

Dramatic Communication



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1四半期  
決算補足資料

2017年1月30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:2016年10月1日～2016年12月31日

## 【業績概要】

・ 営業利益	前年同期比	<b>44.8%減</b>	<b>439</b> → <b>242</b> (百万円)
・ 経常利益	前年同期比	<b>59.5%減</b>	<b>332</b> → <b>134</b> (百万円)
・ 当期純利益	前年同期比	<b>84.6%減</b>	<b>397</b> → <b>61</b> (百万円)

※減益の主な要因は、「M&A」「サブリース入居率低下」「人事制度変更による影響」です。

## 【成長戦略(中期経営計画)進捗状況】

1. 管理受託	<b>475戸増</b> (今期計画 <b>4千戸</b> )	<b>70,041</b> → <b>70,516</b> (戸)
2. 直営店出店	<b>3店舗減</b> (今期計画 <b>18店舗</b> )	<b>107</b> → <b>104</b> (店)
3. 新商品販売		
家賃保証	<b>11,583件</b> (今期目標 <b>9.3千件</b> )	<b>累計件数</b> 11,583 (件)
保険/駆付け	<b>7,428件</b> (今期目標 <b>15.8千件</b> )	<b>累計件数</b> 7,428 (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。

※家賃保証に関しては、既に今期累計目標を達成しました。

# 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）

## 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(損益計画)
- 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）

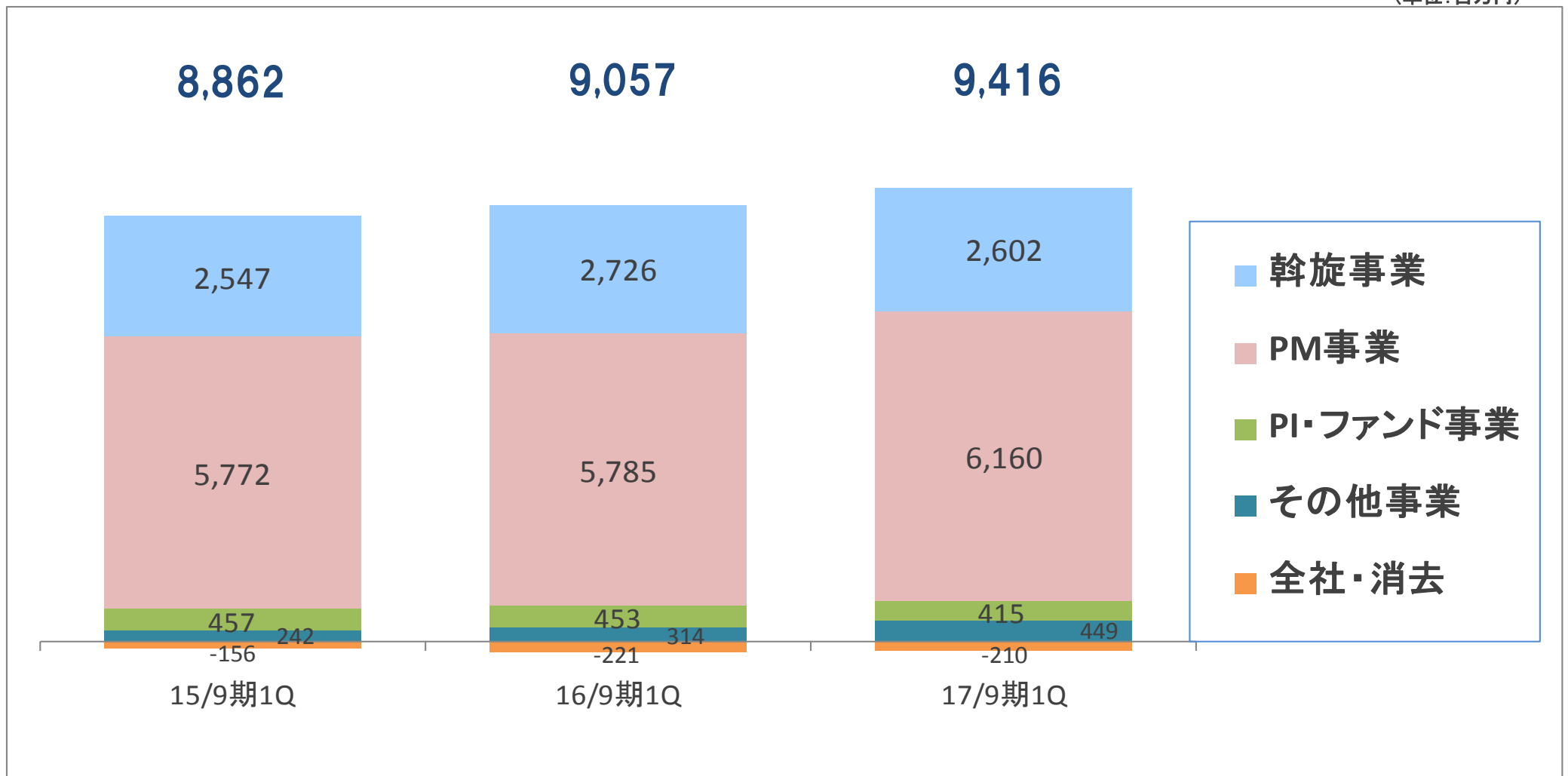
	15/9期 1Q	16/9期1Q	17/9期1Q	前年同期比
売上高	8,862	9,057	9,416	358
売上総利益	2,398	2,498	2,430	▲68
営業利益 (営業利益率)	294 (3.3%)	439 (4.9%)	242 (2.6%)	▲197 (▲2.3pt)
経常利益	113	332	134	▲197
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲82	397	61	▲336
E B I T D A	689	862	658	▲204

