

通期

2018



A M B I T I O N

Securities Code

3300

2018年6月期（通期）

決算補足説明資料

2018年8月14日（火）



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。

2018年6月期
売上高

232.7億円

145.7億

前年同期比
159.7%
の大幅拡大

円
2018年6月期
営業利益

11.4億円

2.9 億円

前年同期比
392.1%
の大幅増益

マザーズ市場ダントツ**N0.1**の
営業利益の伸び率！

392.1%

- (注) ①マザーズ市場直近5年間（2013年～2018年）
②右肩上がりの増益企業のみ（減益からの反転は除く）
③上場申請期を除く

サブリース管理戸数が9,307戸と 前年同期比で106.3%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553戸増加しています。
ヴェリタスの開発物件の管理も含めて、
継続的に拡張してまいります。

2018年6月期
サブリース管理戸数 **9,307戸**

8,754戸

前年同期比
106.3%
の大幅拡大

01 決算サマリー

P. 6

02 成長戦略

P. 17

03 AMBITION DREAM 1000

P. 27

04 会社概要

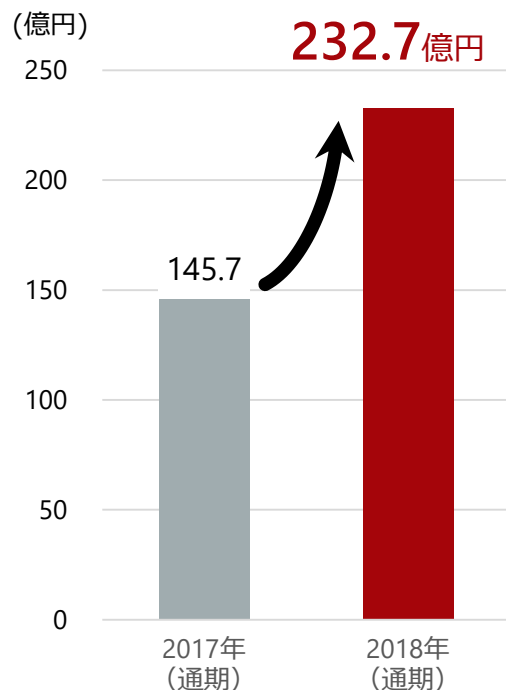
P. 31

01

決算サマリー

連結売上高

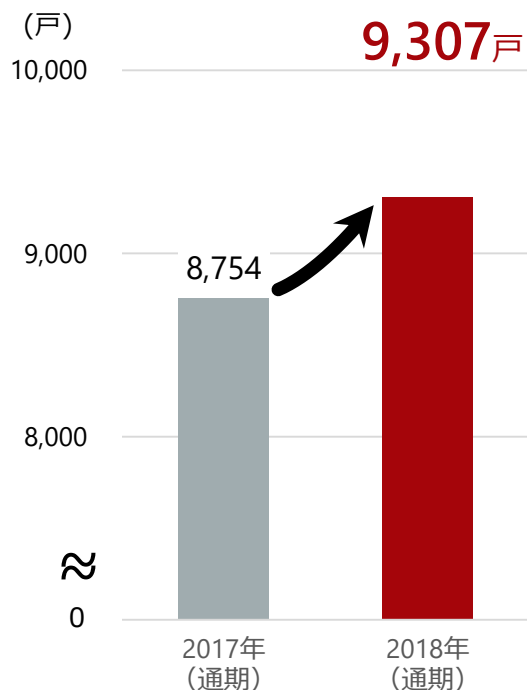
創業以来最大の
売上拡大



前年同期比 **159.7%**

管理戸数

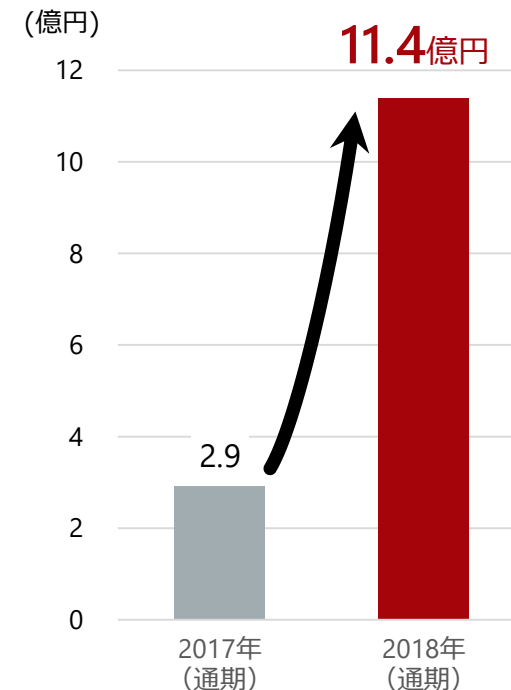
サブリース管理戸数
の更なる増加



前年同期比 **106.3%**

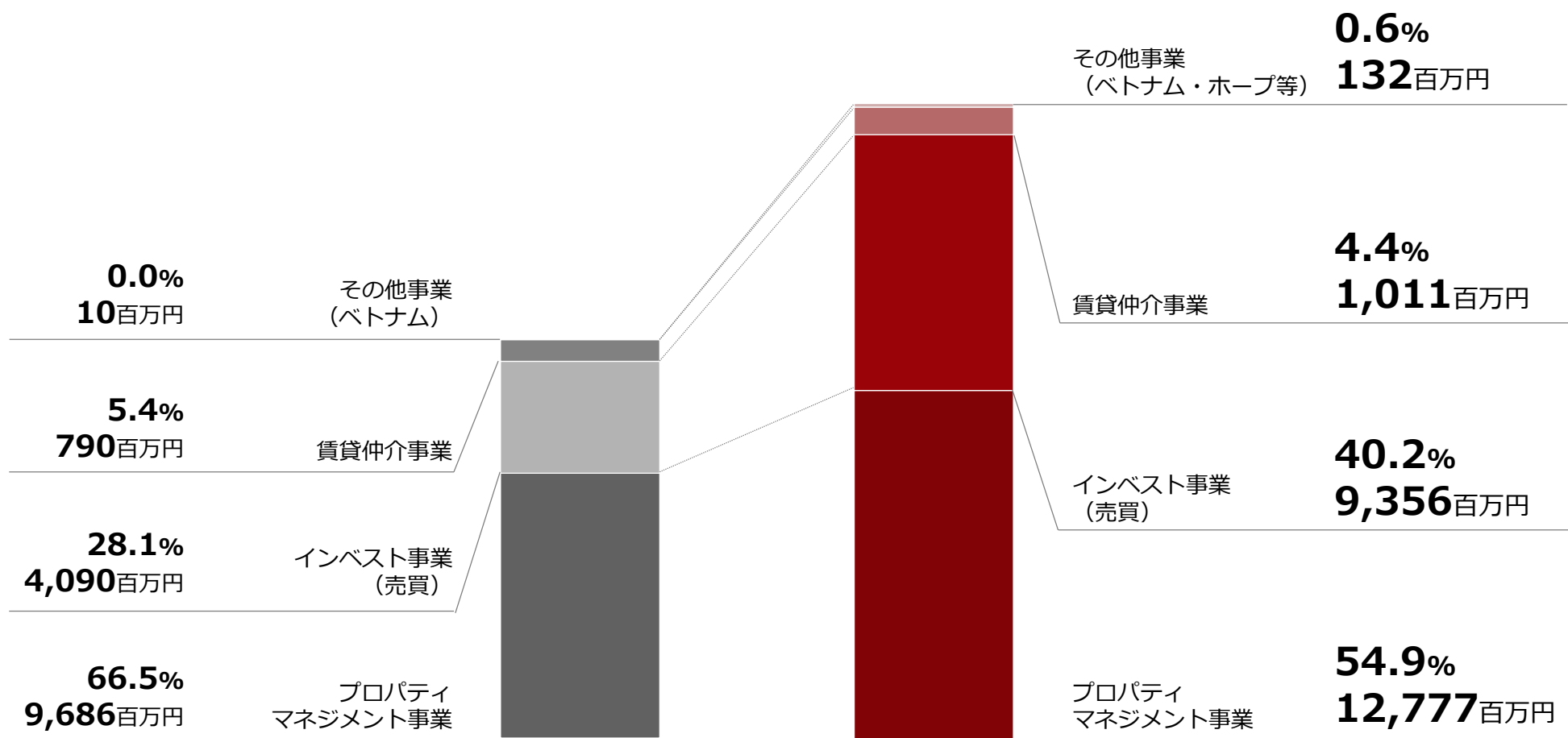
営業利益

前年同期比392.1%
利益拡大



前年同期比 **392.1%**

事業セグメント別売上高



14,578百万円

2017年6月期 (通期)

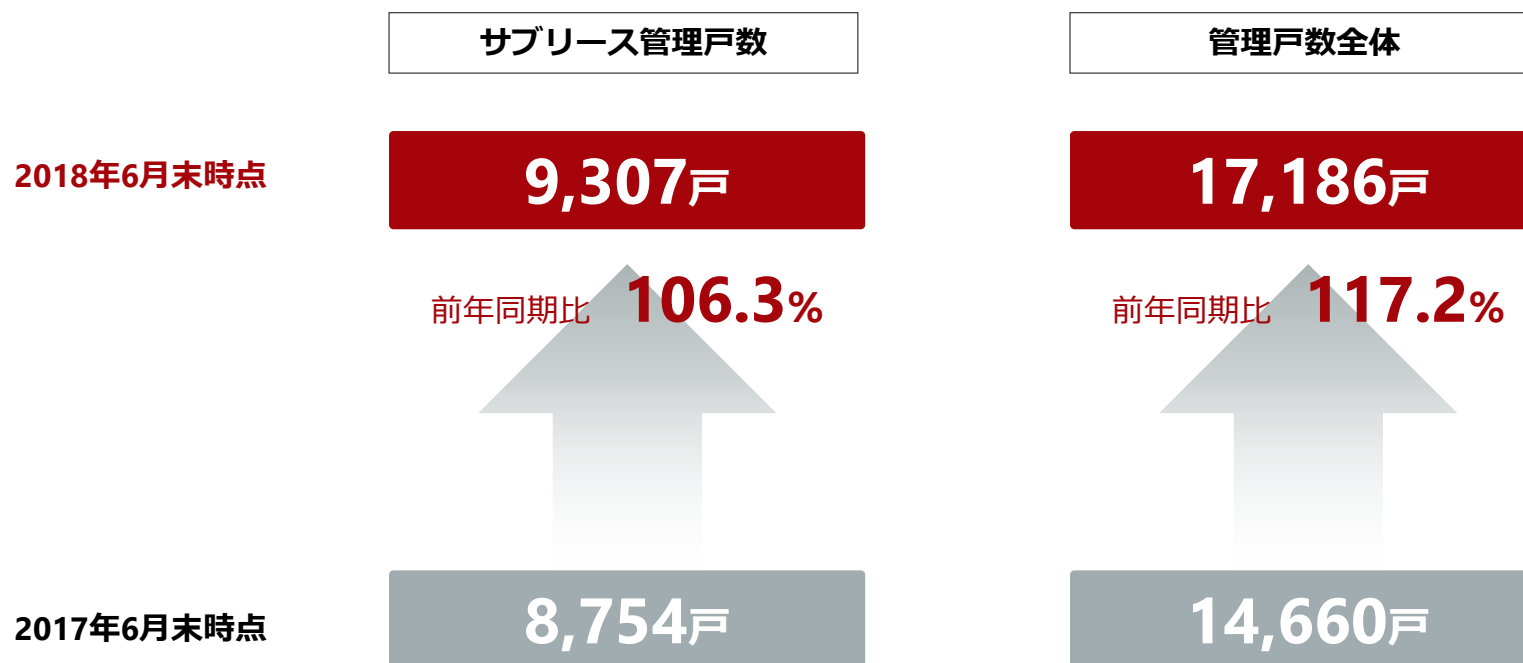
2018年6月期 (通期)

