

1Q

9

1

0

2

TSE

Securities
Code

3300



A M B I T I O N

2019年6月期（1Q）

決算補足説明資料

2018年11月14日（水）

株式会社AMBITION

ISIN JP3128650003



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。

2019年6月1Q
売上高

63.2億円

33.1億円

前年同期比
190.7%
の大幅拡大

2019年6月1Q
営業利益

2.7億円

△0.5億円

前年同期比
3.2億円
の大幅増益



サブリース管理戸数が9,631戸と 前年同期比で108.0%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昨年同期比で711戸増加しています。

1Qは不動産投資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。

2019年6月期1Q
サブリース管理戸数 **9,631戸**

8,920戸

前年同期比
108.0%
の大幅拡大

01 決算サマリー

P. 6

02 成長戦略

P. 16

03 **AMBITION DREAM 1000**

P. 28

04 会社概要

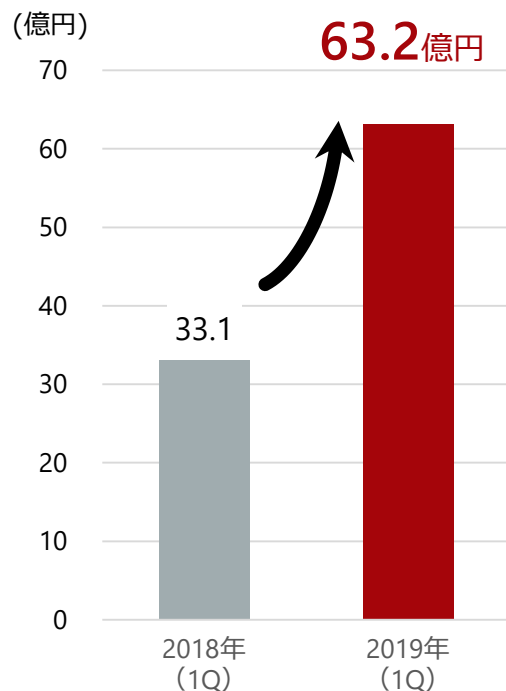
P. 32

01

決算サマリー

連結売上高

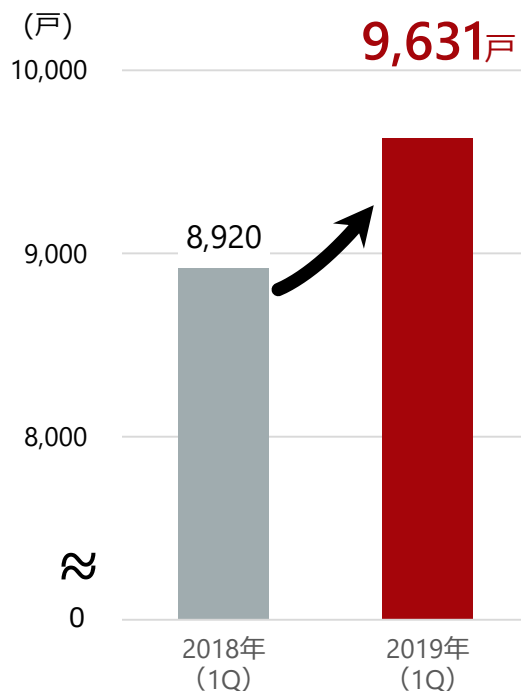
創業以来最大の
売上拡大



前年同期比 **190.7%**

管理戸数

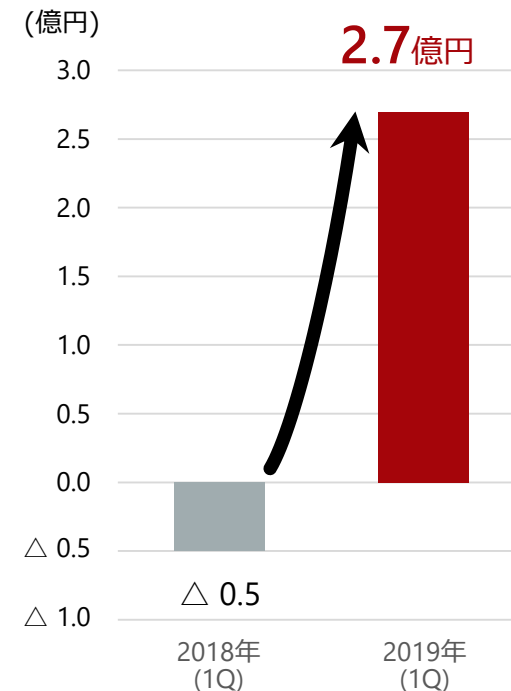
サブリース管理戸数
の更なる増加



前年同期比 **108.0%**

営業利益

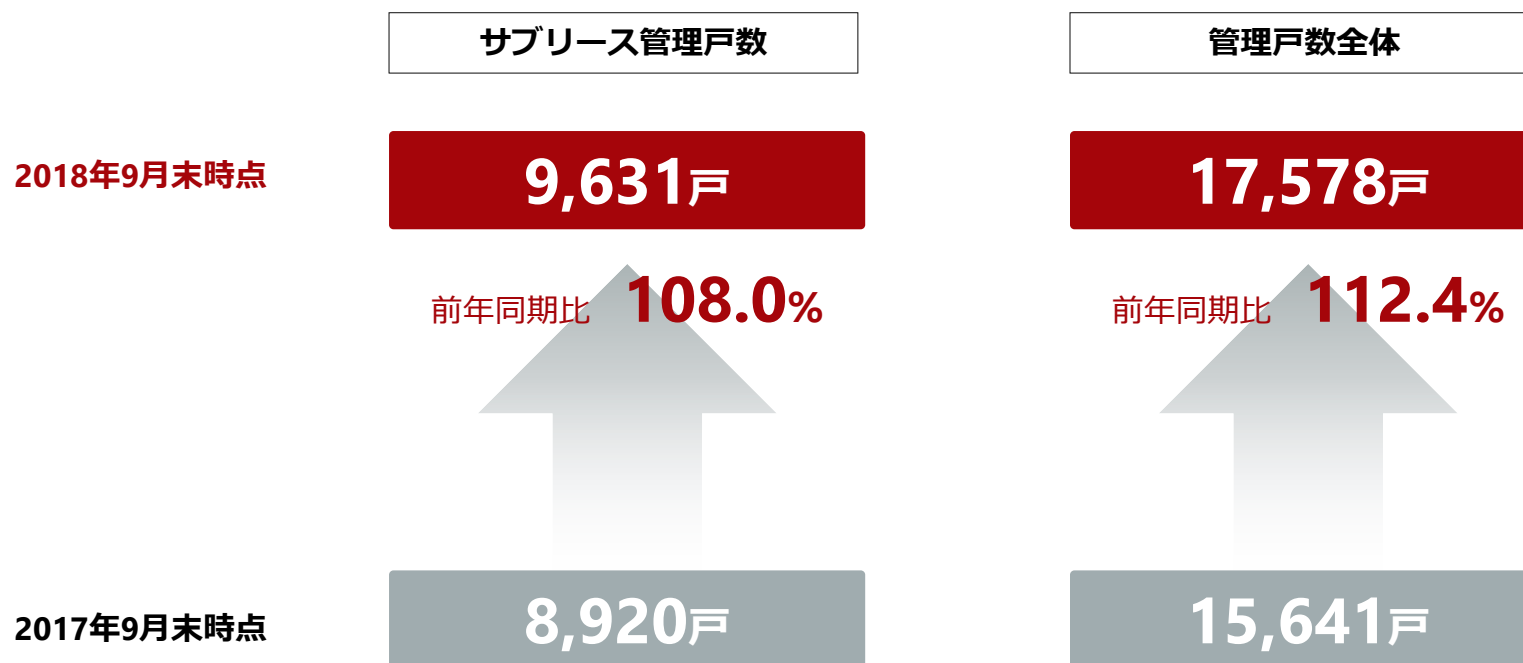
大幅な
利益拡大



前年同期比 **3.2億円増加**

安定的な管理戸数増加で売上および利益に貢献

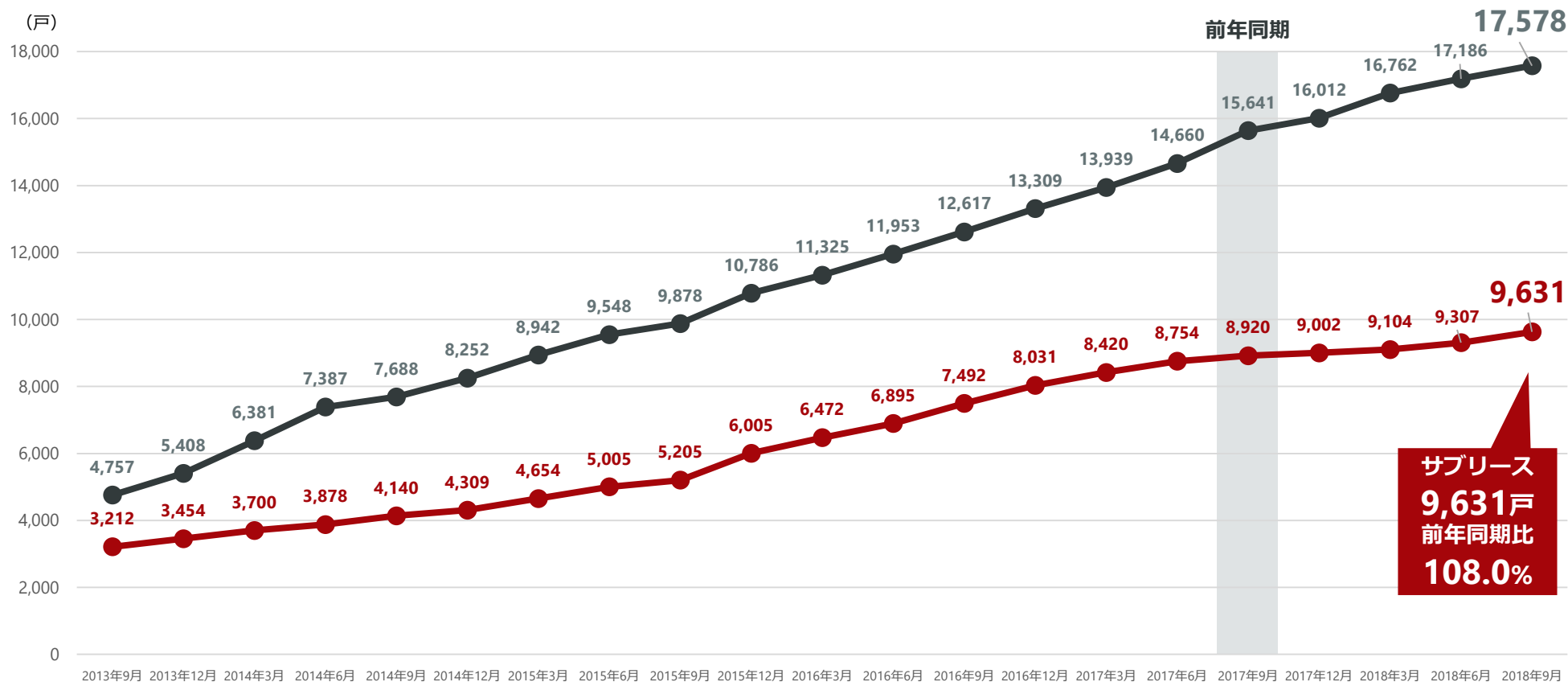
