

平成25年9月期 第2四半期 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)

(04301500)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

目 次

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. 第2四半期 連結決算概要 | 16. 中期経営計画 連結業績目標 |
| 2. セグメント別売上高 | 17. 中期経営計画 財務数値目標 |
| 3. セグメント別営業利益 | 18. 中期経営計画 進捗報告 |
| 4. セグメント別の売上状況と営業利益の分析 | 19. 中期経営計画 進捗報告・斡旋事業(FC) |
| 5. 斡旋事業(FC) | 20. 中期経営計画 進捗報告・斡旋事業(直営) |
| 6. 斡旋事業(直営) | 21. 中期経営計画 進捗報告・PM事業 |
| 7. 斡旋事業(準管理) | 22. 本資料に関する注意事項 |
| 8. 反響サービス | |
| 9. プロパティ・マネジメント(PM)事業 | |
| 10. PI・ファンド事業(保有不動産の推移) | |
| 11. 第2四半期 連結損益計算書概要 | |
| 12. 第2四半期 連結貸借対照表概要 | |
| 13. 第2四半期 連結キャッシュ・フロー計算書概要 | |
| 14. 有利子負債の削減 | |
| 15. 2013年9月期 連結業績予想 | |

1 第2四半期 連結決算概要

(単位:百万円)

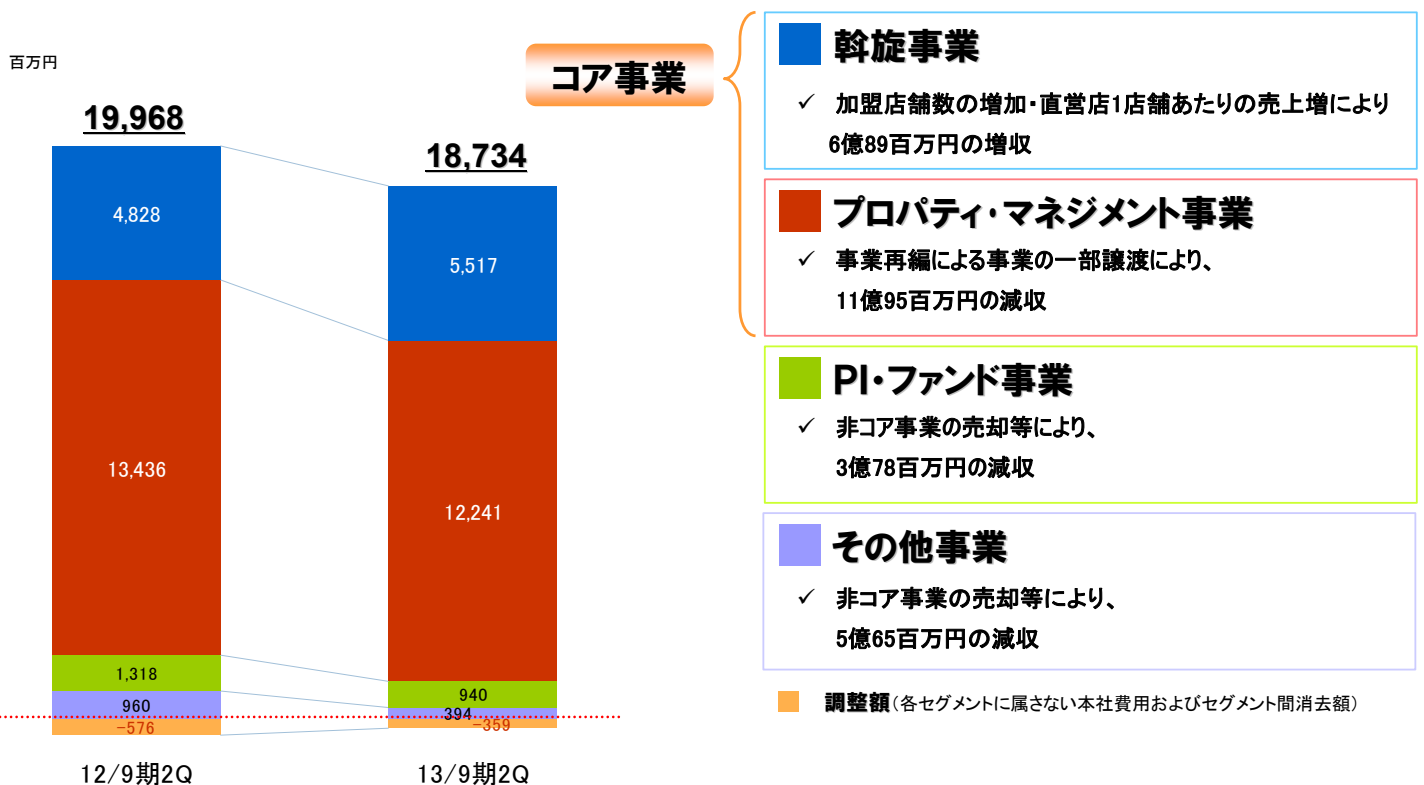
項目	12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因等
売上高	19,968	18,734	-1,233 -6.2%	非コア事業の売却等
売上総利益	5,120	4,775	-344 -6.7%	非コア事業の売却
販売管理費	3,863	3,722	-141 -3.7%	非コア事業の売却等 1,000店舗達成による先行投資等
営業利益	1,257	1,053	-203 -16.2%	非コア事業の売却 1,000店舗達成による先行投資等
経常利益	838	645	-193 -23.0%	非コア事業の売却 1,000店舗達成による先行投資等
当期純損益	-1,105	1,453	+2,559	グループ再編による特別利益(持分変動利益)発生 前期の特殊要因による乖離発生 ※前期:税制改正による法人税等調整額積み増し

