

FY2017 1Q Financial Results

決算補足説明資料

平成29年6月期（1Q）

株式会社AMBITION（3300）

平成28年11月14日（月）



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。





サブリース物件取得が計画比106%と大きく上回る獲得に！

2016年9月30日時点のサブリース管理戸数は7,492戸（前年同期比43.9%）となり、当初計画を大幅に上回る物件獲得を達成（計画比106%）。



民泊事業者として初めての承認、大田区特区内シェア50%超！

2016年11月現在、東京大田区“特区民泊”の滞在実績総数は302人（うち外国人149人）
同区内の当社“特区民泊”物件は同日現在、滞在実績は大田区特区内シェア51%を達成。



AIを活用した労働集約モデルからの脱却

賃貸仲介事業の【ルームピア】では顧客の来店前の対応にAIチャットを活用して労働集約モデルからの脱却を図る。





SPC/REIT領域への投資顧問事業への拡大

2016年9月30日付で日神不動産投資顧問(株)の第三者増資の一部を引き受け
SPC/REIT領域への投資顧問事業へビジネスを拡大

Index

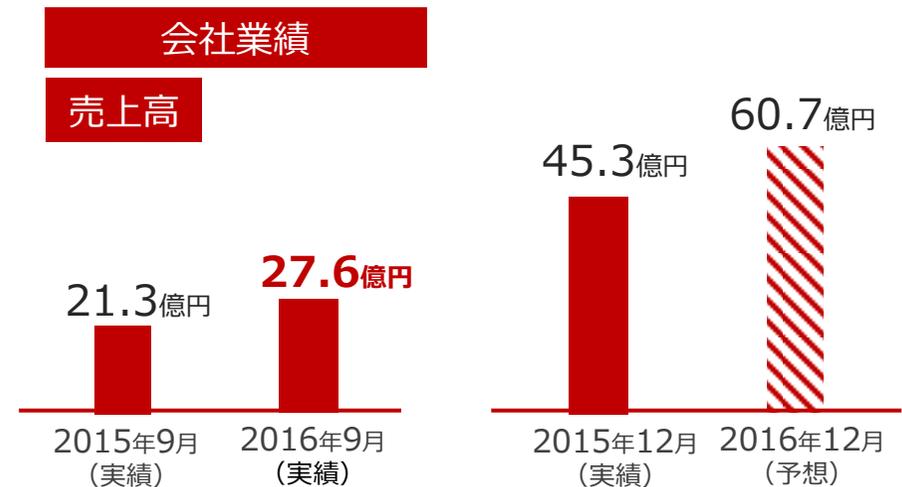
-  01 会社概要及び事業の現況 **Progress of Our Business** 8
-  02 決算サマリー **Financials Summary** 12
-  03成長戦略 **Future Concrete Measure** 22

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** : 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)
 7. 不動産開発事業 (ADAM)
- **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