2017年9月末に8,920戸であったサブリース管理戸数は、2018年9月末現在で前年同期比**108.0%**の**9,631戸**になりました。サブリースの管理戸数はAMBITIONの重要な経営指標となりますが、これまで継続的に戸数を拡大した結果、規模の経済が効率的に働く事業規模に達してきました。物件の適正な価値評価を行いつつ、今後も積極的に拡大していきます。



- サブリースの管理戸数は**9,631戸**（前年同期比**108.0%**）となりました。
（管理戸数も**17,578戸**と引き続き拡大しています。）
- ヴェリタスを含めた自社開発物件も積極的に進めています。

管理戸数
17,578戸
前年同期比
112.4%

管理戸数およびサブリース管理戸数の推移

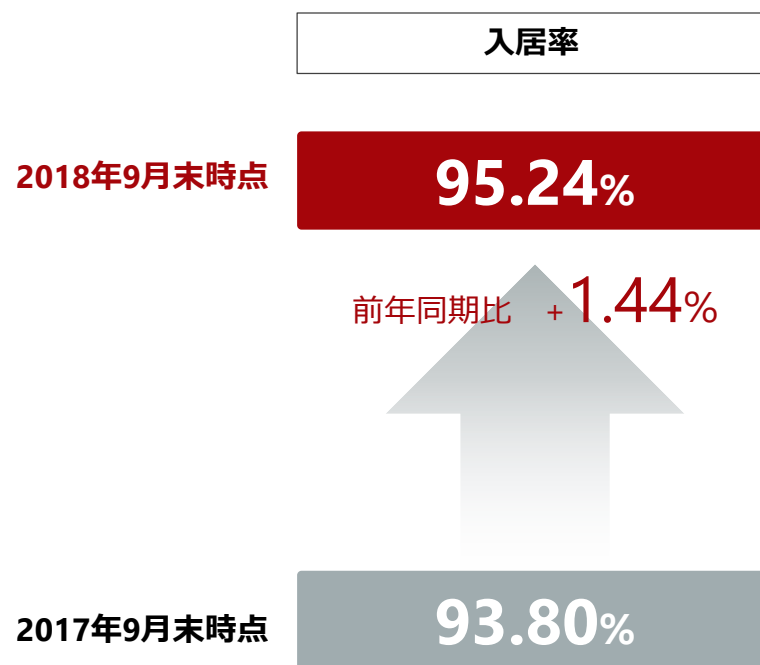


サブリース
9,631戸
前年同期比
108.0%

営業体制強化による高い入居率の維持へ

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である入居率は、2018年9月末時点で**95.24%**と、前年度同期の93.80%と比べて**1.44%増加**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。



ヴェリタスの好調なマンション販売

有名デザイナー監修、**都内プレミアムエリア**（目黒区、渋谷区、新宿区、港区、品川区、中央区）を主としている新築投資用デザイナーズマンションの好調な販売が、インベスト事業の躍進に寄与しました。

当社の子会社であるヴェリタス・インベストメントでは、東京都品川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 大井町#mo**」（竣工予定日：2019年2月下旬予定、入居予定日：2019年3月上旬予定）が、「**PREMIUM CUBE G 北新宿**」「**PREMIUM CUBE G 東新宿**」「**PREMIUM CUBE G 市谷甲良町**」に引き続き、予定を上回るスピードで計46戸（1R・1K）の早期完売となりました。

