



## 2024年6月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年11月14日

上場会社名 株式会社アンビションDXホールディングス 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 2023年11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. 2024年6月期第1四半期の連結業績(2023年7月1日~2023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	%
2024年6月期第1四半期	7,100	△0.7	△185	—	△234	—	△181	—
2023年6月期第1四半期	7,152	5.4	159	38.8	135	36.3	51	70.4

(注) 包括利益 2024年6月期第1四半期 △177百万円(—%) 2023年6月期第1四半期 53百万円(△40.5%)

	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
2024年6月期第1四半期	円 銭 △26.46	円 銭 —
2023年6月期第1四半期	7.53	7.43

## (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
2024年6月期第1四半期	百万円 21,416	百万円 4,273	% 19.9	円 銭 619.37
2023年6月期	20,516	4,600	22.3	667.24

(参考) 自己資本 2024年6月期第1四半期 4,255百万円 2023年6月期 4,584百万円

## 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
2023年6月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 22.00	円 銭 22.00
2024年6月期	—	—	—	—	—
2024年6月期(予想)	—	0.00	—	25.00	25.00

(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. 2024年6月期の連結業績予想(2023年7月1日~2024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	37,760	4.2	2,006	25.1	1,677	13.2	1,104	14.9	160.75

(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 : 無  
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
 新規 ー社(社名)ー 、除外 ー社(社名)ー
- (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)	2024年6月期1Q	6,871,600株	2023年6月期	6,871,000株
② 期末自己株式数	2024年6月期1Q	93株	2023年6月期	93株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年6月期1Q	6,871,083株	2023年6月期1Q	6,804,352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	4
(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
(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
(追加情報)	9
(セグメント情報等)	10
(重要な後発事象)	11

## 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当社グループを取り巻く環境は、個人消費や雇用情勢が回復傾向を見せ、緩やかな回復基調が続いていますが、金融資本市場の変動、エネルギー価格の高止まりや原材料高騰による物価上昇等により、将来的な見通しは不透明な状態が継続しております。

このような事業環境の中、当社グループはDX（デジタルトランスフォーメーション）によって自社の事業変革と自社の属する不動産業界全体の変革を目指し、ビジョンとして「DXによって不動産ビジネスを変革し、デジタルとリアルを融合した唯一の不動産デジタルプラットフォームになる」を掲げております。ビジョン達成に導く3大方針を「DX推進による事業変革」「M&A推進など、非連続な業容拡大への取組み」「新たな不動産DXプロダクトの開発・販売による業界変革」とし、2026年6月期には、売上高500億円、営業利益30億円の経営成績を実現する計画を立てております。

当第1四半期連結累計期間において、

主力の賃貸DXプロパティマネジメント事業は、管理戸数の増加を進めると同時に、次世代管理システム『AMBITION Cloud』により、管理受託や退去されるお部屋の物件募集までの生産性が向上したことに加え、人材投資が奏功し、リーシング力が向上した結果、サブリース入居率は98.4%を達成いたしました。

賃貸DX賃貸仲介事業は、収益におきましては、当該施策及び繁忙期に向けた人員の増加により、売上高は増加した一方、人材及びDX施策のための投資額の増加、広告宣伝費の増加等により、営業利益は減少いたしました。

売買DXインベスト事業は、新築マンション『PREMIUM CUBE 池袋本町』の引渡し開始時期が第2四半期へずれ込み、当第1四半期連結累計期間において収益は減少しましたが、通期業績に与える影響はございません。

新たな成長ドライバーである不動産DX事業は、主に入居者DXアプリ『AMBITION Me』の開発を進め、入居者の満足度とエンゲージメントの向上、LTV（顧客生涯価値）の最大化を実現いたします。また、積極的なM&Aやアライアンスの推進も検討しております。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は7,100,767千円（前年同期比0.7%減、51,790千円減）、営業損失は185,443千円（前年同期は159,764千円の営業利益）、経常損失は234,551千円（前年同期は135,206千円の経常利益）、親会社株主に帰属する四半期純損失は181,802千円（前年同期は51,232千円の親会社株主に帰属する四半期純利益）となりました。

