

FY2017 1Q Financial Results

決算補足説明資料

平成29年6月期（2Q）

株式会社AMBITION（3300）

平成29年2月14日（火）



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。





需要期に向けて積極的な物件取得を続伸

2016年12月30日時点のサブリース管理戸数は
8,029戸（前年同期比33.7%増）となり、当初計画を大幅に上回る物件獲得を達成した。



東京を中心とした人口集中地域への積極的投資

人口減少が進んでいますが、一部地域はより一層の需要高騰が予想されています。
東京23区を中心とした需要が高まる地域での積極的な物件取得を進めています。



デジタルを通じた顧客獲得の推進

賃貸契約の対面営業に加えて、AIチャットなどのデジタルを通じた顧客獲得に進出。デジタルを通じた顧客獲得のノウハウ強化のために積極的に支出を行なった。



ブロックチェーンの活用など戦略投資の継続

金融ビジネスに大きな影響を与える技術として注目されているブロックチェーン。不動産業界での活用に向けていち早くブロックチェーンを採用した。

目次

Index

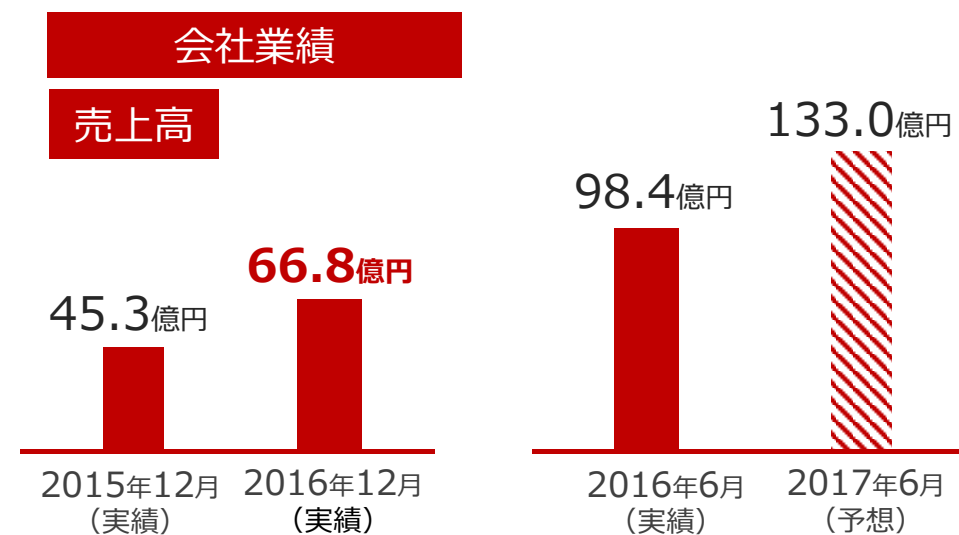
-  01 会社概要及び事業の現況 **Progress of Our Business**..... 8
-  02 決算サマリー **Financials Summary** 12
-  03成長戦略 **Future Concrete Measure** 22

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)
 7. 不動産開発事業 (ADAM)
- **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



