

AMBITION

3300 東証マザーズ

<http://www.ambition.jp/pages/ir/>

2016 年 12 月 12 日（月）

Important disclosures
and disclaimers appear
at the back of this document.

企業調査レポート
執筆 客員アナリスト
角田 秀夫

[企業情報はこちら >>>](#)

※ 1 サブリース（転賃）事業は、
同社では「プロパティマネジ
メント事業」の一部である。

※ 2 売買事業は、同社では「イン
ベスト事業」の一部である。

■ サブリース事業を主力に関連サービスを展開する急成長企業、家具付き賃貸や保険サービスに参入開始

AMBITION<3300> は、都心で若年層向けマンションのサブリース事業を中心に不動産関連サービスを展開する急成長企業である。「不動産 SPA」のコンセプトのもと、サブリース（転賃）事業※1「かりあげ王」、賃貸仲介事業「ルームピア」「バロー」、売買事業※2「かいとり王」、民泊や家具付き賃貸サービスなどを通じて、顧客の様々なライフステージに適應する事業を展開している。

主力のプロパティマネジメント事業は、特に東京 23 区の DINKS・単身者向けマンション・デザイナーズマンションなどを借り上げてサブリース（転賃）する点に特徴がある。サブリース戸数は 2016 年 9 月末時点で 7,492 戸（前年同期比 43.9% 増）と大幅に伸びた。全社売上高の 75.8%、同営業利益の大半を稼ぐ大黒柱である。賃貸仲介事業は、首都圏 17 店舗において自社物件を始めとする賃貸物件の仲介を行っており、サブリース（転賃）事業を援護する存在だ。また、首都圏の中古マンション流通の活況を背景に、購入・リノベーション・売買を行うインベスト事業も全社収益に貢献する。2016 年 8 月に設立された（株）ADAM は不動産の開発（デベロップメント）を行う子会社であり、グループに新たな機能が追加された。

2017 年 6 月期第 1 四半期は売上高 2,766 百万円（前年同期比 29.5% 増）と大幅な増収を達成した。主力のプロパティマネジメント事業におけるサブリース戸数が大幅に増加し、並行してリーシングも進捗したことが要因である。ただし、獲得したサブリース物件のすべてが第 1 四半期時点で入居済みということではなく、転居が本格化する第 3 四半期（1 月～3 月）以降に向けた物件の仕込みという先行投資の意味合いが大きい。その結果、費用面では売上原価が増加し、販管費も戦略的に増やしたため、営業損失が 90 百万円（前年同期は 56 百万円の利益）と若干の損失となった。2017 年 6 月期は期初に上半期の赤字を計画しているため、想定通りである。

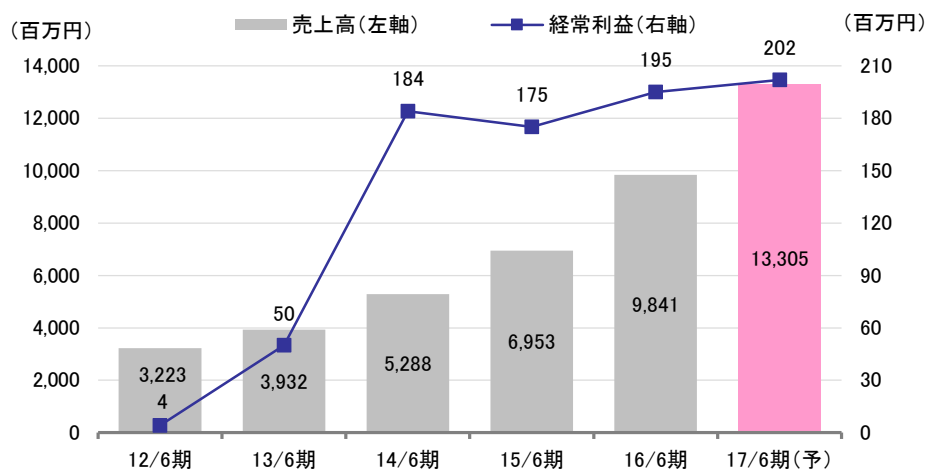
2017 年 6 月期予想は、売上高 13,305 百万円（前期比 50.2% 増）、営業利益 230 百万円（同 15.0% 増）と期初予想が据え置かれている。売上高の増加は、プロパティマネジメント事業とインベスト事業の成長分が大きな割合を占める。プロパティマネジメント事業においては、サブリース（転賃）の契約件数が第 1 四半期は好調に推移しており、繁忙期に入居率を上げることで大きく業績を上げるシナリオが進行中だ。インベスト事業においては、販売用不動産（2016 年 9 月末残高 901 百万円）の仕込みがあり、全社利益への貢献が期待される。

