

FY2018 1Q Financial Results

# 決算補足説明資料

平成30年6月期（1Q）

株式会社AMBITION（3300）

平成29年11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。





## 2018年1Q 売上33億1500万円 昨年比119.8%達成 (経常利益-5300万円 昨年比で大きく圧縮)

2018年1Qのアンビシヨングループ連結売上が33億1500万円、経常利益-5300万円と引き続き伸長しました。  
なお1Qの売上及び利益には、昨年度に買収したヴェリタスグループのを含みません。  
ヴェリタスグループの売上及び利益は、2Q以降で計上されます。



## 管理戸数が8,920戸と昨年同期比で119.1%と増加

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前年同期比1,428戸増加しました。1Qは不動産賃貸において閑散期であり、管理物件の増加を一時的に抑えています。

## 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

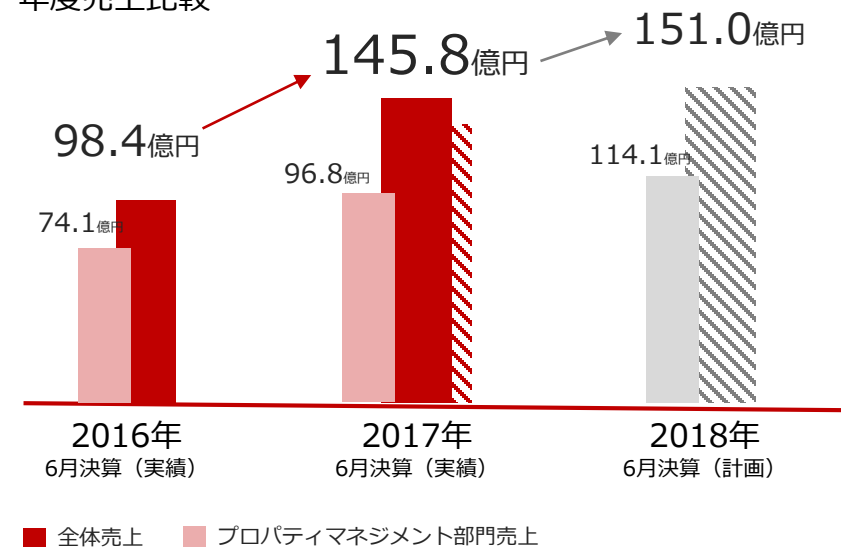


2017年9月末時点 **ヴェリタスグループ買収前**

- **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** : 379,779,600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