今後も**首都圏のプレミアムエリア**において魅力ある開発物件でアンビショングループ全体へのシナジー効果を追求する計画です。

VERITAS
INVESTMENT

売上高

24.3億円

物件決済戸数

61戸



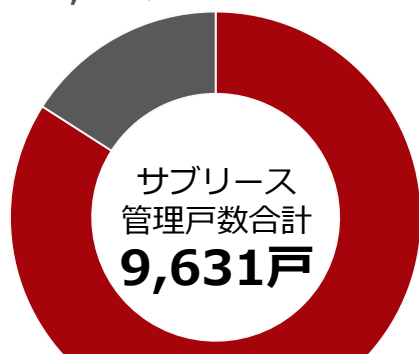
(注) 設計図面等をもとに作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

首都東京の集中戦略

- 当社が取り扱う物件は、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。
- 当社が取り扱う物件の多くは、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。
- 取り扱う物件の多くは1人暮らし・DINKSに向けた物件です。

サブリース管理物件の首都東京集中度割合

2018年9月末現在
その他
15.9% 1,536戸



首都東京物件数
84.1% 8,095戸

次なる一手！！新たな顧客層の開拓

- 外国人の流入
- 法人顧客の社宅等の一括ニーズ



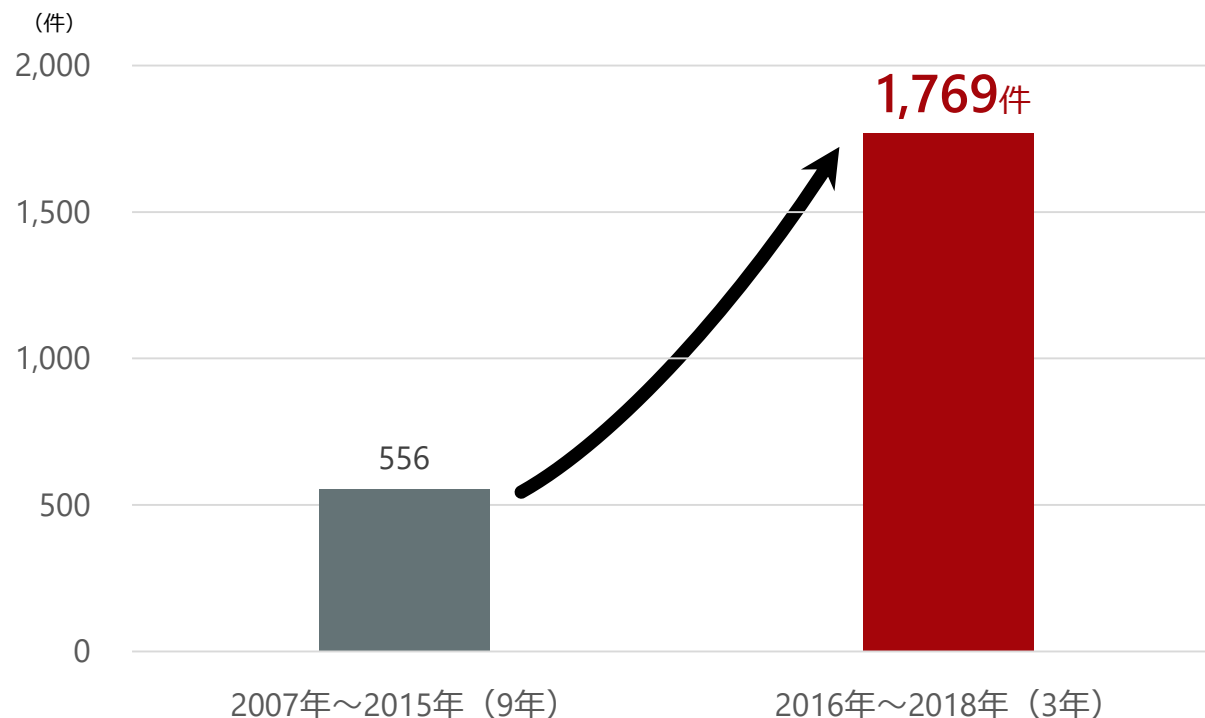
外国人入居者の受け入れ態勢の強化

IoTを駆使した物件による差別化

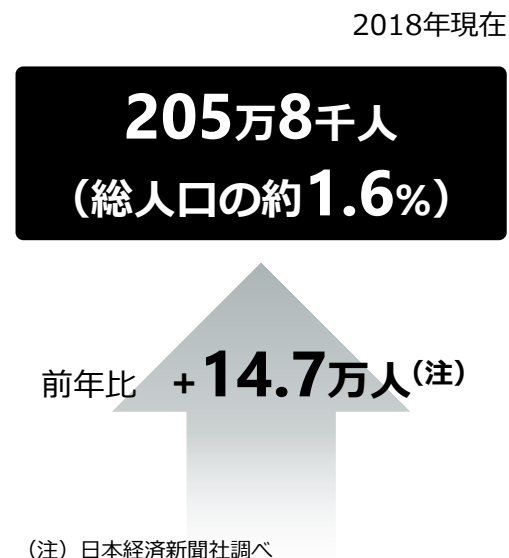
2019年4月からの新在留資格運用に向けて外国人労働者の環境設備急ぐ

- AMBITIONが抱える約1万7,000の管理物件に占める外国籍居住率は7%に上る。
- 外国籍の累計契約数が直近で1,700件を上回り、2015年時点から3倍超に急増。

AMBITION管理物件外国籍契約数



日本における外国人人口



- プロパティマネジメント事業の継続した成長とインベストメント事業（ヴェリタス・インベストメント）が利益拡大に大きく貢献した。
- 売上高は、前年同期比**190.7%**と拡大。
- 営業利益は、前期営業損失から**272百万円**に黒字展開。

連結P/Lサマリー

(百万円)

	2018年6月期 1Q	2019年6月期 1Q	前年同期比	
	金額	金額	前年同期差額	前年同期比
売上高	3,315	6,320	3,005	190.7%
売上総利益	483	1,303	819	269.4%
販売費及び一般管理費	533 (注)	1,030	496	193.0%
営業利益	△50	272	322	—%
経常利益	△53	228	281	—%
親会社株主に帰属する 当期純利益	△41	128	169	—%

(注) サブリース管理戸数の増加に対応するために、継続的に新管理システムへの投資を行っております。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。

