

平成24年9月期決算 第3四半期決算補足資料

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)

(07311000)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

目 次

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. 第3四半期 連結決算概要 | 11. 第3四半期 連結貸借対照表概要 |
| 2. セグメント別売上高 | 12. 2012年9月期 連結業績予想 |
| 3. セグメント別営業利益 | 13. 本資料に関する注意事項 |
| 4. セグメント別の売上状況と営業利益の分析 | |
| 5. 斡旋事業(FC) | 【参考資料】 |
| 6. 斡旋事業(直営) | 中期経営計画 ～連結業績目標～ |
| 7. 斡旋事業(準管理) | 中期経営計画 ～財務数値目標～ |
| 8. 反響サービス(キャンペーン) | |
| 9. プロパティ・マネジメント(PM)事業 | |
| 10. 有利子負債の削減 | |

1 第3四半期 連結決算概要

➤ 本業(コア事業)の収益性向上により、営業利益率は0.3%向上

(単位:百万円)

項目	11/9期3Q	12/9期3Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因等
売上高	32,793	29,447	-3,345 -10.2%	事業承継によるコンストラクション収入の減少 保有不動産売却による家賃収入の減少 家賃下落等によるサブリース収入の減少
売上総利益	8,140	7,609	-530 -6.5%	売上総利益率 1.0%UP (11/9期3Q:24.8%、12/9期3Q:25.8%)
販売管理費	6,348	5,903	-444 -7.0%	事業承継(コンストラクション事業) 徹底した販管費の削減効果
営業利益	1,791	1,705	-85 -4.8%	営業利益率 0.3%UP (11/9期3Q:5.5%、12/9期3Q:5.8%)
経常利益	723	1,034	+311 +43.1%	支払利息の減少 +184 株式発行費の減少 +240
四半期純利益	-559	-925	-365	減損損失の減少 +1,819 法人税等調整額の増加 -2,069

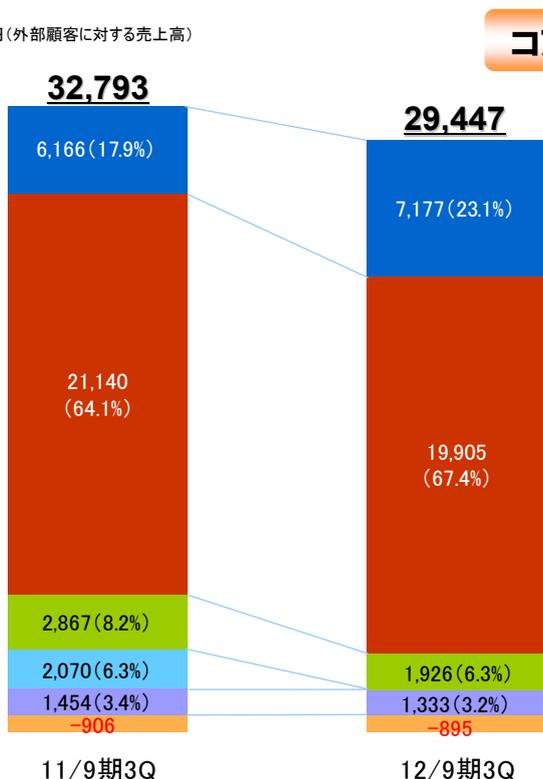
* 以下、本資料の表示数値は金額に関しては切り捨て、パーセンテージ表示については四捨五入等、端数計算により行っているため、算式に基づき算定される数値とその結果として記載される数値は必ずしも一致しない場合があります。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 3

2 セグメント別売上高

➤ 事業承継(コンストラクション事業)、保有不動産売却、家賃下落等の要因により、33億45百万円の減収

百万円(外部顧客に対する売上高)

