



平成28年9月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年10月31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28年12月22日 配当支払開始予定日 平成28年12月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年12月26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28年9月期の連結業績（平成27年10月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月期	37,383	0.3	2,489	3.4	2,065	22.8	1,653	—
27年9月期	37,270	1.7	2,407	14.2	1,682	16.9	△3,666	—

(注) 包括利益 28年9月期 1,616百万円 (—%) 27年9月期 △3,671百万円 (—%)

	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	%	%	%
28年9月期	113.69	104.85	55.0	4.8	6.7
27年9月期	△206.93	—	△62.8	3.7	6.5

(参考) 持分法投資損益 28年9月期 106百万円 27年9月期 106百万円

(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
28年9月期	42,291	4,087	9.6	260.48
27年9月期	43,492	2,011	4.5	143.17

(参考) 自己資本 28年9月期 4,050百万円 27年9月期 1,963百万円

(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
28年9月期	3,408	799	△2,963	3,840
27年9月期	2,800	△744	△1,985	2,602

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	%	%
27年9月期	—	0.00	—	12.00	12.00	164	—	3.3
28年9月期	—	0.00	—	12.00	12.00	186	10.6	5.9
29年9月期(予想)	—	0.00	—	12.00	12.00		12.1	

3. 平成29年9月期の連結業績予想（平成28年10月1日～平成29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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	43,000	15.0	3,200	28.5	2,800	35.6	1,500	△9.3	99.51

※ 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 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

(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： 有
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

(注) 詳細は、添付資料P. 15「4. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

28年9月期	16,028,060株	27年9月期	14,198,060株
28年9月期	476,992株	27年9月期	485,157株
28年9月期	14,540,711株	27年9月期	17,719,330株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年9月期の個別業績（平成27年10月1日～平成28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	%
28年9月期	3,875	△9.3	964	△26.4	486	△82.6	660	△83.3
27年9月期	4,275	0.2	1,309	20.6	2,790	775.5	3,951	607.5

	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
28年9月期	45.42	41.97
27年9月期	223.02	208.30

(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	%	円 銭	
28年9月期	42,673	21.1	9,012	21.1	579.17		579.17	
27年9月期	44,291	17.8	7,901	17.8	575.52		575.52	

(参考) 自己資本 28年9月期 9,006百万円 27年9月期 7,892百万円

※ 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。

○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
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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
4. 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
(会計方針の変更)	15
(追加情報)	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27年10月1日から平成28年9月30日まで）におけるわが国の経済は、企業収益や雇用情勢の改善が見られる等、景気は緩やかな回復基調を維持いたしました。しかしながら、中国をはじめとする新興国の経済懸念は払拭できておらず、金融市場の変動の影響等、依然として先行きは不透明な状況にあります。

このような環境の下、当社グループは、平成28年9月期から平成32年9月期までの「中期経営計画」を策定し、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は、中期経営計画の成長戦略である管理受託の強化、直営店の出店、本業関連事業の強化を中心に、賃貸住宅仲介業店舗数No.1を誇る「アパマンショップ」ブランドの最大限の活用や、本業と位置づけている幹旋事業とプロパティ・マネジメント事業のシナジーによる事業の強化・拡大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373億83百万円（前年同期比0.3%増）、営業利益24億89百万円（前年同期比3.4%増）、経常利益20億65百万円（前年同期比22.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益16億53百万円（前年同期36億66百万円の親会社株主に帰属する当期純損失）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。

(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107店舗（前年同期比12店舗増）となりました。

当連結会計年度では、WEBサイトへの適正かつ情報量を充実させた物件情報の掲載や各種キャンペーンの推進、本部が推進する関連サービス商品（インターネット回線・保険等の取次ぎ、消臭抗菌剤や、簡易消火用具の販売等）を積極的に展開してまいりました。

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、当連結会計年度末の賃貸幹旋加盟契約店舗数が1,164店舗（直営店含む・加盟契約ベース、前年同期比5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、平成26年11月より、世界的にも人気の高いスペインプロサッカーチームのFCバルセロナとスポンサー契約を締結し、FCバルセロナを起用した大型プロモーションを継続して実施しており、プロモーションの一環として、平成27年11月より「FCバルセロナ プレミアム Audi TT プレゼントキャンペーン」を実施いたしました。

