

FY2017 3Q Financial Results

決算補足説明資料

平成29年6月期（3Q）

株式会社AMBITION（3300）

平成29年5月15日（月）



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。





2017年度予算通り3Qにて黒字転換を達成

先行的に仕入れていた物件が新入学・就職で需要の高まる1-3月において、順調に契約に至り、当第3四半期連結累計期間の売上高は9,958,299千円、営業利益は60,692千円、経常利益は43,915千円の黒字転換を致しました。



管理戸数の更なる増加でプロパティマネジメント事業が伸長

管理物件数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業展開していますが、当第3四半期連結累計期間において、サブリース管理戸数が8,420戸（前年同期末比1,948戸増）となり、入居率も93.8%と高水準となりました。





70件を超える不動産物件の売買仲介

メイン事業である不動産賃貸及びプロパティマネジメント事業に加えて不動産物件の売買仲介を積極的に拡大させています。

その結果、全体の売上高は9,958,299千円（前年同期比40.3%増）となりました。



「クチコミアワード2016」において高評価 8.8 を受賞

アンビションが提供する民泊物件である民泊物件『セジヨリ池上(C'est joli IKEGAMI)』が世界最大の宿泊予約サイト「Booking.comTM」から表彰を受けました。アンビションとして、より民泊事業の拡大を進めていきます。



アンビション電力やブロックチェーンなど関連事業が進捗

福島電力と提携してアンビション物件14,000戸に向けてアンビション電力の提供を開始しました。また、株式会社カイカと共同で進めている不動産賃貸権利にかかるブロックチェーン実証実験が営業現場での実施に向けた検証に進んでおります。

Index

-  01 会社概要及び事業の現況 **Progress of Our Business** 9
-  02 決算サマリー **Financials Summary** 14
-  03 AMBITIONの成長戦略 **Future Concrete Measure** 26

