

## 【Update Report】

| Company |

株式会社 アンビション DX ホールディングス  
AMBITION DX HOLDINGS Co., Ltd.

| Code |

3300 : 東証グロース  
TSE GRT

C&A Investment Research  
主席シニアアナリスト

Senior Analyst

黒澤 真

Makoto Kurosawa

| Date of Issue |

9/6/2022

Ver : 20220906-2

C&A

C&A Investment Research

## 【Update Report】

### 既存事業の収益力向上と DX 化投資で成長性が高まる

#### 【目標株価】

目標株価: 1,240 円

#### 【レーティング】

Strong Buy で  
レーティングを継続

#### 【業績予想】

2023/6 期 (C&A 予想)

売上高: 34,560 百万円、EBITDA: 1,882 百万円、  
営業利益: 1,565 百万円、経常利益: 1,394 百万円、当期純利益: 874 百万円

(8/22/2022 現在)

#### 【データ】

株価(8/22): 582 円、時価総額: 3,960 百万円

PER(23/6 期 C&A): 4.54 倍 PER(24/6 期 C&A): 4.00 倍

PBR(22/6 末): 1.06 倍、配当(23/6 会社): 20.0 円、配当利回り: 3.44%

#### 【テーマ・キーワード】

デザイナーズマンション、不動産DX、電子サイン、ブロックチェーン、クラウド

## 既存事業の収益力向上と DX 化投資で成長性が高まる

アンビション DX ホールディングス社(3300)は、デザイナーズマンションのプロパティマネジメント事業を主体に設立された不動産会社だが、開発・企画・仕入れ・仲介・販売・保険までをワンストップで出来る業態にあり、近年はいち早く DX (デジタルトランスフォーメーション) サービスと DX プロダクトの開発に取り組んできた。AI×RPA ツールのラクテック自動入力で物件情報入力の自動化などで実績を上げている。

2021 年 5 月 18 日にデジタル改革関連法が施行され、重要事項説明や書類手続きのオンライン化が可能となったが、2022 年 3 月にはブロックチェーン技術を活用した独自の電子サインシステムとして「AMBITION Sing」が本格稼働させている。同社は新ビジョン「DXによって不動産ビジネスを変革し、デジタルとリアルを融合した唯一の不動産デジタルプラットフォーマーになる」を掲げており、自社業務の効率化だけではなく業界のスタンダードとなるべく不動産 DX 化を推進、DX プロダクトの外販との相乗効果での収益拡大を図る戦略にある。

前 22/6 期決算はコロナ禍の影響もあり、プロパティマネジメントが増収減益となるも、新規部門として立ち上げたインキュベーションの収益貢献もあり、営業利益は 1,498 百万円、前年比 53.3%増と会社計画から上振れ着地となった。今期はインキュベーションでの収益を織り込まずとも、営業利益 1,509 百万円、前期比 0.6%増の計画であり、インキュベーションを除くと同 54.7%の大幅な増益を計画する。コロナによる行動規制の影響も無くなり、プロパティマネジメント、賃貸仲介、インベストメントの各事業で営業増益が見込まれる。

同社初となる中期経営計画を公表し、25/6 期には売上高 500 億円(22/6 期比年率 16.5%増)、営業利益 30 億円(同 26.0%増)を目標として掲げた。『既存事業の成長を軸に、新規事業へ積極的に挑戦する。』を基本方針に、M&A、アライアンス、ベンチャー投資を活用して事業拡大のペースを上げる。DX 投資により業務の収益拡大と生産性拡大を図るとともに、DX プロダクトの外部への販売を推進する。

株価は前期の好決算で持ち直し基調にあるが、23/6 期 C&A 予想 PER は 4.5 倍にとどまり、現在価値は高い利益成長ストーリーを反映していない。C&A Investment Research は目標株価を 24/12 期予想 PER8.5 倍の 1,240 円とする Strong Buy レーティングを継続とする。