平成27年12月には、「柚希礼音」を起用した新CM、「EXILE」のミュージックビデオを使用した新CM、平成28年2月からは、「三代目 J Soul Brothers」の新曲を使用した新CMの放送を順次開始いたしました。その他にも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。

平成28年5月には、世界約150カ国で2,000万以上（日本国内は100万）のWi-Fiアクセスポイントを有する世界最大のグローバルWi-Fiコミュニティである「FON」を展開するFON Wirelessの日本法人であるフォン・ジャパン㈱と業務提携し、平成28年6月から、「アパマンショップでお部屋を借りるとFON Wi-Fiが無料！」というサービスの提供を開始しております。お部屋でのWi-Fi利用のほか、世界中のFONスポットにアクセスする事ができるようになり、お客様のライフスタイルを更に便利で快適にするサービスの提供をしております。

前連結会計年度に引き続き、㈱ロイヤリティマーケティングとの提携による、店頭でのご来店、ご成約時にPonta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Pontaポイントが付与されたり、ご成約時に特別Ponta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Ponta部屋」や、㈱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」のサービスも展開しております。今後とも更なるサービスを追求し、利便性向上に努めてまいります。

FC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（OFC：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FC加盟企業との会議を全国で定期的開催、外部講師も交えた様々な勉強会を実施する等、FC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、OFC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（ＡＴＳ）におきましては、店舗における賃貸斡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（ＡＯＳ）の登録物件数が当連結会計年度末で14,735,655件（前年同期比1,955,371件増）となりました。

その結果、当連結会計年度の斡旋事業の売上高は114億55百万円（前年同期比1.2%増）、営業利益は19億18百万円（前年同期比8.0%減）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、管理戸数拡大に向けた営業活動の強化・推進、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、保険の月額払い、24時間駆付けの月額商品の販売開始や家賃保証の内製化等、関連サービス業務の拡大にも努め、サービスと収益の向上に注力いたしました。

当連結会計年度末の管理戸数は合計70,041戸（前年同期比6,549戸増（管理戸数内訳：賃貸管理戸数41,302戸、サブリース管理戸数28,739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238億45百万円（前年同期比0.8%増）、営業利益は13億円91百万円（前年同期比6.9%増）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、家賃収入の収益性の向上に努めてまいりました。

なお、本事業におきましては、当社グループの保有不動産の売却を行ってきており、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18億51百万円（前年同期比4.5%減）、営業利益は62百万円（前年同期比48.6%減）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12億60百万円（前年同期比9.0%増）、営業損失は32百万円（前年同期2億6百万円の営業損失）となりました。

②次期の見通し

当社グループは、更なる成長を目的とし、平成27年10月29日付にて平成28年9月期から平成32年9月期までの5ヶ年の中期経営計画を策定しております。平成29年9月期におきましても、引き続き本業、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。

斡旋事業におきましては、まず、賃貸斡旋業務（直営店）の、立地やマーケティングの精査を行いながら、収益性の確保できる店舗の出店や移転等を引き続き推進するとともに、関連サービス商品の内製化や販売の強化、物件掲載情報の厳格化を行いつつ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。賃貸斡旋F C業務では、F C加盟店の賃貸斡旋件数及び賃貸管理戸数の拡大を支援するための反響獲得の各種キャンペーンを継続的に実施してまいります。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、管理物件の入居率、関連事業の内製化や貸し方の多様化による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、社員教育、関連サービス商品の内製化及び新商品販売、管理戸数の拡大に向けた営業体制の強化に取り組んでまいります。

P I ・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430億円（前年同期比15%増）、営業利益32億円（前年同期比28.5%増）、経常利益28億円（前年同期比35.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益15億円（前年同期比9.3%減）を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は78億88百万円（前連結会計年度末比12億96百万円の増加）となりました。これは主に、現金及び預金並びに受取手形及び売掛金の増加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344億2百万円（前連結会計年度末比24億96百万円の減少）となりました。これは主に、土地及びのれんの減少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84億22百万円（前連結会計年度末比2億円54百万円の増加）となりました。これは主に、未払法人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297億81百万円（前連結会計年度末比35億30百万円の減少）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等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40億87百万円（前連結会計年度末比20億75百万円の増加）となりました。これは主に、利益剰余金の増加等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12億37百万円増加し、38億40万円となりました。

