

APAMAN

平成29年9月期第3四半期 決算補足資料

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）

2017年7月31日（月）

1. トピックス
2. 全社実績
3. セグメント実績
4. 中期経営計画（平成28年9月期～平成32年9月期／5年間）
5. 事業構造の変革

1. トピックス

(1) トピックス

■ 業績概要 (前年同期比/単位:百万円)

売上高 7.3%増 (28,178 → 30,248)	営業利益 0.6%増 (1,865 → 1,876)	経常利益 3.0%減 (1,544 → 1,497)	当期純利益 25.1%減 (784 → 587) ※本社移転など
---	--	--	---

■ 成長戦略 (中期経営計画) 進捗状況

管理受託 1,156戸増 (70,041戸 → 71,197戸)	直営店出店 増減なし (107店 → 107店)	新商品販売 (家賃保証) 7,875件増 (8,974件 → 16,849件)	新商品販売 (保険/駆付け) 6,281件増 (5,346件 → 11,627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3四半期連結決算主要数値推移 (3期比較)

(単位：百万円)

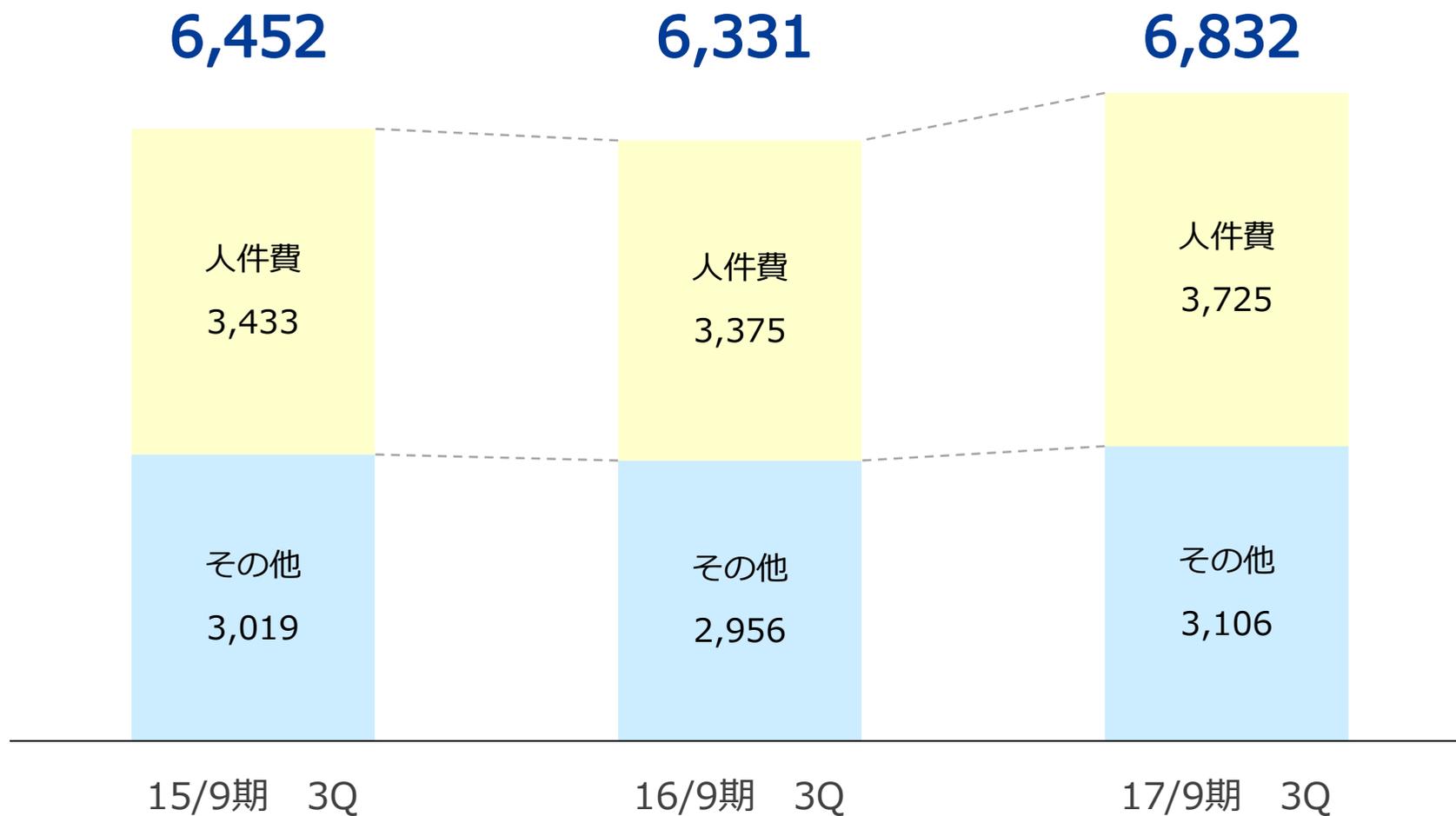
	15/9期 3Q	16/9期 3Q	17/9期 3Q	前年同期比
売上高	28,147	28,178	30,248	+2,069
売上総利益	8,111	8,197	8,708	+511
営業利益 (営業利益率)	1,658 (5.9%)	1,865 (6.6%)	1,876 (6.2%)	+10 (▲0.4%)
経常利益	1,004	1,544	1,497	▲46
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲723	784	587	▲197
EBITDA	2,690	3,162	3,074	▲88