連結B/Sサマリー

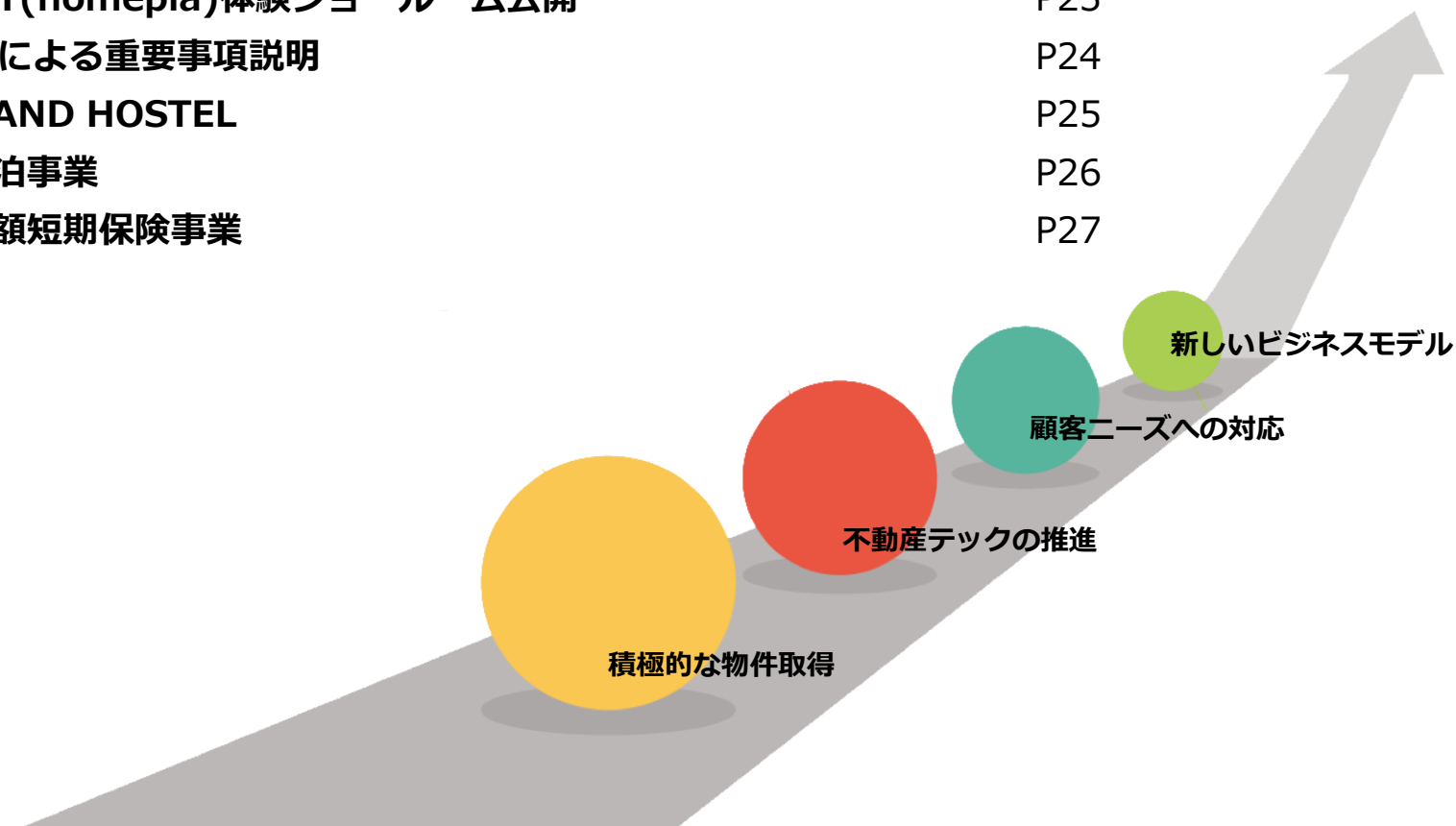
(百万円)

	2018年6月期末	2019年6月期 1Q	前年増減額
流動資産	11,132	10,891	△ 240
固定資産	3,446	3,525	79
資産合計	14,590	14,428	△ 162
負債	12,688	12,509	△ 179
純資産	1,902	1,918	16
負債純資産合計	14,590	14,428	△ 162

02

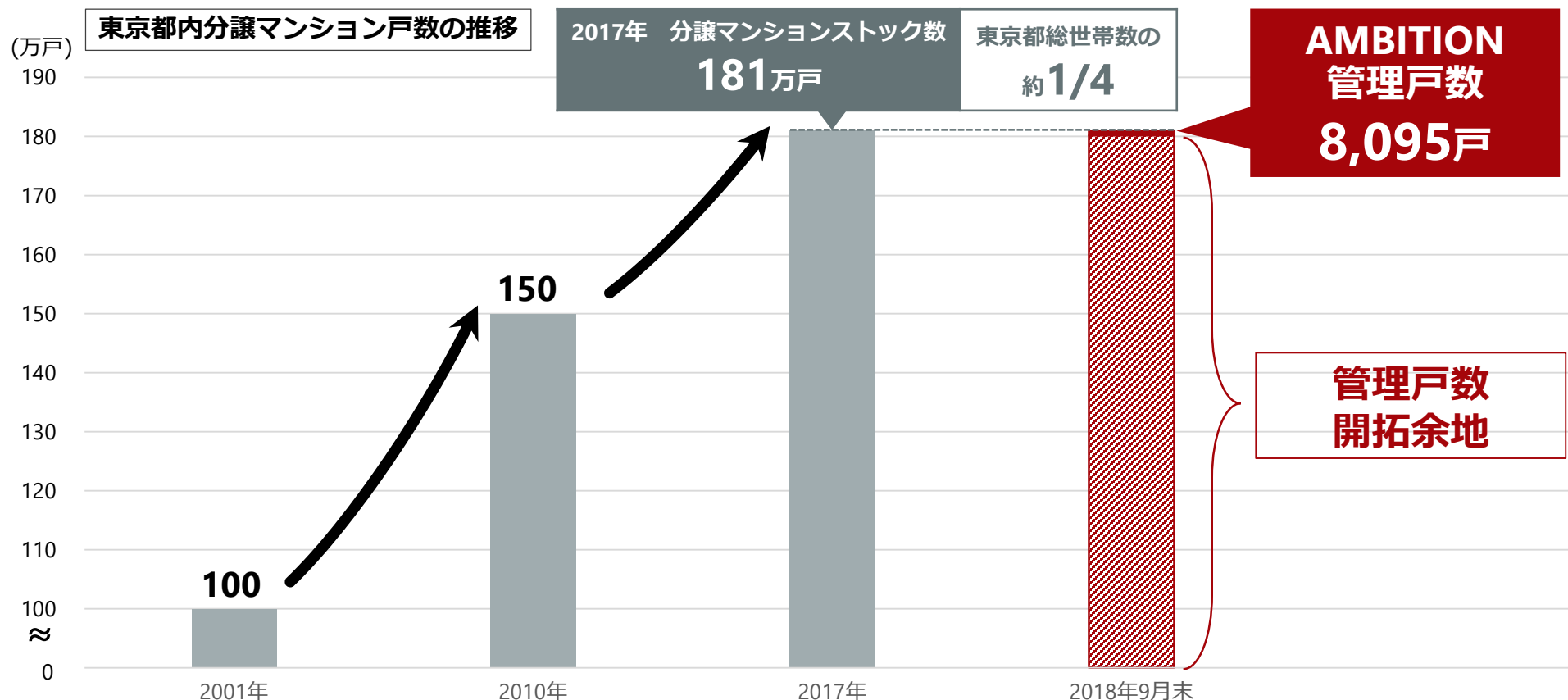
成長戦略

積極的な物件取得	1 管理物件の拡大	P18
不動産テックの推進	2 RPA事業への参入	P19
不動産テックの推進	3 ヴェリタス・インベストメントのIoT VERIOT (ヴェリオ)	P20
顧客ニーズへの対応	4 顧客満足度UP①	P21
顧客ニーズへの対応	5 顧客満足度UP②	P22
新しいビジネスモデル	6 IoT(homepia)体験ショールーム公開	P23
新しいビジネスモデル	7 ITによる重要事項説明	P24
新しいビジネスモデル	8 &AND HOSTEL	P25
新しいビジネスモデル	9 民泊事業	P26
新しいビジネスモデル	10 少額短期保険事業	P27

