



2021年6月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11月13日

上場会社名 株式会社AMBITION 上場取引所 東
 コード番号 3300 URL https://www.am-bition.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 清水 剛
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員兼経営管理部部長 (氏名) 尾関 文宣 TEL 03-6439-8905
 四半期報告書提出予定日 2020年11月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2021年6月期第1四半期の連結業績（2020年7月1日～2020年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年6月期第1四半期	7,230	4.7	254	58.1	200	61.7	100	168.1
2020年6月期第1四半期	6,906	9.3	161	△40.9	123	△45.8	37	△70.8

(注) 包括利益 2021年6月期第1四半期 34百万円 (△7.9%) 2020年6月期第1四半期 37百万円 (△70.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2021年6月期第1四半期	14.80	14.43
2020年6月期第1四半期	5.52	5.12

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年6月期第1四半期	15,400	3,881	25.1	568.68
2020年6月期	15,219	3,897	25.5	570.88

(参考) 自己資本 2021年6月期第1四半期 3,869百万円 2020年6月期 3,884百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2020年6月期	—	0.00	—	7.58	7.58
2021年6月期	—	—	—	—	—
2021年6月期（予想）	—	0.00	—	13.60	13.60

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2021年6月期の連結業績予想（2020年7月1日～2021年6月30日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	15,651	29.3	434	—	358	—	193	—	28.38
通期	30,628	11.7	1,121	21.6	961	17.6	589	79.9	86.63

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社 除外 一社

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2021年6月期1Q	6,804,400株	2020年6月期	6,804,400株
② 期末自己株式数	2021年6月期1Q	48株	2020年6月期	48株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年6月期1Q	6,804,352株	2020年6月期1Q	6,804,396株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に対する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染拡大によって世界的に経済活動が停滞し、内外需要が大きく落ち込み、急速に景気が悪化する状況となりました。緊急事態宣言の解除後、徐々に経済活動が再開しているものの、第2波の感染拡大がみられるなど収束の見通しは立っておらず、依然として先行きの不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産管理業界におきましては、地価上昇及び低金利政策を背景にした個人投資家等の不動産保有ニーズは依然として高く推移しており、当該保有資産の資産維持及び向上を目的としたサブリースの需要も高まりつつありました。また、不動産仲介業界においても、依然として一般消費者の消費マインドは節約志向が根強いものの、企業の人事異動に伴う転居ニーズ等があり、需要状況は改善しつつありました。当第1四半期連結累計期間における不動産管理業界の状況は、新型コロナウイルスの感染拡大と東京オリンピックの延期という不測の事態が発生したにもかかわらず、不動産価格の下落は起こっておらず、先行き不透明感はあるながらも小康状態を保っております。

このような市場環境の中、当社グループはコア事業であるプロパティマネジメント事業における管理戸数の増加を軸に、入居率の向上の維持を支える賃貸仲介事業との連携により管理戸数を確保し安定的な収益を上げております。また、不動産市場の活況を背景に、投資用新築デザイナーズマンションの販売及び中古マンション再販事業を展開することで収益拡大を図ってまいりました。新型コロナウイルスの感染拡大により、金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞、管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数減少及び仲介業界の冷え込みによる賃貸仲介戸数の減少等の影響がありましたが、高水準の入居率を保っているプロパティマネジメント事業と新築マンションの販売が徐々に戻りつつあるインベスト事業により、当社グループにおける業績は回復しており、第1四半期としては過去最高の売上高を達成いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は7,230,488千円（前年同期比4.7%増）、営業利益は254,975千円（前年同期比58.1%増）、経常利益は200,011千円（前年同期比61.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は100,688千円（前年同期比168.1%増）となりました。

セグメント別の経営成績につきましては、以下のとおりです。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、主に住居用不動産の転貸借（サブリース）を行っております。当該事業については、管理物件数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業展開いたしました。