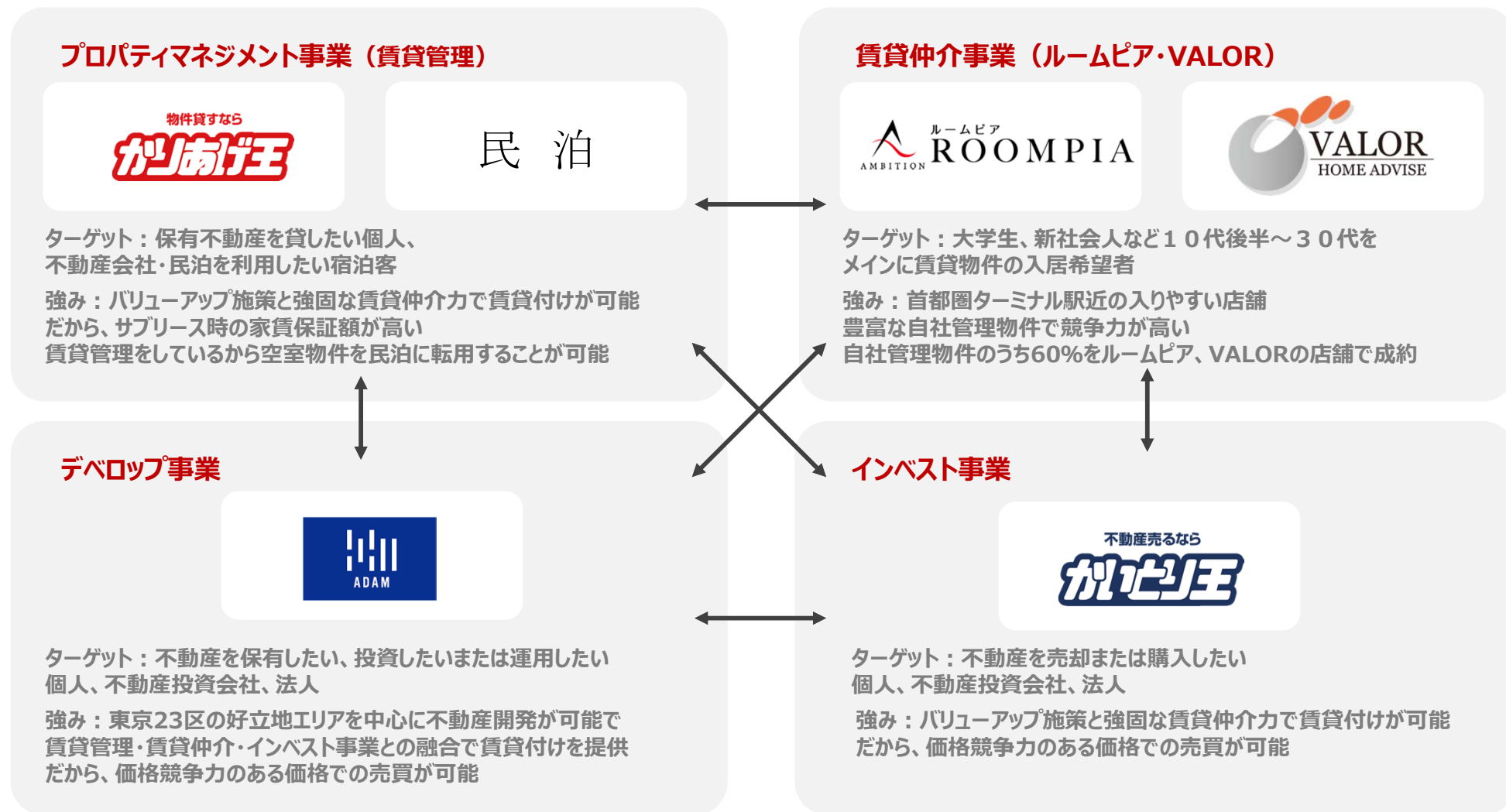


民泊

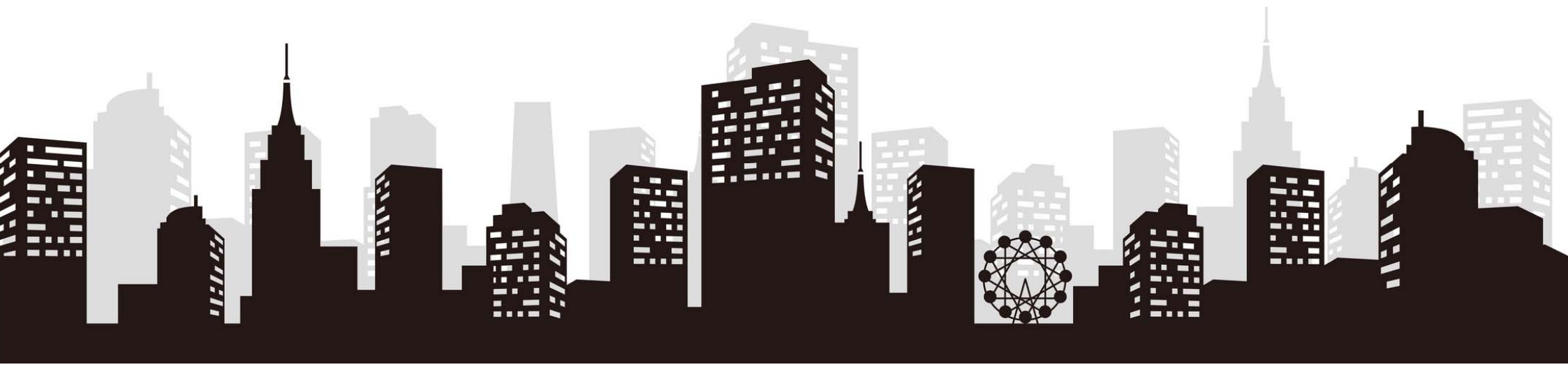


サービス名 /店舗名	かりあげ王	民泊	かいてり王	ルームピア	バロー	ADAM
設立日 /リリース日	2014年10月	2016年2月	2014年10月	2007年1月設立 2010年1月M&Aで取得	2002年11月設立 2015年6月M&Aで取得	2016年8月設立
URL	http://www.am-bition.jp/	http://www.am-bition.jp/minpaku/	https://www.am-bition.com/	http://www.roompia.jp/	http://www.valor8600.com/	—
業務内容	プロパティマネジメント業務 (サブリース)	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4店舗)	不動産開発・ 不動産企画業務

