

# 平成25年9月期決算 第3四半期決算補足資料

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)

# 目 次

1. 第3四半期 連結決算概要
2. セグメント別売上高
3. セグメント別営業利益
4. セグメント別の売上状況と営業利益の分析
5. 斡旋事業(FC)
6. 斡旋事業(直営)
7. 斡旋事業(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
11. 第3四半期 連結貸借対照表概要
12. 2013年9月期 連結業績予想
13. コア事業・非コア事業の売上推移
14. 事業再編による営業利益の変化
15. 本資料に関する注意事項

# 1 第3四半期 連結決算概要

(単位:百万円)

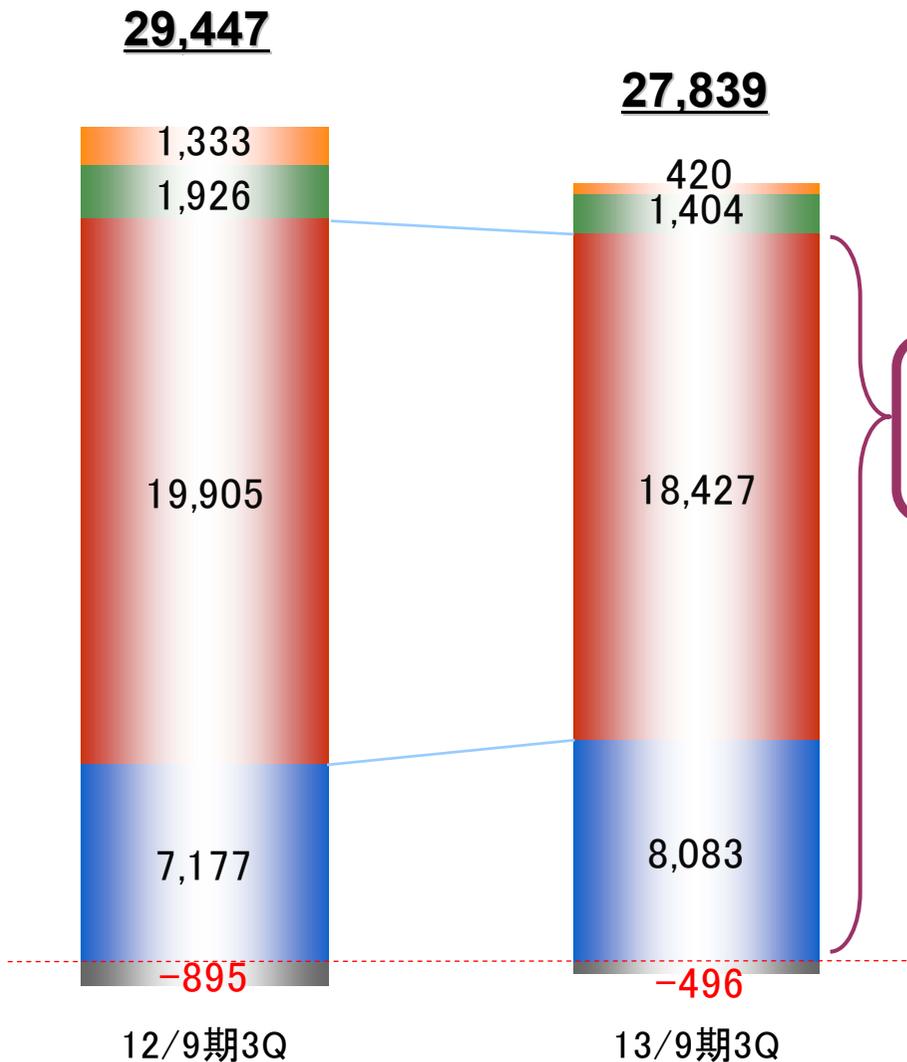
項目	12/9期3Q	13/9期3Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因等
売上高	29,447	27,839	-1,608 -5.5%	非コア事業売却・事業の一部譲渡による減収 (概算影響額: ▲1,547M)
売上総利益	7,609	7,348	-260 -3.4%	非コア事業の売却等による減益 コア事業の利益増により減益幅を圧縮
販売管理費	5,903	5,685	-218 -3.7%	
営業利益	1,705	1,663	-42 -2.5%	非コア事業売却・事業の一部譲渡による減益 (概算影響額: ▲117M) コア事業の利益増により減益幅を圧縮
経常利益	1,034	1,103	+68 6.6%	
四半期純利益	-925	1,528	+2,453	システムソフトの連結除外による持分変動利益の発生 前期の特殊要因による乖離 ※前期: 税制改正による繰延税金資産の取崩