成長戦略としては、不動産関連の周辺業務を取り込み、一気通貫のサービス体制を目指す。2017 年 6 月期第 1 四半期に進捗した取り組みとしては、家具付き賃貸事業・民泊事業の推進が挙げられる。同社は東京都大田区において民泊事業者として初めて承認され、滞実実績の特区内シェアでも 51% を達成している（2016 年 11 月現在）。現状は規制緩和の途上にあり、法的な環境が整った段階で本格的に拡充する予定だ。また、同社では訪日外国人及び 1 ヶ月からの短期利用の国内利用者向けに家具付き賃貸物件の拡充を始めた。管理物件の立地特性やニーズを勘案し、1) 民泊、2) 家具付き賃貸、3) 通常の賃貸、を使い分け柔軟に対応する戦術だ。さらに先の布石として、同社は、少額短期保険会社の設立に動き出した。家財保険の販売を内製化し付加価値を取り込む狙いである。

Check Point

- ・サブリース（転貸）管理戸数が 7,492 戸に伸長（前年同期比 43.9% 増）
- ・2017 年 6 月第 1 四半期は大幅増収、サブリース物件先行取得と成長基盤整備投資のため営業損失（第 2 四半期までの損失は想定どおり）
- ・不動産一気通貫サービス展開が加速。家具付き賃貸事業、少額短期保険事業など周辺市場に参入

通期業績の推移(連結)



会社概要

サブリース・管理から出発し、現在では売買や開発まで手掛ける

(1) 沿革

同社は、2007 年に現在も指揮を執る代表取締役社長 清水剛（しみずたけし）氏により設立された新興の不動産会社である。東京 23 区を中心に、借り上げたマンションを転貸するサブリース（転貸）事業と賃貸仲介を行う店舗展開で急成長を遂げた。2012 年には住居用不動産を売買するインベスト事業にも進出した。2014 年 9 月には早くも東証マザーズ市場に株式上場を果たした。上場後には、主力のサブリース事業を強化するとともに、M&A で店舗網を拡大し、民泊の事業機会開拓にも積極的に取り組んでいる。

会社沿革

年	主な沿革
2007 年	設立（本社渋谷区）。プロパティマネジメント事業及び賃貸仲介事業を開始
2010 年	(株)ジョイント・プロパティより賃貸仲介店舗 5 店舗を取得(現(株)アンビション・ルームピア)
2011 年	(株)ルームギャランティを設立し、家賃保証業を開始
2012 年	インベスト事業を開始
2014 年	東証マザーズ市場に株式を上場
2015 年	神奈川県で賃貸仲介 5 店舗を展開する(株)VALOR の株式を取得し 100% 子会社化
2016 年	同社の大田区の民泊物件が東京で初めて「特区民泊」事業認定

出所：会社資料よりフィスコ作成

2016 年 12 月 12 日（月）

(2) 事業概要とビジネスモデル

主力はプロパティマネジメント事業であり、売上高の 75.8%、営業利益のほとんどを稼ぐ。都内を中心に 15,000 物件以上を管理する。管理の中でも特にサブリース方式が同社のビジネスモデルの中核であり 7,492 戸（2016 年 9 月末、前年同期比 43.9% 増）の物件を転貸する。典型的なストックビジネスであり、リーマンショックや東日本大震災にもほとんど影響を受けずに売上を積み上げてきた。「かりあげ王」のブランドで、首都圏の若年層向けマンション・デザイナーズマンションなど個性のある物件を仕入れ、サブリースしている。適正コストで仕入れ適正な賃料設定をできることや、物件の魅力を伝える訓練されたスタッフがいることが同社の強みだ。将来的に民泊が本格化すれば、空室物件を民泊にすることにより、リスク回避が可能になる。

