

FY2016 2Q Financial Results

決算説明会資料

平成28年6月期（2Q）

(株) AMBITION 代表取締役社長 清水 剛


平成28年2月12日（金）



Topics

-  01 決算サマリー **Financials Summary** 3
-  02 第2四半期の決算状況 **FY2016 2Q** 8
-  03 事業の現況 **Progress of Our Business** 12
-  04 平成28年6月期・業績予想 **FY2016 Outlook** 20
-  05 直近実施している主な施策 **Latest Concrete Measures** 23

Appendix

-  (株)AMBITION(アンビション) 会社概要 27



01

決算サマリー



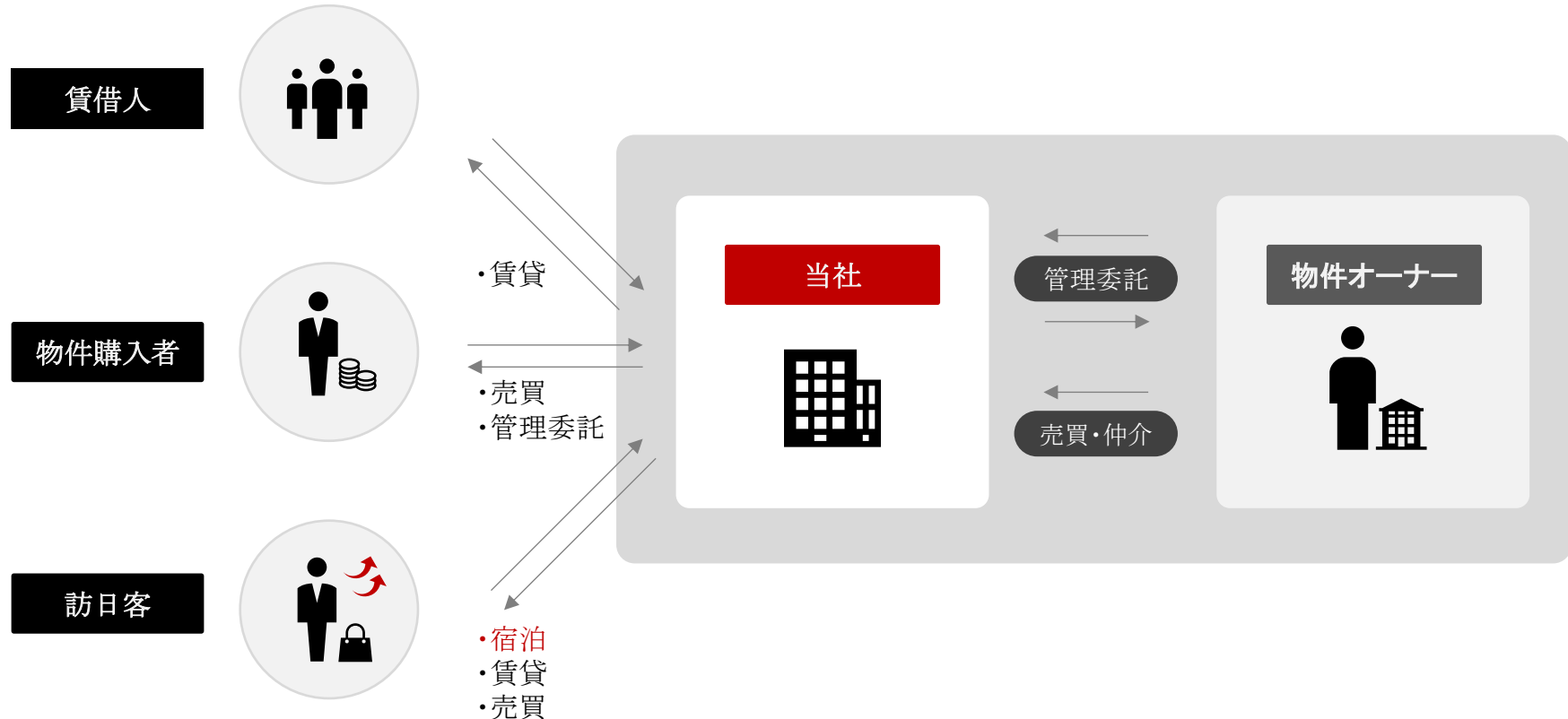
アンビションが目指す“住まいの未来”

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。



不動産業界で唯一のストック型のビジネスモデル

- 当社が営む賃貸管理ビジネスは、不動産業界特有のマクロ環境の変動の影響を受けにくいストック型のビジネスで、“インバウンド”×“民泊”の波を受け、今後急成長が期待される市場です。



第2四半期決算のサマリー

増収増益

- 連結売上高: **45.3**億円 (前年同期比44.2%増)
- 連結営業利益: **75**百万円 (前年同期比18倍)

管理戸数の堅調な増加

- 管理戸数: **6,005**戸 (前年同期比39.4%増)

