

Dramatic Communication



株式会社アパマンショップホールディングス
平成27年9月期 決算補足資料

2015年10月29日(木)

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)

トピックス

平成27年9月期決算補足資料を作成させて頂きました

【全般トピックス】

- ・中期経営計画を見直し
- ・A種優先株式取得完了及び全株式を消却

【減益トピックス】

- ・税制改正及び税効果スケジュール見直しに伴う法人税等調整額の計上

【成長戦略トピックス】

- ・新商品販売開始（保険と24時間駆け付けの月額払い／自社家賃保証）
- ・管理受託の強化（3,066戸増（平成27年9月期））

目次

1. 全社

連結決算概要（3期比較）

セグメント別売上高推移（3期推移）

セグメント別営業利益推移（3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）

連結キャッシュ・フロー計算書概要（前年同期対比）

2. 幹旋事業(直営+FC)

幹旋事業概要（3期比較）

プロモーション

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（3期比較）

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・自販機・登録センター）

関連事業



1. 全社

1. 連結決算概要（3期比較）

（単位：百万円）

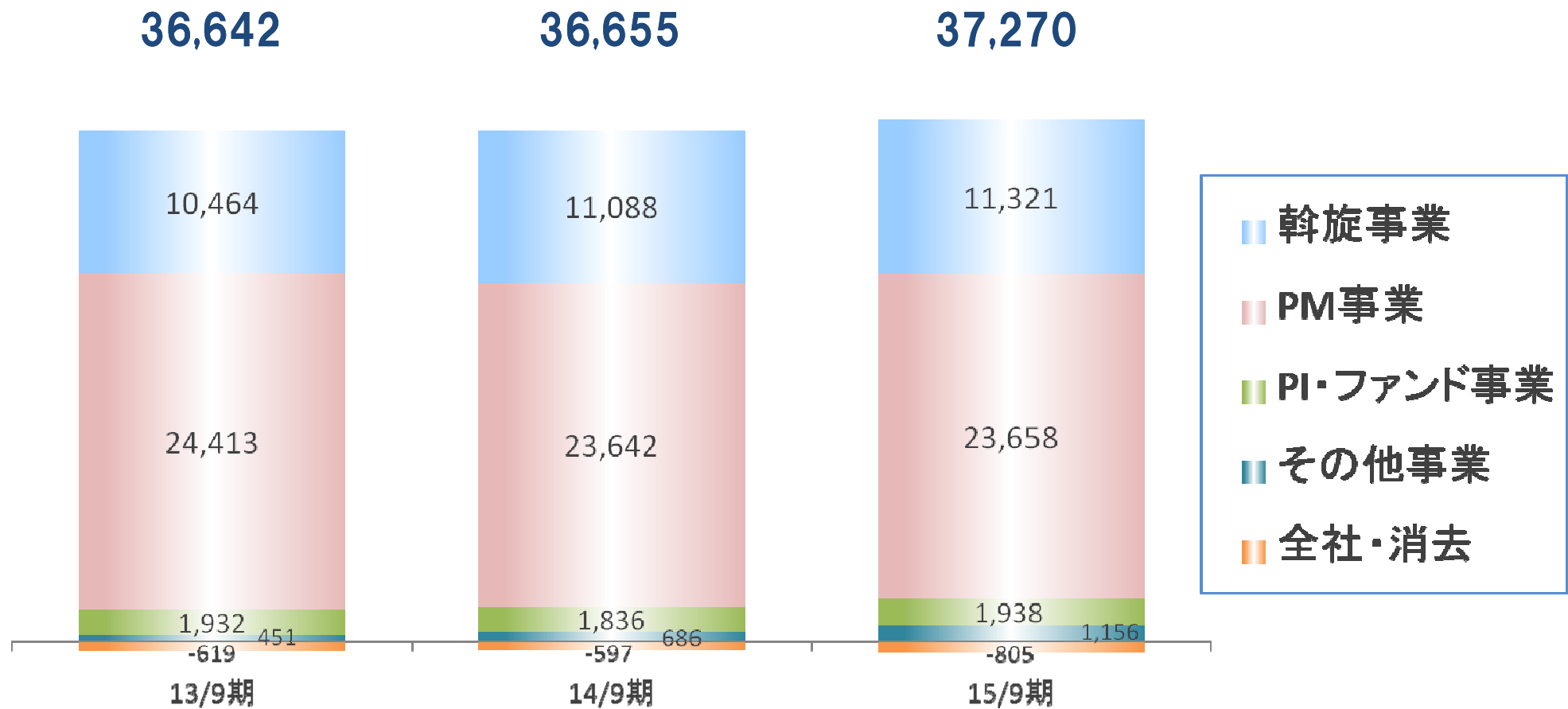
	13/9期	14/9期	15/9期	前年同期比	主な増減要因等
売上高	36,642	36,655	37,270	614	・本業の増収
売上総利益	9,914	10,221	10,907	686	・本業の増益
営業利益 （営業利益率）	2,310 (6.3%)	2,108 (5.8%)	2,407 (6.5%)	298 (0.7%)	・本業の増益
経常利益	1,408	1,439	1,682	243	・持分法投資利益 (前期：188百万円⇒今期：107百万円) ・支払利息の減少▲152百万円 他
当期純利益	2,213	1,482	▲3,666	▲5,149	・税制改正・税効果スケジュール見直し
E B I T D A	3,670	3,762	3,910	147	・経常利益の増加