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34億8百万円（前年同期比21.7%増）となりました。この主な要因は、税金等調整前当期純利益の8億74百万円の増加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)

投資活動による収入は7億99百万円（前年同期7億44百万円の支出）となりました。この主な要因は、有形固定資産の売却による収入の12億80百万円の増加、投資有価証券の売却による収入の4億25百万円の増加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29億63百万円（前年同期比49.3%増）となりました。この主な要因は、長期借入れによる収入の295億19百万円の減少、長期借入金の返済による支出の245億66百万円の減少、自己株式の取得による支出の38億85百万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25年9月期	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期
自己資本比率 (%)	17.9	20.0	4.5	9.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	17.9	18.9	14.7	30.2
債務償還年数 (年)	10.9	11.2	11.2	8.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.6	4.0	6.0	10.3

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。

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、パーキングやSOHO等の本業に関連するその他事業を推進することで「入居者・FC加盟店・不動産オーナー」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財務体質の強化

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、EBITDA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、PI・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・FC加盟店・不動産オーナーのニーズに対し、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、更なる財務基盤強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って当社グループは、賃貸住宅仲介業店舗数において「業界No.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、FC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、WEB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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 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27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,609	3,847
受取手形及び売掛金	1,494	1,538
営業投資有価証券	—	50
商品	50	56
原材料及び貯蔵品	133	104
短期貸付金	40	35
繰延税金資産	711	859
その他	1,589	1,456
貸倒引当金	△37	△60
流動資産合計	6,592	7,888
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,272	5,119
土地	11,573	10,573
その他(純額)	331	262
有形固定資産合計	17,178	15,956
無形固定資産		
のれん	11,577	10,449
その他	761	1,054
無形固定資産合計	12,338	11,504
投資その他の資産		
投資有価証券	2,456	2,502
長期貸付金	118	97
敷金及び保証金	2,037	2,006
繰延税金資産	2,606	2,079
その他	905	995
貸倒引当金	△741	△739
投資その他の資産合計	7,382	6,942
固定資産合計	36,899	34,402
資産合計	43,492	42,291
負債の部		
流動負債		
買掛金	860	982
短期借入金	500	500
1年内返済予定の長期借入金	2,347	2,339
未払法人税等	237	408
賞与引当金	19	5
賃貸管理契約損失引当金	12	8
株主優待引当金	—	2
その他	4,191	4,176
流動負債合計	8,168	8,422

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年9月30日)	当連結会計年度 (平成28年9月30日)
固定負債		
長期借入金	28,294	24,989
繰延税金負債	233	189
賃貸管理契約損失引当金	14	11
退職給付に係る負債	129	144
資産除去債務	114	113
長期預り敷金	1,611	1,508
長期預り保証金	2,715	2,713
その他	199	110
固定負債合計	33,311	29,781
負債合計	41,480	38,204
純資産の部		
株主資本		
資本金	7,311	7,613
資本剰余金	113	414
利益剰余金	△3,582	△2,120
自己株式	△1,894	△1,850
株主資本合計	1,948	4,056
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8	△2
為替換算調整勘定	6	△2
その他の包括利益累計額合計	15	△5
新株予約権	9	5
非支配株主持分	38	31
純資産合計	2,011	4,087
負債純資産合計	43,492	42,291

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
売上高	37,270	37,383
売上原価	26,362	26,418
売上総利益	10,907	10,965
販売費及び一般管理費	8,500	8,476
営業利益	2,407	2,489
営業外収益		
受取利息	1	3
受取配当金	0	0
匿名組合投資利益	—	34
金利スワップ評価益	27	19
持分法による投資利益	106	106
雑収入	29	15
営業外収益合計	164	179
営業外費用		
支払利息	493	330
支払手数料	326	86
匿名組合投資損失	19	—
雑損失	50	186
営業外費用合計	889	603
経常利益	1,682	2,065
特別利益		
固定資産売却益	—	321
投資有価証券売却益	—	327
持分変動利益	—	0
その他	—	7
特別利益合計	—	657
特別損失		
固定資産売却損	—	34
固定資産除却損	27	13
店舗閉鎖損失	17	10
持分変動損失	12	—
リース解約損	1	0
減損損失	1	84
コンプライアンス特別対策費	—	48
震災関連費用	—	21
その他	0	13
特別損失合計	61	226
税金等調整前当期純利益	1,621	2,496
法人税、住民税及び事業税	298	521
法人税等調整額	4,988	335
法人税等合計	5,286	856
当期純利益又は当期純損失(△)	△3,665	1,639
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	1	△13
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に 帰属する当期純損失(△)	△3,666	1,653