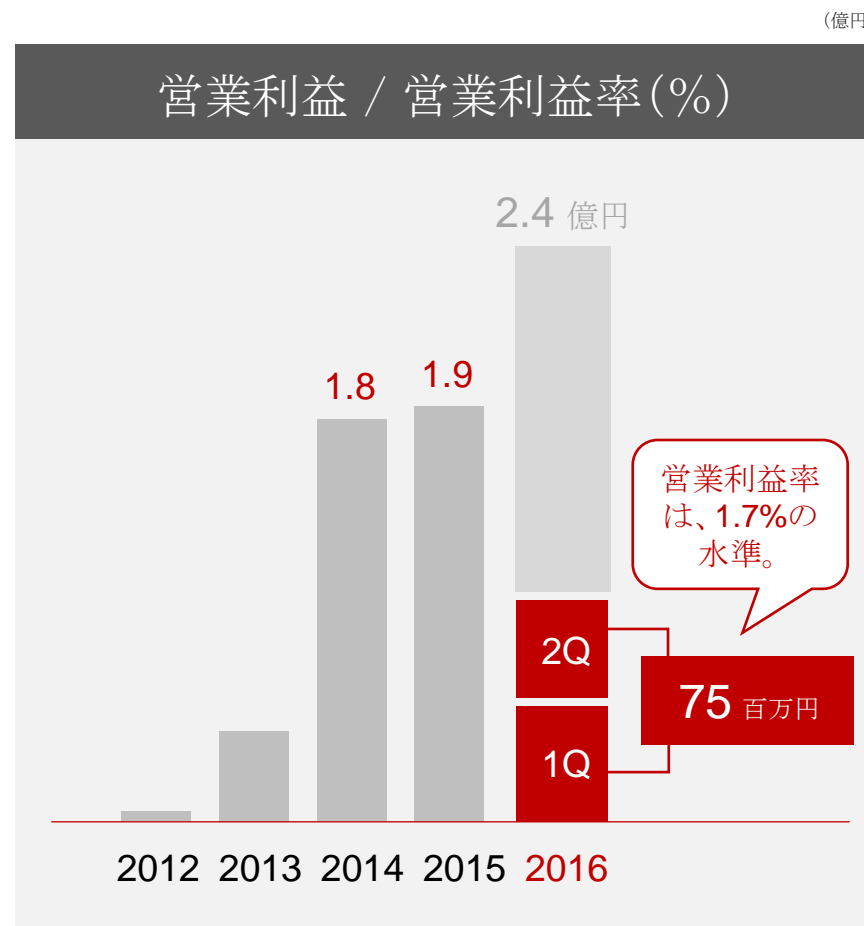
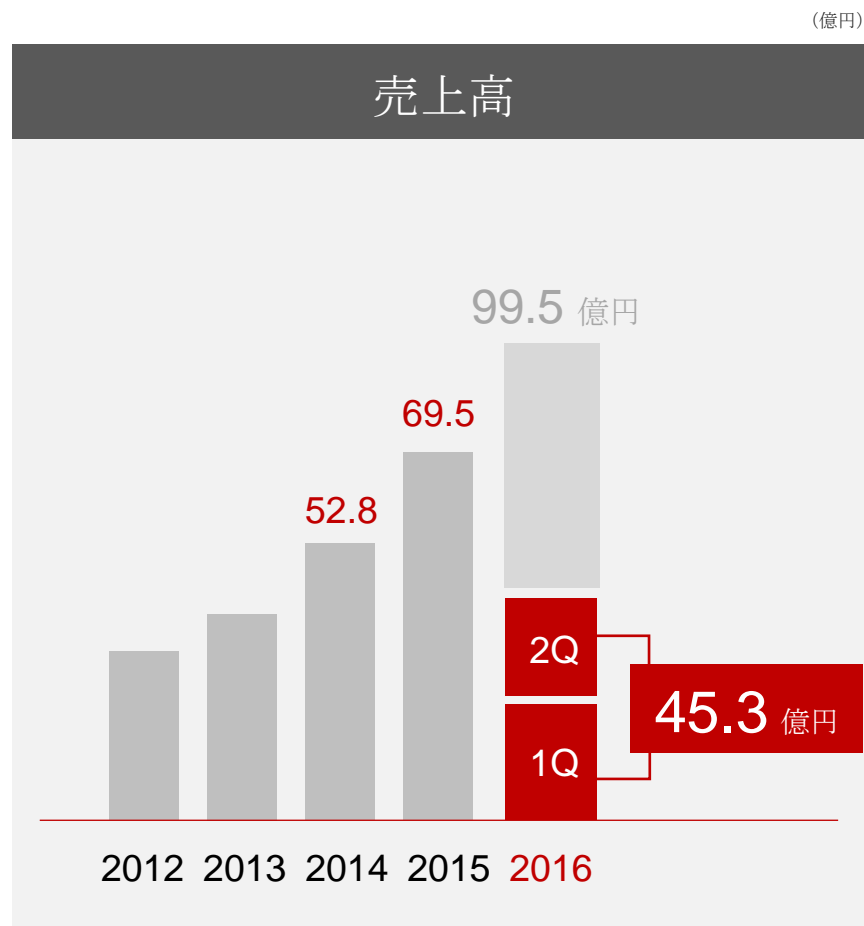
上半期の好決算を受け、 通期業績予想を上方修正

- 通期の連結売上高: 88.5億円 → **99.5**億円
- 通期の連結営業利益: 2.0億円 → **2.4**億円
(通期の当期純利益: 1.1億円 → 1.3億円)



売上高・営業利益の推移

- 累計・連結売上高は、**45.3億円** (前年同期比44.2%増)、営業利益は、**75百万円** (前年同期比18倍増)となり、四半期ベースの進捗としても堅調に進捗。



02

第2四半期の決算状況



- 取扱物件数の増加や売買物件の成約案件の増加により、連結売上高は前年同期比の約1.4倍となる45.3億円に到達。

連結P/Lサマリー

(単位:百万円)

	2015年6月期 2Q 2014/7/1~ 2014/12/31	2016年6月期 2Q 2015/7/1~ 2015/12/31	前年同期比 増減額
売上高	3,143	4,533	+1,389
売上原価	2,593	3,645	+1,052
原価率	82.5%	80.4%	
売上総利益	550	888	+337
販売費及び一般管理費	545	812	+266
販管費比率	17.3%	17.9%	
営業利益	4	75	+71
営業利益率	0.1%	1.7%	
営業外収益	7	11	+4
営業外費用	16	10	△6
経常利益	△4	77	+81
経常利益率	-	1.7%	-
特別利益	5	-	△5
特別損失	-	15	+15
当期純利益	△3	30	+33
当期純利益率	-	0.7%	



- 取扱う販売用の物件が増えたことにより、販売用不動産が大幅に増加。
- 物件購入のための銀行借入が増えたため、借入金も増加。

連結B/Sサマリー

資産の部

(百万円)

