

平成26年9月期 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10月30日(木)

目次

1. 連結決算概要
2. 売上高 (1)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
4. 営業利益 (1)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
6. 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. <幹旋事業> ~直営店~
WEB掲載数・反響数・売上高の推移
10. 反響サービス(キャンペーン)
11. プロパティ・マネジメント(PM)事業
12. 関連サービス収入
13. 連結貸借対照表概要
14. 連結キャッシュ・フロー計算書概要
15. 過去5年連結会計年度の財務推移
16. 2015年9月期 連結業績予想

本資料に関する注意事項

1 連結決算概要(前期対比)

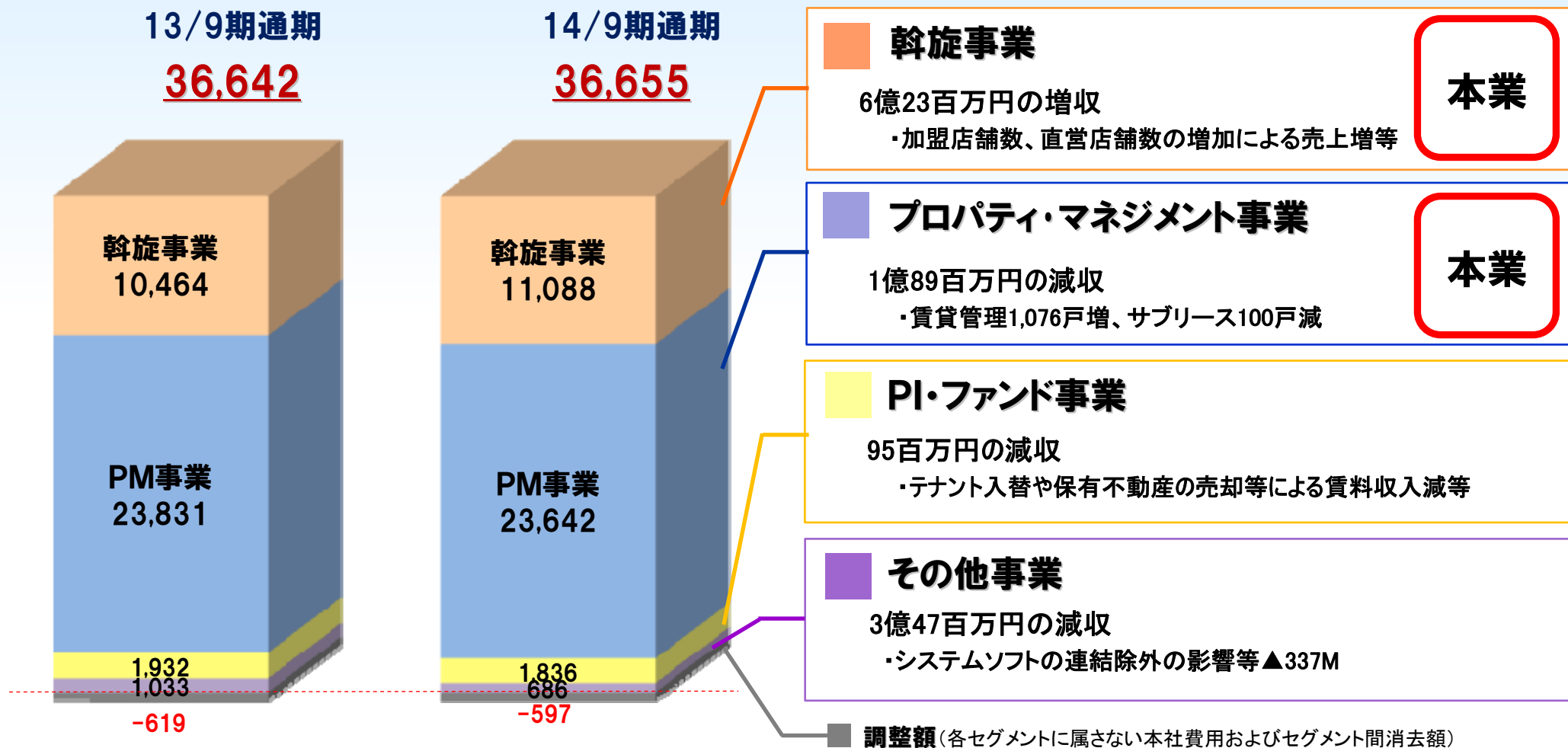
(単位:百万円)

項目	13/9期通期	14/9期通期	前期比	前期との主な増減要因等
売上高	36,642	36,655	+12 +0.0%	・幹旋事業+623百万円 ・システムソフト連結除外による影響▲248百万円
売上総利益	9,914	10,221	+307 +3.1%	・本業の増益+573百万円 ・システムソフト連結除外による影響▲174百万円
営業利益	2,310	2,108	-202 -8.7%	・販管費の増加▲509百万円 ・システムソフト連結除外による影響▲95百万円
経常利益	1,408	1,439	+30 +2.2%	・営業外損益の改善
当期純利益	2,213	1,482	-730 -33.0%	・システムソフト持分法適用による利益(前期) ・税制改正の影響

* 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)セグメント別(前期対比)

(単位:百万円)



