

# FY2023 1Q FINANCIAL RESULTS

2023年9月期 第1四半期 決算補足資料

APAMAN株式会社

# 目次

1. 2023年9月期 第1四半期 決算概要
2. 2022年9月期 第1四半期 セグメント別業績
3. 2023年9月期 連結業績予想
4. 成長戦略
5. Appendix

2023年9月期 第1四半期  
**決算概要**

# トピックス

売上

110億

前年  
同期比 **101.8%**

EBITDA

7.2億

前年  
同期比 **93.5%**

営業利益

3.4億

前年  
同期比 **87.0%**

親会社株主に帰属する  
当期純利益

▲1.6億

前年  
同期比 ▲**2.3億**

売上高・EBITDA・営業利益：計画通りに進捗

当期純利益（経常利益）：為替差損1.6億円の計上

# 決算概要 | 連結損益計算書 主要数値

単位：百万円

|                     | 22/9期 1Q | 売上高<br>比率 | 23/9期 1Q | 売上高<br>比率 | 増減   |
|---------------------|----------|-----------|----------|-----------|------|
| 売上高                 | 10,845   | -         | 11,042   | -         | +197 |
| 売上総利益               | 2,562    | 23.6%     | 2,614    | 23.7%     | +52  |
| 販管費                 | 2,170    | 20.0%     | 2,273    | 20.6%     | +102 |
| 営業利益                | 392      | 3.6%      | 341      | 3.1%      | ▲50  |
| 経常利益                | 226      | 2.1%      | 29       | 0.3%      | ▲197 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 79       | 0.7%      | ▲160     | ▲1.4%     | ▲239 |
| EBITDA※             | 777      | 7.2%      | 727      | 6.6%      | ▲50  |

- (営業外) 為替差損益                   ▲1.6億 (前年同期比▲1.9億)
- (営業外) 持分法取込損益           ▲0.6億 (前年同期比+0.3億)
- (特別) 持分変動損益                0億 (前年同期比▲0.3億)

※EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費

# 決算概要 | 連結貸借対照表 主要数値

単位：百万円

|             | 22/9期<br>期末 | 23/9期<br>1Q   | 増減     |
|-------------|-------------|---------------|--------|
| <b>流動資産</b> | 16,450      | <b>15,610</b> | ▲839   |
| 現金及び預金      | 8,318       | <b>7,643</b>  | ▲675   |
| 売掛金         | 1,817       | <b>1,759</b>  | ▲58    |
| 営業投資有価証券    | 1,054       | <b>1,059</b>  | +5     |
| その他         | 5,258       | <b>5,147</b>  | ▲111   |
| <b>固定資産</b> | 19,094      | <b>18,915</b> | ▲179   |
| 有形固定資産      | 2,687       | <b>2,781</b>  | +94    |
| 無形固定資産      | 9,776       | <b>9,624</b>  | ▲152   |
| のれん         | 5,604       | <b>5,415</b>  | ▲188   |
| その他         | 4,172       | <b>4,208</b>  | +36    |
| 投資その他資産     | 6,630       | <b>6,509</b>  | ▲121   |
| <b>総資産</b>  | 35,545      | <b>34,526</b> | ▲1,019 |

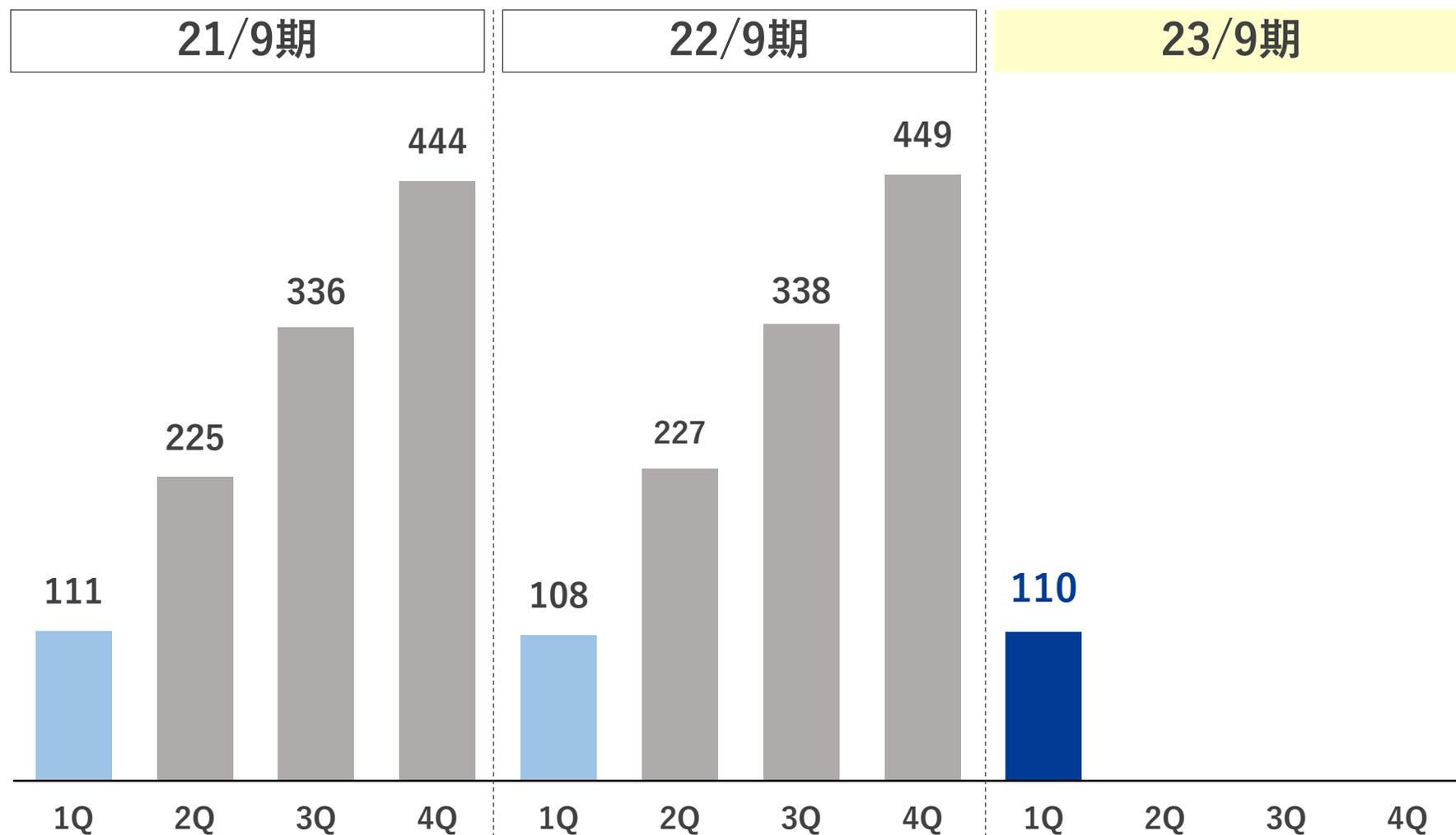
|                 | 22/9期<br>期末 | 23/9期<br>1Q   | 増減     |
|-----------------|-------------|---------------|--------|
| <b>流動負債</b>     | 11,952      | <b>12,084</b> | +132   |
| 買掛金             | 1,537       | <b>1,333</b>  | ▲203   |
| 短期借入金※1         | 3,036       | <b>3,318</b>  | +281   |
| その他             | 7,377       | <b>7,432</b>  | +55    |
| <b>固定負債</b>     | 19,277      | <b>18,518</b> | ▲759   |
| 長期借入金           | 15,707      | <b>15,030</b> | ▲677   |
| 長期預かり敷金・保証金     | 1,453       | <b>1,424</b>  | ▲29    |
| その他             | 2,116       | <b>2,063</b>  | ▲52    |
| <b>負債合計</b>     | 31,229      | <b>30,603</b> | ▲626   |
| <b>資本金</b>      | 8,002       | <b>8,002</b>  | -      |
| <b>純資産</b>      | 4,315       | <b>3,923</b>  | ▲392   |
| <b>負債・純資産合計</b> | 35,545      | <b>34,526</b> | ▲1,019 |

