

FY2016 3Q Financial Results

決算補足説明資料

平成28年6月期（3Q）

株式会社 AMBITION

平成28年5月13日（金）



Topics

-  01 会社概要及び事業の現況 **Progress of Our Business** 4
-  02 決算サマリー **Financials Summary** 11
-  03 今後の施策 **Future Concrete Measure** 17
-  04 平成28年6月期・通期予想 **FY2016 Outlook** 25

Appendix

-  民泊関連参考記事 23



アンビションが目指す“住まいの未来”

アンビションは、首都圏を中心に居心地のよい空間を安定供給する不動産コミュニティーディベロッパーとして、
住みやすい社会インフラの早期実現を目指します。



01

会社概要及び事業の現況



- 会社名 : 株式会社AMBITION | AMBITION Corporation
- 代表者 : 清水 剛(しみず たけし)
- 設立日 : 2007年9月
- 資本金 : 179,820千円
- 上場日 : 2014年9月
- 事業内容 :
 1. 賃貸管理事業(プロパティマネジメント)
 2. 買取不動産事業(インベスト)
 3. 売買仲介事業(インベスト)
 4. 賃貸仲介事業(ルームピア・VALOR)
 5. Web営業事業(ルームピア)
 6. 法人営業事業(ルームピア)
- 取引銀行 : りそな銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、オリックス銀行、商工組合中央金庫、徳島銀行 他

