



2023年6月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022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 2022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. 2023年6月期第1四半期の連結業績(2022年7月1日~2022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	%
2023年6月期第1四半期	7,152	5.4	159	38.8	135	36.3	51	70.4
2022年6月期第1四半期	6,783	△6.2	115	△54.9	99	△50.4	30	△70.1

(注) 包括利益 2023年6月期第1四半期 53百万円(△40.5%) 2022年6月期第1四半期 89百万円(159.4%)

	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
2023年6月期第1四半期	7.53	7.43
2022年6月期第1四半期	4.42	4.31

(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
2023年6月期第1四半期	17,441	3,668	21.0	537.10
2022年6月期	17,036	3,744	21.9	548.25

(参考) 自己資本 2023年6月期第1四半期 3,654百万円 2022年6月期 3,730百万円

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
2022年6月期	—	0.00	—	19.00	19.00
2023年6月期	—	—	—	—	—
2023年6月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00

(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. 2023年6月期の連結業績予想(2022年7月1日~2023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)	17,153	18.0	748	38.1	675	33.4	391	46.4	57.60
通期	34,510	9.2	1,508	0.6	1,371	1.2	838	1.5	123.24

(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 : 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)	2023年6月期1Q	6,804,400株	2022年6月期	6,804,400株
② 期末自己株式数	2023年6月期1Q	48株	2022年6月期	48株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年6月期1Q	6,804,352株	2022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
(会計方針の変更)	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、新型コロナウイルス感染症の行動制限の緩和や外国人観光客の受入れも再開され、国内の経済活動は緩やかに回復の兆しをみせてまいりました。一方で、ロシア・ウクライナ問題の長期化や金融政策等を背景とした世界的な資源価格の高騰、急激な円安の進行や物価の上昇等により、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、2025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。

2023年6月期を初年度とした3年間の中期経営計画（2023年6月期～2025年6月期）の基本方針は、「既存事業の成長を軸に、新規事業へ積極的に挑戦する」を掲げており、「トップラインの非連続成長」「DXによる利益率の向上」「新規事業領域への挑戦」「経営基盤の抜本的強化」の4つの事業戦略を実行してまいります。当第1四半期連結累計期間においては、主力の賃貸DXプロパティマネジメント事業は、昨年度に引き続きDXを優先的に推進する方針で、次世代管理システム『AMBITION Cloud』の構築により、一人当たり管理戸数の増加を進めております。賃貸DX賃貸仲介事業は、リモート接客強化やDX施策により1店舗あたりの利益率の向上を図っております。売買DXインベスト事業は、リスクを見据えた仕入れの強化を実行し、計画通りに推移しております。新たな成長ドライバーである不動産DX事業は、社内DX強化に注力している他、既存のDXプロダクトの機能拡充などを実施いたしました。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7,152,558千円（前年同期比5.4%増）、営業利益は159,764千円（前年同期比38.8%増）、経常利益は135,206千円（前年同期比36.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は51,232千円（前年同期比70.4%増）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。前期から構築を行っている次世代管理システム『AMBITION Cloud』により、業務の効率化を促進しております。

当第1四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24,085戸（前年同期比1,886戸増）、サブリース管理戸数については13,729戸（前年同期比1,475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入居率は96.6%（前年同期末は95.7%）と高水準をキープしております。DX施策によって管理コストの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4,582,304千円（前年同期比14.3%増、573,118千円増）、セグメント利益(営業利益)は326,178千円（前年同期比43.3%増、98,612千円増）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VALOR（『バロー』を運営）にて、都内7店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計16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。当該施策及び繁忙期に向けた人員の増加により、売上高は増加いたしました。しかしながら、人員及び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、営業利益は減少しました。

その結果、売上高は152,683千円(前年同期比9.9%増、13,704千円増)、セグメント損失(営業損失)は41,821千円(前年同期は1,315千円のセグメント利益、43,137千円減)となりました。

(売買DXインベスト事業)

当事業は、『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、しっかりとリスクを見据えた上での仕入れを強化しております。当第1四半期連結累計期間の業績は、おおむね計画通りに進捗し、ヴェリタス51戸(前年同期比11戸減)、当社インベスト部17戸(前年同期比2戸減)となっております。

その結果、売上高は2,302,040千円(前年同期比9.1%減、231,135千円減)、セグメント利益(営業利益)は253,803千円(前年同期比18.8%減、58,910千円減)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、24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、新たに5社への投資を実行いたしました。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、セグメント損失(営業損失)は403千円となりました。

(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、ホテル事業を総じて、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。『AMBITION Cloud』により、賃貸DXプロパティマネジメント事業は大幅な業務効率化と生産性向上を実現します。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ます。また、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を賃貸DX賃貸仲介事業に提供する予定であります。さらに、秘密性の高い不動産契約情報について、ブロックチェーン(分散型台帳)技術を活用することで、情報漏えい改ざん防止、なりすましの防止などの堅牢性を高め、ご契約をセキュアな環境で行っていただくことが可能となっております。

当第1四半期連結累計期間においては、子会社Re-Tech RaaS(リテックラース)のAI×RPAツール『ラクテック』の販売を継続するとともに、前期リリースした「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。また、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。

ホテル事業については、当第1四半期連結累計期間においてすべての施設を解約し、事業から撤退いたしました。

その結果、売上高は115,531千円(前年同期比12.9%増、13,159千円増)、セグメント損失(営業損失)は39,898千円(前年同期は70,767千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17,441,134千円となり、前連結会計年度末に比べ404,364千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が492,014千円、土地が265,274千円、販売用不動産が209,375千円、建物及び構築物が72,952千円、営業投資有価証券が40,373千円増加し、現金及び預金が598,666千円、営業未収入金が67,644千円減少したことによるものであります。