23,278百万円

売上高合計

安定的な管理戸数増加で売上および利益に貢献

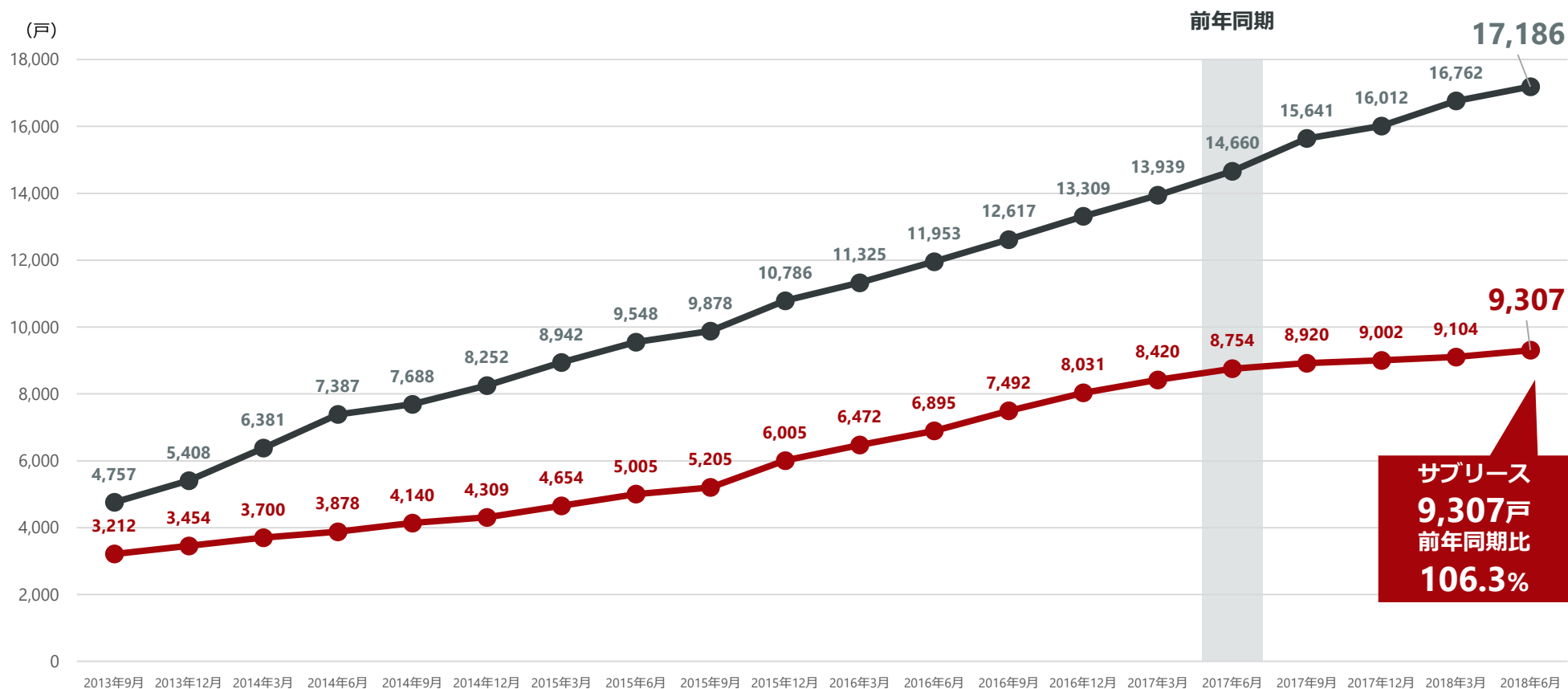
2017年6月末に8,754戸であったサブリース管理戸数は、2018年6月末現在で前年同期比**106.3%**の**9,307戸**になりました。サブリースの管理戸数はAMBITIONの重要な経営指標となりますが、これまで継続的に戸数を拡大した結果、規模の経済が効率的に働く事業規模に達してきました。物件の適正な価値評価を行いつつ、今後も積極的に拡大していきます。



- サブリースの管理戸数は**9,307戸**（前年同期比**106.3%**）となりました。
（管理戸数も**17,186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
17,186戸
前年同期比
117.2%

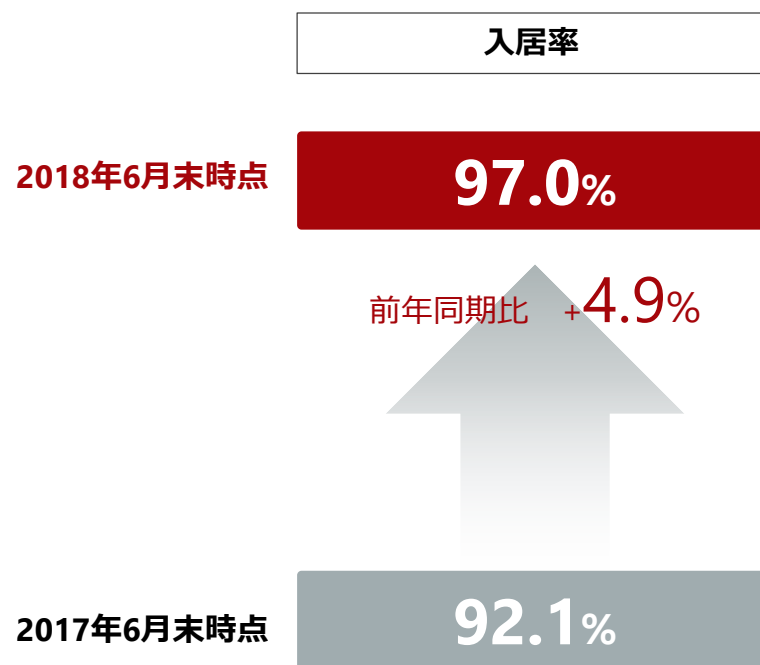
管理戸数およびサブリース管理戸数の推移



営業体制強化による高い入居率の維持へ

2018年6月末時点での入居率は、アンビシヨ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となりますが、**97.0%**と昨年度同期の92.1%と比べて**4.9%も高い**数字で推移しています。

