

【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】	2026年2月13日
【中間会計期間】	第19期中（自 2025年7月1日 至 2025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】	A M B I T I O N D X H O L D I N G S C . , L t d .
【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
【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18期 中間連結会計期間	第19期 中間連結会計期間	第18期
会計期間	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日	自 2024年7月1日 至 2025年6月30日
売上高 (千円)	25,138,293	23,965,879	52,372,323
経常利益 (千円)	1,629,175	1,078,482	3,524,731
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	1,012,088	689,102	2,350,592
中間包括利益又は包括利益 (千円)	1,009,430	680,460	2,360,493
純資産額 (千円)	6,930,085	8,400,303	8,362,909
総資産額 (千円)	33,243,490	42,036,528	39,308,261
1株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	145.24	95.19	335.91
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益金額 (円)	132.53	90.12	305.98
自己資本比率 (%)	20.8	19.9	21.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,129,570	1,208,242	16,418
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,848,160	2,464,805	5,664,661
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,241,140	2,703,161	8,963,732
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	5,451,430	7,534,985	8,502,267

(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。

なお、当中間連結会計期間において、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4経理の状況 1 中間連結財務諸表等 注記事項(セグメント情報等)」の「3. 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

## 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、海外経済の減速により輸出に一部弱さがみられたものの、雇用・所得環境の改善を背景に、全体としては緩やかな回復基調で推移いたしました。個人消費は賃上げの浸透等により底堅く、設備投資も人手不足対応やデジタル化・省力化投資の進展により緩やかに増加いたしました。先行きについては、内需を中心とした景気回復が期待されますが、海外経済の下振れリスクや金融資本市場の変動など、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独自の不動産デジタルプラットフォームとなることを目指し、各種施策を推進しております。2014年9月の上場以来、業績は順調に拡大し、売上高は約8倍、営業利益は約21倍と大きく成長いたしました。

2024年6月期を初年度とする中期経営計画におきましては、初年度（2024年6月期）に計画を上回る増収・増益を達成したことを受け、計画の大幅な上方修正を行いました。続く2025年6月期においても増益を達成したことから計画を再度上方修正し、最終年度である2026年6月期は、売上高641億円、営業利益48億円を目指す計画としております。

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、賃貸管理システム『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96.6%と高水準で推移しております。売買DXインベスト事業は、仕入及び販売がともに計画通り順調に推移いたしました。売買DXインベスト事業を構成する子会社ヴェリタス・インベストメントにおいては、前年同期に自社開発物件の売却（引き渡し）時期が集中し、販売戸数が一時的に増加しておりましたが、当中間連結会計期間にはこれらの自社開発物件の引き渡ししなかったため、販売戸数は前年同期比で減少いたしました。当社インベスト部においては、中古物件の仕入れ及び販売に注力し、計画通り収益を確保しております。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）の最大化に努めてまいります。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23,965,879千円（前年同期比4.7%減、1,172,414千円減）、営業利益は1,351,671千円（前年同期比25.2%減、454,559千円減）、経常利益は1,078,482千円（前年同期比33.8%減、550,692千円減）、親会社株主に帰属する中間純利益は689,102千円（前年同期比31.9%減、322,986千円減）となりました。

また、当事業年度より、重要性が低下したため、インキュベーション事業をその他事業に区分変更しております。

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27,224戸（前年同期比461戸増）、サブリース管理戸数16,050戸（前年同期比883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96.6%（前年同期末は97.1%）となりました。

その結果、売上高は11,364,256千円（前年同期比10.2%増、1,051,622千円増）、セグメント利益（営業利益）は1,368,626千円（前年同期比35.4%増、357,717千円増）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6店舗、神奈川県8店舗、埼玉県1店舗の計15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（96.6%）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』の活用による入力業務の人員抑制・反響数のアップへの取り組みを継続しております。また、広告戦略の強化によるWEB集客、リモート接客、VR内見、当社独自の電子サイン『AMBITION Sign』による電子契約パッケージといった従来の非対面サービスの強化に加え、新たに法人向け及び学生向け営業の強化にも注力し、お部屋探しにおける顧客の体験価値向上を推進いたしました。

