

【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 |

03/12/2025

Ver : 20250312-1

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：3,850 円

【レーティング】

Strong Buy で
レーティングを継続

【業績予想】

2025/6 期 (CP&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

(2/21/2025 現在)

【データ】

株価 (2/21)：1,941 円

時価総額：13,585 百万円

PER (25/6 期 CP&X)：5.43 倍 PER (26/6 期 CP&X)：5.06 倍

PBR (24/12 末)：1.96 倍

配当 (25/6 会社)：105.0 円 (うち 50 円は記念配当) 配当利回り：5.41%

【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として、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出来る業態にあり、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 社を買収してワンストップによるサービスを強化し、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て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、お客様の満足度を長期にわた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事業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へと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を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、チャット GPT 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よるリスクを吸収、緩和できる特徴がある。業績は 21/6 期以降、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 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 中間期もプロパティマネジメント事業とインベスト事業を中心に収益を拡大、営業利益は 1,806 百万円、前年同期比 82.4%増と上半期としての史上最高益を更新している。好業績の背景には単に不動産市況の好環境に支えられただけでなく、DX 化による生産性、収益性の向上による貢献度合いが高まったという要因がある。

同社は 26/6 通期見通しを据え置いているが、CP&X では会社計画の超過達成の予想を継続し、27/6 期には営業利益 53.7 億円と今後 3 年間は年率 25.3%の高成長が見込まれるとの従来予想に変わりはない。

株価は 25/6 期 1Q の好決算を受け 24 年 12 月 27 日に 2,460 円の高値を記録したが、中間期の好決算発表後は 2Q の営業利益がマンションの引き渡し時期の関係で 1Q 比大幅な減益となったことだけで軟調な展開にある。CP&X では今 25/6 期の業績は上方修正の公算が高く、中期的にも中計を上回るペースにあるとの予想に変わりはない。バリュエーション面の割安感もあり目標株価 3,850 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事業は管理戸数増加も収益性が向上する強み

25/6 中間期の賃貸 DX プロパティマネジメント事業のセグメント利益は 1,010 百万円、前年同期比 21.2%増となった。大阪・名古屋地区の物件が寄与し始め管理戸数は 26,763 戸、前年同期比 1,241 戸増、4.9%増と拡大基調を維持し、家電サブスク賃貸の新規対応も寄与し始めている。入居率は 97.1%と業界平均 89.9%を大きく上回る水準を維持している。

セグメント利益率は 1Q に 9.77%と前期実績 9.65%から向上しており、2Q では 9.81%と更に高まっている。業界ではプロパティマネジメント事業の管理戸数の増加はコスト負担増となり収益性が下がる傾向にあり 8%程度が限界とされる中で、AMBITION Cloud の活用による効率化や買収したフレンドワークス社の内装事業による付帯事業とのシナジーなどの戦略が奏功している。

注目点2：分譲と買取再販とも下期に向け案件豊富

売買 DX インベスト事業がレバレッジとテリトリー拡大の効果で分譲と買取再販の両輪によって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。25/6 期は売上高 13,785 百万円、前年比 63.6%増、セグメント利益は 2,013 百万円、同 67.7%増となり、セグメント利益全体の 68.8%を占めるまでになっている。

今 25/6 期 2Q は売上高が 4,285 百万円、1Q 比 54.9%減、セグメント利益が 316 百万円、同 81.4%減と失速しているように見えるが、ヴェリタスの分譲マンションの受け渡しが 1Q に集中（前期 1Q は 2Q 以降に期ずれ）した反動で、2Q 端境期となったためだ。インベスト部の買取再販は富裕層や海外投資家向けの都心の高額物件販売が順調であり、下期に向けての収益物件は確保されている。インベスト部の買取再販は仕入れから販売までのリードタイムが 6 ヶ月程度であり、今下期、来上期分の一部の仕入れまで完了している。またヴェリタスは今下期には無理をしない方針であり、上期の 175 戸には届かないものの高水準を維持する模様だ。よって、インベスト部の 25/6 通期の収益は上期と下期に大きな段差が生じるリスクは限定的となろう。