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。

年間の引渡し予定戸数である208戸を期末を待たずに、前倒しでクリアし最終的には、**229戸**の実績となりました。

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。



PREMIUM CUBE 下北沢

VERITAS
INVESTMENT

売上高

80.6億円

引渡し済戸数

229戸

引き渡し戸数計画比 **110.1%**の進捗率



PREMIUM CUBE G 北新宿



PREMIUM CUBE 品川戸越 DEUX

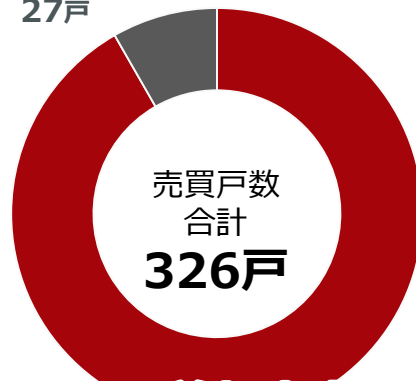
(注) 設計図面等をもとに作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

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。

売買部門の首都東京集中率割合

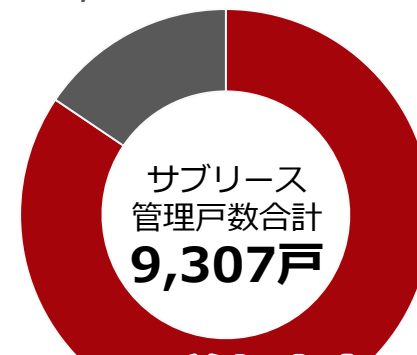
2018年6月末現在
その他 8.3% 27戸



首都東京集中率
91.7% 299戸

サブリース管理物件の首都東京集中率割合

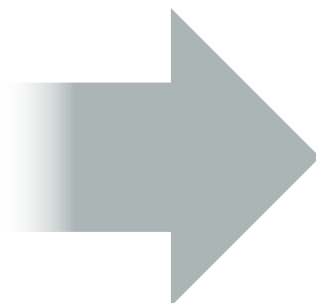
2018年6月末現在
その他 15.5% 1,447戸



首都東京物件数
84.5% 7,860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



アパート等の取り扱い物件の多様化

IoTを駆使した物件による差別化

マザーズ市場ダントツN0.1の営業利益の伸び率！ (注1)

- 売上高は、前年同期比**159.7%**と引き続き拡大。(過去最高)
- 営業利益は、前年同期比**392.1%**という大幅な成長（前年同期比**8億5,054万円増**）。(過去最高)
- 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)

	2017年6月期 通期	2018年6月期 通期	前年同期比	
	金額	金額	前年同期差額	前年同期比
売上高	14,578	23,278	8,699	159.7%
売上総利益	2,381	4,644	2,262	195.0%
販売費及び一般管理費	2,090 (注2)	3,502	1,412	167.5%
営業利益	291	1,141	850	392.1%
経常利益	268	1,017	748	378.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	148	611	462	411.0%

(注1) ①マザーズ市場直近5年間（2013年～2018年）②右肩上がりの増益企業のみ（減益からの反転は除く）③上場申請期を除く

(注2) サブリース管理戸数増加に対応するために、継続的な新管理システム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。

レバレッジを効かせた経営

- ヴェリタスグループをM&Aしたことにより、総資産が前期末より**106億円増加**。
- M&A費用の借入およびヴェリタスグループを連結したことにより、負債が前期末より**99億円増加**。

連結B/Sサマリー

(百万円)

	2017年6月期 通期	2018年6月期 通期	前年増減額
流動資産	2,958	11,185	8,226
固定資産	1,009	3,393	2,384
資産合計	3,973	14,590	10,617
負債	2,697	12,688	9,991
純資産	1,276	1,902	625
負債純資産合計	3,973	14,590	10,617
自己資本当期純利益率 (ROE)	14.8%	38.6%	
純資産経常利益率 (ROA)	7.4%	11.0%	

- 売上高は、前年同期比**120.7%**と引き続き拡大。(過去最高更新予定)
- 営業利益は、前年同期比**113.9%**という大幅な成長。(過去最高更新予定)

連結P/Lサマリー

(百万円)

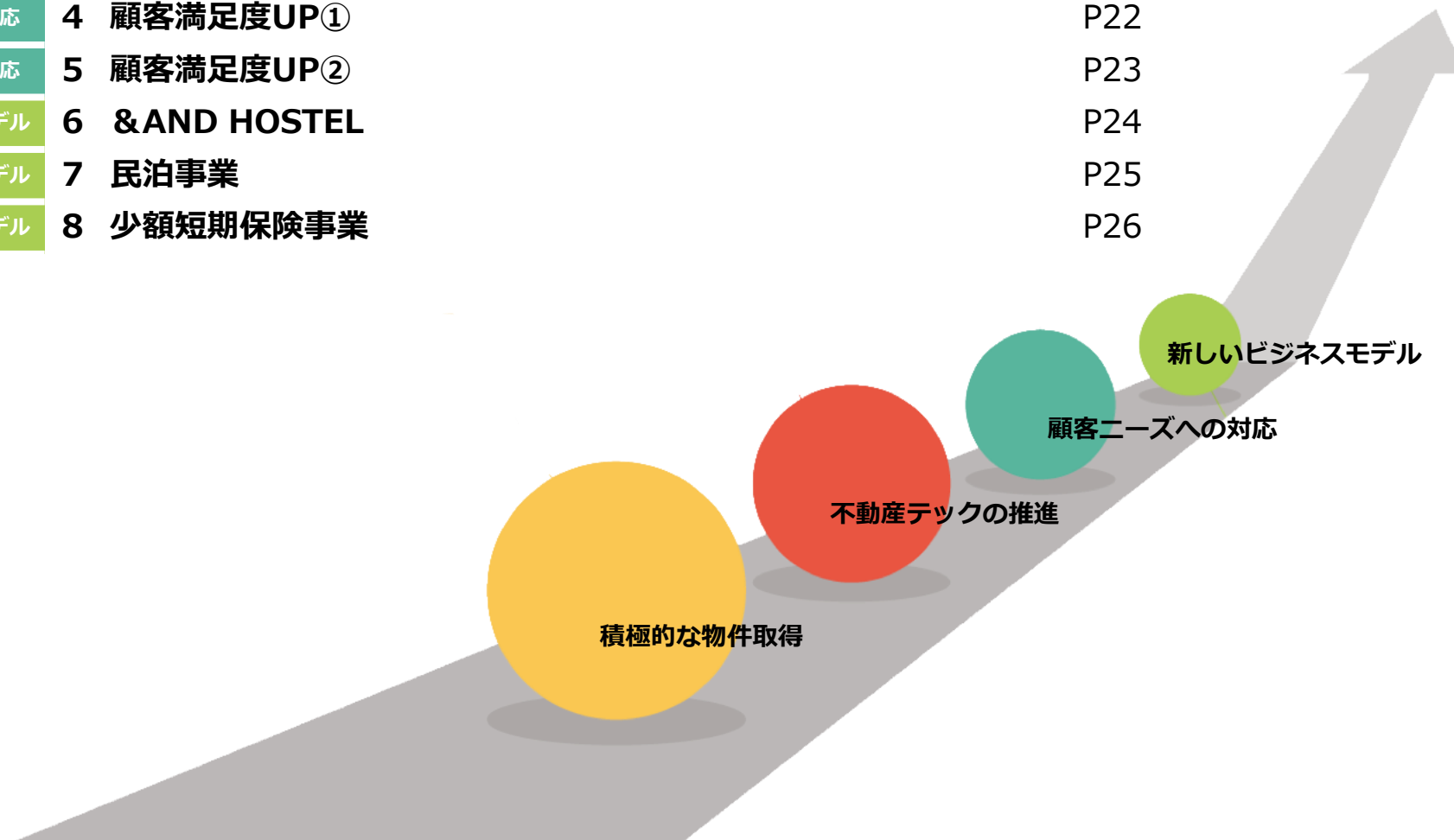
	2018年6月期 通期	2019年6月期 通期予想	前年同期比
連結売上高	23,278	28,085	120.7%
連結営業利益	1,141	1,300	113.9%
連結経常利益	1,017	1,088	107.0%
親会社株式に帰属する 連結当期純利益	611	648	106.1%

