

FY2017 Financial Results

# 決算補足説明資料

平成29年6月期（通期）

株式会社AMBITION（3300）

平成29年8月14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6月期**    **売上高145億7,800万円**    **前期比148%達成**  
**営業利益2億9,100万円**    **前期比146%達成**  
**経常利益2億6,800万円**    **前期比137%達成**

2017年6月期のアンビシヨングループ連結売上高が145億7,800万円（予算133億円：予算比109%）、営業利益2億9,100万円（予算2億3,000万円：予算比126%）、経常利益2億6,800万円（予算2億200万円：予算比132%）と大きく続伸しました。  
大幅な続伸は、安定成長を担うプロパティマネジメント事業の拡大に加え、インベスト事業の貢献（サブリース物件の売却）によるものです。





Topics

## 管理戸数が8,754戸と前期比で127.0%と大きく増加

アンビションの中核事業であるプロパティマネジメントでは、東京近郊を中心としたサブリース物件の管理戸数が1,859戸増加しました。また、今年度注力した自社開発物件の販売も管理物件の増加に寄与しています。



## さらなる成長に向けて（ホープ少額短期保険の事業化）

連結子会社である株式会社ホープ少額短期保険を設立・開業いたしました。当初はAMBITIONグループの各店舗を代理店とし、グループの管理物件や仲介物件に対して保険の販売を行います。



## Index

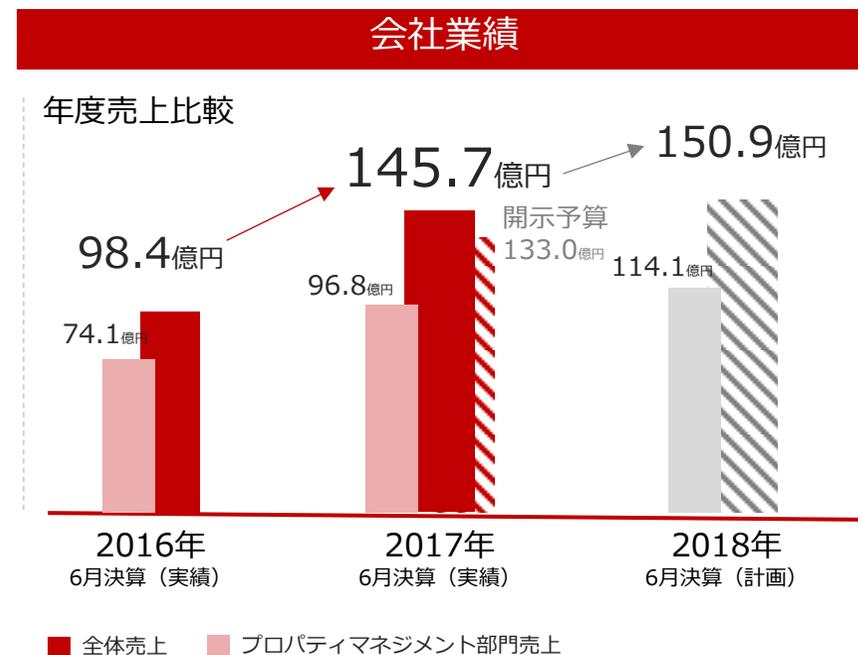
-  01 会社概要及び事業の現況 **Progress of Our Business**..... 7
-  02 決算サマリー **Financials Summary** ..... 12
-  03 AMBITIONの成長戦略 **Future Concrete Measure** ..... 23

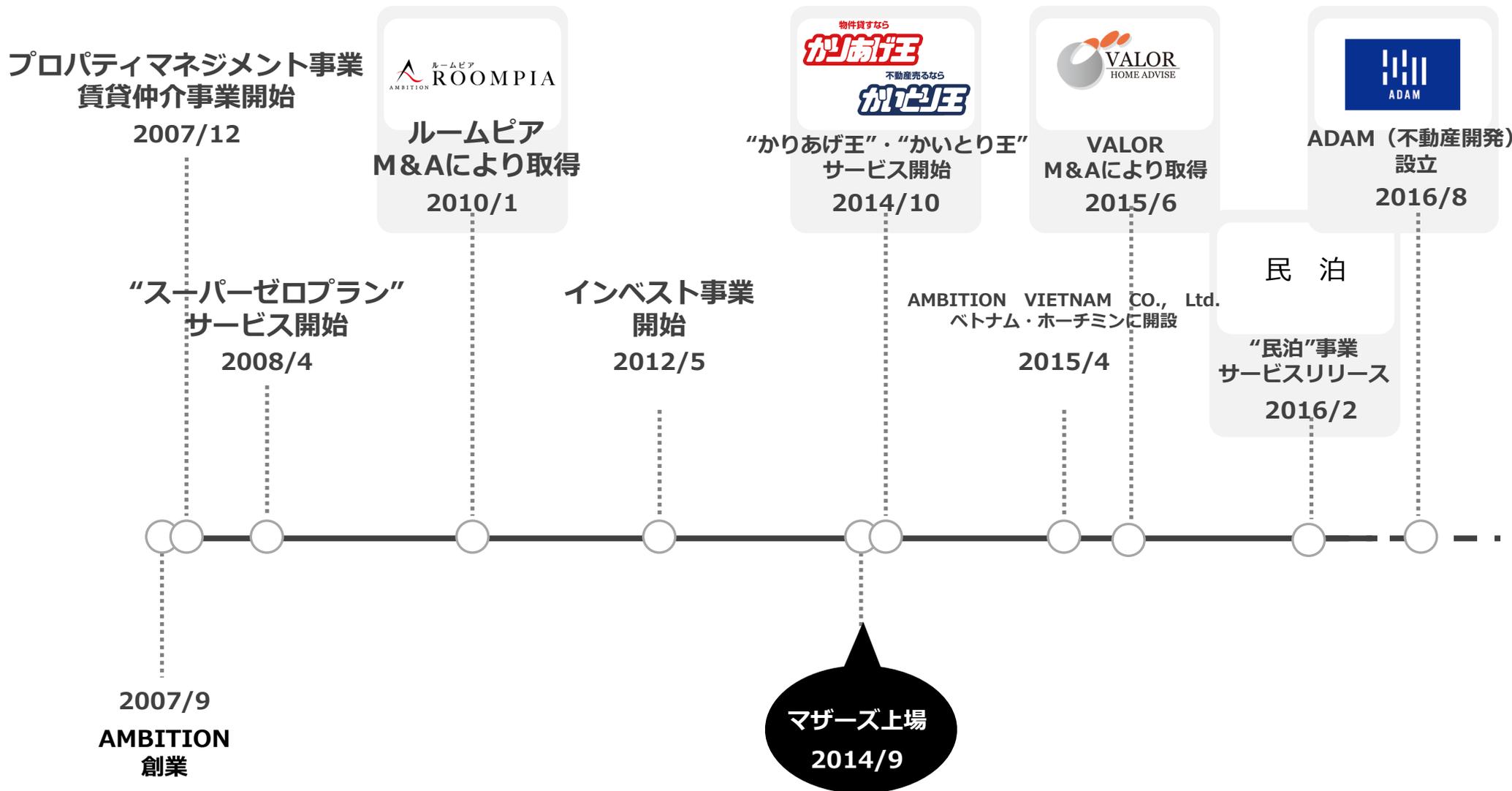
01

# 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
- **所在地** : 東京都渋谷区神宮前2丁目34-17 住友不動産原宿ビル2階
- **代表者** : 清水 剛 (しみず たけし)
- **設立日** : 2007年9月
- **資本金** : 379,780,200円 (払込資本 719,560,400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)





