

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年2月14日

【中間会計期間】 第18期中(自 2024年7月1日 至 2024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】 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号  
(2024年8月1日から本店所在地 東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号 が上記に移  
転しております。)

【電話番号】 03-6632-3700(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】 東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号

【電話番号】 03-6632-3701

【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17期 中間連結会計期間	第18期 中間連結会計期間	第17期
会計期間	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2023年7月1日 至 2024年6月30日
売上高 (千円)	19,144,148	25,138,293	42,065,394
経常利益 (千円)	890,458	1,629,175	2,507,688
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	535,088	1,012,088	1,638,128
中間包括利益又は包括利益 (千円)	555,740	1,009,430	1,648,039
純資産額 (千円)	5,006,305	6,930,085	6,150,759
総資産額 (千円)	23,453,148	33,243,490	26,892,679
1株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	77.87	145.24	238.28
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益金額 (円)	74.56	132.53	226.98
自己資本比率 (%)	21.3	20.8	22.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	925,541	1,129,570	977,432
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,218,285	3,848,160	3,399,931
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,412,211	5,241,140	3,993,078
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	5,689,946	5,451,430	5,188,341

(注) 当社は中間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】

当中間連結会計期間において、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もありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会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。

当中間連結会計期間において、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97.1%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上半期に集中したため、当社インベスト部においては下半期の売却に備え、中古物件の仕入れに注力いたしました。仕入れは予定通り順調に推移しております。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、当中間連結会計期間の売上高は25,138,293千円(前年同期比31.3%増、5,994,145千円増)、営業利益は1,806,230千円(前年同期比82.4%増、815,897千円増)、経常利益は1,629,175千円(前年同期比83.0%増、738,716千円増)、親会社株主に帰属する中間純利益は1,012,088千円(前年同期比89.1%増、477,000千円増)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。

当中間連結会計期間におきましては、管理戸数26,763戸(前年同期比1,241戸増)、サブリース管理戸数15,167戸(前年同期比711戸増)と順調に増加いたしました。当中間連結会計期間末時点のサブリース入居率は97.1%(前年同期末は96.4%)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10,312,634千円(前年同期比4.5%増、445,844千円増)、セグメント利益(営業利益)は1,010,909千円(前年同期比21.2%増、177,120千円増)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8店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計17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（97.1%）の維持に貢献しております。

当中間連結会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。一方、費用面におきましては広告宣伝費及び社員研修費等は継続しており、セグメント利益におきましては若干の改善となっております。

その結果、売上高は389,089千円（前年同期比8.2%増、29,566千円増）、セグメント損失（営業損失）は63,617千円（前年同期は70,487千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おります。

当中間連結会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175戸（前年同期比36戸増）、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したため、売却戸数は29戸（前年同期比19戸減）、合計での売却戸数は204戸となりました。

その結果、売上高は13,785,711千円（前年同期比63.6%増、5,359,350千円増）、セグメント利益（営業利益）は2,013,818千円（前年同期比67.7%増、813,197千円増）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。

当第中間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。当中間連結会計期間におきましては、新たに1社への投資を実行いたしました。当中間連結会計期間においては、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36,181千円（前年同期は12,163千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おります。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おります。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、生成AI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650,858千円(前年同期比33.1%増、161,733千円増)、セグメント損失(営業損失)は6,461千円(前年同期は30,938千円のセグメント損失)となりました。

## (2) 財政状態の状況

当中間連結会計期間末の総資産は33,243,490千円となり、前連結会計年度末に比べ6,350,811千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が2,862,960千円、土地が1,902,748千円、建物及び構築物が775,533千円増加し、差入保証金が10,554千円、営業未収入金が6,271千円、建設仮勘定が5,141千円減少したことによるものであります。

負債合計は26,313,404千円となり、前連結会計年度末に比べ5,571,485千円増加いたしました。これは主に短期借入金3,211,900千円、1年内返済予定の長期借入金2,113,895千円、長期借入金160,296千円増加し、賞与引当金120,245千円、未払法人税等58,057千円、前受金40,570千円減少したことによるものであります。

