

FY2018 2Q Financial Results

決算補足説明資料

平成30年6月期（2Q）

株式会社AMBITION（3300）

平成30年2月14日（水）



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2Q 売上高 90億5,575万円 前年比135.5%達成 営業利益も919万円と前年同期比5,762万円的大幅増益

2018年2Qのアンビシヨングループ連結売上が90億5,575万円と引き続き伸長しました。プロパティマネジメントの続伸に加えて、昨年度に買収したヴェリタスグループの売り上げ貢献もあり、創業以来の過去最高売り上げになりました。(2Q時点)
また営業利益も919万円と黒字になり、前年同期比5,762万円的大幅増益となりました。

※通期予想数値 (平成29年11月13日公表) 連結売上高 220億円、連結営業利益 5億円



サブリース管理戸数が9,002戸と前年同期末比で112.1%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973戸増加しました。ヴェリタスの開発物件の管理も含めて、継続的に拡張してまいります。

Index

-  01 会社概要及び事業の現況 **Progress of Our Business** 6
-  02 決算サマリー **Financials Summary** 11
-  03 AMBITIONの成長戦略 **Future Concrete Measure** 21

01

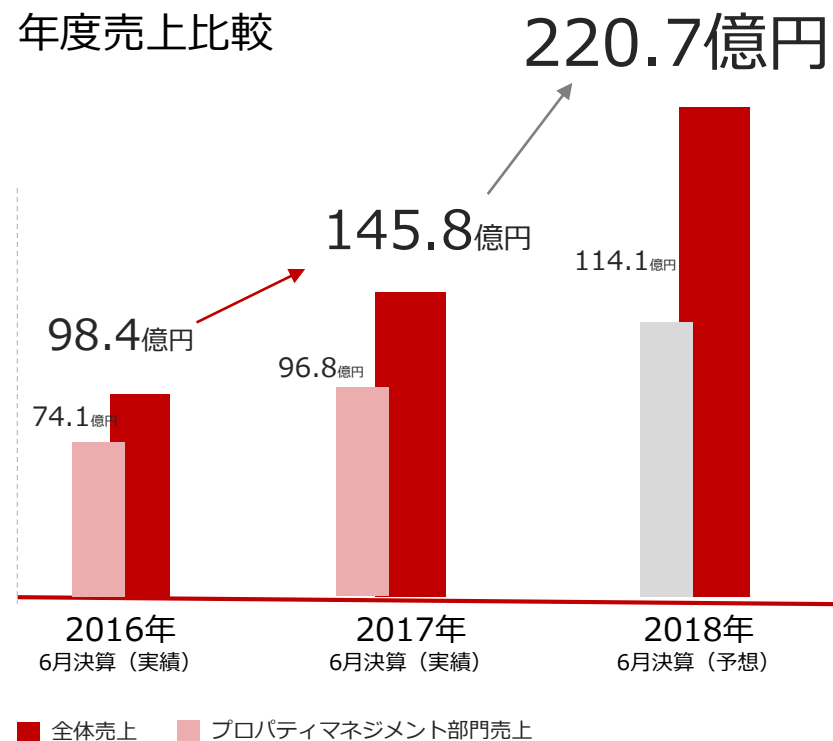
会社概要及び事業の現況



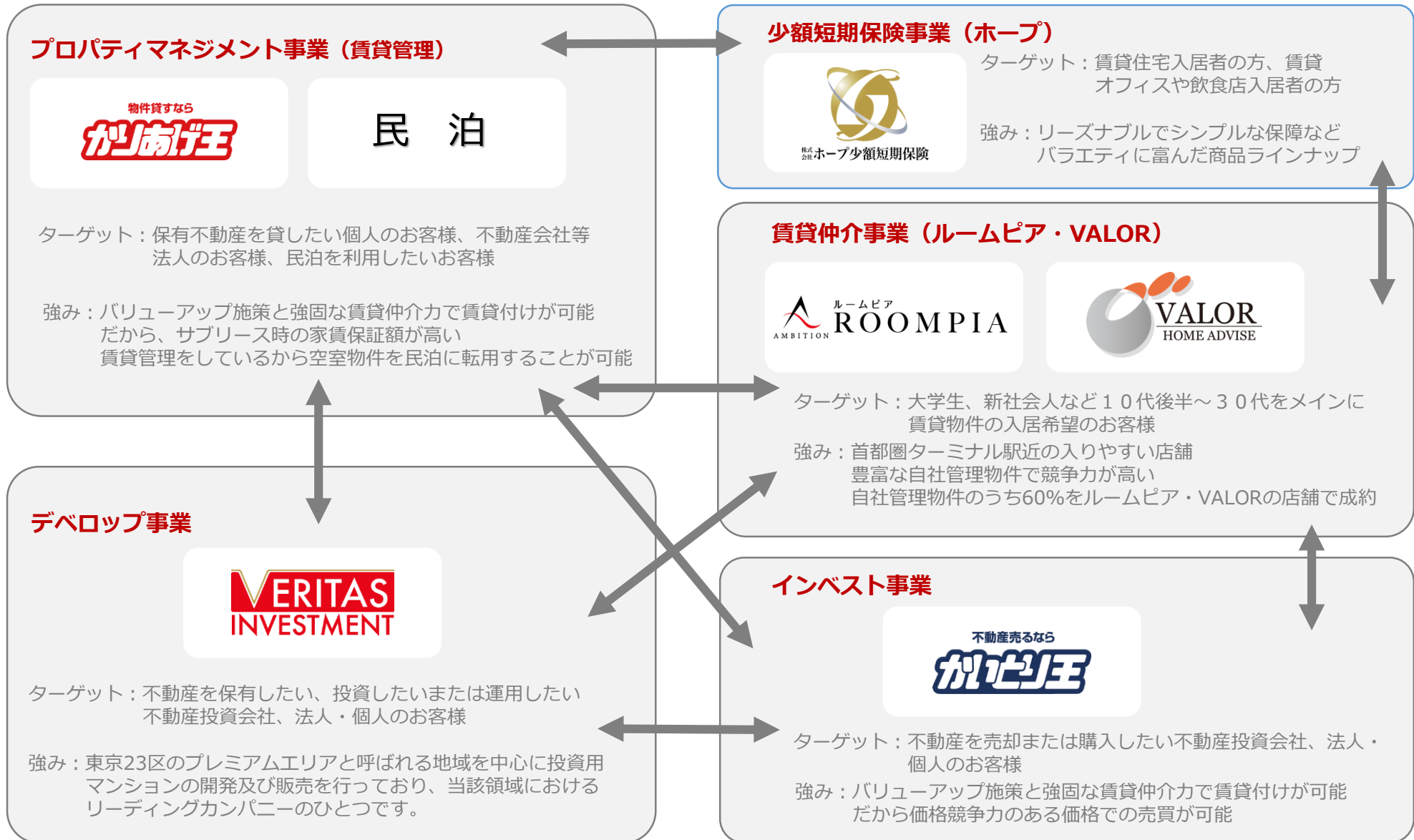
- **会社名** : 株式会社 A M B I T I O N | AMBITION Corporation
- **代表者** : 清水 剛 (しみず たけし)