(注) 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

02

成長戦略

積極的な物件取得	1 管理物件の拡大	P19
不動産テックの推進	2 RPA事業への参入	P20
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)	P21
顧客ニーズへの対応	4 顧客満足度UP①	P22
顧客ニーズへの対応	5 顧客満足度UP②	P23
新しいビジネスモデル	6 &AND HOSTEL	P24
新しいビジネスモデル	7 民泊事業	P25
新しいビジネスモデル	8 少額短期保険事業	P26

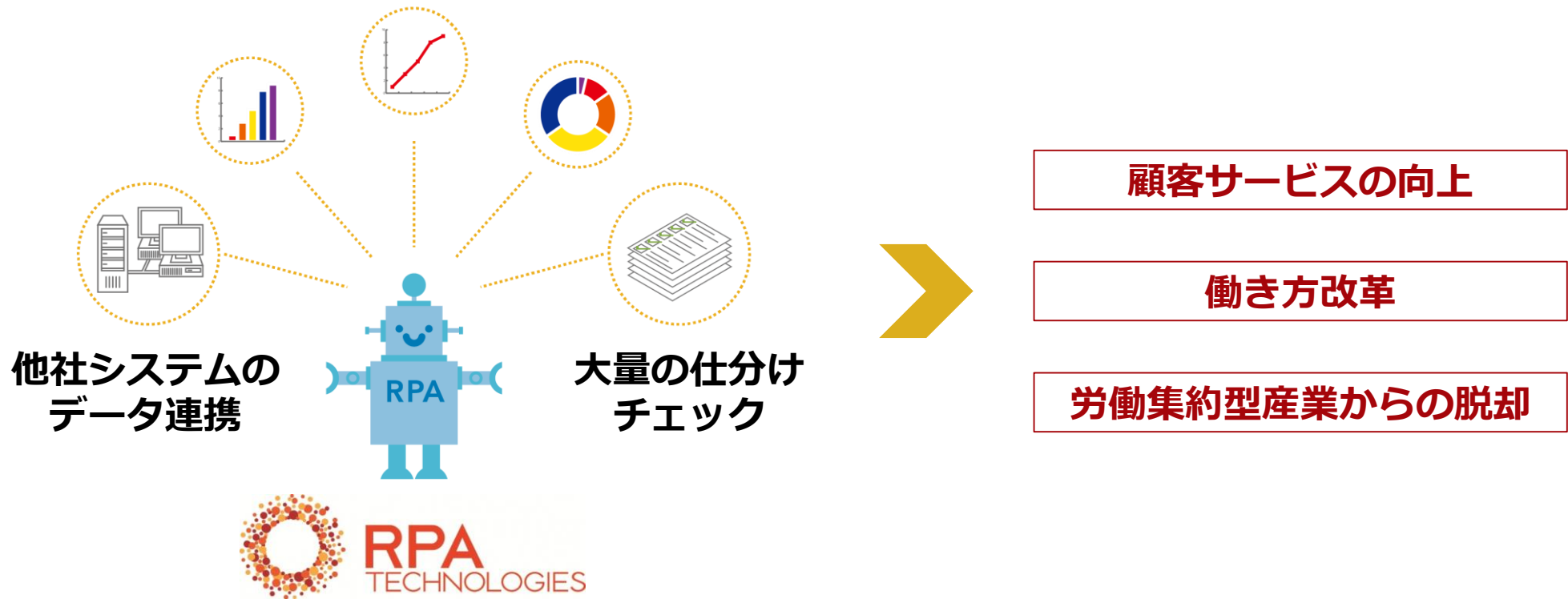


私募投資法人「日神プライベートレジリート投資法人」設立

N 日神不動産投資顧問株式会社

AMBITIONが出資をして役員の派遣を行い協働して業務推進を行っている日神不動産投資顧問株式会社(東証一部・日神不動産株式会社の連結子会社)と共に、平成29年12月22日付で非上場オープンエンド型私募リート「日神プライベートレジリート投資法人」を設立いたしました。

AMBITIONは、日神不動産グループと共に賃貸マンション(社宅・学生寮を含む)の運用を予定している不動産投資法人(REIT)の運用開始に向けた準備をしており、投資法人の立ち上げにより、AMBITIONは日神不動産グループと共に賃貸マンション(社宅・学生寮を含む)の運用で、マスターレシー(転貸事業者)として参画し開発型賃貸マンションのリースアップ、賃貸管理業務等を行う予定です。



