

【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 |

8/27/2025

Ver : 20250827-1

CP&X

CP&X Investment Research

【Update Report】

四次元での収益拡大とレバレッジによる潜在成長力

【目標株価】

目標株価：3,850 円→4,050 円

【レーティング】

Strong Buy で
レーティングを継続

【業績予想】

2026/6 期 (CP&X 予想)

売上高：60,360 百万円、EBITDA：5,440 百万円、
営業利益：4,960 百万円、経常利益：4,260 百万円、当期純利益：2,850 百万円
(8/21/2025 現在)

【データ】

株価 (8/22 2025)：2,787 円

時価総額：19,841 百万円

PER (26/6 期 CP&X)：6.96 倍 PER (27/6 期 CP&X)：5.73 倍

PBR (25/6 末)：2.38 倍

配当 (26/6 会社)：110.0 円 配当利回り：3.95%

【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

四次元での収益拡大とレバレッジによる潜在成長力

同社はシングルユースを主体とした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るが、25/6期までの過去5年間で売上高が91%増、営業利益が3.7倍増と売上高で年率13.8%、営業利益で同30.2%の高い成長を遂げている。サブリースを中心とした物件管理業務のプロパティマネジメント事業によるストックの収益を拡大しながら、デザイナーズマンションの開発・分譲のディベロッパー機能を活かしたりリノベーション物件の買取再販業務でレバレッジを活かしたフローの収益拡大による相乗効果が背景にある。

同社はテリトリーの中心を東京23区としたドミナント戦略を採っていることによる不動産市場活況のフォローの風が味方したとも言えるが、同社はM&Aも駆使し多岐にわたる不動産業の開発・企画・仕入・仲介・販売・賃貸・内装・原状回復工事・付帯設備の手続、保険までをワンストップでできる一気通貫型体制を構築しながら、各業務のDX（デジタルトランスフォーメーション）サービスとDXプロダクトによる効率化を図ってきたことの効果も大きい。“フロー収益の拡大”、“レバレッジによるストック収益の拡大”、“業務の垂直統合”と“DXプロダクトによる効率化”による四次元での利益成長により、信用力の向上に伴う借入を活用したレバレッジ効果も加わり、5つの成長エンジンによる潜在成長性が高まっている。

今26/6期は中期経営計画の最終年度に当たるが、営業利益は目標の42.5億円を48億円、前年比21.6%増に上方修正している。AIの活用による各業務の効率化が一段と高まる方向にあり、デザイナーズマンションの開発・分譲のための仕掛不動産、自社でリノベーション後に再販するための販売用不動産の仕入も順調であり、東京23区を中心とした不動産市況から今後2~3年は四次元プラスレバレッジでの高い利益成長が見込めよう。

今後5~8年ではこれらを梃に、不動産市況のピークアウト・構造変化に対応した業務の構築を図り、また不動産DXプロダクトのAI活用による利便性を更に高め、収益貢献を図り、開発を進めている次世代型基幹システムの構築により自社開発DXプロダクトの外販戦略が実行に移せるかが鍵である。これに向けた取組みにはすでに着手しており、その戦略が見えてくると今後10年間の利益成長の姿がより具体的になる段階にある。

CP&Xでは28/3期までの3年間の業績予想をしているが、営業利益は28/6期には67.1億円、25/6期比で年+24.8%の高い利益成長が可能と判断する。これに対し株価は過去10年来の高値の2,961円を達成したところだが、我々の利益成長予想に対しては評価不足のバリュエーションにあると判断する。今26/6期予想PER10.51倍、同EV/EBITDA8.85倍の株価4,050円を目標株価（従来3,850円）とし、Strong Buyレーティングを継続する。

【注目点】**注目点 1：前期は+45%の大幅営業増益に**

前 25/6 期は売上高 52,372 百万円、前年比 24.5%増、営業利益 3,946 百万円、同 44.8%増の好業績であった。セグメント損益ではプロパティマネジメント事業が 2,411 百万円、前年比 23.4%増、賃貸仲介事業が 54 百万円、同 4 倍増、インベスト事業が 3,833 百万円、同 41.5%増と、主要 3 事業が揃って大幅な増益となったのに加え、その他事業も ZEH・ライフライン事業の DRAFT 社の収益貢献で 49 百万円の黒字に転換、同 77 百万円の増益となった。各事業とも DX プロダクトによる収益性改善効果と M&A によるインオーガニック成長による増益要因が高まっており、上場来、進めてきた戦略が結実期を迎えていることの証左ともなる。

