

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年11月13日
【四半期会計期間】	第14期第1四半期（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）
【会社名】	株式会社AMBITION
【英訳名】	AMBITION CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 清水 剛
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号
【電話番号】	03-6439-8901（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員兼経営管理部部長 尾関 文宣
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号
【電話番号】	03-6439-8905（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員兼経営管理部部長 尾関 文宣
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第13期 第1四半期連結 累計期間	第14期 第1四半期連結 累計期間	第13期
会計期間	自2019年7月1日 至2019年9月30日	自2020年7月1日 至2020年9月30日	自2019年7月1日 至2020年6月30日
売上高 (千円)	6,906,765	7,230,488	27,414,058
経常利益 (千円)	123,688	200,011	817,916
親会社株主に帰属する四 半期(当期)純利益 (千円)	37,554	100,688	327,607
四半期包括利益又は包括 利益 (千円)	37,573	34,619	1,463,485
純資産額 (千円)	2,471,612	3,881,878	3,897,471
総資産額 (千円)	14,278,190	15,400,234	15,219,081
1株当たり四半期(当 期)純利益金額 (円)	5.52	14.80	48.15
潜在株式調整後1株当 り四半期(当期)純利益 金額 (円)	5.12	14.43	45.31
自己資本比率 (%)	17.2	25.1	25.5

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載していません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第1四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感染拡大によって世界的に経済活動が停滞し、内外需要が大きく落ち込み、急速に景気が悪化する状況となりました。緊急事態宣言の解除後、徐々に経済活動が再開しているものの、第2波の感染拡大がみられるなど収束の見通しは立っておらず、依然として先行きの不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産管理業界におきましては、地価上昇及び低金利政策を背景にした個人投資家等の不動産保有ニーズは依然として高く推移しており、当該保有資産の資産維持及び向上を目的としたサブリースの需要も高まりつつありました。また、不動産仲介業界においても、依然として一般消費者の消費マインドは節約志向が根強いものの、企業の人事異動に伴う転居ニーズ等があり、需要状況は改善しつつありました。当第1四半期連結累計期間における不動産管理業界の状況は、新型コロナウイルスの感染拡大と東京オリンピックの延期という不測の事態が発生したにもかかわらず、不動産価格の下落は起こっておらず、先行き不透明感はあるながらも小康状態を保っております。

このような市場環境の中、当社グループはコア事業であるプロパティマネジメント事業における管理戸数の増加を軸に、入居率の向上の維持を支える賃貸仲介事業との連携により管理戸数を確保し安定的な収益を上げております。また、不動産市場の活況を背景に、投資用新築デザイナーズマンションの販売及び中古マンション再販事業を展開することで収益拡大を図ってまいりました。新型コロナウイルスの感染拡大により、金融機関の稼働減に伴う販売活動の停滞、管理会社の営業停滞に伴う仲介可能物件数減少及び仲介業界の冷え込みによる賃貸仲介戸数の減少等の影響がありましたが、高水準の入居率を保っているプロパティマネジメント事業と新築マンションの販売が徐々に戻りつつあるインベスト事業により、当社グループにおける業績は回復しており、第1四半期としては過去最高の売上高を達成いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は7,230,488千円（前年同期比4.7%増）、営業利益は254,975千円（前年同期比58.1%増）、経常利益は200,011千円（前年同期比61.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は100,688千円（前年同期比168.1%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）を行っております。当該事業については、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いたしました。

当第1四半期連結累計期間におきましても、新型コロナウイルスの影響を受けることなく、KPI(重要業績評価指標)である管理戸数については20,575戸（前年同期比1,113戸増）し、サブリース管理戸数については11,271戸（前年同期比633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、入居率は95.6%（前期同期は95.9%）となり、前期第4四半期連結会計期間から当期第1四半期連結会計期間にかけて新築管理戸数が増加したことにより足元の入居率は一時的に低下しております。

その結果、売上高は3,752,380千円（前年同期比5.7%増）、セグメント利益(営業利益)は268,439千円（前年同期比13.3%減）となりました。当第1四半期連結会計期間は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）の実施や、一時的に入居率が低下したこと等による減益着地になりましたが、第2四半期連結会計期間以降は増益トレンドを回復する見込みとなっております。

(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(有名デザイナー監修)』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、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。また、当社インベスト部では、前期から新しい事業として、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)』もスタートいたしました。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、3号案件まで好評のうえ完了しております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、ヴェリタス76戸(前年同期比17戸減)、当社インベスト部22戸(前年同期比5戸増)の物件売却を行いました。なお、今期は第2四半期連結会計期間偏重の計画となっております。

