

Dramatic Communication



株式会社アパマンショップホールディングス
平成28年9月期第1四半期
決算補足資料

2016年1月25日(月)

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

期間:2015年10月1日~2015年12月31日

【業績概要】

・ 営業利益	前年同期比	49.2%増	294 → 439 (百万円)
・ 経常利益	前年同期比	192.8%増	113 → 332 (百万円)
・ 当期純利益		—	▲82 → 397 (百万円)

【成長戦略(中期経営計画)進捗状況】

1. 管理受託	1,931戸増	(今期計画 4千戸)	63,492 → 65,423 (戸)
2. 直営店出店	2店舗増	(今期計画 15店舗)	95 → 97 (店舗)
3. 新商品販売	家賃保証	(今期目標 3千件)	累計契約数 503 (件)
	保険/駆付け	(今期目標 7千件)	累計契約数 410 (件)

目次

1. 全社

- 連結決算概要（3期比較）
- セグメント別売上高（3期推移）
- セグメント別営業利益（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）

2. 斡旋事業(直営+FC)

- 斡旋事業概要（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

6. 中期経営計画

- 成長戦略
- 数値目標(損益計算)
- 数値目標(財務計画)
- 数値目標(斡旋セグメント)
- 数値目標(PMセグメント)



1. 全社

1. 連結決算概要（3期比較）

（単位：百万円）

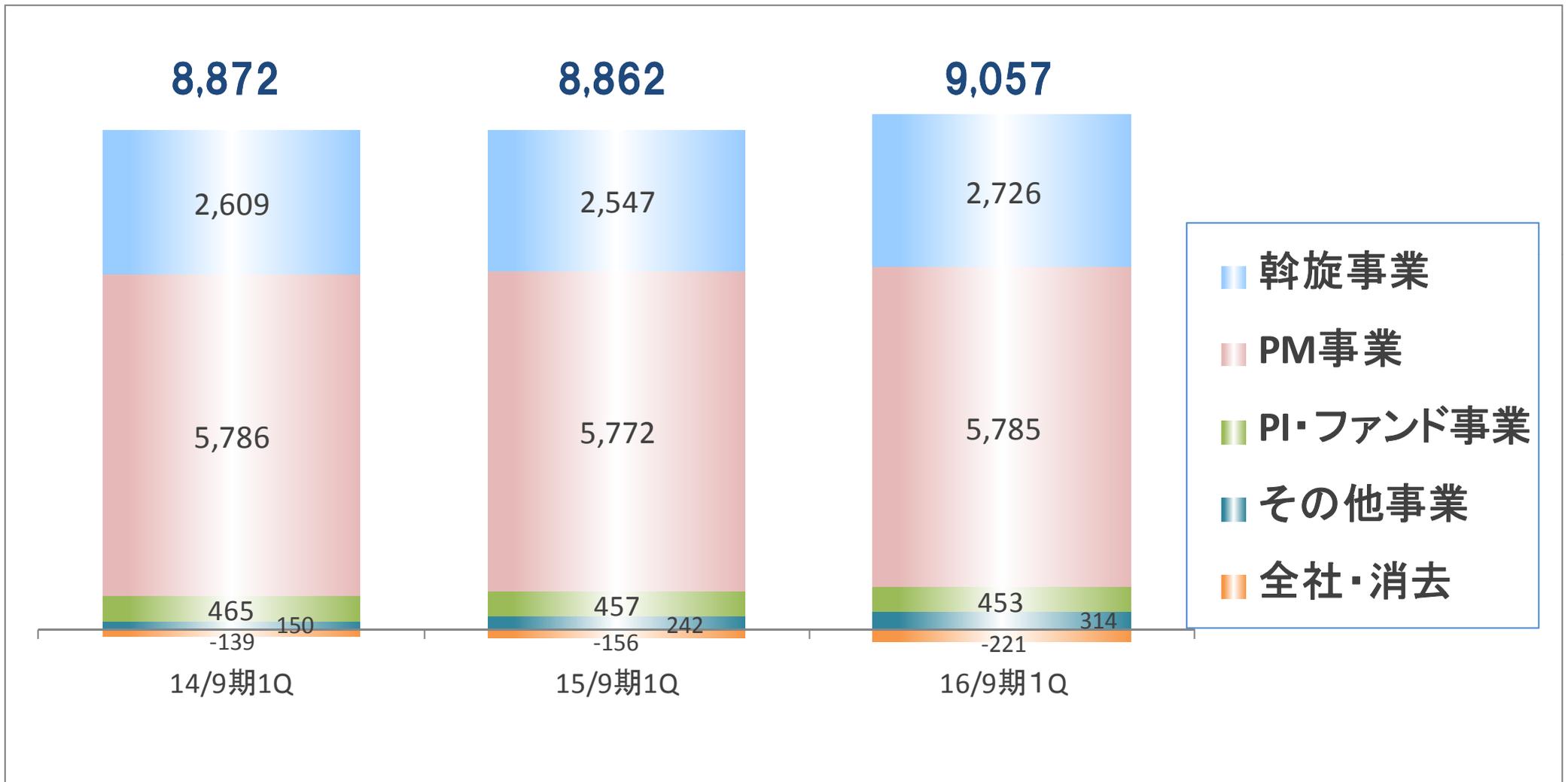
	14/9期1Q	15/9期1Q	16/9期1Q	前年同期比
売上高	8,872	8,862	9,057	194
売上総利益	2,199	2,398	2,498	99
営業利益 （営業利益率）	288 (3.2%)	294 (3.3%)	439 (4.9%)	145 (1.5%)
経常利益	126	113	332	219
当期純利益	929	▲82	397	480
E B I T D A	703	689	862	173

