

【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】	2019年11月14日
【四半期会計期間】	第13期第1四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）
【会社名】	株式会社AMBITION
【英訳名】	AMBITION CORPORATION
【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（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
【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12期 第1四半期連結 累計期間	第13期 第1四半期連結 累計期間	第12期
会計期間	自2018年7月1日 至2018年9月30日	自2019年7月1日 至2019年9月30日	自2018年7月1日 至2019年6月30日
売上高 (千円)	6,320,771	6,906,765	29,636,707
経常利益 (千円)	228,176	123,688	1,433,054
親会社株主に帰属する四 半期(当期)純利益 (千円)	128,613	37,554	736,758
四半期包括利益又は包括 利益 (千円)	128,025	37,573	734,497
純資産額 (千円)	1,918,969	2,471,612	2,602,149
総資産額 (千円)	14,428,801	14,278,190	13,659,209
1株当たり四半期(当 期)純利益金額 (円)	18.90	5.52	108.28
潜在株式調整後1株当 り四半期(当期)純利益 金額 (円)	17.08	5.12	99.57
自己資本比率 (%)	13.3	17.2	18.9

(注) 1. 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いません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）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、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

（賃貸仲介事業）

新たに設立した株式会社アンビション・パートナー及び株式会社アンビション・レントを連結子会社にしております。

（その他の事業）

新たに設立した株式会社Re-Tech Raasを連結子会社にしております。

この結果、2019年9月30日現在では、当社グループは、当社、子会社12社（うち、非連結子会社1社）により構成されております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四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1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府による経済政策や日銀の金融緩和を背景に、企業収益や雇用情勢は緩やかな回復基調にあるものの、個人消費におきましては、為替の変動や海外経済の下振れリスクが懸念される等、依然として先行きの不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する不動産管理業界におきましては、地価上昇及び低金利政策を背景にした個人投資家等の不動産保有ニーズは依然として高く推移しており、当該保有資産の資産維持及び向上を目的としたサブリースの需要も高まりつつあります。また、不動産仲介業界においても、依然として一般消費者の消費マインドは節約志向が根強いものの、企業の人事異動に伴う転居ニーズ等があり、需要状況は改善しつつあります。

このような市場環境の中、当社グループはコア事業であるプロパティマネジメント事業における管理戸数の増加を軸に、入居率の向上の維持を支える賃貸仲介事業との連携を図ってまいりました。さらに、投資不動産市場の活況を背景に、中古マンションの再販及び新築デザイナーズマンション販売を事業展開することで収益拡大を図ってまいりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は6,906,765千円（前年同期比9.3%増加）、営業利益は161,229千円（前年同期比40.9%減少）、経常利益は123,688千円（前年同期比45.8%減少）、親会社株主に帰属する四半期純利益は37,554千円（前年同期比70.8%減少）となりました。

セグメント別の経営成績につきましては、以下のとおりです。

（プロパティマネジメント事業）

プロパティマネジメント事業は、主に住居用不動産の賃貸借（サブリース）を行っております。当該事業については、管理物件数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業展開いたしました。

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10,638戸（前年同期比1,007戸増加）となり、入居率は95.9%となりました。

その結果、売上高は3,551,304千円（前年同期比7.0%増加）、セグメント利益(営業利益)309,637千円（前年同期比47.9%増加）となりました。

（賃貸仲介事業）

賃貸仲介事業は、都内5拠点、神奈川県7拠点、埼玉県1拠点、千葉県1拠点の計14拠点を運営し、賃貸物件の仲介事業を行っております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、企業の人事異動等による一般消費者の賃貸住居の仲介ニーズを捉えた営業活動を行いましたが、東京圏内における競争環境は激化しております。

その結果、売上高は103,467千円（前年同期比44.5%減少）、セグメント損失(営業損失)75,025千円（前年同期17,645千円のセグメント損失）となりました。

