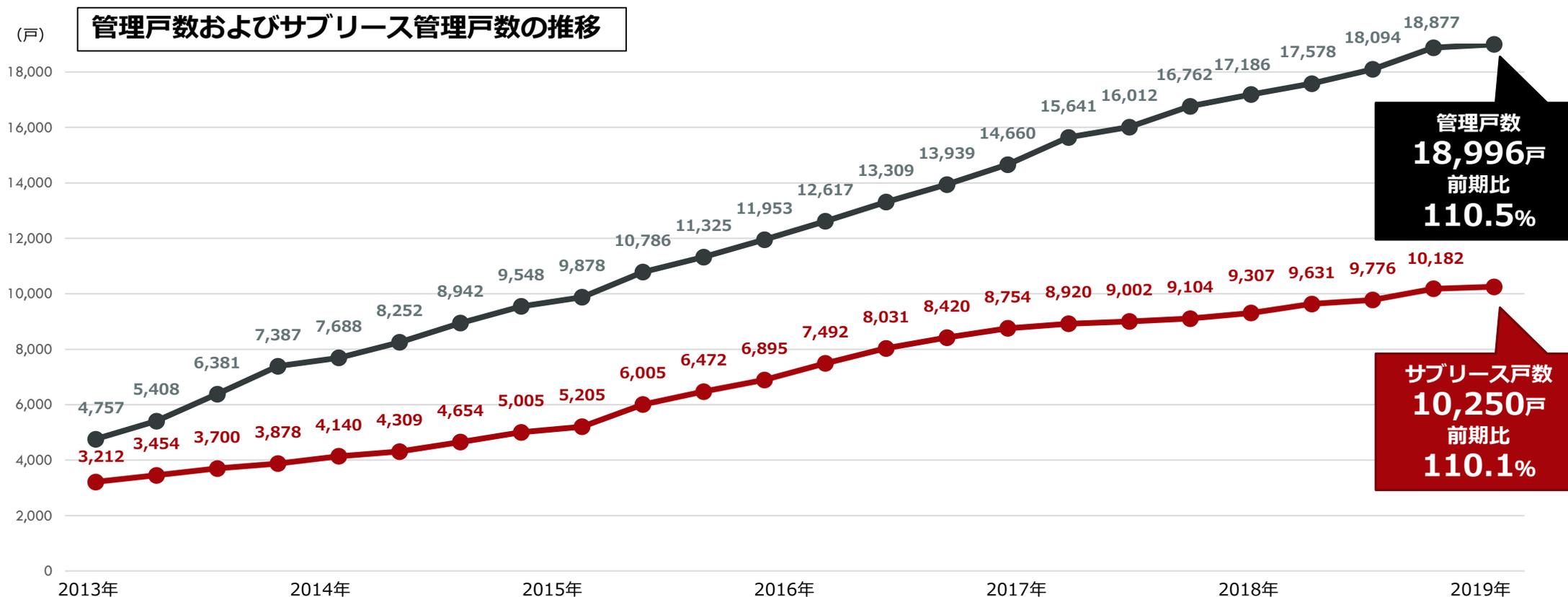


(注) 中核事業であるPM事業について

2007年9月の創業よりPM事業を中核として展開しております。

不動産会社はマクロ経済の影響を受けますが、弊社のPM事業は順調に業績を伸ばしてまいりました。

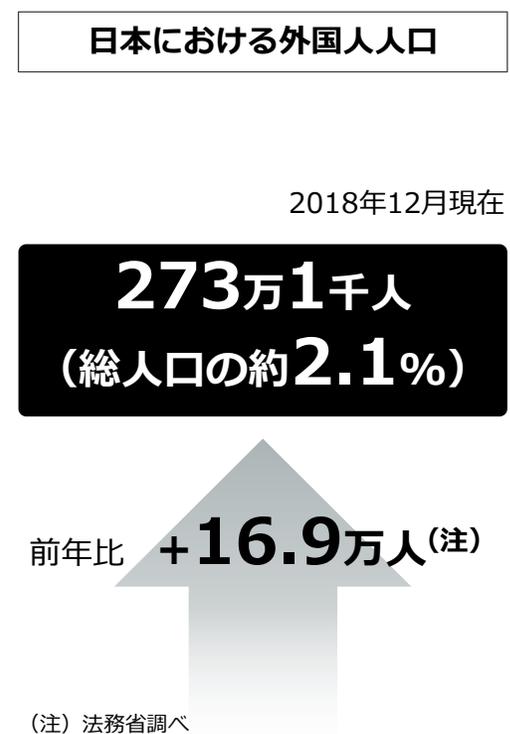
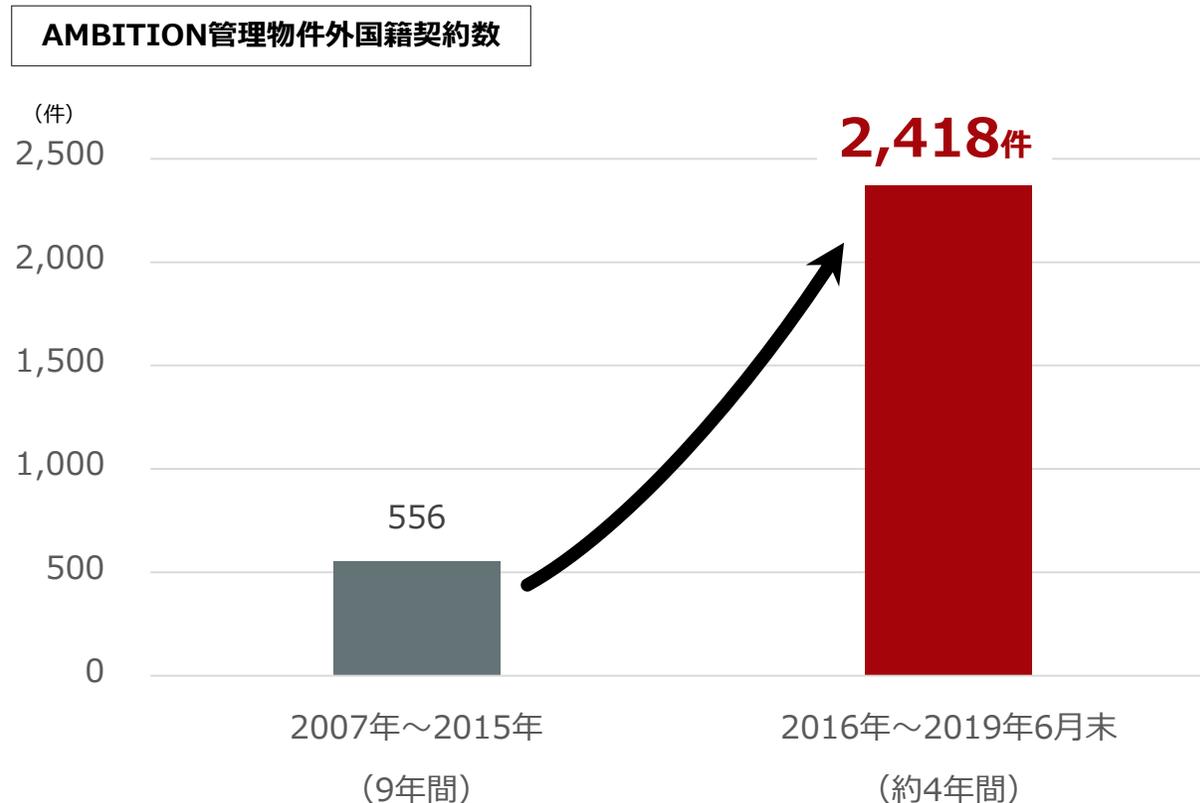
弊社の中核事業のPM事業は、景気に左右されることなく安定した収益を見込める事業でございます。