* 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。

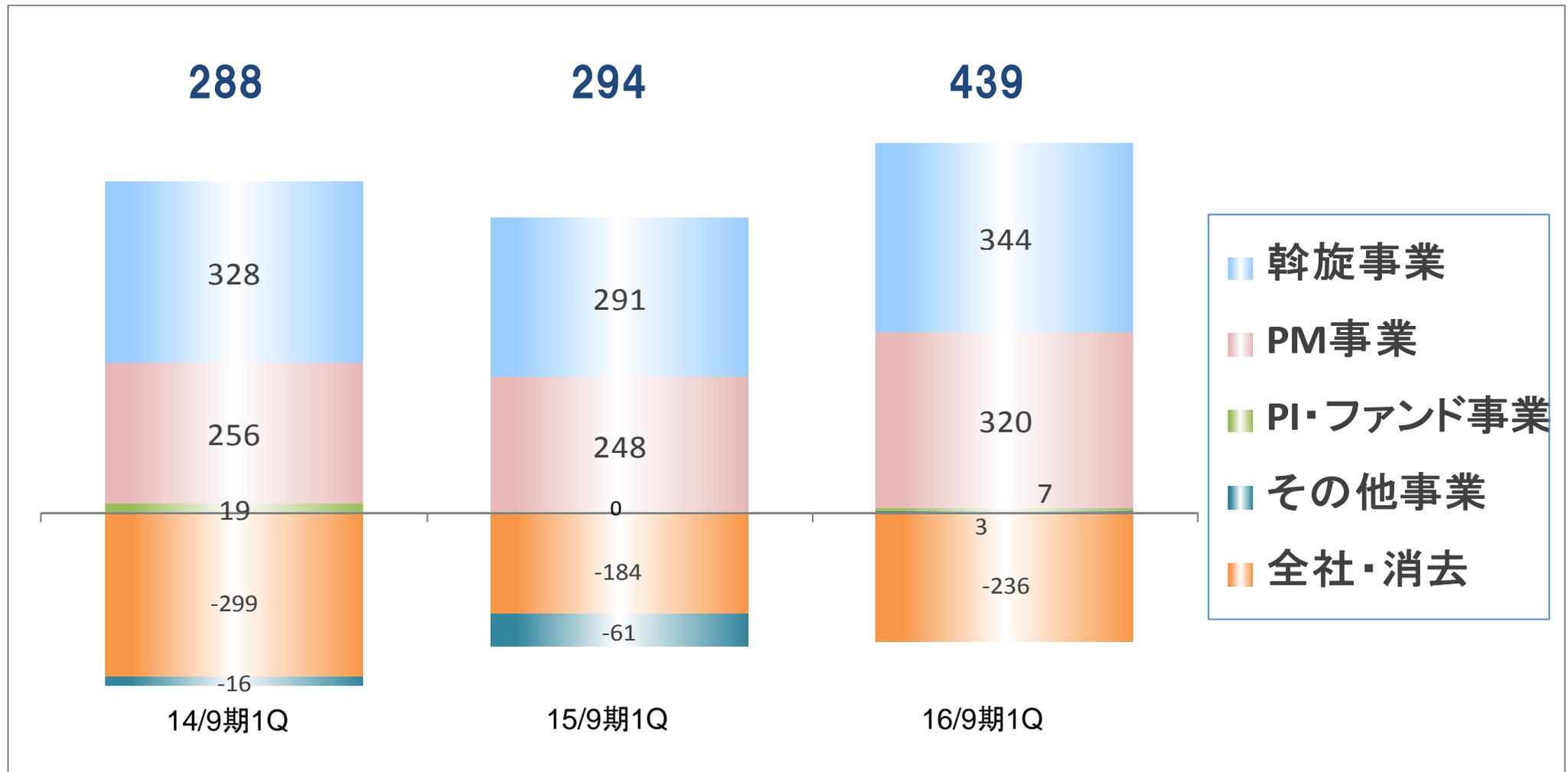
2. セグメント別売上高（3期推移）

（単位：百万円）



3. セグメント別営業利益（3期推移）

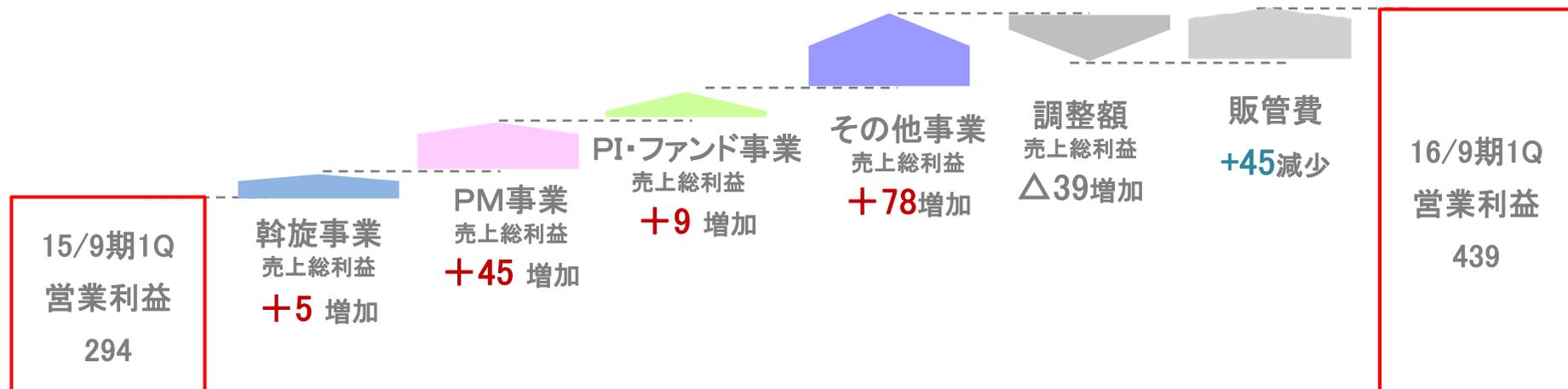
（単位：百万円）



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）

	15/9期1Q			16/9期1Q			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	2,547	1,338	52.5%	2,726	1,343	49.3%	+179	+5	▲3.3pt
■ プロパティ・マネジメント事業	5,772	912	15.8%	5,785	958	16.6%	+12	+45	+0.8pt
■ PI・ファンド事業	457	170	37.2%	453	179	39.6%	▲3	+9	+2.4pt
■ その他事業	242	26	11.1%	314	105	33.5%	+72	+78	+22.4pt
調整額（消去または全社）	▲156	▲49	-	▲222	▲88	-	▲65	▲39	-
合計	8,862	2,398	27.1%	9,057	2,498	27.6%	+194	+99	+0.5pt
販管費（販管费率）	2,104		23.7%	2,058		22.7%	▲45		▲1.0pt
営業利益（営業利益率）	294		3.3%	439		4.9%	+145		+1.5pt



