

連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科 目	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
流動資産	20,654	24,202
現金及び預金	5,256	5,519
販売用不動産	9,291	12,154
仕掛販売用不動産	4,656	4,727
固定資産	6,237	9,040
有形固定資産	4,081	6,775
無形固定資産	964	1,027
投資その他の資産	1,191	1,238
資産合計	26,892	33,243
流動負債	8,344	13,618
短期借入金	3,038	6,249
1年以内返済予定長期借入金	1,427	3,541
未払金	174	187
固定負債	12,397	12,695
長期借入金	11,564	11,724
純資産	6,150	6,930
負債・純資産合計	26,892	33,243

大株主(上位10名)

清水 剛	2,613,000	37.36%
株式会社 T S コ ー ポ レ ー シ ョ ン	720,000	10.29%
株 式 会 社 S B I 証 券	306,440	4.38%
川 田 秀 樹	236,000	3.37%
菅 農 千 春	189,200	2.70%
加 藤 誠 悟	100,700	1.43%
東京短資株式会社	100,000	1.42%
M S I P C L I E N T S E C U R I T I E S	79,200	1.13%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	73,038	1.04%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	68,563	0.98%

(注) 持株比率は自己株式(93株)を控除して計算しています。

会社概要

商 号	株式会社アンビション DX ホールディングス
資 本 金	441百万円
所 在 地	〒150-6035 東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー35F
事 業 内 容	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 不動産DX事業 / 少額短期保険事業 / 海外システム事業 ZEH・ライフライン事業 / 内装工事業

役員

代表取締役社長	清水 剛
取締役副社長	鈴木 匠
常務取締役	山口 政明
取締役(常勤監査等委員)	長瀬 文雄
取締役(監査等委員)	林 美 樹
取締役(監査等委員)	河野 浩 人

連結損益計算書(要約)

(単位:百万円)

科 目	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	19,144	25,138
売上原価	15,396	20,181
売上総利益	3,747	4,956
販売費及び一般管理費	2,756	3,150
営業利益	990	1,806
営業外収益	7	14
営業外費用	107	191
経常利益	890	1,629
税金等調整前中間純利益	890	1,610
親会社株主に帰属する中間純利益	535	1,012

連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

科 目	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
営業活動によるキャッシュ・フロー	925	▲1,129
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲2,218	▲3,848
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,412	5,241
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,689	5,451

株式の状況(2024年12月31日現在)

発行可能株式総数 19,200,000株
発行済株式の総数 6,993,800株
株主数 3,070名

株主メモ

事 業 年 度	毎年7月1日から翌年6月30日まで
基 準 日	定時株主総会 毎年6月30日 期 末 配 当 毎年6月30日
定 時 株 主 総 会	毎年9月
単 元 株 主 数	100株
公 告 方 法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によ って電子公告による公告をすることができない場合の 公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。
公 告 掲 URL	https://www.am-bition.jp/ir/ad/
上場証券取引所	東京証券取引所グロース市場
証 券 コ ー ド	3300
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
連 絡 先	東京都府中市日鋼町1-1 電話:0120-232-711 (通話料無料)
郵 送 先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部



2025 BUSINESS REPORT

2025 年 6月期 中間株主通信

2024年7月1日～2024年12月31日

証券コード：3300

DXで不動産ビジネスを変革する！



トップインタビュー

Q 2025年6月期第2四半期の決算を発表されましたが、どのような内容だったのでしょうか？

2025年6月期第2四半期は、おかげさまで大幅な増収・増益、過去最高の売上高、営業利益を達成しました。具体的には、売上高、251億3,800万円（前年同期比31.3%増）、営業利益、18億600万円（前年同期比82.4%増）、経常利益、16億2,900万円（前年同期比83.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益、10億1,200万円（前年同期比89.1%増）でした。売上高は前年同期比30%以上、利益は前年同期比80%以上の大幅な増加と、上期において過去最高の売上・利益となっております。

