

【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 |

12/9/2025

Ver : 20251209-1

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：4,045 円（継続）

【レーティング】

Strong Buy 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

（11/22/2025 現在）

【データ】

株価（11/21）：2,261 円

時価総額：16,728 百万円

PER（26/6 期 CP&X）：5.65 倍 PER（27/6 期 CP&X）：4.67 倍

PBR（26/6 1Q 末）：2.06 倍

配当（26/6 会社）：110.0 円 配当利回り：4.86%

【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4倍増と売上高で年率13.8%、営業利益で同41.7%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型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PPER機能を活かしたリノベーション物件の買取再販事業でレバレッジを活かしたフロー型の収益拡大による相乗効果が背景にある。

同社はテリトリーを東京23区を中心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の活況のフォローの風が味方したとも言えるが、M&Aも駆使し多岐にわたる不動産業の開発・企画・仕入れ・仲介・販売・賃貸・内装・原状回復工事・付帯設備の手続き、保険までをワンストップで出来る一気通貫の体制を構築しながら、各事業の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。“フロー型収益の拡大”、“レバレッジによるストック型収益の拡大”、“事業の垂直統合”と“DXプロダクトによる効率化”による4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の活用による業務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・分譲のための仕掛け不動産、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れも順調であり、東京23区を中心とした不動産市況からは今後2~3年は4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も推進している。今26/6期3Q決算時までに新中計を策定・公表を予定しており、今後の利益成長の姿がより具体的に見えて来ることに期待したい。

今26/6期1Q決算は営業利益が460百万円、前年同期比71.1%減と一見して厳しい業績にあるように見えるが、会社計画線から外れたものではない。インベスト事業での売却、引き渡し物件が前期は1Qに集中したのに対し、今期1Qは自社物件がゼロとなったことによる反動減である。3Q以降にはインベスト事業の収益も自社物件の引き渡しが増えることで、業績は期初の会社計画の達成ペースに戻ろう。CP&Xでは28/3期までの3年間の業績を予想しているが、営業利益は28/6期に67.1億円、25/6期比年+24.8%と高い利益成長が可能と判断する。これに対し株価は足元では1Q決算に過剰に反応し、また我々の利益成長予想に対して評価不足の水準にあると判断する。今26/6期予想PER10.51倍、同EV/EBITDA8.85倍の株価4,050円を目標株価とするStrong Buyレーティングを継続する。

【注目点】**注目点 1：今 26/6 期 1Q は営業 71%減益も一時的な要因が大きく、その前の 1Q に比べると高水準**

今 26/6 期 1Q は売上高が前年同期比 27.2%減となり、営業利益は 460 百万円、同 71.1%の大幅減益となった。この要因としてはインベスト事業のセグメント利益が 475 百万円、前年同期比 72.0%減となったためだ。ヴェリタスでの物件受け渡し時期のタイミングによる一時的な要因が大きく、前期の 1Q は売却物件数が集中し営業利益の水準が嵩上げされた反動が出た格好であり、期初から想定されていたことである。プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業のセグメント利益は増益となっており、ヴェリタスの受け渡しは 3Q 以降に集中するため、下期に向けての収益は拡大しよう。例年 1Q は季節性から収益が低水準となるが、前期 1Q は異常に高い利益となり、23/6 期 1Q の営業利益が 159 百万円、24/6 期 1Q は営業損益が 185 百万円の損失であったことからすると、今期 1Q の営業利益は高水準にある。

注目点 2：今期の業績は下期型であり挽回可能

同社は上記のような観点から 26/6 通期見通しを据え置いている。この達成の為のポイントはインベスト事業の収益動向次第になる。インベスト事業は本体のインベスト部門が行う買取再販と子会社のヴェリタスが行うデザイナーマンションの開発・分譲からなる。1Q のヴェリタスの売却戸数は 53 戸、前年同期比 70 戸の減少となった。今期は 3~4Q に引き渡しが集中する見通しであり、ヴェリタスでは引き渡し戸数は前年並みの 290 戸前後が予定されている。ディベロッパー業務は東京 23 区を中心に行っており、優良物件の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の上昇と相まって採算をとることが難しくなっているため、同社は無理な土地の手当ては避ける堅実な対応をしている。

インベスト事業の収益は当面、インベスト部門が行う買取再販が中心となる。自社内でリノベーションが出来る強みや、顧客に富裕層・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す方針。今 1Q の販売戸数は 11 戸と前年同期比 2 戸減となったが、単価の上昇もあり増収増益であった。1Q は契約の期ずれから販売戸数が減少となったが、2Q 以降に成約に至る案件による販売戸数増と単価上昇でインベスト事業の収益拡大に貢献しよう。