* 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

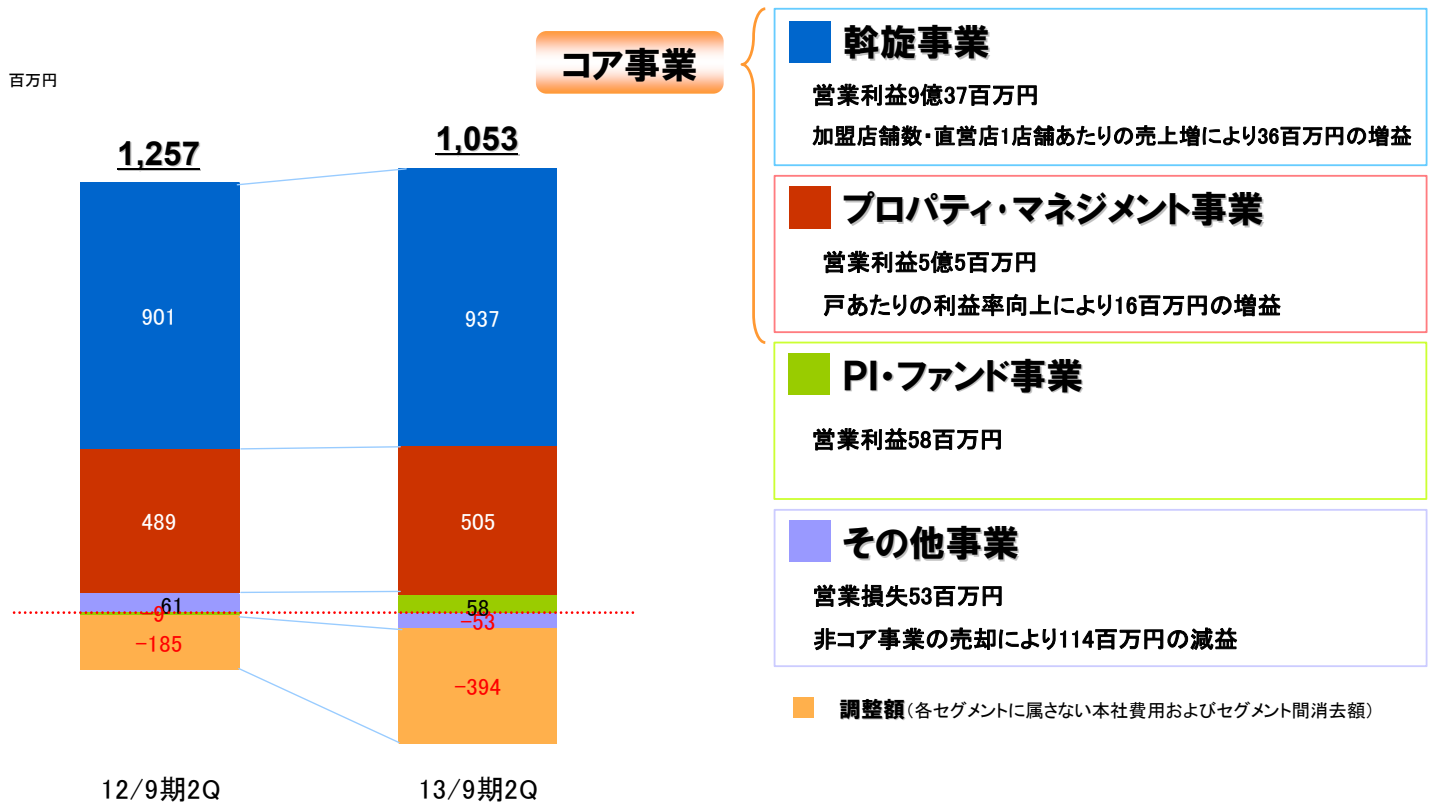
➤ 前期における非コア事業の売却等の影響により、12億33百万円の減収



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

3 セグメント別営業利益

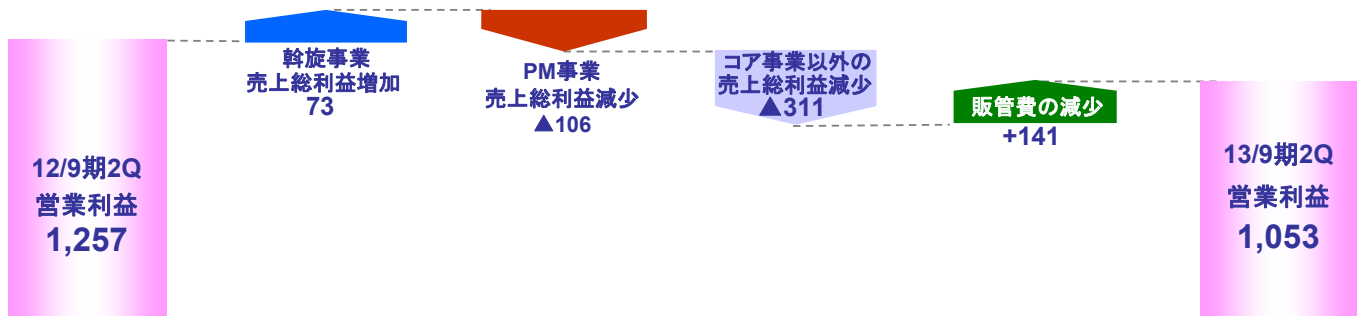
➤ 連結営業利益は前年同期比2億3百万円の減益



- 幹旋事業**
営業利益9億37百万円
加盟店舗数・直営店1店舗あたりの売上増により36百万円の増益
 - プロパティ・マネジメント事業**
営業利益5億5百万円
戸あたりの利益率向上により16百万円の増益
 - PI・ファンド事業**
営業利益58百万円
 - その他事業**
営業損失53百万円
非コア事業の売却により114百万円の減益
- 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)