注目点3：3Q が季節的に繁忙期

不動産業界全体のことであるが、転勤・異動、進学と 1 月～3 月が需要のピークとなり、同社は 6 月決算のため 3Q が収益のピークとなる。プロパティマネジメント事業は契約更新や賃貸者の入れ替え時に賃料などの条件改定を行い、これを境に収益性が高まることになる。また、同社は賃貸仲介店舗を構え、プロパティマネジメント事業の管理物件への契約貢献や一般物件の斡旋仲介による手数料収入の増加も見込まれる。加えて 24 年 10 月からは、お部屋探しの LINE サービスで AI ソリューションを搭載するなど不動産 DX プロダクトの貢献も高まりつつある。賃貸仲介事業は 25/6 中間期は売上高 389 百万円、前年同期比 8.2%増となるも、セグメント損益は 63 百万円の赤字だが前年同期比では 7 百万円の赤字縮小となっている。人員増強の先行コスト負担もあるが季節的な要因も大きく、下期のセグメント利益は改善傾向になる可能性が高く、年度ベースでもセグメント利益の黒字化（24/6 期のセグメント利益は 13.6 百万円の黒字）、増益となる可能性が高いとみられる。

注目点 4：信用度の高まりでレバレッジの余地はまだ大きい

収益拡大によって信用度が高まり金融機関からの借り入れ枠が前 24/6 期から拡大している。有利子負債残高は 25/6 中間期末（24 年 12 月末）で 196 億円強と前 24/6 期末比で 36 億円弱増加している。インベスト事業の地価や調達物件単価の上昇に伴う資金需要とレバレッジの引き上げによって増加となっている。25/6 中間期の支払利息は 139 百万円と 1 年前の 77.7 百万円から増加している。有利子負債残高の増加に加え、調達金利の上昇（年率 1.4%程度と推察される）によるものであることは言うまでもないが、現時点のインタレストカバレッジレシオである（（営業利益+受取利息+配当金）÷支払利息+割引料）からは健全性が担保されている。D/E レシオ（有利子負債残高/株主資本）の健全性を保ちながら、借入金利が 3%程度に上昇するとの前提に立っても、上記のような事業の特性を考慮すると借入枠の拡大余地がまだある。

資金用途はインベスト事業が多くを占めているが、買取再販のリードタイムは 6 ヶ月であり、自社内でのリノベーションによる付加価値も加えるビジネスモデルであることから、金利上昇過程でレバレッジを掛けてもリスクは限定的となる。リスクの多くは子会社ヴェリタスの投資用デザイナーズマンションの土地手当て、建設コストの上昇によるものだが、今 25/6 下期以降はリスク回避的な戦略を採り始めている。

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

CP&X では以上のような状況から今 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%強の上振れ予想を継続する。同社は 24/6 期の好決算を受け今 25/6 期には営業利益 30 億円の中計目標を 1 年前倒して達成したことから、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 641.14 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る。25/6 中間期の状況を踏まえると目標達成の公算が高いと推察できる。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を押し上げ、不動産 DX の活用による生産性向上と M&A のシナジー効果による収益拡大を図る戦略にあったが、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、テリトリー拡大と借り入れを活用したレバレッジにより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%増と見て、中期計画の目標営業利益 4,250 百万円の達成可能性が高いと予想する。この結果、来 26/6 期も今期の記念配当 50 円を普通配当として年 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

03/12/2025

【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や 1 件当たりの賃貸管理に関わる時間短縮（7%程度）、賃貸 DX 賃貸仲介事業ではリモート接客強化や DX 施策により 1 件当たりの賃貸契約にかかる時間短縮（44%の削減）が図られている。23 年 3 月から「AMBITION Sign」での賃貸、保証契約の電子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現れ始めている。

中期的には「AMBITION Me」による賃借者の募集への活用成果が期待できる。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、従前行っていた 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。

不動産 DX プロダクトの現状は社内での効率化に寄与する形での貢献がほとんどであり、外販の実績はラックテック自動入力に留まるが、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 プロダクトは不動産業務の全ての DX 化に向け着実に進んでいる。外販拡大のためには基幹システムの再構築による顧客システムとの接続・連携の容易性を高める必要があり、今後 2 年内の実現に向けて開発が進んでいる。

不動産 DX システムの開発コストはその他事業が多くを負担しており、25/6 中間期は売上高 650 百万円、前年同期比 33.1%増もセグメント損益が 6 百万円の損失となった。少額短期保険を行う HOPE がアライアンスによる契約件数の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のライフライン事業を行う DRAFT 社は賃貸 DX とのシナジー効果に加え、外部案件の獲得増加もあり収益貢献をし始めている。DRAFT 社でも不動産 DX プロダクトの販売を開始しており、今後 2 年内外にはその他事業が大幅な収益拡大の時期を迎える可能性がある。