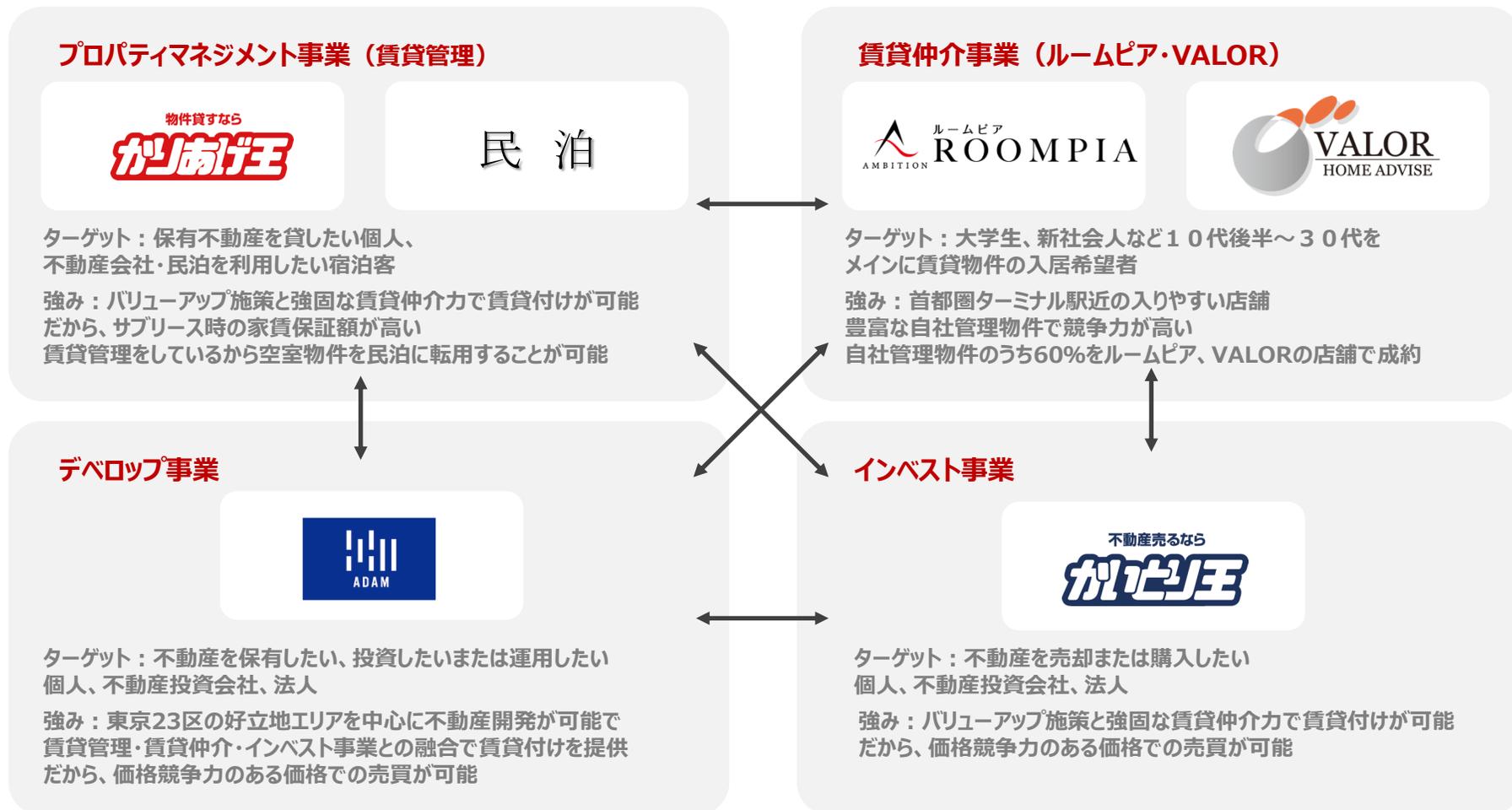


民泊



サービス名 /店舗名	かりあげ王	民泊	かいてり王	ルームピア	バロー	ADAM
設立日 /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	2016年8月設立
URL	http://www.am-bition.jp/	http://www.am-bition.jp/minpaku	https://www.am-bition.com/	http://www.roompia.jp/	http://www.valor8600.com/	—
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)	不動産開発・ 不動産企画業務

- 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一気通貫でのサービス提供が可能に。



02

決算サマリー



サブリース戸数の
堅調な増加

- 管理戸数：7,492戸（前年同期比43.9%増）

売上高は順調に推移

- 連結売上高：27.6億円（前年同期比29.5%増）



7,492戸

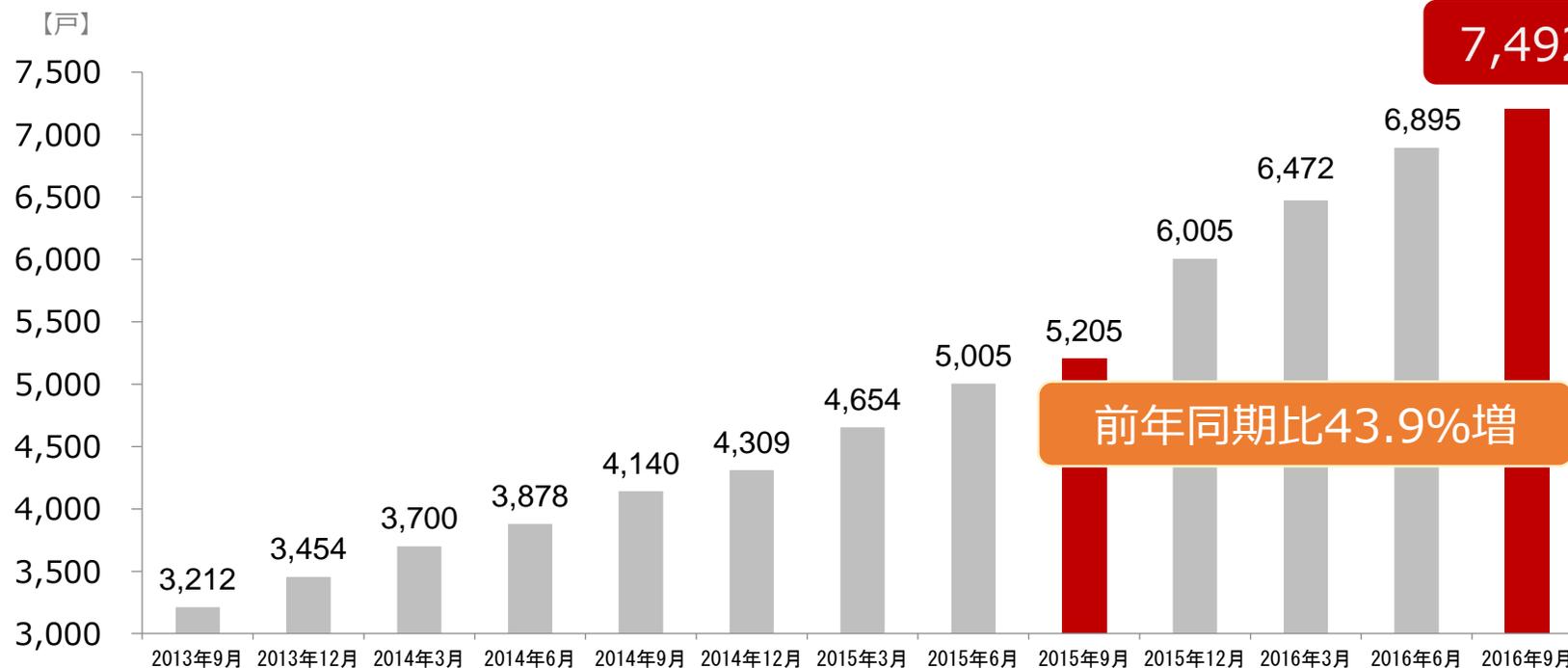
前年同期比43.9%増

目標を超える物件取得数を達成

これまで不動産業界は、労働集約的なビジネス環境下で業務を行ってきました。AMBITIONでは、ウェブやデジタルメディアを活用した集客の強化を始めとして不動産賃貸契約者やオーナーに向けた情報発信、AIを活用したユーザーフォローなど積極的なIT活用を進め、不動産業界のビジネス環境の向上を目指します。