会社業績

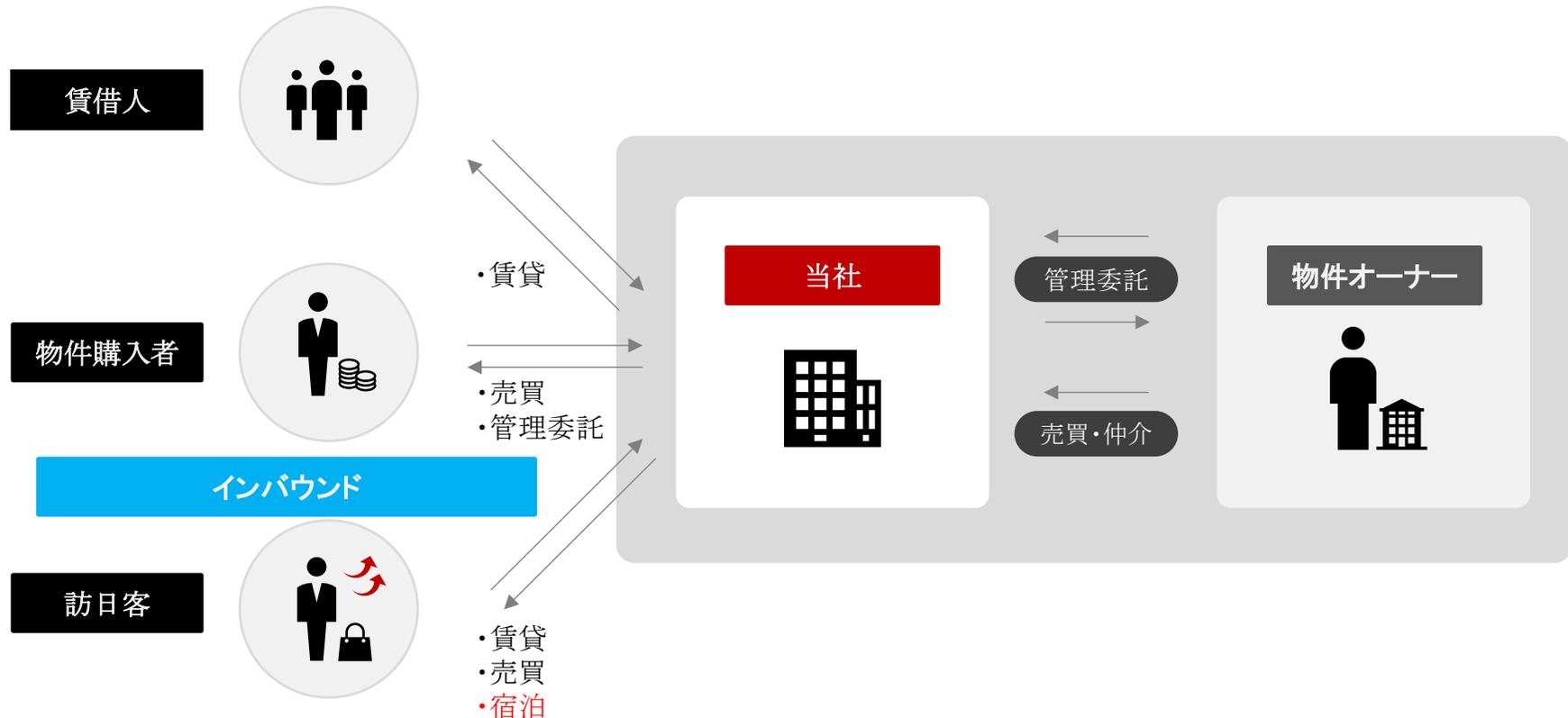


サブリース物件数



不動産業界で唯一のストック型のビジネスモデル

- 当社が営む賃貸管理ビジネスは、不動産業界特有のマクロ環境の変動の影響を受けにくいストック型のビジネスで、“インバウンド”×“民泊”の波を受け、今後急成長が期待される市場です。





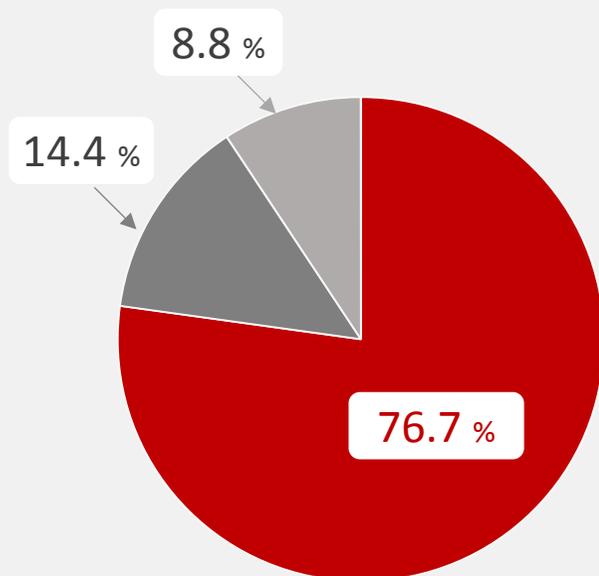
民泊



サービス名 /店舗名	かりあげ王	民泊	かいとり王	ルームピア	バロー
リリース日	2014年10月	2016年2月	2014年10月	2007年1月設立 2010年1月M&Aで取得	2002年11月設立 2015年7月M&Aで取得
URL	http://www.am-bition.jp/	http://www.am-bition.jp/minpaku	https://www.am-bition.com/	http://www.roompia.jp/	http://www.valor8600.com/
業務内容	プロパティマネジメント業務 (サブリース)	民泊業務	インベストメント業務 (不動産売却システム)	ライフコンサルティング業務 (東京・神奈川に13店舗)	住まいのトータルサポート業務 (神奈川に5店舗)

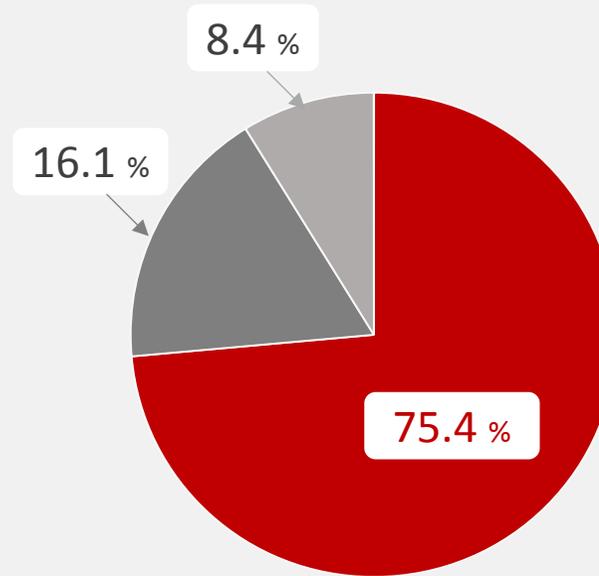


2015年6月期 (3Q)



- プロパティマネジメント事業(賃貸管理) 3,870百万円
- インベスト事業(売買) 731百万円
- 賃貸仲介事業(ルームピア) 444百万円

2016年6月期 (3Q)