注目点 2：プロパティマネジメント事業の収益性が更に高まる

プロパティマネジメント事業では管理戸数が 27,354 戸、前年比 2,130 戸の増加、率にして 8.4%増と順調に拡大しており、その中のサブリースでの契約戸数が 15,621 戸、同 1,321 戸の増加、率にすると 9.2%増となった点大きい。サブリースの比率が 57.1%と前年度の 56.7%から高まっており、自社で仲介事業を持つことによる強みを活かし、入居率が 98.3%と前年度からは 0.2%ポイント下回るも業界平均の 90.1%を大きく上回っている。買収した内装・原状回復を行うフレンドワークスを含めたフルパッケージでのサービス提供する強みもあり、プロパティマネジメント事業のセグメント利益率は 11.14%と前年比 1.48%ポイント向上した。この 2 年間では 5.09%ポイントの向上と業界平均を大きく上回る水準にまで達し、全社に占める利益貢献度が 7 割に高まっている。この収益安定性が信用力の高まりとなり、インベスト事業でのレバレッジ効果に繋がる相乗効果を生んでいる。

注目点 3：リスクを考慮したインベスト事業

インベスト事業はデザイナーズマンションの開発・分譲のディベロッパー業務を行う子会社ヴェリタスの事業と買取・リノベーション・再販を行う社内のインベスト部で構成される。ディベロッパー業務は東京 23 区を中心に行っているが、優良案件不足から地価が急騰しており、労務費・資材単価の上昇による建築コスト上昇と相まって採算をとることが難しくなっている。

そうした中で、25/6 期は売上高 28,061 百万円、前年比 43.0%増、セグメント利益 3,833 百万円、前年比 41.5%増となった。ヴェリタスでは引き渡し戸数は前年比 49 戸増の 291 戸となり、増益を確保した模様であり、インベスト部が市況上昇も手伝って高単価物件の取扱いを増やしたことで収益を上げた。ディベロッパー業務では堅実な戦略により安定的な収益を上げることに徹し、自社内でリノベーションができる強みや、富裕層・海外投資家を持つ強みを活かし上昇期待の高い優良物件の販売を増やしている成果が出ている。

注目点 4：賃貸仲介事業、ZEH・ライフライン事業の収益化

25/6 期は賃貸仲介事業が売上高 1,020 百万円、前年比 10.9%増、セグメント利益 54.7 百万円、同 301.7%増益と収益性が大幅に改善した。人員・店舗の先行投資もあり収益が安定しなかったが、コロナ禍明けは大手企業との連携や外国人入居者の回復などもあり、「ラクテック」など DX プロダクトの活用によるリモート接客・契約の進展などによる生産性向上の効果も寄与し始めている。

その他事業も 25/6 期はセグメント利益が 28.2 百万円の赤字から 49.1 百万円へ黒字転換した。少額短期保険事業の HOPE が着実に収益を積み上げており、23 年 4 月に取得した電気、ガス、ウォーターサーバーなどの日常生活関連商品、蓄電池・太陽光・エコキュートなどの住宅環境設備関連商品などを提供するライフライン事業の DRAFT が賃貸仲介事業との相乗効果に加え、前下期からの先行投資負担が一段落し、ZEH 事業のアップセルが貢献し始めたことによる収益貢献が大きい。

注目点 5：中計最終年度の今 26/6 期も従来目標を上回る収益へ

同社は今 26/6 期の業績見通しを売上高 64,144 百万円、前年比 22.5%増、営業利益 4,800 百万円、同 21.6%増と 2 期連続での 2 桁増収益を見込む。今期は中期経営計画の最終年度であるが、その目標の営業利益 4,250 百万円を上回る計画となる。