- **設立日** : 2007年9月
- **資本金** : 379,780,200円
- **上場日** : 2014年9月
- **事業内容** :
 1. 賃貸管理事業 (プロパティマネジメント)
 2. 買取不動産事業 (インベスト)
 3. 売買仲介事業 (インベスト)
 4. 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)
 5. Web営業事業 (ルームピア)
 6. 法人営業事業 (ルームピア)
 7. 不動産開発事業 (ヴェリタス)
 8. 少額短期保険事業 (ホープ)
- **取引銀行** : 三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、オリックス銀行、千葉銀行 他

会社業績

年度売上比較



ロゴ	サービス名/店舗名	業務内容	設立日/リリース日	URL
	ヴェリタス	不動産開発・ 不動産企画業務	2008年3月設立	http://www.veritas-investment.jp
	ルームピア	ライフコンサルティング業務 (東京・神奈川・埼玉・千葉に15店舗)	2007年1月設立 2010年1月M&Aで取得	http://www.roompia.jp/
	かりあげ王	プロパティマネジメント業務 (サブリース)	2014年10月	http://www.am-bition.jp/
	かいとり王	インベストメント業務 (不動産売却サービス)	2014年10月	https://www.am-bition.com/
	バロー	住まいのトータルサポート業務 (神奈川に4店舗)	2002年11月設立 2015年6月M&Aで取得	http://www.valor8600.com/
民泊	民泊	民泊業務	2016年2月	http://www.am-bition.jp/minpaku/
	ホープ	少額短期保険	2016年11月設立	https://www.hope-ins.jp/