* 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. セグメント別売上高（3期推移）

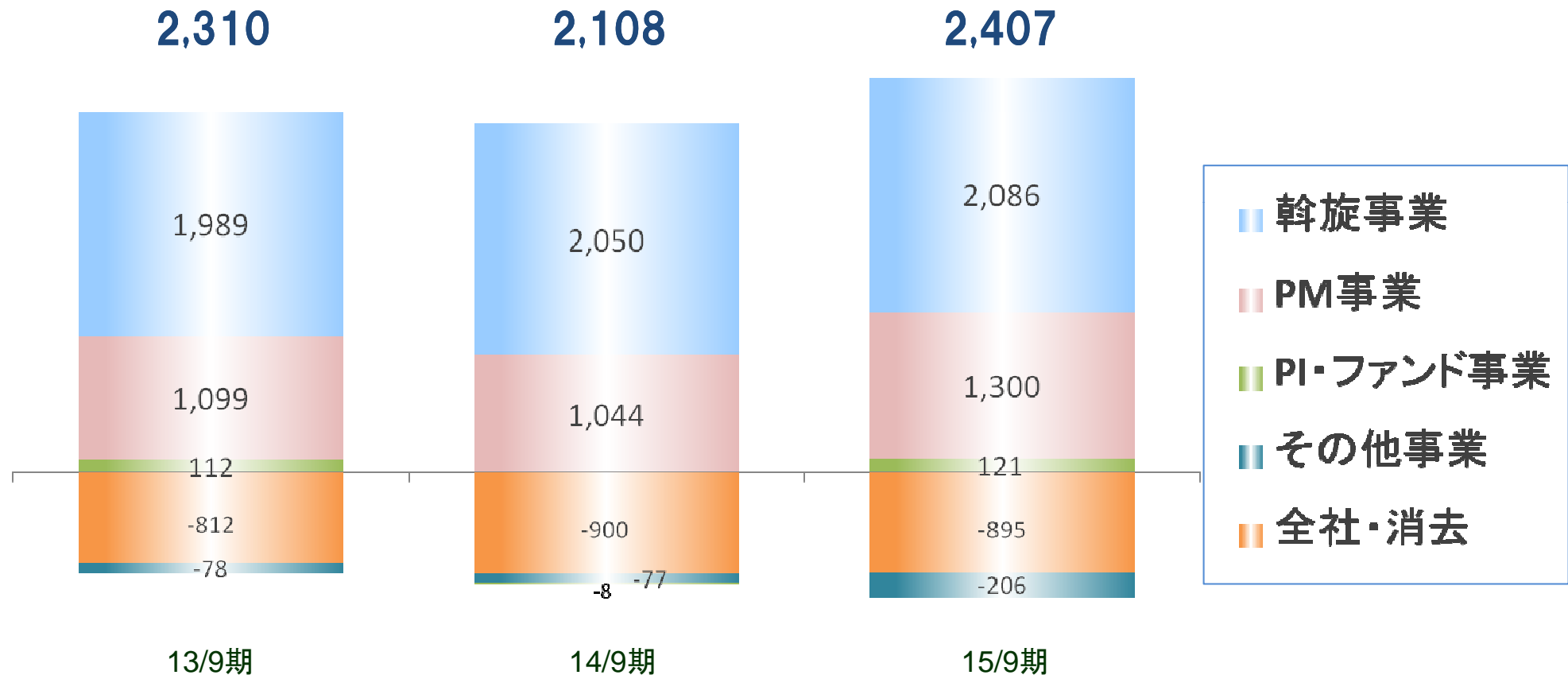
（単位：百万円）



注：14/9期より、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期の実績は、変更前のセグメント区分で表示しております。

3. セグメント別営業利益（3期推移）

（単位：百万円）

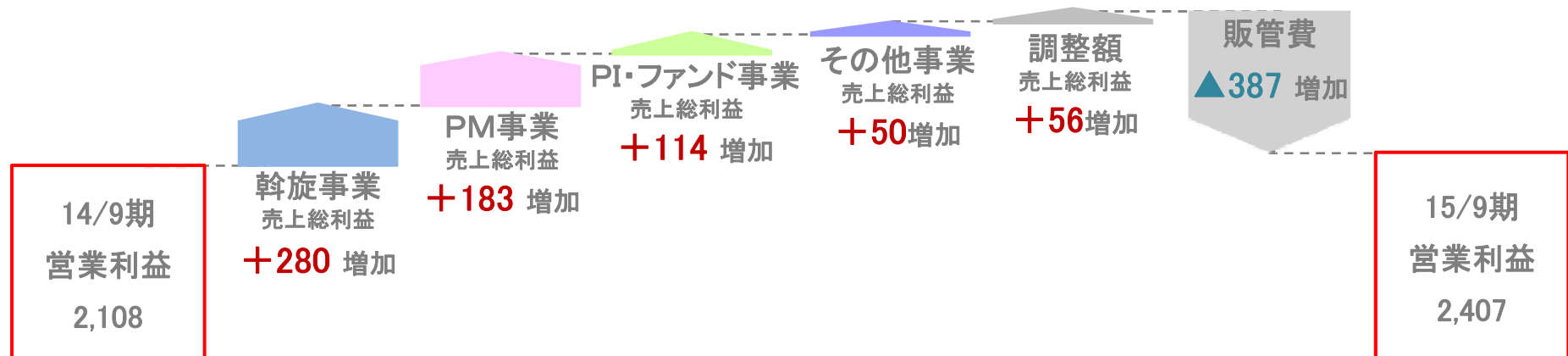


注：14/9期より、パーキング業務及びSOHO（レンタルオフィス）業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他事業」へ変更しておりますが、上記13/9期の実績は、変更前のセグメント区分で表示しております。