4 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	12/9期2Q			13/9期2Q			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	4,828	2,559	(53.0%)	5,517	2,632	(47.7%)	+689	+73	-5.3pt
プロパティ・マネジメント事業	13,436	1,848	(13.8%)	12,241	1,741	(14.2%)	-1,195	-106	+0.5pt
PI・ファンド事業	1,318	445	(33.8%)	940	375	(40.0%)	-378	-69	+6.1pt
その他事業	960	264	(27.6%)	394	113	(28.9%)	-565	-151	+1.1pt
調整額(消去又は全社)	-576	2	(-0.5%)	-359	-87	—	+217	-90	—
合計	19,968	5,120	(25.6%)	18,734	4,775	(25.5%)	-1,233	-344	-0.2pt
販管費(販管費率)	3,863		(19.3%)	3,722		(19.9%)	-141		+0.5pt
営業利益(営業利益率)	1,257		(6.3%)	1,053		(5.6%)	-203		-0.7pt

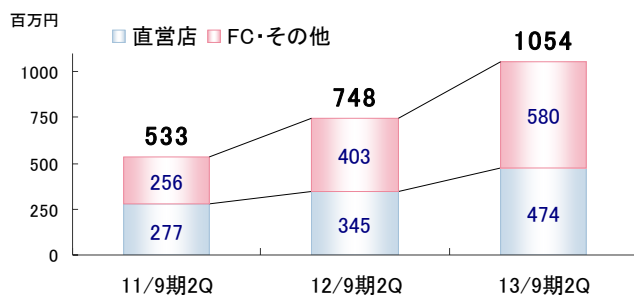


5 斡旋事業(FC)

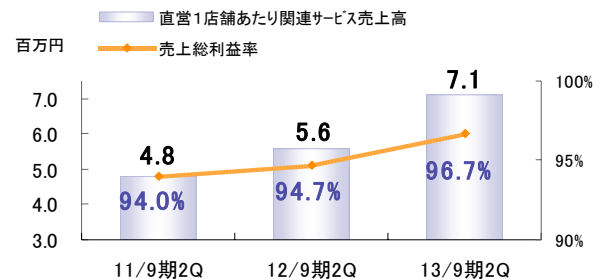
➤ 関連サービスの取次ぎ・紹介を強化、第三の収益として順調に拡大

店舗数の動向等	12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比
直営店舗数	73店	72店	-1店
FC加盟店舗数	865店	951店	+86店
直営・FC加盟店舗合計	938店	1,023店	+85店

関連サービス業務売上(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。

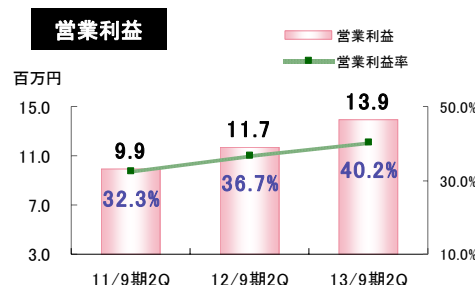
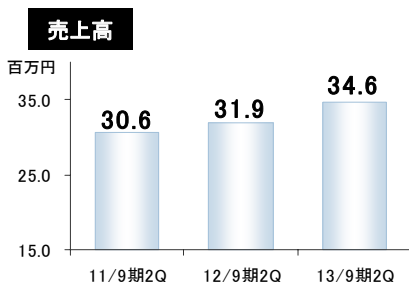
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 7

6 斡旋事業(直営)

➤ 店舗の採算性を重視し、収益向上

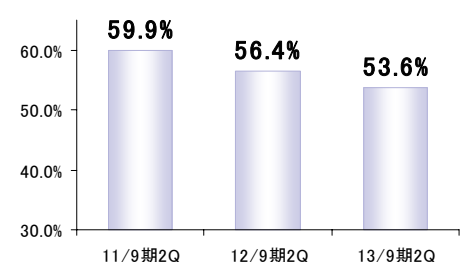
直営店の動向	12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	31,939千円	34,676千円	+2,736千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	11,732千円 (36.7%)	13,939千円 (40.2%)	+2,207千円 (+3.5%)
直営店成約率	56.4%	53.6%	-2.8%

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(本社費の配賦は除く)に基づき算出。

直営店成約率の比較**



**成約者数/来店者数

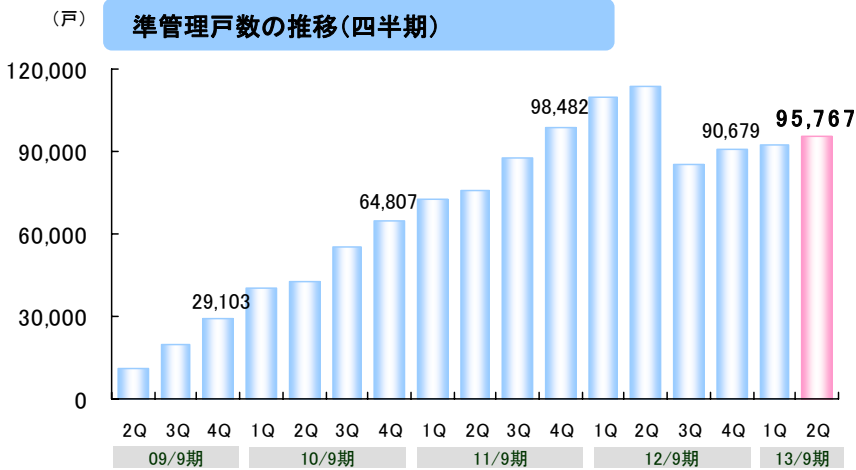
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 8

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

	12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比
準管理戸数**の推移	113,738戸	95,767戸	-15.8% -17,971戸

(注)12/9期3Q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、準管理戸数が減少しております。



*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、FCI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。

■ 準管理が店舗に与える影響

- ▶ コンプライアンス
- ▶ 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

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

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

APAMAN EXILE
EXILE TAKAHIRO スペシャルグッズプレゼント1

2013 福岡ソフトバンクホークス戦 inヤフオクドーム 観戦ペアチケットが当たる!!
キャンペーン期間 2013 4/10(水)~5/15(水)まで
抽選で合計24組48名に当たる!