- これまでの三位一体の対応からディベロップ事業会社『ADAM』の開設により不動産ビジネスにおける一気通貫でのサービス提供が可能に。



02 決算サマリー



販売体制の拡大/強化

賃貸契約の強化を進めるためにインターネット経由での集客強化や契約までの効率化をITを駆使して改善を進めている。

民泊需要などへの対応

民泊などの新しい形の不動産ニーズにいち早く対応してノウハウ蓄積、環境整備を促進している。

積極的な物件取得

東京23区を中心として今後も人口集中が高まっていく地域に集中的に物件取得を進めている。管理物件は8,029戸数（サブリース）となった。

新しいビジネスモデル

不動産を中心とした、新しいビジネスモデルやアライアンスを積極的に展開。ブロックチェーンや海外展開などにも投資を行う。

サブリース戸数の
堅調な増加

- 管理戸数：8,029戸（前年同期比33.7%増）

売上高は順調に推移

- 連結売上高：66.8億円（前年同期比47.4%増）



8,029戸

前年同期比33.7%増

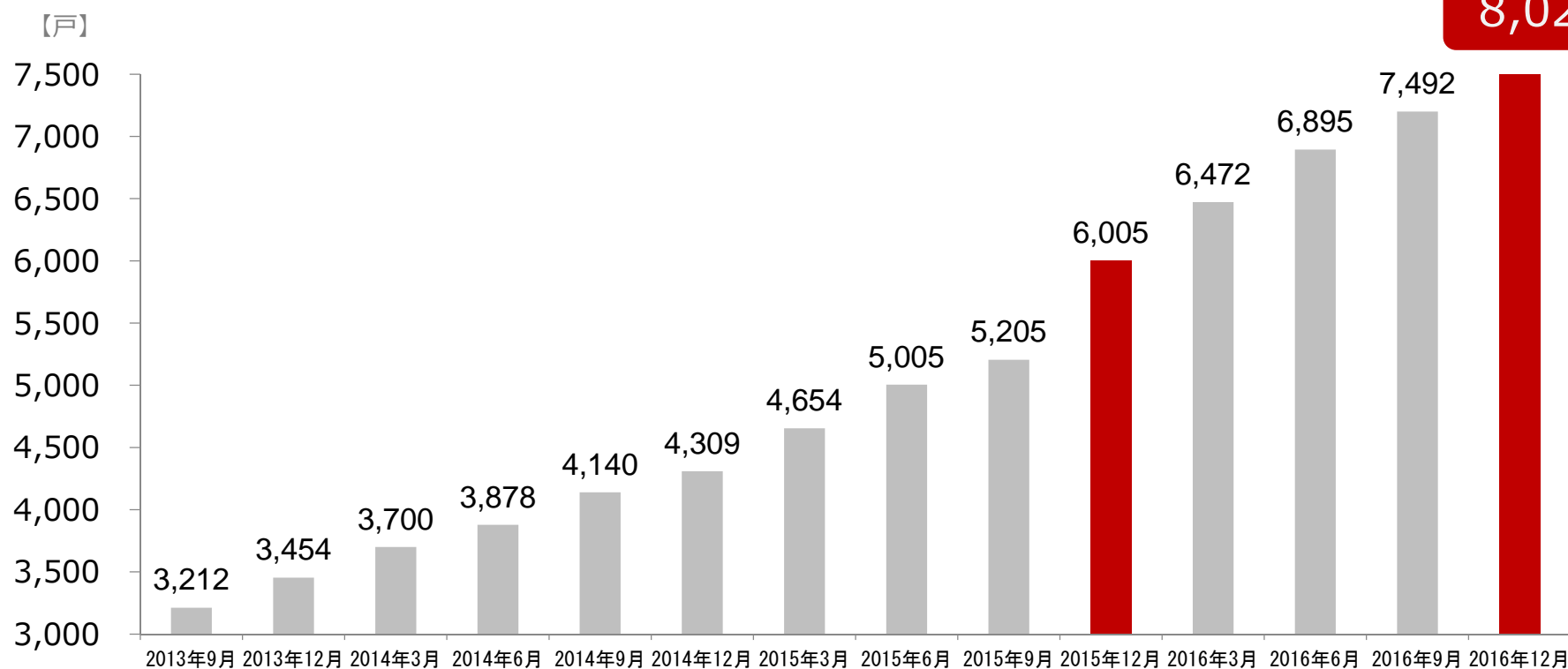
前期比33.7%という大幅な管理戸数の増加

2015年12月に6,005戸であった管理物件は、2016年12月現在で33.7%増の8,029戸になりました。規模の経済が効率的に働くとされる不動産業界において、管理戸数の増加は重要な経営指標であり、AMBITIONとして、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いきます。

- サブリースの**管理戸数は8,029戸**（前年同期比33.7%増）となりました。
需要期に向けた積極的なサブリース物件の獲得を進め前期比でも大幅増となりました。

前年同期比33.7%増

サブリース戸数の推移





66.8億円

45.3億円（前年同期）

継続的に物件取得加速。広告強化での販売強化。

当社グループのコア事業であるプロパティマネジメント事業において、新入学・就職などの需要が高まる1-3月のに向け、管理戸数の大幅な拡大を行いました。その成果もあり、前四半期同様に大幅に上回る物件獲得をしたことにより、売上を大きく伸ばしました。物件の賃貸契約数は、新規店舗の拡大などを実施せず、ウェブサイトなどデジタル施策や広告強化によって現在での営業リソースによる効率的な販売体制の模索を行なった結果、47.4%の売上増加となる一方、デジタル領域/広告展開の投資を実施したコスト増加及び募集戸数の増加により売上原価の増加で、営業利益としては、△48百万円(前年同期比124百万円減)となりました。

- 売上高は前年同期比47.4%増を達成いたしました。
- 繁忙期（新入学・就職時期）に向け、サブリース管理戸数の大幅な増加による売上原価と新規契約における広告料などが増加いたしました。※1

連結P/Lサマリー		(百万円)			
	2016年6月期 第2四半期		2017年6月期 第2四半期		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年同期比 増減額
売上高	4,533	—	6,685	—	+2,151
売上総利益	888	19.6%	937 ※1	14.0%	+49
販売費及び一般管理費	812	17.9%	985 ※2	14.7%	+173
営業利益又は営業損失	75	1.7%	△48	—	△124
経常利益又は経常損失	77	1.7%	△59	—	△137
四半期純利益	30	0.7%	△33	—	△64

サブリース管理戸数増加に対応するために、継続的な新管理システムの投資を行っております。拡大する管理物件の契約強化のために広告宣伝費等への投資を積極的に行っております。※2

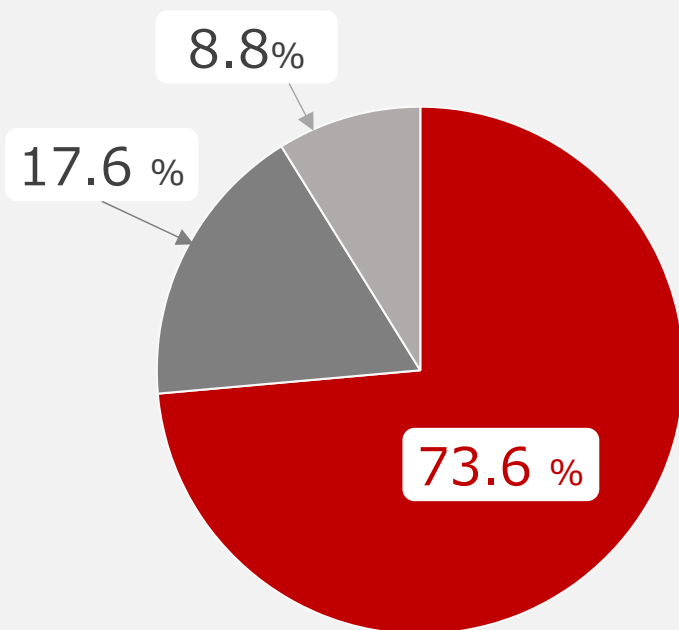
- 総資産は3,642百万円となり、前連結会計年度末に比べ356百万円増加となりました。
- 総資産は主に、有形固定資産が934百万円増加した一方、現金及び預金が195百万円減少いたしました。

連結B/Sサマリー

(百万円)

