2027年６月期　第１四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月13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　03-6632-3700

配当支払開始予定日　ー
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　：無

（百万円未満切捨て）

１．2027年６月期第１四半期の連結業績（2026年７月１日～2026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	%
2027年６月期第１四半期	11,436	4.5	515	12.0	341	2.6	201	△4.4
2026年６月期第１四半期	10,941	△27.2	460	△71.1	332	△78.0	211	△77.7

(注)包括利益2027年６月期第１四半期　202百万円(△0.9%)　2026年６月期第１四半期　204百万円(△78.3%)

	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
2027年６月期第１四半期	27.20	25.94
2026年６月期第１四半期	29.67	27.18

（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
2027年６月期第１四半期	45,342	9,157	20.1	1,229.96
2026年６月期	45,860	9,770	21.2	1,312.91

（参考）自己資本　2027年６月期第１四半期　9,127百万円　2026年６月期　9,742百万円

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
2026年６月期	ー	0.00	ー	110.00	110.00
2027年６月期	ー				
2027年６月期（予想）		0.00	ー	112.00	112.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．2027年６月期の連結業績予想（2026年７月１日～2027年６月30日）

（%表示は、対前期増減率）

	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
通期	60,000	10.8	5,100	23.6	4,200	19.7	2,600	27.1	350.38

（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連結範囲の重要な変更：無

新規　－　（社名）－、除外　－　（社名）－

（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	：無
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）	2027年６月期１Ｑ	7,421,400株	2026年６月期	7,420,600株
②　期末自己株式数	2027年６月期１Ｑ	93株	2026年６月期	93株
③　期中平均株式数（四半期累計）	2027年６月期１Ｑ	7,420,716株	2026年６月期１Ｑ	7,119,107株

※　添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※　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３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 …… 3
（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 …… 3
２．四半期連結財務諸表及び主な注記 …… 4
（１）四半期連結貸借対照表 …… 4
（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 …… 6
四半期連結損益計算書 …… 6
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 …… 8
（継続企業の前提に関する注記） …… 8
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 8
（セグメント情報等） …… 8
（キャッシュ・フロー計算書に関する注記） …… 9
（重要な後発事象） …… 9

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わが国経済は、中東情勢の影響がみられるものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が続いております。個人消費は持ち直しの動きがみられ、設備投資も持ち直しているものの、中東情勢の緊迫化に伴う資源価格の上昇や物価上昇が消費に与える影響、日本銀行による政策金利の引上げを含む国内外の金融政策の動向、金融資本市場の変動、自然災害の影響など、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループの主要な事業領域である首都圏の不動産市場におきましては、2026年８月の東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）への転入超過数が3,261人（前年同月比290人増）となるなど人口の流入が続いており、賃貸住宅需要は底堅く推移しております。また、2026年８月の全国の消費者物価指数のうち民営家賃は前年同月比0.7%上昇（うち非木造は同0.9%上昇）しており、家賃は緩やかな上昇基調にあります。さらに、主要都市の高度利用地等の地価は、住宅地において2022年４月以降、16四半期連続で全調査地区が上昇しております。

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マー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、2026年６月期の売上高は2015年６月期（上場後最初の通期決算期）比で約８倍、営業利益は約22倍と大きく成長いたしました。

2024年６月期から2026年６月期までを計画期間とする前中期経営計画においては、期間中に２度の計画の上方修正を行い、最終年度である2026年６月期は、売上高54,131百万円（前期比3.4%増）、営業利益4,124百万円（同4.5%増）となりました。2027年６月期以降は、量的規模の拡大から資本効率の追求と安定的な株主還元の拡充へと経営方針を転換し、近い将来における営業利益100億円の達成を目指してまいります。