* 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。

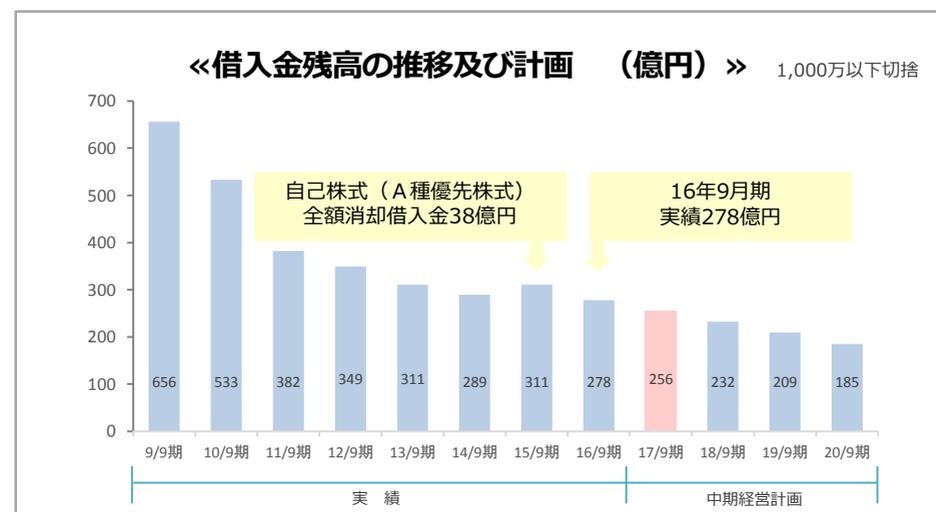
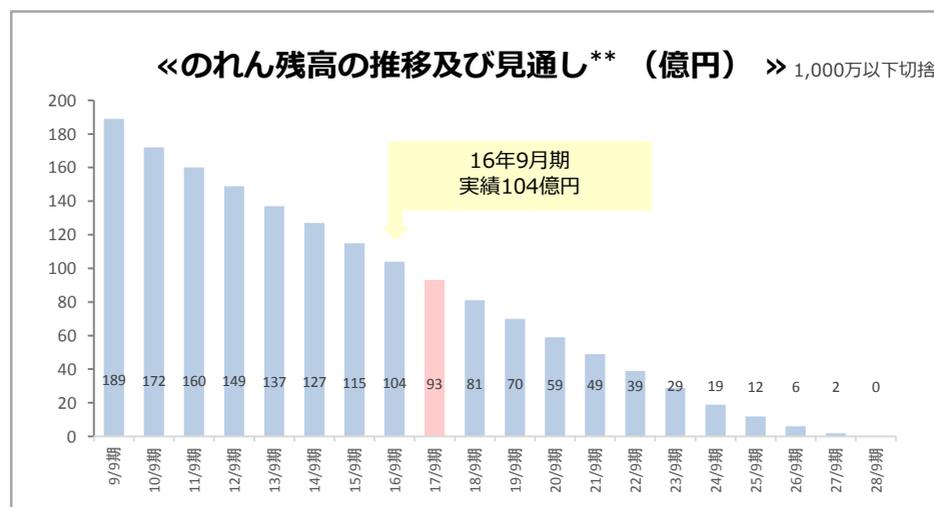
(3) 連結貸借対照表主要数値 (前期末比)

(単位：百万円)