\* 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。

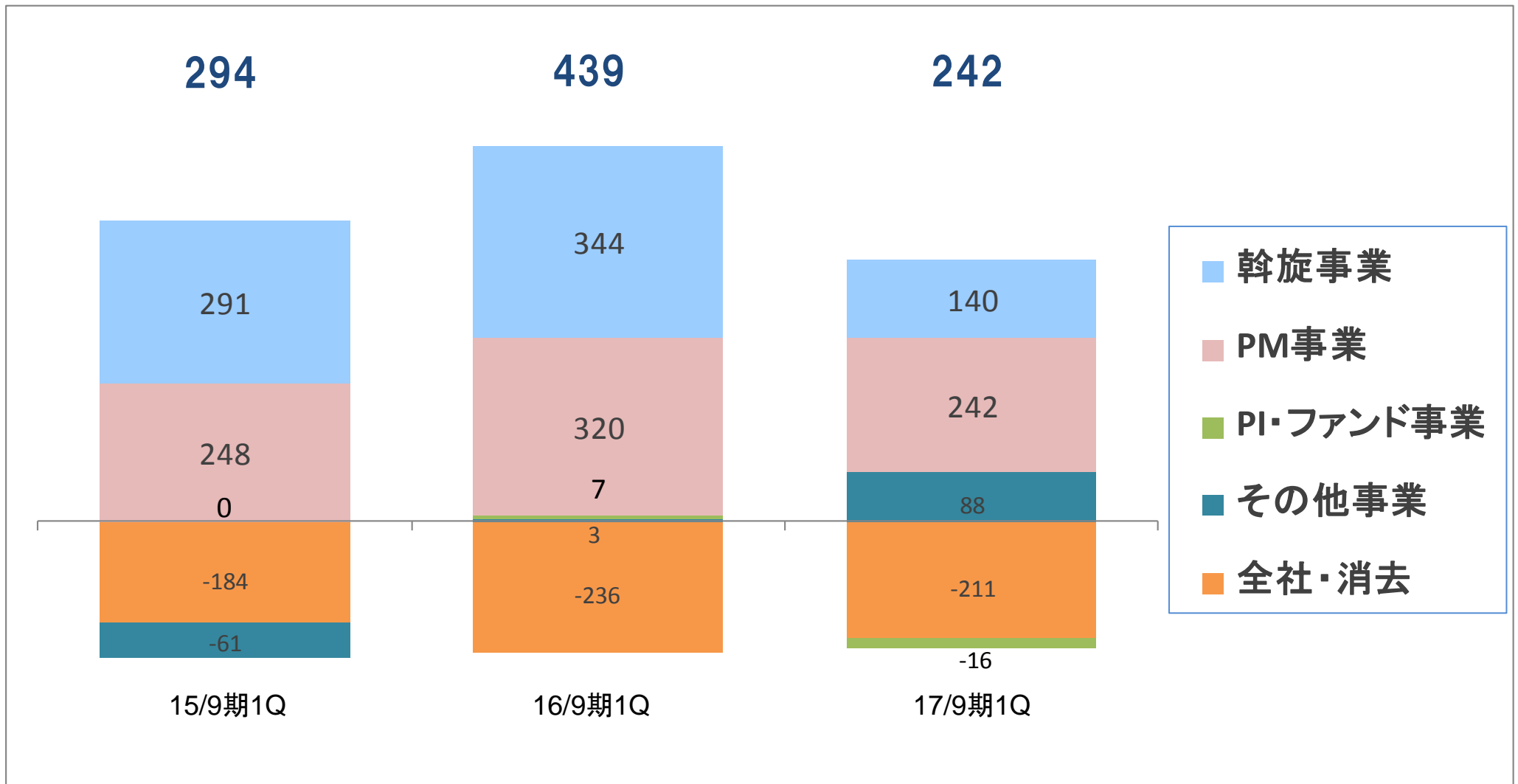
## 2. セグメント別売上高（3期推移）

（単位：百万円）



### 3. セグメント別営業利益（3期推移）

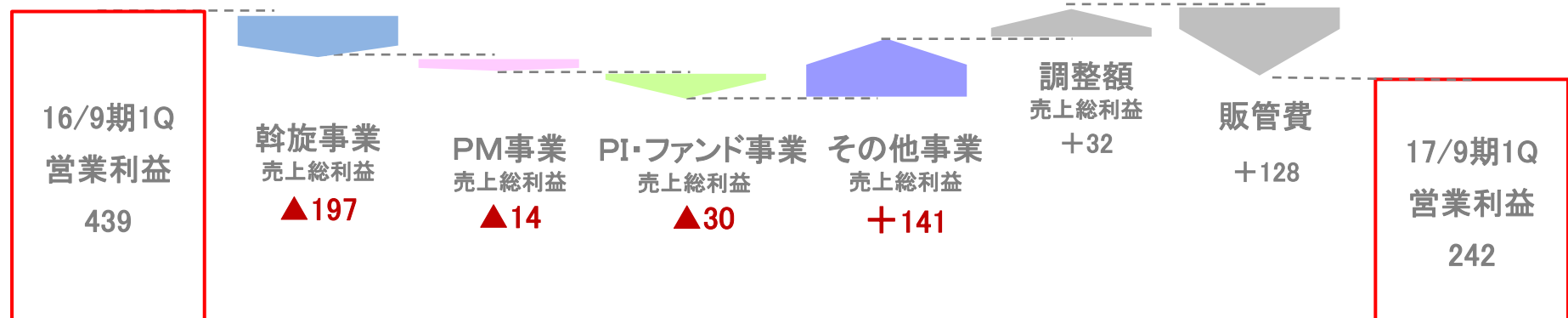
（単位：百万円）



# 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）

	16/9期1Q			17/9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	2,726	1,343	49.3%	2,602	1,146	44.1%	▲124	▲197	▲5.2pt
■ プロパティ・マネジメント事業	5,785	958	16.6%	6,160	943	15.3%	+375	▲14	▲1.2pt
■ PI・ファンド事業	453	179	39.6%	415	148	35.9%	▲38	▲30	▲3.7pt
■ その他事業	314	105	33.5%	449	247	55.0%	+134	+141	+21.5pt
調整額（消去または全社）	▲222	▲88	-	▲210	▲56	-	+11	+32	-
合計	9,057	2,498	27.6%	9,416	2,430	25.8%	▲358	▲68	▲1.8pt
販管費（販管費率）	2,058		22.7%	2,187		23.2%	+128		▲0.5pt
営業利益（営業利益率）	439		4.9%	242		2.6%	▲197		▲2.3pt





