

平成25年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年10月31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) 常務取締役 (氏名) 石川雅浩 TEL 03-3231-8020  
 定時株主総会開催予定日 平成25年12月20日 配当支払開始予定日 平成25年12月24日  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年12月24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25年9月期の連結業績（平成24年10月1日～平成25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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年9月期	36,642	△5.1	2,310	△0.2	1,408	4.1	2,213	—
24年9月期	38,616	△9.3	2,316	5.9	1,353	57.4	93	—

(注) 包括利益 25年9月期 2,271百万円 (—%) 24年9月期 154百万円 (—%)

	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	%	%	%
25年9月期	1,133.07	1,063.95	28.2	2.7	6.3
24年9月期	47.91	—	1.4	2.5	6.0

(参考) 持分法投資損益 25年9月期 101百万円 24年9月期 -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
25年9月期	50,043	9,032	17.9	5,514.69
24年9月期	52,797	7,385	12.7	3,796.77

(参考) 自己資本 25年9月期 8,976百万円 24年9月期 6,729百万円

(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
25年9月期	2,200	1,333	△3,834	3,083
24年9月期	2,579	855	△3,114	3,853

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	百万円	%	%
24年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年9月期	—	0.00	—	100.00	100.00	130	8.8	2.1
26年9月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		9.8	

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

2. 当社は平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行う予定です。平成26年9月期(予想)の1株当たり配当については、株式分割を考慮した額を記載しております。詳細は、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。  
 平成25年9月期の配当は、資本剰余金を配当原資とする予定です。詳細は、後述の「資本剰余金を配当原資とする配当原資の内訳」をご覧ください。

3. 平成26年9月期の連結業績予想（平成25年10月1日～平成26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		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	37,000	1.0	2,400	3.9	1,700	20.7	2,000	△9.6	102.26

(注) 連結業績予想における1株当たり当期純利益については、株式分割を考慮した額を記載しております。詳細は、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 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）： 有新規 一社（社名）一、除外 1社（社名）株式会社システムソフト

(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）	25年9月期	1,362,806株	24年9月期	1,359,806株
② 期末自己株式数	25年9月期	61,524株	24年9月期	61,524株
③ 期中平均株式数	25年9月期	1,953,328株	24年9月期	1,952,828株

(注) 期中平均株式数の算定には、A種優先株式を普通株式と同等の株式として含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年9月期の個別業績（平成24年10月1日～平成25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	%
25年9月期	4,369	5.4	1,143	22.5	54	△96.3	3,684	669.5
24年9月期	4,146	8.2	933	309.2	1,497	—	478	—

	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
25年9月期	1,886.13	1,781.31
24年9月期	245.17	—

(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	%	円 銭	
25年9月期	44,192	18.6	8,220	18.6	4,925.82	18.6	4,925.82	
24年9月期	45,452	9.9	4,520	9.9	2,086.94	9.9	2,086.94	

(参考) 自己資本 25年9月期 8,209百万円 24年9月期 4,509百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

(株式分割について)

当社は平成25年10月31日開催の取締役会において、株式分割及び単元株制度の採用について決議しました。平成26年4月1日を効力発生日として、普通株式及びA種優先株式1株につき、10株の割合をもって株式分割を行う予定です。なお、当株式分割及び単元株制度の採用は、平成25年12月20日開催予定の第14期定時株主総会における定款変更案の承認を条件とします。

これに伴い、平成26年9月期の1株当たり業績予想及び配当予想は株式分割を考慮した数値を記載しておりますが、株式分割を考慮しない場合の1株当たり数値は以下のとおりです。

(1) 平成26年9月期の連結業績予想  
通期1,022.58円

(2) 平成26年9月期の配当予想  
期末100円、合計100円

資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳

平成25年9月期の配当につき、資本剰余金を配当原資とする配当金の内訳は以下のとおりです。

基準日	期末	合計
1株当たり配当金	普通株式 100円00銭	普通株式 100円00銭
	A種優先株式 100円00銭	A種優先株式 100円00銭
配当金総額	普通株式 130百万円	普通株式 130百万円
	A種優先株式 65百万円	A種優先株式 65百万円

(注) 純資産減少割合 0.024 (小数点以下3位未満切り上げ)

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

A種優先株式	年間配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年9月期	—	0.00	—	100.00	100.00
26年9月期 (予想)	—	0.00	—	10.00	10.00

- (注) 1. A種優先株式の1株当たり年間配当額は定款の定めに従い普通株式の配当と同額で算出しております。
2. 当社は平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行う予定です。平成26年9月期(予想)の1株当たり配当については、株式分割を考慮した額を記載しております。詳細は、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。
- 平成25年9月期の配当は、資本剰余金を配当原資とする予定です。詳細は、「資本剰余金を配当原資とする配当原資の内訳」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	4
(3) 利益配分に関する基本的方針及び当期・次期の配当 .....	5
2. 経営方針 .....	6
(1) 会社の経営の基本方針 .....	6
(2) 目標とする経営指標 .....	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	6
(4) 会社の対処すべき課題 .....	6
3. 連結財務諸表 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(セグメント情報等) .....	15
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	18

