

# 平成26年9月期 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)

2014年7月28日(月)

# 目次

1. 第3四半期 連結決算概要
2. 売上高 (1)第3四半期累計・セグメント別
3. 売上高 (2)本業・本業以外の事業の売上高推移(通期)
4. 営業利益 (1)第3四半期累計・セグメント別
5. 営業利益 (2)事業再編による営業利益の変化(通期)
6. 第3四半期 セグメント別の売上状況と営業利益の分析
7. 幹旋事業
8. 幹旋事業(直営)
9. 反響サービス(キャンペーン)
10. プロパティ・マネジメント(PM)事業
11. 今後の成長戦略
12. 関連サービス収入
13. 第3四半期 連結貸借対照表概要
14. 2014年9月期 連結業績予想

【本資料に関する注意事項】

# 1 第3四半期 連結決算概要

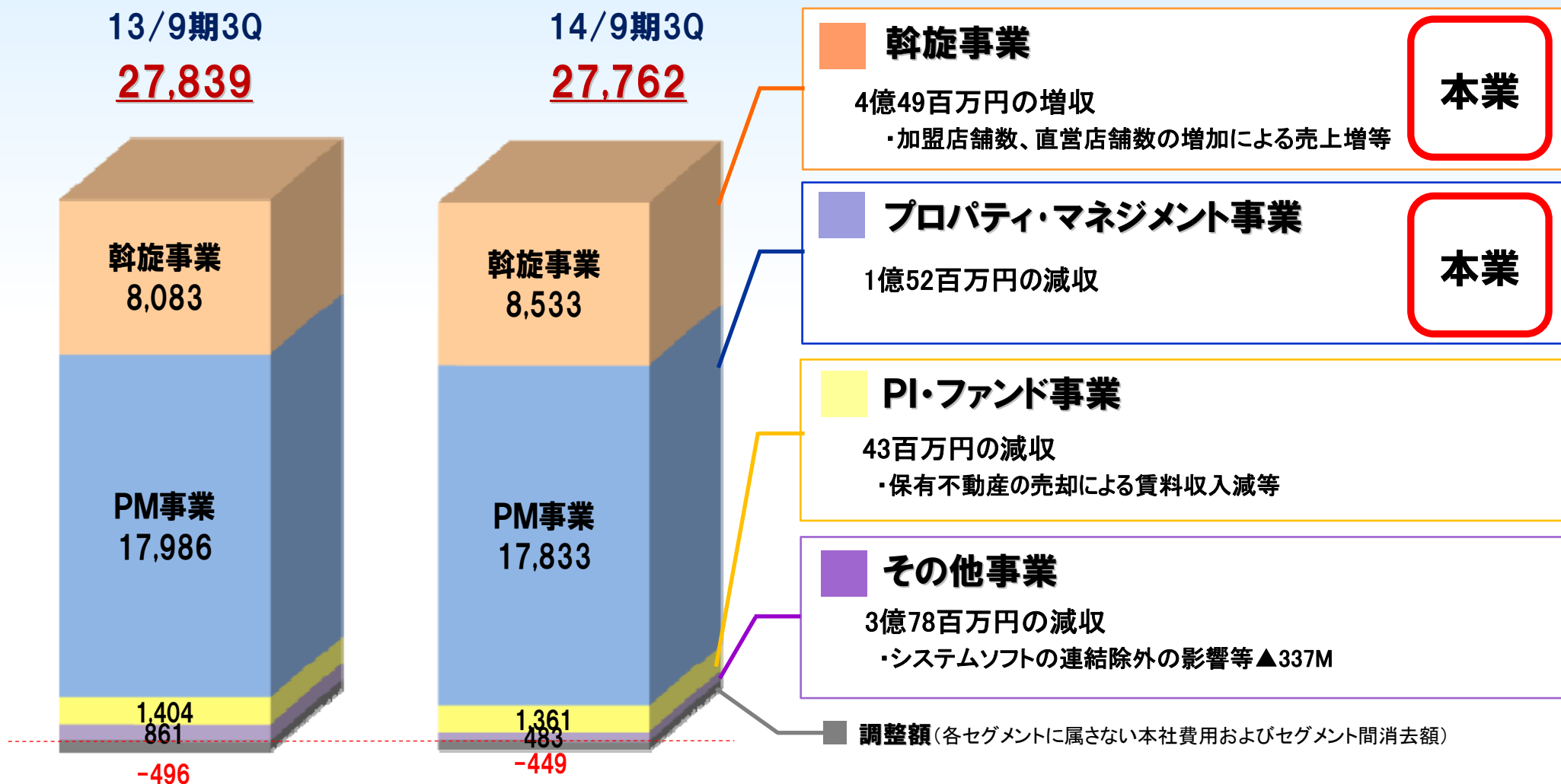
(単位:百万円)

項目	13/9期3Q	14/9期3Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因等
売上高	27,839	27,762	-77 -0.3%	・システムソフト連結除外による影響▲248百万円 ・幹旋事業+449百万円
売上総利益	7,348	7,663	+314 +4.3%	・本業の増益 ・システムソフト連結除外による影響▲174百万円
営業利益	1,663	1,623	-39 -2.4%	・システムソフト連結除外による影響▲95百万円
経常利益	1,103	1,077	-26 -2.4%	・営業利益の減少
四半期純利益	1,528	1,097	-430 -28.2%	・システムソフト持分法適用による利益(前期)