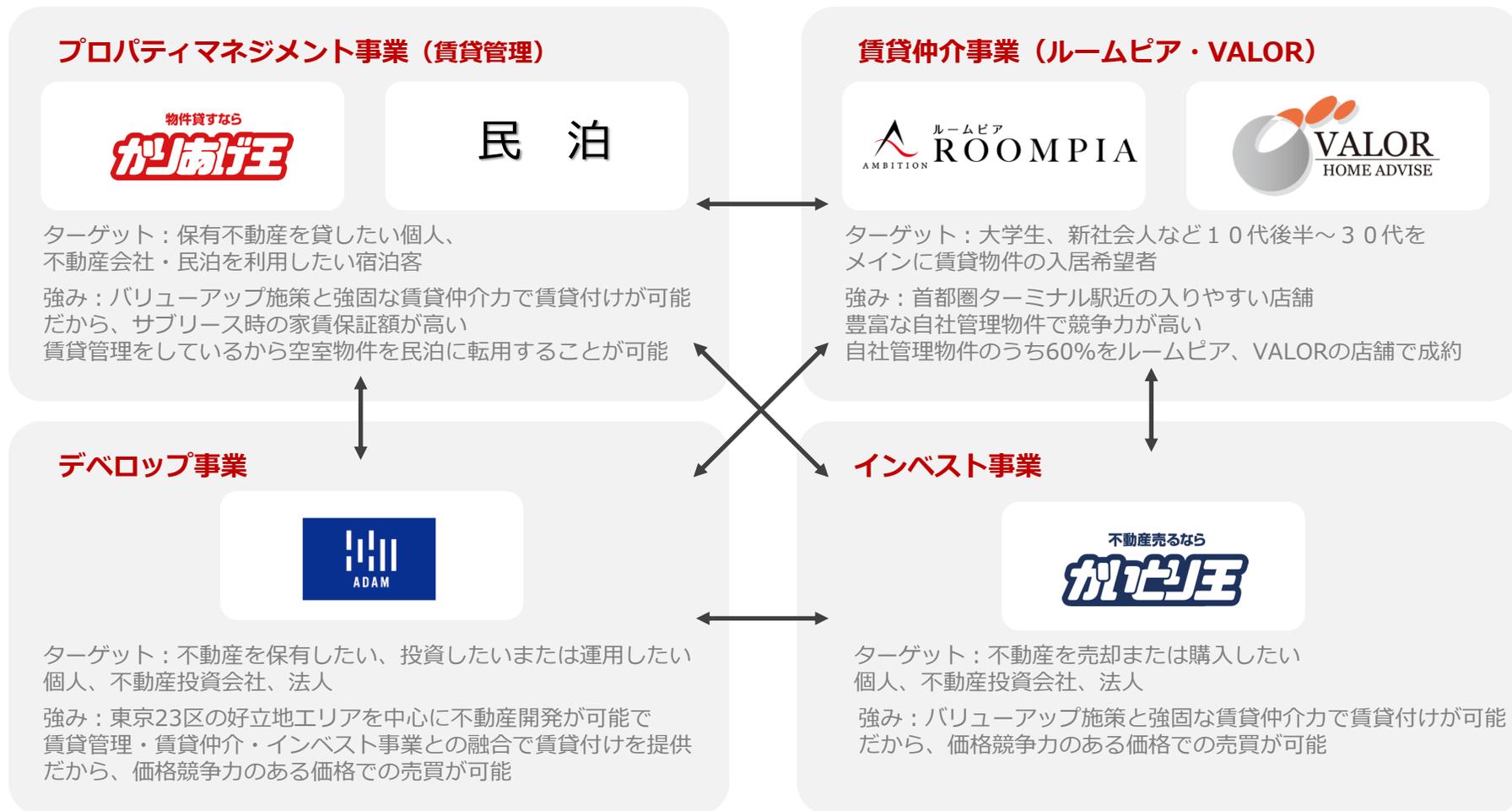


民 泊



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	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	<a href="http://www.am-bition.jp/">http://www.am-bition.jp/</a>	<a href="http://www.am-bition.jp/minpaku/">http://www.am-bition.jp/minpaku/</a>	<a href="https://www.am-bition.com/">https://www.am-bition.com/</a>	<a href="http://www.roompia.jp/">http://www.roompia.jp/</a>	<a href="http://www.valor8600.com/">http://www.valor8600.com/</a>	—

- 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



# 売上高・利益面ともに期初計画を上振れて着地

## 事業規模は継続的に拡大

- 連結売上高：145.7億円（前期比148.1%）

## 営業利益・経常利益 大幅アップ

- 営業利益：2.91億円（前期比146.1%）
- 経常利益：2.68億円（前期比137.2%）

## サブリース管理戸数 の更なる増加

- 管理戸数：8,754戸（前期比127.0%）



# 145.7億円

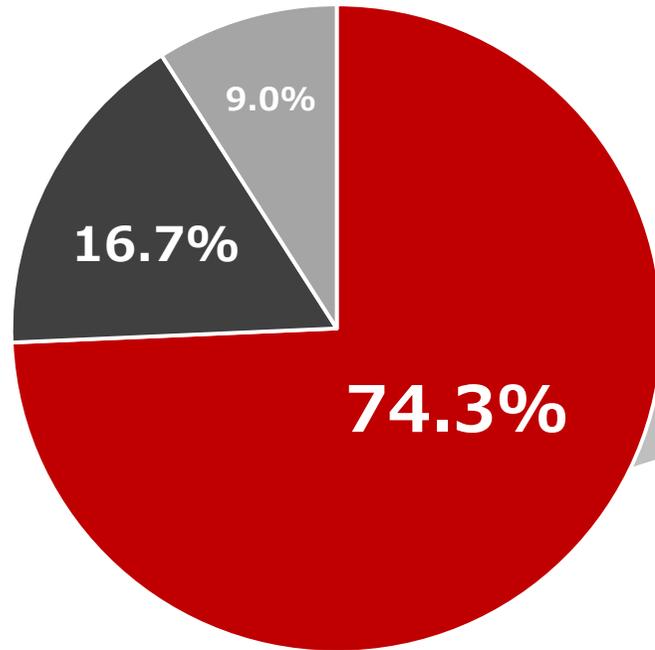
前年98.4億円（148.1%）

## 管理物件数の継続的な増加で売上も大幅増加

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よるサブリース物件契約が前期比127.0%を達成したことで、事業領域別売上が96.8億円まで増加。

