

IPO銘柄 AMBITION (3300・マザーズ)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹証券
3300	100株	公募: 29.60万株 売出: 30.00万株 (OA2.00万株)	860円~960円 (10.3倍)	SBI証券



都心部でのサブリースなど不動産関連事業を柔軟に展開

■ 事業内容

プロパティマネジメント事業を軸に賃貸仲介事業、インベスト事業を手掛ける。プロパティマネジメント事業では、不動産オーナーから同社が不動産を一括で借り受け、それを第三者に転貸し、空室や滞納があった場合もオーナーに一定の賃料を支払うことで家賃収入を保証している。賃貸仲介事業、インベスト事業とのシナジー（相乗）効果を追求し、賃貸物件の借り換えから中古マンション販売へと、顧客の年代に応じたサービスを提供することで、息の長い関係を築くことを目指している。14年6月期の売上構成比はプロパティマネジメント事業が81.0%、賃貸仲介事業が10.5%、インベスト事業8.5%となっている。

■ 特徴

対象とする物件は東京23区を中心とした、グレードの高いデザイナーズマンションなど。主な対象は単身者、DINKS（子供を持たない共働き夫婦）で、フローリング、バス・トイレ別、広い収納といった顧客の要望の多い条件を満たす物件を数多くそろえている。また、敷金、礼金、保証金0円の「ALL ZERO PLAN」など柔軟な賃料プランを用意し、入居率の向上に注力。そのため、13年6月期実績で93.3%と、入居率は高水準を維持している。

アナリストコメント

■ 定量分析

15年6月期の連結経常利益は前期比31.1%増の2億4,100万円を計画する。地価上昇を背景とした不動産保有ニーズの高まりによって業績は順調に拡大する見通し。主力のプロパティマネジメント事業は管理戸数の増加と、高水準の入居率に支えられて好調に推移しそうだ。

■ 定性分析

不動産サブリースを手掛けるが、IPO（新規上場）マーケットにおける人気はそれほど高くない業種。ただ、案件数の増加とともにIPOへの関心は高まっており、需給妙味もあって事前の人気は高まっているようだ。類似企業に挙げられる日本管理センターの株価上昇も支援材料。

■ 需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は5.9億円。上位株主にベンチャーキャピタルがおらず公開株式以外の株券が流出しづらい構図であることから、需給面は非常に良好な状況。想定される公開価格が手掛けやすい価格帯であることもあり、多くの投資家を呼び込む展開となりそうだ。（小泉健太）

■ 類似企業

AMBITION(3300・マザーズ)	予想PER10.3倍 (仮条件上限)
日本管理センター (3276・東証1部)	予想PER19.5倍
シノケングループ (8909・JASDAQ)	予想PER7.5倍

■ 引受証券

SBI証券、SMBCフレンド証券、岩井コスモ証券、東洋証券、エイチ・エス証券、エース証券、極東証券、水戸証券

業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
13年6月期(実績)	3,932	22.0	50	10.4 倍	56	黒転	48.1	8.5
14年6月期(実績)	5,288	34.5	184	268.0	110	96.4	94.0	19.0
15年6月期(会社予想)	6,436	21.7	241	31.1	137	24.1	93.2	20.0

※ 14年5月に株式分割(1株→100株)を実施。13年6月期、14年6月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
12年6月期	800	719	141	40	120.3	19.7	—
13年6月期	12,000	892	198	40	168.4	22.2	33.3

※株式分割を12年12月(1株→15株)、14年5月に実施。12年6月期、13年6月期のBPSは遡及修正

大株主上位(上場前)

氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1 清水 剛	972,000	79.90
2 TSコーポレーション	180,000	14.80
3 AMBITION	22,500	1.85
4 鈴木 匠	9,000	0.74
4 福本 良平	9,000	0.74
6 JRD	7,500	0.62
7 石黒 有理	3,000	0.25
7 阿部 賢二	3,000	0.25
7 佐藤 陽子	3,000	0.25
7 大石 徹	3,000	0.25

経営陣

役職	氏名
取締役社長(代表取締役)	清水 剛
取締役 プロパティマネジメント部長	鈴木 匠
取締役 管理部長	鶴 英将
監査役(常勤)	長瀬 文雄
監査役	佐藤 美樹
監査役	河野 浩人

モーニングスターIPOレポートの読み方

特 徴

モーニングスター IPO（※1）レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、モーニングスターが位置する中立的な第三者としての立場から IPO に関する情報を提供いたします。ブックビルディング（※2）が始まる前にレポートを提供することにより、IPO への参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。モーニングスター IPO レポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間など IPO 日程のほか、モーニングスターの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

※1 IPO (Initial Public Offering)：新規株式公開。

※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げて PER を併記いたします。PER の水準は初値の参考指標として有効です。

本資料のご留意事項

- ・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の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。
- ・本資料は、SBI証券が、モーニングスター株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。
- ・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はモーニングスター株式会社並びに Morningstar.inc に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

手数料およびリスク等について

国内株式取引の手数料

- ・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により異なることから記載しておりません）。詳しくは、SBI証券WEBサイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

国内株式取引のリスク情報について

- ・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- ・信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。
- ・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

留意点

- ・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
- ・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はSBI証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社 SBI証券 金融商品取引業者
登録番号：関東財務局長（金商）第 44 号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会