\* 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 売上高（1）第3四半期累計・セグメント別

（単位：百万円）



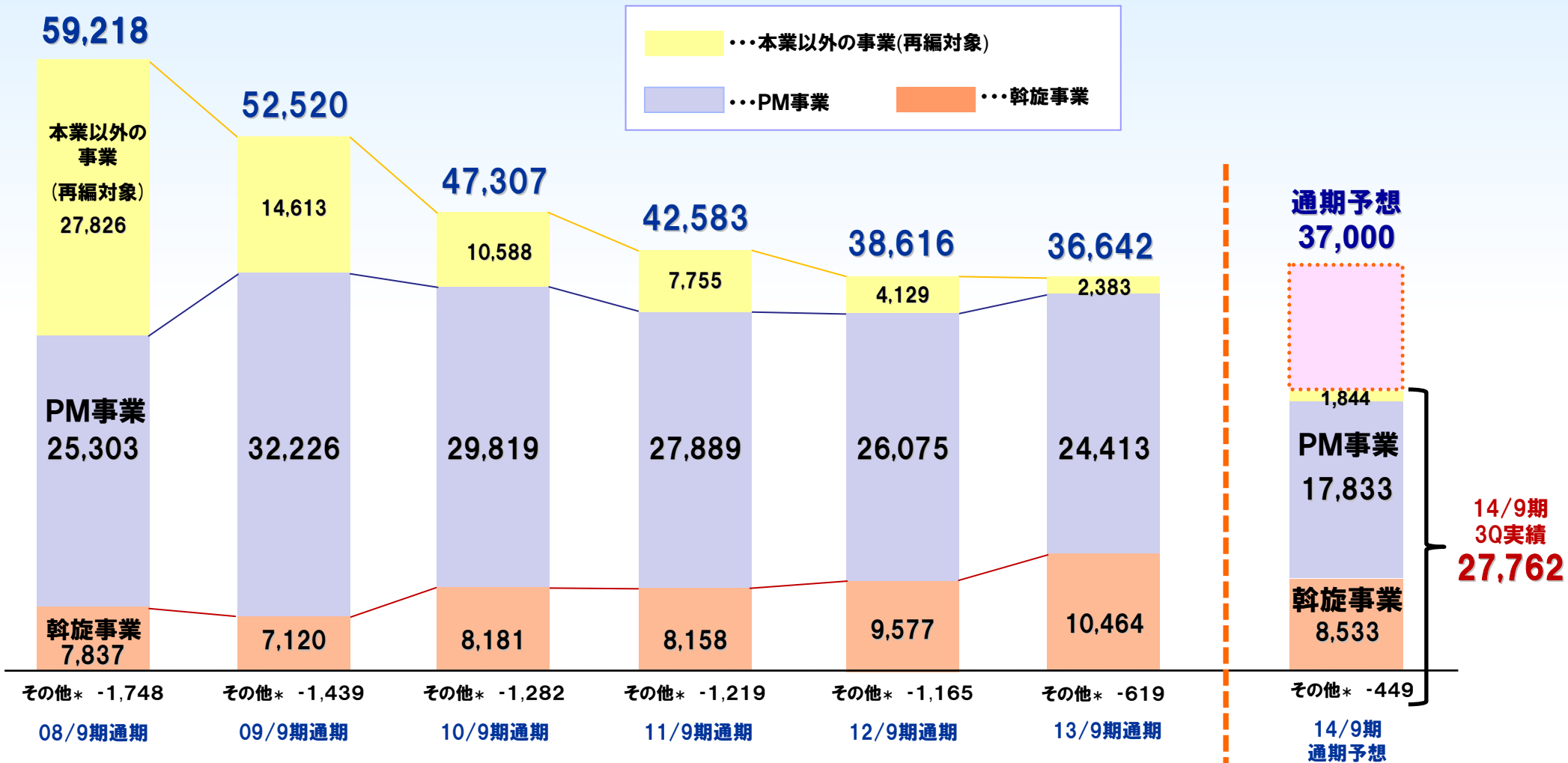
<セグメント一部変更について>

14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO（レンタルオフィス）業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しております。