注目点 3：プロパティマネジメント事業の収益性向上

プロパティマネジメント事業の収益拡大が続いている。前 25/6 期のセグメント利益は 2,411 百万円、前年比 23.4%増益となり、セグメント利益率が 11.14%と前年比 1.48%ポイント向上。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。この収益の安定性が信用力の高まりとなり、インベスト事業でレバレッジ効果に繋がる相乗効果を生んでいる。

今 1Q のプロパティマネジメント事業は 12.3%増収となり、セグメント利益は 695 百万円、前年同期比 41.2%増となり、セグメント利益率は 12.3%と前期から更に向上している。管理戸数が前年同期比 1,567 戸、6.1%増となり、サブリース戸数が 1,465 戸増加し、入居率 98.0%（業界平均では 90%強）の高水準となり、契約更改ごとの賃料アップが寄与し始めている。DX プロダクトの活用による生産性向上や買取した内装・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の効果も貢献している。

注目点 4：DX プロダクトによる収益性向上とシナジー

同社は不動産業務の DX 化を自社で推進している。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%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上り始めている。

賃貸仲介でも「ラクテック自動入力」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効果も寄与し、プロパティマネジメント事業の入居率向上へのシナジーも出始めている。今 1Q の賃貸仲介事業のセグメント損益は 31 百万円の損失となったが、これは季節性によるものであり、前年同期比では 22 百万円の損失縮小となった。

注目点 5：次期中計での利益成長性、営業利益 100 億円超の達成に期待

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。今 3Q には新規中期経営計画を策定し公表を予定している模様。

次期中計は推察するに長期的に営業利益 100 億円超、プライム市場への指定替えを目指すという、ありがたい姿に向けた計画になりそうだ。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 の収益による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 に比べタイムラグがあり、今期からその効果が出始める。不動産関連の業務をする企業の M&A を継続し、同社が描く DX プロダクトによる不動産プラットフォームの連携・強化に向けた戦略が期待できよう。

【カタリスト&リスクファクター】

カタリスト&リスク 1：都心の不動産市況と金利上昇リスクを回避する戦略

信用度の高まりから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、26/6 期 1Q 末には 356 億円強に増加した。前期 2~3Q の間に 55 億円の増加と下半期の借入れを拡大し、今 26/6 期及び来期のインベスト事業で収益源となる販売用不動産、仕掛け不動産を積み増している。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の両面に対応した結果でもある。

この結果、支払利息は年 468 百万円のペース（前期は年 162 百万円増の 335 百万円）に増加している。今年度末ではヴェリタスの受け渡しを考慮すると M&A が実施されない限りはこれ以上に増加するとは予想し難い。CP&X のモデルでは今期の支払利息は 4 億円前後の増加となる可能性があるとは予想してきており、この線での動きにある。また今後、借入金利の上昇リスクがあり、1%の上昇で 3 億円程度の負担増となるが、借

アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/9/2025

入資金は主に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%強に上昇するとの前提に立ってもリスクは限定的になる。

カタリスト&リスク 2： 生成 AI の活用による DX プロダクトの進化と次世代基幹システムの開発

DX プロダクトに AI 機能を付加した新規プロダクトを付加し、基幹システムの再構築も順調に進んでいる。DX プロダクトの利便性が向上し、生産性・収益性の貢献、事業間シナジーが更に高まることになる。今 26/6 期からはプロパティマネジメント事業で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、同社でも入居者向け DX アプリ「AMBITION Me」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、効率性を追求するブラッシュアップに取り組み始めている。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、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。賃貸仲介業務は土日に集中するが、オンライン化で平日深夜での活用も可能となる。直近では 8 月に AI-OCR による契約書類のデータ化が図られ、10 月にはインベスト事業でのプレゼン資料生成 AI による作成も始まっている。

カタリスト&リスク 3： 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%増と、会社計画の超過達成を予想する。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、賃料の値上げ効果が寄与しよう。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の効果にも期待する。インベスト事業では既に物件の手当てが付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型収益をベースに賃貸仲介事業、インベスト事業のフロー型収益が DX プロダクトによる収益性向上効果の高まり、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 億円までの積み上げが可能と推測する。来 27/6 期からは新たな経営計画が始まり、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 期の営業利益を 67.1 億円と予想し、今後 3 年間の営業利益の成長性は年率 24.9%の高いものになる。

利益水準の高まりに伴って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 円の記念配当を埋めて 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。我々は来期以降も連続増配が可能との見方から、来 27/6 期の配当は 150 円の 40 円増配を予想する。

アンビション DX ホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/9/2025

**カタリスト&リスク 4： 金利上昇・賃料アップ後のリスク、
外国人投資家規制の影響は限定的**

東京都心のマンション市況は上昇基調を維持し、賃料は最高額を更新しているが、周辺の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 1.7%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よる上昇傾向が予想される。

