

FY2016 4Q Financial Results

# 決算補足説明資料

平成28年6月期

株式会社AMBITION(3300)

平成28年8月12日(金)



# 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。



A photograph of a modern interior space, likely a lounge or dining area. The room features a prominent brick wall on the right side, which is illuminated by a warm, ambient light. The floor is made of wide, light-colored wooden planks. In the foreground and middle ground, there are several tables and chairs. The chairs are dark-colored with a curved backrest. The tables are dark and rectangular. In the background, there are more tables and chairs, and a large, dark leather armchair. The ceiling is a grid of recessed lighting. On the left side, there is a dark wall with a logo that says "P ASHLEY".

## “1万5,000世帯の生活を支える”

創業以来1万5,000戸の物件をオーナー様からお預かりさせていただき、1万5,000世帯の入居者様に住まいのご提供をさせて頂いております。

A photograph of a room interior. In the foreground, there is a dark wooden shelving unit with several empty shelves. Above the shelving unit, a television is mounted on the wall. Two woven, conical pendant lamps hang from the ceiling, casting a warm, yellow light. The background wall is a light, neutral color.

## 新たな住空間の提案 “民泊”

2016年4月、東京都大田区の特区民泊の認定を受け、民泊事業をスタート致しました。新たな住空間のご提案としての“民泊”をプロパティマネジメント(賃貸管理)事業との融合による事業展開を進めてまいります。

## Topics

-  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** ..... 17
-  03 成長戦略 **Future Concrete Measure** ..... 22
-  04 平成29年6月期・通期予想 **FY2017 Outlook** ..... 28



01

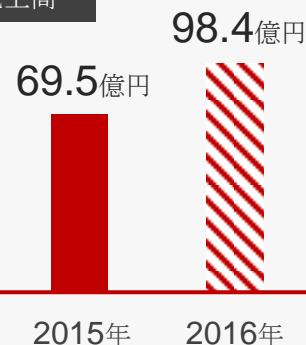
# 会社概要及び事業の現況



- 会社名 : 株式会社AMBITION | 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)
- 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