資産の部	16/9期 期末	17/9期 3Q末	増減
流動資産	7,888	7,863	▲25
現金及び預金	3,847	3,285	▲561
受取手形及び売掛金	1,538	1,445	▲92
その他	2,502	3,132	+629
固定資産	34,402	34,851	+448
有形固定資産	15,956	16,627	+671
無形固定資産	11,504	11,424	▲80
のれん	10,449	10,056	▲392
その他 無形固定資産	1,054	1,367	+312
投資その他の資産	6,942	6,799	▲142
総資産	42,291	42,714	+422

負債の部	16/9期 期末	17/9期 3Q末	増減
流動負債	8,422	8,684	+262
買掛金	982	1,133	+150
短期借入金*	2,839	2,758	▲80
その他	4,601	4,793	+191
固定負債	29,781	28,739	▲1,041
長期借入金	24,989	23,907	▲1,081
長期預り敷金・保証金	4,222	4,200	▲22
その他	569	632	+62
純資産	4,087	5,289	+1,202

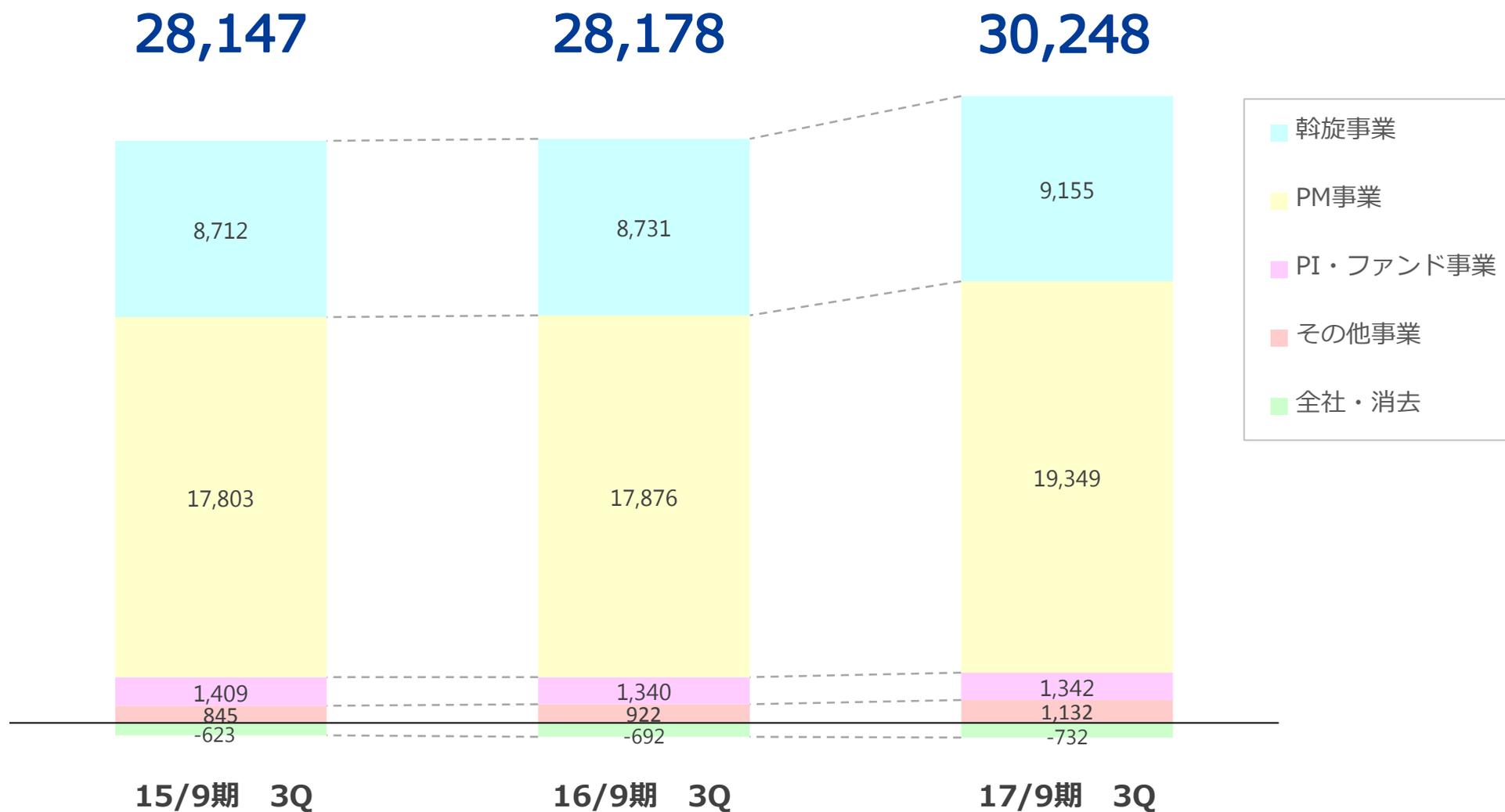
*一年内返済予定の長期借入金を含む



3. セグメント実績

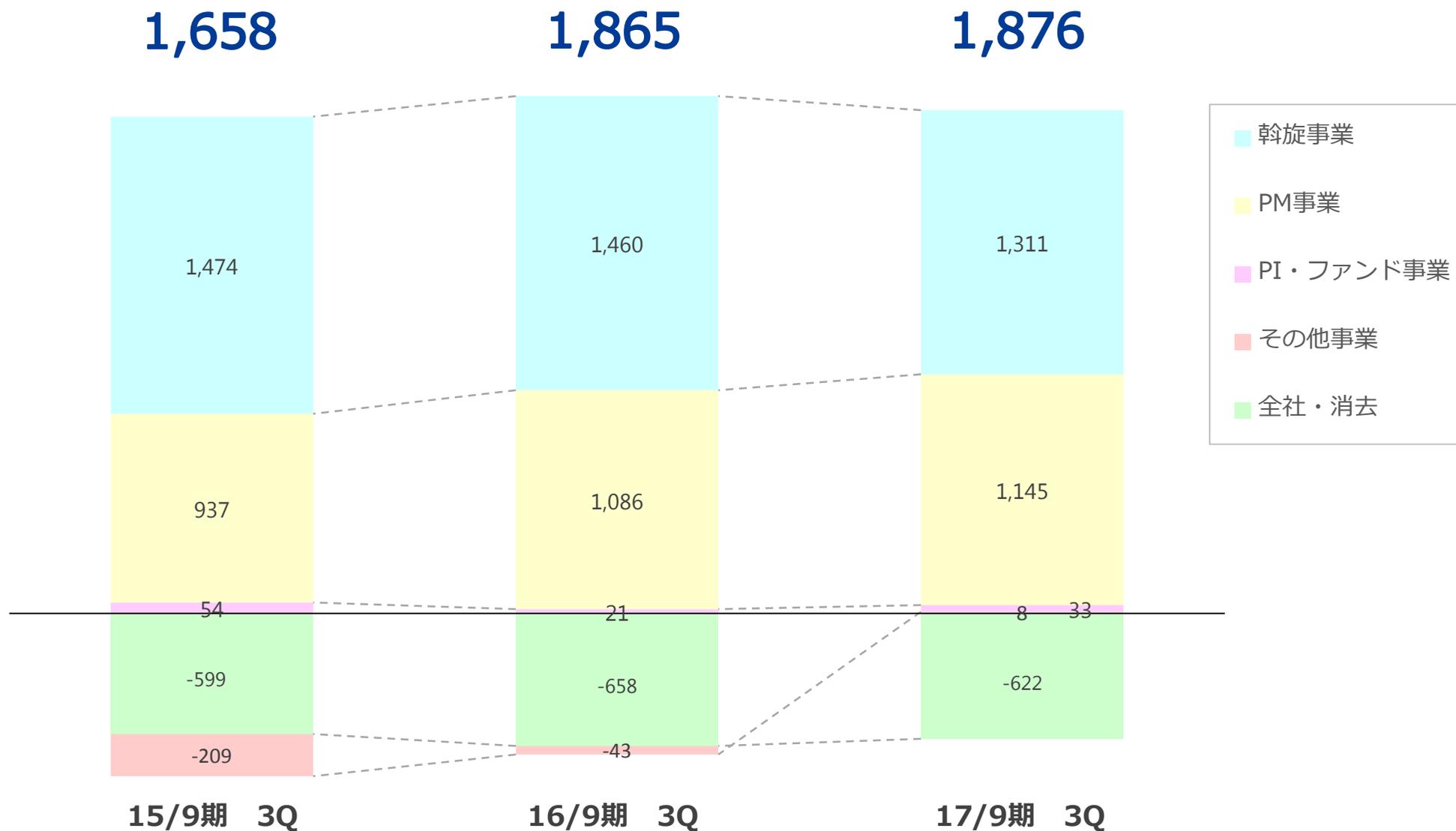
(1) セグメント別売上高推移 (3期比較)

(単位：百万円)



(2) セグメント別営業利益推移 (3期比較)