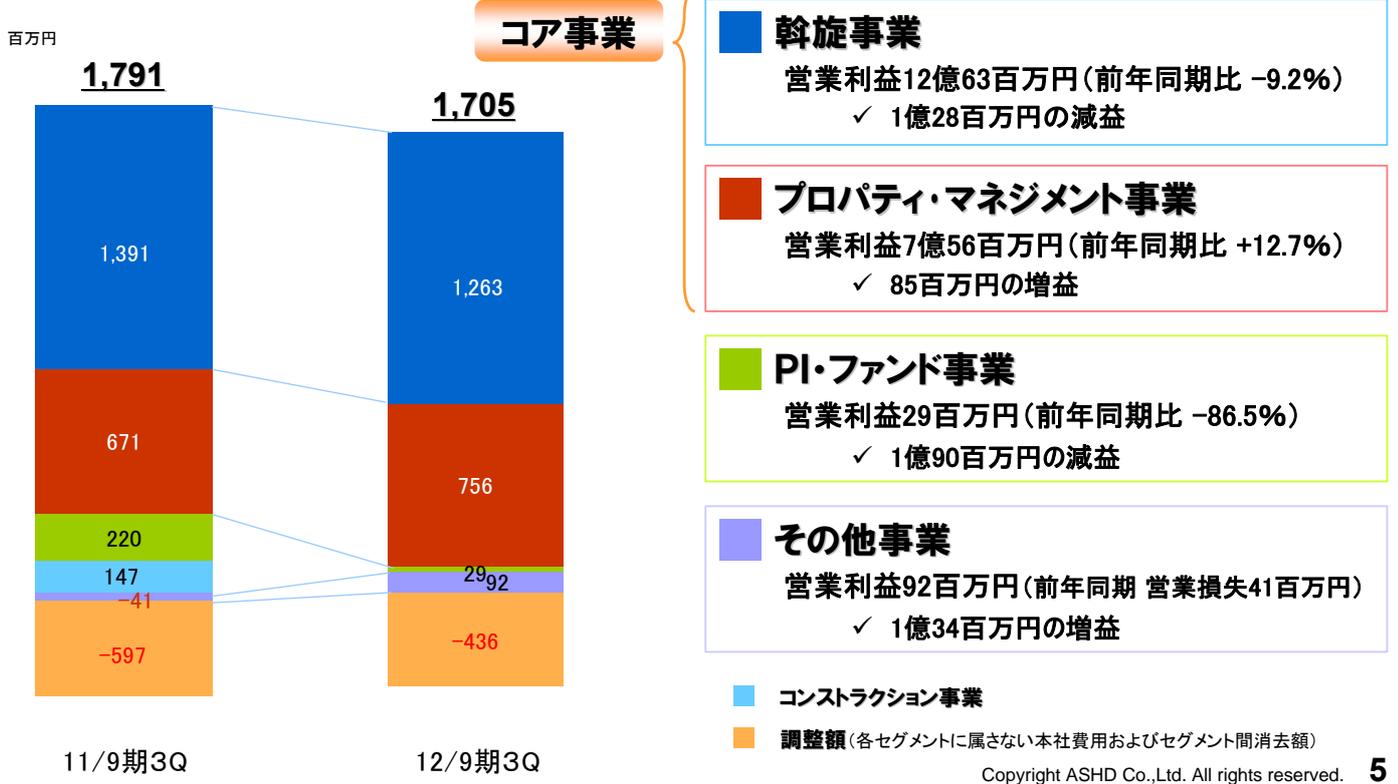


- 幹旋事業**
 売上高71億77百万円(前年同期比 +16.4%)
 ✓ FC加盟店、直営店ともに店舗数が拡大(53店舗増)し、10億11百万円の増収
- プロパティ・マネジメント事業**
 売上高199億05百万円(前年同期比 -5.8%)
 ✓ 家賃下落等により、12億34百万円の減収
- PI・ファンド事業**
 売上高19億26百万円(前年同期比 -32.8%)
 ✓ 不動産売却に伴う家賃収入の減少等により、9億40百万円の減収
- その他事業**
 売上高13億33百万円(前年同期比 -8.3%)
 ✓ その他事業は1億21百万円の減収
- コンストラクション事業**
 調整額(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)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 4