\* 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。

## 2 セグメント別売上高

▶ 前期における非コア事業の売却等の影響により、16億8百万円の減収

百万円



### ■ 幹旋事業

9億6百万円の増収

- ・事業再編による日本地建の店舗の一部譲渡等: ▲203M
- ・加盟店舗数増加・直営店1店舗あたりの売上増等: +1,109M

### ■ プロパティ・マネジメント事業

14億78百万の減収

- ・事業再編による事業の一部譲渡等: ▲357M
- ・不採算物件の解約及びサブリース契約から一般管理への切替等: ▲1,121M

### ■ PI・ファンド事業

5億22百万円の減収

- ・日本地建の建設事業の売却等: ▲431M
- ・保有不動産の売却等: ▲61M

### ■ その他事業

9億13百万円の減収

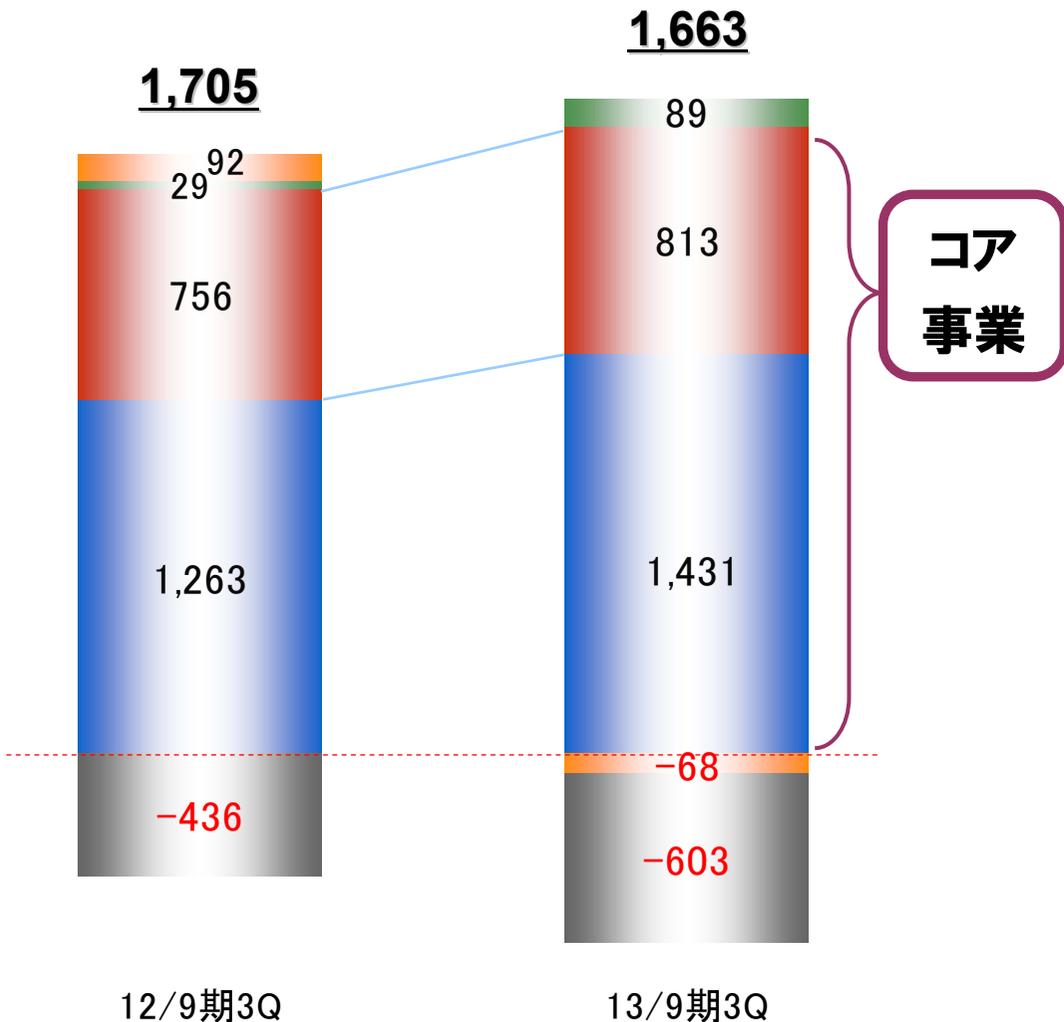
- ・システムソフトの連結除外の影響等: ▲689M
- ・小倉興産(BM部門)の売却等: ▲170M

■ 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)