新生活応援企画 50,000円 抽選で現金プレゼント!!

春のプラスマスタープレゼントキャンペーン
5名様に当たる!
2013 3/25(月)~5/31(金)まで

はるやま×アパマンショップ フレッシュキャンペーン
はるやまのスーツプレゼント!!
合計10名様
2013 2/27(水)~4/30(火)

賃貸物件のご成約で ポンタポイントプレゼント 10ポイント!
仲介手数料の1%がたまる!

*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。

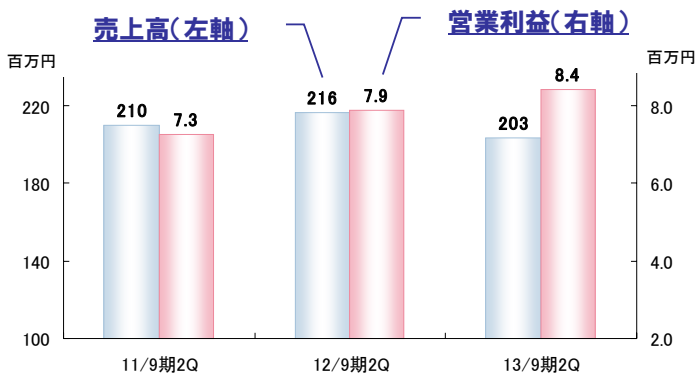
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 10

9 プロパティ・マネジメント(PM)事業

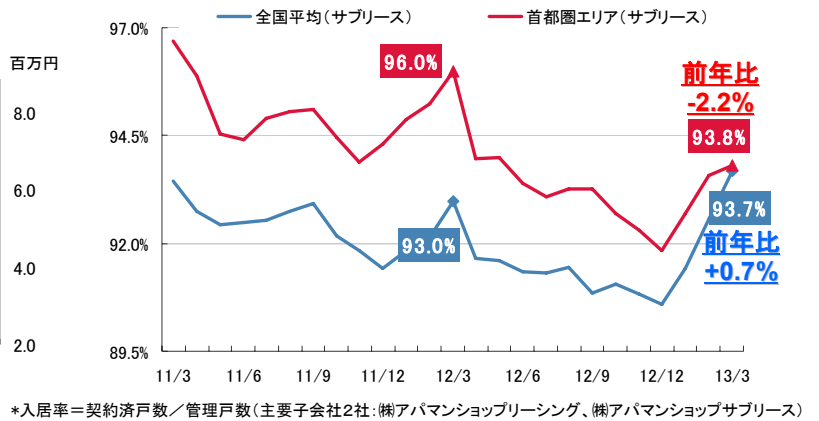
➤ 前期実施の事業承継等で管理戸数は減少、新規の管理受託を推進

管理戸数の推移	12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比
賃貸管理	32,935戸	32,184戸	-751戸
サブリース	29,151戸	27,904戸	-1,247戸
管理戸数合計	62,086戸	60,088戸	-1,998戸 ※事業再編による譲渡:約2,500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



Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 11

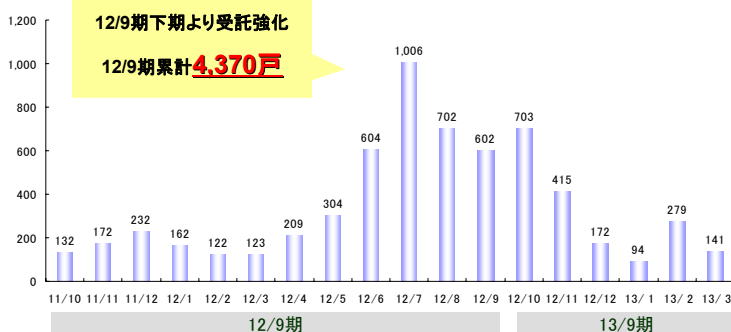
9 プロパティ・マネジメント(PM)事業～新規受託～

➤ 事業譲渡・物件売却等により管理戸数は減少した一方、新規受託件数は増加

新規受託戸数の推移	11/9通期	12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比
受託戸数累計	536戸	943戸	1,804戸	+861戸

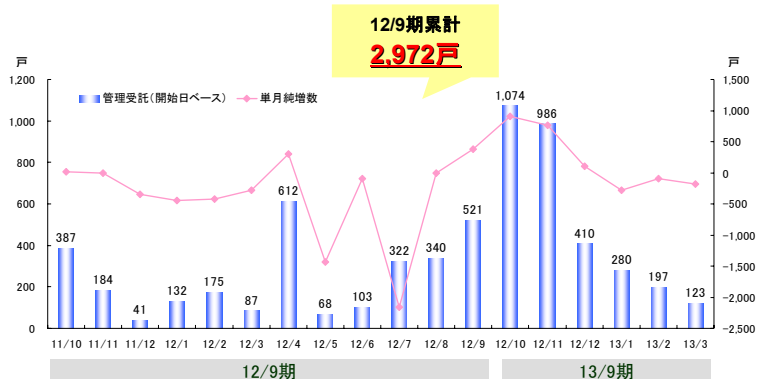
管理契約締結ベース

管理受託戸数の推移



管理開始日ベース

管理受託数と純増数の推移



✓ 管理契約締結の2～6ヵ月後に管理開始(収益化)

