

株式会社アパマンショップホールディングス
平成29年9月期第2四半期
決算補足資料

2017年4月28日(金)

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. トピックス

(1) トピックス

2. 全社実績

(1) 第2四半期連結決算主要数値推移(3期比較)

(2) 販管費推移(3期比較)

(3) 連結貸借対照表主要数値(前期末比)

3. セグメント実績

(1) セグメント別売上高推移(3期比較)

(2) セグメント別営業利益推移(3期比較)

(3) セグメント別営業利益分析(前年同期比)

(4) 幹旋事業分析(3期比較/直営店・FC)

(5) プロパティ・マネジメント事業分析(3期比較/賃貸管理・サブリース)

(6) PI・ファンド事業(家賃収入)

4. 中期経営計画(平成28年9月期～平成32年9月期/5年間)

(1) 数値目標(損益)

(2) 数値目標(財務)

(3) 数値目標(幹旋セグメント)

(4) 数値目標(PMセグメント)

(5) 成長戦略(管理物件増加、直営店の増加、付帯商品販売強化)

(6) 付帯商品 売上総利益実績と今後の成長イメージ

(7) 成長戦略(民泊)

5. グループ事業構造の変化

(1) グループ事業構造のイメージ

(2) グループ事業構造の変化 Technology (クラウド・WEB・IoT等)

(3) グループ事業構造の変化 Real Estate (幹旋・PM)

(4) グループ事業構造の変化 Platform (保険と駆付け・保証・エネルギー販売等)

(5) グループ事業構造の変化 Sharing Economy (パーキング・ストレージ・民泊)

(6) グループ事業構造の変化 Coworking (fabbit / office attend)

6. CSR

(1) JUNOALL



1. トピックス

(1) トピックス

期間: 2016年10月1日～2017年3月31日

【業績概要（前年同期比）】

・売上高	5.8%増	19,111	→	20,224	(百万円)	(今期計画 43,000百万円)
・営業利益	13.7%減	1,391	→	1,200	(百万円)	(今期計画 3,200百万円)
・経常利益	15.2%減	1,181	→	1,002	(百万円)	(今期計画 2,800百万円)
・当期純利益	29.9%減	703	→	492	(百万円)	(今期計画 1,500百万円)

【成長戦略（中期経営計画）進捗状況】

・管理受託	1,037戸増	70,041	→	71,078	(戸/累計)	(今期計画 74,000戸)
・直営店出店	2店舗減	107	→	105	(店)	(今期計画 125店舗)
・新商品販売						
家賃保証	5,813件増	8,974	→	14,787	(件/累計)	(期末目標 9,315件)
保険/駆付け	4,922件増	5,346	→	10,268	(件/累計)	(今期目標 15,834件)

※直営店舗数定義: 国内のアパマンショップ店舗+タイ・中国店舗の合計です。



2. 全社実績

(1) 第2四半期連結決算主要数値推移 (3期比較)

(単位:百万円)

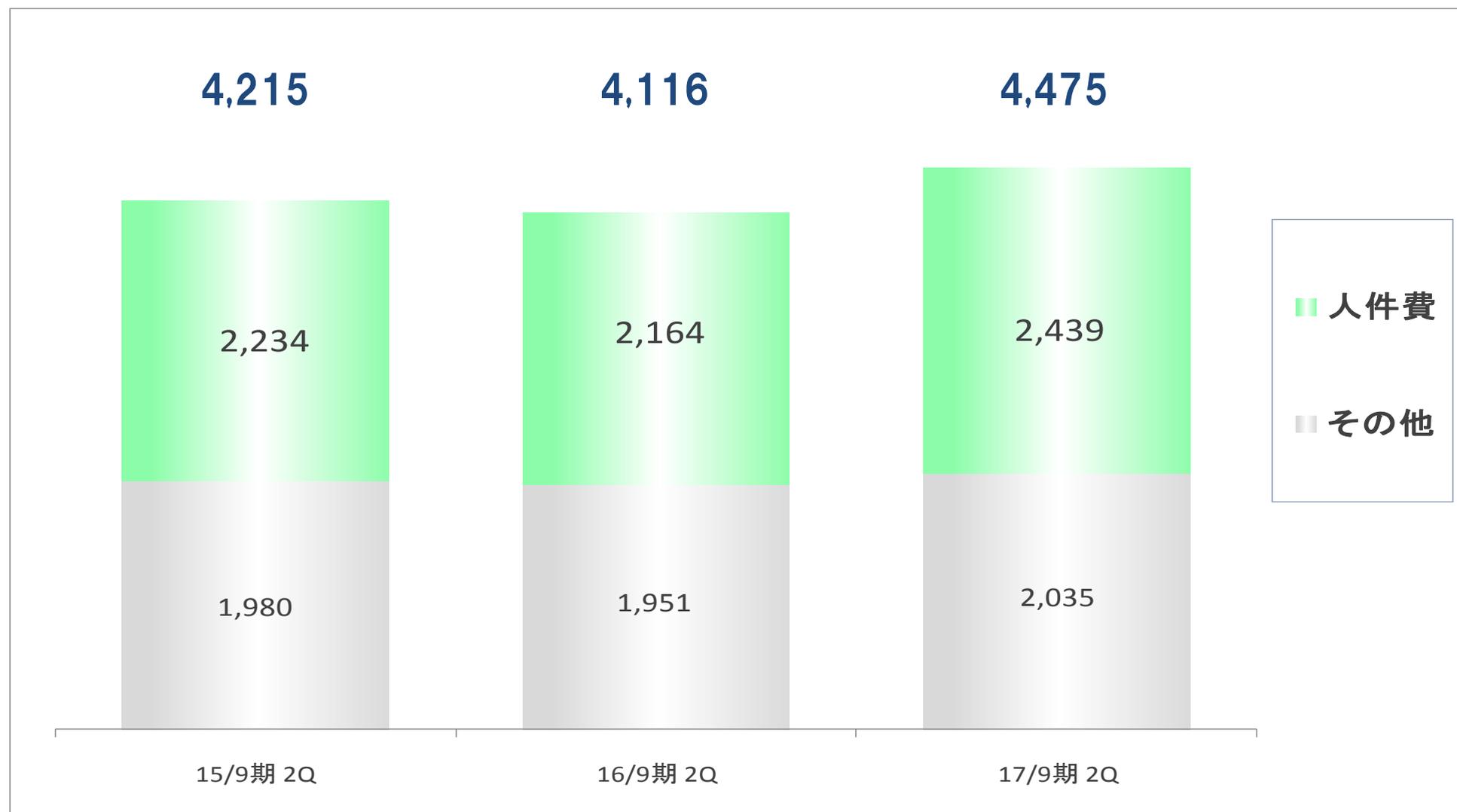
	15/9期 2Q	16/9期2	17/9期2Q	前年同期比
売上高	18,887	19,111	20,224	+1,112
売上総利益	5,220	5,507	5,676	+169
営業利益 (営業利益率)	1,005 (5.3%)	1,391 (7.3%)	1,200 (5.9%)	▲190 (▲1.3%)
経常利益	520	1,181	1,002	▲179
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲878	703	492	▲210
E B I T D A	1,678	2,248	2,051	▲197