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事業に参入致します。

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。

入居者専用サービス

IoTの先端技術によりホームコントローラーの設備をアプリでリモコン操作することができます。

住戸内のエアコン、照明、給湯器を外出先でもスマートフォンで操作できます。

他にも、テレビや録画機器などの赤外線リモコンを備える家電も、アプリの学習リモコン機能で操作することが出来ます。

オーナー専用サービス

物件の管理状況のお知らせ、情報発信機能として専用チャットサービスを利用できます。

確定申告のご相談や税務相談、住宅ローンの借り換え相談など、チャットによるスムーズなやり取りが可能になります。

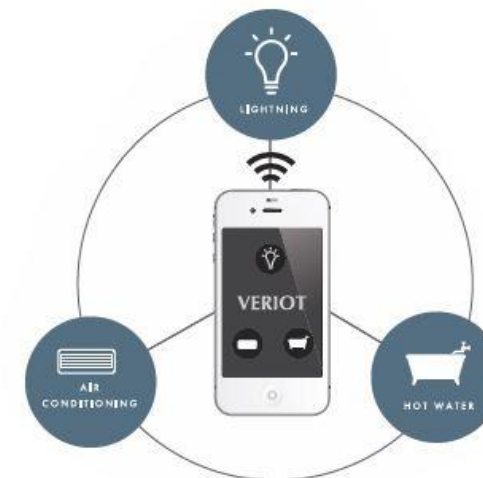
また、各物件ごとにオーナー様で組織される管理組合の活動状況や定期の報告、総会のご案内も発信される予定です。

誰でも無料のメディアサービス

アプリ「VERIOT」をダウンロードすれば誰でも無料で不動産投資、マンション経営に関する情報が入手できます。

ヴェリタス・インベストメントのオリジナルメディア「マンション経営ラウンジ」と連携し、不動産投資の最新情報やコラム、物件情報、セミナー情報などが配信されます。

異なる3つの機能が備わったパッケージングアプリ



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（カテゴリー）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。

ナビック社は、安価なWi-Fiルーターを用いつつも、堅牢でかつ、設定などのユーザー負担が少ない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。

&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



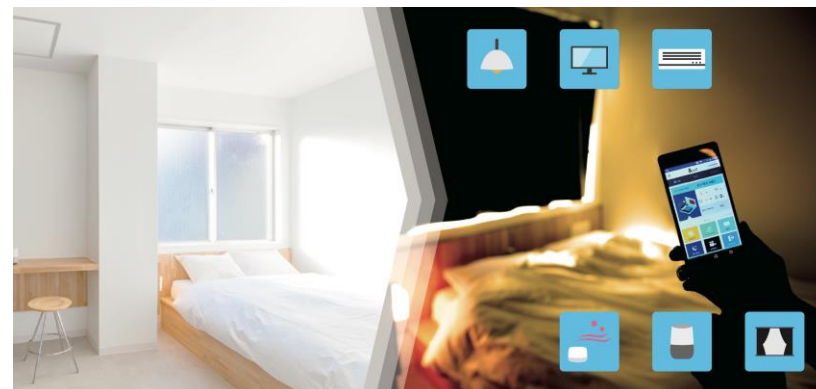
図は完成イメージ図です。

& 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
(アンビションが提供する民泊物件)



AMB HANEDA Bienvenue (アンビション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**

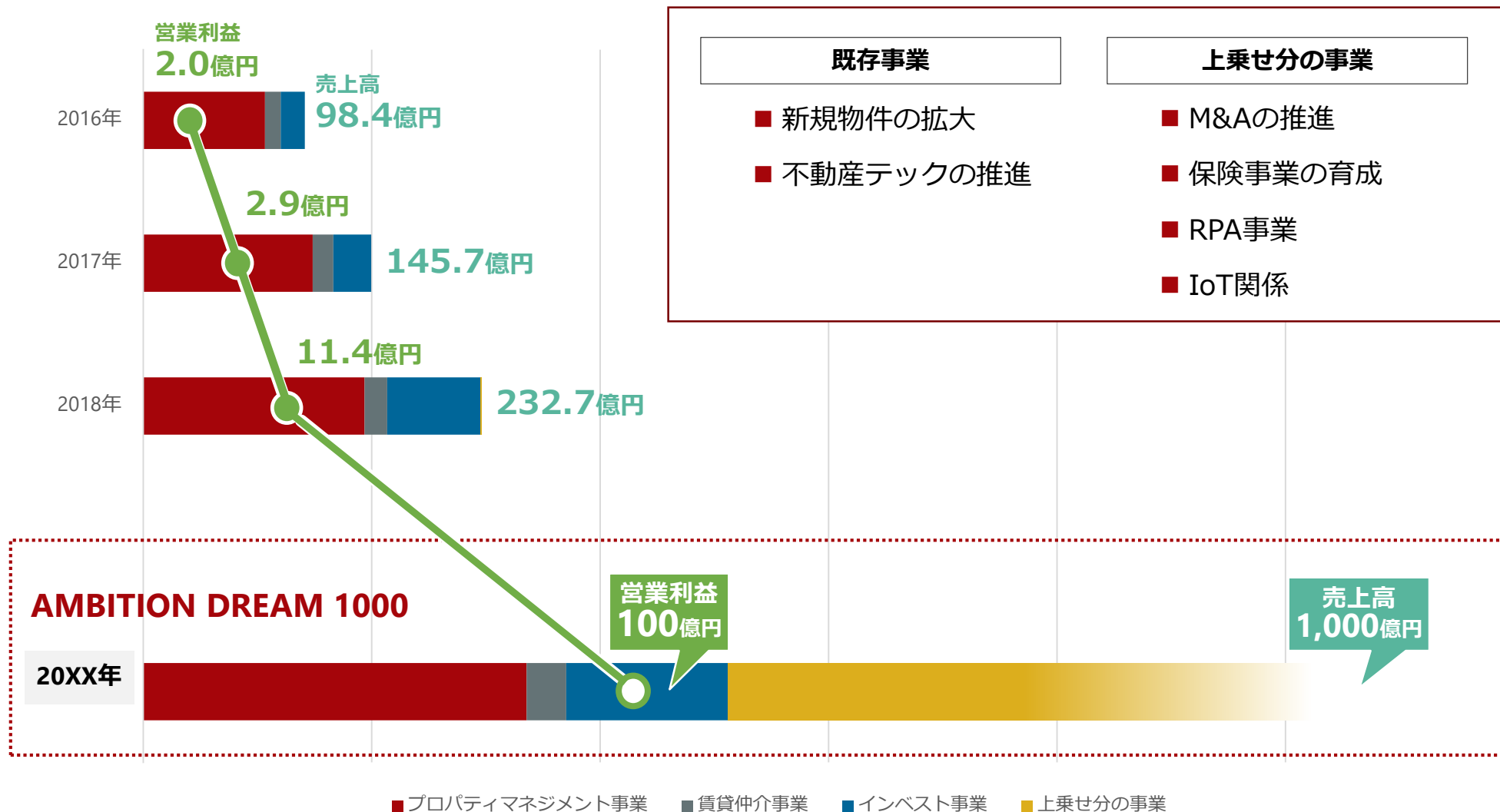
平成28年11月10日付で設立した株式会社ホープ少額短期準備会社は、平成29年7月24日付で金融庁から認可を受け、株式会社ホープ少額短期保険として、社名を改め開業いたします。少額短期保険会社とは、平成18年4月にスタートした新しい保険業のスタイルで、生命保険会社、損害保険会社に続いて発足した第三の保険会社です。扱える商品は、その名の通り「少額」の保険金額で保険期間が「短期」の保険のみですが、リーズナブルでシンプルな保障や、ユニークな保障などバラエティに富んだ商品が多くあります。

