

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2四半期
決算補足資料

2016年4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～2016年3月31日

【業績概要】

・ 営業利益	前年同期比	38.4%増	1,005 → 1,391 (百万円)
・ 経常利益	前年同期比	127.1%増	520 → 1,181 (百万円)
・ 当期純利益		—	▲878 → 703 (百万円)

【成長戦略(中期経営計画)進捗状況】

1. 管理受託	2,814戸増	(今期計画 4千戸)	63,492 → 66,306 (戸)
2. 直営店出店	5店舗増	(今期計画 15店舗)	95 → 100 (店舗)
3. 新商品販売	家賃保証	(今期目標 3千件)	累計契約数 4,256 (件)
	保険/駆付け	(今期目標 7千件)	累計契約数 1,552 (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）

連結キャッシュ・フロー計算書概要（前年同期対比）

2. 斡旋事業(直営+FC)

斡旋事業概要（3期比較）

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. 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）

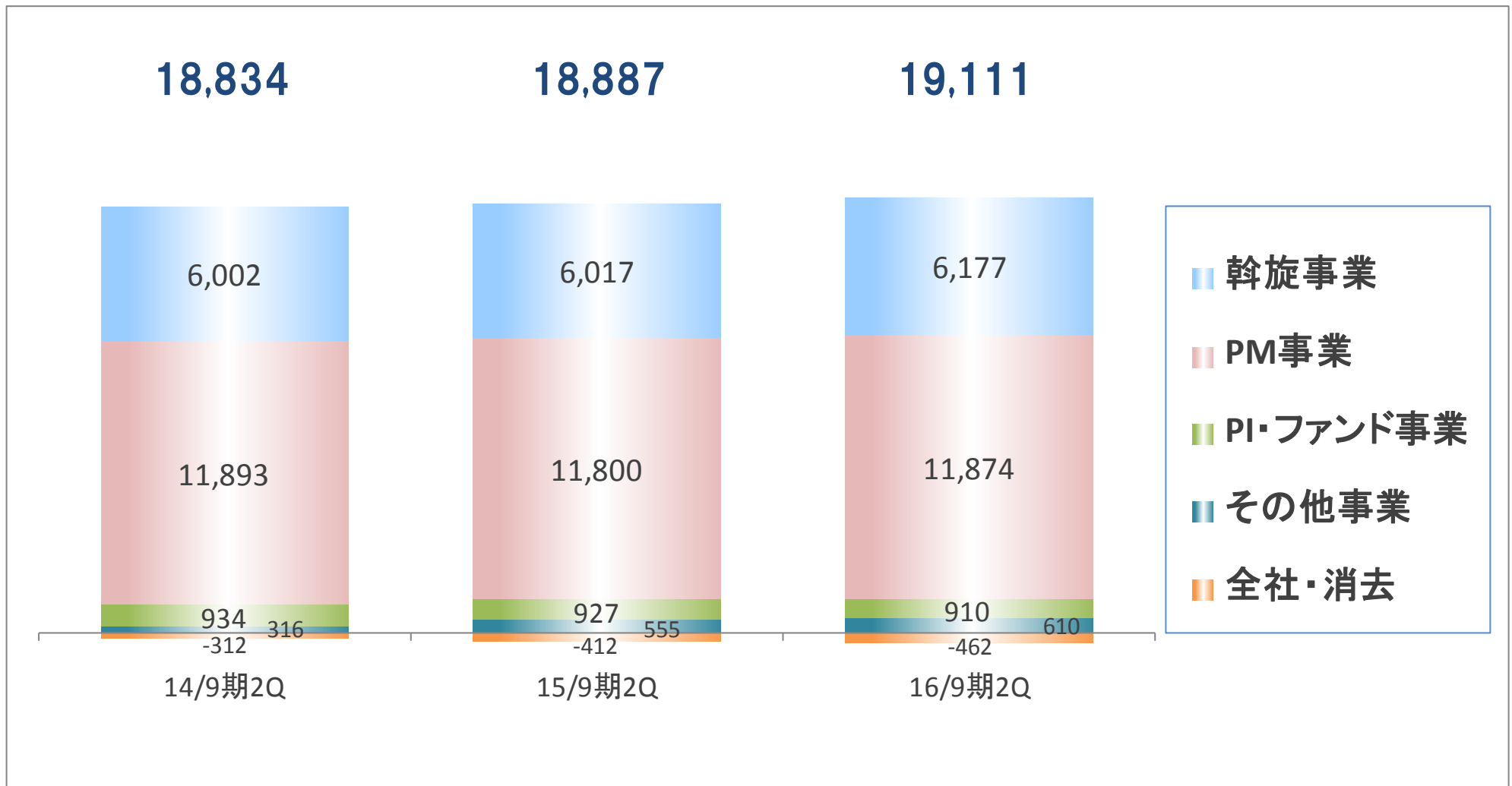
	14/9期2Q	15/9期2Q	16/9期2Q	前年同期比
売上高	18,834	18,887	19,111	223
売上総利益	5,055	5,220	5,507	286
営業利益 (営業利益率)	1,176 (6.2%)	1,005 (5.3%)	1,391 (7.3%)	385 (2.0%)
経常利益	888	520	1,181	661
当期純利益	1,177	▲878	703	1,581
E B I T D A	2,042	1,678	2,248	570

