

# 平成26年9月期決算 第1四半期決算補足資料

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)

# 目 次

1. 第1四半期 連結決算概要
2. セグメント別売上高
3. コア事業・非コア事業の売上推移
4. セグメント別営業利益
5. 事業再編による営業利益の変化
6. セグメント別の売上状況と営業利益の分析
7. 斡旋事業(FC)
8. 斡旋事業(直営)
9. 斡旋事業(準管理)
10. 反響サービス(キャンペーン)
11. プロパティ・マネジメント(PM)事業
12. 関連サービス収入
13. その他(本業周辺サービス)
14. 有利子負債の削減
15. 第1四半期 連結貸借対照表概要
16. 2014年9月期 連結業績予想
17. 中期経営計画 連結業績目標
18. 中期経営計画 財務数値目標
19. 本資料に関する注意事項

# 1 第1四半期 連結決算概要

(単位:百万円)

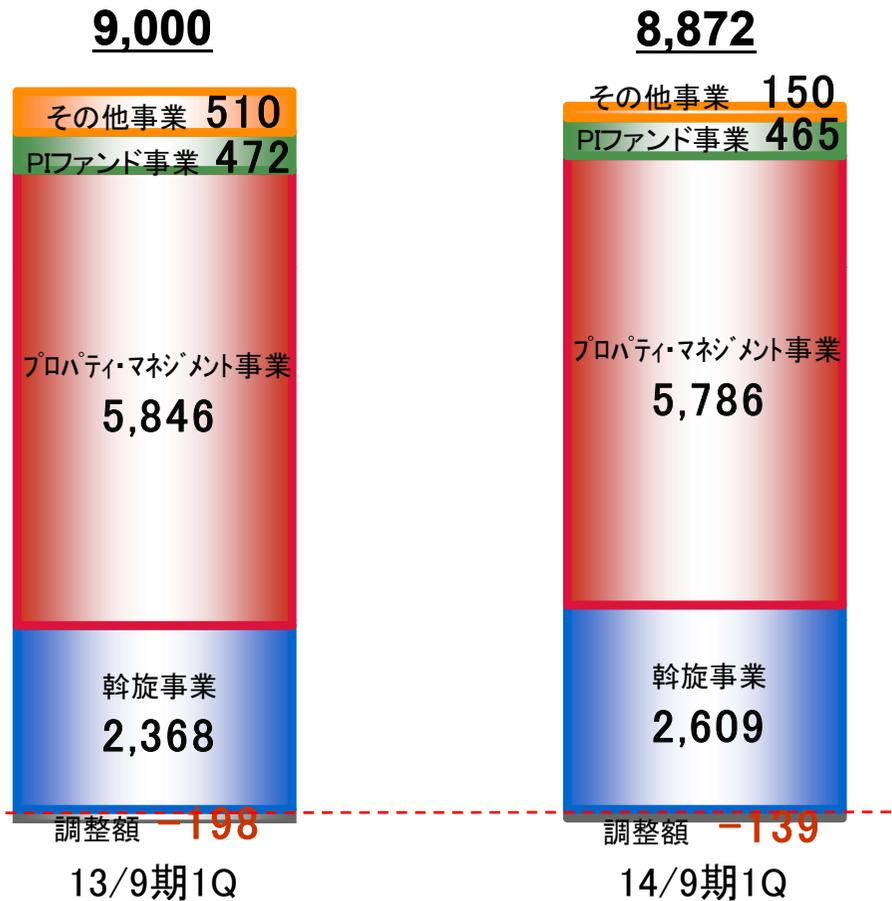
項目	13/9期1Q	14/9期1Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因等
売上高	9,000	8,872	-127 -1.4%	・非コア事業(システムソフト)の連結除外による減収(概算影響額:▲248M) ・斡旋事業の増収により減収幅を圧縮
売上総利益	2,192	2,199	+7 +0.4%	・関連サービス業務の利益増等
販売管理費	1,915	1,911	-4 -0.2%	
営業利益	276	288	+11 +4.3%	・コア事業の利益の増加
経常利益	-32	126	+158	・持分法投資利益の増加 ・営業外費用の減少
四半期純利益	-425	929	+1,355	・子会社合併に伴う繰延税金資産の増加 ・減損損失の減少

\* 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。

## 2 セグメント別売上高

▶ 非コア事業(システムソフト)の連結除外等の影響により、127百万円の減収、幹旋事業は増収

百万円



### ■ 幹旋事業

2億40百万円の増収

・加盟店舗数、直営店舗数の増加による売上増等

コア  
事業

### ■ プロパティ・マネジメント事業

60百万円の減収

・サブリース契約から一般管理への切替等

コア  
事業

### ■ PI・ファンド事業

6百万円の減収

・保有不動産の売却による賃料収入減等

### ■ その他事業

3億60百万円の減収

・システムソフトの連結除外の影響等: ▲337M

■ 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)