	2015年6月期 (4Q)	2016年6月期 (2Q)	増減の差
現金及び預金	1,031	1,011	△ 20
営業未収入金	99	82	△ 16
販売用不動産	439	629	189
その他	55	75	20
貸倒引当金	△ 6	△ 7	△ 1
流動資産	1,620	1,792	172
有形固定資産	277	230	△ 46
無形固定資産			
のれん	171	160	△ 10
その他	27	42	15
無形固定資産合計	198	203	5
投資その他資産			
その他	270	357	87
貸倒引当金	△ 14	△ 19	△ 5
投資その他の資産合計	256	338	81
固定資産	732	772	39
資産合計	2,351	2,563	211

負債・純資産の部

(百万円)

	2015年6月期 (4Q)	2016年6月期 (2Q)	増減の差
営業未払金	54	55	0
短期借入金	245	459	214
1年内返済予定 の長期借入金	149	68	△ 80
未払法人税等	43	40	△ 2
賞与引当金	3	2	△ 1
その他	696	584	△ 112
流動負債	1,193	1,211	18
社債	77	71	△ 6
長期借入金	211	352	141
その他	196	254	58
固定負債	484	678	194
負債	1,677	1,890	212
資本金	179	179	-
資本剰余金	139	139	-
利益剰余金	348	348	0
自己株式	△ 1	△ 1	-
株主資本	666	666	0
その他	7	6	0
純資産	674	673	△ 0
負債純資産	2,351	2,563	211



平成28年6月期・第2四半期業績の進捗状況

- 売上高、営業利益、当期純利益ともに、当初の上半期の計画を大幅に超える結果となった。
- 事業の特性上、売上高が下期偏重となる傾向が高い(※参考:前年度、上半期45.2%、下半期54.8%)
ため、下期は売上、利益ともにさらに増加基調になる見通し。

(百万円)

	当初計画 (年間)	当初計画 (1Q-2Q)	実績 (1Q-2Q)	当初計画と 実績の差	
売上高	8,858	3,920	4,533	+613	↗
営業利益	200	▲34	75	+109	↗
営業利益率	2.3%	- %	1.7%	-	
経常利益	186	▲42	77	+119	↗
経常利益率	2.1%	- %	1.7%	-	
当期純利益	112	▲42	30	+72	↗
当期純利益率	1.3%	- %	0.7%	-	



03

事業の現況



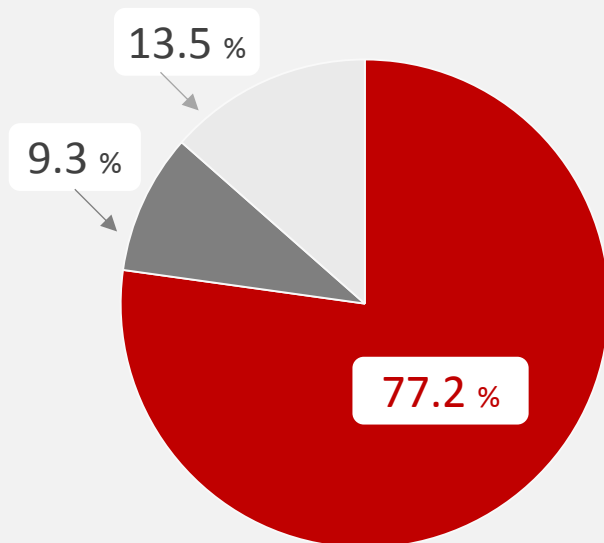


サービス名	かりあげ王	かいとり王	ルームピア	バロー
リリース日	2014年10月	2014年10月	2007年1月設立 2010年1月M&Aで取得	2002年11月設立 2015年7月M&Aで取得
URL	http://www.am-bition.jp/	https://www.am-bition.com/	http://www.roompia.jp/	http://www.valor8600.com/
事業内容	プロパティマネジメント事業 (サブリース)	インベストメント事業 (不動産売却システム)	ライフコンサルティング事業	住まいのトータルサポート事業



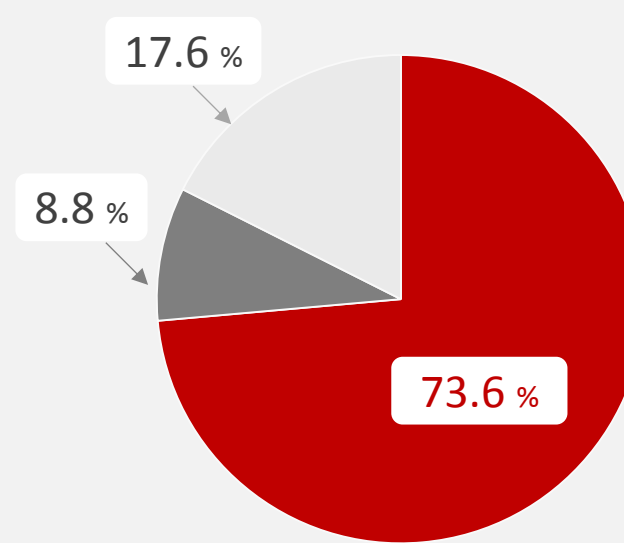
サービス別・売上高の構成比率

2015年6月期 (2Q)



- プロパティマネジメント事業 2,466百万円
- 賃貸仲介事業 296百万円
- インベスト事業 431百万円

2016年6月期 (2Q)



