

【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

CP&X Investment Research  
主席シニアアナリスト

Senior Analyst

黒澤 真

Makoto Kurosawa

| Date of Issue |

12/16/2024

Ver : 20241216-1

CP&X

CP&X Investment Research

## 【Update Report】

## 不動産のDX化+レバレッジ戦略で成長力加速

## 【目標株価】

目標株価：2,780円→3,850円

## 【レーティング】

Strong Buy レーティングを継続

## 【業績予想】

2025/6期（CP&amp;X予想）

売上高：53,300百万円、EBITDA：4,440百万円、  
営業利益：4,030百万円、経常利益：3,580百万円、当期純利益：2,500百万円  
(12/05/2024現在)

## 【データ】

株価（12/10）：2,262円

時価総額：15,783百万円

PER（25/6期CP&amp;X）：6.29倍 PER（26/6期CP&amp;X）：5.86倍

PBR（24/9末）：2.30倍

配当（24/6会社）：105.0円（うち50円は記念配当） 配当利回り：4.64%

## 【テーマ・キーワード】

プロパティマネジメント、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、ゲームマンション、NFT

## 不動産の DX 化 + レバレッジ戦略で成長力加速

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であり、開発・企画・仕入れ・仲介・販売・付帯設備の手続き、保険までをワンストップでできる業態にあるが、23年4月に電気、ガスやウォーターサーバー等の日常生活に関する商品、蓄電池・太陽光・エコキュートなどの住宅環境設備に関する商品などを提供する DRAFT 社を買収しワンストップによるサービスを強化、24年2月には内装・原状回復の工事専門業者であるフレンドワークス社を買収し、不動産関連事業の基盤強化を図っている。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いる。また自社ディベロッパー機能による高品質なデザイナーズマンションの開発機能に加え、タワーマンションなどの買取再販でも調達ネットワークと自社のリノベーション機能を活用し、収益性の高い取引ができる特徴を持つ。同社の中心エリアは東京 23 区内外の都心であり、現状のターゲットは単身者や外国人就労者が多く、ライフサイクルの中での借り換えから新規物件の購入まで、お客様への満足度を長期に亘り提供することで収益機会の拡大を目指している。この基本方針に変わりはないが、これまでの知見を活かしプロパティマネジメントの管理物件やマンションの買取再販のテリトリーを関西圏などに拡大を図る方向でレバレッジを活かした成長戦略を取り入れ始めており、中長期的な成長性が高まっている。

ビジネスモデルの最終目標は、DX プロダクトやデジタル技術を加えることで他にはない不動産デジタルプラットフォームの構築することである。お客様とのタッチポイントとして繋がり続ける「LTV（顧客生涯価値）の最大化」を目指すロイヤリティプログラムが着実に進展しており、DX プロダクトは既にスマートフォン、パソコンでの対応だけでなく、NFT、ChatGPT といった先端デジタル技術をも組み込んだ、正に異次元の不動産プラットフォームの構築を目指しており、不動産業態の中での高い成長性とそのポテンシャルが期待できる会社であろう。

同社の収益はプロパティマネジメント事業による安定したストック型ビジネスの上に、賃貸仲介事業、インベスト事業のフロー収益で構成され、景気循環や不動産市況の変動に対してのリスクを吸収、緩和できる特徴がある。業績は 21/6 期から営業増益基調にあり、前 24/6 期の業績は会社計画を大幅に上回る営業利益 2,726 百万円、前年比 70.0%増となり、中期経営計画における 26/6 期の目標営業利益を 30 億円から 42.5 億円に引き上げている。今 25/6 期 1Q も、分譲マンションの引き渡し集中したことも手伝って我々の想定を上回る好業績となった。同社は 26/6 通期見通しを据え置いているが、CP&X では業績モデルのアップデートをした結果、27/6 期までの各期の業績予想を上方修正、中期経営計画の営業利益の目標を超過達成ベースにあるとの予想となる。27/6 期の営業利益は 53.7 億円と今後 3 年間の年率成長性を従来の 18.8%から 25.3%に上方修正する。