#### (賃貸DXプロパティマネジメント事業)

当事業は、主に住居用不動産の転貸借(サブリース)を行う当社グループ主力の事業で、管理戸数の増加及び高入居率の維持を基本方針としております。不動産賃貸管理に関わるあらゆる業務をDXする『AMBITION Cloud』により、業務効率化と生産性向上を実現しております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、管理戸数については24,610戸（前年同期比525戸増）、サブリース管理戸数については13,996戸（前年同期比267戸増）と順調に増加いたしました。当第1四半期連結会計期間末時点のサブリース入居率は98.4%（前年同期末は96.6%）と創業以来第1四半期最高となりました。さらに、様々なDX施策によって管理コストのさらなる抑制に取り組んでおり、売上高・利益率共に大幅に増加しております。

その結果、売上高は4,904,876千円（前年同期比7.0%増、322,572千円増）、セグメント利益(営業利益)は393,205千円（前年同期比20.5%増、67,027千円増）となりました。

#### (賃貸DX賃貸仲介事業)

当事業は、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）、及び同アンビション・バロー（『バロー』を運営）にて、都内9店舗、神奈川県9店舗、埼玉県1店舗の計19店舗を展開しております。当事業のリーシング力の高さが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、AI×RPAツール『ラクテック』の活用により、引き続き入力業務の人員抑制・反響数のアップに取り組んでおります。また、広告戦略の強化によるWEB集客、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を実行しております。また、広告戦略の強化によるWEB集客、リモート接客・VR内見やブロックチェーン（分散型台帳）技術を活用した当社独自の電子サイン『AMBITION Sign』による電子契約パッケージなどの非対面サービスの強化により、お部屋探しにおける顧客の体験価値向上を実現してお

ります。当該施策及び繁忙期に向けた人員の増加により、売上高は増加した一方、人材及びDX施策のための投資額の増加、広告宣伝費の増加等により、セグメント損失は拡大しました。

その結果、売上高は162,963千円(前年同期比6.7%増、10,280千円増)、セグメント損失(営業損失)は52,997千円(前年同期は41,821千円のセグメント損失)となりました。

#### (売買DXインベスト事業)

当事業は、「立地」「デザイン」「設備仕様」にこだわった自社開発の新築投資用デザイナーズ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当社インベスト部で行っております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、ヴェリタスは、『PREMIUM CUBE 池袋本町』の売上計上時期が第2四半期へとずれ込み、当第1四半期連結累計期間の売却戸数は7戸(前年同期比44戸減)となりました。当社インベスト部は、堅実にリスクを見据えた上での仕入れを強化するとともに、高い在庫回転率を維持し、当第1四半期連結累計期間の売却戸数は24戸(前年同期比7戸増)となりました。

その結果、売上高は1,777,273千円(前年同期比22.8%減、524,767千円減)、セグメント損失(営業損失)は58,026千円(前年同期は253,803千円のセグメント利益)となりました。

#### (インキュベーション事業)

当事業は、当社グループと親和性の高い事業を行うベンチャー企業への投資、資本業務提携、投資先企業の支援などを子会社アンビション・ベンチャーズが行っております。

当第1四半期連結会計期間末時点では、30社のベンチャー企業に投資を行っております。当第1四半期連結累計期間におきましては、出資先1社が新規上場し、新たに1社への投資を実行いたしました。また、当第1四半期連結累計期間においては、売却を行っていないため、売上は計上しておりません。

その結果売セグメント損失(営業損失)は2,497千円(前年同期は403千円のセグメント損失)となりました。

#### (その他事業)

不動産DX事業(システム開発の海外子会社を含む)、少額短期保険事業を総じて、その他事業としております。

不動産DX事業では、賃貸管理の次世代管理システム『AMBITION Cloud』を海外子会社のアンビションベトナムなどで開発し、社内DXを優先して推進しております。賃貸DXプロパティマネジメント事業は『AMBITION Cloud』により、契約進捗管理、修繕管理、募集管理等、不動産賃貸管理業務に係る様々なシステムを開発しており、大幅な業務効率化と生産性向上を実現しております。また、IT重視とブロックチェーン(分散型台帳)技術を活用した当社独自の電子サイン『AMBITION Sign』との連携による電子契約パッケージを賃貸DX事業に提供しております。さらに、入居者DXアプリ『AMBITION Me』の開発を進め、入居・更新・退去に至るまでお客様とつながり続けることで、提供を開始したオンライン診療など様々なサービスを提供することが可能となり、新たな事業展開を見込んでおります。