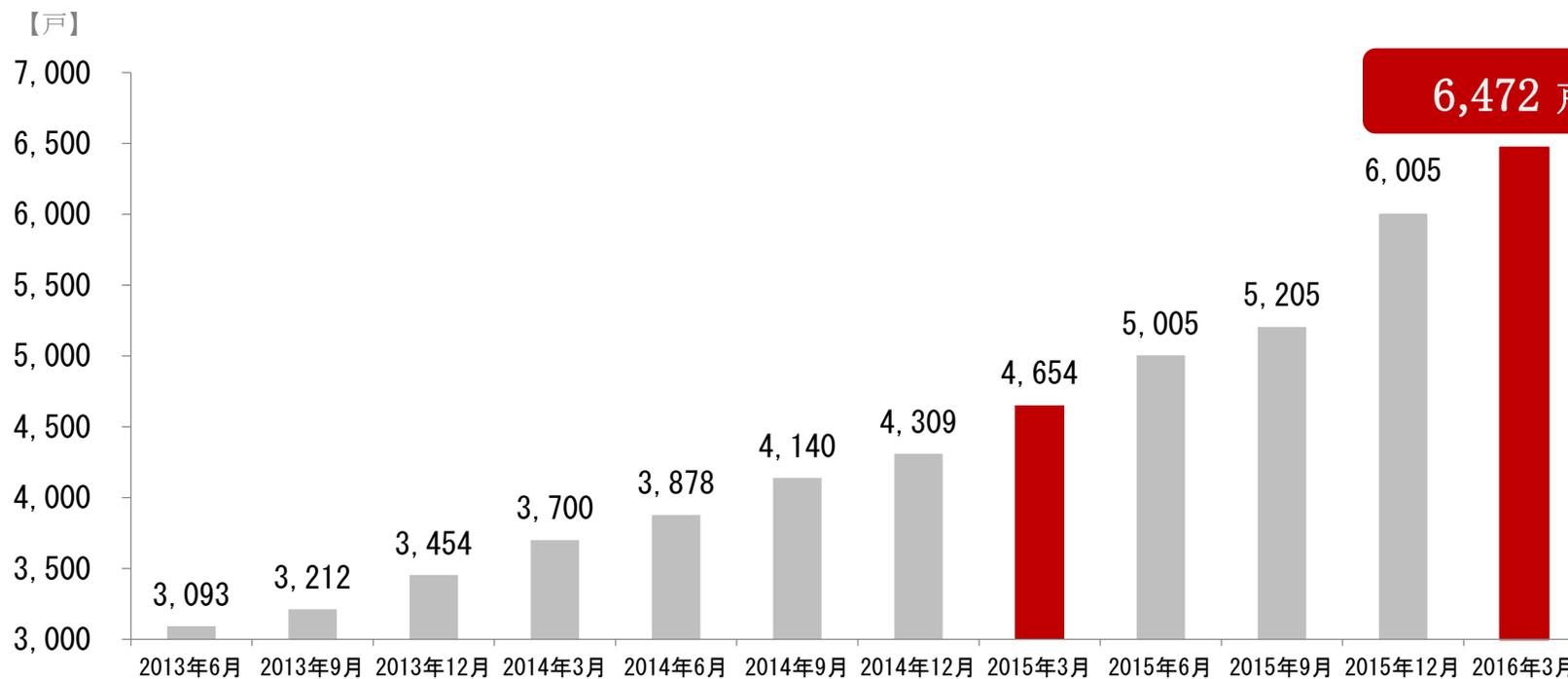


- プロパティマネジメント事業(賃貸管理) 5,350百万円
- インベスト事業(売買) 1,145百万円
- 賃貸仲介事業(ルームピア・VALOR) 600百万円



- 重要な経営指標であるサブリースの**管理戸数は6,472戸**（前年同期比39.0%増）と堅調に進捗。

サブリース戸数の推移



- 東京都の人口(外国人登録者数含む)は、平成28(2016)年1月1日時点で、約1,350万人に到達。平成9年以降19年連続の増加となり、過去最高の値。今後も東京都の人口は増える見込み。

東京都の人口推移



※「住民基本台帳による世帯と人口」(各年1月1日現在)、「東京都の人口(推計)」、「東京都の外国人人口」及び「東京都区市町村別人口の推移」(東京都総務局)より作成





- 提携企業名 : 株式会社エボラブルアジア (東証マザーズ上場、証券CD:6191)
- 事業内容 : オンライン旅行事業・訪日旅行事業・ITオフショア事業等
- リリース日 : 2016年5月9日



- 提携企業名 : イタンジ株式会社
- 事業内容 : インターネット不動産サービス事業、
人工知能による自動メール配信システム等
- リリース日 : 2016年4月22日



- 提携企業名 : 株式会社Cloud Payment
- 事業内容 : インターネット決済サービス事業等
- リリース日 : 2016年3月15日



02

決算サマリー



増収増益

- 連結売上高: **70.9**億円 (前年同期比40.6%増)
- 連結営業利益: **162**百万円 (前年同期比16.7%増)