なお、13/9期3Qの実績は、新しいセグメント区分に組み替えて表示しております。

# 3 売上高 (2)本業・本業以外の事業の売上高推移(通期)

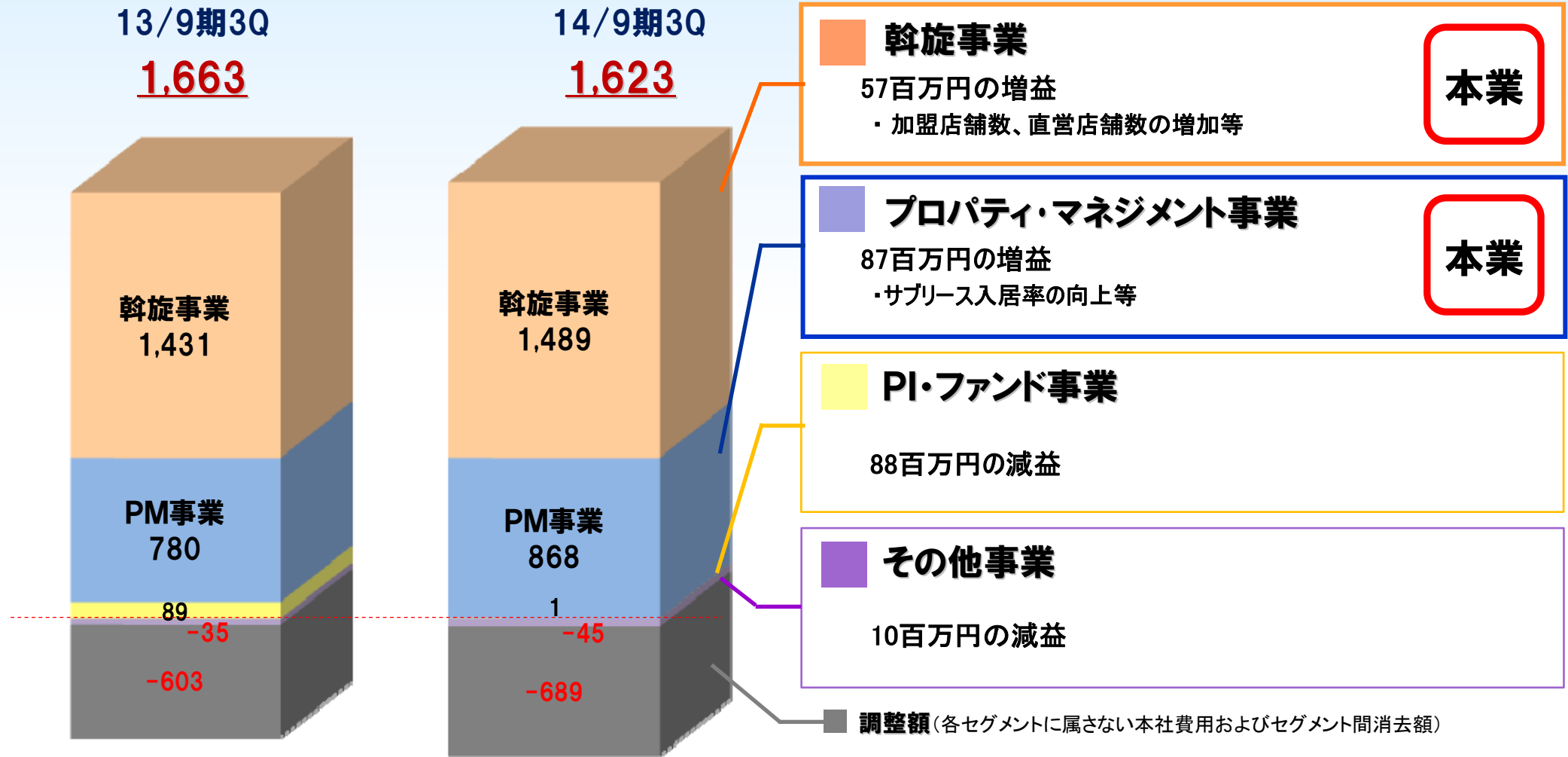
《セグメント別売上高推移 (百万円)》



\* 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。

# 4 営業利益 (1)第3四半期累計・セグメント別

(単位:百万円)