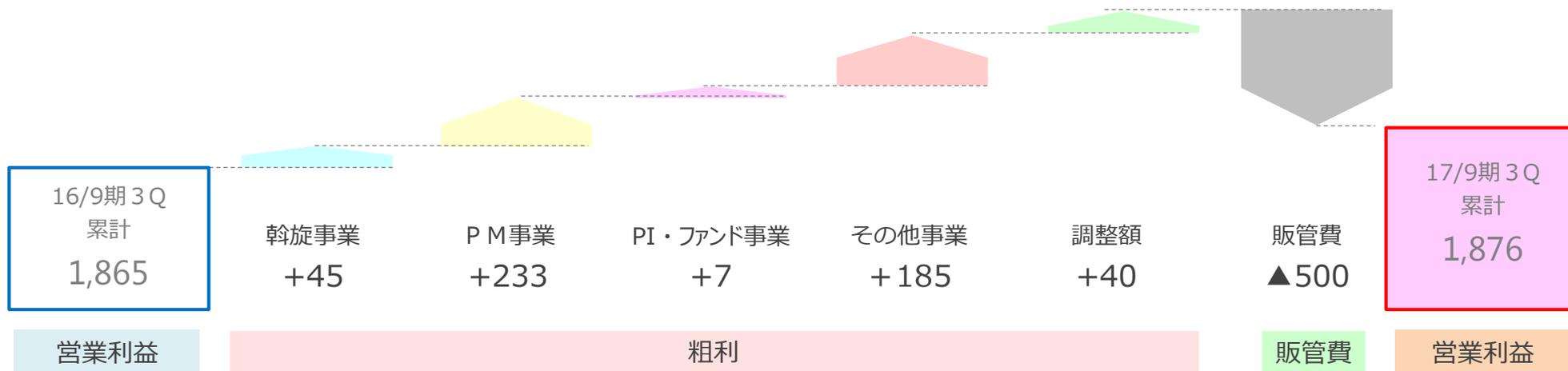
(単位：百万円)



(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 3Q			17/9期 3Q			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	8,731	4,566	52.3%	9,155	4,612	50.4%	+424	+45	▲1.9pt
■ プロパティ・マネジメント事業	17,876	3,034	17.0%	19,349	3,267	16.9%	+1,473	+233	▲0.1pt
■ PI・ファンド事業	1,340	523	39.1%	1,342	530	39.5%	+2	+7	+0.4pt
■ その他事業	922	315	34.3%	1,132	500	44.2%	+210	+185	+9.9pt
■ 調整額 (消去または全社)	▲692	▲243	-	▲732	▲201	-	▲40	+40	-
合計	28,178	8,197	29.1%	30,248	8,708	28.8%	+2,069	+511	▲0.3pt
販管費 (販管費率)	6,331		22.5%	6,832		22.6%	+500		+0.1pt
営業利益 (営業利益率)	1,865		6.6%	1,876		6.2%	+10		▲0.4pt



(4) 幹旋事業分析 (3期比較/直営・FC)

APAMAN

(単位：百万円)

		15/9期 3Q	16/9期 3Q	17/9期 3Q	前年同期対比
売上高 (セグメント)		8,712	8,731	9,155	+424
FC		5,182	5,355	5,523	+168
直営		3,530	3,376	3,632	+256
営業利益 (セグメント)		1,474	1,460	1,311	▲150
FC		618	834	570	▲265
直営		856	626	741	+115
加盟契約店舗数		1,143	1,166	1,151	▲15
FC		1,051	1,061	1,044	▲17
直営		92	105	107	+2
直営店 (国内) 1店舗あたり	売上高	44.4	39.5	40.1	+0.6
	営業利益	10.8	7.6	8.4	+0.8
		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	

* 1店舗あたりの売上高及び営業利益は、アバ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)

APAMAN

(単位：百万円)

		15/9期 3Q	16/9期 3Q	17/9期 3Q	前年同期対比
売上高 (セグメント)		17,803	17,876	19,349	+1,473
サブリース		13,143	13,038	13,769	+731
賃貸管理		4,660	4,839	5,580	+741
サブリース入居率		96.5%	93.9%	94.1%	+0.2%
営業利益		937	1,086	1,145	+59
管理戸数 合計		63,242	66,701	71,197	+4,496
サブリース		27,692	27,614	28,963	+1,349
賃貸管理		35,550	39,087	42,234	+3,147
1,000戸あたり	売上高	290	271	273	+2
	営業利益	15.3	16.5	16.2	▲0.3
		前期 通期実績 1,000戸あたり		売上高 359	
				営業利益 20.9	

* 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) P I ・ファンド事業 (家賃収入)

■所有物件 (一例)