02

決算サマリー



基幹事業の売上拡大

- 連結売上：90億5,575万円（前年同期比135.5%）

サブリース管理戸数の更なる増加

- 管理戸数：9,002戸（前年同期末比112.1%）

営業利益の大幅増加

- 営業利益：919万円（前年同期比 5,762万円増加）



売上高 90億5,575万円

前年同期 66億8,563万円 (135.5%)

営業利益 919万円

前年同期 ▲4,843万円 (5,762万円の増加)

プロパティマネジメントに加えてヴェリタスが売上で貢献

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が引き続き売上好調であり、2017年10月に買収したヴェリタスの売上（約17億円）が加わり、売上90億5,575円（前年同期比で135.5%）となりました。また、営業利益も前年同期比5,762万円増加し919万円となり、大幅な増益となりました。

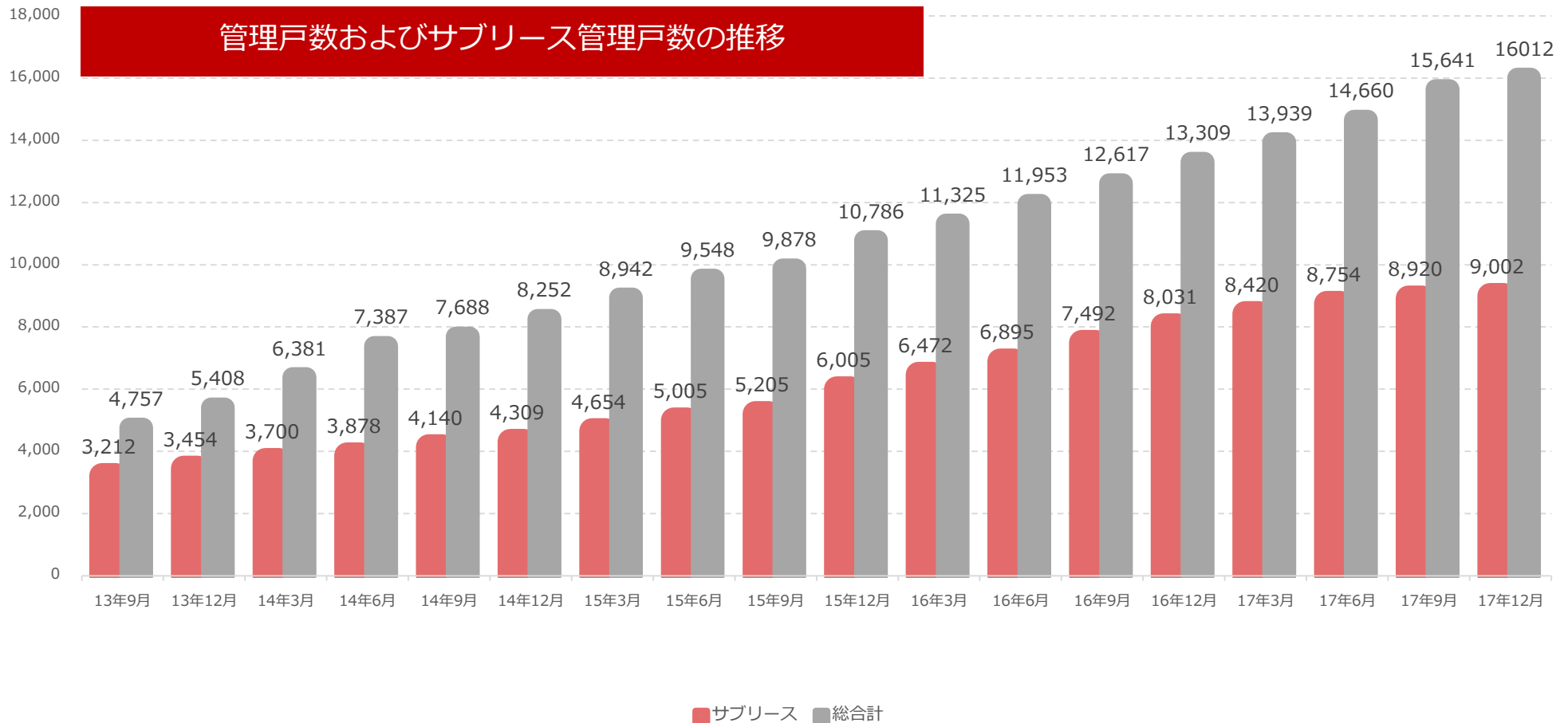


9,002戸
前年同期末比112.1%

事業拡大に必要な管理戸数増加を確保

2016年12月末に8,029戸であったサブリース管理戸数は、2017年12月末現在で112.1%の9,002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9,002戸**（前年同期末比112.1%）となりました。
（管理戸数は約16,000戸にまで伸びてきています。）
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。





2017年12月末時点

97.7%

2016年12月末時点 88.8%

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の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、2016年12月末の88.8%から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。

