

FY2018 3Q Financial Results

決算補足説明資料

平成30年6月期（3Q）

株式会社AMBITION（3300）

平成30年5月15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3Q 売上高 165億5,812万円

前年同期比166.3%の大幅拡大

営業利益は5億4,826万円

前年同期比4億8,757万円の大増益



Topics

サブリース管理戸数が9,104戸と前年同期比で108.1%の増加

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、管理戸数および入居率を重要な指標としています。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で684戸増加しています。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

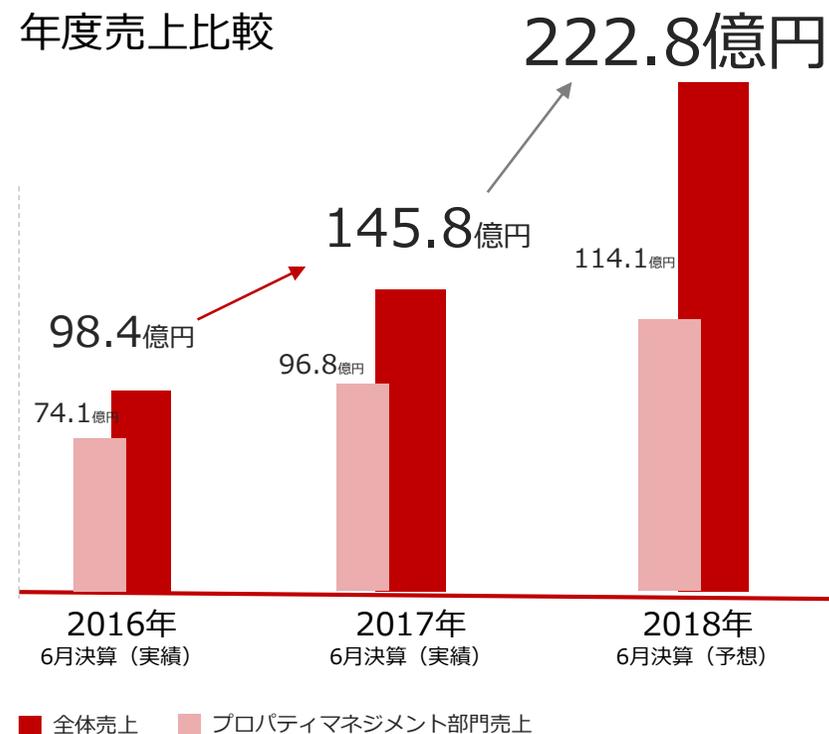
会社概要及び事業の現況

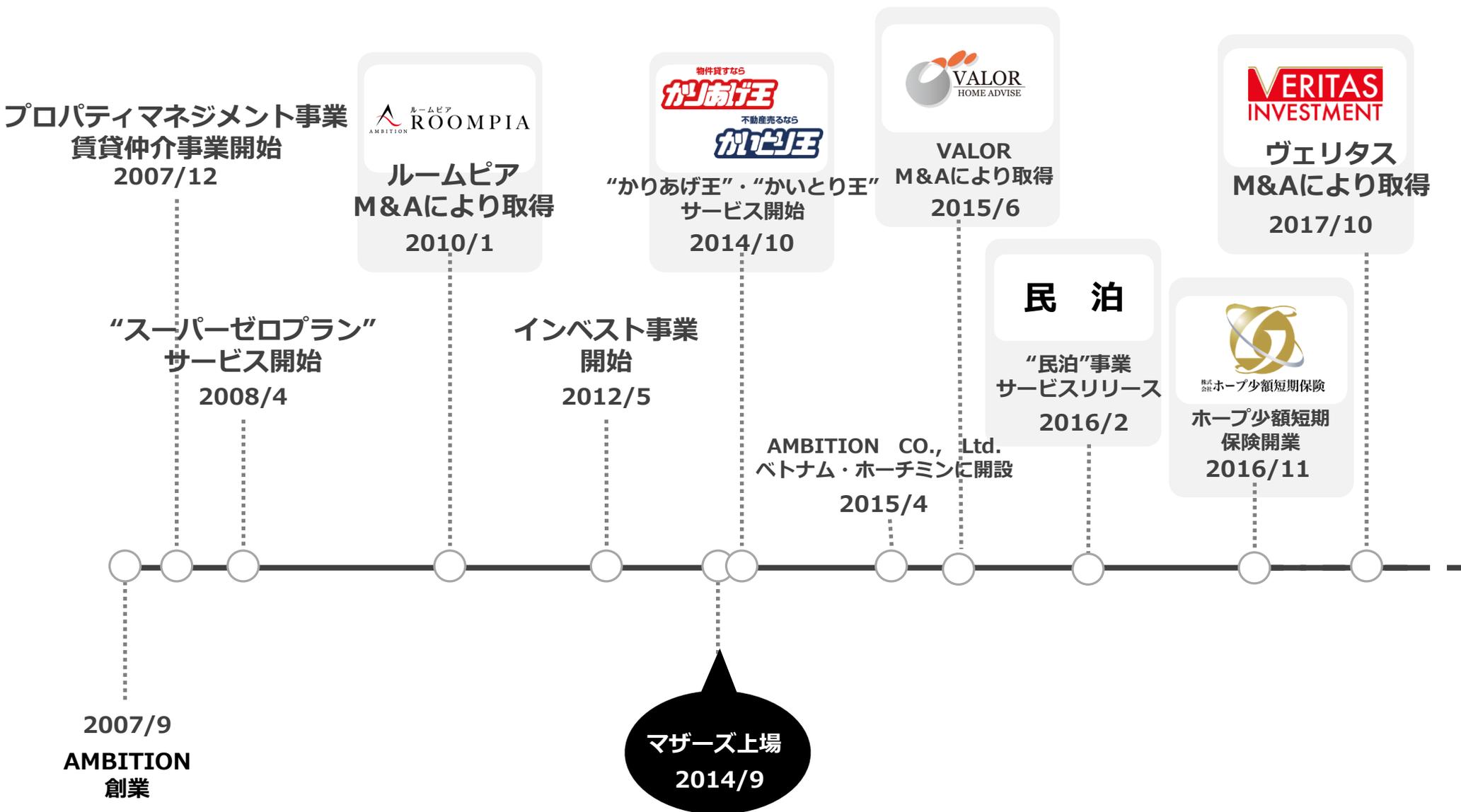


- **会社名** : 株式会社 A M B I T I O N | AMBITION Corporation
- **代表者** : 清水 剛 (しみず たけし)
- **設立日** : 2007年9月
- **資本金** : 379,780,200円
- **上場日** : 2014年9月
- **事業内容** :
 1. 賃貸管理事業 (プロパティマネジメント)
 2. 買取不動産事業 (インベスト)
 3. 売買仲介事業 (インベスト)
 4. 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)
 5. Web営業事業 (ルームピア)
 6. 法人営業事業 (ルームピア)
 7. 不動産開発事業 (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