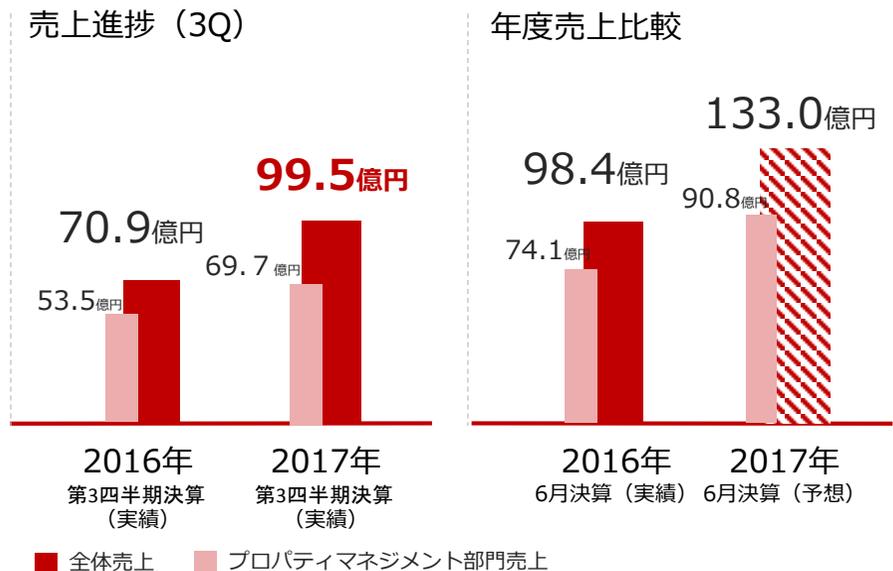
01

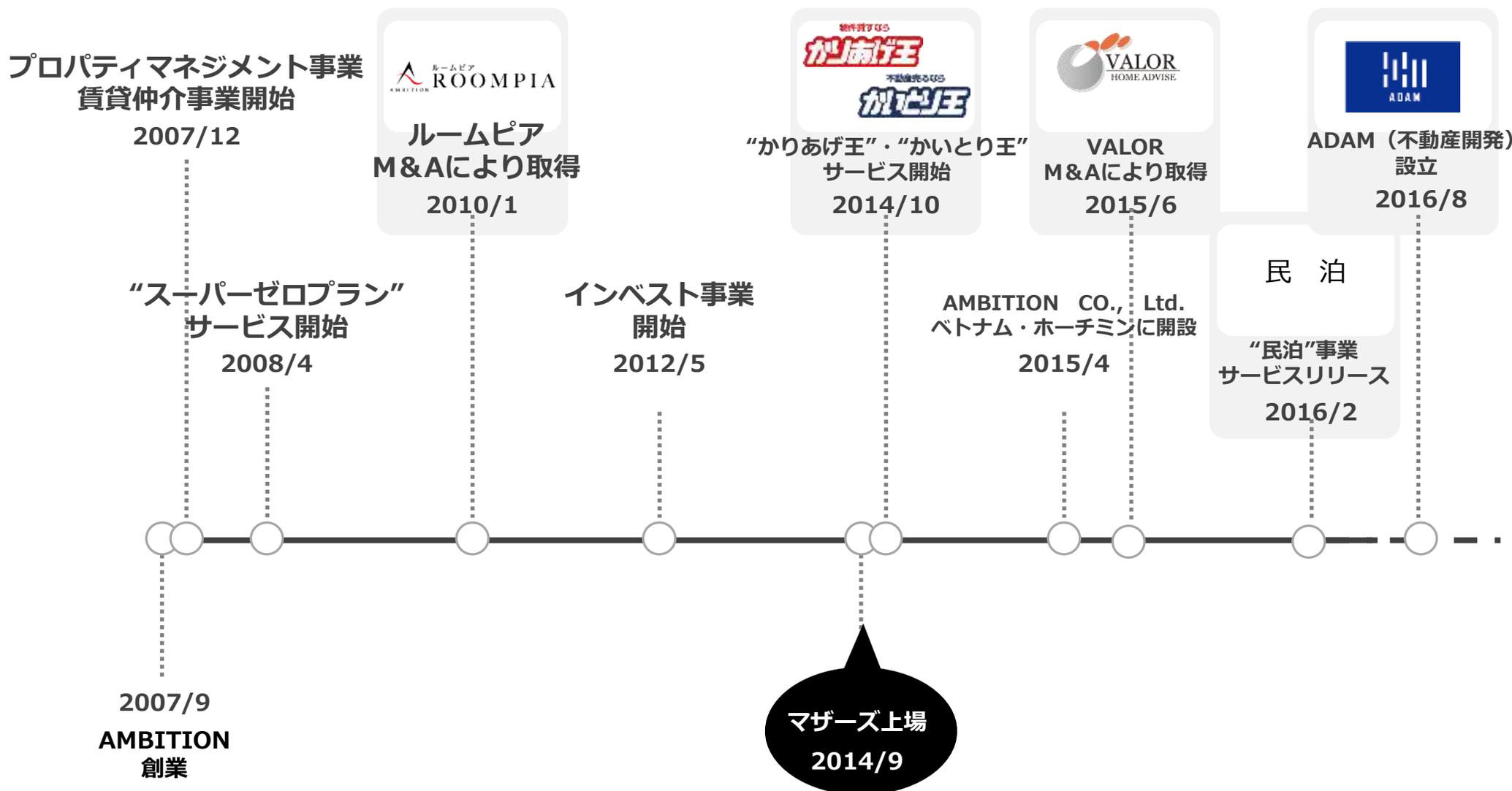
会社概要及び事業の現況



- **会社名** : 株式会社 A M B I T I O N | 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