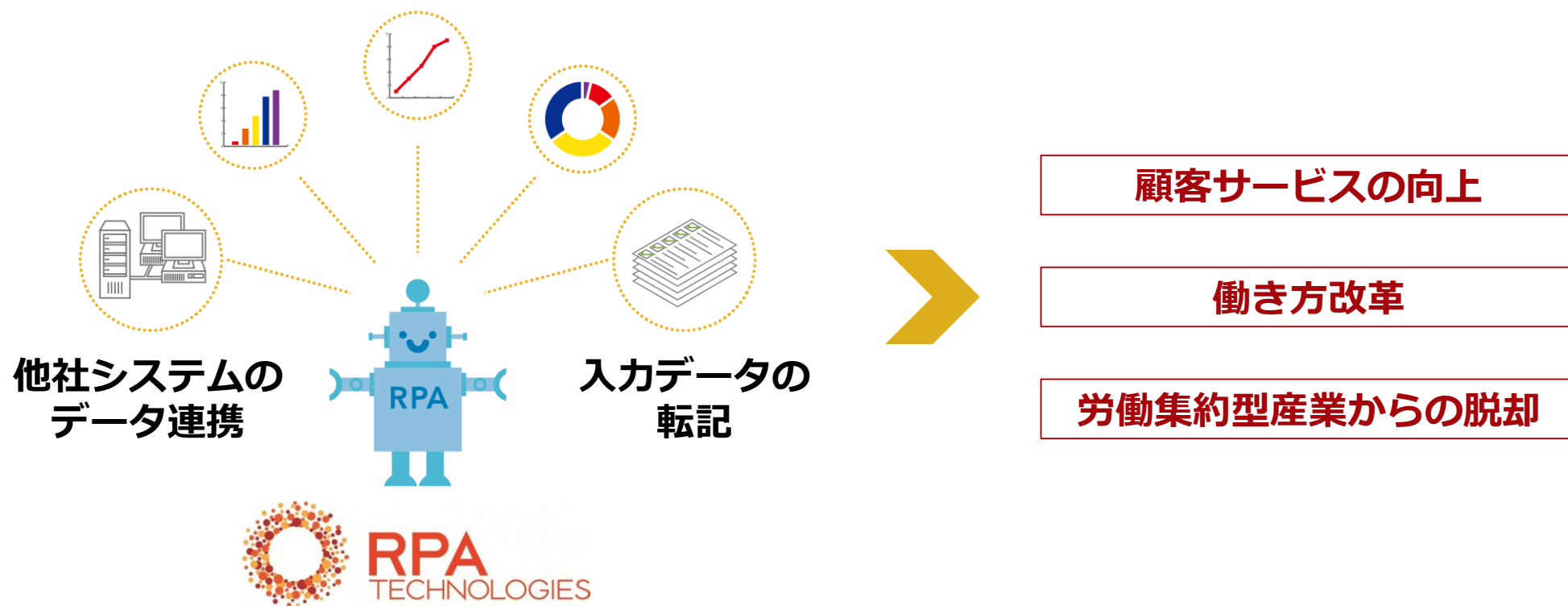


東京都内の分譲マンション戸数は急速に増加

2017（平成29年）年における東京都内のマンションのストック数は約181万戸（総世帯数の約4分の1に相当）と急速に増加しています。当社の強みは、東京都内のプレミアムエリアにフォーカスした分譲マンションを管理するプロパティマネジメント事業です。管理替えによる管理戸数の開拓を行い、管理物件の拡大を目指します。



参考資料：東京都市整備局「マンションストックの状況」2018年



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事業に参入いたします。

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。

ご自宅や外出先からでも家電の操作が可能な最新IoT機器「VERIOT」のサービスを「PREMIUM CUBE G 市谷甲良町」に導入

VERIOTの優位性：無料かつお風呂の給湯が可能

入居者専用サービスとして無料で標準設備されており、ご自身のスマートフォンがあれば、ご自宅や外出先からでもお風呂の給湯が可能など、各家電を簡単に操作することができ、日々の暮らしに「安心」と「快適」を提供いたします。引き続き建築予定の <PREMIUM CUBE シリーズ>に、順次サービスの導入を進めていく予定です。

サービス内容

専用のアプリ「VERIOT」をスマートフォンにダウンロード後、初期設定をしていただくことで各家電の様々な操作をすることが可能です。また、ご自宅の中で操作するだけでなく、外出先からでもスマートフォンを使用して操作することができます。



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）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。

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、よりセキュリティが高く、端末フリーでのアクセス環境を実現するために、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社と資本業務提携を行いました。

ナビック社の提供するサービスは、安価なWi-Fiルーターを用いつつも、堅牢でかつ、初期設定などのユーザー負担が少なく、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。

IoTを駆使した、実際に「見て・触れて・体感」できる無料体験ショールームの公開を開始いたしました。
AMBITIONのショールームでは、最先端のIoTサービス homepia・VERIOT をどなたでも体験頂く事ができます。

homepiaアプリとは

お手持ちのスマートフォンで簡単に各家電を操作できるなど
【安心・安全】 【快適・便利】
な未来のお部屋と日々の暮らしを、より素敵なスマートライフへと変えてくれます。

homepia

体験ショールーム

日常で使用する、照明・TV・エアコン・オーディオ等、様々な家電を実際にスマートフォンを使って操作し、ご自宅にいる感覚を体験して頂けるような空間のショールームとなっております。



homepiaで安心・安全・スマートな生活を
『見て・触れて・体感』新感覚の世界へ！

最先端のIoTをあなたは知っていますか？

IOT 無料体験ショールーム公開中

2017年10月1日より、PCやスマートフォン等の端末を使用し、離れた場所であっても重要事項説明を行うことができるようになりました。これにより、宅建業法で定められている契約時までには必須とされている重要事項説明に関して、お客様が店舗にご来店することなく対応できるため、契約時に掛かる時間が縮小され、お客様及び会社双方にとってメリットがあります。

お客様からは、「来店不要で済むのが良い。」という声を一番多くいただいております。また、地方から都心への就職や入学でお部屋を探されるお客様からは、特に好評を得ております。

今後も、当社の強みであるIoTを駆使し、現地に行かずに内見できるVR内見で、遠方の方が安心して契約できるなどの取り組みを進めます。また、電子契約書への取り組み、RPAによる契約業務の効率化により、お客様の満足度を向上させてまいります。今後はアンビション・グループ全店舗に展開してゆく予定です。

IT重説のメリット

1. 遠方の顧客に移動等の負担をかけずに重説を実施できる
2. 重説実施の日程調整の幅が広がる
3. 顧客がリラックスして説明を受けられる
4. 契約者本人が来店が難しい場合でも直接説明ができる 等



『ワイプ画面』（取引士の画像）

手元のカメラで映している映像 = 説明の相手方に見えている映像

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 平成29年9月
「賃貸取引にかかわるITを活用した重要事項説明実施マニュアル」より引用

&AND HOSTELとの事業推進

「民泊」「IoT」等のキーワードで「住まいの未来を創造する」AMBITION戦略とマッチした「&AND HOSTEL」事業推進の第一弾、「&AND HOSTEL NISHIASAKUSA」は、2019年のオープンを目指し、鋭意準備しております。