株価は 24/6 期の好決算を受け 8 月 13 日以降は上昇基調にあり、11 月 29 日の今 25/6 期 1Q の好決算を受け年初来高値 2,410 円まで上昇。CP&X では業績予想の上方へ見直しに伴い目標株価も 3,850 円に引き上げ、ストロング 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事業の収益性が更に向上

25/6 期 1Q の賃貸 DX プロパティマネジメント事業は売上高 5,038 百万円、前年同期比 2.7%増もセグメント利益が 492 百万円、同 25.3%増となり、セグメント利益率は 9.77%と前期実績で 3.61 倍上昇の 9.65%となっていたがそこから更に向上している。管理戸数が前年同期比 1,214 戸増加する中で入居率が 98.2%と業界平均の 89.4%を大きく上回る高水準にあり、ブロックチェーンを活用した次世代の不動産管理クラウド

『AMBITION Cloud』の構築の進展による業務の効率化、買収したフレンドワークス社の内装事業も貢献し始めている。

### 注目点 2：インベスト事業での分譲と買取再販の相乗効果

売買 DX インベスト事業の収益がレバレッジ効果をもたらし、テリトリーの拡大で分譲事業と買取再販の両輪による収益拡大基調にあり、業績の大きな牽引役になってきている。売買 DX インベスト事業は本体で行う買取再販事業と子会社ヴェリタスの新築デザイナーズマンション事業で構成され、東京のマンション市況の上昇とそれに伴う外国人投資家の増加の恩恵を享受している。24/6 期は売上高 19,627 百万円、前年比 2.3%増もセグメント利益は 2,709 百万円、同 45.6%増となり第一の収益柱となっている。

今 25/6 期 1Q も売上高 9,499 百万円、前年同期比 434.5%増、セグメント利益は 1,696 百万円と、前年同期の 58 百万円の損失から大幅な増収増益となった。今 1Q はヴェリタスの分譲マンションの受け渡し集中（前期 1Q は 2Q 以降に期ずれ）したことの影響が大きく、インベスト部の買取再販が仕入れこそ順調も決済が 2Q 以降になる端境期であったが、ヴェリタスとインベスト部の収益が相互補完関係で高水準の利益を生み出せるようになっている。

### 注目点 3：その他事業が黒字転換

その他事業は不動産 DX システムの開発コスト負担増が続いているが、少額短期保険を扱う HOPE 社の収益がアライアンスによる契約件数拡大もあり収益貢献度が年々高まっている。M&A により取得した、賃貸物件でのライフライン事業を行う DRAFT 社は賃貸 DX 事業とのシナジーに加え、外部案件獲得の増加もあり、収益貢献し始めている。25/6 期 1Q のその他事業は売上高 322 百万円、前年同期比 26.1%増となり、セグメント損益も 15 百万円の損失から 11 百万円の黒字に転換している。

残る不採算事業は賃貸 DX 賃貸仲介事業だけとなる。賃貸仲介事業は DX プロダクト「ラクテック」の活用で契約数は増加傾向にあり、プロパティマネジメント事業の入居率向上にも貢献しているが、25/6 期 1Q は売上高 177 百万円、前年同期比 9.0%増、セグメント損益 53 百万円の損失となった。不需要期であるが損失の拡大は 1 百万円の小幅にとどめており、DX 化の推進、構造改善の効果が出始めていることが窺える。

## 注目点 4：今期業績は上振れ基調

同社は 25/6 期 1Q の営業利益の期初通期計画に対する進捗率が 45.2% の高水準となったが、25/6 通期の業績計画を据え置いている。1Q はヴェリタスの新規分譲マンションの引き渡し件数が 1Q に集中し、年度計画を達成してしまっており、2Q 以降の収益貢献が無いとのコンサバな計画にあることが大きい。その一方で、インベスト事業では 1Q に買取再販の販売戸数が前年同期比で減少したものの仕入れは順調であり、2Q 以降尻上りに収益貢献が高まるとみられる。プロパティマネジメント事業では M&A による契約件数増加や賃料改定の効果で 2Q 以降の収益の更なる改善が見込まれる。賃貸仲介事業は 3 月の繁忙期には十分な収益貢献が見込め、年度のセグメント利益は前期の 13 百万円の黒字からの更なる増益が見込まれる。インキュベーション事業は 1Q には収益貢献する案件が無かったが、年度内には何らかの案件が出て来る可能性が高い。