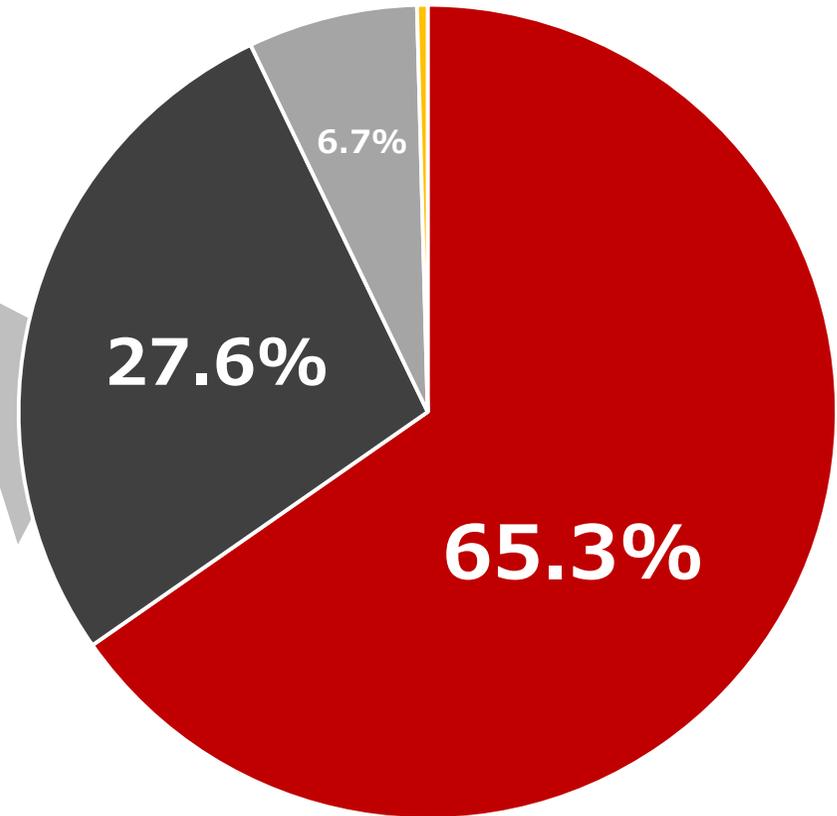
弊社のサブリース事業の管理戸数の増加の拡大展開によりシナジー効果が生まれ、インベスト部門の拡大に繋がりました。

2016年6月期 (通期)

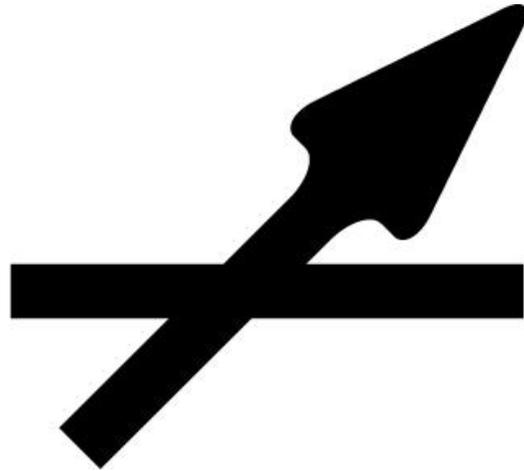


<span style="color: red;">●</span> プロパティマネジメント事業 (賃貸管理)	<b>7,415</b> 百万円
<span style="color: darkgrey;">●</span> インベスト事業 (売買)	<b>1,661</b> 百万円
<span style="color: lightgrey;">●</span> 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)	<b>903</b> 百万円

2017年6月期 (通期)



<span style="color: red;">●</span> プロパティマネジメント事業 (賃貸管理)	<b>9,682</b> 百万円
<span style="color: darkgrey;">●</span> インベスト事業 (売買)	<b>4,090</b> 百万円
<span style="color: lightgrey;">●</span> 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)	<b>995</b> 百万円
<span style="color: yellow;">●</span> その他事業 (ベトナム)	<b>62</b> 百万円



**営業利益：2.91億円**  
**前期比146.1%**

**経常利益：2.68億円**  
**前期比137.2%**

## プロパティマネジメント事業の安定収入＋インベスト事業の貢献

プロパティマネジメント事業における管理物件が順調に続伸する中で、テクノロジーの活用によって営業に関わる販管費を抑制したことも利益貢献いたしました。また、インベスト事業における利益貢献も寄与しました。



