

平成27年9月期 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)

2015年7月27日(月)

第3四半期決算補足資料を作成させて頂きました。特殊要因を除き、売上や営業利益等は堅調に推移しております。今後は「直営店の出店」と「管理戸数の増加」によって営業利益向上に尽力してまいります。

以下に、第3四半期のトピックスを示します。

- ・ A種優先株式の取得及び自己株式(A種優先株式)の全株式を消却いたしました。
(平成27年7月6日付)
- ・ 管理物件が前年同期比で3,332戸増加いたしました。
- ・ 税制改正による当期純利益の影響は▲893百万円です。
(第3四半期末)
- ・ 中期経営計画を見直しました。

1. 全社

連結決算概要（5期比較）

中期経営計画

売上高推移（5期推移）

営業利益推移（5期推移）

セグメント別売上・営業利益分析（前年同期対比）

連結貸借対照表概要（前期末対比）

2. 幹旋事業（直営+FC）

幹旋事業概要（5期比較）

プロモーション

幹旋事業 成長戦略

3. プロパティ・マネジメント事業（賃貸管理+サブリース）

プロパティ・マネジメント事業概要（5期比較）

管理受託

プロパティ・マネジメント事業 成長戦略

4. PI・ファンド事業（家賃収入）

主な保有不動産

5. その他事業（コインパーキング・SOHO・自動販売機・登録センター）

関連事業

6. 中期経営計画の見直し

数値目標 損益計画の見直し

数値目標 財務計画の見直し

主要指標の見直し 幹旋事業

主要指標の見直し プロパティ・マネジメント事業

1. 全社

1 連結決算概要（5期比較）

売上や営業利益等は安定。税制改正による当期純利益の影響は▲893百万円。

（単位：百万円）

	11/9期3Q	12/9期3Q	13/9期3Q	14/9期3Q	15/9期3Q	前年同期比	主な増減要因等
売上高	32,793	29,447	27,839	27,762	28,147	385	・本業の増収
売上総利益	8,140	7,609	7,348	7,663	8,111	448	・本業の増益
営業利益	1,791	1,705	1,663	1,623	1,658	35	・販管費の増加
経常利益	723	1,034	1,103	1,077	1,004	▲72	・持分法投資利益の減少 ▲138百万円 (前期:161百万円⇒今期:22百万円) ・支払利息の減少▲93百万円 他
当期純利益	▲559	▲925	1,528	1,097	▲723	▲1,821	・今期:税制改正の影響▲893百万円 ・前期:子会社間合併による影響 +951百万円
EBITDA	2,725	2,781	2,798	2,815	2,690	▲125	

* EBITDA=経常利益+支払利息+減価償却費+のれん償却費

* 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 中期経営計画

中期経営計画を見直しました。

(単位:百万円)

	15/9期	16/9期	17/9期
売上高	37,500	40,000	42,000
売上総利益	11,000	12,000	13,000
営業利益	2,400	2,700	3,000
経常利益	1,800	2,200	2,500
当期純利益	▲1,000	1,300	1,500
EBITDA	4,000	4,300	4,600
ROE	—	25%	23%