以上の様な点を踏まえ、CP&X では業績予想を見直した結果、今 25/6 期の営業利益は 4,030 百万円、前年比 47.8% 増となり、会社計画から 14% 強の上振れとの予想になる。

## 注目点 5：中期経営計画の目標値を上回る収益拡大、来期の減配はない

同社は 24/6 期が好決算となり、今 25/6 期の営業利益 30 億円という中計目標を 1 年前倒しで達成したことから、26/6 期を最終とする中期経営計画の目標を売上高で 500 億円から 641.44 億円に、営業利益を 30 億円から 42.5 億円に上方修正していた、25/6 期 1Q の状況を踏まえると再上方修正の公算が高い状況にあると推察できる。同社はプロパティマネジメントとインベストの 2 事業の収益基盤が強固となりオーガニックな利益成長性が高まり、不動産 DX の活用による生産性向上と M&A によるシナジーから収益拡大を図る戦略にあったが、同社の想定以上の成果が出始めている感がある。これまでの戦略の有効性を確信し、新たな M&A による非連続な収益拡大の余地も高まり、関西圏へのテリトリー拡大と借入れを活用したレバレッジで成長性を高める方向にある。

CP&X では来 26/6 期の営業利益を 4,570 百万円、今期予想比 13.4% 増に上方修正し、会社中期計画の目標営業利益 4,250 百万円を達成する可能性が高いとの見方とした。この結果、来 26/6 期の配当も今期の記念配 50 円を普通配当として継続する格好で、年 105 円を継続すると予想する。配当性向が 30% 未満であり無理のない格好での増配の可能性もあり得よう。

## アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/16/2024

## 【カタリスト】

## カタリスト 1：不動産 DX での相乗効果

不動産 DX プロダクトではポートフォリオマネジメントで活用する次世代管理システム『AMBITION Cloud』の構築により、営業社員 1 人当たり管理戸数の増加に加え、賃貸 DX 賃貸仲介事業ではリモート接客強化や DX 施策が 1 店舗当たり利益率の向上に寄与し始めている。23 年 3 月から「AMBITION Sign」による賃貸契約や保証契約の電子手続化が進むなど不動産 DX の社内での効率化、収益性向上への成果が着実に表れ始めている。中期的には「AMBITION Me」による賃借者募集への活用の成果が期待できる。直近では「AMBITION Cloud」の退去管理システムと債権管理システムの API 連携を行うことで、以前行っていた RPA 連携から更に迅速化して、複雑な処理を基幹システムと連携することなく、請求業務までを一気通貫でシームレスに連携することを実現している。

賃貸 DX 賃貸仲介事業では開発の初期段階から 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に活用しているが、まだ十分な成果を上げているとは言えない。それでも将来を見据え、お部屋探しユーザーとコンシェルジュ（不動産仲介営業）をつなぐマッチングアプリ「ルームコン」を立ち上げている。売買 DX 領域におけるサービスやシステムも企画開発中であり、不動産 DX プロダクトはあらゆる不動産業務の DX 化に向けて着実に進んでいる。

## カタリスト 2：マンションの賃料アップ、インバウンド、レバレッジのトリプル効果

東京都心のマンション市況は頭打ち感があるが、同社の買取再販部門は多方面の情報ネットワークを持つ強みから優良物件の調達力も高く、自社内にリノベーションを行う機能を持つ強みを活かし、高水準かつ安定した収益を上げられる体制にある。ヴェリタスによるデザイナーズマンションのディベロッパー事業は分譲用地の手当てが厳しくなっていることに加え、マンション建設資材のコスト高も考慮し、当面は無理に案件を増やさない戦略に出ている。業績の好調を背景に金融機関からの借入枠の拡大が可能となり、買取再販にレバレッジをかけることでインベスト事業の収益拡大が可能となろう。

