

平成25年9月期決算 第1四半期決算補足資料

株式会社アパマンショップホールディングス(証券コード:8889)

(02041700)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

目 次

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. 第1四半期 連結決算概要 | 11. 第1四半期 連結貸借対照表概要 |
| 2. セグメント別売上高 | 12. 2013年9月期 連結業績予想 |
| 3. セグメント別営業利益 | 13. 中期経営計画 ～連結業績目標～ |
| 4. セグメント別の売上状況と営業利益の分析 | 14. 中期経営計画 ～財務数値目標～ |
| 5. 幹旋事業(FC) | 15. 中期経営計画 ～進捗報告～ |
| 6. 幹旋事業(直営) | 16. 本資料に関する注意事項 |
| 7. 幹旋事業(準管理) | |
| 8. 反響サービス(キャンペーン) | |
| 9. プロパティ・マネジメント(PM)事業 | |
| 10. 有利子負債の削減 | |

1 第1四半期 連結決算概要

(単位:百万円)

項目	12/9期1Q	13/9期1Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因等
売上高	9,694	9,000	-694 -7.2%	非コア事業の売却等
売上総利益	2,443	2,192	-251 -10.3%	非コア事業の売却 1,000店舗達成による先行投資等
販売管理費	1,978	1,915	-62 -3.2%	非コア事業の売却等
営業利益	465	276	-189 -40.6%	1,000店舗達成による先行投資等
経常利益	241	-32	-273 -113.4%	1,000店舗達成による先行投資等
四半期純利益	-1,217	-425	+791	前期の特殊要因による乖離発生 ※前期:税制改正による法人税等調整額積み増し

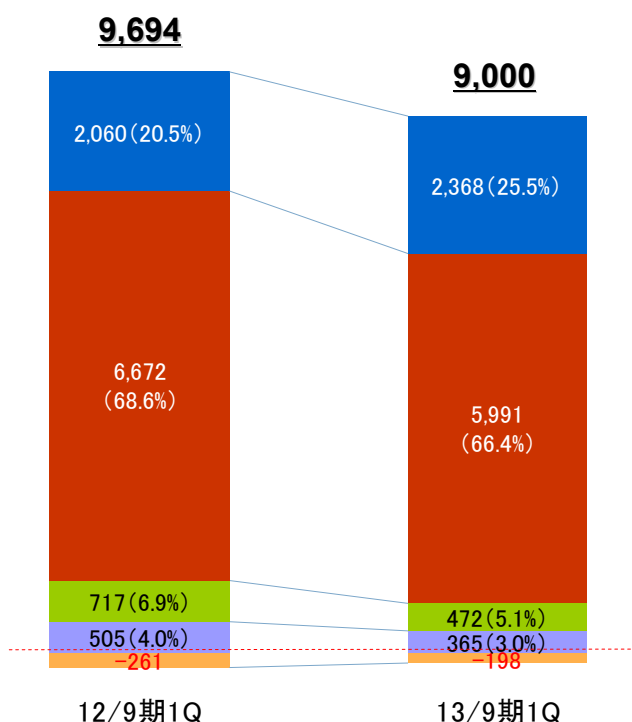
* 以下、本資料の表示数値は金額に関しては切り捨て、パーセンテージ表示については四捨五入等、端数計算により行っているため、算式に基づき算定される数値とその結果として記載される数値は必ずしも一致しない場合があります。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 3

2 セグメント別売上高

➤ 前期における事業売却等の要因により、6億94百万円の減収

百万円(外部顧客に対する売上高)