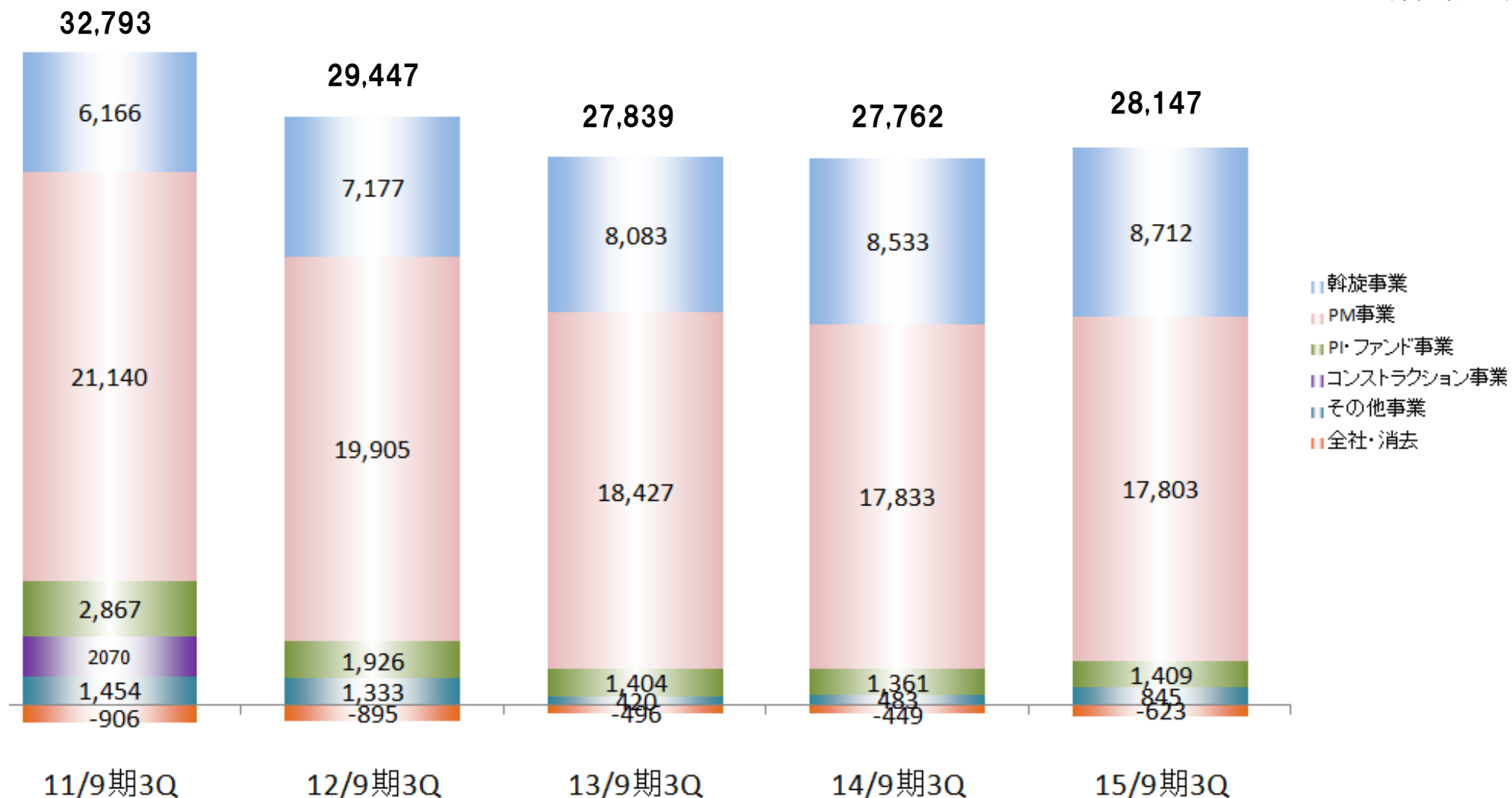
* EBITDA=経常利益+支払利息+減価償却費+のれん償却費

* ROE=当期純利益÷自己資本(期首期末平均)