負債合計は13,772,707千円となり、前連結会計年度末に比べ480,252千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,038,590千円、長期借入金が473,743千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が388,273千円、営業未払金が317,826千円、未払法人税等が291,917千円、未払費用が91,540千円減少したことによるものであります。

純資産合計は3,668,427千円となり、前連結会計年度末に比べ75,888千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51,232千円、株主配当の支払い129,282千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、2022年8月12日に公表した2023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 (2022年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,216,939	4,618,272
営業未収入金	326,747	259,103
販売用不動産	2,215,068	2,424,444
仕掛販売用不動産	5,280,075	5,772,089
貯蔵品	8,296	7,454
営業投資有価証券	197,913	238,286
その他	461,736	482,494
貸倒引当金	△26,994	△20,120
流動資産合計	13,679,781	13,782,025
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	375,864	448,816
土地	1,058,995	1,324,270
その他	38,386	36,467
有形固定資産合計	1,473,247	1,809,554
無形固定資産		
のれん	706,259	671,167
その他	143,220	161,717
無形固定資産合計	849,480	832,885
投資その他の資産		
投資有価証券	22,490	75,693
差入保証金	202,741	139,203
繰延税金資産	250,614	240,824
その他	566,392	576,269
貸倒引当金	△10,852	△17,776
投資その他の資産合計	1,031,386	1,014,215
固定資産合計	3,354,113	3,656,655
繰延資産		
社債発行費	2,875	2,454
繰延資産合計	2,875	2,454
資産合計	17,036,770	17,441,134

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	610,954	293,128
短期借入金	885,832	1,924,422
1年内返済予定の長期借入金	2,648,577	2,260,304
1年内償還予定の社債	111,000	104,000
未払金	113,132	104,938
未払費用	319,986	228,446
未払法人税等	361,406	69,489
未払消費税等	46,528	39,528
前受金	1,309,062	1,311,203
営業預り金	192,088	205,948
その他	128,988	220,053
流動負債合計	6,727,558	6,761,464
固定負債		
社債	92,000	58,000
長期借入金	5,747,764	6,221,508
長期預り保証金	648,239	654,610
繰延税金負債	10,483	9,168
その他	66,407	67,955
固定負債合計	6,564,896	7,011,242
負債合計	13,292,454	13,772,707
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	2,859,192	2,781,142
自己株式	△57	△57
株主資本合計	3,703,143	3,625,093
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,410	29,078
為替換算調整勘定	△99	447
その他の包括利益累計額合計	27,311	29,526
新株予約権	2,961	2,961
非支配株主持分	10,899	10,845
純資産合計	3,744,316	3,668,427
負債純資産合計	17,036,770	17,441,134

(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 2021年7月1日 至 2021年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)
売上高	6,783,711	7,152,558
売上原価	5,575,155	5,846,786
売上総利益	1,208,555	1,305,772
販売費及び一般管理費	1,093,480	1,146,007
営業利益	115,075	159,764
営業外収益		
受取利息	29	26
受取配当金	37	61
受取手数料	0	0
紹介手数料	221	744
未払配当金除斥益	114	162
投資事業組合運用益	10,215	2,433
補助金収入	12,798	6,978
雑収入	192	558
営業外収益合計	23,610	10,964
営業外費用		
支払利息	32,688	29,597
社債発行費償却	509	420
為替差損	286	502
支払手数料	5,481	4,633
雑損失	489	368
営業外費用合計	39,455	35,522
経常利益	99,230	135,206
特別利益		
その他特別利益	664	—
特別利益合計	664	—
特別損失		
固定資産除却損	840	—
特別損失合計	840	—
税金等調整前四半期純利益	99,054	135,206
法人税、住民税及び事業税	49,357	78,313
法人税等調整額	20,409	5,713
法人税等合計	69,767	84,027
四半期純利益	29,286	51,178
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△771	△53
親会社株主に帰属する四半期純利益	30,058	51,232

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 2021年7月1日 至 2021年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	29,286	51,178
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	60,177	1,668
為替換算調整勘定	341	547
その他の包括利益合計	60,519	2,215
四半期包括利益	89,806	53,394
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	90,577	53,447
非支配株主に係る四半期包括利益	△771	△53

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしました。なお、この変更による当第1四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響)

前連結会計年度末より、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りに関する仮定に重要な変更はありません。

(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 2021年7月1日 至 2021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	4,009,185	138,978	2,533,175	—	6,681,339	102,371	6,783,711
セグメント間の内部売上高 又は振替高	5,109	47,394	—	—	52,503	3,693	56,196
計	4,014,295	186,372	2,533,175	—	6,733,843	106,064	6,839,908
セグメント利益又は損失(△)	227,565	1,315	312,714	△148	541,447	△70,767	470,680

(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	541,447
「その他」の区分の利益	△70,767
全社費用(注)	△355,604
四半期連結損益計算書の営業利益	115,075

(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 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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度より、事業セグメントの区分方法を見直し、報告セグメントを従来の「プロパティマネジメント事業」「賃貸仲介事業」「インベスト事業」から、「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」に変更しております。

なお、当第1四半期連結累計期間の比較情報として開示した前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントにより作成しており、前連結会計年度に開示した第1四半期連結累計期間に係る報告セグメントとの間に相違がみられます。

(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。