純資産合計は6,930,085千円となり、前連結会計年度末に比べ779,325千円増加いたしました。これは主に利益剰余金754,860千円増加し、その他有価証券評価差額金が3,242千円減少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

当中間連結会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263,089千円増加し、5,451,430千円となりました。

各活動区分別のキャッシュ・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)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、1,129,570千円の支出(前年同期は925,541千円の収入)となりました。主なプラス要因は、税金等調整前中間純利益1,610,962千円、売上債権の減少151,789千円、支払利息139,450千円であり、主なマイナス要因は、販売用不動産の増加1,955,795千円、法人税等の支払額649,223千円、前払費用の増加251,448千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)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、3,848,160千円の支出(前年同期は2,218,285千円の支出)となりました。主なマイナス要因は、有形固定資産の取得3,649,978千円、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得207,200千円、無形固定資産の取得57,061千円であり、主なプラス要因は、差入保証金の回収38,664千円、出資金の回収19,307千円、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)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、5,241,140千円の収入(前年同期は1,412,211千円の収入)となりました。主なプラス要因は、長期借入れ5,243,900千円、短期借入れ3,211,900千円であり、主なマイナス要因は、長期借入金の返済2,969,707千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

当中間連結会計期間において、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】

当中間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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年2月14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	6,993,800	6,999,000	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	6,993,800	6,999,000		

(注) 提出日現在発行数には、2025年2月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

##### (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)
2024年7月1日～ 2024年12月31日	41,600	6,993,800	13,572	441,571	13,572	401,571

(注) 2024年7月1日から2024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41,600株、資本金が13,572千円及び資本準備金が13,572千円増加しております。

## (5) 【大株主の状況】

2024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	37.36
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	10.29
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	306,440	4.38
川田 秀樹	東京都渋谷区	236,000	3.37
昔農 千春	京都府相楽郡精華町	189,200	2.70
加藤 誠悟	東京都港区	100,700	1.43
東京短資株式会社	東京都中央区日本橋室町4丁目4番10号	100,000	1.42
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号)	79,200	1.13
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー	73,038	1.04
BNYMSA/NVFORBNYMFORBNYMGCMCLIENTACCTS MILME (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A 1HQ UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	68,563	0.98
計		4,486,141	64.1

(注) 2024年8月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、株式会社エアトリが2024年8月16日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当中間会計期間末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
株式会社エアトリ	東京都港区愛宕二丁目5番1号	331,100	4.76

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024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 6,988,300	69,883	
単元未満株式	普通株式 5,500		
発行済株式総数	6,993,800		
総株主の議決権		69,883	

## 【自己株式等】

2024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	東京都渋谷区恵比寿四丁 目20番3号				
計					

(注)単元未満株式の買取請求による取得に伴い、当中間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】

前事業年度の有価証券報告書提出後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

## 役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役副社長 プロパティマネジメント部長	常務取締役 プロパティマネジメント部長	鈴木 匠	2024年9月26日
常務取締役 インベスト部長	取締役 インベスト部長	山口 政明	2024年9月26日

## 第4 【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 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、中間連結会計期間(2024年7月1日から2024年12月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## (1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,256,341	5,519,431
営業未収入金	370,521	364,250
販売用不動産	9,291,316	12,154,277
仕掛販売用不動産	4,656,964	4,727,897
貯蔵品	11,827	9,148
営業投資有価証券	232,764	249,097
その他	882,027	1,202,525
貸倒引当金	47,673	24,415
流動資産合計	20,654,089	24,202,212
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,186,812	1,962,346
土地	2,835,939	4,738,687
建設仮勘定	5,141	-
その他(純額)	53,737	74,364
有形固定資産合計	4,081,631	6,775,398
無形固定資産		
のれん	733,623	780,936
その他	230,542	246,412
無形固定資産合計	964,165	1,027,349
投資その他の資産		
投資有価証券	18,103	17,939
差入保証金	210,121	199,566
繰延税金資産	381,535	450,939
その他	626,649	616,331
貸倒引当金	44,470	46,733
投資その他の資産合計	1,191,939	1,238,043
固定資産合計	6,237,737	9,040,790
繰延資産		
社債発行費	852	487
繰延資産合計	852	487
資産合計	26,892,679	33,243,490

