

【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】 2024年2月13日

【四半期会計期間】 第17期第2四半期(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)

【会社名】 株式会社アンビションDXホールディングス

【英訳名】 AMBITION DX HOLDINGS C ., Ltd.

【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

【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16期 第2四半期 連結累計期間	第17期 第2四半期 連結累計期間	第16期
会計期間	自 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2022年7月1日 至 2023年6月30日
売上高 (千円)	17,206,917	19,144,148	36,239,291
経常利益 (千円)	740,378	890,458	1,482,549
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	423,739	535,088	961,343
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	398,278	555,740	944,528
純資産額 (千円)	4,011,312	5,006,305	4,600,943
総資産額 (千円)	17,359,495	23,453,148	20,516,587
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	62.27	77.87	141.22
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	61.45	74.56	138.86
自己資本比率 (%)	23.0	21.3	22.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	800,356	925,541	2,282,925
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,207,159	2,218,285	4,271,162
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	213,417	1,412,211	2,410,196
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	4,954,893	5,689,946	5,571,629

回次	第16期 第2四半期 連結会計期間	第17期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年10月1日 至 2022年12月31日	自 2023年10月1日 至 2023年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	54.75	104.33

(注) 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おりません。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社およ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は以下の通りであります。

（賃貸DX賃貸仲介事業）

2023年9月28日付で、当社の連結子会社である株式会社アンビション・エージェンシ を存続会社とし、当社の連結子会社であった株式会社アンビション・パートナーを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

（売買DXインベスト事業）

2023年12月27日付で、当社の連結子会社である株式会社ヴェリタス・インベストメントを存続会社とし、当社の連結子会社であった株式会社VISIONを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

（その他の事業）

2023年8月30日付で、当社を存続会社とし、当社の連結子会社であった株式会社Re-Tech RaaSを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第2四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2四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2四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、当第2四半期連結累計期間において、順調に新築マンションの引渡し完了いたしました。

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2四半期連結累計期間の売上高は19,144,148千円(前年同期比11.3%増、1,937,230千円増)、営業利益は990,332千円(前年同期比24.5%増、195,082千円増)、経常利益は890,458千円(前年同期比20.3%増、150,080千円増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は535,088千円(前年同期比26.3%増、111,348千円増)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2四半期連結累計期間におきましては、管理戸数については25,522戸（前年同期比1,002戸増）、サブリース管理戸数については14,456戸（前年同期比646戸増）と順調に増加いたしました。

当第2四半期連結会計期間末時点のサブリース入居率は96.4%（前年同期末は97.2%）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9,866,789千円(前年同期比5.8%増、538,833千円増)、セグメント利益(営業利益)は833,788千円(前年同期比32.7%増、205,449千円増)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2四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（前年同期比46名増）、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）等の投資により、セグメント損失は拡大しました。

その結果、売上高は359,523千円(前年同期比9.9%増、32,423千円増)、セグメント損失(営業損失)は70,487千円(前年同期は56,816千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2四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2四半期連結累計期間の売却戸数はヴェリタス139戸（前年同期比17戸減）、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ており、当第2四半期連結累計期間の売却戸数は48戸（前年同期比8戸増）となりました。

その結果、売上高は8,426,361千円(前年同期比15.3%増、1,118,112千円増)、セグメント利益(営業利益)は1,200,621千円(前年同期比9.8%増、107,425千円増)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2四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2四半期連結累計期間におきましては、新たに2社への投資を実行いたしました。当第2四半期連結累計期間においては、投資有価証券の一部を売却しております。

その結果、売上高は2,349千円（前年同期比335.8%増、1,810千円増）、セグメント損失（営業損失）は12,163千円（前年同期は36,341千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2四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、『AMBITION Me』に『Generative AI』を活用したFAQの機能を拡充するなど、新たな技術を活用しております。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『ルムコン』は、登録ユーザー数を36,060ユーザー（前年同期比138.2%増）と伸ばしております。少額短期保険事業では、当第2四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おります。

その結果、売上高は489,124千円（前年同期比101.2%増、246,049千円増）、セグメント損失（営業損失）は30,938千円（前年同期は66,676千円のセグメント損失）となりました。

(2) 財政状態の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産は23,453,148千円となり、前連結会計年度末に比べ2,936,561千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が4,255,821千円、土地が679,249千円、建物及び構築物が404,424千円増加し、仕掛販売用不動産が2,868,725千円、のれんが87,623千円、投資有価証券が28,059千円減少したことによるものであります。