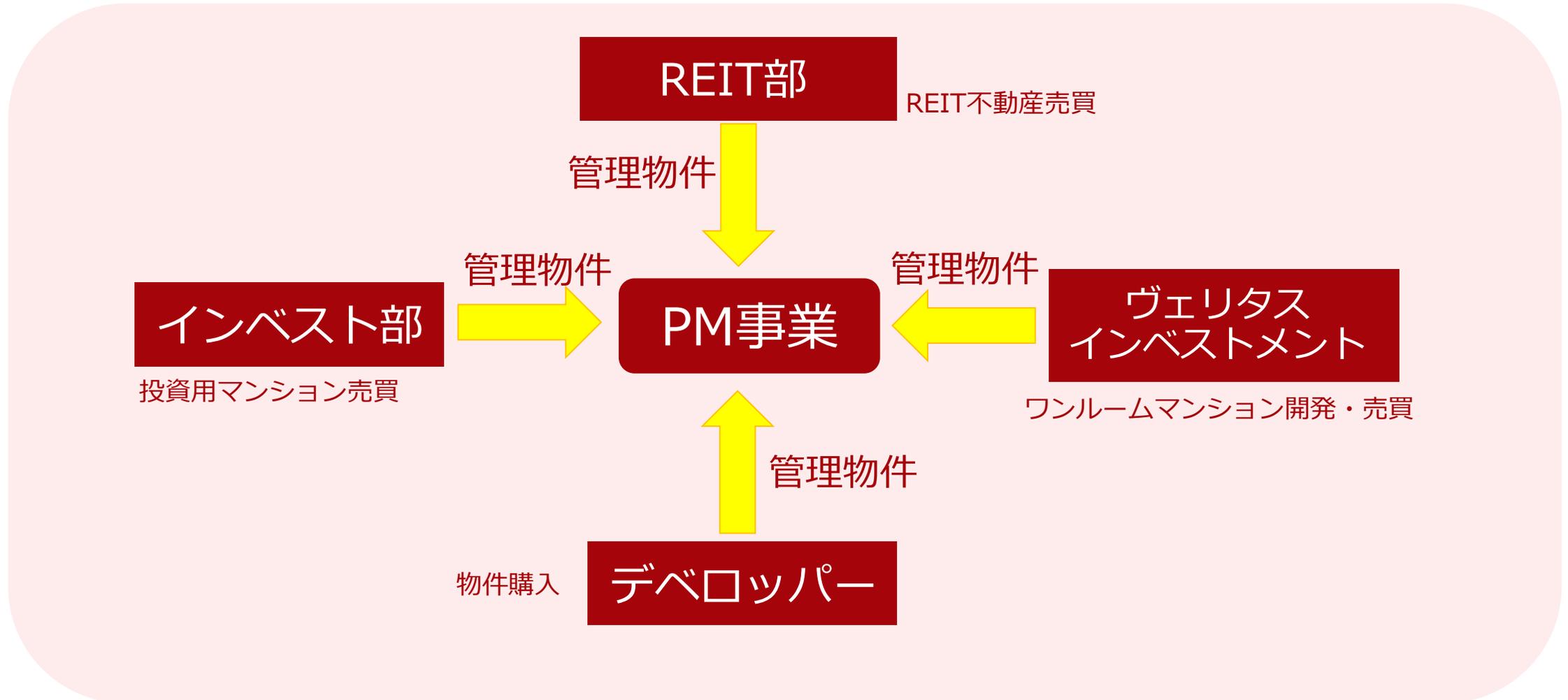
(注) PM事業とはプロパティマネジメント事業の略称です。

2019年4月からの新在留資格運用に向けて外国人労働者の環境整備急ぐ

- AMBITIONが抱える18,996戸の管理物件に占める外国人居住率は8.2%となっております。
- 外国籍の累計契約数が直近で2,418件となり、2015年時点から4倍超に急増しております。