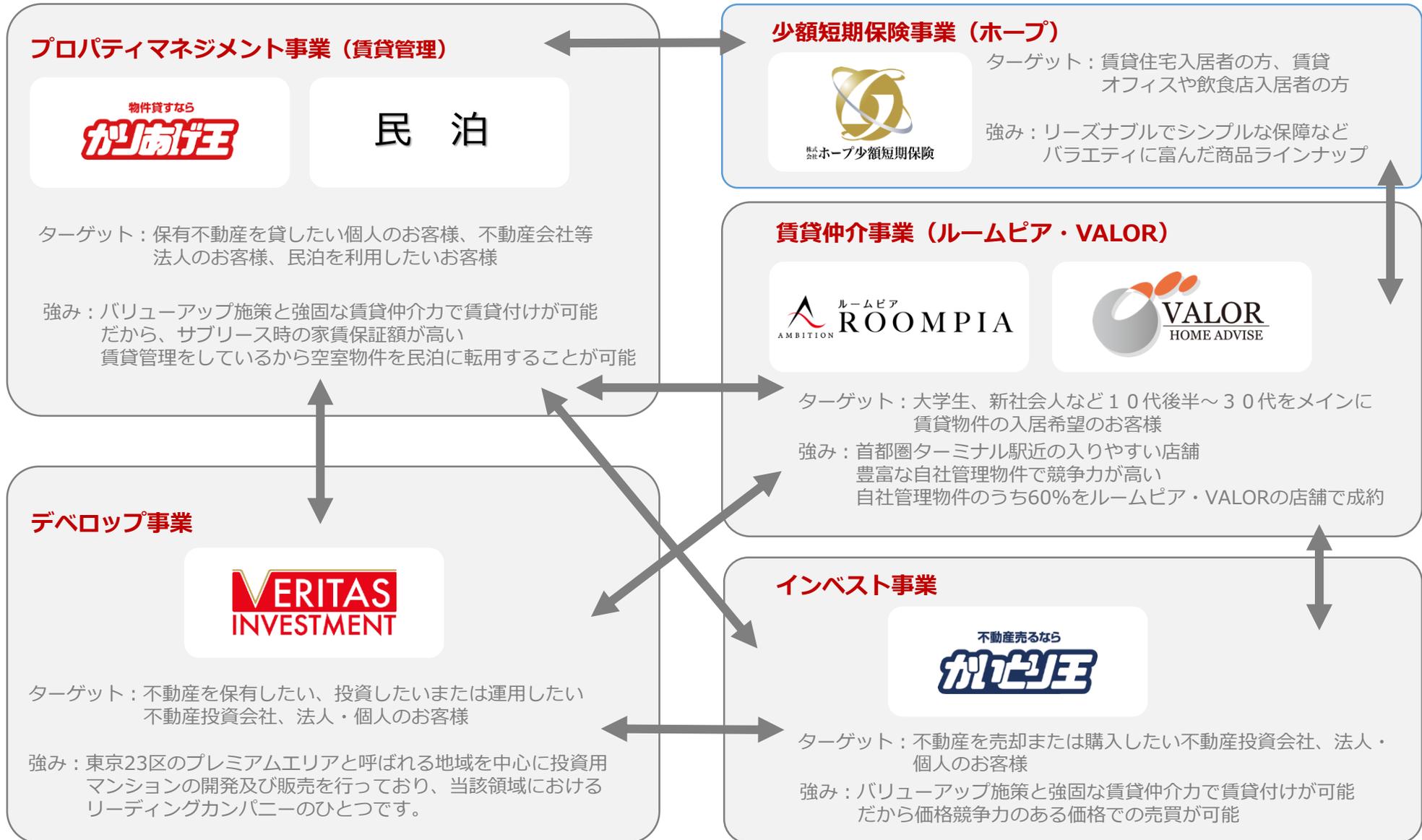
会社業績

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
	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/
	ヴェリタス	不動産開発・ 不動産企画業務	2008年3月設立 2017年10月M&Aで取得	http://www.veritas-investment.jp



02

決算サマリー



創業以来最大の売上拡大

- 連結売上：165億5,812万円（前年同期比166.3%）

サブリース管理戸数
の更なる増加

- 管理戸数：9,104戸（前年同期比108.1%）

前年同期比900%
以上の利益拡大

- 営業利益：5億4,826万円（前年同期比903.4%）



売上高 165億5,812万円

前年同期比 99億5,829万円 (166.3%)

営業利益 5億4,826万円

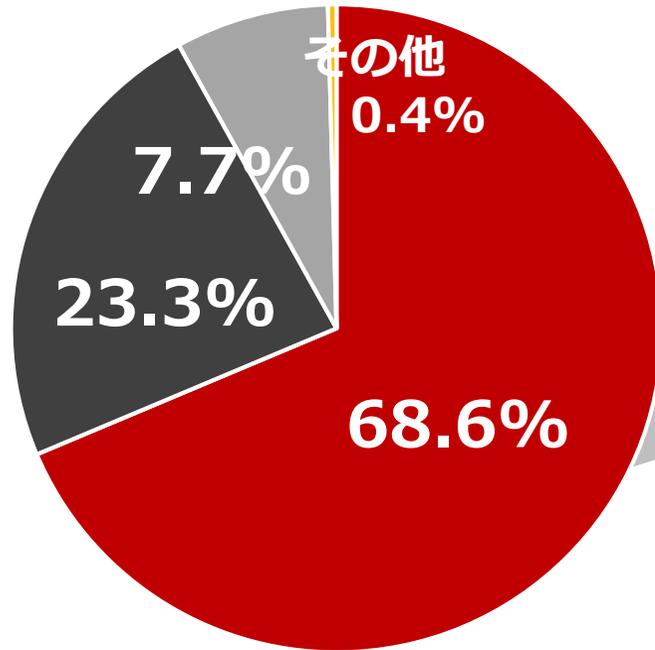
前年同期比 6,069万円 (903.4%)

