

【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 |

12/9/2022

Ver : 20221209-5

C&A

C&A Investment Research

## 【Update Report】

### 『アンビションクラウド構想』によるシナジー効果

#### 【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  
(12/05/2022 現在)

#### 【データ】

株価(12/7): 549 円、時価総額: 3,735 百万円  
PER(23/6 期 C&A): 4.28 倍 PER(24/6 期 C&A): 3.77 倍  
PBR(22/9 末): 1.02 倍、配当(23/6 会社): 20.0 円、配当利回り: 3.64%

#### 【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

## 『アンビションクラウド構想』によるシナジー効果

同社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く。総合的な不動産実務のノウハウを活用し、生産性の向上を目的としたブロックチェーンを活用した不動産の次世代管理クラウド『AMBITION Cloud』の構築に取り組んできた。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 Sign」を本格稼働させ、一連の業務をクラウド上で出来るプラットフォームが90%完成し、外部とのシステム連携に向けて動き出している。

23/6期1Qは売上高7,152百万円、前年同期比5.4%増、営業利益159百万円、同38.8%増と順調なスタートを切っている。主力のプロパティマネジメント事業が増益に転じており、インベストメント事業の売上が自社開発物件、リノベーション物件の仕入れ販売を含め下期に計上されることなどから下期向けても好収益が期待できる。同社のテリトリー面から外人の入国規制緩和の効果が入居者数の増加として表れており、中国のゼロコロナ政策の緩和により中国人の需要増にも期待が持てる状況にある。『AMBITION Cloud』の外販の効果も今下期から来期にかけて期待できる。

中期経営計画では24/6期に売上高390億円、営業利益23億円を目指し、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では今23/6期の営業利益は会社計画を上回る1,565百万円、前年比4.5%増と予想。来24/6期の営業利益は20億円、前年比27.8%増と中計の経過目標の23億円に近い予想となる。

株価は前回レポート時の582円(8/22)を下回っており、今23/6期C&A予想ベースのPERで4.28倍、24/6期C&A予想ベースのPERでは3.77倍と割安感が更に高まった状況にある。来24/6期C&A予想ベースのPER8.52倍、EV/EBITDA6.65倍から試算される目標株価1,240円を継続し、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。

## 【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

12/9/2022

## 【ポイント】

ポイントは以下の5つである。

ポイント1) 23/6期1Qは2桁増収増益と好調なスタート

ポイント2) 継続事業の営業利益は上期が2.95倍、通期54.8%増の計画

ポイント3) AMBITION Cloudは9割方が完成

ポイント4) 入居者むけDXアプリの充実

ポイント5) 中計では3年後の営業利益2倍へ

## ポイント1) 23/6期1Qは2桁増収増益と好調なスタート

23/6期1Qは売上高7,152百万円、前年同期比5.4%増、営業利益159百万円、同38.8%増と好調なスタートを切った。好調の背景は、①賃貸DXプロパティマネジメント事業の管理戸数が増加し、入居率も高水準であったことから売上高4,582百万円、前年同期比14.3%増、セグメント利益326百万円、同43.3%増となったこと、②その他の事業で不採算なホテル事業の解約や少額短期保険事業の収益貢献もあり売上高が115百万円、前年同期比12.9%増、セグメント損益が39百万円の損失も同30.8百万円の改善となったことが寄与している。

1Qの営業利益は上期計画748百万円に対する進捗率が21.3%、通期計画1,508百万円に対する進捗率が10.5%と低水準に見えるが、会社計画に対しては順調なスタートと切ったことになる。賃貸DX賃貸仲介では新卒の採用を増やしており、その戦力化が期末に向けて順次発現していくことになる。売買DXインベストメントでは子会社ヴェリタスが開発するワンルームマンションの販売やインベスト部門が仕入れる案件が下期に計上されるためである。

## ポイント2) 継続事業の営業利益は上期が2.95倍、通期54.8%増の計画

会社は期初の計画を据え置いている。23/6期1-2Qは売上高17,153百万円、前年同期比18.0%増、営業利益748百万円、同38.1%増の計画であり、23/6通期は売上高34,510百万円、前年比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。

前期からIPO関連企業への投資を行うインキュベーション事業を設けているが、今23/6期はこの利益を織り込んでいないため、インキュベーションを除く継続事業での営業利益の増益率は高まることになる。実際、1Qは売上計上が無く営業コスト403千円のみを計上となった。前22/6期2Qには288百万円のインキュベーションのセグメント利益を計上しており、今23/6期1-2Qのインキュベーションを除いた継続事業ベースでの増益率は2.95倍増の大幅増益の見込みとなる。また、前22/6通期ではインキュベーション事業でセグメント利益524百万円を計上し