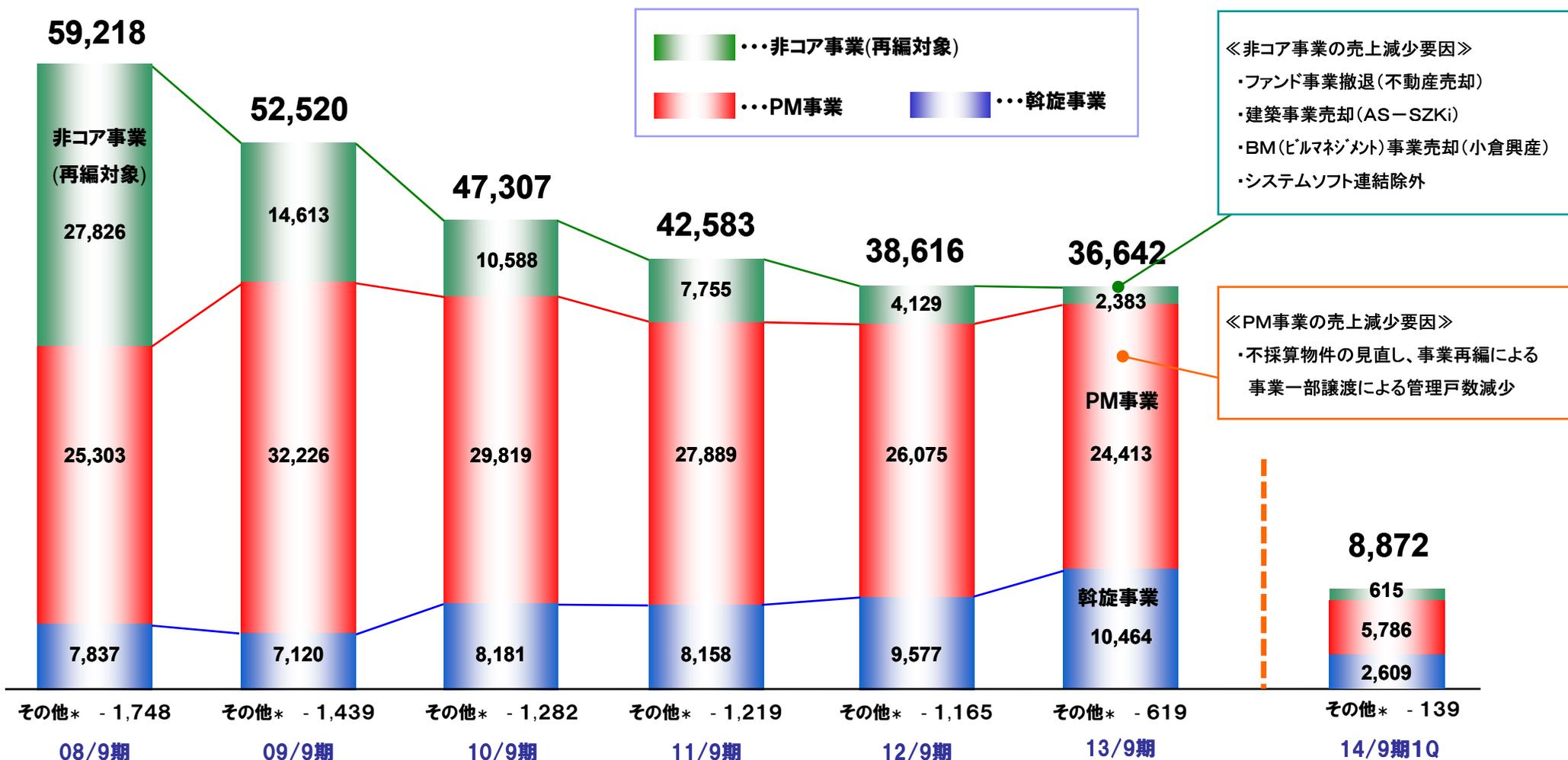
<セグメント一部変更について>

14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しております。  
なお、13/9期1Qの実績は、新しいセグメント区分に組み替えて表示しております。

### 3 コア事業・非コア事業の売上推移

▶ コア事業(幹旋・PM)に経営資源を集中、非コア事業(ファンド、建築等)を縮小

《セグメント別売上高推移 (百万円)》

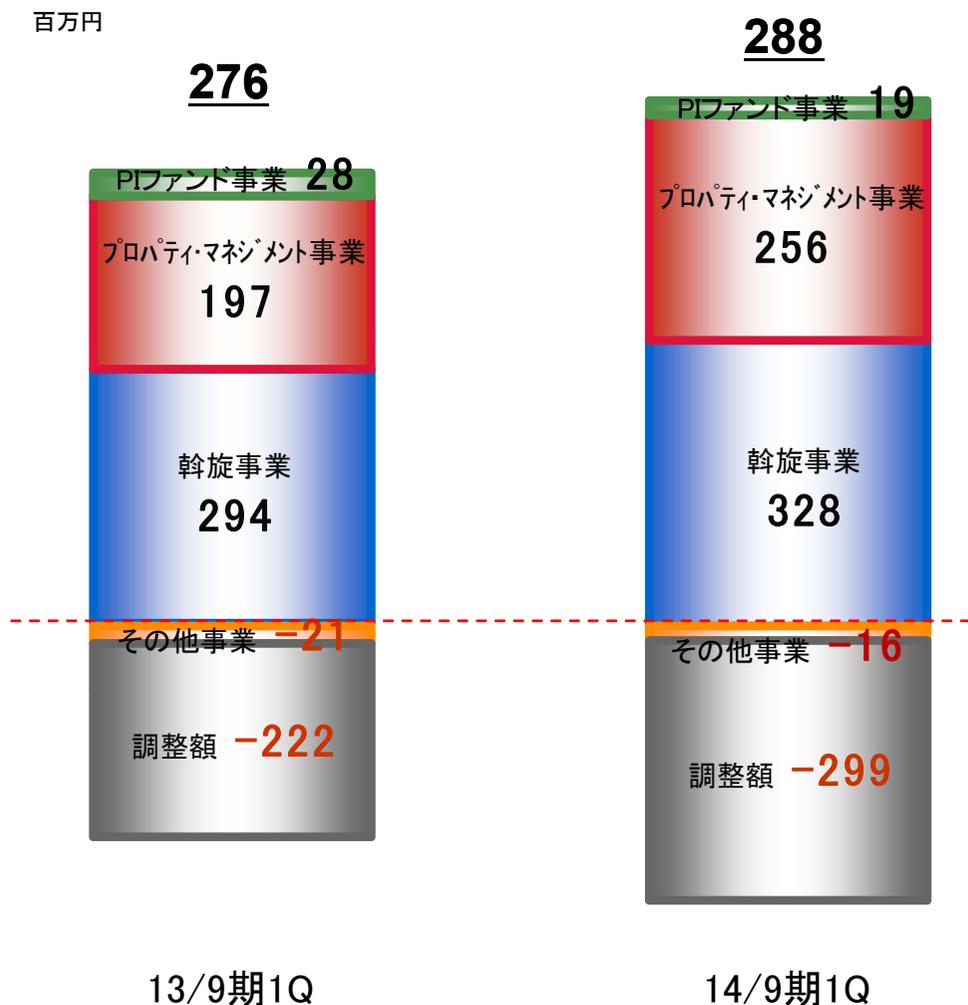


(リーマンショック)