既存事業の躍進とヴェリタスの加入により大幅な増収増益

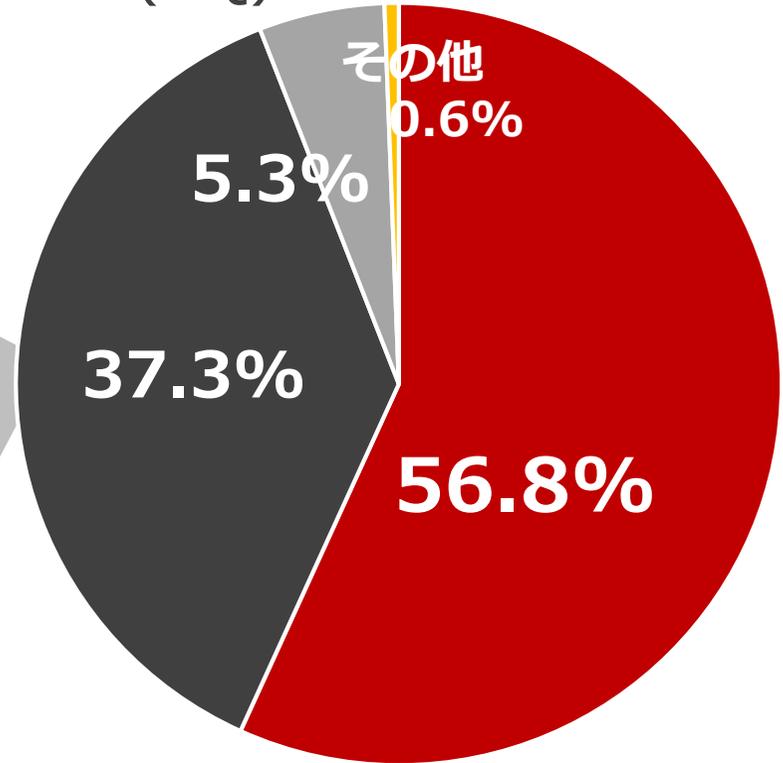
アンビショングループの中核事業であるプロパティマネジメント事業が、引き続き売上が好調に推移し、またヴェリタスの加入により、売上165億5,812万円（前年同期比で166.3%）、営業利益5億4,826万円（前年同期比で903.4%）と大幅な増収増益を実現し、過去最大の結果となりました。

2018年6月期 (3Q)

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



● プロパティマネジメント事業 (AMBITION)	9,802 百万円
● インベスト事業 (AMBITION・ヴェリタス)	6,437 百万円
● 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR)	917 百万円
● その他事業 (ベトナム・ホープ等)	104 百万円