# 5. 連結貸借対照表概要（前期末対比）

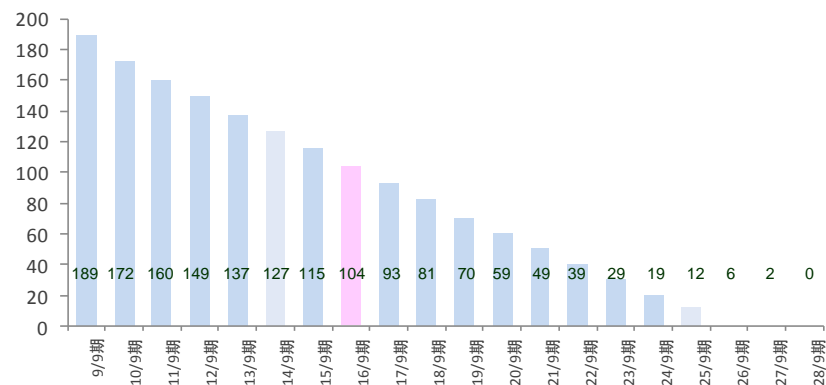
（単位：百万円）

資産の部	16/9期 期末	17/9期 1Q	増減
<b>流動資産</b>	7,888	7,905	16
現金及び預金	3,847	3,717	▲129
受取手形及び売掛金	1,538	1,423	▲115
その他	2,502	2,764	261
<b>固定資産</b>	34,402	34,588	185
有形固定資産	15,956	16,193	237
無形固定資産	11,504	11,728	223
のれん	10,449	10,476	26
その他 無形固定資産	1,054	1,252	197
投資その他の資産	6,942	6,666	▲275
<b>総資産</b>	42,291	42,493	202

負債の部	16/9期 期末	17/9期 1Q	増減
<b>流動負債</b>	8,422	9,039	617
買掛金	982	1,536	554
短期借入金*	2,839	2,870	31
その他	4,601	4,632	30
<b>固定負債</b>	29,781	29,364	▲417
長期借入金	24,989	24,479	▲509
長期預り敷金・保証金	4,222	4,262	40
その他	569	621	52
<b>純資産</b>	4,087	4,089	2

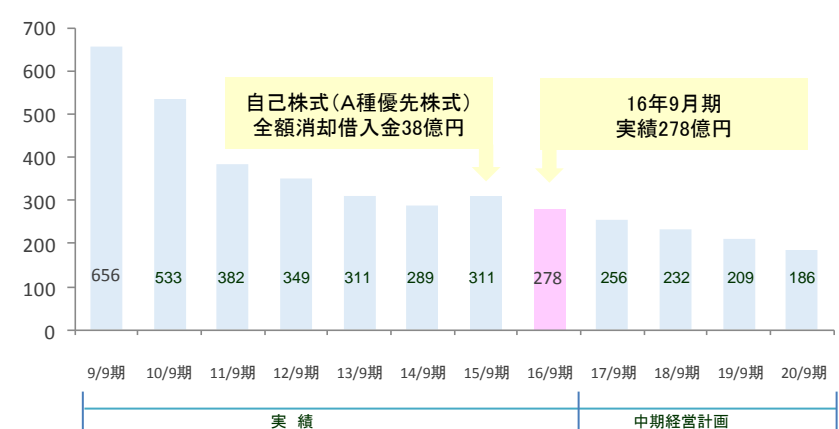
\*一年内返済予定の長期借入金を含む

《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



## 2. 斡旋事業（直営＋FC）

---

# 1. 斡旋事業概要（3期比較）

（単位：百万円）

	15/9期1Q	16/9期1Q	17/9期1Q	前年同期対比
<b>売上高(セグメント)</b>	<b>2,547</b>	<b>2,726</b>	<b>2,602</b>	<b>-124</b>
FC	1,650	1,789	1,696	-93
直営	896	937	906	-31
<b>営業利益(セグメント)</b>	<b>291</b>	<b>344</b>	<b>140</b>	<b>-204</b>
FC	212	255	99	-156
直営	78	89	41	-48
<b>加盟契約店舗数</b>	<b>1,132</b>	<b>1,158</b>	<b>1,158</b>	<b>—</b>
FC	1,044	1,061	1,054	-7
直営	88	97	104	7
<b>直営店(国内) 1店舗あたり</b>	<b>売上高 11.3</b>	<b>11.2</b>	<b>10.0</b>	<b>-1.2</b>
	<b>営業利益 1.0</b>	<b>1.0</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.6</b>

参考 前期通期実績



直営店(国内)  
1店舗あたり

売上高  
営業利益

50.8  
9.0

\* 営業利益が下がった主な要因はスクラップアンドビルドです。

\* 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。

# 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）

（単位：百万円）

	15/9期1Q	16/9期1Q	17/9期1Q	前年同期対比
売上(セグメント)	5,772	5,785	6,160	375
サブリース	4,339	4,325	4,496	171
賃貸管理	1,432	1,459	1,664	205
営業利益	248	320	242	-77
管理戸数 合計	60,574	65,423	70,516	5,093
賃貸管理	33,072	37,884	41,673	3,789
サブリース	27,502	27,539	28,843	1,304
1,000戸あたり				
売上高	95	89	87	-2
営業利益	4.1	5.0	3.4	-1.6
参考	前期通期実績			
1,000戸あたり				
売上高			359	
営業利益			20.9	
サブリース入居率	95.4%	95.1%	94.6%	-0.5pt