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
当期純利益又は当期純損失(△)	△3,665	1,639
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△9	△9
持分法適用会社に対する持分相当額	△1	△2
為替換算調整勘定	4	△10
その他の包括利益合計	△6	△23
包括利益	△3,671	1,616
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△3,673	1,633
非支配株主に係る包括利益	1	△16

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成26年10月1日 至平成27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	7,311	2,863	2,233	△2,714	9,694
当期変動額					
新株の発行					
剰余金の配当			△190		△190
親会社株主に帰属する当期純損失(△)			△3,666		△3,666
自己株式の取得				△3,889	△3,889
自己株式の処分		△2		2	0
自己株式の消却		△4,706		4,706	—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					
連結範囲の変動					
利益剰余金から資本剰余金への振替		1,958	△1,958		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2,750	△5,815	819	△7,746
当期末残高	7,311	113	△3,582	△1,894	1,948

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	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	18	3	22	9	36	9,763
当期変動額						
新株の発行						
剰余金の配当						△190
親会社株主に帰属する当期純損失(△)						△3,666
自己株式の取得						△3,889
自己株式の処分						0
自己株式の消却						—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						
連結範囲の変動						
利益剰余金から資本剰余金への振替						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△10	3	△7	—	1	△5
当期変動額合計	△10	3	△7	—	1	△7,751
当期末残高	8	6	15	9	38	2,011

当連結会計年度（自 平成27年10月1日 至 平成28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	7,311	113	△3,582	△1,894	1,948
当期変動額					
新株の発行	301	301			602
剰余金の配当			△164		△164
親会社株主に帰属する当期純利益			1,653		1,653
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		△27		47	20
自己株式の消却					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△0			△0
連結範囲の変動			0		0
利益剰余金から資本剰余金への振替		27	△27		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	301	301	1,461	43	2,107
当期末残高	7,613	414	△2,120	△1,850	4,056

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	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	6	15	9	38	2,011
当期変動額						
新株の発行				△4		598
剰余金の配当						△164
親会社株主に帰属する当期純利益						1,653
自己株式の取得						△4
自己株式の処分						20
自己株式の消却						
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△0
連結範囲の変動		△0	△0		9	9
利益剰余金から資本剰余金への振替						
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△10	△8	△19		△16	△36
当期変動額合計	△10	△9	△20	△4	△7	2,075
当期末残高	△2	△2	△5	5	31	4,087

(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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28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	1,621	2,496
減価償却費	579	645
のれん償却額	1,154	1,176
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	35	35
賞与引当金の増減額 (△は減少)	13	△14
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	19	15
受取利息及び受取配当金	△1	△4
支払利息	493	330
持分変動損益 (△は益)	12	△0
持分法による投資損益 (△は益)	△106	△106
固定資産除却損	27	13
減損損失	1	84
店舗閉鎖損失	17	10
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△327
金利スワップ評価損益 (△は益)	△27	△19
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	△286
売上債権の増減額 (△は増加)	△77	△33
営業投資有価証券の増減 (△は増加)	—	△30
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△27	23
仕入債務の増減額 (△は減少)	46	136
未払金の増減額 (△は減少)	△33	△61
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△49	△108
その他	△281	70
小計	3,418	4,045
利息及び配当金の受取額	49	52
利息の支払額	△464	△330
法人税等の支払額	△202	△358
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,800	3,408