## 【注目点】

### 注目点1) プロパティマネジメントの周辺業務の一括運営で高成長

同社は2007年9月に不動産賃貸物件の管理をするプロパティマネジメント（22/6期中間期末でサブリース物件が55.8%）事業を主体に設立された不動産会社である。

2014年9月に東証マザーズに上場してから前21/6期までに売上高は5.8倍、営業利益は5.4倍（年率27.1%）と高い成長率を示現している。

同社がターゲットとするのは都心のデザイナーズマンションの賃貸管理であるが、物件の開発・企画に至る自社仕入れルートを持ち、賃貸仲介店舗も持つことにより高い入居率を誇る。この高い入居率を安定的に実現していることで業界でも一目置かれる存在となっており、物件の管理依頼が多いことも貢献している。

プロパティマネジメント事業は安定した事業ではあるが、高い収益性をあげるまでではない。それを補うべく2011年に家賃保証の「ルーム ギャランティ」を設立し、12年には物件の開発・企画を行うインベスト事業を立ち上げ（現在は子会社ヴェリタス・インベストメントを主体に行う）、更に少額短期保険にも参入してきた。オーナー、入居者、不動産業者の三者間で行われる募集、契約、更新などの大方の業務をワンストップで出来ることが強みとなっている。不動産賃貸業務は間取図の取り込み、契約の際の重要事項説明、契約書、契約更新など様々な業務において書類のやり取り、押印、契約書の保管、その都度のアポイント取りや面談など時間と労力がかかる労働生産性が低い事業となっている。このような背景もあり国内には13万社という不動産業者が併存するのがリアル不動産業界となっている。

### 注目点2) 不動産事業のDX化によるリアルとデジタルの融合へ

以上が、同社の強みであり、高成長してきた背景でもあるが、この延長線上での将来像からは同社株への投資妙味は高いとは言い難い。

現在の株価は予想PERで5倍台の低いバリュエーションで取引されている。おそらく株式市場がまだ同社の過去の業態、実績のバイアスに強く影響されているからであろう。

現在同社はDX（デジタルトランスフォーメーション）に関する技術を活用した自社業務の効率化により収益向上を図っており、またそのDXに関する技術を広く業界に活用してもらうことで新たなプラットフォーム型のビジネスモデルを構築し始めている。

C&Aでは、これら両面からの成長ポテンシャルの高さをまだ十分に株式市場が理解できていないと考えている。

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

## 【ポイント】

ポイントは以下の5つである。

ポイント1) 前22/6期は、プロパティマネジメント以外は営業増益

ポイント2) 今23/6期は継続事業の営業利益は54.7%増の計画

ポイント3) 不動産DX化が本格稼働とDXサービスの強化

ポイント4) 中期経営計画では25/6期に営業利益2倍増を計画

ポイント5) 株価は短期、中長期的にも依然、割安な水準

## ポイント1) 前22/6期は、プロパティマネジメント以外は営業増益

前22/6期は営業利益1,498百万円、前期比53.3%増と7月19日の修正計画からも上振れ着地となった。プロパティマネジメントの営業利益は1,039百万円、前期比7.2%減と唯一の減益となった。

管理戸数は11.3%増となり、入居率は96.3%の高水準を維持したが、コロナ禍の影響もあり募集コストなどの先行コスト負担増となったことで営業減益となった。

一方で、賃貸仲介事業ではDXプロダクトの効果による販管費の抑制効果もあり、8.5%減収も営業36.3%増益となり、インベストメント事業でも減収営業増益となった。またDXプロダクト開発、少額保険事業などの入るその他の事業は赤字縮小となった。前期に新設したインキュベーションの営業利益524百万円の寄与もあり大幅な営業増益を達成している。

## ポイント2) 今23/6期は継続事業の営業利益は54.7%増の計画

今23/6期は売上高34,510百万円、前年同期比9.2%増、営業利益1,508百万円、同0.6%増と2桁増収も営業微増益を計画する。これはインキュベーションの収益を織り込んでいないためであり、インキュベーションを除いた継続事業の営業利益は前年比54.7%の大幅な増益の計画となる。その要因は、最大の収益部門であるプロパティマネジメントの増益転換が大きく寄与する。前期までは管理戸数を順調に拡大しているが、募集コストなどのコスト負担増があった。外人渡航規制の更なる緩和、国内でのコロナによる行動規制の排除などの外部環境の好転に加え、不動産DXの効果などの同社の実施してきた諸施策の効果が発現することを見込む。

都内の不動産市況は円安の進展で海外投資家には東京都心の物件の割安感が高まっている。同社のインベストメント事業では新築デザイナーズマンションの開発・販売は計画通り拡大傾向にあるが、中古のリノベーション物件を増加させることで外人投資家への対応も含め収益の拡大に注力す