（インベスト事業）

インベスト事業は、住居用不動産物件の売買及び一般顧客の不動産物件の売買仲介を行っております。

当第1四半期連結累計期間におきましては、110件（前年同期比27件増）の物件売却を行いました。

その結果、売上高は3,124,357千円（前年同期比12.6%増加）、セグメント利益(営業利益)308,699千円（前年同期比25.2%減少）となりました。

(2) 財政状態の状況

当第1四半期連結会計期間末の総資産は14,278,190千円となり、前連結会計年度末に比べ618,981千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が441,909千円、仕掛販売用不動産が710,183千円、土地が390,562千円増加し、販売用不動産が1,009,315千円減少したことによるものであります。

負債合計は11,806,578千円となり、前連結会計年度末に比べ749,517千円増加いたしました。これは主に、一年内返済予定長期借入金が2,374,558千円、短期借入金が205,116千円増加し、長期借入金が1,118,171千円、営業未払金が333,746千円、未払法人税等が374,219千円減少したことによるものであります。

純資産合計は2,471,612千円となり、前連結会計年度末に比べ130,536千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が37,554千円となったことによる増加及び配当金170,109千円により減少したことによるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 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】

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (2019年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2019年11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	6,804,400	6,804,400	東京証券取引所 (マザーズ)	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	6,804,400	6,804,400	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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)
2019年7月1日～ 2019年9月30日	-	6,804,400	-	379,780	-	339,780

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2019年6月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

2019年9月30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 6,801,900	68,019	-
単元未満株式	普通株式 2,500	-	-
発行済株式総数	6,804,400	-	-
総株主の議決権	-	68,019	-

②【自己株式等】

2019年9月30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AMBITION	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1四半期会計期間末日現在の自己株式数は4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1四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年7月1日から2019年9月30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 (2019年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,438,220	3,880,130
営業未収入金	388,619	340,625
販売用不動産	2,090,327	1,081,011
仕掛販売用不動産	3,773,692	4,483,876
貯蔵品	2,183	2,373
その他	249,747	169,707
貸倒引当金	△135,090	△106,876
流動資産合計	9,807,701	9,850,849
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	546,541	702,877
土地	798,511	1,189,074
その他(純額)	37,761	35,963
有形固定資産合計	1,382,813	1,927,914
無形固定資産		
のれん	1,127,360	1,092,268
その他	69,393	68,712
無形固定資産合計	1,196,753	1,160,981
投資その他の資産		
投資有価証券	187,331	188,607
差入保証金	188,032	233,428
繰延税金資産	107,778	64,477
その他	864,520	942,910
貸倒引当金	△86,592	△96,646
投資その他の資産合計	1,261,069	1,332,776
固定資産合計	3,840,637	4,421,672
繰延資産		
開業費	4,704	-
社債発行費	6,167	5,668
繰延資産合計	10,871	5,668
資産合計	13,659,209	14,278,190

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	496,792	163,045
短期借入金	611,740	816,856
1年内返済予定の長期借入金	1,220,772	3,595,331
1年内償還予定の社債	121,600	119,600
未払金	140,878	89,169
未払費用	248,912	211,260
未払法人税等	409,917	35,697
未払消費税等	42,097	68,852
前受金	538,320	576,689
営業預り金	165,811	195,382
店舗閉鎖損失引当金	14,140	4,028
その他	211,658	262,457
流動負債合計	4,222,641	6,138,371
固定負債		
社債	227,000	181,700
長期借入金	5,817,069	4,698,898
長期預り保証金	720,512	714,761
リース債務	584	163
その他	69,251	72,684
固定負債合計	6,834,418	5,668,207
負債合計	11,057,060	11,806,578
純資産の部		
株主資本		
資本金	379,780	379,780
資本剰余金	464,229	464,229
利益剰余金	1,746,111	1,613,556
自己株式	△6	△6
株主資本合計	2,590,114	2,457,559
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	193	898
為替換算調整勘定	△1,991	△1,928
その他の包括利益累計額合計	△1,798	△1,029
新株予約権	2,965	2,964
非支配株主持分	10,867	12,118
純資産合計	2,602,149	2,471,612
負債純資産合計	13,659,209	14,278,190

