

株主メモ



- 事業年度** 毎年10月1日から翌年9月30日まで
- 権利確定日** 期末配当金 毎年9月30日
中間配当金 毎年3月31日
- 定時株主総会** 毎年12月中
- 基準日** 定時株主総会 毎年9月30日 その必要のあるときは予め
公告して、設定いたします。
- 公告の方法** 電子公告 ただし、やむを得ない事由により電子公告を
することができない場合は、日本経済新聞に掲載します。
- 株主名簿管理人** 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
- 郵便物送付先** 〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
- (電話照会先)** 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)
- 上場証券取引所** 東京証券取引所 (JASDAQスタンダード)

ホームページのご案内

当社ホームページ

最新IR、PR情報をご覧いただけます。

<http://www.apamanshop-hd.co.jp/index.html>

賃貸物件の検索サイト

情報満載の物件情報サイトです。

<http://www.apamanshop.com/>



Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

第15期 事業報告書

2013年10月1日▶2014年9月30日

株式会社アパマンショップホールディングス
銘柄コード：8889

プロフィール



アパマンショップホールディングスの強み

賃貸住宅仲介業

店舗数 **No.1**※

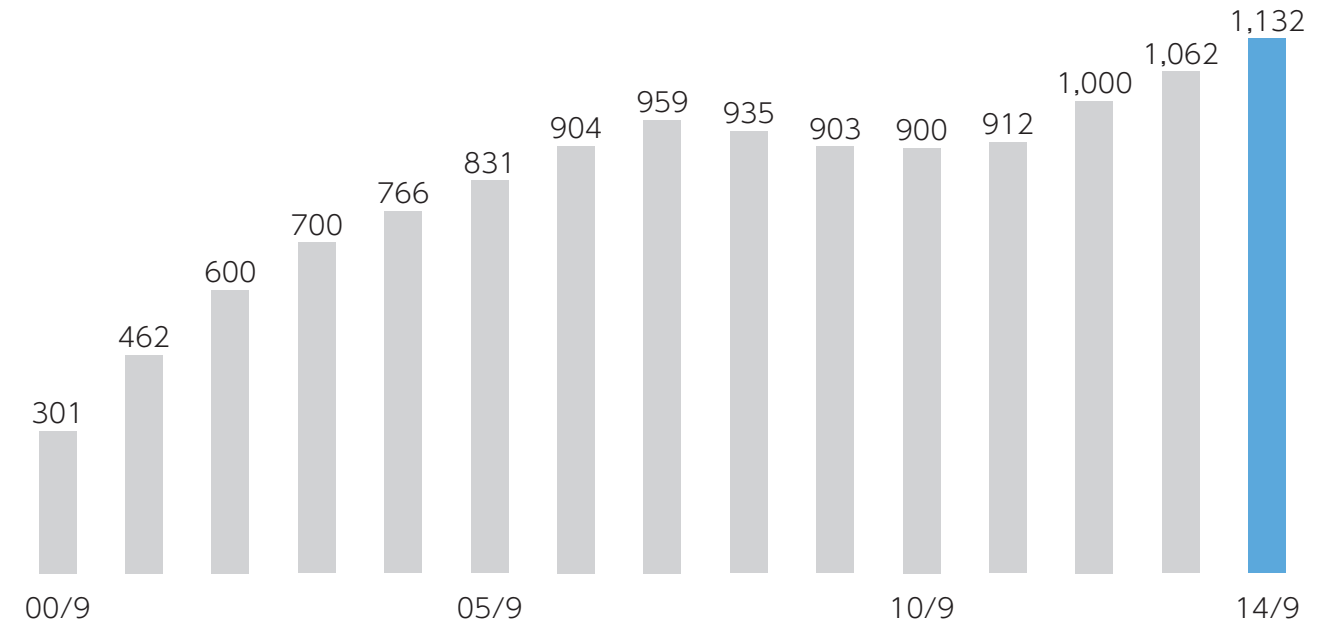
- 全国47都道府県、海外3カ国でアパマンショップを展開
- 首都圏、九州、北海道を中心に直営店を展開
- フランチャイズ加盟店・直営店を拡大中
- 賃貸物件（居住用）の仲介に特化

※2014年9月末時点（株）矢野経済研究所調べ（1,132店舗）
主要8事業者における店舗数。直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店の合計値、海外及び契約店舗含む。契約店舗とは、出店が確定している店舗、出店準備中店舗含む。