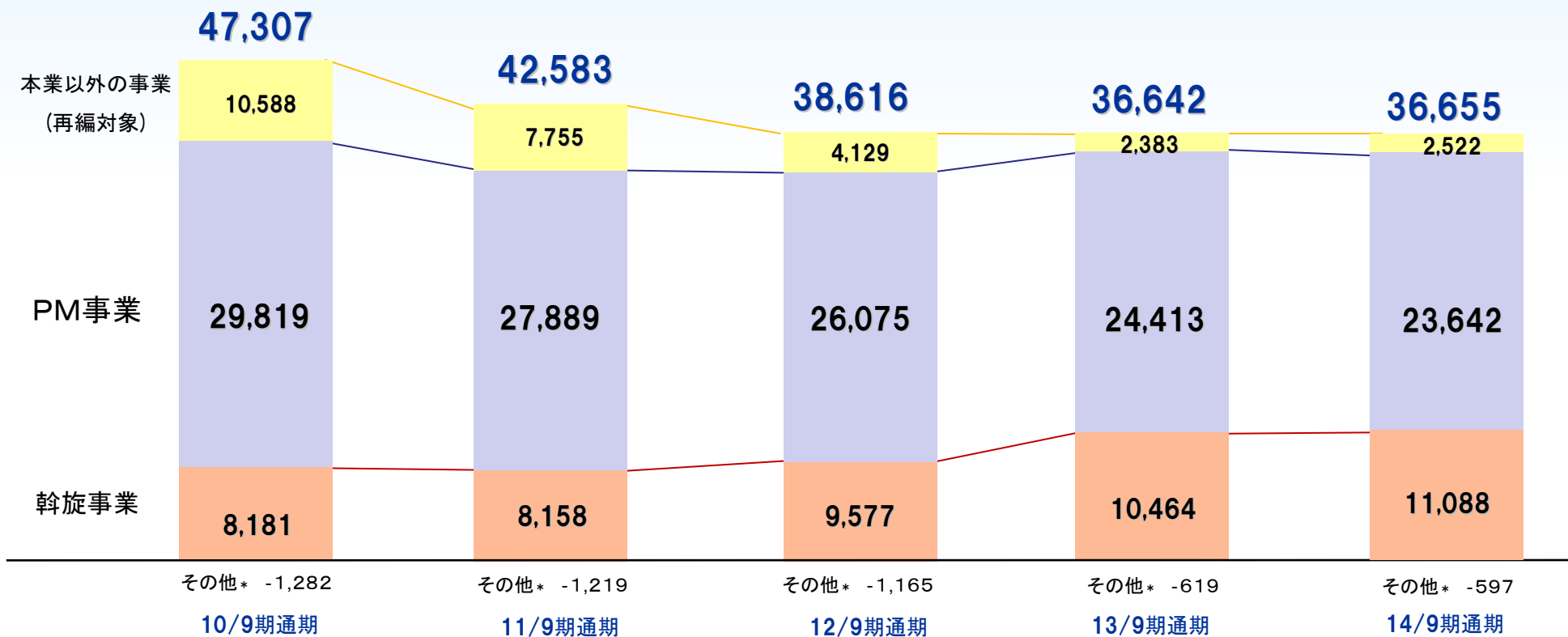
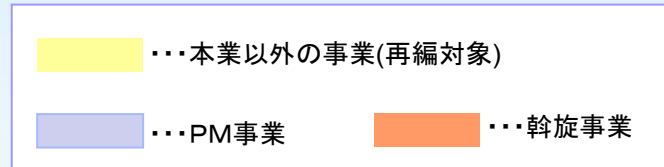
<セグメント一部変更について>

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期通期の実績は、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

《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。

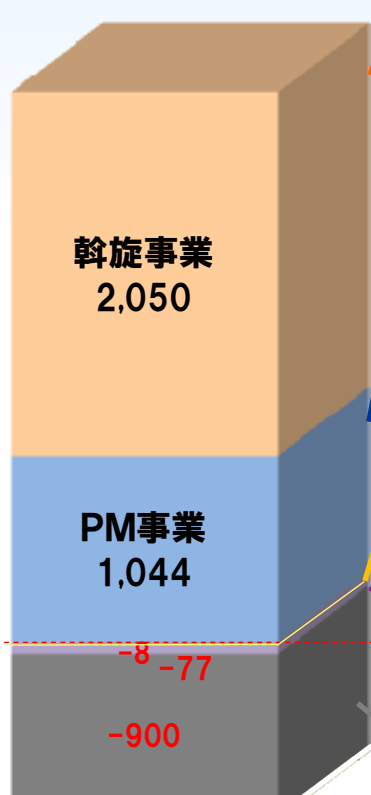
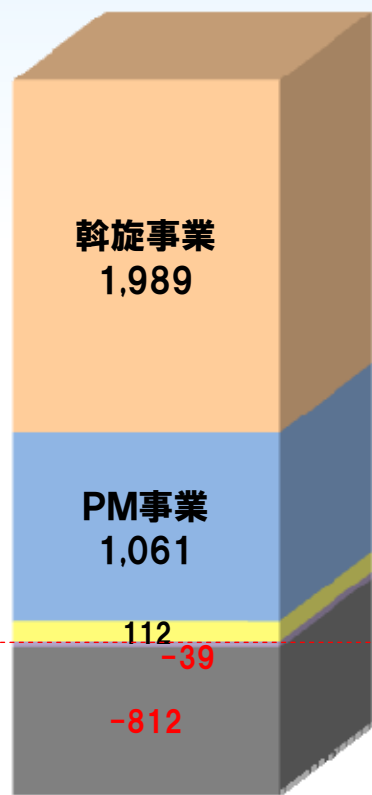
注: 14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しておりますが、上記13/9期通期までの実績は、変更前のセグメント区分で表示しております。

4 営業利益 (1)セグメント別

(単位:百万円)