\* 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

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



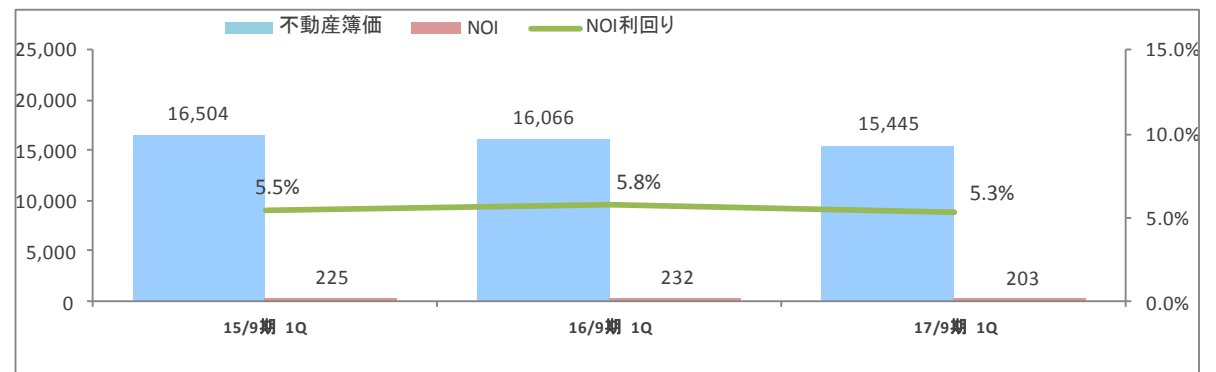
日本最大級のサブカルチャービル。  
年間260万人程の来館者を誇る。

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 6,549戸増
- ・今期計画 3,959戸増
- ・今期1Q実績 475戸増 営業人員数1Q末 21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1Q実績 3店舗減



## (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。

# 1. 成長戦略 / 民泊の現状と見通し

中期経営計画に  
反映していません

	国家戦略特区 (大阪)	旅館業法 (福岡)	新法 (閣議決定)
エリア	国家戦略特区	全国(住宅地等除く)	—
許認可等	許可制	許可制	登録制(届出制)
宿泊日数制限	2泊3日以上	1泊以上	1泊以上
営業日数制限	365日	365日	最長180日
面積要件	25㎡以上	有り	無し
契約形態	賃貸借	宿泊	今後決定
その他	各自治体条例 設備要件等	各自治体条例 設備要件等	各自治体条例 家主居住型 家主不在型

※各種ガイドライン等より抜粋

## 2. 数値目標（損益計画）

（単位：百万円）

	15/9期 （実績）	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	37,270	37,383	43,000	46,600	51,000	56,000
幹旋事業	11,321	11,455	13,700	14,800	15,900	16,800
プロパティ・マネジメント事業	23,659	23,845	26,900	29,500	32,800	37,000
その他の事業**	2,290	2,082	2,400	2,300	2,300	2,200
売上総利益	10,907	10,965	13,600	15,200	16,900	18,400
幹旋事業	6,234	6,105	8,000	9,000	10,000	10,800
プロパティ・マネジメント事業	3,882	4,023	4,700	5,300	6,000	6,700
その他の事業**	791	836	900	900	900	900
営業利益	2,407	2,489	3,200	3,700	4,400	4,900
経常利益	1,682	2,065	2,800	3,300	4,000	4,600
当期純利益	▲3,666	1,653	1,500	1,600	2,200	2,700
EBITDA*	3,910	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