賃貸仲介事業（売上高構成比 7.1%）はプロパティマネジメント事業で借り上げた物件を入居者に紹介する機能も果たしており、単体では収益が出ていないものの全社への貢献は大きい。過去に M&A で取得した「ルームピア」や「バロー」の店舗も含めて都内・神奈川県に 17 店舗を展開する。サブリース（転貸）物件の賃貸に寄与するだけではなく、顧客のニーズを把握するチャネルとしても役割を果たしている。自社管理物件の約 60% は「ルームピア」及び「バロー」で成約する。

インベスト事業は、物件を購入しリノベーションした後に売却する再生業務とともに、売り手と買い手の間に入る仲介業務の両方があり、利益で会社に貢献する。売上高の 16.6%、営業利益の 2.9% を構成する。「かいとり王」のブランドで中古マンション物件を中心に買い取り、顧客ニーズに合ったリノベーションを施してバリューアップし、売却と管理を受託するケースが多い。

その他事業の中には海外事業が含まれる。（売上高の 0.5%、営業利益の 4.5%）

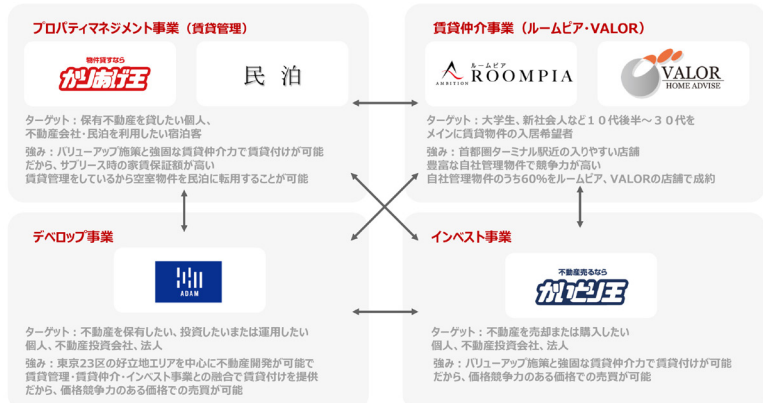
事業の内容と構成（連結、2017 年 6 月期第 1 四半期）

事業セグメント	主な業務内容	売上構成	営業利益構成
プロパティマネジメント事業	住居用不動産の賃貸借（サブリース）、賃貸管理	75.8%	140.4%
賃貸仲介事業	賃貸仲介用店舗（首都圏 19 拠点）における賃貸物件の仲介	7.1%	-47.8%
インベスト事業	住居用不動産物件の売買、一般顧客の不動産物件の売買仲介	16.6%	2.9%
その他事業	海外事業	0.5%	4.5%

出所：会社資料よりフィスコ作成

同社グループ提供サービス・直営店舗の概要

- 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。



出所：決算補足説明資料より掲載

2016 年 12 月 12 日（月）

業績動向

2017 年 6 月期第 1 四半期は大幅増収、サブリース物件先行取得と成長基盤整備投資のため営業損失

(1) 2017 年 6 月期第 1 四半期の業績動向

2017 年 6 月期第 1 四半期は売上高 2,766 百万円（前年同期比 29.5% 増）、営業損失 90 百万円（前年同期は 56 百万円の利益）、経常損失 95 百万円（同 54 百万円の利益）、親会社株主に帰属する四半期純損失 57 百万円（同 18 百万の利益）となった。増収に関しては、主力のプロパティマネジメント事業におけるサブリース戸数が大幅に増加したことが要因である。2016 年 9 月末のサブリース戸数は 7,492 戸（前年同期比 43.9% 増）と計画を上回った。ただし、サブリース戸数のすべてが第 1 四半期時点で入居済みということではなく、転居が本格化する第 3 四半期（1 月～3 月）に向けた物件の仕込みという先行投資の意味合いが大きい。その結果、費用面では原価が増加し売上総利益が減少した。販管費は戦略的に増やしている。（前年同期比 26.8% 増）。具体的には、サブリース戸数増加に対応するための人員増及び新管理システム投資、広告宣伝費、AI への投資などを積極的に行っている。