その結果、売上高は3,242,172千円(前年同期比3.8%増)、セグメント利益(営業利益)は439,610千円(前年同期比42.4%増)となりました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い緊急事態宣言発出の影響による前期からの期ずれ分として、売上高で約15億円分計上し、期ずれ分が利益率の高い物件であったため大幅増益で着地しております。四半期ごとの販売物件数によって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による業績影響は解消済みであり、今期の販売物件数は前期同程度の見込みとなっております。

(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。子会社のアンピション・エージェンシ(『ルームピア』を運営)、および同VALOR(『パロー』を運営)にて、都内4店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計12店舗を運営している他、前期に設立した学生向けのアンピション・レント、法人向けのアンピション・パートナーを含め、14拠点体制で展開しております。

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1四半期連結累計期間におきましては、来店数減および学生・法人需要減などの新型コロナウイルスによる影響は概ね解消に向かい、引越し需要は回復傾向を見せております。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、セグメント業績は回復しつつあります。

その結果、売上高は133,334千円(前年同期比28.9%増)、セグメント損失(営業損失)は20,982千円(前年同期は75,025千円のセグメント損失)となりました。1店舗当たりの生産性向上により、赤字幅は縮小しており、今期中の黒字転換を見込んでおります。

(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1四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一切発生しておらず、不動産DX事業も商談やセミナーをオンラインに移行したことで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消滅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1四半期連結会計期間においても増収となった他、9月に新商品『新すまいの安心保険』を発売すると共に、ペーパーレスで完結できる新システム『MONOLITH(モノリス)』の導入を開始し、今後さらなる契約数の増加によるシェア拡大に努めてまいります。

新規事業として特に注力している不動産DX事業では、自社のDX推進に加え、子会社Re-Tech RaaS(リテックラス)のAI×RPAツール『ラクテック』によりアナログな不動産業界の変革を目指しております。当社グループの中期方針において急角度の業績成長に導くための新たな成長ドライバーである不動産DX事業は、前期に積極的な先行投資を実施し、引き続き今期も適宜実施する方針のため、当第1四半期会計期間においては約0.4億円のDX投資を行いました。

その結果、売上高は102,601千円(前年同期比19.6%減)、セグメント損失(営業損失)は71,158千円(前年同期は35,000千円のセグメント損失)となりました。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である一方、不動産DX事業は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。今期はAI×RPAツール『ラクテック』の機能追加・改善、営業部隊の拡充、マーケティングの強化、代理店・アライアンス戦略の強化などによって、顧客の最大化に努めてまいります。

(2) 財政状態の状況

当第1四半期連結会計期間末の総資産は15,400,234千円となり、前連結会計年度末に比べ181,152千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が756,782千円、仕掛販売用不動産が273,721千円増加し、販売用不動産が749,400千円、土地が134,358千円減少したことによるものであります。

負債合計は11,518,355千円となり、前連結会計年度末に比べ196,745千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が755,942千円、短期借入金が55,866千円、前受金が32,792千円増加し、1年以内返済予定の長期借入金326,493千円、営業未払金が288,419千円、未払費用が55,658千円、未払法人税等が30,351千円減少したことによるものであります。

純資産合計は3,881,878千円となり、前連結会計年度末に比べ15,592千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が100,688千円となったことにより増加したこと、その他有価証券評価差額金が63,816千円減少したこと、配当金51,576千円により減少したことによるものであります。

(3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第1四半期連結累計期間において、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について、重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	19,200,000
計	19,200,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (2020年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2020年11月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	6,804,400	6,804,400	東京証券取引所 (マザーズ)	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、単元株式数は100株であります。
計	6,804,400	6,804,400	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

当第1四半期会計期間において発行した新株予約権は、以下のとおりであります。

第6回新株予約権

決議年月日	2020年9月1日
新株予約権の数(個)	5,000(新株予約権1個につき100株)
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 500,000(注)3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	当初行使価額 4,000(注)4
新株予約権の行使期間	自 2020年9月18日 至 2023年9月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額及び資本組入額(円)	(注)8
新株予約権の行使の条件	(注)11
新株予約権の譲渡に関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

新株予約権の発行時(2020年9月17日)における内容を記載しております。

(注)1. 当該新株予約権は行使価額修正条項付新株予約権であります。

2. 当該行使価額修正条項付新株予約権付社債検討の特質

(1) 本新株予約権の目的となる株式の総数は、当社普通株式500,000株であり、当社普通株式の株価の上昇又は下落により本新株予約権の行使価額が修正されても変化しない。但し、「新株予約権の目的となる株式の

