



平成26年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年10月30日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社アパマンショップホールディングス
 コード番号 8889 URL http://www.apamanshop-hd.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大村浩次
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 石川雅浩 TEL 03-3231-8020
 定時株主総会開催予定日 平成26年12月19日 配当支払開始予定日 平成26年12月22日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年12月22日
 決算補足説明資料作成の有無： 有
 決算説明会開催の有無： 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成26年9月期の連結業績（平成25年10月1日～平成26年9月30日）

（1）連結経営成績（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年9月期	36,655	0.0	2,108	△8.7	1,439	2.2	1,482	△33.0
25年9月期	36,642	△5.1	2,310	△0.2	1,408	4.1	2,213	—

（注）包括利益 26年9月期 1,474百万円（△35.1%） 25年9月期 2,271百万円（—）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年9月期	76.74	70.64	15.9	2.9	5.8
25年9月期	113.31	106.40	28.2	2.7	6.3

（参考）持分法投資損益 26年9月期 188百万円 25年9月期 101百万円

（注）当社は、平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年9月期	48,551	9,763	20.0	577.23
25年9月期	50,043	9,032	17.9	551.47

（参考）自己資本 26年9月期 9,716百万円 25年9月期 8,976百万円

（注）当社は、平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

（3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年9月期	2,605	△185	△2,978	2,529
25年9月期	2,200	1,333	△3,834	3,083

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年9月期	—	0.00	—	100.00	100.00	130	8.8	2.1
26年9月期	—	0.00	—	10.00	10.00	137	13.0	1.8
27年9月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		19.3	

（注）1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 当社は平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。

3. 平成27年9月期の連結業績予想（平成26年10月1日～平成27年9月30日）

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	38,700	5.6	2,400	13.8	1,800	25.1	1,000	△32.5	51.77

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
② ①以外の会計方針の変更： 無
③ 会計上の見積りの変更： 無
④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	26年9月期	14,198,060株	25年9月期	13,628,060株
② 期末自己株式数	26年9月期	482,987株	25年9月期	615,240株
③ 期中平均株式数	26年9月期	19,317,012株	25年9月期	19,533,280株

(注) 1. 期中平均株式数の算定には、A種優先株式を普通株式と同等の株式として含めております。
2. 当社は、平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式及びA種優先株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年9月期の個別業績（平成25年10月1日～平成26年9月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年9月期	4,267	△2.3	1,086	△5.0	318	482.3	558	△84.8
25年9月期	4,369	5.4	1,143	22.5	54	△96.3	3,684	669.5

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年9月期	28.92	26.32
25年9月期	188.61	178.13

(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年9月期	43,280	8,029	18.5	453.51
25年9月期	44,192	8,220	18.6	492.58

(参考) 自己資本 26年9月期 8,019百万円 25年9月期 8,209百万円

(注) 当社は、平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

A種優先株式	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年9月期	—	0.00	—	100.00	100.00
26年9月期	—	0.00	—	10.00	10.00
27年9月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00

- (注) 1. A種優先株式の1株当たり年間配当額は定款の定めに従い普通株式の配当と同額で算出しております。
 2. 当社は平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本的方針及び当期・次期の配当	5
2. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
3. 連結財務諸表	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(表示方法の変更)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度（平成25年10月1日から平成26年9月30日まで）におけるわが国の経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和を背景に、企業収益の改善や設備投資の増加、雇用情勢の改善等、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方、個人消費につきましては、一部持ち直しの動きも見られましたが、平成26年4月以降は消費税増税に伴う駆け込み需要の反動による冷え込みや物価上昇などの影響から、消費マインドの速やかな回復には期待が持てず、先行き不透明な状況で推移いたしました。

このような環境の下、当社グループは、賃貸住宅仲介業店舗数No.1を誇る「アパマンショップ」の展開を基盤として、平成24年9月期からの3ヵ年を当社グループの本業である幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、今後の事業拡大に向けた足元固めを行う期間と位置付ける「第1次中期経営計画」を策定し、引き続き新たな事業成長に向けた取組みを実行してまいりました。

