



平成29年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年11月10日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社アパマンショップホールディングス
 コード番号 8889 URL <http://www.apamanshop-hd.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大村浩次
 問合せ先責任者 (役職名) 管理本部副本部長 (氏名) 高田雅弘 (TEL) 03-3231-8020
 定時株主総会開催予定日 平成29年12月22日 配当支払開始予定日 平成29年12月7日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年12月25日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年9月期の連結業績（平成28年10月1日～平成29年9月30日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する 当期純利益 | |
|--------|--------|-----|-------|-----|-------|------|---------------------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 29年9月期 | 40,262 | 7.7 | 2,556 | 2.7 | 2,017 | △2.3 | 1,300 | △21.4 |
| 28年9月期 | 37,383 | 0.3 | 2,489 | 3.4 | 2,065 | 22.8 | 1,653 | — |

(注) 包括利益 29年9月期 1,325百万円 (△18.0%) 28年9月期 1,616百万円 (—%)

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 営業利益率 |
|--------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 29年9月期 | 76.83 | 73.41 | 26.1 | 4.7 | 6.4 |
| 28年9月期 | 113.69 | 104.85 | 55.0 | 4.8 | 6.7 |

(参考) 持分法投資損益 29年9月期 △41百万円 28年9月期 106百万円

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|--------|--------|-------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 29年9月期 | 43,646 | 6,023 | 13.6 | 332.47 |
| 28年9月期 | 42,291 | 4,087 | 9.6 | 260.48 |

(参考) 自己資本 29年9月期 5,918百万円 28年9月期 4,050百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 29年9月期 | 2,664 | △2,328 | △987 | 3,194 |
| 28年9月期 | 3,408 | 799 | △2,963 | 3,840 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 (連結) | 純資産配当率 (連結) |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|--------------|----------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | | | |
| 28年9月期 | — | 0.00 | — | 12.00 | 12.00 | 186 | 10.6 | 5.9 |
| 29年9月期 | — | 0.00 | — | 12.00 | 12.00 | 213 | 15.6 | 4.0 |
| 30年9月期(予想) | — | 0.00 | — | 12.00 | 12.00 | | 16.4 | |

3. 平成30年9月期の連結業績予想（平成29年10月1日～平成30年9月30日）

(%表示は、対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属 する当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|----|--------|-----|-------|-----|-------|-----|---------------------|-----|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 40,500 | 0.6 | 2,600 | 1.7 | 2,100 | 4.1 | 1,300 | 0.0 | 73.03 |

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 一社（社名）—、除外 一社（社名）—

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
② ①以外の会計方針の変更： 無
③ 会計上の見積りの変更： 無
④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

| | | | |
|--------|-------------|--------|-------------|
| 29年9月期 | 18,278,060株 | 28年9月期 | 16,028,060株 |
| 29年9月期 | 477,992株 | 28年9月期 | 476,992株 |
| 29年9月期 | 16,921,459株 | 28年9月期 | 14,540,711株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年9月期の個別業績（平成28年10月1日～平成29年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|--------|-------|------|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 29年9月期 | 4,127 | 6.5 | 1,115 | 15.6 | 529 | 8.8 | 460 | △30.3 |
| 28年9月期 | 3,875 | △9.3 | 964 | △26.4 | 486 | △82.6 | 660 | △83.3 |

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 |
|--------|----------------|-----------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 29年9月期 | 27.19 | 26.08 |
| 28年9月期 | 45.42 | 41.97 |

(2) 個別財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|--------|--------|--------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 29年9月期 | 43,628 | 10,020 | 23.0 | 562.93 |
| 28年9月期 | 42,673 | 9,012 | 21.1 | 579.17 |

(参考) 自己資本 29年9月期 10,020百万円 28年9月期 9,006百万円

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 5「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|------------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 4 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 4 |
| (4) 今後の見通し | 5 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 5 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 6 |
| (1) 連結貸借対照表 | 6 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 8 |
| 連結損益計算書 | 8 |
| 連結包括利益計算書 | 9 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 10 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 12 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 | 14 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 14 |
| (追加情報) | 14 |
| (セグメント情報等) | 15 |
| (1株当たり情報) | 17 |
| (重要な後発事象) | 17 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（平成28年10月1日から平成29年9月30日まで）におけるわが国の経済は、世界情勢の不安定な状況等から依然として先行き不透明な状況ではあるものの、世界経済の回復による輸出の好調や訪日外国人の増加を背景に、大規模製造業のみならず、非製造業や中小企業でも景況感の改善が見られました。