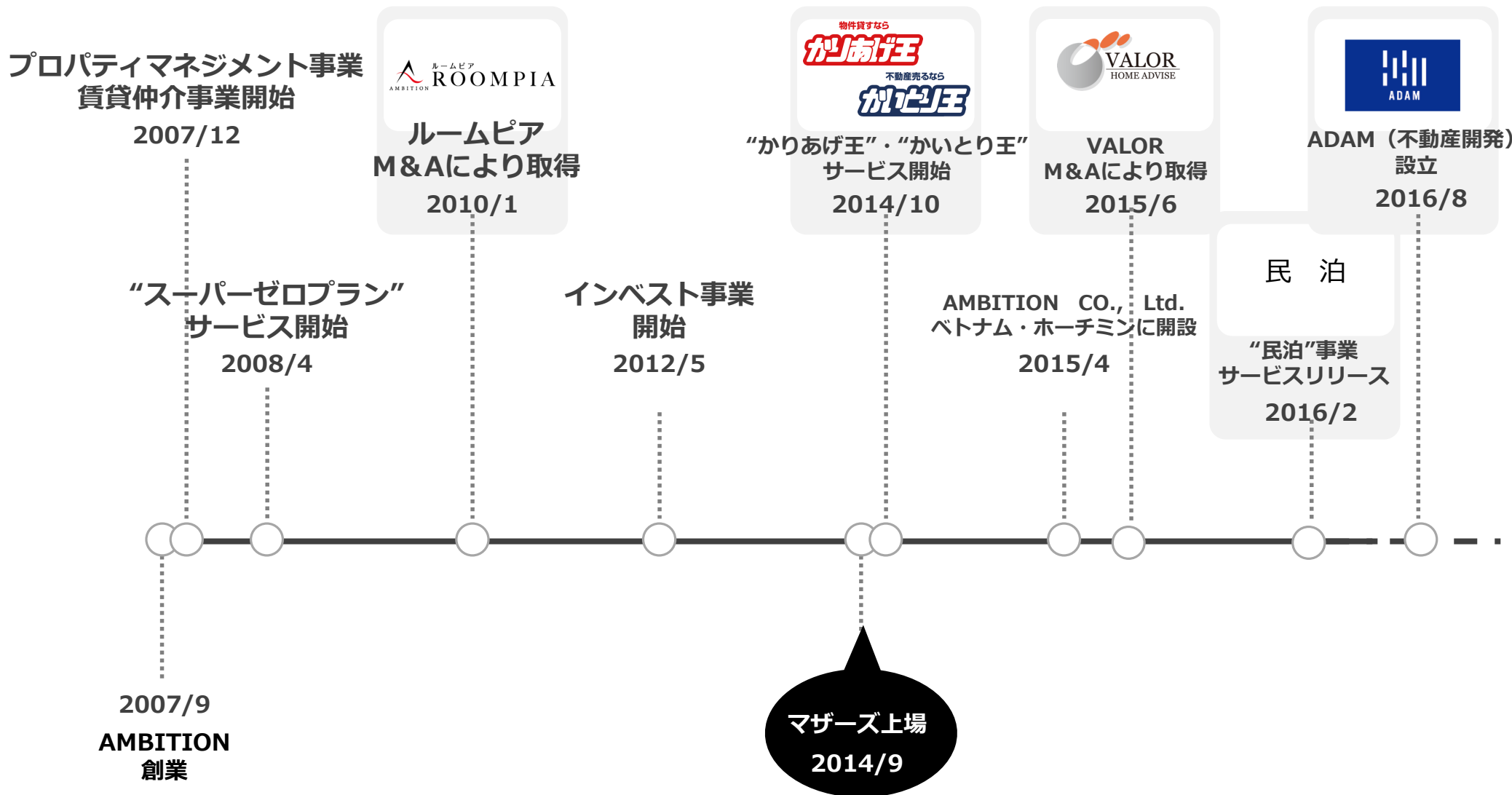
## 会社業績

年度売上比較



# 事業の拡大とサービス拡充の軌跡

2017年9月末時点 **ヴェリタスグループ買収前**





2017年9月末時点 **ヴェリタスグループ買収前**

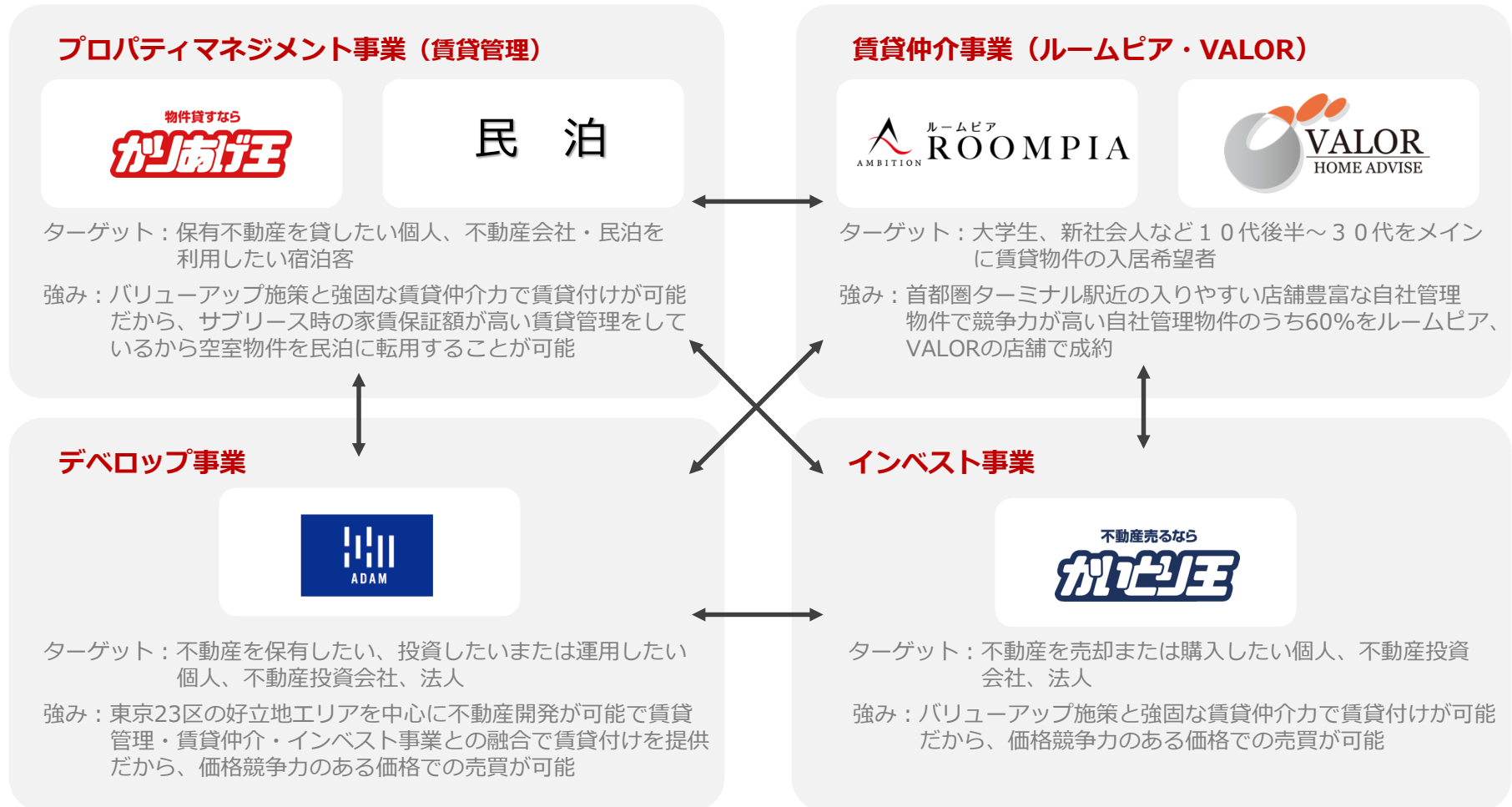


民 泊



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>	—

2017年9月末時点 **ヴェリタスグループ買収前**



02

# 決算サマリー



**基幹事業の売上拡大**

- 連結売上：33億1500万円（前年同期比119.8%）

**サブリース管理戸数  
の更なる増加**

- 管理戸数：8,920戸（前年同期比119.1%）



# 33億1500万円

前年27億6600万円（119.8%）

## 中核事業であるプロパティマネジメントでの売上向上

アンビショングループの中核事業であるプロパティマネジメントの売上向上を受けて  