\*:その他の数値には、各セグメントに属さない本社費、セグメント間調整額が含まれます。

# 4 セグメント別営業利益

➤ 連結営業利益は前年同期比11百万円増と、コア事業の収益増により増益



## ■ 幹旋事業

34百万円の増益  
・関連サービス業務収入の増加等

コア  
事業

## ■ プロパティ・マネジメント事業

58百万の増益  
・サブリース入居率の向上、管理物件1戸あたり利益率の向上等

コア  
事業

## ■ PI・ファンド事業

8百万円の減益

## ■ その他事業

5百万円の増益

■ 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)

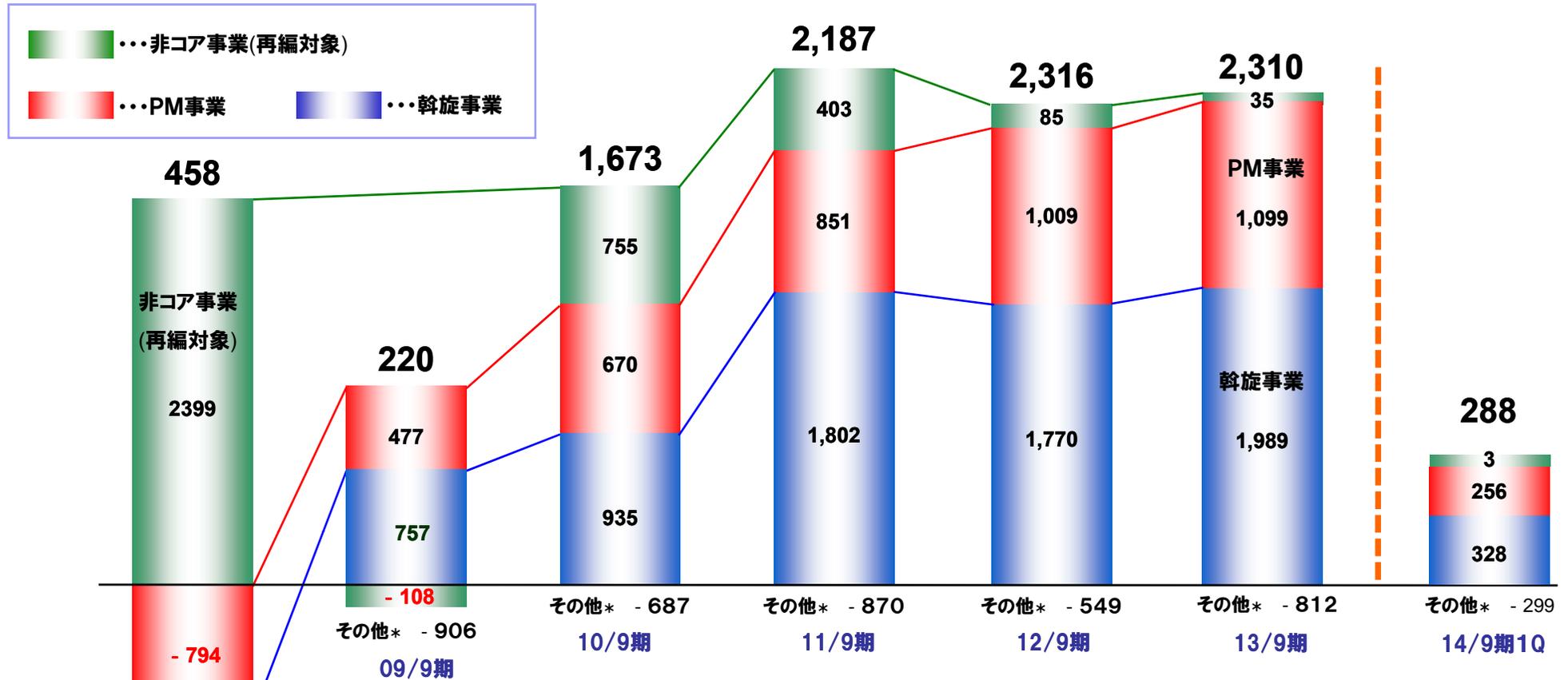
<セグメント一部変更について>

14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しております。  
なお、13/9期1Qの実績は、新しいセグメント区分に組み替えて表示しております。