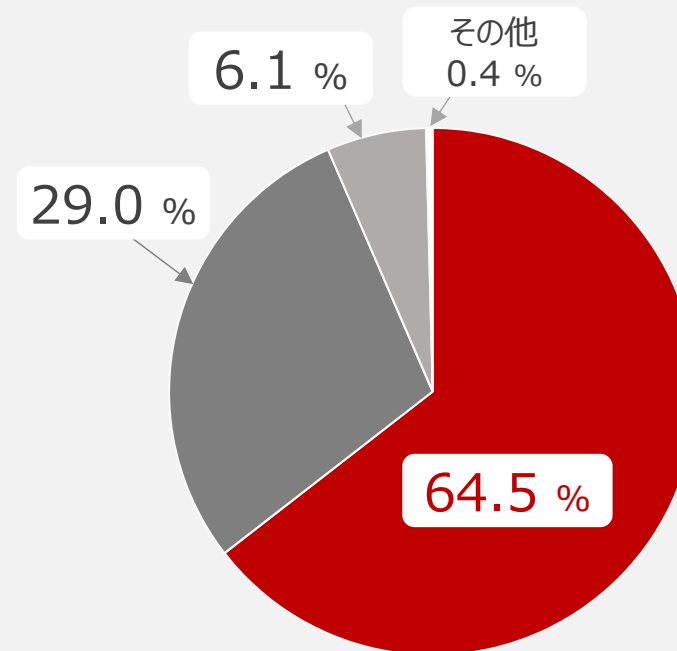
	2016年6月期末	2017年6月期 第2四半期末	前年増減額
流動資産	2,580	1,930	△650
固定資産	700	1,707	+1,006
資産合計	3,286	3,642	+356
負債	2,538	2,944	+406
短期借入金	486	351	△135
1年内返済予定の 長期借入金	140	187	+47
純資産	747	697	△50
負債純資産合計	3,286	3,642	+356

2016年6月期 (2Q)



- プロパティマネジメント事業 (賃貸管理) **3,381**百万円
- インベスト事業 (売買) **807**百万円
- 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR) **406**百万円

2017年6月期 (2Q)



- プロパティマネジメント事業 (賃貸管理) **4,382**百万円
- インベスト事業 (売買) **1,969**百万円
- 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR) **414**百万円

FY2017 業績の見通し

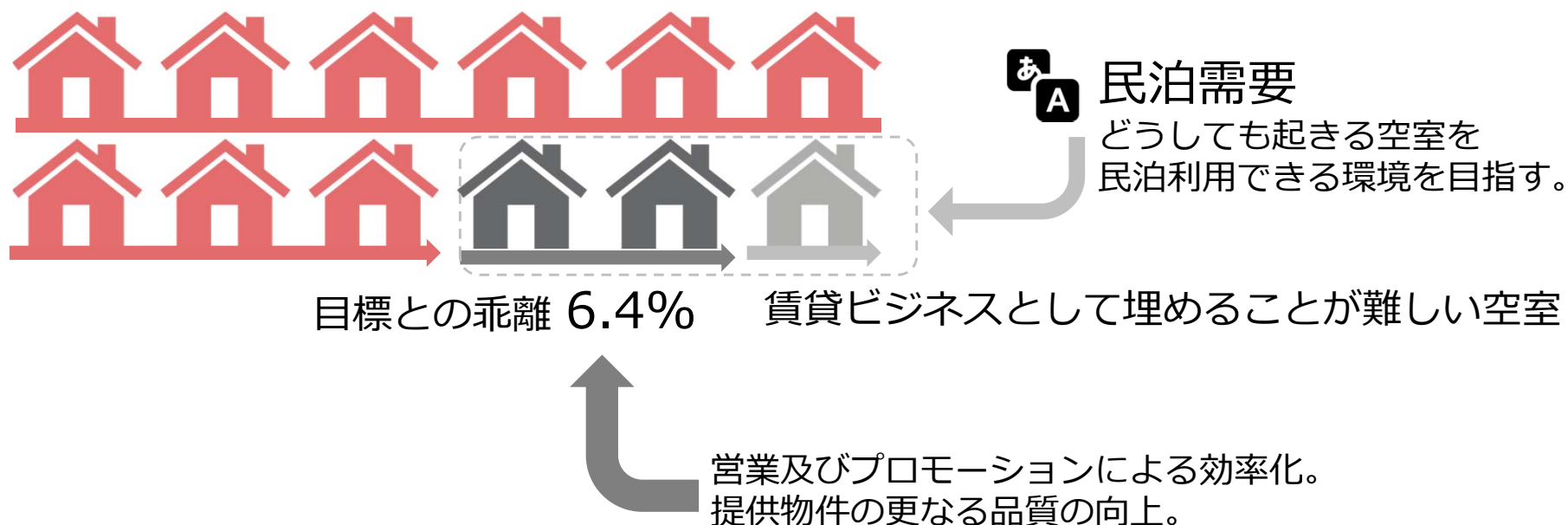
(百万円)

	2016年6月期 (実績)	2017年6月期			
		(実績)	(予想)		
		2Q (累計)	通期	対売上高比率	前期比
売上高	9,841	6,685	13,305	100%	135.1%
営業利益	199	△48	230	1.7%	115.5%
経常利益	195	△59	202	1.5%	103.5%
当期純利益	109	△33	121	0.9%	111.0%

2017年6月期の業績予想につきましては、2016年8月12日付の「平成28年6月期決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

- 3Qの繁忙期（新入学・就職時期）に向けた積極的な物件取得を2Qに実施。一時的に入居率が落ちているが、繁忙期（新入学・就職時期）で入居率を高めて売上最大化に繋げる一方で、恒常的な空室対策にも新しい取り組みを模索。