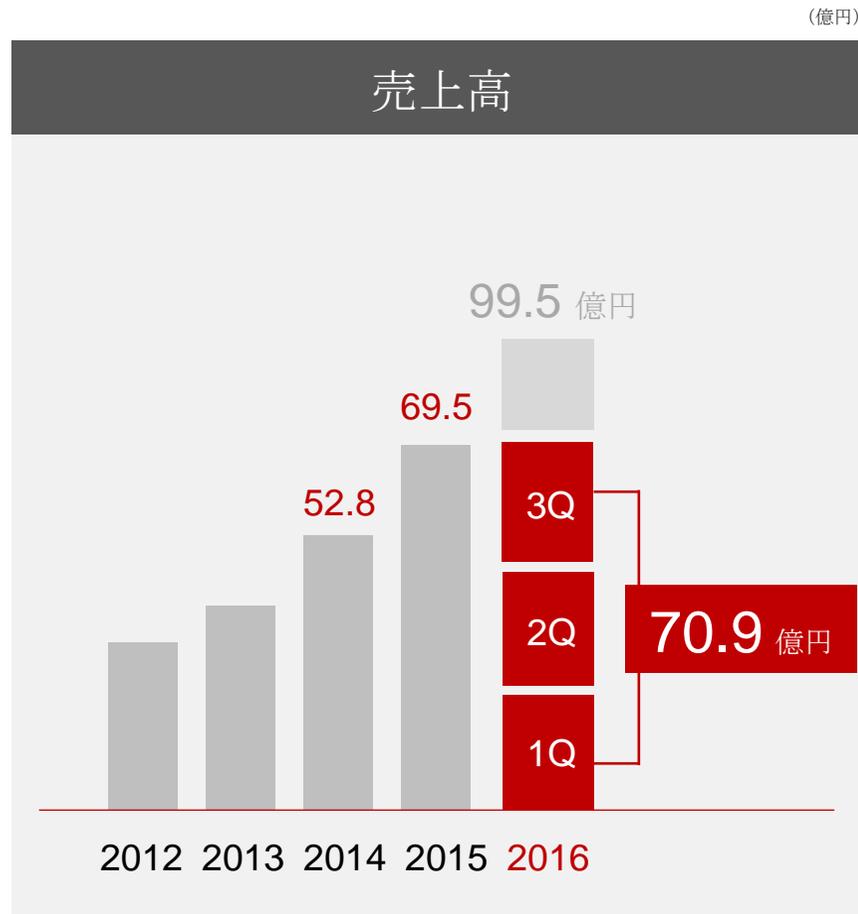
管理戸数の堅調な増加

- 管理戸数: **6,472**戸 (前年同期比39.0%増)



売上高・営業利益の推移

- 累計・連結売上高は、**70.9億円** (前年同期比40.6%増)、営業利益は、**162百万円** (前年同期比16.7%増)となり、四半期ベースの進捗としても堅調に進捗。



- プロパティマネジメント事業における管理戸数の増加を軸に、入居率向上の維持を支える賃貸仲介事業との連携及び中古マンション再販事業を展開することで収益拡大を図り連結売上高は70.9億円（前年同期比40.6%）となりました。

連結P/Lサマリー

（単位：百万円）

	2015年6月期 3Q 2014/7/1～ 2015/3/31	2016年6月期 3Q 2015/7/1～ 2016/3/31	前年同期比 増減額
売上高	5,047	7,096	+2,049
売上原価	4,042	5,660	+1,618
原価率	80.0%	79.7%	
売上総利益	1,004	1,435	+431
販売費及び一般管理費	865	1,273	+407
販管費比率	17.1%	17.9%	
営業利益	139	162	+23
営業利益率	2.7%	2.2%	
営業外収益	12	14	+2
営業外費用	19	15	△4
経常利益	132	162	+29
経常利益率	2.6%	2.2%	
特別利益	5	-	△5
特別損失	-	16	+16
当期純利益	82	81	△1
当期純利益率	1.6%	1.1%	



連結B/Sサマリー

- 取扱う販売用物件・保有物件が増えたことにより、販売用不動産・保有不動産が大幅に増加。
- 物件購入のための銀行借入が増えたため、借入金も増加。

連結B/Sサマリー

資産の部

(百万円)