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当連結会計年度（平成24年10月1日から平成25年9月30日まで）におけるわが国の経済は、欧州債務問題や、一部の新興国の経済成長の鈍化など、海外経済要因による景気下押しリスクは存在していたものの、国内においては、政府の経済・金融政策の効果などを背景に、輸出環境の改善や企業収益の持ち直しなど緩やかな回復基調で推移しました。

このような環境の下、当社グループは、賃貸住宅仲介店舗数No.1を誇る「アパマンショップ」の展開を基盤として、平成24年9月期からの3ヵ年を当社グループのコア事業（本業）である幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、今後の事業拡大に向けた足元固めを行う期間と位置付ける「中期経営計画」を策定し、新たな事業成長に向けた取組みを実行してまいりました。

当連結会計年度におきましても引き続き、中期経営計画の基本施策である「本業回帰と本業での事業成長」及び「財務体質の強化」の諸施策を図ってまいりました。計画2年目となる当連結会計年度の主な施策の取組み状況は以下のとおりです。

#### 1) 本業回帰と本業での事業成長

当社グループのコア事業（本業）である、幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、コア事業の成長と収益拡大に向けた諸施策を引き続き進めてまいりました。幹旋事業においては、FC加盟店への集客力拡大策としてのWEB・キャンペーンの戦略的取り組み等の各種施策を行い、当連結会計年度末において賃貸幹旋加盟契約店舗数が前年比62店舗増の1,062店舗に達しました。また、直営店においても、前年比14店舗増の81店舗と店舗数が順調に増加するとともに、店舗当たりの採算性向上の施策の効果により、1店舗当たりの売上高・関連サービス業務収入・営業利益等の各指標が向上しております。プロパティ・マネジメント事業においては、前連結会計年度における子会社の一部事業譲渡等の影響により売上高は微減しているものの、入居率の向上や売上原価及び販売管理費のコスト削減施策の効果により1,000戸当たりの営業利益が引き続き増加するなど、収益性が向上しております。

なお、平成20年9月期より業務効率化の徹底によるコスト削減の諸施策を継続的に進めており、当連結会計年度においても、前連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額77億18百万円に対して、当連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額は76億3百万円（前年同期比1億14百万円の減少）となりました。

#### 2) 財務体質の強化

事業収益の拡大と併せて、財務体質強化を目的として有利子負債の削減を継続的に取り組んでおります。当連結会計年度末における当社グループの有利子負債総額は、事業収益による手元資金からの返済並びに所有不動産やその他資産の売却等を引き続き推し進めた結果、311億31百万円となり、前連結会計年度末（349億41百万円）から38億9百万円の削減を実現いたしました。また、有利子負債削減の各施策の推進前である平成20年9月期第2四半期連結会計期間末（平成20年3月31日現在、731億40百万円）に対して、約420億円の大規模な削減を達成しております。中期経営計画における財務数値目標指標としている自己資本比率も17.9%となり、計画を上回るペースで財務体質の強化も進んでおります。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高366億42百万円（前年同期比5.1%減）、営業利益23億10百万円（前年同期比0.2%減）、経常利益14億8百万円（前年同期比4.1%増）、当期純利益22億13百万円（前年同期93百万円の当期純利益）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㈱アパマンショップリーシングが担当しております。当連結会計年度末で同社が運営する直営店は、契約ベース81店舗（前年同期比14店舗増）となりました。

直営店の契約件数及び関連サービス収入は前連結会計年度に引き続き増加しており、当該事業の収益の柱として成長しております。また、当連結会計年度では、各種キャンペーンの推進、WEBサイトへの効率的な物件掲載による反響件数・契約件数の増大や、本部が推進するインターネット回線・保険等の取次ぎ、消臭抗菌剤や、簡易消火用具の販売等を積極的に展開し、直営店1店舗当たりの売上高が62百万円（前年同期比8.2%増）、営業利益が17百万円（前年同期比8.9%増）、営業利益率が28.5%（前年同期比0.2ポイント増）等、収益性が向上しております。

また、準管理（賃貸借契約期間の期日管理及び退去後リフォーム等を中心に不動産オーナーから受託する形態）物件の提案・推進活動の結果、当連結会計年度末で受託戸数は78,405戸となりました。

賃貸幹旋をFCで展開する賃貸幹旋FC業務は、連結子会社である㈱アパマンショップネットワークが担当して

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」を強みとし、当連結会計年度の賃貸斡旋加盟契約店舗数で1,062店舗（直営店含む・加盟契約ベース、前年同期比62店舗増）を展開しております。