- サブリースの**管理戸数は7,492戸**（前年同期比43.9%増）となりました。当初計画していたサブリース物件の獲得戸数を大幅に上回ることができました。

サブリース戸数の推移





27.6億円

21.3億円（前年同期）

サブリース物件取得が好調。リーシング強化策により売上高増加

当社グループのコア事業であるプロパティマネジメント事業では、繁忙期（新入学・就職時期）に向け、計画に対し、大幅に上回る物件獲得をしたことでコストを先行的に計上しましたが、リーシング強化策が奏功し、売上を大きく伸ばしました。

- 売上高は前年同期比129.5%を達成いたしました。
- 繁忙期（新入学・就職時期）に向け、サブリース管理戸数を確保したことによる売上原価が増加いたしました。※1

連結P/Lサマリー					
(百万円)					
	2016年6月期 第1四半期		2017年6月期 第1四半期		
	金額	対売上高 比率	金額	対売上高 比率	前年同期比 増減額
売上高	2,137	—	2,766	—	+629
売上総利益	448	20.9%	406 ※1	14.6%	△42
販売費及び一般管理費	391	18.2%	496 ※2	17.9%	+105
営業利益又は営業損失	56	2.6%	△90	—	△145
経常利益又は経常損失	54	2.5%	△95	—	△148
四半期純利益	18	0.8%	△57	—	△75

サブリース管理戸数増加に対応するため、人員の増加及び新管理システムに投資を行いました。また、物件成約に向けた広告宣伝費、AIの活用等への投資も積極的に行っております。※2

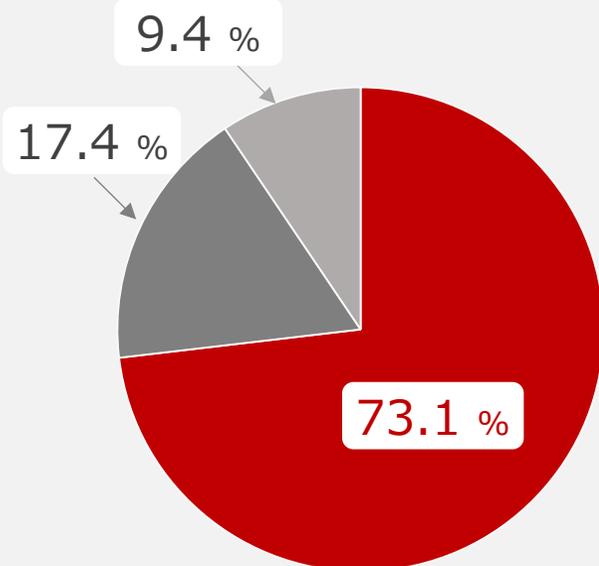
- 総資産は3,040百万円となり、前連結会計年度末に比べ245百万円減少となりました。

連結B/Sサマリー

(百万円)

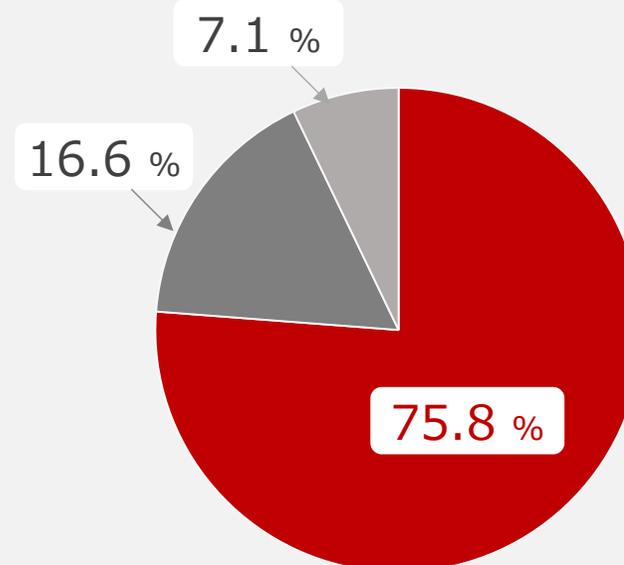
	2016年6月期末	2017年6月期 第1四半期末	前年増減額
流動資産	2,580	2,265	△315
固定資産	700	769	69
資産合計	3,286	3,040	△246
負債	2,538	2,363	△175
短期借入金	486	391	△94
1年内返済予定の 長期借入金	140	141	0.8
純資産	747	677	△70
負債純資産合計	3,286	3,040	△245

2016年6月期 (1Q)



- プロパティマネジメント事業 (賃貸管理) **1,584**百万円
- インベスト事業 (売買) **378**百万円
- 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR) **204**百万円

2017年6月期 (1Q)



- プロパティマネジメント事業 (賃貸管理) **2,136**百万円
- インベスト事業 (売買) **467**百万円
- 賃貸仲介事業 (ルームピア・VALOR) **199**百万円

FY2017 業績の見通し

(百万円)

	2016年6月期 (実績)	2017年6月期 (予想)			
		2Q (累計)	通期	対売上高比率	前期比
売上高	9,841	6,091	13,305	100%	135.1%
営業利益	199	△26	230	1.7%	115.5%
経常利益	195	△40	202	1.5%	103.5%
当期純利益	109	△24	121	0.9%	111.0%

2017年6月期の業績予想につきましては、2016年8月12日付の「平成28年6月期決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