* 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) 販管費推移(3期比較)

(単位:百万円)



* 「人事制度変更」と「M&Aに伴う人員増」による人件費の増加が主な販管費の増加要因です。

(3) 連結貸借対照表主要数値（前期末比）

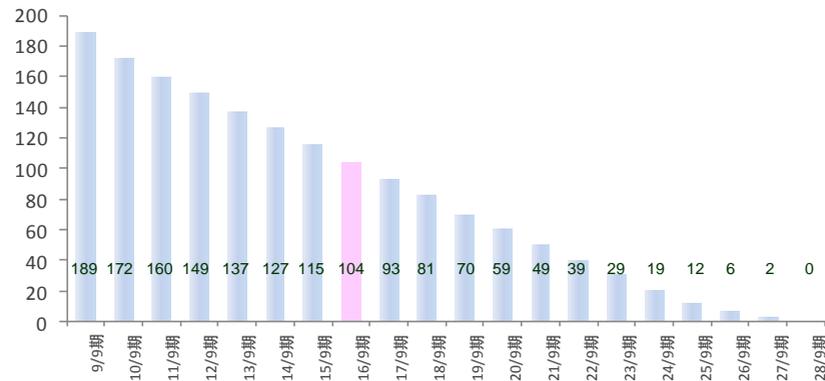
(単位:百万円)

資産の部	16/9期 期末	17/9期 2Q末	増減
流動資産	7,888	8,688	+800
現金及び預金	3,847	3,827	▲19
受取手形及び売掛金	1,538	1,783	+244
その他	2,502	3,077	+574
固定資産	34,402	34,655	+252
有形固定資産	15,956	16,180	+224
無形固定資産	11,504	11,550	+45
のれん	10,449	10,346	▲102
その他 無形固定資産	1,054	1,203	+148
投資その他の資産	6,942	6,924	▲17
総資産	42,291	43,343	+1,052

負債の部	16/9期 期末	17/9期 2Q末	増減
流動負債	8,422	9,297	+874
買掛金	982	1,275	+293
短期借入金*	2,839	2,993	+154
その他	4,601	5,028	+426
固定負債	29,781	28,853	▲927
長期借入金	24,989	24,000	▲988
長期預り敷金・保証金	4,222	4,266	+43
その他	569	586	+17
純資産	4,087	5,193	+1,105

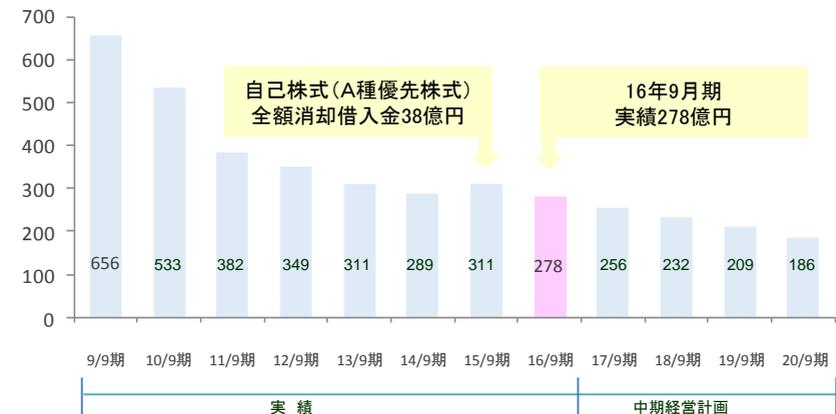
*一年内返済予定の長期借入金を含む

《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、2016年9月期末残高の償却見通しを表しております。