リーガロイヤルホテル小倉



あるあるCity



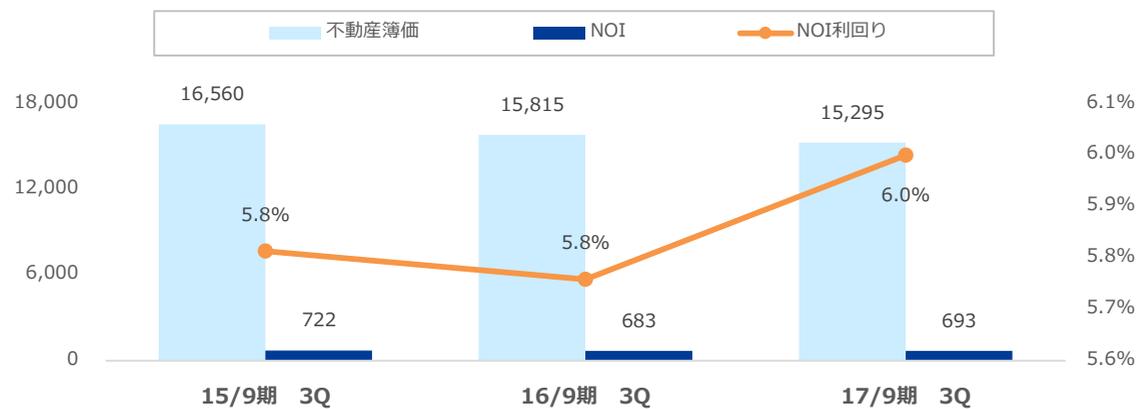
日本最大級のサブカルチャービル。
年間260万人程の来館者数を誇る。

あるあるCity 2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 (バリエーション除く) + 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)

APAMAN

(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

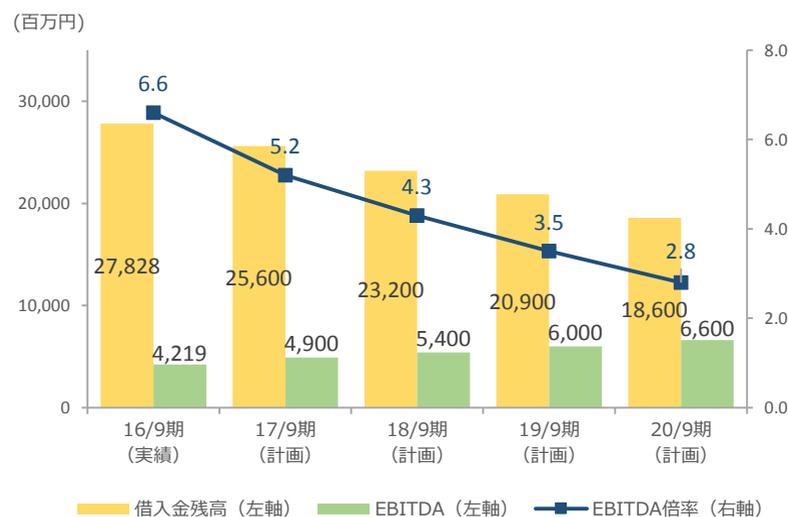
** その他の事業には、「P I ・ファンド事業」「その他事業」「全社または消去」が含まれています。

(2) 数値目標 (財務)

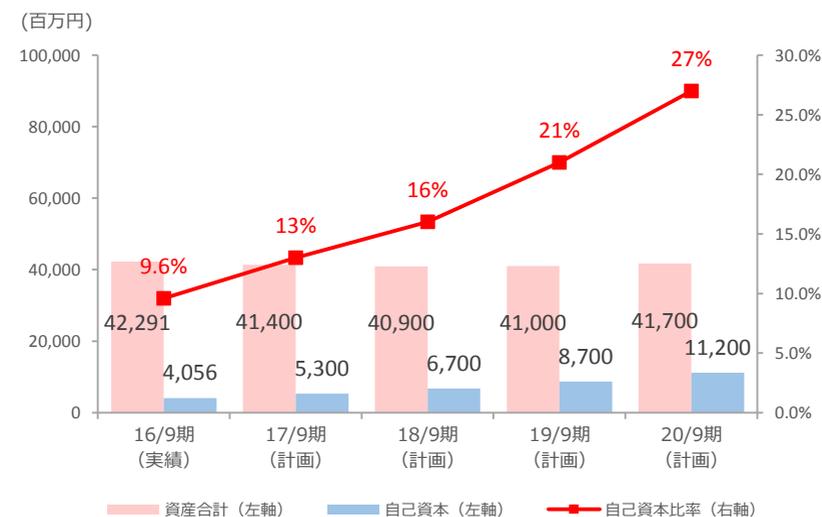
(単位：百万円)

