

【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 |

5/26/2025

Ver : 20250526-1

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（継続）

【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&X予想）

売上高：51,500百万円、EBITDA：3,960百万円、
営業利益：3,550百万円、経常利益：3,160百万円、当期純利益：2,320百万円
(5/21/2025現在)

【データ】

株価（5/21/2025）：2,021円

時価総額：14,265百万円

PER（25/6期CP&X）：6.10倍 PER（26/6期CP&X）：5.26倍

PBR（1.98）：1.98倍

配当（25/6期 会社）：105.0円（うち50円は記念配当）

配当利回り：5.18%

【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、生成AI

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出来る業態にあるが、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不動産関連事業の基盤強化が図られている。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たが、生成 AI の活用による利便性の向上、更なる事業の効率化に取り組み始めている。

主力のプロパティマネジメントでの収益性拡大に加え、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とタワーマンションなどの再販買取りのインベスト事業では物件調達ネットワークの秀逸さ、自社のリノベーション機能を活用することでの差別化により収益のけん引力を高めている。同社の主力テリトリーが東京 23 区を中心とした首都圏であることによる市場環境も追い風となり、22/6 期に営業利益を 10 億円台に乗せてからの 3 年間では事業規模を 1.6 倍、営業利益を 2.3 倍強に拡大している。

ストックビジネスのプロパティマネジメントでは DX による管理業務の効率化、仲介事業を持つことによる高い入居率により同業他社からの管理委託の増加などの好循環を享受している。インベスト事業では中心エリアは東京 23 区内外の都心でのクオリティの高いデザイナーズマンションの開発実績が自社内のリノベーション機能にもプラスの効果となり、海外富裕層の投資家との取引拡大につながる相乗効果を生んでいる。ストックビジネスのプロパティマネジメントとフローのビジネスであるインベストの両輪による収益力と成長性の高まりを実現し始めている。

東京 23 区内外の不動産市況は国内金融緩和の終焉もあり成熟化、ピークアウトのリスクが高まっている。そういう時こそストック型ビジネスの上に、フローの収益を持つ同社の強みにより、景気循環や不動産市況の変動リスクを吸収、緩和でき得る。プロパティマネジメントでは賃料の改定が進んでおり、管理物件の増加も外国人の入居率上昇による高い入居率の維持することによって収益を拡大できる。インベストではヴェリタスのデザイナーズマンション開発は資材コストの上昇、用地手当の難しさを加味して採算重視に徹する方針であるが、買取再販ではリノベーション機能での付加価値化、海外富裕層のニーズへの対応による収益確保に軸足を移す構えだ。

これまでの実績により業界内、金融機関からの信用力を背に、借入によるレバレッジを活かし、テリトリーを大阪などに拡大させている。また、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に向けた基幹システムの拡張性、生成 AI の活用による利便性の向上と不動産 DX 開発を加速させている。

今 26/6 期の業績も全事業が順調であり、営業利益の会社計画の達成可能性が高い状況にある。来 26/6 期は中計の最終年度で営業利益 42.5 億円、今期会社計画比 20.5%増の目標も、プロパティマネジメントでの賃料改定効果の本格化すりこと、インベストメントでの仕込みも順調なことを背景に目標達成の可能性が高い状況にある。同社は不動産や DX 化関連の企業の M&A を毎期の様に実施してきたが、次期中計のなかでその効果やシナジーによる次なる成長戦略を期待したい。

株価はこの 3 年間で約 5 倍に上昇したが、現株価のバリュエーションは CP&X 予想の PER で 5.18 倍の低位にあり、来 26/6 期も 27%の営業増益となり、記念配を埋め合わせ年 110 円への増配が可能な状況で、予想配当利回りは 5.4%前後となるなどバリュエーション面の割安感が目立つ。目標株価 3,850 円とする、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業界平均を上回る水準まで急上昇

25/6期1~3Qの賃貸DXプロパティマネジメントのセグメント利益は1,678百万円、前年同期比21.4%増となった。セグメント利益率は10.58%となるが、2Qには9.81%、3Qでは11.88%となり、前年同期比1.26%ポイント上昇している。業界では管理戸数の増加はコスト負担増で収益性は下がる傾向にあり8%程度が限界とされる中で、同社も23/6期には6.05%であったが、今25/3期3Qまでで2倍弱に向上、業界の定説を覆すことになっている。この要因としては①管理戸数が増加傾向にあり、入居率も業界平均よりも高い状況を継続している点があるが、②DXによる管理コストの効率化、③仲介事業を持つことで管理案件の契約までの期間が他社より短く、煩雑な書類のDX化で手数料が抑制され、業者も同社の使い勝の良いいこと、③24年あたりから都心のマンション賃料の上昇し始めたことなどが挙げられる。賃料改定の本格的な効果は来26/6期以降に発現する見通しであり、AMBITION cloudの活用による効率化や買収したフレンドワークスによる内装事業によるシナジーも出始め、持続的に利益拡大できる態勢にある。

