



## 2024年6月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年5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 2024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. 2024年6月期第3四半期の連結業績(2023年7月1日~2024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	%
2024年6月期第3四半期	29,526	5.8	1,944	27.5	1,798	23.9	1,095	20.0
2023年6月期第3四半期	27,896	23.6	1,525	29.4	1,451	40.0	912	54.5

(注) 包括利益 2024年6月期第3四半期 1,105百万円(24.3%) 2023年6月期第3四半期 889百万円(785.4%)

	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
2024年6月期第3四半期	159.38	152.41
2023年6月期第3四半期	134.12	132.16

#### (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
2024年6月期第3四半期	25,734	5,556	21.5	805.76
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3四半期 5,537百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2023年6月期	—	0.00	—	22.00	22.00
2024年6月期	—	0.00	—	—	—
2024年6月期(予想)	—	—	—	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	160.73

(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
- (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3Q	6,872,200株	2023年6月期	6,871,000株
② 期末自己株式数	2024年6月期3Q	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3Q	6,871,610株	2023年6月期3Q	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
四半期連結損益計算書	7
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	8
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
(重要な後発事象)	10

## 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3四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、リーシング力が向上した結果、過去最高の売上と営業利益を達成いたしました。

賃貸DX賃貸仲介事業は、DX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、人材及び店舗出店（前年同期比2店舗増）等の投資により、営業利益は減少いたしました。

売買DXインベスト事業は、順調に新築マンションの引渡し完了し、当第3四半期連結累計期間において計画通りとなりました。

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、M&Aやアライアンスの推進も積極的に検討しております。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は29,526,802千円（前年同期比5.8%増、1,630,774千円増）、営業利益は1,944,653千円（前年同期比27.5%増、419,529千円増）、経常利益は1,798,699千円（前年同期比23.9%増、347,270千円増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,095,167千円（前年同期比20.0%増、182,575千円増）となりました。

セグメントの業績は次の通りであります。

#### （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3四半期連結累計期間におきましては、管理戸数については25,175戸（前年同期比256戸増）、サブリース管理戸数については14,449戸（前年同期比506戸増）と順調に増加いたしました。

当第3四半期連結会計期間末時点のサブリース入居率は98.8%（前年同期末は98.2%）となりました。DX施策により、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15,035,783千円（前年同期比5.6%増、791,034千円増）、セグメント利益（営業利益）は1,382,470千円（前年同期比35.8%増、364,452千円増）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・パロー（『パロー』を運営）にて、都内9店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計18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内見などの集客施策に加え、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、人材育成が奏功したことにより、売上高は増加した一方、人材及び店舗出店（前年同期比2店舗増）等により、セグメント利益は減少いたしました。

その結果、売上高は705,721千円（前年同期比6.0%増、40,144千円増）、セグメント利益（営業利益）は32,162千円（前年同期比34.6%減、17,006千円減）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買取再販事業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3四半期連結累計期間におきましては、計画通りに進捗し、当第3四半期連結累計期間の売却戸数はヴェリタス203戸（前年同期比42戸減）、当社インベスト部は、堅実な仕入れを行うとともに、販売戦略が奏功しており、当第3四半期連結累計期間の売却戸数は69戸（前年同期比3戸減）となりました。

その結果、売上高は12,802,448千円（前年同期比2.3%増、286,796千円増）、セグメント利益（営業利益）は1,899,075千円（前年同期比9.5%増、164,783千円増）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3四半期連結会計期間末時点では、31社のベンチャー企業に投資を行っております。当第3四半期連結累計期間におきましては、新たに4社への投資を実行し、2社が新規上場、うち1社の投資有価証券を売却、他1社から分配金を受け取り売上を計上しております。

その結果、売上高は145,594千円（前年同期比150.8%増、87,531千円増）、セグメント利益（営業利益）は39,639千円（前年同期比312.2%増、30,021千円増）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におけるDX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。賃貸DX事業におけるDXは、IT重説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にて実現しております。さらに、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ます。

当第3四半期連結累計期間においては、オンライン診療の提供を開始し、サービスを拡大しております。また、『Generative AI』を活用したFAQの機能を拡充するなど、先鋭的な技術を活用しており今後も新たなサービスを提供してまいります。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46,997ユーザー（前年同期比157%増）と伸ばしております。少額短期保険事業では、当第3四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まいります。

その結果、売上高は837,254千円（前年同期比103.2%増、425,265千円増）、セグメント利益（営業利益）は13,263千円（前年同期は70,978千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3四半期連結会計期間末の総資産は25,734,809千円となり、前連結会計年度末に比べ5,218,222千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が5,364,248千円、土地が871,891千円、建物及び構築物が454,274千円増加し、仕掛販売用不動産が2,145,659千円、のれんが131,434千円減少したことによるものであります。

負債合計は20,178,377千円となり、前連結会計年度末に比べ4,262,734千円増加いたしました。これは主に長期借入金が2,975,350千円、短期借入金が2,200,050千円、前受金が257,523千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が1,686,527千円、1年内償還予定の社債が77,500千円、未払費用が54,443千円減少したことによるものであります。