昨年同期比で、119.8%の売上成長となりました。

2017年10月に買収を行なった、不動産開発事業を担うヴェリタスグループの売上は、  
1Qには含まれず、2Qより計上することになっております。



**8,920戸**  
前年同期比119.1%

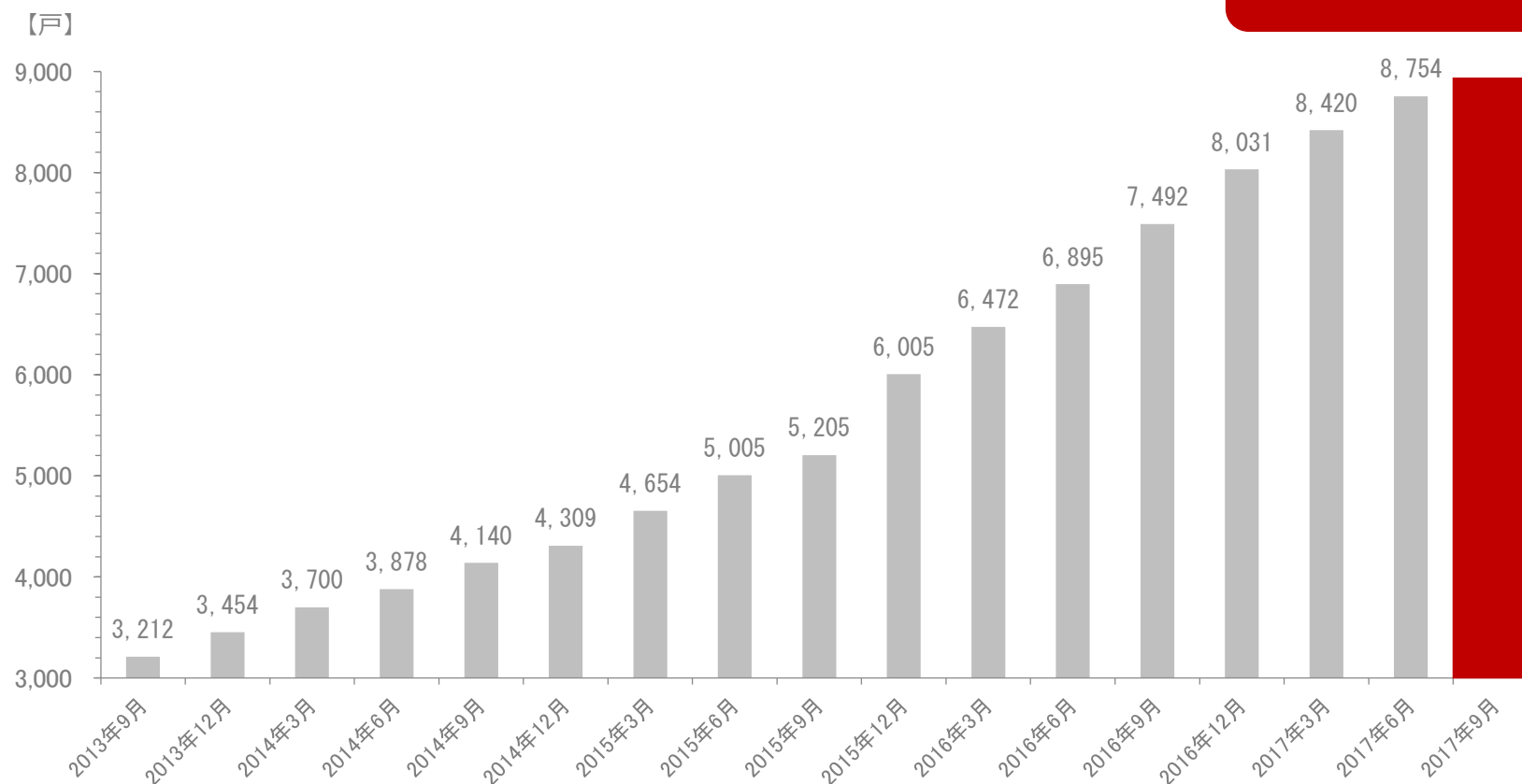
## 事業拡大に必要な管理戸数増加を確保

2016年9月に7,492戸であったサブリース管理戸数は、2017年9月現在で119.1%の8,920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8,920戸**（前年同期比119.1%）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

**8,920戸**





**93.8%**

昨年同月90.1%

## 営業体制強化による入居率の大幅改善

昨年度まで先行投資として大きく増加させてきた管理物件を増加率を一時的に抑える一方で、営業体制の強化が浸透して、昨年同期比で90.1%から93.8%と入居率が大きく上昇致しました。プロパティマネジメントは、アンビショングループにおいて今後も中核事業となります。管理物件数の継続的な増加と入居率の維持・向上に努めて行きます。



- 売上高は前年比119.8%を達成。
- 管理物件の入居率の大幅な向上が影響寄与。
- ヴェリタスグループの売上は、2018年6月期2Qから反映になります。

## 連結P/Lサマリー

(百万円)

	2017年6月期 1Q	2018年6月期 1Q	前年同期比	
	金額	金額	前年同期比 差額	前年同期比
売上高	2,766	3,315	548	119.8%
売上総利益	406	483	77	119.0%
販売費及び一般管理費	496	533 ※1	37	107.5%
営業利益	△90	△50	40	-
経常利益	△95	△53	41	-
親会社に帰属する 当期純利益	△57	△41	16	-