当第1四半期連結累計期間におきましても、新型コロナウイルスの影響を受けることなく、KPI(重要業績評価指標)である管理戸数については20,575戸（前年同期比1,113戸増）し、サブリース管理戸数については11,271戸（前年同期比633戸増）と順調に拡大いたしました。通常、管理戸数が2万戸を超えると成長率は鈍化する傾向にあるものの、当社は独自のノウハウとネットワークにより業界平均を上回る成長率をキープし続けております。一方、入居率は95.6%（前期同期は95.9%）となり、前期第4四半期連結会計期間から当期第1四半期連結会計期間にかけて新築管理戸数が増加したことにより足元の入居率は一時的に低下しております。

その結果、売上高は3,752,380千円（前年同期比5.7%増）、セグメント利益(営業利益)は268,439千円（前年同期比13.3%減）となりました。当第1四半期連結会計期間はDX投資（次世代管理の促進に向けた複数の新システムの導入など）の実施や、一時的に入居率が低下したこと等による減益着地になりましたが、第2四半期連結会計期間以降は増益トレンドを回復する見込みとなっております。

(インベスト事業)

インベスト事業は、『好立地（都内プレミアムエリア）×好デザイン（有名デザイナー監修）』を強みに、自社開発の新築投資用ワンルームマンション販売を中心に展開する子会社のヴェリタス・インベストメント（以下、ヴェリタス）と、分譲マンションのリノベーション販売を中心に展開するAMBITIONインベスト部（以下、当社インベスト部）で行っております。また、当社インベスト部では、前期から新しい事業として、オンラインで1口1万円〜と少額から始められる不動産投資クラウドファンディング『A funding（エーファンディング）』もスタートいたしました。低リスクかつ業界平均を上回る高利回り・スピーディーな配当実施により人気を集めており、3号案件まで好評のうえ完了しております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、ヴェリタス76戸（前年同期比17戸減）、当社インベスト部22戸（前年同期比5戸増）の物件売却を行いました。なお、今期は第2四半期連結会計期間偏重の計画となっております。

その結果、売上高は3,242,172千円（前年同期比3.8%増）、セグメント利益(営業利益)は439,610千円（前年同期比42.4%増）となりました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い緊急事態宣言発出の影響による前期からの期ずれ分として、売上高で約15億円分計上し、期ずれ分が利益率の高い物件であったため大幅増益で着地しております。四半期ごとの販売物件数によって左右される性質があるものの、当事業における新型コロナウイルスによる業績影響は解消済みであり、今期の販売物件数は前期同程度の見込みとなっております。

(賃貸仲介事業)

賃貸仲介事業は、当社の管理物件を中心に賃貸物件の仲介事業を行っております。子会社のアンビション・エージェンシー（『ルームピア』を運営）、および同VALOR（『パロー』を運営）にて、都内4店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計12店舗を運営している他、前期に設立した学生向けのアンビション・レント、法人向けのアンビション・パートナーを含め、14拠点体制で展開しております。

実店舗からWEB中心の集客が主流になりつつある賃貸業界の風潮をふまえ、前々期から前期にかけて戦略的な店舗閉鎖を実施しましたが、実店舗のリーシング力の高さが当グループの強みでもあり、主力のプロパティマネジメント事業における高入居率の維持に貢献しております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、来店数減および学生・法人需要減などの新型コロナウイルスによる影響は概ね解消に向かい、引越し需要は回復傾向を見せております。また、広告戦略の強化によるWEB集客が好調である他、リモート接客・VR内見・電子契約など非対面サービスの強化などの集客施策が奏功し、セグメント業績は回復しつつあります。

その結果、売上高は133,334千円（前年同期比28.9%増）、セグメント損失(営業損失)は20,982千円（前年同期は75,025千円のセグメント損失）となりました。1店舗当たりの生産性向上により、赤字幅は縮小しており、今期中の黒字転換を見込んでおります。

(その他事業)

その他事業としては、今期から名称変更いたしました不動産DX事業（旧不動産テック事業）、少額短期保険事業、ホテル事業、海外システム事業を行っております。

当第1四半期連結累計期間におきましても、少額短期保険事業・海外システム事業は新型コロナウイルスの感染拡大による悪影響は一切発生しておらず、不動産DX事業も商談やセミナーをオンラインに移行したことで特段デメリットは受けていない一方で、インバウンド需要の消滅が大きな痛手となったホテル事業が苦戦する結果となりました。