13/9期通期
2,310

14/9期通期
2,108



幹旋事業

60百万円の増益
・ 加盟店舗数、直営店舗数の増加

本業

プロパティ・マネジメント事業

16百万円の減益
・ 今後の管理戸数増加に向け、人員体制強化

本業

PI・ファンド事業

121百万円の減益
・ テナント入替や不動産売却等

その他事業

37百万円の減益

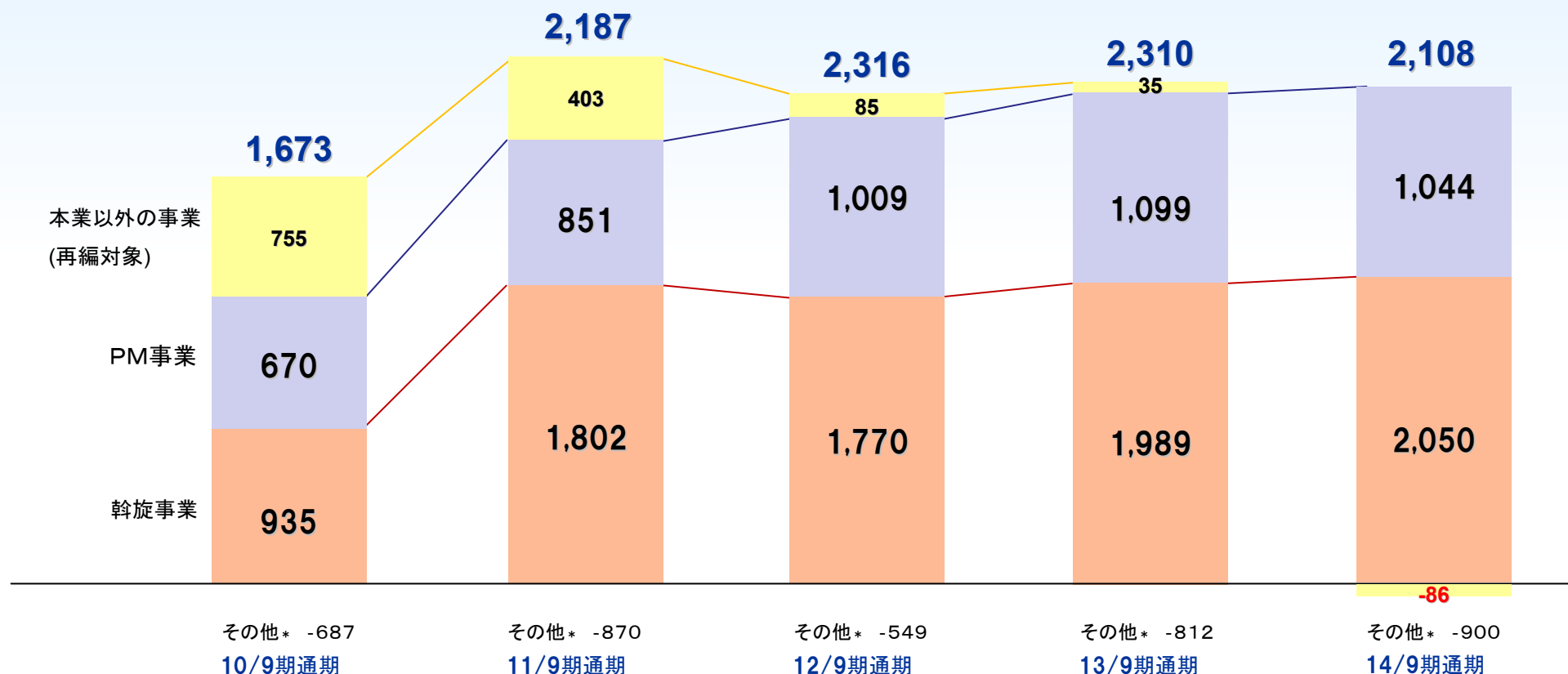
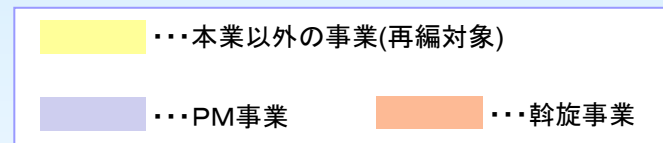
■ 調整額 (各セグメントに属さない本社費用およびセグメント間消去額)

<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期通期の実績は、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

《セグメント別営業利益推移 (百万円)》

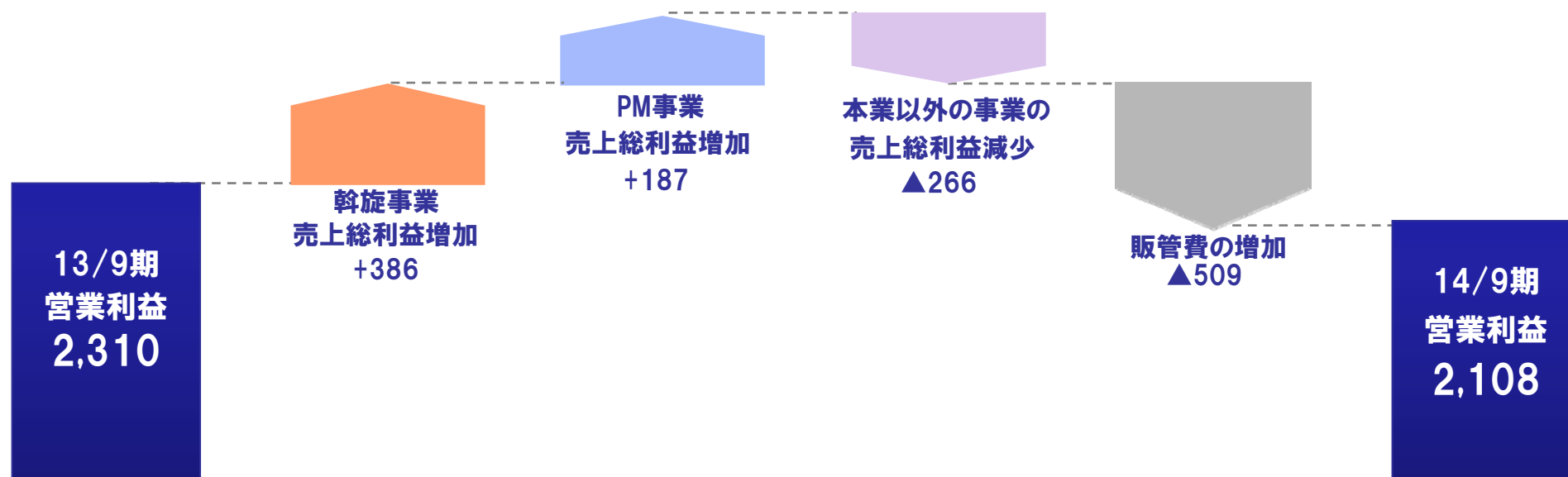


* その他の数値には、各セグメントに属さない本社費、セグメント間調整額が含まれます。

注：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が、上記13/9期通期までの実績は、変更前のセグメント区分で表示しております。

6 セグメント別の売上状況と営業利益の分析(前期対比)