安定した自社管理物件獲得のための事業スキーム



テクノロジーの導入でPM事業の **業務効率500%** (当社比)



アンビションと同様の事業を他社が行った場合一般的なPM会社は、

一人当たり **50** 戸管理

年間人件費…14億4,000万円
(年収400万円で計算した場合)

アンビションの場合

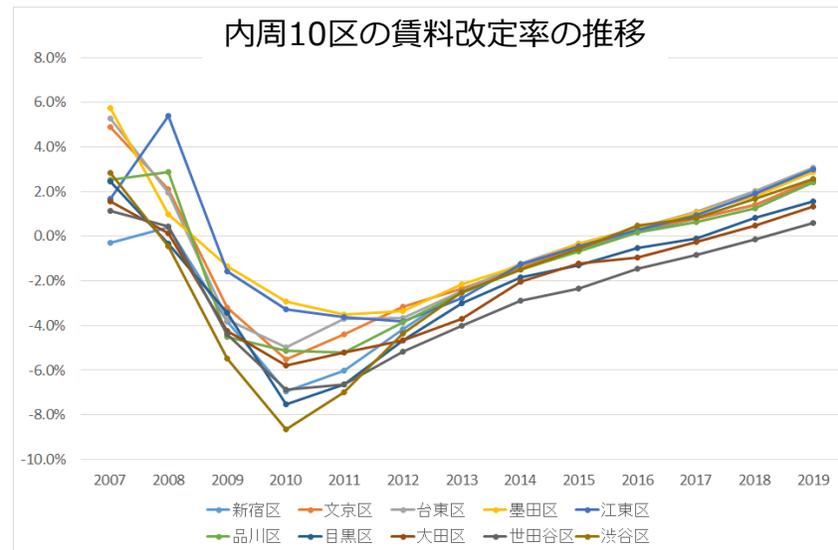
一人当たり **250** 戸管理

年間人件費…2億8,800万円
(年収400万円で計算した場合)



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！



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いたしました。

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おります。

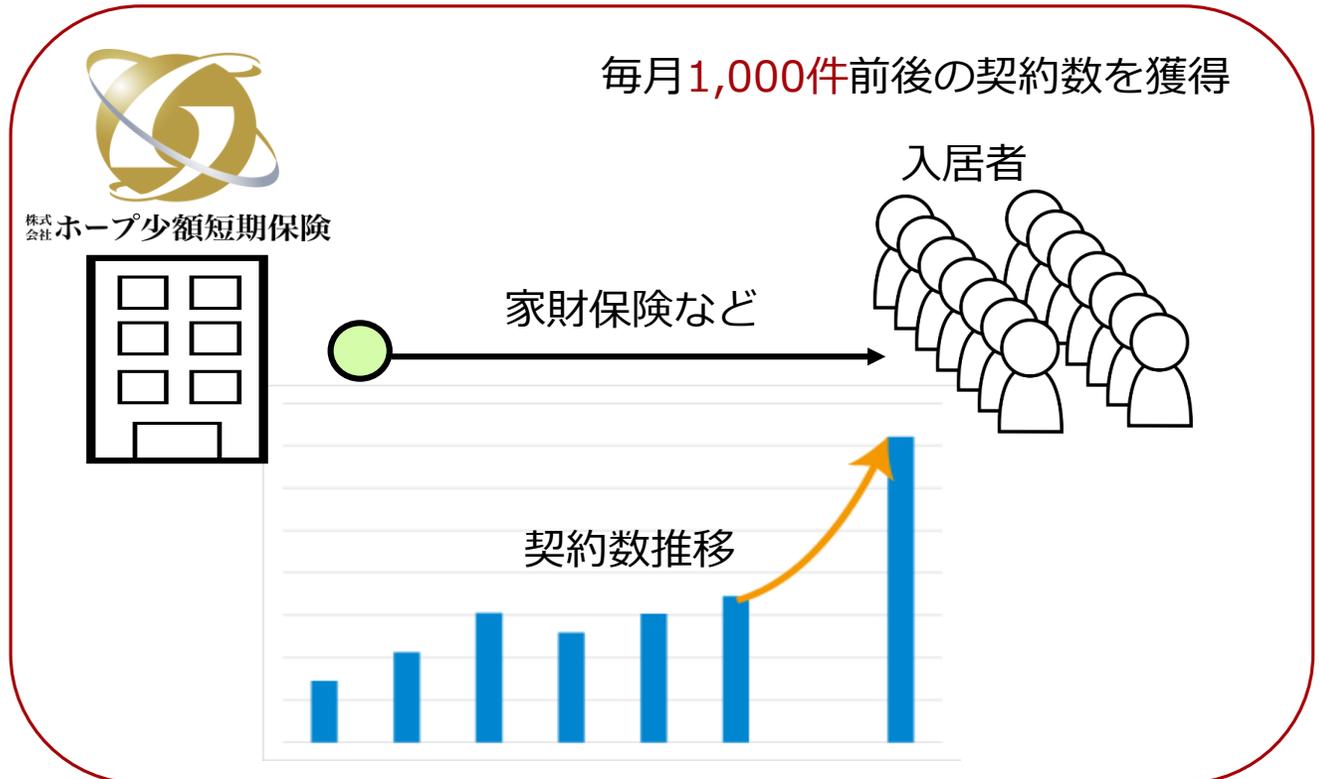


少額短期保険会社とは、平成18年4月にスタートした新しい保険業のスタイルで、生命保険会社、損害保険会社に続いて発足した第三の分野の保険会社でございます。

株式会社ホープ少額短期保険は、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おります。

【POINT】

- ・ 毎月1,000件前後の契約数
- ・ 弊社管理物件の増加により保険契約数も増加
- ・ **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予定**