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

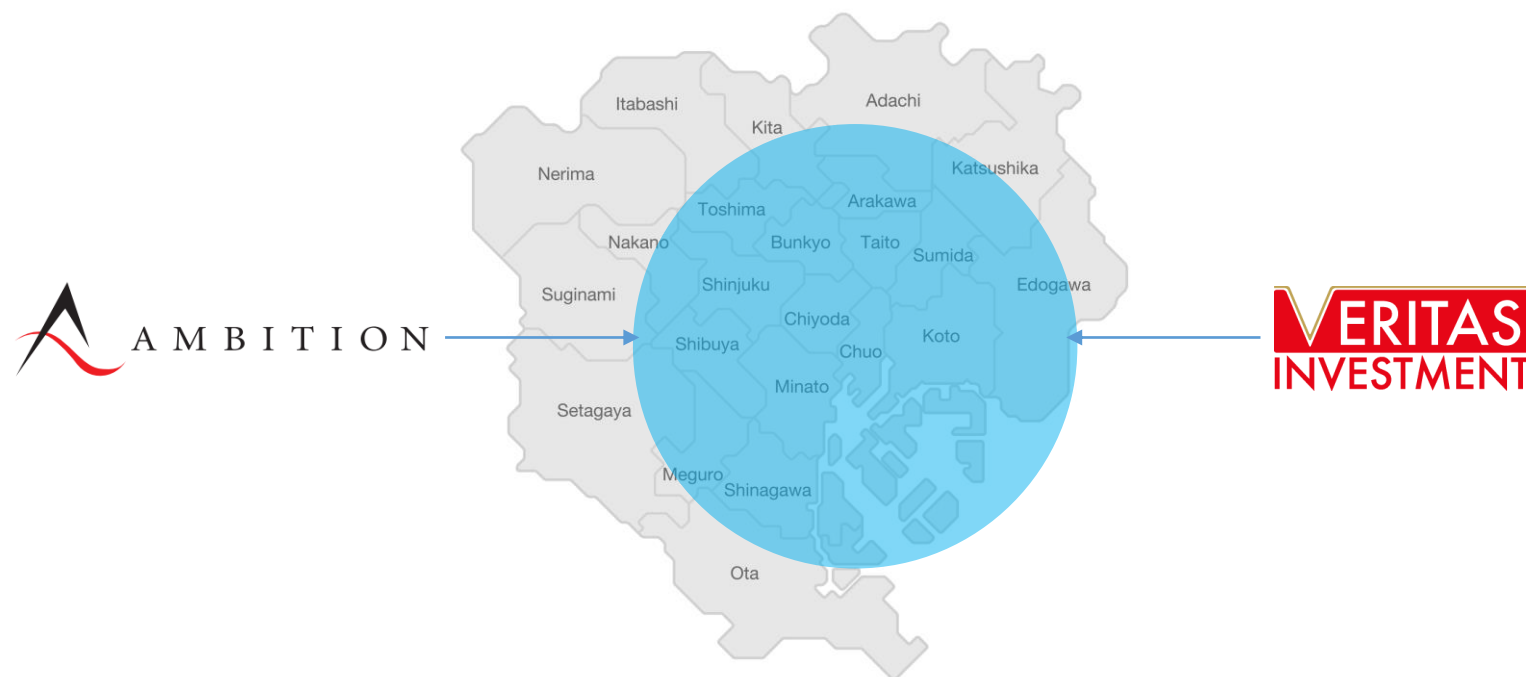
03

## AMBITIONの成長戦略



## アンビションによるヴェリタスの買収に関して 2017年10月3日 発表

アンビションとヴェリタスは、東京23区のプレミアムエリアを中心に事業展開を行なっております。東京23区のプレミアムエリアにおける「賃貸物件管理」から「投資用マンションの開発」及び「販売」まで提供するリーディングカンパニーとして、事業拡大を進めていきます。なお、ヴェリタス買収における業績反映は、2018年度6月期2Qからとなります。





株式会社ヴェリタス・インベストメント

Veritas Investment Co.,Ltd.

設立：2008年3月4日

資本金：1億円（資本準備金5,000万円）

代表者：代表取締役 川田 秀樹

住所：〒150-0043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

事業内容：不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介都市開発に関する企画、  
調査、設計土地建物の有効活用に関する企画、調査、設計（ほか）