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

る。これに連れて賃貸仲介ではシナジー効果が生まれるが、22年3月に会員制シェアオフィス会社との業務提携したことによるビジネスチャンスの拡大も寄与する。

その他の事業では『AMBITION Cloud』の構築を目指した不動産DXプロダクトの先行投資負担が続くが、ホテル事業のコスト削減効果や少額保険事業の収益拡大による営業損失(前期で213百万円の赤字)の大幅削減が見込まれる。

### ポイント3) 不動産DX化が本格稼働とDXサービスの強化

宅地建物取引業法(宅建業法)の改正法が、2022年5月18日に施行され、賃貸や売買といった不動産取引に必要な重要事項説明書などを電子化できるようになった。国土交通省の定めるガイドラインに基づき、書類に宅地建物取引士の押印も不要となり、重要事項説明や書類手続きのオンライン化が可能になるなど、これまで複雑だった不動産取引の数々の問題点が解消され、賃貸契約を全てオンラインで行うことが可能となった。

同社は不動産の次世代管理システム『AMBITION Cloud』の構築に取り組んでおり、2022年3月にブロックチェーン(分散型台帳)を活用した『AMBITION Sign』をリリースしている。23/6期から不動産DXの活用した業務の効率が本格的に寄与し始めることになろう。『AMBITION Cloud』は23/6上期中にフルに完成する予定であり、この運用実績を上げ不動産DXサービスの供給メーカーとしての基盤づくりにも注力していく構えだ。

同社は19/6期3Qから積極的なDX投資を始めたが、22年以降はシステムのブラッシュアップを図るための更なるITエンジニアの増強を予定する。システムの開発は本体とベトナムの子会社で行っているが、コロナ禍で採用決定も就任の遅れていたベトナム出身のエンジニアが加入、就業し始めたことは強力な戦力となるはずだ。また不動産DXシステムの外販に向けたIT販売部門の設立に向けても準備に入っている。この手の人材は売り手市場であり人材確保のハードルは厳しい状況にあるが、M&Aなども含め、今後2年以内にはIT販売部門を設立することを計画している模様だ。

### ポイント4) 中期経営計画では25/6期に営業利益2倍増を計画

会社は初めて中期経営計画を公表した。『DXによって不動産ビジネスを変革し、デジタルとリアルを融合した唯一の不動産デジタルプラットフォーマーになる。』をビジョンに掲げ、『既存事業の成長を軸に、新規事業へ積極的に挑戦する。』を基本方針として進める。M&A・アライアンス・ベンチャー投資を加速し非連続的な事業拡大を継続しつつ、DXプロダクトによる既存事業の生産性、収益性の向上を図ることでのオーガニックな利益成長と、デジタルプロダクトを外部へ販売を進めることでのシナジー効果による利益成長を押し上げる。合わせて、経営基盤、人材

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

採用体制、システム開発体制の強化を図り、ガバナンスの向上にも務める。

業績の目標として、24/6期に売上高390億円、営業利益22億円、経常利益20億円、純利益13億円を目指し、最終の25/6期には売上高500億円、営業利益30億円、経常利益27億円、純利益17億円を目標にする。今後3年間で売上高が1.58倍、年率16.8%成長となり、営業利益は2.0倍、同26.0%の成長を見込む。

C&Aでは決算フォロー取材を経て業績の見直しをしたが、今23/6期の営業利益は従来同様の1,565百万円、前年比4.5%増となるが会社計画からの上振れ予想となる。来24/3期の営業利益は18.5億円から20億円、前年比27.8%増に上方修正となり、中計の経過目標の24億円に近い数値となる。

### ポイント5) 株価は短期、中長期的にも依然、割安な水準

C&Aでは25/6期中期経営計画の目標営業利益30億円の達成のためには、今後のM&A戦略や不動産DXプロダクトの効果の発現度合いに大きく依存するため、今後2年の戦略実施の状況を見守る必要があると判断する。ただ、これまでの戦略の効果で来24/6期までの営業利益はインキュベーションの収益を見込まずとも20億円を見込める状況にあると判断する。インキュベーションの収益を加味すると中計の目標達成の可能性は高いともいえる。