純資産合計は5,556,431千円となり、前連結会計年度末に比べ955,487千円増加いたしました。これは主に利益剰余金が944,007千円、その他有価証券評価差額金が7,960千円増加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3四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3四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,639,629	5,786,284
営業未収入金	318,538	530,060
販売用不動産	2,817,537	8,181,785
仕掛販売用不動産	5,322,704	3,177,045
貯蔵品	9,752	9,656
営業投資有価証券	240,225	249,259
その他	582,084	853,812
貸倒引当金	△28,375	△39,551
流動資産合計	14,902,096	18,748,353
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	891,079	1,345,354
土地	2,545,044	3,416,936
その他(純額)	27,868	41,182
有形固定資産合計	3,463,992	4,803,473
無形固定資産		
のれん	908,869	777,435
その他	194,351	231,001
無形固定資産合計	1,103,221	1,008,436
投資その他の資産		
投資有価証券	97,412	114,030
差入保証金	150,595	208,898
繰延税金資産	279,694	306,817
その他	538,795	581,062
貸倒引当金	△21,498	△37,298
投資その他の資産合計	1,045,000	1,173,511
固定資産合計	5,612,214	6,985,420
繰延資産		
社債発行費	2,276	1,034
繰延資産合計	2,276	1,034
資産合計	20,516,587	25,734,809

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年6月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	443,093	668,708
短期借入金	2,200,250	4,400,300
1年内返済予定の長期借入金	3,058,988	1,372,460
1年内償還予定の社債	125,400	47,900
未払金	137,740	165,935
未払費用	332,027	277,583
未払法人税等	335,729	437,367
未払消費税等	26,277	120,837
前受金	1,476,692	1,734,216
営業預り金	230,239	294,955
賞与引当金	2,000	79,874
その他	153,314	171,525
流動負債合計	8,521,753	9,771,665
固定負債		
社債	49,900	33,200
長期借入金	6,553,908	9,529,259
長期預り保証金	719,559	772,102
繰延税金負債	—	2,686
その他	70,520	69,463
固定負債合計	7,393,889	10,406,712
負債合計	15,915,643	20,178,377
純資産の部		
株主資本		
資本金	401,508	401,899
資本剰余金	483,957	484,348
利益剰余金	3,691,252	4,635,260
自己株式	△99	△99
株主資本合計	4,576,619	5,521,410
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	15,223
為替換算調整勘定	631	616
その他の包括利益累計額合計	7,895	15,840
新株予約権	2,928	2,926
非支配株主持分	13,500	16,254
純資産合計	4,600,943	5,556,431
負債純資産合計	20,516,587	25,734,809



## (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 2022年7月1日 至 2023年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2024年3月31日)
売上高	27,896,027	29,526,802
売上原価	22,685,722	23,413,434
売上総利益	5,210,305	6,113,367
販売費及び一般管理費	3,685,181	4,168,714
営業利益	1,525,123	1,944,653
営業外収益		
受取利息	57	51
受取配当金	84	58
持分法による投資利益	—	4,180
受取手数料	1	1
投資事業組合運用益	19,147	5,596
補助金収入	27,776	933
雑収入	3,633	8,184
営業外収益合計	50,701	19,005
営業外費用		
支払利息	94,657	120,690
社債発行費償却	1,285	1,241
為替差損	427	1,155
支払手数料	26,481	39,321
雑損失	1,543	2,549
営業外費用合計	124,395	164,958
経常利益	1,451,429	1,798,699
特別利益		
固定資産売却益	—	449
投資有価証券売却益	3,738	—
特別利益合計	3,738	449
特別損失		
固定資産除却損	6	2,728
事務所移転費用	—	19,458
損害賠償金	—	43,000
特別損失合計	6	65,186
税金等調整前四半期純利益	1,455,161	1,733,962
法人税、住民税及び事業税	583,337	663,170
法人税等調整額	△42,533	△27,129
法人税等合計	540,804	636,040
四半期純利益	914,357	1,097,921
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,764	2,753
親会社株主に帰属する四半期純利益	912,592	1,095,167

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 2022年7月1日 至 2023年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	914,357	1,097,921
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△24,098	7,960
為替換算調整勘定	△448	△15
その他の包括利益合計	△24,547	7,945
四半期包括利益	889,810	1,105,866
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	888,045	1,103,112
非支配株主に係る四半期包括利益	1,764	2,753

(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 2022年7月1日 至 2023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
	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	14,244,748	665,577	12,515,651	58,062	27,484,039	411,988	27,896,027
セグメント間の内部売上高 又は振替高	18,110	133,470	—	—	151,580	20,614	172,195
計	14,262,858	799,048	12,515,651	58,062	27,635,620	432,602	28,068,223
セグメント利益又は損失(△)	1,018,018	49,169	1,734,292	9,617	2,811,097	△70,978	2,740,119

(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	2,811,097
「その他」の区分の利益	△70,978
全社費用(注)	△1,214,995
四半期連結損益計算書の営業利益	1,525,123

(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3四半期連結累計期間(自 2023年7月1日 至 2024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
	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	15,035,783	705,721	12,802,448	145,594	28,689,547	837,254	29,526,802
セグメント間の内部売上高 又は振替高	50,057	133,765	—	—	183,823	50,322	234,145
計	15,085,841	839,486	12,802,448	145,594	28,873,370	887,576	29,760,947
セグメント利益	1,382,470	32,162	1,899,075	39,639	3,353,347	13,263	3,366,611

(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	3,353,347
「その他」の区分の利益	13,263
全社費用(注)	△1,421,958
四半期連結損益計算書の営業利益	1,944,653

(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。