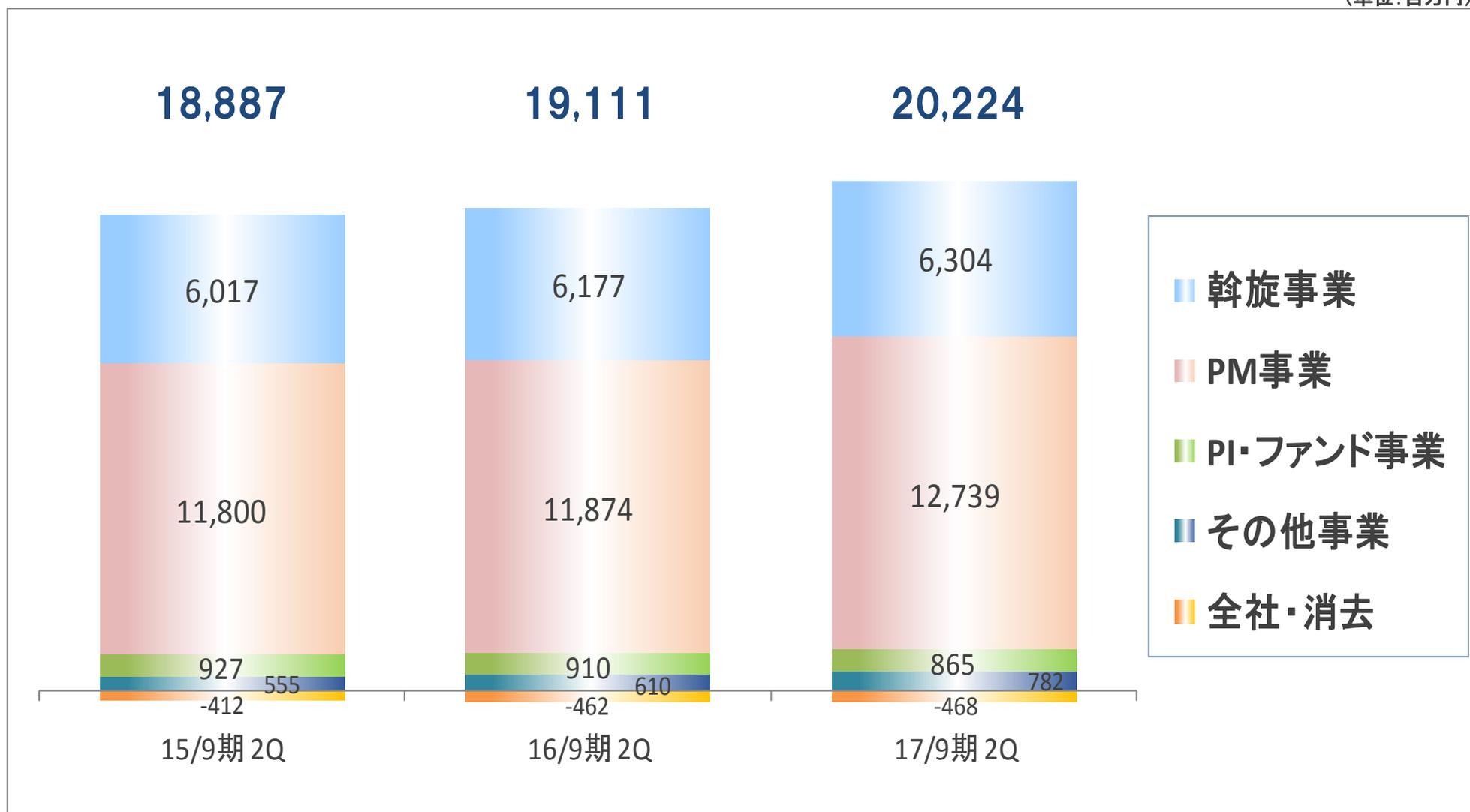
《借入金残高の推移及び計画（億円）》 1,000万以下切捨



3. セグメント実績

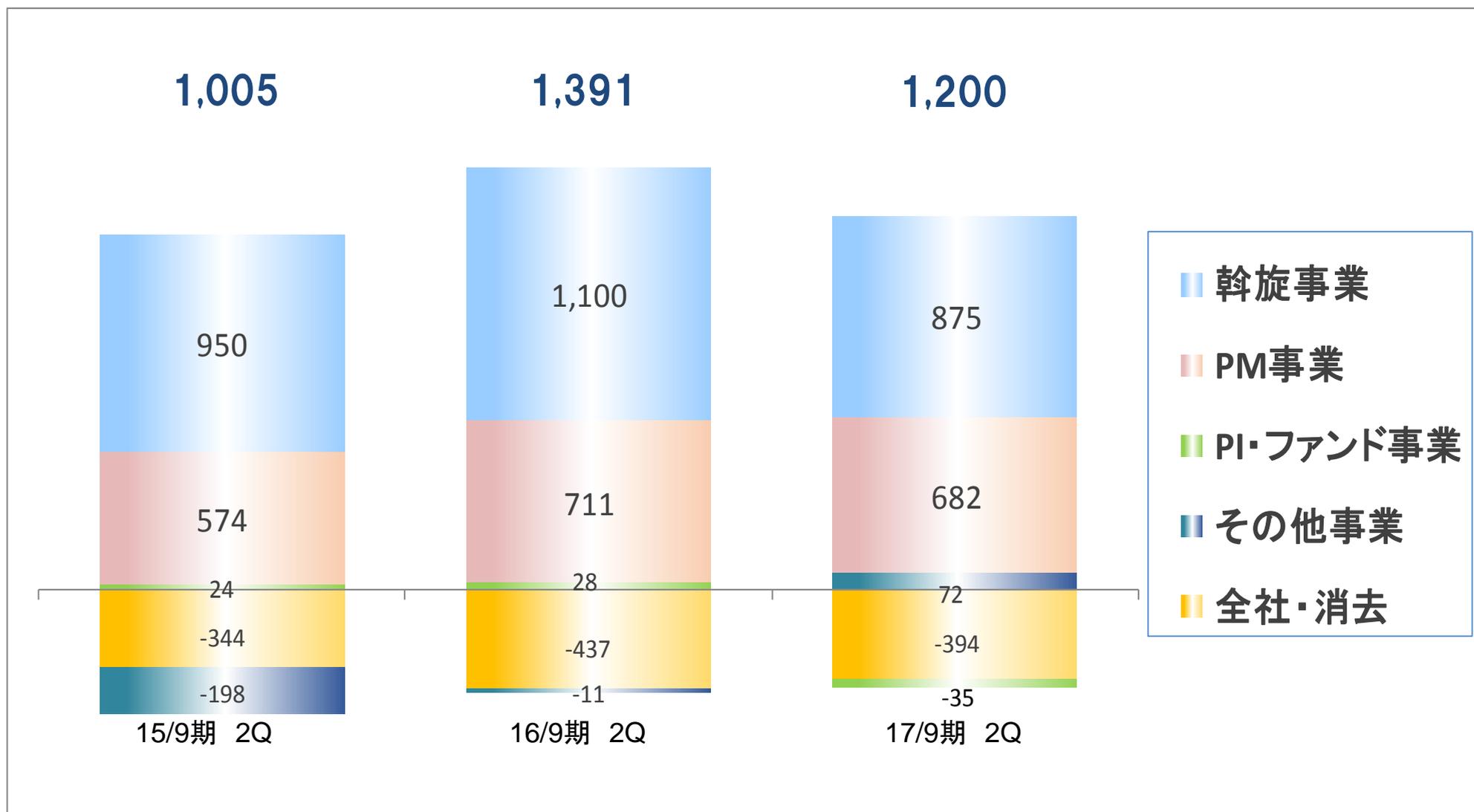
(1) セグメント別売上高推移 (3期比較)

(単位:百万円)



(2) セグメント別営業利益推移 (3期比較)

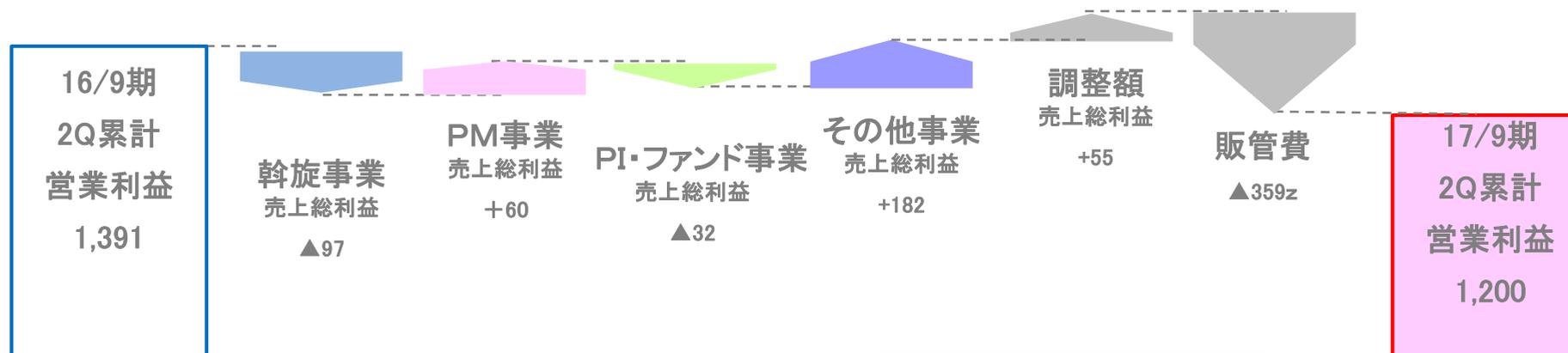
(単位:百万円)



(3) セグメント別営業利益分析（前年同期比）

（単位：百万円）

	16/9期2Q			17/9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	6,177	3,109	50.3%	6,304	3,012	47.8%	+126	▲97	▲2.5pt
■ プロパティ・マネジメント事業	11,874	1,995	16.8%	12,739	2,056	16.1%	+864	+60	▲0.7pt
■ PI・ファンド事業	910	364	40.1%	865	332	38.4%	▲44	▲32	▲1.7pt
■ その他事業	610	203	33.3%	782	385	49.2%	+172	+182	+15.9pt
調整額（消去または全社）	▲462	▲166	-	▲468	▲110	-	▲6	+55	-
合計	19,111	5,507	28.8%	20,224	5,676	28.1%	+1,112	+169	▲0.7pt
販管費（販管費率）	4,116		21.5%	4,475		22.1%	+359		+0.6pt
営業利益（営業利益率）	1,391		7.3%	1,200		5.9%	▲190		▲1.4pt



(4) 斡旋事業分析 (3期比較 / 直営・FC)

(単位:百万円)