3 売上高推移（5期推移）

以下はセグメント別売上5期の推移です。

（単位：百万円）

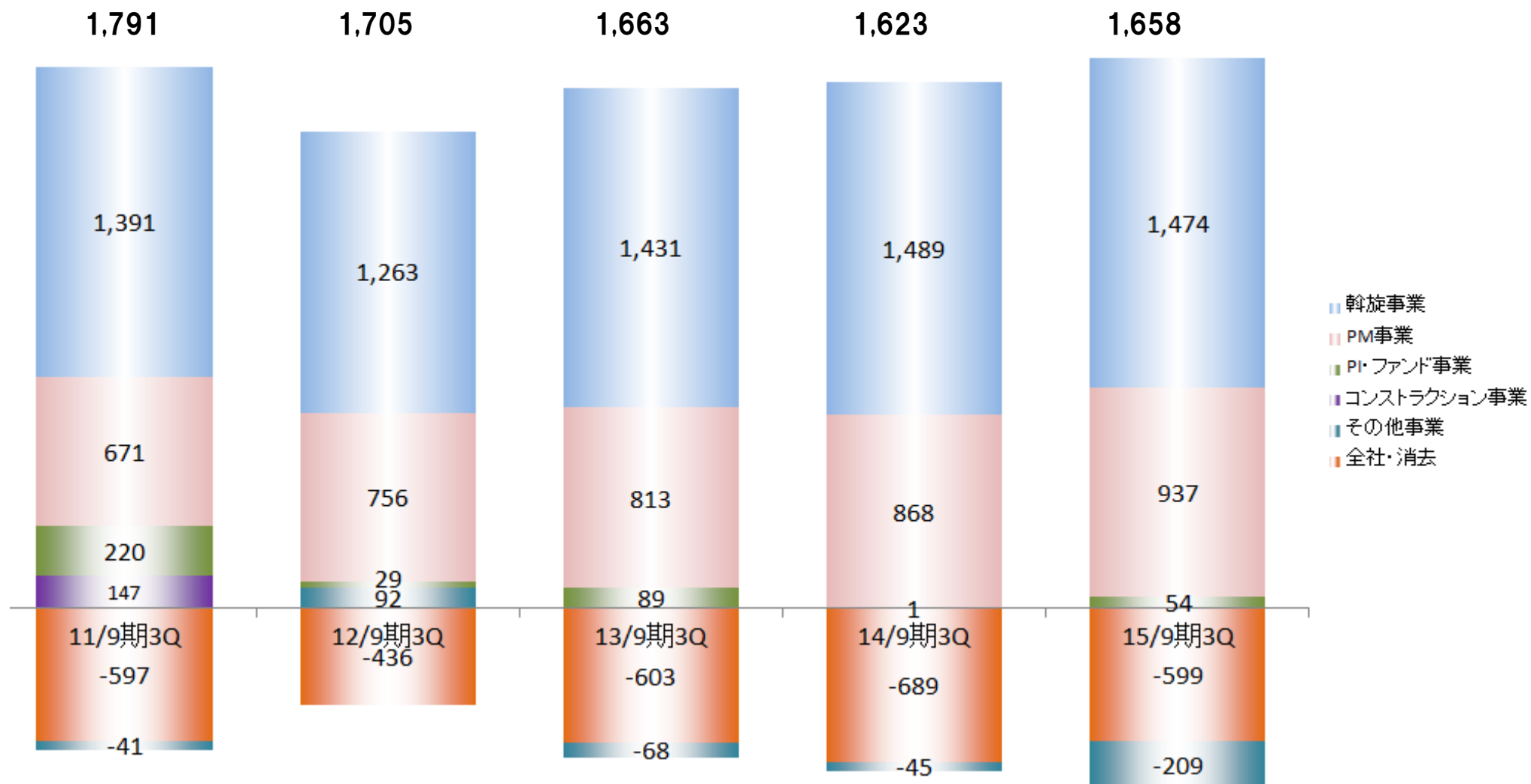


注：14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO（レンタルオフィス）業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しておりますが、上記13/9期3Qまでの実績は、変更前のセグメント区分で表示しております。

4 営業利益推移（5期推移）

以下はセグメント別営業利益5期の推移です。

(単位:百万円)



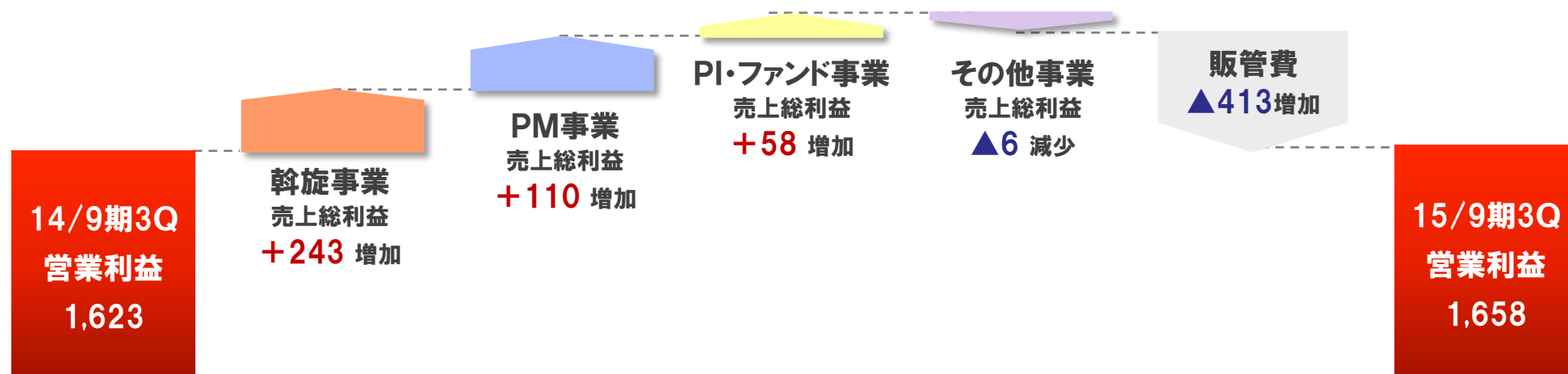
注: 14/9期1Qより、パーキング業務及びSOHO(レンタルオフィス)業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しておりますが、上記13/9期3Qまでの実績は、変更前のセグメント区分で表示しております。