このような環境の下、当社グループは、平成28年9月期から平成33年9月期までの「中期経営計画」に基づき、成長戦略である「付帯商品・関連事業の強化」、「管理受託の強化」、「直営店の増加」を中心に、成長に向けた取組みを実行してまいりました。特に「関連事業の強化」では、コワーキングスペース「f a b b i t」の拠点数拡大を積極的に行いました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高402億62百万円（前年同期比7.7%増）、営業利益25億56百万円（前年同期比2.7%増）、経常利益20億17百万円（前年同期比2.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益13億円（前年同期比21.4%減）となりました。

事業のセグメント別業績は次のとおりであります。

(幹旋事業)

賃貸幹旋を直営店で展開する賃貸幹旋業務は、主に連結子会社である(株)アパマンショップリーシング、(株)アパマンショップリーシング福岡、(株)アパマンショップリーシング北海道が担当しております。当連結会計年度末で本社が運営する直営店は、契約ベース108店舗（前年同期比1店舗増）となりました。

当連結会計年度では、各種キャンペーンの推進、WEBサイトへの適正かつ情報量を充実させた物件掲載による集客や、本部が推進する付帯商品（保険、24時間緊急駆付け、インターネット回線等の取次ぎ、消臭除菌剤、簡易消火器具の販売等）を積極的に展開してまいりました。また、人材育成も強化し、接客マナー、店舗経営等についての研修を強化いたしました。

一方、賃貸幹旋をフランチャイズで展開する賃貸幹旋FC業務は、連結子会社であるApaman Network(株)（平成29年4月24日、(株)アパマンショップネットワークから商号変更）が担当しており、賃貸住宅仲介業店舗数における「業界No.1」の不動産情報ネットワーク「アパマンショップ」を最大の強みとし、当連結会計年度末の賃貸幹旋加盟契約店舗数で1,149店舗（直営店含む・加盟契約ベース、前年同期比15店舗減）を展開しております。

当連結会計年度は、(株)インバウンドテックが提供する9言語対応の通訳サービスを、平成29年9月より順次、全店舗での導入を進めており、日本でお部屋を探す外国人の方々に対し、来店時の「映像通訳サービス」、物件内覧時等の「電話通訳サービス」、お電話がかかってきた場合の「3者間電話通訳サービス」の提供を開始いたしました。不動産業界での全店舗での導入は国内初となります。

前連結会計年度に引き続き、世界約150カ国で2,000万以上（日本国内は100万）のWi-Fiアクセスポイントを有する世界最大のグローバルWi-Fiコミュニティである「Fon」を展開するFon Wirelessの日本法人であるフォン・ジャパン(株)と業務提携し、「アパマンショップでお部屋を借りるとFon Wi-Fiが無料！」というサービスの提供をしております。

お部屋でのWi-Fi利用のほか、世界中のFonスポットにアクセスする事ができるようになり、お客様のライフスタイルを更に便利で快適にする同サービスを訴求するため、平成28年12月には、「飯豊まりえ」を起用し、タイアップ曲に「May J.」の「Shine」を使用したCMの放送を開始し、平成29年1月には抽選でアパマンショップオリジナル「Fonストライプデザイン 日産キューブ」や「クルージングの旅」をプレゼントする「プレゼント当たるって知ってました？オリジナルグッズプレゼントキャンペーン」を実施いたしました。

前連結会計年度に引き続き、(株)ロイヤリティマーケティングとの提携による、店頭でのご来店、ご成約時にPontaポイントを付与するサービス、特定物件において、毎月の家賃支払時にPontaポイントが付与されたり、ご成約時に特別Pontaポイントとして通常より多くポイントが付与される「アパマンPonta部屋」や、(株)ベネフィット・ワンとの提携により15万件ものお得なサービス提供に加え、様々な機能を満載した入居者向けポータルサイト「PREMIUM MEMBERS」のサービスも展開しております。引き続き集客対策の各種キャンペーンを実施し、幅広いお客様層へのアパマンショップブランドの訴求、反響数の拡大を図っており、今後も更なるサービスを追求し、利便性向上に努めてまいります。