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

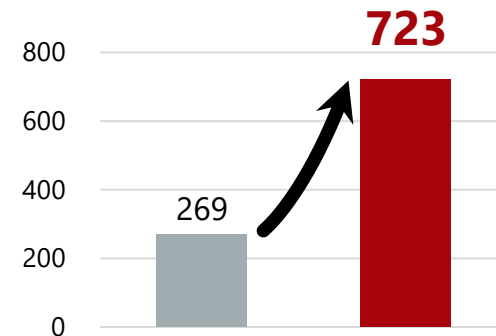
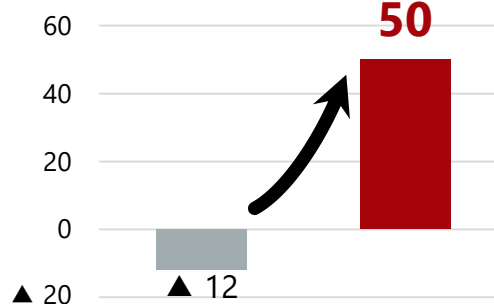
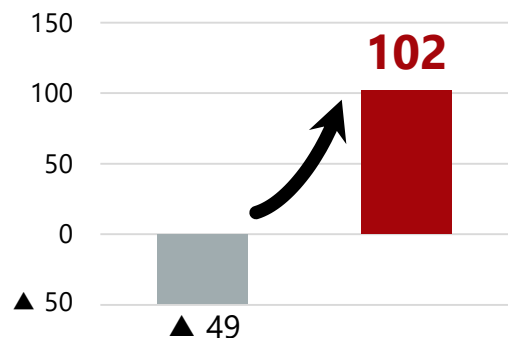
ROOMPIA アンビション・ルームピア

VALOR VALOR HOME ADVISE

VERITAS INVESTMENT ヴェリタス・インベストメント

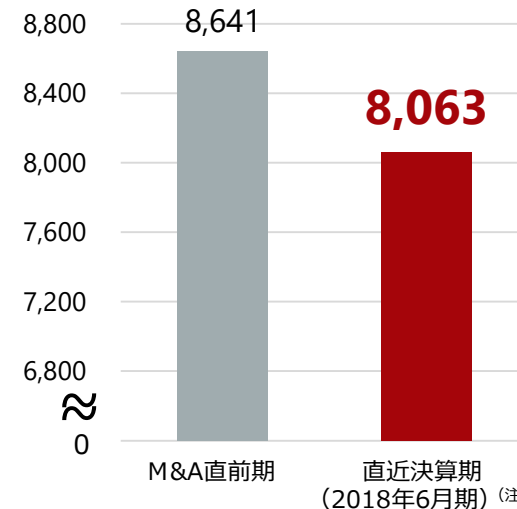
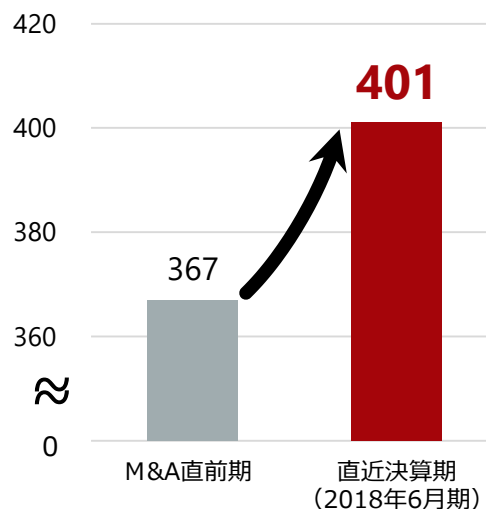
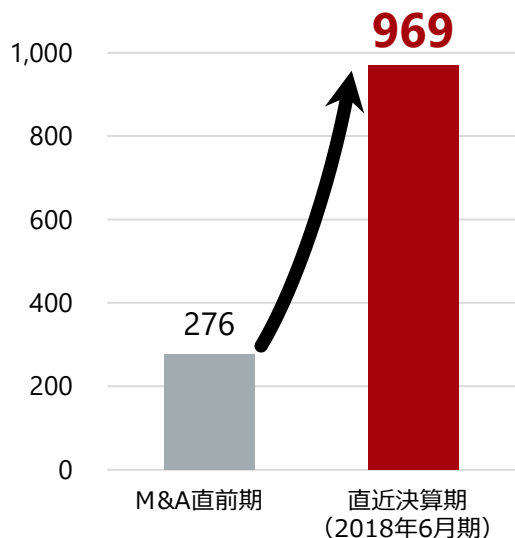
営業利益
(百万円)