5 セグメント別売上・営業利益分析（前年同期対比）

売上総利益は増益となるも、店舗数の増加及び規模拡大に向けた営業体制構築により販管費が増加。

（単位：百万円）

	14/9期3Q			15/9期3Q			前年同期比		
	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	8,533	4,416	51.8%	8,712	4,659	53.5%	+179	+243	+1.7pt
■ プロパティ・マネジメント事業	17,833	2,808	15.7%	17,803	2,918	16.4%	-30	+110	+0.6pt
■ PI・ファンド事業	1,361	498	36.6%	1,409	556	39.5%	+47	+58	+2.9pt
■ その他事業	483	152	31.6%	845	146	17.3%	+362	-6	-14.3pt
調整額（消去または全社）	-449	-213	-	-623	-170	-	-174	+43	-
合計	27,762	7,663	27.6%	28,147	8,111	28.8%	+385	+448	+1.2pt
販管費（販管費率）	6,039		21.8%	6,452		22.9%	+413		+1.2pt
営業利益（営業利益率）	1,623		5.8%	1,658		5.9%	+35		+0.0pt



6 連結貸借対照表概要（前期末対比）

税制改正の影響により純資産及び繰延税金資産（投資その他の資産）が減少。

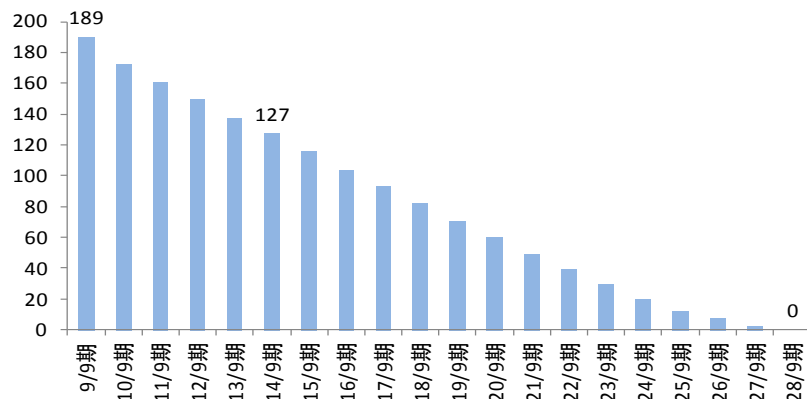
（単位：百万円）

資産の部	14/9期 通期	15/9期 3Q	増減
流動資産	6,587	6,641	54
現金及び預金	2,535	2,448	-86
受取手形及び売掛金	1,411	1,579	167
その他	2,639	2,613	-26
固定資産	41,964	40,258	-1,705
有形固定資産	17,342	17,260	-81
無形固定資産	13,150	12,468	-682
のれん	12,701	11,860	-840
その他無形固定資産	449	607	158
投資その他の資産	11,471	10,529	-941
合計	48,551	46,900	-1,650

負債の部	14/9期 通期	15/9期 3Q	増減
流動負債	7,100	7,861	761
買掛金	804	750	-53
短期借入金*	2,066	2,565	499
その他	4,229	4,546	316
固定負債	31,687	30,177	-1,510
長期借入金	26,917	25,362	-1,555
長期預り敷金・保証金	4,376	4,347	-28
その他	393	467	73
純資産の部	9,763	8,861	-901