当連結会計年度は、「アパマンショップ」ブランドの更なる認知度向上のためのテレビCM放映に加え、前連結会計年度に引き続き、「圧倒的No.1」をテーマに、FC加盟店への集客対策として全国統一キャンペーンを実施しております。まず前連結会計年度末に日本初の賃貸斡旋加盟契約店舗数1,000店舗を達成し、平成24年10月、11月に全国規模で大々的なプロモーションを展開いたしました。また、前連結会計年度の平成24年7月から人気アイドルグループAKB48とコラボレーションした「アパマン48キャンペーン」を平成24年11月末まで実施し、平成24年12月からは、幅広い年代に絶大な人気を誇るダンス&ヴォーカルユニットEXILEとコラボレーションした「APAMAN×EXILEキャンペーン」を実施いたしました。

その他、「テレビあげちゃいますキャンペーン」を始めとしたプレゼントキャンペーンを数多く実施し、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まいりました。

また、前連結会計年度に引き続きアパマンショップの顧客向けの新しい取組みとして、㈱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「アパマン友の会」、更に、鍵・水周り・ガラスのトラブルサポートを加えた「あんしん・友の会」のサービスを入居者向けに実施しております。平成25年6月1日からは、「アパマン友の会」と連動した「生活を安く、楽しく。アパマン友の会キャンペーン」を開始し、サービス普及を推進しております。

更に、平成24年11月より㈱ロイヤリティマーケティングとの提携により、店頭での来店、成約時にPontaポイントを付与するサービスを開始しました。また、平成25年3月からは、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」をリリースしております。

一方で、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に開催、外部講師も交えた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斡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、店舗における賃貸斡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で9,769,427件（前年同期比832,608件増）となりました。

その結果、当連結会計年度の斡旋事業の売上高は104億64百万円（前年同期比9.3%増）、営業利益は19億89百万円（前年同期比12.4%増）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及び㈱アパマンショップサブリース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、関連サービス業務の拡大にも努めてまいりました。また、当該事業におきましては、「アパマンショップ」で展開する各種キャンペーンを活用した退去時リフォーム等のリノベーション、インターネット回線等の設置、生活関連商品販売の提案等、不動産オーナーへの訪問活動を強化・推進し、取引拡大及び満足度向上を図るとともに、物件管理組織体制の見直し・強化を図り、サービスと収益の向上に注力いたしました。

当連結会計年度末の管理戸数は合計59,619戸（前年同期比749戸増（管理戸数内訳：賃貸管理戸数31,846戸、サブリース管理戸数27,773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244億13百万円（前年同期比6.4%減）、営業利益は10億99百万円（前年同期比8.9%増）となりました。

#### （P I ・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り、家賃収入の収益性の向上に努めてまいりました。

なお、中期経営計画の下、構造改革や財務政策推進のため、当社グループの保有不動産の売却を行い、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P I ・ファンド事業の売上高は19億32百万円（前年同期比22.6%減）営業利益は1億12百万円（前年同期比2.3%減）となりました。

(その他事業)

その他事業は、連結子会社にて行っているシステム開発等からの収益で構成され、当連結会計年度のその他事業の売上高は4億51百万円(前年同期比72.4%減)、営業損失は77百万円(前年同期29百万円の営業損失)となりました。

なお、当該事業を行ってございました㈱システムソフトが、平成25年1月1日を効力発生日とするパワーテクノロジー㈱との合併で、連結子会社から持分法適用関連会社へ異動しております。

②次期の見通し

当社グループは、中期経営計画の3年目となる平成26年9月期におきましても、引き続きコア事業(本業)への経営資源の集中による本業の事業成長と財務体質の強化を推進してまいります。

「本業回帰と本業での事業成長」については次の施策を実施してまいります。

斡旋事業におきましては、賃貸斡旋業務(直営店)の収益向上、FC加盟店へのサービスの拡充を図ってまいります。賃貸斡旋業務(直営店)では、立地やマーケティングの精査を行いながらも、収益性の確保できる店舗の出店を引き続き推進するとともに、関連サービス商品の販売の強化、準管理物件の追加取得並びに効率的な店舗オペレーションの更なる追求等を進め、収益獲得の機会を増やしてまいります。賃貸斡旋FC業務では、FC加盟店の賃貸斡旋件数及び賃貸管理戸数の拡大を支援するため、「他社を圧倒的に引き離す反響獲得」をテーマとした各種キャンペーンを継続的に実施いたします。また、FC本部と直営店による各種研修、アバマンショップトータルシステム(ATS)の提供、メールマガジンやランキングブック等による情報提供並びにコンプライアンスに対する啓蒙活動等、FC加盟店へのサービス向上施策を継続して取り組んでまいります。更に、賃貸業界No.1のブランド力とネットワークを活用し、住生活に関する様々な商品やサービス提供に取り組んでまいります。