コア
事業

幹旋事業

- ✓ 加盟店舗数の増加・直営店1店舗あたりの売上増により、3億8百万円の増収

プロパティ・マネジメント事業

- ✓ 事業再編による事業の一部譲渡等により、6億81百万円の減収

PI・ファンド事業

- ✓ 非コア事業の売却等により、2億45百万円の減収

その他事業

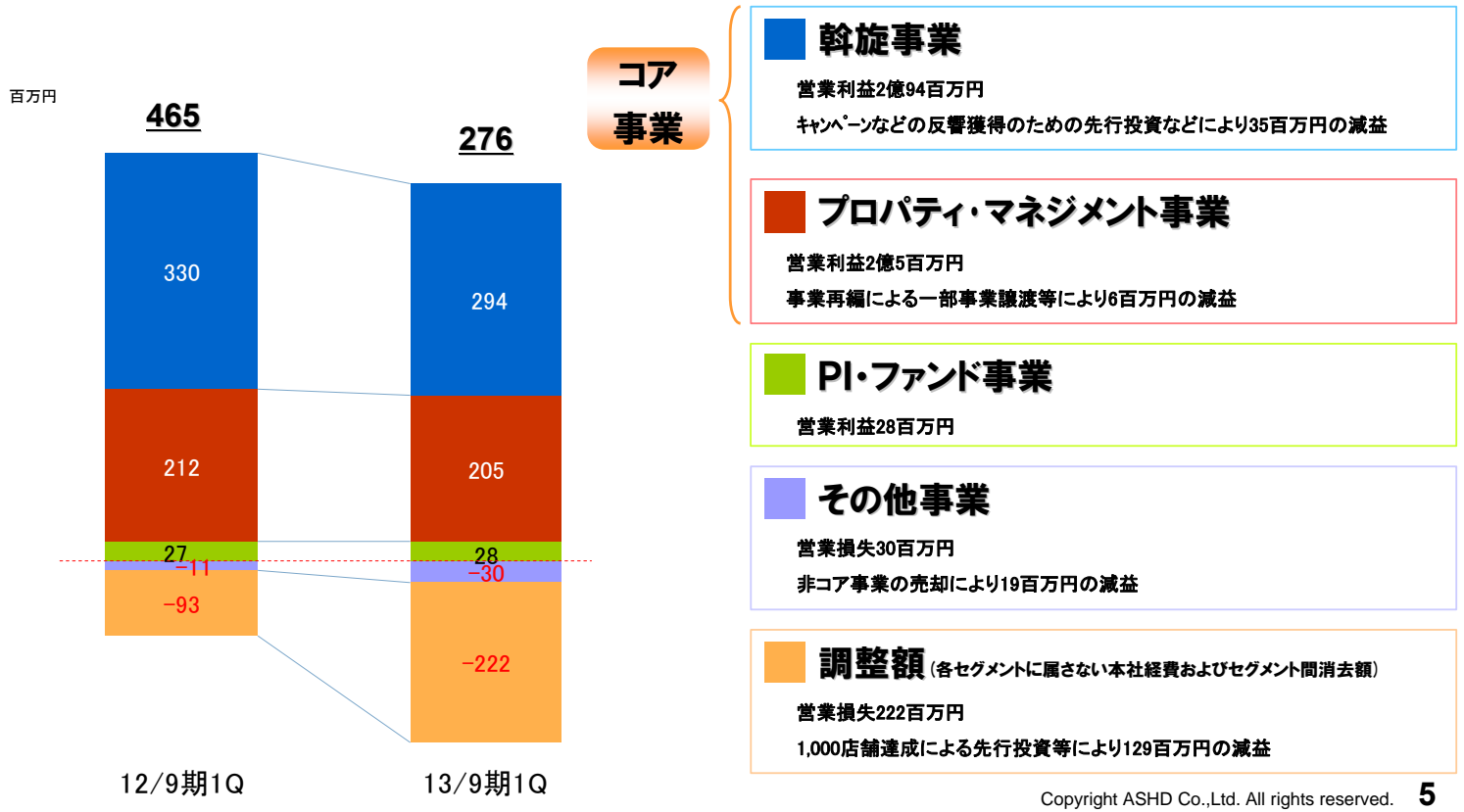
- ✓ 非コア事業の売却等により、1億39百万円の減収

調整額(各セグメントに属さない本社費用およびセグメント間消去額)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 4