# 5 事業再編による営業利益の変化

▶ コア事業(幹旋・PM)に経営資源を集中、非コア事業(ファンド、建築等)を縮小

《セグメント別営業利益推移 (百万円)》

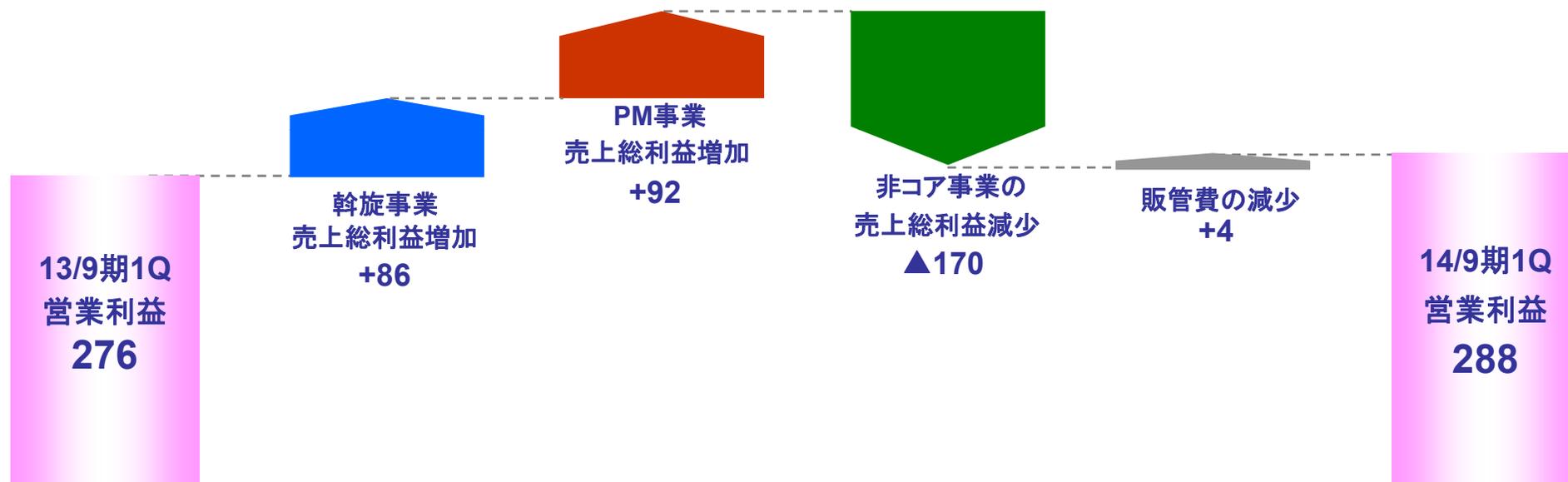


(リーマンショック)

\*:その他の数値には、各セグメントに属さない本社費、セグメント間調整額が含まれます。

## 6 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	13/9期1Q			14/9期1Q			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	2,368	1,140	( 48.2% )	2,609	1,227	( 47.0% )	+240	+86	-1.1pt
プロパティ・マネジメント事業	5,846	772	( 13.2% )	5,786	865	( 14.9% )	-60	+92	+1.7pt
PI・ファントム事業	472	188	( 39.9% )	465	184	( 39.5% )	-6	-4	-0.4pt
そ の 他 事 業	510	134	( 26.3% )	150	43	( 29.2% )	-360	-90	+2.4pt
調整額(消去又は全社)	-198	-44	—	-139	-120	—	+58	-76	—
合 計	9,000	2,192	( 24.4% )	8,872	2,199	( 24.8% )	-127	+7	+0.4pt
販管費(販管费率)	1,915		( 21.3% )	1,911		( 21.5% )	-4		+0.3pt
営業利益(営業利益率)	276		( 3.1% )	288		( 3.2% )	+11		+0.2pt

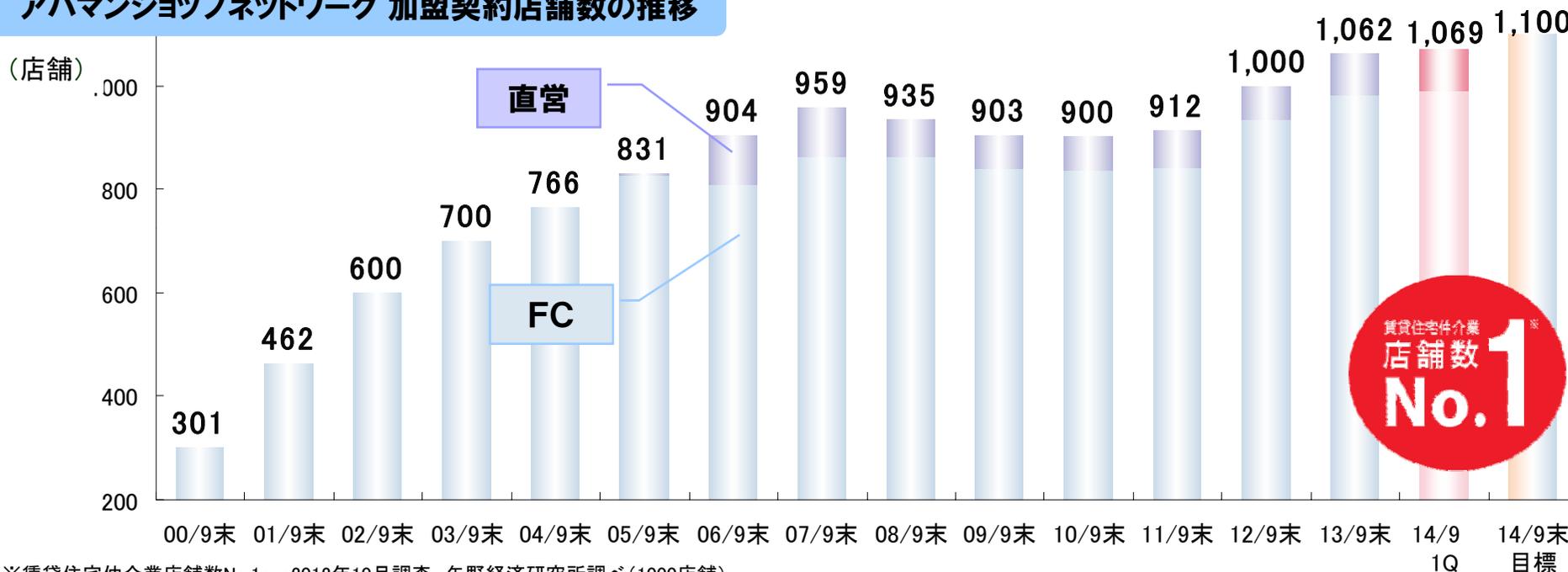


# 7 斡旋事業(FC)

➤ 既存加盟店・直営店の増店により、前年同期比65店舗増

店舗数の動向等	13/9期1Q	14/9期1Q	前年同期比
直営店舗数	70店	80店	+10店
FC加盟店舗数	934店	989店	+55店
直営・FC加盟店舗合計	1,004店	1,069店	+65店

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。

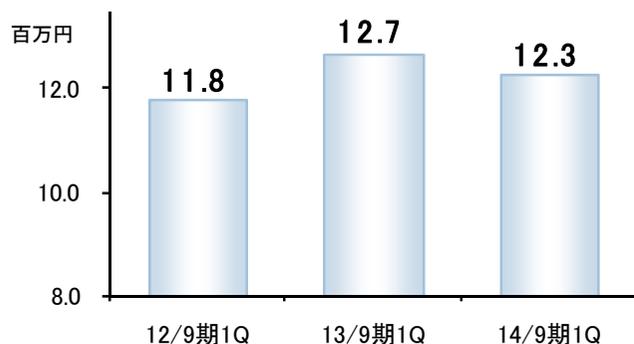
## 8 斡旋事業(直営)