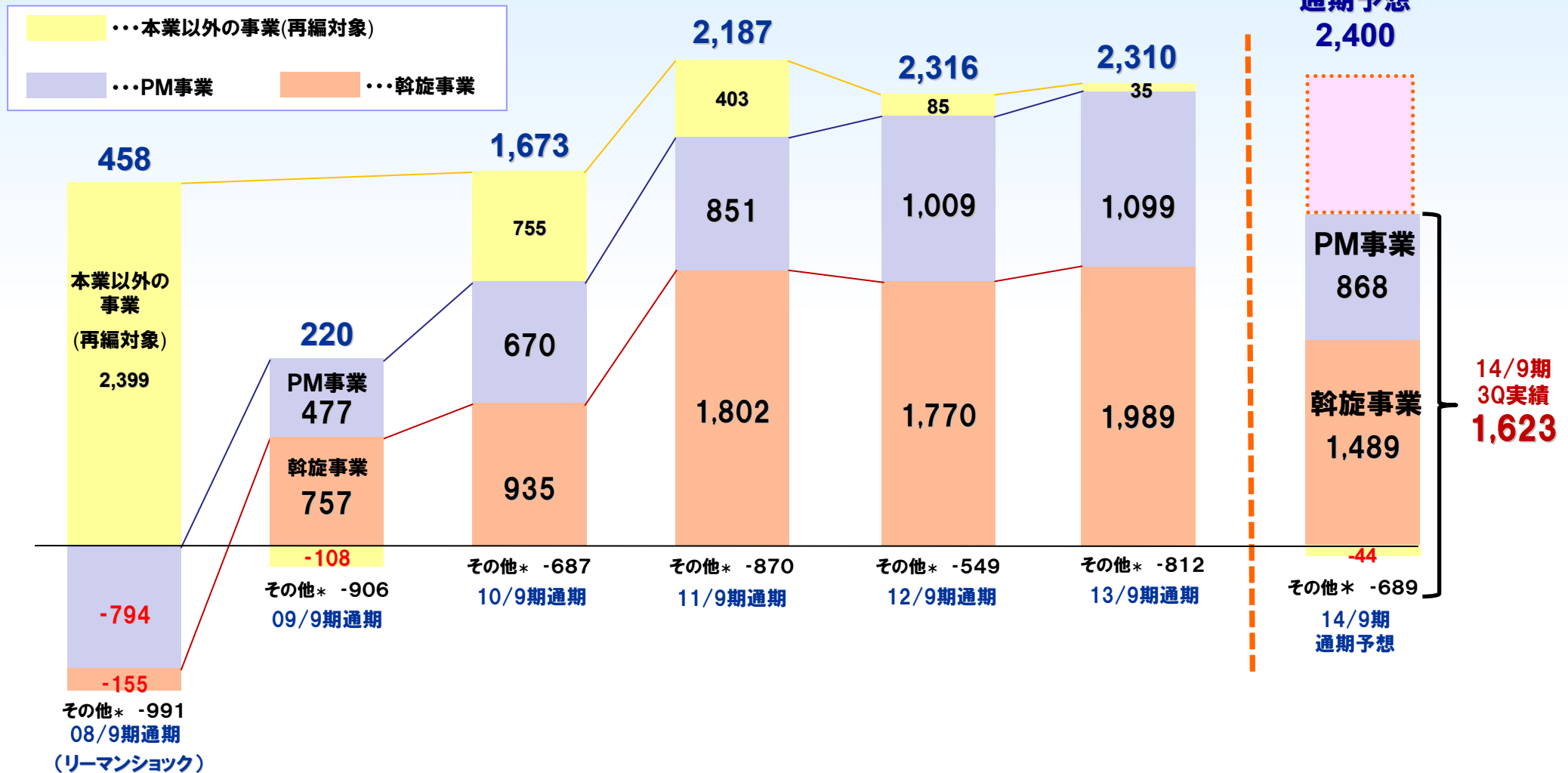


<セグメント一部変更について>

14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しております。  
なお、13/9期3Qの実績は、新しいセグメント区分に組み替えて表示しております。