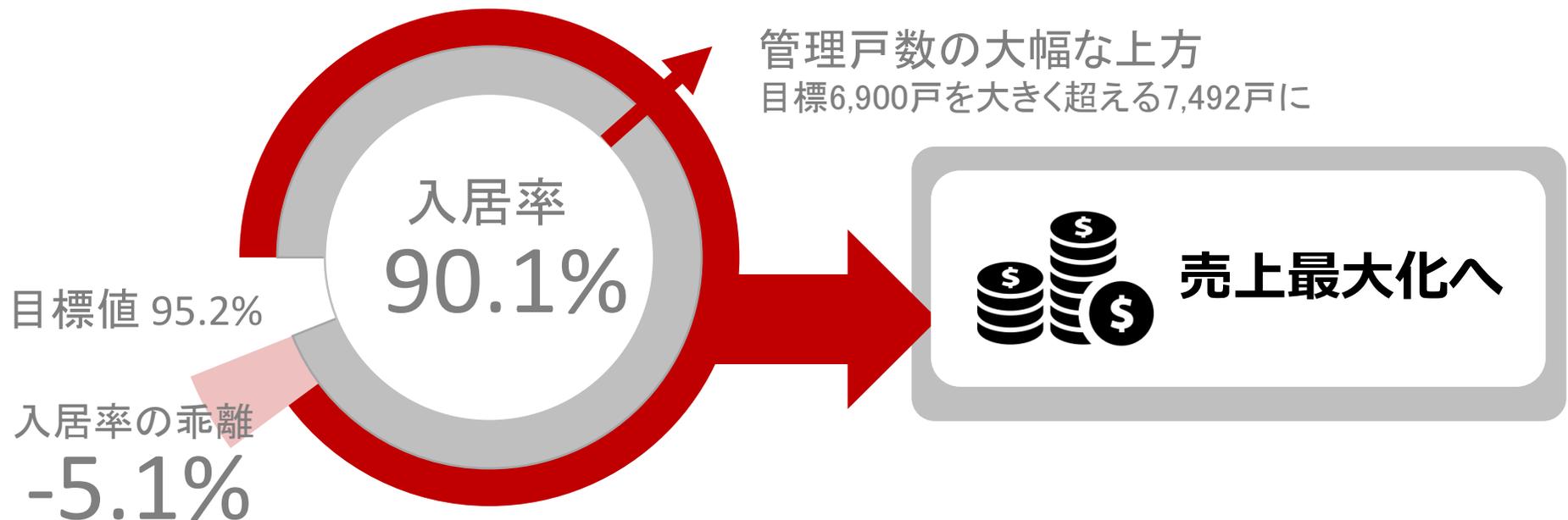
- 好調な物件取得を売上の最大化に結びつけられるように、繁忙期（新入学・就職時期）に向け、営業体制の強化と各社アライアンス、ITの活用を進めていきます。

管理戸数

43.9% (前年同期比)