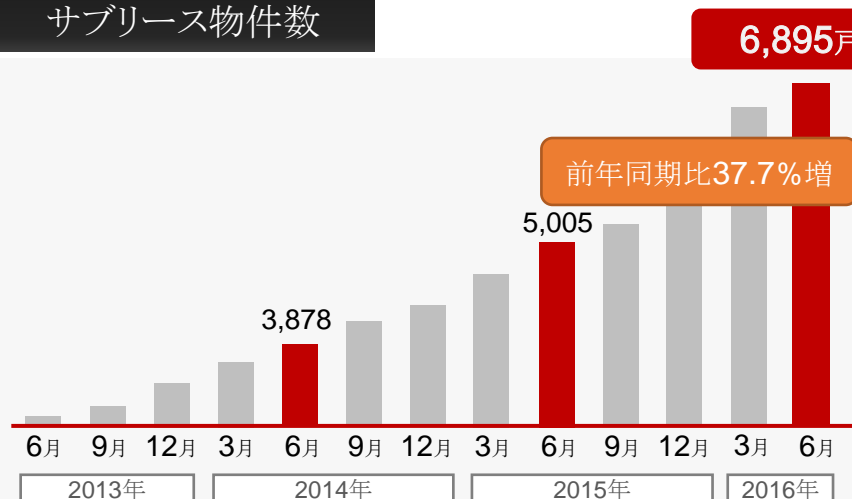
### 売上高



### 営業利益



## サブリース物件数



当社グループは、2007年9月の創業以来より良い“住まい”の創造を第一義に賃貸管理を中心に不動産サービスの提供を進めております。

ADAM

民泊

インベスト

賃貸仲介

“スーパーゼロプラン”  
サービス開始

マザーズ上場

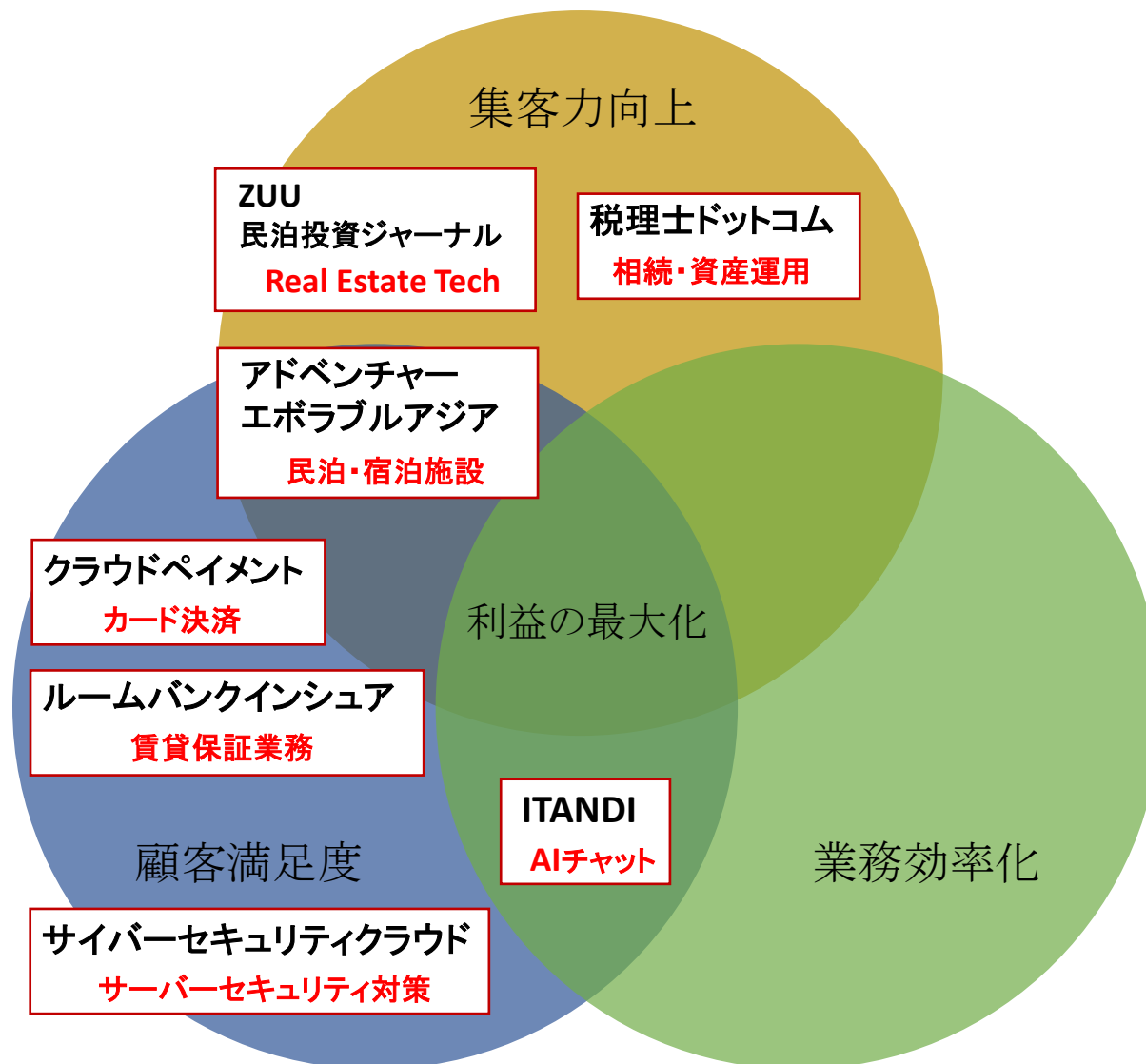
プロパティマネジメント(賃貸管理)