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

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に情報ネットワークを持つ強みから優良物件の調達力が高く、自社内にてリノベーションを行える機能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。ヴェリタスのデザイナーズマンションディベロッパー事業は分譲のための土地手当てが厳しくなっていることに加え、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。都心のマンション市況高騰、金利上昇は海外投資家や富裕層の投資意欲には影響を及ぼさない。

プロパティマネジメント事業は関西や名古屋に進出し始めている。関西圏での管理戸数が順調に拡大し始めており、大阪地区で 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を狙っていたが、良い M&A 先が見つからないこと、大阪地区の不動産市況や賃料が再開発と万博との相乗効果により過熱し過ぎと判断し当面は知見のある東京地区での事業に重きを置く方針だ。

アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

03/12/2025

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とブロックチェーンを活用して構築した、生産性の向上を目的とする次世代の不動産管理システム『AMBITION Cloud』により、不動産業務と DX 推進を一気通貫で行える。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 ゲームギルドの各社がスマートフォンやパソコンを經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をも想定している。不動産 DX での AI 技術活用の一環として ChatGPT を駆使し、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サービスとプロダクトの開発に向けた研究を 2023 年 5 月より開始し、大規模言語モデル×不動産 DX の構築に取り組んでいる。

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から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が一段と高まることになる。

カタリスト 4：金利上昇に対する抵抗力

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当初の想定よりも早期かつ金利水準も高まる可能性が出てきている。同社の前 24/6 期末における有利子負債残高は 160 億円と前年比 40 億円の増加となったのに続き、25/6 中間期末の有利子負債残高は 196 億円にまで高まった。D/E（有利子負債残高/純資産）レシオは 24/6 期の 2.61 倍、前年比微増となったのに対し、25/6 中間期末は 2.84 倍へ上昇したにとどまり健全性は維持されている。インタレストカバレッジレシオは 25/6 中間期末で 12.64 倍と D/E レシオ以上に健全性が高い。

CP&X では買取再販の回転率が 6 ヶ月以下にあり、有利子負債を 10 億円～30 億円程度増やしても、これまでと同程度の利ぎやを確保できれば、調達金利が現状の 1.4%程度から 1 割上昇しても、支払い金利の増加は 2 億円程度となり、レバレッジを掛けても金利の上昇リスクを回避しながら収益拡大が可能であると分析する。

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 27/6 期までの営業利益の成長性を年率 25.3%と予想する。株価はこれに対し 25/6 期 1Q の好決算を受け 24 年 12 月 27 日に 2,460 円の高値を記録したが、中間期の好決算発表後は 2Q の営業利益がマンションの引き渡し時期の関係上、1Q 比で大幅減益となった程度で軟調な展開にある。CP&X では今 25/6 期の業績は上方修正の公算が高く、中期的にも中計を上回るペースにあるとの予想に変わりはない。バリュエーション面の割安感もあり目標株価 3,850 円とする Strong Buy レーティングを継続とする。

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 3,850 円と試算しており、有利子負債の上昇は EV/EBITDA を押し上げることになるが、目標株価の 26/6 期 CP&X 予想ベースでは PER10.05 倍、EV/EBITDA9.49 倍となり、過去 5 年間の株価高値時の EV/EBITDA の平均値が 8.19 倍であることから、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

03/12/2025

【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
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 中間期	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 中間期	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	111.8	1,693	1,594	-	1,510	-	947	-	136.31		980.18
25/6 中間期	25,138	31.3	2,015	1,806	82.4	1,629	83.0	1,012	89.1	145.24	0.0	987.28
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	53,300	26.7	4,440	4,030	47.8	3,580	42.8	2,500	52.6	357.46	105.0	1,134.39
26/6 CP&X	61,500	15.4	4,990	4,570	13.4	4,120	15.1	2,680	7.2	383.20	105.0	1,412.59
27/6 CP&X	69,400	12.8	5,800	5,370	17.5	4,920	19.4	3,050	13.8	436.10	120.0	1,728.69
26/6 中計(新)	64,114			4,250		3,730		2,735				

(2025.2.21)

(出所) 会社データ、CP&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	1,941	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	1.71	3.39		2.73		2.23
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	5.43	10.77		10.05		8.83
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	5.41	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	7.08	10.41		9.49		8.57
PCFR	4.72	16.09	4.52	8.10	2.92	3.99	2.73	5.10	2.63	3.61	4.66	9.25		8.69		8.66

(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。

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。