会社業績





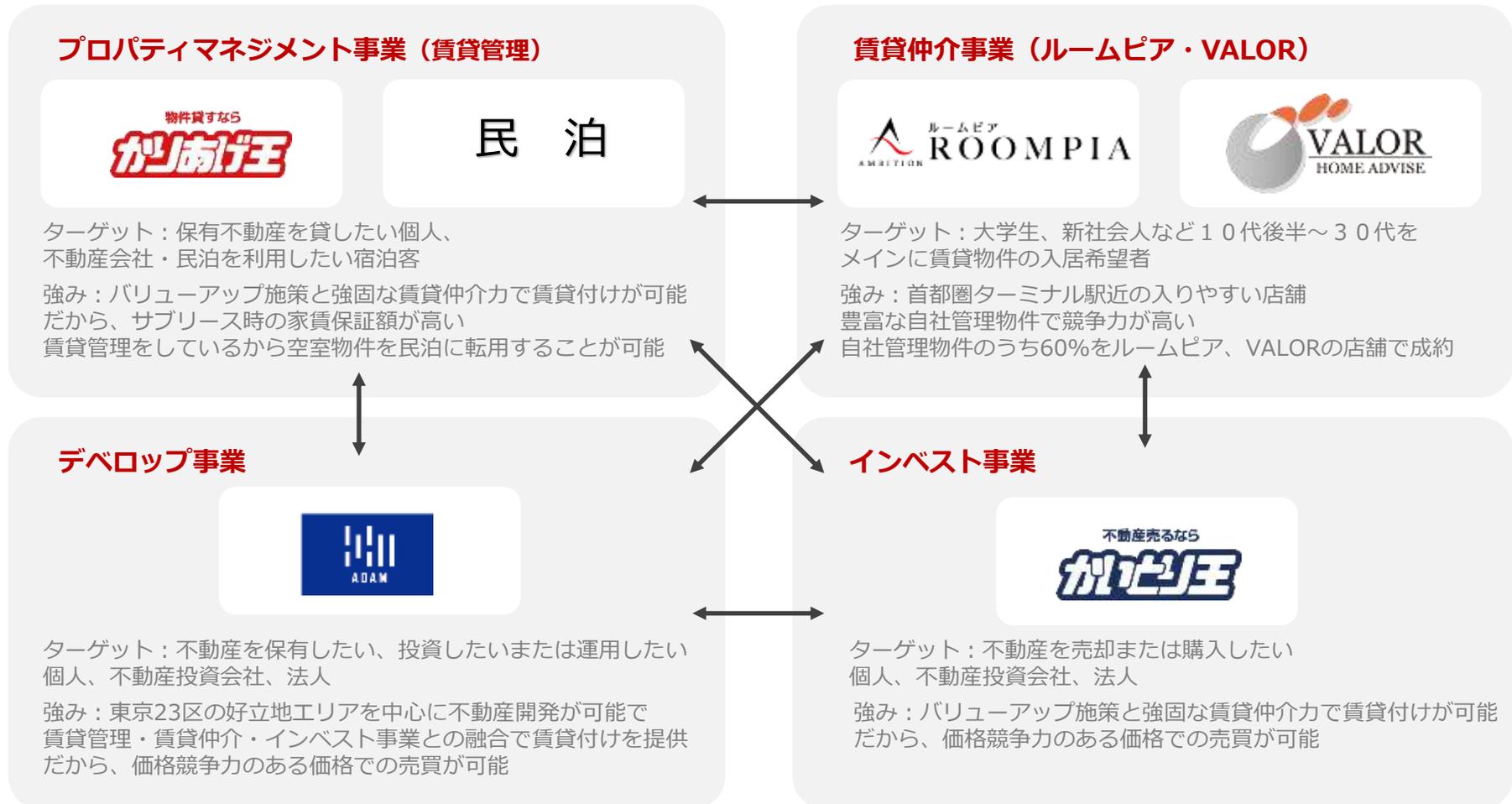


民泊



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
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
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/	—

- 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



予算通り黒字転換

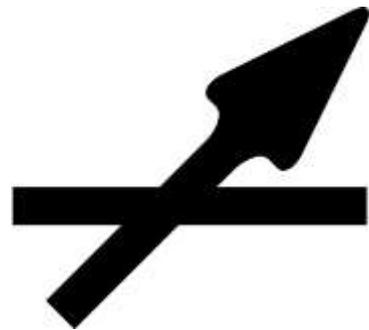
- 経常利益：43.9百万円（2Q時点△59.7百万円）

サブリース管理戸数
の堅調な増加

- 管理戸数：8,420戸（前年同期比30.0%増）

事業規模は継続的に拡大

- 連結売上高：99.5億円（前年同期比40.3%増）



43.9百万円

2Q時点実績△59.7百万円

先行確保の管理物件が入居促進して、計画通りに3Qで黒字転換。

新入学・就職などの需要が高まる1-3月に向けて先行的に行なっていた管理戸数の大幅な拡大において、一時的に入居率が低下していました。しかし、1-3月に管理物件への入居ニーズの高まりとともに入居率が上昇しました。入居率の高まりもあり、収益改善が進んだことで通期の経常利益が黒字化しました。



8,420戸
前年同期比30.0%増

前期比1,948戸数という大幅な管理戸数の増加

2016年3月に6,472戸であったサブリース管理戸数は、2017年3月現在で30.0%増の8,420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、サブリース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。