➤ 新規店舗オープン等の要因により、当四半期の1店舗あたり指標は一時的に減少

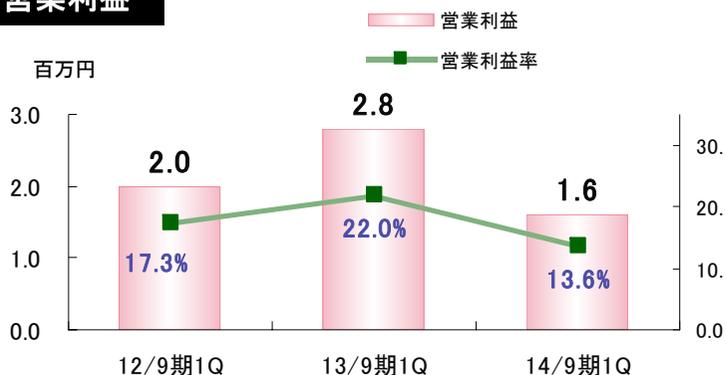
直営店の動向	13/9期1Q	14/9期1Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	12,739千円	12,362千円	-376千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	2,802千円 (22.0%)	1,684千円 (13.6%)	-1,117千円 (-8.4%)
直営店成約率	51.9%	48.3%	-3.6%

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較\*

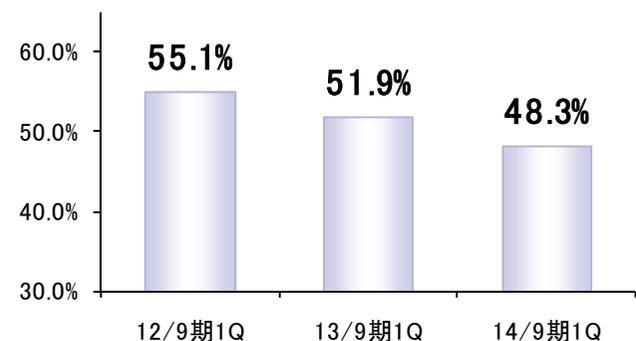
### 売上高



### 営業利益



直営店成約率の比較\*\*



\*\*成約者数/来店者数

\* 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。

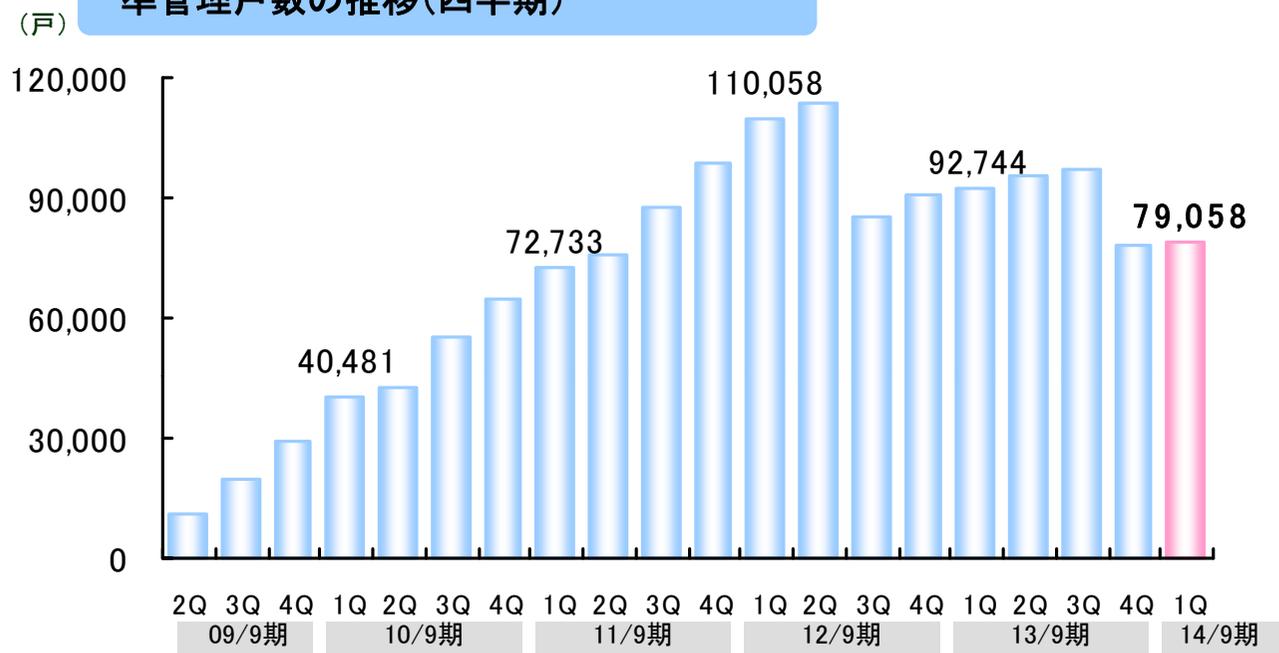
## 9 斡旋事業(準管理)

### ▶ 店舗での準管理\*の提案・推進を強化

	13/9期1Q	14/9期1Q	前年同期比
準管理戸数**の推移	92,744戸	79,058戸	-13,686戸

(参考)13/9期末 78,405戸 (13/9期末比 +653戸)

準管理戸数の推移(四半期)



#### ■ 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

\*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・・・13/9期4Qより、準管理委託契約を締結した物件の総戸数(空室物件及び入居中物件で退去時に準管理委託を行うことを承諾した物件の合計数)を記載しております。

# 10 反響サービス(キャンペーン)

➤ 入居者サービスの更なる拡充を図る会員限定の優待サービスを提供



## アパマン友の会とは？

生活用品が驚きの価格で購入できたり、グルメ・旅行・レジャーなども会員限定の優待価格でご利用頂けるサービスです。 会費月額1,050円(税込)