※1：1年内返済予定の長期借入金を含む

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

# 決算概要 | 売上高 四半期推移

単位：億円

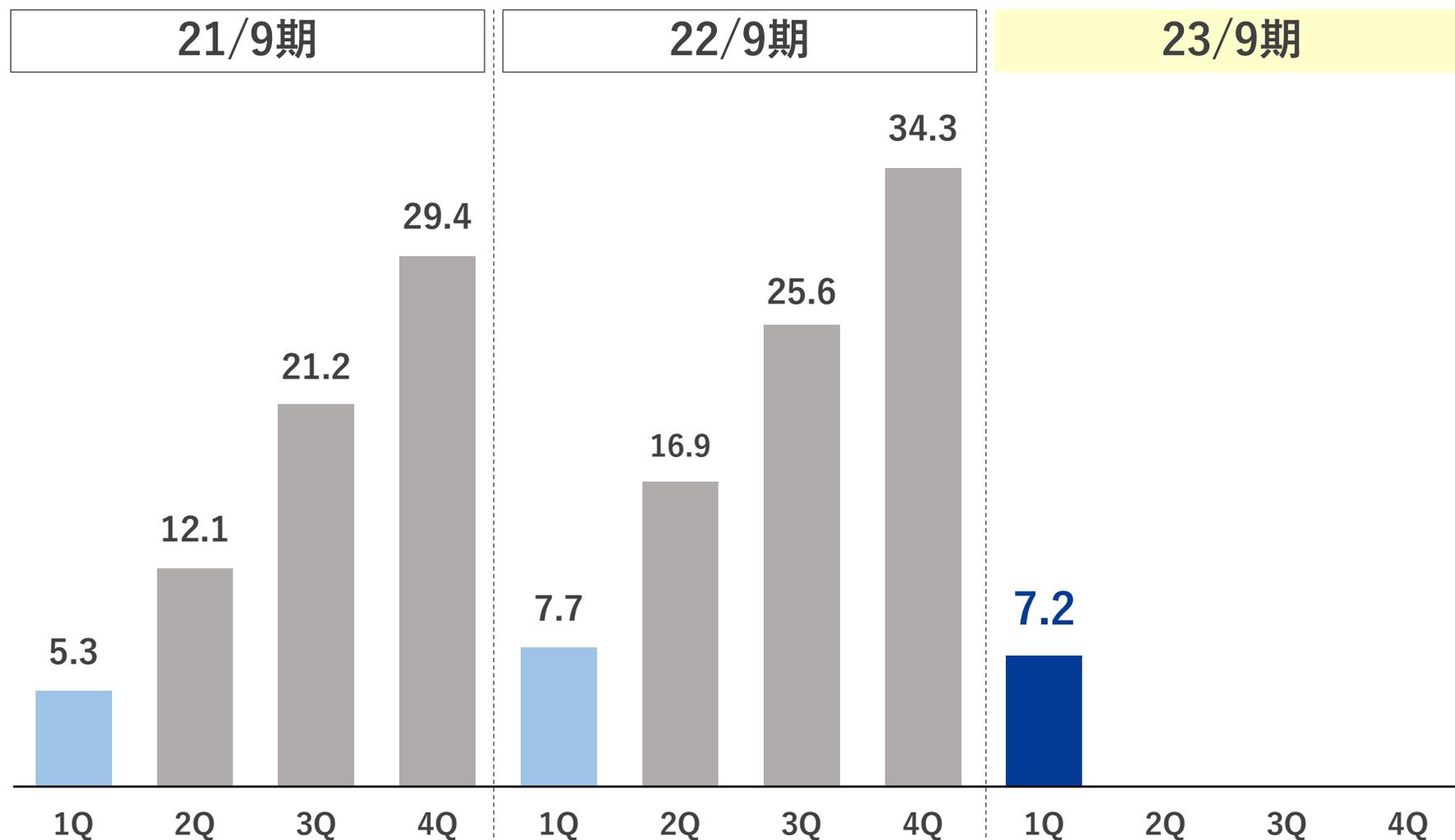


▶ 収益認識基準の影響：23/9期 1 Q ▲1.6億（22/9期 1 Q ▲1.6億）

※売上高：四半期累計

# 決算概要 | EBITDA※ 四半期推移

単位：億円

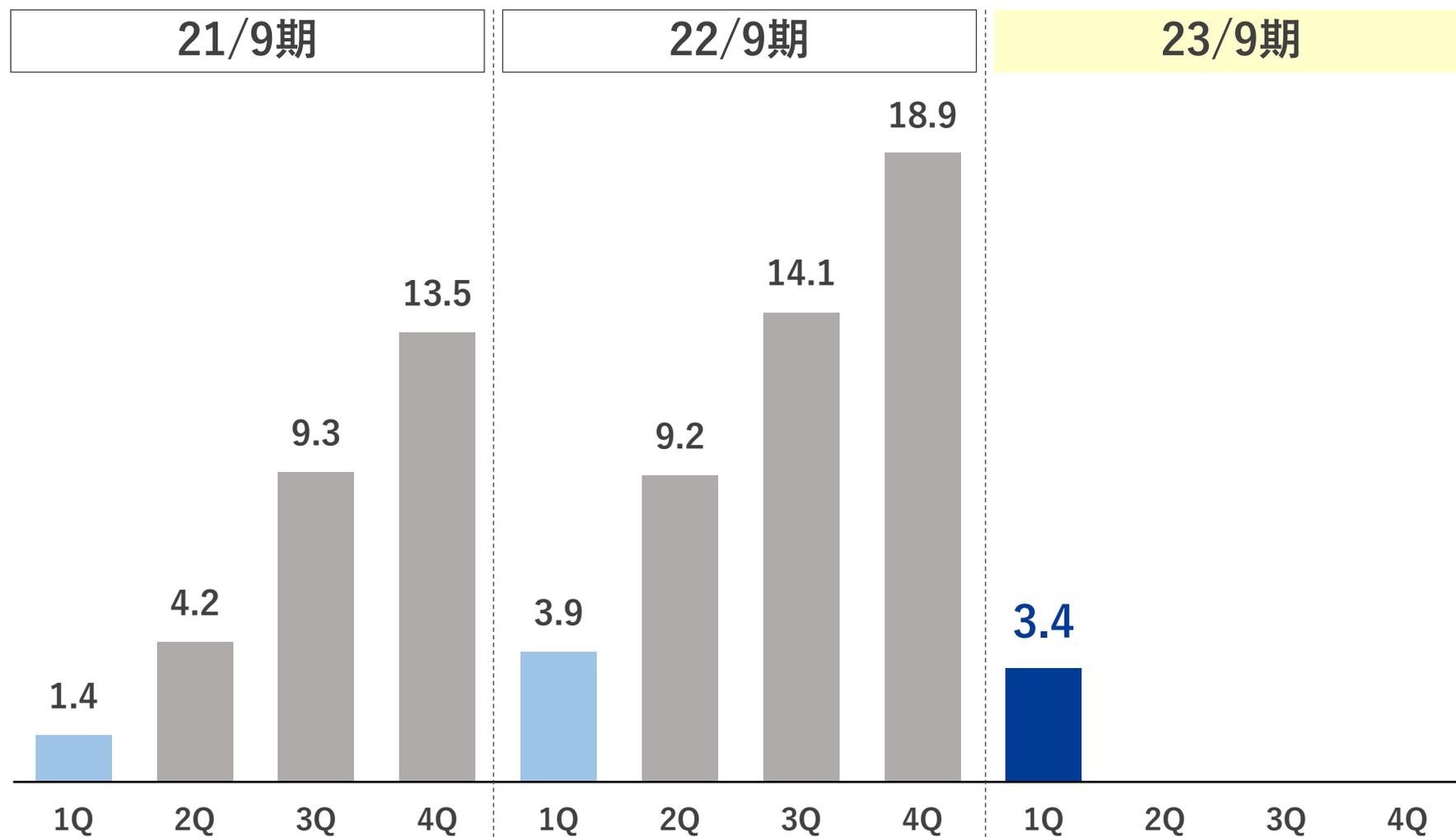