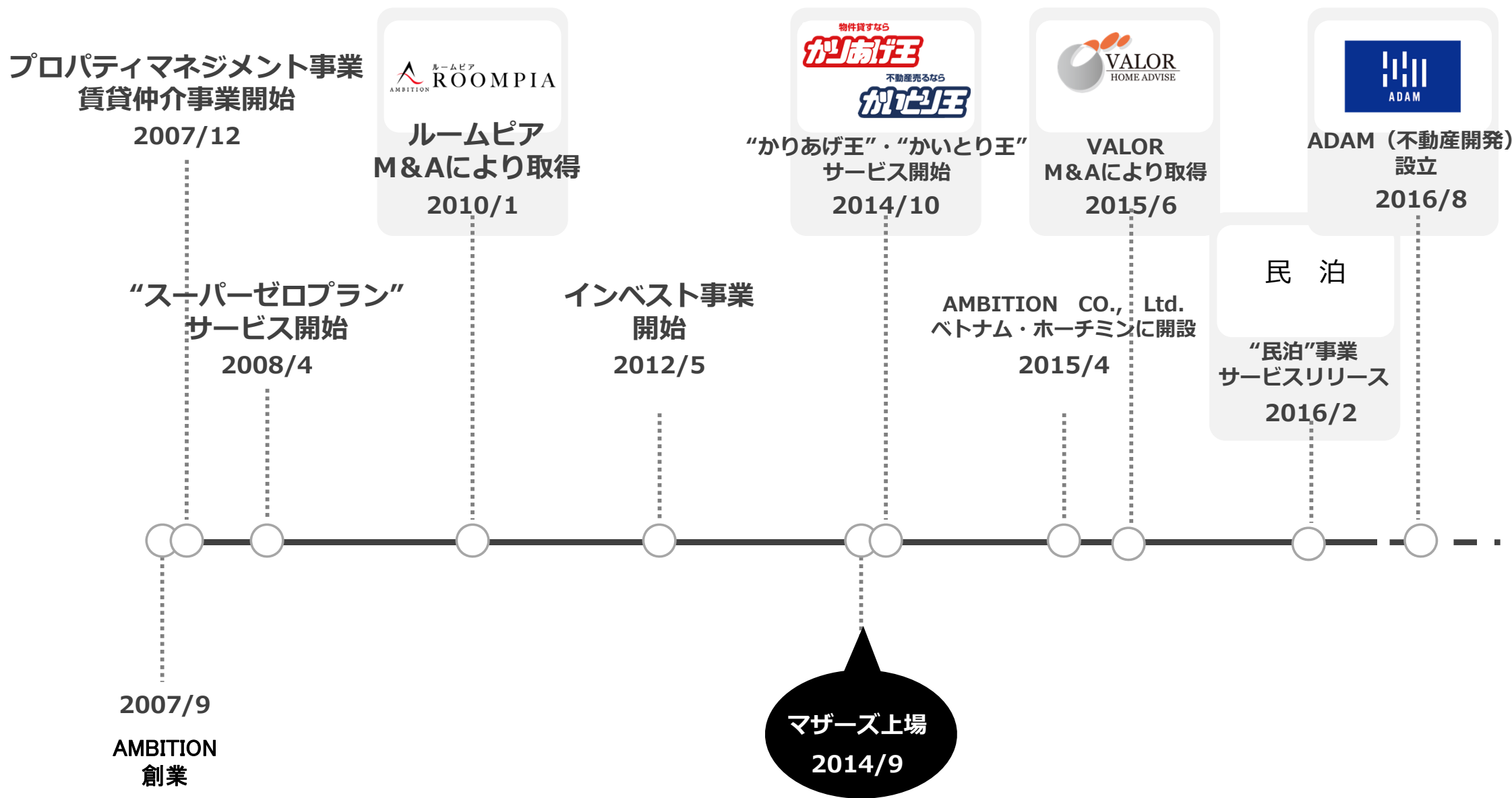
入居率 88.8% (2016年12月末)



03

AMBITIONの成長戦略





- 専門領域の企業と、AMBITIONのサービス向上及び利益の最大化を目指して積極的なアライアンスを行っています。





ITによる労働集約モデルからの脱却

これまで不動産業界は、労働集約的なビジネス環境下で業務を行ってきました。AMBITIONでは、ウェブやデジタルメディアを活用した集客の強化を始めとして不動産賃貸契約者やオーナーに向けた情報発信、AIを活用したユーザーフォローなど積極的なIT活用を進め、不動産業界のビジネス環境の向上を目指します。

2016年11月16日リリース

株式会社カイカとのブロックチェーン実証実験共同開始

株式会社カイカ（旧・株式会社SJI）と共同でブロックチェーン実証実験を開始しました。今回の実証実験は、不動産賃貸の権利の発行・流通をモデルにブロックチェーンの可用性と安全性について、具体的なデータ登録やシステム動作等を確認するものです。ブロックチェーンは、多数の参加者における取引記録の突合・所有権管理といったプロセスに適しており、金融分野のみならず、各種規制や利用者保護といった考慮を必要とする不動産・流通などの非金融分野においてもより自由度の高い応用の可能性があります。今回の協業によって、カイカはブロックチェーンの実証実験システムサポートのさらなるノウハウ蓄積を、AMBITIONは、将来の不動産ビジネスの可能性を検討することを目的に、双方にとって有意義な協業となります。

株式会社カイカ の概要



カイカは、40年以上にわたり金融業を中心に製造・公共・流通等のシステム開発をおこなっております。現在、フィンテック関連ビジネスを戦略的注力領域に掲げ、特に重要な要因としてブロックチェーン技術に注目し、様々な取り組みをおこなっております。ブロックチェーン技術「mijin」とビットコイン取引所「Zaif」を提供するテックビューロ株式会社のインテグレーションパートナーであり、また、多くの金融機関向けのシステム開発実績を活かし預金口座管理におけるブロックチェーンの実証実験を完了しております。既に大手製造業をはじめ、ブロックチェーン実証実験のシステムサポートを受託し着実に実績を積み上げております。今後も企業がブロックチェーンを自社ビジネスに適用する際にサポートすることをカイカの使命として、積極的に実証実験のシステムサポートに注力します。

■ Sma-e (スマイー)



sma-e (<http://sma-e.jp/>) は、「住まい」と「人」、そして「街」をつなぐライフスタイルマガジンです。「住まい」に関わるあらゆる情報をお届けしています。
私たちに身近な「住まい」「街」「物」の情報をお届け致します。

■ Sma-e
<http://sma-e.jp/>

■ 民泊投資ジャーナル



民泊投資ジャーナル (<https://minpakutoushi-journal.com/>) は、株式会社ZUUと業務提携をして提供している、Airbnbなどを活用して不動産ビジネスを考えている方に向けたウェブメディアです。法規制やトラブル対応について正しい知識を身につけ、安心して物件管理・運用ができるような情報をお届けしています。