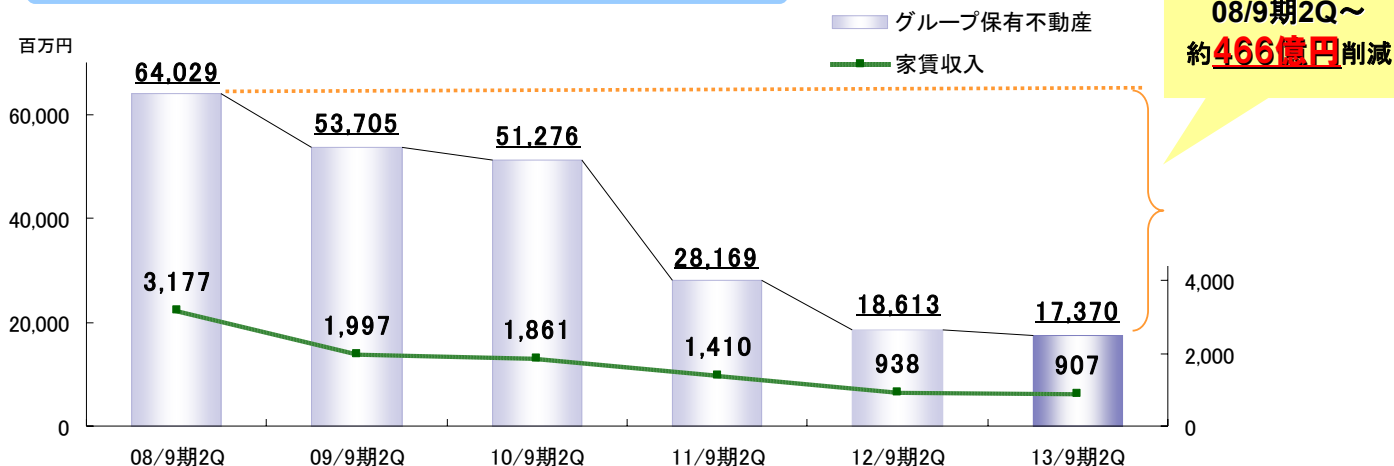
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 12

10 PI・ファンド事業(保有不動産の推移)

➤ 本事業は当面凍結(保有不動産の売却は一巡)

保有不動産の推移		12/9期2Q	13/9期2Q	前年同期比
グループ保有不動産	物件数	113件	105件	-8件
	簿価	18,613百万円	17,370百万円	-1,243百万円
	家賃収入	938百万円	907百万円	-31百万円

保有不動産(連結ベース)簿価および家賃収入の推移



Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

13

11 第2四半期 連結損益計算書概要

(単位:百万円)	12/9期	13/9期	前年同期比
	2Q累計	2Q累計	
売上高	19,968	18,734	-1,233
売上総利益	5,120	4,775	-344
売上総利益率	(25.6%)	(25.5%)	(-0.2%)
販売費及び一般管理費	3,863	3,722	-141
営業利益	1,257	1,053	-203
営業利益率	(6.3%)	(5.6%)	(-0.7%)

✓ 本業以外の事業売却等の影響により
売上高・営業利益は減少

(単位:百万円)	12/9期	13/9期	前年同期比
	2Q累計	2Q累計	
営業外収益	40	107	66
営業外費用	459	515	56
経常利益	838	645	-193
経常利益率	(4.2%)	(3.4%)	(-0.8%)
特別利益	140	1,745	1,604
特別損失	141	331	189
当期純損益	-1,105	1,453	2,559
純利益率	(-5.5%)	(7.8%)	(13.3%)

✓ その他事業(システムソフト)の連結範囲変更により
特別利益(持分変動利益)が発生

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

14

12 第2四半期 連結貸借対照表概要

(単位:百万円)		12/9期	13/9期	増減	(単位:百万円)		12/9期	13/9期	増減
		通期	2Q				通期	2Q	
資産の部	流動資産	8,223	6,916	-1,306	負債の部	流動負債	16,323	7,646	-8,677
	現金及び預金	4,404	3,023	-1,380		買掛金	772	1,050	277
	受取手形及び売掛金	1,515	1,541	25		1年内償還予定の社債	744	744	0
	繰延税金資産	755	659	-95		短期借入金*	10,343	1,513	-8,830
	固定資産	44,499	43,897	-601		固定負債	29,088	34,973	5,885
	有形固定資産	19,225	17,922	-1,303		社債	2,235	1,863	-372
	無形固定資産	15,438	14,766	-671		長期借入金	21,618	28,046	6,427
投資有価証券/関係会社株式	335	2,157	1,821	長期預り敷金・保証金	4,735	4,728	-7		
合計	52,797	50,878	-1,918	合計	45,411	42,619	-2,792		
				純資産の部	7,385	8,259	873		

*一年内返済長期借入金を含む

✓ 借入金返済等により現金及び預金が減少

✓ 保有不動産(土地・建物)売却により固定資産減少

✓ 有利子負債の削減により借入金・社債が減少

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 15

13 第2四半期 連結キャッシュ・フロー計算書概要

(単位:百万円)		12/9期	13/9期	前年同期比	
		2Q	2Q		
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,697	904	-792	✓ EBITDAの減少 ✓ 未払金の減少 他
	税金等調整前四半期純利益	837	2,059	1,221	
	持分変動損益	—	-1,661	-1,661	
	減価償却費	239	253	14	
	のれん償却額	562	565	2	
	未払金の増減額	369	74	-295	
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,369	1,157	-211	✓ 有形固定資産の売却による収入の減少 他
	有形固定資産の取得による支出	-244	-74	170	
	有形固定資産の売却による収入	1,760	1,059	-700	
	定期預金の払戻による収入	—	200	200	
財務活動によるキャッシュ・フロー		-2,322	-2,786	-464	✓ 長・短期借入金の返済額の増加
	短期借入れによる収入	287	0	-287	
	短期借入金の返済による支出	-1,544	-5,068	-3,523	
	長期借入れによる収入	2,321	8,013	5,691	
	長期借入金の返済による支出	-3,012	-5,348	-2,335	
	株式の発行による収入	—	—	0	
現金及び現金同等物の増減額		744	-725	-1,469	
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額		-7	-469	-461	
現金及び現金同等物の期首残高		3,572	3,853	280	
現金及び現金同等物の四半期末残高		4,309	2,659	-1,650	

