

2Q

9

1

0

2

TSE

Securities
Code

3300



A M B I T I O N

2019年6月期（2Q）

決算補足説明資料

2019年2月14日（木）

株式会社AMBITION

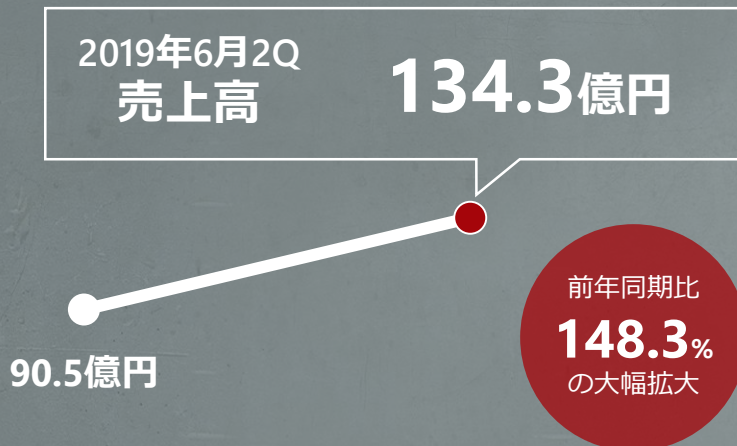
ISIN JP3128650003



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。

連結業績予想を修正 (2019年6月期第2四半期累計期間)



創業以来過去最高の上半期増益



サブリース管理戸数が9,776戸と 前年同期比で108.6%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774戸増加しています。

2019年6月期2Q
サブリース管理戸数 **9,776戸**

9,002 戸

前年同期比
108.6%
の大幅拡大

連結業績予想（通期）の修正

2018年8月14日に公表した2019年6月期（2018年7月1日～2019年6月30日）の連結業績予想を2019年2月14日に修正いたしました。

（百万円）

	2018年6月期 通期（実績）	2019年6月期 通期（予想）	前年同期比	
	金額	金額	前年同期差額	前年同期比増減率
売上高	23,278	29,268	5,990	25.7%
営業利益	1,141	1,536	395	34.6%
経常利益	1,017	1,346	329	32.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	611	846	235	38.4%
1株当たりの当期純利益	90.27円	124.42円	34.15円	37.8%