管理戸数の大幅な上方

目標6,900戸を大きく超える7,492戸に



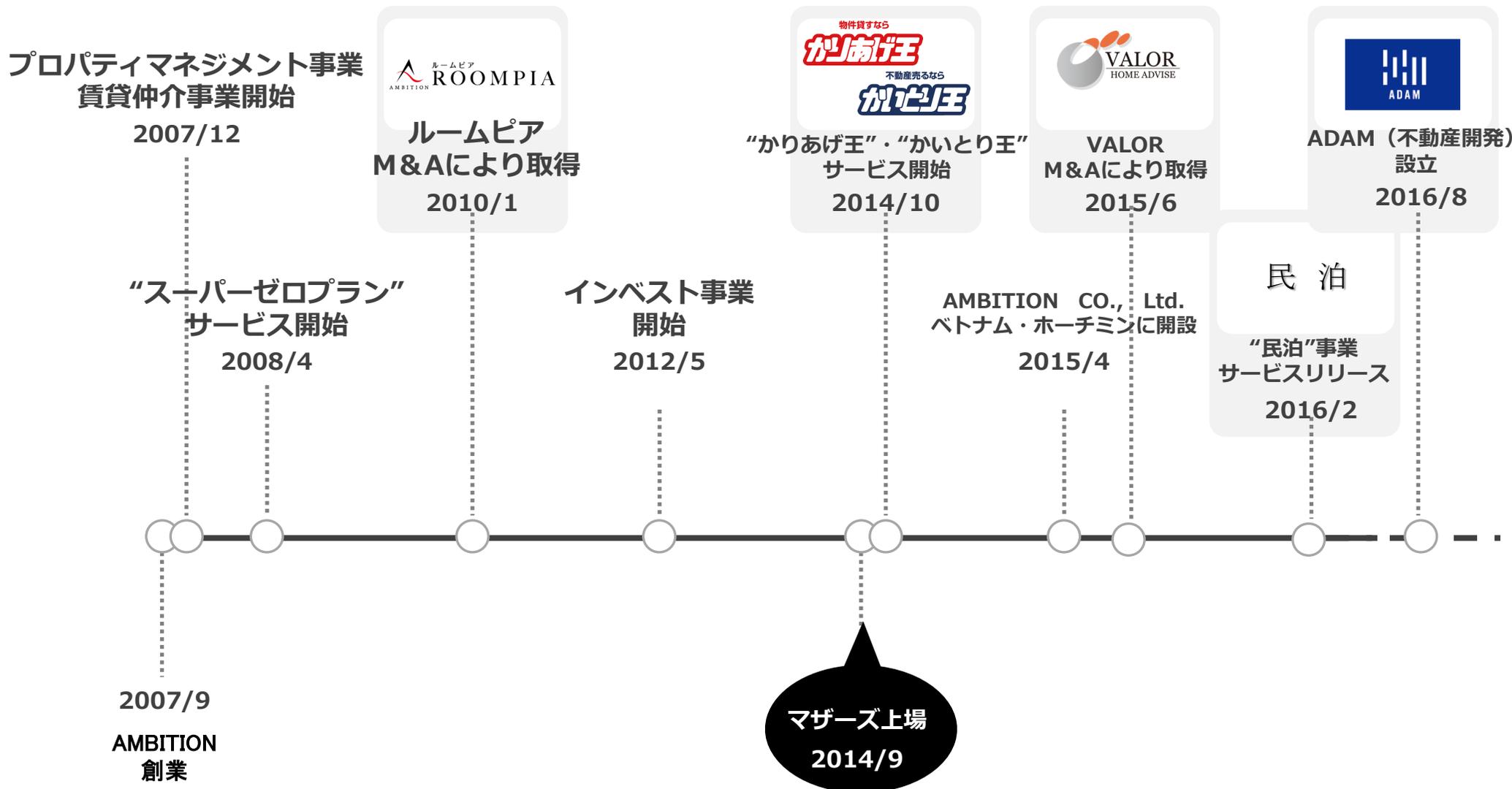
入居率の目標との間にGAP

予定以上に新規物件を獲得。繁忙期に向けた物件の獲得に成功。

03

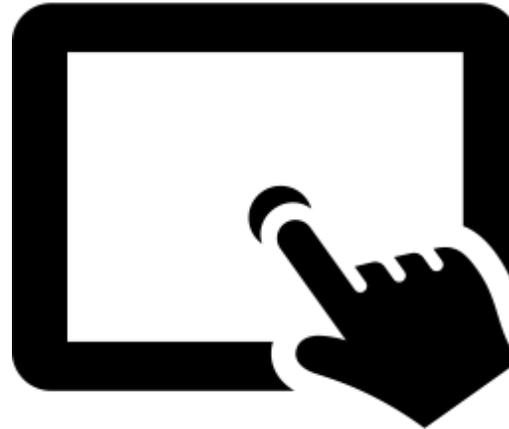
AMBITIONの成長戦略





- 専門領域の企業と、AMBITIONのサービス向上及び利益の最大化を目指して積極的なアライアンスを行っています。





ITによる労働集約モデルからの脱却

これまで不動産業界は、労働集約的なビジネス環境下で業務を行ってきました。AMBITIONでは、ウェブやデジタルメディアを活用した集客の強化を始めとして不動産賃貸契約者やオーナーに向けた情報発信、AIを活用したユーザーフォローなど積極的なIT活用を進め、不動産業界のビジネス環境の向上を目指します。

リーウェイズ株式会社と資本提携



2016年9月9日リリース

2016年3月には、国土交通省が2020年の東京五輪までに不動産投資の市場規模を30兆円程度に倍増させる指針を提示するなど、「不動産投資市場」は今後も市場成長が期待できる分野であることが予想される。

上記を受け、当社はリーウェイズ社と資本業務提携を行い、リーウェイズ社の提供する投資不動産取引プラットフォーム「**Gate.**」を活用することで、当社が販売を行う投資不動産を、最先端人工知能により分析・数値化して不動産価値を算出し、投資希望の顧客に対し最適な物件の提案・販売を行っていく。Real Estate Tech（不動産テック）を活用したサービスを提供することで、投資家様の運営効率をサポートするとともに、より効率的な投資物件の提案を目指す。

次世代インテリジェント不動産投資

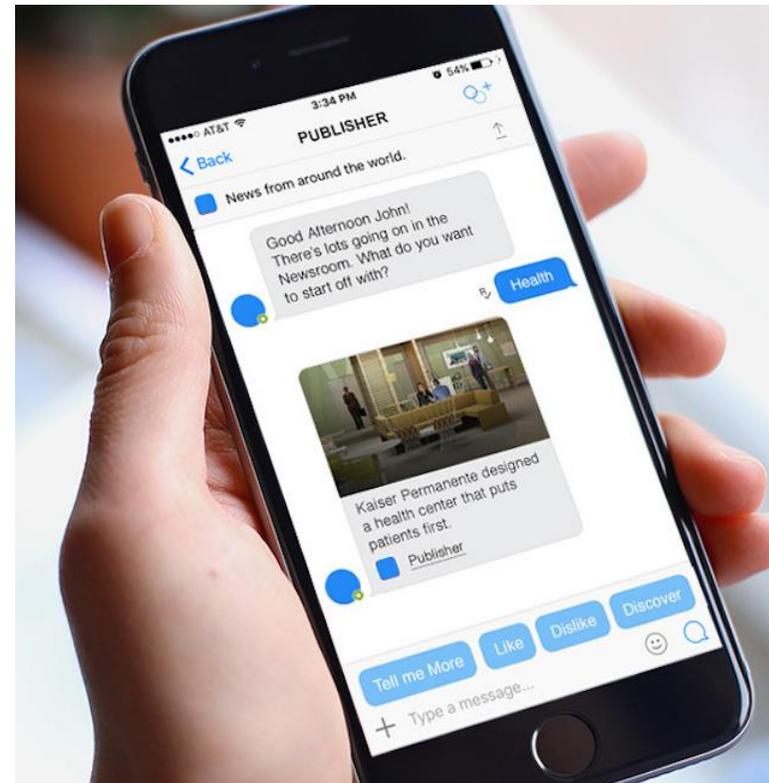


諸経費を考慮しない表面利回りや賃料下落を考慮できなかった実質利回りではなく、大量データと人工知能（機械学習システム）により算出された物件固有のキャッシュフロー推移と売却予想価格により精緻で直感的な投資分析ができます。価格相場でなく、トータル収益価値を算出できる国内唯一の不動産投資ツール。