数」に記載のとおり、調整される場合がある。なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達の額は増加又は減少する。

- (2) 当社は、資金調達のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができる。本項に基づき行使価額の修正を決議した場合、当社は直ちにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の10取引日目（又は当社と本新株予約権者が合意するそれより短い日）以降、「新株予約権の行使期間」に定める期間の満了日まで、行使価額は、各修正日の前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90%に相当する金額（円位未満小数第3位まで算出し、小数第3位の端数を切り上げた金額）に修正される。
- (3) 当社が第2項に定める取締役会決議をした旨を本新株予約権者に通知した日から10取引日目（又は当社と本新株予約権者が合意するそれよりも短い日）以降、「新株予約権の行使期間」に定める期間満了日まで、同項に記載の条件に該当する都度、修正される。
- (4) 行使価額は757円（但し、「行使価額の調整」による調整を受ける。）（以下「下限行使価額」という。）を下回らないものとする（なお、第2項記載の計算によると修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合、行使価額は下限行使価額とする。）。
- (5) 割当株式数の上限は500,000株（2020年9月1日現在の当社の発行済普通株式総数6,804,400株に対する割合は、7.35%（小数第3位まで算出し、小数第3位の端数を四捨五入した値。））。但し、「新株予約権の目的となる株式の数」に記載のとおり、調整される場合がある。
- (6) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限（第4項に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額）は、本新株予約権の発行価額の総額1,365,000円に下限行使価額である757円で新株予約権が全部行使された場合の378,500,000円を合算した金額である379,865,000円（但し、本新株予約権の全部又は一部が行使されない可能性がある。）。
- (7) 本新株予約権には、当社の決定により、当社が本新株予約権の全部又は一部を取得することを可能とする条項が設けられている。

3. 新株予約権の目的となる株式の数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式500,000株（本新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株）とする。但し、第2項乃至第4項により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整される。
- (2) 当社が「行使価額の調整」の規定に従って行使価額（以下に定義する。）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

上記算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、「行使価額の調整」に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

- (3) 調整後割当株式数の適用開始日は、当該調整事由にかかる「行使価額の調整」による行使価額の調整に関し、各項に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
 - (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨及びその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数並びにその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、「行使価額の調整」に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
- ### 4. 新株予約権の行使時の払込金額

- (1) 本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、本項第2項に定める行使価額に割当株式数を乗じた額とするが、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初4,000円とする。但し、行使価額は「行使価額の修正」又は「行使価額の調整」に従い修正又は調整される。

5. 行使価額の修正

- (1) 当社は、資金調達のための必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を決定ことができ、それ以後、行使価額は本項に基づき修正される。当社は、資金調達のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができる。本項に基づき行使価額の修正を決議した場合、当社は直ちにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の10取引日目（又は当社と新株予約権者が合意するそれより短い日）以降行使期間の満了日まで、行使価額は、各修正日の前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）

の90%に相当する金額（円位未満小数第3位まで算出し、小数第3位の端数を切り上げた金額）に修正される。

- (2) 行使価額は757円（以下「下限行使価額」という。）を下回らないものとする。上記の計算によると修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合、行使価額は下限行使価額とする。

6. 行使価額の調整

- (1) 当社は、本新株予約権の発行後、下記(2)に掲げる各事由により当社の発行済普通株式の総数に変更が生じる場合又は変更が生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

下記(4)に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、当社の役員及び従業員並びに当社子会社の役員及び従業員を対象とする譲渡制限付株式報酬として株式を発行又は処分する場合、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により当社普通株式を発行する場合、調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

下記(4)に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記(4)に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社の役員及び従業員並びに当社子会社の役員及び従業員を対象とするストック・オプションを発行する場合を除く。）、調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記(4)に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本項(1)乃至(3)の場合において、基準日が設定され、かつ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、本項(1)乃至(3)にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を追加的に交付する。

$$\text{株式数} = \frac{\left(\frac{\text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}} \right) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。
- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日（但し、(2) の場合は基準日）に先立つ45取引日目に始まる30連続取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記(2)の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社普通株式数を含まないものとする。

- (5) 上記(2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議のうえ、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 行使価額の調整を行うとき（下限行使価額が調整されるときを含む。）は、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨及びその事由、調整前行使価額、調整後行使価額（調整後の下限行使価額を含む。）並びにその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記(2)に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

7. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式発行価額の総額

金2,001,365,000円

全ての本新株予約権が当初行使価額で行使されたと仮定して算出した金額である。行使価額が修正された場合には、新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額は増加又は減少することがある。また、本新株予約権の行使期間内に行使されない場合又は当社が本新株予約権を取得して消却した場合には、新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額は減少する。

8. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額及び資本組入額

- (1) 本新株予約権の行使により発行する当社普通株式1株の発行価額は、行使請求にかかる各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の総額に、行使請求にかかる各本新株予約権の払込金額の総数を加えた額を、「新株予約権の目的となる株式の数」記載の株式の数で除した額とする。但し、「行使価額の調整」によって調整が行われることがある。

- (2) 本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条に定めるところに従って算出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

9. 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件

- (1) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って15取引日前までに通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たりその払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。本要項の他のいかなる規定にもかかわらず、当社による本新株予約権者に対する本新株予約権の取得の通知は、当該取得条項に基づく本新株予約権の取得に関して本新株権者が得たいかなる情報も、金融商品取引法第166条第2項に定める未公表の重要事実を構成しないよう、当社が当該取得について開示をしない限り効力を有しないものとする。

- (2) 当社は、当社が合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）につき株主総会で承認された場合、株式交換若しくは株式移転により他の会社の完全子会社となることにつき株主総会で承認決議した場合又は東京証券取引所において当社普通株式が上場廃止が決定された場合、会社法第273条の規定に従って15取引日前までに通知をしたうえで、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たりその払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。本要項の他のいかなる規定にもかかわらず、当社による本新株予約権者に対する本新株予約権の取得の通知は、当該取得条項に基づく本新株予約権の取得に関して本新株予約権者が得たいかなる情報も、金融商品取引法第166条第2項に定める未公表の重要事実を構成しないよう、当社が当該取得について開示をしない限り効力を有しないものとする。

10. 本新株予約権の譲渡

該当事項はありません。

11. 本新株予約権の行使の条件

各本新株予約権の一部行使はできない。

12. 本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項について所有者との間の取り決めの内容

該当事項はありません。

13. 当社の株券の売買に関する事項について所有者とに間の取り決めの内容

該当事項はありません。

14. 当社株券の貸借に関する事項について所有者とに間の取り決めの内容

該当事項はありません。

15. その他投資者の保護を図るため必要な事項

本新株予約権の譲渡については、当社の取締役会の承認を要するものとしております。なお、本新株予約権が譲渡された場合でも、割当先の権利義務は、譲受人に引き継がれます。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2020年7月1日～ 2020年9月30日	-	6,804,400	-	379,780	-	339,780

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6)【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2020年6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2020年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,801,800	68,018	-
単元未満株式	普通株式 2,600	-	-
発行済株式総数	6,804,400	-	-
総株主の議決権	-	68,018	-

【自己株式等】

2020年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社AMBITION	東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注)単元未満株式の買取請求による取得に伴い、当第1四半期会計期間末日現在の自己株式数は48株となっております。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(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1四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,105,617	3,862,399
営業未収入金	227,694	227,832
販売用不動産	2,030,769	1,281,369
仕掛販売用不動産	3,687,484	3,961,205
貯蔵品	4,423	4,611
その他	405,288	657,513
貸倒引当金	66,165	61,450
流動資産合計	9,395,111	9,933,482
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	508,743	489,824
土地	989,443	855,085
その他	43,148	39,138
有形固定資産合計	1,541,336	1,384,048
無形固定資産		
のれん	986,993	951,901
その他	125,107	125,436
無形固定資産合計	1,112,100	1,077,338
投資その他の資産		
投資有価証券	1,779,123	1,656,691
差入保証金	225,966	229,786
繰延税金資産	5,573	13,645
その他	1,197,045	1,164,447
貸倒引当金	41,349	62,971
投資その他の資産合計	3,166,358	3,001,599
固定資産合計	5,819,795	5,462,986
繰延資産		
社債発行費	4,173	3,765
繰延資産合計	4,173	3,765
資産合計	15,219,081	15,400,234