こうした中で、株価は2020年11月16日の1,006円の戻り高値後の下落傾向は22年3月9日の466円の安値で歯止めがかかり、緩やかな上昇基調を取り戻している。現株価は今23/6期C&A予想ベースのPERで4.52倍の割安な水準にあり、中期的に2桁の利益成長が見込める銘柄のバリュエーションとは言い難い水準にある。目標株価は来24/6期C&A予想ベースのPER8.52倍、EV/EBITDA7.82倍の1,240円を継続し、株価は2倍超のアップサイドがあることから**ストロング Buy** レーティングを堅持する。

## 【カタリスト】

カタリストは以下の5つである。

カタリスト1) 外国人の訪日規制の更なる緩和

カタリスト2) 円安による国内不動産の割安感の増大

カタリスト3) デジタル改革関連法の施行でDXプロダクトの外販に弾み

カタリスト4) DXプロダクトの外販余地の高まり

カタリスト5) 金利上昇は低バリュエーションの株価にプラス

### カタリスト1) 外国人の訪日規制の更なる緩和

政府は外国人観光客の受け入れを2022年6月10日に再開することを決めていて、これを前に1万人に制限していた1日あたりの入国者数を緩和し、1日から2万人に倍増させている。これに合わせ空港での検疫も大幅に緩和され、感染リスクが最も低いとされたアメリカや韓国など98の国と地域の入国者は、抗原検査とワクチンの接種証明の提示が免除され、入国規制が大幅に緩和されている。同社が扱うデザイナーズマンションの品質、立地から留学生を含めた中国人の訪日数の回復は賃貸DXプロパティマネジメントの入居率の上昇にプラスに作用しよう。賃貸DX賃貸仲介の取り扱い件数の増加とのシナジーも期待できる。

### カタリスト2) 円安による国内不動産の割安感の増大

円安の伸展で国内不動産のドル建て価格が異例の水準まで低下している。日銀が金融緩和策を継続する方針を決めており、海外がインフレ加速で金利が上昇し、不動産の運用利回りの低下と相まってイールドスプレッドの縮小する状況と比べても日本の不動産の割安感が高まっている。同社は売買DXインベストメント事業で新規のデザイナーズマンションの設計、デザイン、販売やリノベーション物件の取り扱いをしているが、これらの販売活動には円安はプラスとなる。加えてその物件の賃貸管理契約をする賃貸DXプロパティマネジメント事業の収益にもプラスの相乗効果をもたらすことになろう。

### カタリスト3) デジタル改革関連法の施行でDXプロダクトの外販に弾み

宅地建物取引業法の改正法が2022年5月18日に施行され、重要事項説明書などを電子化できるようになった。同社では次世代管理システム『AMBITION Cloud』の契約進捗管理、修繕管理、

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

募集管理、債権管理、退去管理の各システムの開発が完了し、社内で運用を始めていた。2022年3月にブロックチェーン（分散型台帳）を活用した『AMBITION Sign』をリリースしていたところだ。来 23/6 期中には不動産 DX プロダクト一連のシステムがほぼ完成する予定。外販に向けた IT 販売部門の設立に向けての戦略にはこの法改正はフォローとなることは言うまでも無い。

#### カタリスト 4) DX プロダクトの外販余地の高まり

同社は来 23/6 期中には不動産 DX プロダクト一連のシステムがほぼ完成する予定であるが、IT 企業が作る不動産 DX プロダクトに対する業界内に不満ある模様であり、業務を熟知した同社の作るシステムの浸透を図る機が熟し始めている。

#### カタリスト 5) 金利上昇は低バリュエーション株にはプラス

金利の上昇は高 PER などのグロース銘柄の株価にはネガティブであるが、同社は業績回復から再拡大経路に入ったところであり、中期的に年率 2 桁の利益成長が見込める状況にある。ROE は 19.5% の高水準にも関わらず、今 23/6 期 C&A 予想ベースの PER は 4.5 倍と極めて割安な水準で取引されている。世界的なインフレ懸念による金利上昇は、潜在的な利益成長性があるにも関わらず低バリュエーションに陥っていた銘柄の株価にはフォローとなるはずだ。

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

## 【業績推移】

<業績推移 アンビションDXホールディングス(3300)> (単位：百万円、円、%)