2017 年 6 月期第 1 四半期実績

（単位：百万円）

	16/6 期 1Q		17/6 期 1Q		
	実績	構成比	実績	構成比	前年同期比
売上高	2,137	100.0%	2,766	100%	29.5%
売上総利益	448	20.9%	406	14.6%	-9.4%
販管費	391	18.2%	496	17.9%	26.8%
営業利益	56	2.6%	-90	-	-
経常利益	54	2.5%	-95	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	18	0.8%	-57	-	-

出所：決算短信よりフィスコ作成

管理戸数の推移

- 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



出所：決算補足説明資料より掲載

(2) 2017 年 6 月期通期の業績予想

2017 年 6 月期予想は、売上高 13,305 百万円（前期比 50.2% 増）、営業利益 230 百万円（同 15.0% 増）、経常利益 202 百万円（同 8.6% 増）、親会社株主に帰属する当期純利益 121 百万円（同 8.0% 増）の期初予想が据え置かれている。売上高の増加は、プロパティマネジメント事業とインベスト事業の成長分が大きな割合を占める。プロパティマネジメント事業においては、サブリース（転貸）の契約件数が第 1 四半期は好調に推移しており繁忙期に入居率を上げることで大きく業績を上げるシナリオが進行中だ。第 1 四半期時点の入居率は 90.1% であり、さらに 5% 程度の向上を目指す。第 2 四半期まで赤字を想定しているのは、じっくりと物件獲得と成長基盤整備を行うためであり、通期に大きな飛躍をするための投資と考えられる。

2017 年 6 月期連結業績予想

（単位：百万円）

	16/6 期		17/6 期		
	実績	構成比	見込み	構成比	前期比
売上高	9,841	100%	13,305	100%	50.2%
営業利益	199	2.0%	230	1.7%	15.0%
経常利益	195	2.0%	202	1.5%	8.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	109	1.1%	121	0.9%	8.0%

出所：決算短信よりフィスコ作成

(3) 財務状況

2016 年 9 月末の総資産残高は前期末比 245 百万円減の 3,040 百万円となった。現預金
が 320 百万円減少したことが主な要因だ。

負債は前期末比 175 百万円減の 2,363 百万円となった。主な増加は、流動負債の 143 百
万円減であり、短期借入金の減少が主な要因である。

経営指標（2016 年 9 月末）では、流動比率が 178.7%、自己資本比率が 21.7% となっており、
安全性に配慮しつつレバレッジを効かせ、成長を志向する。

連結貸借対照表、経営指標

（単位：百万円）

	16/6 月末	16/9 月末	増減額
流動資産	2,580	2,265	-315
（現預金）	1,504	1,184	-320
（販売用不動産）	928	901	-27
固定資産	700	769	69
総資産	3,286	3,040	-245
流動負債	1,411	1,268	-143
固定負債	1,126	1,094	-31
負債合計	2,538	2,363	-175
（流動負債）	1,411	1,268	-143
（固定負債）	1,126	1,094	-31
純資産合計	747	677	-70
負債純資産合計	3,286	3,040	-245
<安全性>			
流動比率	182.9%	178.7%	-
自己資本比率	22.7%	21.7%	-

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 成長戦略

家具付き賃貸事業、少額短期保険事業など周辺市場に参入

(1) 家具付き賃貸事業・民泊事業の推進

同社は 2016 年 4 月、いち早く民泊に企業として参入し、着々と準備を整えている。民泊事業者として初めて承認された大田区においては、2016 年 11 月現在、滞実績の特区内シェアで 51% を達成している。現状は規制緩和の途上にあり、6 泊 7 日以上宿泊に限定されていたものが 2 泊 3 日以上に移行するようであり、法的な環境が整った段階で本格的に拡充する予定だ。