### 3 セグメント別営業利益

➤ 連結営業利益は前年同期比42百万円の減益

百万円



#### ■ 幹旋事業

1億68百万円の増益

- ・事業再編による日本地建の店舗の一部譲渡等: ▲70M
- ・加盟店舗数の増加・直営店1店舗あたりの売上増等: +238M

#### ■ プロパティ・マネジメント事業

57百万円の増益

- ・事業再編による事業の一部譲渡等: ▲8M
- ・戸あたり利益率の向上等: +65M

#### ■ PI・ファンド事業

50百万円の増益

- ・日本地建の建設事業の売却等: 79M
- ・保有不動産の売却等: ▲21M

#### ■ その他事業

1億60百万円の減益

- ・システムソフトの連結除外の影響等: ▲117M

■ 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)

## 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3Q			13/9期3Q			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	7,177	3,875	( 54.0% )	8,083	4,096	( 50.7% )	+905	+221	-3.3pt
プロパティ・マネジメント事業	19,905	2,746	( 13.8% )	18,427	2,707	( 14.7% )	-1,478	-39	+0.9pt
PI・ファントム事業	1,926	699	( 36.3% )	1,404	563	( 40.1% )	-522	-135	+3.8pt
そ の 他 事 業	1,333	393	( 29.5% )	420	126	( 30.2% )	-912	-266	+0.5pt
調整額(消去又は全社)	-895	-105	—	-496	-146	—	+399	-40	—
合 計	29,447	7,609	( 25.8% )	27,839	7,348	( 26.4% )	-1,608	-260	+0.6pt
販管費(販管費率)	5,903		( 20.0% )	5,685		( 20.4% )	-218		+0.4pt
営業利益(営業利益率)	1,705		( 5.8% )	1,663		( 6.0% )	-42		+0.2pt

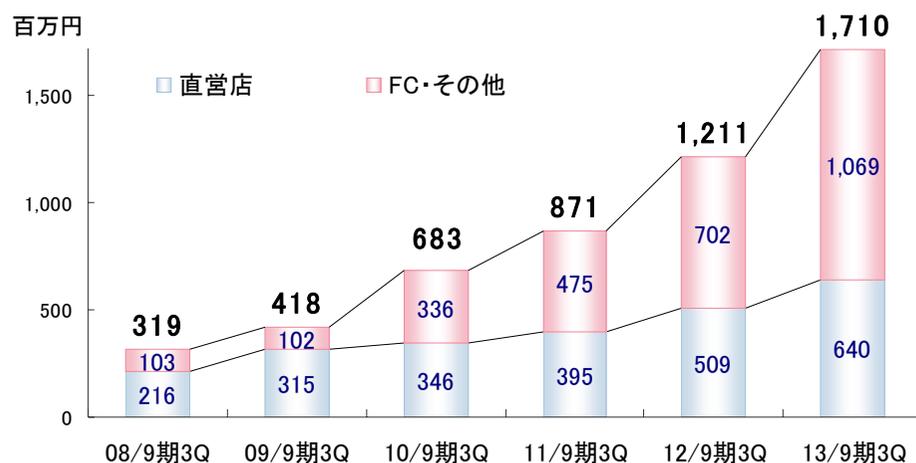


## 5 斡旋事業(FC)

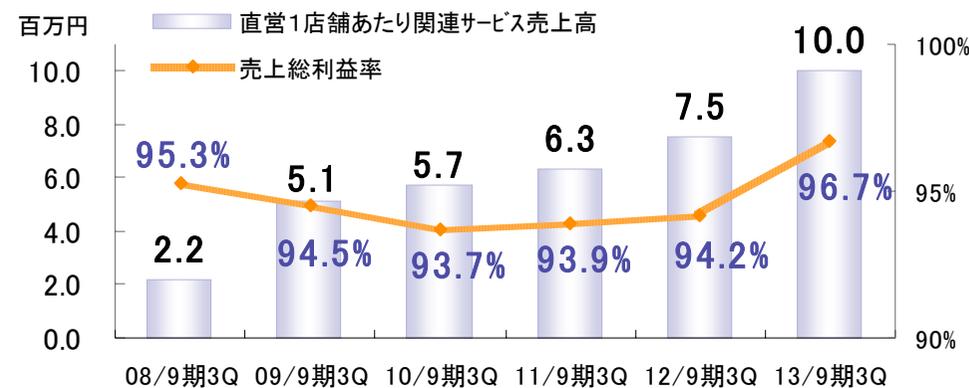
➤ 関連サービスの取次ぎ・紹介を強化、第三の収益源として順調に拡大

店舗数の動向等	12/9期3Q	13/9期3Q	前年同期比
直営店舗数	72店	76店	+4店
FC加盟店舗数	892店	964店	+72店
直営・FC加盟店舗合計	964店	1,040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。