AI（人工知能）を活用したお客様対応の充実。

ルームピアで利用を開始しているA I（人工知能）を活用したお客様対応を更に充実・発展させ、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、A I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。



■ インベスト事業 ホームページ



2016年10月7日にリニューアルしたインベスト事業ホームページ (<http://www.am-bition.com/>) では、“類似のない価値の発見”をコンセプトとするリノベーション物件ページと、“本当の「資産」の意味を知る”をコンセプトとする投資不動産ページの2タイプのコンセプトページで、広く売買を検討している顧客に物件の提案を行います。

■ インベスト事業 ホームページ
<http://www.am-bition.com/>

■ ルームピア ホームページ



デザイナーズ賃貸の部屋探しサイトRoompia (<https://roompia.jp>) のユーザーインターフェイスを改良し、部屋探しをする顧客が自分の住みたい物件を探すことができるサイトとしています。当社グループの強みでもある“デザイナーズ賃貸マンション”や敷金礼金等契約金がかからない“スーパーゼロプラン”を利用できる物件も分かりやすく検索することができます。

■ ルームピア ホームページ
<https://roompia.jp/>

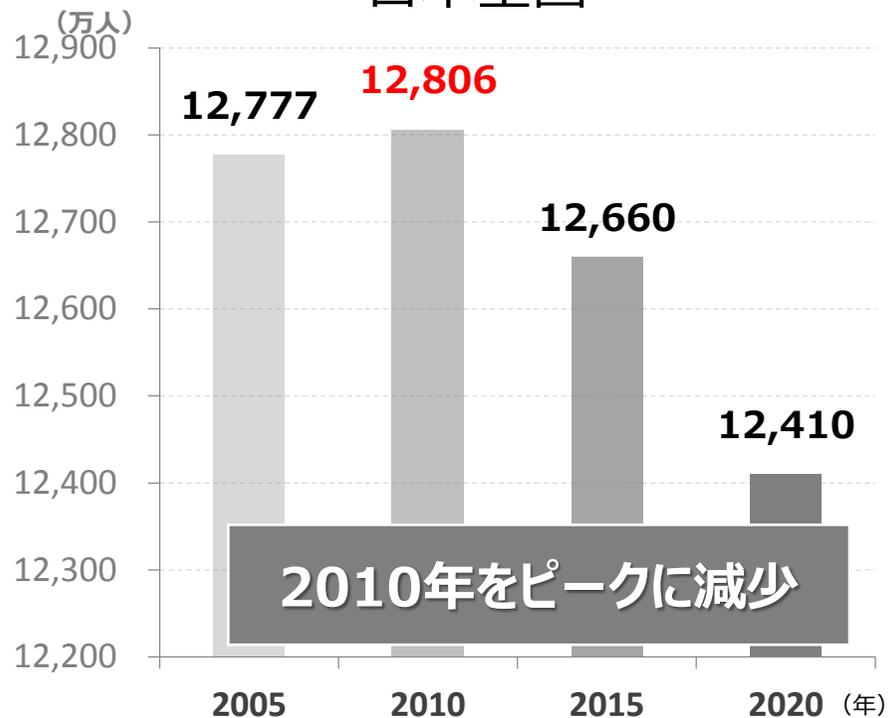


成長領域への資源の集中投下

人口減少や少子高齢化の課題から、将来の不動産価値の議論が行われています。
AMBITIONでは、人口減少が今後見込まれる日本国内において、
より不動産価値が高まる東京首都圏に管理物件を戦略的に集中させています。

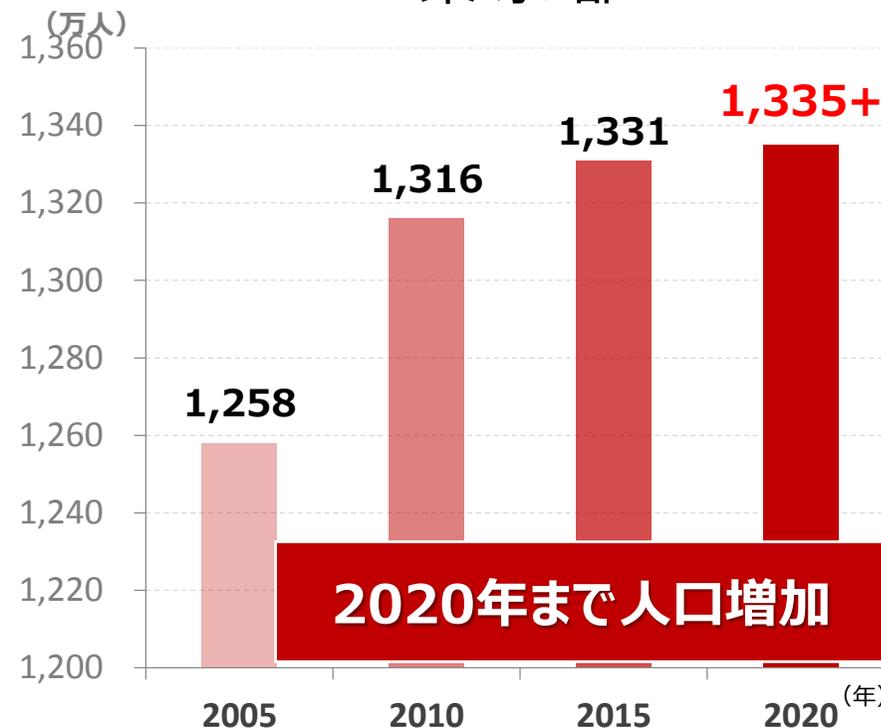
- 日本の人口は2010年をピークに減少に転じているが、東京都の人口は2020年まで人口が増加する予測となっています