これと関連して、同社では訪日外国人及び 1 ヶ月からの短期利用の国内利用者向けに、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いる。管理物件の立地特性やニーズを勘案し、1) 民泊、2) 家具付き賃貸、3) 通常の賃貸、を使い分け、柔軟に対応する戦術で入居率の向上を目指す。

民泊事業の拡大

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。



出所：決算補足説明資料より掲載



(2) 少額短期保険事業への参入

同社は、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、2016 年 11 月 10 日に少額短期準備会社を設立した。本業で賃貸管理をするなかで顧客に他社の家財保険を紹介しているが、これを内製化し付加価値を取り込む狙いだ。年間 4000 件を超える新規の賃貸管理を行っている同社だけに、自社関連に限定したとしても十分な事業機会となりそうだ。

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 2-3 4-1 7 住友不動産原宿ビル 1 8 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 A M B I T I O N 1 0 0 %

出所：決算補足説明資料より掲載

(3) リート領域への拡大

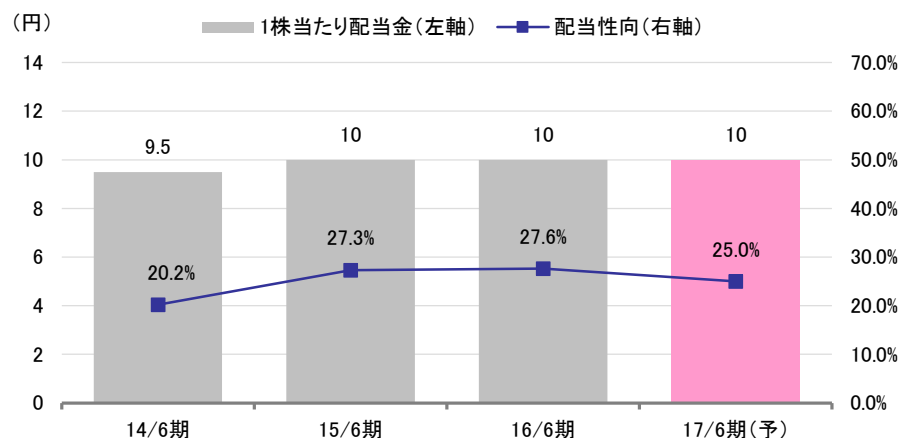
同社は、日神不動産投資顧問（株）が行う第三者割当増資の一部について引受けを行った。2013 年に設立された日神不動産投資顧問は、日神不動産〈8881〉の子会社であり、投資法人設立（2016 年冬）及び私募リート運用開始（2017 年 3 月）の母体である。設立される投資法人は分譲マンションを中心にホテル・保育園・学生寮などの複合施設にも投資を行い、上場を目指すとともに上場 5 年後には 1,000 億円規模を目標としている（日神不動産の中期経営計画より）。同社の狙いは、日神不動産投資顧問が管理・運用する居住用不動産の物件管理を行い、管理物件を増加させることにある。

株主還元策

安定配当を継続する方針

同社は、成長のための投資と株主への適切な利益還元をバランス良く行う方針である。2017 年 6 月期は、前期同様に年間 10 円配、配当性向 24.9% を見込む。安定的な利益の成長を前提に、配当性向は将来的に 30% を目指す。

1 株当たり配当金と配当性向



出所：決算短信よりフィスコ作成

注：2016 年 4 月 1 日付の 1 対 2 の株式分割を反映

ディスクレーマー（免責条項）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。“JASDAQ INDEX”の指数値及び商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり一切の権利は同社に帰属します。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。その内容及び情報の正確性、完全性、適時性や、本レポートに記載された企業の発行する有価証券の価値を保証または承認するものではありません。本レポートは目的のいかんを問わず、投資者の判断と責任において使用されるようお願い致します。本レポートを使用した結果について、フィスコはいかなる責任を負うものではありません。また、本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業との電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更する場合があります。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、事前にフィスコへの書面による承諾を得ることなく本資料およびその複製物に修正・加工することは強く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは強く禁じられています。

投資対象および銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

株式会社フィスコ