2018/06期 年間引渡し予定戸数



208戸

引渡し済54戸（進捗率25.96%）

新規開発物件の引き渡しが期末に向けて拡大

ヴェリタス・インベストメントは、新規開発を手掛けた新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 下北沢』が、2017年12月1日より販売、販売開始21日間で全戸申込完了（キャンセル待ち）と好評を得ております。

ヴェリタスとしても創業以来、過去最高の月間申込本数となり、アンビショングループとしても大きな売上および利益の貢献を見込んでおります。

2017年12月末時点で、年間引き渡し予定数の25.9%にあたる54戸を引き渡し済みで、2018年6月までに208戸の引渡しを予定しています。

- 売上高は、前年同期比135.5%と大きく躍進。
- 営業利益が黒字化（前年同期5,762万円増）。
- 管理物件の入居率の大幅な向上が影響寄与。

連結P/Lサマリー

(百万円)

	2017年6月期 2Q	2018年6月期 2Q	前年同期比	
	金額	金額	前年同期比差額	前年同期比
売上高	6,685	9,055	2,370	135.5%
売上総利益	937	1,481	544	158.1%
販売費及び一般管理費	985	1,472	486	149.4%
営業利益	△48	9	57	-
経常利益	△59	△35	24	-
親会社に帰属する利益	△33	△48	△14	-

- ヴェリタスグループをM&Aしたことにより、総資産が前期末より93億円増加。
- M&A費用の借入およびヴェリタスグループを連結したことにより、負債が前期末より93億円増加。

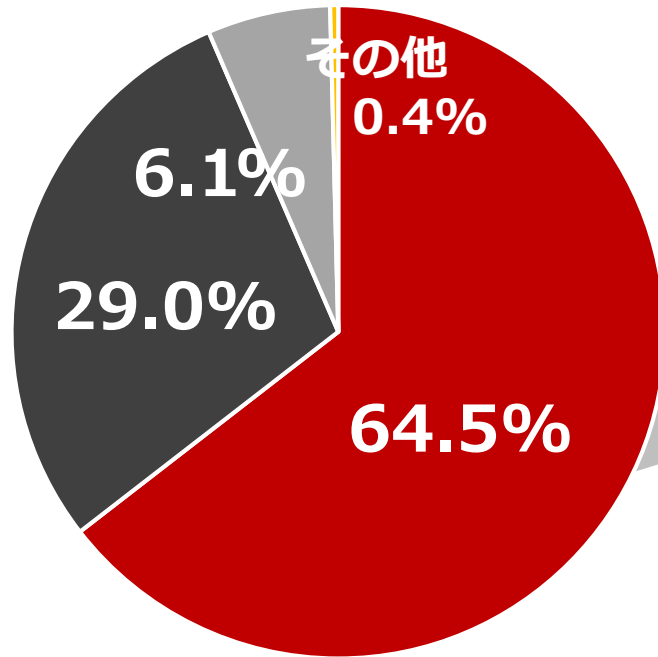
連結B/Sサマリー

(百万円)