- 売上高は、前期比**127.3%**と引き続き拡大。
- PMの継続した成長とヴェリタスの好調な販売が利益拡大に大きく貢献いたしました。
- RPA事業への先行投資などにより4Qは計画的な損失計上となったものの、経常利益までは上方修正より上回る結果に。

連結P/Lサマリー

(百万円)

	2018年6月期	2019年6月期	前期比	
	金額	金額	前年差額	前期比
売上高	23,278	29,636	6,358	127.3%
売上総利益	4,644	6,257	1,612	134.7%
販売費及び一般管理費	3,502	4,662	1,159	133.1%
営業利益	1,141	1,594	453	139.7%
経常利益	1,017	1,433	415	140.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	611	736	125	120.4%

連結B/Sサマリー

(百万円)

	2018年6月期	2019年6月期	前期増減額
	金額	金額	金額
流動資産	11,132	9,807	▲1,324
固定資産	3,446	3,840	394
繰越資産	11	10	▲0
資産合計	14,590	13,659	▲931
流動負債	5,348	4,222	▲1,125
固定負債	7,340	6,834	▲506
純資産	1,902	2,602	700
負債純資産合計	14,590	13,659	▲931

自己資本比率については、2019年6月期13.0%から18.9%に向上いたしました。

03

成長戦略

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

データを活用した
効率的な
マーケティング



合併会社
リテックラース設立



反響倍増くん
サービス開始



IT重説



仲介業者様

—CPMA—

電話に代わり、



IT技術で

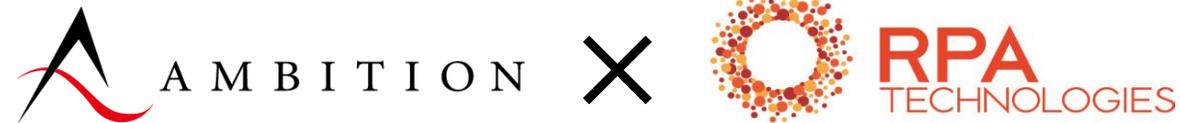
業務効率アップ!

AMBITION

不動産ソリューション

RPA事業

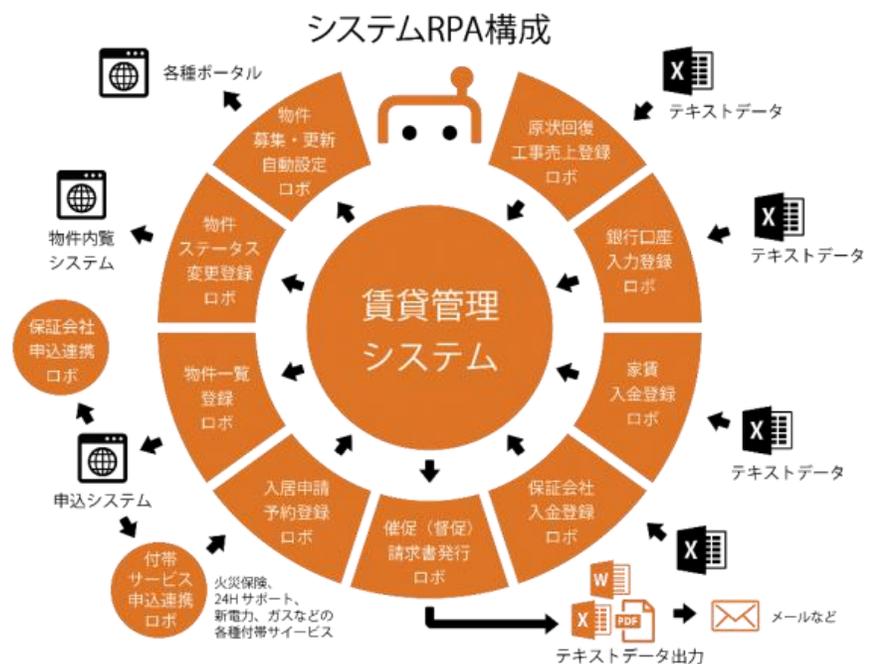
2019年7月、不動産会社向けRPA開発・販売会社として
AMBITIONとRPAテクノロジーズの合併会社
株式会社 Re-Tech RaaS (リテックラース)を設立いたしました。





賃貸管理
システム

+ RPA = 業務効率アップ!



全国の宅地建物取引業者数は124,430社 (注)

