



2021年6月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月14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 2021年5月14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3四半期の連結業績（2020年7月1日～2021年3月31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3四半期	23,683	19.8	835	90.1	752	121.4	470	307.6
2020年6月期第3四半期	19,764	△16.3	439	△75.7	339	△79.8	115	△88.8

(注) 包括利益 2021年6月期第3四半期 20百万円 (△96.4%) 2020年6月期第3四半期 572百万円 (△44.2%)

	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3四半期	69.11	66.20
2020年6月期第3四半期	16.96	15.79

(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3四半期	18,864	3,867	20.4	566.32
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3四半期 3,853百万円 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	—	0.00	—		
2021年6月期（予想）				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、対前期増減率)

	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
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 ー社 除外 ー社

(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3Q	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3Q	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3Q	6,804,352株	2020年6月期3Q	6,804,378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関する記述は、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の約束とする趣旨のものではありません。また、実際の実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については、添付資料4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	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

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3四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の感染拡大によって世界的に経済活動が停滞するなか、国内においては、緊急事態宣言の発出・解除が繰り返され、収束の見通しが立たない先行きの不透明な状況が続いております。一方で、医療従事者を対象にワクチンの先行接種も始まり、社会経済活動の正常化への期待も高まっております。新型コロナウイルス感染症との共存が必要となったニューノーマルの下で、新しい生活様式、働き方が求められております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、2021年3月の新築住宅着工戸数は71,787戸、前年同月比で1.5%増となり21か月ぶりの増加となりました。当社グループ事業の主となる分譲マンションにおける2021年3月の新築住宅着工戸数は10,392戸、前年同月比9.4%増となりましたが、2月は前年同月比27.5%減、1月は29.3%増と増減を繰り返しており先行きの読めない状況が続いております。また、首都圏マンションの初月契約率については、2021年2月が76.0%、3月が73.6%となり、好不況の判断基準となる70%を2か月連続で上回りました。回復傾向にはありますが、新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めがかからないことを踏まえると、市場回復のペースが本格化するには、今しばらくの時間が必要と考えられます。一方、新型コロナウイルスの感染拡大により、家で過ごす時間が大幅に増えたことで、新築、中古を問わず住宅に対する関心はより深まっております。ニューノーマルの下で住宅への新たな需要を喚起するきっかけとなっており、今後住宅市場の需要が活発になると考えられます。

このような市場環境の中、当社グループは当第3四半期連結会計期間において、2021年2月、IT重説の社会実験登録事業者として認定を受けたことにより、これまで推進してきたオンライン説明に加えて重要事項説明書の電子契約を行うことが可能となりました。また、2021年3月、日本マーケティングリサーチ機構によるブランドイメージ調査において、「都内デザイナーズマンション管理No.1」及び「サブリースオーナー信頼度No.1」を獲得いたしました。新型コロナウイルスの感染拡大が続いておりますが、コア事業のプロパティマネジメント事業における管理戸数は順調に増加しております。インベスト事業においては物件販売が好調である他、賃貸仲介事業については黒字転換を達成いたしました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は23,683,032千円（前年同期比19.8%増）、営業利益は835,005千円（前年同期比90.1%増）、経常利益は752,595千円（前年同期比121.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は470,276千円（前年同期比307.6%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、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しております。

当第3四半期連結累計期間におきましても、KPI（重要業績評価指標）である管理戸数については21,476戸（前年同期比1,360戸増）、サブリース管理戸数については11,694戸（前年同期比777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、第2四半期連結累計期間において、新規管理物件増加と新型コロナウイルスの感染拡大の影響が重なり入居率が低下したため募集コストを投下する入居率向上施策を実施いたしました。その結果、繁忙期である当第3四半期連結会計期間において入居率が回復に向かい、当第3四半期連結会計期間末（3月末）時点の入居率は97.0%（前年同期末は98.4%）に改善しております。

その結果、当第3四半期連結会計期間の売上高は11,525,947千円（前年同期比4.9%増）、セグメント利益（営業利益）は813,972千円（前年同期比14.9%減）となりました。管理戸数の増加を受けて増収となった一方、入居率向上施策の実施、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）の実施等が減収要因となりました。管理戸数は今後も順調に増加する見通しであり、引き続き募集コストをコントロールしながら高入居率の維持を目指すと共に、不動産DXを推進する施策を実施してまいります。

(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（お洒落なデザイナーズ）』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、多様なルートからの物件仕入れ力により、立地を重視した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。当第3四半期連結累計期間におきましては、ヴェリタス231戸（前年同期比44戸増）、当社インベスト部72戸（前年同期比11戸増）の物件売却を行いました。