	売上高	yoy	EBITDA	営業利益	yoy	経常利益	yoy	純利益	yoy	1株利益	1株配当	1株純資産
18/6期	23,278	59.7	1,312	1,141	292.1	1,017	278.8	611	311.0	90.27	16.5	279.10
19/6 1-2Q	13,436	-	669	558	-	484	-	262	-	38.51	0.0	300.73
19/6期	29,636	27.3	1,826	1,594	39.7	1,433	40.9	736	20.5	108.28	25.0	380.39
20/6 1-2Q	12,105	-9.9	104	-21	-	-95	-	-137	-	-20.17	0.0	335.48
20/6 3Q	7,659			460		434		252		37.13		
20/6期	27,414	-7.5	1,173	922	-42.2	818	-42.9	328	-55.5	48.15	7.6	570.88
21/6 1-2Q	16,440	35.8	604	479	-	431	-	197	-	28.96	0.0	532.42
21/6 3Q	7,243	-5.4	420	356	-22.6	321	-26.1	273	8.2	40.15		566.32
21/6期	30,529	11.4	1,232	978	6.1	898	9.8	595	81.6	87.45	13.6	564.05
22/6 1Q	6,783	-6.2	177	115	-54.9	99	-50.4	30	-70.1	4.42		516.51
22/6 1-2Q	14,538	-11.6	668	542	13.2	507	17.5	268	35.9	39.35	0.0	500.40
22/6 3Q	8,032	10.9	704	636	78.6	530	65.3	322	18.1	47.49		517.90
22/6期	31,607	3.5	1,758	1,498	53.2	1,355	50.9	826	38.8	121.42	19.0	548.25
23/6 1-2Q 会社	17,153	18.0		748	38.0	675	33.2	391	46.0	57.60	0.0	
23/6 会社	34,510	9.2	1,825	1,508	0.7	1,337	-1.3	838	1.5	123.24	20.0	
23/6 C&A 旧	31,260	-1.1	1,827	1,565	4.5	1,710	26.2	846	2.4	124.33	18.0	621.52
23/6 C&A 新	34,560	9.3	1,882	1,565	4.5	1,394	2.9	873	5.7	128.30	20.0	656.55
24/6 C&A 旧	32,350	3.5	2,112	1,850	18.2	2,000	17.0	990	17.0	145.50	20.0	747.02
24/6 C&A 新	36,550	5.8	2,320	2,000	27.8	2,000	43.5	990	13.4	145.50	24.0	778.05
25/6 中計	50,000			3,000		2,700		1,700		249.84		

(2022.8.22)

(出所) 会社データ、C&amp;A

## 【バリュエーション】

バリュエーション	2019年6月期		2020年6月期		2021年6月期		2022年6月期 (前期)		2023年6月期 (今期)		2024年6月期	
	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX
株価	1,005	1,986	712	1,837	402	1,370	466	636	582	1,240		1,240
株価純資産倍率 (PBR)	3.60	7.12	1.87	4.83	0.70	2.40	0.85	1.16	0.88	1.89		1.59
株価収益率 (PER)	11.13	22.00	6.58	16.97	8.35	28.45	3.84	5.24	4.52	9.66		8.52
配当利回り	1.64	0.83	3.51	1.36	1.89	0.55	4.08	2.99	3.45	1.61		1.94
EV/EBITDA	9.62	14.71	5.22	9.41	6.42	12.04	7.20	7.86	7.14	9.53		7.82
PCFR	8.71	17.21	5.00	12.90	4.72	16.09	2.89	3.94	4.36	9.33		9.32

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

## 【基本情報】

正式社名：(株) アンビション DX ホールディングス

URL：<https://am-bition.jp/>

英文社名：AMBITION DX HOLDINGS Co.,Ltd.