当連結会計年度におきましても引き続き、中期経営計画の基本施策である「本業回帰と本業での事業成長」及び「財務体質の強化」の諸施策を図ってまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高366億55百万円（前年同期比0.0%増）、営業利益21億8百万円（前年同期比8.7%減）、経常利益14億39百万円（前年同期比2.2%増）、当期純利益14億82百万円（前年同期比33.0%減）となりました。

事業のセグメント別業績は次のとおりであります。

なお、第1四半期連結累計期間よりセグメントの管理区分を見直したことにより、記載する事業セグメント区分の変更を行っております。前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。詳細は、「3. 連結財務諸表 (5) 連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に記載しております。

(幹旋事業)

賃貸幹旋を直営店で展開する賃貸幹旋業務は、主に連結子会社である㈱アパマンショップリーシングが担当しております。当連結会計年度末で同社が運営する直営店は、契約ベースで89店舗（前年同期比8店舗増）となり、当該事業の収益の核として成長しております。当連結会計年度では、各種キャンペーンの推進、WEBサイトへの適正な物件掲載による集客や、本部が推進するインターネット回線・保険等の取次ぎ、消臭除菌剤や、簡易消火器具の販売等を積極的に展開するとともに、今般の賃貸幹旋業界の動向に基づき、WEB掲載物件の質の向上を目的に掲載物件の精査、再掲載を行ってまいりました。また同時に、掲載物件写真数の充実等、よりお部屋をお探しのお客様目線に立った掲載内容の精度向上、充実化も図ってまいりました。

また、準管理（不動産オーナーから賃貸借契約期間の期日管理及び退去後リフォーム等の一部業務を受託する形態）物件の提案・推進活動の結果、当連結会計年度末での受託戸数は79,613戸となりました。

一方、賃貸幹旋をフランチャイズで展開する賃貸幹旋FC業務は、連結子会社である㈱アパマンショップネットワークが担当しており、賃貸住宅仲介業店舗数における「業界No.1」の不動産情報ネットワーク「アパマンショップ」を最大の強みとし、当連結会計年度の賃貸幹旋加盟契約店舗数で1,132店舗（直営店含む・加盟契約ベース、前年同期比70店舗増）を展開しております。

当連結会計年度は、前連結会計年度に引き続き、FC加盟店への集客対策として全国統一施策を実施しております。まず、㈱ベネフィット・ワンとの提携により15万件ものお得なサービス提供に加え、様々な機能を満載した入居者向けポータルサイト「アパマン友の会」のサービス普及を推進しております。また、平成25年12月上旬より、弊社イメージキャラクターの上戸彩さんを起用した新CMの放映を開始いたしました。「アパマンショップのすごいサービス」をキーワードに、「アパマン友の会」の認知度拡大、及び「アパマンショップ」ブランドの更なる認知度向上を企図し、過去最大級のCM投下量をはじめとした大々的なプロモーションを展開し、これと連動して、お部屋探しのお客様を対象とした、15週間連続で毎週商品が変わるプレゼントキャンペーン「15週連続キャンペーン」を実施いたしました。

平成26年4月下旬からは、「ポケモン」を起用し、WEBからの物件問い合わせでオリジナルポケモングッズやポケモン映画オリジナルニンテンドー3DSLLを抽選でプレゼントするほか、対象物件を成約された方にはアパマンショップ限定の特製ポケモン3Dクリスタルをプレゼントする「アパマン ポケモン トリプルゲットキャンペーン」を実施いたしました。また、親子で楽しめるポケモン絵合わせ等、7月公開のポケモン映画とタイアップしたキャンペーンを展開いたしました。