93.8%

2Q時点実績88.8%

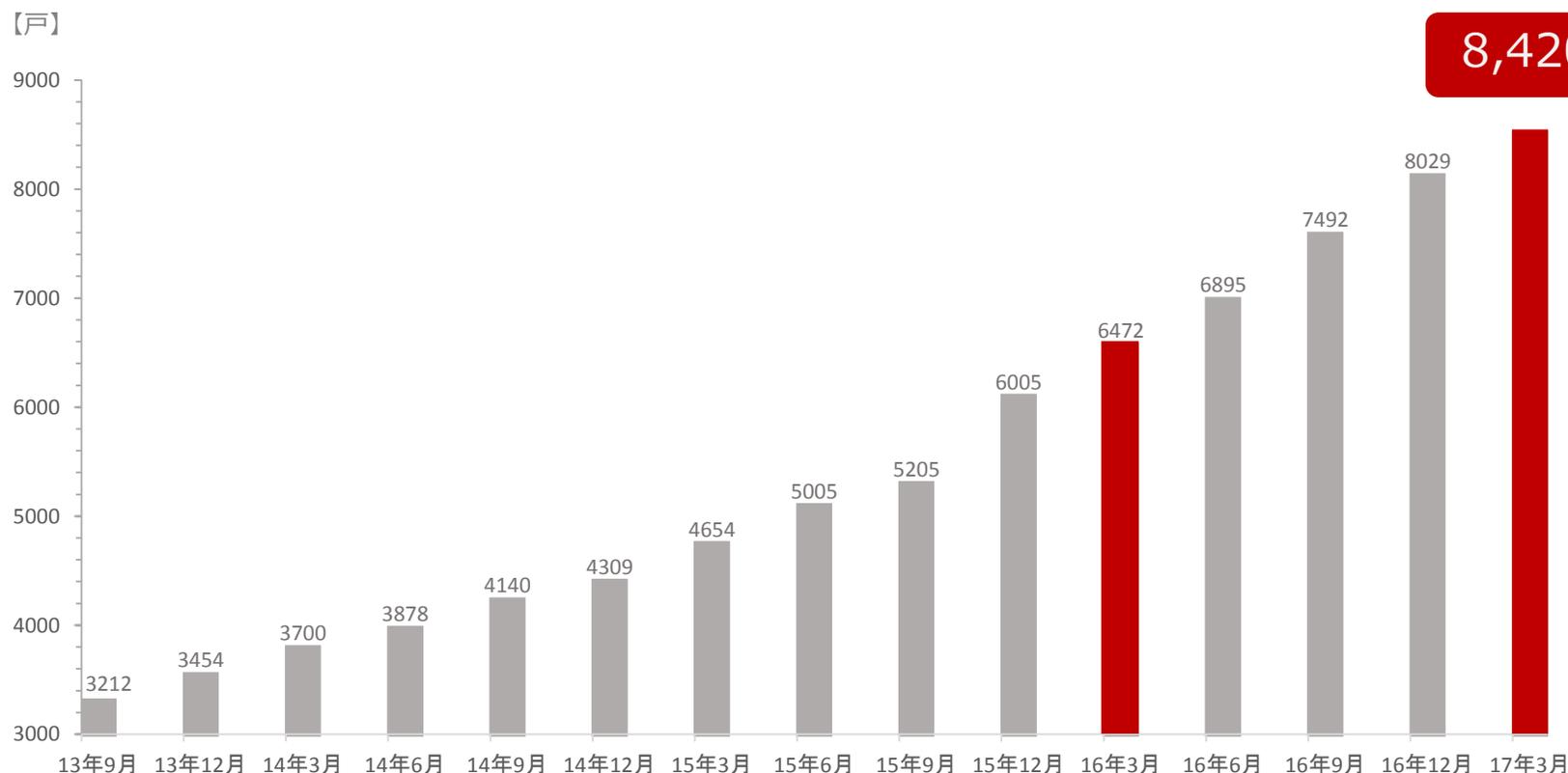
1-3月の需要期にアンビション物件に多くの支持

2016年第2四半期において88.8%まで落ち込んでいた入居率ですが、新入学・就職などの需要が高まる1-3月に先行投資していたアンビション管理物件に多くの支持をいただき契約させていただいた結果、93.8%まで大幅に回復しました。事業拡大のため、新規管理物件が大幅に増加することを今後も見込んでおりますが、より多くのお客様に支持される物件提供を進めてまいります。

- サブリースの**管理戸数は8,420戸**（前年同期比30.0%増）となりました。
（管理戸数は14,000戸を超えております。）
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。