当第1四半期連結累計期間においては、『AMBITION Me』により、オンライン診療の提供を開始いたしました。また、子会社Re-Tech RaaSを吸収合併し、『ラクテック』の販売を継続するとともに、『ラクテック自動入力』の機能を拡充し、販売を強化しております。当社グループ初のBtoCマッチングサービスであるお部屋探しアプリ『ルームコン』は、登録ユーザー数を増やしております。少額短期保険事業では、当第1四半期連結累計期間におきましても順調に新規契約を獲得するとともに、申込みから支払いまでペーパーレスで完結できる当社子会社開発システム『MONOLITH(モノリス)』によって当社グループのDX推進の一端を担っております。ZEH・ライフライン事業では、蓄電池、太陽光発電、外壁塗装など電力創出・省エネルギー設備の営業を行うZEH(Net Zero Energy House)事業と電気・ガス提供会社の開設・切替の取り次ぎ、ウォーターサーバーなどの営業を行うライフライン事業を株式会社DRAFTにて行っております。今後、弊社管理物件の入居者や賃貸仲介の顧客に対しサービス提供を行うなど、賃貸DX事業とのシナジー効果も見込んでおります。

その結果、売上高は255,654千円(前年同期比121.3%増、140,123千円増)、セグメント損失(営業損失)は15,095千円(前年同期は39,898千円のセグメント損失)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産は21,416,994千円となり、前連結会計年度末に比べ900,407千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が967,531千円、土地が434,542千円、建物及び構築物（純額）が253,222千円、仕掛販売用不動産が203,238千円増加し、現金及び預金が1,150,205千円減少したことによるものであります。

負債合計は17,143,990千円となり、前連結会計年度末に比べ1,228,347千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が787,783千円、長期借入金が515,918千円、1年内返済予定の長期借入金が266,079千円増加し、未払法人税等が305,985千円、営業未払金が90,184千円減少したことによるものであります。

純資産合計は4,273,003千円となり、前連結会計年度末に比べ327,940千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損失181,802千円、株主配当の支払い151,159千円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、2023年8月14日に公表した2024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 (2023年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,639,629	4,489,424
営業未収入金	318,538	356,195
販売用不動産	2,817,537	3,785,068
仕掛販売用不動産	5,322,704	5,525,943
貯蔵品	9,752	9,422
営業投資有価証券	240,225	253,071
その他	582,084	644,494
貸倒引当金	△28,375	△41,621
流動資産合計	14,902,096	15,021,998
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	891,079	1,144,301
土地	2,545,044	2,979,586
その他（純額）	27,868	31,588
有形固定資産合計	3,463,992	4,155,476
無形固定資産		
のれん	908,869	865,058
その他	194,351	205,173
無形固定資産合計	1,103,221	1,070,231
投資その他の資産		
投資有価証券	97,412	98,373
差入保証金	150,595	150,698
繰延税金資産	279,694	356,548
その他	538,795	585,681
貸倒引当金	△21,498	△23,877
投資その他の資産合計	1,045,000	1,167,424
固定資産合計	5,612,214	6,393,133
繰延資産		
社債発行費	2,276	1,862
繰延資産合計	2,276	1,862
資産合計	20,516,587	21,416,994