		15/9期2Q	16/9期2Q	17/9期2Q	前年同期対比
売上高(セグメント)		6,017	6,177	6,304	+126
FC		3,501	3,678	3,720	+42
直営		2,516	2,499	2,583	+84
営業利益(セグメント)		950	1,100	875	-225
FC		151	347	173	-174
直営		798	752	701	-50
加盟契約店舗数		1,140	1,166	1,154	-12
FC		1,051	1,066	1,049	-17
直営		89	100	105	+5
直営店(国内) 1店舗あたり	売上高	32.3	30.1	28.9	-1.0
	営業利益	10.5	9.4	8.1	-1.3
参考 前期通期実績 →				50.8	
直営店(国内) 1店舗あたり				9.0	

* 1店舗あたりの売上高及び営業利益は、アパマンショップ直営店(国内)の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。

(5) プロパティ・マネジメント事業分析（3期比較／賃貸管理・サブリース）

（単位：百万円）

	15/9期2Q	16/9期2Q	17/9期2Q	前年同期対比
売上(セグメント)				
サブリース	8,731	8,704	9,139	435
賃貸管理	3,069	3,170	3,600	429
営業利益	574	711	682	-28
管理戸数 合計	60,931	66,306	71,078	4,772
賃貸管理	33,462	38,746	41,974	3,228
サブリース	27,469	27,560	29,104	1,544
1,000戸あたり				
売上高	194	181	180	-1.5
営業利益	9.4	10.8	9.7	-1.2
			359	
			20.9	
サブリース入居率	96.5%	95.7%	95.5%	-0.2pt

参考 前期通期実績 →

1,000戸あたり
売上高
営業利益

* 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。

(6) PI・ファンド事業 (家賃収入)

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



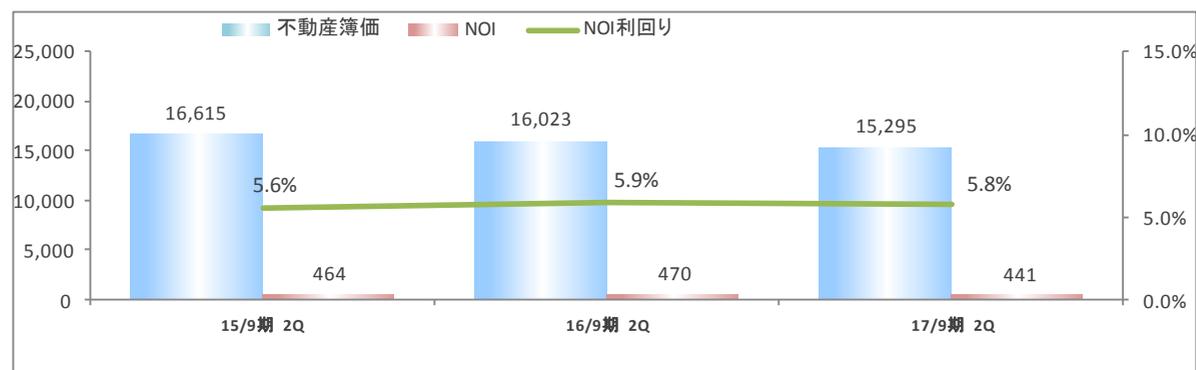
日本最大級のサブカルチャービル。
年間260万人程の来館者数を誇る。

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。

4. 中期経営計画

(平成28年9月期～平成32年9月期／5ヶ年)

(1) 数値目標 (損益)

(単位:百万円)

	16/9期 (実績)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
売上高	37,383	43,000	46,600	51,000	56,000
幹旋事業	11,455	13,700	14,800	15,900	16,800
プロパティ・マネジメント事業	23,845	26,900	29,500	32,800	37,000
その他の事業**	2,082	2,400	2,300	2,300	2,200
売上総利益	10,965	13,600	15,200	16,900	18,400
幹旋事業	6,105	8,000	9,000	10,000	10,800
プロパティ・マネジメント事業	4,023	4,700	5,300	6,000	6,700
その他の事業**	836	900	900	900	900
営業利益	2,489	3,200	3,700	4,400	4,900
経常利益	2,065	2,800	3,300	4,000	4,600
当期純利益	1,653	1,500	1,600	2,200	2,700
EBITDA*	4,219	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

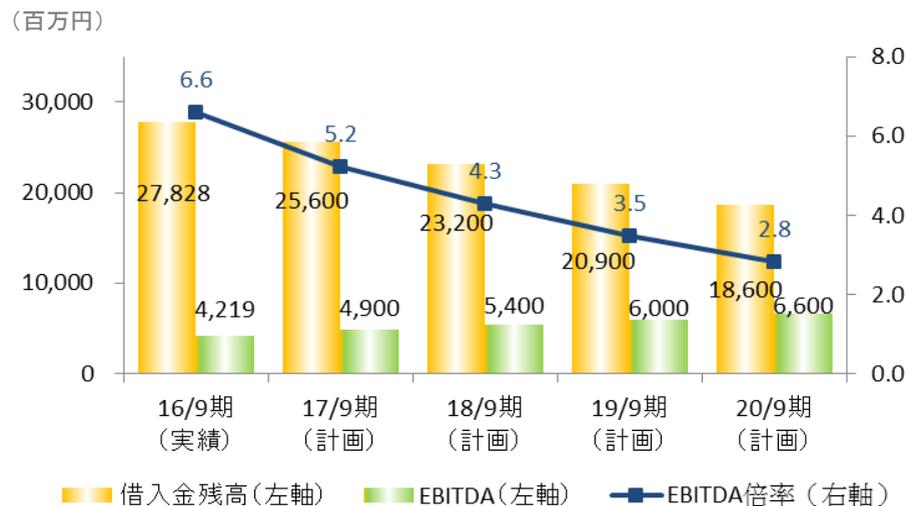
**その他の事業には、「PI・ファンド事業」「その他事業」「全社または消去」が含まれています。