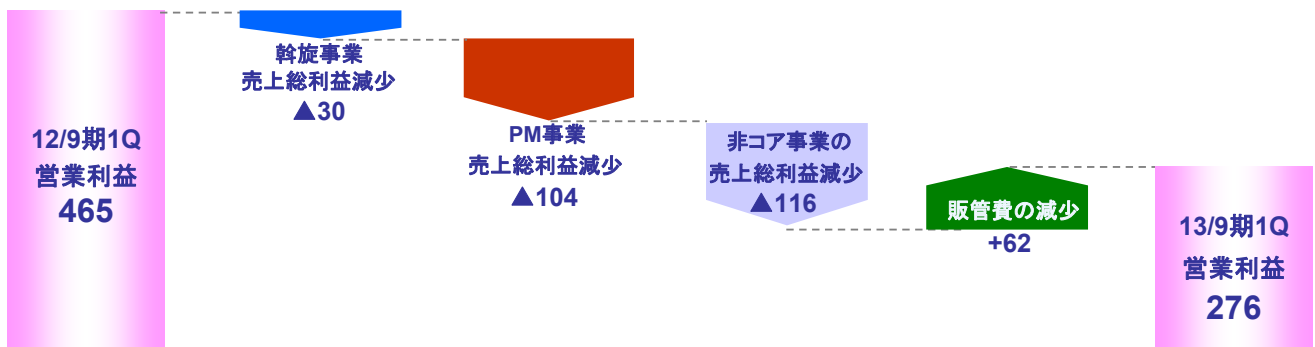
3 セグメント別営業利益

➤ 連結営業利益は前年同期比189百万円の減益



4 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	12/9期1Q			13/9期1Q			増減		
	売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率
幹旋事業	2,060	1,171	(56.9%)	2,368	1,140	(48.2%)	+308	-30	-8.7pt
プロパティ・マネジメント事業	6,672	911	(13.7%)	5,991	807	(13.5%)	-681	-104	-0.2pt
PI・ファンド事業	717	257	(36.0%)	472	188	(39.9%)	-245	-69	+3.9pt
その他事業	505	114	(22.6%)	365	99	(27.1%)	-139	-15	+4.5pt
調整額(消去又は全社)	-261	-11	—	-198	-44	—	+63	-32	—
合計	9,694	2,443	(25.2%)	9,000	2,192	(24.4%)	-694	-251	-0.9pt
販管費(販管費率)	1,978	(20.4%)		1,915	(21.3%)		-62		+0.9pt
営業利益(営業利益率)	465	(4.8%)		276	(3.1%)		-189		-1.7pt

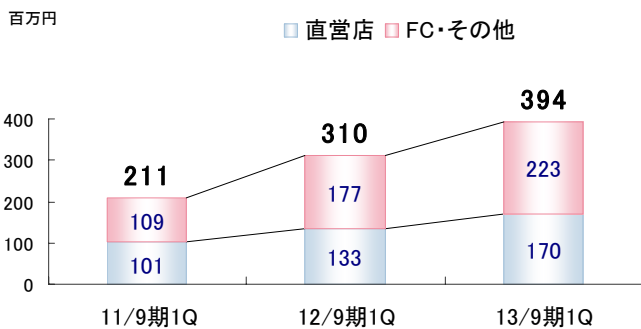


5 斡旋事業(FC)

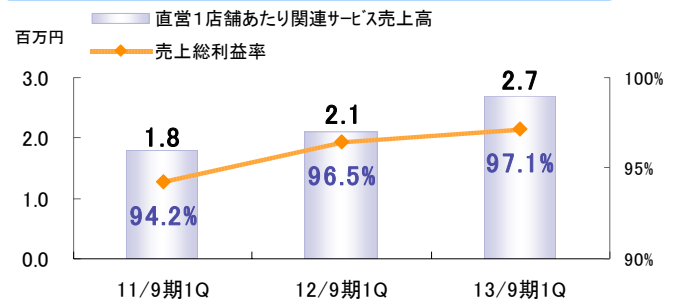
➤ 関連サービスの取次ぎ・紹介を強化、第三の収益源として順調に拡大

店舗数の動向等	12/9期1Q	13/9期1Q	前年同期比
直営店舗数	72店	70店	-2店
FC加盟店舗数	856店	934店	+78店
直営・FC加盟店舗合計	928店	1,004店	+76店

関連サービス業務収入(連結ベース)の推移



【ご参考】直営店1店舗あたり関連サービス収入・利益率の推移*



*直営店(国内)関連サービス収入/平均直営店舗数
売上高の内訳は、直営店の関連サービス収入(セグメント内取引除く)となります。

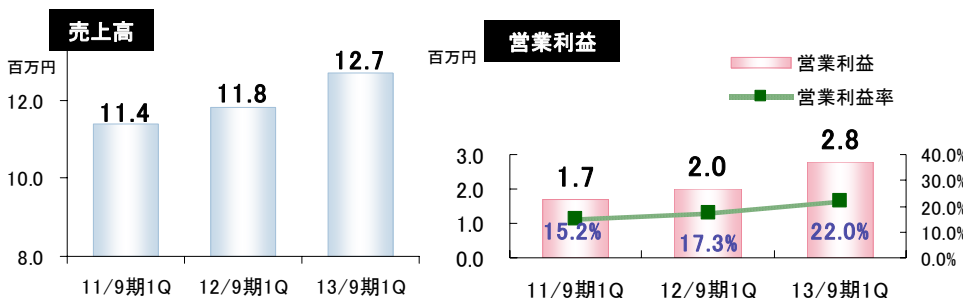
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 7