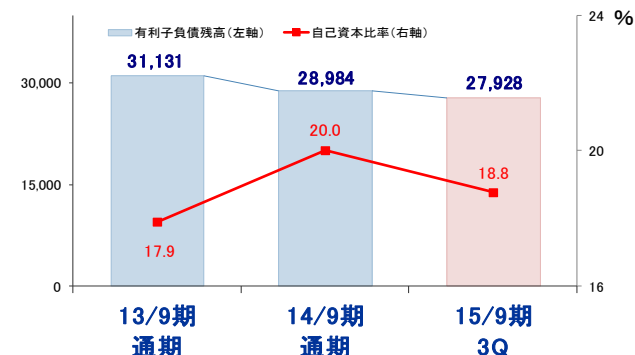
*一年内返済予定の長期借入金を含む

《のれん残高の推移及び見通し**（億円）》



**のれん残高の見通しは、現時点の残高にかかる償却見通しを表しております。

《有利子負債残高(連結ベース)**自己資本比率の推移(百万円)》



***有利子負債残高(連結ベース)・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債

****2015年7月6日付でA種優先株式の取得及び消却を実施したことにより、15/9期4Qにおいて、純資産が3,888百万円減少、借入金が3,800百万円増加しております。

2. 斡旋事業 (直営+FC)

1 斡旋事業概要（5期比較）

売上、営業利益ともに堅調に推移。

（単位：百万円）

	11/9期3Q	12/9期3Q	13/9期3Q	14/9期3Q	15/9期3Q
売上(セグメント)					
直営店売上	6,166	7,177	8,083	8,533	8,712
FC売上	2,719	3,073	3,134	3,314	3,530
	3,447	4,103	4,949	5,219	5,182
営業利益(セグメント)					
直営店営業利益	1,391	1,263	1,431	1,489	1,474
FC営業利益	758	932	995	851	856
	633	330	435	637	618
加盟契約店舗数					
直営店舗数	911	964	1,040	1,093	1,143
FC店舗数	69	72	76	87	92
	842	892	964	1,006	1,051
直営店(国内)1店舗あたり売上高					
	42.8	44.9	48.6	45.0	44.4
直営店(国内)1店舗あたり営業利益					
	11.6	13.5	15.4	11.1	10.8
FC1店舗あたり売上高					
	4.1	4.7	5.2	5.2	4.9
FC1店舗あたり営業利益					
	0.7	0.3	0.4	0.6	0.5

* 1店舗あたりの売上高及び営業利益は、直営店はオープン店舗数、FCは契約店舗数の期中平均で算出しております。

* 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 プロモーション

幅広い層を対象としたマルチターゲットキャンペーンを実施。



FCバルセロナ、祝三冠達成!

アパマンショップ FC BARCELONA REGIONAL PARTNER



毎日使える! オトナかわいいバッグ プレゼントキャンペーン

本WEBサイトからの物件問い合わせで MONICA の銀付き本革2Wayバッグが当たる!

【期間】2015年5月11日～2015年5月31日

抽選で 6名様



FCバルセロナ起用CMと「三代目 J Soul Brothers from EXILE TRIBE」の楽曲タイアップ



島ぜんぶでおーきな祭 BEAMSコラボグッズプレゼント!

2015.3.23~4.30まで

本WEBサイトからの物件問い合わせで、Tシャツ&マフラータオルセットを10名様にプレゼント!

抽選で 10名様に当たる!

ビストロ × アパマンショップ 春のピエトロ祭

ご来店、プレゼントGETのチャンス!

2015年4月15日迄

期間中にアパマンショップにご来店の上、来店カードを差し込んだら、スクラカードを貰えます。そして抽選で1名様に「ピエトロ」の限定グッズをプレゼント!

高橋洋子 直轄サイン入り CDプレゼント!

2015年4月10日~4月30日まで

抽選で 5名様に当たる!

毎日使える! オトナかわいいバッグ プレゼントキャンペーン

本WEBサイトからの物件問い合わせで MONICA の銀付き本革2Wayバッグが当たる!

【期間】2015年5月11日～2015年5月31日

抽選で 6名様

園田守監督 最新作 バケモノの子 ガッズプレゼント

2015.7.31迄

本WEBサイトからの物件問い合わせで、映画で登場「バケモノの子」の限定グッズをプレゼント!