サブリース管理戸数の推移

前年同期比30.0%増





99.5億円

前年同期70.9億円（40.3%増）

3Qにおいて、過去最高の成約本数（1,536契約）を達成

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で、先行的に確保していたサブリース物件が順調に契約に至りクォーターとして過去最高の成約本数を達成しました。944契約（2016年1-3月）から1,536契約（2017年1-3月）と62.7%増加して、その結果、売上も昨年同期比で、40.3%の大幅な売上増加になっています。

スーパーゼロプランなど自社提供プランへの支持



「礼金」「敷金」「契約手数料」「保証会社初回保証料」など、借り手には多くの初期費用が必要になります。アンビションの提供するスーパーゼロプランにおいては、それらの初期費用がゼロでお部屋を借りれるプランを用意しています。スーパーゼロプランなどのアンビション特有のサービス形態も、過去最高成約につながった要素として捉えています。

AIチャットなどの顧客サポートツール活用



最先端人工知能技術を活用した自動接客システム「AIチャットルームピア」などの活用が進み、顧客接点の増加・効率化が少しずつ進んでいます。今後も継続的に、最先端技術を営業・顧客サポートの現場に導入を進めて、新しいスキームの提供を推進することで更なる成約件数の増加につながるものと考えています。

- 売上高は前年同期比40.3%増を達成いたしました。
- 繁忙期（新入学・就職時期）に向けて確保していたサブリース物件が順調に契約に至り、売上高増加に貢献しました。 ※1

連結P/Lサマリー

(百万円)

	2016年6月期 第3四半期	2017年6月期 第3四半期	前年同期比	
	金額	金額	前年同期比 差額	前年同期比 増減率
売上高	7,096	9,958 ※1	2,861	40.3%
売上総利益	1,435	1,570	134	9.3%
販売費及び一般管理費	1,273	1,510 ※2	237	18.6%
営業利益	162	60	△102	△62.7%
経常利益	162	43	△118	△72.9%
四半期純利益	81	23	△57	△71.1%

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なっております。

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

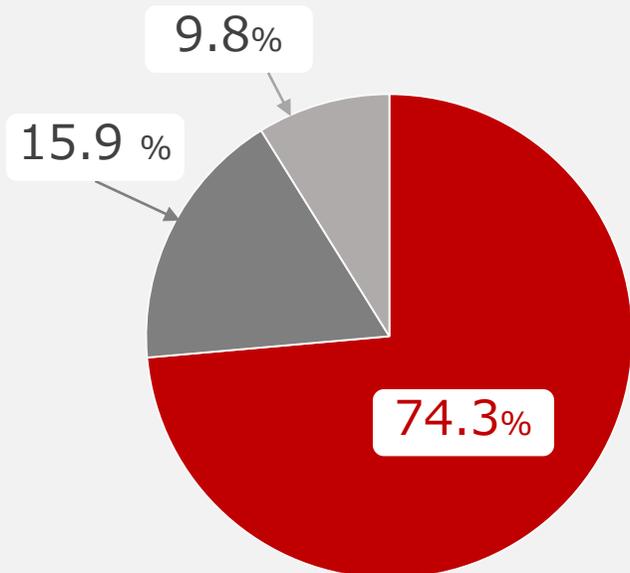
- 総資産は4,113百万円となり、前連結会計年度末に比べ827百万円増加となりました。
- 総資産は主に、有形固定資産が1,263百万円増加し、現金及び預金が186百万円減少いたしました。

連結B/Sサマリー

(百万円)

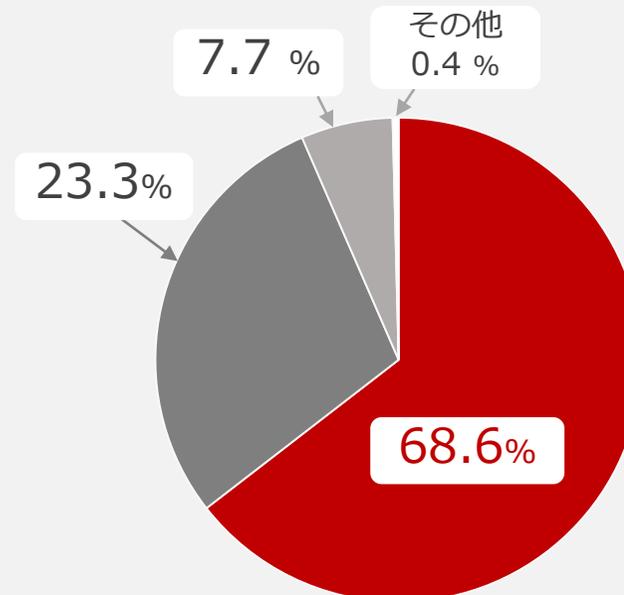
	2016年6月期末	2017年6月期 第3四半期末	前年増減額
流動資産	2,580	2,146	△434
固定資産	700	1,963	+1,263
資産合計	3,286	4,113	+827
負債	2,538	3,352	+814
有利子負債	1,497	2,149	+652
純資産	747	761	+14
負債純資産合計	3,286	4,113	+827