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	658,633	370,213
短期借入金	643,000	698,866
1年内返済予定の長期借入金	2,673,550	2,347,056
1年内償還予定の社債	100,600	68,600
未払金	93,414	81,438
未払費用	274,565	218,907
未払法人税等	114,045	83,694
未払消費税等	121,249	92,533
前受金	624,365	657,158
営業預り金	198,553	203,262
店舗閉鎖損失引当金	1,527	1,527
その他	135,505	336,043
流動負債合計	5,639,010	5,159,302
固定負債		
社債	126,400	113,100
長期借入金	4,307,872	5,063,814
長期預り保証金	748,039	709,160
繰延税金負債	427,439	407,457
その他	72,847	65,519
固定負債合計	5,682,599	6,359,052
負債合計	11,321,610	11,518,355
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	1,952,719
自己株式	57	57
株主資本合計	2,747,560	2,796,671
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	1,074,934
為替換算調整勘定	1,869	2,095
その他の包括利益累計額合計	1,136,881	1,072,838
新株予約権	2,963	4,328
非支配株主持分	10,066	8,040
純資産合計	3,897,471	3,881,878
負債純資産合計	15,219,081	15,400,234

(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 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)
売上高	6,906,765	7,230,488
売上原価	5,649,739	5,824,585
売上総利益	1,257,025	1,405,903
販売費及び一般管理費	1,095,795	1,150,927
営業利益	161,229	254,975
営業外収益		
受取利息	28	36
受取配当金	126	46
受取手数料	0	0
為替差益	-	37
匿名組合投資利益	4,055	-
紹介手数料	136	230
未払配当金除斥益	143	207
雑収入	488	429
営業外収益合計	4,980	988
営業外費用		
支払利息	24,633	23,291
社債発行費償却	498	408
為替差損	197	-
支払手数料	12,764	13,179
投資事業組合運用損	-	17,525
雑損失	4,427	1,548
営業外費用合計	42,520	55,951
経常利益	123,688	200,011
特別利益		
店舗閉鎖損失引当金戻入額	2,986	-
特別利益合計	2,986	-
特別損失		
固定資産除却損	13,607	23
特別損失合計	13,607	23
税金等調整前四半期純利益	113,067	199,988
法人税、住民税及び事業税	33,172	101,174
法人税等調整額	43,089	150
法人税等合計	76,261	101,325
四半期純利益	36,805	98,662
非支配株主に帰属する四半期純損失()	749	2,025
親会社株主に帰属する四半期純利益	37,554	100,688

【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 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	36,805	98,662
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	705	63,816
為替換算調整勘定	63	226
その他の包括利益合計	768	64,042
四半期包括利益	37,573	34,619
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	38,323	36,645
非支配株主に係る四半期包括利益	749	2,025

【注記事項】

(追加情報)

前連結会計年度の有価証券報告書の「第5 経理の状況」の(追加情報)に記載した新型コロナウイルス感染症の影響を含む仮定について重要な変更はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)
減価償却費	26,860千円	27,244千円
のれんの償却額	35,091	35,091

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年9月26日 定時株主総会	普通株式	170,109	25.00	2019年6月30日	2019年9月27日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2020年9月29日 定時株主総会	普通株式	51,576	7.58	2020年6月30日	2020年9月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

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】

前第1四半期連結累計期間(自 2019年7月1日 至 2019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	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	3,551,304	3,124,357	103,467	6,779,129	127,635	6,906,765
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,848	-	10,223	21,071	3,108	24,179
計	3,562,153	3,124,357	113,690	6,800,201	130,743	6,930,945
セグメント利益又は損失()	309,637	308,699	75,025	543,311	35,000	508,311

(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	543,311
「その他」の区分の利益	35,000
全社費用(注)	347,081
四半期連結損益計算書の営業利益	161,229

(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。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年7月1日 至 2020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	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	3,752,380	3,242,172	133,334	7,127,887	102,601	7,230,488
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,938	-	25,239	37,178	4,158	41,336
計	3,764,319	3,242,172	158,573	7,165,065	106,759	7,271,825
セグメント利益又は損失()	268,439	439,610	20,982	687,067	71,158	615,909

(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	687,067
「その他」の区分の利益	71,158
全社費用(注)	360,933
四半期連結損益計算書の営業利益	254,975

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	5.52円	14.80円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	37,554	100,688
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	37,554	100,688
普通株式の期中平均株式数(株)	6,804,396	6,804,352
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	5.12円	14.43円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	524,343	173,123
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	2020年9月1日臨時取締役会決議 第6回新株予約権 (普通株式500,000株)

(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。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2020年11月12日

株式会社AMBITION

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柳下 敏男 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 上西 貴之 印

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社AMBITIONの2020年7月1日から2021年6月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年7月1日から2020年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社AMBITION及び連結子会社の2020年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。