# 5 営業利益 (2)事業再編による営業利益の変化 (通期)

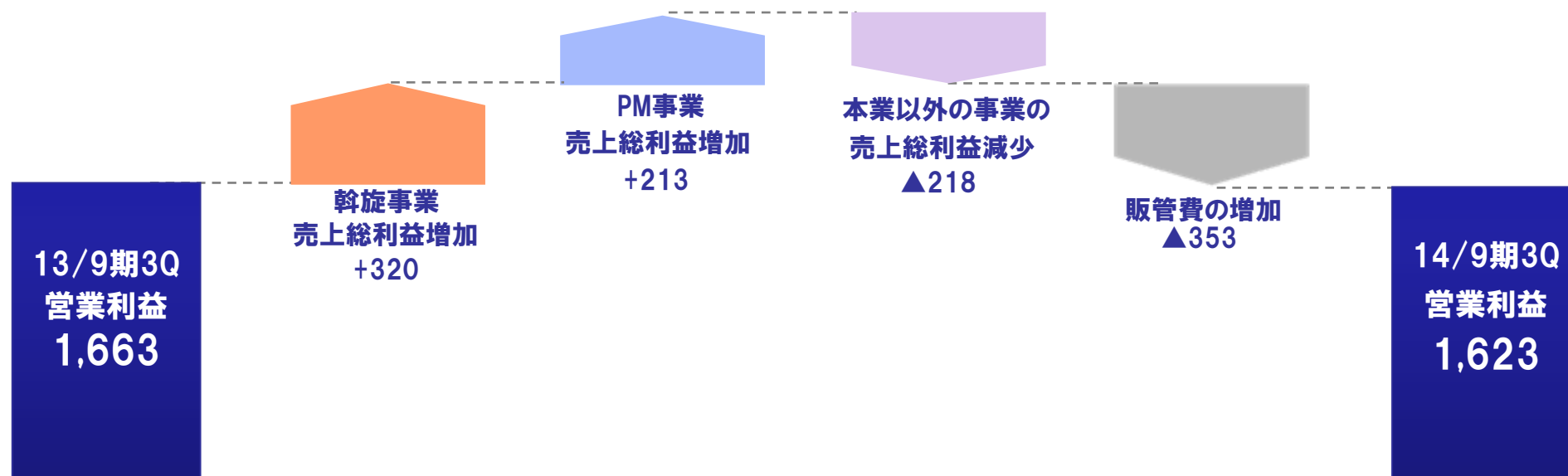
《セグメント別営業利益推移 (百万円)》



\* 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。

## 6 第3四半期 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	13/9期3Q			14/9期3Q			前年同期比		
	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	8,083	4,096	( 50.7% )	8,533	4,416	( 51.8% )	+449	+320	+1.1pt
プロパティ・マネジメント事業	17,986	2,594	( 14.4% )	17,833	2,808	( 15.7% )	-152	+213	+1.3pt
PI・ファントム事業	1,404	563	( 40.1% )	1,361	498	( 36.6% )	-43	-64	-3.5pt
そ の 他 事 業	861	240	( 27.9% )	483	152	( 31.6% )	-378	-87	+3.6pt
調整額(消去又は全社)	-496	-146	—	-449	-213	—	+47	-67	—
合 計	27,839	7,348	( 26.4% )	27,762	7,663	( 27.6% )	-77	+314	+1.2pt
販管費(販管費率)	5,685		( 20.4% )	6,039		( 21.8% )	+353		+1.3pt
営業利益(営業利益率)	1,663		( 6.0% )	1,623		( 5.8% )	-39		-0.1pt





# 7 斡旋事業

既存加盟店・直営店の増店により、前年同期比53店舗増

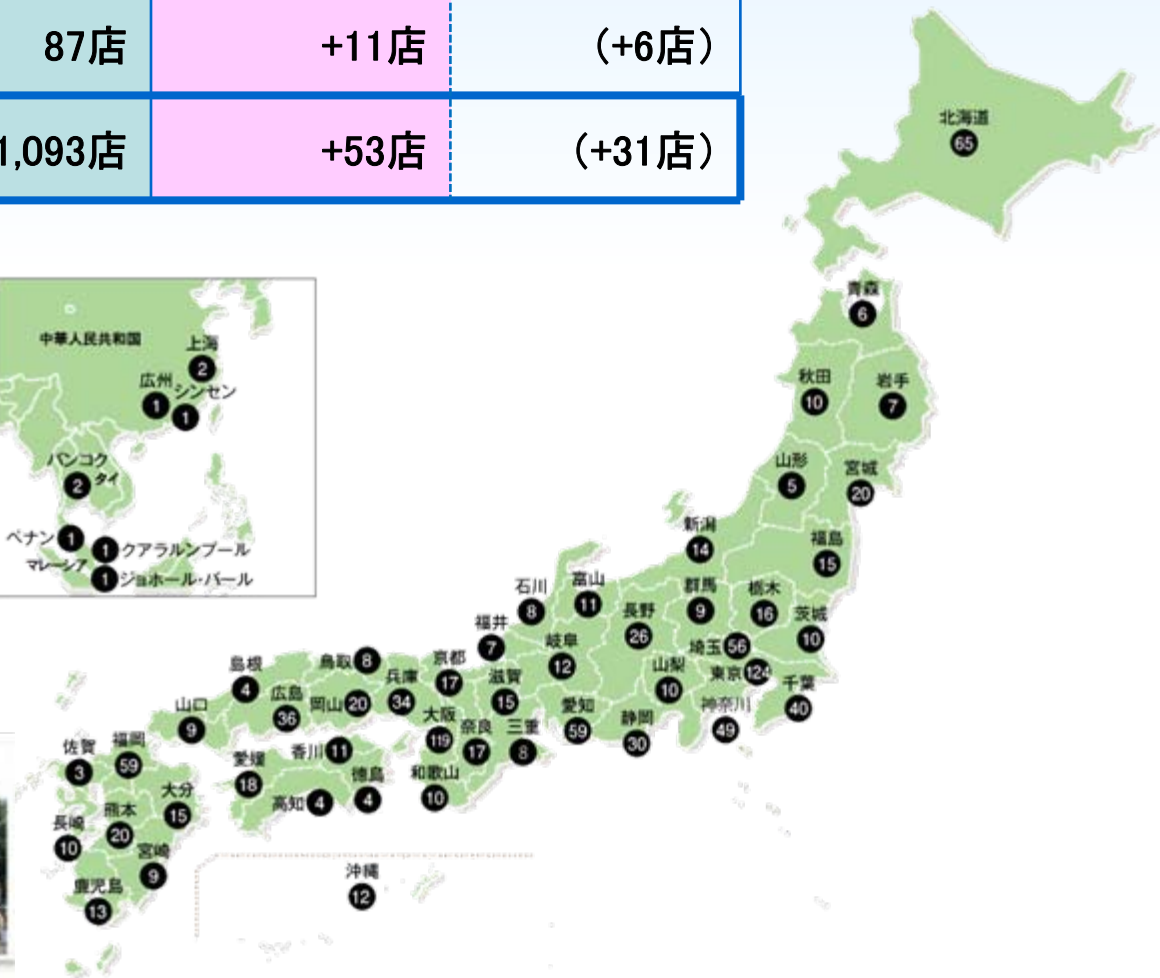
店舗数の動向等	13/9期3Q	14/9期3Q	前年同期比	(ご参考) 前期(13/9期)末比
FC加盟店舗数	964店	1,006店	+42店	(+25店)
直営店舗数	76店	87店	+11店	(+6店)
FC加盟店・直営店舗合計	1,040店	1,093店	+53店	(+31店)

**地域密着のアパマンショップ**

合計 **1093** 店舗

(2014年6月末時点)

