



2025年6月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024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) 03-6632-3701
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年6月期第1四半期の連結業績(2024年7月1日~2024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	%
2025年6月期第1四半期	15,038	111.8	1,594	—	1,510	—	947	—
2024年6月期第1四半期	7,100	△0.7	△185	—	△234	—	△181	—

(注) 包括利益 2025年6月期第1四半期 940百万円(—%) 2024年6月期第1四半期 △177百万円(—%)

	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
2025年6月期第1四半期	136	31	125	76
2024年6月期第1四半期	△26	46	—	—

(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	円	百万円	円	%	円	銭	
2025年6月期第1四半期	30,558	—	6,835	—	22.3	980	18	
2024年6月期	26,892	—	6,150	—	22.8	881	93	

(参考) 自己資本 2025年6月期第1四半期 6,815百万円 2024年6月期 6,131百万円

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
2024年6月期	—	0.00	—	37.00	37.00	—
2025年6月期	—	—	—	—	—	—
2025年6月期(予想)	—	0.00	—	105.00	105.00	—

(注) 1 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 2 2025年6月期(予想)年間配当の内訳 普通配当55円00銭 記念配当50円00銭

3. 2025年6月期の連結業績予想(2024年7月1日~2025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	53,294	26.7	3,526	29.4	3,101	23.7	2,279	39.1	327	86

(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連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) - 、除外 一社(社名) -
- (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 : 有
 - 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)	2025年6月期1Q	6,953,000株	2024年6月期	6,952,200株
② 期末自己株式数	2025年6月期1Q	93株	2024年6月期	93株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年6月期1Q	6,952,446株	2024年6月期1Q	6,871,083株

- ※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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
四半期連結損益計算書	7
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	8
第1四半期連結累計期間	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
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	11
(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、雇用情勢や設備投資が緩やかに改善するなど回復傾向が続いていますが、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ための取り組みを行っております。2014年9月に上場して以来、売上高は約6倍、営業利益は約15倍と大きく成長いたしました。2024年6月期の増収・増益の業績結果に伴い、中期経営計画の大幅な上方修正を行い、2025年6月期は、売上高532億円、営業利益35億円、2026年6月期は、売上高641億円、営業利益42億円の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98.2%と高水準で推移しております。売買DXインベスト事業は、子会社ヴェリタス・インベストメントの物件売却が当第1四半期連結累計期間に集中したことにより、前年同期を大きく上回る売上及び営業利益を計上いたしました。その他事業に属する不動産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15,038,351千円(前年同期比111.8%増、7,937,583千円増)、営業利益は1,594,879千円(前年同期は185,443千円の営業損失)、経常利益は1,510,802千円(前年同期は234,551千円の経常損失)、親会社株主に帰属する四半期純利益は947,694千円(前年同期は181,802千円の親会社株主に帰属する四半期純損失)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25,824戸(前年同期比1,214戸増)、サブリース管理戸数については14,310戸(前年同期比314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98.2%(前年同期末は98.4%)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5,038,363千円(前年同期比2.7%増、133,487千円増)、セグメント利益(営業利益)は492,506千円(前年同期比25.3%増、99,300千円増)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(98.2%)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。

その結果、売上高は177,645千円(前年同期比9.0%増、14,682千円増)、セグメント損失(営業損失)は53,580千円(前年同期は52,997千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。また当事業は、都内、首都圏を中心にした付加価値の高い物件の仕入れが、高単価物件の販売ならびに一件当たりの高い粗利益へとつながっています。

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、自社開発物件の売出時期が集中したことにより、売却戸数は123戸(前年同期比116戸増)、当社インベスト部は、取扱物件の単価の上昇を踏まえ、堅実にリスクを見据えた上での仕入れを強化したため、売却戸数は13戸(前年同期比11戸減)、合計での売却戸数は136戸となりました。

その結果、売上高は9,499,861千円(前年同期比434.5%増、7,722,587千円増)、セグメント利益(営業利益)は1,696,787千円(前年同期は58,026千円のセグメント損失)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、セグメント損失(営業損失)は25,185千円(前年同期は2,497千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、ZEH・ライフライン事業を総じて、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、社内のDX化を優先的に取り組んでいます。賃貸DX事業におけるDX化は、IT重説と『AMBITION Sign』(ブロックチェーン技術を活用した当社独自の電子サイン)との連携により、電子契約のパッケージ化を実現しています。また、入居者DXアプリ『AMBITION Me』は、入居・更新・退去に至るまでの様々なサービスを提供しており、オンライン診療の提供や、住まいのお役立ちサービス、ChatGPTを導入したFAQサービスの提供をしております。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、引き続きユーザー数を増やしております。

少額短期保険事業では、当連結会計年度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子会社の株式会社DRAFTにて行っております。

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を創出しております。

その結果、売上高は322,480千円(前年同期比26.1%増、66,826千円増)、セグメント利益(営業利益)は11,469千円(前年同期は15,095千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30,558,700千円となり、前連結会計年度末に比べ3,666,020千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が1,301,506千円、現金及び預金が965,249千円、土地が645,201千円、建物及び構築物（純額）が638,223千円増加し、仕掛販売用不動産が222,213千円減少したことによるものであります。