その結果、売上高は419,015千円（前年同期比7.7%増、29,925千円増）、セグメント損失（営業損失）は40,853千円（前年同期は63,617千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、ヴェリタスにおいて、前年同期は自社開発物件の売却（引き渡し）時期が集中したことで販売戸数が増加いたしました。当中間連結会計期間はこれらの自社開発物件の引き渡しがなかったため、売却戸数は98戸（前年同期比77戸減）となりました。当社インベスト部は、取扱物件の単価の上昇を踏まえ、堅実にリスクを見据えた上での仕入れを強化した結果、売却戸数は22戸（前年同期比7戸減）となりました。この結果、当事業合計での売却戸数は120戸（前年同期比84戸減）となりました。

その結果、売上高は11,548,436千円（前年同期比16.2%減、2,237,275千円減）、セグメント利益（営業利益）は1,489,553千円（前年同期比26.0%減、524,265千円減）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、ライフライン事業、インキュベーション事業を総じて、その他事業としております。

不動産DX事業では、賃貸管理の次世代基幹システム『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化に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サービスの提供を行っております。

少額短期保険事業では、当中間連結会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。

ライフライン事業では、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。当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。

インキュベーション事業では、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、当第2四半期連結会計期間におきましては1社へ投資を実施したほか、1社の売却を実行し、累計で33社のベンチャー企業に投資を行っております。

その結果、売上高は634,171千円（前年同期比2.6%減、16,687千円減）、セグメント損失（営業損失）は160,418千円（前年同期は42,643千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42,036,528千円となり、前連結会計年度末に比べ2,728,267千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が1,281,159千円、販売用不動産が1,013,547千円、土地が959,354千円、建物及び構築物が493,237千円増加し、現金及び預金が増加し、営業未収入金が増加し、営業投資有価証券が増加し、63,350千円減少したことによるものであります。

負債合計は33,636,225千円となり、前連結会計年度末に比べ2,690,872千円増加いたしました。これは主に長期借入金が増加し、1,650,320千円、短期借入金が増加し、1,245,200千円、1年内返済予定の長期借入金が増加し、500,223千円増加し、未払

法人税等が353,121千円、未払消費税等が180,176千円、賞与引当金が105,070千円減少したことによるものであります。

純資産合計は8,400,303千円となり、前連結会計年度末に比べ37,394千円増加いたしました。これは主に資本金が52,500千円、資本金剰余金が52,500千円増加し、利益剰余金が58,404千円、その他有価証券評価差額金が12,829千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末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967,282千円減少し、7,534,985千円となりました。

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、1,208,242千円の支出（前年同期は1,129,570千円の支出）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1,104,032千円、減価償却費138,443千円、売上債権の減少127,332千円であり、主なマイナス要因は、仕掛販売用不動産の増加1,281,159千円、法人税等の支払額750,427千円、販売用不動産の増加274,980千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、2,464,805千円の支出（前年同期は3,848,160千円の支出）となりました。主なマイナス要因は、有形固定資産の取得2,392,671千円、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得56,253千円、無形固定資産の取得31,398千円であり、主なプラス要因は、差入保証金の回収2,597千円、出資金の回収24,396千円、定期預金の払戻28,600千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、2,703,161千円の収入（前年同期は5,241,140千円の収入）となりました。主なプラス要因は、長期借入れ6,057,700千円、短期借入れ1,245,200千円であり、主なマイナス要因は、長期借入金の返済3,939,111千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【重要な契約等】

開示対象となる財務上の特約の付されている借入に関する契約

具体的な財務上の特約については以下 ～ のとおりであります。

連結会計年度末における借入人単体、もしくは連結の貸借対照表に記載される純資産の部の金額を前連結会計年度末における純資産の部の金額の75%以上に維持すること。（契約によっては2021年6月期末と前連結会計年度末における純資産の部の金額のいずれか大きい金額の75%以上、とする契約も含む）

連結会計年度末における借入人単体、もしくは連結の損益計算書に記載される経常損益で2期連続して損失とならないようにすること。（契約によっては、営業損益で2期連続して損失とならないようにすること、とする契約も含む）