東京都心のマンション市況高騰の恩恵はあるが、タワーマンションなど高額物件の取り扱いを増やしており、その成長には海外投資家を取り込める強みもある。都心のマンション価格の上昇ペースは鈍りつつあるが、坪単価で見ればまだ海外主要都市と比べ割安であり、海外投資家への億ション販売による収益拡大の余地はまだ大きいと言えよう。

プロパティマネジメント事業は関西圏に拡大し始めている。関西圏での管理戸数も順調に拡大し始めており、この事業展開を通じて開発・企画・仕入れ・仲介・販売・保険、ライフラインなど周辺領域でのシナジーを狙うことは言うまでもないが、M&A による買取再販、開発・分譲のディベロッパー事業の拡大も狙っている。

## アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/16/2024

**カタリスト 3：ブロックチェーンに NFT、トークン、AI と先端技術の逸早い採用**

同社は総合的な不動産実務のノウハウ・ブロックチェーンを活用し、生産性の向上を目的とする次世代の不動産管理クラウド『AMBITION Cloud』の構築により、不動産業務と DX 推進を一気通貫で行える。この更なる進化系として「NFT ゲームマンション」の入居募集を開始するなど先進的な取り組みも始まった。お客様とのタッチポイントとして繋がり続けるロイヤリティプログラムが着実に進展しており、入居者、不動産業者、NFT ゲームギルドのそれぞれがスマートフォンや PC を経由したネットワークで結ばれる新次元、異次元の不動産業態の構築が始まっている。不動産 DX への AI 技術の活用では ChatGPT の活用を始め、効率的な教育とロープレサポートの実現を目指している。大規模言語モデルを用いて DX を推進するギブリー社と共同でのサービス／プロダクト開発に向けた研究を 2023 年 5 月より開始、大規模言語モデル×不動産 DX の構築にも取り組んでいる。

今後の課題としては、当初から念願としている不動産 DX プロダクトの外販をいつ開始できるかが鍵であり、それが可能になれば同社への評価も一段と高まることになろう。

**カタリスト 4：金利の上昇もレバレッジ効果で相殺可能な財務基盤**

日銀による「金利のある世界」への政策回帰は不動産市況にはマイナスとなるのは言うまでもないが、日銀の引き締めペースは緩慢となり、引き上げ水準も限定的になろう。同社の前 24/6 期末の有利子負債残高は 16,079 億円と前年比 4,091 百万円の増加となった。買取再販を中心に単価上昇もありレバレッジをかけた結果とみられるが、D/E（有利子負債/純資産）レシオは 2.61 倍、前年比微増と健全さは維持されている。CP&X では今期以降も毎年このペースでレバレッジをかけることを想定し業績モデルを作成しているが、買取再販の回転率が 6 ヶ月以下にありこれまで同様の利ザヤを確保できれば、調達金利 1%の上昇によるコストアップは 2 億円以下となり業績と財務の両面を毀損するリスクは限定的になろう。

**カタリスト 5：成長性の上振れに追いつかない株価**

CP&X では業績予想を上方修正し、来期の配当も年 105 円を維持できるとの見方に変更した。27/6 期までの営業利益の成長性は従来の年率 18.8%から 25.3%に高まったとの予想になる。

株価は好決算を受け 24 年 9 月 2 日に 1,880 円まで急騰し、今 25/6 期 1Q の好決算を受け 11 月 29 日には 2,410 円の年初来高値を付けている。それでも現株価は会社予想 PER7 倍弱、予想配当利回り 4.6%前後の割安なバリエーションにあり、CP&X 26/6 期予想の ROE が 25%台の高水準になる銘柄としても割安感は解消されていない。