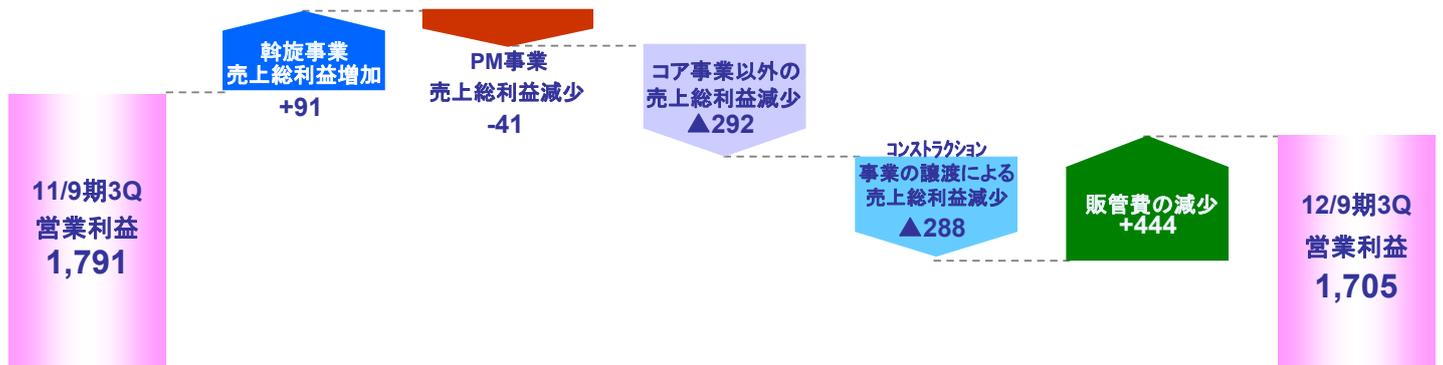
3 セグメント別営業利益

➤ 連結営業利益は、不動産売却等の家賃収入の減少等の要因により、前年同期85百万円の減益



4 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	11/9期3Q			12/9期3Q			増減		
	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	6,166	3,783	(61.4%)	7,177	3,875	(54.0%)	+1,011	+91	-7.4pt
プロパティ・マネジメント事業	21,140	2,788	(13.2%)	19,905	2,746	(13.8%)	-1,234	-41	+0.6pt
PI・ファンド事業	2,867	1,019	(35.6%)	1,926	699	(36.3%)	-940	-320	+0.7pt
コンストラクション事業	2,070	288	(14.0%)				-2,070	-288	—
その他事業	1,454	304	(20.9%)	1,333	393	(29.5%)	-121	+89	+8.6pt
調整額(消去又は全社)	-906	-44	—	-895	-105	—	+10	-61	—
合計	32,793	8,140	(24.8%)	29,447	7,609	(25.8%)	-3,345	-530	+1.0pt
販管費(販管费率)	6,348		(19.4%)	5,903		(20.0%)	-444		+0.7pt
営業利益(営業利益率)	1,791		(5.5%)	1,705		(5.8%)	-85		+0.3pt

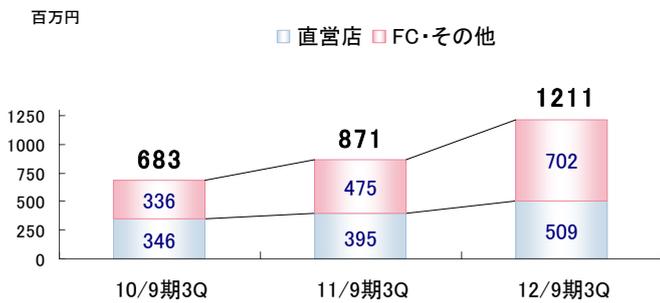


5 斡旋事業(FC)

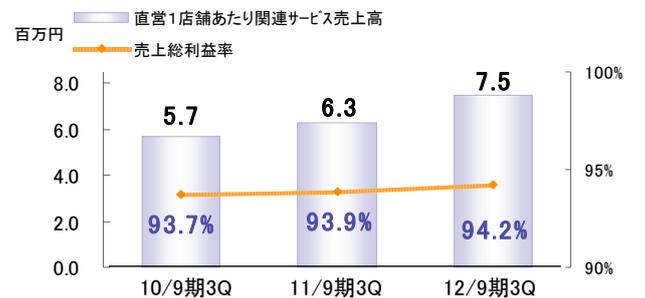
➤ 加盟店舗数1,000店舗の早期達成を目標に、FC事業を展開

店舗数の動向等	11/9期3Q	12/9期3Q	前年同期比
直営店舗数	69店	72店	+3店
FC加盟店舗数	842店	892店	+50店
直営・FC加盟店舗合計	911店	964店	+53店