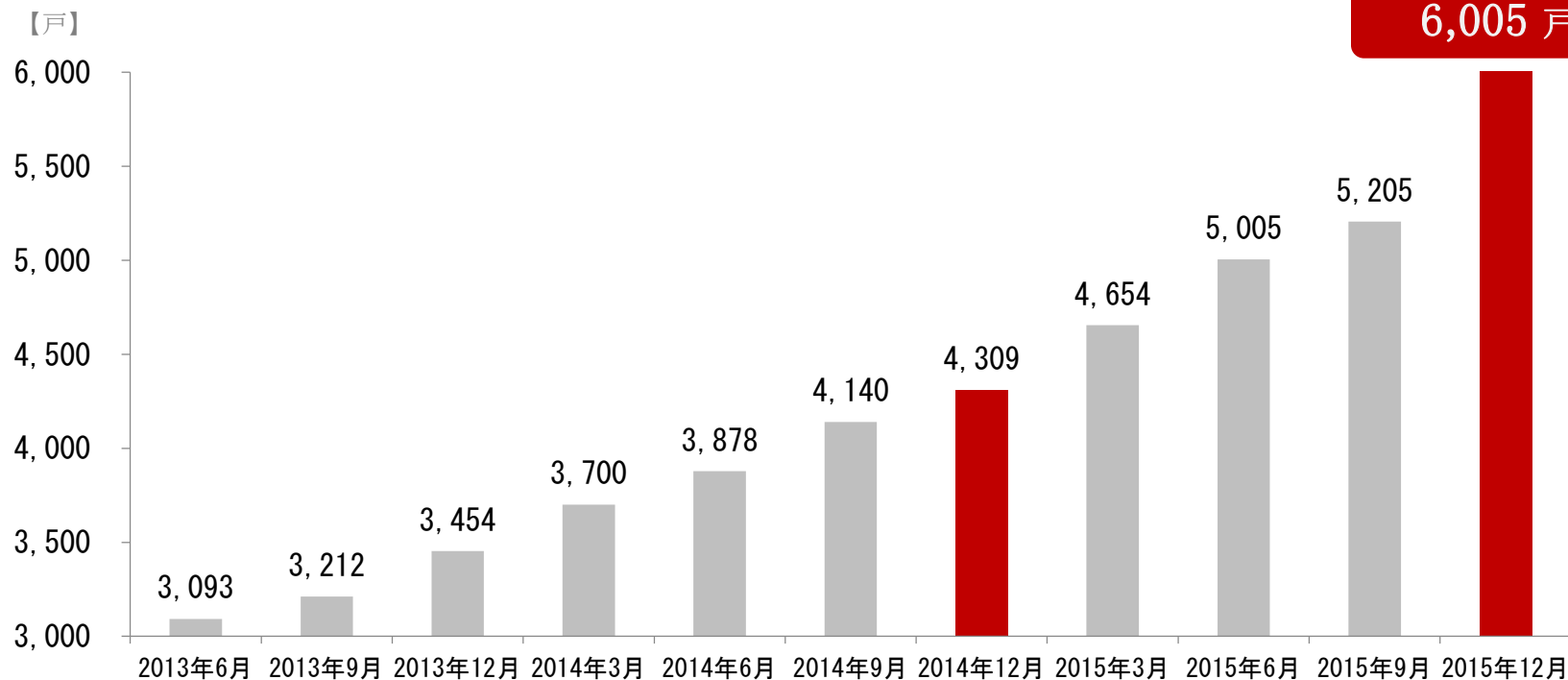
- プロパティマネジメント事業 3,381百万円
- 賃貸仲介事業 406百万円
- インベスト事業 807百万円



重要な経営指標の推移

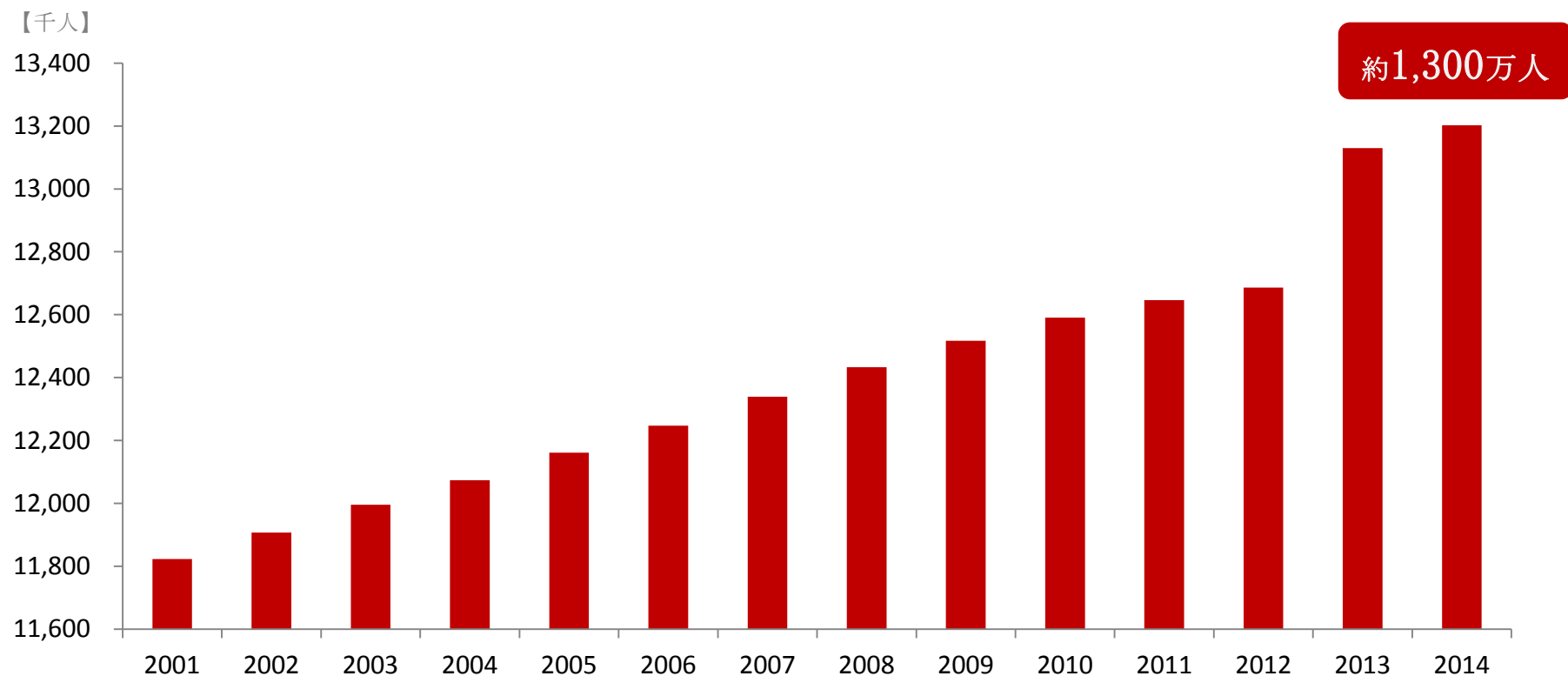
- 重要な経営指標であるサブリースの**管理戸数は6,005戸**（前年同期比39.4%増）と堅調に進捗。