数字で見るアパマンショップホールディングス

売上高 2014年9月期	366 億円	営業利益 2014年9月期	21 億円
従業員数 2014年9月期	815 人	配当金 2014年9月期	10 円
店舗数 2014年9月期	1,132 店	管理戸数 2014年9月期	60,426 戸

店舗数推移



社長メッセージ

収益基盤の強化

株式会社アパマンショップホールディングス
代表取締役社長 大村 浩次




平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申しあげます。

ここに第15期の事業報告書をお届けするに当たり、ご挨拶申しあげます。

第15期（2014年9月期）におきましては前期に引き続き、「本業での事業成長」、「商品販売の拡大」並びに「関連事業の強化」に向けた諸施策を図ってまいりました。

今後も引き続き、本業の事業成長等に努め、企業価値の向上を図ってまいりたいと考えております。

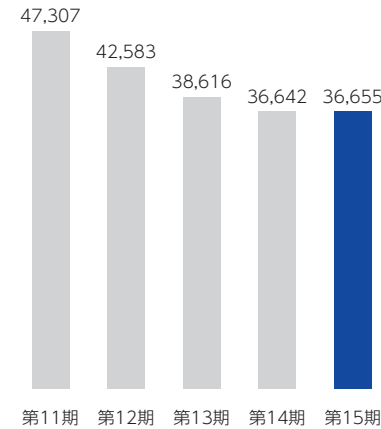
株主の皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申しあげます。

2014年12月

財務ハイライト

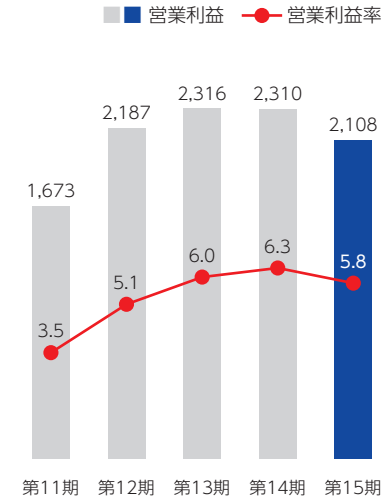
売上高

(単位：百万円)



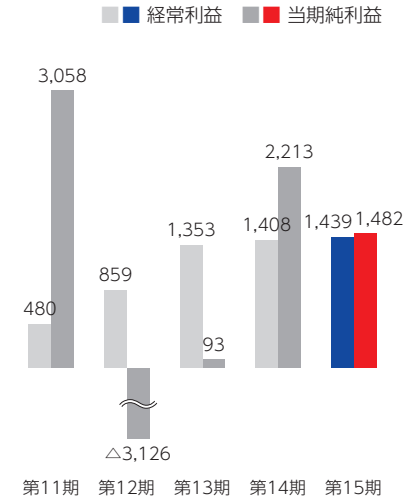
営業利益／営業利益率

(単位：百万円、%)



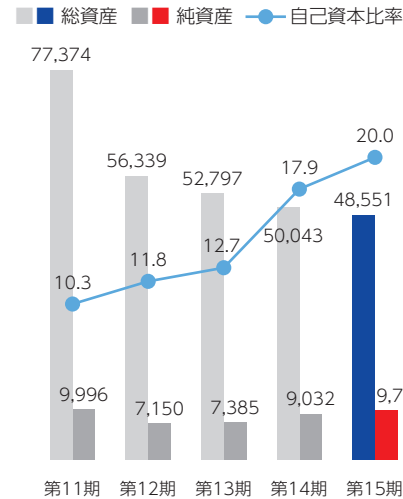
経常利益／当期純利益

(単位：百万円)



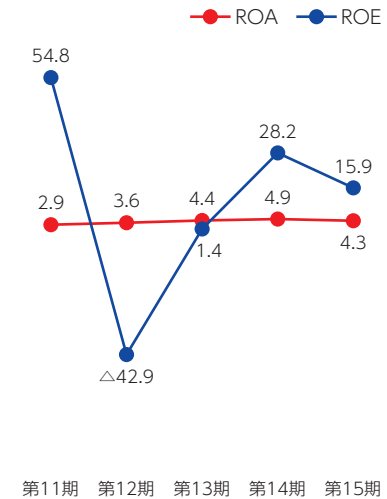
総資産／純資産／自己資本比率

(単位：百万円、%)