■ 民泊投資ジャーナル
<https://minpakutoushi-journal.com/>



成長領域への資源の集中投下

人口減少や少子高齢化の課題から、将来の不動産価値の議論が行われています。
AMBITONでは、人口減少が今後見込まれる日本国内において、
より不動産価値が高まる東京首都圏に管理物件を戦略的に集中させています。

国家戦略特区内での“民泊”事業の拡大

訪日外国人及び1ヶ月からの短期利用を検討している国内利用者に向け、東京23区内を中心に、“家具付き賃貸”対象物件の拡充を行っております。引き続き国家戦略特区内での“民泊”事業の拡大を図っていきます。また、国や自治体の動向を注視しながら“民泊施設”の拡充をしていきます。

家具付き賃貸物件



民泊物件サイト

セゾリ池上

民泊物件概要

セゾリ池上
C'est joli IKEGAMI

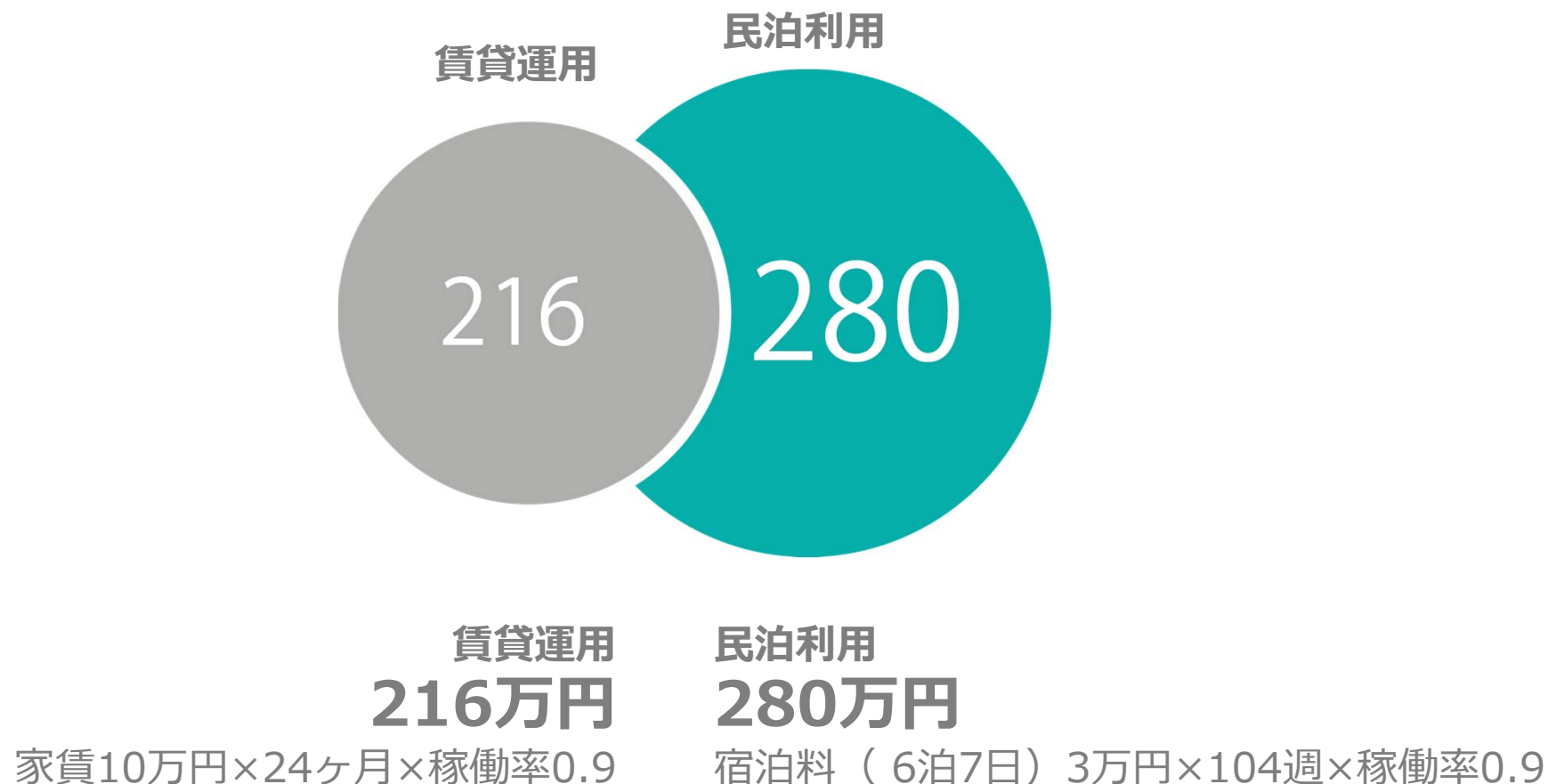
所在地	東京都大田区池上3丁目20-2	料金	25万円～(6泊7日)
構造	鉄筋コンクリート造 地上7階建	客室数	13室(空戸数18戸)
交通	東急池上線 池上駅 徒歩9分 / 東急多摩川線 武蔵新田駅 徒歩13分		
客室設備	室内洗濯機置場(洗濯機設置) 2口ガスキッチン(鍋・フライパン設置) 電気ゲトル 掃除機 バストイレ独立 シャワートイレ 独立洗面台 浴室換気乾燥機 フローリング クローゼット エアコン テレビ		