サブリース戸数の推移



- 東京都の人口は、平成26(2014年)1月1日時点で、東京都の人口(外国人登録者数含む)は、約1,300万人に到達。平成9年以後17年連続の増加となり、過去最高の値。

東京都の人口推移



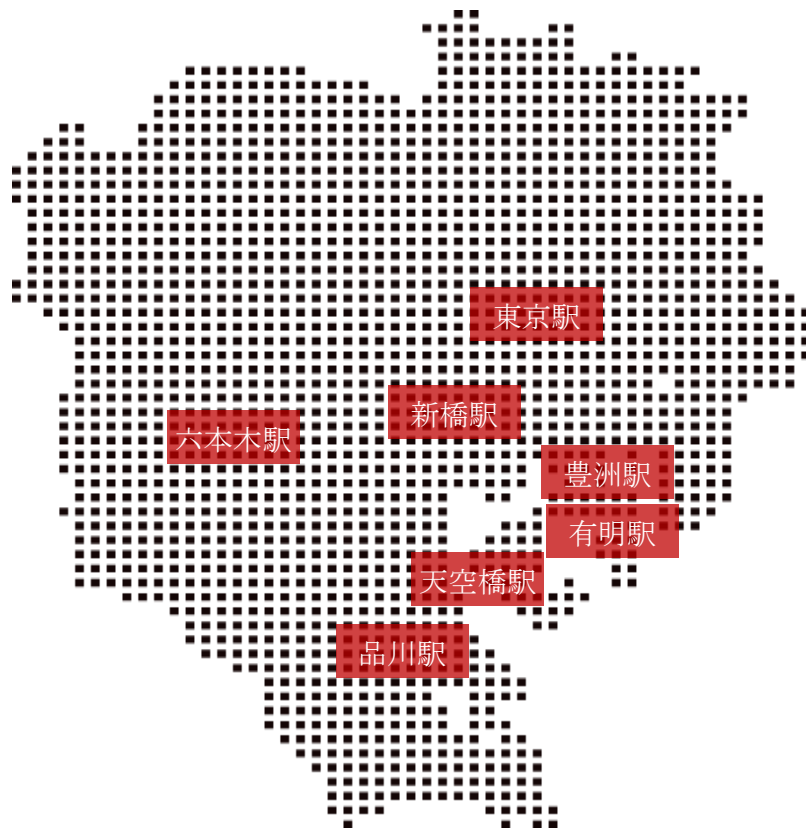
※「住民基本台帳による世帯と人口」(東京都総務局)より作成



政府が目指す国際戦略総合特区の構想

- 政府は、国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」のエリアを定め、5年間で500社以上の外国企業の誘致を目指す。

アジアヘッドクォーター特区



雇用効果

93 万人

経済効果

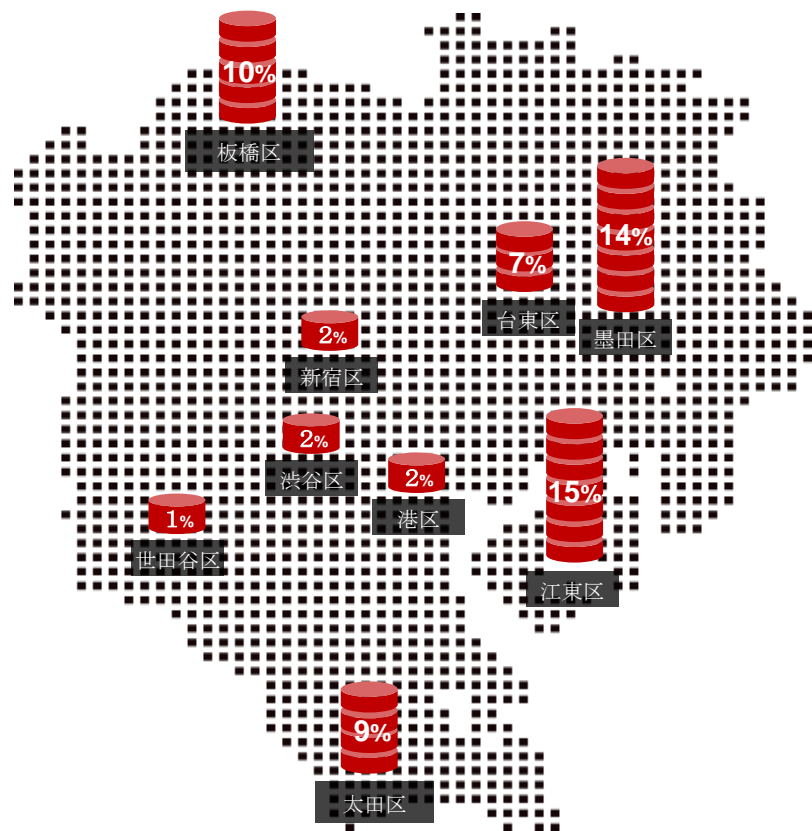
14.6 兆円



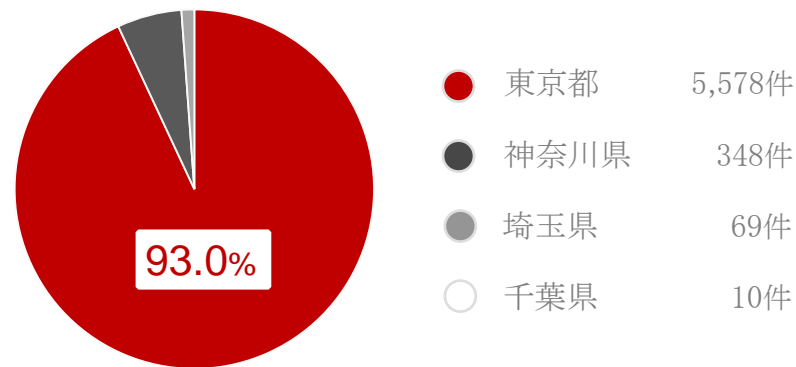
当社が取り扱う物件のエリア分布

- 当社が保有する物件の多くは、前述の国際戦略総合特区のエリアに該当する。
- 今後も、都心立地の物件数を増やし、海外からの訪日インバウンド需要に対応する方針。

東京23区マップ



首都圏の当社管理物件割合





新築高級デザイナーズレジデンス Superior Shinjuku

アクセス環境

 新宿三丁目駅 3分(徒歩)