	2015年6月期 (4Q)	2016年6月期 (3Q)	増減の差
現金及び預金	1,031	1,259	227
営業未収入金	99	119	20
販売用不動産	439	874	435
その他	55	50	△ 4
貸倒引当金	△ 6	△ 15	△ 8
流動資産	1,619	2,289	670
有形固定資産	277	593	316
無形固定資産			
のれん	171	155	△ 16
その他	27	45	18
無形固定資産合計	198	200	2
投資その他資産			
その他	270	334	64
貸倒引当金	△ 14	△ 18	△ 4
投資その他の資産合計	256	315	59
固定資産	732	1,110	378
資産合計	2,351	3,399	1,047

負債・純資産の部

(百万円)

	2015年6月期 (4Q)	2016年6月期 (3Q)	増減の差
営業未払金	54	75	21
短期借入金	245	720	475
1年内返済予定 の長期借入金	149	96	△ 53
未払法人税等	43	52	9
前受金	251	295	43
賞与引当金	3	30	26
その他	444	317	△ 127
流動負債	1,193	1,588	394
社債	77	163	86
長期借入金	211	640	429
長期預り保証金	189	247	58
その他	6	33	26
固定負債	484	1,084	600
負債	1,677	2,672	994
資本金	179	179	-
資本剰余金	139	139	-
利益剰余金	348	399	51
自己株式	△ 1	△ 1	-
株主資本	666	717	51
その他	7	8	0
純資産	674	727	52
負債純資産	2,351	3,399	1,047



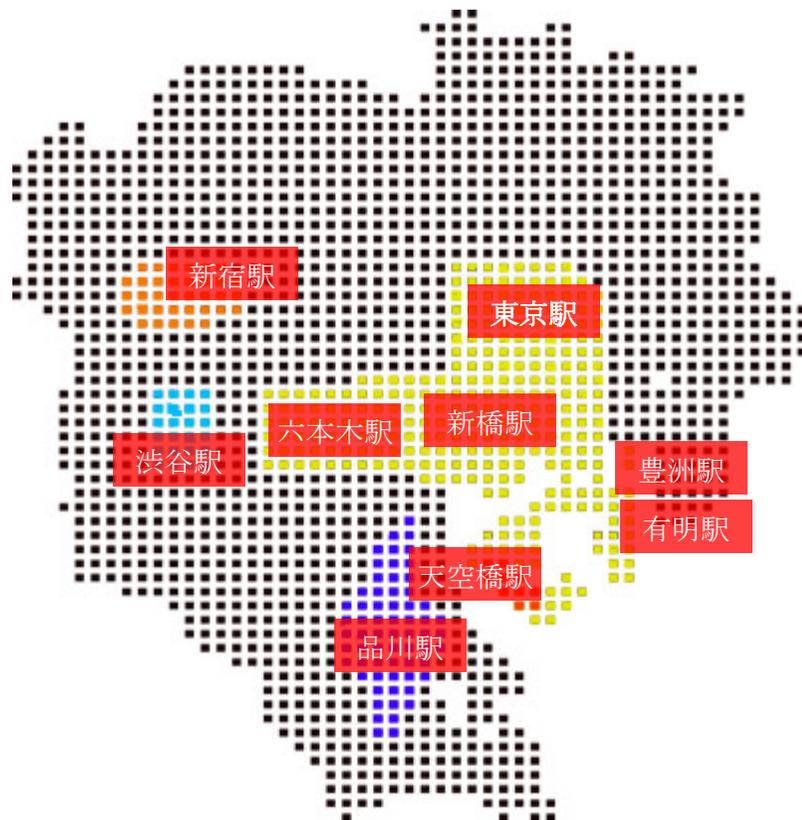
03 今後の施策



政府が目指す国際戦略総合特区の構想

- 政府は、国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」のエリアを定め、5年間で500社以上の外国企業の誘致を目指す。