プロパティ・マネジメント事業におきましては、引き続き管理物件の入居率・収益性の向上への取組みを重視し、不動産オーナーとのコミュニケーションの徹底、直営店や協力業者との関係強化並びに社員教育等による業務効率の向上等、安定収益が見込める当該事業を当社グループの収益の柱にしてまいります。また、管理戸数の拡大に向けた営業活動にも引き続き取り組んでまいります。

PI・ファンド事業におきましては、リーシング活動の強化や物件リニューアル等の入居率向上施策を推進し、保有不動産からの家賃収入を中心として収益向上に努めてまいります。

財務体質の強化については、主要2事業を中心とした収益性の更なる改善、グループ全体のコスト管理並びに保有不動産の売却等の施策を引き続き実施し、有利子負債を削減してまいります。

以上により、通期の業績につきましては、連結売上高370億円(前年同期比1.0%増)、経常利益17億円(前年同期比20.7%増)、当期純利益20億円(前年同期比9.6%減)を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債、純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は71億7百万円(前連結会計年度末比11億15百万円の減少)となりました。これは主に、現金及び預金の減少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429億35百万円(前連結会計年度末比15億64百万円の減少)となりました。これは主に、建物及び構築物並びに土地の売却による減少、繰延税金資産及びのれんの減少、投資有価証券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70億54百万円(前連結会計年度末比92億69百万円の減少)となりました。これは主に、長期借入金への振替による短期借入金の減少、1年以内償還社債及び預り金の減少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339億57百万円(前連結会計年度末比48億68百万円の増加)となりました。これは主に、短期借入金からの振替による長期借入金の増加、社債、退職給付引当金及び長期預り敷金の減少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90億32百万円(前連結会計年度末比16億46百万円の増加)となりました。これは主に、当期純利益(22億13百万円)の計上、少数株主持分の減少等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

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7億69百万円減少し、30億

83百万円となりました。

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22億0百万円(前年同期比14.7%減)となりました。この主な要因は、税金等調整前当期利益9億75百万円の増加、持分変動利益16億42百万円の増加、仕入債務の減少額1億74百万円の減少及び有形固定資産売却損1億89百万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)

投資活動による収入は13億33百万円(前年同期比55.8%増)となりました。この主な要因は、定期預金の払戻による収入5億16百万円の増加、有形固定資産の取得による支出7億34百万円の減少、有形固定資産の売却による収入9億82百万円の減少、貸付金の回収による収入1億57百万円の減少、関係会社株式の取得による支出1億69百万円の減少、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出1億78百万円の減少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38億34百万円(前年同期比23.1%増)となりました。この主な要因は、短期借入金の返済による支出25億87百万円の増加、長期借入金の返済による支出33億73百万円の増加、長期借入れによる収入38億77百万円の増加等によるものであります。

③キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成22年9月期	平成23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期
自己資本比率(%)	10.3	11.8	12.7	17.9
時価ベースの自己資本比率(%)	5.2	4.8	4.9	11.2
債務償還年数(年)	31.8	16.2	10.5	10.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.3	2.7	4.0	3.6

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。

(3) 利益配分に関する基本的方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置付けており、業績の進展等を勘案しながら利益還元に努めることを基本方針としております。また、内部留保金につきましては、財務体質の強化と今後の事業展開に備え確保し、将来にわたる株主利益の向上に努めていく所存であります。

剰余金の配当につきましては年1回、期末配当にて行っておりますが、定款において毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨定めており、業績及び財務状況を踏まえて中間配当も行うものとしております。また、当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行なうことができる。」旨定款に定めているため、これらの剰余金の配当の決定機関は取締役会であります。

当社におきましては、平成20年9月期に多額の当期純損失を計上し、以降繰越利益剰余金がマイナス(繰越損失)となったことから、平成20年9月期中間配当以降、約5年半にわたり配当を見送らせていただきました。この間、当社グループでは、コア事業(本業)である幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して営業収益の拡大を図るとともに、経営資源の効率化と費用削減による合理化を進展させることにより、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を確立する諸施策を推進してまいりました。その結果、ここ数年にわたる業績の進捗と財務体質改善も一定程度進展し、今後の安定成長が可能な事業構造へのシフトが成果を挙げることができたと考えており、財務基盤の改善と内部留保に留意しつつも、配当を行うに足る基盤が整ったものと判断し、1株当たり100円の配当とし、5期ぶりに復配することといたしました。

なお、本件は平成25年12月20日開催予定の第14回定時株主総会において「資本準備金及び利益準備金の額の減少の件」が承認可決されること及びその効力が発生することを条件としております。