6 斡旋事業(直営)

➤ 直営店舗の増加と店舗の採算性を重視し、収益向上

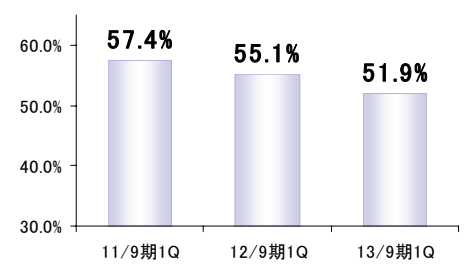
直営店の動向	12/9期1Q	13/9期1Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	11,874千円	12,739千円	+865千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	2,059千円 (17.3%)	2,802千円 (22.0%)	+742千円 (+4.7%)
直営店成約率	55.1%	51.9%	-3.2%

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較*



* 直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数
売上高の内訳は、直営店の賃貸斡旋収入・関連サービス収入(セグメント内取引除く)となります。
営業利益は直営店舗にて発生する売上原価および販管費(本社費配賦除く)に基づき算出。

直営店成約率の比較**



**成約者数/来店者数

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 8

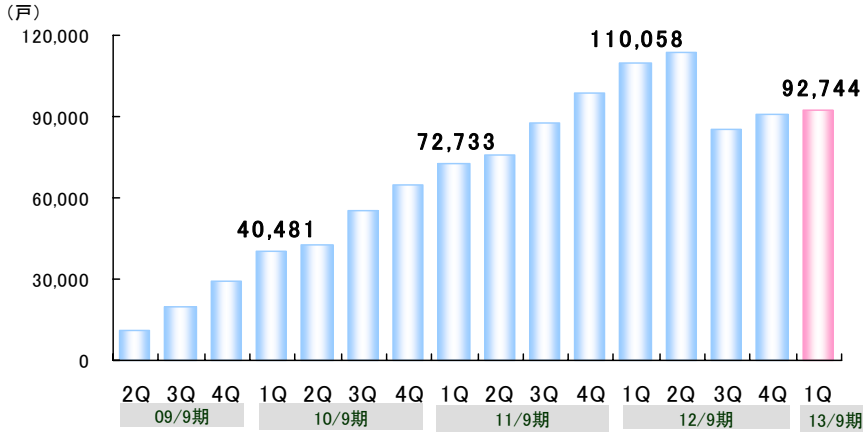
7 斡旋事業(準管理)

▶ 準管理*の提案・推進により、準管理の関連売上高は順調に増加

	12/9期1Q	13/9期1Q	前年同期比
準管理戸数**の推移	110,058戸	92,744戸	-15.7% -17,314戸(注)

(注)12/9期3Qより、準管理戸数の計上基準を「準管理委託申込以降に他社に管理業務等を委託した物件等を除外した物件の総戸数(入居中及び空室の合計数)」に修正したため、準管理戸数が減少しております。

準管理戸数の推移(四半期)



■ 準管理が店舗に与える影響

- ▶ 取扱い物件数増加
- ▶ 賃貸斡旋件数増加
- ▶ 決定率向上
- ▶ 2年後の更新事務手数料
- ▶ 退去時の原状回復工事受注
- ▶ 他業者仲介による手数料受領
- ▶ 付帯商品販売/他業者付帯商品販売

*準管理...期日管理や退去時リフォーム等のみに対応するサービス形態(上記は直営店による準管理のみの記載であり、FCIによる準管理は除く)

**準管理戸数...準管理委託申込及び準管理承諾を得た物件の総戸数(入居中及び空室の合計数)を記載しております。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 9

8 反響サービス(キャンペーン)

▶ 幅広い年代層を対象としたマルチターゲットキャンペーンを実施

*実施予定、実施中および終了も含むキャンペーンの一部です。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 10