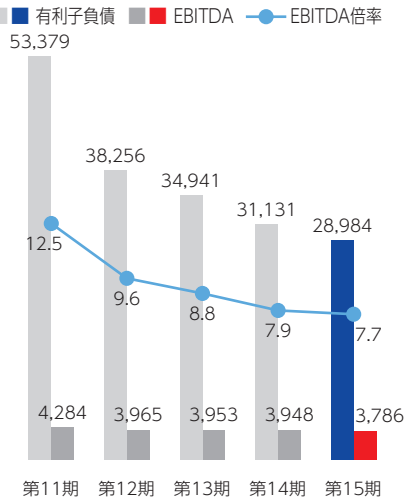
ROA (※1)／ROE (※2)

(単位：%)



有利子負債／EBITDA／EBITDA倍率

(単位：百万円、倍)



※1 ROA=(営業利益+営業外収益)÷総資産(期首・期末平均)
※2 ROE=当期純利益÷自己資本(期首・期末平均)

事業概況



幹旋事業

幹旋事業では、店舗を直営で展開する「賃貸幹旋業務」と、フランチャイズで展開する「賃貸幹旋FC業務」を行っています。「アパマンショップ」は、多彩なメディアを活用した広告戦略を積極的に展開しており、全国的に高いブランド力を誇っています。

業績

売上高 **110億88百万円** 前期比6.0%増
営業利益 **20億50百万円** 前期比3.1%増

事業概況

賃貸幹旋加盟契約店舗数で1,132店舗（うち直営店89店舗）を展開。

- ・準管理（※）物件の提案・推進活動の結果、受託戸数は79,613戸。
- ・賃貸幹旋FC業務は、前期に引き続き、FC加盟店への集客対策として全国统一施策を実施。
- ・集客対策の各種キャンペーンを引き続き実施し、幅広いお客様層へのアパマンショップブランドの訴求、反響数の拡大を図る。
- ・㈱ロイヤリティマーケティングとの提携によりPontaポイントを付与。
- ・FC加盟店に対しては、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やサービスの浸透・店舗スタッフのサービス向上を引き続き強化し、研修制度の充実と店舗スタッフのサービスを向上。
- ・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10,644,381件（前期末比874,954件増）。

※不動産オーナーから賃貸借契約期間の期日管理及び退去後リフォーム等の一部業務を受託する形態

プロパティ・マネジメント事業

プロパティ・マネジメント事業では、メディアを複合的に活用したブランド戦略により、高い認知度を誇る「アパマンショップ」ブランドと「アパマンショップ」の高いリーシング力を核として、「賃貸管理」と「サブリース」のサービスを提供しています。

業績

売上高 **236億42百万円** 前期比0.8%減
営業利益 **10億44百万円** 前期比1.6%減

事業概況

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る。

- ・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。
- ・不動産オーナーへの訪問活動及び管理戸数拡大に向けた営業活動を強化・推進するなど、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。
- ・管理戸数は合計60,426戸（前期末比976戸増（管理戸数内訳：賃貸管理戸数32,867戸、サブリース管理戸数27,559戸））。

特集 第2次中期経営計画

数値目標

2017年9月期目標 (連結ベース)

(2014年9月期比)

売上高	営業利益	自己資本比率
420 億円 (+15%)	30 億円 (+42%)	28% (+8pt)

損益計画

➤ 加盟店舗数・管理戸数の増加により、本業の業績は拡大を計画

(単位：百万円)

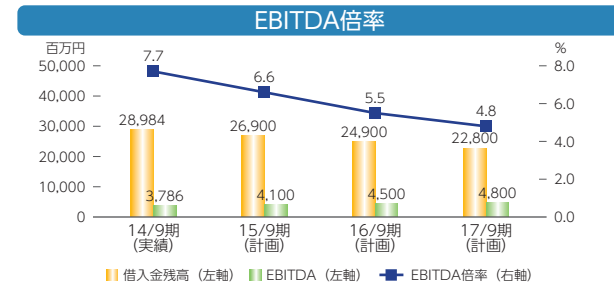
	14/9期 (実績)	15/9期 (計画)	16/9期 (計画)	17/9期 (計画)
売上高	36,655	38,700	40,300	42,000
幹旋事業	11,088	12,300	13,200	13,900
プロパティ・マネジメント事業	23,642	24,000	24,700	25,700
その他の事業*	1,925	2,400	2,400	2,400
売上総利益	10,221	11,500	12,200	12,900
幹旋事業	5,954	6,900	7,500	8,000
プロパティ・マネジメント事業	3,698	3,900	4,000	4,100
その他の事業*	569	700	700	800
営業利益	2,108	2,400	2,700	3,000
経常利益	1,439	1,800	2,200	2,500
当期純利益	1,482	1,000	1,300	1,600