01 決算サマリー

P. 7

02 成長戦略

P. 18

03 会社概要

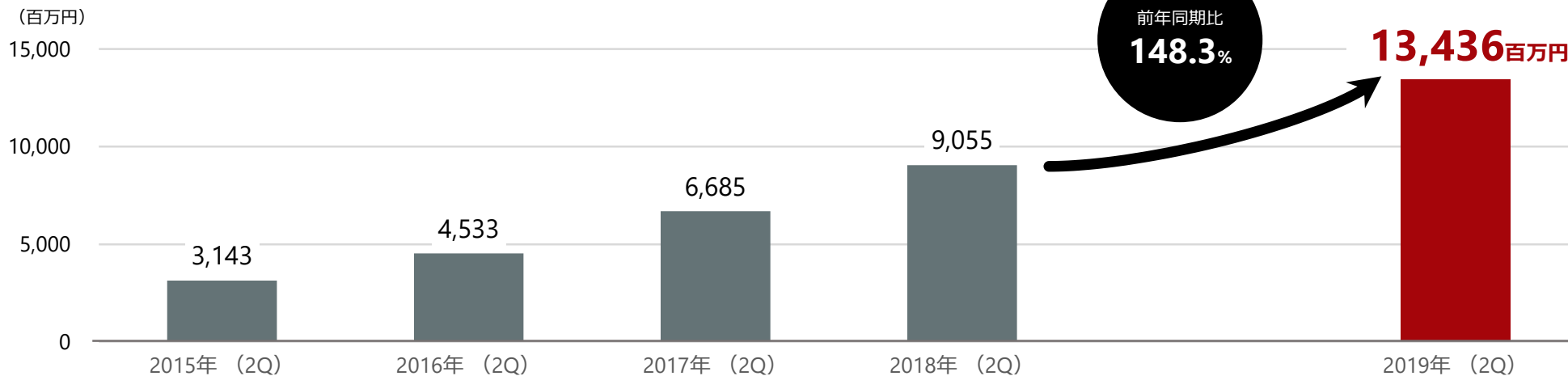
P. 23

01

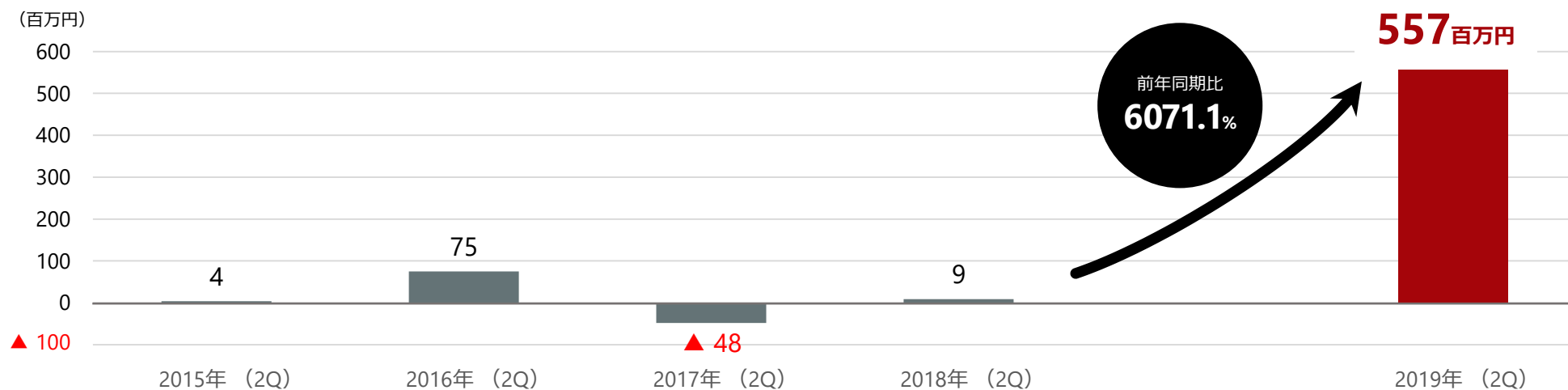
決算サマリー

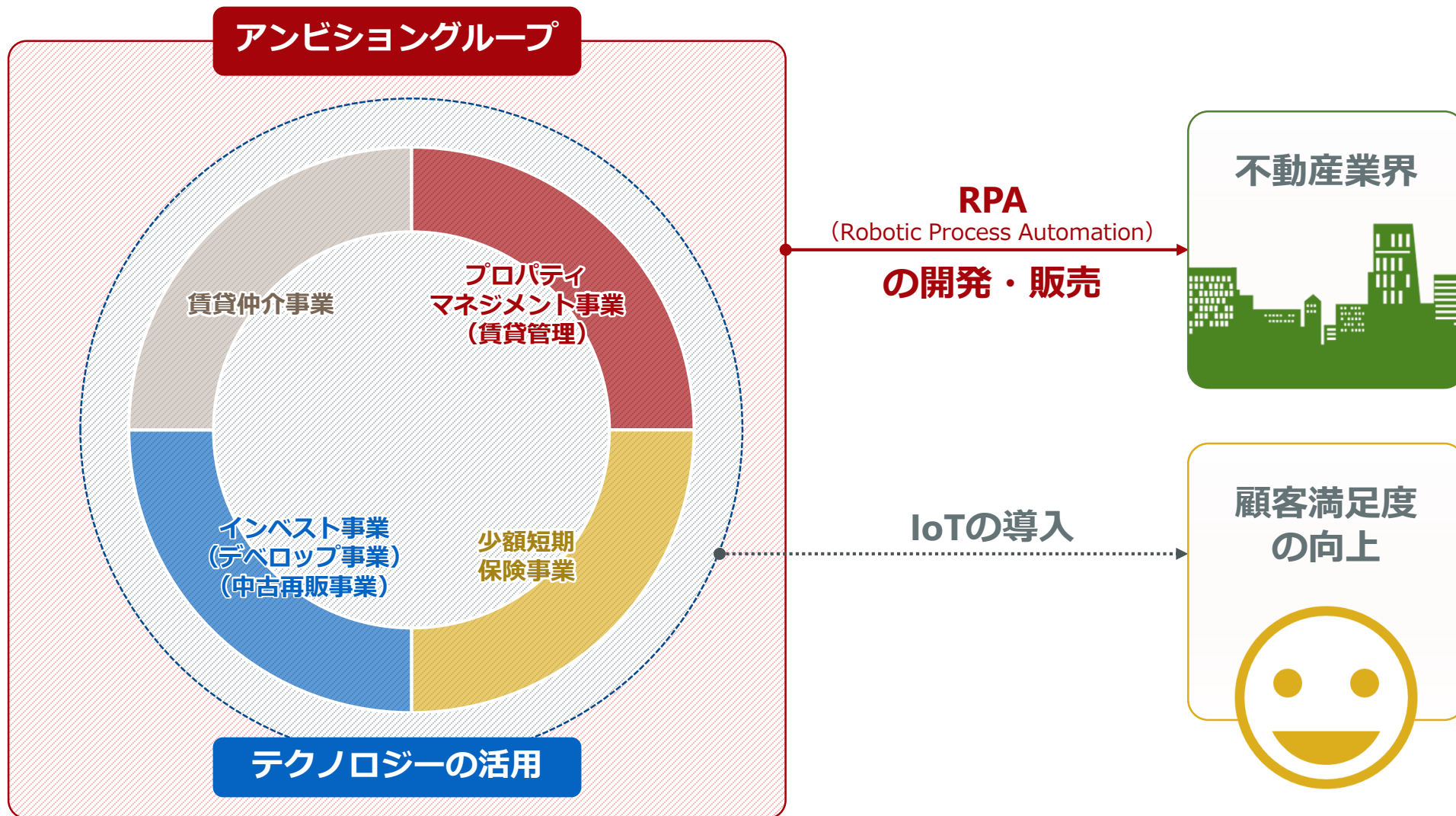
売上拡大と営業利益増の5年間の推移（各期2Q比較）

連結売上高

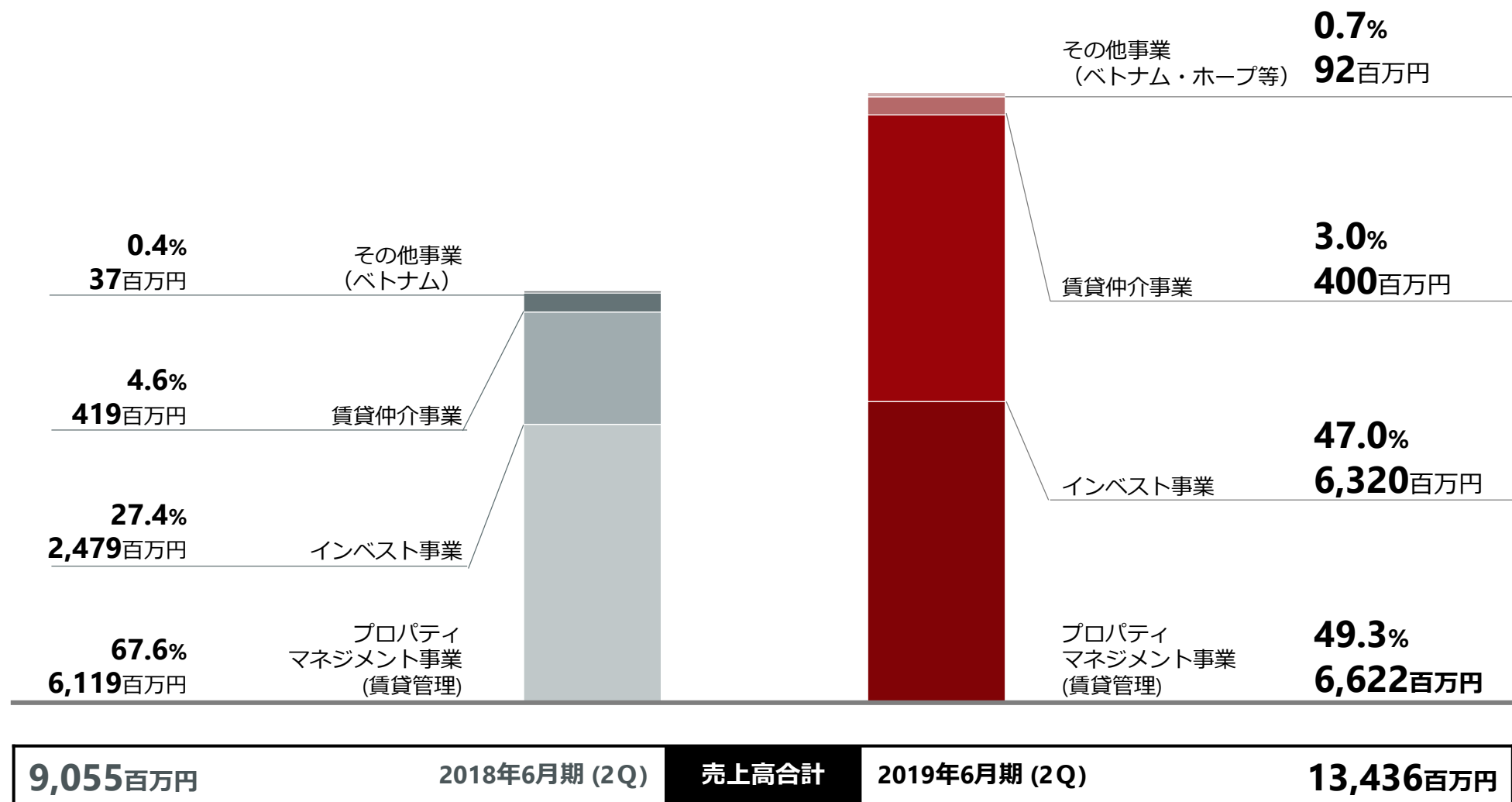


営業利益



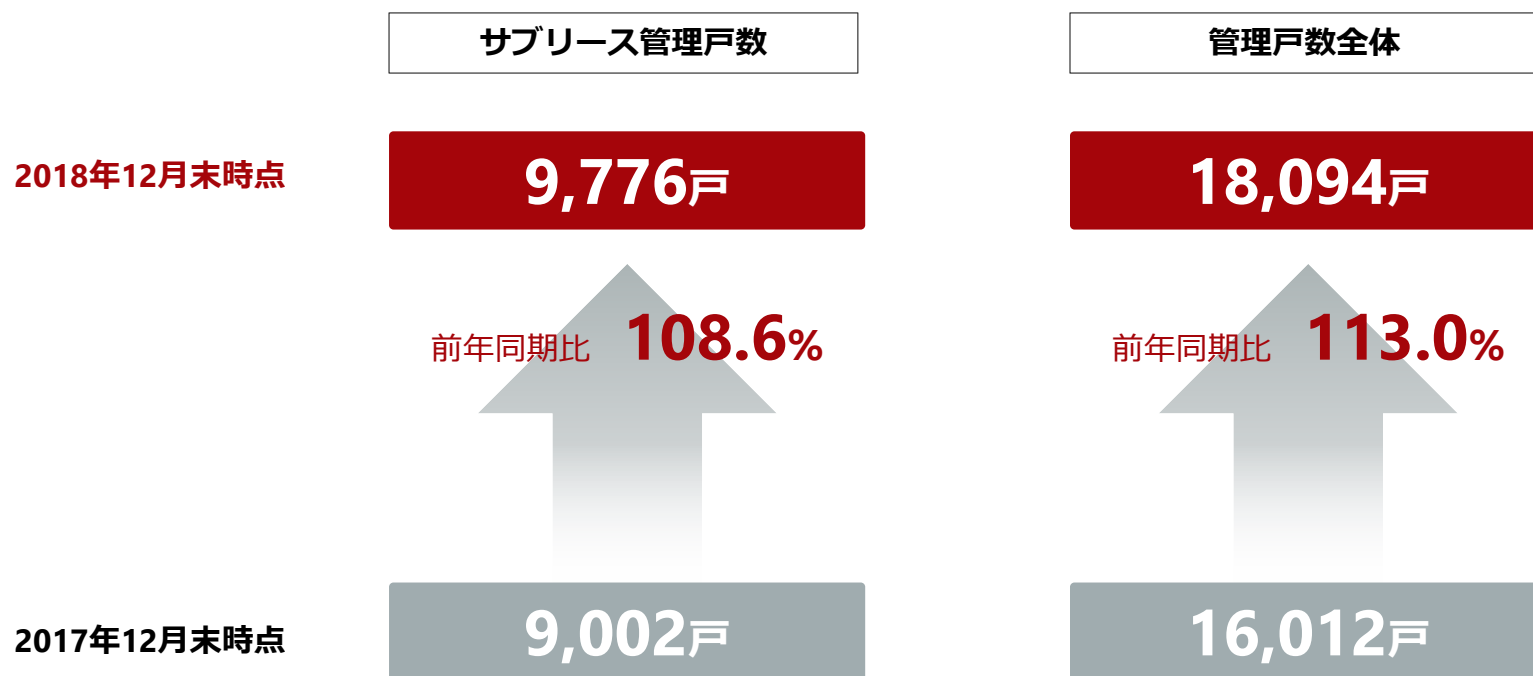


売上高の構成比率（前2Q比較）



安定的な管理戸数増加で売上および利益に貢献

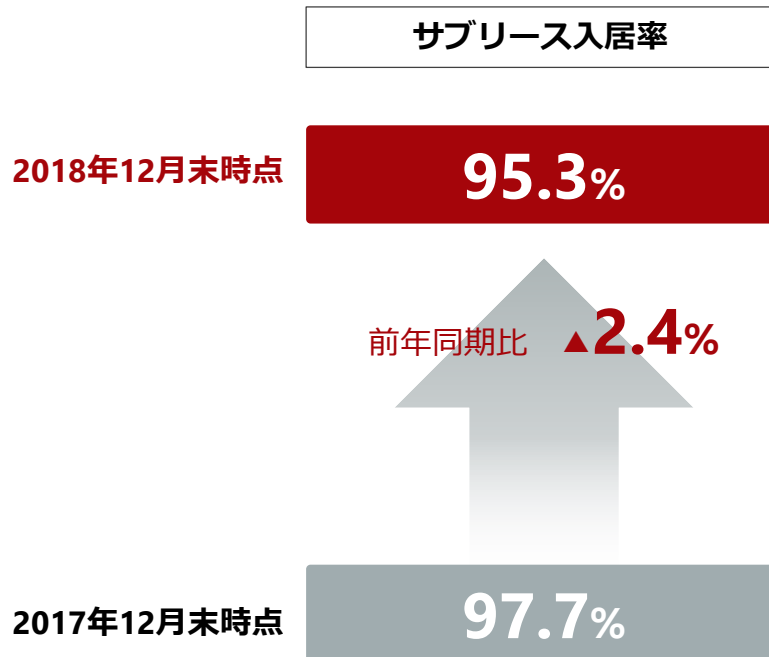