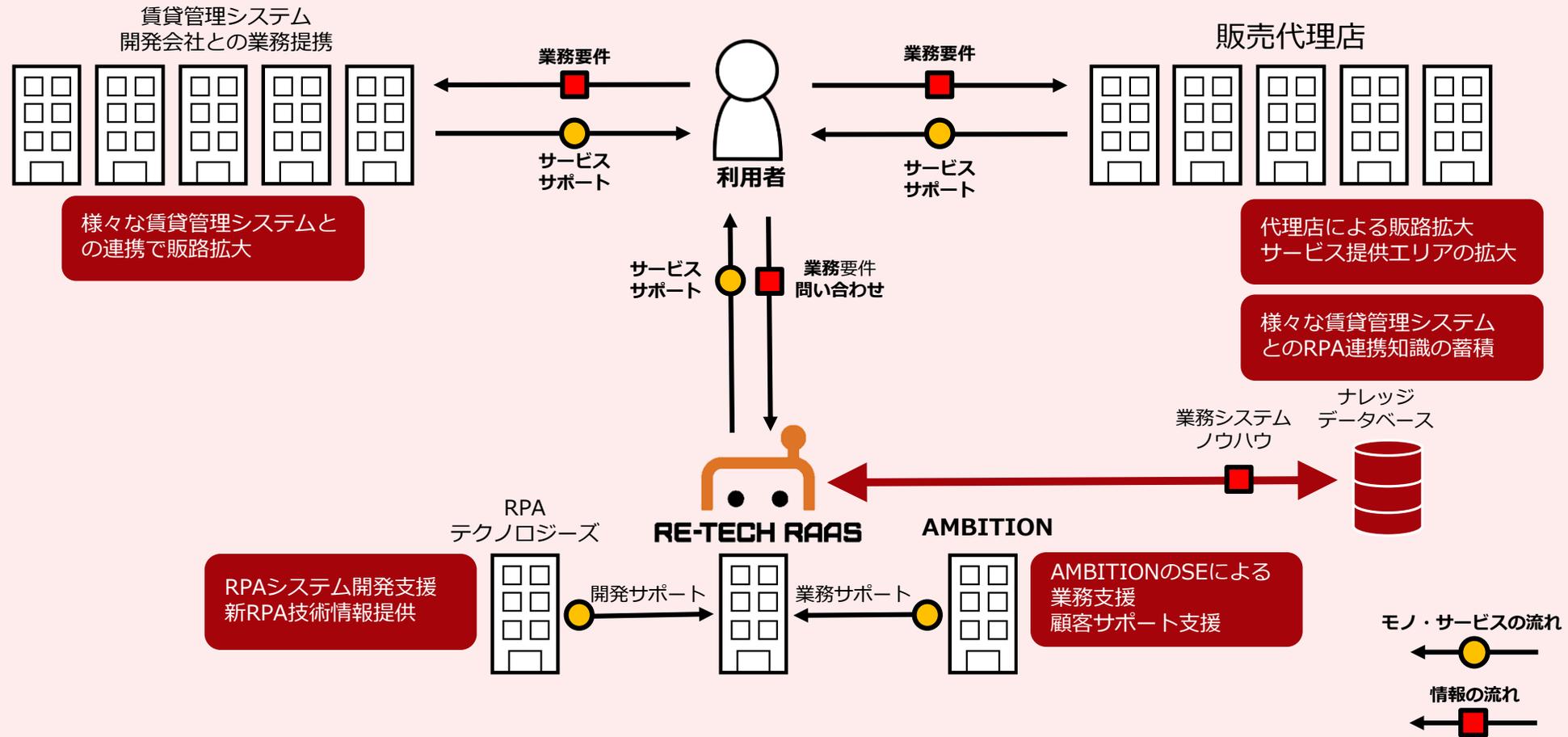
そのうち約95%は従業員数10名以下。

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、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パッケージを販売いたします。