連結会計年度末における連結の損益計算書に記載される経常損益で損失とならないようにすること。

当中間連結会計期間において、新たに締結した財務上の特約の付されている借入に関する契約は以下のとおりであります。

財務制限条項欄に記載されている ～ の数字は、上記の財務上の特約に該当する ～ を示しています。

借入先	契約締結日	契約元本	返済期日	担保の内容	財務制限条項
地方銀行	2025年7月31日	111,100千円	2026年7月31日	融資対象物件	・
地方銀行	2025年9月19日	71,900千円	2026年9月18日	融資対象物件	・
都市銀行	2025年9月26日	890,000千円	2028年1月31日	当該案件に関する土地 及び竣工後の建物	・
地方銀行	2025年10月8日	80,000千円	2026年10月8日	融資対象物件	・
第二地方銀行	2025年12月19日	88,000千円	2026年12月18日	融資対象物件	・

当該借入を行っているのは連結子会社である株式会社ヴェリタス・インベストメントです。

株式会社ヴェリタス・インベストメントの概要は以下のとおりです。

本社所在地：東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号

代表者：川田 秀樹

### 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) (2025年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2026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	7,399,200	7,399,200	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	7,399,200	7,399,200	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2026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)
2025年7月1日～ 2025年12月31日	280,000	7,399,200	52,500	534,983	52,500	494,983

(注) 2025年7月1日から2025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280,000株、資本金が52,500千円及び資本準備金が52,500千円増加しております。

## ( 5 ) 【大株主の状況】

2025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 (%)
株式会社TSコーポレーション	東京都千代田区九段南1丁目5番6号	2,543,636	34.37
清水 剛	東京都目黒区	1,069,364	14.45
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	345,627	4.67
川田 秀樹	東京都渋谷区	213,000	2.87
加藤 誠悟	東京都港区	146,200	1.97
ヨシダ トモヒロ	大阪府大阪市淀川区	131,200	1.77
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 1 33 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	101,362	1.36
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	86,000	1.16
東京短資株式会社	東京都中央区日本橋室町4丁目4-10	83,000	1.12
JP JPMSE LUX RE UBSAG LONDON BRANCH EQCO (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	BAHNHOFSTRASSE 45 ZURICH SWITZERLAND 8098 (東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 決済事業部)	79,300	1.07
計	-	4,798,689	64.81

(注) 2025年8月5日付で、主要株主および筆頭株主であった清水剛氏から、同氏の資産管理会社である株式会社TSコーポレーションに対して普通株式1,823,636株の譲渡が行われております。これにより、同日付で株式会社TSコーポレーションが当社の主要株主および筆頭株主となっております。なお、上記の「大株主の状況」は、2025年12月31日現在の株主名簿に基づき、記載しております。



## ( 6 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025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 7,390,800	73,908	-
単元未満株式	普通株式 8,400	-	-
発行済株式総数	7,399,200	-	-
総株主の議決権	-	73,908	-

## 【自己株式等】

2025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） 株式会社アンピション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ありません。

## 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（2025年7月1日から2025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 ( 2025年 6 月30日 )	当中間連結会計期間 ( 2025年12月31日 )
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,570,268	7,620,986
営業未収入金	471,359	401,092
販売用不動産	14,147,684	15,161,232
仕掛販売用不動産	6,054,232	7,335,391
貯蔵品	6,712	7,363
営業投資有価証券	274,836	211,486
その他	746,216	886,610
貸倒引当金	15,850	18,581
流動資産合計	30,255,460	31,605,581
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,757,043	2,250,281
土地	4,784,599	5,743,953
建設仮勘定	-	3,300
その他（純額）	73,906	68,547
有形固定資産合計	6,615,548	8,066,082
無形固定資産		
のれん	558,377	560,867
その他	431,911	400,651
無形固定資産合計	990,289	961,518
投資その他の資産		
投資有価証券	18,040	18,444
差入保証金	193,824	194,841
繰延税金資産	500,724	487,316
その他	842,360	794,437
貸倒引当金	108,138	91,694
投資その他の資産合計	1,446,810	1,403,345
固定資産合計	9,052,648	10,430,946
繰延資産		
社債発行費	152	-
繰延資産合計	152	-
資産合計	39,308,261	42,036,528