また、翌事業年度につきましては、業績予想を踏まえ1株当たり10円(平成26年4月1日付実施予定の普通株式1株につき10株の割合での株式分割考慮後)での株式の期末配当を予定しております。



## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「ネットワークを通じ業界の質的向上に貢献する」、「加盟店の収益向上と株主への利益還元を実現する」であります。

当社グループの創業以来のコア事業（本業）であります斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業を中心に、P I・ファンド事業及びその他事業を推進することで「入居者・F C加盟店・不動産オーナー・投資家」のニーズに応じた質の高い各種サービスを提供し、当社グループの事業規模の拡大と利益の向上に努めてまいります。

### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、「①安定的な収益力の向上」並びに「②財務体質の強化」を最大の経営課題と捉えており、次の指標を重視してまいります。

#### ①安定的な収益力の向上

コア事業（本業）と位置付ける「斡旋事業」及び「プロパティ・マネジメント事業」の売上高及び営業利益の安定的拡大を重視してまいります。

#### ②自己資本の充実と有利子負債の削減

各事業の収益性向上並びに保有資産の売却を推進し、自己資本比率の向上を重視してまいります。また、それに伴い、有利子負債の削減を進め、E B I T D A倍率の改善を図ってまいります。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、P I・ファンド事業並びにその他事業を展開しております。

圧倒的認知度を誇る「アパマンショップ」ブランドや全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、入居者・F C加盟店・不動産オーナー・投資家のニーズに対し、当社グループの総合力を活かしたトータルサービス及びクロスサービスを提供してまいります。

引き続き、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を確立するため、コア事業（本業）である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、更には財務基盤の健全化を推進することで、一定規模の営業利益を継続的に確保できる企業体を目指し、企業価値の向上を図ってまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

近年、賃貸斡旋及びプロパティ・マネジメント業界は、企業間の競争が激しさを増しております。そのような業界の中であって、賃貸住宅仲介業店舗数において「業界No. 1」の賃貸斡旋ネットワーク「アパマンショップ」を展開しております。また、圧倒的なブランド力を持つ当社グループは自社の経営資源を最大限に活用し、お客様の期待値を超えた「お客様に感動を与えるサービス」の提供を目指しております。具体的には、キャンペーンの企画・推進、F C加盟店への各種サービス、リーシング力（賃貸斡旋の営業力）、不動産管理ノウハウ、システムサポート力並びに社内人材育成等の強化に引き続き取り組んでまいります。

3. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,404	3,161
受取手形及び売掛金	1,515	1,343
商品	66	51
仕掛品	3	—
原材料及び貯蔵品	74	108
短期貸付金	43	15
繰延税金資産	755	1,208
その他	1,482	1,344
貸倒引当金	△123	△124
流動資産合計	8,223	7,107
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	6,511	5,723
土地	12,534	11,721
その他（純額）	179	240
有形固定資産合計	19,225	17,685
無形固定資産		
のれん	14,955	13,740
その他	482	464
無形固定資産合計	15,438	14,205
投資その他の資産		
投資有価証券	335	2,174
長期貸付金	113	60
敷金及び保証金	2,180	2,095
繰延税金資産	7,155	6,511
その他	849	959
貸倒引当金	△798	△756
投資その他の資産合計	9,835	11,044
固定資産合計	44,499	42,935
繰延資産		
社債発行費	74	—
繰延資産合計	74	—
資産合計	52,797	50,043
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	772	791
1年内償還予定の社債	744	—
1年内返済予定の長期借入金	10,343	2,132
未払法人税等	71	231
賞与引当金	58	3
貸貸管理契約損失引当金	19	21
その他	4,313	3,873
流動負債合計	16,323	7,054

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年9月30日)	当連結会計年度 (平成25年9月30日)
<b>固定負債</b>		
社債	2,235	—
長期借入金	21,618	28,999
繰延税金負債	1	—
退職給付引当金	237	97
賃貸管理契約損失引当金	9	8
資産除去債務	110	114
長期預り敷金	1,971	1,809
長期預り保証金	2,682	2,696
その他	221	230
<b>固定負債合計</b>	<b>29,088</b>	<b>33,957</b>
<b>負債合計</b>	<b>45,411</b>	<b>41,011</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	7,212	7,217
資本剰余金	6,816	6,821
利益剰余金	△4,857	△2,644
自己株式	△2,434	△2,434
<b>株主資本合計</b>	<b>6,737</b>	<b>8,960</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	△8	15
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>△8</b>	<b>15</b>
<b>新株予約権</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>少数株主持分</b>	<b>645</b>	<b>44</b>
<b>純資産合計</b>	<b>7,385</b>	<b>9,032</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>52,797</b>	<b>50,043</b>