当第１四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、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98.4%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・インベストメントにおいて自社開発の新築物件及び中古物件の引き渡しを着実に進めるとともに、当社インベスト部においては、中古物件の仕入れを強化し、第２四半期以降の販売に向けた在庫の積み上げを図っております。なお、売買DXインベスト事業の売上高及び利益は、物件の竣工・引き渡し時期により四半期ごとに変動いたします。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、当第１四半期連結累計期間の売上高は11,436,377千円（前年同期比4.5%増、495,147千円増）、営業利益は515,727千円（前年同期比12.0%増、55,352千円増）、経常利益は341,364千円（前年同期比2.6%増、8,766千円増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は201,871千円（前年同期比4.4%減、9,330千円減）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。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１四半期連結累計期間におきましては、管理戸数については28,838戸（前年同期比1,447戸増）、サブリース管理戸数については16,436戸（前年同期比661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サブリース入居率は98.4%（前年同期末は98.4%）となりました。

その結果、売上高は6,051,278千円（前年同期比7.0%増、394,864千円増）、セグメント利益（営業利益）は869,607千円（前年同期比25.0%増、174,070千円増）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・バロー（『バロー』を運営）にて、都内６店舗、神奈川県８店舗、埼玉県２店舗、福岡県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（98.4%）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199,057千円（前年同期比0.3%減、561千円減）、セグメント損失（営業損失）は56,613千円（前年同期は31,326千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。

当第１四半期連結累計期間におきましては、ヴェリタスにおいて、自社開発の新築物件15戸及び中古物件28戸の引き渡しを行い、売却戸数は43戸（前年同期比10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、当第１四半期の売却戸数は５戸（前年同期比６戸減）となりました。

この結果、当事業合計での売却戸数は48戸（前年同期比16戸減）となりました。

その結果、売上高は4,870,843千円（前年同期比2.7%増、127,219千円増）、セグメント利益（営業利益）は334,540千円（前年同期比29.6%減、140,564千円減）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。

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１四半期連結会計期間末現在の投資先は30社となっております。

その結果、売上高は315,198千円（前年同期比7.7%減、26,374千円減）、セグメント損失（営業損失）は3,369千円（前年同期は61,290千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45,342,547千円となり、前連結会計年度末に比べ518,143千円減少いたしました。これは主に、土地が175,953千円、建物及び構築物が108,377千円、仕掛販売用不動産が22,715千円増加し、現金及び預金が908,941千円、のれんが33,820千円、営業未収入金が12,682千円減少したことによるものであります。

負債合計は36,185,499千円となり、前連結会計年度末に比べ95,385千円増加いたしました。これは主に、１年内返済予定の長期借入金が1,123,982千円、短期借入金が908,200千円増加し、長期借入金が998,813千円、未払法人税等が767,944千円、賞与引当金が106,869千円減少したことによるものであります。

純資産合計は9,157,047千円となり、前連結会計年度末に比べ613,528千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201,871千円、株主配当の支払い816,255千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、2026年８月13日に公表した2027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 (2026年６月30日)	当第１四半期連結会計期間 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,588,313	8,679,372
営業未収入金	449,717	437,035
販売用不動産	21,018,996	21,022,013
仕掛販売用不動産	4,997,303	5,020,019
貯蔵品	10,487	8,547
営業投資有価証券	192,711	192,630
その他	1,065,504	1,126,815
貸倒引当金	△16,788	△20,787
流動資産合計	37,306,247	36,465,646
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,975,996	2,084,374
土地	4,341,345	4,517,298
建設仮勘定	4,490	14,259
その他（純額）	62,052	57,817
有形固定資産合計	6,383,884	6,673,749
無形固定資産		
のれん	237,447	203,627
その他	435,187	468,507
無形固定資産合計	672,635	672,134
投資その他の資産		
投資有価証券	18,047	17,947
差入保証金	194,439	192,719
繰延税金資産	523,104	528,715
その他	835,136	867,786
貸倒引当金	△72,803	△76,152
投資その他の資産合計	1,497,923	1,531,016
固定資産合計	8,554,443	8,876,900
資産合計	45,860,691	45,342,547