(百万円)	13/9期4Q			14/9期4Q			前期比		
	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	10,464	5,567	(53.2%)	11,088	5,954	(53.7%)	+623	+386	+0.5pt
プロパティ・マネジメント事業	23,831	3,510	(14.7%)	23,642	3,698	(15.6%)	-189	+187	+0.9pt
PI・ファント'事業	1,932	749	(38.8%)	1,836	644	(35.1%)	-95	-104	-3.7pt
そ の 他 事 業	1,033	289	(28.0%)	686	195	(28.5%)	-347	-93	+0.5pt
調整額(消去又は全社)	-619	-201	—	-597	-270	—	+22	-69	—
合 計	36,642	9,914	(27.1%)	36,655	10,221	(27.9%)	+12	+307	+0.8pt
販管費(販管費率)	7,603		(20.8%)	8,113		(22.1%)	+509		+1.4pt
営業利益(営業利益率)	2,310		(6.3%)	2,108		(5.8%)	-202		-0.6pt



7 斡旋事業

既存加盟店・直営店の増店により、前期比70店舗増

店舗数の動向	13/9期通期	14/9期通期	前期比
FC加盟店舗数	981店	1,043店	+62店
直営店舗数	81店	89店	+8店
FC加盟店・直営店舗合計	1,062店	1,132店	+70店

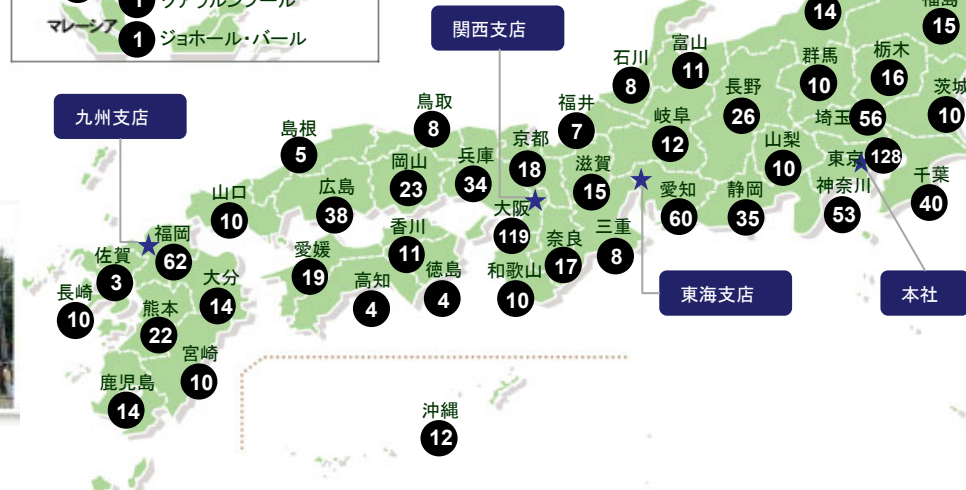


地域密着のアパマンショップ

合計 **1132** 店舗

(2014年9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

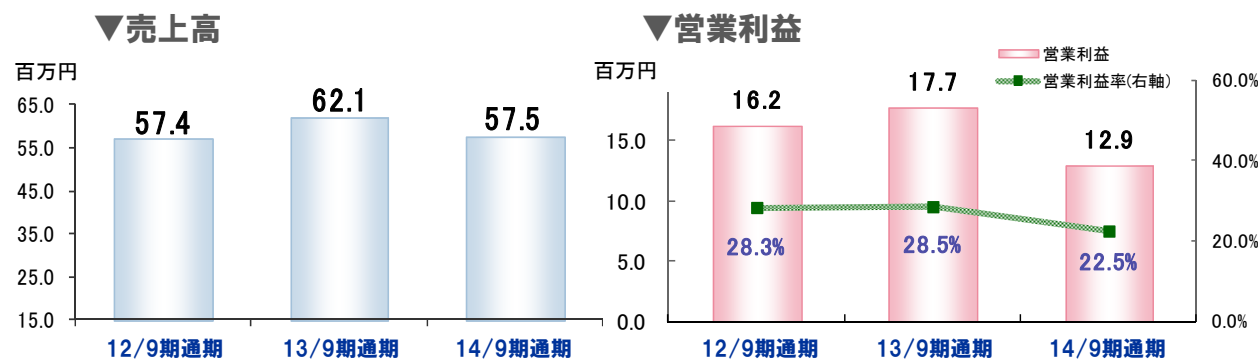


8 斡旋事業(直営)

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店舗あたりの指標が減少

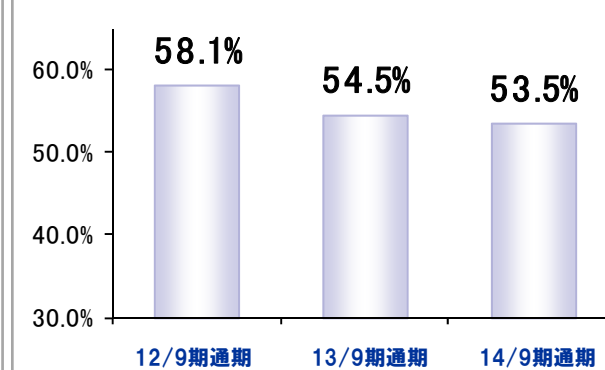
直営店の動向	13/9期通期	14/9期通期	前期比
直営1店舗あたり売上高	62,186千円	57,533千円	-4,653千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	17,728千円 (28.5%)	12,919千円 (22.5%)	-4,809千円 (-6.1pt)
直営店成約率	54.5%	53.5%	-1.0pt