4. セグメント別売上・営業利益分析（前年同期対比）

（単位：百万円）

	14/9期			15/9期			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	11,088	5,954	53.7%	11,321	6,234	55.1%	+233	+280	+1.4pt
■ プロパティ・マネジメント事業	23,642	3,698	15.6%	23,658	3,881	16.4%	16	+183	+0.8pt
■ PI・ファンド事業	1,836	644	35.1%	1,938	759	39.2%	+102	+114	+4.1pt
■ その他事業	686	195	28.5%	1,156	246	21.3%	+470	+50	▲7.2pt
調整額（消去または全社）	▲597	▲270	-	▲805	▲214	-	▲207	+56	-
合計	36,655	10,221	27.9%	37,270	10,907	29.3%	+614	+686	+1.4pt
販管費（販管費率）	8,113		22.1%	8,500		22.8%	+387		+0.7pt
営業利益（営業利益率）	2,108		5.8%	2,407		6.5%	+298		+0.7pt



5. 連結貸借対照表概要（前期末対比）

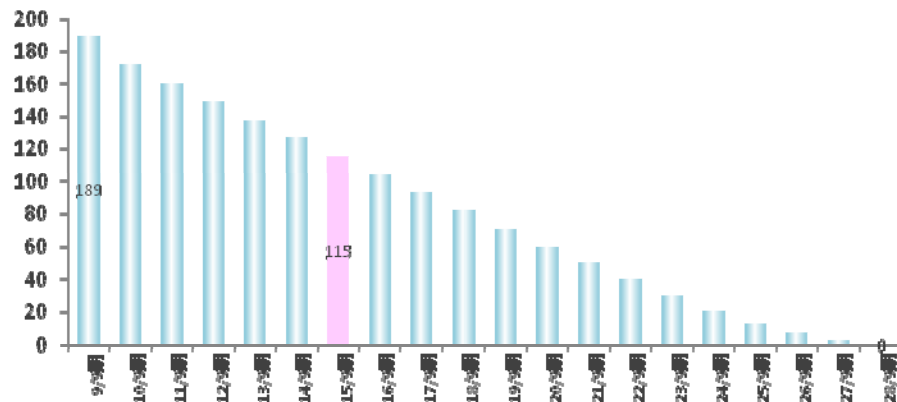
(単位:百万円)

資産の部	14/9期 通期	15/9期 通期	増減
流動資産	6,587	6,592	5
現金及び預金	2,535	2,609	73
受取手形及び売掛金	1,411	1,494	82
その他	2,639	2,488	▲150
固定資産	41,964	36,899	▲5,064
有形固定資産	17,342	17,178	▲163
無形固定資産	13,150	12,338	▲812
のれん	12,701	11,577	▲1,124
その他 無形固定資産	449	761	312
投資その他の資産	11,471	7,382	▲4,088
総資産	48,551	43,492	▲5,059

負債の部	14/9期 通期	15/9期 通期	増減
流動負債	7,100	8,168	1,068
買掛金	804	860	56
短期借入金*	2,066	2,847	780
その他	4,229	4,460	231
固定負債	31,687	33,311	1,623
長期借入金	26,917	28,294	1,376
長期預り敷金・保証金	4,376	4,327	▲49
その他	393	690	296
純資産	9,763	2,011	▲7,751