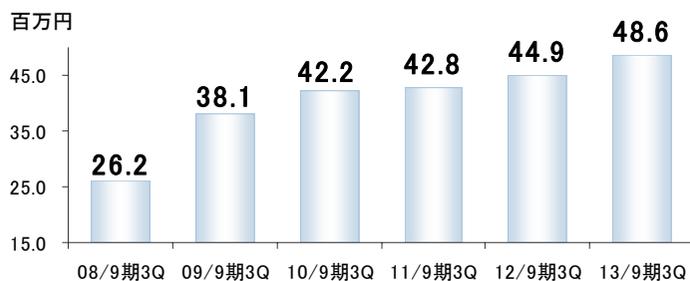
## 6 斡旋事業(直営)

### ➤ 直営店舗の増加と店舗の採算性を重視し、収益向上

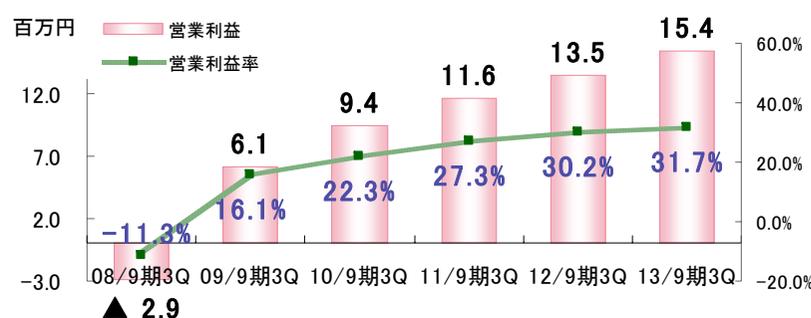
直営店の動向	12/9期3Q	13/9期3Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	44,993千円	48,692千円	+3,698千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	13,593千円 (30.2%)	15,428千円 (31.7%)	+1,835千円 (+1.5%)
直営店成約率	58.0%	54.2%	-3.8%

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較\*

売上高



営業利益

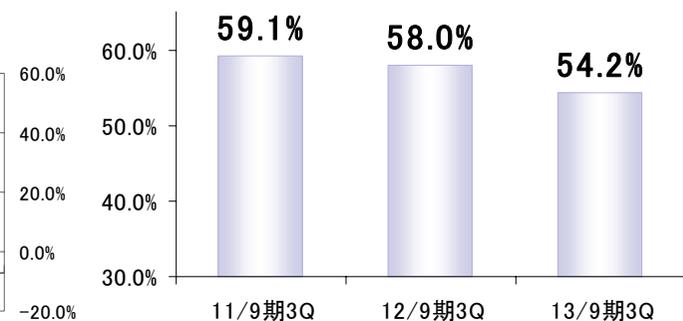


\* 直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数

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\*\*



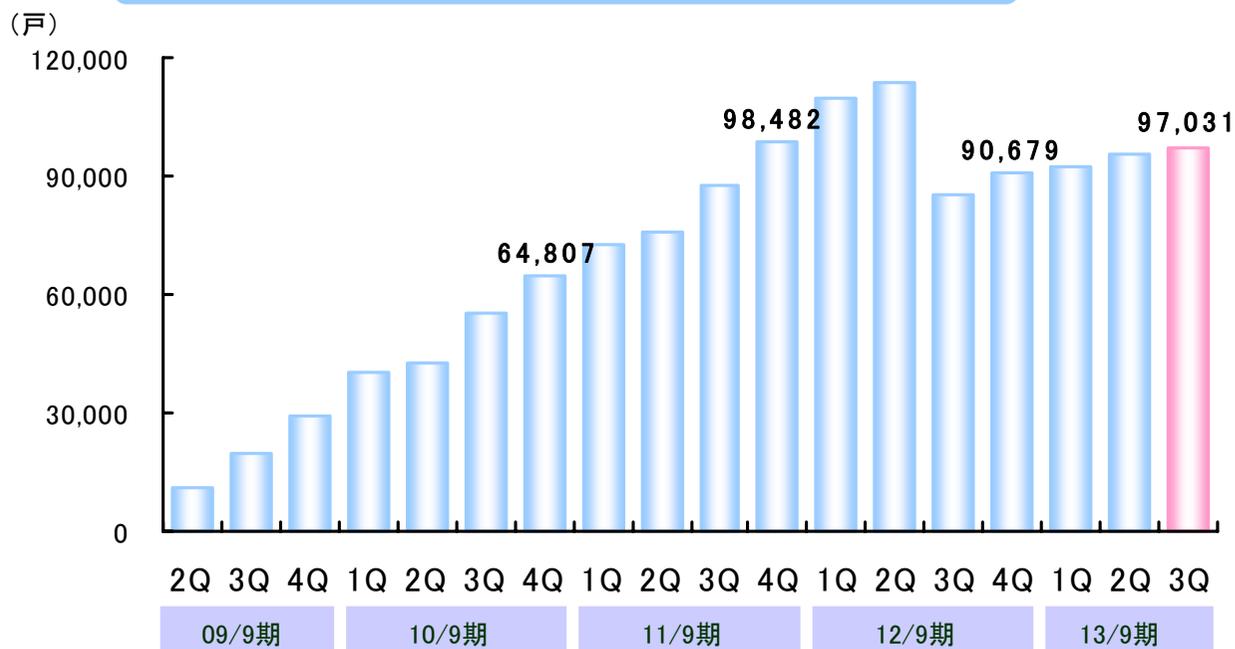
\*\*成約者数/来店者数

## 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3Q	13/9期3Q	前年同期比
準管理戸数**の推移	85,402戸	97,031戸	+13.6% +11,629戸

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、FC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。