直営1店舗あたり売上高・営業利益の推移*



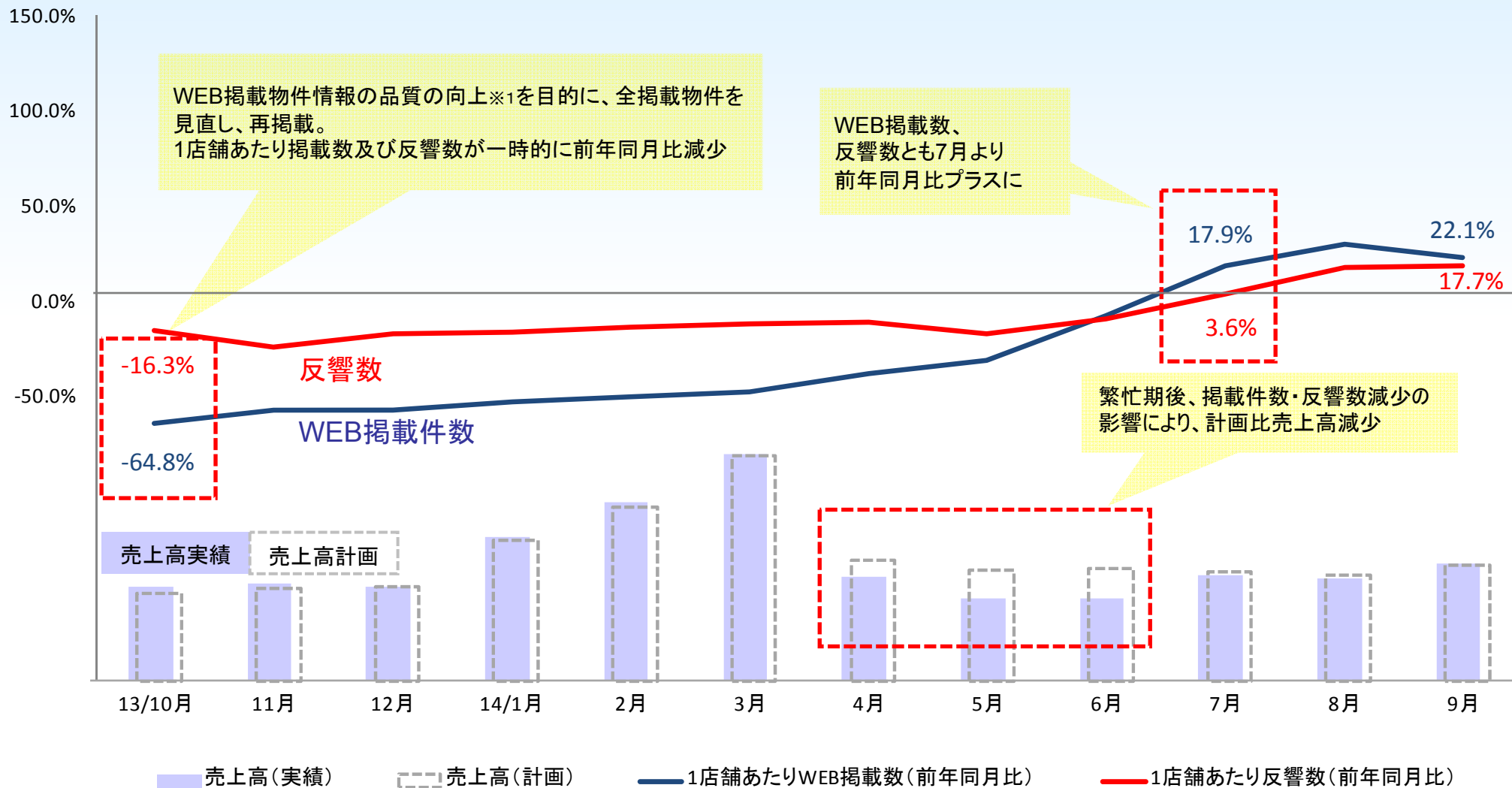
* 直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数
売上高の内訳は、直営店の賃貸斡旋収入・関連サービス収入(セグメント内取引除く)となります。
営業利益は直営店舗にて発生する売上原価および販管費(本社費配賦除く)に基づき算出。