負債合計は18,446,843千円となり、前連結会計年度末に比べ2,531,199千円増加いたしました。これは主に短期借入金1,513,482千円、長期借入金1,430,221千円、営業未払金が752,377千円増加し、1年内返済予定の長期借入金1,317,919千円、未払費用が60,186千円、1年内償還予定の社債が47,500千円減少したことによるものであります。

純資産合計は5,006,305千円となり、前連結会計年度末に比べ405,361千円増加いたしました。これは主に利益剰余金が383,928千円、その他有価証券評価差額金が20,613千円増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べて118,317千円増加し、5,689,946千円となりました。

各活動区別のキャッシュ・フローの状況及び主な要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、925,541千円の収入(前年同期は800,356千円の収入)となりました。主なプラス要因は、仕掛販売用不動産の減少2,868,725千円、税金等調整前四半期純利益890,458千円、仕入債務の増加750,967千円であり、主なマイナス要因は、販売用不動産の増加3,625,306千円、法人税等の支払額324,366千円、利息の支払額74,417千円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、2,218,285千円の支出(前年同期は1,207,159千円の支出)となりました。主なマイナス要因は、有形固定資産の取得1,996,611千円、差入保証金の差入137,842千円、無形固定資産の取得77,302千円であり、主なプラス要因は、定期預金の払戻10,000千円があったこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、1,412,211千円の収入(前年同期は213,417千円の収入)となりました。主なプラス要因は、長期借入れ2,767,300千円、短期借入れ1,513,482千円であり、主なマイナス要因は、長期借入金の返済2,654,997千円があったこと等によるものであります。

(4) 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。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四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。

(6) 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】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

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2四半期会計期間 末現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年2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	6,872,200	6,872,200	東京証券取引所 (グロース)	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	6,872,200	6,872,200		

(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】

該当事項はありません。

(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)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	600	6,872,200	195	401,899	195	361,899

(注) 2023年10月1日から2023年12月31日までの間に、新株予約権の行使により発行済株式数が600株、資本金が195千円及び資本準備金が195千円増加しております。

(5) 【大株主の状況】

2023年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
清水 剛	東京都目黒区	2,613,000	38.02
株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区上目黒1丁目26番1号	720,000	10.48
株式会社エアトリ	東京都港区愛宕2丁目5番1号	672,600	9.79
川田 秀樹	東京都渋谷区	156,000	2.27
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	149,900	2.18
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	139,895	2.04
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目17番6号	122,000	1.78
加藤 誠悟	東京都港区	116,800	1.70
岩名 泰介	東京都新宿区	57,400	0.84
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	愛知県名古屋市中区錦1丁目10-20号	51,000	0.74
計		4,798,595	69.83

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年12月31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 6,869,600	68,696	
単元未満株式	普通株式 2,600		
発行済株式総数	6,872,200		
総株主の議決権		68,696	

【自己株式等】

2023年12月31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) 株式会社アンビションDX ホールディングス	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2四半期会計期間末現在の自己株式数は93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2四半期連結会計期間(2023年10月1日から2023年12月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年7月1日から2023年12月31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 (2023年6月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,639,629	5,757,946
営業未収入金	318,538	346,606
販売用不動産	2,817,537	7,073,358
仕掛販売用不動産	5,322,704	2,453,978
貯蔵品	9,752	9,194
営業投資有価証券	240,225	307,957
その他	582,084	813,589
貸倒引当金	28,375	45,928
流動資産合計	14,902,096	16,716,703
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	891,079	1,295,503
土地	2,545,044	3,224,294
その他(純額)	27,868	34,710
有形固定資産合計	3,463,992	4,554,508
無形固定資産		
のれん	908,869	821,246
その他	194,351	230,797
無形固定資産合計	1,103,221	1,052,044
投資その他の資産		
投資有価証券	97,412	69,353
差入保証金	150,595	210,987
繰延税金資産	279,694	311,203
その他	538,795	567,932
貸倒引当金	21,498	31,033
投資その他の資産合計	1,045,000	1,128,443
固定資産合計	5,612,214	6,734,996
繰延資産		
社債発行費	2,276	1,448
繰延資産合計	2,276	1,448
資産合計	20,516,587	23,453,148