(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。

## 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

**生活を安く、楽しく。**  
**アパマン友の会キャンペーン**  
 キャンペーン期間 2013年6月1日(土)~2014年3月31日(月)  
 キャンペーン期間中に対象物件ご成約で、

**1 アパマン友の会**  
 会費月額1,050円(税込)のところ...  
**アパマン友の会 会費無料** または  
 アパマン友の会 会費無料 + 新生活応援セット

**2 アパマン友の会+新生活応援セット**  
 会費月額1,050円(税込)のところ...  
**アパマン友の会 会費無料** + 新生活応援セット

新生活に必要な生活必需品をプレゼント!

「桂由美ドキュメンタリー」東京国際映画祭(10月)出品決定記念  
**桂由美×アパマンショップ プレゼントキャンペーン**  
 キャンペーン期間 2013 7/3(水)~10/31(木)まで

桂由美デザイン イブニングドレス 1名様  
 桂由美デザイン ぶどうコーヒータムセット 5名様

YUMI KATSURA

キャンペーン期間中、アパマンショップのWEBサイト(PC)で物件お問い合わせされた方の中から抽選で桂由美デザイン イブニングドレス(1名様)、

**APAMAN**  
**EXILE**

EXILE TAKAHIRO スペシャルグッズ プレゼント 1  
 EXILE TAKAHIRO スペシャルグッズ プレゼント 2  
 スクリーンセーバーダウンロード  
 CMギャラリー

生活に密着した商品が  
 抽選で合計**100**名様に  
**当たる**  
 プレゼント企画実施中!  
 CLICK

第3弾  
**2013 福岡ソフトバンクホークス戦 inヤフオクドーム 観戦ペアチケットが当たる!!**  
 キャンペーン期間 2013 7/11(木)~8/15(木)まで

抽選で合計24組48名に当たる!

福岡ソフトバンクホークスを応援しにヤフオクドームへ行こう!!

8月31日(土) 東北楽天戦  
 9月1日(日) 東北楽天戦  
 9月14日(土) 日本ハム戦  
 各日ペア8組16名をプレゼント!

スーパースタジアム

レジャーです。  
 point!! Pon!  
**100万 Pontaポイント**  
**山分けキャンペーン**  
 キャンペーン期間 6/1~8/31