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）

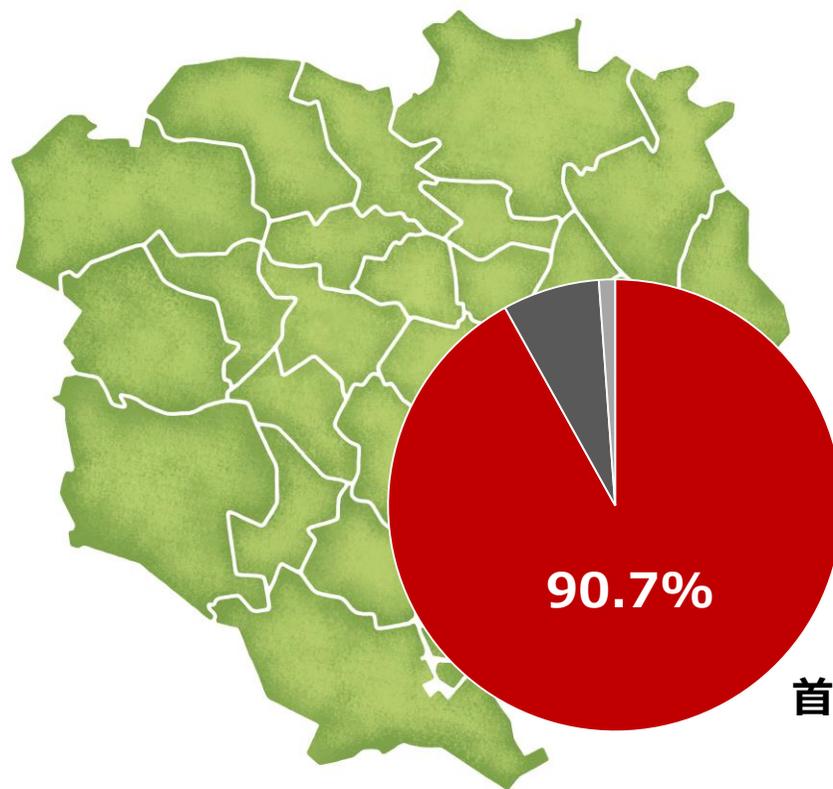
- 当社が管理する物件の多くは、東京23区内に分布しており、東京都は今後も人口増加を見込める状況になっております。
- 取扱物件も1人暮らし・DINKSに向けた物件を多く管理しています。

東京23区サブリース管理物件

当社管理物件のうち東京23区内のサブリース管理物件数は

6,553件 (87.4%)

2016/9/30現在
と引き続き堅調に推移しております。



● 東京都	6,798件
● 神奈川県	573件
● 埼玉県	100件
○ 千葉県	21件

首都圏の当社サブリース管理物件割合



国内外顧客への短期滞在環境の提供

海外旅行者への民泊提供だけでなく、日本人向けのビジネス利用や入試や就職活動における家具付き賃貸や長期滞在における賃貸管理物件の契約を積極的に進めていきます。

1. 東京大田区内の特区民泊の動き

2016年11月4日現在、

- ・認定26施設80室（当社1施設13室）
- ・20事業者（うち個人5人）
- ・滞在実績302人（うち外国人 149人） **※当社滞在実績155人（うち外国人100人）**
→大田区特区内シェア51%！

2. 国家戦略特別区域法施行令の一部を改正する政令の概要

（2016年10月25日閣議決定、10月28日公布、10月31日施行）

政令で定める主な要件

利用期間（宿泊日数） これまでの（6泊）7日から（2泊）3日までの範囲内において自治体の条例で定める期間以上に改正

近隣住民との調整や滞在者名簿の備付け等

- ・滞在者名簿が施設等に備えられ、これに滞在者の氏名、住所、職業その他の厚生労働省令で定める事項が記載されること。
- ・施設の周辺地域の住民に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていること。
- ・施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理が行われること。

（参照：平成28年11月7日 内閣府地方創生推進事務局）

国家戦略特区内での“民泊”事業の拡大

訪日外国人及び1ヶ月からの短期利用を検討している国内利用者に向け、東京23区内を中心に、“家具付き賃貸”対象物件の拡充を行っております。引き続き国家戦略特区内での“民泊”事業の拡大を図っていきます。また、国や自治体の動向を注視しながら“民泊施設”の拡充をしていきます。