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

ており、23/6期のインキュベーションを除いた継続事業の営業利益の増益率は前年比54.8%の大幅な増益の計画となる。

この様に、継続事業ベースでの営業増益率が高まっているのは、第一に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。前期までに管理戸数を順調に拡大しており、募集コストなどのコスト負担増を吸収しつつある。入国規制の緩和で外国人の契約も増加していることも寄与する。売買DXインベス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対応も含め収益の拡大に注力することも寄与する。不動産DXプロダクトを開発する子会社のリテッククラスの開発コスト先行が続く状態ではあるが収益性の改善が見込める状況になってきている。1Q決算にはその片鱗が伺える。

### ポイント3) AMBITION Cloudは9割方が完成

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。

同社は総合的な不動産実務のノウハウを活用し、生産性の向上を目的としたブロックチェーンを活用した不動産の次世代管理クラウド『AMBITION Cloud』の構築に取り組んできた。契約進捗管理、修繕管理、募集管理等、不動産賃貸管理業務に係る様々なシステムを開発しており、賃貸DXではAI×RPAツール『ラクテック』で入力業務削減が図られ、リモート接客・VR内見、電子契約を始めている。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』をリリースしたことで物件検索から契約、退去手続きまでをデータ連携が可能となっている。

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9割方が完成し、23/6期中に外部システムとの連携を始め、その結果が良好であれば同業者への販売を始める計画にある。

### ポイント4) 入居者むけDXアプリの充実

コンシューマー向けサービスのルムコンはユーザー数、契約数いずれも増加しているが、お客様が簡単に入居手続き時に専用サービスから鍵の受け渡しまで、スマホだけで円滑に申込を行うことができる入居者DXアプリ『AMBITION Me』を22年11月にリリースした。今後は更新・退

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

去・入居中連絡、インフラサービス(電気・ガス・水道)・保険等のスマートコントラクトまで展開して行く予定である。

不動産DXは自社の事務手続き、営業マン1人当たりの管理戸数の拡大など業務の効率化には寄与し始めているが、まだコスト先行となっており、不動産DXプロダクトの外販により業界に浸透するとプラットフォームとしての収益拡大だけではなく、同社への管理戸数の依頼や賃貸仲介事業のシナジーも期待できる。

『AMBITION Cloud』と『AMBITION Me』が本格稼働した将来の姿には期待が膨らんでくる。

## ポイント5) 中計では3年後の営業利益2倍へ

中期経営計画では『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ムになる』をビジョンに掲げ、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目指している。

業績の目標として、24/6期に売上高390億円、営業利益23億円、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では今23/6期の営業利益は会社計画を上回る1,565百万円、前年比4.5%増と予想。来24/6期の営業利益は20億円、前年比27.8%増と中計の経過目標の23億円に近い数値となると予想している。



## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

## 【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) 首都圏×ワンルームの強み

カタリスト2) 訪日規制の更なる緩和と中国のゼロコロナの緩和

カタリスト3) 円安による国内不動産の割安感の増大

カタリスト4) 契約更新サイクルと転貸差益

カタリスト5) 株価は短期、中長期的にも依然、割安

## カタリスト1) 首都圏×ワンルームの強み

同社のターゲット市場は首都圏(東京23区、神奈川、千葉、埼玉の一都三県)に集中しており、デザイン性だけでなく機能面でも優れたデザイナーズワンルームマンションをターゲットにしている。この地域は国内でも世帯数、単身者数が伸びを続けている成長可能性の残る市場である。加えて同地域は国際都市としての成長ポテンシャルをもち合わせており、同社がターゲットとする居住者は外国人も含まれる。

## カタリスト2) 訪日規制の更なる緩和と中国のゼロコロナの緩和

政府は外国人観光客の受け入れを2022年6月10日に再開し、1日あたりの入国者数を緩和し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。更に10月11日より、訪日外国人に対するビザ免除措置の再開、入国者上限が撤廃された。これまで外国人の新規入国に求めていた日本国内に所在する受入責任者による入国者健康確認システム(ERFS)の申請も不要になるなど、ワクチン接種などの一部制限は残るものの、水際規制の大幅な緩和が実施されている。

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外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、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。中国人の入国がゼロコロナ政策で回復していないが、足元でも外人入居者数は30%程度増加している。その中国もゼロコロナの規制を緩和する方向にあることは中国人留学生を含めた入居者の更なる拡大に期待が高まる。



## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

## カタリスト 3) 円安による国内不動産の割安感の増大

円安の進行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であり、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子会社のヴェリタスが新規のデザイナーズマンションの設計、デザイン、販売を、本体のインベスト部では中古のリノベーション物件の取り扱いをしている。新規の物件は土地の手当が2年分あるが販売戸数は横ばい基調が続く見通しであり、それに代わってインベスト部でのタワーマンションを含め仕入れを拡大しており、海外投資家への対応も強化される方向にある。

同社の場合、投資物件の販売は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る。

## カタリスト 4) 契約更新サイクルと転貸差益

賃貸 DX プロパティマネジメントでは22年9月末の自社管理物件数が24,085戸と前年同期比1,896戸の増、率にして8.5%の増加と順調に拡大している。自社で賃貸仲介店舗を持ち顧客向けの力の強さから同業他社からの委託が増加傾向にある。また入居率(新規受託を除く)が96.6%と前年同期の95.7%から上昇し更に高い水準となっているのも強みだ。

サブリース管理戸数は13,729戸、前年同期比1,475戸増、同12.0%増と管理物件の57%を占め、その伸びを上回るペースにある。賃貸契約は2年内外で契約更新となり、新規家賃が上昇し、サブリースの物件が増加すると転貸差益が生じる格好となる。管理物件の増加に伴い、契約更改案件も増加しており、サブリースの増加による転貸差益が出やすい状況になってきている。まさにストックビジネスによる安定収益源の拡大となる。

## カタリスト 5) 株価は短期、中長期的にも依然、割安

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、その後は500円前後で推移している。現株価は前回レポート時の582円(8/22)を下回っており、今23/6期C&A予想ベースのPERで4.28倍、24/6期C&A予想ベースのPERでは3.77倍と割安感が更に高まった状況にある。

中期的に2桁の利益成長が見込める企業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/EBITDA6.65倍の1,240円を継続する。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。

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

## 【業績推移】

&lt;業績推移 アンビションDXホールディングス(3300)&gt;

(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
<b>19/6 1-2Q</b>	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
<b>20/6 1-2Q</b>	12,105	-9.9	104	-21	-	-95	-	-137	-	-20.17	0.0	335.48
20/6期	27,414	-7.5	1,173	922	-42.2	818	-42.9	328	-55.5	48.15	7.6	570.88
<b>21/6 1-2Q</b>	16,440	35.8	604	479	-	431	-	197	-	28.96	0.0	532.42
<b>21/6 3Q</b>	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
<b>22/6 1Q</b>	6,783	-6.2	177	115	-54.9	99	-50.4	30	-70.1	4.42		516.51
<b>22/6 1-2Q</b>	14,538	-11.6	668	542	13.2	507	17.5	268	35.9	39.35	0.0	500.40
<b>22/6 3Q</b>	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
<b>23/6 1Q</b>	7,152	5.4	226	159	38.8	135	36.3	51	70.4	7.53		537.10
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	
<b>23/6 C&amp;A</b>	34,560	9.3	1,882	1,565	4.5	1,394	2.9	873	5.7	128.30	20.0	656.55
<b>24/6 C&amp;A</b>	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		

(2022.12.5)

(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	549	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	0.84	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	4.28	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	3.64	1.61		1.94
EV/EBITDA	9.62	14.71	5.22	9.41	6.42	12.04	7.20	7.86	5.76	8.26		6.65
PCFR	8.71	17.21	5.00	12.90	4.72	16.09	2.92	3.99	4.13	9.33		8.26

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

## 【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

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

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8店舗、埼玉県1店舗の計16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

## 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）

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

## 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

当第1四半期連結累計期間(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント					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	計		
売上高							
外部顧客への売上高	4,582,304	152,683	2,302,040	—	7,037,027	115,531	7,152,558
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6,139	40,861	—	—	47,001	6,161	53,162
計	4,588,444	193,544	2,302,040	—	7,084,028	121,692	7,205,721
セグメント利益又は損失(△)	326,178	△41,821	253,803	△403	537,756	△39,898	497,857

(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、少額短期保険事業、ホテル事業、海外システム事業、インキュベーション事業を表示しております。

## 【大株主の状況】

2022年6月30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
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	99,300	1.46
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	57,984	0.85
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	57,300	0.84
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2丁目4番2号	53,800	0.79
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番20号	51,000	0.75
上田 義輝	東京都品川区	41,200	0.61
計	—	4,480,184	65.84

## 【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

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

## アンビション DX ホールディングス

3300 グロース TSE GRT

12/9/2022

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&amp;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

12/9/2022

## 【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 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。