また、当社インベスト部が手掛けている、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)』は、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、4号案件まで完了しております。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は11,232,716千円(前年同期比41.2%増)、セグメント利益(営業利益)は1,195,299千円(前年同期比74.4%増)となりました。前期からの期ずれ分(約15億円)の計上、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で鈍化していた決済タームの正常化、新規優良物件の取り扱い増による利益率向上等により、大幅な増収増益で着地しております。販売物件数によって四半期業績は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の感染拡大による悪影響は解消済みであり、順調に推移していくものと考えております。

(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)、及び同VALOR(『パロー』を運営)にて、都内5店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計13店舗を展開しております。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3四半期連結累計期間におきましては、AI×RPAツール『ラクテック』の導入により、入力業務の人員削減・反響数の大幅アップに成功いたしました。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ております。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は577,276千円(前年同期比22.6%増)、セグメント利益(営業利益)は78,188千円(前年同期は41,407千円のセグメント損失)となりました。リモート接客の強化によりコロナ禍での来店数減少の悪影響を払拭した他、『ラクテック』導入による業務効率化・販管費の抑制によって、黒字転換を達成しております。

(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3四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発生しておらず、不動産DX事業も商談やセミナーのオンライン対応強化により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低下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3四半期連結累計期間においても増収となりました。今期は、申込みから支払いまでペーパーレスで完結できる新システム『MONOLITH(モノリス)』を2020年9月に導入した他、当第3四半期連結会計期間においては、2020年9月に発売開始した新商品『新すまいの安心保険』の補償内容をさらに充実させた『新すまいの安心保険ワイド』を2021年3月にリリースいたしました。

新規事業として特に注力している不動産DX事業では、子会社のRe-Tech RaaS(リテックラース)のAI×RPAツール『ラクテック』のアップデートを実施している他、弁護士ドットコム株式会社の電子契約システム『クラウドサイン』との連携による電子契約パッケージの開発を進めております。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は347,091千円(前年同期比0.8%減)、セグメント損失(営業損失)は190,376千円(前年同期は159,513千円のセグメント損失)となりました。不動産DX事業の成長を促進するための先行投資を継続的に実施している他、グループ全体のDX推進による業務効率化の加速を目的に、当第3四半期連結累計期間においては約1.5億円のDX投資を行っております。ホテル事業については引き続き新型コロナウイルスの悪影響が見込まれるため、1施設を当第3四半期連結会計期間末(3月末)で解約いたしました。

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として着実な業績貢献を想定しており、今後も契約数の拡大に努めてまいります。不動産DX事業については今期、AI×RPAツール『ラクテック』の機能拡充・マーケティングの強化・営業部隊の拡充等によって新規顧客獲得に努める方針で、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。

(2) 財政状態の説明

当第3四半期連結会計期間末の総資産は18,864,146千円となり、前連結会計年度末に比べ3,645,065千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が3,584,770千円増加、現金及び預金が668,280千円増加、販売用不動産が233,833千円増加し、投資有価証券が742,106千円減少、土地が151,471千円減少、のれんが105,275千円減少したことによります。

負債合計は14,996,457千円となり、前連結会計年度末に比べ3,674,847千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が3,949,617千円増加、営業未払金が176,656千円増加、短期借入金が114,466千円増加、前受金が116,816

千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が554,921千円減少、繰延税金負債が180,661千円減少したことによります。

純資産合計は3,867,689千円となり、前連結会計年度末に比べ29,781千円減少いたしました。これは主に、利益剰余金が418,699千円増加し、その他有価証券評価差額金が449,998千円減少したことによります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第3四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3四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,105,617	3,773,898
営業未収入金	227,694	349,208
販売用不動産	2,030,769	2,264,603
仕掛販売用不動産	3,687,484	7,272,254
貯蔵品	4,423	4,871
その他	405,288	405,614
貸倒引当金	△66,165	△70,644
流動資産合計	9,395,111	13,999,806
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	508,743	475,332
土地	989,443	837,972
その他	43,148	32,835
有形固定資産合計	1,541,336	1,346,140
無形固定資産		
のれん	986,993	881,718
その他	125,107	130,897
無形固定資産合計	1,112,100	1,012,615
投資その他の資産		
投資有価証券	1,779,123	1,037,016
差入保証金	225,966	221,914
繰延税金資産	5,573	26,024
その他	1,197,045	1,290,959
貸倒引当金	△41,349	△75,606
投資その他の資産合計	3,166,358	2,500,308
固定資産合計	5,819,795	4,859,064
繰延資産		
社債発行費	4,173	5,275
繰延資産合計	4,173	5,275
資産合計	15,219,081	18,864,146