サブリース管理戸数

9,104戸

前年同期比108.1%

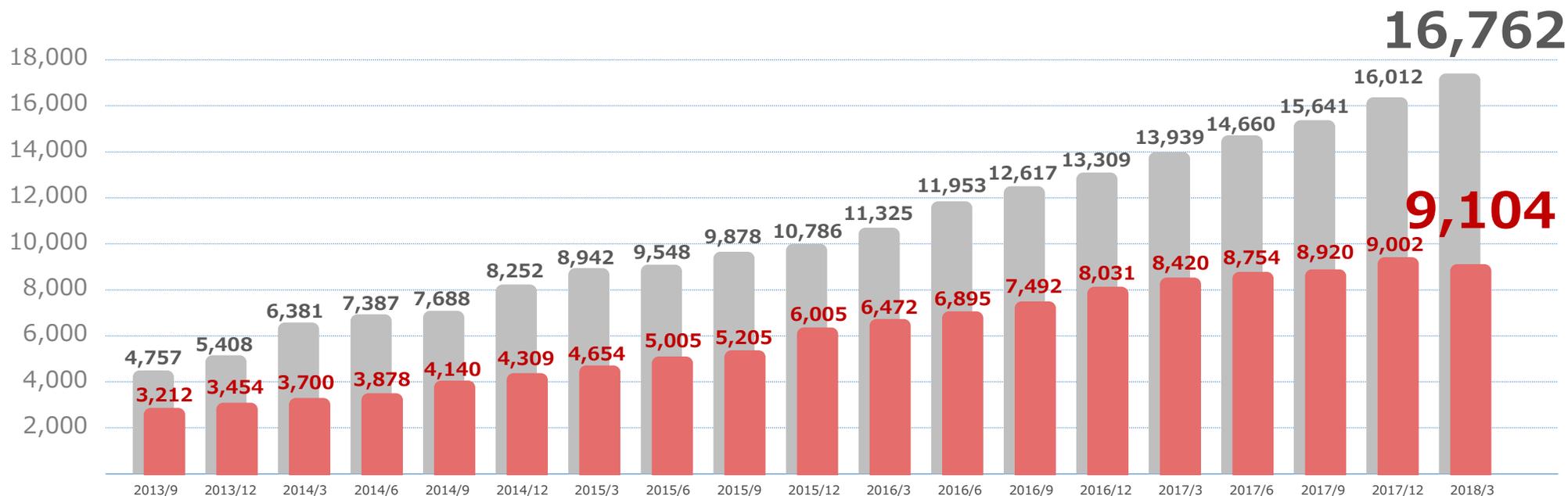
※管理戸数全体では、16,762戸（前年同期比120.3%）

安定的な管理戸数増加で売上および利益に貢献

2017年3月末に8,420戸であったサブリース管理戸数は、2018年3月末現在で前年同期比108.1%の9,104戸になりました。サブリースの管理戸数はAMBITIONの重要な経営指標となりますが、これまで継続的に戸数を拡大して結果、規模の経済が効率的に働く事業規模に達してきました。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9,104戸**（前年同期比108.1%）となりました。
（管理戸数も約16,762戸と引き続き拡大しています。）
ヴェリタス含めた自社開発物件も積極的に進めています。

管理戸数およびサブリース管理戸数の推移





2018年3月末時点

99.3%

2017年3月末時点 93.8%

営業体制強化による高い入居率の維持へ

2018年3月末時点での入居率は、アンビショングループにおいて中核事業であるプロパティマネジメントの重要指標となりますが、99.3%と昨年度同期の93.8%と比べて5.5%も高い数字で推移しています。引き続き、高い入居率を維持することで、プロパティマネジメントにおける収益確保に努めて参ります。