直営店成約率の推移**



**成約者数(国内)/来店者数(国内)

9 < 幹旋事業 > ~ 直営店 ~ WEB掲載数・反響数・売上高の推移



※1 質の向上: 業界動向に基づく、直営店の掲載物件情報の精査、チェック体制の強化。

※2 WEB掲載数と反響数は、1店舗あたりの前期2期分の平均値と比較したものです。

10 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



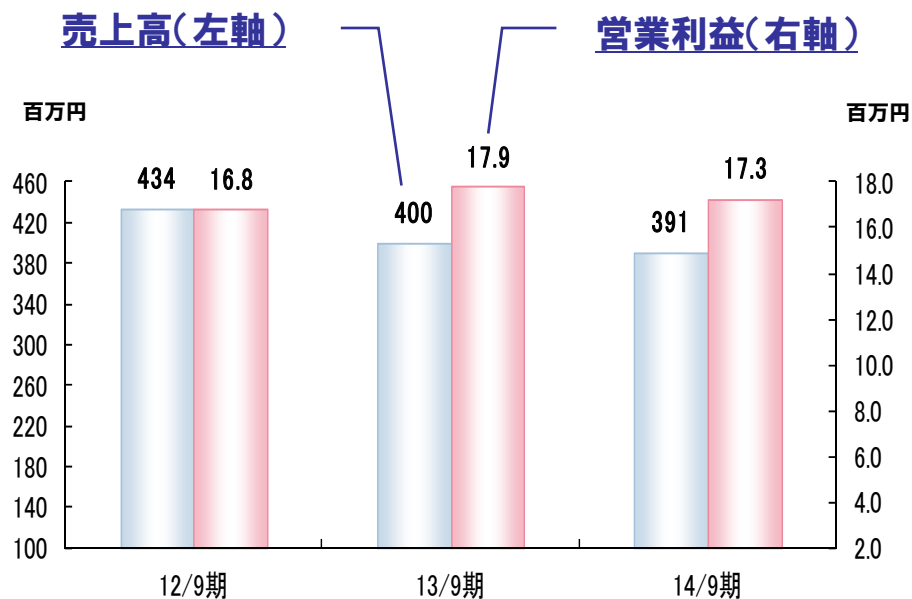
11 プロパティ・マネジメント(PM)事業

営業体制の強化施策により、サブリース入居率(全国平均)は前期比+1.7pt

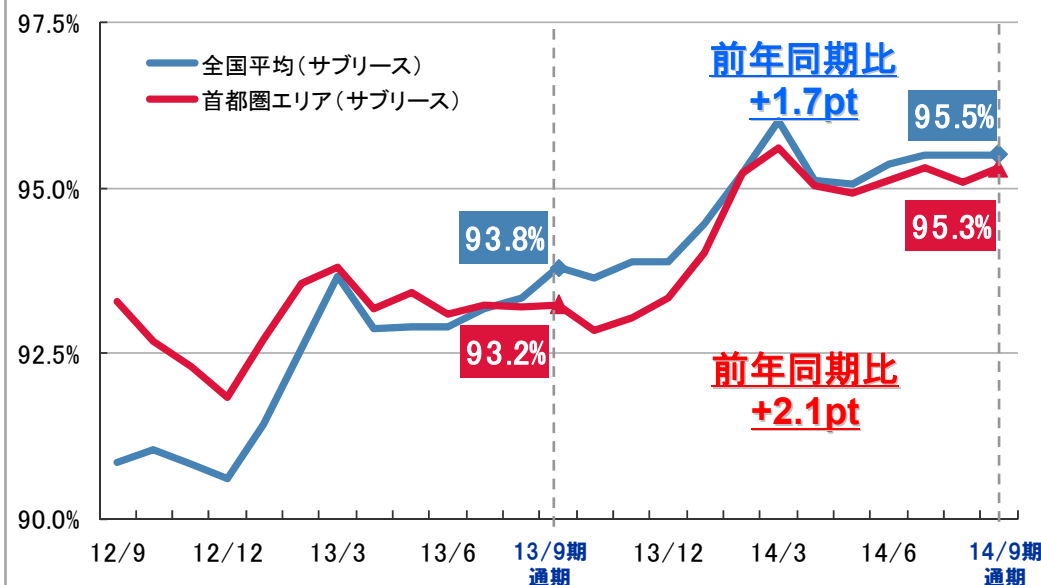
管理戸数の推移	13/9期通期	14/9期通期	前期比
賃貸管理	31,791戸	32,867戸	+1,076戸
サブリース	27,659戸	27,559戸	-100戸
管理戸数合計	59,450戸	60,426戸	+976戸

(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期通期:169戸、14/9期通期: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

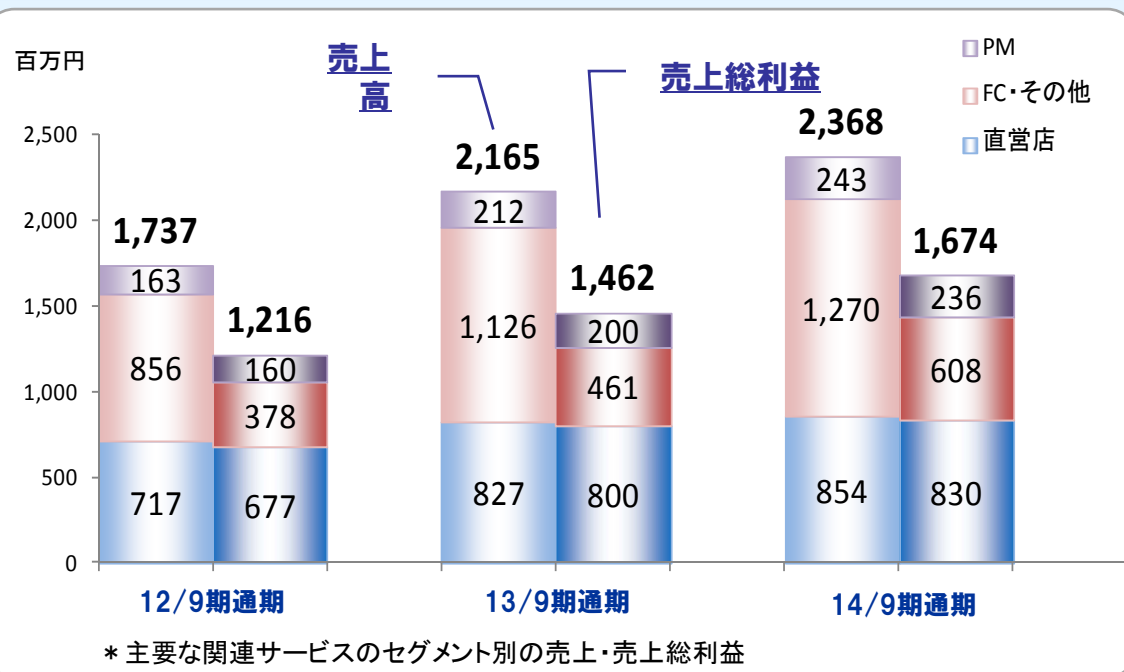


*入居率=契約済戸数/管理戸数
(主要子会社2社: (株)アパマンショップリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