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	658,633	835,289
短期借入金	643,000	757,466
1年内返済予定の長期借入金	2,673,550	2,118,628
1年内償還予定の社債	100,600	123,400
未払金	93,414	65,146
未払費用	274,565	236,813
未払法人税等	114,045	168,517
未払消費税等	121,249	93,173
前受金	624,365	741,182
営業預り金	198,553	225,613
店舗閉鎖損失引当金	1,527	1,351
その他	135,505	132,718
流動負債合計	5,639,010	5,499,301
固定負債		
社債	126,400	216,500
長期借入金	4,307,872	8,257,490
長期預り保証金	748,039	709,055
繰延税金負債	427,439	246,778
その他	72,847	67,330
固定負債合計	5,682,599	9,497,155
負債合計	11,321,610	14,996,457
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	2,322,307
自己株式	△57	△57
株主資本合計	2,747,560	3,166,259
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	688,753
為替換算調整勘定	△1,869	△1,574
その他の包括利益累計額合計	1,136,881	687,178
新株予約権	2,963	4,328
非支配株主持分	10,066	9,923
純資産合計	3,897,471	3,867,689
負債純資産合計	15,219,081	18,864,146

(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3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2020年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2021年3月31日)
売上高	19,764,076	23,683,032
売上原価	16,157,091	19,420,495
売上総利益	3,606,984	4,262,536
販売費及び一般管理費	3,167,779	3,427,531
営業利益	439,204	835,005
営業外収益		
受取利息	97	86
受取配当金	331	131
受取手数料	2	2
匿名組合投資利益	9,584	—
補助金収入	4,500	54,811
投資事業組合運用益	—	8,549
雑収入	2,247	3,429
営業外収益合計	16,763	67,011
営業外費用		
支払利息	80,364	74,732
社債発行費償却	1,495	1,194
為替差損	173	490
支払手数料	26,911	48,672
投資事業組合運用損	—	18,995
雑損失	7,031	5,335
営業外費用合計	115,976	149,421
経常利益	339,991	752,595
特別利益		
固定資産売却益	2,949	18
店舗閉鎖損失引当金戻入額	5,074	—
投資有価証券売却益	—	97,418
特別利益合計	8,024	97,436
特別損失		
固定資産売却損	1,873	—
固定資産除却損	13,607	3,748
投資有価証券評価損	11,999	39,114
減損損失	6,831	—
店舗閉鎖損失引当金繰入額	1,527	—
特別損失合計	35,839	42,863
税金等調整前四半期純利益	312,175	807,168
法人税、住民税及び事業税	144,493	339,506
法人税等調整額	54,150	△2,472
法人税等合計	198,644	337,034
四半期純利益	113,530	470,133
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,843	△142
親会社株主に帰属する四半期純利益	115,374	470,276

(四半期連結包括利益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2020年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	113,530	470,133
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	458,730	△449,998
為替換算調整勘定	△20	294
その他の包括利益合計	458,709	△449,703
四半期包括利益	572,240	20,430
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	574,083	20,572
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,843	△142

(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3四半期連結累計期間(自2019年7月1日至2020年3月31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(注)	合計
	プロパティ マネジメント 事業	インバスト 事業	賃貸仲介 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	10,988,079	7,955,414	470,677	19,414,171	349,904	19,764,076
セグメント間の内部売上高 又は振替高	46,060	—	43,225	89,286	11,777	101,063
計	11,034,140	7,955,414	513,903	19,503,458	361,681	19,865,139
セグメント利益又は損失(△)	956,955	685,531	△41,407	1,601,079	△159,513	1,441,565

(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	1,601,079
「その他」の区分の利益	△159,513
全社費用(注)	△1,002,361
四半期連結損益計算書の営業利益	439,204

(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等であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸仲介事業」セグメントにおいて、一部店舗設備の回収可能性を判断し、減損損失を計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては6,831千円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自2020年7月1日至2021年3月31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(注)	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	11,525,947	11,232,716	577,276	23,335,940	347,091	23,683,032
セグメント間の内部売上高 又は振替高	26,261	-	95,259	121,521	12,046	133,568
計	11,552,209	11,232,716	672,536	23,457,461	359,138	23,816,600
セグメント利益又は損失(△)	813,972	1,195,299	78,188	2,087,460	△190,376	1,897,084

(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	2,087,460
「その他」の区分の利益	△190,376
全社費用(注)	△1,062,078
四半期連結損益計算書の営業利益	835,005

(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等であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。