創業

2007年9月 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016年

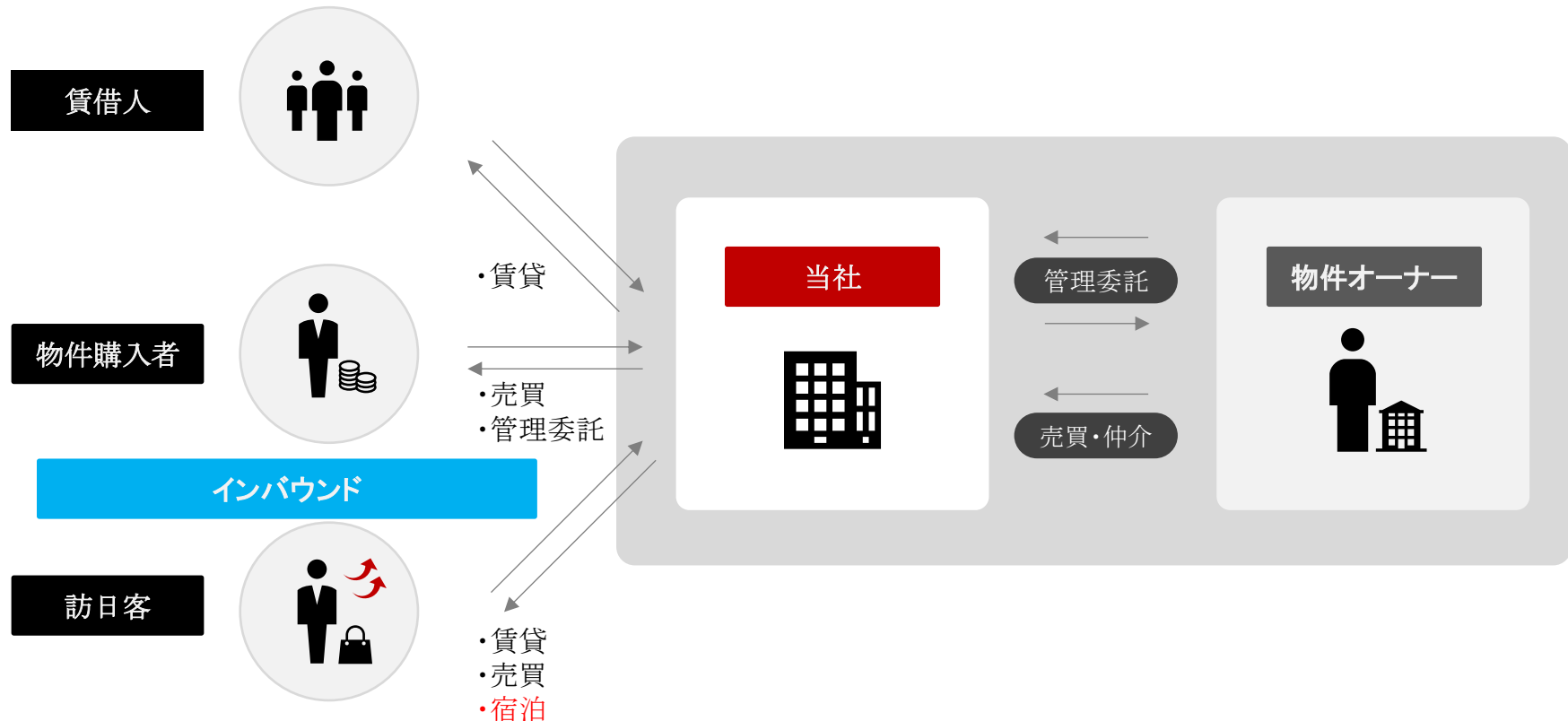






# 不動産業界で唯一のストック型のビジネスモデル

- 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唯一のストック型のビジネスで、今後の首都圏の人口増加を追い風に急成長が期待される市場です。





民泊



サービス名 /店舗名	かりあげ王	民泊	かいとり王	ルームピア	バロー
リリース日	2014年10月	2016年2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6月M&Aで取得
URL	<a href="http://www.am-bition.jp/">http://www.am-bition.jp/</a>	<a href="http://www.am-bition.jp/minpaku">http://www.am-bition.jp/minpaku</a>	<a href="https://www.am-bition.com/">https://www.am-bition.com/</a>	<a href="http://www.roompia.jp/">http://www.roompia.jp/</a>	<a href="http://www.valor8600.com/">http://www.valor8600.com/</a>
業務内容	プロパティマネジメント業務 (サブリース)	民泊業務	インベストメント業務 (不動産売却システム)	ライフコンサルティング業務 (東京・神奈川に13店舗)	住まいのトータルサポート業務 (神奈川に4店舗)





## ◆賃貸仲介事業

- ・ターゲット：大学生、新社会人など10代後半から30代をメインに  
**賃貸物件の入居希望者**
- ・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**

不動産ビジネスにおける  
企画・仕入れ・販売・売買仲介・賃貸仲介・賃貸  
管理・民泊運営まで一貫して行うことが可能。

物件貸すなら  
**かっぱげ王** 民泊

## ◆プロパティマネジメント事業・民泊事業

- ・ターゲット：**保有不動産を貸したい個人**、不動産会社・**民泊を利用したい宿泊客**
- ・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、**サブリース時の家賃保証額が高い**  
**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**

不動産売るなら  
**かっせ王**

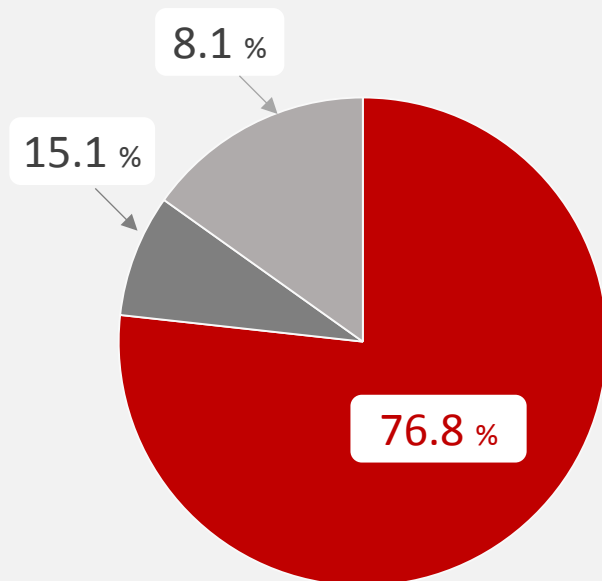
## ◆インベスト事業

- ・ターゲット：**不動産を売却または購入したい**  
個人、不動産投資会社、法人
- ・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、**価格競争力のある価格での売買が可能**



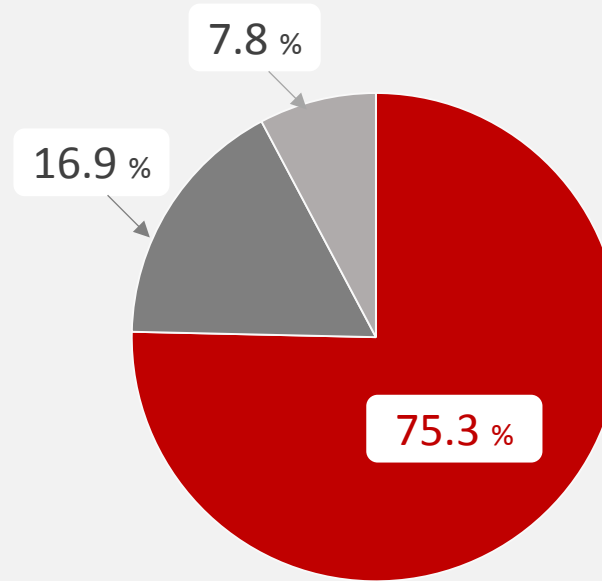
# サービス別・売上高の構成比率

## 2015年6月期 (通期)



- プロパティマネジメント事業(賃貸管理) **5,335**百万円
- インベスト事業(売買) **1,053**百万円
- 賃貸仲介事業(ルームピア) **564**百万円