5. 連結貸借対照表概要（前期末対比）

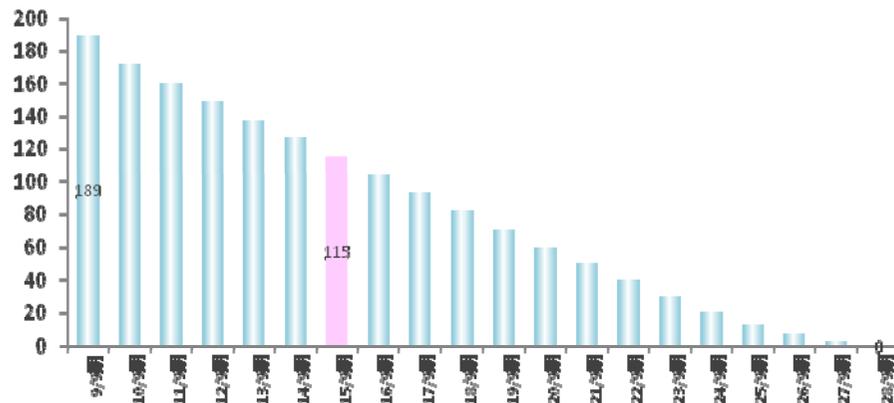
（単位：百万円）

資産の部	15/9期 期末	16/9期 1Q	増減
流動資産	6,592	6,890	297
現金及び預金	2,609	2,974	364
受取手形及び売掛金	1,494	1,547	53
その他	2,488	2,368	▲120
固定資産	36,899	36,079	▲819
有形固定資産	17,178	16,707	▲471
無形固定資産	12,338	12,066	▲271
のれん	11,577	11,286	▲290
その他 無形固定資産	761	779	18
投資その他の資産	7,382	7,306	▲76
総資産	43,492	42,970	▲522

負債の部	15/9期 期末	16/9期 1Q	増減
流動負債	8,168	8,479	310
買掛金	860	1,215	354
短期借入金*	2,847	2,811	▲36
その他	4,460	4,453	▲7
固定負債	33,311	32,245	▲1,066
長期借入金	28,294	27,270	▲1,023
長期預り敷金・保証金	4,327	4,289	▲37
その他	690	684	▲5
純資産	2,011	2,245	233

*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、前期末残高にかかる償却見通しを表しております。

《借入金残高（百万円）》



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）

	14/9期1Q	15/9期1Q	16/9期1Q
売上高(セグメント)	2,609	2,547	2,726
FC	1,751	1,650	1,789
直営	858	896	937
営業利益(セグメント)	328	291	344
FC	203	212	255
直営	125	78	89
加盟契約店舗数	1,069	1,132	1,158
FC	989	1,044	1,061
直営	80	88	97
直営店(国内) 1店舗あたり	売上高 12.3	11.3	11.2
	営業利益 1.6	1.0	1.0

* 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プロモーションを実施。



EXILEを起用したCMタイアップ



**FCバルセロナ×アパマンショップ
キャンペーン**



CM(お客様の為に一生懸命) 11

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）

	14/9期1Q	15/9期1Q	16/9期1Q
売上(セグメント)			
サブリース	5,786	5,772	5,785
賃貸管理	4,361	4,339	4,325
	1,425	1,432	1,459
営業利益	256	248	320
管理戸数 合計	59,457	60,574	65,423
賃貸管理	31,951	33,072	37,884
サブリース	27,506	27,502	27,539
1,000戸あたり売上高	97	95	89
1,000戸あたり営業利益	4.3	4.1	5.0
サブリース入居率	93.9%	95.4%	95.1%