※加盟契約店舗数: 出店が確定し、(株)アパマンショップ  
ネットワークと加盟契約を締結した店舗



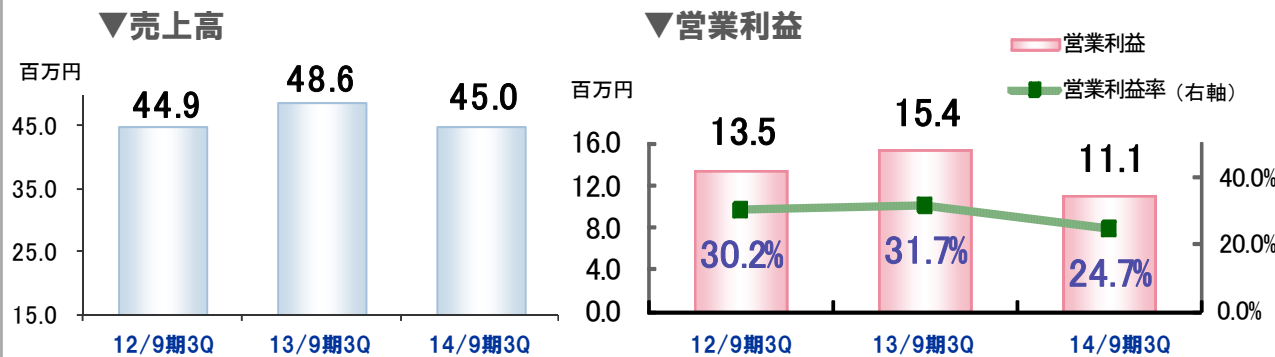
## 8

# 斡旋事業(直営)

物件情報登録体制の強化及び新規店舗オープン等の要因により、  
1店舗あたりの指標は一時的に減少

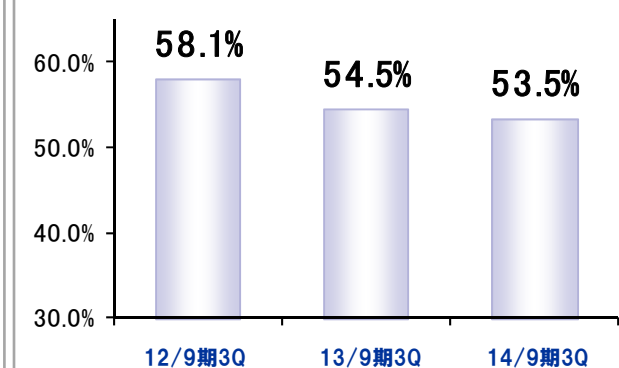
直営店の動向	13/9期3Q	14/9期3Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	48,692千円	45,079千円	-3,613千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	15,428千円 (31.7%)	11,113千円 (24.7%)	-4,314千円 (-7.0pt)
直営店成約率	54.5%	53.5%	-1.0pt

直営1店舗あたり売上高・営業利益の推移\*



\* 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。

直営店成約率の推移\*\*



\*\*成約者数(国内)/来店者数(国内)

# 9 反響サービス(キャンペーン)

入居者向けサービスの更なる拡充を図る会員限定の優待サービス提供や、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