アジアヘッドクォーター特区



雇用効果

93 万人

経済効果

14.6 兆円



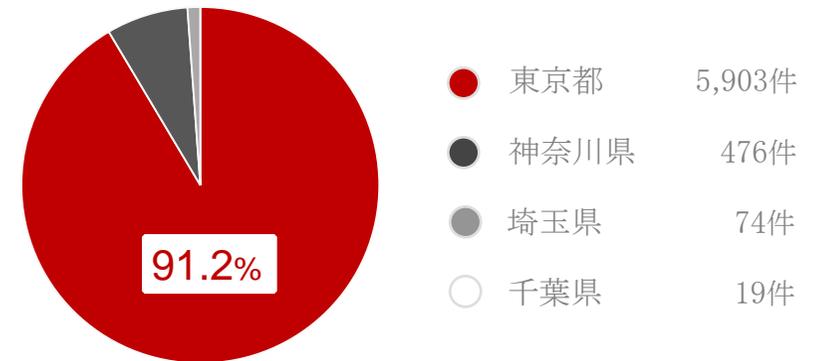
当社が取り扱う物件のエリア分布

- 当社が保有する物件の多くは、前述の国際戦略総合特区のエリアに該当する。
- 今後も、都心立地の物件数を増やし、海外からの訪日インバウンド需要に対応する方針。

東京23区マップ



首都圏の当社管理物件割合



東京都を中心とした首都圏でビジネスを行う当社では、訪日外国人や国内から首都圏に訪れる旅行者、ビジネスパーソン、就活や入試の学生に対し、所有する管理物件に『家具付き』賃貸物件を用意することでマンスリーや「特区民泊」での利用等、あらゆるニーズに応じていくことが可能となっています。



大田区の『特区民泊』事業認定(上場会社で初)



【民泊物件概要】

物件名：セジョリ池上 (C' est joli IKEGAMI)
 所在地：東京都大田区池上三丁目20-2
 構造：鉄筋コンクリート造 地上7階建
 客室数：13室 (総戸数18戸)
 料金：2.5万円～ (6泊7日)
 客室設備：室内洗濯機置場(洗濯機設置)・2口ガスコンロ(鍋・フライパン設置)・電気ケトル・掃除機・バス・トイレ独立・シャワートイレ・独立洗面台・浴室換気乾燥機・フローリング・クローゼット・エアコン・テレビ他

- 行政機関の認定を受けずに、営業を行ういわゆる「ヤミ民泊」が各メディアでも大きく取り上げられ問題※となっておりますが、大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区民泊事業)に申請をしていた当社管理物件『セジョリ池上』(東京都大田区池上)が2016年4月25日に特区民泊事業認定を受けました。
- 今回の当社の民泊物件につきまして、大田区としては上場企業として初めての事業認定となります。また中国語及び韓国語の多言語対応としても初めての事業認定となっており、英語圏の旅行者だけではなく、中国語圏及び韓国語圏の旅行者につきましても広く活用を頂ける体制を整えております。
- 2015年の訪日外国人旅行者数が2020年目標である2,000万人に迫る伸びを見せる中、4年後に迫る東京オリンピック・パラリンピックに向け、訪日外国人旅行者数は今後も堅調に推移するものとみられ民泊物件のニーズも今後増えるの見込まれております。

※当資料24ページ『民泊関連の参考記事』

【「ヤミ民泊」載せないで、無許可の業者、国交・厚労両省、海外サイトに要請。】及び、【民泊施設、無許可68%、京都市。】参照。



『特区民泊』事業に対する取り組み

当社民泊サイト

<http://www.am-bition.jp/minpaku/>



エボラブルアジア社

「TRIPSTAR民泊」サイト

http://www.evolableasia.com/tripstar_minpaku/



- 当社民泊サイト (<http://www.am-bition.jp/minpaku/>) や2016年5月9日に業務提携を締結したオンライン旅行事業・訪日旅行事業・ITオフショア事業等を行うエボラブルアジア社と同社がサービスを開始した民泊旅客者向けサイト『TRIPSTAR民泊』 (http://www.evolableasia.com/tripstar_minpaku/) のほか、民泊旅客者向けポータルサイトに当社の民泊物件を掲載することにより、民泊旅客者を民泊物件の利用を促進してまいります。
- 2016年5月12日現在、『TRIPSTAR民泊』及び民泊旅客者向けポータルサイトから4室のご予約を承っております。