	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



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)

(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)

1. 付帯商品・関連事業の強化

付帯商品 (一例)



保険と24時間駆付け



除菌消臭剤



簡易消火剤



家賃保証

シェア事業 (一例)



民泊



コワーキング



パーキング



ストレージ

2. 管理受託の強化



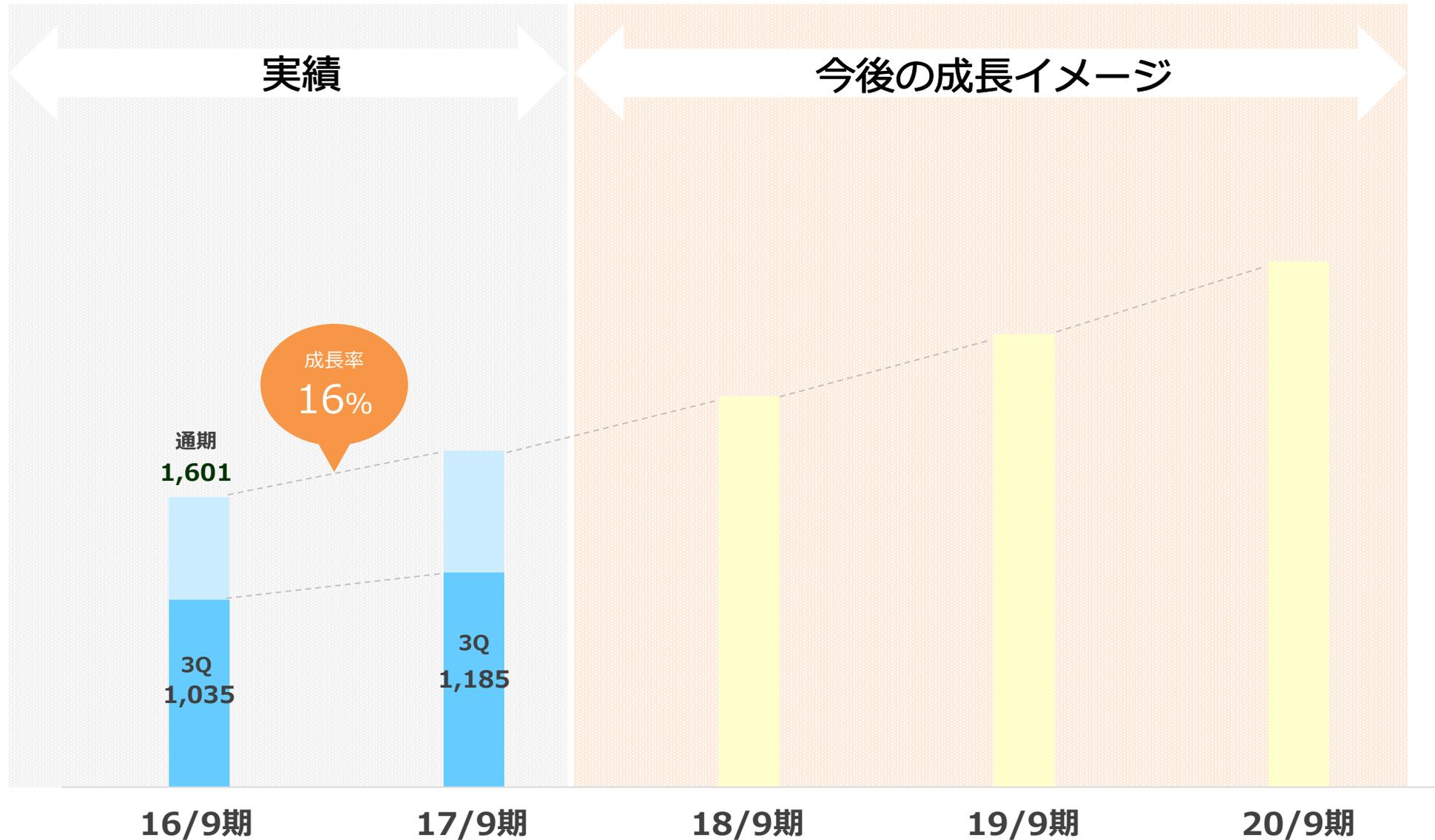
3. 直営店の増加



(6) 付帯商品 売上総利益実績と今後の成長イメージ

APAMAN

(単位：百万円)