## 2016年6月期 (通期)

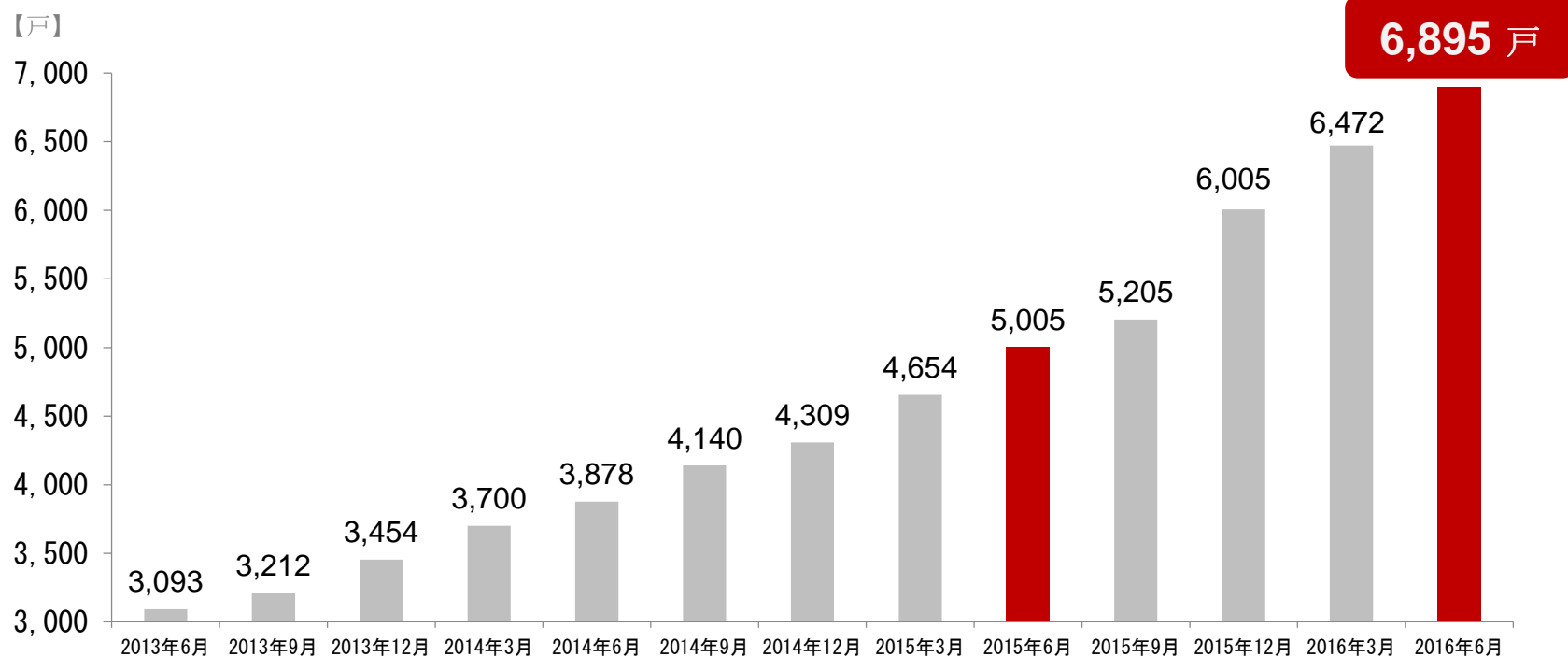


- プロパティマネジメント事業(賃貸管理) **7,415**百万円
- インベスト事業(売買) **1,661**百万円
- 賃貸仲介事業(ルームピア・VALOR) **763**百万円