(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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	38,616	36,642
売上原価	28,582	26,728
売上総利益	10,034	9,914
販売費及び一般管理費	7,718	7,603
営業利益	2,316	2,310
営業外収益		
受取利息	8	6
受取配当金	0	0
金利スワップ評価益	32	43
持分法による投資利益	—	101
雑収入	29	69
営業外収益合計	70	221
営業外費用		
支払利息	692	623
支払手数料	164	285
社債発行費償却	20	74
株式交付費	5	0
匿名組合投資損失	26	10
雑損失	124	128
営業外費用合計	1,034	1,123
経常利益	1,353	1,408
特別利益		
固定資産売却益	134	84
投資有価証券売却益	6	—
持分変動利益	14	1,656
補助金収入	289	—
事業分離における移転利益	116	—
その他	7	22
特別利益合計	567	1,762
特別損失		
固定資産売却損	7	197
固定資産除却損	17	20
減損損失	133	249
投資有価証券売却損	3	9
投資有価証券評価損	4	26
関係会社株式評価損	—	15
店舗閉鎖損失	7	3
リース解約損	5	3
訴訟和解金	35	10
その他	58	12
特別損失合計	273	548
税金等調整前当期純利益	1,647	2,622
法人税、住民税及び事業税	63	227
法人税等調整額	1,413	139
法人税等合計	1,476	366
少数株主損益調整前当期純利益	170	2,256
少数株主利益	77	42
当期純利益	93	2,213

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	170	2,256
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16	11
持分法適用会社に対する持分相当額	—	3
その他の包括利益合計	△16	15
包括利益	154	2,271
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	76	2,228
少数株主に係る包括利益	77	43

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
当期首残高	7,212	7,212
当期変動額		
新株の発行	—	4
当期変動額合計	—	4
当期末残高	7,212	7,217
資本剰余金		
当期首残高	6,816	6,816
当期変動額		
新株の発行	—	4
当期変動額合計	—	4
当期末残高	6,816	6,821
利益剰余金		
当期首残高	△4,967	△4,857
当期変動額		
当期純利益	93	2,213
連結範囲の変動	16	—
当期変動額合計	109	2,213
当期末残高	△4,857	△2,644
自己株式		
当期首残高	△2,434	△2,434
当期末残高	△2,434	△2,434
株主資本合計		
当期首残高	6,627	6,737
当期変動額		
新株の発行	—	9
当期純利益	93	2,213
連結範囲の変動	16	—
当期変動額合計	109	2,223
当期末残高	6,737	8,960
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	8	△8
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△16	23
当期変動額合計	△16	23
当期末残高	△8	15
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	8	△8
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△16	23
当期変動額合計	△16	23
当期末残高	△8	15

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	13	11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	△0
当期変動額合計	△2	△0
当期末残高	11	10
<b>少数株主持分</b>		
当期首残高	501	645
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	144	△600
当期変動額合計	144	△600
当期末残高	645	44
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	7,150	7,385
当期変動額		
新株の発行	—	9
当期純利益	93	2,213
連結範囲の変動	16	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	125	△576
当期変動額合計	234	1,646
当期末残高	7,385	9,032

(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 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	1,647	2,622
減価償却費	507	512
のれん償却額	1,129	1,125
貸倒引当金の増減額(△は減少)	48	65
賞与引当金の増減額(△は減少)	△44	△35
退職給付引当金の増減額(△は減少)	12	15
受取利息及び受取配当金	△9	△6
支払利息	692	623
持分変動損益(△は益)	△14	△1,656
持分法による投資損益(△は益)	—	△101
株式交付費	5	0
社債発行費償却	20	74
固定資産除却損	17	20
事業譲渡損益(△は益)	△116	—
減損損失	133	249
店舗閉鎖損失	7	3
訴訟和解金	35	10
投資有価証券売却損益(△は益)	△2	9
投資有価証券評価損益(△は益)	4	26
関係会社株式評価損	—	15
金利スワップ評価損益(△は益)	△32	△43
有形固定資産売却損益(△は益)	△126	113
売上債権の増減額(△は増加)	△68	△54
たな卸資産の増減額(△は増加)	48	△16
仕入債務の増減額(△は減少)	△241	△66
未払金の増減額(△は減少)	11	△5
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△74	△154
その他	△247	△481
小計	3,346	2,865
利息及び配当金の受取額	6	9
利息の支払額	△637	△608
法人税等の支払額	△73	△55
訴訟和解金の支払額	△62	△10
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,579	2,200