 東新宿駅 9分(徒歩)

 新宿駅 12分(徒歩)

周辺施設

〇〇〇

- ・新宿マルイ本館
- ・新宿マルイメン
- ・新宿マルイアネックス



- ・伊勢丹新宿店



04

平成28年6月期・業績予想



- 想定以上の取扱い戸数の増加を見込んでいることから、業績予想についても、直近の第2四半期の状況を鑑み、以下の通り修正を実施。(※2016年2月10日開示済み)

FY2016 通期予想

	2016年6月期 当初予想		2016年6月期 修正予想	増減率
	2015/7/1～ 2016/6/30		2015/7/1～ 2016/6/30	
売上高	8,858	→	9,959	+12.4%
営業利益	200	→	249	+24.5%
営業利益率	2.3%		2.5%	-
経常利益	186	→	245	+31.7%
経常利益率	2.1%		2.5%	-
当期純利益	112	→	138	+23.2%
当期純利益率	1.3%		1.4%	-



今期の配当

- 2016年6月期の配当については、一株当たり**20円**維持を予定。

配当についての 中長期的な考え方

- 中長期的には、安定した利益創出を行い、**配当性向30%**を目指す。



05

直近実施している主な施策



提携先とのアライアンス



- 提携企業名 : 株式会社アドベンチャー
- 事業内容 : 国内・海外航空券を提供する航空券予約サイト運営事業等
- リリース日 : 2016年2月4日



- 提携企業名 : 株式会社Secual
- 事業内容 : スマートセキュリティ製品の開発・製造・販売等及びその運営サービスの提供等。
- リリース日 : 2015年12月25日



- 提携企業名 : 株式会社ルームバンクインシュア
- 事業内容 : 賃貸保証システム提供事業等
- リリース日 : 2015年10月20日



- 提携企業名 : 株式会社サイバーセキュリティクラウド
- 事業内容 : サイバーセキュリティ事業等
- リリース日 : 2015年10月5日





NEWS RELEASE

報道関係者各位、

2016年2月4日
株式会社 AMBITION

～アンビションが『民泊』事業に参入～
**“不動産SPA”企業としてトータルサービスを提供するアンビションと、
 航空券予約サイトを運営するアドベンチャーが民泊事業における業務提携検討開始**

【本報記者 谷本 隆雄】「民泊」が注目を集める中、不動産業界の大手企業も参入し始める。アンビションは、不動産SPA企業としてトータルサービスを提供する。また、航空券予約サイトを運営するアドベンチャーも民泊事業に参入する。両社が業務提携を検討している。アンビションは、不動産SPA企業としてトータルサービスを提供する。また、航空券予約サイトを運営するアドベンチャーも民泊事業に参入する。両社が業務提携を検討している。

民泊事業の分野に新規参入

「不動産SPA企業として不動産トータルサービスを提供する当社は、民泊事業への新規参入いたします。第一歩として国内・海外航空券予約サイト「skyticket」を運営するアドベンチャーと民泊事業に於いて業務提携いたします。



【アドベンチャーについて】
 株式会社アドベンチャーは、航空券予約サービス「skyticket」を提供する。また、航空券予約サービスを運営するアドベンチャーも民泊事業に参入する。両社が業務提携を検討している。

【アンビションについて】
 アンビションは、不動産SPA企業としてトータルサービスを提供する。また、航空券予約サイトを運営するアドベンチャーも民泊事業に参入する。両社が業務提携を検討している。

サマリー

- 賃貸住宅の空き部屋を宿泊施設として営業するといった民泊事業の分野に新規参入することを決定。

背景

- 昨今の訪日外国人の急増による日本の宿泊施設の不足、さらに今後の訪日外国人が増加する傾向を鑑みると宿泊施設が足りない状況に直面するものと想定。





～不動産賃貸管理における賃貸保証サービスの拡充～ ルームバンクインシュアと資本業務提携

株式会社 AMBITION(所在地:東京都渋谷区、代表取締役社長:清水 剛、以下「アンビション」)は、賃貸保証サービス事業を行う株式会社ルームバンクインシュア(所在地:東京都渋谷区、代表取締役:佐藤 満、以下「RBI」と、不動産賃貸管理における賃貸保証サービスとして、2015年10月20日付で資本出資および業務提携に関する契約を締結しました。

■ 業務提携の経緯

従来の不動産賃貸借契約の際に求められる親族等の連帯保証人に関わり、保証委託料をとることにより第三者が連帯保証人となる賃貸保証会社を利用するサービスは、核家族化が進み、親族に対して連帯保証人を頼みづらい風潮や、一人暮らし世帯の増加により連帯保証人を探すことが困難になっている社会情勢を背景に、ニーズが高まっています。

RBIの賃貸保証サービスを利用することで借主には賃貸保証会社が保証人となり、保証人がいない方でもスムーズにご契約ご入居いただく事ができるシステムを利用いただけます。また、貸主(オーナー)には家賃立替等のリスク回避を、そしてアンビションの賃貸管理事業においては家賃収納や滞納督促等の委託と、三者それぞれに多彩なサービスを提供することが可能となります。

また、これまで保証人がいないため賃貸借契約を締結することが困難であった外国人の借主にも広くサービスを提供することにより、インバウンド需要の拡充を図ってまいります。