* 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。

※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。

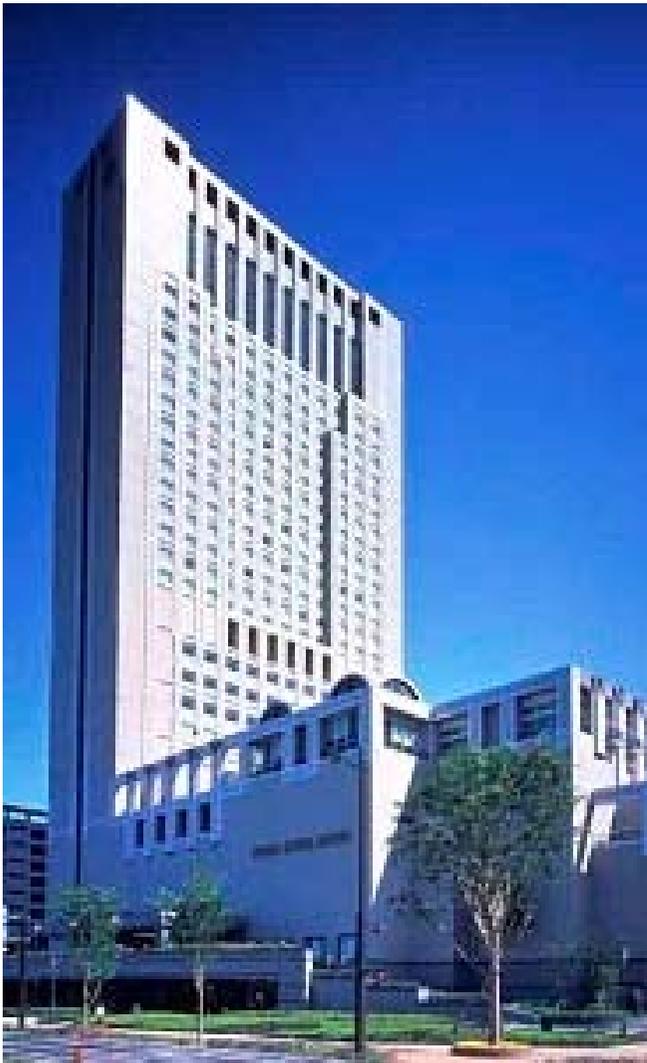
※サブリースと賃貸管理の売上については、共通売上を各期末の管理戸数にて按分しております。

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



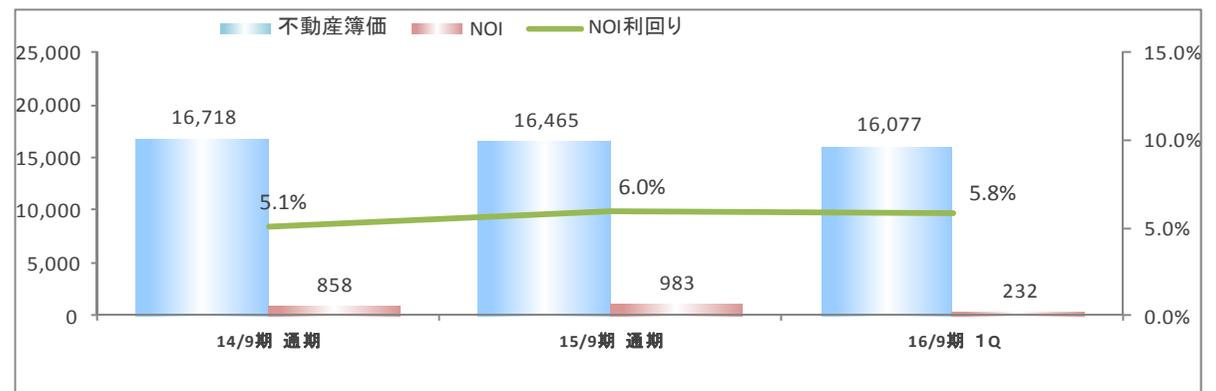
日本最大級のサブカルチャービル。
年間250万人程の来館者数を誇る。

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みます。

** NOI利回り=NOI÷各期末の連結不動産簿価。

*** 16/9期1Q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

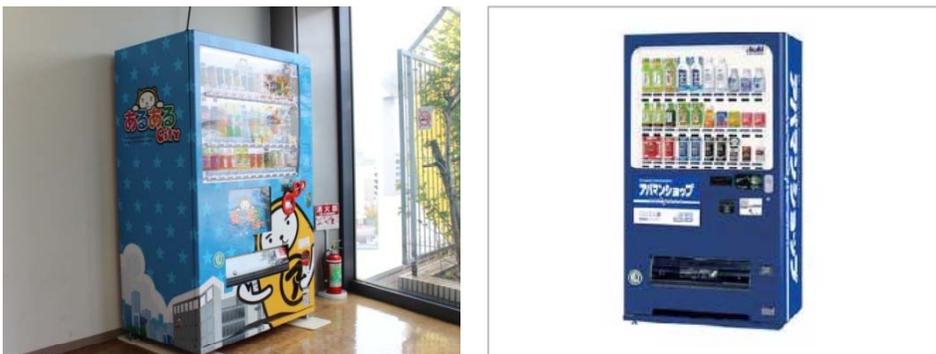
コインパーキング事業



SOHO事業



自販機事業



登録センター（SEO対策）



6. 中期経営計画(平成27年10月29日付)