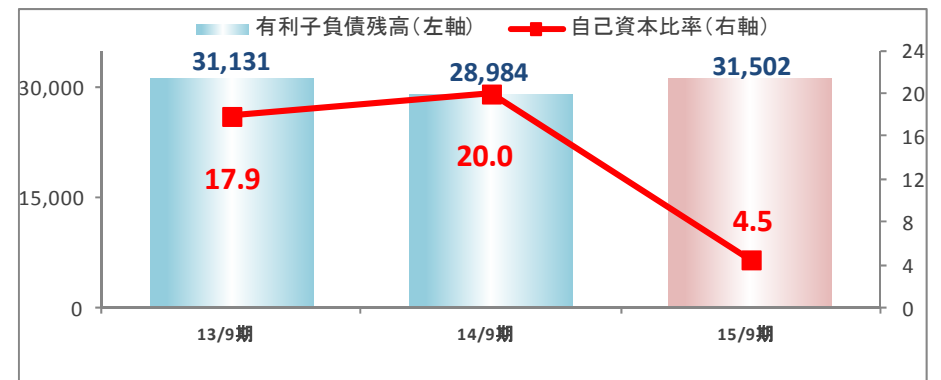
*一年内返済予定の長期借入金を含む

《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

6. キャッシュ・フロー計算書概要（前年同期対比）

（単位：百万円）

資産の部	14/9期 通期	15/9期 通期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,605	2,800	195
税金等調整前当期利益	1,364	1,621	257
減価償却費	535	579	44
のれん償却額	1,142	1,154	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲185	▲744	▲559
無形固定資産取得支出	▲196	▲468	▲272
有形固定資産売却収入	245	0	▲244
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲2,978	▲1,985	992
自己株式の取得支出	▲820	▲3,889	▲3,068
借入金増減	▲2,103	2,140	4,243
現金及び現金同等物の増減額	▲554	73	628
現金及び現金同等物の期首残高	3,083	2,529	▲554
現金及び現金同等物の期末残高	2,529	2,602	73

2. 斡旋事業（直営＋FC）

1. 斡旋事業概要（3期比較）

売上、営業利益ともに堅調に推移。

（単位：百万円）

	13/9期	14/9期	15/9期
売上高(セグメント)	10,464	11,088	11,321
FC	6,437	6,800	6,828
直営	4,026	4,288	4,490
営業利益(セグメント)	1,989	2,050	2,086
FC	834	1,054	1,124