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	255,296	266,958
短期借入金	3,038,000	6,249,900
1年内返済予定の長期借入金	1,427,574	3,541,470
1年内償還予定の社債	33,400	33,200
未払金	174,810	187,978
未払費用	285,469	335,976
未払法人税等	676,285	618,227
未払消費税等	159,708	212,364
前受金	1,693,424	1,652,853
営業預り金	254,033	277,220
賞与引当金	188,624	68,379
その他	157,794	173,641
流動負債合計	8,344,421	13,618,170
固定負債		
社債	16,500	-
長期借入金	11,564,073	11,724,370
役員退職慰労引当金	-	16,896
長期預り保証金	742,641	770,908
繰延税金負債	7,567	1,903
その他	66,715	181,156
固定負債合計	12,397,497	12,695,234
負債合計	20,741,919	26,313,404
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	427,999	441,571
資本剰余金	510,448	524,020
利益剰余金	5,178,221	5,933,082
自己株式	99	99
株主資本合計	6,116,571	6,898,576
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	9,828
為替換算調整勘定	1,629	1,232
その他の包括利益累計額合計	14,700	11,061
新株予約権	2,882	2,861
非支配株主持分	16,606	17,586
純資産合計	6,150,759	6,930,085
負債純資産合計	26,892,679	33,243,490

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
売上高	19,144,148	25,138,293
売上原価	15,396,932	20,181,654
売上総利益	3,747,215	4,956,639
販売費及び一般管理費	2,756,882	3,150,409
営業利益	990,332	1,806,230
営業外収益		
受取利息	27	543
受取配当金	58	69
受取手数料	0	0
為替差益	-	77
投資事業組合運用益	2,635	5,980
補助金収入	333	3,100
雑収入	4,484	4,890
営業外収益合計	7,539	14,663
営業外費用		
支払利息	77,724	139,450
社債発行費償却	827	364
為替差損	72	-
支払手数料	26,889	49,948
雑損失	1,898	1,953
営業外費用合計	107,413	191,718
経常利益	890,458	1,629,175
特別損失		
固定資産売却損	-	13
固定資産除却損	-	1,542
事務所移転費用	-	16,656
特別損失合計	-	18,212
税金等調整前中間純利益	890,458	1,610,962
法人税、住民税及び事業税	385,412	611,492
法人税等調整額	31,277	13,599
法人税等合計	354,135	597,892
中間純利益	536,323	1,013,069
非支配株主に帰属する中間純利益	1,235	980
親会社株主に帰属する中間純利益	535,088	1,012,088

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
中間純利益	536,323	1,013,069
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,613	3,242
為替換算調整勘定	1,196	396
その他の包括利益合計	19,417	3,639
中間包括利益	555,740	1,009,430
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	554,505	1,008,449
非支配株主に係る中間包括利益	1,235	980

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	890,458	1,610,962
減価償却費	95,357	116,167
のれん償却額	87,623	92,620
貸倒引当金の増減額(は減少)	27,088	20,995
賞与引当金の増減額(は減少)	79,026	120,245
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	-	16,896
普通責任準備金の増減額(は減少)	3,644	8,323
受取利息及び受取配当金	85	613
社債発行費償却	827	364
支払利息	77,724	139,450
固定資産除却損	-	1,542
投資事業組合運用益	2,635	5,980
営業投資有価証券の増減額(は増加)	41,004	16,332
売上債権の増減額(は増加)	37,408	151,789
棚卸資産の増減額(は増加)	2,895	13,719
販売用不動産の増減額(は増加)	3,625,306	1,955,795
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	2,868,725	70,932
長期預り保証金の増減額(は減少)	17,072	14,258
営業預り金の増減額(は減少)	8,716	22,585
前受金の増減額(は減少)	77,725	52,629
前払費用の増減額(は増加)	2,574	251,448
仕入債務の増減額(は減少)	750,967	79,465
未払費用の増減額(は減少)	60,643	46,958
未払消費税等の増減額(は減少)	43,415	52,479
その他	69,918	3,748
小計	1,324,240	338,525
法人税等の支払額	324,366	649,223
利息及び配当金の受取額	85	613
利息の支払額	74,417	142,435
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>925,541</b>	<b>1,129,570</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	15,000	17,200
定期預金の払戻による収入	10,000	10,000
有形固定資産の取得による支出	1,996,611	3,649,978
無形固定資産の取得による支出	77,302	57,061
投資有価証券の取得による支出	1,105	118
投資有価証券の売却による収入	96	96
出資金の払込による支出	3,341	17,100
出資金の回収による収入	5,671	19,307
差入保証金の差入による支出	137,842	2,533
差入保証金の回収による収入	52	38,664
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	207,200
その他	2,901	34,962
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,218,285</b>	<b>3,848,160</b>