**アパマン友の会** アパマン友の会とは？  
生活用品が驚きの価格で購入できたり、グルメ・旅行・レジャーなども会員限定の優待価格でご利用頂けるサービスです。

**お得なメニュー満載!**  
居酒屋やカラオケ、遊園地や映画館などがお得にご利用いただけます。種類も豊富!レジャー、スポーツ、ショッピング、リラクゼーション、エステ、旅行、宿泊...他にも多数あり!

### サービスカテゴリーを一部ご紹介

 <p><b>レジャー・エンタメ</b> ご家族、友達と楽しめる遊園地や水族館、映画館などの割引多数!</p>	 <p><b>旅行・宿泊</b> 旅行や出張でご利用できるお得なホテル、旅館の情報満載!</p>	 <p><b>ショッピング</b> 日用品、家電製品、ギフトまで選りすぐりの商品情報を毎日更新!</p>
 <p><b>リラクゼーション</b> 気軽にご利用できるマッサージやエステの情報満載!</p>	 <p><b>スポーツ</b> 健康をサポートするフィットネスやスポーツ施設の割引メニュー</p>	 <p><b>グルメ</b> 居酒屋からレストランまで、幅広いジャンルでサービス多数!</p>

**希望小売価格の最大70%OFF!**

お米や飲料水、インスタント食品などの生活用品が希望小売価格の最大70%OFFでご購入いただけます。タイムセールも開催中。お買い得品は売り切れ御免!



※最大割引率は、2013年4月時点のものです。※画像はイメージです。※商品は定期的に入れ替えとなります。※商品のパッケージ及び取扱いの変更がある場合がございます。

**すずのサービス** **15週連続** **キャンペーン**  
キャンペーン期間: 2013 12/13(金)~2014 3/30(日)

**生活を安く、楽しく。** **アパマン友の会**  
**キャンペーン**  
キャンペーン期間 2013年6月1日(土)~2014年3月31日(月)

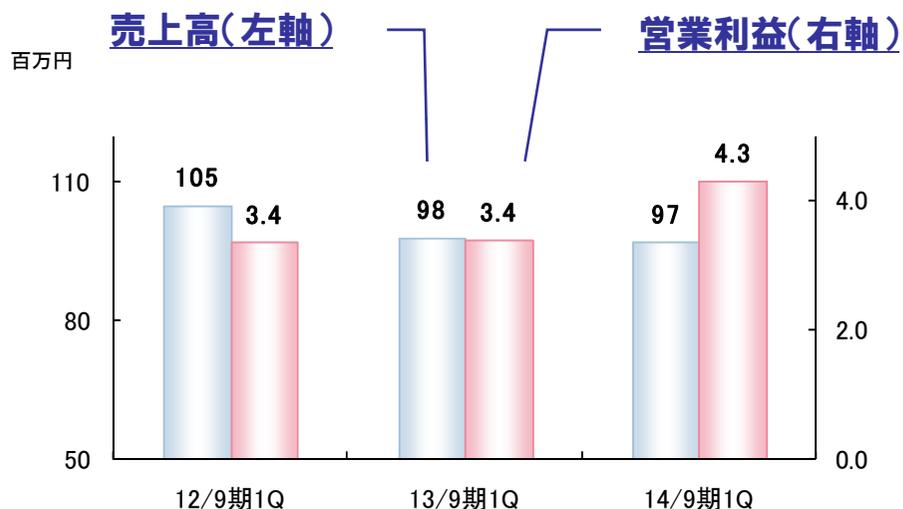
# 11 プロパティ・マネジメント(PM)事業

➤ サブリース入居率(全国平均)は前年同期比+3.2%

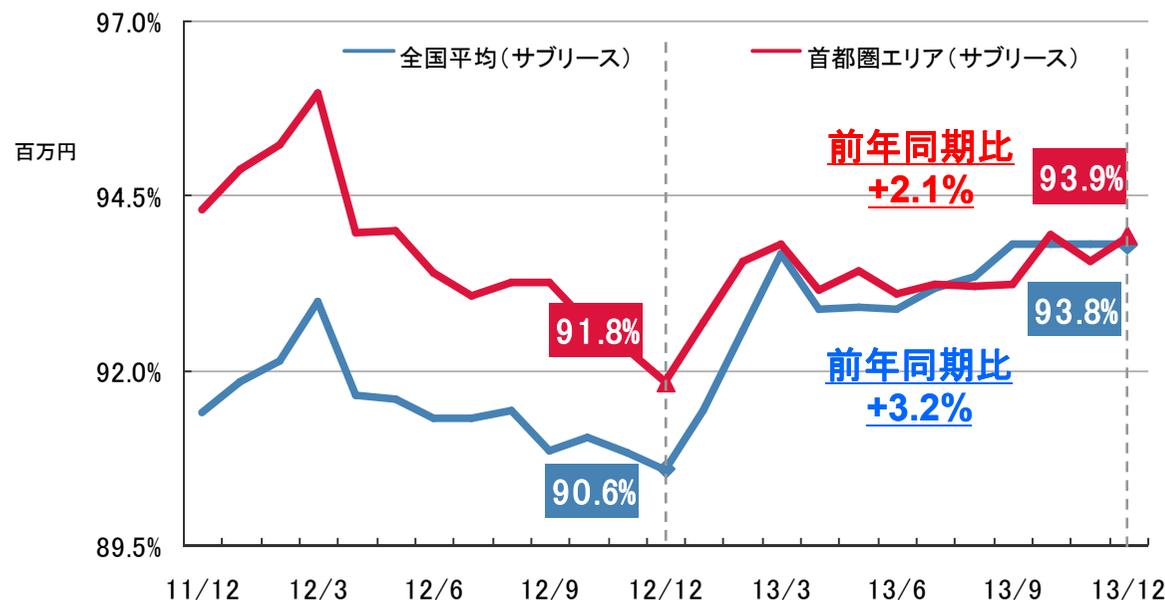
管理戸数の推移	13/9期1Q	14/9期1Q	前年同期比
賃貸管理	32,232戸	31,951戸	-281戸
サブリース	28,250戸	27,506戸	-744戸
管理戸数合計	60,482戸	59,457戸	-1,025戸