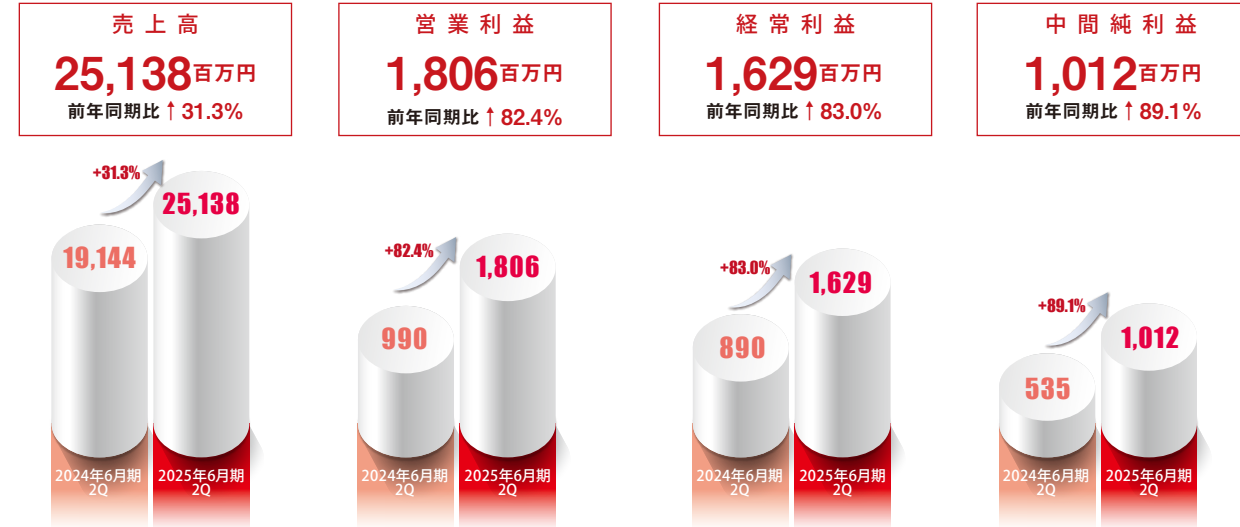
主な要因ですが、賃貸DXプロパティマネジメント事業と売買DXインベストメント事業が上期において過去最高益を達成したことが挙げられます。それに加え、その他事業におきましても、少額短期保険事業に加え、ZEH・ライフライン事業による収益貢献もあり、大幅な増収・収益改善を達成いたしました。セグメント別の売上高構成を見ますと、賃貸DXの安定的なストックビジネスに加え、売買DXが伸長し、事業バランスの取れた構成となっています。