**8,754戸**  
前期比127.0%

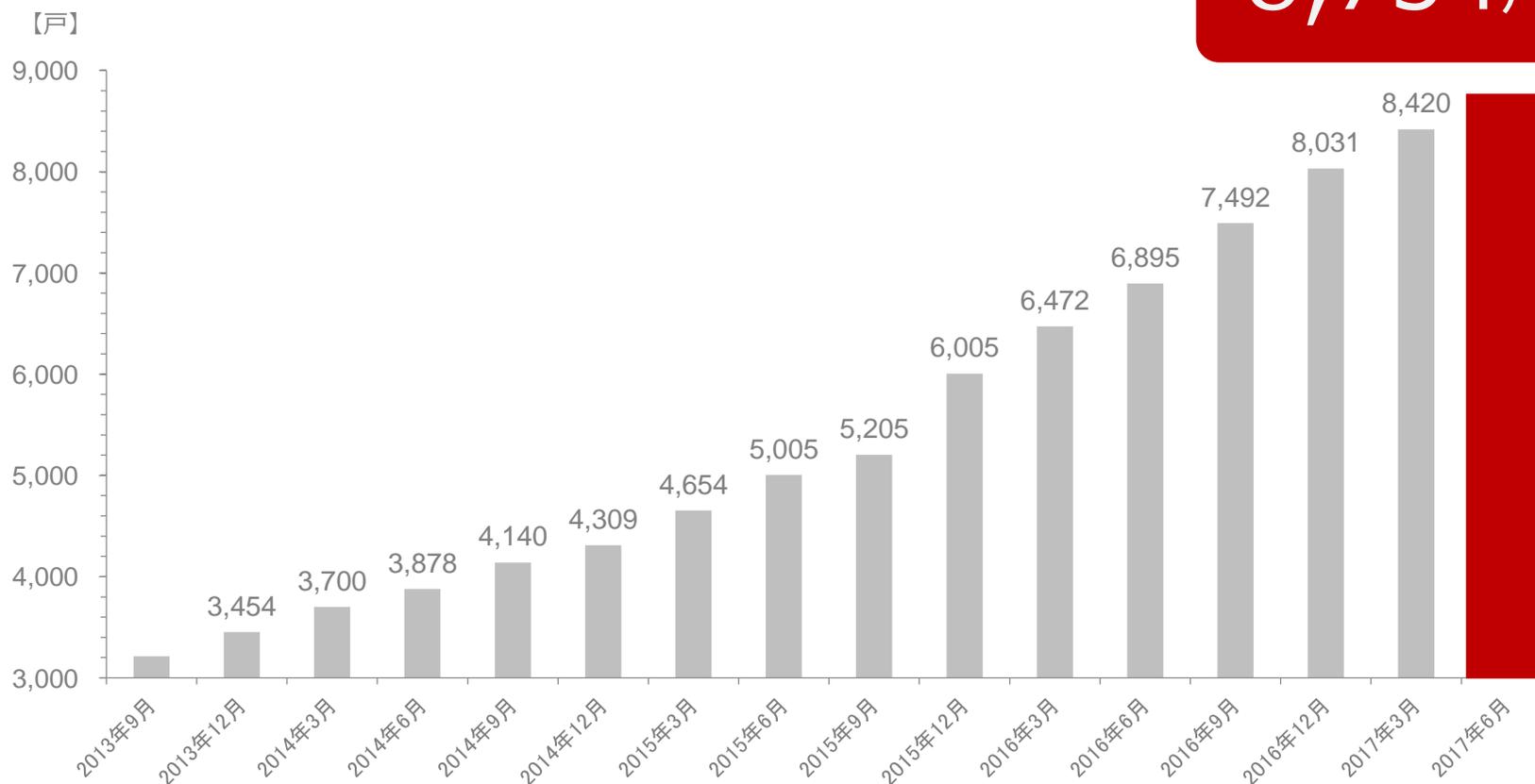
## 前年比1,859戸数の管理戸数の増加

2016年6月に6,895戸であったサブリース管理戸数は、2017年6月現在で127.0%の8,754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。

- サブリースの**管理戸数は8,754戸**（前期比127.0%）となりました。  
（管理戸数は14,000戸を超えております。）  
自社開発物件も加わり積極的なサブリース物件の増加を進めています。

## サブリース管理戸数の推移

8,754戸





# サブリース契約件数 前期比 138.7%

※マスターリース含む

## 右肩上がりが続くサブリース契約件数

需要が高まる1-3月（3Q）から需要期を過ぎた季節要因による影響で92.1%の入居率になりました。新規エリア/新規物件が安定的な入居状況に入るまでには一定の期間を要します。

数年後の安定収益の増加を見据えて、新規物件を大幅に増加させてきました。

これにより入居率が一時的に微減していますが、契約件数は前期比で大幅増いたしました。

（2016年6月期：2,963件 → 2017年6月期：4,110件）

今後も安定収益の増加を目指し、継続して大規模な管理物件の増加維持をしていきます。

また営業体制を強化して今後も高い入居率を維持していきます。

- 売上高は前期比148.1%を達成。
- サブリース物件契約が前期比127.0%となり、売上が大きく続伸。
- インベスト事業での自社開発物件の販売が大きく寄与。

## 連結P/Lサマリー

(百万円)

	2016年6月期 通期	2017年6月期 通期	前期との比較	
	金額	金額	増減額	前期比
売上高	9,841	14,578	4,736	148.1%
売上総利益	1,916	2,381	465	124.3%
販売費及び一般管理費	1,717	2,090 ※1	373	121.8%
営業利益	199	291	91	146.1%
経常利益	195	268	72	137.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	109	148	39	135.9%

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。 ※1

- 総資産39億7300万円となり、前期比6億8700万円増加となりました。
- 総資産は、固定資産が3億900万円増加し、純資産が5億2800万円増加しました。

## 連結B/Sサマリー

(百万円)

	2016年6月期末	2017年6月期末	増減額
流動資産	2,580	2,958	+377
固定資産	700	1,009	+309
資産合計	3,286	3,973	+687
負債	2,538	2,697	+159
有利子負債	1,497	1,398	△98
純資産	747	1,276	+528
負債純資産合計	3,286	3,973	+687

FY2017 業績 & FY2018 予想

(百万円)

	2017年6月期 実績	2018年6月期	
		予想	前期比
売上高	14,578	15,099	103.6%
営業利益	291	324	111.3%
経常利益	268	300	111.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	148	167	112.6%

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ます。

## 民泊需要などへの対応

民泊コンシェルジュの提供開始、「クチコミアワード2016」受賞した『セジヨリ池上(C'est joli IKEGAMI)』に続く民泊物件の提供。エボラブルアジアとの連携強化により環境整備を促進します。

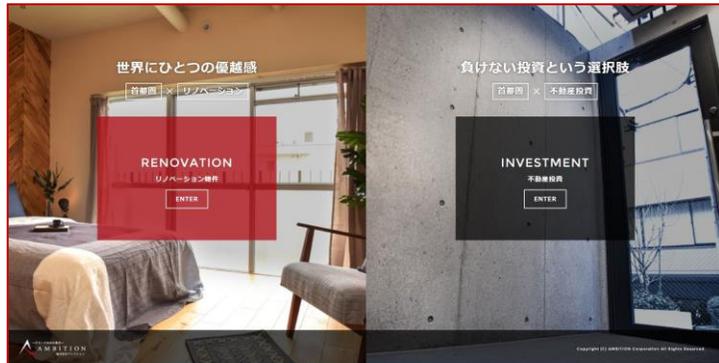
## 積極的な物件取得

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ます。管理物件は8,754戸数（サブリース）となりました。

## 新しいビジネスモデル

ブロックチェーン技術やAIチャットの活用による接客サービス向上施策に積極投資。アンビション電力やホープ少額短期保険（許認可取得）などの新規事業も事業化を促進しています。

## ■ インベスト事業 ホームページ



2016年10月7日にリニューアルしたインベスト事業ホームページ (<http://www.am-bition.com/>) では、“類似のない価値の発見”をコンセプトとするリノベーション物件ページと“本当の「資産」の意味を知る”をコンセプトとする投資不動産ページの2タイプのコンセプトページで、広く売買を検討している顧客に物件の提案を行います。