(注)14/9期1Qより、SOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更したため、SOHO業務による管理戸数(13/9期1Q:157戸、14/9期1Q:169戸)は上記管理戸数に含めておりません。

## 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

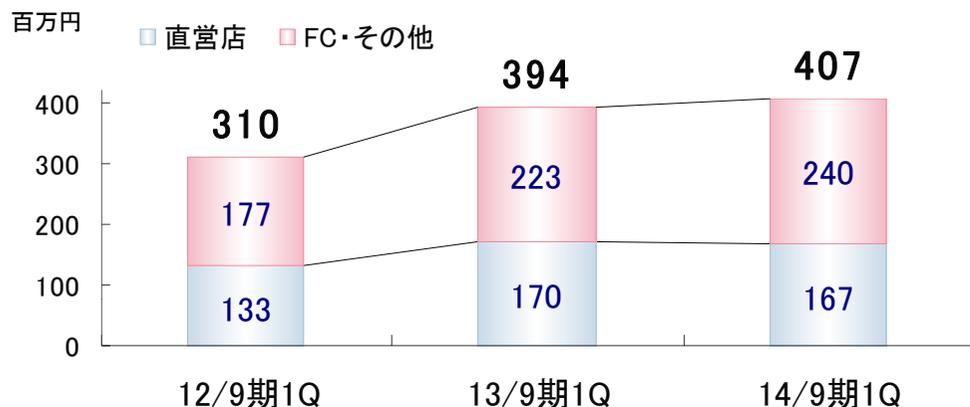


\*入居率=契約済戸数/管理戸数(主要子会社2社:(株)アパマンショッププリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

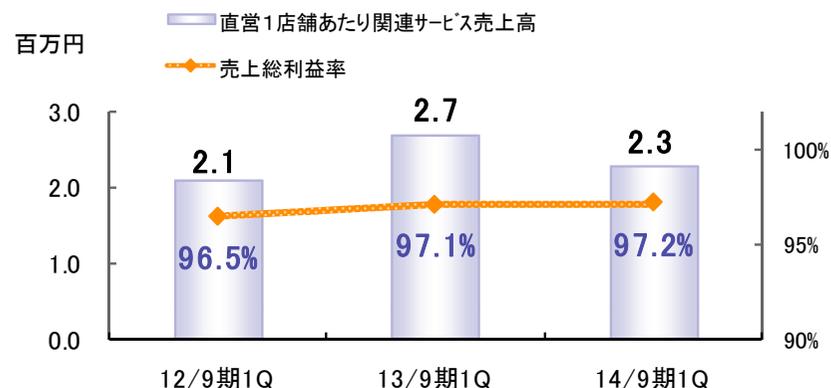
# 12 関連サービス収入

## ➤ 関連サービスの取次ぎ・紹介を強化。第三の収益源として順調に拡大

幹旋事業における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。

### ＜主要な関連サービスの一例＞

24時間緊急駆付けサービス、簡易消火器、除菌・消臭剤  
インターネット(Bフレッツ)、保険、社宅幹旋、  
セキュリティ、ウォーターサーバー



消臭ビーズ



除菌消臭  
スプレー



除菌消臭  
ミスト



簡易消火器

安心入居サポート(24時間緊急駆付けサービス)

年間契約件数の推移	13/9期	14/9期	前期比
インターネット(Bフレッツ)	0.8万件	1.1万件	+41.3%
家財保険	2.8万件	3.1万件	+12.6%
社宅幹旋	1.7万件	2.2万件	+30.8%

# 13 その他(本業周辺サービス)

▶ 運営会社の100%子会社化を機に、パーキング事業・SOHO(レンタルオフィス)事業を強化  
 オーナー向け、入居者向けの本業周辺サービス事業を強化・拡大

全国主要都市でパーキング事業・レンタルオフィス事業を展開する、連結子会社の(株)オフィスアテンドを2013年12月に100%子会社化。  
 「アパマンショップ」のネットワーク・情報網とオフィスアテンドのパーキング事業・レンタルオフィス事業のノウハウを融合し、新たな事業地の開拓や運営などを強化。

パーキング事業	14/9期1Q
駐車場管理台数	812台
売上高	99百万円
売上総利益	28百万円
SOHO(レンタルオフィス)事業	14/9期1Q
レンタルオフィス運営室数	169室
売上高	32百万円
売上総利益	6百万円



アパマンショップパーキング箱崎(福岡市)



アパマンショップパーキング南八幡(千葉県市川市)



オフィスアテンド日本橋(東京都中央区)



オフィスアテンド大阪(大阪市)



今後も、オーナー向け・入居者向けの「本業周辺サービス」の更なる強化・拡大を図る

《本業周辺サービスの今後の可能性》

エネルギー事業  
(ガス・電気)

自動販売機事業

コールセンター事業

ビルメンテナンス  
事業

etc

# 14 有利子負債の削減

## ➤ 引き続き有利子負債の削減を推進

(単位:百万円)

連結有利子負債*	13/9期	14/9期1Q	前期末比
残高合計	31,131百万円	30,612百万円	-519百万円

### 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(11/9期まではリース債務を含む)

# 15 第1四半期 連結貸借対照表概要

(単位:百万円)		13/9期	14/9期	増減
		通期	1Q	
資産の部	<b>流動資産</b>	<b>7,107</b>	<b>6,808</b>	<b>-298</b>
	現金及び預金	3,161	2,763	-397
	受取手形及び売掛金	1,343	1,386	42
	その他	2,602	2,658	55
	<b>固定資産</b>	<b>42,935</b>	<b>43,693</b>	<b>758</b>
	有形固定資産	17,685	17,663	-21
	無形固定資産	14,205	13,971	-233
投資その他の資産	11,044	12,058	1,013	
<b>合計</b>		<b>50,043</b>	<b>50,502</b>	<b>459</b>