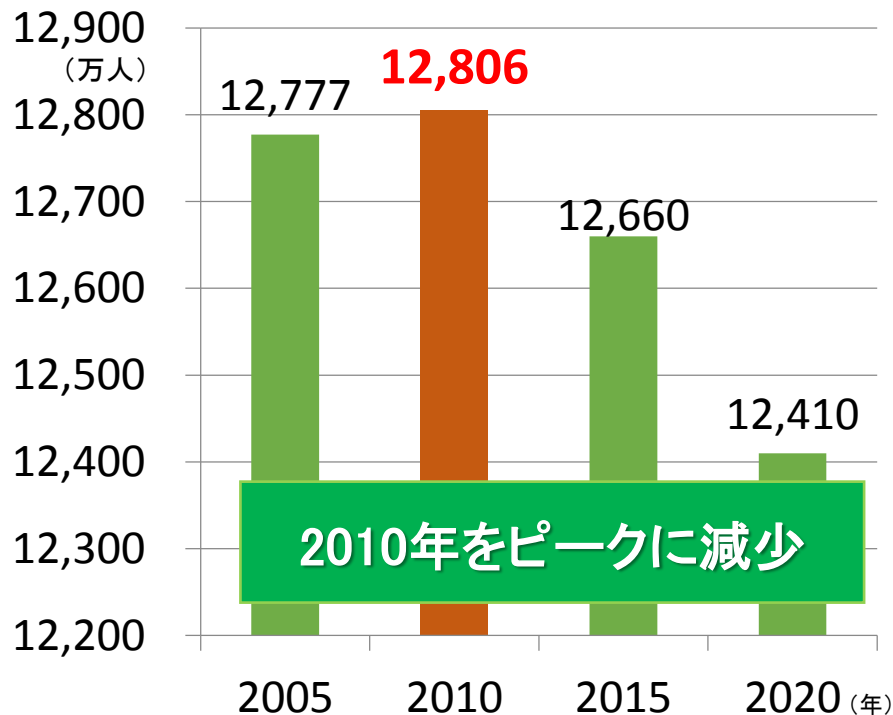
- 重要な経営指標であるサブリースの**管理戸数は6,895戸**（前年同期比**37.7%増**）と堅調に進捗。

## サブリース戸数の推移



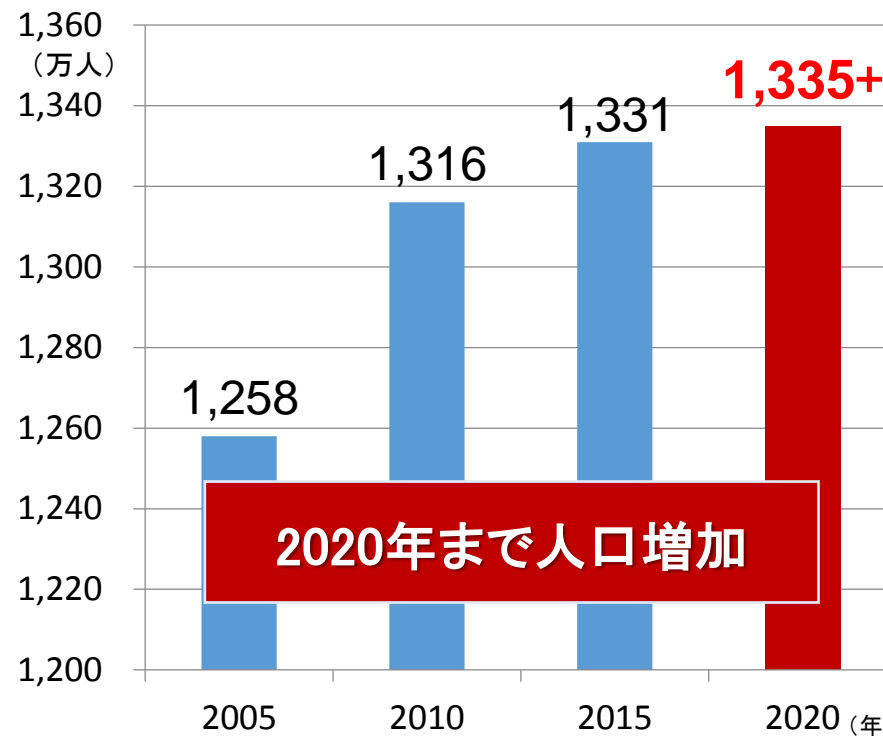
# 日本及び東京都の人口の予測

## 日本全国



※内閣府調べ(平成24年版 高齢者社会白書(全体版))

## 東京都



※東京都統計局調べ(東京都区市町村別人口の予測)

### 日本全国及び東京都の人口の予測

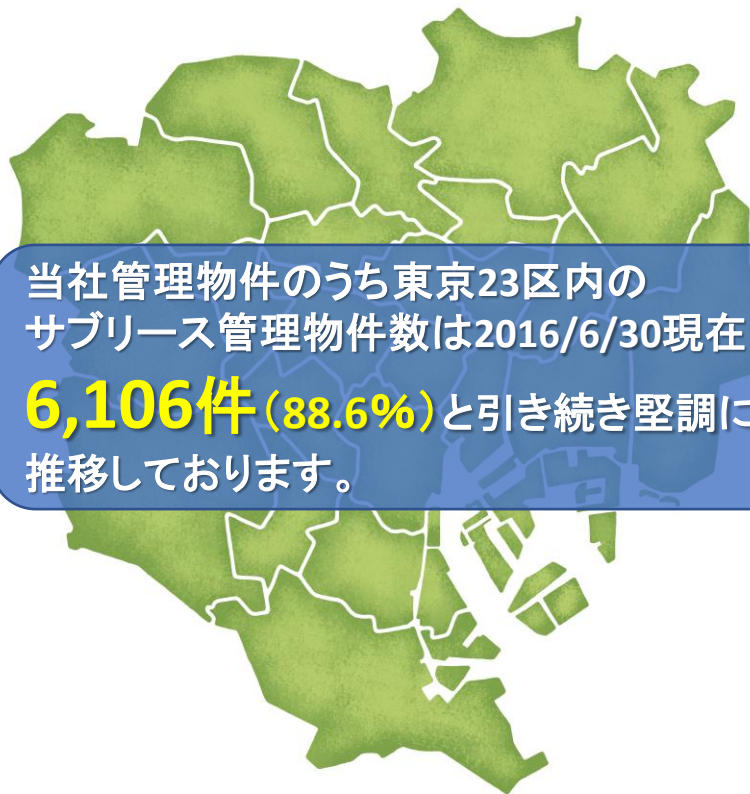
- 日本の人口は2010年をピークに減少に転じているが、東京都の人口は2020年まで人口が増加する予測となっています。