代表取締役社長 清水 剛

※DX デジタルトランスフォーメーション ※百万円未満切捨て（以下同様）

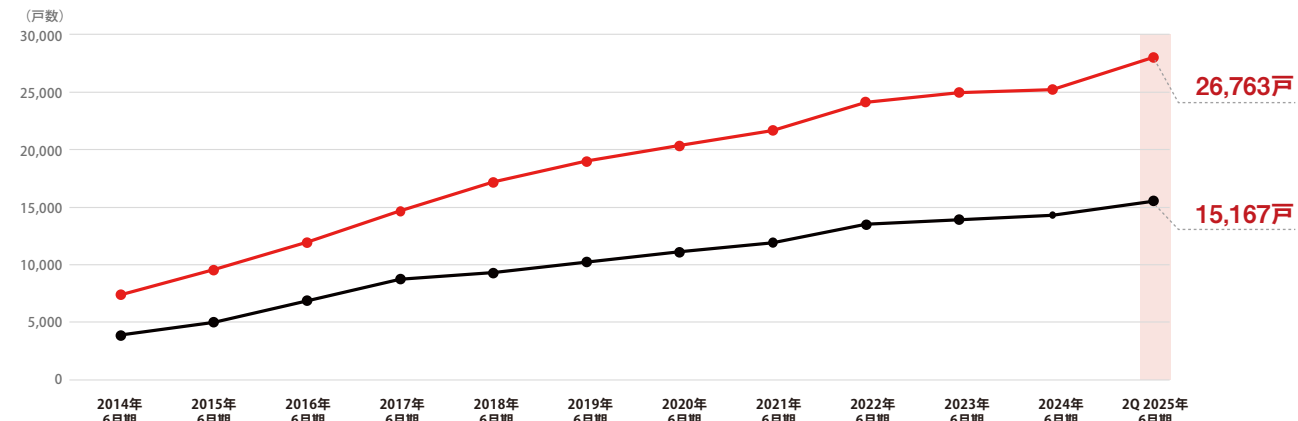
全社 業績ハイライト



単位: 百万円

賃貸DX 管理戸数の推移

	2024年6月期 2Q	2025年6月期 2Q	増加戸数 (前年同期比))	前年同期比		2024年6月期 2Q	2025年6月期 2Q	増加戸数 (前年同期比))	前年同期比
管理物件全体戸数	25,522戸	26,763戸	+1,241戸	+4.9%	サブリース管理戸数	14,456戸	15,167戸	+711戸	+4.9%



5つの事業セグメント

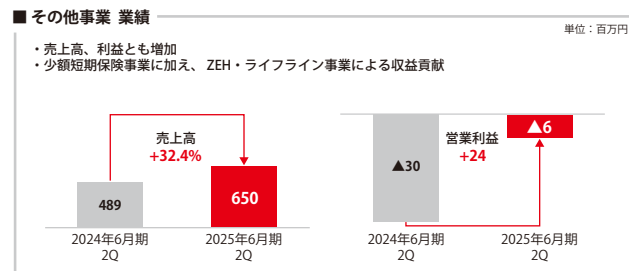
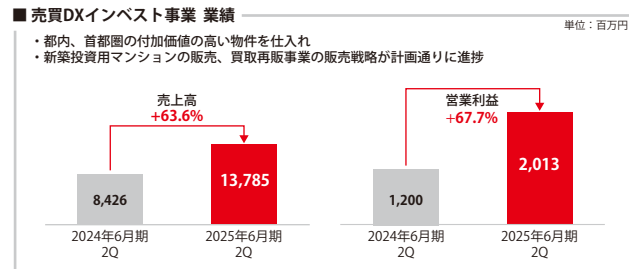
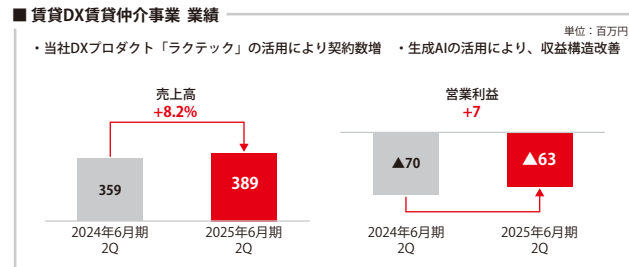
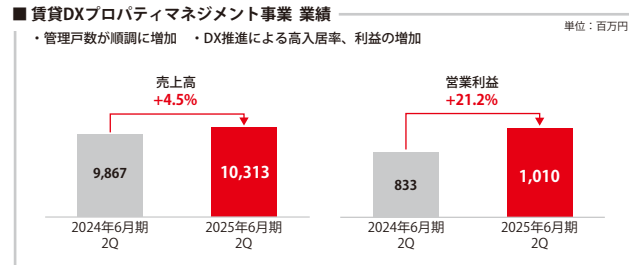
🔍 セグメント別の状況はいかがでしたか。

賃貸DXプロパティマネジメント事業では、DX推進による生産性向上により、前年同期比で売上高は4.5%増、営業利益は21.2%増と上期において過去最高の売上高・営業利益を達成しました。管理戸数も継続して順調に推移し、26,763戸(+1,241戸)、その内、サブリース管理戸数は15,167戸(+711戸)となりました。全体の入居率は97.1%と、**業界平均(89.9%)を大きく上回る高水準をキープ**しています。