* 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。

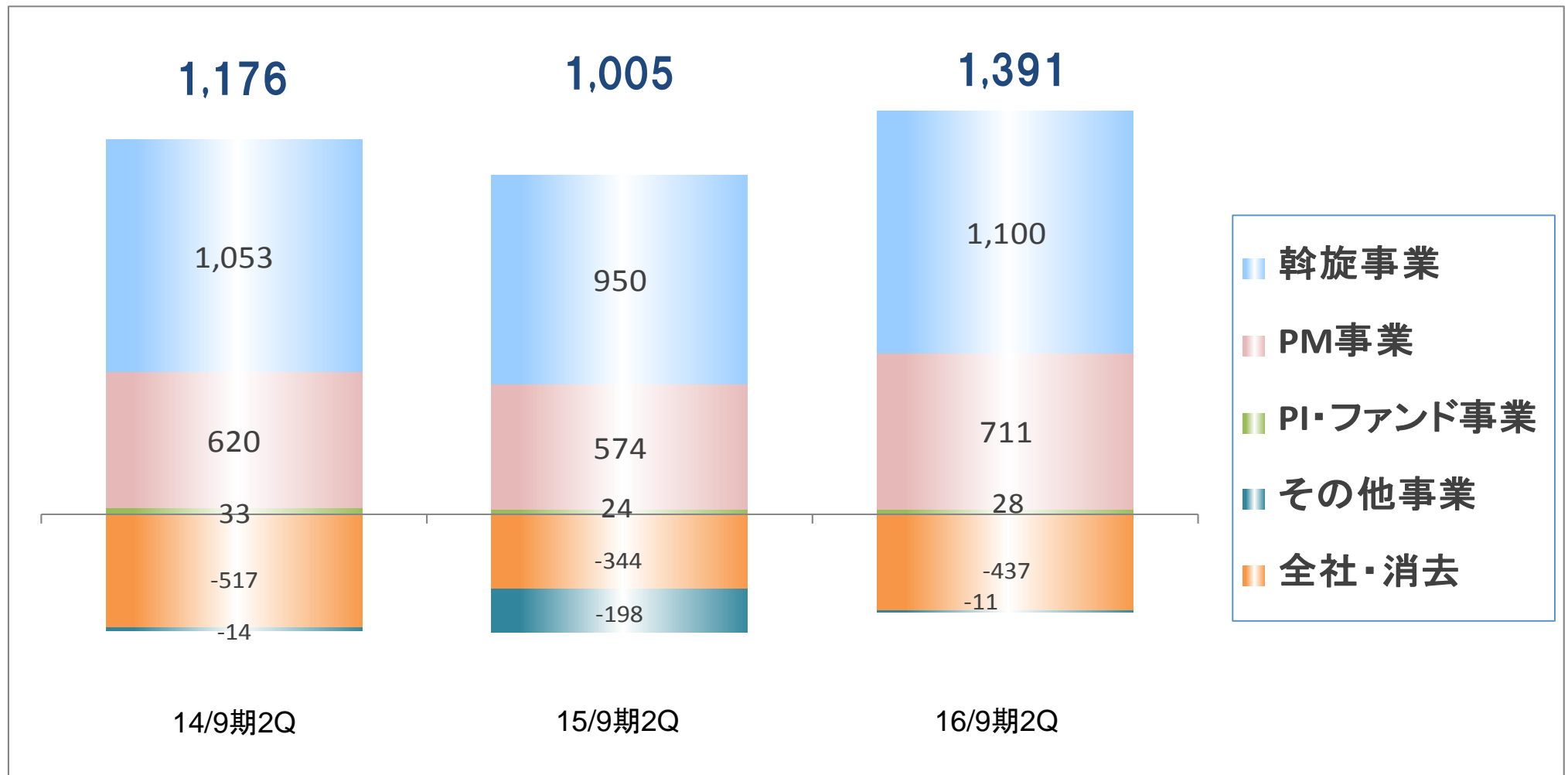
2. セグメント別売上高（3期推移）

（単位：百万円）



3. セグメント別営業利益（3期推移）

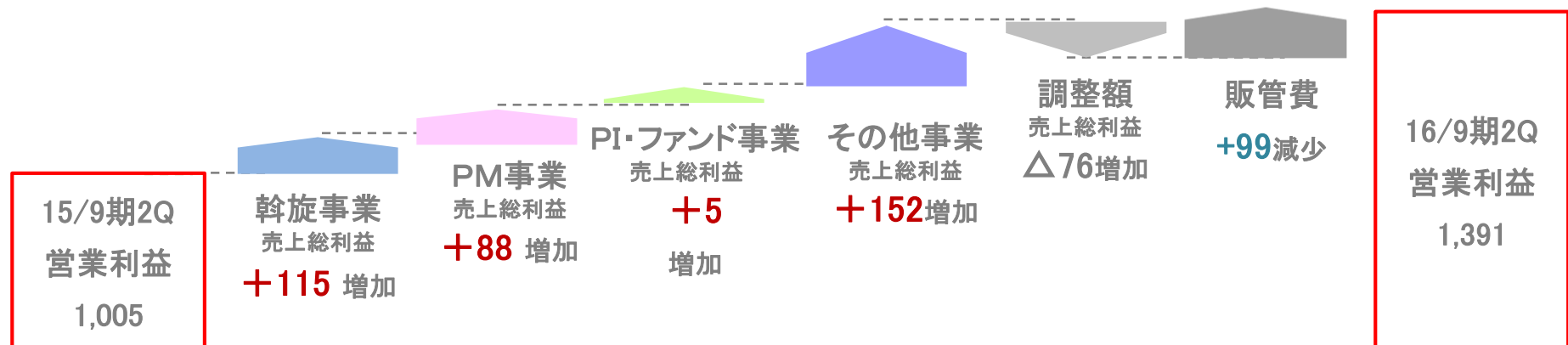
（単位：百万円）



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2Q			16/9期2Q			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	6,017	2,993	49.8%	6,177	3,109	50.3%	+160	+115	+0.6pt
■ プロパティ・マネジメント事業	11,800	1,907	16.2%	11,874	1,995	16.8%	+74	+88	+0.6pt
■ PI・ファンド事業	927	358	38.7%	910	364	40.1%	▲17	+5	+1.4pt
■ その他事業	555	50	9.1%	610	203	33.3%	+55	+152	+24.2pt
調整額（消去または全社）	▲412	▲89	-	▲462	▲166	-	▲49	▲76	-
合計	18,887	5,220	27.6%	19,111	5,507	28.8%	+223	+286	+1.2pt
販管費（販管費率）	4,215		22.3%	4,116		21.5%	▲99		▲0.8pt
営業利益（営業利益率）	1,005		5.3%	1,391		7.3%	+385		+2.0pt