既に第二弾の「&AND HOSTEL KANDA」は、「世界とつながるスマートホテル」として、文化、国籍、価値観などの境界線を越えてご利用いただいております。

&AND HOSTEL NISHIASAKUSA



&AND HOSTEL KANDA



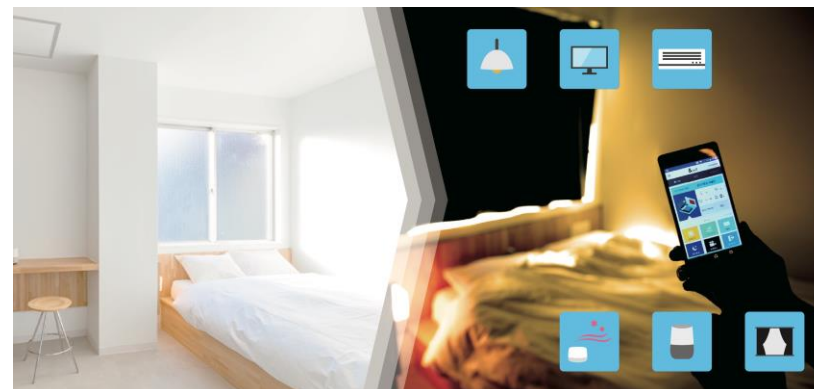
図は完成イメージ図です。

& AND HOSTEL



スマートホテルブランド「&AND HOSTEL」について

and factoryがプロデュースする「&AND HOSTEL」は、最先端IoTデバイスを1箇所を集結させ、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ホテル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ホテル」となっています。



民泊新法

「6泊7日」 ➔ 「2泊3日」 へ

規制緩和で黒字化実現！

AMBITIONでは、6月15日施行の住宅民泊事業法（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、違法民泊業者の締め出しが強化され、インバウンド需要だけでなく、春季・夏季休暇の国内ニーズもあり、高稼働率が維持され、民泊事業部門が黒字化しました。

今後の法整備や自治体の条例を鑑みながら、更なる事業展開を検討して参ります。



C'est Joli IKEGAMI
(AMBITIONが提供する民泊物件)



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**

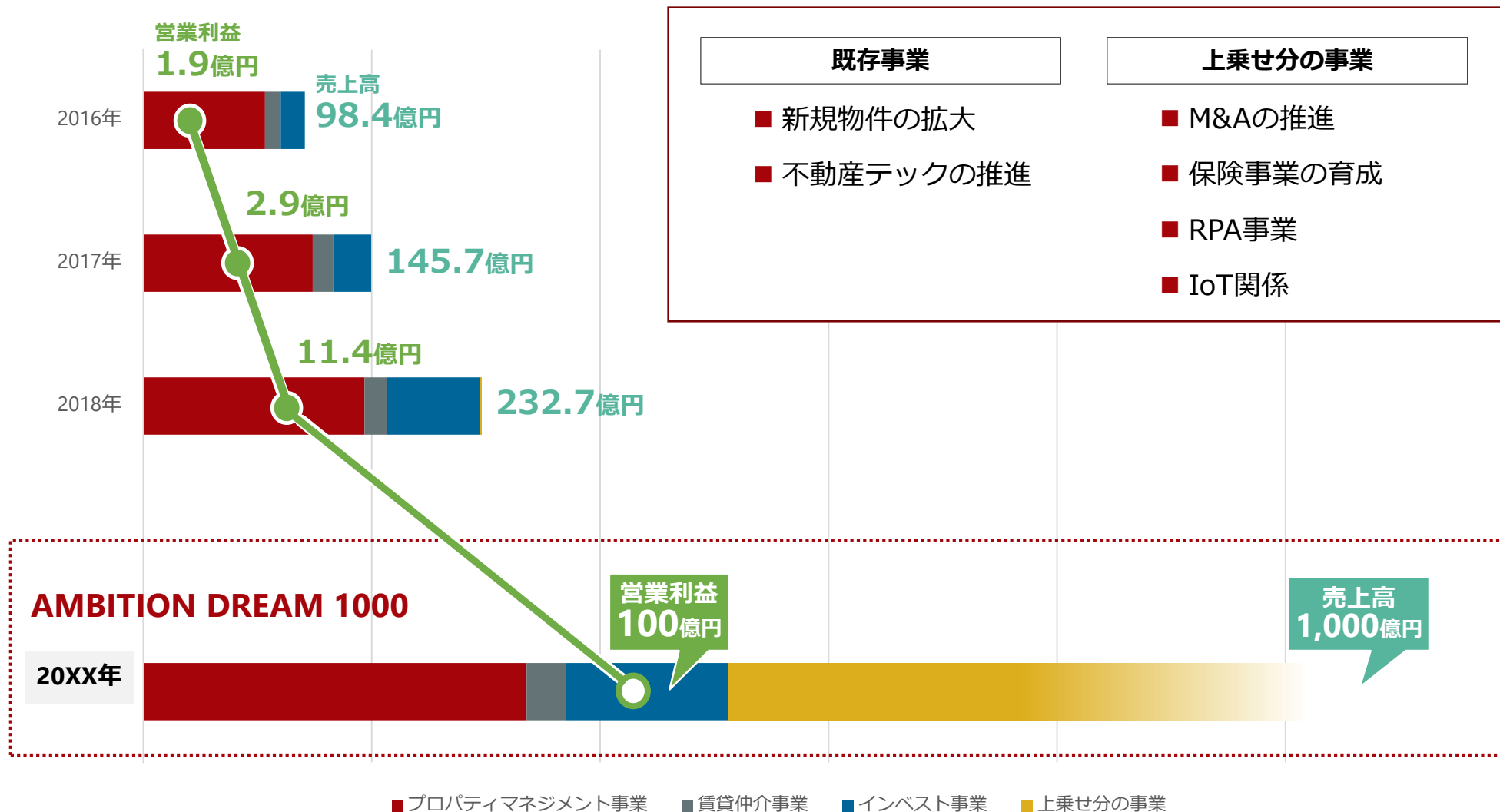
平成28年11月10日付で設立した株式会社ホープ少額短期準備会社は、平成29年7月24日付で金融庁から認可を受け、株式会社ホープ少額短期保険として、社名を改め開業いたします。少額短期保険会社とは、平成18年4月にスタートした新しい保険業のスタイルで、生命保険会社、損害保険会社に続いて発足した第三の保険会社です。扱える商品は、その名の通り「少額」の保険金額で保険期間が「短期」の保険のみですが、リーズナブルでシンプルな保障や、ユニークな保障などバラエティに富んだ商品が多くあります。

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、アンビション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。

03

AMBITION DREAM 1000

AMBITION DREAM 1000 ① 「REACH THE TOP!」～頂点をつかめ!