■ インベスト事業 ホームページ  
<http://www.am-bition.com/>

## ■ ルームピア ホームページ



デザイナーズ賃貸の部屋探しサイトRoompia (<https://roompia.jp>) のユーザーインターフェイスを改良し、部屋探しをする顧客が自分の住みたい物件を探すことができるサイトとしています。当社グループの強みでもある“デザイナーズ賃貸マンション”や敷金礼金等契約金がかからない“スーパーゼロプラン”を利用できる物件も分かりやすく検索することができます。

■ ルームピア ホームページ  
<https://roompia.jp/>

## ■ 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」の情報をお届けしています。

■ 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と業務提供して提供して、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/>

**TOPICS1 : 2016年4月 AI（人工知能）を活用したお客様対応の充実**

---

**TOPICS2 : 2016年9月 リーウェイズ株式会社と資本提携**

---

**TOPICS3 : 2016年11月 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**

---

**TOPICS4 : 2017年3月 Booking.com「クチコミアワード2016」で高評価 8.8 を受賞**

---

**TOPICS5 : 2017年3月 民泊コンシェルジュサービスの開始**

---

**TOPICS6 : 2017年6月 エボラブルアジアへの第三者割当増資を実施**

---

**TOPICS7 : 2017年7月 ホープ少額短期保険の事業化（許認可取得）**

---

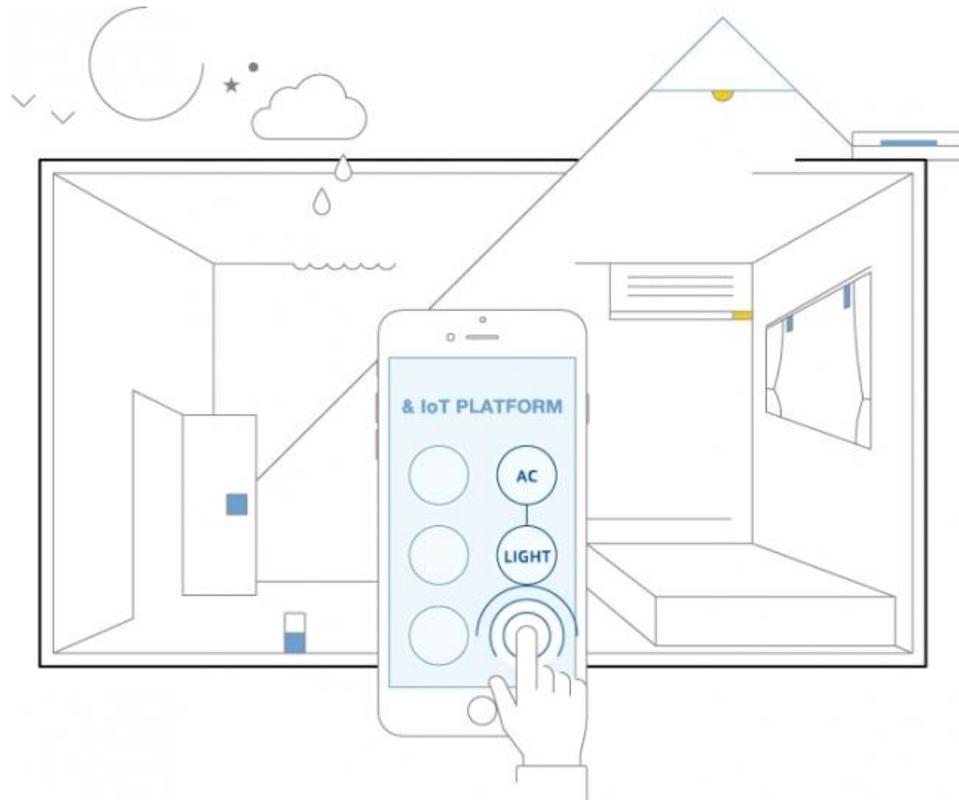
■IoTを活用した宿泊施設の開発：「&AND HOSTEL」と事業協力合意



## 近未来のIoTルーム

「&AND HOSTEL」は、and factoryがプロデュースする日本初のIoT体験型宿泊施設です。最先端のIoTデバイスを1ヶ所に集結させたスマートホステルで、近未来のIoTルームを設置することにより部屋自体がエンターテインメント空間となり、宿泊体験を観光目的の一つとしてお楽しみ頂けます。既にand factoryは、福岡・博多、東京・浅草北、東京・上野に展開しており、今回、AMBITIONは顧客の多様なニーズに応える為、「&AND HOSTEL」との事業協力に合意し、IoTを活用したスマートホステルの物件開発に着手いたします。

■ IoTを活用した宿泊施設の開発：「&AND HOSTEL」と事業協力合意



# & AND HOSTEL

&AND HOSTELでは一つのアプリで全てのデバイスを操作できるよう、独自開発した専用の『&IoT Platform』アプリをご用意しています。ユーザー体験をよりスマートにすることで、シームレスな近未来のデジタルライフを実現します。

## ■ 「アンビション電力」提供開始



# 入居者向けの電力サービス

2016年4月1日より、電気の小売業への参入が全面自由化され、家庭や商店も含む全ての消費者が、電力会社や料金メニューをライフスタイルに合わせサービスを自由に選択できるようになりました。AMBITIONでは、福島電力株式会社と業務提携し、サブリース物件を含めた管理物件（約14,000室）の入居者向けに東京電力等の地域電力会社が販売する価額より割安な料金プランである「アンビション電力」のサービスを開始いたしました。また合わせて、東日本大震災の復興支援に寄付することができるプランも提供しています。

■ 「アンビション電力」 提供開始

アンビション電力  
AMBITION ELECTRIC POWER CO., LTD.