少額短期保険事業では、順調に新規契約を獲得し、当第1四半期連結会計期間においても増収となった他、9月に新商品『新すまいの安心保険』を発売すると共に、ペーパーレスで完結できる新システム『MONOLITH(モノリス)』の導入を開始し、今後さらなる契約数の増加によるシェア拡大に努めてまいります。

新規事業として特に注力している不動産DX事業では、自社のDX推進に加え、子会社Re-Tech RaaS（リテックラーズ）のAI×RPAツール『ラクテック』によりアナログな不動産業界の変革を目指しております。当社グループの中長期方針において急角度の業績成長に導くための新たな成長ドライバーである不動産DX事業は、前期に積極的な先行投資を実施し、引き続き今期も適宜実施する方針のため、当第1四半期会計期間においては約0.4億円のDX投資を行いました。

その結果、売上高は102,601千円（前年同期比19.6%減）、セグメント損失（営業損失）は71,158千円（前年同期は35,000千円のセグメント損失）となりました。少額短期保険事業は今期黒字転換の見通しで、黒字化後は安定的に利益を積み上げていくストックビジネスである一方、不動産DX事業は黒字化後の利益率が高く、大きな利益貢献が期待できることから、今後も成長に注力してまいります。今期はAI×RPAツール『ラクテック』の機能追加・改善、営業部隊の拡充、マーケティングの強化、代理店・アライアンス戦略の強化などによって、顧客の最大化に努めてまいります。

(2) 財政状態の状況

当第1四半期連結会計期間末の総資産は15,400,234千円となり、前連結会計年度末に比べ181,152千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が756,782千円、仕掛販売用不動産が273,721千円増加し、販売用不動産が749,400千円、土地が134,358千円減少したことによるものであります。

負債合計は11,518,355千円となり、前連結会計年度末に比べ196,745千円増加いたしました。これは主に、長期借入金755,942千円、短期借入金55,866千円、前受金が32,792千円増加し、1年以内返済予定の長期借入金326,493千円、営業未払金が288,419千円、未払費用55,658千円、未払法人税等30,351千円減少したことによるものであります。

純資産合計は3,881,878千円となり、前連結会計年度末に比べ15,592千円減少いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益が100,688千円となったことにより増加したこと、その他有価証券評価差額金が63,816千円減少したこと、配当金51,576千円により減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間におきましては、2020年8月14日に公表した2021年6月期連結業績予想数値に対して、現時点では連結業績予想数値を据え置いております。

今後は、修正が必要と判断した場合には速やかにお知らせする予定です。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,105,617	3,862,399
営業未収入金	227,694	227,832
販売用不動産	2,030,769	1,281,369
仕掛販売用不動産	3,687,484	3,961,205
貯蔵品	4,423	4,611
その他	405,288	657,513
貸倒引当金	△66,165	△61,450
流動資産合計	9,395,111	9,933,482
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	508,743	489,824
土地	989,443	855,085
その他	43,148	39,138
有形固定資産合計	1,541,336	1,384,048
無形固定資産		
のれん	986,993	951,901
その他	125,107	125,436
無形固定資産合計	1,112,100	1,077,338
投資その他の資産		
投資有価証券	1,779,123	1,656,691
差入保証金	225,966	229,786
繰延税金資産	5,573	13,645
その他	1,197,045	1,164,447
貸倒引当金	△41,349	△62,971
投資その他の資産合計	3,166,358	3,001,599
固定資産合計	5,819,795	5,462,986
繰延資産		
社債発行費	4,173	3,765
繰延資産合計	4,173	3,765
資産合計	15,219,081	15,400,234