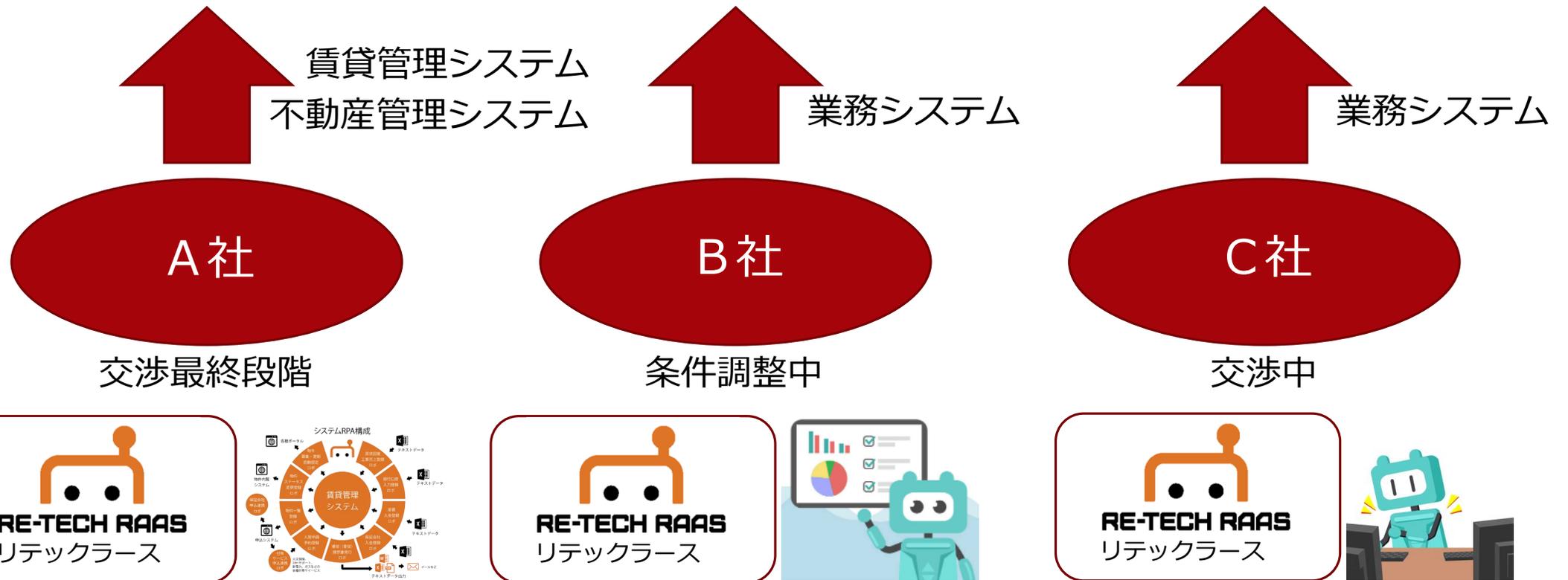
(注) 平成31年3月末 国土交通省発表

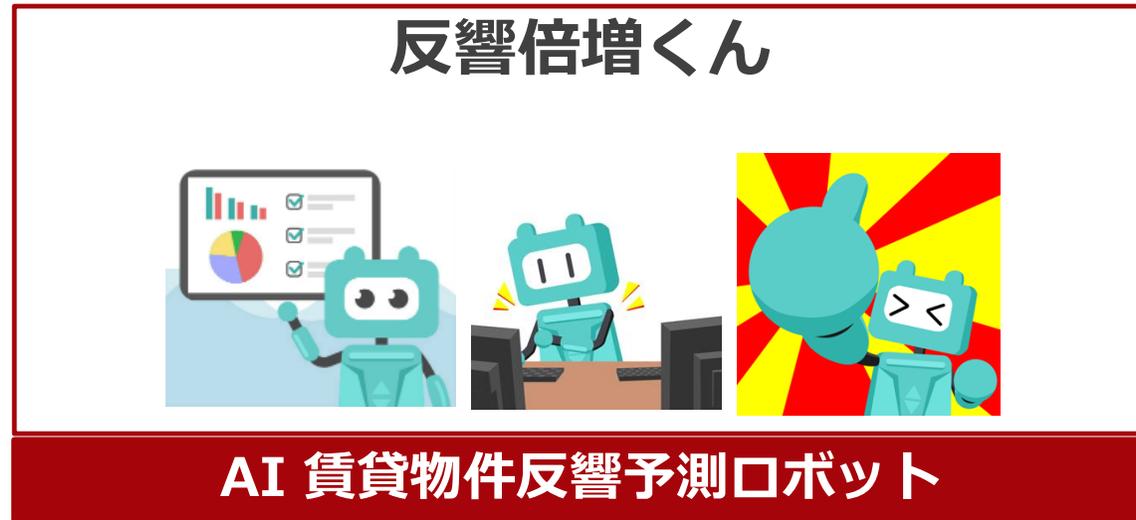
Re-Tech RaaS ビジネスモデル



不動産業界の業務効率の向上をサポートいたします！

全国の不動産会社





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。

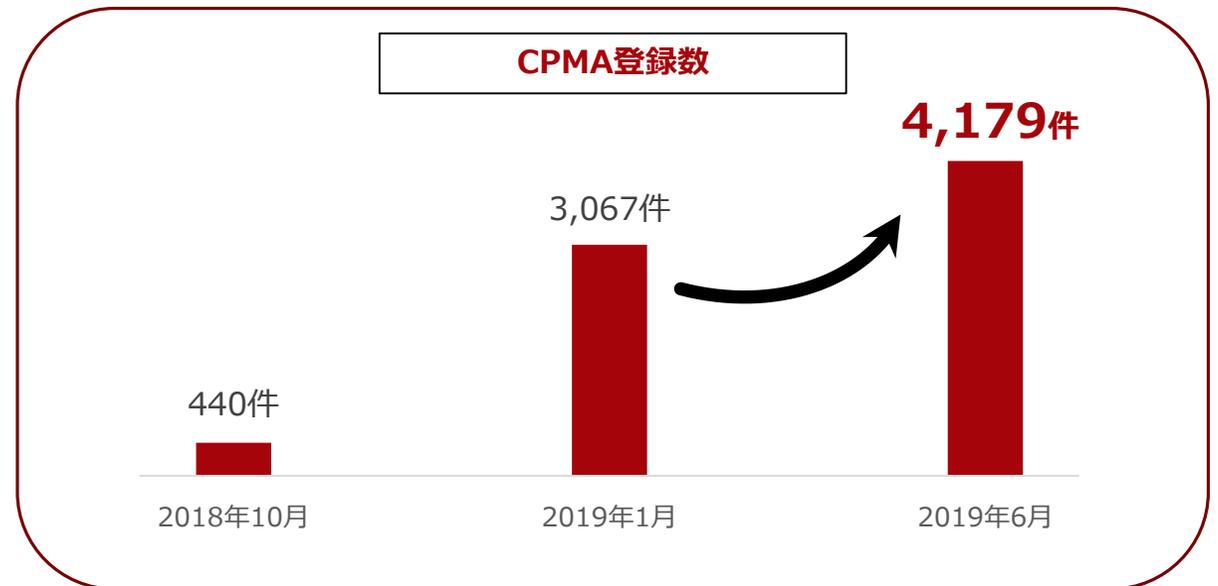
反響倍増くんは、業務効率のアップとお客様のニーズを掴むロボットです。

現在5社がトライアル中で、順次導入数拡大予定です。

「CPMA」で仲介業務効率、成約件数がアップ

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）を開始いたしました。

- 空室確認、内見、申込契約進捗管理を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



&AND HOSTELとの事業推進

2019年8月、「IoT」を使ったユースホテル「&AND HOSTEL HOMMACHI EAST」のサブリース契約を締結いたしました。

既にサブリース契約を締結している「&AND HOSTEL ASAKUSA」「&AND HOSTEL KANDA」に引き続き、「世界とつながるスマートホテル」としてご愛顧をお願いいたします。