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年6月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	443,093	1,195,470
短期借入金	2,200,250	3,713,732
1年内返済予定の長期借入金	3,058,988	1,741,068
1年内償還予定の社債	125,400	77,900
未払金	137,740	99,378
未払費用	332,027	271,840
未払法人税等	335,729	396,434
未払消費税等	26,277	69,692
前受金	1,476,692	1,554,417
営業預り金	230,239	238,955
賞与引当金	2,000	81,026
その他	153,314	190,016
流動負債合計	8,521,753	9,629,934
固定負債		
社債	49,900	33,200
長期借入金	6,553,908	7,984,130
長期預り保証金	719,559	724,898
繰延税金負債	-	9,700
その他	70,520	64,979
固定負債合計	7,393,889	8,816,908
負債合計	15,915,643	18,446,843
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	4,075,181
自己株式	99	99
株主資本合計	4,576,619	4,961,330
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	27,877
為替換算調整勘定	631	564
その他の包括利益累計額合計	7,895	27,312
新株予約権	2,928	2,926
非支配株主持分	13,500	14,735
純資産合計	4,600,943	5,006,305
負債純資産合計	20,516,587	23,453,148

(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2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
売上高	17,206,917	19,144,148
売上原価	14,089,424	15,396,932
売上総利益	3,117,492	3,747,215
販売費及び一般管理費	2,322,242	2,756,882
営業利益	795,250	990,332
営業外収益		
受取利息	31	27
受取配当金	84	58
受取手数料	0	0
投資事業組合運用益	2,433	2,635
補助金収入	17,610	333
雑収入	2,753	4,484
営業外収益合計	22,914	7,539
営業外費用		
支払利息	63,086	77,724
社債発行費償却	872	827
為替差損	99	72
支払手数料	12,865	26,889
雑損失	862	1,898
営業外費用合計	77,787	107,413
経常利益	740,378	890,458
特別利益		
投資有価証券売却益	3,738	-
特別利益合計	3,738	-
特別損失		
固定資産除却損	6	-
特別損失合計	6	-
税金等調整前四半期純利益	744,110	890,458
法人税、住民税及び事業税	336,502	385,412
法人税等調整額	16,371	31,277
法人税等合計	320,131	354,135
四半期純利益	423,979	536,323
非支配株主に帰属する四半期純利益	240	1,235
親会社株主に帰属する四半期純利益	423,739	535,088

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	423,979	536,323
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,998	20,613
為替換算調整勘定	701	1,196
その他の包括利益合計	25,700	19,417
四半期包括利益	398,278	555,740
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	398,038	554,505
非支配株主に係る四半期包括利益	240	1,235

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	744,110	890,458
減価償却費	63,872	95,357
のれん償却額	70,183	87,623
貸倒引当金の増減額(は減少)	5,024	27,088
賞与引当金の増減額(は減少)	195	79,026
普通責任準備金の増減額(は減少)	22,380	3,644
投資有価証券売却損益(は益)	3,738	-
受取利息及び受取配当金	116	85
社債発行費償却	872	827
支払利息	63,086	77,724
固定資産除却損	6	-
投資事業組合運用益	2,433	2,635
営業投資有価証券の増減額(は増加)	28,661	41,004
売上債権の増減額(は増加)	47,820	37,408
棚卸資産の増減額(は増加)	11	2,895
販売用不動産の増減額(は増加)	391,107	3,625,306
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	247,919	2,868,725
長期預り保証金の増減額(は減少)	6,698	17,072
営業預り金の増減額(は減少)	27,401	8,716
前受金の増減額(は減少)	12,198	77,725
前払費用の増減額(は増加)	41,992	2,574
仕入債務の増減額(は減少)	221,259	750,967
未払費用の増減額(は減少)	39,511	60,643
未払消費税等の増減額(は減少)	41,570	43,415
その他	76,346	69,918
小計	1,195,131	1,324,240
法人税等の支払額	336,432	324,366
利息及び配当金の受取額	116	85
利息の支払額	58,459	74,417
営業活動によるキャッシュ・フロー	800,356	925,541
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	32,500	15,000
定期預金の払戻による収入	30,000	10,000
有形固定資産の取得による支出	1,276,537	1,996,611
無形固定資産の取得による支出	46,050	77,302
投資有価証券の取得による支出	50,158	1,105
投資有価証券の売却による収入	7,566	96
出資金の払込による支出	-	3,341
出資金の回収による収入	101,985	5,671
差入保証金の差入による支出	4,473	137,842
差入保証金の回収による収入	63,936	52
その他	926	2,901
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,207,159	2,218,285

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	869,182	1,513,482
長期借入れによる収入	2,014,700	2,767,300
長期借入金の返済による支出	2,583,880	2,654,997
社債の発行による収入	98,900	-
社債の償還による支出	54,500	64,200
新株発行による収入	-	781
配当金の支払額	128,983	150,153
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	2,000	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	213,417	1,412,211
現金及び現金同等物に係る換算差額	659	1,150
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	194,045	118,317
現金及び現金同等物の期首残高	5,148,939	5,571,629
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,954,893	5,689,946