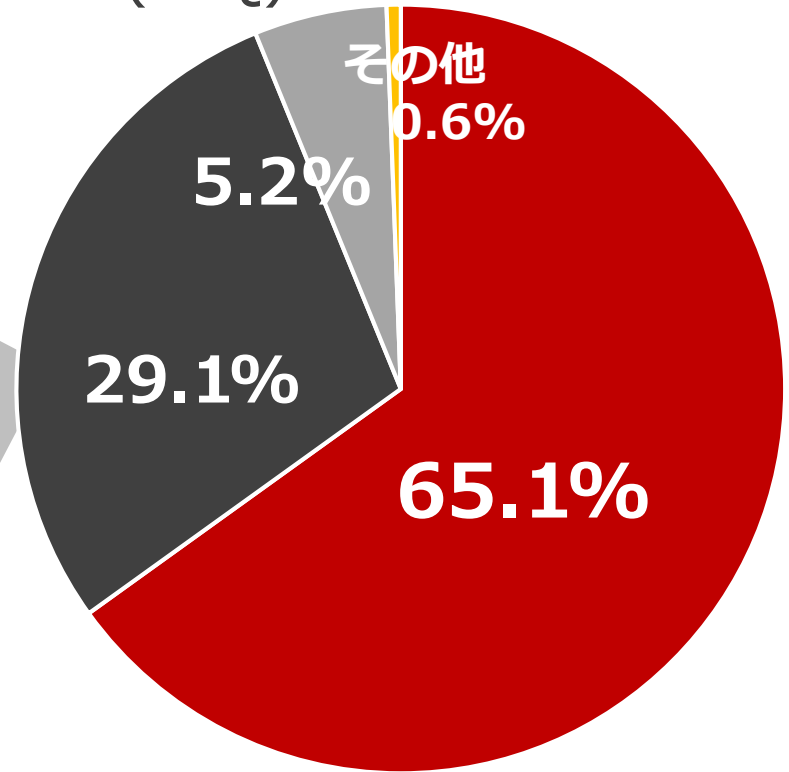
	2017年6月期末	2018年6月期 第2四半期末	前年増減額
流動資産	2,958	10,497	7,539
固定資産	1,009	2,798	1,788
資産合計	3,973	13,308	9,335
負債	2,697	12,069	9,372
純資産	1,276	1,238	△37
負債純資産合計	3,973	13,308	9,335

2018年6月期 (2Q)

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
● その他事業 (ベトナム)	30 百万円



● プロパティマネジメント事業 (AMBITION)	6,133 百万円
● インベスト事業 (AMBITION・ヴェリタス)	2,742 百万円
● 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)	493 百万円
● その他事業 (ベトナム・ホープ等)	56 百万円