関連サービス業務収入(連結ベース)の推移



【ご参考】直営店1店舗あたり関連サービス収入・利益率の推移*



*直営店(国内)関連サービス収入/平均直営店舗数
売上高の内訳は、直営店の関連サービス収入(セグメント内取引除く)となります。

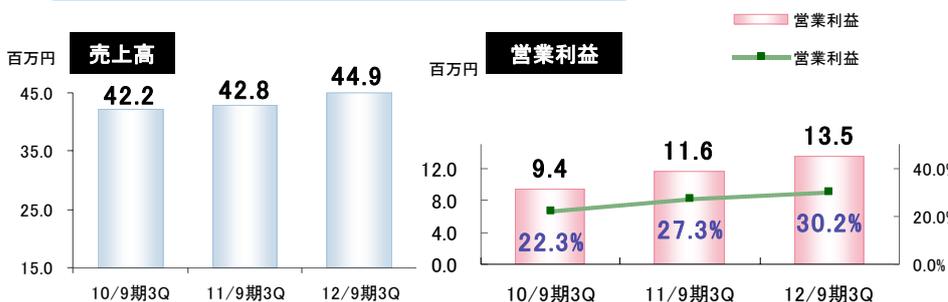
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 7

6 斡旋事業(直営)

➤ 直営店舗の増加と店舗の採算性を重視し、収益向上

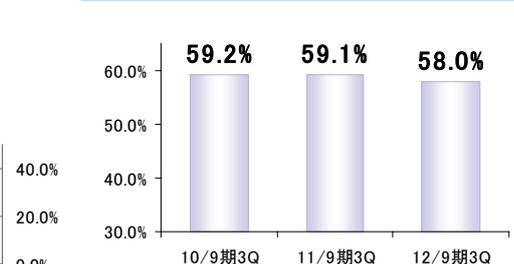
直営店の動向	11/9期3Q	12/9期3Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	42,853千円	44,993千円	+2,139千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	11,695千円 (27.3%)	13,593千円 (30.2%)	+1,898千円 (+2.9%)
直営店成約率	59.1%	58.0%	-1.1%

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較*



* 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。

直営店成約率の比較**



**成約者数/来店者数

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 8

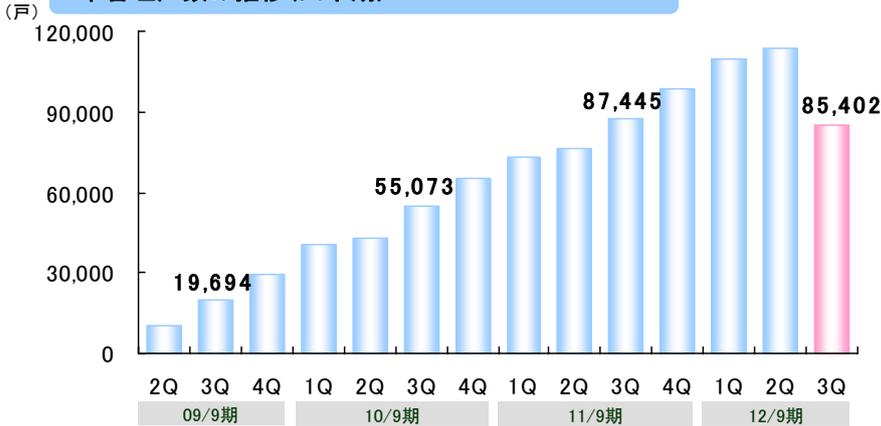
7 斡旋事業(準管理)

▶ 準管理*の提案・推進により、準管理の関連売上高は順調に増加

	11/9期3Q	12/9期3Q	前年同期比
準管理戸数**の推移	87,445戸	85,402戸(注)	-2.3% -2,043戸(注)
準管理の関連売上***	185百万円	191百万円	+3.0% +5百万円

(注)当第3四半期より、準管理戸数の計上基準を「準管理委託申込以降に他社に管理業務等を委託した物件等を除外した物件の総戸数(入居中及び空室の合計数)」に修正したため、当第3四半期末の準管理戸数が減少(第2四半期末比▲28,336戸)しております。なお、当第3四半期中の新規申込数は5,789戸となっております。

準管理戸数の推移(四半期)



*準管理...期日管理や退去時リフォーム等のみ対応するサービス形態(上記は直営店による準管理のみの記載であり、FCによる準管理は除く)