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	658,633	370,213
短期借入金	643,000	698,866
1年内返済予定の長期借入金	2,673,550	2,347,056
1年内償還予定の社債	100,600	68,600
未払金	93,414	81,438
未払費用	274,565	218,907
未払法人税等	114,045	83,694
未払消費税等	121,249	92,533
前受金	624,365	657,158
営業預り金	198,553	203,262
店舗閉鎖損失引当金	1,527	1,527
その他	135,505	336,043
流動負債合計	5,639,010	5,159,302
固定負債		
社債	126,400	113,100
長期借入金	4,307,872	5,063,814
長期預り保証金	748,039	709,160
繰延税金負債	427,439	407,457
その他	72,847	65,519
固定負債合計	5,682,599	6,359,052
負債合計	11,321,610	11,518,355
純資産の部		
株主資本		
資本金	379,780	379,780
資本剰余金	464,229	464,229
利益剰余金	1,903,608	1,952,719
自己株式	△57	△57
株主資本合計	2,747,560	2,796,671
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,138,751	1,074,934
為替換算調整勘定	△1,869	△2,095
その他の包括利益累計額合計	1,136,881	1,072,838
新株予約権	2,963	4,328
非支配株主持分	10,066	8,040
純資産合計	3,897,471	3,881,878
負債純資産合計	15,219,081	15,400,234

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)
売上高	6,906,765	7,230,488
売上原価	5,649,739	5,824,585
売上総利益	1,257,025	1,405,903
販売費及び一般管理費	1,095,795	1,150,927
営業利益	161,229	254,975
営業外収益		
受取利息	28	36
受取配当金	126	46
受取手数料	0	0
為替差益	—	37
匿名組合投資利益	4,055	—
紹介手数料	136	230
未払配当金除斥益	143	207
雑収入	488	429
営業外収益合計	4,980	988
営業外費用		
支払利息	24,633	23,291
社債発行費償却	498	408
為替差損	197	—
支払手数料	12,764	13,179
投資事業組合運用損	—	17,525
雑損失	4,427	1,548
営業外費用合計	42,520	55,951
経常利益	123,688	200,011
特別利益		
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,986	—
特別利益合計	2,986	—
特別損失		
固定資産除却損	13,607	23
特別損失合計	13,607	23
税金等調整前四半期純利益	113,067	199,988
法人税、住民税及び事業税	33,172	101,174
法人税等調整額	43,089	150
法人税等合計	76,261	101,325
四半期純利益	36,805	98,662
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△749	△2,025
親会社株主に帰属する四半期純利益	37,554	100,688

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	36,805	98,662
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	705	△63,816
為替換算調整勘定	63	△226
その他の包括利益合計	768	△64,042
四半期包括利益	37,573	34,619
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	38,323	36,645
非支配株主に係る四半期包括利益	△749	△2,025

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2019年7月1日至2019年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他	合計
	プロパティ マネジメント 事業	インベスト 事業	賃貸仲介事 業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,551,304	3,124,357	103,467	6,779,129	127,635	6,906,765
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,848	—	10,223	21,071	3,108	24,179
計	3,562,153	3,124,357	113,690	6,800,201	130,743	6,930,945
セグメント利益又は損失(△)	309,637	308,699	△75,025	543,311	△35,000	508,311

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、AMBITION VIETNAM CO., LTD、株式会社ホープ少額短期保険、不動産テック事業(株式会社RPAリテックラボ等)を表示しております。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

利益	金額
報告セグメント計	543,311
「その他」の区分の利益	△35,000
全社費用(注)	△347,081
四半期連結損益計算書の営業利益	161,229

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	合計
	プロパティ マネジメン ト事業	インベスト 事業	賃貸仲介事 業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,752,380	3,242,172	133,334	7,127,887	102,601	7,230,488
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,938	—	25,239	37,178	4,158	41,336
計	3,764,319	3,242,172	158,573	7,165,065	106,759	7,271,825
セグメント利益又は損失(△)	268,439	439,610	△20,982	687,067	△71,158	615,909

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産DX事業、少額短期保険事業、ホテル事業、海外システム事業を表示しております。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	687,067
「その他」の区分の利益	△71,158
全社費用(注)	△360,933
四半期連結損益計算書の営業利益	254,975

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。