&AND HOSTEL HOMMACHI EAST



&AND HOSTEL ASAKUSA

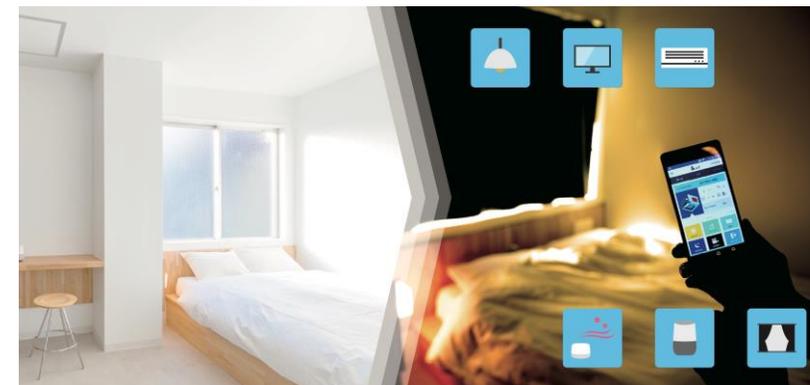


& AND HOSTEL

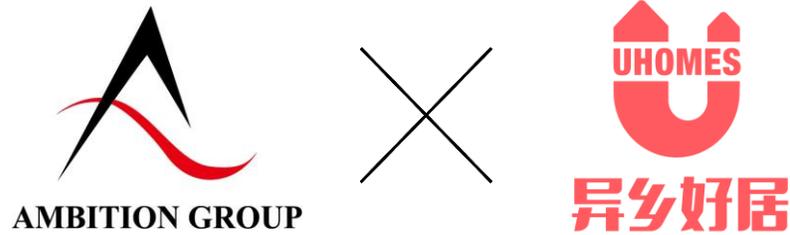


スマートホテルブランド「&AND HOSTEL」について

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テル」となっています。



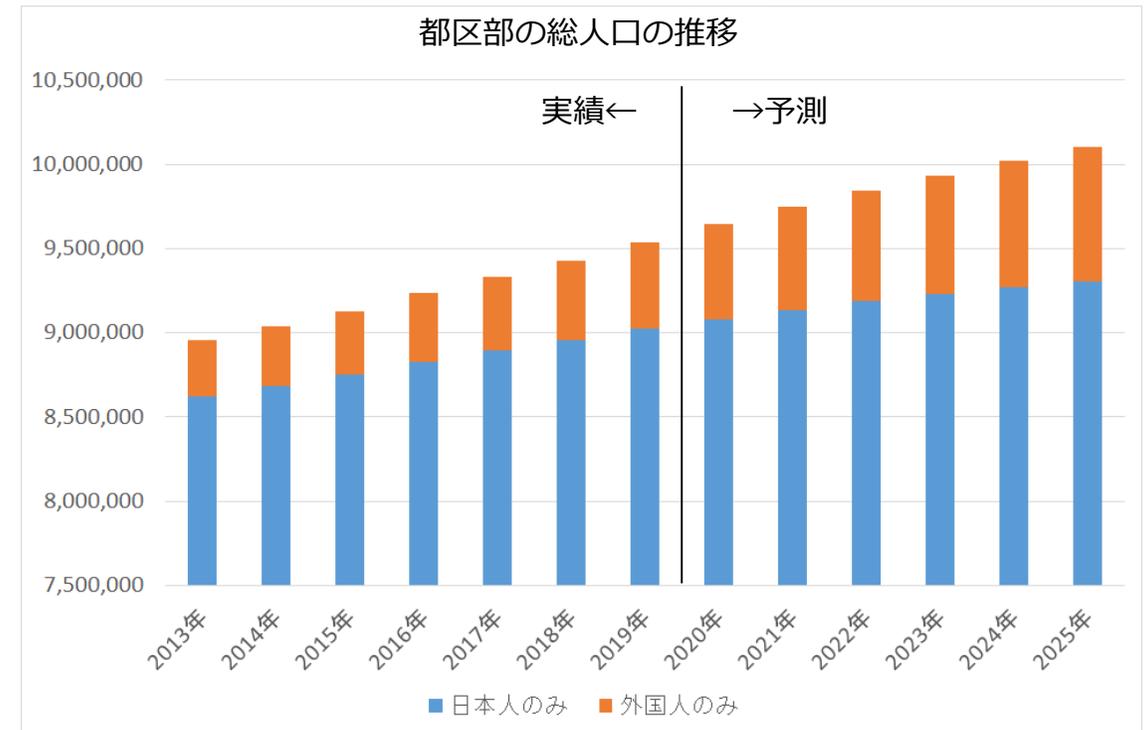
中国人留学生向け大手賃貸事業者「Uhomes」との業務提携



(注)
2019年8月、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いたしました。

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おります。

今回の提携により、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てまいります。



社会増の影響が強く、外国人増加により当面総人口は増え続けます

(注) 株式会社アンビション・レントは、2019年7月に株式会社アンビション・ルームピアの学生課が独立した会社です。

■ お客様の利便性向上



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決済を開始いたしました。これにより、お客様の賃貸借契約の利便性の向上を図ります。



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、取扱家具数38,000種「subsclife」の提供を開始しております。



アン得引越サービス開始



2019年8月、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ております。

04

業績予想

2020年6月期は、今後のアンビションの成長に重要な様々な新規事業に取り組んでまいります。そのため積極的に先行投資を予定しております。

- 売上高は、インベスト事業の新規案件数が限られていることから前期比**105.5%**の堅調な成長となる見込み。
- 営業利益は、RPA事業への積極的に先行投資等により前期比**103.3%**の微増を計画。

連結P/Lサマリー		(百万円)	
	2019年6月期通期	2020年6月期通期予想 (注)	前期比
連結売上高	29,636	31,256	105.5%
連結営業利益	1,594	1,647	103.3%
連結経常利益	1,433	1,470	102.6%
親会社株式に帰属する 連結当期純利益	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。