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	443,093	352,909
短期借入金	2,200,250	2,988,033
1年内返済予定の長期借入金	3,058,988	3,325,068
1年内償還予定の社債	125,400	91,400
未払金	137,740	123,712
未払費用	332,027	254,360
未払法人税等	335,729	29,743
未払消費税等	26,277	24,878
前受金	1,476,692	1,541,002
営業預り金	230,239	237,916
賞与引当金	2,000	45,885
その他	153,314	218,603
流動負債合計	8,521,753	9,233,513
固定負債		
社債	49,900	49,900
長期借入金	6,553,908	7,069,827
長期預り保証金	719,559	723,484
繰延税金負債	—	848
その他	70,520	66,417
固定負債合計	7,393,889	7,910,477
負債合計	15,915,643	17,143,990
純資産の部		
株主資本		
資本金	401,508	401,704
資本剰余金	483,957	484,153
利益剰余金	3,691,252	3,358,290
自己株式	△99	△99
株主資本合計	4,576,619	4,244,048
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,263	11,215
為替換算調整勘定	631	726
その他の包括利益累計額合計	7,895	11,942
新株予約権	2,928	2,927
非支配株主持分	13,500	14,085
純資産合計	4,600,943	4,273,003
負債純資産合計	20,516,587	21,416,994



## (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 2022年7月1日 至 2022年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)
売上高	7,152,558	7,100,767
売上原価	5,846,786	5,996,001
売上総利益	1,305,772	1,104,766
販売費及び一般管理費	1,146,007	1,290,210
営業利益又は営業損失(△)	159,764	△185,443
営業外収益		
受取利息	26	25
受取配当金	61	29
受取手数料	0	0
紹介手数料	744	477
未払配当金除斥益	162	107
投資事業組合運用益	2,433	2,635
補助金収入	6,978	—
雑収入	558	1,445
営業外収益合計	10,964	4,721
営業外費用		
支払利息	29,597	38,480
社債発行費償却	420	413
為替差損	502	400
支払手数料	4,633	13,885
雑損失	368	648
営業外費用合計	35,522	53,828
経常利益又は経常損失(△)	135,206	△234,551
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	135,206	△234,551
法人税、住民税及び事業税	78,313	23,281
法人税等調整額	5,713	△76,614
法人税等合計	84,027	△53,333
四半期純利益又は四半期純損失(△)	51,178	△181,217
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△53	585
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	51,232	△181,802

## 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 2022年7月1日 至 2022年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	51,178	△181,217
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,668	3,951
為替換算調整勘定	547	94
その他の包括利益合計	2,215	4,046
四半期包括利益	53,394	△177,170
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	53,447	△177,756
非支配株主に係る四半期包括利益	△53	585

(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 2022年7月1日 至 2022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(注)	合計
	賃貸DX プロパティ マネジメント 事業	賃貸DX 賃貸仲介 事業	売買DX インベスト 事業	インキュベ ーション 事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	4,582,304	152,683	2,302,040	—	7,037,027	115,531	7,152,558
セグメント間の内部売上高 又は振替高	6,139	40,861	—	—	47,001	6,161	53,162
計	4,588,444	193,544	2,302,040	—	7,084,028	121,692	7,205,721
セグメント利益又は損失(△)	326,178	△41,821	253,803	△403	537,756	△39,898	497,857

(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(システム開発の海外子会社を含む)、少額短期保険事業、ホテル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	537,756
「その他」の区分の利益	△39,898
全社費用(注)	△338,093
四半期連結損益計算書の営業利益	159,764

(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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2023年7月1日 至 2023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(注)	合計
	賃貸DX プロパティ マネジメント 事業	賃貸DX 賃貸仲介 事業	売買DX インベスト 事業	インキュベ ーション 事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	4,904,876	162,963	1,777,273	—	6,845,113	255,654	7,100,767
セグメント間の内部売上高 又は振替高	5,922	44,451	—	—	50,373	15,828	66,201
計	4,910,798	207,415	1,777,273	—	6,895,487	271,482	7,166,969
セグメント利益又は損失(△)	393,205	△52,997	△58,026	△2,497	279,684	△15,095	264,588

(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(システム開発の海外子会社を含む)、少額短期保険事業、ZEH・ライフライン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	279,684
「その他」の区分の利益	△15,095
全社費用(注)	△450,032
四半期連結損益計算書の営業利益	△185,443

(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。

## (重要な後発事象)

重要な後発事象について記載すべきものではありません。