おトナ女子 2015.7.31迄

めげせ! すてきな

抽選で 1名様

3 斡旋事業 成長戦略

以下に斡旋事業の成長戦略を示します。

直営店の出店

	13/9期 通期 (実績)	14/9期 通期 (実績)	15/9期 通期 (見直し後計画)	16/9期 通期 (見直し後計画)	17/9期 通期 (見直し後計画)
加盟契約店舗数	1,062店	1,132店	1,165店	1,200店	1,235店
直営契約店舗数	81店	89店	95店	100店	105店
(直営新規契約店舗数)	(14店)	(8店)	(6店)	(5店)	(5店)
F C店舗数	981店	1,043店	1,070店	1,100店	1,130店
(F C新規加盟契約店舗数)	(48店)	(62店)	(27店)	(30店)	(30店)
直営店(国内)1店舗あたり売上高	62.1百万円	57.5百万円	59百万円	60百万円	60百万円
直営店(国内)1店舗あたり営業利益	17.7百万円	12.9百万円	11百万円	11百万円	11百万円

※上記直営店舗数には海外の店舗数が含まれています。2015年6月末現在の海外店舗数は3店舗です。

3. プロパティ・マネジメント事業

(賃貸管理＋サブリース)

1 プロパティ・マネジメント事業概要（5期比較）

売上、営業利益ともに堅調に推移。

（単位：百万円）

	11/9期3Q	12/9期3Q	13/9期3Q	14/9期3Q	15/9期3Q
売上(セグメント)	21,140	19,905	18,427	17,833	17,803
サブリース	15,103	14,342	13,503	13,141	13,045
賃貸管理	5,681	5,251	4,599	4,662	4,539

※2013年9月期まで含まれたパーキングのセグメントの売上は削除しております。

営業利益	671	756	813	868	937
-------------	-----	-----	-----	-----	-----

管理戸数合計	66,681	60,734	59,745	59,910	63,242
賃貸管理	36,083	31,992	32,033	32,395	35,550
サブリース	30,598	28,742	27,712	27,515	27,692

1,000戸あたり売上高	308	312	299	296	290
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----

1,000戸あたり営業利益	9.9	11.8	12.9	14.5	15.3
----------------------	-----	------	------	------	------

サブリース入居率	92.5%	91.3%	92.9%	95.4%	95.5%
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------

※13/9期3QのSOHO業務による管理戸数は上記管理戸数に含めておりません。

※月次情報でお知らせしておりますサブリースの入居率(1-(空室家賃÷家賃総額))は、採用しておりません。

2 管理受託

既存顧客からの紹介、WEB集客、オーナーセミナーによって、年間約3,000戸増加させ、2017年9月期には70,000戸を目指します。

The screenshot shows the website for Apaman Shop, a company specializing in real estate management. The main navigation includes Home, Leasing Points, Sublease Information, General Leasing Management (highlighted), Contract Flow, and More Services. The 'General Leasing Management' section features a blue header and text describing their expertise in managing properties for owners. It lists various services such as tenant recruitment, contract review, and fee management. A sidebar on the right offers contact information, including a phone number (0120-43-1000) and a link to inquire about vacant units and rental increases.

This advertisement promotes the Apaman Shop Network. It features the company logo and the text 'Dramatic Communication' and 'アパマンショップ NETWORK'. A central image shows a smiling woman, with text stating 'Full occupancy leasing management is entrusted to Apaman Shop'. Below this, it emphasizes their 'Nationwide Network of 1000+ stores' and their status as 'No.1' in the industry. The ad also includes promotional offers like '15% off on living goods' and '70% off on other items'.