2017年12月末に9,002戸であったサブリース管理戸数は、2018年12月末現在で前年同期比**108.6%**の**9,776戸**になりました。物件の適正な価値評価を行いつつ、今後も積極的に拡大してまいります。



ほぼ東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在しております。

営業体制強化による高い入居率の維持へ

サブリース入居率については、2018年12月時点で**95.3%**と前年度同期の97.7%と比べて**2.4%**低い数字で推移しています。これは繁忙期（毎年1月～3月）における入居可能物件を多く獲得したためです。





ROOMPIA
中目黒店・WEB課法人課



ROOMPIA 渋谷店



ROOMPIA 上野店



バロー 上大岡店



ROOMPIA 早稲田店



ROOMPIA 相模大野店



直営仲介
20店舗が
事業を後押し



バロー 鶴見店



ROOMPIA 秋葉原店



ROOMPIA 池袋店



バロー 日吉店



ROOMPIA 高田馬場店



ROOMPIA 錦糸町店



バロー 二俣川店



ROOMPIA 横浜店



ROOMPIA 本八幡店



ROOMPIA 銀座店



ROOMPIA 東大宮店



ROOMPIA 新宿店



バロー 横浜店

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。



- 売上高は、前年同期比**148.3%**と引き続き拡大。
- 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)