その他、㈱よしもとクリエイティブエージェンシーとタイアップをした、なんばグランド花月での「THE 舶来寄席2014」観覧チケットをプレゼントするキャンペーンや、バーチャルアイドル「初音ミク」のレーシングバージョンがデザインされた、オリジナルラッピングスクーターやオリジナルラッピングカーをプレゼントするキャン

ペーンなど、集客対策の各種キャンペーンを引き続き実施し、幅広いお客様層へのアパマンショップブランドの訴求、反響数の拡大を図っております。

また、㈱ロイヤリティマーケティングとの提携により、店頭でのご来店、ご成約時にP o n t aポイントを付与するサービス、特定物件において、毎月の家賃支払時にP o n t aポイントが付与されたり、ご成約時に特別P o n t aポイントとして通常より多くポイントが付与される「アパマンP o n t a部屋」も引き続き展開しております。

さらに、F C加盟店に対しましては、地域別に配置した加盟店支援スタッフ（O F C：オペレーションフィールドカウンセラー）による店舗訪問、経営幹部も参加するF C加盟企業との会議を全国で定期的に開催、外部講師も交えた様々な勉強会を実施する等、F C加盟店代表者及び現場スタッフとのコミュニケーション強化並びに前述のキャンペーンも含めたサービスの浸透・店舗スタッフのサービス向上を引き続き強化いたしました。研修サービスにおきましては、O F Cによる店舗指導、直営店での店長研修に加え、合宿型の集合研修や幹旋実務に店舗経営の部分まで踏み込んだ加盟店向け営業利益コンサルティングサービス等を実施し、研修制度の充実と店舗スタッフのサービス向上に引き続き取り組んでおります。

その他、アパマンショップトータルシステム（A T S）におきましては、店舗における賃貸幹旋業務をサポートするアパマンショップオペレーションシステム（A O S）の登録物件数が当連結会計年度で10,644,381件（前年同期比874,954件増）となりました。

その結果、当連結会計年度の幹旋事業の売上高は110億88百万円（前年同期比6.0%増）、営業利益は20億50百万円（前年同期比3.1%増）となりました。

（プロパティ・マネジメント事業）

賃貸管理業務及びサブリース業務は、主に連結子会社である㈱アパマンショップリーシング及び㈱アパマンショップサブリースが担当しております。引き続き入居率向上や原価低減策の収益性の向上への取組みを強化するとともに、関連サービス業務の拡大にも努めてまいりました。また、当該事業におきましては、「アパマンショップ」で展開する各種キャンペーンを活用した退去時リフォーム等のリノベーション、インターネット回線等の設置、生活関連商品販売の提案等、不動産オーナーへの訪問活動及び管理戸数拡大に向けた営業活動を強化・推進するなど、取引拡大及び満足度向上を図るとともに、物件管理組織体制の見直し・強化を図り、サービスと収益の向上に注力いたしました。一方で、主にオーナーチェンジによる管理契約の解約等もありました。

当連結会計年度末の管理戸数は合計60,426戸（前年同期比749戸増（管理戸数内訳：賃貸管理戸数32,867戸、サブリース管理戸数27,559戸））となりました。

その結果、当連結会計年度のプロパティ・マネジメント事業の売上高は236億42百万円（前年同期比0.8%減）、営業利益は10億44百万円（前年同期比1.6%減）となりました。

（P I・ファンド事業）

投資不動産業務は、当社グループが保有している不動産の入居率向上及び経費削減等により、収益性の向上に努めてまいりました。

なお、中期経営計画の下、構造改革や財務政策推進のため、当社グループの保有不動産の売却を行い、当該事業規模は縮小しております。

その結果、当連結会計年度のP I・ファンド事業の売上高は18億36百万円（前年同期比5.0%減）、営業損失は8百万円（前年同期1億12百万円の営業利益）となりました。

（その他事業）

当連結会計年度のその他事業の売上高は6億86百万円（前年同期比33.6%減）、営業損失は77百万円（前年同期39百万円の営業損失）となりました。

なお、第1四半期連結累計期間よりセグメントの管理区分を見直したことにより、パーキング業務、S O H O業務をプロパティ・マネジメント事業からその他事業へ移管しております。