また、第4次産業革命（IoT、ビッグデータ、人工知能等）を始めとした今後のシステムの更なる発展、強化による業務のIT化を進めてまいります。

FC加盟店に対しましては、地域別に配置した加盟店支援スタッフ（OFC：オペレーションフィールドカウンセラー）による店舗訪問、経営幹部も参加するFC加盟企業との会議を全国で定期的開催、様々な勉強会を実施する等、FC加盟店代表者及び現場スタッフとのコミュニケーション強化並びに前述のキャンペーンも含めたサービスの浸透・店舗スタッフのサービス向上を引き続き強化いたしました。研修サービスにおきましては、OFCによる店舗指導、直営店での店長研修に加え、合宿型の集合研修や幹旋実務に店舗経営の部分まで踏み込んだ加盟店向け営業利益コンサルティングサービス等を実施し、研修制度の充実と店舗スタッフのサービス向上に引き続き取り組んでおります。

その他、アパマンショップトータルシステム（ATS）におきましては、店舗における賃貸幹旋業務をサポートするアパマンショップオペレーションシステム（AOS）の登録物件数が当連結会計年度末で16,408,330件（前年同期比1,672,675件増）となりました。

その結果、当連結会計年度の幹旋事業の売上高は120億59百万円（前年同期比5.3%増）、営業利益は18億41百万円（前年同期比4.0%減）となりました。

（プロパティ・マネジメント事業）

賃貸管理業務及びサブリース業務は、主に連結子会社である㈱アパマンショップリーシング（現商号：Apaman Property）が担当しております。引き続き入居率向上や原価低減策の収益性の向上への取組みを強化するとともに、保険の月額払い、24時間駆付けの月額商品の販売や家賃保証の内製化等、関連サービス業務の拡大、金融機関など大口での受託活動等、管理戸数拡大に向けた営業活動を強化・推進し、サービスと収益の向上に注力いたしました。また、オーナー様との書類の受渡しと署名の電子化を開始する等、生産性向上にも努めました。

当連結会計年度末の管理戸数は合計71,478戸（前年同期比1,437戸増（管理戸数内訳：賃貸管理戸数42,620戸、サブリース管理戸数28,858戸））となりました。

その結果、当連結会計年度のプロパティ・マネジメント事業の売上高は258億69百万円（前年同期比8.5%増）、営業利益は15億75百万円（前年同期比13.2%増）となりました。

（PI・ファンド事業）

投資不動産業務は、当社グループが保有している不動産の入居率向上及び経費削減等による収益性の向上に努めてまいりました。

なお、本事業におきましては、当社グループの保有不動産の売却を行ってきており、当該事業規模は縮小しております。

その結果、当連結会計年度のPI・ファンド事業の売上高は18億60百万円（前年同期比0.5%増）、営業利益は65百万円（前年同期比5.2%増）となりました。

（その他事業）

その他事業については、本業に関連した事業としてコインパーキング事業、コワーキング事業、キャピタルマネジメント事業、自動販売機事業等の規模の拡大、収益性の向上に努めてまいりました。特にコワーキングスペース「fabbit」の拠点数拡大を積極的に行いました。

その結果、当連結会計年度のおもなその他事業の売上高は14億91百万円（前年同期比18.3%増）、営業損失は80百万円（前年同期32百万円の営業損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は87億33百万円（前連結会計年度末比8億45百万円の増加）となりました。これは主に、営業投資有価証券の増加等によるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は349億12百万円（前連結会計年度末比5億10百万円の増加）となりました。これは主に、建物及び構築物並びにソフトウェア等（その他無形固定資産）の増加等によるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は93億93百万円（前連結会計年度末比9億70百万円の増加）となりました。これは主に、買掛金の増加等によるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は282億30百万円（前連結会計年度末比15億50百万円の減少）となりました。これは主に、長期借入金の減少等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は60億23百万円（前連結会計年度末比19億35百万円の増加）となりました。これは主に、利益剰余金の増加等によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、前連結会計年度と比べて6億45百万円減少し、31億94百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による収入は26億64百万円（前年同期比21.8%減）となりました。この主な要因は、営業投資有価証券の増減額の4億69百万円の増加等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による支出は23億28百万円（前年同期7億99百万円の収入）となりました。この主な要因は、有形固定資産の取得による支出の6億1百万円の増加、無形固定資産の取得による支出の8億20百万円の増加、敷金及び保証金の払込による支出の3億4百万円の増加等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による支出は9億87百万円（前年同期比66.6%減）となりました。この主な要因は、長期借入金の返済による支出の12億87百万円の減少等によるものであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

| | 平成26年9月期 | 平成27年9月期 | 平成28年9月期 | 平成29年9月期 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%) | 20.0 | 4.5 | 9.6 | 13.6 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 18.9 | 14.7 | 30.2 | 38.0 |
| 債務償還年数 (年) | 11.2 | 11.2 | 8.2 | 10.0 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | 4.0 | 6.0 | 10.3 | 9.6 |