(平成28年9月期～平成32年9月期／5ヶ年)

1. 成長戦略 / 中期経営計画

中期経営計画に
反映しています

(1) 管理受託の強化(2014年10月よりスタート)

- ・前期実績3,066戸増(営業9名) 今期は営業20~30人体制へ
今期目標戸



(2) 店舗数の増加

- ・直営店の本格出店開始



(3) 新商品販売開始(2015年9月よりスタート)

- ・保険の月額払い



- ・自社家賃保証



- ・24時間駆付けの月額商品



1. 成長戦略/「民泊・短期・中期」と「IT」の取り組み

中期経営計画に
反映していません

(4) 民泊・短期・中期 参入 (2015年12月より順次スタート)

・法人の中期・短期ニーズからインバウンドまで対応

(5) IT重説・IT来店 (2015年12月よりスタート)

・IT重説、IT来店によって 高い生産性を実現



(6) データの自動連携

・自動化による高い生産性を実現



民泊・短期・中期賃貸



IT重説



WEB接客



2. 数値目標（損益計画）

（単位：百万円）

	15/9期 (実績)	16/9期 (計画)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
売上高	37,270	39,000	43,000	46,600	51,000	56,000
幹旋事業	11,321	12,200	13,700	14,800	15,900	16,800
プロパティ・マネジメント事業	23,659	24,400	26,900	29,500	32,800	37,000
その他の事業*	2,290	2,400	2,400	2,300	2,300	2,200
売上総利益	10,907	11,900	13,600	15,200	16,900	18,400
幹旋事業	6,234	6,900	8,000	9,000	10,000	10,800
プロパティ・マネジメント事業	3,882	4,100	4,700	5,300	6,000	6,700
その他の事業*	791	900	900	900	900	900
営業利益	2,407	2,700	3,200	3,700	4,400	4,900
経常利益	1,682	2,300	2,800	3,300	4,000	4,600
当期純利益	▲3,666	1,400	1,500	1,600	2,200	2,700
EBITDA	3,910	4,300	4,900	5,400	6,000	6,600

* EBITDA＝経常利益＋支払利息＋減価償却費＋のれん償却費

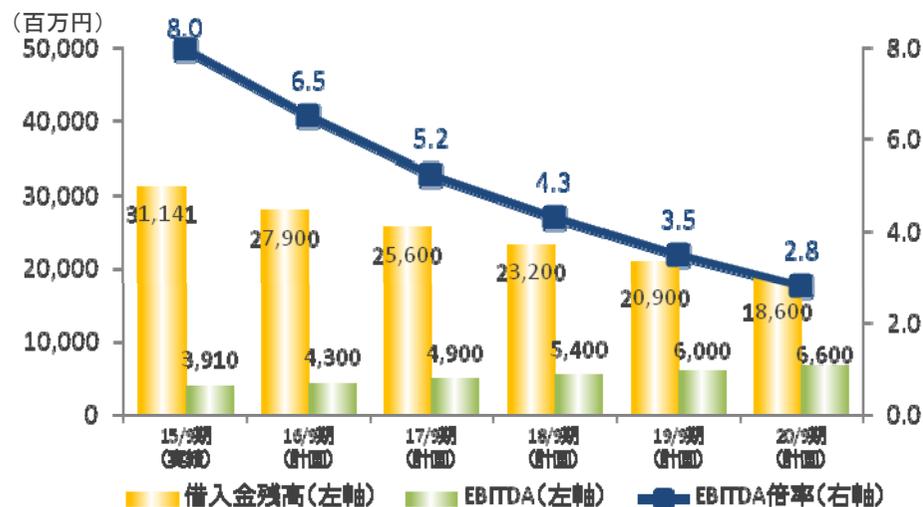
*その他の事業には、「PI・ファンド事業」「その他事業」「全社または消去」が含まれています。