一「賃貸保証システム」とは

「賃貸保証システム」は、保証委託料を借主にお支払いいただく事により契約が明渡し完了まで借主の保証人となります。借主のメリットは保証人がいなくても希望の物件を借りることができるため、ご高齢者や外国人の方、一人暮らしの方等、ご利用が可能です。貸主のメリットは保証人がいない方でも契約ができるため、空室リスクが軽減され、滞納保証により毎月確実な収入が得られます。また、管理会社のサポートとして家賃収納督促、法的手続きまで、全てをサポートするため、業務の効率化が図れます。

■ 企業情報

<株式会社 AMBITIONについて>

アンビションは「不動産SPA」企業としてプロパティマネジスト業からインベスト事業、不動産賃貸仲介業「ルームバリア」(VALOR)まで、一気通貫のサービスを展開しています。そのため、賃貸・売買物件の調査、診断、販売、賃貸仲介、企画、運営を一貫して行うことが可能になりました。自社管理物件を扱うことにより、柔軟に顧客ニーズをとらえた初期費用(礼金)ゼロで家賃を借りることができ「サブサブプラン」や、賃貸仲介企業「ルームバリア」(VALOR)での60%を超える成約率、顧客のニーズを把握した適正仕入れ価格の提示、賃貸ノウハウを蓄積した適正なリノベーションを実施しています。今後も、顧客の様々なライフステージに置いて不動産に関する様々なサービスを展開していきます。

(URL: <http://www.ambition-group.co.jp/>)

<株式会社ルームバンクインシュアについて>

ルームバンクインシュアは賃貸保証システム提供企業として、少子高齢化、雇用の多様化、外国人の住宅需要増加が進む社会において、連帯保証人の問題で住宅を借りることができないケースが増えている中、もっと自由に住みたい部屋にお住まいいただけるように、住居タイプに特化した「賃貸保証システム」を提供しています。連帯保証人の必要なくお好きな住まいを借りていただけるように、また、空室リスクを減らしたいオーナー様のためにも、さまざまなサービスをご用意しています。家賃滞り時の保証会社による強引な督促が問題視される中でも、真の安心と信頼を感じていただけるような心のこもったサービスに努めてまいります。

(URL: <http://www.roombankinsure.com/>)

サマリー

- 保証人がいないため賃貸借契約を締結することが困難であった外国人の借主にも広くサービスを提供することにより、インバウンド需要の拡充する方針。

背景

- 現在、核家族化の進展による親族に対して連帯保証人を頼みづらい風潮や、ご高齢者や外国人の方、一人暮らし世帯の増加により、賃貸借契約を結ぶ際に連帯保証人を探すことが困難な状況。



(別添資料) 会社概要



- 会社名 : 株式会社アンビション | AMBITION Corporation
- 代表者 : 清水 剛(しみず たけし)
- 設立日 : 2007年9月
- 資本金 : 179,820千円
- 上場日 : 2014年9月
- 事業内容 :
 1. 賃貸不動産事業
 2. 売却不動産事業
 3. プロパティマネジメント事業
 4. リーシングマネジメント事業
 5. Web営業事業
 6. 法人営業事業
 7. 賃貸管理受託事業
- 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

売上高

69.5億円

99.5億円

2015年

2016年
(予想)

営業利益

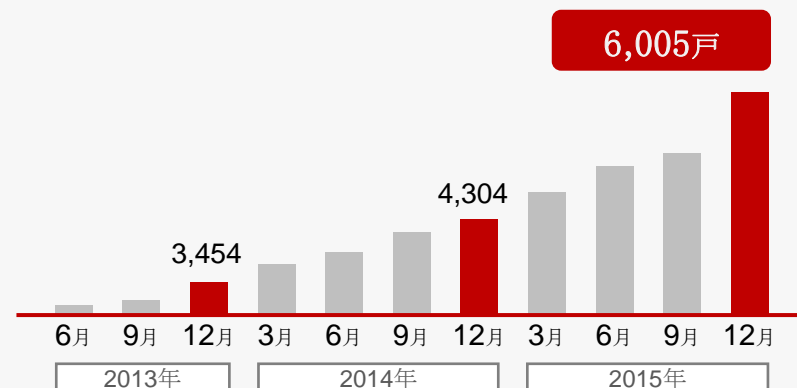
1.8億円

2.4億円

2015年

2016年
(予想)

管理物件数



代表取締役社長 清水 剛



平成10年8月
(株)コスモエーディーエス
(現(株)ジョイント・プロパティ)入社
平成19年4月
(株)ルームピア(現(株)アンビション・ルームピア)入社
平成19年9月
当社設立 代表取締役就任(現任)
平成22年1月
(株)アンビション・ルームピア代表取締役就任(現任)
平成23年12月
(株)ルームギャランティ代表取締役就任(現任)
平成27年7月
(株)VALOR代表取締役就任(現任)

取締役 鈴木 匠



平成13年5月
(株)日商ベックス入社
平成19年4月
(株)ルームピア(現(株)アンビション・ルームピア)入社
平成19年11月
当社入社
平成22年8月
当社執行役員兼プロパティマネジメント部長
平成23年8月
当社取締役就任 プロパティマネジメント部長(現任)
平成23年9月
(株)アンビション・ルームピア取締役就任(現任)
平成27年7月
(株)VALOR監査役就任(現任)

取締役 山口 政明



平成7年6月
(株)マイルドシティ入社
平成18年8月
三井リハウス東京(株)入社
平成24年5月
当社入社
平成26年1月
当社インベスト部長
平成27年9月
当社取締役就任 インベスト部長(現任)



2007年9月	当社設立(資本金300万円、東京都渋谷区)
2007年12月	第三者割当増資により、資本金4,000万円に増加
-	宅建建物取引業者免許を取得(東京都知事(1)第88386号)
-	プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業を開始。合わせて、渋谷店も開業
2010年1月	株式会社ジョイント・ルームピアを取得し100%子会社化(社名を株式会社アンビション・ルームピアに変更)
2011年8月	当社で運営していた賃貸仲介店舗5店舗を会社分割により子会社である、アンビション・ルームピアへ統合
2011年12月	賃貸保証業として、株式会社ルームギャランティを設立
2014年9月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場
2015年4月	海外法人アンビション・ベトナムをベトナム(ホーチミン)に設立
2015年6月	神奈川県にて賃貸仲介店舗を5店舗展開する株式会社VALORを習得し、100%子会社化