注目点2：仲介事業も収益に貢献

不動産仲介事業は都内7店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗、計16店舗を持つ小規模な事業だが、M&A、人員の採用・育成と先行投資をへて独り立ちし始めている。プロパティマネジメントの管理物件の仲介へのシナジー効果が高まってきていることもあり、25/6期1~3Qでは売上高が770百万円、前年同期比9.1%増となり、セグメント利益も56百万円、同76.7%増となった。利益貢献はまだ小さいが、着実に安定的な収益を上げられる態勢が出来上がってきている。プロパティマネジメントの管理物件と首都圏を中心とした賃貸物件の仲介との相乗効果による収益拡大が期待できよう。

その他の事業の25/6期1~3Qのセグメント利益が101百万円、前年同期比20.7%減と低迷しているが、M&Aで取得したライフライン事業を行うDRAFTは賃貸事業とのシナジー効果に加え、外部獲得が順調ZEH事業のアップセルが好調であり、先行投資負担が一段落する来26/6期には少額短期保険事業・HOPEと合わせ増益転換が期待できる。

注目点3：3Qが季節的に繁忙期も、今25/6期はインベスト物件受け渡しの端境期に

不動産業界全体のことであるが、転勤・異動、進学と1~3月が需要のピークとなり、同社は6月決算のために3Qが収益のピークとなる。ただ今25/6期は上記のプロパティマネジメント、賃貸仲介事業においては例年通りに高水準の収益を上げているが、連結ベースの営業利益は3Qだけでは656百万円、前年同期比31.2%減となった。これは今期特有の一過性の要因が影響している。インベスト事業での本体・インベスト事業部の再販事業は四半期でのぶれは少ないものの、子会社のヴェリタスのデザイナーズマンションの受け渡し時期が今期は1Qと4Qに集中するためである。

好業績が続く中で3Qが営業減益となったことは株価形成面では誤解を与え、ネガティブに作用しているとしたら、今後の決算、来年度のガイダンスの公表時にはポジティブサプライズになる可能性を秘めることになる。

注目点4：今25/6期の会社計画、来期中計目標の達成は射程圏

会社は今25/6期の業績見通しを据え置いている。計画達成の為に4Qに1,064百万円の営業利益を計上する必要があるが、プロパティマネジメントでの持続的な収益拡大に加え、インベストでのヴェリタスの受け渡し物件の寄与、その他の事業ではDRAFTの収益貢献などにより計画を達成できる確信の高さの表れでもある。

来26/6期は中計の最終年度となる。その目標としては売上高64,144百万円、25/6期会社計画比20.3%増、営業利益4,250百万円、同20.5%増を掲げているが、会社はその達成に自信を示している。安定収益源のプロパティマネジメントは家賃改定の効果がフルに発現する見通しであり、インベスト事業ではヴェリタスのマンション開発は採算重心の戦略にシフトする一方、再販買取はこれまでの実績から幅広い金融機関からの信用も獲得しており、レバレッジを掛け攻めの戦略を継続する。

注目点5：CP&X予想見直しもファインチューニングの範囲内で、 来期の高い営業増益見通しは不変

CP&Xでは3Q決算のフォローアップ取材を踏まえ、業績の見直しを実施した。今25/6期はインベストの受け渡しの期ずれもあり得るとのリスクを考慮し、会社計画から14%強の超過見通しとしてきた従来予想を会社計画並みに修正する。ただ、それはリスクでは無く来期への期ずれであり、今・来期を合算すれば従来の見方に大きな変更ではなく、ファインチューニングの範囲の修正となる。

2月のトランプ第2次政権下での関税政策の影響は無い業種とは言え、円高による海外投資家への価格上昇懸念、インフレによるマンション資材高、金利上昇圧力の高まりなどマクロ要因の影響を考慮に入れる必要が出てきている。26/6期はある程度リスクを織り込んだが、営業利益は従来予想から若干の下振れとなるも4,510百万円と今期予想比27.0%の高い増益率となる。来26/6期の配当も今期の記念配50円を普通配当として年105円配当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。

【カタリスト&リスクファクター】

カタリスト&リスク 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、一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の短縮（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の短縮（44%の削減）となっている。23 年 3 月から「AMBITION Sign」での賃貸契約、保証契約での電子手続きが進むなど不動産 DX の社内での効率化、収益性向上への成果が着実に上り始めている。

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、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。