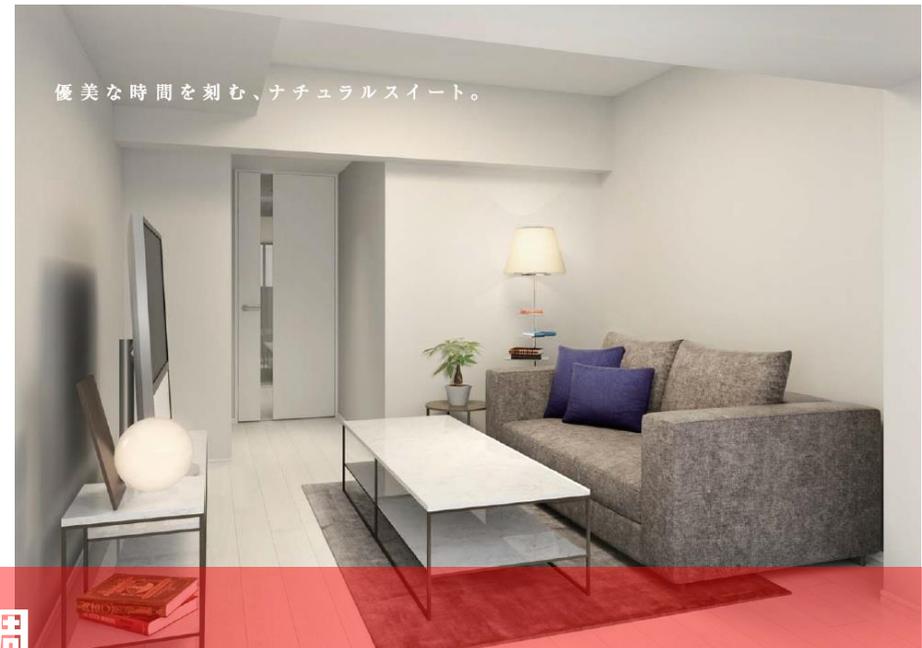


売上： 50億5,333万円
営業利益： 2億2,679万円
引渡し済戸数： 149戸（計画比： 71.6%の進捗率）



PREMIUM CUBE G KITA-SHINJUKU
FACADE DESIGN

ペーજીュートンで統一されたフォルムを強く印象付ける斜め方向に配したストライプパターン。タイム流りの繊細な質感と相まって、優しくて美しい存在感を描きます。



優美な時間を刻む、ナチュラルスイート。

新規開発物件の引き渡しが更に好調

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』の2Qにおいての早期申込完了に引き続き、『PREMIUM CUBE 品川戸越DEUX』をはじめとする人気開発物件の販売も好評を得て、2Qに対し95戸引渡し済み戸数が増加しました。

今期、208戸の引渡し予定戸数に対し、現在累計で149戸で、71.6%の進捗率になっております。

ヴェリタスの販売好調が、アンビシヨングループへの大きな売上および利益の貢献を見込んでおります。

今後もプレミアムエリアにおいて魅力ある開発物件で、アンビシヨングループ全体へのシナジー効果を展開する予定です。

- 売上高は、前年同期比166.3%と引き続き拡大。
- 営業利益は、前年同期比903.4%という大幅な成長（前年同期比4億8,757万円増）。
- PMの継続した成長とヴェリタスの貢献が利益拡大に大きく貢献した。

連結P/Lサマリー

(百万円)

	2017年6月期 3Q	2018年6月期 3Q	前年同期比	
	金額	金額	前年同期差額	前年同期比
売上高	9,958	16,558	6,599	166.3%
売上総利益	1,570	2,971	1,401	189.2%
販売費及び一般管理費	1,510	2,423	913	160.5%
営業利益	60	548	487	903.4%
経常利益	43	465	421	1,059.9%
親会社に帰属する利益	30	268	237	873.2%

- 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104億円増加。
- 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101億円増加。

連結B/Sサマリー

(百万円)

	2017年6月期末	2018年6月期 3Q	前年増減額
流動資産	2,958	11,202	8,243
固定資産	1,009	3,235	2,225
資産合計	3,973	14,449	10,476
負債	2,697	12,891	10,194
純資産	1,276	1,557	281
負債純資産合計	3,973	14,449	10,476

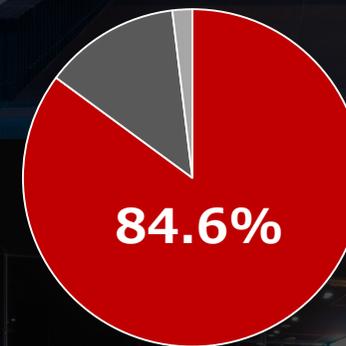
03

AMBITIONの成長戦略



当社のサブリース管理戸数9,104戸のうち
7,705件が東京都内物件（84.6%）
と引き続き堅調に推移しております。2018年3月末現在

首都圏の当社サブリース管理物件割合



● 東京都	7,705件
○ 神奈川県	1,175件
● 埼玉県	170件
● 千葉県	53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、東京都内に分布しており、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。

■今期のトピックス

1. RPAテクノロジーズ株式会社との業務提携に関するお知らせ 新しいビジネスモデル
2. アクセルラボとIoTサービス共同開発に関するお知らせ 新しいビジネスモデル
3. サイシード社・コムデザイン社とのパートナーシップによる
不動産業界のデジタルトランスフォーメーションを促進！ 新しいビジネスモデル
4. &AND HOSTEL KANDA サブリース契約締結に関するお知らせ 積極的な物件取得
5. 無線LANのセキュリティサービスを提供している
株式会社ナビックとの資本業務提携に関するお知らせ 新しいビジネスモデル
6. 民泊新法「6泊7日」→「2泊3日」への対応で 民泊需要などへの対応
9割以上の予約率