M & Aによる急成長の軌跡、将来への期待

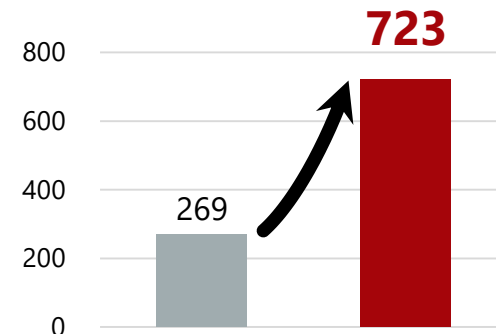
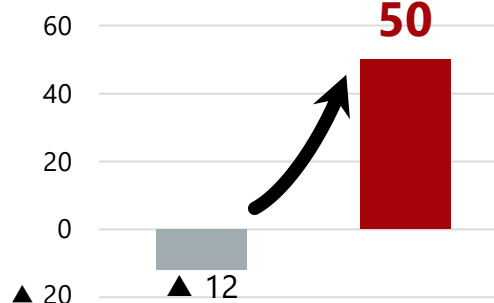
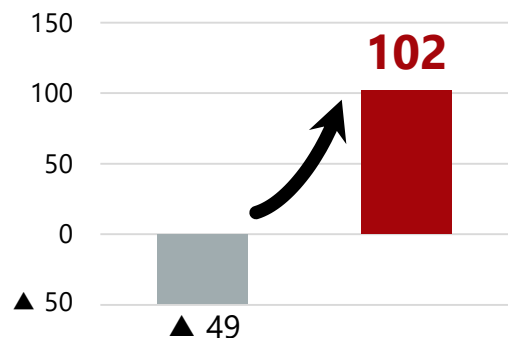
ROOMPIA アンビション・ルームピア

VALOR VALOR HOME ADVISE

VERITAS INVESTMENT ヴェリタス・インベストメント

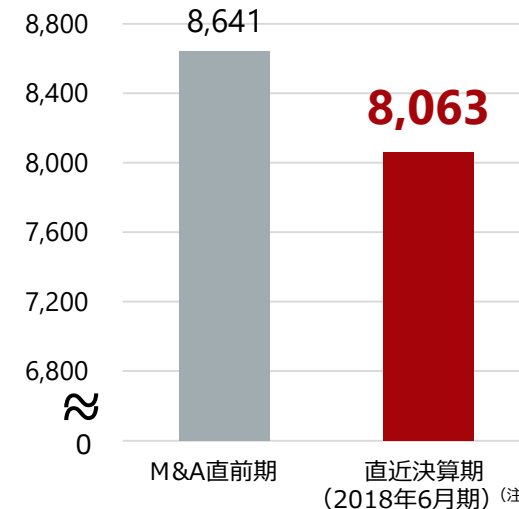
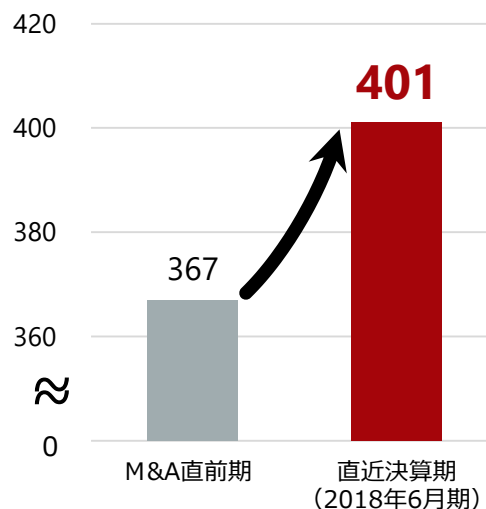
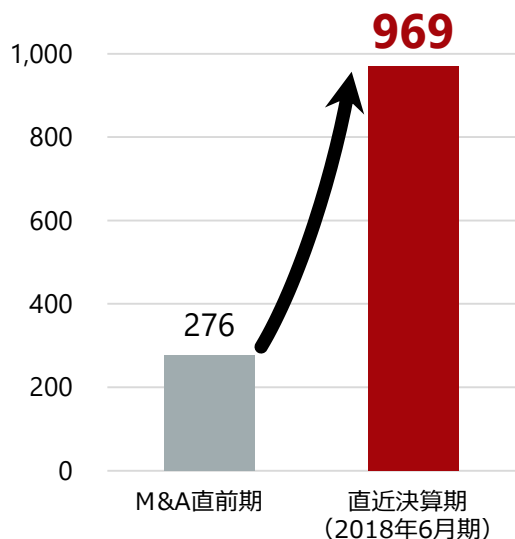
営業利益
(百万円)

■ 直近決算期
■ M&A直前期



売上高
(百万円)

■ 直近決算期
■ M&A直前期



(注) ヴェリタス・インベストメントは、決算期変更のため、2018年6月期は9か月での数値となります。

株主還元策



04

会社概要

会社名	株式会社AMBITION
代表者	清水 剛
設立日	2007年9月14日
上場市場	東京証券取引所マザーズ
上場日	2014年9月19日
資本金	379,780,200円
決算期	6月期
役員構成	常務取締役 鈴木 匠／取締役 山口 政明／ 取締役 (監査等委員) 長瀬 文雄／取締役 (監査等委員) 林 美樹／ 取締役 (監査等委員) 河野 浩人／取締役 (監査等委員) 武永 修一
免許番号	国土交通大臣 (2) 第8023号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F
部門	プロパティマネジメント部：業務課／賃貸システム運用課 経営管理部：総務課／経理課／人事課／情報戦略課 インベスト部：インベスト課／売買仲介課
連結子会社	株式会社アンビション・ルームピア 株式会社VALOR 株式会社ヴェリタス・インベストメント 株式会社ホープ少額短期保険会社 株式会社Not Found 株式会社VISION AMBITION VIETNAM CO., LTD.
非連結子会社	株式会社ルームギャランティ
取引銀行	三菱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