**準管理戸数...準管理委託申込及び準管理承諾を得た物件の総戸数(入居中及び空室の合計数)を記載しております。

***準管理の関連売上...準管理物件による賃貸斡旋収入、関連サービス収入、更新事務手数料等が含まれます。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 9

■ 準管理が店舗に与える影響

- ▶ 取扱い物件数増加
- ▶ 賃貸斡旋件数増加
- ▶ 決定率向上
- ▶ 2年後の更新事務手数料
- ▶ 退去時の原状回復工事受注
- ▶ 他業者仲介による手数料受領
- ▶ 付帯商品販売/他業者付帯商品販売

8 反響サービス(キャンペーン)

▶ 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

*実施予定、実施中および終了も含むキャンペーンの一部です。

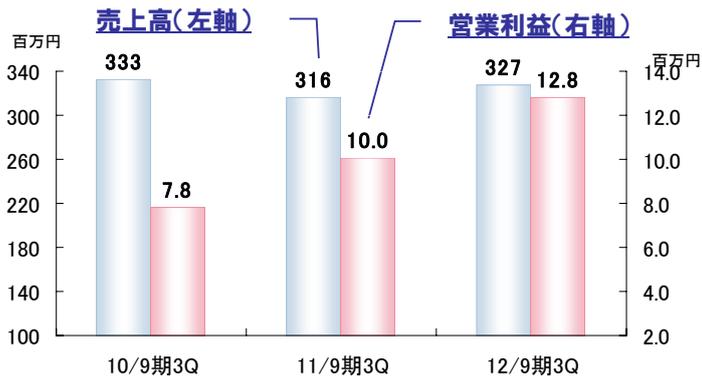
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 10

9 プロパティ・マネジメント(PM)事業

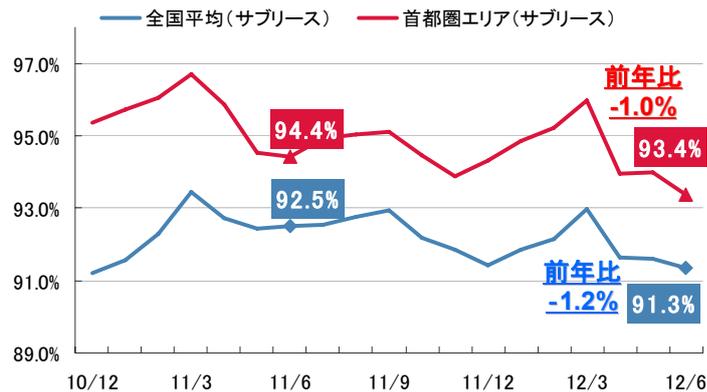
➤ 前期実施の事業承継等で管理戸数は減少、新規の管理受託を推進

管理戸数の推移	11/9期3Q	12/9期3Q	前年同期比
賃貸管理	36,108戸	32,017戸	-4,091戸
サブリース	30,700戸	28,844戸	-1,856戸
管理戸数合計	66,808戸	60,861戸	-5,947戸*

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



* 管理戸数減少の要因は、建設事業譲渡によるPM子会社の連結除外ならびにファンド物件売却による管理移管等
 **入居率=契約済戸数/管理戸数(主要子会社2社: ㈱アパマンショップリーシング、㈱アパマンショップサブリース)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

11

10 有利子負債削減

➤ 引き続き有利子負債を圧縮

(単位: 百万円)

連結有利子負債*	11/9期	12/9期3Q	前期末比
残高合計	38,256百万円	35,649百万円	-2,607百万円

有利子負債残高(連結ベース)の推移



* 連結有利子負債・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債(長期・短期含む)の合計額を記載

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

12

11 第3四半期 連結貸借対照表概要

(単位:百万円)		11/9期		12/9期		(単位:百万円)		11/9期		12/9期	
		通期	3Q	増減	通期			3Q	増減	通期	3Q
資産の部	流動資産	7,822	8,359	537	負債の部	流動負債	6,751	17,334	10,582		
	現金及び預金	4,060	4,333	273		買掛金	921	666	-255		
	受取手形及び売掛金	1,495	1,491	-4		1年内償還予定の社債	744	744	0		
	繰延税金資産	961	952	-9		短期借入金	516	11,356	10,839		
	固定資産	48,422	44,109	-4,312		固定負債	42,436	28,876	-13,560		
	建物及び構築物、土地	20,257	19,092	-1,165		社債	2,979	2,360	-619		
	のれん	16,038	15,193	-844		長期借入金	34,006	21,093	-12,912		
	繰延税金資産	8,357	6,267	-2,090		長期預り敷金・保証金	4,874	4,766	-107		
	合計	56,339	52,549	-3,790		合計	49,188	46,210	-2,978		
						純資産の部	7,150	6,338	-812		