(2) 数値目標 (財務)

(単位:百万円)

	16/9期 (実績)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
資産合計	42,291	41,400	40,900	41,000	41,700
負債合計	38,204	36,100	34,100	32,200	30,400
うち「借入金」	27,828	25,600	23,200	20,900	18,600
純資産合計	4,087	5,300	6,800	8,800	11,300

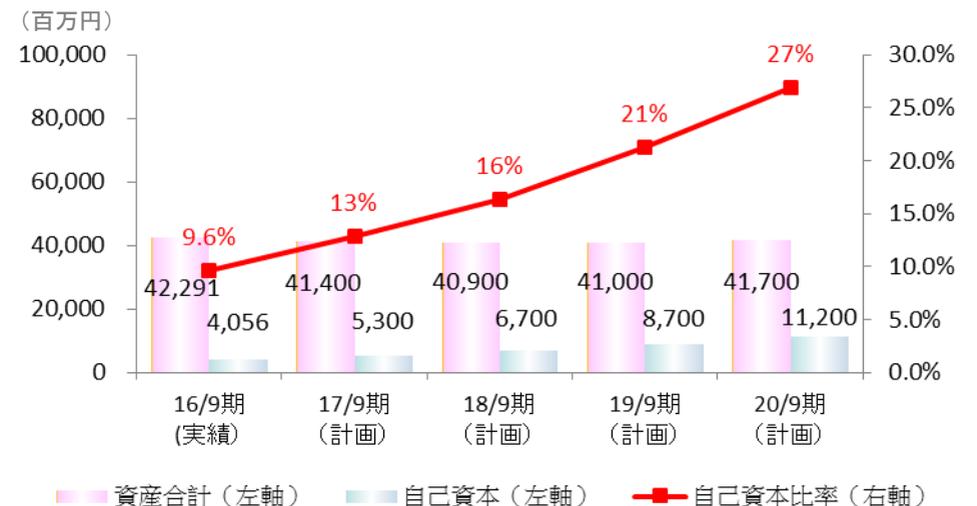
EBITDA倍率



* 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 + のれん償却費)

自己資本比率



(3) 数値目標 (斡旋セグメント)

店 舗 数	単位	16/9期 (実績)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
F C 店	店	1,057(▲7)	1,104(+47)	1,124(+20)	1,144(+20)	1,164(+20)
直 営 店	店	107(+12)	125(+18)	140(+15)	155(+15)	170(+15)
小 計	店	1,164(+5)	1,229(+65)	1,264(+35)	1,299(+35)	1,334(+35)
斡旋セグメント 売上	億円	114(+1)	137(+23)	148(+11)	159(+11)	168(+9)
斡旋セグメント 営業利益	億円	19(▲1)	26(+7)	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	50(▲5) 9(▲3)	55(+5) 11(+2)	55(+0) 11(+0)	55(+0) 11(+0)	55(+0) 11(+0)

(4) 数値目標 (PMセグメント)

管理物件数	単位	16/9期 (実績)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
賃貸管理	千戸	41(+5)	43(+2)	48(+5)	54(+6)	61(+7)
サブリース	千戸	28(+1)	31(+2)	34(+3)	38(+4)	43(+5)
小計	千戸	70(+6)	74(+4)	82(+8)	92(+10)	104(+12)
PMセグメント 売上	億円	238(+1)	268(+30)	295(+27)	328(+33)	370(+42)
PMセグメント 営業利益	億円	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	359(▲23) 20(▲0)	378(19) 22(+2)	378(0) 24(+2)	377(▲1) 26(+2)	377(0) 29(+3)

(5) 成長戦略 (管理物件増加、直営店の増加、付帯商品販売強化)

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 6,549戸増
- ・ 今期計画 3,959戸増
- ・ 今期2Q実績 1,078戸増