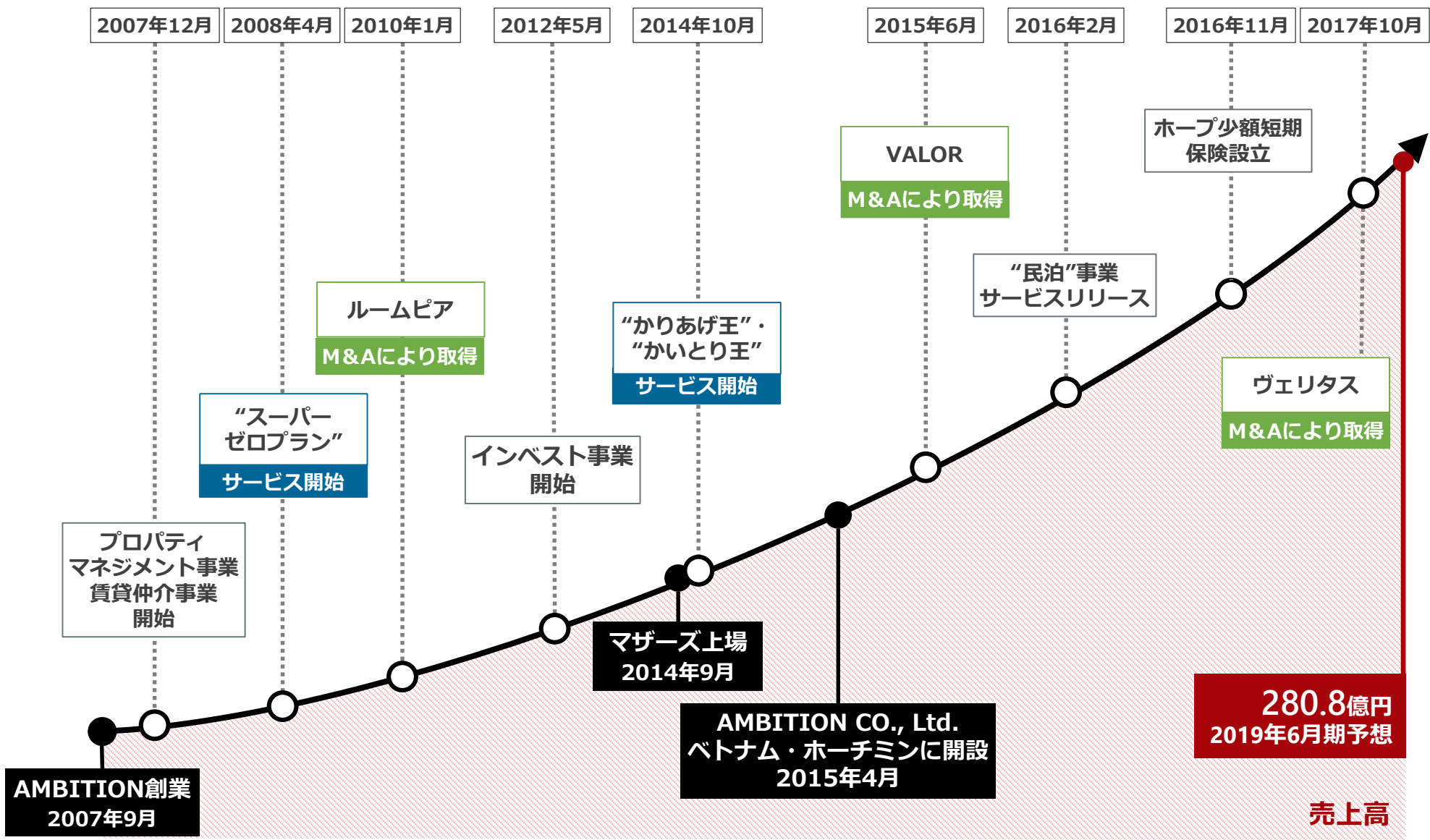
会社名	株式会社アンビション・ルームピア
代表者	清水 剛
役員構成	取締役 大石 徹／取締役 鈴木 匠／監査役 尾関 文宣
免許番号	国土交通大臣 (3) 第7560号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F
店舗	池袋店／高田馬場店／早稲田店／新宿店／渋谷店／中目黒店／ 銀座店／秋葉原店／錦糸町店／上野店／横浜店／相模大野店／ 東大宮店／本八幡店／WEB課／学生課／法人課

会社名	株式会社VALOR
代表者	清水 剛
役員構成	取締役 田村 直人／取締役 鈴木 匠／監査役 尾関 文宣
免許番号	神奈川県知事 (4) 第24651号
本社所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番22号 ナガオカビル3F
店舗	横浜店／日吉店／上大岡店／二俣川店

会社名	株式会社ヴェリタス・インベストメント
代表者	川田 秀樹
役員構成	取締役 前田 智彦／取締役 丸山 芳男／取締役 清水 剛／ 取締役 鈴木 匠／取締役 山口 政明／監査役 尾関 文宣
免許番号	宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第89191号 マンション管理業 国土交通大臣 (2) 第033520号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第55840号
本社所在地	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

会社名	株式会社ホープ少額短期保険
代表者	福本 良平
役員構成	取締役 清水 剛／取締役 鈴木 匠／監査役 尾関 文宣
登録番号	関東財務局長 (少額短期保険) 第80号
本社所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 住友不動産原宿ビル18F

事業の拡大とサービス拡充の軌跡



AMBITIONの「不動産SPA」とは

不動産賃貸管理をメインとして、開発、仕入れ、販売から売買仲介、賃貸仲介、そして民泊や保険までをワンストップでカバーし、顧客の多様なニーズに応える事業展開をしています。



プロパティマネジメント事業（賃貸管理）

ターゲット： 保有不動産を貸したい個人のお客様、不動産会社等法人のお客様、民泊を利用したいお客様

強み： バリューアップ施策と強固な賃貸仲介力で賃貸付けが可能だから、オーナー様にとって資産運用する上で安心できる保証料の提示ができる賃貸管理をしているから空室物件を民泊に転用することが可能

デベロップ事業



ターゲット： 不動産を保有したい、投資したいまたは運用したい不動産投資会社、法人・個人のお客様

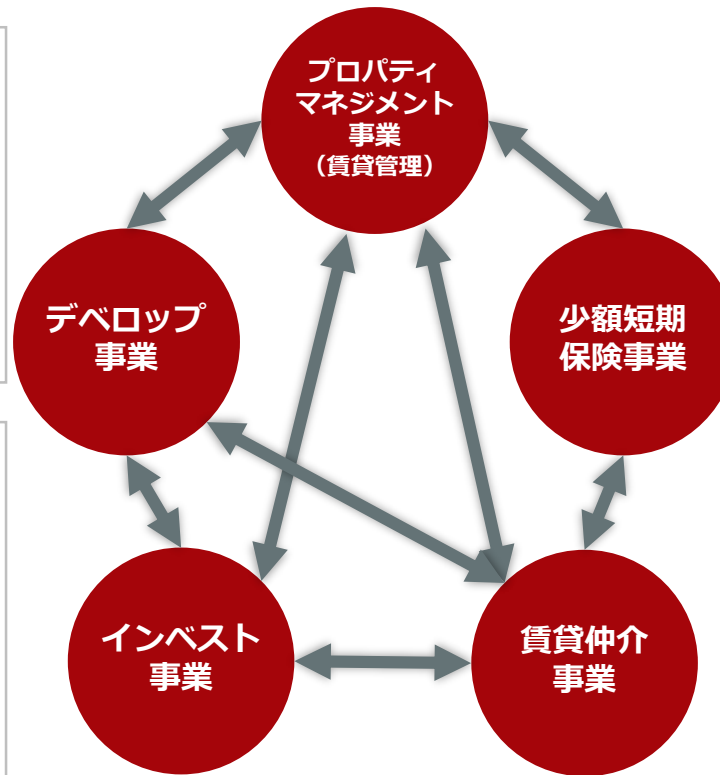
強み： 東京23区のプレミアムエリアと呼ばれる地域を中心に投資用マンションの開発及び販売を行っており、当該領域におけるリーディングカンパニーのひとつです。

インベスト事業



ターゲット： 不動産を売却または購入したい不動産投資会社、法人・個人のお客様

強み： バリューアップ施策と強固な賃貸仲介力で賃貸付け可能だから価格競争力のある価格での売買が可能



少額短期保険事業



セイホープ少額短期保険

ターゲット： 賃貸の方、賃貸オフィスや飲食店入居者の方

強み： リーズナブルでシンプルな保障などバラエティに富んだ商品ラインナップ

賃貸仲介事業



ターゲット： 大学生、新社会人など10代後半～30代をメインに賃貸物件の入居希望のお客様

強み： 首都圏ターミナル駅近の入りやすい店舗豊富な自社管理物件で競争力が高い
自社管理物件のうち60%をルームピア・VALORの店舗で成約

An aerial view of the Tokyo Tower under construction, showing its red lattice structure and the surrounding cityscape of Tokyo. The scene is captured during sunset or sunrise, with a warm, hazy atmosphere. The word "END" is overlaid in large white letters in the center of the image.

END

本資料に記載された意見や予測などは資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。

様々な要因の変化により実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おきください。