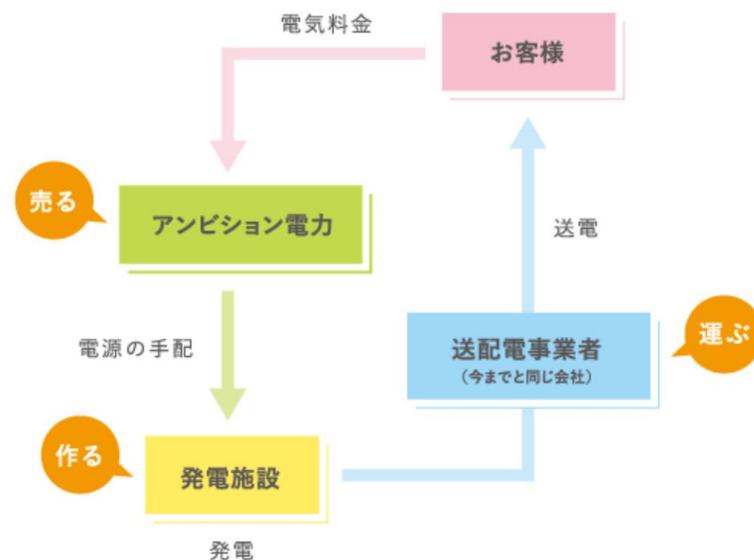
いちばん使われているエリア帯の料金を  
**5%OFF**

- かんたん切替**  
お手続きは書類の記入のみ
- ¥0 切替無料**  
切替費用は一切かかりません
- 変わらない品質**  
停電が増える心配はありません

アンビション電力で復興支援 収益の一部は東日本大震災の被災地へ還元。普段の生活が被災地応援につながります。

電気供給のしくみ

電気を「運ぶ」のはこれまでと同じ配電送電事業者です。  
だから電力会社を切り替えても  
電気の品質低下や停電が増える心配はありません。



## ■株式会社ホープ少額短期保険の設立



株式会社 **ホープ少額短期保険**

# 入居者向けの保険サービス

少額短期保険会社とは、2006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保険会社です。扱える商品は、その名の通り「少額」の保険金額で保険期間が「短期」の保険のみですが、リーズナブルでシンプルな保障や、ユニークな保障などバラエティに富んだ商品が多くあります。ホープ少額短期保険は、少額短期保険業の特徴を活かし、ANBITIONグループの管理物件や仲介物件に関わるお客様に対し、賃貸住宅入居者向け家財保険・賠償責任保険、賃貸オフィス・飲食店入居者向けの保険などをお薦めしていきます。

## ■株式会社ホープ少額短期保険の設立

ホープ少額短期保険は賃貸物件の入居者様に家財保険・賠償保険を提供します。

**株式会社ホープ少額短期保険**

ご契約内容・商品に関するお問い合わせ  
☎ 0120-800-192

お問い合わせ

ホーム 商品のご案内 解約・契約変更 事故が起こったら よくあるご質問 会社情報

事故受付  
**24時間  
365日**

**すまいのリスクを  
しっかりサポート!**

家財保険・テナント保険は  
充実補償のホープ少額短期保険にお任せください。

**すまいの安心保険**  
居住用住宅における様々な  
リスクをしっかりサポート!!

**テナントの安心保険**  
テナント入居者の皆様の様々な  
リスクをしっかりサポート!!

**家財保険**  
『すまいの安心保険』は居住用住宅にお住まいの方を対象とし、お客さまの家財の補償に加え、家主様、第三者への賠償責任の補償もセットにした保険です。

事故受付  
**24時間  
365日**

[> 詳しく見る](#)

**テナント保険**  
『テナントの安心保険』はテナント入居者の皆さまの業務用の仕器・備品類と家主・第三者の方への賠償責任を補償する保険です。

事故受付  
**24時間  
365日**

[> 詳しく見る](#)

すまいの安心保険補償内容

家財保険

- 1 火災
- 2 落雷
- 3 破裂または爆発
- 4 給排水設備に生じた事故または他人の戸室で生じた事故による水漏れ
- 5 風災・ひょう災・雪災
- 6 建物外部からの物体の飛来、落下、衝突、倒壊
- 7 騒ぎようおよび類似の集団行為または労働争議
- 8 家財の盗難
- 9 通貨の盗難
- 10 預貯金証書の盗難
- 11 いたずら
- 12 水害

持ち出し家財保険金	臨時費用保険金	ドアロック交換費用保険金
ピッキング防止費用保険金	残存物清掃費用保険金	近隣避難費用保険金
緊急避難費用保険金	遺品整理費用保険金	

**Booking.com**

**Guest Review Awards 2016**

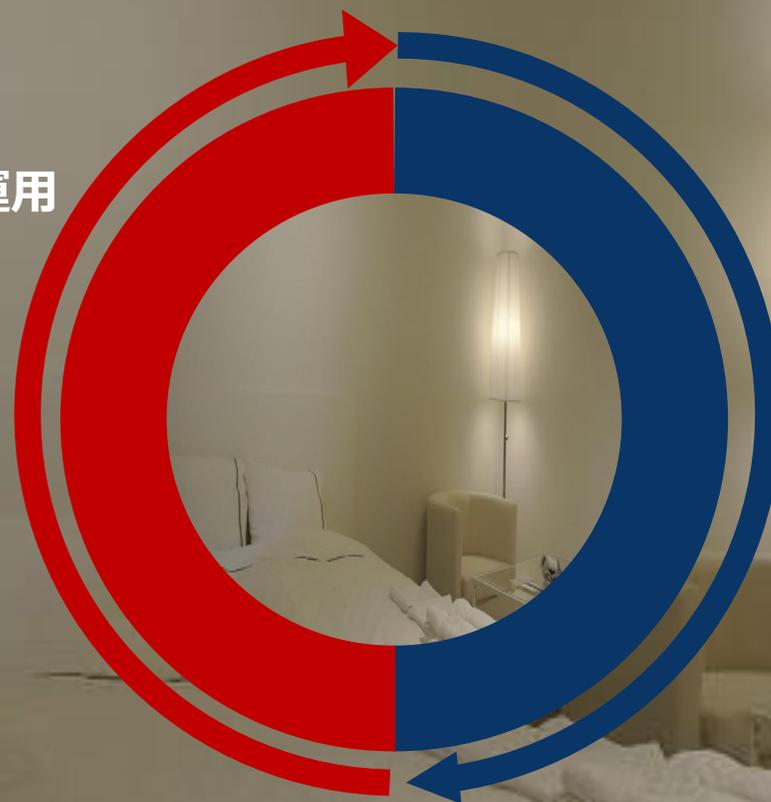
**C'est joli ikegami 8.8/10.0**

## アンビション民泊物件の東京第2号！ 大田区『特区民泊事業』で事業認定

2017年6月9日に「住宅宿泊事業法案」が国会で成立しました。

「住宅宿泊事業法」は、訪日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めたものです。AMBITIONは、法制化の前からこの国家戦略の波にいち早く対応し、AMBITIONの管理物件『セジヨリ池上』は、特区民泊事業認定を受け、世界最大の旅行予約サイトである「Booking.com」からも表彰を受けております。第2号物件として大田区羽田地区の当社物件が特区民泊事業の認可を受けました。