※EBITDA：営業利益+減価償却費+のれん償却費 四半期累計

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

# 決算概要 | 営業利益 四半期推移

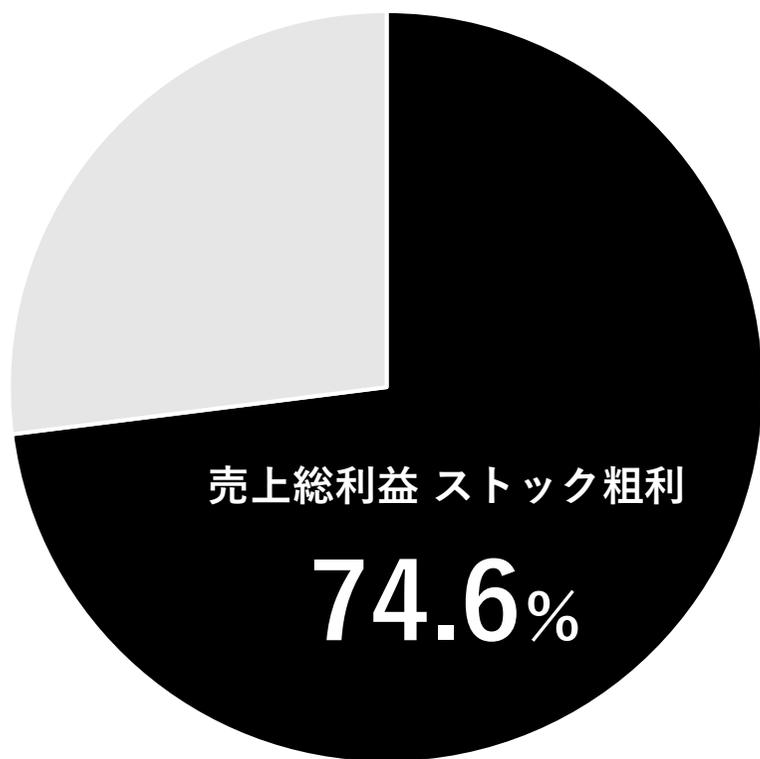
単位：億円



※営業利益：四半期累計

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

## 売上総利益の約7割がストック収入



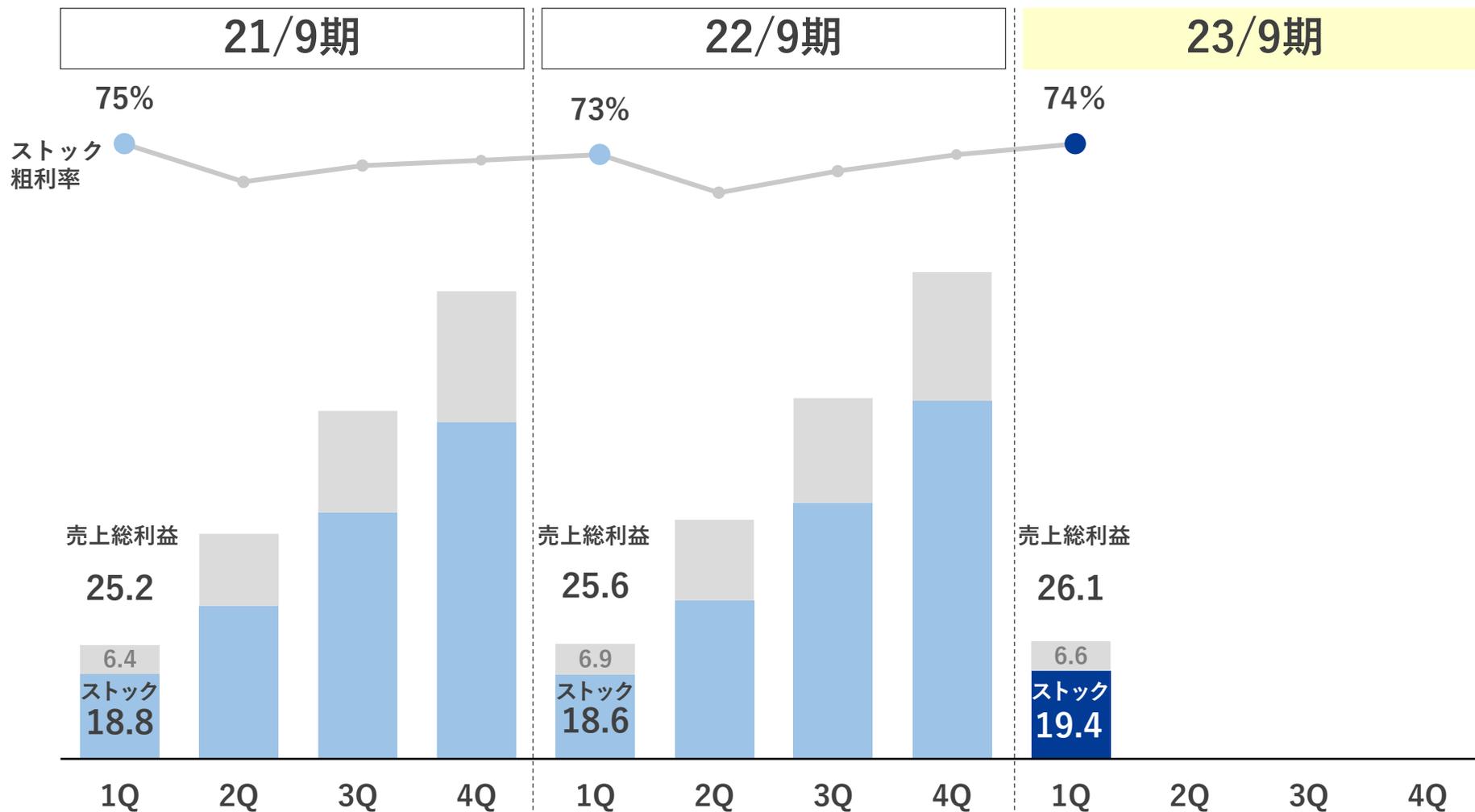
|            |                   |        |
|------------|-------------------|--------|
| Platform   | 賃貸管理<br>(サブリース含む) | 管理料    |
|            | 借上社宅等             | 手数料    |
| Technology | クラウドサービス          | 利用料    |
|            | FCサービス            | ロイヤリティ |
| その他        | コインパーキング          | 利用料    |