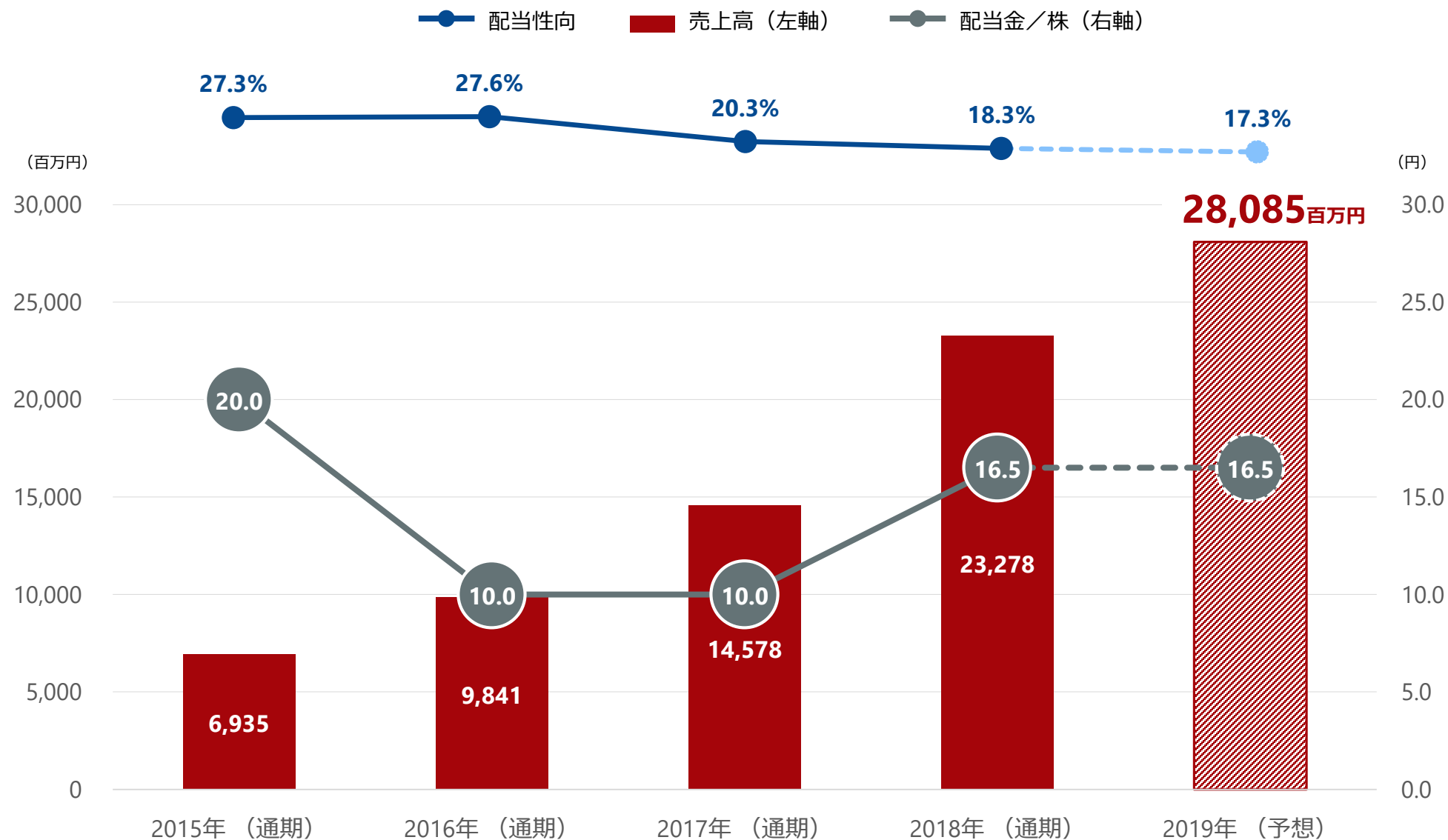
	2018年6月期 2Q	2019年6月期 2Q	前年同期比	
	金額	金額	前年同期差額	前年同期比
売上高	9,055	13,436	4,380	148.3%
売上総利益	1,481	2,671	1,190	180.9%
販売費及び一般管理費	1,472	2,113	641	143.6%
営業利益	9	557	548	6,071.1%
経常利益	▲35	483	519	—%
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲48	262	310	—%

連結B/Sサマリー

(百万円)