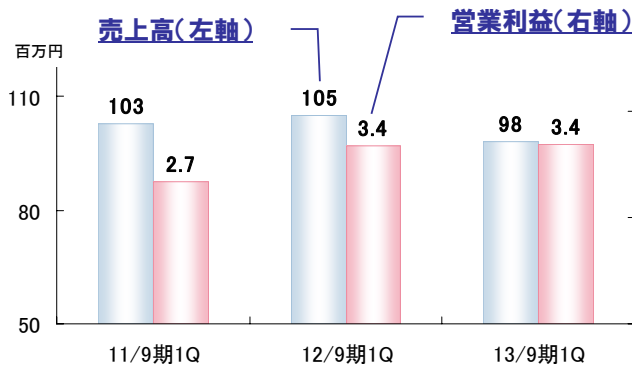
9 プロパティ・マネジメント(PM)事業

➤ 前期実施の事業承継等で管理戸数は減少、新規の管理受託を推進

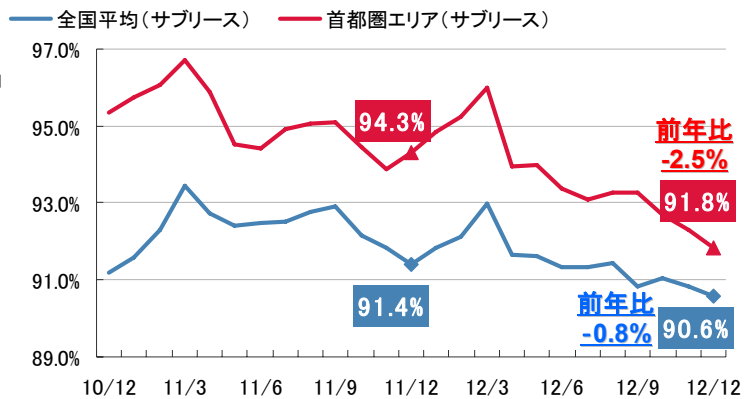
管理戸数の推移	12/9期1Q	13/9期1Q	前年同期比
賃貸管理	33,619戸	32,287戸	-1,332戸
サブリース	29,623戸	28,352戸	-1,271戸
管理戸数合計	63,242戸	60,639戸	-2,603戸

※事業再編による譲渡: 約2,500戸

1,000戸あたり売上高・営業利益の比較



サブリース入居率**の推移



**入居率=契約済戸数/管理戸数(主要子会社2社: ㈱アパマンショッププリーシング、㈱アパマンショップサブリース)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 11

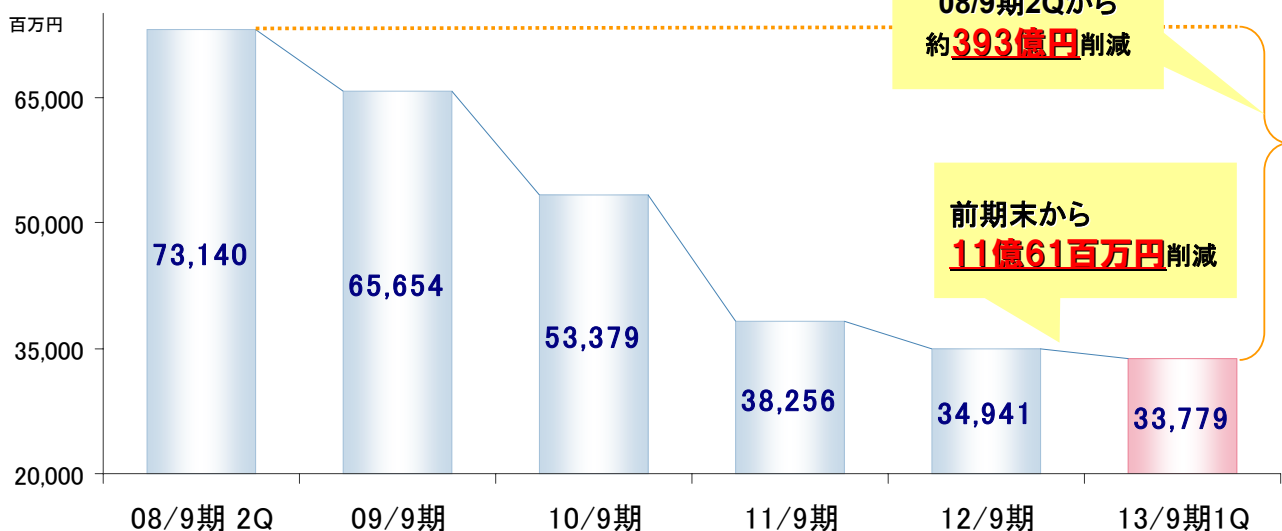
10 有利子負債の削減

➤ 引き続き有利子負債を圧縮

(単位: 百万円)