CP&X では過去 5 年間のバリュエーションの推移、27/6 期までの業績モデルをベースに目標株価を 2,780 円から 3,850 円に引き上げ、ストロング Buy レーティングを継続する。有利子負債の上昇は EV/EBITDA を押し上げることになり、目標株価の 26/6 期 CP&X 予想ベースのバリュエーションは PER9.99 倍、EV/EBITDA9.45 倍となるが、過去 5 年間の株価高値時の EV/EBITDA の平均値が 8.19 倍であり、利益成長性、ROE の高さを考慮すると無理のないバリュエーションとなる。

## アンビションDXホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/16/2024

## 【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
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 1Q	7,152	5.4	226	159	38.8	135	36.3	51	70.4	7.53		537.10
23/6 1-2Q	17,206	18.4	929	795	46.7	740	46.1	423	58.0	62.27	0.0	587.45
23/6 3Q	10,690	33.1	806	730	14.8	711	34.1	489	51.7	71.85		659.46
23/6期	36,239	14.7	1,901	1,603	7.0	1,482	9.4	961	16.3	141.22	22.0	667.24
24/6 1Q	7,100	-0.7	-95	-185	-	-234	-	-181	-	-26.46		619.37
24/6 1-2Q	19,144	11.3	1,172	990	24.5	890	20.3	535	26.5	77.87	0.0	725.93
24/6 3Q	10,382	-2.9	1,051	954	30.7	908	27.7	560	14.5	81.51		805.76
24/6期	42,065	16.0	3,119	2,726	70.0	2,507	69.1	1,638	70.4	238.28	37.0	881.93
25/6 1Q	15,038	2,018.0	1,693	1,594	-	1,510	-	947	-	136.31		980.18
25/6 会社(予)	53,294	26.7	3,101	3,526	29.3	3,101	23.7	2,279	39.1	327.86	105.0	
25/6 CP&X(旧)	48,130	14.4	4,010	3,600	32.1	3,150	25.6	2,300	40.4	330.83	105.0	1,107.76
25/6 CP&X(新)	53,300	26.7	4,440	4,030	47.8	3,580	42.8	2,500	52.6	359.56	105.0	1,234.74
26/6 CP&X(旧)	52,750	9.6	4,460	4,040	12.2	3,600	14.3	2,550	10.9	366.90	65.0	1,409.66
26/6 CP&X(新)	61,500	15.4	4,990	4,570	13.4	4,120	15.1	2,680	7.2	385.45	105.0	1,515.19
27/6 CP&X(新)	69,400	12.8	5,800	5,370	17.5	4,920	19.4	3,050	13.8	438.66	120.0	1,833.95
26/6 中計(新)	64,114			4,250		3,730		2,735				

(2024.12.5)

(出所) 会社データ、CP&amp;X

## 【バリュエーション】

アンビションDXホールディングス(3300)

バリュエーション	2020年6月期		2021年6月期		2022年6月期		2023年6月期		2024年6月期		2025年6月期		2026年6月期		2027年7月期	
	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX
株価	402	1370	564	1010	466	636	505	943	780	1,070	2,262	3,850		3,850		3,850
株価純資産倍率 (PBR)	0.70	2.40	1.00	1.79	0.85	1.16	0.76	1.41	0.88	1.21	1.83	3.12		2.54		2.10
株価収益率 (PER)	8.35	28.45	6.45	11.55	3.84	5.24	3.58	6.68	3.27	4.49	6.29	10.71		9.99		8.78
配当利回り	1.89	0.55	2.41	1.35	4.08	2.99	4.36	2.33	4.74	3.46	4.64	2.73		2.73		3.12
EV/EBITDA	6.42	12.04	9.82	11.49	4.23	4.89	5.15	6.72	5.19	5.84	7.61	10.37		9.45		8.53
PCFR	4.72	16.09	4.52	8.10	2.92	3.99	2.73	5.10	2.63	3.61	5.40	9.20		8.63		8.61

(注) 25/6期のMin欄の株価は現状のバリュエーション比較のため直近値を掲載している。



## アンビションDXホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/16/2024

## 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、CP&X 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 CP&X 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。