5. 連結貸借対照表概要（前期末対比）

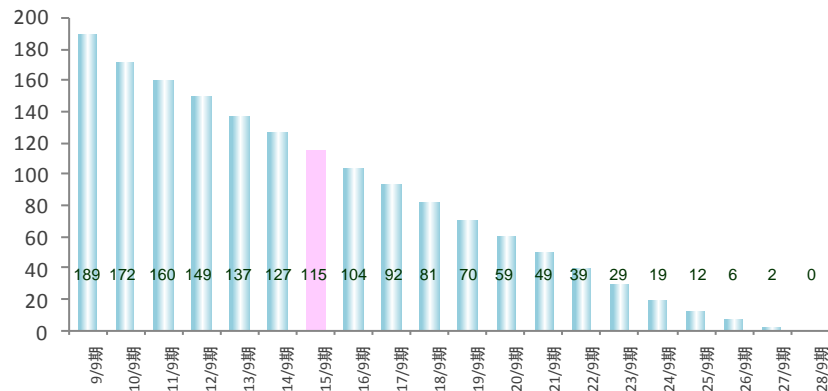
（単位：百万円）

資産の部	15/9期 期末	16/9期 2Q	増減
流動資産	6,592	7,125	533
現金及び預金	2,609	3,343	733
受取手形及び売掛金	1,494	1,700	205
その他	2,488	2,082	▲406
固定資産	36,899	35,811	▲1,088
有形固定資産	17,178	16,671	▲506
無形固定資産	12,338	11,839	▲498
のれん	11,577	11,015	▲561
その他 無形固定資産	761	824	62
投資その他の資産	7,382	7,300	▲82
総資産	43,492	42,936	▲555

負債の部	15/9期 期末	16/9期 2Q	増減
流動負債	8,168	8,756	587
買掛金	860	1,165	305
短期借入金*	2,847	2,867	20
その他	4,460	4,723	262
固定負債	33,311	31,570	▲1,740
長期借入金	28,294	26,543	▲1,750
長期預り敷金・保証金	4,327	4,288	▲38
その他	690	738	47
純資産	2,011	2,609	597

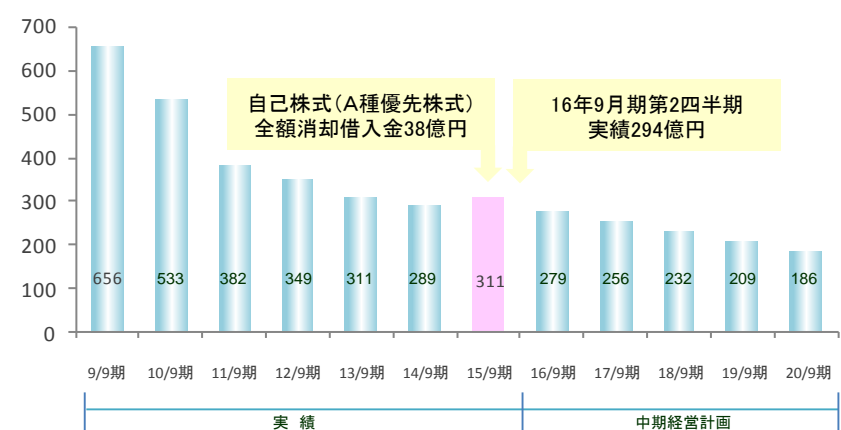
*一年内返済予定の長期借入金を含む

《のれん残高の推移及び見通し**（億円）》 1,000万以下切捨



**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。

《借入金残高の推移及び計画（億円）》 1,000万以下切捨



6. 連結キャッシュ・フロー計算書概要（前年同期対比）

（単位：百万円）

資産の部	15/9期 2Q	16/9期 2Q	前年同期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,371	2,034	662
税金等調整前当期利益	501	1,653	1,152
減価償却費	275	311	36
のれん償却額	576	578	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲194	567	762
有形固定資産売却収入	—	532	532
投資有価証券売却収入	—	359	359
無形固定資産取得支出	▲78	▲233	▲155
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲918	▲1,868	▲949
借入金増減	▲705	▲1,730	▲1,024
配当金の支払	▲189	▲163	25
現金及び現金同等物の増減額	262	728	465
現金及び現金同等物の期首残高	2,529	2,602	73
現金及び現金同等物の期末残高	2,791	3,336	544