賃貸DX賃貸仲介事業では、ラクテックの活用により、契約数が増加し、前年同期比で売上高は8.2%増、生成AIの活用により収益構造改善し、営業利益は700万円の増加と、ともに微増となりました。

売買DXインベスト事業では、新築投資用マンションの販売、買取再販事業の販売戦略が計画通りに進捗。都内、首都圏の付加価値の高い物件の仕入れが順調に進んだ結果、前年同期比で売上高は63.6%増、営業利益は67.7%増と**大幅な増収増益**となりました。

その他事業におきましては、売上高は前年同期比で32.4%増と大幅に増加し、利益も大幅に改善いたしました。ストックビジネスである少額短期保険事業のHOPEや、海外システム事業のアンビションベトナムが収益貢献し、ZEH/ライフライン事業のDRAFTも売上を牽引しています。



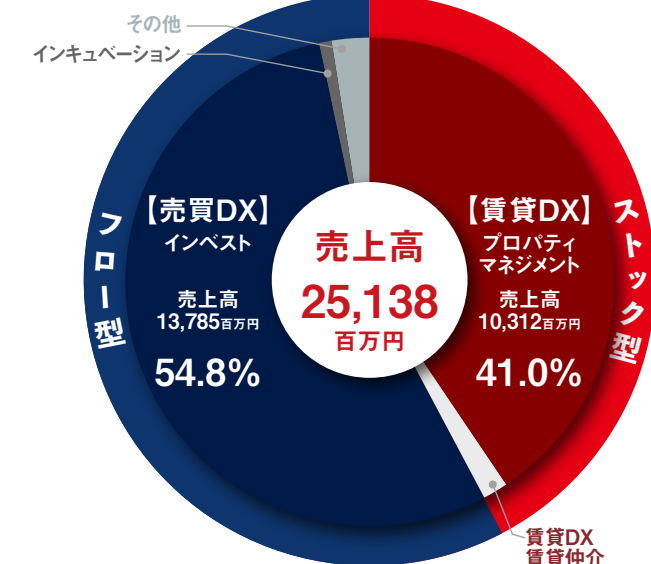
5つの事業セグメントは**不動産事業の様々なサービスを網羅し、強固な事業基盤を構築**

成長分野への積極的な投資により、更なる成長を推進

賃貸DX	プロパティマネジメント	・住居用不動産の転貸借(サブリース)事業と賃貸管理事業による事業の安定基盤を構築 ・次世代管理システム『AMBITION Cloud』が業務効率化と生産性向上を牽引 ・当社の管理物件を中心に賃貸物件の仲介事業 ・当事業のリーシング力の高さがプロパティマネジメントにおける高入居率の維持に貢献
	賃貸仲介	・内装工事業(フレンドワークス)
	内装工事業	
売買DX	インベスト	・子会社ヴェリタス・インベストメント: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 ・当社インベスト部: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買取再販、リノベーション販売を展開 ・子会社アンビション・ベンチャーズ: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に投資 ・資本業務提携にて投資先企業の支援を行い、投資先企業のIPO等により収益を得る事業
	インキュベーション	
その他・不動産DX		・入居者アプリ『AMBITION Me』で賃貸DXにおけるLTV(顧客生涯価値)最大化に向けて貢献 ・不動産DX事業/海外システム・少額短期保険事業(ホープ)・ZEH/ライフライン事業(DRAFT)