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

※株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

※キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

当社は、次期より主要セグメントを「Cloud technology事業」、「Platform事業」、「Sharing economy事業」とし、テクノロジーを核としたサービスの提供を推進してまいります。

平成30年9月期におきましては、Cloud technology事業は、従来のアパマンショップトータルシステム（ATS）の提供に加え、IoT、ビッグデータ、人工知能、さらにはRPA（Robotic Process Automation）等、最先端のIT技術を活用したサービスの提供により、収益性の向上を推進してまいります。

Platform事業は、オーナー、入居者に対して従来から提供してまいりました付帯商品（保険、家賃保証等）等の従来サービスに加え、エネルギー、資産活用提案等を推進してまいります。

Sharing economy事業は、シェア確保のためコワーキングスペースの拠点数の増加や業務提携等による新サービスの開発等の事業拡大を行ってまいります。

以上により、通期の業績につきましては、連結売上高405億円（前年同期比0.6%増）、営業利益26億円（前年同期比1.7%増）、経常利益21億円（前年同期比4.1%増）、親会社に帰属する当期純利益13億円（前年同期比±0.0%）を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (平成29年9月30日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,847 | 3,201 |
| 受取手形及び売掛金 | 1,538 | 1,473 |
| 営業投資有価証券 | 50 | 551 |
| 商品 | 56 | 28 |
| 原材料及び貯蔵品 | 104 | 91 |
| 短期貸付金 | 35 | 36 |
| 繰延税金資産 | 859 | 711 |
| その他 | 1,456 | 2,693 |
| 貸倒引当金 | △60 | △53 |
| 流動資産合計 | 7,888 | 8,733 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 5,119 | 5,524 |
| 土地 | 10,573 | 10,574 |
| その他（純額） | 262 | 525 |
| 有形固定資産合計 | 15,956 | 16,625 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 10,449 | 9,769 |
| その他 | 1,054 | 1,917 |
| 無形固定資産合計 | 11,504 | 11,687 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 2,502 | 2,183 |
| 長期貸付金 | 97 | 112 |
| 敷金及び保証金 | 2,006 | 2,228 |
| 繰延税金資産 | 2,079 | 1,819 |
| その他 | 995 | 577 |
| 貸倒引当金 | △739 | △321 |
| 投資その他の資産合計 | 6,942 | 6,600 |
| 固定資産合計 | 34,402 | 34,912 |
| 資産合計 | 42,291 | 43,646 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (平成29年9月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 982 | 1,464 |
| 短期借入金 | 500 | 200 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,339 | 2,715 |
| 未払法人税等 | 408 | 432 |
| 賞与引当金 | 5 | 24 |
| 貸貸管理契約損失引当金 | 8 | 10 |
| 株主優待引当金 | 2 | 9 |
| その他 | 4,176 | 4,536 |
| 流動負債合計 | 8,422 | 9,393 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 24,989 | 23,596 |
| 繰延税金負債 | 189 | — |
| 貸貸管理契約損失引当金 | 11 | 8 |
| 退職給付に係る負債 | 144 | 161 |
| 資産除去債務 | 113 | 101 |
| 長期預り敷金 | 1,508 | 1,471 |
| 長期預り保証金 | 2,713 | 2,688 |
| その他 | 110 | 201 |
| 固定負債合計 | 29,781 | 28,230 |
| 負債合計 | 38,204 | 37,623 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 7,613 | 7,983 |
| 資本剰余金 | 414 | 787 |
| 利益剰余金 | △2,120 | △1,006 |
| 自己株式 | △1,850 | △1,851 |
| 株主資本合計 | 4,056 | 5,912 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △2 | 1 |
| 為替換算調整勘定 | △2 | 3 |
| その他の包括利益累計額合計 | △5 | 5 |
| 新株予約権 | 5 | — |
| 非支配株主持分 | 31 | 105 |
| 純資産合計 | 4,087 | 6,023 |
| 負債純資産合計 | 42,291 | 43,646 |