※イメージ

3 プロパティ・マネジメント事業 成長戦略

以下にプロパティ・マネジメント事業の成長戦略を示します。

賃貸管理戸数の増加

	13/9期 通期 (実績)	14/9期 通期 (実績)	15/9期 通期 (見直し後計画)	16/9期 通期 (見直し後計画)	17/9期 通期 (見直し後計画)
管理戸数合計	59,450戸	60,426戸	64,000戸	67,000戸	70,000戸
(年間増加数)	(741戸)	(976戸)	(3,574戸)	(3,000戸)	(3,000戸)
賃貸管理	31,791戸	32,867戸	36,200戸	38,900戸	41,400戸
サブリース	27,659戸	27,559戸	27,800戸	28,100戸	28,600戸
1,000戸あたり売上高	397百万円	392百万円	381百万円	383百万円	383百万円
1,000戸あたり営業利益	17.7百万円	17.3百万円	18百万円	18百万円	18百万円

※1,000戸あたり売上高及び営業利益は期中平均管理戸数にて算出しております。

4. PI・ファンド事業 (家賃収入)

1 主な保有不動産

バリューアップ推進により賃料収益の向上・安定化へ。

リーガロイヤルホテル小倉



あるあるCity



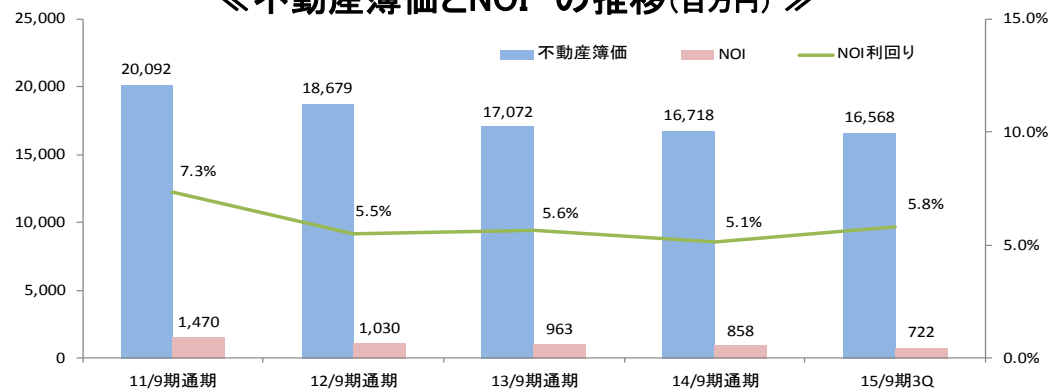
日本最大級のサブカルチャービル。
年間250万人程の来館者数を誇る。

あるあるCity2号館(立体駐車場)



900台の立体自走式駐車場

《不動産簿価とNOI*の推移(百万円)》



*NOI=PIファンドセグメントの家賃収益に係る売上総利益(バリューアップ除く)+減価償却費
NOIには期中で売却した不動産分も含まれます。

** NOI利回り=NOI÷各期末の連結不動産簿価。*** 15/9期3Qの利回りは、年率換算をしております。

5. その他事業

(コインパーキング・SOHO・自動販売機・登録センター)

1 関連事業

将来の為に新規事業を育てています。

コインパーキング事業



SOHO事業



自販機事業



登録センター(SEO対策)



6. 中期経営計画の見直し

1 数値目標 損益計画の見直し

税制改正等の影響や店舗数・管理戸数の増加状況を織り込んでおります。

(単位:百万円)

	15/9期 (見直し前)	16/9期 (見直し前)	17/9期 (見直し前)	15/9期 (見直し後)	16/9期 (見直し後)	17/9期 (見直し後)
売上高	38,700	40,300	42,000	37,500	40,000	42,000
幹旋事業	12,300	13,200	13,900	11,500	12,500	13,400
プロパティ・マネジメント事業	24,000	24,700	25,700	23,600	25,100	26,200
その他の事業	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
売上総利益	11,500	12,200	12,900	11,000	12,000	13,000
幹旋事業	6,900	7,500	8,000	6,400	7,100	7,700
プロパティ・マネジメント事業	3,900	4,000	4,100	3,900	4,200	4,500
その他の事業	700	700	800	700	700	800
営業利益	2,400	2,700	3,000	2,400	2,700	3,000
経常利益	1,800	2,200	2,500	1,800	2,200	2,500
当期純利益	1,000	1,300	1,600	▲1,000	1,300	1,500

* 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。

2 数値目標 財務計画の見直し

借入によるA種優先株式取得及び消却、並びに税制改正等の影響を織り込んでおります。

(単位:百万円)