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△86	△64
定期預金の払戻による収入	22	538
有形固定資産の取得による支出	△862	△127
有形固定資産の売却による収入	2,042	1,059
無形固定資産の取得による支出	△179	△208
無形固定資産の売却による収入	0	45
投資有価証券の取得による支出	△10	—
投資有価証券の売却による収入	17	16
関係会社株式の取得による支出	△169	—
関係会社株式の売却による収入	1	—
出資金の払込による支出	△0	△0
出資金の回収による収入	0	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による 支出	△178	—
貸付けによる支出	△0	△7
貸付金の回収による収入	177	19
敷金及び保証金の払込による支出	△34	△40
敷金及び保証金の回収による収入	93	102
その他	22	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	855	1,333
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	287	—
短期借入金の返済による支出	△2,480	△5,068
長期借入れによる収入	2,693	41,171
長期借入金の返済による支出	△3,060	△36,933
社債の償還による支出	△744	△2,979
新株式の発行による支出	—	△0
新株予約権の行使による収入	—	9
少数株主からの払込みによる収入	200	—
その他	△10	△34
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,114	△3,834
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	320	△300
現金及び現金同等物の期首残高	3,572	3,853
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△39	△469
現金及び現金同等物の期末残高	3,853	3,083

(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。

(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」並びに「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F C (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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載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23年10月1日 至 平成24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	9,095	26,009	2,402	37,507	1,109	38,616	—	38,616
セグメント間の内部売上 高又は振替高	481	65	94	641	523	1,165	△1,165	—
計	9,577	26,075	2,496	38,149	1,633	39,782	△1,165	38,616
セグメント利益又は損失 (△)	1,770	1,009	114	2,894	△29	2,865	△549	2,316
セグメント資産	3,473	12,971	30,063	46,508	1,194	47,702	5,094	52,797
その他の項目								
減価償却費	218	28	223	470	7	477	30	507
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	263	12	682	958	—	958	—	958

(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、システム開発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) セグメント利益又は損失の調整額△549百万円は、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5,094百万円は、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30百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)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24年10月1日 至 平成25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	PI・フ アンド事 業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	10,084	24,361	1,873	36,318	324	36,642	—	36,642
セグメント間の内部売上 高又は振替高	380	52	59	492	127	619	△619	—
計	10,464	24,413	1,932	36,810	451	37,262	△619	36,642
セグメント利益又は損失 (△)	1,989	1,099	112	3,201	△77	3,123	△812	2,310
セグメント資産	5,058	11,142	28,341	44,542	2,127	46,669	3,373	50,043
その他の項目								
減価償却費	245	26	218	490	4	495	17	512
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	323	8	74	405	—	405	—	405

(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、システム開発事業等を含んでおります。なお、当該事業を行ってございました㈱システムソフトは平成25年1月1日を効力発生日とするパワーテクノロジー㈱との合併で、第2四半期連結会計期間より連結子会社から持分法適用関連会社へ異動しております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△812百万円は、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3,373百万円は、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17百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり純資産額	3,796.77円	5,514.69円
1株当たり当期純利益金額	47.91円	1,133.07円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	1,063.95円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	93	2,213
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	93	2,213
期中平均株式数(株)	1,952,828	1,953,328
普通株式	1,298,282	1,298,782
普通株式と同等の株式：A種優先株式	654,546	654,546
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	—	△12
普通株式増加数(千株)	—	114
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	旧商法第280条20及び同条 21に規定するストックオプション 制度に係る新株予約権 (3,334株) 平成23年2月4日取締役会 決議の新株予約権 第5回新株予約権 (480,000株)	—

- (注) A種優先株式は剰余金の配当請求権について普通株式と同等の権利を有しているため、普通株式と同等の株式としております。

3. 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24年9月30日)	当連結会計年度末 (平成25年9月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	7,385	9,032
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	2,456	1,855
(うちA種優先株式払込金額)	(1,800)	(1,800)
(うち新株予約権)	(11)	(10)
(うち少数株主持分)	(645)	(44)
普通株式に係る当連結会計年度末の純資産額(百万円)	4,929	7,176
期末の普通株式の数(株) (自己株式控除後)	1,298,282	1,301,282

(重要な後発事象)

1. 連結子会社間の合併

当社は、平成25年8月26日開催の取締役会において、平成25年10月1日付で当社の連結子会社である㈱アパマンショップリーシングと㈱AS-SZKiを㈱アパマンショップリーシングを存続会社として合併することを決議し、平成25年10月1日付で吸収合併いたしました。

(1) 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

結合企業の名称 ㈱アパマンショップリーシング  
 事業の内容 斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業  
 被結合企業の名称 ㈱AS-SZKi  
 事業の内容 不動産の管理、所有、運用

②企業結合日

平成25年10月1日

③企業結合の法的形式

㈱アパマンショップリーシングを存続会社とする吸収合併方式で、㈱AS-SZKiは解散いたしました。

④結合後企業の名称

㈱アパマンショップリーシング

⑤その他取引の概要に関する事項

当社グループでは、コア事業(本業)である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、コア事業の成長と収益拡大に向けた諸施策を進めております。