前期9月決算：売上86億3,000万円

## 【ヴェリタス・インベストメントの概要】

ヴェリタスは、東京23区のプレミアムエリアと呼ばれる地域を中心に投資用マンションの開発及び販売を行っており、当該領域におけるリーディングカンパニーのひとつです。

社名の「ヴェリタス」は、本物という意味で常にプロ集団であるという意識の元に名付けられています。

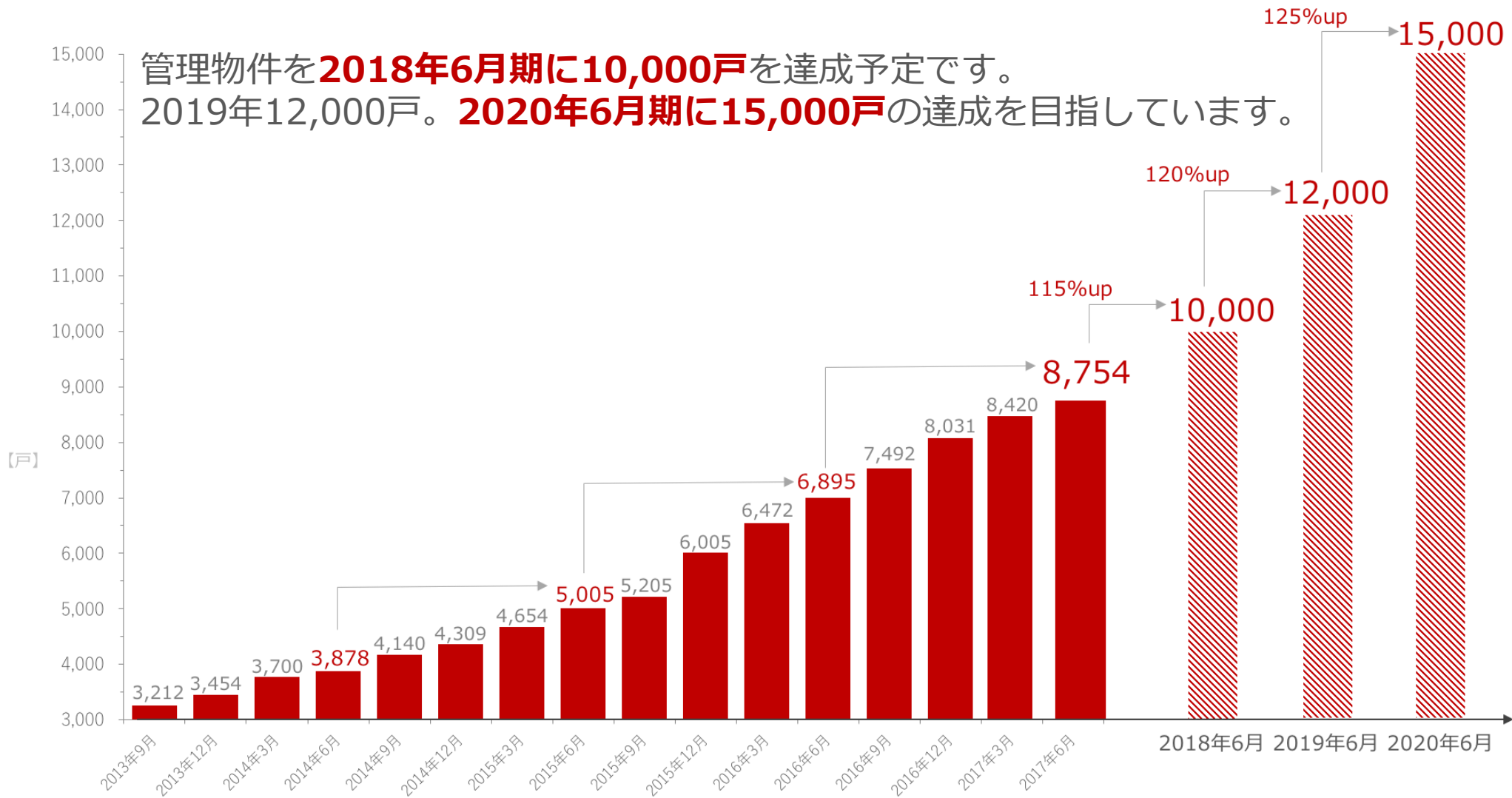
世界中で多くのプロジェクトを手がけインテリアデザイナーでGLAMOROUS率いる森田恭通氏

『CanCam』のトップモデルとして活躍し多くの女性から支持されている押切もえ氏

日本を代表する女性写真家であり映画監督である蜷川実花氏

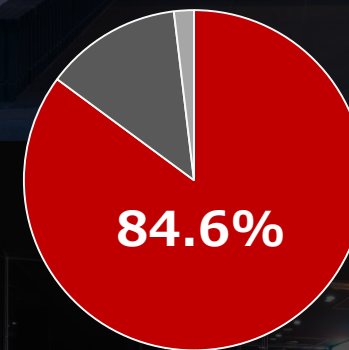
本間正章氏と藤田昌洋氏によるラグジュアリーでカジュアルテイストブランド「mastermind JAPAN」などがプロデュースするデザイナーズマンションの開発実績があります。

管理物件を**2018年6月期に10,000戸**を達成予定です。  
**2019年12,000戸。2020年6月期に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  
**7,546件 (84.6%)** 2017年9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	7,546件
○ 神奈川県	1,151件
● 埼玉県	168件
● 千葉県	55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。



E N D