*その他の事業には、「PI・ファンド事業」「その他事業」「全社または消去」が含まれています。

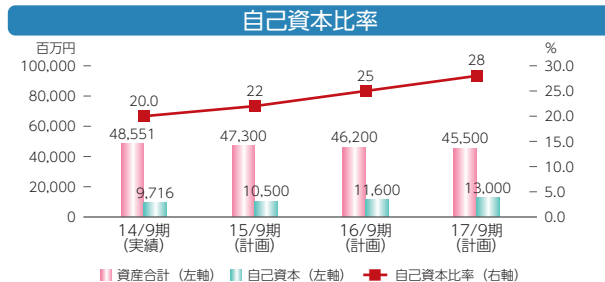
財務計画

(単位：百万円)

	14/9期 (実績)	15/9期 (計画)	16/9期 (計画)	17/9期 (計画)
資産合計	48,551	47,300	46,200	45,500
負債合計	38,788	36,700	34,500	32,500
うち「借入金」	28,984	26,900	24,900	22,800
純資産合計	9,763	10,600	11,700	13,000
EBITDA	3,786	4,100	4,500	4,800

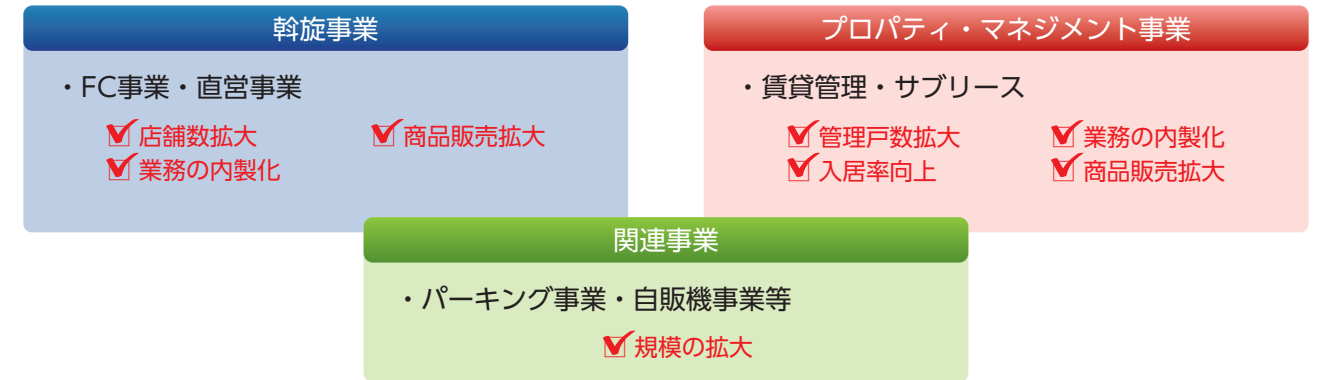


* EBITDA比率 = 借入金 ÷ EBITDA (営業利益+減価償却費+のれん償却額)



今後の成長戦略

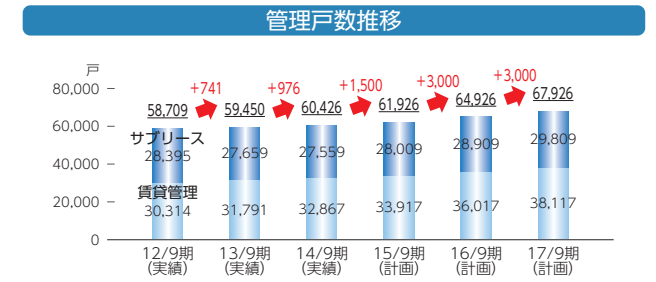
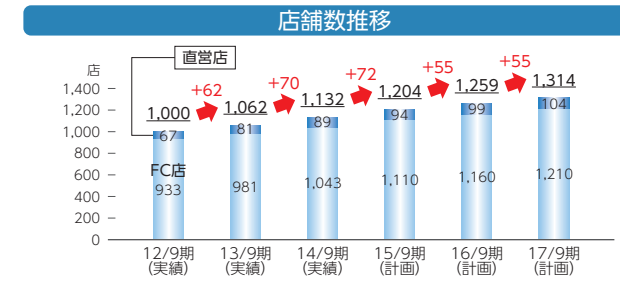
- 「アパマンショップ」ブランドを最大限に活用
- 幹旋事業とプロパティ・マネジメント事業のシナジーによる事業の強化・拡大



コールセンター



アパマンショップパーキング箱崎 (福岡市)