※同セグメント内でストック粗利・非ストック粗利に分かれている事業については、セグメント内での内部取引消去を戻して計算した概算です。

22年12月末時点

# 決算概要 | 売上総利益 ストック粗利率・金額

単位：億円



※売上総利益：四半期累計

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

2023年9月期 第1四半期  
**セグメント別業績**

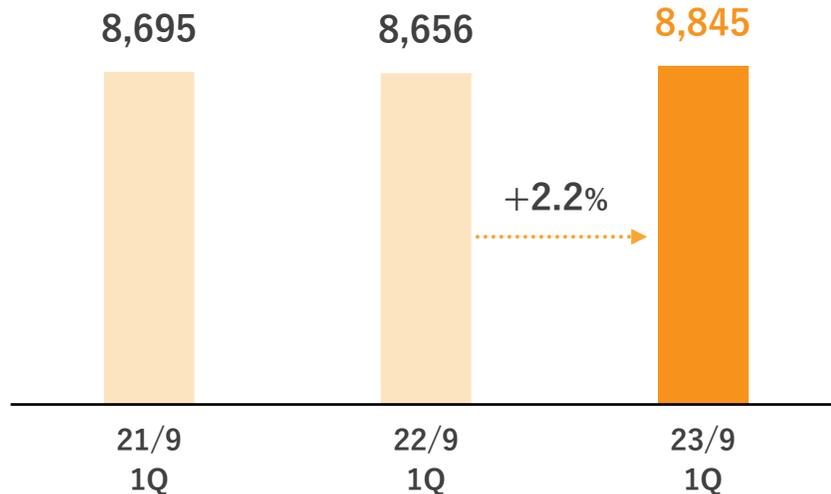
# セグメント別業績 | Platform事業 (PM+社宅+店舗)

単位：百万円

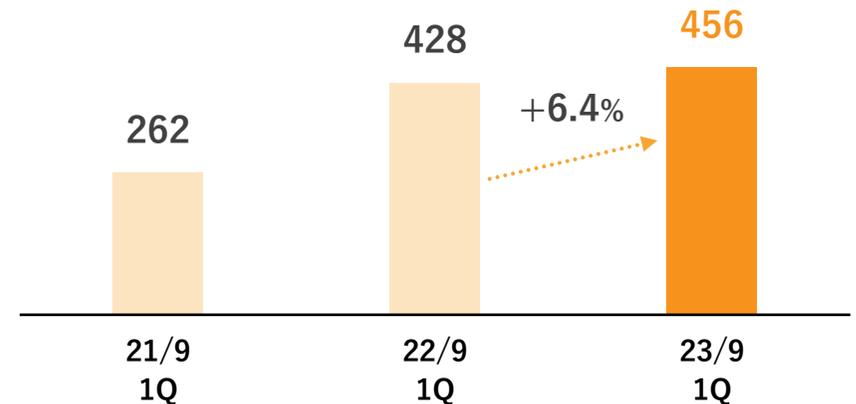
トピックス

## ● PM・社宅・店舗 堅調に推移

セグメント売上高



セグメント利益



- 23/9 1Q 収益認識基準による売上高の減少 ▲1.6億
- 22/9 1Q 収益認識基準による売上高の減少 ▲1.6億

## トピックス

### ● 借上社宅及び社宅斡旋提携社数の増加

|           | 22/9期 1Q | 23/9期 1Q | 前年同期比  |
|-----------|----------|----------|--------|
| 賃貸管理戸数    | 90,442戸  | 90,511戸  | + 69戸  |
| 直営店舗数     | 71店      | 72店      | + 1店   |
| 社宅斡旋 提携社数 | 2,912社   | 3,346社   | + 434社 |
| 借上社宅 提携社数 | 75社      | 119社     | + 44社  |

## 不動産オーナー様向けプロモーションを実施



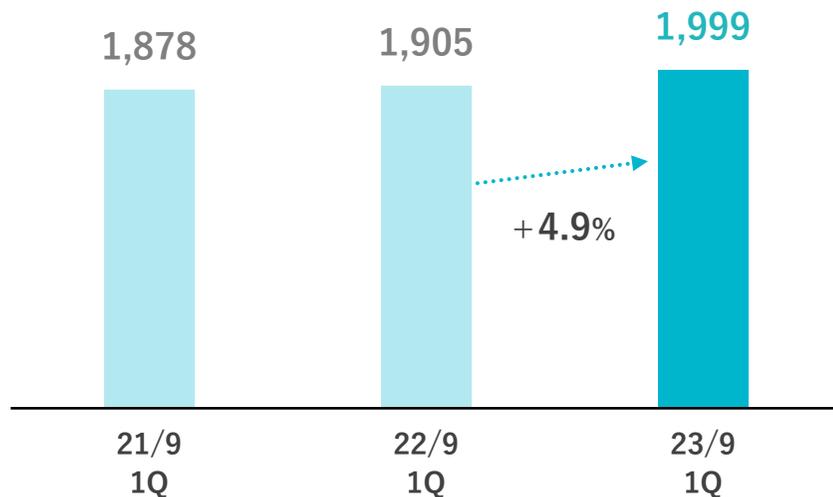
# セグメント別業績 | Technology事業 (FC)