03

AMBITIONの成長戦略



■今期のトピックス

1. IoTを活用した宿泊施設の開発：「&AND HOSTEL」3月着工 新しいビジネスモデル

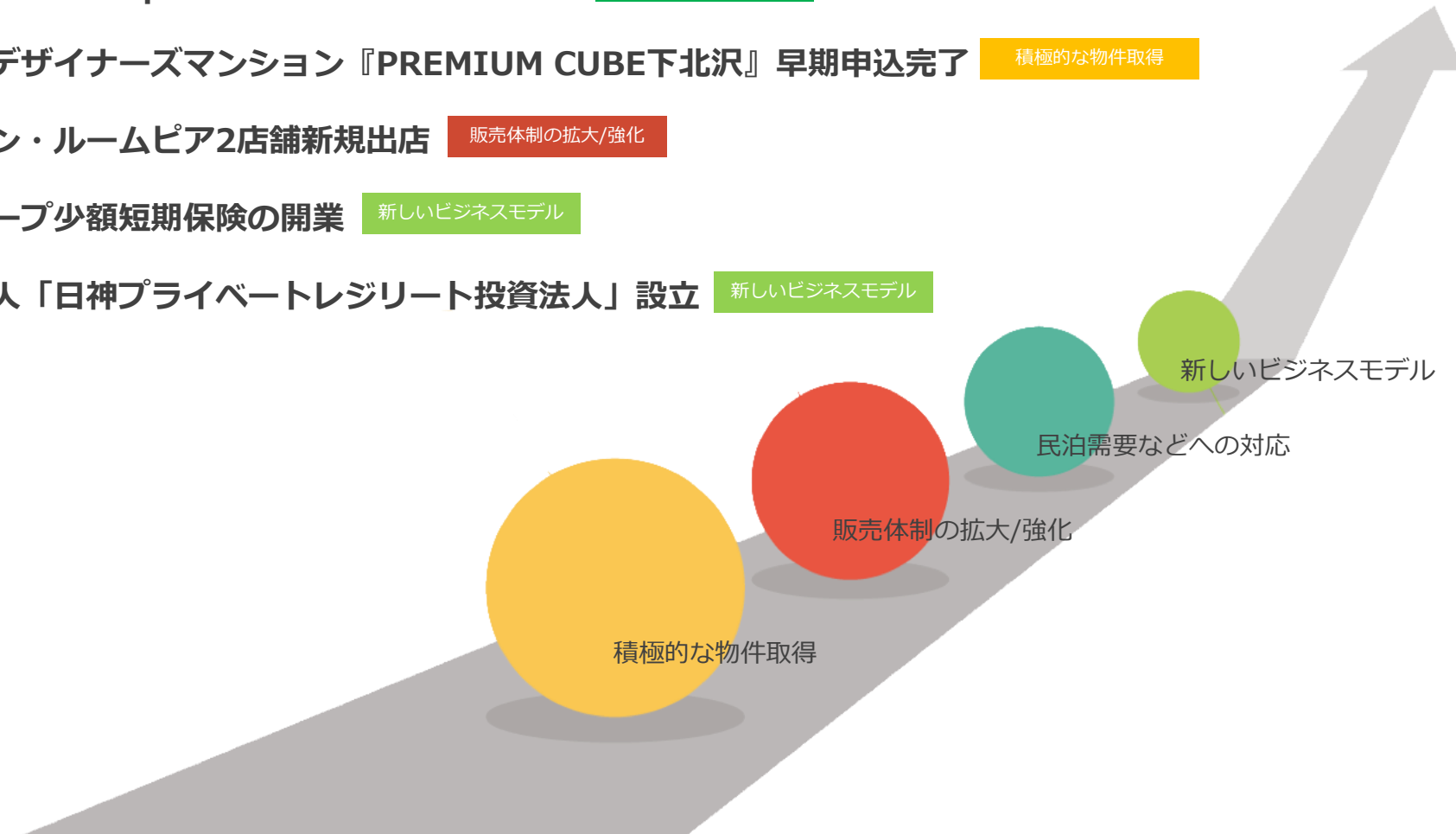
2. IoTサービス「homepia」（ホームピア）提供開始 民泊需要などへの対応

3. 新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE下北沢』早期申込完了 積極的な物件取得

4. アンビション・ルームピア2店舗新規出店 販売体制の拡大/強化

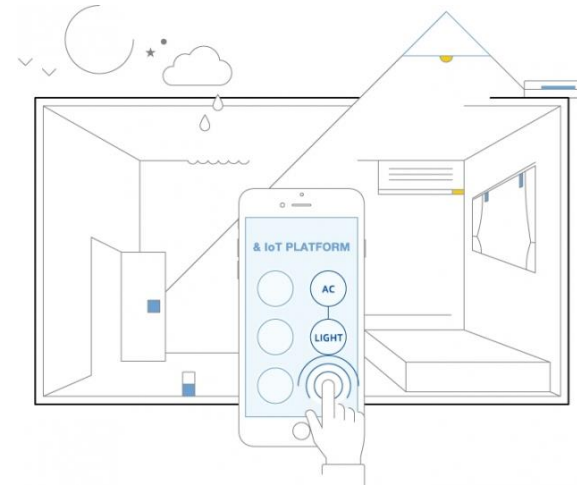
5. 株式会社ホープ少額短期保険の開業 新しいビジネスモデル

6. 私募投資法人「日神プライベートレジリート投資法人」設立 新しいビジネスモデル



■ IoTを活用した宿泊施設の開発：「&AND HOSTEL」3月着工

& AND HOSTEL



「&AND HOSTEL」は、一つのアプリで室内のデバイスを操作できるよう独自開発した専用の『&IoT Platform』アプリを兼ね備えた日本初のIoT体験型宿泊施設です。部屋自体がエンターテイメント空間となり、宿泊体験を観光目的の一つとしてお楽しみ頂けます。既にパートナーであるand factoryが、福岡・博多、東京・浅草北、東京・上野に展開しておりますが、今回、AMBITIONが提供する「&AND HOSTEL」を3月に着工することになりました。