株式数・株主数

発行可能株式総数	4,800,000株
発行済み株式数	1,532,500株
株主数(議決権あり)	851名

上位株主(1位~10位)の状況

2015年12月31日現在

順位	株主氏名又は名称	所有株式数 (株)	所有株式数 の割合
1	清水 剛	672,000	43.85%
2	株式会社TSコーポレーション	180,000	11.75%
3	吉岡 裕之	44,000	2.87%
4	日本証券金融(株)	34,900	2.28%
5	東岡 芳樹	25,100	1.64%
6	曾谷 大	22,600	1.47%
7	(株)AMBITION	22,500	1.47%
8	(株)SBI証券	20,400	1.33%
9	楽天証券(株)	15,200	0.99%
10	磯部 繁光	13,000	0.85%



直近1年間の株価推移(2015/2/6~2016/2/5)



民泊関連の参考記事

民泊、許可制で全国解禁、政府、来春にもルール、訪日客急増に対応。

2015/11/22 日本経済新聞 朝刊 1ページ 1068文字

厚生労働省と国土交通省は個人が所有するマンションや戸建て住宅の空き部屋に旅行者を有料で泊める「民泊」(3面きょうのことば)を来年4月にも全国で解禁する方針だ。現在は旅館業法などで原則禁止しているが、無許可の営業が広がり、トラブルも相次いでいる。訪日客の急増で宿泊施設の不足が深刻になっており、早急に明確な基準をつくり、安心して使える民泊を普及させたいと考えた。政府は6月にネット仲介を通じた民泊の規制改革について16年中に結論を得ることを決めた。ただ法令違反が続く、旅館業法違反の容疑で逮捕者が出たり、見知らぬ人物の出入りによる近隣の苦情が増えたりするなどの問題が噴出。厚労省と国交省は法改正を必要としない範囲で早急に基準を整えることにした。

厚労省は今年度中に旅館業法の省令を改正し、営業許可の基準を緩和する。「ホテル」「旅館」「簡易宿所」「下宿」の4種類の営業許可に、新たに「民泊」を加える案が有力だ。都道府県などに申請して基準を満たせば、許可を得られる。

許可の基準は、客室数の規制がないなど民泊に最も近い簡易宿所を参考にする。簡易宿所は客室の延べ床面積が合計33平方メートル以上必要だが、一般住宅を利用する民泊の場合は広さの基準を緩和する見通しだ。旅館業法には宿泊名簿の管理や入浴設備などの詳細な規則があるが、民泊の実情に合わせ新基準を検討する。

国交省は建物の安全規則を定めた建築基準法の運用で民泊の扱いを検討する。旅館業法で営業許可が出ると、建築基準法では自動的に「ホテル・旅館」に区分けされ、非常用照明の設置などが求められる。ただ実際に貸し手が生活する住宅であれば、新たな設備の設置を不要にする方針だ。

旅館業法の許可は都道府県などが出すため自治体が民泊の実態を把握しやすい。近隣で事故やトラブルが発生した場合には立ち入り調査や警察との連携も取りやすくなるとみている。ただ訪日客の場合、言葉や文化の違いから騒音などで近隣住民とのトラブルも予想される。こうした問題をどう防ぐかが課題になる。

すでに政府は国家戦略特区で旅館業法の適用を特例で外し、訪日客向けの民泊を認める制度を設けている。東京都大田区が早ければ来年1月に開始するが、7日以上滞りが条件になる。旅館業法の許可であれば、宿泊日数の制限がない。厚労省と国交省は長期的な視点で法改正を含む対策も検討する。月内に有識者会議を立ち上げ、違法営業の取り締まりなどのトラブル防止策や適切な課税方法などを議論する。今年度内に方向性をまとめ、来年末までに報告書を作成する。

民泊解禁、2段階で、まず「カプセルホテル」扱い、次に新法検討。

2016/01/23 日本経済新聞 朝刊 1ページ 743文字

政府は22日、一般住宅に有料で旅行者らを泊める「民泊」を2段階で全国解禁する方針を固めた。まず今春に住宅をカプセルホテルなどと同じ「簡易宿所」と位置付け、自治体が営業を許可する仕組みを作る。第2段階で住宅地でのサービス禁止など制約の多い旅館業法の適用から民泊を除外する法整備を検討する。個人の住宅所有者も民泊を手掛けやすくする。(関連記事5面に)

第1段階のルールは、厚生労働省が3月末までに政省令を改正して整える。政府が対応を急ぐのは訪日外国人の急増を背景にインターネット仲介を通じた違法な民泊が広がっているためだ。まず「簡易宿所」の一つとして営業許可を得た民泊を合法と認める。2月から東京都大田区で始まる予定の国家戦略特区に続き、今春から全国で民泊サービスを解禁する。

政省令改正では、旅館業法で営業を禁じている延べ床面積33平方メートル未満の物件でも民泊なら可能とする特例も設ける。ワンルームマンションなどでも営業できるようになる。一方、営業許可を得ずに個人が民泊サービスを繰り返し提供すれば、違法行為として処罰される恐れが出てくる。周辺住民とのトラブルを防ぐため住宅専用地域などでの民泊も第1段階では認めない方向で制約が多い。このため第2段階として個人が民泊サービスを手掛けやすくなるよう新法の制定を含めた法整備を検討する。16年度中にも実施する方向だ。

第2段階ではインターネットの仲介事業者に登録制の義務付けなど一定の規制をかける代わりに旅館業法の規制をなくす。民泊サービスを検討している業界からは、住宅地での解禁を望む声強い。規制を緩めれば20年の東京五輪に向けて東京都心部の宿泊施設不足の解消にもつながる。政府は具体策を6月にまとめる規制改革実施計画に盛り込む。





E N D

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。