本社住所：〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-3-4-17 住友不動産原宿ビル18F

電話番号：03-6439-8901

設立年月日：2007年9月14日

代表取締役社長 清水 剛

常務取締役 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

顧問 吉村 宗一

資本金：379,780千円

発行済み株式数：6,804,400株

売買単位：100株

決算期：6月

上場市場名：東証グロース

従業員数：101人

平均年齢：34.6歳

## 【事業内容】

賃貸 DX プロパティマネジメント事業  
売買 DX インベスト事業  
賃貸 DX 賃貸仲介事業  
インキュベーション事業  
不動産 DX 事業  
海外システム事業  
少額短期保険事業

## 【セグメント情報】

5つの事業セグメントで構成され、【賃貸 DX】の売上比率が約6割を占める

### 1) 賃貸 DX プロパティマネジメント事業

- ・住居用不動産の転貸借（サブリース）事業と賃貸管理事業
- ・業務効率化を促進する次世代管理システム『AMBITION Cloud』の構築に注力

### 2) 売買 DX インベスト事業

- ・ヴェリタス・インベストメント（子会社）：自社開発の新築投資用ワンルームマンション販売を中心に展開
- ・インベスト部：多様なルートからの物件仕入れ力により、立地を重視した分譲マンションのリノベーション販売

### 3) 賃貸 DX 賃貸仲介事業

- ・同社の管理物件を中心に賃貸物件の仲介事業
- ・子会社アンビション・エージェンシー（『ルームピア』を運営）、及び同 VALOR（『バロー』を運営）にて、都内7店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計15店舗を展開
- ・当事業のリーシング力の高さがプロパティマネジメント事業における高入居率の維持に貢献

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

## 4) インキュベーション事業

- ・アンビション・ベンチャーズ（子会社）：当社グループと親和性の高い事業を行うベンチャー企業に投資
- ・資本業務提携にて投資先企業の支援を行い IPO 等により収益を得る事業

## 5) 不動産 DX その他事業

- ・不動産 DX 事業（リテックラース）
- ・海外システム事業（アンビションベトナム）
- ・少額短期保険事業（ホープ）

## 報告セグメントごとの売上高または利益または損失の金額に関する情報

2022年6月期（2021年7月1日～2022年6月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント					計	その他(注)	合計
	賃貸DX プロパティ マネジメント 事業	賃貸DX・賃 貸仲介事業	売買DX インベスト 事業	インキュベ ーション事 業				
売上高外部顧客への売上高	17,167,530	762,794	12,641,669	559,442	31,131,437	476,378	31,607,815	
セグメント間の内部売上高 又は振替高	21,493	203,495	—	—	224,989	17,292	242,281	
計	17,189,024	966,290	12,641,669	559,442	31,356,426	493,670	31,850,096	
セグメント利益又は損失(△)	1,039,286	99,649	1,570,418	524,242	3,233,597	△213,125	3,020,472	

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産DX事業（システム開発の海外子会社を含む）、少額短期保険事業、ホテル事業を表示しております。

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

## 【大株主の状況】

2021年12月31日現在			
氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
清水 剛	東京都目黒区	2,613,000	38.40
株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区上目黒1丁目26番1号	720,000	10.58
株式会社エアトリ	東京都港区愛宕2丁目5番1号	672,600	9.88
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	141,967	2.09
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9-7号)	114,400	1.68
川田 秀樹	東京都渋谷区	114,000	1.68
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	96,900	1.42
松井証券株式会社	東京都千代田区麴町1丁目4番地	65,000	0.96
株式会社鎌田トレーディング	東京都目黒区目黒本町6丁目8番11号	51,700	0.76
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	愛知県名古屋市中区錦1丁目10-20号	51,000	0.75
計	—	4,640,567	68.20

## 【沿革】

2007年9月

株式会社 AMBITION（現株式会社アンビション DX ホールディングス）設立（東京都渋谷区）

2007年11月

本社を東京都目黒区に移転

2007年12月

宅地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開始

渋谷店を開店し、賃貸仲介事業開始

2010年1月

株式会社ジョイント・コーポレーションより株式会社ジョイント・ルームピア（現株式会社アンビション・エージェンシー（道玄坂店・中目黒店・高田馬場店・早稲田店・相模大野店の計5店舗））をM&Aにより100%子会社化（社名を株式会社アンビション・ルームピア（現株式会社アンビション・エージェンシー）に変更）

2010年7月

宅地建物取引業者免許（国土交通大臣免許（1）第 8023 号）へ変更登録

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株式会社アンビション・ルームピア（現株式会社アンビション・エージェンシー）へ統合