単位：百万円

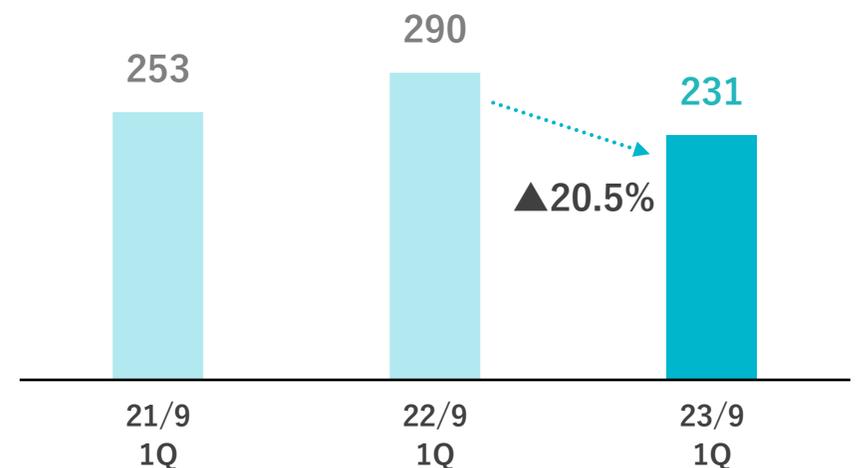
## トピックス

- APAMAN DX推進による減価償却費増加
- FC全国大会 3年ぶりに現地開催

### セグメント売上高

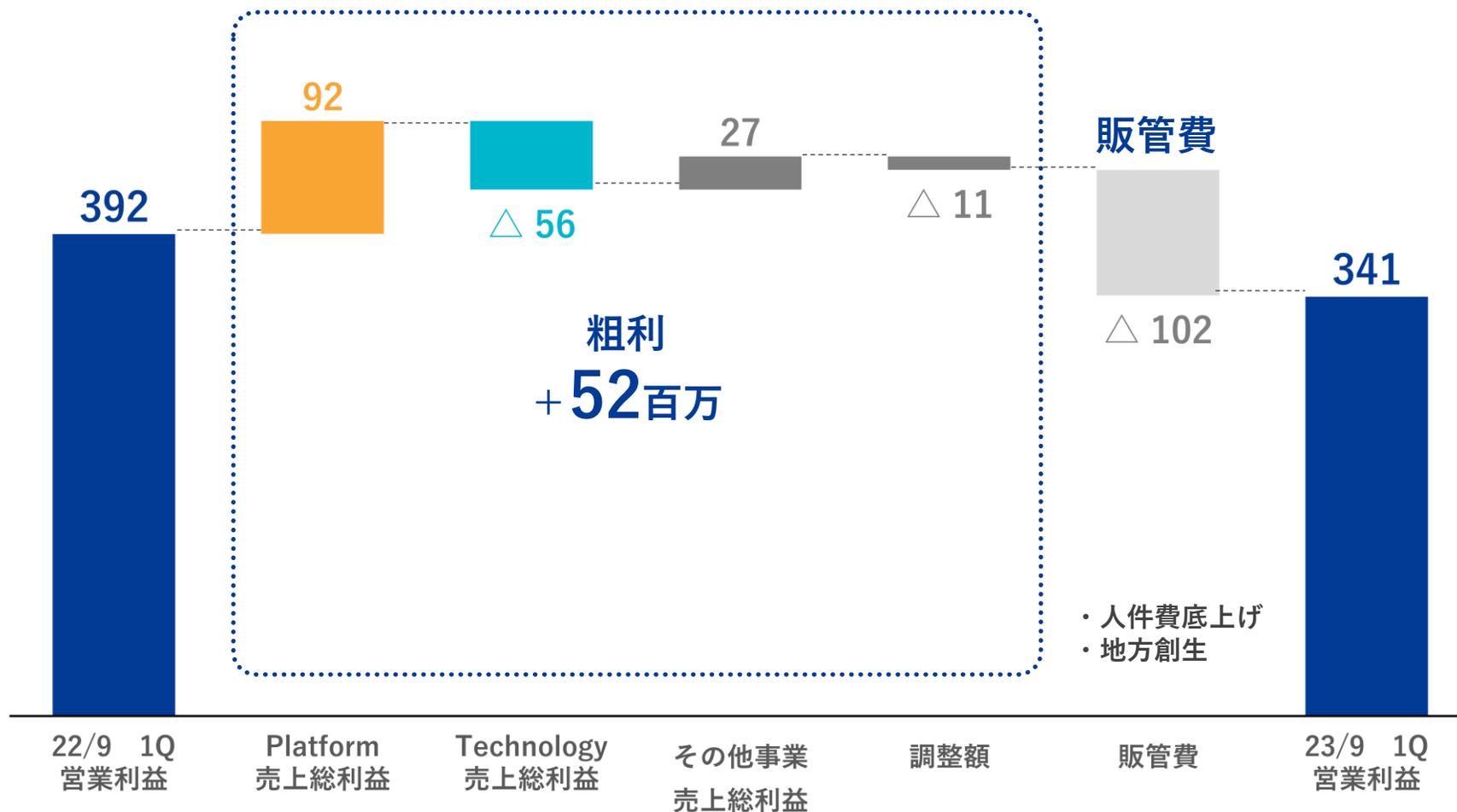


### セグメント利益



# セグメント別業績 | 営業利益増減分析

単位：百万円



2023年9月期  
**連結業績予想**

## APAMAN DXの推進による業務効率向上及び減価償却費の増加を見込む

|                     | 22/9期<br>実績 | 23/9期<br>予想 | 増減   |
|---------------------|-------------|-------------|------|
| 売上高                 | 44,926      | 45,700      | +773 |
| EBITDA              | 3,435       | 3,600       | +164 |
| 営業利益                | 1,893       | 1,900       | +6   |
| 経常利益                | 1,419       | 1,300       | ▲119 |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 262         | 300         | +37  |