AMBITIONは、IoTを活用したスマートホテルの提供でシームレスな近未来のデジタルライフを実然します。

■IoTサービス「homepia」(ホームピア) 提供開始

homepia



※画像はイメージ画像です。

アンビションでは、自社管理の一部の物件に対して、IoTサービス「homepia」の提供を開始いたしました。分譲マンションのビルトインのIoTサービスでなく、賃貸住宅で、ひとり暮らしの入居者を対象のサービスです。スマホアプリを利用し、あこがれの「スマートライフ」と高い「セキュリティ」を提供いたします。本サービスは、エアコンやテレビなどの家電製品の制御や、ドア・窓の開閉を含めた室内環境の確認などをスマートフォンの専用アプリにより遠隔操作できるサービスです。また不在時にドアや窓が開けられた際は異常をお知らせし、オプションでWEBカメラから室内を伺うなどのセキュリティサービスを提供することにより、入居者が安心して生活できる住居空間を実現します。

■新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 下北沢』全戸早期申込完了！



ヴェリタス・インベストメントは、東京都世田谷区で開発を手掛ける新築投資用デザイナーズマンション『PREMIUM CUBE 下北沢』（竣工日：2018年1月31日、入居開始日：2018年2月10日）につきまして、2017年12月1日より販売を開始しました。

販売開始21日間で、全戸申込完了（キャンセル待ち）になっており、ヴェリタス社としても創業以来、過去最高の月間申込本数となりました。

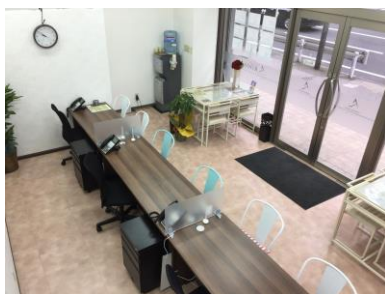
本物件は、AMBITIONによる株式会社ヴェリタス・インベストメントの完全子会社化後、初めて竣工する開発物件として投資家に販売するとともに、AMBITIONが本物件を一括してサブリース（転貸）し、入居者募集を行うことから、AMBITIONの中核事業であるプロパティマネジメント事業の収益の厚みを増していくことにもつながります。

AMBITIONは不動産SPA企業として、プロパティマネジメント、賃貸仲介、開発という一気通貫したサービスを提供し、更なる成長を目指します。

■アンビション・ルームピア 2店舗新規出店



アンビション・ルームピアは、これまで東京23区内に重点を置いた当社の重要な賃貸仲介部門です。顧客ニーズや今後のグループ展開を考えた上で、下記2店舗の新規出店を行いました。特に、千葉県への出店は、アンビショングループとしても初の出店となります。グループのシナジー効果を活かせる地域と判断しております。



■ 本八幡店

所在地：千葉縣市川市八幡2-7-13 N-stage本八幡2F
店舗面積：66.28㎡（20.04坪）
電話：047-334-7337 FAX：047-334-7338
営業時間：10：30～19：00



■ 横浜店

所在地：神奈川県横浜市西区岡野1-12-18 へレネAi 1F
店舗面積：40.67㎡（12.36坪）
電話：045-316-5111 FAX：045-316-5112
営業時間：10：30～19：00

■ 株式会社ホープ少額短期保険の開業



株式会社 **ホープ少額短期保険**

平成28年11月10日付で設立した株式会社ホープ少額短期準備会社は、平成29年7月24日付で金融庁から認可を受け、株式会社ホープ少額短期保険として、社名を改め開業いたしました。少額短期保険会社とは、平成18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。株式会社ホープ少額短期保険は、少額短期保険業の特徴を活かし、AMBITIONグループの管理物件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。