財務諸表

単位：百万円

連結損益計算書（要約）		
	前期 2012年10月1日～ 2013年9月30日	当期 2013年10月1日～ 2014年9月30日
売上高	36,642	36,655
売上原価	26,728	26,433
売上総利益	9,914	10,221
販売費及び一般管理費	7,603	8,113
営業利益	2,310	2,108
営業外収益	221	260
営業外費用	1,123	929
経常利益	1,408	1,439
特別利益	1,762	105
特別損失	548	180
税金等調整前当期純利益	2,622	1,363
法人税等	366	△ 118
少数株主損益調整前当期純利益	2,256	1,482
少数株主利益	42	0
当期純利益	2,213	1,482

単位：百万円

連結貸借対照表（要約）			
		前期末 2013年9月30日	当期末 2014年9月30日
資産の部	流動資産	7,107	6,587
	固定資産	42,935	41,964
	資産合計	50,043	48,551
負債の部	流動負債	7,054	7,100
	固定負債	33,957	31,687
	負債合計	41,011	38,788
純資産の部	株主資本	8,960	9,694
	その他の包括利益累計額	15	22
	新株予約権	10	9
	少数株主持分	44	36
	純資産合計	9,032	9,763
負債純資産合計	50,043	48,551	

単位：百万円

連結キャッシュ・フロー計算書（要約）			
	前期 2012年10月1日～ 2013年9月30日	当期 2013年10月1日～ 2014年9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,200	2,605	
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,333	△ 185	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,834	△ 2,978	
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	3	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 300	△ 554	
現金及び現金同等物の期首残高	3,853	3,083	
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 469	—	
現金及び現金同等物の期末残高	3,083	2,529	

会社概要 （2014年9月30日現在）



商号 株式会社アパマンショップホールディングス
 本社 東京都中央区京橋一丁目1番5号
 セントラルビル
 TEL. 03-3231-8020
 設立 1999年10月
 資本金 7,311,788,668円
 従業員数（連結） 815名（単体） 43名
 事業内容（連結） ①斡旋事業
 ②プロパティ・マネジメント事業
 ③PI・ファンド事業
 ④その他事業

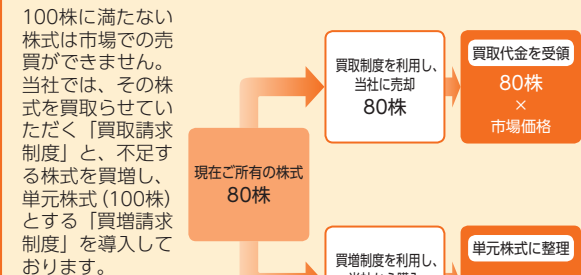
役員 （2014年9月30日現在）



代表取締役社長 大村浩次 常勤監査役 高尾正紀
 常務取締役 石川雅浩 監査役 淵ノ上邦晶
 常務取締役 川森敬史 監査役 有保誠
 監査役 山田毅志

Information

単元未満株式（100株に満たない株式）をお持ちではありませんか？



※当社では、2014年4月より、単元株式数を1株から100株に変更いたしました。

買取・買増制度のお手続きにつきましては、お取引口座のある口座管理機関（証券会社等）にお問い合わせください。

株式の状況 （2014年9月30日現在）



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) 2014年4月1日付にて実施した株式分割（1株を10株に分割）に伴い、普通株式の発行可能株式総数は37,215,000株、A種優先株式の発行可能株式総数は5,890,914株増加しております。
 発行済株式の総数 (普通株式) 14,198,060株
 (A種優先株式) 6,545,460株
 (注) 株式分割（1株を10株に分割）の実施により、普通株式の発行済株式の総数は12,643,254株、A種優先株式の発行済株式の総数は5,890,914株増加しております。
 株主数 (普通株式) 11,705名
 (A種優先株式) 2名

大株主（普通株式）	当社への出資状況	
	持株数（株）	持株比率（%）
大村浩次	2,635,960	13.82
三光ソフランホールディングス株式会社	847,890	4.45
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	704,570	3.69
株式会社ポエムホールディングス	647,790	3.40
アパマンショップホールディングス取引先持株会	386,120	2.02

※上記大株主からは当社保有の自己名義の株式（482,987株）を除いております。
 ※持株比率は発行済株式（普通株式及びA種優先株式）の総数から自己株式（普通株式482,987株及びA種優先株式1,190,000株）を控除して計算しております。

●所有者別株式分布状況（普通株式）