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年6月30日)	当中間連結会計期間 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	468,409	436,300
短期借入金	7,517,600	8,762,800
1年内返済予定の長期借入金	4,474,487	4,974,710
1年内償還予定の社債	16,500	-
未払金	200,171	189,319
未払費用	360,431	378,918
未払法人税等	774,770	421,648
未払消費税等	226,756	46,579
前受金	1,835,885	1,894,523
営業預り金	283,987	272,876
賞与引当金	207,607	102,536
その他	296,050	231,909
流動負債合計	16,662,658	17,712,123
固定負債		
長期借入金	13,181,210	14,831,530
役員退職慰労引当金	50,688	84,425
長期預り保証金	873,051	853,506
繰延税金負債	7,878	2,156
その他	169,865	152,482
固定負債合計	14,282,694	15,924,101
負債合計	30,945,352	33,636,225
純資産の部		
株主資本		
資本金	482,483	534,983
資本剰余金	564,932	617,432
利益剰余金	7,271,586	7,213,182
自己株式	99	99
株主資本合計	8,318,903	8,365,499
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21,370	8,541
為替換算調整勘定	189	2,415
その他の包括利益累計額合計	21,181	10,956
新株予約権	2,798	2,238
非支配株主持分	20,026	21,609
純資産合計	8,362,909	8,400,303
負債純資産合計	39,308,261	42,036,528

## ( 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 2024年 7 月 1 日 至 2024年12月31日 )	当中間連結会計期間 ( 自 2025年 7 月 1 日 至 2025年12月31日 )
売上高	25,138,293	23,965,879
売上原価	20,181,654	19,267,965
売上総利益	4,956,639	4,697,913
販売費及び一般管理費	3,150,409	3,346,242
営業利益	1,806,230	1,351,671
営業外収益		
受取利息	543	6,068
受取配当金	69	546
受取手数料	0	0
為替差益	77	-
投資事業組合運用益	5,980	2,857
補助金収入	3,100	3,375
雑収入	4,890	5,504
営業外収益合計	14,663	18,353
営業外費用		
支払利息	139,450	250,089
社債発行費償却	364	152
為替差損	-	3,580
支払手数料	49,948	32,243
雑損失	1,953	5,475
営業外費用合計	191,718	291,541
経常利益	1,629,175	1,078,482
特別利益		
貸倒引当金戻入額	-	25,550
特別利益合計	-	25,550
特別損失		
固定資産売却損	13	-
固定資産除却損	1,542	0
事務所移転費用	16,656	-
特別損失合計	18,212	0
税金等調整前中間純利益	1,610,962	1,104,032
法人税、住民税及び事業税	611,492	399,441
法人税等調整額	13,599	13,906
法人税等合計	597,892	413,347
中間純利益	1,013,069	690,685
非支配株主に帰属する中間純利益	980	1,583
親会社株主に帰属する中間純利益	1,012,088	689,102

【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 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
中間純利益	1,013,069	690,685
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,242	12,829
為替換算調整勘定	396	2,604
その他の包括利益合計	3,639	10,224
中間包括利益	1,009,430	680,460
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,008,449	678,877
非支配株主に係る中間包括利益	980	1,583

## ( 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 2024年7月1日 至 2024年12月31日 )	当中間連結会計期間 ( 自 2025年7月1日 至 2025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	1,610,962	1,104,032
減価償却費	116,167	138,443
のれん償却額	92,620	82,943
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	20,995	13,714
賞与引当金の増減額 ( は減少 )	120,245	105,070
役員退職慰労引当金の増減額 ( は減少 )	16,896	33,736
普通責任準備金の増減額 ( は減少 )	8,323	17,248
受取利息及び受取配当金	613	6,614
社債発行費償却	364	152
支払利息	139,450	250,089
固定資産除却損	1,542	0
投資事業組合運用益	5,980	2,857
営業投資有価証券の増減額 ( は増加 )	16,332	63,350
売上債権の増減額 ( は増加 )	151,789	127,332
棚卸資産の増減額 ( は増加 )	13,719	17,128
販売用不動産の増減額 ( は増加 )	1,955,795	274,980
仕掛販売用不動産の増減額 ( は増加 )	70,932	1,281,159
長期預り保証金の増減額 ( は減少 )	14,258	7,929
営業預り金の増減額 ( は減少 )	22,585	11,111
前受金の増減額 ( は減少 )	52,629	58,637
前払費用の増減額 ( は増加 )	251,448	72,191
仕入債務の増減額 ( は減少 )	79,465	35,185
未払費用の増減額 ( は減少 )	46,958	8,470
未払消費税等の増減額 ( は減少 )	52,479	181,716
その他	3,748	156,676
小計	338,525	231,783
法人税等の支払額	649,223	750,427
利息及び配当金の受取額	613	6,614
利息の支払額	142,435	232,646
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,129,570	1,208,242
<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	17,200	39,100
定期預金の払戻による収入	10,000	28,600
有形固定資産の取得による支出	3,649,978	2,392,671
無形固定資産の取得による支出	57,061	31,398
投資有価証券の取得による支出	118	119
投資有価証券の売却による収入	96	48
出資金の払込による支出	17,100	100
出資金の回収による収入	19,307	24,396
差入保証金の差入による支出	2,533	6,643
差入保証金の回収による収入	38,664	2,597
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	56,253
その他	34,962	5,838
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,848,160	2,464,805