営業人員数2Q末 17名



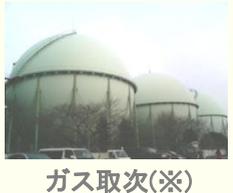
(2) 直営店の増加

- ・ 前期実績 12店舗増
- ・ 今期計画 18店舗増
- ・ 今期2Q実績 2店舗減



(3) 付帯商品・関連事業の強化

付帯商品一例



※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

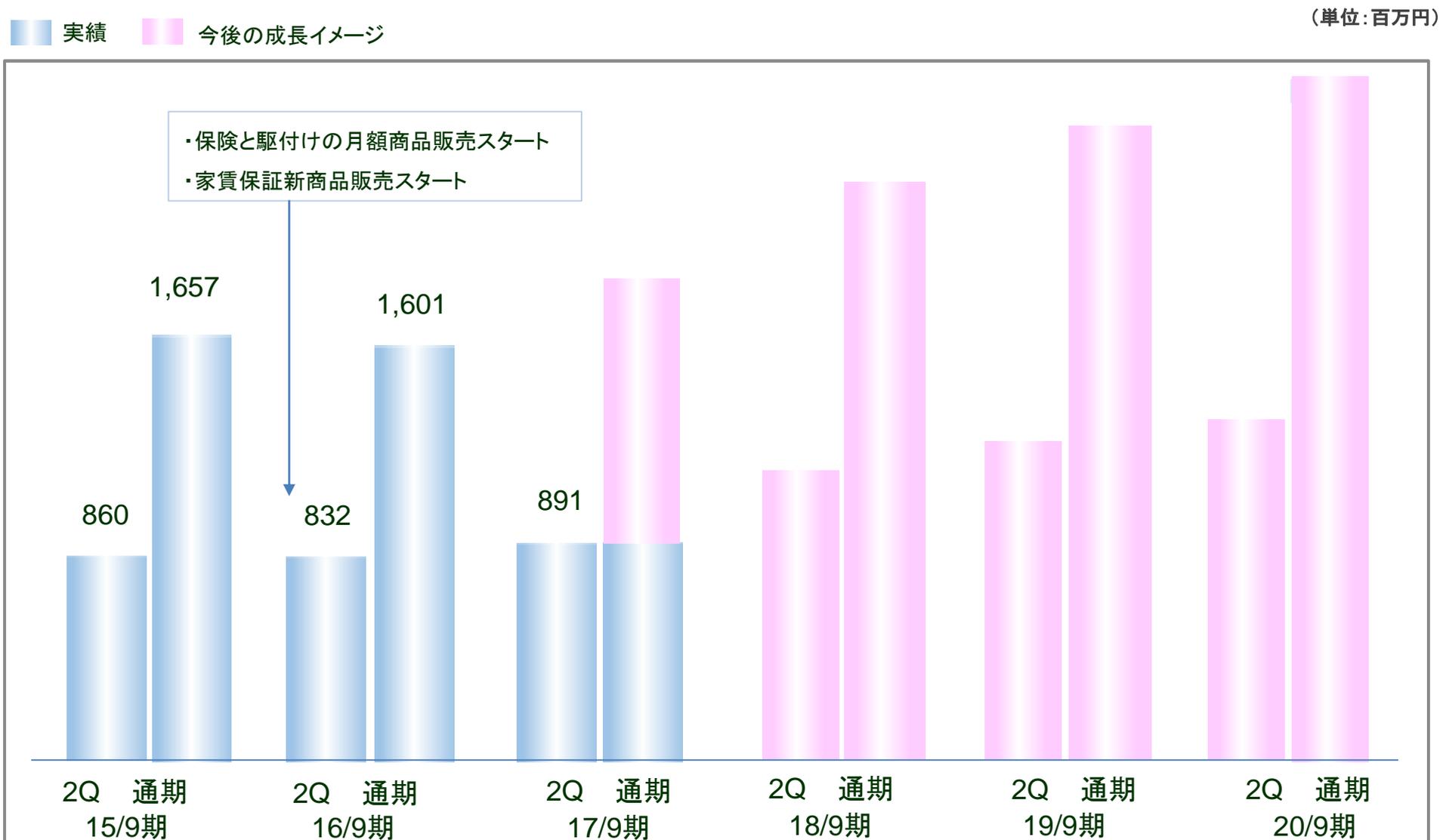


SOHO



登録センター

(6) 付帯商品 売上総利益実績と今後の成長イメージ



(7) 成長戦略(民泊)