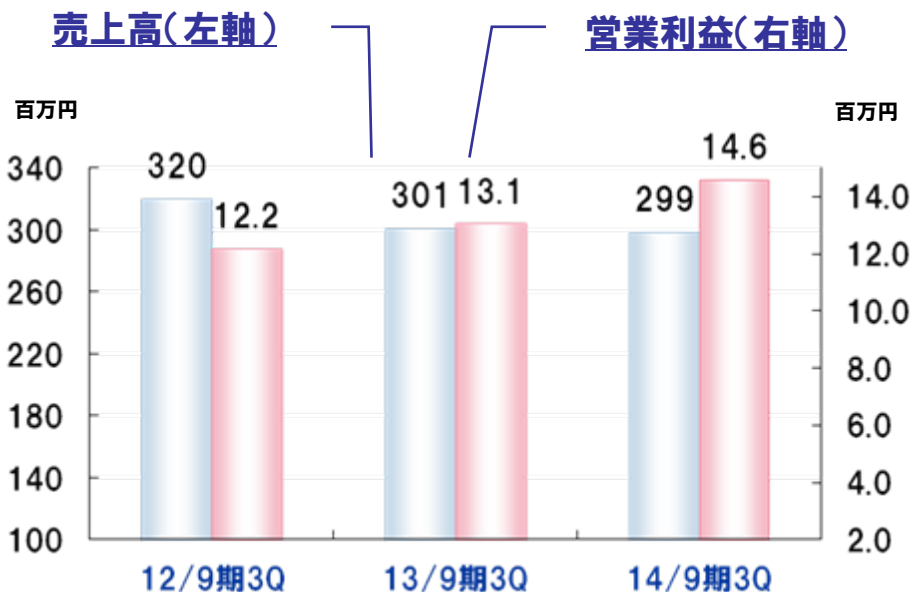
# 10 プロパティ・マネジメント(PM)事業

営業体制の強化施策により、サブリース入居率(全国平均)は前年同期比+2.5pt

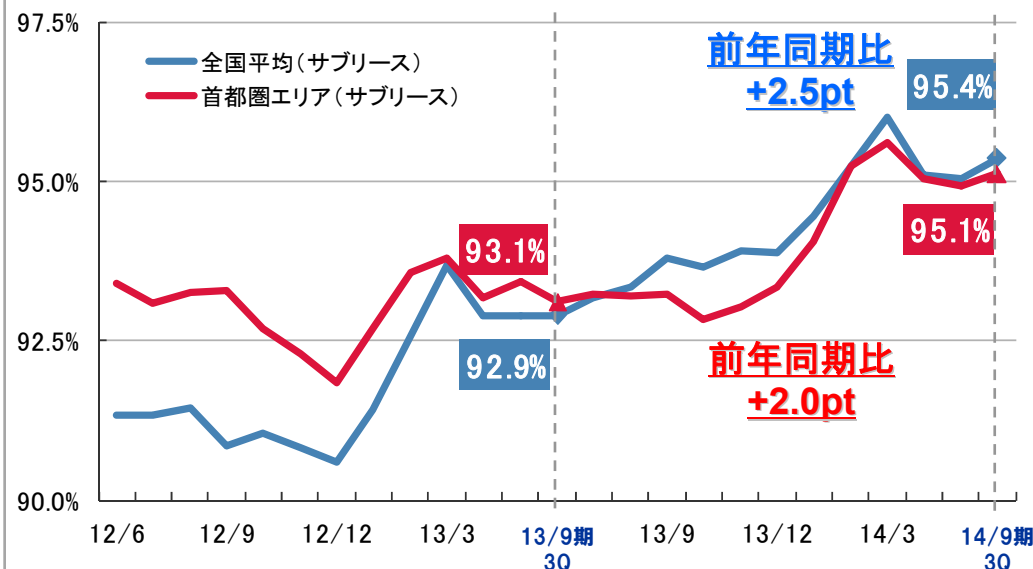
管理戸数の推移	13/9期3Q	14/9期3Q	前年同期比	(ご参考) 前期(13/9期)末比
賃貸管理	32,033戸	32,395戸	+362戸	(+604戸)
サブリース	27,712戸	27,515戸	-197戸	(-144戸)
管理戸数合計	59,745戸	59,910戸	+165戸	(+460戸)

(注)14/9期1Qより、SOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更したため、SOHO業務による管理戸数(13/9期3Q:157戸、14/9期3Q:200戸)は上記管理戸数に含めておりません。

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)アパマンショップリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

# 11 今後の成長戦略

## 1. 「現店舗数」「現管理戸数」からの収益拡大

- (1) 内製化による利益拡大(家賃保証、コールセンターなどの内製化)
- (2) 入居率向上



## 2. 規模の拡大

- (1) 店舗数の拡大
- (2) 賃貸管理戸数の拡大
- (3) 商品販売の拡大(フレッツ、保険、消火器、駆付けサービスなど)



安心入居サポート(24時間緊急駆付けサービス)

## 3. 関連事業の取組み

- (1) パーキング事業
- (2) SOHO事業
- (3) エネルギー事業(プロパンガス取次、電気販売取次など)



アバマンショップパーキング  
箱崎(福岡市)



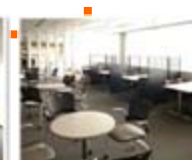
アバマンショップパーキング  
南八幡(千葉県市川市)



オフィスアテンド  
日本橋(東京都中央区)



コワーキングスペース

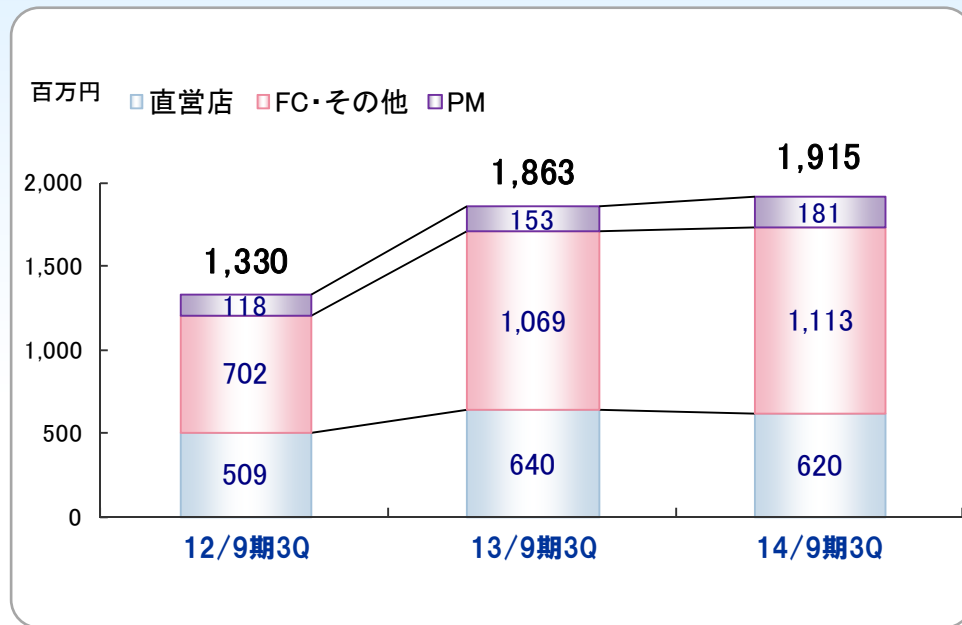


ATTEND南本町(大阪市)