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日) |
|---|---|---|
| 売上高 | 37,383 | 40,262 |
| 売上原価 | 26,418 | 28,455 |
| 売上総利益 | 10,965 | 11,806 |
| 販売費及び一般管理費 | 8,476 | 9,249 |
| 営業利益 | 2,489 | 2,556 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 3 | 3 |
| 受取配当金 | 0 | 0 |
| 匿名組合投資利益 | 34 | 94 |
| 金利スワップ評価益 | 19 | 12 |
| 持分法による投資利益 | 106 | — |
| 雑収入 | 15 | 22 |
| 営業外収益合計 | 179 | 133 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 330 | 279 |
| 支払手数料 | 86 | 96 |
| 持分法による投資損失 | — | 41 |
| 雑損失 | 186 | 255 |
| 営業外費用合計 | 603 | 673 |
| 経常利益 | 2,065 | 2,017 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 321 | 268 |
| 投資有価証券売却益 | 327 | 0 |
| 持分変動利益 | 0 | — |
| その他 | 7 | 0 |
| 特別利益合計 | 657 | 268 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 34 | 0 |
| 固定資産除却損 | 13 | 46 |
| 店舗閉鎖損失 | 10 | 29 |
| 持分変動損失 | — | 21 |
| リース解約損 | 0 | 8 |
| 減損損失 | 84 | 0 |
| コンプライアンス特別対策費 | 48 | — |
| 震災関連費用 | 21 | — |
| 本社移転関連費用 | — | 64 |
| 投資有価証券評価損 | — | 21 |
| その他 | 13 | 1 |
| 特別損失合計 | 226 | 193 |
| 税金等調整前当期純利益 | 2,496 | 2,092 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 521 | 559 |
| 法人税等調整額 | 335 | 219 |
| 法人税等合計 | 856 | 778 |
| 当期純利益 | 1,639 | 1,313 |
| 非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△) | △13 | 13 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,653 | 1,300 |

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 当期純利益 | 1,639 | 1,313 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △9 | 3 |
| 為替換算調整勘定 | △10 | 6 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △2 | 2 |
| その他の包括利益合計 | △23 | 12 |
| 包括利益 | 1,616 | 1,325 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,633 | 1,311 |
| 非支配株主に係る包括利益 | △16 | 14 |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | |
|--------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 7,311 | 113 | △3,582 | △1,894 | 1,948 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 301 | 301 | | | 602 |
| 剰余金の配当 | | | △164 | | △164 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | 1,653 | | 1,653 |
| 自己株式の取得 | | | | △4 | △4 |
| 自己株式の処分 | | △27 | | 47 | 20 |
| 非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動 | | △0 | | | △0 |
| 連結範囲の変動 | | | 0 | | 0 |
| 利益剰余金から資本剰 余金への振替 | | 27 | △27 | | — |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | | | | |
| 当期変動額合計 | 301 | 301 | 1,461 | 43 | 2,107 |
| 当期末残高 | 7,613 | 414 | △2,120 | △1,850 | 4,056 |

| | その他の包括利益累計額 | | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|--------------------------|------------------|----------|-------------------|-------|---------|-------|
| | その他有価証券 評価差額金 | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益 累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | 8 | 6 | 15 | 9 | 38 | 2,011 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | △4 | | 598 |
| 剰余金の配当 | | | | | | △164 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | | | | 1,653 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △4 |
| 自己株式の処分 | | | | | | 20 |
| 非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動 | | | | | | △0 |
| 連結範囲の変動 | | △0 | △0 | | 9 | 9 |
| 利益剰余金から資本剰 余金への振替 | | | | | | — |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | △10 | △8 | △19 | — | △16 | △36 |
| 当期変動額合計 | △10 | △9 | △20 | △4 | △7 | 2,075 |
| 当期末残高 | △2 | △2 | △5 | 5 | 31 | 4,087 |