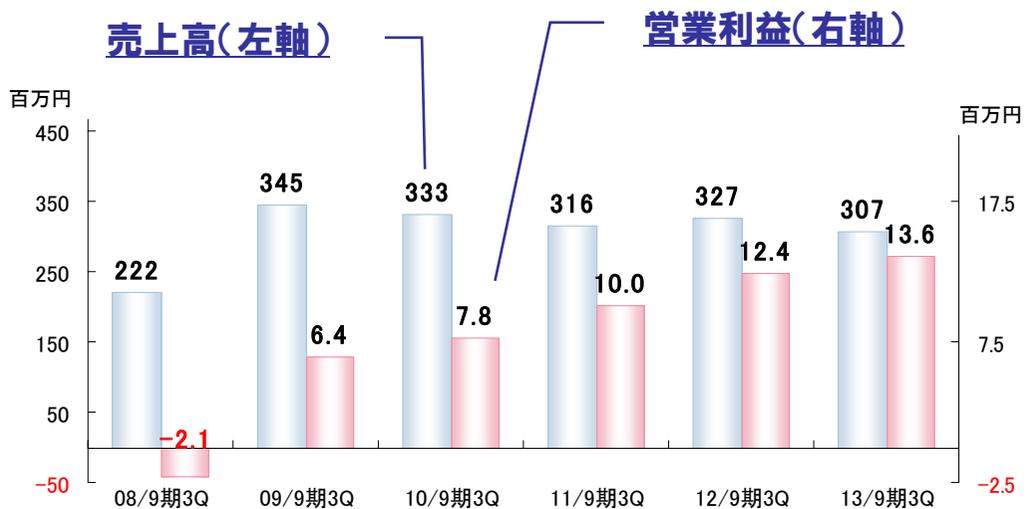
\*実施予定、実施中および終了も含むキャンペーンの一部です。

# 9 プロパティ・マネジメント(PM)事業

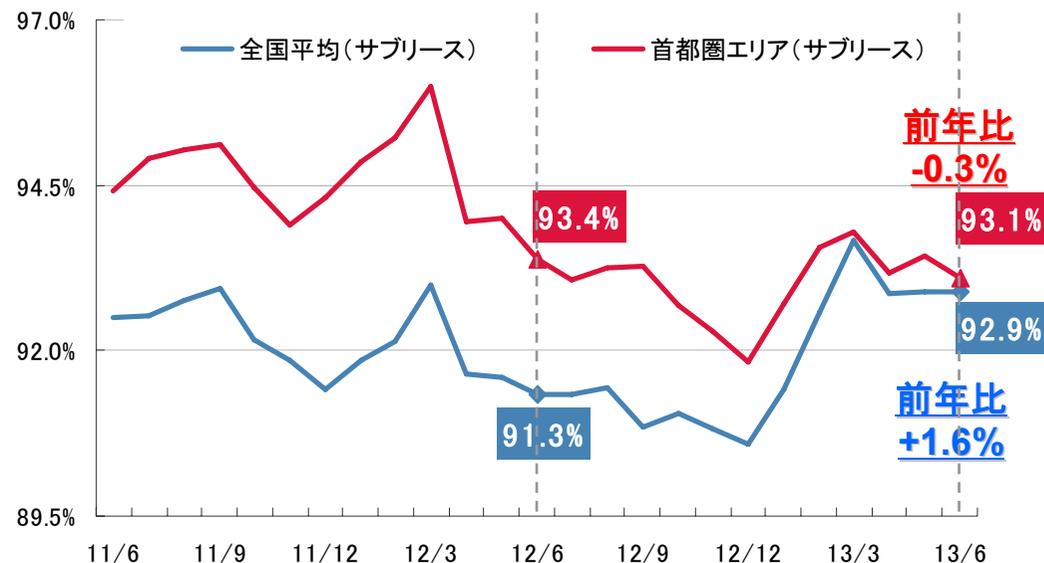
➤ 前期実施の事業承継等で管理戸数は減少、新規の管理受託を推進

管理戸数の推移	12/9期3Q	13/9期3Q	前年同期比
賃貸管理	32,017戸	32,088戸	+71戸
サブリース	28,844戸	27,814戸	-1,030戸
管理戸数合計	60,861戸	59,902戸	-959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:(株)アパマンショッププリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

# 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3Q	前期末比
残高合計	34,941百万円	32,058百万円	-2,882百万円

### 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)

# 11 第3四半期 連結貸借対照表概要

(単位:百万円)		12/9期	13/9期	増減
		通期	3Q	
資産の部	<b>流動資産</b>	<b>8,223</b>	<b>6,711</b>	<b>-1,512</b>
	現金及び預金	4,404	3,509	-895
	受取手形及び売掛金	1,515	1,288	-227
	繰延税金資産	755	431	-324
	その他	1,547	1,482	-65
	<b>固定資産</b>	<b>44,499</b>	<b>43,543</b>	<b>-956</b>
	有形固定資産	19,225	17,866	-1,359
	無形固定資産	15,438	14,493	-944
	投資有価証券/関係会社株式	335	2,175	1,839
	その他	9,500	9,008	-491
<b>合計</b>	<b>52,797</b>	<b>50,313</b>	<b>-2,483</b>	

✓ 保有不動産(土地・建物)売却により固定資産減少

(単位:百万円)		12/9期	13/9期	増減
		通期	3Q	
負債の部	<b>流動負債</b>	<b>16,323</b>	<b>7,159</b>	<b>-9,164</b>
	買掛金	772	673	-98
	1年内償還予定の社債	744	744	0
	短期借入金*	10,343	1,496	-8,847
	その他	4,463	4,245	-217
	<b>固定負債</b>	<b>29,088</b>	<b>34,816</b>	<b>5,728</b>
	社債	2,235	1,616	-619
	長期借入金	21,618	28,202	6,583
	長期預り敷金・保証金	4,653	4,536	-117
	その他	581	461	-119
<b>合計</b>	<b>45,411</b>	<b>41,976</b>	<b>-3,435</b>	
<b>純資産の部</b>	<b>7,385</b>	<b>8,337</b>	<b>951</b>	