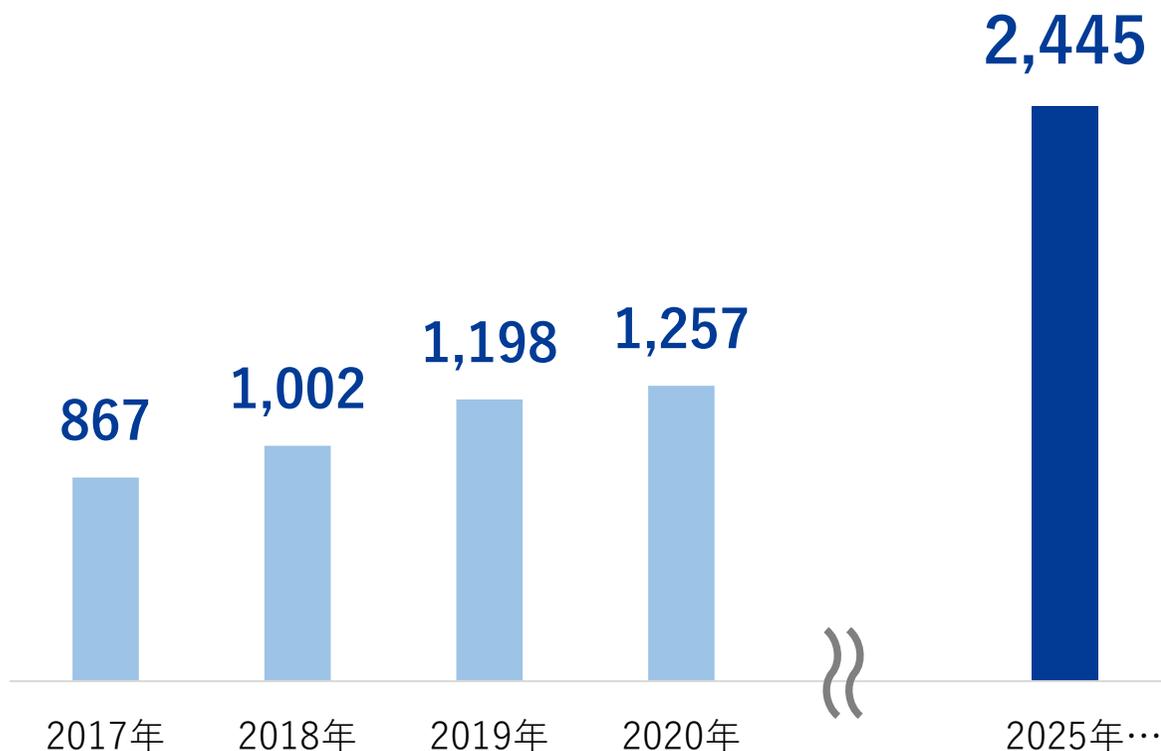
# 成長戦略

# 不動産 × Technology

---

価値あるサービスを社会へ

**BtoB領域の不動産DX市場は2025年に2,445億円と予測**  
**BtoC領域の不動産DX市場は2025年に1兆17億円と予測**



特に、管理業務支援は  
マーケットサイズ大  
今後も拡大が見込まれる

1. APAMAN DXの推進
2. 収益と規模の拡大（社宅・管理戸数）

# 重要施策 | APAMAN DXの推進 ① ITサービス 一例

## AOS

物件掲載から接客まで1台でこなすことができる賃貸斡旋システム



## apamanshop.com

日本最大級のお部屋探しサイト



## BIG DATA

ビッグデータを活用した情報分析サービス



## APS

年間2,000億円以上の決済を実現する賃貸管理システム



## SKIPS

顧客・賃貸斡旋会社・賃貸管理会社の生産性を高める統合システム



## 室内チェッククラウド

物件の損傷箇所を撮影することで退去時の公正な清算を実現



# 重要施策 | APAMAN DXの推進 ② ITサービス 一例

|           |   |            |   |
|-----------|---|------------|---|
| 来店クラウド    | 来店時の個人情報をお客様のスマホで登録することで他の基幹システムへ自動連携します。             | SKIPS BB   | 日本最大級の業者間流通サイト！<br>管理会社と賃貸斡旋会社の情報を繋ぎます。                     |
| 紹介クラウド    | 取引先等の顧客紹介を一元管理するシステムです。                               | オーナーWEB    | 日本最大級の不動産所有者獲得サイトです。  |
| RPA       | マーケットの最新情報をデジタルレイバーが代行します。<br>最新情報は基幹システムで日々更新されています。 | 修繕チェッククラウド | 工業者がスマホで状況報告、データ保管も可能、報告書は自動作成します。                          |
| APSS      | デベロッパーやハウスメーカーなど約350社と連携。<br>20万件の空室物件を日々自動取得します。     | 巡回クラウド     | 建物の巡回やオーナー様への訪問の社内報告をスマートフォンを用いて行うサービスです。報告書作成業務も社外からも行えます。 |
| アマレンネット   | 全国のフランチャイジー企業やエージェント等の情報を共有するシステムです。                  | 査定クラウド     | ビッグデータを活用し、即時に適正な賃料を査定することが可能。住宅賃料査定報告書も自動作成できます。           |
| OEM API連携 | 基幹システムのデータベースを各フランチャイジーのホームページと連携するシステムです。            | オーナーポータル   | オーナー様ご自身がWEBで収支明細等を確認するシステム。管理会社はチャットでオーナーと連絡を取り合うことが出来ます。  |
|           |   | Selkeyクラウド | 賃貸斡旋・賃貸管理の鍵の開閉を自動化するシステムです。鍵の貸借りがなくなり、生産性が大幅に上昇します。         |