家具付き賃貸物件



民泊物件サイト

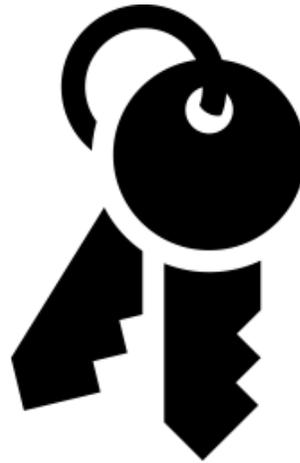
セジョリ池上
C'est joli IKEGAMI

民泊物件概要

所在地	東京都大田区池上3丁目20-2	料金	25万円～(6泊7日)
構造	鉄筋コンクリート造 地上7階建	客室数	13室(総戸数18戸)
交通	東急池上線 池上駅 徒歩9分 / 東急多摩川線 武蔵新田駅 徒歩13分		
客室設備	室内洗濯機置場(洗濯機設置) 2ロカスキッチン(3扉・フライパン設置)		
電気ケトル	掃除機	バストイレ独立	シャワーイレ
独立洗面台	浴室換気乾燥機	フローリング	クローゼット
エアコン	テレビ		

- 利用者のニーズに合わせた管理物件の有効活用を進めてまいります。

		家具付き賃貸	民泊
外国人	ビジネス	○	○
	旅行	—	○
	留学	○	—
日本人	ビジネス	○	○
	旅行	—	○
	学生	○	○



少額短期準備会社設立

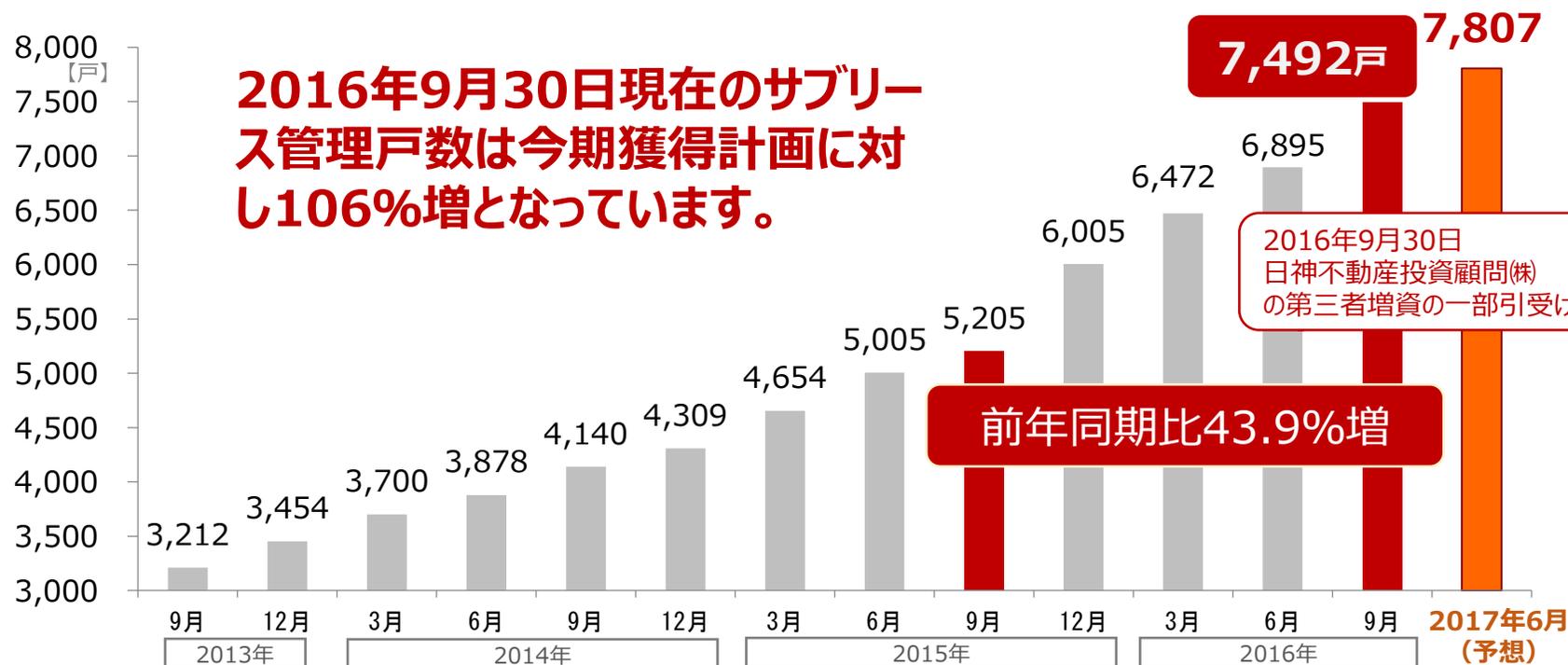
2017年3月を目途に少額短期保険会社の設立を予定しており、その準備を円滑に進めることを目的として、少額短期準備会社を設立致しました。

新会社の概要

(1) 名称	株式会社ホープ少額短期準備会社
(2) 所在地	東京都渋谷区神宮前2-34-17 住友不動産原宿ビル18階
(3) 代表者	代表取締役 阿部 賢二
(4) 資本金	30百万円（資本準備金 20百万円）
(5) 設立年月日	2016年11月10日
(6) 主な事業目的	1. 少額短期保険事業その他法律の規定により少額短期保険会社が営むことができる事業の準備に伴う事業 2. その他前号に掲げる業務に付帯または関連する事業
(7) 決算期	3月末日
(8) 出資比率	株式会社AMBITION 100%

- 2016年9月30日現在のサブリースの管理戸数は7,492戸。
- 2016年9月30日付で日神不動産投資顧問(株)の第三者増資の一部を引き受け、
 今後はサブリース管理だけではなく、マスターリース（建物管理を含むプロパティマネジメント業務）管理戸数も拡大する予定です。

サブリース戸数の推移





E N D