	15/9期 (見直し前)	16/9期 (見直し前)	17/9期 (見直し前)	15/9期 (見直し後)	16/9期 (見直し後)	17/9期 (見直し後)
資産合計	<u>47,300</u>	<u>46,200</u>	<u>45,500</u>	<u>45,500</u>	<u>44,000</u>	<u>43,000</u>
負債合計	<u>36,700</u>	<u>34,500</u>	<u>32,500</u>	<u>40,800</u>	<u>38,200</u>	<u>35,900</u>
うち「借入金」	<u>26,900</u>	<u>24,900</u>	<u>22,800</u>	<u>30,700</u>	<u>28,400</u>	<u>26,100</u>
純資産合計	<u>10,600</u>	<u>11,700</u>	<u>13,000</u>	<u>4,700</u>	<u>5,800</u>	<u>7,100</u>
EBITDA	<u>4,100</u>	<u>4,500</u>	<u>4,800</u>	<u>4,000</u>	<u>4,300</u>	<u>4,600</u>
自己資本比率	<u>22%</u>	<u>25%</u>	<u>28%</u>	<u>10%</u>	<u>13%</u>	<u>16%</u>

* EBITDA=経常利益+支払利息+減価償却費+のれん償却費
EBITDAについては、見直し前のEBITDAも含め、営業利益+減価償却費+のれん償却費より計算方法を変更しております。

3 主要指標の見直し 斡旋事業

斡旋事業の店舗数や直営店1店舗当たりの指標について見直しを行っております。

	15/9期 (見直し前)	16/9期 (見直し前)	17/9期 (見直し前)	15/9期 (見直し後)	16/9期 (見直し後)	17/9期 (見直し後)
加盟契約店舗数	<u>1,204店</u>	<u>1,259店</u>	<u>1,314店</u>	<u>1,165店</u>	<u>1,200店</u>	<u>1,235店</u>
直営契約店舗数	<u>94店</u>	<u>99店</u>	<u>104店</u>	<u>95店</u>	<u>100店</u>	<u>105店</u>
(直営新規契約店舗数)	<u>(5店)</u>	<u>(5店)</u>	<u>(5店)</u>	<u>(6店)</u>	<u>(5店)</u>	<u>(5店)</u>
F C店舗数	<u>1,110店</u>	<u>1,160店</u>	<u>1,210店</u>	<u>1,070店</u>	<u>1,100店</u>	<u>1,130店</u>
(F C新規加盟契約店舗数)	<u>(67店)</u>	<u>(50店)</u>	<u>(50店)</u>	<u>(27店)</u>	<u>(30店)</u>	<u>(30店)</u>
直営店(国内)1店舗あたり売上高	59百万円	60百万円	60百万円	59百万円	60百万円	60百万円
直営店(国内)1店舗あたり営業利益	<u>14百万円</u>	<u>16百万円</u>	<u>16百万円</u>	<u>11百万円</u>	<u>11百万円</u>	<u>11百万円</u>

4 主要指標の見直し プロパティ・マネジメント事業

幹旋事業の店舗数やPM事業の管理戸数等について見直しを行っております。

	15/9期 (見直し前)	16/9期 (見直し前)	17/9期 (見直し前)	15/9期 (見直し後)	16/9期 (見直し後)	17/9期 (見直し後)
管理戸数合計	<u>61,926戸</u>	<u>64,926戸</u>	<u>67,926戸</u>	<u>64,000戸</u>	<u>67,000戸</u>	<u>70,000戸</u>
(年間増加数)	<u>(1,500戸)</u>	<u>(3,000戸)</u>	<u>(3,000戸)</u>	<u>(3,574戸)</u>	<u>(3,000戸)</u>	<u>(3,000戸)</u>
賃貸管理	<u>33,917戸</u>	<u>36,017戸</u>	<u>38,117戸</u>	<u>36,200戸</u>	<u>38,900戸</u>	<u>41,400戸</u>
サブリース	<u>28,009戸</u>	<u>28,909戸</u>	<u>29,809戸</u>	<u>27,800戸</u>	<u>28,100戸</u>	<u>28,600戸</u>
1,000戸あたり売上高	<u>392百万円</u>	<u>390百万円</u>	<u>387百万円</u>	<u>381百万円</u>	<u>383百万円</u>	<u>383百万円</u>
1,000戸あたり営業利益	18百万円	18百万円	18百万円	18百万円	18百万円	18百万円

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成27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。