その他、アプリ作成クラウド、求人サイト、FCポータル、Eラーニングなどを提供

## 社宅提携企業の増加



## 管理物件の増加

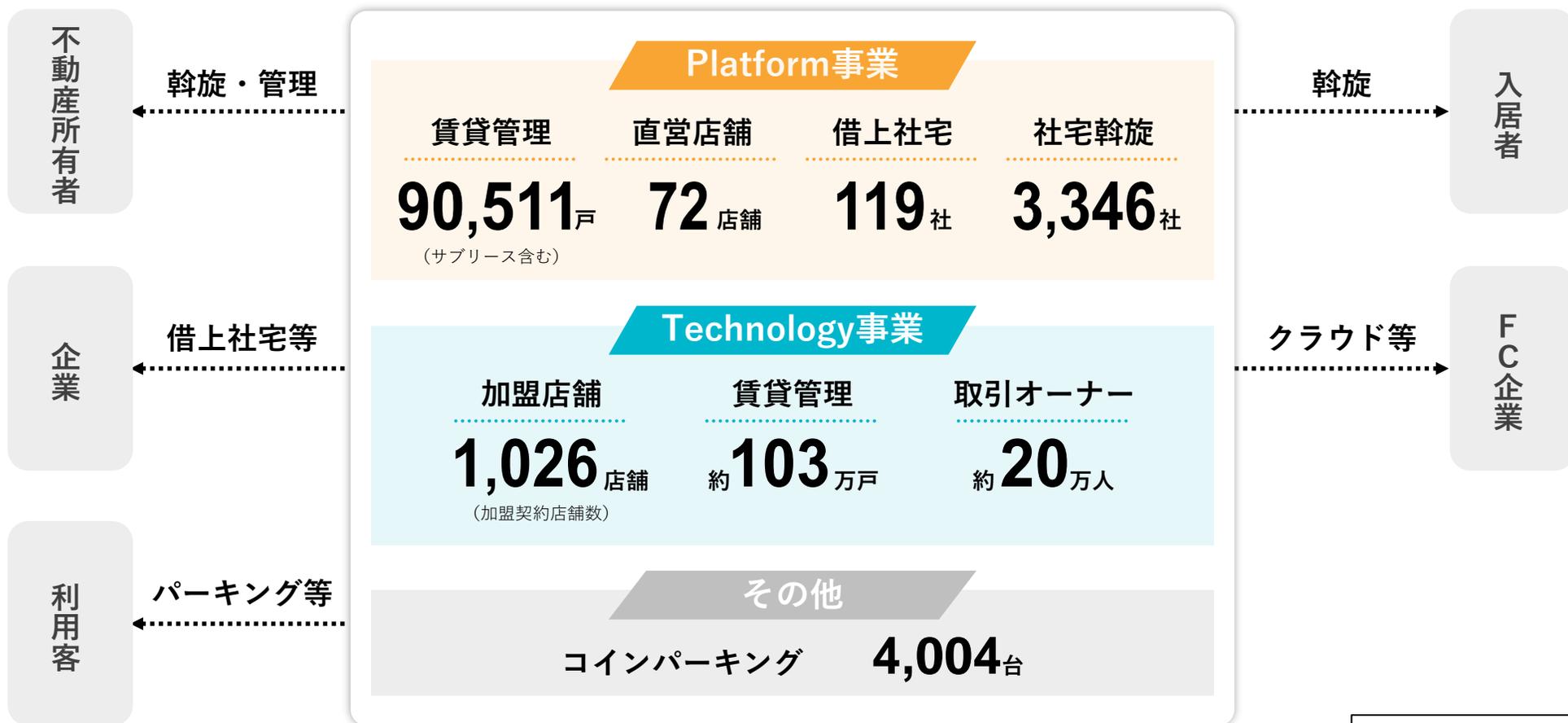


# Appendix

# 会社概要

|        |  |
|--------|--|
| 会社名    | APAMAN株式会社   |
| 設立     | 1999年10月   |
| 本社所在地  | 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館   |
| 資本金    | 80億2百万円（2022年9月末時点）  |
| 役員     | 代表取締役社長 大村 浩次<br>常務取締役 川森 敬史<br>社外取締役 高橋 裕次郎<br>社外取締役 渡邊 哲人<br>常勤監査役 山崎 孝昭<br>社外監査役 山田 毅志<br>社外監査役 有保 誠  |
| 従業員数   | （連結）1,099名（単体）54名（2022年9月末時点／パートタイマー・アルバイト除く）  |
| 事業内容   | Platform事業、Technology事業、その他事業  |
| グループ会社 | <b>国内</b><br>Apaman Network株式会社、Apaman Property株式会社、wepark株式会社、Mi LIFE株式会社、株式会社プレストサービス、RE-Standard株式会社、Apaman Energy株式会社、株式会社アメニティーハウス、株式会社アパマンショップリーシング北海道、ファーストリビング株式会社、株式会社ガスプロ、株式会社アパマンショップサブリース、レンタルハウス株式会社、株式会社ClassHome、株式会社マイハウス、スミタspartner株式会社、株式会社ディー・プラン、株式会社ジェイケイホーム、株式会社エリアプランニング、東京ビッグハウスコミュニティ株式会社、満室経営ネットワーク株式会社、株式会社ASK、株式会社システムソフト、アーキテクツ・スタジオ・ジャパン株式会社<br><b>海外</b><br>Apaman U.S.A., Corp.、Global Capital Investments Holdings Limited、百特豪世房地產咨询（上海）有限公司、APAMANSHOP（THAILAND）CO.,Ltd、fabbit Philippines Inc.、和太不動産股份有限公司 |

## テクノロジーを核として 「Platform事業」「Technology事業」を展開



22年12月末時点

## Platform事業

### 賃貸斡旋

直営店72店舗（内、海外3店舗）にて賃貸物件を紹介

### 賃貸管理

入居者ニーズが多様化する時代の賃貸経営をトータルサポート

### 社宅事業

社宅の斡旋・借上

### Platform business

- **24時間駆け付けサービス**  
鍵の紛失や水漏れ、ガラス破損などのトラブル対応
- **家財保険**  
事故により生じた家財損害の補償、  
入居物件の偶発的な事故の損壊時の修理費用保険
- **通信事業**
- **Energy事業**

## Technology事業

### IoT・BIG DATA・AI

- **シェアリングキー**  
ワンタイムキー発行、履歴のデータ管理
- **AIによる物件の自動提案**

### RPA

ロボットによる業務の自動化

### AR-Tech

- **AOS**  
店舗基幹システム
- **APS**  
PM基幹システム
- **Apamanshop.com**  
賃貸物件ポータルサイト & アプリ
- **SKIPS**  
IT重説・非対面对応他
- **オーナーポータル**  
オーナーとのコミュニケーションツール
- **紹介クラウド**  
紹介の管理
- **来店クラウド**  
iPadで顧客分析を行う
- **査定クラウド**  
ビッグデータにより適正な家賃を導き出す

# APAMAN

## 本資料に関する注意事項

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。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、APAMAN株式会社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。

本資料は、現時点での最終数値であり、過去の決算説明資料の数字を保証するものではありません。