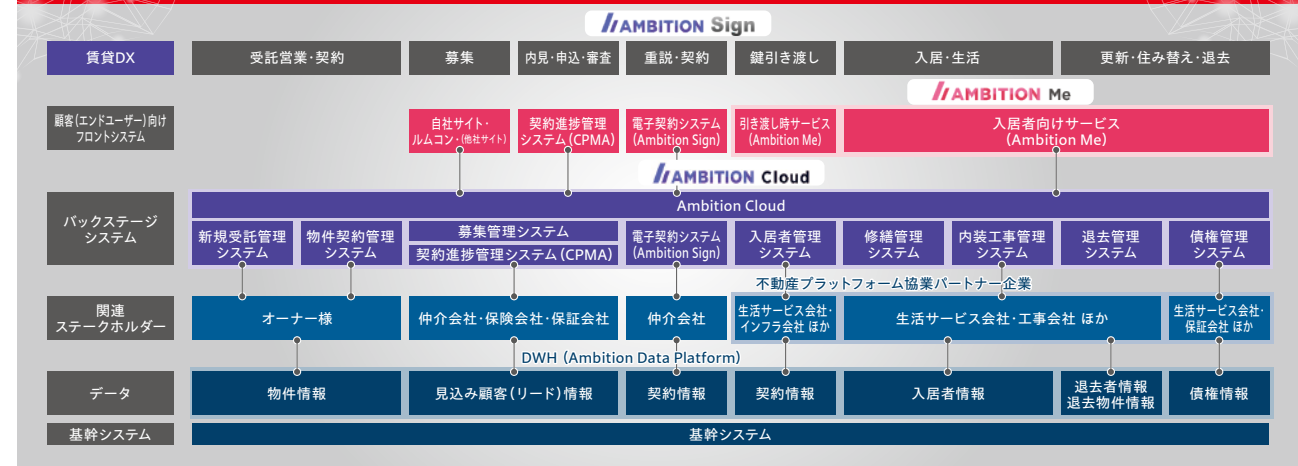
【セグメント別 / 売上高構成比】

- ・当第2四半期はストック型4割、フロー型が5割
- ・ストック型とフロー型のバランスが取れた売上構成に加え、**その他事業が伸張**



不動産DX『AMBITION Cloud』全体像

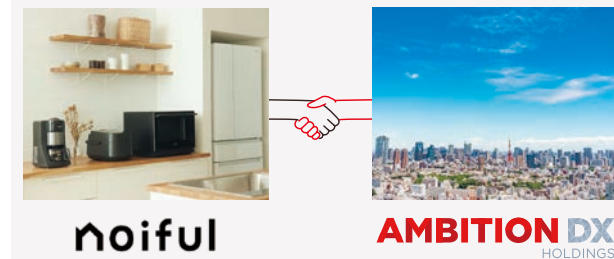
B2BからB2C、物件管理から仲介に至るまで、不動産業務の全てをDXによりシステム化
契約後の入居者との末永い関係作りもDXでシステム化を図っています



ニュース

家電サブスク賃貸「noiful」のリーシング業務を大幅受託 (2024年11月21日)

■概要
当社の実績と高いリーシング力が評価され、他社で管理されていた「noiful」のリーシング業務を受託いたしました。今回のリーシング業務の受託は、当社のリーシング力が改めて認められた証であり、新たなステージへの大きな一歩となります。
今後も、今賃貸物件のリーシング業務の受託件数を加速させ、さらなる事業拡大を目指してまいります。



当社子会社ホープ少額短期保険、賃貸サービスを提供する Casa との業務提携 (2024年10月01日)

家財保険申込プロセスを効率化

■概要
Casaが提供する家賃保証の申込情報と連携し、家財保険料の収納を開始。家賃保証申込時に提供された情報をもとに、家財保険の申込がスムーズに行えるようになり、入居者の皆様は、重複する情報の記載が不要となり、申込手続きの手間を大幅に削減することが可能に。
また、不動産会社にとっても、申込内容の確認作業が軽減され、効率的な家財保険の申込プロセスが実現し、不動産会社の業務効率化に貢献。



次世代型お部屋探しを手掛けるアンビション・エージェンシー お部屋探しLINEサービスに生成AIを搭載 (2024年10月15日)