前期までの実績でプロパティマネジメント事業と賃貸仲介事業での DX 活用の成果が出始め、想定以上の収益性を達成しており、今期はこの 2 事業での更なる収益拡大が見込めることが背景にある。加えて、その他事業のセグメントに入る DRAFT では前下期からの黒字基調が通期で見込める。プロパティマネジメント事業ではワンルームタイプのシングルユースが主体のため、賃料改定の効果はファミリータイプの 2LDK などよりもタイムラグがあり、今期からその効果が出始める。インベスト事業では買取再販物件の仕入が前期までに完了しており、ヴェリタスの分譲戸数は抑え気味に収益性重視の戦略で無理はしなくとも増益が見込まれる。

【カタリスト&リスクファクター】

カタリスト&リスク 1：都心の不動産市況・金利上昇のリスクを回避する戦略

信用度の高まりにより、金融機関からの借入枠が前 24/6 期から拡大している。有利子負債残高は 25/6 期末に 252 億円強と 91 億円増加した。2~3Q の間に 55 億円の増加と下半期の借入を拡大し、今・来期のインベスト事業での販売用不動産、仕掛不動産を積み増している。インベスト事業での地価や調達物件単価の上昇に伴って資金需要とレバレッジを引き上げ、今後の収益の糧を確保している。

この結果、支払利息は 335 百万円と 162 百万円増加している。前期後半にかけての有利子負債の増加で今期の支払利息は 4 億円前後の増加となる可能性がある。また今後、借入金利上昇のリスクがあるが、1%の上昇で 3 億円弱の負担増となろう。借入増による資金は収益性の高い買取再販事業での活用であり、スプレッドの縮小も限定的となる。インタレストカバレッジレシオ（(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。不動産市況に応じた柔軟な財務戦略が可能であることから、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ろう。

カタリスト&リスク 2：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不動産管理システム『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 賃貸仲介事業でのリモート接客強化や DX 施策による 1 件当たりの賃貸契約に要する時間の短縮（44%の削減）といった効果が出ている。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がり始めている。

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、従前行っていた RPA 連携から更に迅速化して、基幹システムと連携することなく請求業務までの複雑な処理の一通貫でのシームレスな連携を実現している。

カタリスト&リスク 3：

生成 AI の活用による DX プロダクトと進化次世代基幹システムの開発

DX プロダクトに AI 機能を付加することで利便性・生産性・収益性の向上につながり始めている。今 26/6 期からは更なるバージョンアップを図る。プロパティマネジメント事業ではコンシェルジュサービスの付加や空室期間の短縮が見込まれる。賃貸仲介事業では前期のリモート接客が倍増し、リモート成約も 89.7%増と大きな成果を上げているが、まだオンライン化は接客の半分、契約の 3 分の 1 にとどまっている。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 を買収し、DX プロダクト全般での AI 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み始めている。賃貸仲介業務は土日に集中するが、オンライン化で平日の深夜の活用も可能となる。

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

アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

8/27/2025

立ち上げている。M&A で取得した、賃貸物件でのライフライン事業を行う DRAFT は賃貸 DX との相乗効果に加え、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 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システムの開発に着手しているが、開発は順調に進展しており、2~3年後には完成し収益貢献も始まる可能性が高まっている。

カタリスト&リスク 4：CP&X では今後 3 年間の営業利益は年 25%増益と予想

CP&X では業績予想のアップデートを行った結果、今 26/6 期の営業利益は従来予想の 45.1 億円から 49.6 億円、前年比 43.9%増に上方修正、会社の期初計画を超過達成するとの予想になる。プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業、インベスト事業のセグメント利益が従来予想を上回ることとなった。プロパティマネジメント事業では収益性の高いサブリース比率の高まり、賃料値上げの効果が寄与しよう。また賃貸仲介事業ともども DX プロダクトによる収益性向上効果にも期待する。インベスト事業では既に物件の手当てがついている買取再販での価格上昇効果が見込まれる。

プロパティマネジメント事業でのストック収益をベースに賃貸仲介事業、インベスト事業のフロー収益が、DX プロダクトによる収益性向上効果の高まりや M&A で取得した事業の収益貢献と相まって、強固な収益基盤が出来上がっている。このベースでは営業利益 60 億円までの積上げが可能と推測する。来 27/6 期からは新規の経営計画が始まり、同社がどのような戦略・収益目標を構築するかに期待するが、我々は来 27/6 期の営業利益を今期予想比 16.9%増の 58 億円、28/6 期の営業利益は 67.1 億円と予想、今後 3 年間の営業利益成長性は年率 24.9%の高いものになる。