\*一年内返済長期借入金を含む

✓ 有利子負債の削減により借入金・社債が減少

## 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

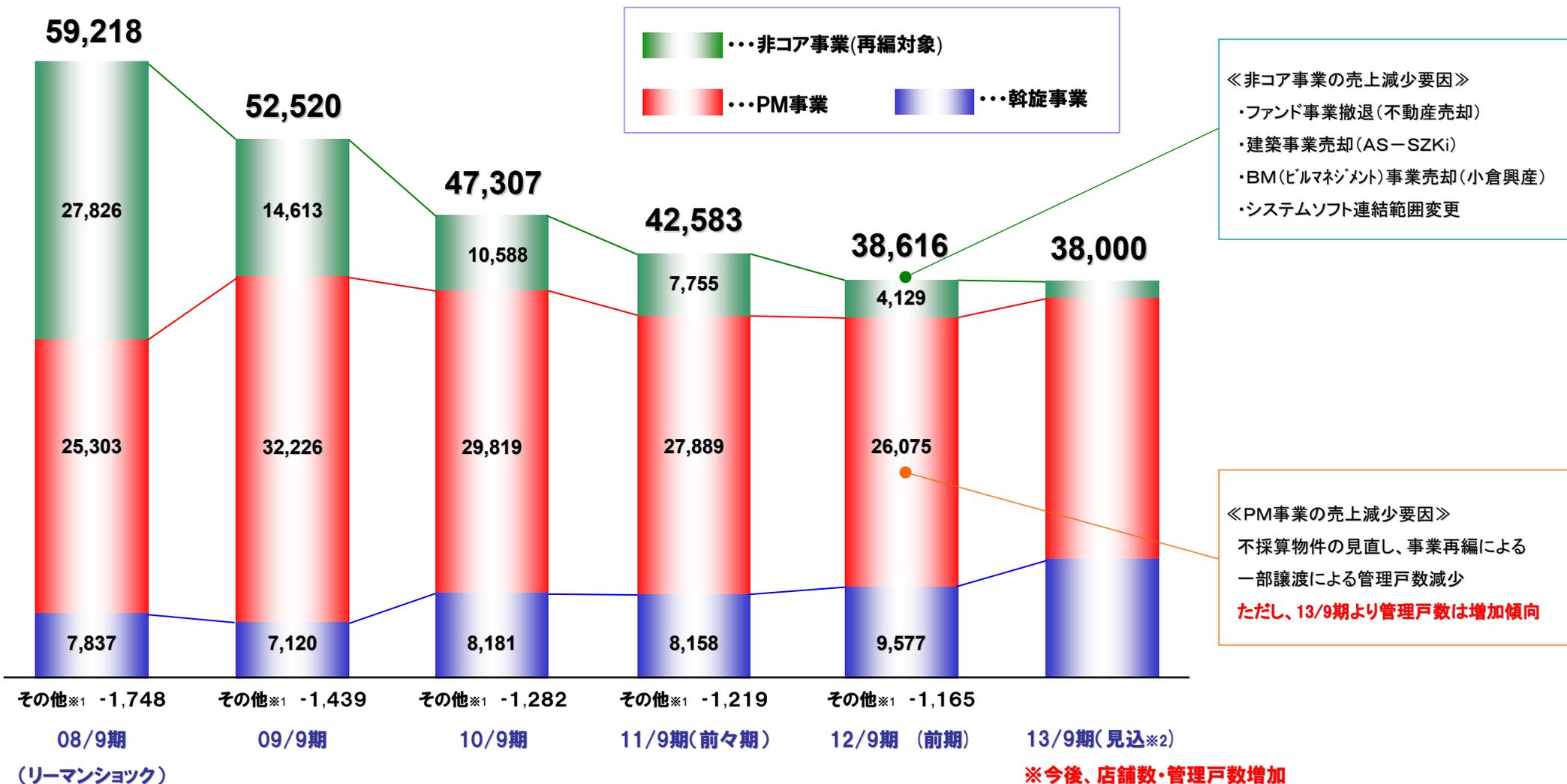
(単位:百万円)	12/9期	13/9期	【参考】中期経営計画 (2012年10月31日見直し・公表)	
	通期実績	通期予想 (1/31修正値)	13/9期	14/9期
売上高	38,616	38,000	38,000	41,200
売上総利益 (売上総利益率)	10,034 (26.0%)	9,500 (25.0%)	10,350 (27.2%)	12,400 (30.1%)
販売費及び一般管理費	7,718	7,200	7,750	9,400
営業利益 (営業利益率)	2,316 (6.0%)	2,300 (6.1%)	2,600 (6.8%)	3,000 (7.3%)
経常利益 (経常利益率)	1,353 (3.5%)	1,300 (3.4%)	1,600 (4.2%)	2,000 (4.9%)
当期純利益 (当期純利益率)	93 (0.2%)	2,200 (5.8%)	1,000 (2.6%)	1,000 (2.4%)