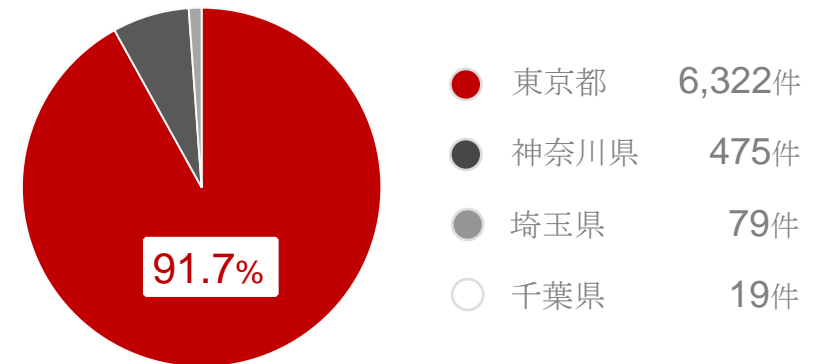
# 当社が取り扱うサブリース物件のエリア分布

- 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。

## 東京23区サブリース管理物件



## 首都圏の当社サブリース管理物件割合





02

# 決算サマリー



## 増収増益

- 連結売上高: **98.4億円** (前年同期比41.5%増)
- 連結営業利益: **199百万円** (前年同期比7.7%増)

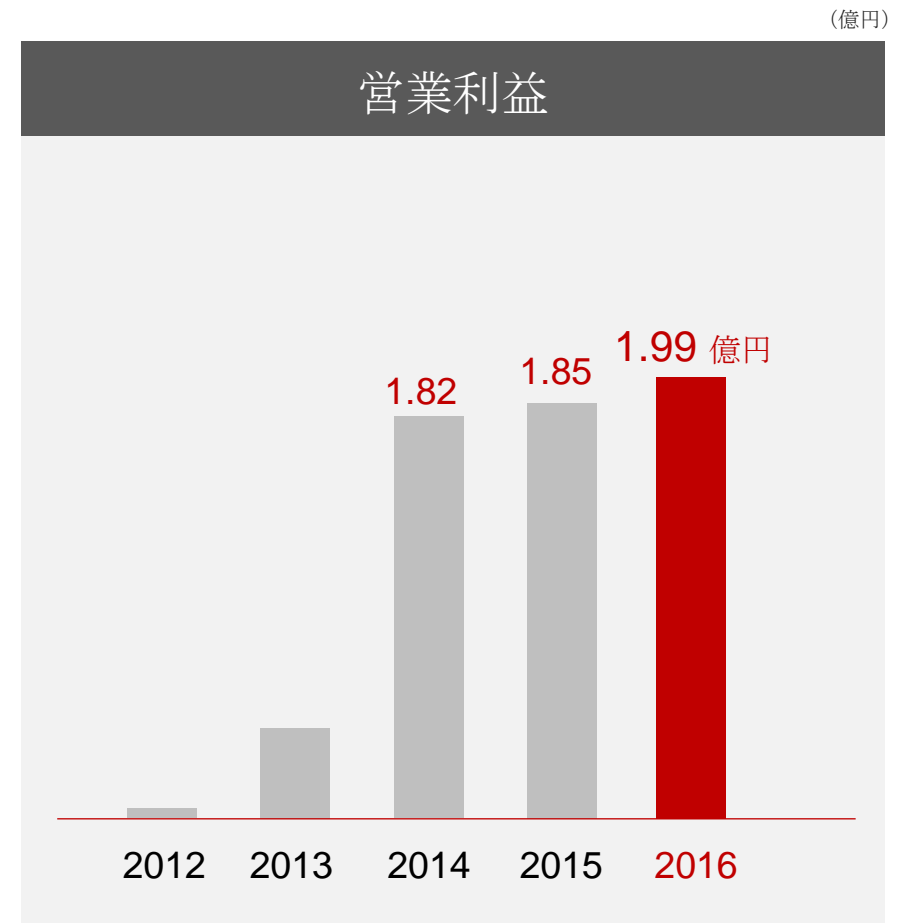
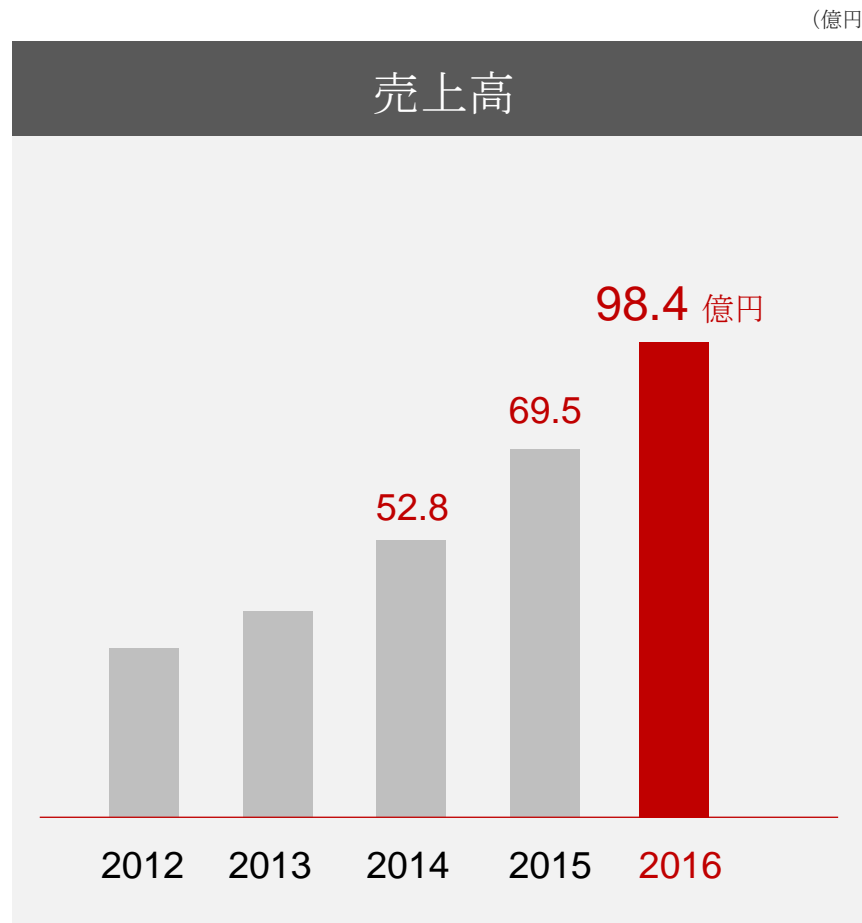
## サブリース戸数の 堅調な増加