連結配当性向

配当性向 **20%以上**を目標

2019年6月期

25.0円/株

配当性向 **23.1%**



先行投資を優先し、配当額は据え置き

2020年6月期

25.0円/株

配当性向 **18.3%予定**

05

AMBITION PROJECT 100

「AMBITION DREAM 1000」→「AMBITION PROJECT 100」に改定。
売上高1000億円の中長期目標→営業利益100億円の達成に向けた実行を計画する。

- 2020年6月期 = PROJECT初年度と位置づけ、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。
- RPA事業をはじめとした新規事業の利益貢献により、営業利益100億円達成および営業利益率10%を目指す。



営業利益
100億円
営業利益率
10%

06

会社概要

会社概要

会社名	株式会社AMBITION
代表者	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 経営管理部 インベスト部 情報戦略部
関連会社	株式会社アンビション・ルームピア 株式会社VALOR 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Not Found 株式会社VISION AMBITION VIETNAM CO., LTD. 株式会社RPAリテックラボ 株式会社アンビション・レント
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

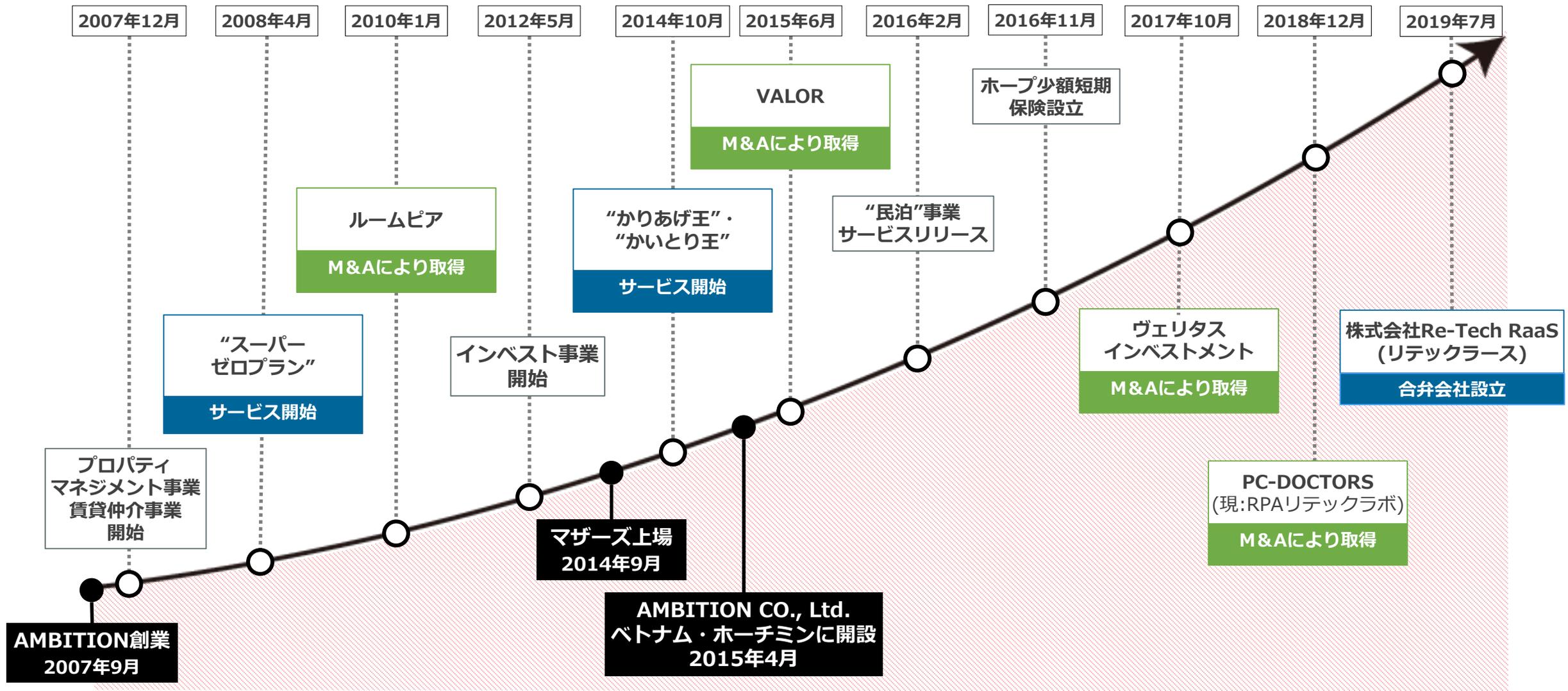
会社名	株式会社アンビション・ルームピア
代表者	清水 剛
役員構成	取締役 大石 徹／取締役 鈴木 匠／監査役 尾関 文宣
免許番号	国土交通大臣(3)第7560号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F
店舗	高田馬場店／早稲田店(学生課)／中目黒店／銀座店／ 相模大野店／東大宮店／本八幡店／WEB・法人課

会社名	株式会社VALOR
代表者	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
代表者	川田 秀樹
役員構成	取締役 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 ウェスト19F

会社名	株式会社ホープ少額短期保険
代表者	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



An aerial view of a city, likely Tokyo, with a prominent red lattice tower (Tokyo Tower) in the foreground on the left. The city is densely packed with buildings, and the sky is hazy with a warm, golden light, suggesting sunrise or sunset. The word "END" is written in large, white, sans-serif capital letters in the center of the image.

END

本資料に記載された意見や予測などは資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。

様々な要因の変化により実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おきください。