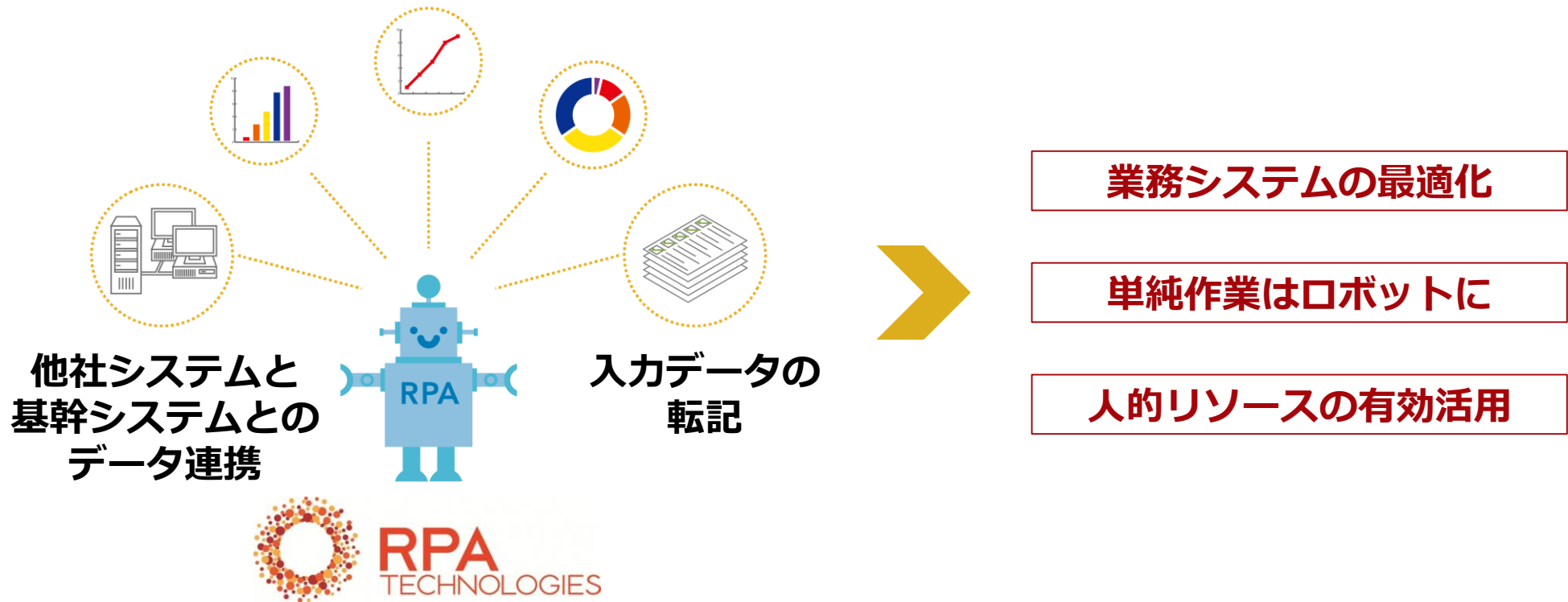
	2018年6月期末	2019年6月期 2Q	前年増減額
流動資産	11,132	10,264	▲868
固定資産	3,446	3,347	▲98
資産合計	14,590	13,622	▲968
負債	12,688	11,573	▲1,115
純資産	1,902	2,049	147
負債純資産合計	14,590	13,622	▲968

配当性向の推移



02

成長戦略



RPAとは、人に代わってパソコンの操作を自動的に行うことができるシステムのことです。

主な用途として、様々な業務システムと基幹システムのデータを同期させる作業、金融機関からの入金データを基幹システムに反映させる作業などがあります。

RPAの優位点は、基幹システムや参照するデータがバージョンアップなどで変更になっても、従来どおり作業ができる点です。

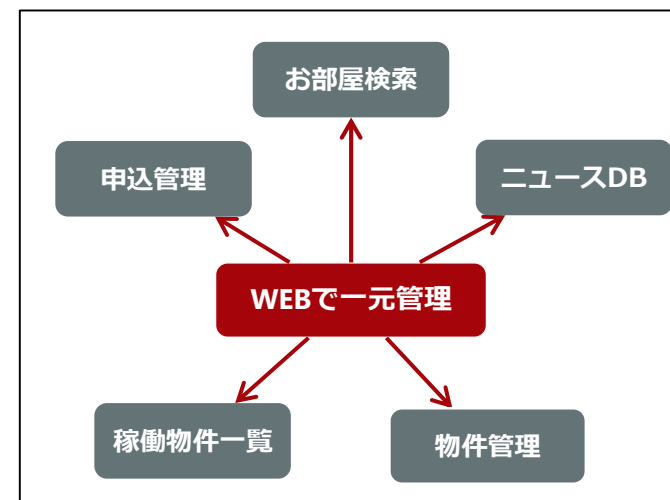
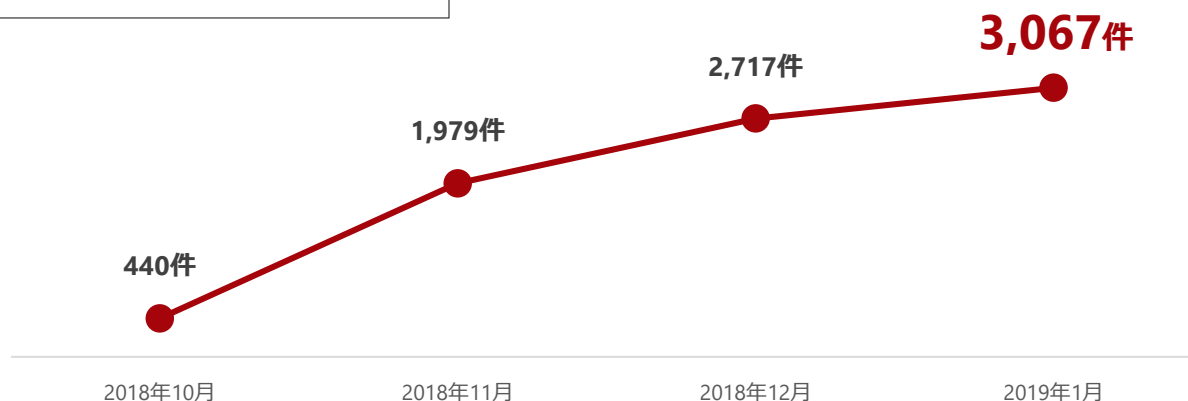
「CPMA」で仲介業務効率、成果をアップ