利益水準の高まりに伴い、キャッシュフローが潤沢となることから、株主還元余力も高まることになる。今 26/6 期の配当は前期の 55 円の記念配当分も埋めて 110 円へと 5 円の増配を予定する。それでも会社予想ベースの配当性向は 28.2%にとどまる。我々は来期以降も増配継続が可能な状況との見方から、来 27/6 期の配当は 150 円へ 40 円の増配も可能と予想する。

カタリスト&リスク 5：不動産市況・賃料アップ後のリスクは限定的

東京都心のマンション市況は上昇基調を維持しているが、周辺市況には頭打ちから軟化のリスクが高まっている。国内長期金利も 1.6%を超えてきており、都心のマンション市況にもピークアウトのリスクが高まっている。マンションの建築コストや修繕コストは労務費・資材コストの上昇に伴う上昇傾向が予想される。コストアップ要因がマンション市況下落を抑制する効果があるにしても、同社のインベスト事業の採算にはネガティブな要因となる。

半面、同社はプロパティマネジメント事業を持つ強みが上記のようなリスクを緩和する作用を持つ。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。既にプロパティマネジメント事業のセグメント利益は全社の過半を占めており、マンション市況の高止まりとなると賃貸ニーズは衰えるよりは高まる方向となり、賃料上昇の効果によりプロパティマネジメント事業のセグメント利益を 30 億円台に乗せることは容易であろう。

アンビションDXホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

8/27/2025

【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
20/6期	27,414	-7.5	1,173	922	-42.2	818	-42.9	328	-55.5	48.15	7.6	570.88
21/6 1-2Q	16,440	35.8	604	479	-	431	-	197	-	28.96	0.0	532.42
21/6 3Q	7,243	-5.4	420	356	-22.6	321	-26.1	273	8.2	40.15		566.32
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期	52,372	24.5	3,887	3,446	26.4	3,524	40.6	2,350	43.5	335.91	105.0	1171.50
26/6 会社(予)	64,144	22.5		4,800	39.3	4,143	17.6	2,776	18.1	389.95	110.0	
26/6 CP&X(旧)	60,400	15.3	4,920	4,510	30.9	4,100	16.3	2,700	14.9	385.24	110.0	1,383.19
26/6 CP&X(新)	60,360	15.3	5,440	4,960	43.9	4,260	20.9	2,850	21.3	400.33	110.0	1,461.83
27/6 CP&X(旧)	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
27/6 CP&X(新)	68,700	13.8	6,320	5,800	16.9	5,200	22.1	3,450	21.1	484.61	150.0	1,796.44
28/6 CP&X	75,200	9.5	7,310	6,710	15.7	6,000	15.4	3,900	13.0	547.82	165.0	2,179.26
26/6 中計	64,114			4,250		3,730		2,735				

(2025.8.22)

(出所) 会社データ、CP&X

投資判断と目標株価

株価は決算後に2,961円の高値を記録するなど昨年来、好調な動きにある。現株価は26/6期CP&X予想ベースのPERで6.96倍と割安な水準にある。今後3年間の営業利益が年25%となり、増配だけではROEも低下するも25%以上が見込まれることを考慮すると、株価は4,000円超が妥当と判断する。

CP&Xでは目標株価を今期予想のPER10.12倍、EV/EBITDA8.85倍となる4,050円(3,850円)に引き上げ、Strong 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

8/27/2025

【バリュエーション】

アンビションDXホールディングス(3300)

(単位:百万円、%)

バリュエーション	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6月期		2028年7月期	
	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX
株価	466	636	505	943	780	1070	812	2,460		4,050		4,050		4,050
株価純資産倍率	0.85	1.16	0.76	1.41	0.88	1.21	0.69	2.10		2.77		2.25		1.86
株価収益率 (PER)	3.84	5.24	3.58	6.68	3.27	4.49	2.42	7.32		10.12		8.36		7.39
配当利回り	4.08	2.99	4.36	2.33	4.74	3.46	12.93	4.27		2.72		3.70		4.07
EV/EBITDA	4.23	4.89	5.15	6.72	5.19	5.84	5.76	8.78		8.85		7.65		6.72
PCFR	2.92	3.99	2.73	5.10	2.63	3.61	2.04	6.18		8.80		7.37		6.60

(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。