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結範囲の重要な変更)

第1四半期連結会計期間において、連結子会社であった株式会社アンビション・パートナーは、連結子会社である株式会社アンビション・エージェンシを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

第1四半期連結会計期間において、連結子会社であった株式会社Re-Tech RaaSは、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

当第2四半期連結会計期間において、連結子会社であった株式会社VISIONは、連結子会社である株式会社ヴェリタス・インベストメントを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
給料手当及び賞与	704,010千円	793,696千円
退職給付費用	14,228	15,381
貸倒引当金繰入額	5,024	27,088
賞与引当金繰入額	-	80,745

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	5,022,893千円	5,757,946千円
預入期間が3か月を超える定期預金	68,000	68,000
現金及び現金同等物	4,954,893	5,689,946

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年7月1日 至 2022年12月31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
2022年9月29日 定時株主総会	普通株式	129,282	19.00	2022年6月30日	2022年9月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四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2四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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31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
2023年9月28日 定時株主総会	普通株式	151,159	22.00	2023年6月30日	2023年9月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四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2四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。

3. 株主資本の金額の著しい変動

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2四半期連結累計期間(自 2022年7月1日 至 2022年12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	9,327,955	327,099	7,308,248	539	16,963,842	243,075	17,206,917
セグメント間の内部売上高 又は振替高	10,308	89,044	-	-	99,352	13,895	113,248
計	9,338,263	416,144	7,308,248	539	17,063,195	256,970	17,320,165
セグメント利益又は損失()	628,338	56,816	1,093,195	36,341	1,628,377	66,676	1,561,700

(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	1,628,377
「その他」の区分の利益	66,676
全社費用(注)	766,450
四半期連結損益計算書の営業利益	795,250

(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。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12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	9,866,789	359,523	8,426,361	2,349	18,655,023	489,124	19,144,148
セグメント間の内部売上高 又は振替高	21,027	84,797	-	-	105,825	33,816	139,642
計	9,887,816	444,321	8,426,361	2,349	18,760,848	522,941	19,283,790
セグメント利益又は損失()	833,788	70,487	1,200,621	12,163	1,951,758	30,938	1,920,819

(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	1,951,758
「その他」の区分の利益	30,938
全社費用(注)	930,487
四半期連結損益計算書の営業利益	990,332

(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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第2四半期連結累計期間(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他	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		
一時点で移転される財 又はサービス	1,073,997	322,539	7,254,520	-	8,651,057	9,778	8,660,835
一定の期間にわたり移転 される財又はサービス	319,582	4,559	-	-	324,142	12,906	337,049
顧客との契約から生じる 収益	1,393,580	327,099	7,254,520	-	8,975,200	22,685	8,997,885
その他の収益(注)	7,934,374	-	53,728	539	7,988,642	220,389	8,209,032
外部顧客への売上高	9,327,955	327,099	7,308,248	539	16,963,842	243,075	17,206,917

(注) その他の収益は、賃貸DXプロパティマネジメント事業及び売買DXインベスト事業においては「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃料収入等、インキュベーション事業においては、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号)に基づくベンチャー投資における営業投資有価証券の運用益等であります。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他	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		
一時点で移転される財 又はサービス	1,041,239	354,563	8,377,137	-	9,772,941	219,340	9,992,281
一定の期間にわたり移転 される財又はサービス	354,946	4,960	-	-	359,906	11,858	371,765
顧客との契約から生じる 収益	1,396,186	359,523	8,377,137	-	10,132,847	231,198	10,364,046
その他の収益(注)	8,470,603	-	49,223	2,349	8,522,176	257,925	8,780,102
外部顧客への売上高	9,866,789	359,523	8,426,361	2,349	18,655,023	489,124	19,144,148

(注) その他の収益は、賃貸DXプロパティマネジメント事業及び売買DXインベスト事業においては「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃料収入等、インキュベーション事業においては、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号)に基づくベンチャー投資における営業投資有価証券の運用益等であります。

(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2四半期連結累計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	62.27円	77.87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)	423,739	535,088
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)	423,739	535,088
普通株式の期中平均株式数(株)	6,804,352	6,871,364
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	61.45円	74.56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)	91,819	304,956
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	-	-

(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

2024年2月9日

株式会社アンビションDXホールディングス

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 齋藤 哲 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 下川 高史 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アンビションDXホールディングスの2023年7月1日から2024年6月30日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年7月1日から2023年12月31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、四半期連結キャッシュ・フロー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、株式会社アンビションDXホールディングス及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. X B R 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。