AMBITIONでは、仲介業者様との日々の膨大な仲介業務を簡素化するソリューションとして、仲介業者様専用サイト・契約進捗管理自動化システム「CPMA」（Contract Process Management Automation）を開始しました。

- 空室確認、内見、契約進捗管理をwebで一元管理
- お客様との対応時間を増やし「顧客満足度アップ」
- 働き方改革の実現



CPMA登録数



&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」事業推進の第二弾、AMBITIONが開発を手掛けた「&AND HOSTEL ASAKUSA」^(注)を、売却における引渡し及びサブリース契約を締結いたしました。

既に営業を開始している「&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 ASAKUSA



&AND HOSTEL KANDA

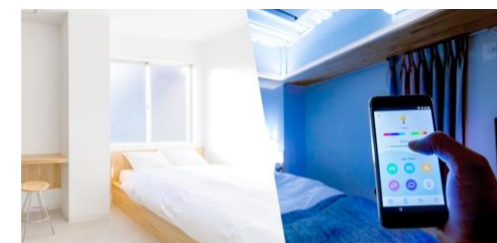


注：「&AND HOSTEL ASAKUSA」の売却における引渡し及びサブリース契約は後発事象になります。



スマートホテルブランド 「&AND HOSTEL」について

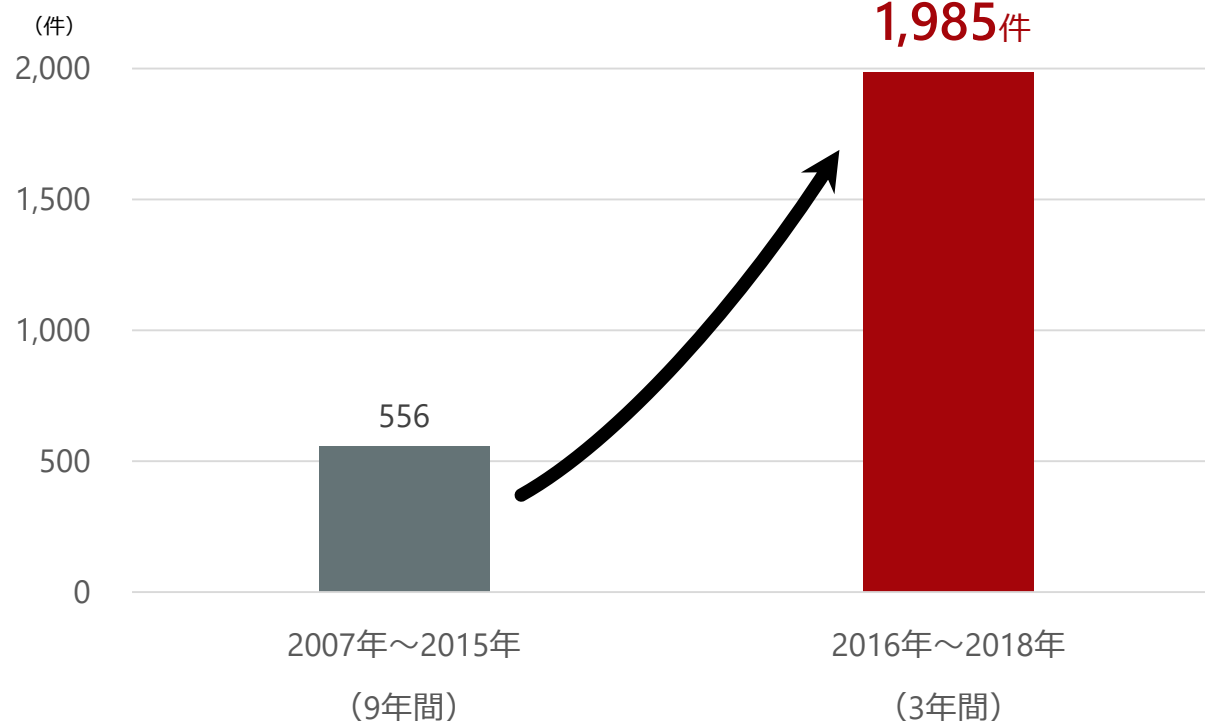
and factoryがプロデュースする「&AND HOSTEL」は、最先端IoTデバイスを1箇所に集結させ、近未来のIoT空間が楽しめる体験型宿泊施設です。IoT体験だけでなく、宿泊者同士のコミュニケーションが活発なホテルならではの出会いや集いも楽しめる「世界とつながるスマートホテル」となっています。