直営	1,155	995	962
加盟契約店舗数	1,062	1,132	1,159
FC	981	1,043	1,064
直営	81	89	95
直営店(国内) 1店舗あたり	売上高 62.1	57.5	56.1
	営業利益 17.7	12.9	12.2

* 1店舗あたりの売上高及び営業利益は、直営店(国内)はオープン店舗数の期中平均にて算出しております。

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



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（3期比較）

売上、営業利益ともに堅調に推移。

（単位：百万円）

	13/9期	14/9期	15/9期
売上(セグメント)			
サブリース	23,831	23,642	23,658
賃貸管理	17,713	17,539	17,498
	6,118	6,102	6,160
営業利益	1,061	1,044	1,300
管理戸数 合計			
賃貸管理	59,619	60,426	63,492
サブリース	31,846	32,867	35,851
	27,773	27,559	27,641
1,000戸あたり売上高	397	395	382
1,000戸あたり営業利益	17.7	17.4	21.0
サブリース入居率	93.8%	95.5%	95.4%

* 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。

* 13/9期はパーキング事業・SOHO事業のセグメント振替後に組み換えて記載しております。

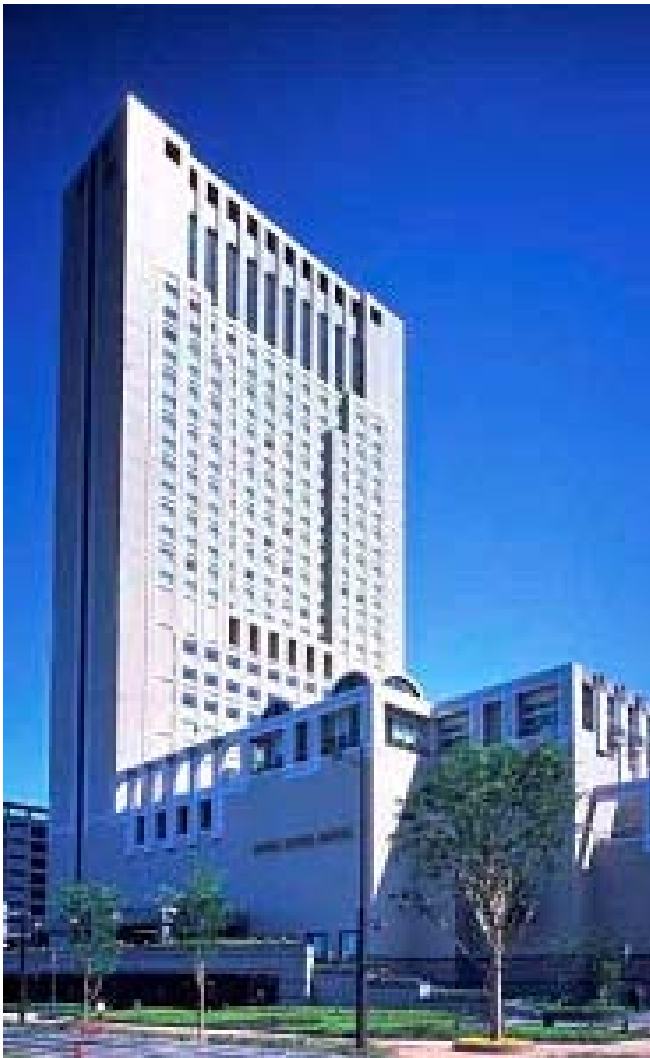
※月次情報でお知らせしておりますサブリースの入居率(1-(空室家賃÷家賃総額))は、採用しておりません。