- 利用者のニーズに合わせた管理物件の有効活用を進めてまいります。

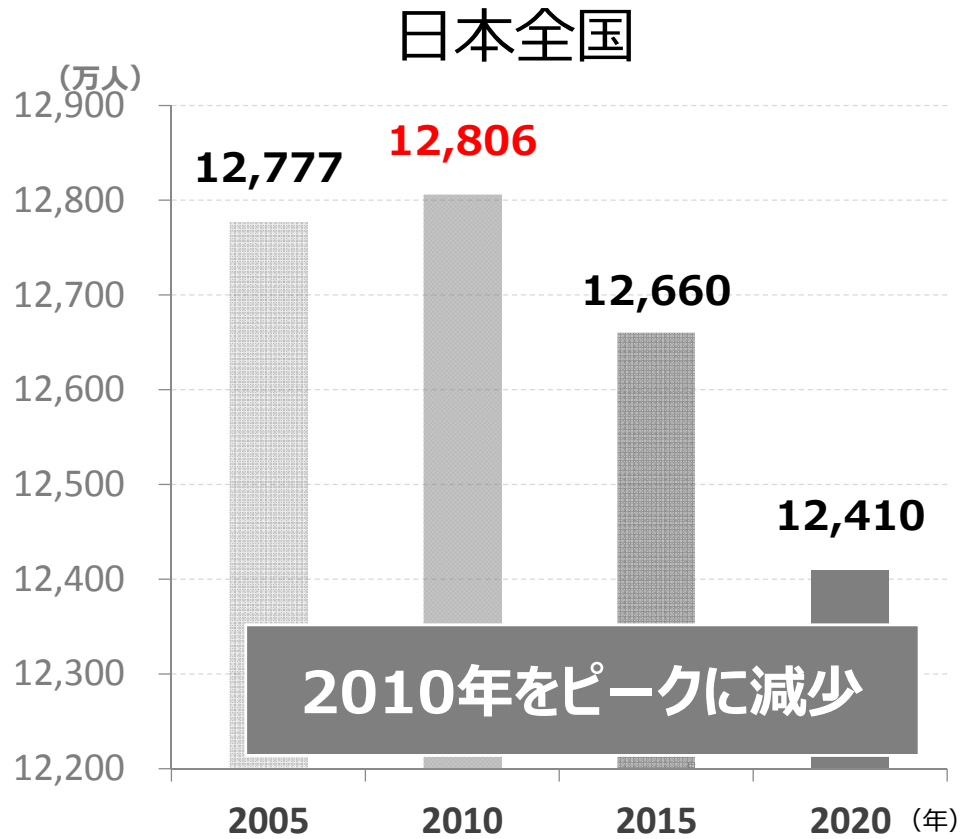
		家具付き賃貸	民泊
外国人	ビジネス	○	○
	旅行	—	○
	留学	○	—
日本人	ビジネス	○	○
	旅行	—	○
	学生	○	○