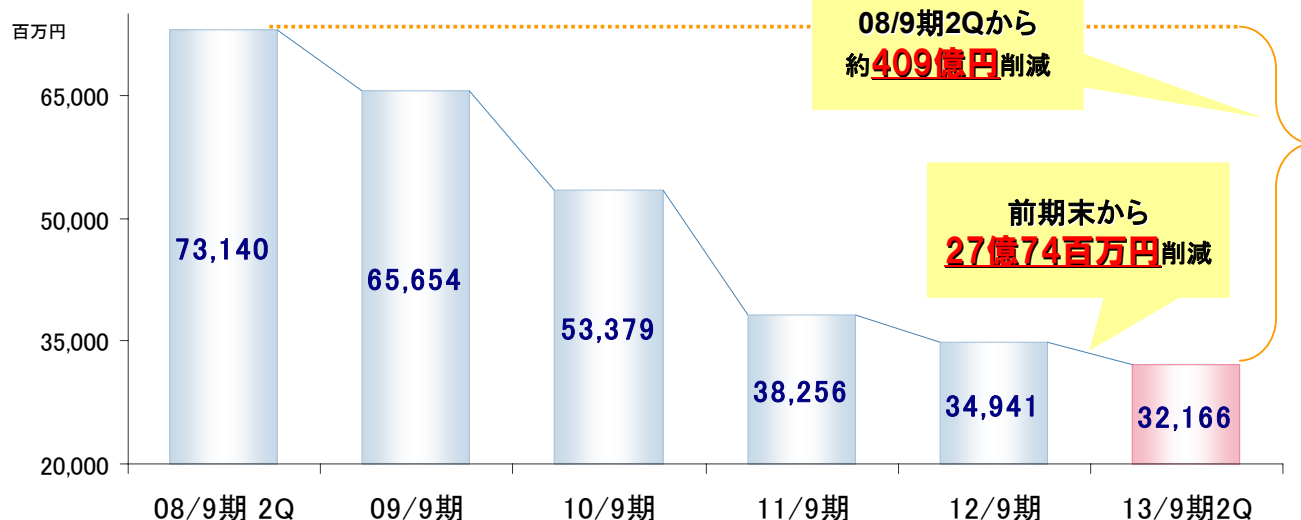
Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 16

14 有利子負債の削減

➤ 引き続き有利子負債の削減を推進

連結有利子負債*	12/9期	13/9期2Q	前期末比
残高合計	34,941百万円	32,166百万円	-2,774百万円

有利子負債残高(連結ベース)の推移



*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(11/9期まではリース債務を含む)

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

17

15 2013年9月期 連結業績予想

➤ 2013年1月31日付当社プレスリリースにて業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	12/9期	13/9期	前期比	
	通期	通期予想 (1/31修正値)		
売上高	38,616	38,000	-616	-1.6%
売上総利益 (売上総利益率)	10,034 (26.0%)	9,500 (25.0%)	-534	-5.3%
販売費及び一般管理費	7,718	7,200	-518	-6.7%
営業利益 (営業利益率)	2,316 (6.0%)	2,300 (6.1%)	-16	-0.7%
経常利益 (経常利益率)	1,353 (3.5%)	1,300 (3.4%)	-53	-3.9%
当期純利益 (当期純利益率)	93 (0.2%)	2,200 (5.8%)	+2,106	2251.3%

*当該通期予想については、2013年1月31日付「特別利益の発生および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.

18

16 中期経営計画 ～連結業績目標～

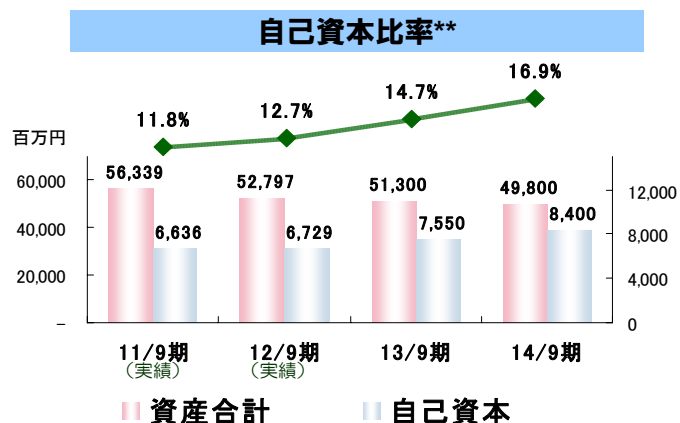
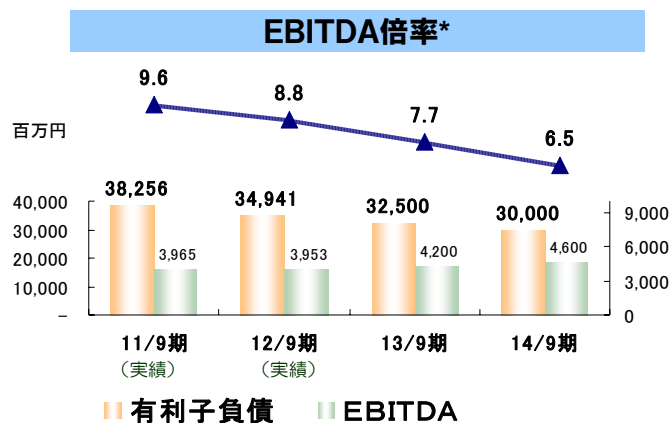
(単位:百万円)	実績	計画	
	12/9期	13/9期	14/9期
売上高	38,616	38,000	41,200
幹旋事業	9,577	9,400	10,900
PM事業	26,075	25,800	27,500
その他の事業*	2,964	2,800	2,800
売上総利益	10,034	10,350	12,400
幹旋事業	5,222	5,560	7,100
PM事業	3,636	3,650	4,200
その他の事業*	1,174	1,140	1,100
販売管理費	7,718	7,750	9,400
営業利益	2,316	2,600	3,000
経常利益	1,353	1,600	2,000
当期純利益	93	1,000	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」

