

## AMBITION(東 M:3300)

**バリュエーション判断**  
前回強気 ⇒ **強気**  
(2018.8.27)  
**目標株価**  
2,430 円 → **2,250 円**

説明会:2019年2月18日

担当 : 石飛 益徳

【連結】		(百万円、%、円:Q/四半期、会/会社計画、予/エース経済研予想、権利落ち修正後)									
決算期		売上高	伸率	営業利益	伸率	経常利益	伸率	当期利益	伸率	EPS	配当
2018/6	2Q	9,055	36	9	-	-35	-	-48	-	-	-
2019/6	2Q	13,436	48	557	-	483	-	262	-	38.5	-
2017/6		14,578	42	291	46	268	37	148	36	24.7	5.00
2018/6		23,278	60	1,141	292	1,017	279	611	313	90.3	16.50
2019/6	会	29,268	26	1,536	35	1,346	32	846	38	124.4	25.00
2019/6	予	29,300	26	1,550	36	1,350	33	850	39	125.0	25.00
2020/6	予	31,200	6	1,700	10	1,480	10	940	11	138.2	27.00

注. 2018年4月26日付で、株式分割1株→2株。

【売上構成】	19/6期第2Q	【PER】		【財務指標】		18/12末
プロパティマネジメント	49.3%	18/6	11.9	BPS	301円	株価(2/20終値) 1,078円
インベスト	47.0%	19/6予	8.6	純資産	2,049百万円	売買単位 100株
賃貸仲介・その他	3.7%	20/6予	7.8	総資産	13,622百万円	発行株数 6,804千株
				時価総額	7,335百万円	PBR 3.6倍

### <注目ポイント>

- ①不動産所有者から家賃保証で借り上げた物件を一般顧客に賃貸するプロパティマネジメント事業、同事業で管理する自社物件と他社が管理する物件を紹介する賃貸仲介事業(ルームピア、VALOR)、適正に評価されていない住居物件を取得、バリューアップ後に一次取得者や個人投資家に販売するインベスト事業(同社、ヴェリタス)で構成。
- ②2019年6月期第2四半期は、売上高134億36百万円(前年同期比+48%)、営業利益61倍の5億57百万円、経常利益4億83百万円(同+5億18百万円)、当期利益2億62百万円(同+3億10百万円)。公表計画を上回る大幅増収増益を達成した。
- ③会社側は第2四半期の上振れを受け、通期計画を売上高280億85百万円→292億68百万円、営業利益13億円→15億36百万円、経常利益10億88百万円→13億46百万円、当期利益6億48百万円→8億46百万円、期末配当も16.50円→25.00円に上方修正。
- ③エース経済研究所でも、今期予想を売上高281億円→293億円、営業利益13億15百万円→15億50百万円、経常利益11億10百万円→13億50百万円、当期利益6億60百万円→8億50百万円に見直し

### バリュエーション判断は強気を継続

金融機関の融資厳格化、相次ぐ不祥事等を受け、不動産投資商品を扱う企業に対する評価が大幅に低下し、同社株も大幅な調整を余儀なくされている。しかし、同社の事業基盤は着実に強化されており、現在の株価水準は売られ過ぎとみている。目標株価は、今期予想EPSに同社の過去1年間の平均PER18倍を掛けた2250円とする。現在の株価水準は目標株価を大幅に下回っており、バリュエーション判断は中長期投資を前提に強気を継続する。

本資料のご利用にあたり、お客様にご確認いただきたい事項を、本資料の最終ページに記載致しました。ご確認の程、お願い致します。

### 《アナリストによる宣言》

私、石飛 益徳は本調査資料に表明された見解が、対象企業と証券に対する私個人の見解を正確に反映していることをここに証明します。  
また、私は本調査資料で特定の見解を表明することに対する直接的または間接的な報酬は、過去、現在共に得ておらず、将来においても得ないことを証明します。

### 《利益相反に関する開示事項》

- エース証券株式会社(以下、エース証券)及びグループ会社は、本資料に掲載された企業の売買あるいは当企業に対し、引受、その他のサービスを提供する場合があります。
- 株式会社エース経済研究所(以下、ARI)は、エース証券との契約に基づき、エース証券への資料提供を一定期間、継続的に行うことに対し包括的な対価をエース証券から得ておりますが、本資料に対して個別に対価を得ているものではありません。  
また、銘柄選定も ARI 独自の判断で行っており、エース証券を含む第三者からの銘柄の指定は一切受けておりません。
- 執筆担当者、ARI と本資料の対象企業との間には、重大な利益相反の関係はありません。

### 金融商品取引法に基づく表示事項

#### ■本資料をお客様にご提供する金融商品取引業者名等

商号等： エース証券株式会社 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号  
加入協会： 日本証券業協会  
指定紛争解決機関： 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター

#### ■手数料等及びリスクについて

●株式の売買には、約定代金に対して最大 1.242%の手数料(約定代金が 100 万円以下の場合、最低手数料 2,700 円)(税込み)が必要となります。●株式は、株価の変動により、損失を生じるおそれがあります。●上場有価証券等書面の内容をよくお読みください。●外国株式は、為替相場の変動等により、損失を生じるおそれがあります。●非上場債券(国債、地方債、政府保証債、社債)を当社が相手方となりお買い付けいただく場合は、購入対価のみお支払いいただきます。●債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。●外国債券は、為替相場の変動等により損失を生じるおそれがあります。●商品毎(投信・外債含む)に手数料等及びリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書またはお客様向け資料をよくお読みください。

### エース証券及び ARI 免責事項等

- 当資料により株式・債券・その他金融商品(投信・外債含む)等の勧誘を行うことがあります。本資料で言及した銘柄や投資戦略は、投資に関するご経験や知識、財産の状況及び投資目的が異なるすべてのお客様に、一律に適合するとは限りません。また、株式・債券等の有価証券の投資には、「手数料等及びリスクについて」に記載のとおり、損失を生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- 本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて ARI が作成し、エース証券(以下、当社)がお客様にご提供いたしますが、当社及び ARI は、ARI が基にした情報及びそれに基づく要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更することがあります。
- 本資料を利用した結果、お客様に何らかの損害が発生したとしても、当社及び ARI は、何らの責任を負うものではありません。

※(著作権等)・・・本資料に関する一切の知的財産権は、原則として ARI に帰属します。  
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、本資料の無断転用、複製等を行わないようお願い致します。