AWS Summit Japanとは？

■体験価値の向上
従来のチャットボット：複雑な質問に対する回答や自然な会話は対応困難。
■生成 AI：複雑な質問に対する回答や自然な会話にも対応可能。
→深夜や早朝など、営業時間外でも、ユーザーはいつでも気軽に質問することが可能に。
→自然な文章でユーザーと会話をすることができるため、よりスムーズなコミュニケーションが実現。
→専門用語を使わずに、分かりやすい言葉で説明してくれるため、不動産初心者の方でも安心して利用可能。



「Mv.fm 大阪大正」、募集後わずか 1 か月で満室稼働 (2025年01月17日)

【賃貸 DX】プロパティマネジメント事業の更なる成長

■概要
2024年3月に新設した【賃貸 DX】プロパティマネジメント事業の大阪拠点にて 2024 年 12 月に受託した、新築「Mv.fm 大阪大 正」が募集後わずか 1 か月で満室稼働。
今後も、大阪 IR (統合型リゾート) と 2025 年大阪万博の開催による地域の発展と経済活性化が想定される大阪市場の賃貸需要に対応し、地域の経済活性化に貢献することを目指す。



■【賃貸 DX】
プロパティマネジメント事業
大阪拠点
所在地：〒530-0001
大阪府大阪市北区梅田1丁目

DX施策 進捗状況一覧

不動産ビジネスを変革するアンビションDXプロダクトを開発・推進中

サービス名		サービス概要
賃貸 DX	プロパティ マネジメント	契約進捗管理システム: 問合せから契約までの全体プロセスを管理
		修繕管理システム: 修繕作業の見積りや実施状況の記録など、修繕管理全体を管理
	賃貸 仲介	募集管理システム: 新規受託管理・退去管理システムと連動し物件情報の登録公開を管理
		債権管理システム: 債権・債務者情報の管理、入金履歴の管理など、債権全体を管理
売買 DX	インベスト	退去管理システム: 退去手続きや原状回復などのプロセスを管理
		新規受託管理システム: 受託案件の受付・登録・進捗管理など受託業務のプロセスを管理
	B2B	オンライン契約システム: オンライン上で重要事項説明や契約締結を可能とするシステム
		入居者アプリ: 鍵受け渡しから日々の生活サービスまでさまざまな入居者サポートアプリ
インベスト	B2C	一括物出し: AIによる反響予測と賃貸データを活用した物件の自動投稿ツール
		個別物出し: 需要の高い機能(RPA: 自動投稿)に限定したツール
	業務効率化システムなど	マッチングアプリ: お部屋探しユーザーとコンシェルジュ(不動産仲介営業)をつなぐ
		売買DX領域におけるサービスやシステムも企画開発中

業績予想 (2025年6月期通期)

2025年6月期 (通期) の業績予想と 配当予想をご説明ください。

2025年6月期は、売上高、532億9,400万円 (前年同期比26.7%増)、営業利益、35億2,600万円 (前年同期比29.4%増)、経常利益、31億100万円 (前年同期比23.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益、22億7,900万円 (前年同期比39.1%増) と公表している中期経営計画の売上高420億円から530億円、営業利益は23億円から35億円に上方修正し、増収増益、過去最高の売上高と利益を見込んでおります。
配当につきましても、上場10周年の記念配当を含め、105円と大幅な増配を見込んでおります。

※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、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

最後にご覧になっている皆様へ一言、お願いします。

おかげさまで、2025年6月期第2四半期は、大幅な増収、増益を達成することができ、上期において過去最高の業績を達成することができました。ストックビジネスである賃貸DXプロパティマネジメント事業の、安定した事業基盤に加え、売買DXインベスト事業の成長が加速し、全事業への相乗効果を最大化しております。2025年6月期は、DXを更に加速し、新たな成長ステージへと突き進む年となります。新基幹システムの開発着手。AIやIoTといった最先端技術を積極的に導入し、不動産業界の変革を力強く牽引してまいります。株主様をはじめ、ステークホルダーの皆様には、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