負債合計は23,723,652千円となり、前連結会計年度末に比べ2,981,733千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が2,161,300千円、1年内返済予定の長期借入金が1,626,104千円増加し、長期借入金が1,068,855千円、賞与引当金が126,428千円減少したことによるものであります。

純資産合計は6,835,047千円となり、前連結会計年度末に比べ684,287千円増加いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益947,694千円、株主配当の支払い257,227千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、2024年8月13日に公表した2025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 (2024年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,256,341	6,221,591
営業未収入金	370,521	468,818
販売用不動産	9,291,316	10,592,823
仕掛販売用不動産	4,656,964	4,434,750
貯蔵品	11,827	8,666
営業投資有価証券	232,764	206,041
その他	882,027	910,262
貸倒引当金	△47,673	△31,948
流動資産合計	20,654,089	22,811,006
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,186,812	1,825,036
土地	2,835,939	3,481,140
建設仮勘定	5,141	—
その他(純額)	53,737	80,163
有形固定資産合計	4,081,631	5,386,340
無形固定資産		
のれん	733,623	889,145
その他	230,542	237,840
無形固定資産合計	964,165	1,126,986
投資その他の資産		
投資有価証券	18,103	17,863
差入保証金	210,121	203,222
繰延税金資産	381,535	409,269
その他	626,649	642,996
貸倒引当金	△44,470	△39,656
投資その他の資産合計	1,191,939	1,233,696
固定資産合計	6,237,737	7,747,023
繰延資産		
社債発行費	852	669
繰延資産合計	852	669
資産合計	26,892,679	30,558,700

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	255,296	487,667
短期借入金	3,038,000	5,199,300
1年内返済予定の長期借入金	1,427,574	3,053,678
1年内償還予定の社債	33,400	33,400
未払金	174,810	197,978
未払費用	285,469	285,096
未払法人税等	676,285	580,122
未払消費税等	159,708	221,150
前受金	1,693,424	1,606,220
営業預り金	254,033	288,837
賞与引当金	188,624	62,195
その他	157,794	231,699
流動負債合計	8,344,421	12,247,346
固定負債		
社債	16,500	16,500
長期借入金	11,564,073	10,495,218
長期預り保証金	742,641	773,219
繰延税金負債	7,567	6,657
その他	66,715	184,709
固定負債合計	12,397,497	11,476,305
負債合計	20,741,919	23,723,652
純資産の部		
株主資本		
資本金	427,999	428,260
資本剰余金	510,448	510,709
利益剰余金	5,178,221	5,868,688
自己株式	△99	△99
株主資本合計	6,116,571	6,807,560
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,070	7,605
為替換算調整勘定	1,629	△62
その他の包括利益累計額合計	14,700	7,543
新株予約権	2,882	2,881
非支配株主持分	16,606	17,062
純資産合計	6,150,759	6,835,047
負債純資産合計	26,892,679	30,558,700

(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 2023年7月1日 至 2023年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年9月30日)
売上高	7,100,767	15,038,351
売上原価	5,996,001	11,865,714
売上総利益	1,104,766	3,172,636
販売費及び一般管理費	1,290,210	1,577,757
営業利益又は営業損失(△)	△185,443	1,594,879
営業外収益		
受取利息	25	426
受取配当金	29	40
受取手数料	0	0
為替差益	—	1,198
紹介手数料	477	—
未払配当金除斥益	107	—
投資事業組合運用益	2,635	5,980
補助金収入	—	600
雑収入	1,445	2,244
営業外収益合計	4,721	10,491
営業外費用		
支払利息	38,480	62,298
社債発行費償却	413	182
為替差損	400	—
支払手数料	13,885	31,499
雑損失	648	587
営業外費用合計	53,828	94,568
経常利益又は経常損失(△)	△234,551	1,510,802
特別損失		
固定資産売却損	—	13
事務所移転費用	—	16,656
特別損失合計	—	16,670
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(△)	△234,551	1,494,131
法人税、住民税及び事業税	23,281	571,423
法人税等調整額	△76,614	△25,441
法人税等合計	△53,333	545,981
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△181,217	948,150
非支配株主に帰属する四半期純利益	585	455
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(△)	△181,802	947,694

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 2023年7月1日 至 2023年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年9月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△181,217	948,150
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,951	△5,464
為替換算調整勘定	94	△1,691
その他の包括利益合計	4,046	△7,156
四半期包括利益	△177,170	940,994
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△177,756	940,538
非支配株主に係る四半期包括利益	585	455

(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。

(会計方針の変更)

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用」等)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年7月1日 至 2024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	5,038,363	177,645	9,499,861	—	14,715,870	322,480	15,038,351
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16,409	27,621	—	—	44,030	19,448	63,479
計	5,054,773	205,266	9,499,861	—	14,759,901	341,928	15,101,830
セグメント利益又は損失(△)	492,506	△53,580	1,696,787	△25,185	2,110,528	11,469	2,121,997

(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	2,110,528
「その他」の区分の利益	11,469
全社費用(注)	△527,117
四半期連結損益計算書の営業利益	1,594,879

(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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年9月30日)
減価償却費	46,039千円	55,184千円
のれんの償却額	43,811	43,811

(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。