②次期の見通し

当社グループは、地盤固めの第1次中期経営計画を終了し、更なる成長を目的とした第2次中期経営計画を策定し、第2次中期経営計画の1年目となる平成27年9月期におきましても、引き続き本業及び関連事業の内製化及び規模拡大による本業の事業成長と財務体質の強化を推進してまいります。

「本業での事業成長」については次の施策を実施してまいります。

幹旋事業におきましては、賃貸幹旋業務（直営店）の収益向上、内製化による規模の拡大やコスト削減、F C加盟店へのサービスの拡充を図ってまいります。賃貸幹旋業務（直営店）では、立地やマーケティングの精査を行いながらも、収益性の確保できる店舗の出店を引き続き推進するとともに、関連サービス商品の販売の強化、準管理

物件の追加取得並びに効率的な店舗オペレーションの更なる追求等を進め、収益獲得の機会を増やし、F C加盟店の模範となる店舗を引き続き目指してまいります。賃貸幹旋F C業務では、F C加盟店の賃貸幹旋件数及び賃貸管理戸数の拡大を支援するため、「他社を圧倒的に引き離す反響獲得」をテーマとした各種キャンペーンを継続的に実施いたします。また、F C本部と直営店による各種研修、アパマンショップトータルシステム（ATS）の提供、メールマガジンやランキングブック等による情報提供並びにコンプライアンスに対する啓蒙活動等、F C加盟店へのサービス向上施策を継続して取り組んでまいります。更に、賃貸業界No. 1のブランド力とネットワークを活用し、住生活に関する様々な商品やサービスの開発や提供に取り組んでまいります。

プロパティ・マネジメント事業におきましては、引き続き管理物件の入居率・収益性の向上への取組みを重視するとともに不動産オーナーとのコミュニケーションの徹底、直営店や協力業者との関係強化並びに社員教育、内製化等による業務効率の向上等、安定収益が見込める当該事業を当社グループの収益の柱にしてまいります。また、管理戸数の拡大に向けた営業活動にも引き続き取り組んでまいります。

PI・ファンド事業におきましては、リーシング活動の強化や物件リニューアル等の入居率向上施策を推進し、保有不動産からの家賃収入を中心として収益向上に努めてまいります。

以上により、通期の業績につきましては、連結売上高387億円（前年同期比5.6%増）、営業利益24億円（前年同期比13.8%増）、経常利益18億円（前年同期比25.1%増）、当期純利益10億円（前年同期比32.5%減）を予定しております。

（2）財政状態に関する分析

①資産、負債、純資産の状況

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産の残高は65億87百万円（前連結会計年度末比5億20百万円の減少）となりました。これは主に、現金及び預金並びに貸倒引当金の減少等によるものであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は419億64百万円（前連結会計年度末比9億71百万円の減少）となりました。これは主に、建物及び構築物、土地並びにのれんの減少、投資有価証券及び繰延税金資産の増加等によるものであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は71億円（前連結会計年度末比46百万円の増加）となりました。これは主に、未払金の減少、前受家賃及び未払消費税等の増加等によるものであります。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債の残高は316億87百万円（前連結会計年度末比22億69百万円の減少）となりました。これは主に、長期借入金及び長期預り敷金の減少によるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産の残高は97億63百万円（前連結会計年度末比7億30百万円の増加）となりました。これは主に、利益剰余金及び自己株式の増加、資本剰余金の減少によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高は、前連結会計年度と比べて5億54百万円減少し、25億29百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による収入は26億5百万円（前年同期比18.4%増）となりました。この主な要因は、持分変動損益の差額16億83百万円の増加、税金等調整前当期利益12億58百万円の減少等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による支出は1億85百万円（前年同期13億33百万円の収入）となりました。この主な要因は、有形固定資産の取得による支出1億47百万円の増加、定期預金の払戻による収入4億63百万円の減少、有形固定資産の売却による収入8億14百万円の減少、定期預金の預入による支出61百万円の減少等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による支出は29億78百万円（前年同期比22.3%減）となりました。この主な要因は、短期借入れによる収入5億円の増加、短期借入金の返済による支出5億円の増加、自己株式の取得による支出8億20百万円の増加、長期借入れによる収入397億3百万円の減少、長期借入金の返済による支出384億30百万円の減少、社債の償還による支出29億79百万円の減少等によるものであります。

③キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期
自己資本比率(%)	11.8	12.7	17.9	20.0
時価ベースの自己資本比率(%)	4.8	4.9	11.2	18.9
債務償還年数(年)	16.2	10.5	10.9	11.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	2.7	4.0	3.6	4.0

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

※株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

※キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

※有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本的方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置付けており、業績の進展等を勘案しながら利益還元を努めることを基本方針としております。また、内部留保金につきましては、財務体質の強化と今後の事業展開に備え確保し、将来にわたる株主利益の向上に努めていく所存であります。

剰余金の配当につきましては年1回、期末配当にて行っておりますが、定款において毎年3月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨定めており、業績及び財務状況を踏まえて中間配当も行うものとしております。また、当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行なうことができる。」旨定款に定めているため、これらの剰余金の配当の決定機関は取締役会であります。

当社におきましては、平成25年9月期決算において配当を再開し、財務基盤の改善と内部留保に留意しつつ、前期に引き続き、1株当たり10円の期末配当を行うこととしております。

また、翌事業年度につきましては、業績予想を踏まえ1株当たり10円での株式の期末配当を予定しております。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループの経営理念は、「ネットワークを通じ業界の質的向上に貢献する」、「加盟店の収益向上と株主への利益還元を実現する」であります。

当社グループの創業以来の本業であります斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業を中心に、P I・ファンド事業及びその他事業を推進することで「入居者・F C加盟店・不動産オーナー・投資家」のニーズに応じた質の高い各種サービスを提供し、当社グループの事業規模の拡大と利益の向上に努めてまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、「①安定的な収益力の向上」並びに「②財務体質の強化」を最大の経営課題と捉えており、次の指標を重視してまいります。

①安定的な収益力の向上

本業と位置付ける「斡旋事業」及び「プロパティ・マネジメント事業」の売上高及び営業利益の安定的拡大を重視してまいります。

②自己資本の充実と有利子負債の削減

各事業の収益性向上等による、自己資本比率の向上を重視してまいります。また、それに伴い、有利子負債の削減を進め、E B I T D A倍率の改善を図ってまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、P I・ファンド事業並びにその他事業を展開しております。

圧倒的認知度を誇る「アパマンショップ」ブランドや全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、入居者・F C加盟店・不動産オーナー・投資家のニーズに対し、当社グループの総合力を活かしたトータルサービス及びクロスサービスを提供してまいります。

引き続き、本業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、更には財務基盤の健全化を推進することで、一定規模の営業利益を継続的に確保できる企業体を目指し、企業価値の向上を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

近年、賃貸斡旋及びプロパティ・マネジメント業界は、企業間の競争が激しさを増しております。そのような業界の中にあつて当社グループは、賃貸住宅仲介業店舗数において「業界N o. 1」の賃貸斡旋ネットワーク「アパマンショップ」を展開しております。圧倒的なブランド力を持つ当社グループは自社の経営資源を最大限に活用し、お客様の期待値を超えた「お客様に感動を与えるサービス」の提供を目指しております。具体的には、キャンペーンの企画・推進、F C加盟店への各種サービス、リーシング力（賃貸斡旋の営業力）、不動産管理ノウハウ、システムサポート力、社内人材育成等の強化、W E B掲載物件情報の更なる精度向上等に引き続き取り組んでまいります。

3. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,161	2,535
受取手形及び売掛金	1,343	1,411
商品	51	31
原材料及び貯蔵品	108	120
短期貸付金	15	14
繰延税金資産	1,208	1,276
その他	1,344	1,230
貸倒引当金	△124	△34
流動資産合計	7,107	6,587
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,723	5,542
土地	11,721	11,573
その他(純額)	240	225
有形固定資産合計	17,685	17,342
無形固定資産		
のれん	13,740	12,701
その他	464	449
無形固定資産合計	14,205	13,150
投資その他の資産		
投資有価証券	2,174	2,385
長期貸付金	60	42
敷金及び保証金	2,095	2,066
繰延税金資産	6,511	6,796
その他	959	891
貸倒引当金	△756	△710
投資その他の資産合計	11,044	11,471
固定資産合計	42,935	41,964
資産合計	50,043	48,551
負債の部		
流動負債		
買掛金	791	804
1年内返済予定の長期借入金	2,132	2,066
未払法人税等	231	146
賞与引当金	3	5
賃貸管理契約損失引当金	21	19
その他	3,873	4,058
流動負債合計	7,054	7,100

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年9月30日)	当連結会計年度 (平成26年9月30日)
固定負債		
長期借入金	28,999	26,917
退職給付引当金	97	—
賃貸管理契約損失引当金	8	10
退職給付に係る負債	—	110
資産除去債務	114	116
長期預り敷金	1,809	1,669
長期預り保証金	2,696	2,706
その他	230	156
固定負債合計	33,957	31,687
負債合計	41,011	38,788
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,217	7,311
資本剰余金	6,821	2,863
利益剰余金	△2,644	2,233
自己株式	△2,434	△2,714
株主資本合計	8,960	9,694
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15	18
為替換算調整勘定	—	3
その他の包括利益累計額合計	15	22
新株予約権	10	9
少数株主持分	44	36
純資産合計	9,032	9,763
負債純資産合計	50,043	48,551

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高	36,642	36,655
売上原価	26,728	26,433
売上総利益	9,914	10,221
販売費及び一般管理費	7,603	8,113
営業利益	2,310	2,108
営業外収益		
受取利息	6	4
受取配当金	0	1
金利スワップ評価益	43	29
持分法による投資利益	101	188
雑収入	69	37
営業外収益合計	221	260
営業外費用		
支払利息	623	644
支払手数料	285	178
社債発行費償却	74	—
株式交付費	0	1
匿名組合投資損失	10	—
雑損失	128	105
営業外費用合計	1,123	929
経常利益	1,408	1,439
特別利益		
固定資産売却益	84	57
投資有価証券売却益	—	2
債務免除益	—	44
持分変動利益	1,656	—
その他	22	1
特別利益合計	1,762	105
特別損失		
固定資産売却損	197	45
固定資産除却損	20	13
減損損失	249	77
投資有価証券売却損	9	0
投資有価証券評価損	26	—
関係会社株式評価損	15	—
店舗閉鎖損失	3	10
持分変動損失	—	27
リース解約損	3	2
訴訟和解金	10	—
その他	12	4
特別損失合計	548	180
税金等調整前当期純利益	2,622	1,363
法人税、住民税及び事業税	227	235
法人税等調整額	139	△353
法人税等合計	366	△118
少数株主損益調整前当期純利益	2,256	1,482
少数株主利益	42	0
当期純利益	2,213	1,482

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,256	1,482
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11	△11
持分法適用会社に対する持分相当額	3	△1
為替換算調整勘定	—	4
その他の包括利益合計	15	△8
包括利益	2,271	1,474
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,228	1,473
少数株主に係る包括利益	43	0

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,212	6,816	△4,857	△2,434	6,737
当期変動額					
新株の発行	4	4			9
剰余金の配当					
欠損填補					
当期純利益			2,213		2,213
自己株式の取得					
自己株式の処分					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	4	4	2,213	—	2,223
当期末残高	7,217	6,821	△2,644	△2,434	8,960