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整備急ぐ

- AMBITIONが抱える約18,000戸の管理物件に占める外国人居住率は7%に上る。
- 外国籍の累計契約数が直近で1,900件を上回り、2015年時点から3倍超に急増している。

AMBITION管理物件外国籍契約数



日本における外国人人口

2018年6月現在

263万7千人
(総人口の約2.1%)

前年比 **+16.6万人**(注)

(注) 法務省調べ

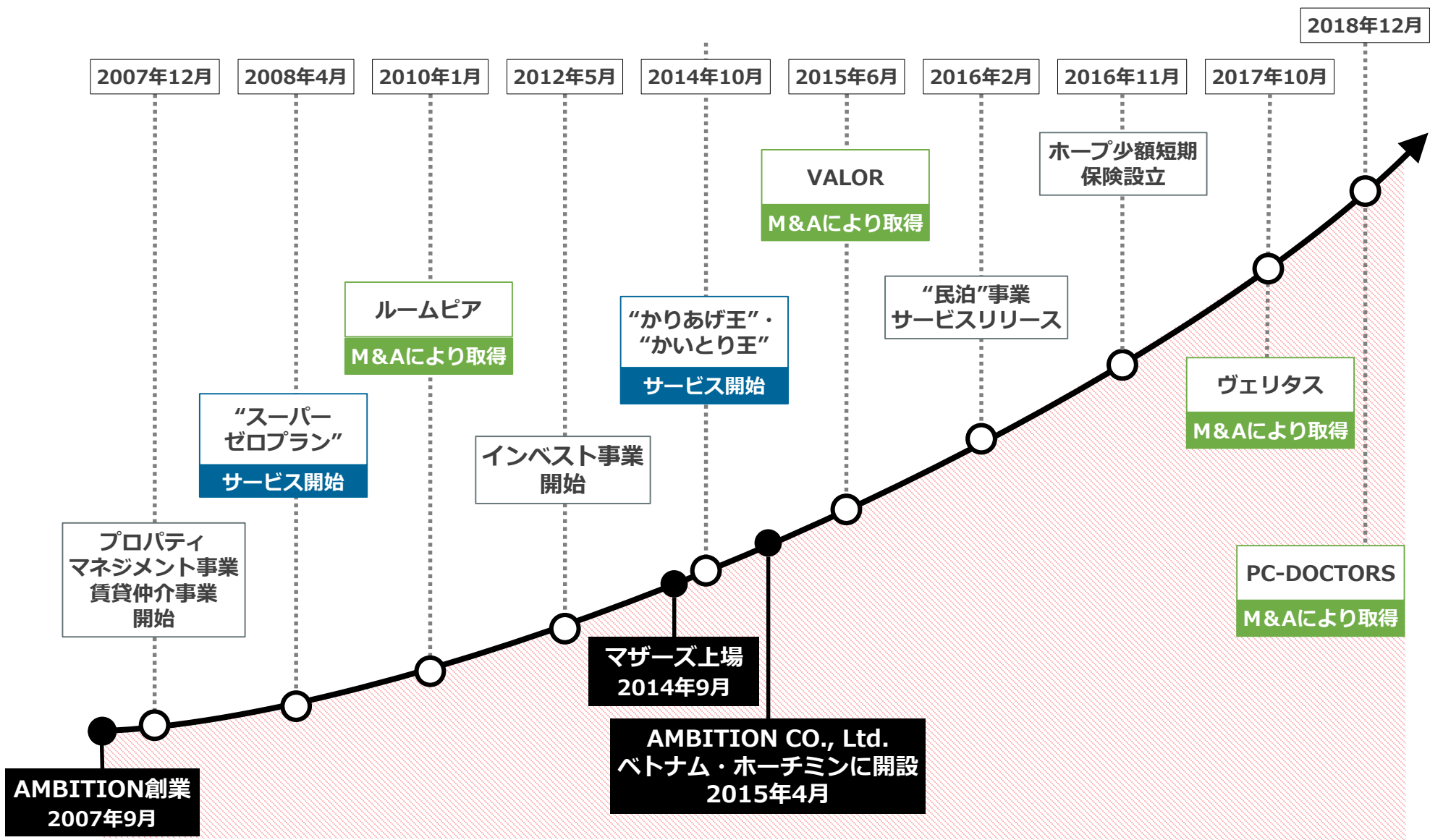
03

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／鶴見店
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。

	ターゲット	強味
プロパティマネジメント事業（賃貸管理）		
 民泊	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	<ul style="list-style-type: none"> 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賃料の提示ができる 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（インベスト事業）		
	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	<ul style="list-style-type: none"> 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
中古再販事業（インベスト事業）		
	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	<ul style="list-style-type: none"> 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		
 <p>ホープ少額短期保険</p>	賃貸の方、賃貸オフィスや飲食店入居者の方	<ul style="list-style-type: none"> 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 安定した加入数
賃貸仲介事業		
 	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 photograph of the Tokyo Tower under construction. The tower's red lattice structure is prominent on the left side of the frame. The background shows a dense urban landscape of Tokyo with numerous skyscrapers and buildings, all under a hazy, golden sky from a low sun. The word "END" is centered in the middle of the image in a large, white, sans-serif font.

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。