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | |
|--------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 |
| 当期首残高 | 7,613 | 414 | △2,120 | △1,850 | 4,056 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新株の発行 | 370 | 370 | | | 740 |
| 新株予約権の失効 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | △186 | | △186 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | 1,300 | | 1,300 |
| 自己株式の取得 | | | | △0 | △0 |
| 自己株式の処分 | | △0 | | 0 | 0 |
| 非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動 | | 2 | | | 2 |
| 連結範囲の変動 | | | | | |
| 利益剰余金から資本剰 余金への振替 | | 0 | △0 | | — |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | | | | | |
| 当期変動額合計 | 370 | 373 | 1,113 | △0 | 1,856 |
| 当期末残高 | 7,983 | 787 | △1,006 | △1,851 | 5,912 |

| | その他の包括利益累計額 | | | 新株予約権 | 非支配株主持分 | 純資産合計 |
|--------------------------|------------------|----------|-------------------|-------|---------|-------|
| | その他有価証券 評価差額金 | 為替換算調整勘定 | その他の包括利益 累計額合計 | | | |
| 当期首残高 | △2 | △2 | △5 | 5 | 31 | 4,087 |
| 当期変動額 | | | | | | |
| 新株の発行 | | | | △5 | | 735 |
| 新株予約権の失効 | | | | △0 | | △0 |
| 剰余金の配当 | | | | | | △186 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | | | | | | 1,300 |
| 自己株式の取得 | | | | | | △0 |
| 自己株式の処分 | | | | | | 0 |
| 非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動 | | | | | 56 | 59 |
| 連結範囲の変動 | | | | | 3 | 3 |
| 利益剰余金から資本剰 余金への振替 | | | | | | — |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額(純額) | 4 | 6 | 10 | — | 14 | 25 |
| 当期変動額合計 | 4 | 6 | 10 | △5 | 73 | 1,935 |
| 当期末残高 | 1 | 3 | 5 | — | 105 | 6,023 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日) | (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 2,496 | 2,092 |
| 減価償却費 | 645 | 689 |
| 減損損失 | 84 | 0 |
| のれん償却額 | 1,176 | 1,156 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | 35 | 11 |
| 賞与引当金の増減額(△は減少) | △14 | 19 |
| 退職給付に係る負債の増減額(△は減少) | 15 | 15 |
| 受取利息及び受取配当金 | △4 | △3 |
| 支払利息 | 330 | 279 |
| 持分変動損益(△は益) | △0 | 21 |
| 持分法による投資損益(△は益) | △106 | 41 |
| 固定資産除却損 | 13 | 46 |
| 有形固定資産売却損益(△は益) | △286 | — |
| 無形固定資産売却損益(△は益) | — | △268 |
| 店舗閉鎖損失 | 10 | 29 |
| 投資有価証券売却損益(△は益) | △327 | △0 |
| 投資有価証券評価損益(△は益) | — | 21 |
| 金利スワップ評価損益(△は益) | △19 | △12 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | △33 | 55 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | 23 | 53 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | 136 | 476 |
| 営業投資有価証券の増減(△は増加) | △30 | △500 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △61 | △16 |
| 預り敷金及び保証金の増減額(△は減少) | △108 | △123 |
| その他 | 70 | △622 |
| 小計 | 4,045 | 3,463 |
| 利息及び配当金の受取額 | 52 | 51 |
| 利息の支払額 | △330 | △276 |
| 法人税等の支払額 | △358 | △573 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,408 | 2,664 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日) |
|---------------------------------|---|---|
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の預入による支出 | — | △12 |
| 定期預金の払戻による収入 | — | 12 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △288 | △890 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 1,280 | 1 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △612 | △1,433 |
| 無形固定資産の売却による収入 | — | 407 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △74 | △52 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 425 | 151 |
| 関係会社株式の取得による支出 | — | △68 |
| 関係会社株式の売却による収入 | 14 | 52 |
| 貸付けによる支出 | — | △28 |
| 貸付金の回収による収入 | 15 | 33 |
| 敷金及び保証金の払込による支出 | △58 | △362 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 93 | 154 |
| その他 | 5 | △291 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 799 | △2,328 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | 2,200 | 3 |
| 短期借入金の返済による支出 | △2,200 | △346 |
| 長期借入れによる収入 | 500 | 1,400 |
| 長期借入金の返済による支出 | △3,812 | △2,525 |
| 新株予約権の行使による株式の発行による収入 | 598 | 734 |
| 自己株式の取得による支出 | △4 | △0 |
| 配当金の支払額 | △163 | △185 |
| その他 | △81 | △66 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,963 | △987 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △12 | 5 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 1,232 | △645 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 2,602 | 3,840 |
| 連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 5 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 3,840 | 3,194 |

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社にサービス別の事業本部を置き、各事業本部は、サービスについて国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、事業本部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「斡旋事業」、「プロパティ・マネジメント事業」及び「P I・ファンド事業」の3つを報告セグメントとしております。