2011年12月

家賃保証業を主な事業とする、株式会社ルームギャランティを設立

2012年2月

プライバシーマーク取得

2012年3月

本社を東京都渋谷区桜丘町に移転

2012年5月

インベスト事業開始

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

事務代行業として、AMBITION VIETNAM CO., LTD. を設立

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

2015年6月

神奈川県にて賃貸仲介店舗を展開する株式会社 VALOR（横浜店・日吉店・上大岡店・二俣川店・武蔵小杉店の計5店舗）を M&A により 100%子会社化

2015年11月

本社を東京都渋谷区神宮前に移転

2016年8月

不動産開発業として、共同出資により株式会社 ADAM を設立

2016年11月

少額短期保険業として、株式会社ホープ少額短期準備会社（現株式会社ホープ少額短期保険）を設立

2017年10月

投資用デザイナーズマンションの開発、売買、賃貸借、管理及び仲介を業とする株式会社ヴェリタス・インベストメントを M&A により 100%子会社化

2018年2月

株式会社 ADAM を吸収合併

2019年7月

学生向け賃貸物件仲介事業部門を独立させ株式会社アンビション・レントを設立

法人向け賃貸物件仲介事業部門を独立させ株式会社アンビション・パートナーを設立

RPA を活用した入力業務代行サービスを運営する事業会社として、株式会社 Re-Tech RaaS（リテックラース）を設立（RPA テクノロジーズ株式会社との合弁会社）

2020年5月

株式会社アンビション・エージェンシーを存続会社、株式会社アンビション・ルームピアを消滅会社とする吸収合併

2021年10月

「株式会社アンビション DX ホールディングス」に商号変更

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

9/6/2022

## 【主要な経営指標等の推移】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2018年6月	2019年6月	2020年6月	2021年6月	2022年6月
売上高 (千円)	23,278,396	29,636,707	27,414,058	30,529,613	31,607,815
経常利益 (千円)	1,017,276	1,433,054	817,916	897,767	1,355,413
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	611,697	736,758	327,607	595,074	826,168
包括利益 (千円)	609,047	734,497	1,463,485	5,064	307,441
純資産額 (千円)	1,902,051	2,602,149	3,897,471	3,852,323	3,744,316
総資産額 (千円)	14,590,915	13,659,209	15,219,081	17,648,653	17,036,770
1株当たり純資産額 (円)	279.10	380.39	570.88	564.05	548.25
1株当たり当期純利益金額 (円)	90.27	108.28	48.15	87.45	121.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	85.18	99.57	45.31	83.86	119.64
自己資本比率 (%)	13.0	18.9	25.5	21.7	21.9
自己資本利益率 (%)	38.6	32.8	10.1	15.4	21.8
株価収益率 (倍)	19.6	11.4	12.9	8.6	4.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,217,915	4,255,526	1,611,143	△1,243,130	4,102,249
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△3,256,391	△2,118,668	△1,549,594	△1,187,030	△1,064,162
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,423,323	△2,525,186	△316,541	3,076,497	△1,589,995
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,696,424	3,307,612	3,052,741	3,699,130	5,148,939
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	239 (65)	276 (53)	271 (52)	273 (63)	299 (73)

(注) 1. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2. 2018年4月26日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そのため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

### レーティング基準について

以下の定義に基づいてレーティングを付与しています。

#### Strong Buy

今後1年以内に株価がTOPIXを30%以上アウトパフォームすると予想する

#### Buy

今後1年以内に株価がTOPIXを10%以上アウトパフォームすると予想する

#### Neutral

今後1年以内に株価がTOPIXを中心に±10%未満の変動と予想する

#### Sell

今後1年以内に株価がTOPIXを10%以上アンダーパフォームすると予想する

### 留意事項

本資料は、情報提供のみを目的として各種のデータに基づき作成したもので、投資勧誘を目的としたものではありません。また、この資料に記載された情報の正確性および完全性を保証するものでもありません。この資料に記載された意見や予測は、資料作成時点の見通しであり、予告なしに変更することがあります。株価の変動や、発行会社の経営・財務状況の変化及びそれらに関する外部評価の変化等により、投資元本を割り込むことがありますので、投資に関する最終決定は、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。なお、C&A Investment Research. 及び、同関連会社の社員、役職員又はその家族はこの資料に掲載されている企業の証券を保有する可能性、取引する可能性があります。この資料の著作権はC&A Investment Research. に帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行わないようお願いいたします。