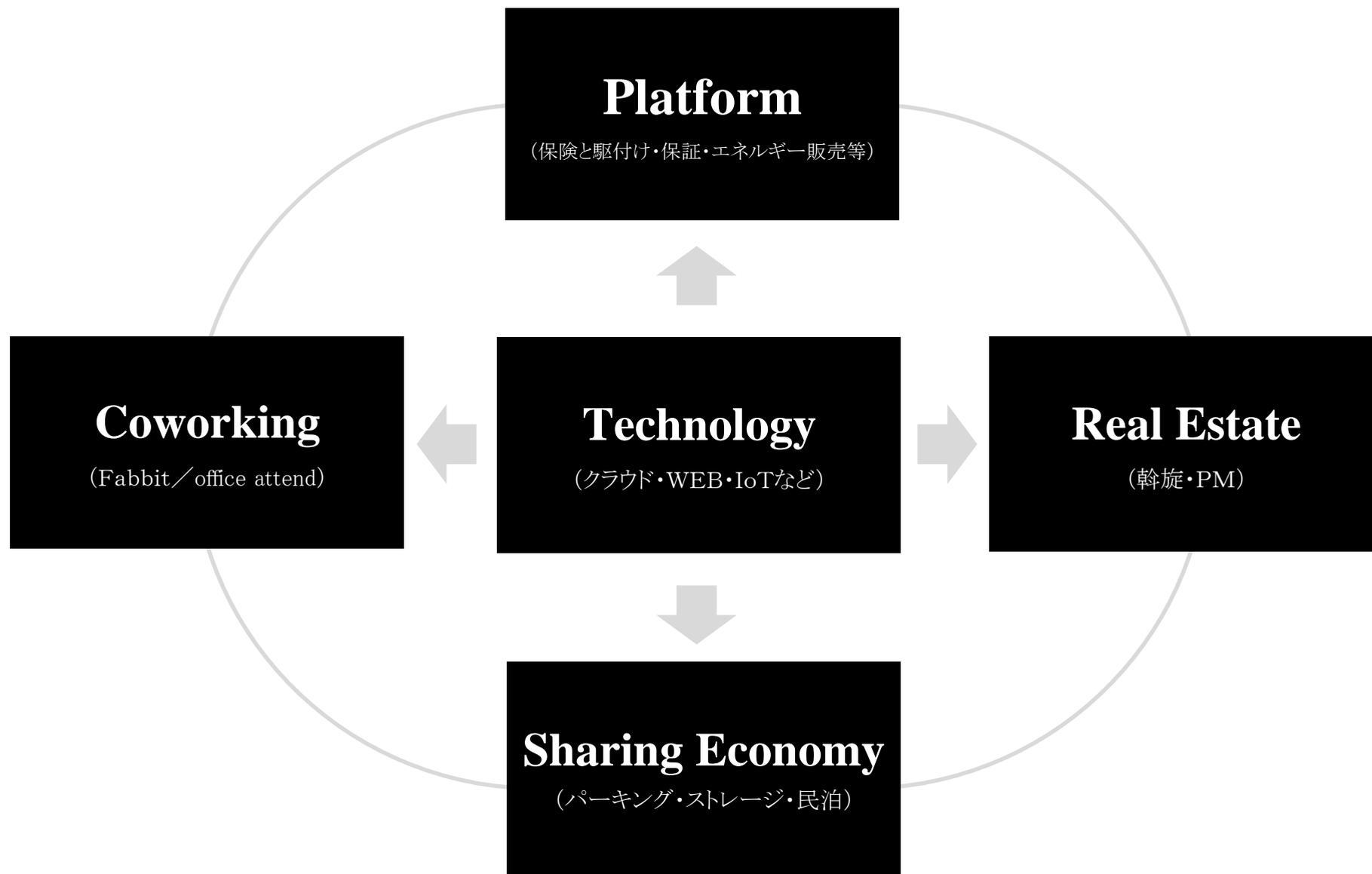
中期経営計画に
反映していません



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。

5. グループ事業構造の変化

(1) グループ事業構造のイメージ



(2) グループ事業構造の変化 Technology (クラウド・WEB・IoTなど)



(3) グループ事業構造の変化 Real Estate (斡旋・PM)



(4) グループ事業構造の変化 Platform (保険と駆付け・保証・エネルギー販売等)



(5) グループ事業構造の変化 Sharing Economy (パーキング・ストレージ・民泊)



パーキング



ストレージ

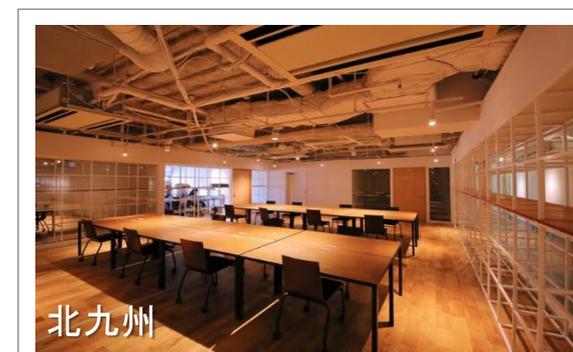


民泊



民泊

(6) グループ事業構造の変化 Coworking (fabbit / office attend)





7. CSR

(1) JUNOALL

日頃の出会いが少ない**独身男女**に 
行政や公的機関と連携した安心のお相手探し



結婚したいけど、
出会いが少ない・・・。

本気の**恋**をお探しの
アナタへ

全国で「少子高齢化」が問題視されていますが、
 職場や近所に遊離の独身男性が少なかったり、出会いの数も減ったという声をよく聞きます。
 「結婚したいけど、なかなか運命の相手に出会えない・・・」
JUNOALLは、そんな独身男女を真面目に応援するために、非営利目的で設立された団体です。

今すぐお申し込みを!

スタートアップキャンペーン実施中!!

— 北九州・ふくおか 合同企画 —

会員登録 **先着2,000名様**まで

年会費
無料

通常12,000円(税込)

※キャンペーンは2,000名様ご登録された時点で終了となります。
お早めどうぞ。

JUNOALLはここが違います!

- 1 **入会金や成婚報酬は一切いただきません。**

JUNOALLは行政や公的機関・地元企業や団体等と連携した非営利目的の運営活動組織です。その為成婚女性入会金や成婚報酬は一切いただきません。
年会費12,000円(税込)でお申し込みをスタートさせることができます。しかも今年なら年会費も無料です。
- 2 **ご自身で検索できるデータマッチングシステム**

独自のシステムに照準する条件や検索範囲を入力、条件に合致する方の検索やプロフィールも自分で検索出来ます。だから、より簡単に若い方と出会える確率が高いのです。
- 3 **安心の入会審査**

入会時にはご本人様ご自身のセンターご訪問が必要です。書類だけでなく実際に会いしてからの登録なので安心です。
(完全予約制)

出会いサポートセンター
JUNOALL
詳しくは  検索

まずはセンターへお気軽にお電話下さい。

●北九州出会いサポートセンター

〒812-0411 北九州小倉区東区東4-1-40(東区東140番地12) TEL:093-967-3001

TEL:093-967-3001

受付時間: (093)967-3001

DP/PM:10:00-20:00(休館定休)

※開館日:毎月1・3・5日(祝祭日を除く)

●ふくおか出会いサポートセンター

〒815-1118 福岡市東区東区東2-1-1(東区東21番地12) TEL:092-282-3040

TEL:092-282-3040

受付時間: (092)282-3040

OPEN:10:00-20:00(休館定休)

※開館日:毎月1・3・5日(祝祭日を除く)

会員数・交際成立数・ご成婚数、すべて順調に**増加中**です!

今後全国100ヶ所への開所目標!

JUNOALL北九州、JUNOALL福岡、JUNOALLしずおか / 今後、5～10ヶ所オープン予定

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成29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。