■ 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



(注) 当社は、平成30年4月26日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っています。株式分割を考慮した金額を記載しています。

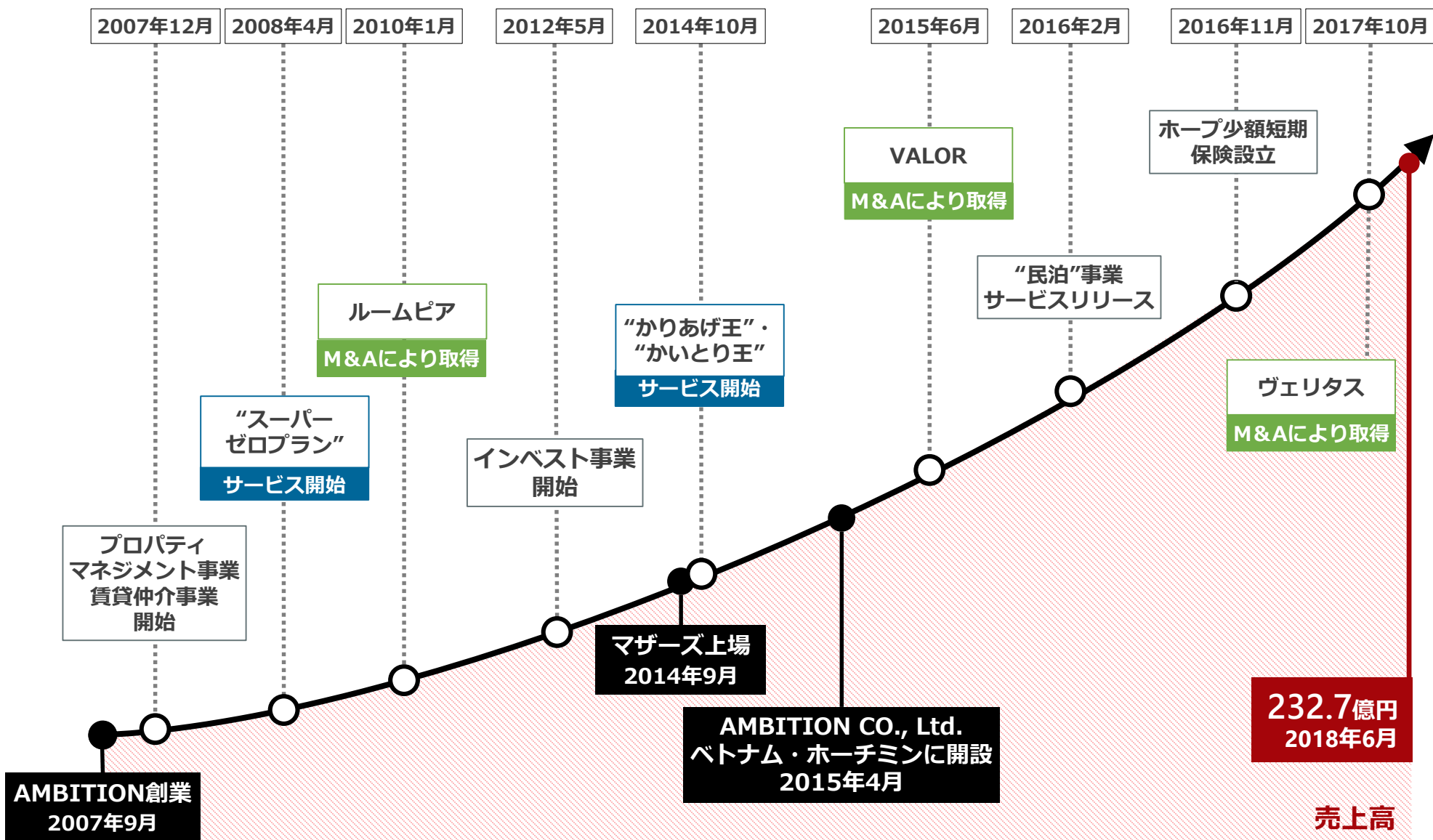
04

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	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

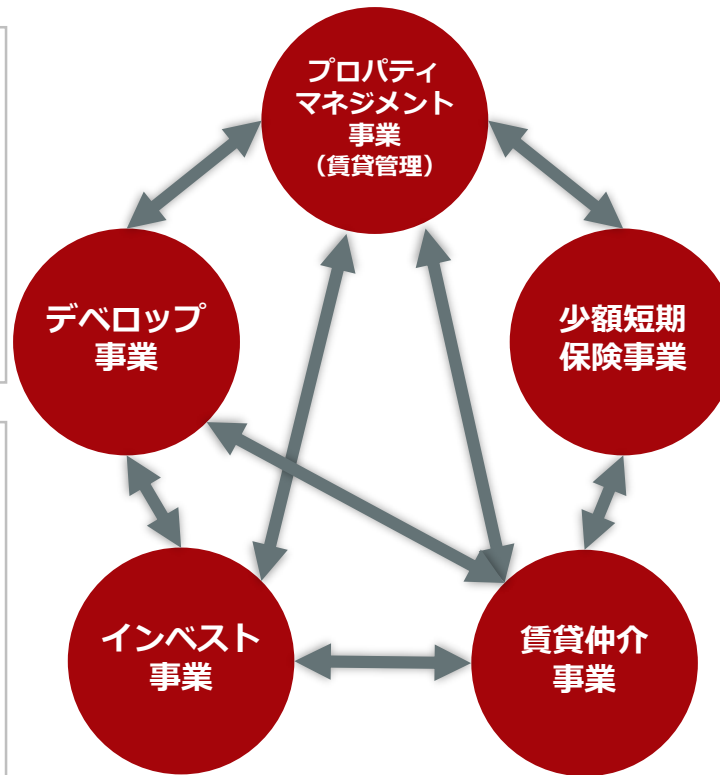
強み： 東京23区のプレミアムエリアと呼ばれる地域を中心に投資用マンションの開発及び販売を行っており、当該領域におけるリーディングカンパニーのひとつです。

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



経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 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 light from a low sun, likely at sunset or sunrise. The word "END" is superimposed 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。