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	1,513,482	3,211,900
長期借入れによる収入	2,767,300	5,243,900
長期借入金の返済による支出	2,654,997	2,969,707
社債の償還による支出	64,200	16,700
新株発行による収入	781	27,123
配当金の支払額	150,153	255,374
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,412,211	5,241,140
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,150	319
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	118,317	263,089
現金及び現金同等物の期首残高	5,571,629	5,188,341
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,689,946	5,451,430

## 【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)

当中間連結会計期間において、発行する株式のすべての株式を取得したことによりDRS株式会社他2社を連結の範囲に含めております。なお、同社は、2024年10月1日に株式会社アンビションDXホールディングスを存続会社とする吸収合併により消滅いたしました。

(会計方針の変更等)

(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。)等を当中間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中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(資産保有目的の変更)

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産907,165千円を販売用不動産に振り替えております。

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
給料手当及び賞与	793,696千円	865,677千円
退職給付費用	15,381	15,475
貸倒引当金繰入額	27,088	4,543
賞与引当金繰入額	80,745	64,161
役員退職慰労引当金繰入額	-	16,896

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金勘定	5,757,946千円	5,519,431千円
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	5,689,946	5,451,430

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024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
2024年9月26日 定時株主総会	普通株式	257,227	37.00	2024年6月30日	2024年9月27日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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】

前中間連結会計期間(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中間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	1,951,758
「その他」の区分の利益	30,938
全社費用(注)	930,487
中間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。

当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024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	10,312,634	389,089	13,785,711	-	24,487,435	650,858	25,138,293
セグメント間の内部売上高 又は振替高	38,344	62,551	-	-	100,896	32,762	133,658
計	10,350,978	451,641	13,785,711	-	24,588,332	683,620	25,271,952
セグメント利益又は損失( )	1,010,909	63,617	2,013,818	36,181	2,924,928	6,461	2,918,466

(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中間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	2,924,928
「その他」の区分の利益	6,461
全社費用(注)	1,112,236
中間連結損益計算書の営業利益	1,806,230

(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

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024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	1,041,416	384,696	13,689,072	-	15,115,186	320,949	15,436,135
一定の期間にわたり移転 される財又はサービス	397,210	4,392	-	-	401,603	11,902	413,505
顧客との契約から生じる 収益	1,438,627	389,089	13,689,072	-	15,516,789	332,852	15,849,641
その他の収益(注)	8,874,006	-	96,639	-	8,970,645	318,006	9,288,652
外部顧客への売上高	10,312,634	389,089	13,785,711	-	24,487,435	650,858	25,138,293

(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株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
(1) 1株当たり中間純利益金額	77.87円	145.24円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額(千円)	535,088	1,012,088
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 中間純利益金額(千円)	535,088	1,012,088
普通株式の期中平均株式数(株)	6,871,364	6,968,415
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額	74.56円	132.53円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	304,956	668,211
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間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。

# 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年2月13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 哲指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下川 高史

## 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2024年7月1日から2025年6月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年7月1日から2024年12月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

## 中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

## 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。

- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記は期中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(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 データは期中レビューの対象には含まれていません。