当社民泊物件『セジヨリ池上 (C'est joli IKEGAMI)』物件特徴



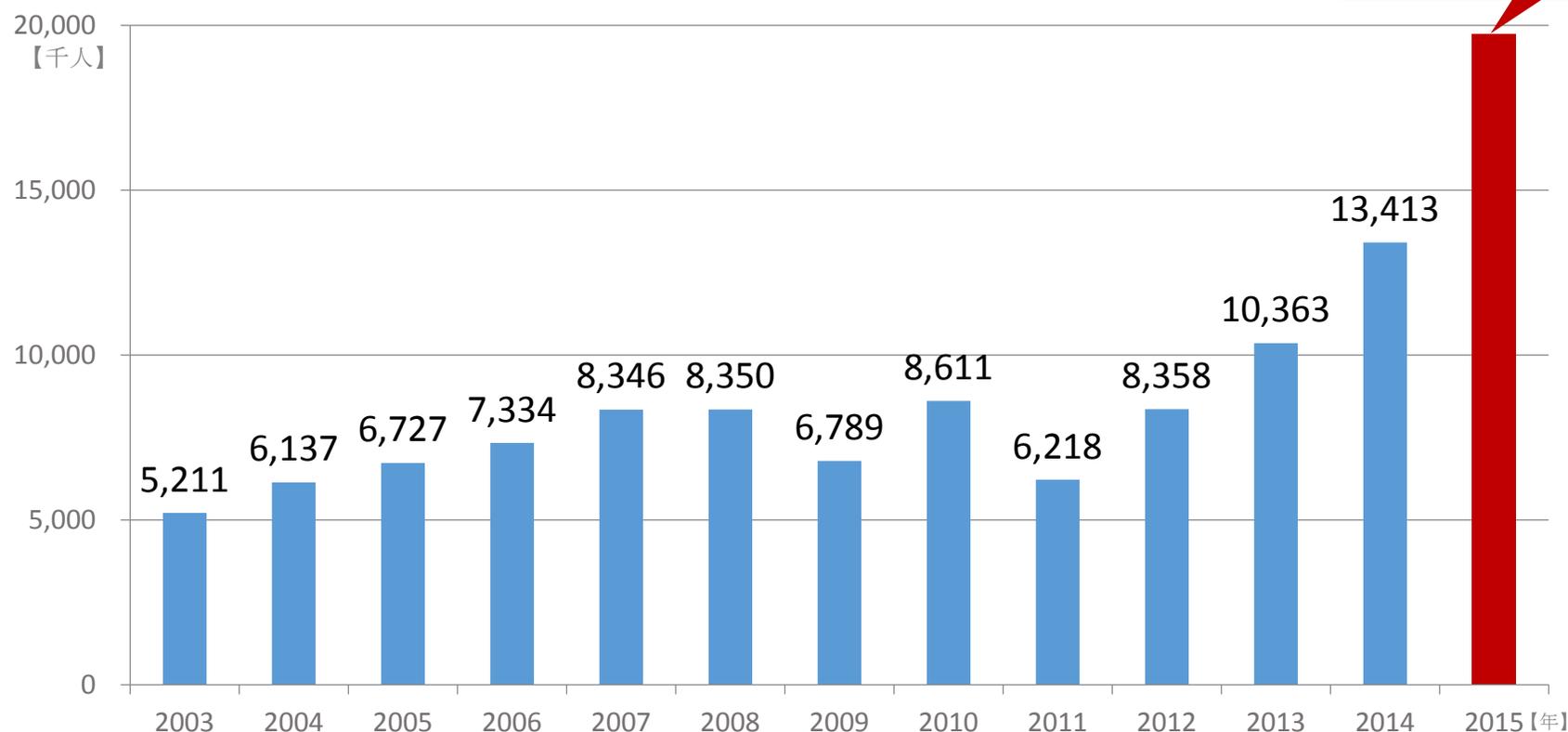
2016年1月築の新築デザイナーズ物件でラグジュアリー感のある内外装で、高級ホテルと同等以上グレードを備えております。
客室タイプは『和』・『ダブルベッド』・『ツインベッド』3タイプをご用意し、既存ホテルとは違う快適な客室空間を演出する室内設備(ホワイトタイル調フローリング・バストイレ独立・シャワートイレ等)やアメニティー(キッチン用品・サニタリー用品等)もお客様にご満足いただける仕様となっております。



訪日外国人旅行者数の推移

- 安倍首相が2016年3月30日の『明日の日本を支える観光ビジョン構想会議』において、訪日外国人旅行者数について新たな目標を表明。2020年に4,000万人、2030年に6,000万人の新目標を掲げました。

訪日外国人旅行者数



※「訪日外客数の動向」(日本政府観光局)より作成



(別添資料) 民泊関連参考記事



民泊関連の参考記事

民泊、官邸に検討会、省庁横断でルール策定。

2016/02/20 日本経済新聞 朝刊 5ページ 361文字

政府は一般住宅に旅行者らを有料で泊める「民泊」のルールづくりを官邸主導で進める方針だ。世耕弘成官房副長官のもとに各省の担当者を集めた検討会を設置し、新規参入を狙う企業や個人が利用しやすいルールづくりを目指す。夏にまとめる規制改革実行計画に具体策を盛り込む。