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

19

17 中期経営計画 ～財務数値目標～



(単位:百万円)	実績	計画	
	12/9期	13/9期	14/9期
資産合計	52,797	51,300	49,800
負債合計	45,411	42,900	40,400
(有利子負債)	34,941	32,500	30,000
純資産合計	7,385	8,350	9,350
自己資本	6,729	7,550	8,400
EBITDA	3,953	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

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

20

18 中期経営計画 ～進捗報告～

➤2013年1月31日付当社プレスリリースにて業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	実績	計画	見通し	差
	12/9期	13/9期	13/9期	
売上高	38,616	38,000	38,000	0
営業利益	2,316	2,600	2,300	-300
経常利益	1,353	1,600	1,300	-300
当期純利益	93	1,000	2,200	+1,200

✓ その他事業(システムソフト)連結
範囲変更による見込額減少

✓ その他事業(システムソフト)連結
範囲変更による特別利益(持分変動利益)発生

資産合計	52,797	51,300	51,300	0
負債合計	45,411	42,900	42,300	-600
(有利子負債)	34,941	32,500	32,000	-500
純資産合計	7,385	8,350	9,000	+650
自己資本	6,729	7,550	8,900	+1,350
自己資本比率	12.7%	14.7%	17.3%	+2.6%
EBITDA	3,953	4,200	3,880	-320

✓ システムソフト連結範囲変更による資産・負債の減少
✓ 持分変動利益発生による増加
✓ 不動産の売却推進による有利子負債圧縮

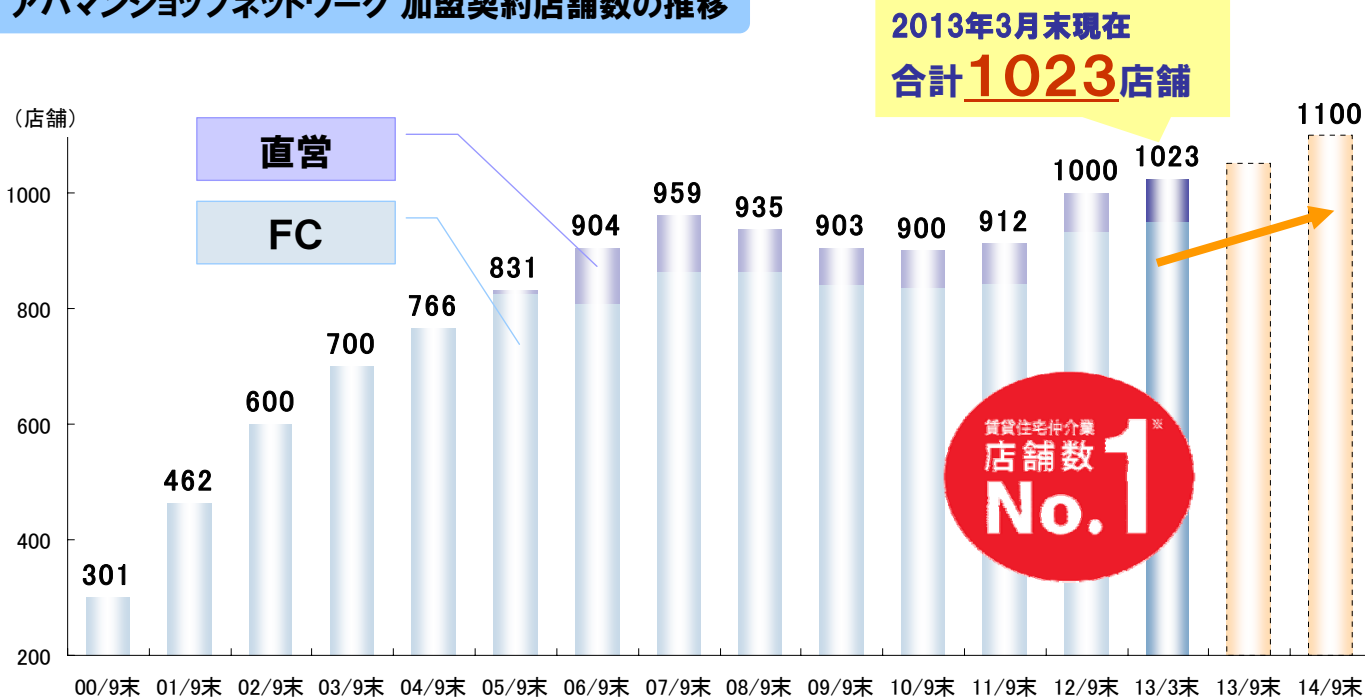
✓ 純資産の増加及び少数株主持分の減少により
自己資本比率が向上

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 21

19 中期経営計画 ～進捗報告・斡旋事業(FC)～

➤ 全国47都道府県・海外3カ国にて、アパマンショップをFC(フランチャイズ)展開

アパマンショップネットワーク 加盟契約店舗数の推移



※賃貸住宅仲介業店舗数No.1...2012年10月調査 矢野経済研究所調べ(1000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舗の合計値、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、出店準備中店舗を含みます。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 22