本施策の一貫として、業務効率の向上と経営施策実行の迅速化を図ることを目的として、㈱アパマンショップリーシングと㈱AS-SZKiの合併による組織再編を行うことといたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。

2. 株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更

当社は、平成25年10月31日開催の取締役会において、株式分割を決議するとともに、単元株制度の採用及び定款の一部変更について平成25年12月20日開催予定の第14期定時株主総会に付議することを決議しております。

(1) 目的

当社は、全国証券取引所が平成26年4月1日までに売買単位を100株または1,000株に集約することを踏まえ、単元株式数を100株とする単元株制度を採用することにいたしました。また東京証券取引所は、有価証券上場規程第445条において望ましい投資単位の水準を5万円以上50万円未満と定めていることから、現在の当社株価の水準を踏まえ、単元株制度の採用とあわせて当社株式1株つき10株の割合をもって分割する株式分割を実施し、当社株式の投資単位当たりの金額を、東京証券取引所の定める望ましい投資単位の水準に移行させることにいたしました。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

平成25年12月20日開催予定の第14期定時株主総会において、定款の一部変更の件が承認されることを条件に、平成26年3月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式及びA種優先株式を、1株につき10株の割合をもって分割いたします。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	普通株式	1,362,806株 (平成25年9月末時点)
	A種優先株式	654,546株 (平成25年9月末時点)
今回の分割により増加する株式数	普通株式	12,265,254株 (注)
	A種優先株式	5,890,914株 (注)
株式分割後の発行済株式総数	普通株式	13,628,060株 (注)
	A種優先株式	6,545,460株 (注)
株式分割後の発行可能株式総数	普通株式	41,350,000株
	A種優先株式	6,545,460株

(注) 平成25年9月末時点の発行済株式総数に基づく株式数であり、新株予約権の行使等により株式分割の基準日までの間に増加する可能性があります。

③分割の日程

基準日公告	平成26年3月14日
基準日	平成26年3月31日
効力発生日	平成26年4月1日

④新株予約権の行使価額の調整

株式分割に伴い、平成26年4月1日以降に適用される、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価額を以下のとおり調整いたします。

区分	調整前行使価額	調整後行使価額
平成23年2月4日取締役会決議に基づく新株予約権	3,270円	327円

(3) 単元株制度の採用

①新設する単元株式の数

平成25年12月20日開催予定の第14期定時株主総会において、定款の一部変更の件が承認されることを条件に、単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたします。

②新設の日程

効力発生日 平成26年4月1日

(参考) 平成26年3月27日をもって、東京証券取引所における売買単位は1株から100株に変更されることとなります。

③上記株式分割及び単元株制度の採用に伴い単元未満株式が生じることになることから、それら単元未満株式の買取り、または買増しを当社に請求できる制度を平成26年4月1日以降実施いたします。

3. 資本準備金及び利益剰余金の額の減少並びに剰余金の処分

(1) 目的

繰越利益剰余金の欠損を補填し、今後の資本政策の柔軟性及び機動性を確保するため、資本準備金及び利益準備金の額を減少し、剰余金の処分を行うものです。

(2) 資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の全額を減少させ、資本準備金についてはその他資本剰余金に振り替え、利益準備金については繰越利益剰余金に振り替えるものです。

①減少する資本準備金及び利益準備金の額

資本準備金	1,674,904,906円の全額
利益準備金	234,428,880円の全額

②増加する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	1,674,904,906円
繰越利益剰余金	234,428,880円

(3) その他資本剰余金の処分の要領

上記の利益準備金の額の減少の結果、繰越利益剰余金は3,395,028,734円の欠損となりますので、会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金の額を上記繰越利益剰余金の欠損金と同額だけ減少させ、繰越利益剰余金に振り替えることにより、繰越利益剰余金の欠損を補填するものです。なお、かかる剰余金の処分の効力は、上記の資本準備金及び利益準備金の額の減少の効力発生を条件として生じるものとします。

①減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 3,395,028,734円

②増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 3,395,028,734円

③増減後の剰余金の残高

その他資本剰余金 3,426,197,834円

繰越利益剰余金 0円

(4) 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに剰余金の処分の日程

①取締役会決議日 平成25年10月31日

②債権者異議申述公告日(注)1 平成25年11月11日(予定)

③債権者異議申述最終期日(注)1 平成25年12月12日(予定)

④株主総会決議日(注)2 平成25年12月20日(予定)

⑤効力発生日 平成25年12月20日(予定)

(注)1 剰余金の処分については債権者異議申述手続の対象にはなりません。

(注)2 剰余金の処分は会社法第459条第1項及び当社定款第34条の定めに基づき、株主総会決議を経ずに行われる予定です。