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2Q	15/9期2Q	16/9期2Q	前年同期対比
売上高(セグメント)		6,002	6,017	6,177	160
FC		3,517	3,501	3,678	177
直営		2,485	2,516	2,499	-16
営業利益(セグメント)		1,053	950	1,100	150
FC		98	151	347	196
直営		955	798	752	-45
加盟契約店舗数		1,081	1,140	1,166	26
FC		999	1,051	1,066	15
直営		82	89	100	11
直営店(国内) 1店舗あたり	売上高	34.8	32.3	30.1	-2.1
	営業利益	13.2	10.5	9.4	-1.1
参考 前期通期実績 →				56.1	
直営店(国内) 1店舗あたり				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。


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2Q	15/9期2Q	16/9期2Q	前年同期対比
売上(セグメント)				
サブリース	11,893	11,800	11,874	74
賃貸管理	8,805	8,731	8,704	-27
	3,088	3,069	3,170	101
営業利益	620	574	711	137
管理戸数 合計				
賃貸管理	59,845	60,931	66,306	5,375
サブリース	32,286	33,462	38,746	5,284
	27,559	27,469	27,560	91
1,000戸あたり				
売上高	199	194	181	-12
営業利益	10.4	9.4	10.8	1.4
参考 前期通期実績 				
1,000戸あたり				
売上高			382	
営業利益			21.0	
サブリース入居率	96.0%	96.5%	95.7%	-0.8%

* 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。* 1000戸あたりの売上高及び営業利益は、管理戸数の期中平均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



リーガロイヤルホテル小倉へ賃貸

あるあるCity



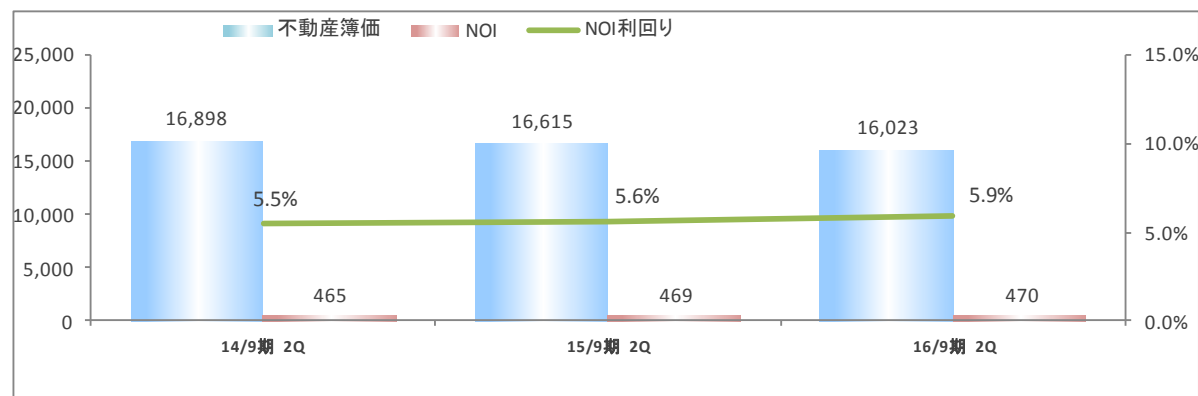
日本最大級のサブカルチャービル。
年間260万人程の来館者数を誇る。

あるあるCity2号館(立体駐車場)



約1,000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。

*** 各期の利回りは、年率換算をしております。

5. 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

- ・前期実績 **3,066戸増**(期中平均 営業数実績 9名/@340)
- ・今期計画 **4,508戸増**(期中平均 営業数目標 30名)
- ・今期2Q実績 **2,814戸** 営業人員数2Q末 **23名**