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

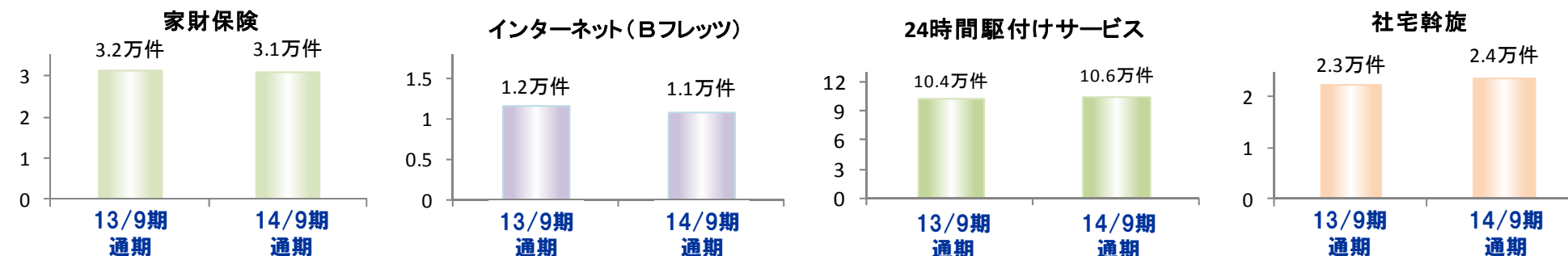
関連サービス業務収入の売上高・売上総利益の推移*



主要な関連サービスの一例



▼ご参考: 契約件数の推移



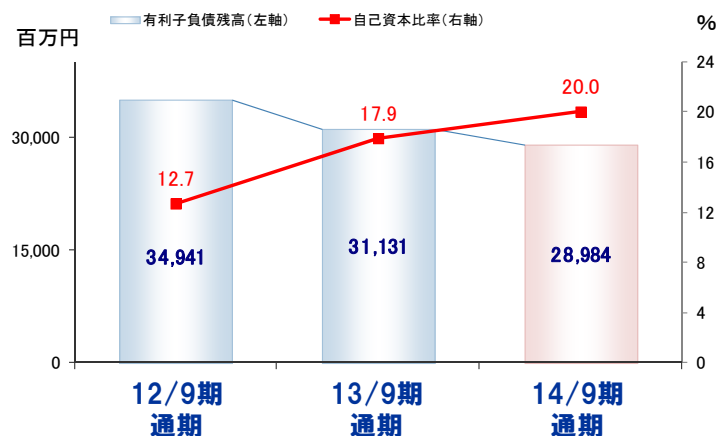
13 連結貸借対照表概要(前期対比)

(単位:百万円)		13/9期	14/9期	増減
		通期	通期	
資産の部	流動資産	7,107	6,587	-520
	現金及び預金	3,161	2,535	-626
	受取手形及び売掛金	1,343	1,411	67
	その他	2,602	2,639	37
	固定資産	42,935	41,964	-971
	有形固定資産	17,685	17,342	-343
	無形固定資産	14,205	13,150	-1,054
	投資その他の資産	11,044	11,471	426
合計	50,043	48,551	-1,492	

(単位:百万円)		13/9期	14/9期	増減
		通期	通期	
負債の部	流動負債	7,054	7,100	46
	買掛金	791	804	12
	短期借入金*	2,132	2,066	-65
	その他	4,130	4,229	99
	固定負債	33,957	31,687	-2,269
	長期借入金	28,999	26,917	-2,081
	長期預り敷金・保証金	4,505	4,376	-129
	その他	451	393	-57
合計	41,011	38,788	-2,223	
純資産の部	9,032	9,763	730	

*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 連結キャッシュ・フロー計算書概要(前期対比)

(単位:百万円)	13/9期	14/9期	前期比
	通期	通期	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,200	2,605	404
税金等調整前当期純利益	2,622	1,363	-1,258
持分変動損益	-1,656	27	1,683
減価償却費	512	535	22
のれん償却額	1,125	1,142	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,333	-185	-1,518
有形固定資産の取得による支出	-127	-275	-147
有形固定資産の売却による収入	1,059	245	-814
財務活動によるキャッシュ・フロー	-3,834	-2,978	856
借入金及び社債の増減*	-3,809	-2,103	1,706
自己株式の取得による支出	—	-820	-820
配当金の支払額	—	-193	-193
現金及び現金同等物の増減額	-300	-554	-254
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-469	—	469
現金及び現金同等物の期首残高	3,853	3,083	-769
現金及び現金同等物の当期末残高	3,083	2,529	-554

* 短期借入による収入、短期借入金の返済による支出、長期借入れによる収入、長期借入金の返済による支出及び社債の償還による支出を含む。

15 過去5年連結会計年度の財務推移(1)

百万円

10/9期通期	11/9期通期	12/9期通期	13/9期通期	14/9期通期
実績	実績	実績	実績	実績

1. 財務ハイライト

売上高	47,307	42,583	38,616	36,642	36,655
売上総利益	10,731	10,634	10,034	9,914	10,221
営業利益	1,673	2,187	2,316	2,310	2,108
経常利益	480	859	1,353	1,408	1,439
当期純利益	3,058	-3,126	93	2,213	1,482
総資産	77,374	56,339	52,797	50,043	48,551
有利子負債	53,379	38,256	34,941	31,131	28,984
自己資本	7,940	6,636	6,729	8,976	9,716
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,677	2,365	2,579	2,200	2,605
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,145	9,701	855	1,333	-185
財務活動によるキャッシュ・フロー	-3,155	-12,660	-3,114	-3,834	-2,978

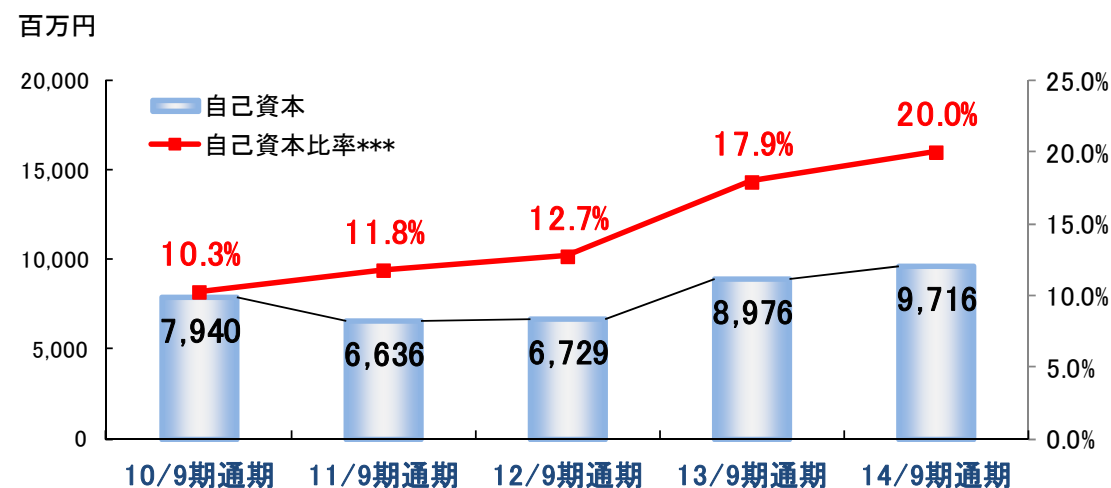
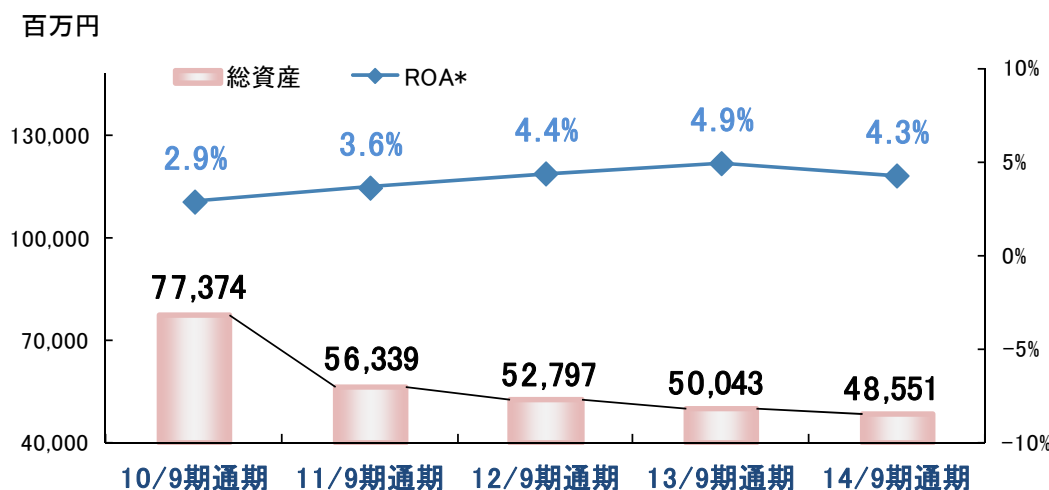
15 過去5年連結会計年度の財務推移(2)