✓ 固定資産の減少

- ・ 保有不動産(土地・建物)売却
- ・ 税制改正等による繰延税金資産の取り崩し

✓ 流動負債の増加、固定負債の減少

- ・ 長期借入金の一部を1年未満長期借入金へ振替
(12/9期第2四半期比では固定負債14,865百万円の増加)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 13

12 2012年9月期 連結業績予想

➤ 2012年3月29日付プレスリリースにて業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	11/9期		12/9期	
	通期	通期予想 (3/29修正値)	前期比	
売上高	42,583	40,000	-2,583	-6.1%
売上総利益 (売上総利益率)	10,634 (25.0%)	10,800 (27.0%)	+165	1.6%
販売費及び一般管理費	8,446	8,500	+53	0.6%
営業利益 (営業利益率)	2,187 (5.1%)	2,300 (5.8%)	+112	5.1%
経常利益 (経常利益率)	859 (2.0%)	1,200 (3.0%)	+340	39.6%
当期純利益 (当期純利益率)	-3,126 —	40 (0.1%)	+3,166	—

* 当該通期予想については、2012年3月29日付「業績予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、業績予想を修正いたしました。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。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 14

14 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成24年9月期 第3四半期決算短信』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。

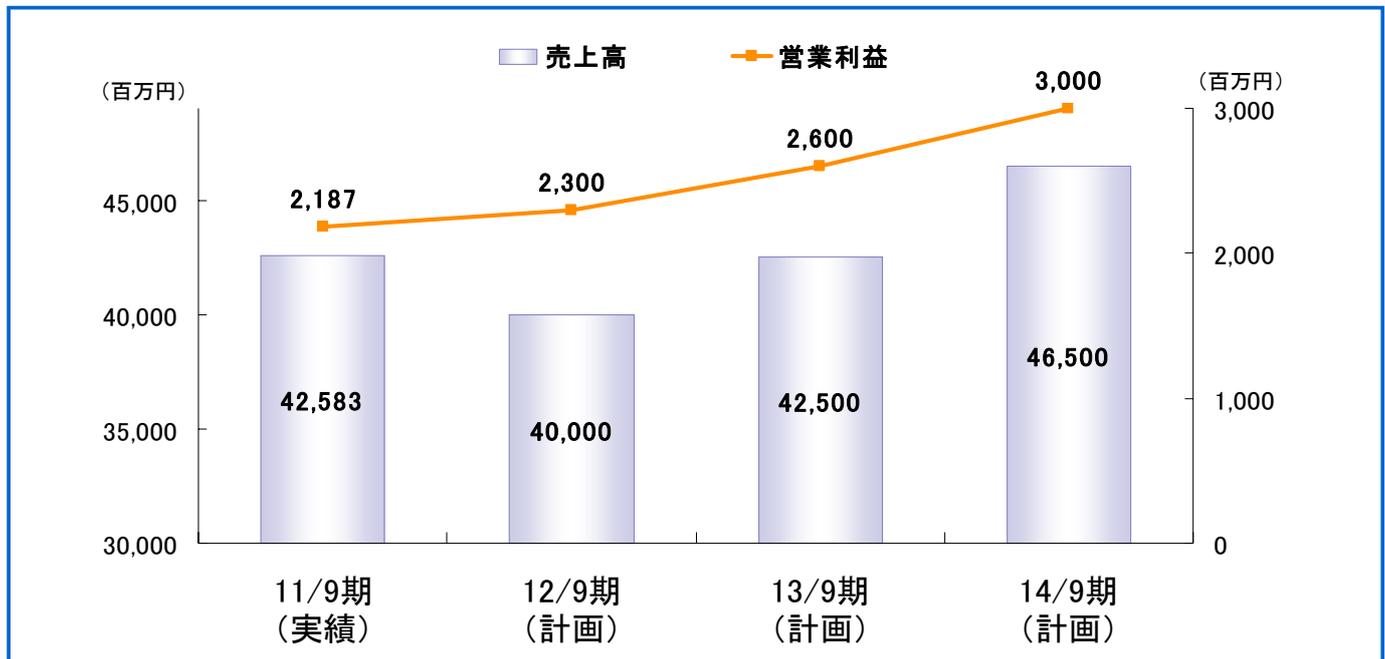
本資料は、(株)アパマンショップホールディングスおよび当社関係会社の事業の概要へのご理解をいただくために作成されたものであり、投資の勧誘または斡旋を行うものではありません。投資に関するご判断はお客様自身の責任で行われますようお願い申し上げます。