# 12 関連サービス収入

第三の収益源として、入居者・オーナー向け各種サービスの取次ぎ・紹介を強化

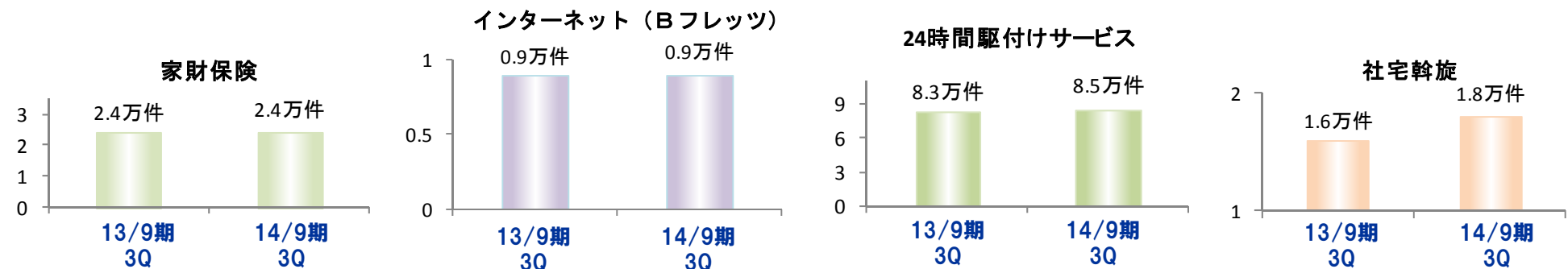
関連サービス業務収入(連結ベース)の推移



主要な関連サービスの一例



▼ご参考:契約件数の推移(第3四半期累計)



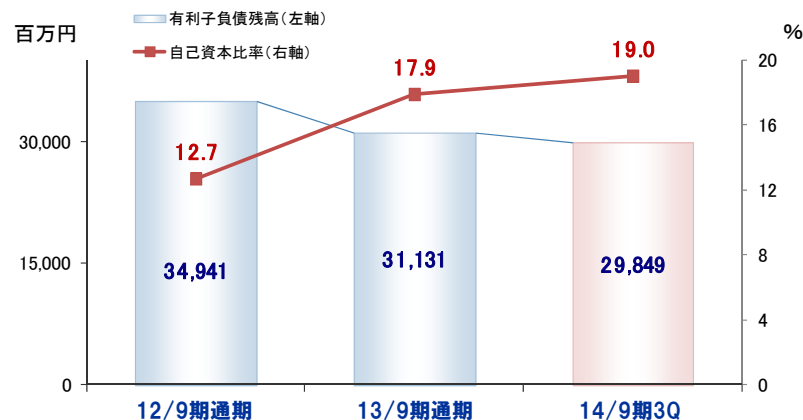
# 13 第3四半期 連結貸借対照表概要

(単位:百万円)		13/9期	14/9期	増減
		通期	3Q	
資産の部	流動資産	7,107	6,408	-699
	現金及び預金	3,161	2,642	-519
	受取手形及び売掛金	1,343	1,346	2
	その他	2,602	2,419	-182
	固定資産	42,935	42,578	-357
	有形固定資産	17,685	17,404	-281
	無形固定資産	14,205	13,495	-709
投資その他の資産	11,044	11,678	633	
合計		50,043	48,986	-1,056

(単位:百万円)		13/9期	14/9期	増減
		通期	3Q	
負債の部	流動負債	7,054	7,487	433
	買掛金	791	798	6
	短期借入金*	2,132	2,559	427
	その他	4,130	4,129	-1
	固定負債	33,957	32,124	-1,832
	長期借入金	28,999	27,290	-1,709
	長期預り敷金・保証金	4,505	4,408	-97
その他	451	425	-26	
合計		41,011	39,611	-1,399
純資産の部		9,032	9,375	343

\*一年内返済予定の長期借入金を含む

## 有利子負債残高(連結ベース)\*\*・自己資本比率の推移



\*\*有利子負債残高(連結ベース)・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債

# 14 2014年9月期 連結業績予想

(単位:百万円)	13/9期	14/9期	前期比	
	通期実績	通期予想		
売上高	36,642	37,000	+357	+1.0%
売上総利益 (売上総利益率)	9,914 ( 27.1%)	10,500 ( 28.4%)	+585	+5.9%
営業利益 (営業利益率)	2,310 ( 6.3%)	2,400 ( 6.5%)	+89	+3.9%
経常利益 (経常利益率)	1,408 ( 3.8%)	1,700 ( 4.6%)	+291	+20.7%
当期純利益 (当期純利益率)	2,213 ( 6.0%)	2,000 ( 5.4%)	-213	-9.6%

\*当該通期予想については、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。



## 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成26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。