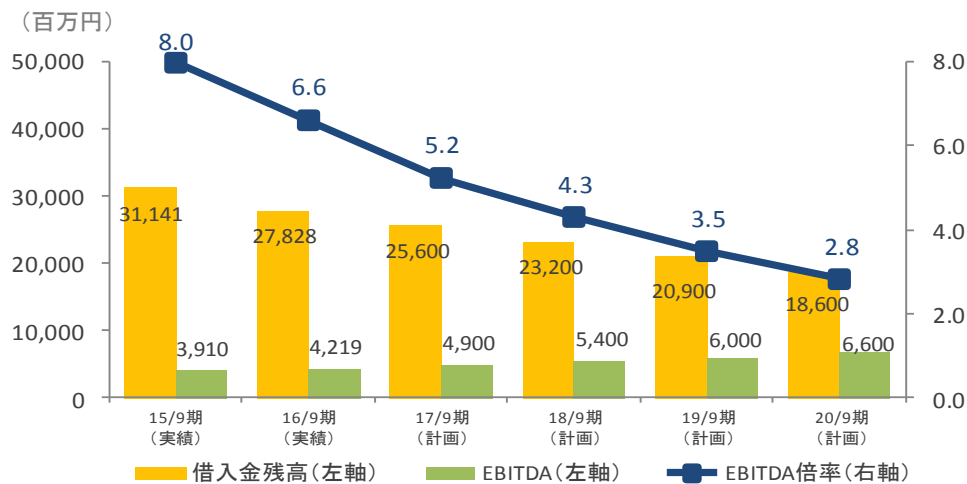
\*\*その他の事業には、「PI・ファンド事業」「その他事業」「全社または消去」が含まれています。

# 3. 数値目標（財務計画）

(単位:百万円)

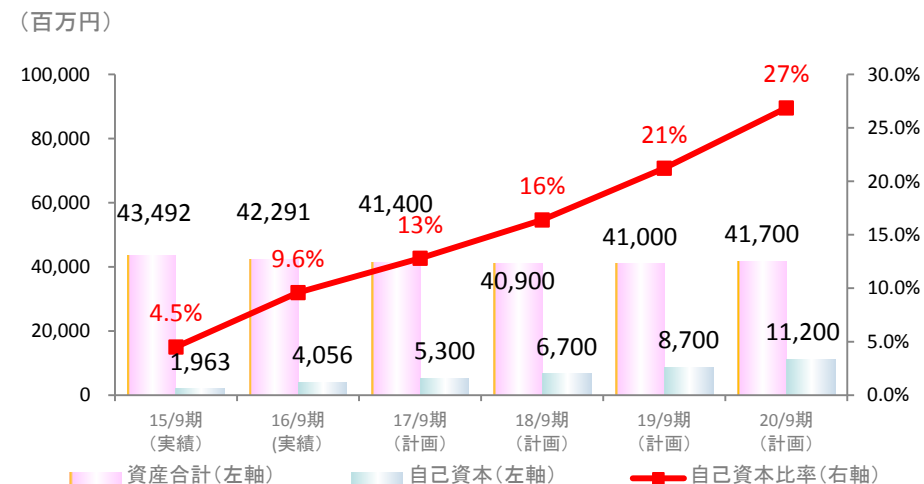
	15/9期 (実績)	16/9期 (実績)	17/9期 (計画)	18/9期 (計画)	19/9期 (計画)	20/9期 (計画)
資産合計	43,492	42,291	41,400	40,900	41,000	41,700
負債合計	41,480	38,204	36,100	34,100	32,200	30,400
うち「借入金」	31,141	27,828	25,600	23,200	20,900	18,600
純資産合計	2,011	4,087	5,300	6,800	8,800	11,300

### EBITDA倍率



\* EBITDA=経常利益+支払利息+減価償却費+のれん償却費

### 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	15/9期 (実績)	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	1,064	1,057(▲7)	1,104(+47)	1,124(+20)	1,144(+20)	1,164(+20)
直 営 店	店	95	107(+12)	125(+18)	140(+15)	155(+15)	170(+15)
小 計	店	1,159	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	113	114(+1)	137(+23)	148(+11)	159(+11)	168(+9)
斡旋セグメント 営業利益	億円	20	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	56 12	50(▲5) 9(▲3)	55(+5) 11(+2)	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	15/9期 (実績)	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	36	41(+5)	43(+2)	48(+5)	54(+6)	61(+7)
サブリース	千戸	28	28(+1)	31(+2)	34(+3)	38(+4)	43(+5)
小計	千戸	64	70(+6)	74(+4)	82(+8)	92(+10)	104(+12)
PMセグメント 売上	億円	236	238(+1)	268(+30)	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	359(▲23) 20(▲0)	378(19) 22(+2)	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29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。