【参考資料】

【参考資料】中期経営計画 ～連結業績目標～

➤ 加盟店舗数・管理戸数の増加計画により、本業(コア事業)の業績は拡大見込み

3か年の中期経営計画(2012年9月期～2014年9月期)



Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 17

【参考資料】中期経営計画 ～連結業績目標～

(単位:百万円)	実績	計画		
	11/9期	12/9期	13/9期	14/9期
売上高	42,583	40,000	42,500	46,500
幹旋事業	<u>8,158</u>	<u>8,900</u>	<u>9,500</u>	<u>10,300</u>
プロパティ・マネジメント事業	<u>27,889</u>	<u>27,300</u>	<u>29,500</u>	<u>32,700</u>
その他の事業*	6,536	3,800	3,500	3,500
売上総利益	10,634	10,800	11,400	12,400
幹旋事業	<u>5,060</u>	<u>5,500</u>	<u>6,100</u>	<u>6,700</u>
プロパティ・マネジメント事業	<u>3,706</u>	<u>3,700</u>	<u>4,100</u>	<u>4,500</u>
その他の事業	1,867	1,600	1,200	1,200
販売管理費	8,446	8,500	8,800	9,400
営業利益	2,187	2,300	2,600	3,000
経常利益	859	1,200	1,600	2,000
当期純利益(損失)**	-3,126	400	600	1,000

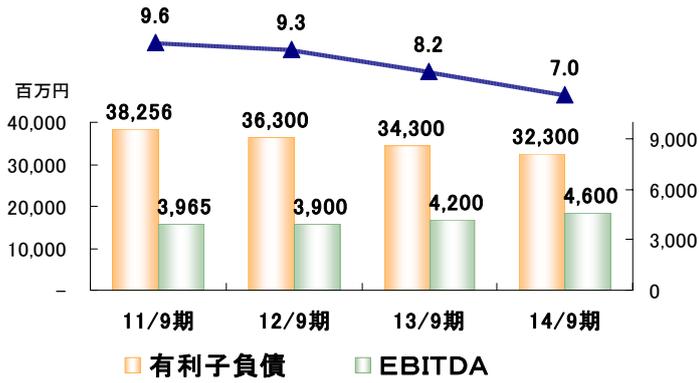
* その他の事業・・・「PI・ファンド事業」、「その他事業」、「全社および消去」

** 11/9期: 当期純損失・・・減損損失・固定資産売却損等の特別損失を計上したため

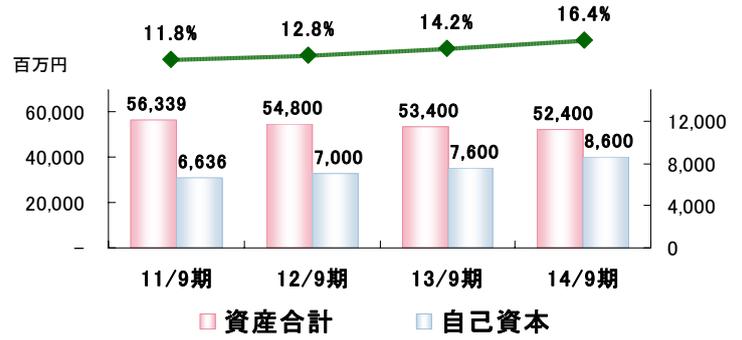
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 18

【参考資料】中期経営計画 ～財務数値目標～

EBITDA倍率*



自己資本比率**



(単位:百万円)	実績	計画		
	11/9期	12/9期	13/9期	14/9期
資産合計	56,339	54,800	53,400	52,400
負債合計	49,188	47,200	45,200	43,200
(有利子負債)	38,256	36,300	34,300	32,300
純資産合計	7,150	7,550	8,150	9,150
自己資本	6,636	7,000	7,600	8,600
EBITDA	3,965	3,900	4,200	4,600

* EBITDA倍率...有利子負債÷EBITDA(営業利益+減価償却費+のれん償却額)

** 自己資本比率...自己資本(純資産-少数株主持分-新株予約権)÷総資産