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)	702 百万円

2017年6月期 (3Q)



● プロパティマネジメント事業 (賃貸管理)	6,971 百万円
● インベスト事業 (売買)	2,367 百万円
● 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)	775 百万円
○ その他事業 (ベトナム)	43 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)		
		3Q (累計)	通期	対売上高比率	前期比
売上高	9,841	9,958	13,305	100%	135.1%
営業利益	199	60	230	1.7%	115.5%
経常利益	195	43	202	1.5%	103.5%
当期純利益	109	23	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。

03

AMBITIONの成長戦略



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

民泊コンシェルジュの提供開始、『セジョリ池上(C'est joli IKEGAMI)』の「クチコミアワード2016」受賞など民泊需要に向けたノウハウ蓄積、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8,420戸数（サブリース）となった。

新しいビジネスモデル

アンビション電力の提供開始をはじめ、ブロックチェーン技術を活用した不動産賃貸管理や接客サービス向上に向けたAIチャットの発展など積極的な投資が形になってきている。

- 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。



集客力向上領域

民泊投資ジャーナル
(Real Estate Tech)

相続・資産運用

日神不動産投資顧問

家具付き賃貸・民泊

顧客満足度領域

ホームセキュリティ

賃貸保証業務

サーバーセキュリティ対策

カード決済

Gate.

業務効率化領域

新管理システム

AIチャット

■不動産賃貸権利にかかるブロックチェーン実証実験、次段階へ

株式会社AMBITIONと株式会社カイカは、2016年11月16日に発表した、不動産賃貸権利の発行・流通・譲渡をブロックチェーン上で管理することについての実証実験を完了いたしました。

第2段階として、具体的な業務に照らし合わせた実証実験を新たに共同で開始いたします。

第1段階の実証実験では、不動産賃貸権利の発行・流通・譲渡がブロックチェーン上で管理することが可能であることを確認いたしましたので、より具体的な業務要件に基づいた実証実験を行います。

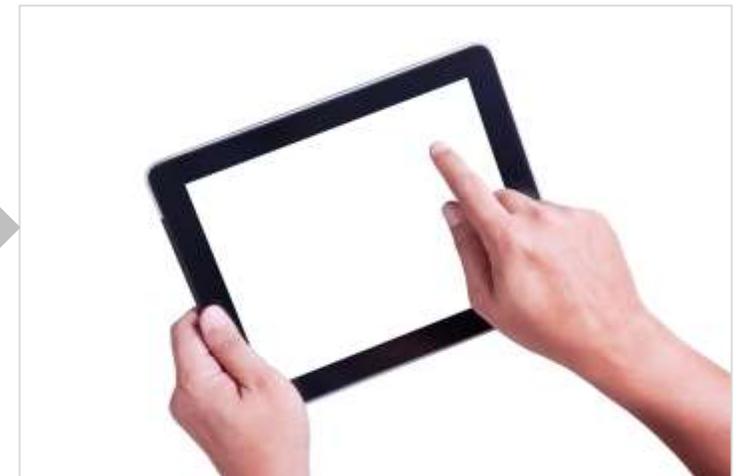
内容としては、入居希望者が物件を探す所から契約および更新に至るまでの一連の不動産賃貸業務の流れの中でブロックチェーンの適用性を検証いたします。

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が必要とされる不動産・流通・製造といった非金融分野においてもより自由度の高い応用の検討や試行が可能です。ブロックチェーンの適用範囲は極めて広く、その利活用については無限の可能性が 있습니다。

将来的にはブロックチェーン技術の特性を活かし、自立的に不動産賃貸管理業務を遂行するシステムの構築を目指します。



将来的には不動産契約手続き
全てオンラインで完了する世界に





民泊事業での更なる成長に向けて

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。AMBITION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。