連結有利子負債*	12/9期	13/9期1Q	前期末比
残高合計	34,941百万円	33,779百万円	-1,161百万円

有利子負債残高(連結ベース)の推移



* 連結有利子負債・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債(長期・短期含む)の合計額を記載(11/9期まではリース債務を含む)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 12

11 第1四半期 連結貸借対照表概要

(単位:百万円)		12/9期		13/9期	
		通期	1Q	増減	
資産の部	流動資産	8,223	7,113	-1,109	
	現金及び預金	4,404	3,296	-1,108	
	受取手形及び売掛金	1,515	1,546	30	
	繰延税金資産	755	638	-116	
	固定資産	44,499	43,929	-570	
	有形固定資産	19,225	19,060	-165	
	無形固定資産	15,438	15,130	-308	
	投資有価証券	335	311	-24	
合計		52,797	51,112	-1,685	

(単位:百万円)		12/9期		13/9期	
		通期	1Q	増減	
負債の部	流動負債	16,323	7,318	-9,004	
	買掛金	772	1,049	277	
	1年内償還予定の社債	744	744	0	
	短期借入金*	10,343	1,424	-8,919	
	固定負債	29,088	36,794	7,706	
	社債	2,235	1,988	-247	
	長期借入金	21,618	29,623	8,004	
	長期預り敷金・保証金	4,735	4,664	-70	
合計		45,411	44,113	-1,298	
純資産の部		7,385	6,999	-386	

✓ 借入金返済に伴い現金及び預金が減少

✓ 保有不動産(土地・建物)売却のため固定資産減少

✓ 有利子負債の削減により負債の減少

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 13

12 2013年9月期 連結業績予想

➤ 2013年1月31日付当社プレスリリースにて業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	12/9期		13/9期	
	通期	通期予想 (1/31修正値)	前期比	
売上高	38,616	38,000	-616	-1.6%
売上総利益 (売上総利益率)	10,034 (26.0%)	9,500 (25.0%)	-534	-5.3%
販売費及び一般管理費	7,718	7,200	-518	-6.7%
営業利益 (営業利益率)	2,316 (6.0%)	2,300 (6.1%)	-16	-0.7%
経常利益 (経常利益率)	1,353 (3.5%)	1,300 (3.4%)	-53	-3.9%
当期純利益 (当期純利益率)	93 (0.2%)	2,200 (5.8%)	+2,106	2251.3%

* 当該通期予想については、2013年1月31日付「特別利益の発生および業績予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、業績予想を修正いたしました。今後の業績動向を踏まえ、業績予想の修正が必要と判断される場合には速やかに公表いたします。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 14

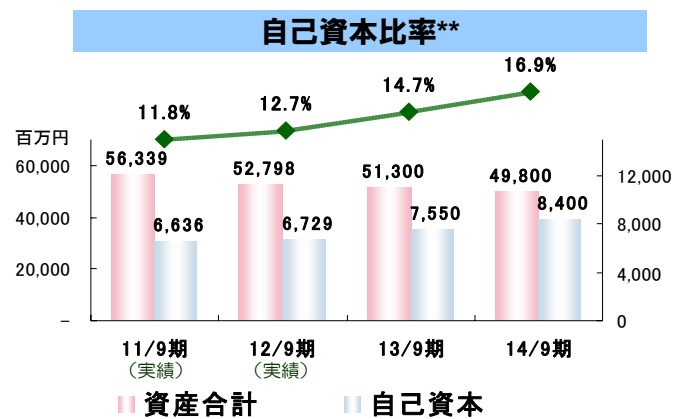
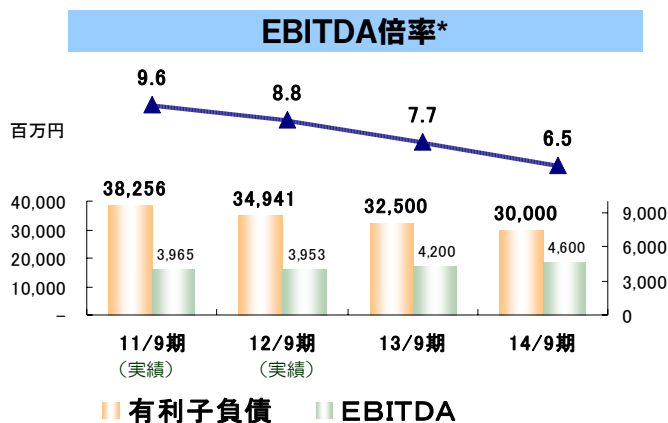
13 中期経営計画 ～連結業績目標～