(2) 直営店の増加

- ・前期実績 **6店舗増**
- ・今期計画 **15店舗増**
- ・今期2Q実績 **5店舗増**



(3) 本業関連事業の強化

- ・付帯商品販売の拡大、内製化、新商品開発
- ・関連事業の拡大

付帯商品一例



家賃保証



電力取次(※)



ガス取次(※)



保険と
24時間駆付け



簡易消化剤



除菌・消臭剤

※電力取次とガス取次は中期経営計画に反映していません。

関連事業



パーキング



自動販売機



SOHO



登録センター

1. 成長戦略 / 民泊参入

中期経営計画に
反映していません



民泊の損益は政省令の改正及び許認可等の後、お知らせする予定です。

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

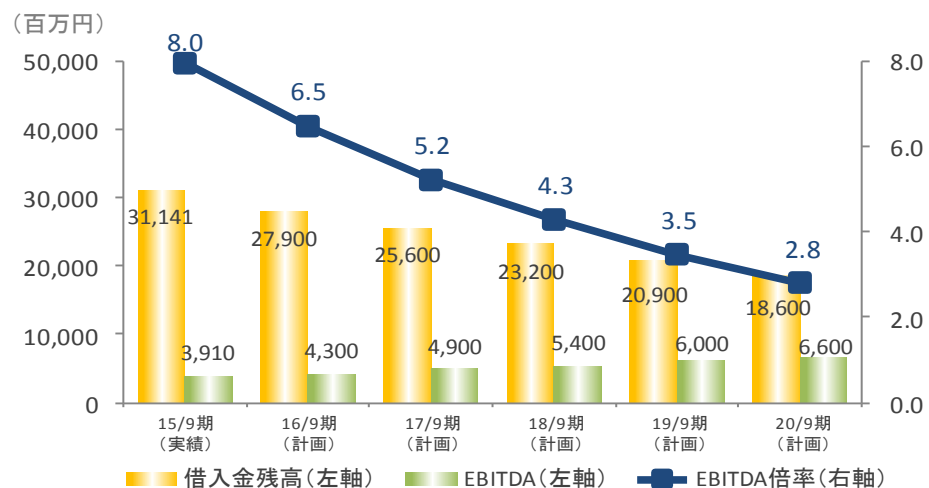
*その他の事業には、「PI・ファンド事業」「その他事業」「全社または消去」が含まれています。

3. 数値目標（財務計画）

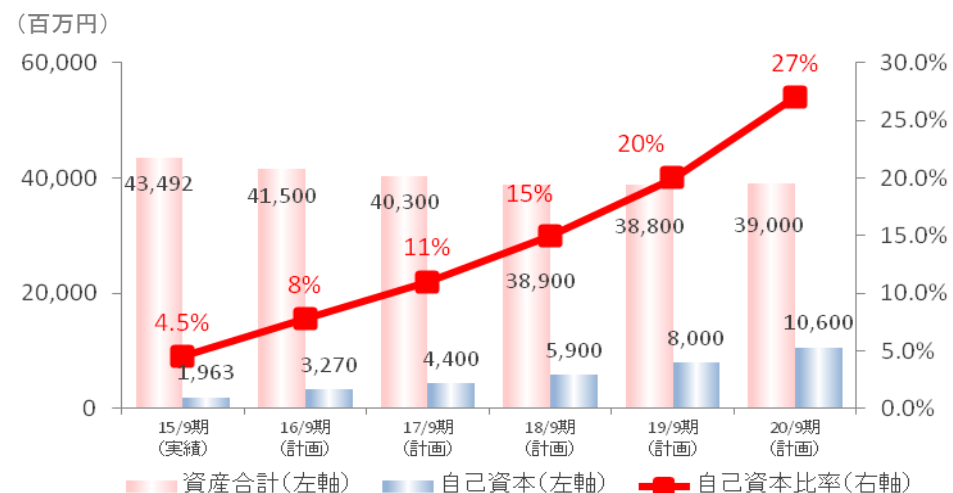
(単位:百万円)

	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



自己資本比率



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

* 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。