■ Booking.comTM主催「クチコミアワード2016」において高評価 8.8 を受賞



Booking.comTMについて

宿泊施設のオンライン予約のグローバルリーダーである「Booking.comTM」は、the Priceline Group(NASDAQ:PCLN)の一部であるBooking.com B.V.により所有・運営されています。「Booking.comTM」は宿泊予約日数の1日平均1,200,000泊を誇り、ウェブサイトとアプリは観光、出張などの目的を問わず世界各地で利用されています。

ブッキングドットコムは1996年の設立以来、個人経営のB&Bやアパートメント、5つ星のラグジュアリースイートまで、様々な宿泊施設を最安値の宿泊料金で提供することを保証してきました。

現在40以上の言語に対応し、1,174,095軒の宿泊施設を227の国と地域で提供しています。

大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(以下、「特区民泊事業」)認定を受けた『セジヨリ池上(C'est joli IKEGAMI)』が、Booking.com B.V.(本社:オランダアムステルダム、最高経営責任者 Gillian Tans)が運営する世界最大の宿泊予約サイト「Booking.comTM」の主催する「クチコミアワード2016」を受賞いたしました。

『セジヨリ池上(C'est joli IKEGAMI)』は、大田区としては中国語及び韓国語に対応した初めての事業認定となっております。

また、国内観光客や東京出張のビジネスマンにも幅広く当社物件を活用していただける体制を整えております。宿泊者は英語圏が6割程度、その他ヨーロッパ、アジア、東欧、日本など世界各国の旅行者からご利用いただき高い評価を得ています。

今後も、AMBITIONは民泊事業におけるトップランナーとして積極的に事業展開を行ってまいります。

■ 民泊コンシェルジュサービス



提供サービス

- 1 インバウンド向け民泊の予約案内
- 2 民泊のチェックイン時の注意事項の案内
- 3 仲介店舗での通訳
- 4 賃貸物件の紹介
- 5 賃貸契約時の内容案内
- 6 入居期間中のお困り対応
- 7 外国人投資家に対する売物件の提案（随時拡大予定）

AMBITIONは、多言語(英語・中国語・韓国語・スペイン語・ポルトガル語・ベトナム語・タイ語の計7ヶ国語対応)によるサービス拡充を目的に、民泊コンシェルジュサービス(以下、「民泊コンシェルジュ」)の提供を始めます。

インバウンドや長期日本に滞在するお客様に対する顧客サービスの向上のため、多言語での通訳を行うコンシェルジュを配置し、民泊コンシェルジュとして新たなサービスの提供を開始致します。

外国人用のコールセンターを設置することにより、電話での外国人の1次対応の平準化が可能となり、現場スタッフの業務効率の向上が図れます。

また、スタッフに多様なお問い合わせに対する基礎知識の習得研修やその業務フォローにかかる工数の削減が見込めます。その上で、外国人顧客の問合せ内容の集計による問題点の係数化をし、顧客ごとのカスタマーサービスを提供できるようになり、更なる集客の向上が見込めます。