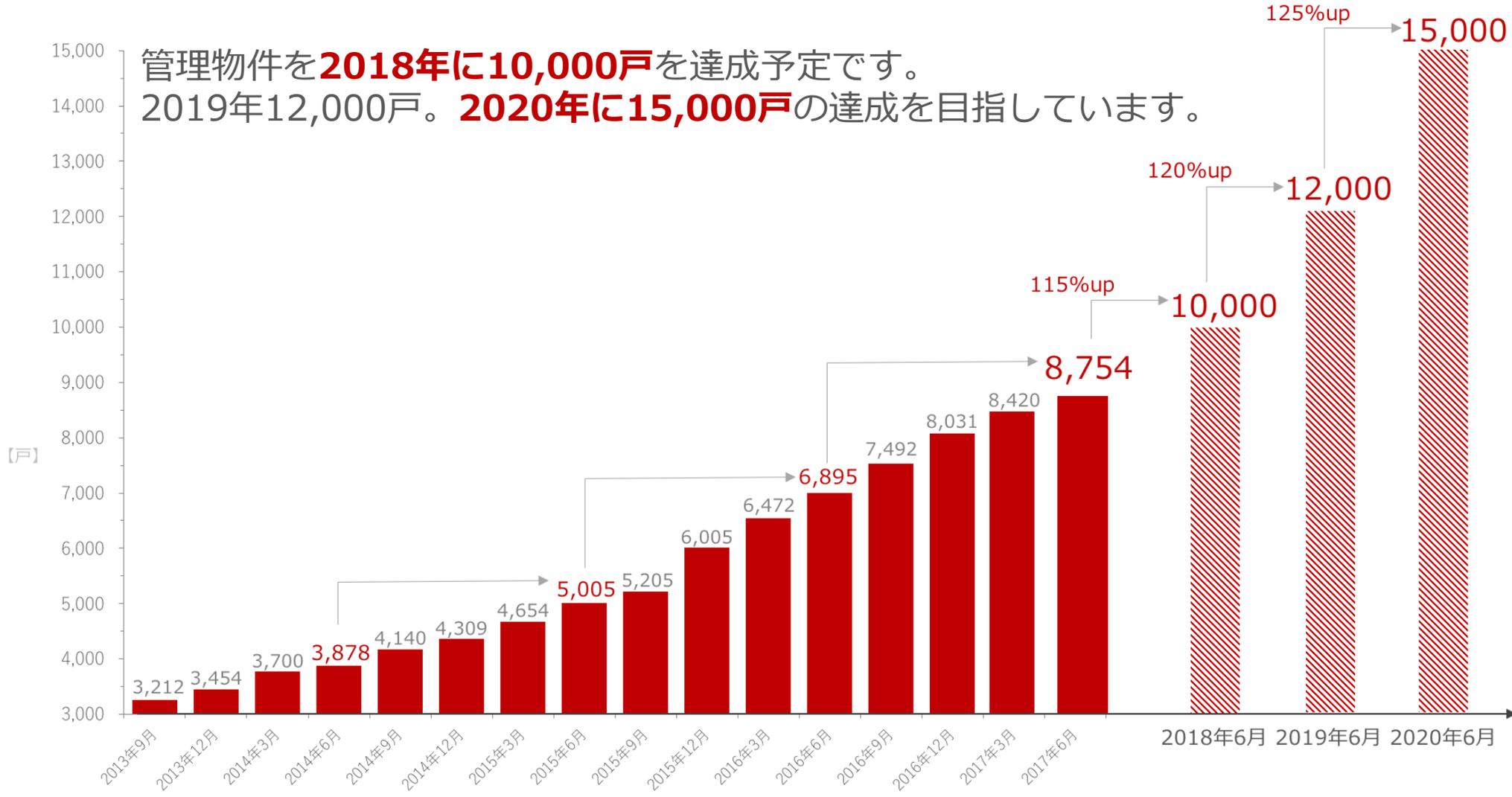
最大180日経過後  
不動産賃貸としての運用



最大180日  
民泊としての運用

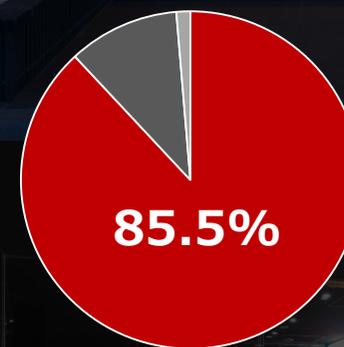
「民泊」について、部屋を貸し出せる日数を年**180日**以下とすることを条件に全国解禁となることが見込まれていま  
す。アンビションでは、法令のガイドラインに準拠する形での民泊ビジネスの促進を進めております。

管理物件を**2018年に10,000戸**を達成予定です。  
**2019年12,000戸**。**2020年に15,000戸**の達成を目指しています。



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  
**7,214件 (82.4%)** 2017年6月現在  
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