「斡旋事業」は、賃貸斡旋を直営店及びFC（フランチャイズ）方式で展開しております。「プロパティ・マネジメント事業」は、賃貸管理及びサブリースを展開しております。「P I・ファンド事業」は、ファンドを含む当社グループ保有不動産を運用しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの金額であります。セグメント間の内部利益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自平成27年10月1日至平成28年9月30日）

(単位：百万円)

| | 報告セグメント | | | | その他 (注) 1 | 合計 | 調整額 (注) 2 | 連結財務諸 表計上額 (注) 3 |
|------------------------|---------|--------------------------------|------------------------|--------|--------------|--------|--------------|------------------------|
| | 斡旋事業 | プロパ ティ・マ ネジメ ント 事業 | P I・ ファン ド 事業 | 計 | | | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 10,833 | 23,782 | 1,623 | 36,239 | 1,144 | 37,383 | — | 37,383 |
| セグメント間の 内部売上高又は振替高 | 622 | 63 | 228 | 914 | 115 | 1,029 | △1,029 | — |
| 計 | 11,455 | 23,845 | 1,851 | 37,153 | 1,260 | 38,413 | △1,029 | 37,383 |
| セグメント利益 | 1,918 | 1,391 | 62 | 3,372 | △32 | 3,339 | △850 | 2,489 |
| セグメント資産 | 5,568 | 11,381 | 20,023 | 36,973 | 2,633 | 39,607 | 2,684 | 42,291 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 368 | 10 | 213 | 592 | 21 | 614 | 31 | 645 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 617 | 47 | 83 | 747 | — | 747 | — | 747 |

(注) 1. 「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、パーキング業務・SOHO業務等を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△850百万円は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額2,684百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

(3) 減価償却費の調整額31百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位:百万円)

| | 報告セグメント | | | | その他 (注) 1 | 合計 | 調整額 (注) 2 | 連結財務諸 表計上額 (注) 3 |
|------------------------|---------|------------------------|--------------------|--------|--------------|--------|--------------|------------------------|
| | 幹旋事業 | プロパティ・マネ ジメント 事業 | P I・ ファンド 事業 | 計 | | | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 11,468 | 25,797 | 1,593 | 38,859 | 1,402 | 40,262 | — | 40,262 |
| セグメント間の 内部売上高又は振替高 | 591 | 72 | 266 | 930 | 88 | 1,019 | △1,019 | — |
| 計 | 12,059 | 25,869 | 1,860 | 39,789 | 1,491 | 41,281 | △1,019 | 40,262 |
| セグメント利益 | 1,841 | 1,575 | 65 | 3,482 | △80 | 3,402 | △845 | 2,556 |
| セグメント資産 | 6,491 | 10,917 | 19,288 | 36,697 | 3,404 | 40,102 | 3,544 | 43,646 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 393 | 10 | 219 | 623 | 28 | 652 | 37 | 689 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 1,840 | 86 | 708 | 2,635 | 65 | 2,700 | — | 2,700 |

(注) 1. 「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、パーキング業務・コワーキング・SOHO業務・キャピタルマネジメント事業等を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△845百万円は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額3,544百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

(3) 減価償却費の調整額37百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

| | 前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日) |
|---------------------|---|---|
| 1株当たり純資産額 | 260.48円 | 332.47円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 113.69円 | 76.83円 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | 104.85円 | 73.41円 |

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日) |
|--|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額 | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益(百万円) | 1,653 | 1,300 |
| 普通株主に帰属しない金額(百万円) | — | — |
| 普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円) | 1,653 | 1,300 |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 14,540 | 16,921 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 | | |
| 親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円) (関連会社における新株予約権が権利行使された場合 の、親会社持分比率変動によるもの) | △3 | △5 |
| 普通株式増加数(千株) | 1,194 | 718 |
| (うち新株予約権(千株)) | 1,194 | 718 |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要 | — | — |

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度末 (平成28年9月30日) | 当連結会計年度末 (平成29年9月30日) |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 純資産の部の合計額(百万円) | 4,087 | 6,023 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(百万円) | 36 | 105 |
| (うち新株予約権) | (5) | (—) |
| (うち非支配株主持分) | (31) | (105) |
| 普通株式に係る当連結会計年度末の純資産額(百万円) | 4,050 | 5,918 |
| 期末の普通株式の数(千株)(自己株式控除後) | 15,551 | 17,800 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。