このようなリスク要因は考慮しなければならないが、同社のプロパティマネジメント事業にはポジティブな要因となり、同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。インベスト事業の採算にはネガティブな要因となるが、23 区内での取引が中心であるうえ、外国人顧客比率が高い面もあり、外国人投資家の投機的な動きに対して規制を加える動きが懸念される。これに対し同社は新たな投資家層を開拓するチャンスとみる逆転の発想で臨む構えであり、海外投資家からすれば円安基調の間は市況が崩れる心配はないとの判断で対応する構えだ。

カタリスト&リスク 5：株価は 1Q の実績を悲観し過ぎの過剰反応

株価は 1Q 決算発表直前の 8 月 13 日に 2,518 円であったが、発表後は続落となり 2,200 円台前半まで 12% の下落している。25/6 期の好業績から 8 月 14 日には年初来高値の 2,961 円を付けており、3 ヶ月で 25% の下落となった。現株価では会社今期予想ベースの PER が 6 倍となり、今期の営業利益が 21.6%増と予想され、ROE が 30%台になる可能性が高い銘柄としては、売られ過ぎの水準にあると言えよう。前期はインベスト事業の収益の出方が 1Q に集中し、2Q に低迷する格好であったが、今期はそれとは真逆となる方向にあり、今 2Q の営業利益は前年同期比増益となる公算が高く、中間期決算が出ると売られ過ぎの反動となり、株価はポジティブに反応する公算が高い。3Q 決算時には新中計の発表による中期的な収益見通しがイメージしやすくなる方向にあることも、株価にはプラスになろう。バリュエーションとタイムスケジュールの両面から株価は下げ止まりとなり、ファンダメンタルズに則した株価形成に入るタイミングとも捉えられる。

投資判断と目標株価

現株価は 26/6 期 CP&X 予想ベースの PER で 5 倍台の極めて割安な水準にある。今後 3 年間の営業利益が年率 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 円を据え置き、Strong Buy レーティングを継続する。

アンビションDXホールディングス

3300 東証グロース TSE GRT

12/9/2025

【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
18/6期	23,278	59.7	1,312	1,141	292.1	1,017	278.8	611	311.0	90.27	16.5	279.10
19/6期	29,636	27.3	1,826	1,594	39.7	1,433	40.9	736	20.5	108.28	25.0	380.39
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期	30,529	11.4	1,232	978	6.1	898	9.8	595	81.6	87.45	13.6	564.05
22/6 1Q	6,783	-6.2	177	115	-54.9	99	-50.4	30	-70.1	4.42		516.51
22/6 1-2Q	14,538	-11.6	668	542	13.2	507	17.5	268	35.9	39.35	0.0	500.40
22/6 3Q	8,032	10.9	704	636	78.6	530	65.3	322	18.1	47.49		517.90
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
24/6 1Q	7,100	4.7	-95	-185	-	-234	-	-181	-	-26.46		619.37
24/6 1-2Q	19,144	31.7	1,172	990	82.7	890	75.7	535	99.8	77.87	0.0	725.93
24/6 3Q	10,382	29.3	1,051	954	50.0	908	71.2	560	73.8	81.51		805.76
24/6期	42,065	33.0	3,119	2,726	81.9	2,507	85.0	1,638	98.3	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	4,387	3,946	44.8	3,524	40.6	2,350	43.5	335.91	105.0	1171.5
26/6 1Q	10,941	-27.4	569	460	-71.1	332	-78.0	211	-77.7	29.67		1,095.08
26/6 会社(予)	64,144	22.5		4,800	21.6	4,143	17.6	2,776	18.1	389.95	110.0	
26/6 CP&X	60,360	15.3	5,440	4,960	25.7	4,260	20.9	2,850	21.3	400.33	110.0	1,461.83
27/6 CP&X	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				

(2025.11.22)

(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)

(単位:百万円、%)

バリュエーション	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		2028年7月期	
	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX	Min	MAX
株価	505	943	780	1,070	812	2,460	2,261	4,050		4,050		4,050
株価純資産倍率 (PBR)	0.76	1.41	0.88	1.21	0.69	2.10	1.55	2.77		2.25		1.86
株価収益率 (PER)	3.58	6.68	3.27	4.49	2.42	7.32	5.65	10.12		8.36		7.39
配当利回り	4.36	2.33	4.74	3.46	12.93	4.27	4.87	2.72		3.70		4.07
EV/EBITDA	5.15	6.72	5.19	5.84	5.76	8.78	8.62	10.96		9.86		9.20
PCFR	2.73	5.10	2.63	3.61	2.04	6.18	4.91	8.80		7.37		6.60

(注) 26/6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

12/9/2025

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。