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△120	△288
有形固定資産の売却による収入	0	1,280
無形固定資産の取得による支出	△468	△612
投資有価証券の取得による支出	△36	△74
投資有価証券の売却による収入	—	425
出資金の払込による支出	△10	—
関係会社株式の売却による収入	—	14
連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による収入	8	—
貸付けによる支出	△150	—
貸付金の回収による収入	17	15
敷金及び保証金の払込による支出	△9	△58
敷金及び保証金の回収による収入	42	93
その他	△19	5
投資活動によるキャッシュ・フロー	△744	799
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	3,672	2,200
短期借入金の返済による支出	△3,172	△2,200
長期借入れによる収入	30,019	500
長期借入金の返済による支出	△28,379	△3,812
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	598
自己株式の取得による支出	△3,889	△4
配当金の支払額	△189	△163
その他	△46	△81
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,985	△2,963
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	△12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	73	1,232
現金及び現金同等物の期首残高	2,529	2,602
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減 額 (△は減少)	—	5
現金及び現金同等物の期末残高	2,602	3,840

(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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取り扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響額ははありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これによる当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.3%から平成28年10月1日に開始する連結会計年度及び平成29年10月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年10月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は55百万円減少し、法人税等調整額が55百万円増加しております。

(営業投資有価証券)

当連結会計年度において、当社グループにて投資育成事業を開始し、投資目的の有価証券の取得及び売却等を営業取引として行うことになったため、連結貸借対照表上、投資育成目的の有価証券を流動資産の「営業投資有価証券」に、また、連結損益計算書上、当該有価証券に係る損益を「売上高」及び「売上原価」に計上しております。

(株主優待引当金)

株主優待制度の導入に伴い、当連結会計年度より株主優待制度に基づく費用の発生見込額を計上しております。

なお、当該引当金は流動負債の「株主優待引当金」に計上しております。

(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、平成28年12月26日提出予定の有価証券報告書の「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26年10月1日 至 平成27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	10,834	23,635	1,741	36,211	1,059	37,270	—	37,270
セグメント間の内部売上高 又は振替高	487	23	197	707	97	805	△805	—
計	11,321	23,658	1,938	36,918	1,156	38,075	△805	37,270
セグメント利益	2,086	1,300	121	3,509	△206	3,302	△895	2,407
セグメント資産	6,220	11,272	20,917	38,410	2,686	41,096	2,395	43,492
その他の項目								
減価償却費	295	11	225	532	23	556	23	579
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	638	32	83	754	—	754	—	754

(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・SOHO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) セグメント利益の調整額△895百万円は、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2,395百万円は、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23百万円は、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27年10月1日 至 平成28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・ ファンド 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	10,833	23,782	1,623	36,239	1,144	37,383	—	37,383
セグメント間の内部売上高 又は振替高	622	63	228	914	115	1,029	△1,029	—
計	11,455	23,845	1,851	37,153	1,260	38,413	△1,029	37,383
セグメント利益	1,918	1,391	62	3,372	△32	3,339	△850	2,489
セグメント資産	5,568	11,381	20,023	36,973	2,633	39,607	2,684	42,291
その他の項目								
減価償却費	368	10	213	592	21	614	31	645
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	617	47	83	747	—	747	—	747

(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・SOHO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) セグメント利益の調整額△850百万円は、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2,684百万円は、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31百万円は、主に全社資産にかかる償却費であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
1株当たり純資産額	143.17円	260.48円
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	△206.93円	113.69円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	104.85円

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益又は当期純損失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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)(百万円)	△3,666	1,653
普通株主に帰属しない金額(百万円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)(百万円)	△3,666	1,653
期中平均株式数(株)	17,719,330	14,540,711
普通株式	13,713,739	14,540,711
普通株式と同等の株式：A種優先株式	4,005,591	－
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(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)	－	△3
普通株式増加数(千株)	－	1,194
(うち新株予約権(千株))	－	1,194
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	－	－

3. 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。

4. 平成27年7月6日付けでA種優先株式の全部を自己株式として取得し、これを全て消却しております。
なお、自己株式としての取得及び消却までの期間については期中平均株式数の計算に含めております。

5. 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27年9月30日)	当連結会計年度末 (平成28年9月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	2,011	4,087
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	48	36
(うち新株予約権)	(9)	(5)
(うち非支配株主持分)	(38)	(31)
普通株式に係る当連結会計年度末の純資産額(百万円)	1,963	4,050
期末の普通株式の数(株)(自己株式控除後)	13,712,903	15,551,068

(重要な後発事象)

該当事項はありません。