(単位:百万円)	実績	計画	
	12/9期	13/9期	14/9期
売上高	38,617	38,000	41,200
幹旋事業	9,577	9,400	10,900
PM事業	26,076	25,800	27,500
その他の事業*	2,964	2,800	2,800
売上総利益	10,035	10,350	12,400
幹旋事業	5,222	5,560	7,100
PM事業	3,637	3,650	4,200
その他の事業	1,175	1,140	1,100
販売管理費	7,718	7,750	9,400
営業利益	2,316	2,600	3,000
経常利益	1,353	1,600	2,000
当期純利益	94	1,000	1,000

* その他の事業・・・「PI・ファンド事業」、「その他事業」、「全社および消去」

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 15

14 中期経営計画 ～財務数値目標～



(単位:百万円)	実績	計画	
	12/9期	13/9期	14/9期
資産合計	52,798	51,300	49,800
負債合計	45,411	42,900	40,400
(有利子負債)	34,941	32,500	30,000
純資産合計	7,385	8,350	9,350
自己資本	6,729	7,550	8,400
EBITDA	3,953	4,200	4,600

* EBITDA倍率・・・有利子負債÷EBITDA(営業利益+減価償却費+のれん償却額)

** 自己資本比率・・・自己資本(純資産-少数株主持分-新株予約権)÷総資産

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 16

15 中期経営計画 ～進捗報告～

➤2013年1月31日付当社プレスリリースにて業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	実績	計画	見通し	差
	12/9期	13/9期	13/9期	
売上高	38,617	38,000	38,000	0
営業利益	2,316	2,600	2,300	-300
経常利益	1,353	1,600	1,300	-300
当期純利益	94	1,000	2,200	+1,200

✓ その他事業(システムソフト)連結
範囲変更による見込額減少

✓ その他事業(システムソフト)連結
範囲変更による特別利益(持分変動利益)発生

資産合計	52,798	51,300	51,300	0
負債合計	45,411	42,900	42,300	-600
(有利子負債)	34,941	32,500	32,000	-500
純資産合計	7,385	8,350	9,000	+650
自己資本	6,729	7,550	8,900	+1,350
自己資本比率	12.7%	14.7%	17.3%	+2.6%
EBITDA	3,953	4,200	3,880	-320

✓ システムソフト連結範囲変更による資産・負債の減少
✓ 持分変動利益発生による増加
✓ 不動産の売却推進による有利子負債圧縮

✓ 上記理由による純資産の変動に加えて、
少数株主持分が減少
結果、自己資本比率向上

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

17

16 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成25年9月期 第1四半期決算短信』をもとに作成された補足資料です。

本資料に記載されている経営戦略、計画や見通し等は、過去の事実を除いて将来の予測であり、現時点において入手可能な情報や合理的判断の根拠とする一定の前提条件に基づいており、実際の業績等は今後の様々な要因によって、これらの見通しとは大きく変動する場合があります。

本資料に記載された内容は、事前の通知なくして変更されることがありますので、あらかじめご承知おきください。

また、掲載内容については、細心の注意を払っておりますが、掲載された情報の内容が正確であるかどうか、有用であるかどうか、更新時期が適切であるか等について当社は一切保証するものではありません。また、掲載された情報の誤り等によって生じた損害等に関しましては、当社は一切責任を負うものではありませんのでご了承ください。

本資料は、(株)アパマンショップホールディングスおよび当社関係会社の事業の概要へのご理解をいただくために作成されたものであり、投資の勧誘または斡旋を行うものではありません。投資に関するご判断はお客様自身の責任で行われますようお願い申し上げます。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

18