民泊を巡っては、厚生労働省と国土交通省による検討会のほか、規制改革会議や国家戦略特区など政府内に検討組織が乱立。民泊と競合する旅館業界に配慮する厚労省と、自由度の高い仕組みを目指す規制改革会議などとの調整が難航していた。

新たな検討会はまず、厚労省が3月末までにまとめる旅館業法の政令改正案の中身を検討。さらに来年度にも固める法改正の中身を検討し、2段階でルールづくりを進める。住宅地での民泊の営業を認めるか、旅館事業者並みに課税するか、などが判断の焦点になる。

訪日客、20年に4000万人、政府が倍増目標、消費額8兆円。

2016/03/31 日本経済新聞 朝刊 1ページ 682文字

政府は30日、訪日外国人数を2020年に現在の2倍の4000万人、30年には同3倍の6000万人に増やす新しい目標を決めた。外国人旅行者の拡大策を考える「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」(議長・安倍晋三首相)で示した。成長戦略の柱として訪日客増加による観光業の育成をめざす。

15年の訪日客数は14年比47%増の1973万人と増えており、従来の目標の「20年に2000万人、30年に3000万人」を大幅に引き上げた。

訪日客の恩恵を地方に広げる目標も設けた。地方の外国人延べ宿泊者数を30年に1億3000万人と15年の5倍超に設定。何度も訪れる外国人リピーター数は30年に3600万人と15年の約3倍に増やすとした。

訪日観光客の消費額を20年に15年の2倍超の8兆円、30年に15兆円にする目標も掲げた。15年は3兆4771億円で、外貨の稼ぎとしては自動車部品の輸出額に並ぶ。20年目標の8兆円は化学製品の輸出額を上回り、12兆円の自動車の輸出額に次ぐ存在になる。

ただ現状では国内総生産(GDP)比でみた観光消費額は欧米に見劣りし、成長の余地がある。首相は会議で「観光はGDP600兆円に向けた成長エンジンだ。新目標に挑戦し、観光を基幹産業に成長させる」と意欲を示した。

課題は宿泊施設などの受け入れ態勢だ。都市部のホテルは取りにくく、地方に多い旅館は外国人への対応が遅れている。菅義偉官房長官は30日の記者会見で、マンションなどの民泊について「現行の枠組みにとらわれず様々な対応策を考えていきたい」と述べた。

「ヤミ民泊」載せないで、無許可の業者、国交・厚労両省、海外サイトに要請。

2016/04/13 日本経済新聞 朝刊 5ページ 316文字

国土交通、厚生労働両省は米エアビーアンドビーなど民泊を仲介する海外サイトに旅館業法の許可を得ない「ヤミ民泊」を取り扱わないよう求める要請文を出す。急成長する欧米系や中国系など10社程度を対象に注意喚起し、仲介業者の実態も調べる。

12日に開いた民泊に関する検討会で明らかにした。有償の民泊サービスには旅館業法の許可が必要だが、許可を得ずに自宅やマンションの空き室をサイトに登録する例が相次いでいる。両省は旅館業法を守り、民泊禁止のマンションなどを登録しないよう求める。事業者ごとに担当者特定して話し合いを進める。

厚労省は4月から民泊での宿泊施設の規制を緩和したが、ほとんど使われていない。実態にルールが追いついていない状況だ。

民泊施設、無許可68%、京都市。

2016/05/10 日本経済新聞 朝刊 4ページ 342文字

京都市は9日、住宅の空き部屋などに旅行者を有料で泊める「民泊」の実態調査結果を発表した。インターネット上に公開されている市内の民泊施設は市街地を中心に2702件あった。施設の情報と、京都市が管理する旅館業の登録情報を照合したところ、少なくとも全体の68.4%に当たる1847件が旅館業法に基づく許可を受けていない施設だった。

市の担当者が所在地を特定できなかった物件などを含めると、法令に違反した施設数はさらに件数が増える可能性があるという。

今回の調査は民泊仲介サイト「Airbnb(エアビーアンドビー)」をはじめとする8サイトを対象とした。

国家戦略特区で認められた民泊を運営するための「最低6泊以上の長期滞在に限る」との条件を満たす施設は44件と、全体の1.6%にとどまった。



04

平成28年6月期 通期予想



FY2016 通期予想

	2016年6月期 3Q実績	2016年6月期 通期予想
	2015/7/1～ 2016/3/31	2015/7/1～ 2016/6/30
売上高	7,096	9,959
営業利益	162	249
営業利益率	2.2%	2.5%
経常利益	162	245
経常利益率	2.2%	2.4%
当期純利益	81	138
当期純利益率	1.1%	1.3%





E N D