- 管理戸数: **6,895戸** (前年同期比37.7%増)



# 売上高・営業利益の推移

- 累計・連結売上高は、**98.4億円**（前年同期比**41.5%**増）、営業利益は、**199百万円**（前年同期比**7.7%**増）となりました。



- 利益率の減少は業務拡大に伴う本社移転による旧本社設備の撤去費用によるものと、事業拡大に伴う人員増加による人件費の増加によるものです。

## 連結P/Lサマリー

(単位:百万円)

	2015年6月期 通期 2014/7/1～ 2015/6/30	2016年6月期 通期 2015/7/1～ 2016/6/30	前年同期比 増減額
売上高	6,953	9,841	+2,888
売上原価	5,593	7,925	+2,331
原価率	80.4%	80.5%	
売上総利益	1,360	1,916	+556
販売費及び一般管理費	1,175	1,717	+541
販管費比率	16.9%	17.4%	
営業利益	185	199	+14
営業利益率	2.6%	2.0%	
営業外収益	15	19	+4
営業外費用	24	23	△1
経常利益	175	195	+20
経常利益率	2.5%	1.9%	
特別利益	5	10	+4
特別損失	-	16	+16
当期純利益	110	109	△1
当期純利益率	1.5%	1.1%	



# 連結B/Sサマリー

- 取扱う販売用物件・保有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、短期借入金も増加。

## 連結B/Sサマリー

### 資産の部

(百万円)

	2015年6月期 (通期)	2016年6月期 (通期)	増減の差
現金及び預金	1,031	1,507	475
営業未収入金	99	119	20
販売用不動産	439	928	489
その他	55	45	△9
貸倒引当金	△ 6	△ 17	△10
<b>流動資産</b>	<b>1,619</b>	<b>2,584</b>	<b>963</b>
有形固定資産	277	208	△68
無形固定資産			
のれん	171	150	△20
その他	27	44	17
<b>無形固定資産合計</b>	<b>198</b>	<b>194</b>	<b>△3</b>
投資その他資産			
その他	270	312	41
貸倒引当金	△ 14	△ 17	△3
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>256</b>	<b>295</b>	<b>38</b>
<b>固定資産</b>	<b>732</b>	<b>697</b>	<b>△34</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,351</b>	<b>3,286</b>	<b>934</b>

### 負債・純資産の部

(百万円)