(単位:百万円)		13/9期	14/9期	増減
		通期	1Q	
負債の部	<b>流動負債</b>	<b>7,054</b>	<b>7,253</b>	<b>199</b>
	買掛金	791	1,186	395
	1年内返済予定の長期借入金	2,132	2,081	-50
	その他	4,130	3,984	-145
	<b>固定負債</b>	<b>33,957</b>	<b>33,435</b>	<b>-521</b>
	長期借入金	28,999	28,530	-468
	長期預り敷金・保証金	4,505	4,453	-52
その他	451	451	0	
<b>合計</b>		<b>41,011</b>	<b>40,688</b>	<b>-322</b>
<b>純資産の部</b>		<b>9,032</b>	<b>9,814</b>	<b>782</b>

# 16 2014年9月期 連結業績予想

(単位:百万円)	13/9期	14/9期	前期比	
	通期実績	通期予想		
売上高	36,642	37,000	+357	1.0%
売上総利益 (売上総利益率)	9,914 (27.1%)	10,500 (28.4%)	+585	5.9%
販売費及び一般管理費	7,603	8,100	+496	6.5%
営業利益 (営業利益率)	2,310 (6.3%)	2,400 (6.5%)	+89	3.9%
経常利益 (経常利益率)	1,408 (3.8%)	1,700 (4.6%)	+291	20.7%
当期純利益 (当期純利益率)	2,213 (6.0%)	2,000 (5.4%)	-213	-9.6%

\*当該通期予想については、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。

# 17 中期経営計画 ～連結業績目標～

(単位:百万円)	13/9期	14/9期	14/9期
	実績	業績予想	中期経営計画
売上高	36,642	37,000	41,200
幹旋事業	10,464	11,000	10,900
PM事業	24,413	24,500	27,500
その他の事業*	1,764	1,500	2,800
売上総利益	9,914	10,500	12,400
幹旋事業	5,567	6,100	7,100
PM事業	3,657	3,750	4,200
その他の事業*	690	650	1,100
販売管理費	7,603	8,100	9,400
営業利益	2,310	2,400	3,000
経常利益	1,408	1,700	2,000
当期純利益	2,213	2,000	1,000

14/9期 中期経営計画と 業績予想の差
-4,200
+100
-3,000
-1,300
-1,900
-1,000
-450
-450
-1,300
-600
-300
+1,000

・システムソフトの  
連結除外  
・PM事業の管理戸数の  
計画比減少

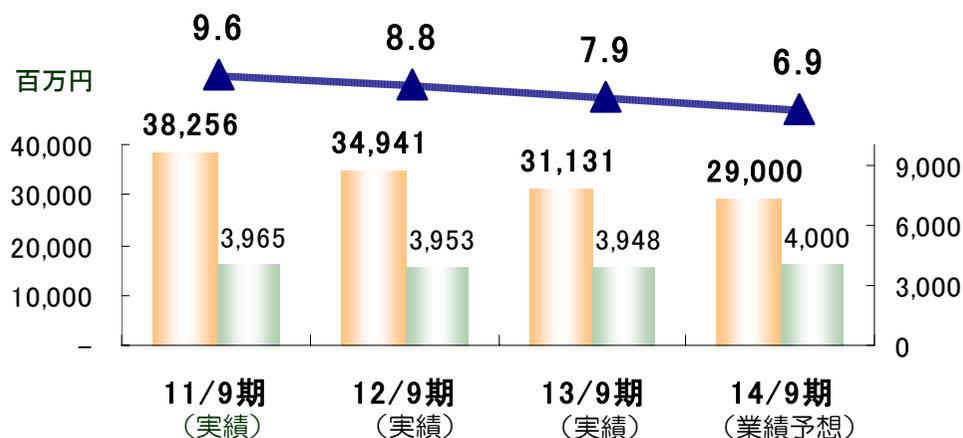
・事業再編に伴う  
販管費減少等

・システムソフトの  
連結除外等による減少等

\*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」

# 18 中期経営計画 ～財務数値目標～

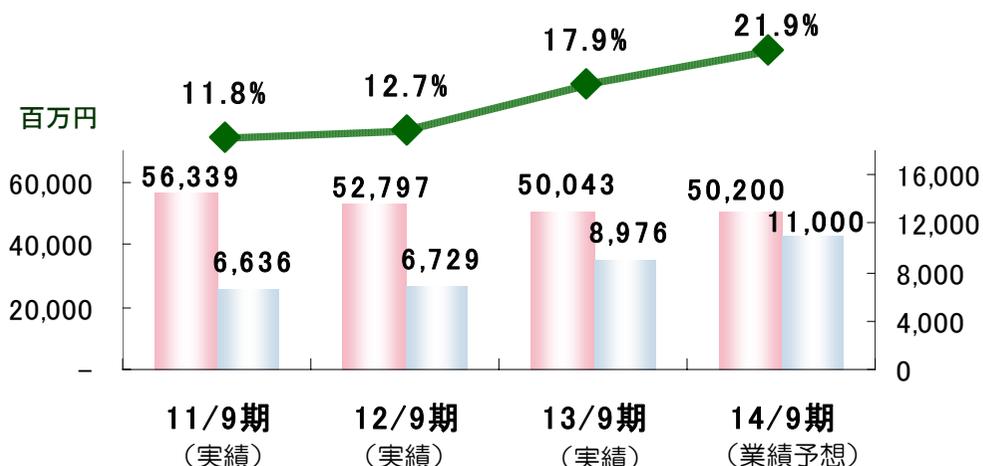
## EBITDA倍率\*



有利子負債

EBITDA

## 自己資本比率\*\*



資産合計

自己資本

(単位:百万円)	13/9期	14/9期	14/9期
	実績	業績予想	中期経営計画
資産合計	50,043	50,200	49,800
負債合計	41,011	39,200	40,400
(有利子負債)	31,131	29,000	30,000
純資産合計	9,032	11,000	9,350
自己資本	8,976	11,000	8,400
EBITDA	3,948	4,000	4,600

14/9期 中期経営計画と 業績予想の差	
資産合計	+400
負債合計	-1,200
(有利子負債)	-1,000
純資産合計	+1,650
自己資本	+2,600
EBITDA	-600

・資産売却・CFによる有利子負債減少

・13/9期の特別利益計上による増加

\*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

## 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成26年9月期 第1四半期決算短信』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。