百万円

10/9期通期	11/9期通期	12/9期通期	13/9期通期	14/9期通期
実績	実績	実績	実績	実績

2. 総資産・自己資本

総資産	77,374	56,339	52,797	50,043	48,551
ROA*	2.9%	3.6%	4.4%	4.9%	4.3%
自己資本	7,940	6,636	6,729	8,976	9,716
ROE**	54.8%	-42.9%	1.4%	25.7%	15.9%
自己資本比率***	10.3%	11.8%	12.7%	17.9%	20.0%



*ROA... (営業利益+営業外収益) ÷ 総資産 (期首期末平均)

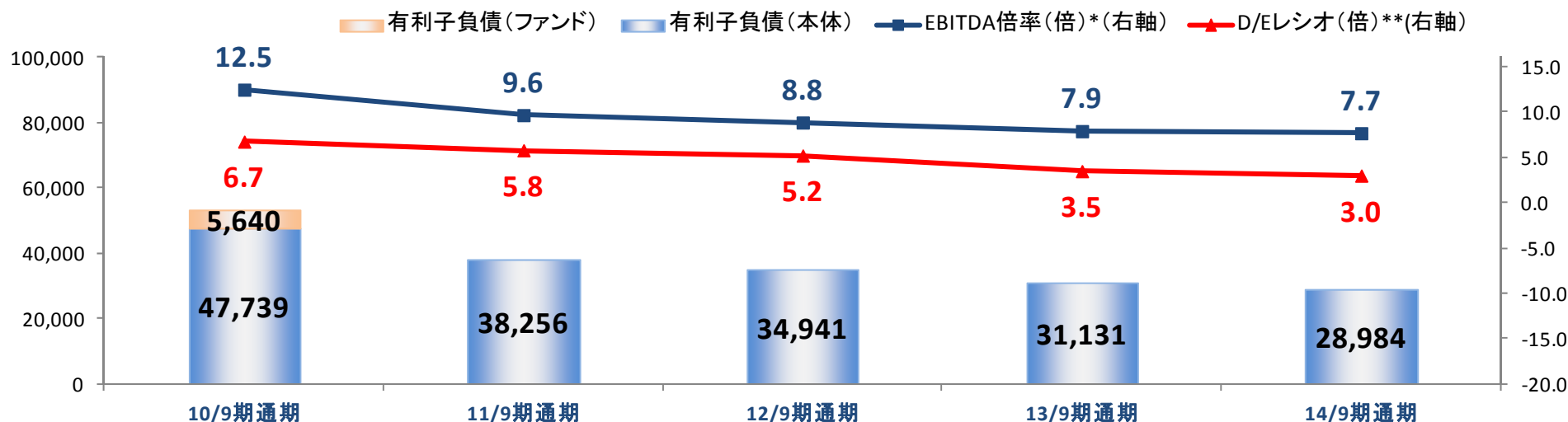
**ROE... 当期純利益 ÷ 自己資本 (期首期末平均)

***自己資本比率... 自己資本 ÷ 総資産

15 過去5年連結会計年度の財務推移(3)

百万円

	10/9期通期	11/9期通期	12/9期通期	13/9期通期	14/9期通期
	実績	実績	実績	実績	実績
3. 有利子負債					
連結有利子負債	53,379	38,256	34,941	31,131	28,984
本体	47,739	38,256	34,941	31,131	28,984
ファンド	5,640	—	—	—	—
EBITDA	4,284	3,965	3,953	3,948	3,786
EBITDA倍率(倍)* (右軸)	12.5	9.6	8.8	7.9	7.7
D/Eレシオ(倍)** (右軸)	6.7	5.8	5.2	3.5	3.0



*EBITDA倍率…有利子負債÷EBITDA(営業利益+減価償却費+のれん償却額) **D/Eレシオ…有利子負債÷自己資本

16 2015年9月期 連結業績予想

(単位:百万円)	14/9期	15/9期	前期比	
	通期実績	通期予想		
売上高	36,655	38,700	+2,044	+5.6%
売上総利益 (売上総利益率)	10,221 (27.9%)	11,500 (29.7%)	+1,278	+12.5%
営業利益 (営業利益率)	2,108 (5.8%)	2,400 (6.2%)	+291	+13.8%
経常利益 (経常利益率)	1,439 (3.9%)	1,800 (4.7%)	+360	+25.1%
当期純利益 (当期純利益率)	1,482 (4.0%)	1,000 (2.6%)	-482	-32.5%

*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 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。