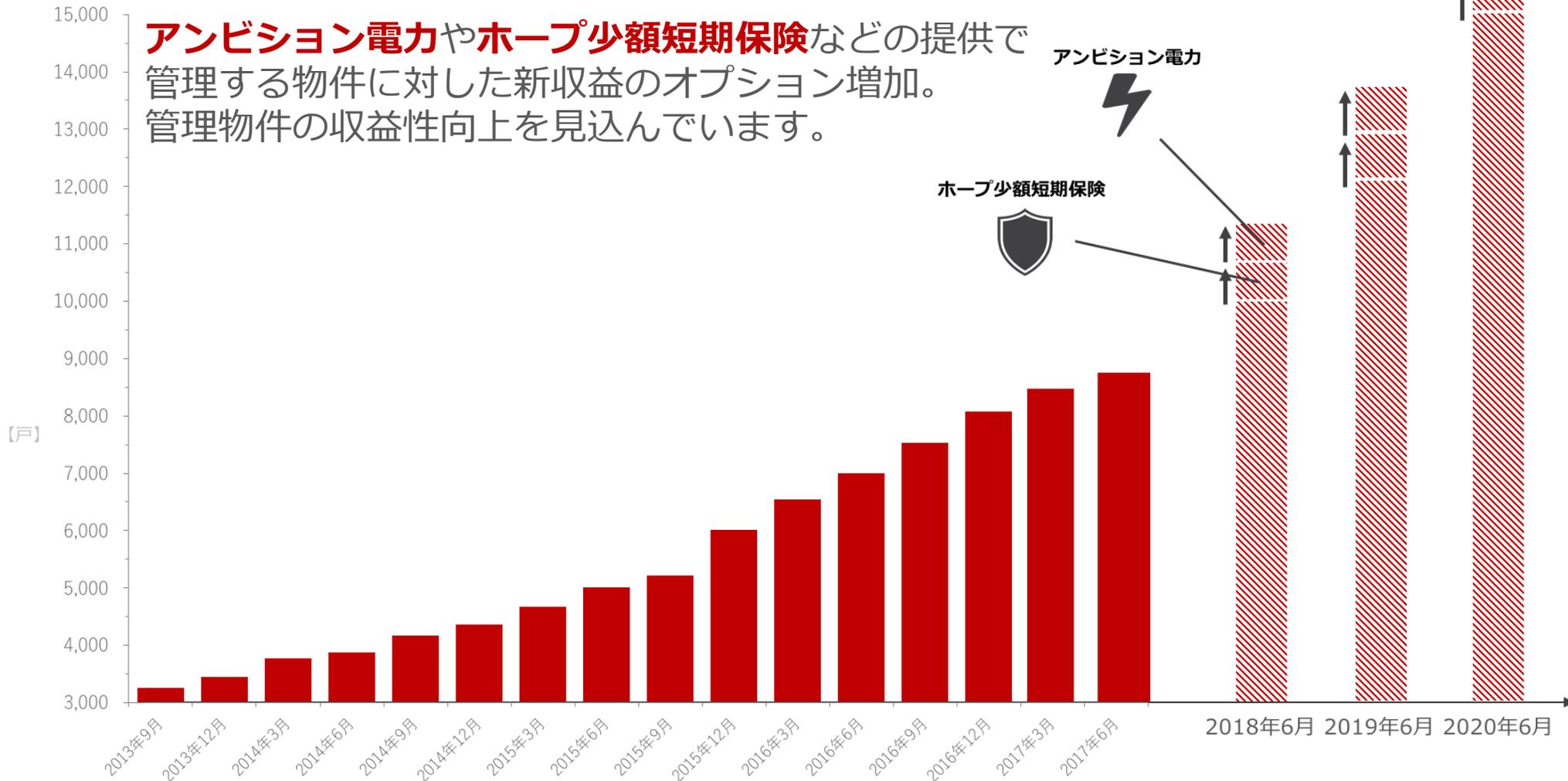


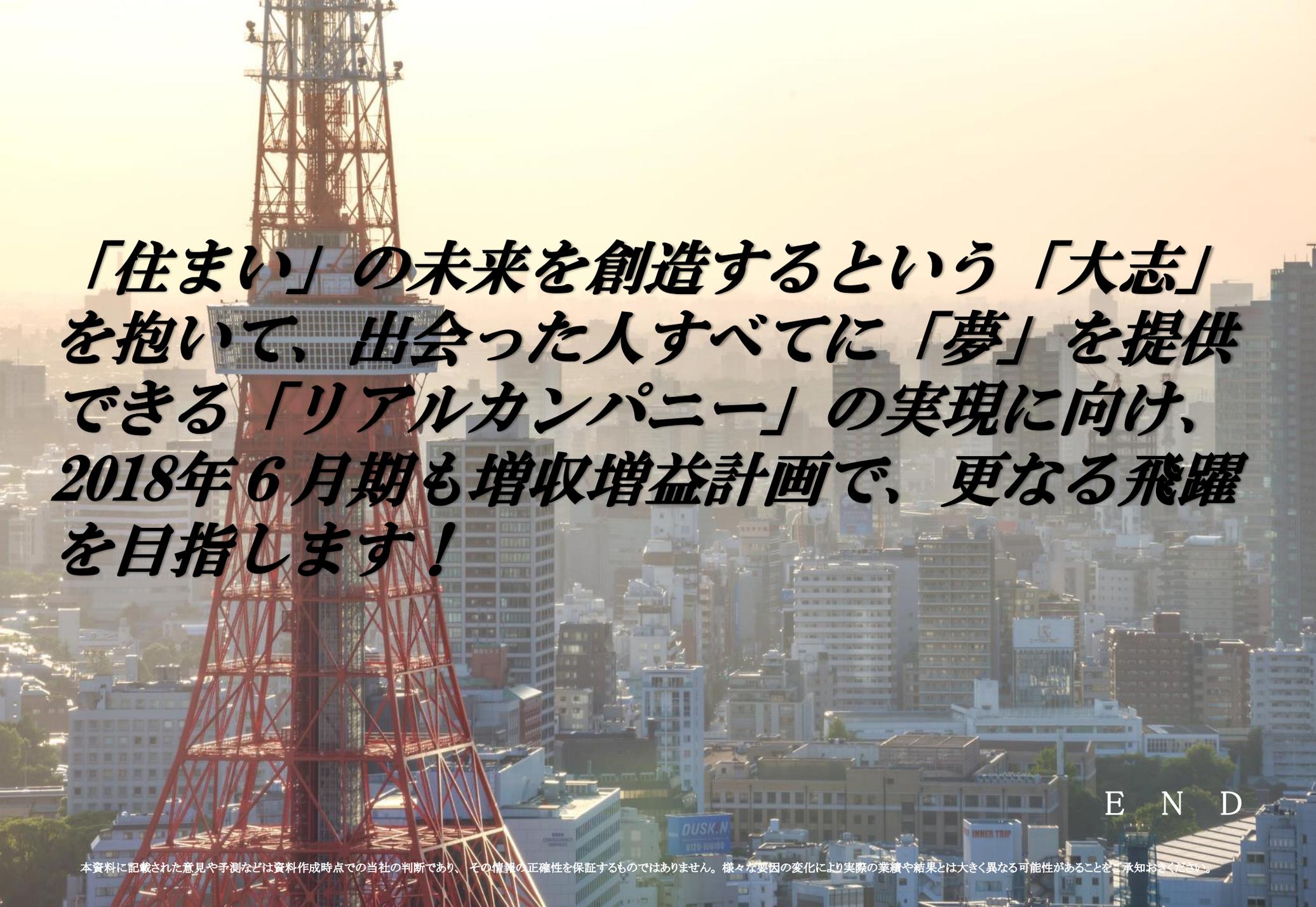
● 東京都	7,481件
○ 神奈川県	1,100件
● 埼玉県	117件
● 千葉県	47件

- 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。

## ストック収入の増加→安定収益への布石

**アンビション電力**や**ホープ少額短期保険**などの提供で  
管理する物件に対する新収益のオプション増加。  
管理物件の収益性向上を見込んでいます。



A photograph of the Tokyo Tower and the surrounding city skyline at sunset. The tower is a prominent red lattice structure on the left side of the frame. The city buildings are visible in the background, with a warm, golden light from the setting sun. The text is overlaid on the image in a bold, black, sans-serif font.

**「住まい」の未来を創造するという「大志」  
を抱いて、出会った人すべてに「夢」を提供  
できる「リアルカンパニー」の実現に向け、  
2018年6月期も増収増益計画で、更なる飛躍  
を目指します！**

E N D