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



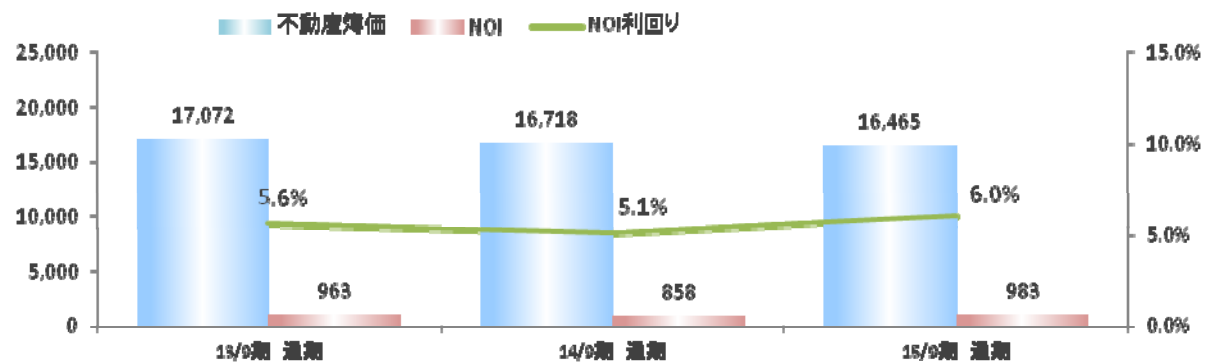
日本最大級のサブカルチャービル。
年間250万人程の来館者数を誇る。

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。

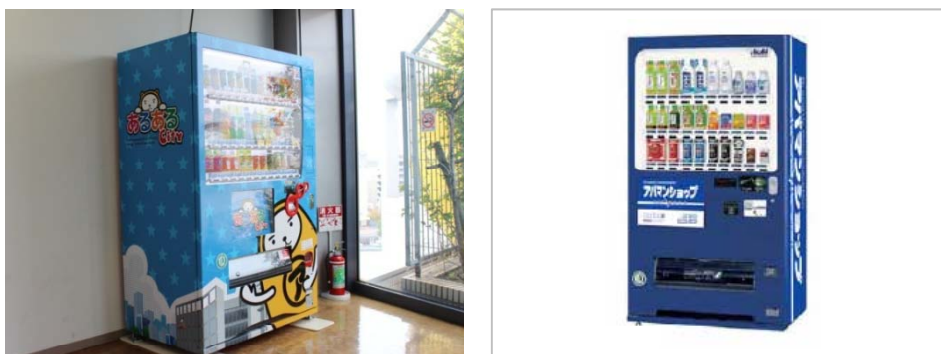
コインパーキング事業



SOHO事業



自販機事業



登録センター(SEO対策)



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 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。