積極的な物件取得



販売体制の拡大/強化



民泊需要などへの対応



新しいビジネスモデル

■ RPAテクノロジーズ株式会社との業務提携に関するお知らせ



労働集約型である不動産業界において、人とロボットを組み合わせたソリューションを実現して、業務効率化や業務改善を推進して行くことは業界全体における大きな課題です。

「RPA（Robotic Process Automation）」は、ロボットによる業務自動化であり、この領域において大きな実績を有しているRPAテクノロジーズ社と業務提携を行い、不動産業界向けのRPA事業に参入致します。将来的には、全国12万社以上あると言われる不動産業界に、サービス展開することにより、「働き方改革」を行い社会貢献を目指していきます。

■ アクセルラボとIoTサービス共同開発に関するお知らせ



△ A C C E L L A B

スマートキー機能
セキュリティアラート機能
家電操作機能
給湯器連動機能
ウェブカメラみまもり機能

入居者の更なるサービス向上を目的に、子会社のヴェリタスが自社開発するデザイナーズマンションのIoT対応のスマートホーム化を進めるために、アクセルラボとのスマートリモコンの共同開発を行うことで合意しました。スマートリモコンのシステムにより、エアコンや照明、給湯器などのあらゆるものがスマートフォンで操作可能になり、遠隔操作はもちろん、不在時にドアや窓が開けられた場合には異常通知を行います。入居者が安心して生活できる居住空間を実現するために。AMBITIONの「住まい」の未来を創造するという企業理念をより具体化するべく、開発を進めます。

■ サイシード社・コムデザイン社とのパートナーシップによる 不動産業界のデジタルトランスフォーメーションを促進！



AMBITIONでは、顧客対応においてチャットツールやAIを活用して顧客満足と営業効率の向上に努めてきました。今回、サイシード社およびコムデザイン社と連携を強化して、チャットツールやAIの活用範囲を拡大致します。入居希望者だけでなく、入居者や不動産オーナーの方々にもチャットやAIによる対応を提供します。また、電話オペレーターの対応から、チャットへの移行や問い合わせ内容（カテゴリー）の引き継ぎなど、これまでのチャットやAIのサービス・機能を大きく高めて提供します。

■ &AND HOSTEL KANDA サブリース契約締結に関するお知らせ

& AND HOSTEL



AMBITIONでは、「民泊」「IoT」等のキーワードでAMBITIONの事業戦略とマッチした「&AND HOSTEL」の事業推進を行っております。この度、and factoryとの事業協力第二弾として、「&AND HOSTEL KANDA」のサブリース契約を締結しました。（第一弾としては、西浅草エリアにおいて、同ブランドのスマート hostel 建築に着手中です。）

スマート hostel ブランド「&AND HOSTEL」について

And factoryがプロデュースする最先端IoTデバイスを1ヶ所に集結させ、近未来のIoT空間が楽しめる体験型宿泊施設です。IoT体験だけでなく、宿泊者同士のコミュニケーションが活発な hostel ならではの出会いや集いも楽しめる「世界とつながるスマート hostel」です。

■ 無線LANのセキュリティサービスを提供している 株式会社ナビックとの資本業務提携に関するお知らせ



AMBITIONが提供するIoTサービス「homepia」や入居者の皆様が利用されるWi-Fi環境を、よりセキュリティの高いかつ端末フリーのアクセス環境の実現するために、安全で使いやすい無線ブロードバンドを提供するWi-Fiセキュリティ技術を有するナビックと資本業務提携を行いました。

ナビックは、安価なWi-Fiルーターを用いつつも、堅牢でかつ、設定などのユーザー負担が少ないネットワーク構築に優れております。AMBITIONでは、自社管理物件のIoT化を進めるにあたって重要なパートナーとして共同で事業展開を行って参ります。

■ 民泊新法「6泊7日」→「2泊3日」への規制緩和で9割以上の予約率に**C'est Joli IKEGAMI** (アンビションが提供する民泊物件)

AMBITIONでは、6月15日施行の住宅民泊事業（民泊新法）への事前届出を出すとともに、全国に先立ってスタートした特区民泊の大田区において、保険関連や消防関係の適格要件を整えて「6泊7日」から「2泊3日」への届出を行いました。3月15日からの特区での「2泊3日」の規制緩和を契機に、予約数が増加して、同日時点（3月15日）において9割以上の予約が埋まっている状態になっています。AMBITIONとしては、今後の法整備や自治体の条例を鑑みながら今後の事業展開を検討して参ります。



E N D