カタリスト&リスク 2：次世代基幹システムと生成 AI の活用

不動産 DX は最終的には業者への販売・活用を目指している。外販の実績はラ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。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 とのシナジー効果に加え、外部案件の獲得の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た。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すべての DX 化に向け着実に進んでいる。外販の拡大のためには基幹システムの再構築による拡張性（顧客システムとの接続・連携の容易性を高める）が必要となるが、25 年 2 月から 2 年内の実現を目指し次世代基幹の開発に着手している。

また、生成 AI 技術の急速な進展を受け、同社でも入居者 DX アプリ「AMBITION ME」での AI エージェント機能開発に取り組む一方、生成 AI 関連企業の LiVrA 社と買収に向けた基本合意に達し、DX プロダクト全般での AI の活用による更なる利便性、効率性を追求しブラッシュアップに取り組んでいる。

カタリスト&リスク 3：レバレッジの余地と金利上昇リスク

信用度の高まりから金融機関からの借入れ枠が前 24/6 期から拡大している。有利子負債残高は 25/6 期 3Q 末（25 年 3 月末）に 240 億円弱と 2Q 末の 196 億円強から 44 億円増加し、前 24/6 期末比 80 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で増加している。

この結果、支払利息は 25/6 期 1～3Q で 230 百万となり 2Q までの 139 百万円から増加している。有利子負債残高の増加に加え、調達金利の上昇によるものであるが、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リスクは限定的になる。会社ヴェリタスの投資用デザイナーズマンションの用地の価格上昇、建設コストの上昇はリスクとなるが、今 25/6 下期以降はリスク回避的な戦略を採り始めており、来期以降は有利子負債の増加ペースは鈍化すると予想する。借入によるレバレッジは再販買取が主体となるが、そのリードタイムは 6 ヶ月で

アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

5/26/2025

あるが、自社内でのリノベーションによる付加価値も取れるビジネスモデルであり、金利上昇上昇もある程度のマージン・手数料を得ることが可能でリスクは限定的となる。

カタリスト&リスク 4：賃料アップ、レバレッジ、インバウンドのトリプル効果が続く

東京都心のマンション市況は頭打ち感があるが、プロパティマネジメントで管理する 2DK までの賃料は上昇傾向にあり、契約更新の効果が 26 年に向け本格化する。同社の再販買取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態勢にある。ヴェリタスのデザイナーズマンションのディベロッパ事業は採算重視の戦略に出ている。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再販買取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。プロパティマネジメント事業は関西や名古屋へでの拡大を虎視眈々と狙っており、テリトリーでのレバレッジの余地もある。

東京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していない。特に中国人の富裕層の中には子息を日本で教育させ、引いては移住を望む人が増えている。同社はこれまでにプロパティマネジメント、分譲・再販買取事業において、この様なニーズを取り込んできた実績がある。24 年までの 2 年間でインベストでの外国人の購入が 17%増加し、プロパティマネジメントの入居者の割合も同期間で 43%まで高まっている。

カタリスト&リスク 5：ファンダメンタルズに追いつかない株価

株価は好収益も反応薄の状態にある。CP&X では来期も営業 2 桁増益で最高益更新の可能性が高く、ROE が来期に 27%台が予想され、配当利回りが 5%超であるに対し、PER は今期予想で 6 倍台、来期ベースでは 5 倍台とファンダメンタルズと株価バリュエーションの乖離が大きな状況にある。

CP&X では来期予想 PER10 倍の 3,850 円を妥当株価と試算、これを目標株価とする BUY レーティングを継続とする。

アンビションDXホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

5/26/2025

【業績動向】

<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	89.2	145.24	0.0	987.28
25/6 3Q	11,628	12.0	765	656	-31.2	534	-41.2	387	-30.9	55.33		1023.24
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)	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
25/6 CP&X(新)	51,500	22.4	3,960	3,550	30.2	3,160	26.0	2,320	41.6	331.02	105.0	1,107.95
26/6 CP&X(旧)	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
26/6 CP&X(新)	60,400	17.3	4,920	4,510	27.0	4,100	29.7	2,700	16.4	385.24	110.0	1,383.19
27/6 CP&X	69,300	14.7	6,050	5,610	24.4	5,200	26.8	3,300	22.2	470.85	150.0	1,704.04
26/6 中計(新)	64,114			4,250		3,730		2,735				

(2025.5.15)

(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	2,056	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	1.86	3.47		2.78		2.26
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	6.21	11.63		9.99		8.18
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	5.11	2.73		2.86		3.90
EV/EBITDA	6.42	12.04	9.82	11.49	4.23	4.89	5.15	6.72	5.19	5.84	7.91	12.36		10.04		8.90
PCFR	4.72	16.09	4.52	8.10	2.92	3.99	2.73	5.10	2.63	3.61	5.28	9.88		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。