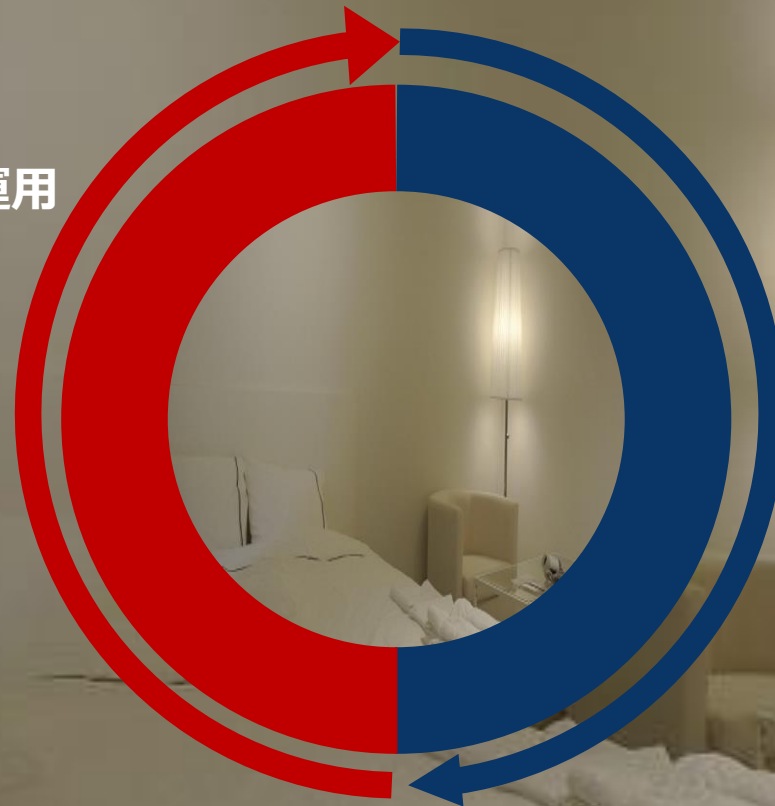
■ 私募投資法人「日神プライベートレジリート投資法人」設立

日神不動産投資顧問株式会社

AMBITIONが出資をして役員の派遣を行い協働して業務推進を行っている日神不動産投資顧問株式会社(東証一部・日神不動産株式会社の連結子会社)と共に、平成29年12月22日付で非上場オープンエンド型私募リート「日神プライベートレジリート投資法人」を設立いたしました。

AMBITIONは、日神不動産グループと共に賃貸マンション(社宅・学生寮を含む)の運用を予定している不動産投資法人(REIT)の運用開始に向けた準備をしており、投資法人の立ち上げにより、AMBITIONは日神不動産グループと共に賃貸マンション(社宅・学生寮を含む)の運用で、マスターレシー(転貸事業者)として参画し開発型賃貸マンションのリースアップ、賃貸管理業務等を行う予定です。

最大180日経過後
不動産賃貸としての運用

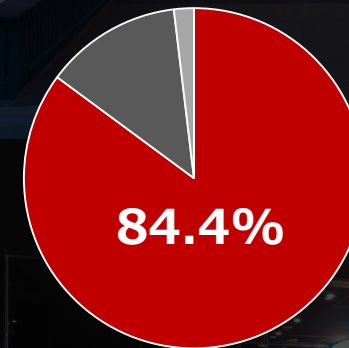


最大180日
民泊としての運用

6月15日に施行される住宅宿泊事業法（民泊法）において、民泊が正式な形での解禁となるが、住宅宿泊事業は宿泊させる日数を年間で180日を超えないように規制されています。（民泊法2条3項）AMBITIONでは、賃貸管理によると利用最大180日を超えない民泊による利用とを有効に活用して法令のガイドラインに準拠する形での民泊ビジネスの最大化を進めております。

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
7,602件 (84.4%) 2017年12月末現在
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	7,602件
○ 神奈川県	1,174件
● 埼玉県	170件
● 千葉県	55件
● 栃木県	1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