■ 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/>

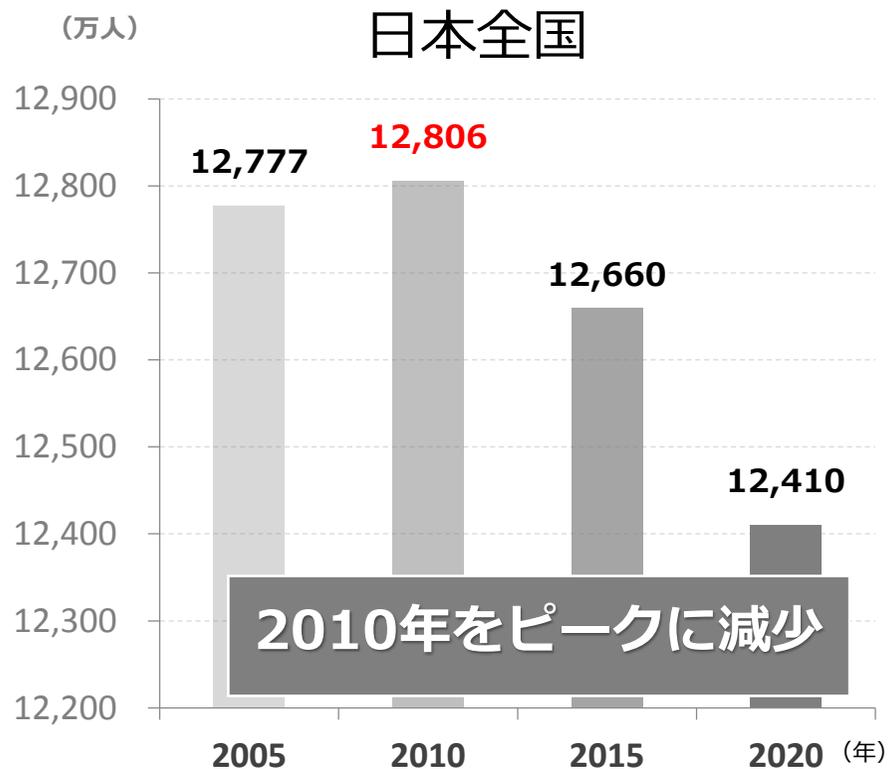
■ 民泊投資ジャーナル



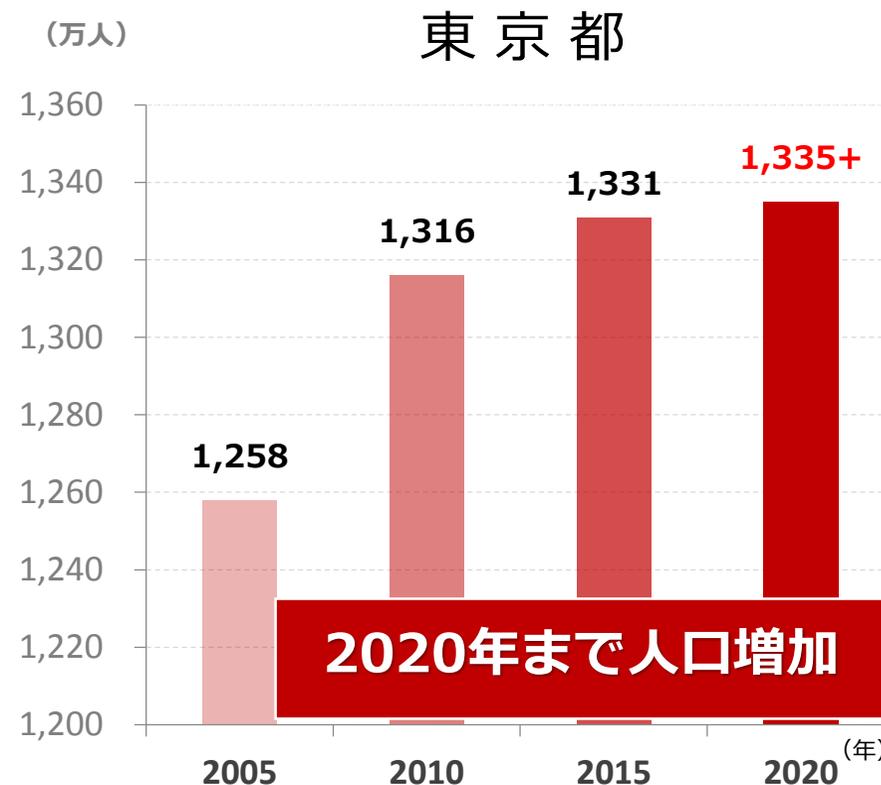
民泊投資ジャーナル (<https://minpakutoushi-journal.com/>) は、株式会社ZUUと業務提供している、Airbnbなどを活用して不動産ビジネスを考えている方に向けたウェブメディアです。法規制やトラブル対応について正しい知識を身につけ、安心して物件管理・運用ができるような情報をお届けしています。

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

- 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。



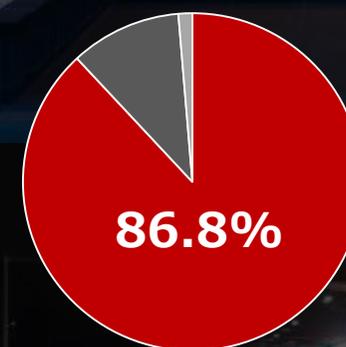
※内閣府調べ (平成24年版 高齢者社会白書 (全体版))



※東京都統計局調べ (東京都区市町村別人口の予測)

当社管理物件のうち東京23区内のサブリース管理物件数は
7,073件 (84.0%) 2017/3/31現在
 と引き続き堅調に推移しております。

首都圏の当社サブリース管理物件割合



● 東京都	7,314件
○ 神奈川県	942件
● 埼玉県	117件
● 千葉県	47件

- 当社の管理する物件は、分譲仕様のハイクオリティのデザイナーズマンションです。アパート、コーポ、鉄骨造のマンションとは一線を画しています。
- 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。



END