	2015年6月期 (通期)	2016年6月期 (通期)	増減の差
営業未払金	54	65	10
短期借入金	245	486	241
1年内返済予定 の長期借入金	149	140	△9
未払法人税等	43	57	14
前受金	251	290	38
賞与引当金	3	1	△1
その他	444	369	△75
<b>流動負債</b>	<b>1,193</b>	<b>1,407</b>	<b>218</b>
社債	77	150	73
長期借入金	211	692	481
長期預り保証金	189	254	65
その他	6	28	21
<b>固定負債</b>	<b>484</b>	<b>1,126</b>	<b>642</b>
<b>負債</b>	<b>1,677</b>	<b>2,538</b>	<b>860</b>
資本金	179	179	-
資本剰余金	139	139	-
利益剰余金	348	427	79
自己株式	△ 1	△ 1	-
<b>株主資本</b>	<b>666</b>	<b>747</b>	<b>81</b>
その他	7	1	△6
<b>純資産</b>	<b>674</b>	<b>747</b>	<b>73</b>
<b>負債純資産</b>	<b>2,351</b>	<b>3,286</b>	<b>934</b>



03

## AMBITIONの成長戦略



## 訪日外国人旅行者・国内利用者に最適な“民泊”施設の提供

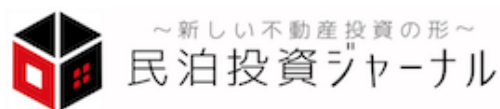


2016年4月に東京都大田区に事業認定を受けた“民泊”事業の拡大を図っていきます。国や自治体の動向を伺いながら“民泊”施設の拡充をしていきます。

増加する訪日外国人旅行者に対する部屋の提供及び国内旅行者、東京圏内に出張で訪れるビジネスパーソンの取込み、そして企業の研修拠点としての利用等、安全な“民泊”施設の拡充・推進を進めてまいります。



## Real Estate Tech(不動産テック)の推進



<http://minpakutoushi-journal.com/>



当社と金融経済メディア「ZUU online」を中心に資産運用に関する総合プラットフォームを運営し、不動産業界のReal Estate Tech化を支援している株式会社ZUU(本社:東京都目黒区、代表取締役社長兼CEO:富田和成、以下ZUU)は、メディア運営における業務提携を行い、2016年6月2日共同で民泊投資に関するウェブメディア『民泊投資ジャーナル』を開設いたしました。

今後も「“不動産”×“IT”」をキーワードに、テクノロジーを不動産分野に応用するReal Estate Tech(不動産テック)を推進してまいります。





## AI(人工知能)を活用したお客様対応の充実。



### AIチャットのお客様対応イメージ

こちらの物件はお部屋  
を見ることが可能です  
か？

2016.08.12 01:23:45

お客様のお問い合わせに対し、AI(人工知能)が  
即座に返信を行う事により深夜・休日の対応や接  
客時の顧客対応が可能となります。

はい。こちらの物件は  
お部屋を見ることが可  
能です。

2016.08.12 01:23:46

ルームピアで利用を開始しているAI(人工知能)を活用したお客様対応を充実させ、お部屋探しのお客様との対応だけでなく、顧客満足向上に向け広く不動産サービスで活用を進めます。

また、AIを活用することにより、今までの労働集約型ビジネスからの脱却を図っていきます。





## 株式会社ADAM 設立

これまでの当社グループが行ってきたプロパティマネジメント(賃貸管理)事業・インベスト事業・賃貸仲介(ルームピア・VALOR)事業との親和性の高い不動産開発(デベロップ)事業を行う株式会社ADAMの設立により、不動産ビジネスにおける『開発・企画・仕入れ・賃貸管理・売買仲介・販売・賃貸仲介・民泊運営』と住まいを取り巻くサービス全般を一気通貫で当社グループで対応することが可能となります。



当社グループの賃貸管理・賃貸仲介のノウハウで培ってきた時代に合わせた賃貸入居者ニーズに沿った物件を開発することにより、より高い収益性が見込める物件を開発することが可能となります。不動産投資家に向け販売をしていく予定であります。





## ◆賃貸仲介事業

- ・ターゲット：大学生、新社会人など10代後半から30代をメインに **賃貸物件の入居希望者**
- ・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**

不動産売るなら



## ◆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**個人、不動産投資会社、法人
- ・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、**価格競争力のある価格での売買が可能**

一気通貫の不動産サービスの提供



株式会社ADAM

## ◆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**個人、不動産投資会社、法人
- ・強み：東京23区の好立地エリアを中心に不動産開発を手掛けることが可能  
賃貸管理・賃貸仲介・インベスト事業との融合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**

物件貸すなら



## ◆プロパティマネジメント事業・民泊事業

- ・ターゲット：**保有不動産を貸したい個人**、不動産会社・**民泊を利用したい**宿泊客
- ・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、**サブリース時の家賃保証額が高い**  
**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**

これまでの三位一体の対応からディベロップ事業会社『ADAM』の開設により不動産ビジネスにおける**開発**・企画・仕入れ・賃貸管理・売買仲介・賃貸仲介・販売・民泊運営まで一気通貫のサービス提供が可能に。



04

## 平成28年6月期 通期予想



## FY2017 通期予想

(百万円)

	2016年6月期 通期実績	2017年6月期 通期予想
	2015/7/1～ 2016/6/30	2016/7/1～ 2017/6/30
売上高	9,841	13,305
営業利益	199	230
営業利益率	2.0%	1.7%
経常利益	195	202
経常利益率	1.9%	1.5%
当期純利益	109	121
当期純利益率	1.1%	0.9%





E N D