* 17/9期の通期については見通しであり、成長率16%はその見通しの前年対比であります。

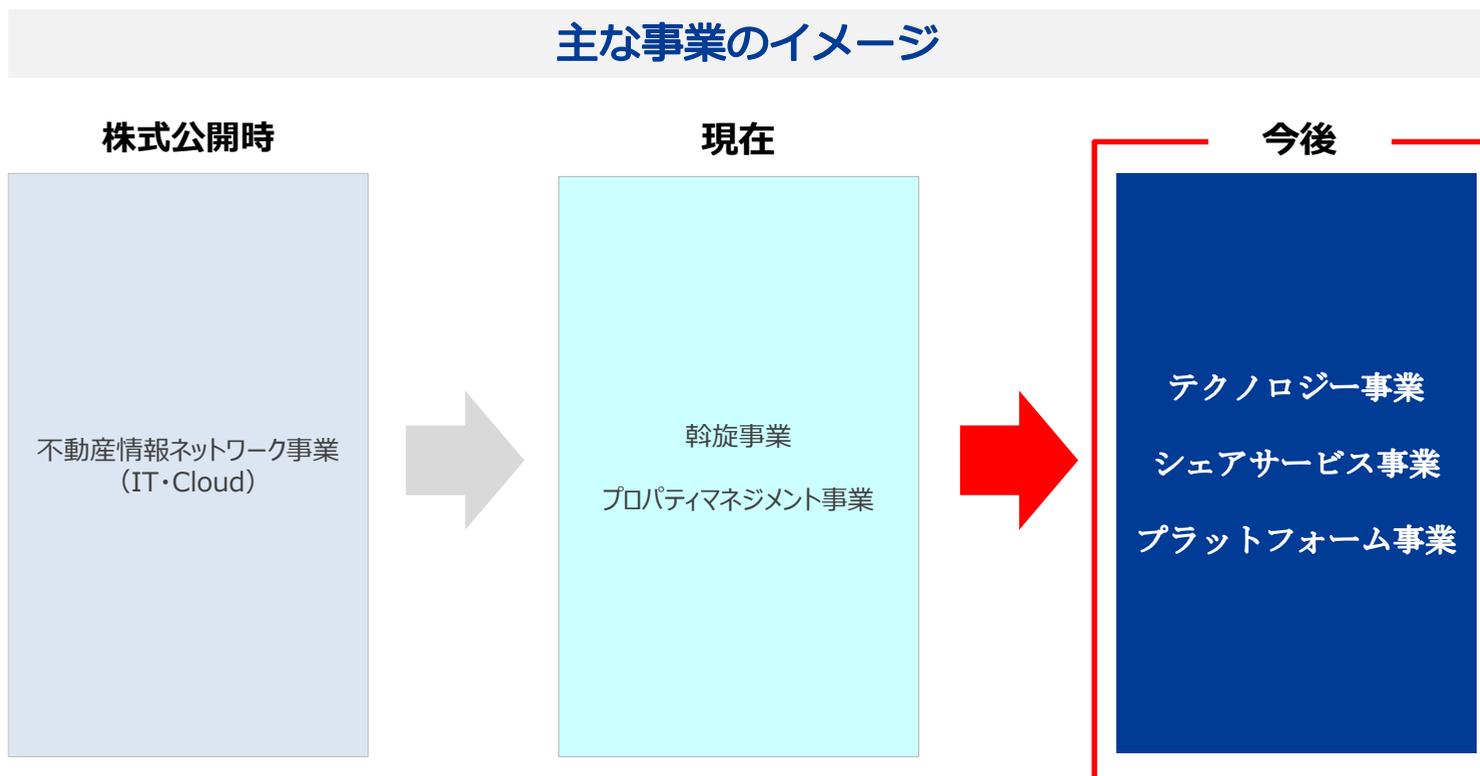
5. 事業構造の変革

(1) テクノロジーを核に新たなステージへ

弊社は“ ITを活用して不動産業界の質的向上に貢献したい” という思いから設立されました。株式公開時の基準期決算では、売上の約93%がテクノロジー（IT・クラウド）であり、その後斡旋・PM事業が拡大してまいりました。

しかしながら昨今はテクノロジーやSNSが企業の優勝劣敗を定め、またシェアサービスが飛躍的に拡大している環境下においてテクノロジーが改めて重要となっております。

弊社は、2017年7月にシステム及びクリエイティブに関係する社員1,000人構想を掲げました。創業時に立ち返りテクノロジーを核とした新たな企業ステージへ進んでまいりたいと思います。ご期待ください。



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3四半期決算短信』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。