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括 利益累計額合計			
当期首残高	△8	—	△8	11	645	7,385
当期変動額						
新株の発行						9
剰余金の配当						
欠損填補						
当期純利益						2,213
自己株式の取得						
自己株式の処分						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	23		23	△0	△600	△576
当期変動額合計	23	—	23	△0	△600	1,646
当期末残高	15	—	15	10	44	9,032

当連結会計年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	7,217	6,821	△2,644	△2,434	8,960
当期変動額					
新株の発行	93	93			187
剰余金の配当		△195			△195
欠損填補		△3,395	3,395		—
当期純利益			1,482		1,482
自己株式の取得				△820	△820
自己株式の処分		△460		541	80
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	93	△3,957	4,877	△279	734
当期末残高	7,311	2,863	2,233	△2,714	9,694

	その他の包括利益累計額			新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括 利益累計額合計			
当期首残高	15	—	15	10	44	9,032
当期変動額						
新株の発行						187
剰余金の配当						△195
欠損填補						—
当期純利益						1,482
自己株式の取得						△820
自己株式の処分						80
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3	3	6	△1	△8	△3
当期変動額合計	3	3	6	△1	△8	730
当期末残高	18	3	22	9	36	9,763

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,622	1,363
減価償却費	512	535
のれん償却額	1,125	1,142
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	65	△38
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△35	1
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	15	△97
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	110
受取利息及び受取配当金	△6	△5
支払利息	623	644
持分変動損益 (△は益)	△1,656	27
持分法による投資損益 (△は益)	△101	△188
株式交付費	0	1
社債発行費償却	74	—
固定資産除却損	20	13
減損損失	249	77
店舗閉鎖損失	3	10
債務免除益	—	△44
訴訟和解金	10	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	9	△2
投資有価証券評価損益 (△は益)	26	—
関係会社株式評価損	15	—
金利スワップ評価損益 (△は益)	△43	△29
有形固定資産売却損益 (△は益)	113	△11
売上債権の増減額 (△は増加)	△54	△57
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△16	7
仕入債務の増減額 (△は減少)	△66	△8
未払金の増減額 (△は減少)	△5	△180
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△154	△127
その他	△481	416
小計	2,865	3,561
利息及び配当金の受取額	9	5
利息の支払額	△608	△645
法人税等の支払額	△55	△315
訴訟和解金の支払額	△10	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,200	2,605

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△64	△3
定期預金の払戻による収入	538	74
有形固定資産の取得による支出	△127	△275
有形固定資産の売却による収入	1,059	245
無形固定資産の取得による支出	△208	△196
無形固定資産の売却による収入	45	0
投資有価証券の取得による支出	—	△79
投資有価証券の売却による収入	16	37
出資金の払込による支出	△0	△10
出資金の回収による収入	0	6
貸付けによる支出	△7	—
貸付金の回収による収入	19	19
敷金及び保証金の払込による支出	△40	△35
敷金及び保証金の回収による収入	102	62
その他	△0	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,333	△185
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	500
短期借入金の返済による支出	—	△500
長期借入れによる収入	41,171	1,468
長期借入金の返済による支出	△42,001	△3,571
社債の償還による支出	△2,979	—
新株式の発行による支出	△0	△1
新株予約権の行使による株式の発行による収入	9	186
自己株式の取得による支出	—	△820
配当金の支払額	—	△193
その他	△34	△45
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,834	△2,978
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	3
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△300	△554
現金及び現金同等物の期首残高	3,853	3,083
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△469	—
現金及び現金同等物の期末残高	3,083	2,529

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において表示していた「退職給付引当金」は「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第25号平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)の適用に伴い、当連結会計年度より、「退職給付に係る負債」として表示しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替えは行っておりません。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社にサービス別の事業本部を置き、各事業本部は、サービスについて国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、事業本部を基礎としたサービス別のセグメントから構成されており、「幹旋事業」、「プロパティ・マネジメント事業」及び、「P I・ファンド事業」の3つを報告セグメントとしております。