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2026年６月30日)	当第１四半期連結会計期間 (2026年９月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	452,194	351,183
短期借入金	10,268,400	11,176,600
１年内返済予定の長期借入金	6,078,162	7,202,144
未払金	216,137	191,866
未払費用	359,198	338,548
未払法人税等	934,329	166,384
未払消費税等	48,196	39,731
前受金	2,038,464	2,000,333
営業預り金	286,822	299,426
賞与引当金	156,340	49,470
その他	344,241	442,602
流動負債合計	21,182,487	22,258,291
固定負債		
長期借入金	13,645,620	12,646,807
役員退職慰労引当金	119,675	137,456
長期預り保証金	1,000,842	1,009,004
繰延税金負債	2,954	2,853
その他	138,533	131,087
固定負債合計	14,907,627	13,927,208
負債合計	36,090,114	36,185,499
純資産の部		
株主資本		
資本金	541,965	542,226
資本剰余金	624,414	624,675
利益剰余金	8,569,612	7,955,227
自己株式	△99	△99
株主資本合計	9,735,892	9,122,030
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	5,242	5,338
為替換算調整勘定	1,348	519
その他の包括利益累計額合計	6,590	5,858
新株予約権	2,227	2,227
非支配株主持分	25,865	26,932
純資産合計	9,770,576	9,157,047
負債純資産合計	45,860,691	45,342,547

（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　2025年７月１日 至　2025年９月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　2026年７月１日 至　2026年９月30日）
売上高	10,941,229	11,436,377
売上原価	8,814,180	9,301,920
売上総利益	2,127,049	2,134,457
販売費及び一般管理費	1,666,674	1,618,730
営業利益	460,374	515,727
営業外収益		
受取利息	5,821	11,916
受取配当金	461	155
受取手数料	0	0
為替差益	－	47
投資事業組合運用益	2,857	3,158
補助金収入	1,625	－
雑収入	3,397	3,152
営業外収益合計	14,163	18,430
営業外費用		
支払利息	117,191	172,441
社債発行費償却	91	－
為替差損	1,147	－
支払手数料	23,426	20,047
雑損失	82	303
営業外費用合計	141,940	192,792
経常利益	332,597	341,364
特別損失		
固定資産除却損	0	365
特別損失合計	0	365
税金等調整前四半期純利益	332,597	340,998
法人税、住民税及び事業税	78,278	144,240
法人税等調整額	42,470	△6,180
法人税等合計	120,749	138,060
四半期純利益	211,848	202,938
非支配株主に帰属する四半期純利益	647	1,066
親会社株主に帰属する四半期純利益	211,201	201,871

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　2025年７月１日 至　2025年９月30日）	当第１四半期連結累計期間 （自　2026年７月１日 至　2026年９月30日）
四半期純利益	211,848	202,938
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,531	96
為替換算調整勘定	739	△828
その他の包括利益合計	△7,791	△732
四半期包括利益	204,057	202,205
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	203,409	201,138
非支配株主に係る四半期包括利益	647	1,066

（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。

（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　2025年７月１日　至　2025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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	5,656,414	199,618	4,743,623	10,599,656	341,573	10,941,229
セグメント間の内部売上高又は振替高	24,568	19,676	－	44,245	39,690	83,936
計	5,680,983	219,295	4,743,623	10,643,902	381,264	11,025,166
セグメント利益又は損失（△）	695,537	△31,326	475,105	1,139,316	△61,290	1,078,026

（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	1,139,316
「その他」の区分の利益	△61,290
全社費用（注）	△617,652
四半期連結損益計算書の営業利益	460,374

（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。

Ⅱ　当第１四半期連結累計期間（自　2026年７月１日　至　2026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	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,051,278	199,057	4,870,843	11,121,179	315,198	11,436,377
セグメント間の内部売上高又は振替高	19,984	17,727	－	37,711	38,097	75,808
計	6,071,263	216,784	4,870,843	11,158,890	353,295	11,512,186
セグメント利益又は損失（△）	869,607	△56,613	334,540	1,147,535	△3,369	1,144,165

（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	1,147,535
「その他」の区分の利益	△3,369
全社費用（注）	△628,438
四半期連結損益計算書の営業利益	515,727

（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。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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　2025年７月１日　至　2025年９月30日）	当第１四半期連結累計期間（自　2026年７月１日　至　2026年９月30日）
減価償却費	68,896千円	46,172千円
のれんの償却額	40,403	33,820

（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。