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025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）	3,211,900	1,245,200
長期借入れによる収入	5,243,900	6,057,700
長期借入金の返済による支出	2,969,707	3,939,111
社債の償還による支出	16,700	16,500
新株発行による収入	27,123	104,440
配当金の支払額	255,374	748,566
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,241,140	2,703,161
現金及び現金同等物に係る換算差額	319	2,604
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	263,089	967,282
現金及び現金同等物の期首残高	5,188,341	8,502,267
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,451,430	7,534,985



## 【注記事項】

## (連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当中間連結会計期間において、発行する株式のすべてを取得したことにより株式会社LiVrAを連結の範囲に含めております。

## (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746,104千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 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
給料手当及び賞与	865,677千円	879,020千円
退職給付費用	15,475	16,402
貸倒引当金繰入額	4,543	11,864
賞与引当金繰入額	64,161	98,401
役員退職慰労引当金繰入額	16,896	34,325

## (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 2024年7月1日 至 2024年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金勘定	5,519,431千円	7,620,986千円
預入期間が3か月を超える定期預金	68,000	86,001
現金及び現金同等物	5,451,430	7,534,985

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2025年7月1日 至 2025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
2025年9月25日 定時株主総会	普通株式	747,506	105.00	2025年6月30日	2025年9月26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 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	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	2,961,110	42,643	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、ライフライン事業、インキュベーショ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	2,961,110
「その他」の区分の利益	42,643
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。

当中間連結会計期間（自 2025年7月1日 至 2025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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	11,364,256	419,015	11,548,436	23,331,708	634,171	23,965,879
セグメント間の内部売上高又は振替高	49,446	37,433	-	86,880	82,416	169,296
計	11,413,703	456,448	11,548,436	23,418,588	716,587	24,135,176
セグメント利益又は損失（ ）	1,368,626	40,853	1,489,553	2,817,326	160,418	2,656,908

（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、ライフライン事業、インキュベーショ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	2,817,326
「その他」の区分の利益	160,418
全社費用（注）	1,305,236
中間連結損益計算書の営業利益	1,351,671

（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

（報告セグメントの区分変更）

当中間連結会計期間より、「インキュベーション事業」は、重要性が低下したため、「その他」に含める変更を行っております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後のセグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

(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 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	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であります。

当中間連結会計期間(自 2025年7月1日 至 2025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	計		
一時点で移転される財又はサービス	1,187,880	414,490	11,437,806	13,040,177	191,259	13,231,437
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	448,126	4,524	-	452,651	6,024	458,676
顧客との契約から生じる収益	1,636,007	419,015	11,437,806	13,492,829	197,284	13,690,114
その他の収益(注)	9,728,249	-	110,629	9,838,878	436,886	10,275,765
外部顧客への売上高	11,364,256	419,015	11,548,436	23,331,708	634,171	23,965,879

(注) 1. 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であります。

2. 当中間連結会計期間において、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「(セグメント情報等) セグメント情報」の「3. 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。なお、前中間連結会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報については変更後の区分により作成したものを記載しております。

（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 2024年7月1日 至 2024年12月31日）	当中間連結会計期間 （自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）
（１）１株当たり中間純利益金額	145.24円	95.19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）	1,012,088	689,102
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）	1,012,088	689,102
普通株式の期中平均株式数（株）	6,968,415	7,239,324
（２）潜在株式調整後１株当たり中間純利益金額	132.53円	90.12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）	668,211	407,563
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）  
該当事項はありません。

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

2026年2月12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2025年7月1日から2026年6月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年7月1日から2025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2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。