\* 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。

# 13 コア事業・非コア事業の売上推移

▶ 本業(幹旋・PM)に経営資源を集中、非コア事業(ファンド事業、建築事業等)を縮小

◀セグメント別売上高推移(百万円)▶



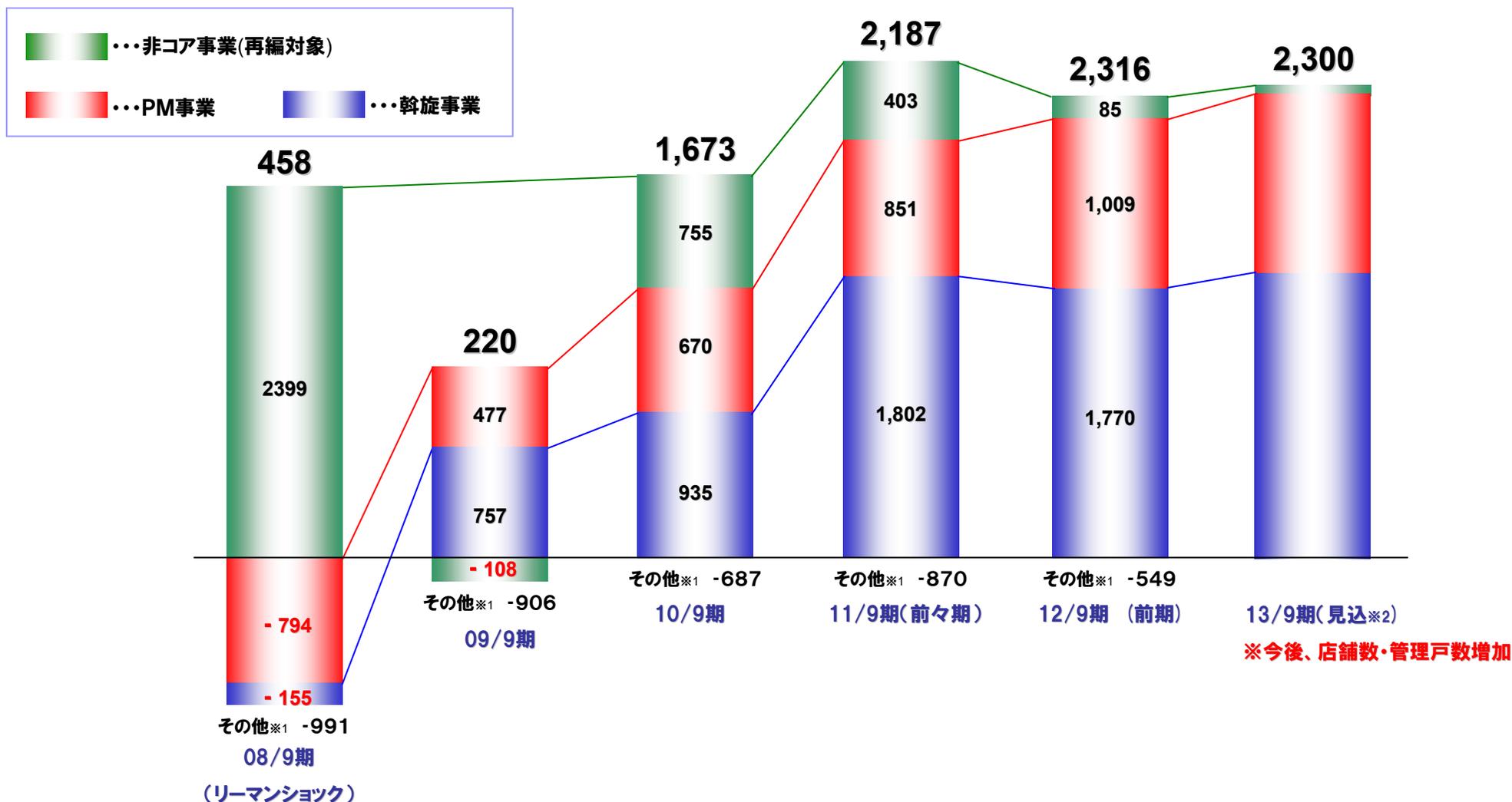
※1: その他の数値には、各セグメントに属さない本社費、セグメント間調整額が含まれます。

※2: 今期見込数値は13年9月期3Q決算数値と過去の傾向から算出した見込みのため、特殊要因により変動することがあります

# 14 事業再編による営業利益の変化

▶ 本業(幹旋・PM)に経営資源を集中、非コア事業(ファンド事業、建築事業等)を縮小

《セグメント別営業利益推移 (百万円)》



※1:その他の数値には、各セグメントに属さない本社費、セグメント間調整額が含まれます。

※2:今期見込数値は13年9月期3Q決算数値と過去の傾向から算出した見込みのため、特殊要因により変動することがあります。

## 15 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3四半期決算短信』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。