「幹旋事業」は、賃貸幹旋を直営店及びF C (フランチャイズ)方式で展開しております。「プロパティ・マネジメント事業」は、賃貸管理及びサブリースを展開しております。「P I・ファンド事業」は、ファンドを含む当社グループ保有不動産を運用しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの金額であります。セグメント間の内部利益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	幹旋事業	プロパティ・ マネジメント 事業	P I・フ ァンド事 業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	10,084	23,778	1,873	35,736	906	36,642	—	36,642
セグメント間の内部売上高 又は振替高	380	52	59	492	127	619	△619	—
計	10,464	23,831	1,932	36,228	1,033	37,262	△619	36,642
セグメント利益又は損失 (△)	1,989	1,061	112	3,163	△39	3,123	△812	2,310
セグメント資産	5,058	10,980	28,341	44,380	2,288	46,669	3,373	50,043
その他の項目								
減価償却費	245	13	218	477	17	495	17	512
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	323	0	74	398	7	405	—	405

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、システム開発事業、パーキング業務・SOHO業務等を含んでおります。なお、システム開発事業を行っておりました㈱システムソフトは、平成25年1月1日を効力発生日とするパワーテクノロジー㈱との合併で、第2四半期連結会計期間より連結子会社から持分法適用関連会社へ異動しております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△812百万円は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額3,373百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

(3) 減価償却費の調整額17百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	幹旋事業	プロパティ・マネジメント事業	PI・フ アンド事 業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	10,604	23,607	1,793	36,006	649	36,655	—	36,655
セグメント間の内部売上高 又は振替高	483	34	42	560	36	597	△597	—
計	11,088	23,642	1,836	36,566	686	37,252	△597	36,655
セグメント利益又は損失 (△)	2,050	1,044	△8	3,085	△77	3,008	△900	2,108
セグメント資産	8,311	10,165	24,529	43,005	2,584	45,589	2,961	48,551
その他の項目								
減価償却費	278	12	214	505	12	518	17	535
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	368	7	108	483	—	483	—	483

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、パーキング業務・S
OHO業務等を含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△900百万円は、主に報告セグメントに帰属しない
本社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額2,961百万円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産
であります。

(3) 減価償却費の調整額17百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 第1四半期連結累計期間より、一部のサービスをセグメント間で移管しております。変更の内容
は、パーキング業務・SOHO業務を「プロパティ・マネジメント事業」から「その他」へ移管
したものであります。なお、前連結会計年度のセグメント情報については変更後の区分方法によ
り作成しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
1株当たり純資産額	551.47円	577.23円
1株当たり当期純利益金額	113.31円	76.74円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	106.40円	70.64円

(注) 1. 当社は、平成26年4月1日付で普通株式及びA種優先株式を1株につき10株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	2,213	1,482
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,213	1,482
期中平均株式数(株)	19,533,280	19,317,012
普通株式	12,987,820	13,469,250
普通株式と同等の株式：A種優先株式	6,545,460	5,847,761
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円) (関連会社における新株予約権が権利行使された場合 の、親会社持分比率変動によるもの)	△12	16
普通株式増加数(千株)	1,149	1,907
(うち新株予約権(千株))	1,149	1,907
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(注) A種優先株式は剰余金の配当請求権について普通株式と同等の権利を有しているため、普通株式と同等の株式としております。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成25年9月30日)	当連結会計年度末 (平成26年9月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	9,032	9,763
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	1,855	1,846
(うちA種優先株式払込金額)	(1,800)	(1,800)
(うち新株予約権)	(10)	(9)
(うち少数株主持分)	(44)	(36)
普通株式に係る当連結会計年度末の純資産額(百万円)	7,176	7,916
期末の普通株式の数(株)(自己株式控除後)	13,012,820	13,715,073

(重要な後発事象)

該当事項はありません。