19 中期経営計画 ～進捗報告・斡旋事業(FC)～

地域密着の
アパマンショップ
合計 **1023** 店舗

(2013年3月末時点)
※加盟契約店舗数：出店が確定し、韓アパマンショップ
ネットワークと加盟契約を締結した店舗

賃貸住宅仲介業
店舗数 **No.1** ※



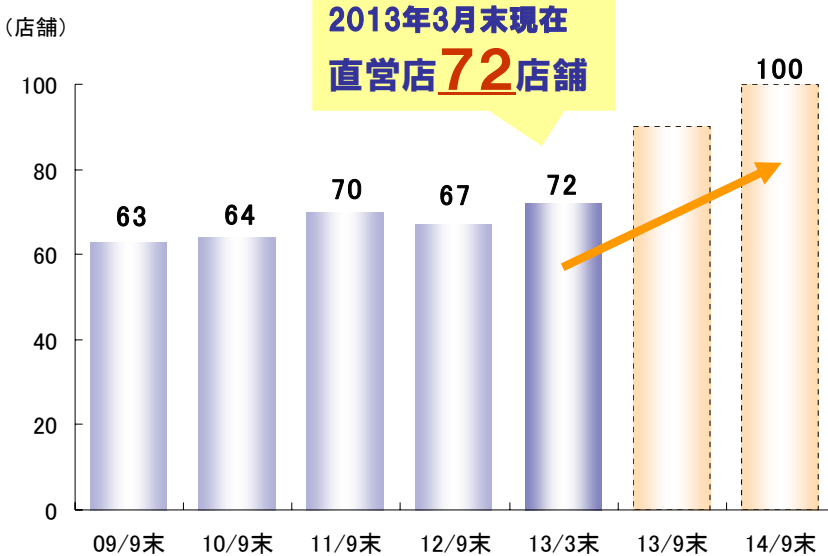
※賃貸住宅仲介業店舗数No.1・・・2012年10月調査 矢野経済研究所調べ(1000店舗)
主要8事業者における店舗数。直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店舗の合計値、海外及び契約店舗含む。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 23

20 中期経営計画 ～進捗報告・斡旋事業(直営)～

▶ 首都圏、九州、北海道を中心に直営展開

アパマンショップ 直営店舗数の推移



直営出店エリア

- ✓ 東京都 24店舗
- ✓ 福岡県 25店舗
- ✓ 北海道(札幌市) 10店舗
- ✓ 千葉県 6店舗
- ✓ 神奈川県 3店舗
- ✓ 静岡県(浜松市) 2店舗
- ✓ 埼玉県 1店舗
- ✓ 海外(タイ) 1店舗



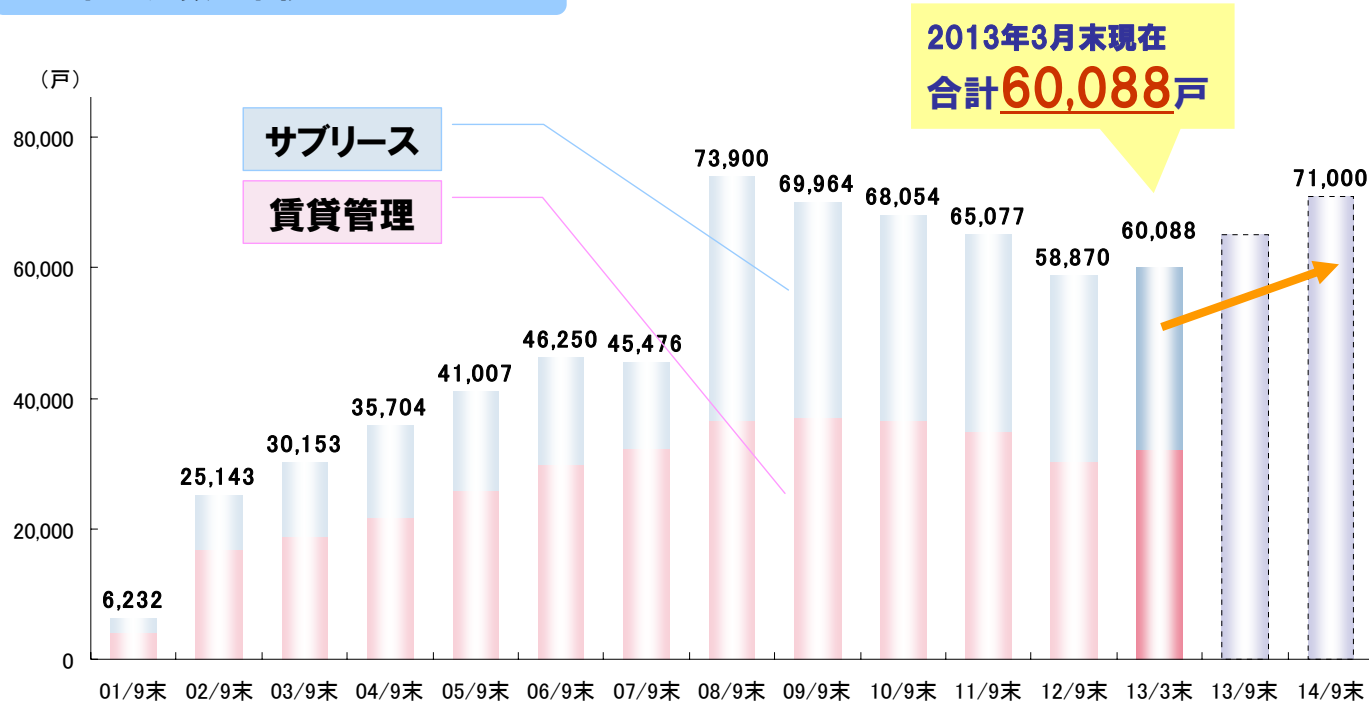
店舗数には出店が確定している店舗、出店準備中店舗を含みます。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved. 24

21 中期経営計画 ～進捗報告・PM事業～

➤ 賃貸管理およびサブリースを展開、PM事業は潜在的市場の大きい事業

管理戸数の推移(FC加盟店除く)



Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

25

22 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成25年9月期 第2四半期決算短信』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。

Copyright ASHD Co.,Ltd. All rights reserved.

26