3. 数値目標（財務計画）

(単位:百万円)

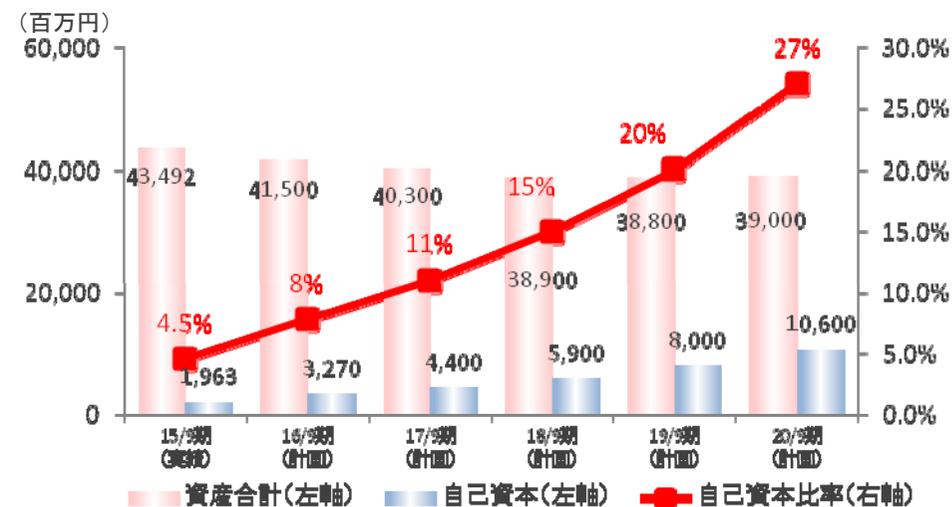
	15/9期 (実績)	16/9期 (計画)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
資産合計	43,492	41,500	40,300	38,900	38,800	39,000
負債合計	41,480	38,300	35,800	32,900	30,700	28,400
うち「借入金」	31,141	27,900	25,600	23,200	20,900	18,600
純資産合計	2,011	3,200	4,500	6,000	8,100	10,600

EBITDA倍率



* EBITDA = 経常利益 + 支払利息 + 減価償却費 + のれん償却費

自己資本比率



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

4. 数値目標（斡旋セグメント）

店舗数			単位	前期	16/9期	17/9期	18/9期	19/9期	20/9期
F	C	店	店	1,064	1,084(+20)	1,104(+20)	1,124(+20)	1,144(+20)	1,164(+20)
直	営	店	店	95	110(+15)	125(+15)	140(+15)	155(+15)	170(+15)
小		計	店	1,159	1,194(+35)	1,229(+35)	1,264(+35)	1,299(+35)	1,334(+35)
斡旋セグメント 売上			億円	113	122(+9)	137(+15)	148(+11)	159(+11)	168(+9)
斡旋セグメント 営業利益			億円	20	23(+3)	26(+3)	28(+2)	31(+3)	32(+1)
直営セグメント 店舗あたりの売上と 営業利益(国内)			百万円	56 12	55(▲1) 11(▲1)	55(+0) 11(+0)	55(+0) 11(+0)	55(+0) 11(+0)	55(+0) 11(+0)

5. 数値目標（PMセグメント）

管理物件数	単位	前期	16/9期	17/9期	18/9期	19/9期	20/9期
賃貸管理	千戸	36	39(+3)	43(+4)	48(+5)	54(+6)	61(+7)
サブリース	千戸	28	29(+1)	31(+2)	34(+3)	38(+4)	43(+5)
小計	千戸	64	68(+4)	74(+6)	82(+8)	92(+10)	104(+12)
PMセグメント 売上	億円	236	244(+8)	268(+24)	295(+27)	328(+33)	370(+42)
PMセグメント 営業利益	億円	13	13(+0)	15(+2)	19(+4)	23(+4)	28(+5)
PMセグメント 1,000戸あたりの 売上と営業利益	百万円	382 21	380(▲2) 21(0)	378(▲2) 22(+1)	378(0) 24(+2)	377(▲1) 26(+2)	377(+0) 29(+3)

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成28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。