適正ある物件を民泊物件として運用することで1.3倍の収益拡大に

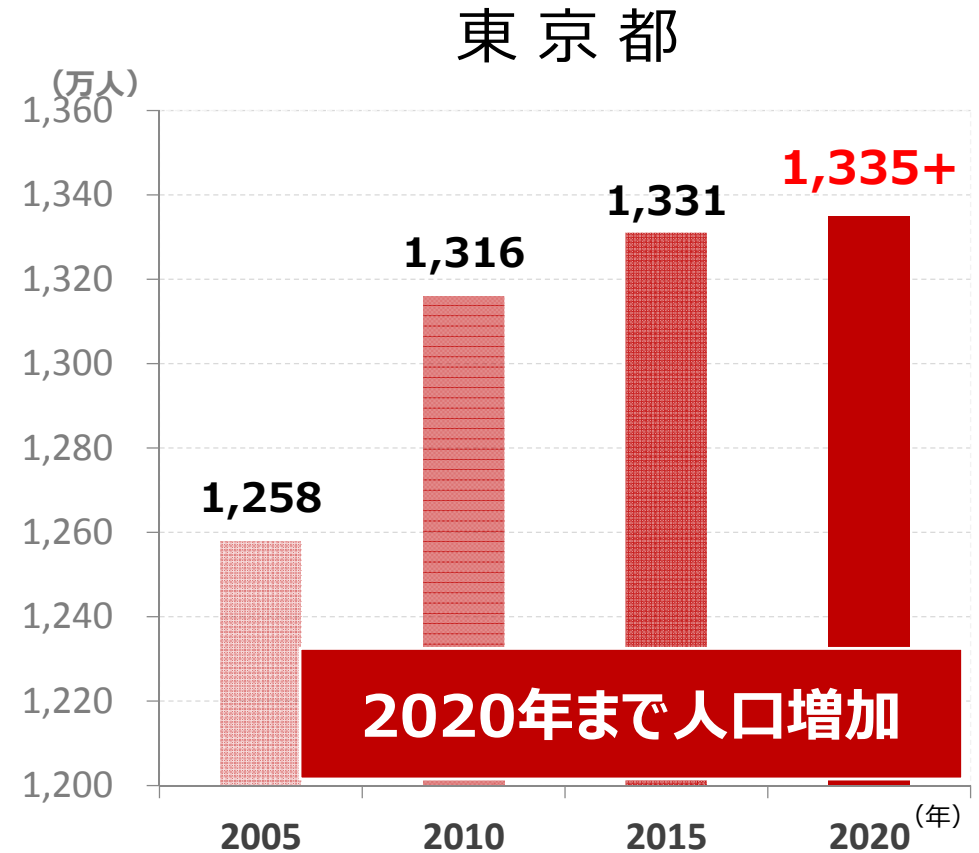
下記計算に基づいた理論値



- 日本の人口は2010年をピークに減少に転じているが、東京都の人口は2020年まで人口が増加する予測となっています



※内閣府調べ（平成24年版 高齢者社会白書（全体版））



※東京都統計局調べ（東京都区市町村別人口の予測）

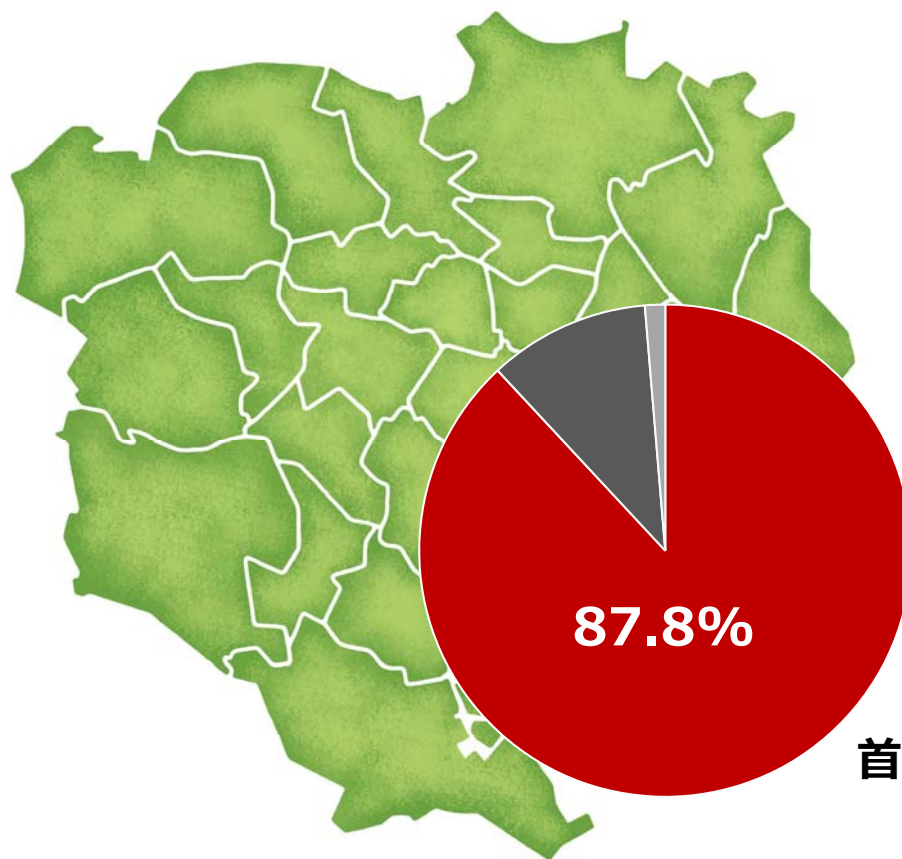
- 当社が管理する物件の多くは、東京23区内に分布しており、東京都は今後も人口増加を見込める状況になっております。
- 取扱物件も1人暮らし・DINKSに向けた物件を多く管理しています。

東京23区サブリース管理物件

当社管理物件のうち東京23区内のサブリース管理物件数は

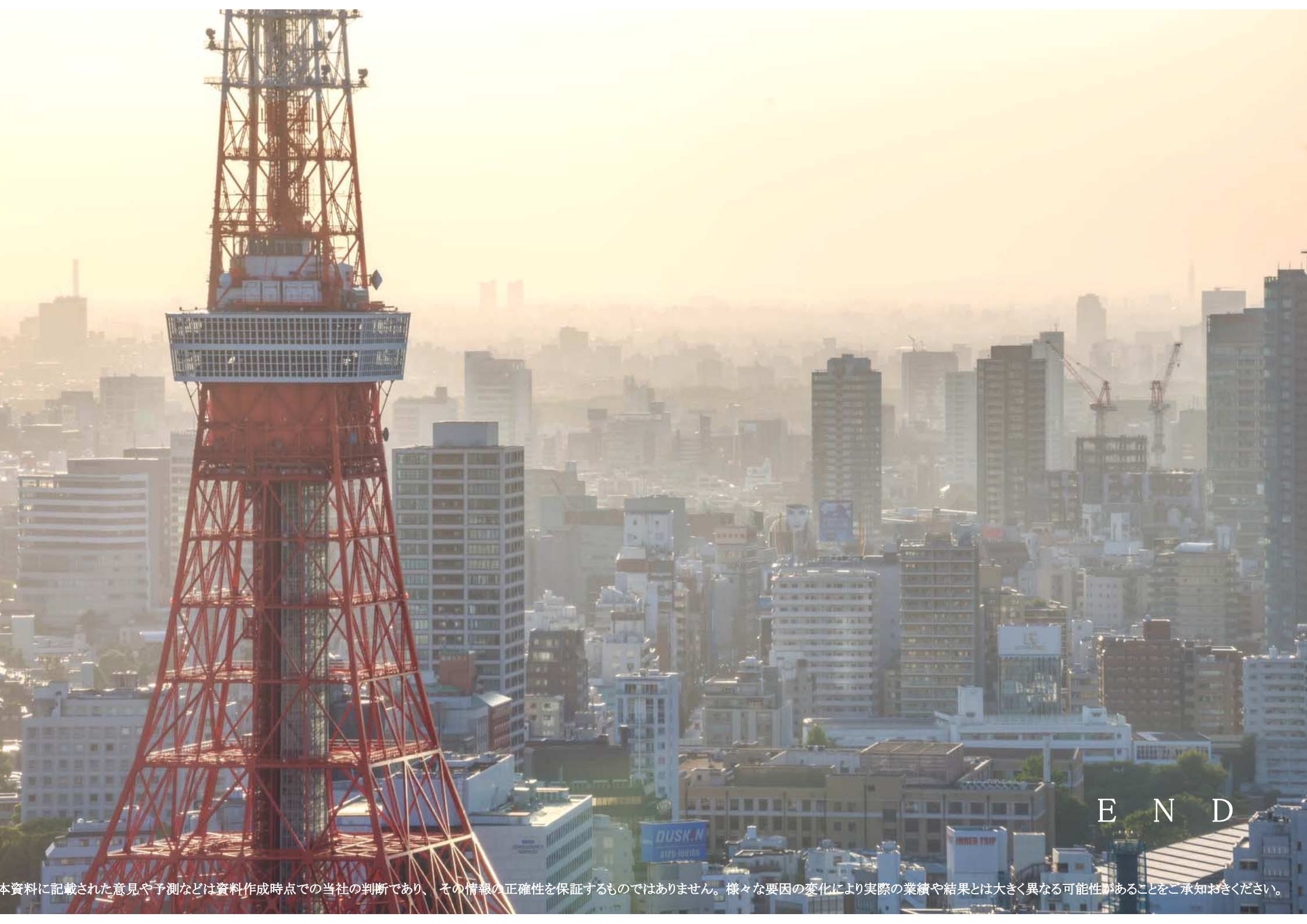
6,805件 (84.8%)

2016/12/31現在
と引き続き堅調に推移しております。



● 東京都	7,051件
● 神奈川県	849件
● 埼玉県	106件
○ 千葉県	23件

首都圏の当社サブリース管理物件割合



E N D

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。