(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 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
売上高	6,320,771	6,906,765
売上原価	5,017,713	5,649,739
売上総利益	1,303,058	1,257,025
販売費及び一般管理費	1,030,284	1,095,795
営業利益	272,773	161,229
営業外収益		
受取利息	137	28
受取配当金	29	126
受取手数料	12	0
匿名組合投資利益	10	4,055
雑収入	830	768
営業外収益合計	1,020	4,980
営業外費用		
支払利息	32,691	24,633
社債発行費償却	407	498
為替差損	42	197
支払手数料	8,101	12,764
雑損失	4,374	4,427
営業外費用合計	45,618	42,520
経常利益	228,176	123,688
特別利益		
店舗閉鎖損失引当金戻入額	-	2,986
特別利益合計	-	2,986
特別損失		
固定資産除却損	-	13,607
特別損失合計	-	13,607
税金等調整前四半期純利益	228,176	113,067
法人税、住民税及び事業税	92,479	33,172
法人税等調整額	7,083	43,089
法人税等合計	99,562	76,261
四半期純利益	128,613	36,805
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	-	△749
親会社株主に帰属する四半期純利益	128,613	37,554

【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 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	128,613	36,805
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△979	705
為替換算調整勘定	392	63
その他の包括利益合計	△587	768
四半期包括利益	128,025	37,573
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	128,025	38,323
非支配株主に係る四半期包括利益	-	△749

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第1四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社Re-Tech RaaS及び株式会社アンビション・パートナー並びに株式会社アンビション・レントを連結の範囲に含めております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
減価償却費	13,479千円	26,860千円
のれんの償却額	36,929	35,091

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年7月1日 至 2018年9月30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
2018年9月27日 定時株主総会	普通株式	112,272	16.5	2018年6月30日	2018年9月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年7月1日 至 2019年9月30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
2019年9月26日 定時株主総会	普通株式	170,109	25.0	2019年6月30日	2019年9月27日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四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1四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。

(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2018年7月1日至2018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	合計
	プロパティ マネジメント 事業	賃貸仲介事 業	インベスト 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,317,868	186,448	2,774,371	6,278,688	42,083	6,320,771
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,119	42,441	-	50,561	6,828	57,389
計	3,325,987	228,890	2,774,371	6,329,249	48,911	6,378,161
セグメント利益又は損失(△)	209,396	△17,645	412,613	604,363	△5,546	598,816

(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、AMBITION VIETNAM CO.,LTD及び株式会社ホープ少額短期保険の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	604,363
「その他」の区分の利益	△5,546
全社費用(注)	△326,043
四半期連結損益計算書の営業利益	272,773

(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

該当事項はありません。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2019年7月1日 至 2019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	合計
	プロパティ マネジメン ト事業	賃貸仲介事 業	インベスト 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	3,551,304	103,467	3,124,357	6,779,129	127,635	6,906,765
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,848	10,223	-	21,071	3,108	24,179
計	3,562,153	113,690	3,124,357	6,800,201	130,743	6,930,945
セグメント利益又は損失（△）	309,637	△75,025	308,699	543,311	△35,000	508,311

（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、AMBITON VIETNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、不動産テック事業（株式会社RPAリテックラボ等）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	543,311
「その他」の区分の利益	△35,000
全社費用（注）	△347,081
四半期連結損益計算書の営業利益	161,229

（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

該当事項はありません。

(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1四半期連結累計期間 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額 (算定上の基礎)	18.90円	5.52円
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	128,613	37,554
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)	128,613	37,554
普通株式の期中平均株式数(株)	6,804,400	6,804,396
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 (算定上の基礎)	17.08円	5.12円
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)	723,487	524,343
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)

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年11月13日

株式会社AMBITION

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 柳下 敏男 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上西 貴之 印
業務執行社員

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AMBITIONの2019年7月1日から2020年6月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2019年7月1日から2019年9月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年7月1日から2019年9月30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及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

監査人の結論

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AMBITION及び連結子会社の2019年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

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. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。