

テクノロジーを核とした革新的サービスを提供するグローバル企業へ

**APAMAN**

Cloud technology | Platform | Sharing economy

株式会社アパマンショップホールディングス

# 目次

---

1. トピックス
2. 2017年9月期 連結実績
3. 2017年9月期 セグメント実績
4. 2018年9月期 連結業績予想
5. Business Strategy
6. 社会とともに歩む
7. Company Profile

# 社名・ブランド変更について

弊社は1999年、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。

昨今、顧客やFC店へ提供するサービスの多くがITやクラウドサービスとなり、同サービスの良否が企業の優位性を定めています。そこで、創業の原点に立ち返り、テクノロジーを核とした革新的サービスを提供するグローバル企業となるために、社名とコーポレートブランドを変更することといたしました。

社名

株式会社アパマンショップホールディングス



**APAMAN** 株式会社

\* 2017年12月開催予定の株主総会でのご承認後

ブランド



Cloud technology

**AR-Tech**  
Apaman Real Estate Technology

他

Platform



Sharing economy

**fabbit**

他

# 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

7.7% 増↑

(37,383 → 40,262)

営業利益

2.7% 増↑

(2,489 → 2,556)

経常利益

2.3% 減↓

(2,065 → 2,017)

当期純利益

21.4% 減↓

(1,653 → 1,300)

Cloud technology事業の推進

AR-Tech



コワーキング



国内15カ所、海外提携店舗18カ所  
※施設数は施工中等含む

Sharing economy 事業の推進

民泊



新法施行より民泊スタート予定

ecobike



シェアバイク事業 参入予定

他

## 2. 2017年9月期 連結実績

# (1) 連結決算主要数値推移 (3期比較)

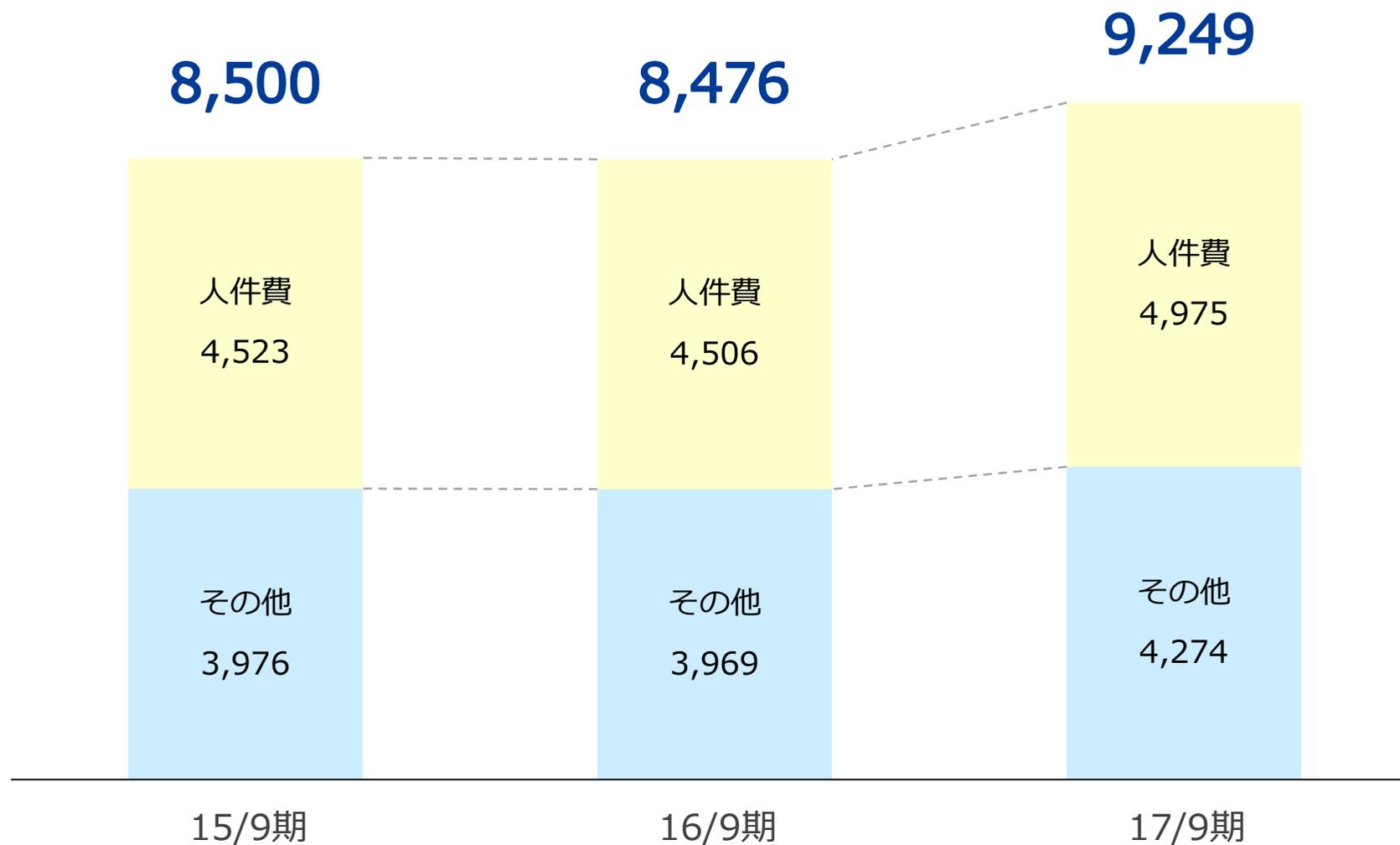
(単位：百万円)

	15/9期	16/9期	17/9期	前年同期比
売上高	37,270	37,383	40,262	+2,878
売上総利益	10,907	10,965	11,806	+841
販管費	8,500	8,476	9,249	+773
営業利益 (営業利益率)	2,407 (6.5%)	2,489 (6.7%)	2,556 (6.4%)	+67 (▲0.3%)
経常利益	1,682	2,065	2,017	▲48
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲3,666	1,653	1,300	▲353
E B I T D A	3,910	4,219	4,143	▲75

\* EBITDA = 経常利益 + 支払利息 + 減価償却費 + のれん償却費

## (2) 販管費推移 (3期比較)

(単位：百万円)



\* 「働き方改革への対応」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 期末	増減	負債・純資産の部	16/9期 期末	17/9期 期末	増減
<b>流動資産</b>	<b>7,888</b>	<b>8,733</b>	<b>+845</b>	<b>流動負債</b>	<b>8,422</b>	<b>9,393</b>	<b>+970</b>
現金及び預金	3,847	3,201	▲646	買掛金	982	1,464	+481
受取手形及び売掛金	1,538	1,473	▲65	短期借入金*	2,839	2,915	+76
その他	2,503	4,059	+1,556	その他	4,598	5,014	+416
<b>固定資産</b>	<b>34,402</b>	<b>34,912</b>	<b>+510</b>	<b>固定負債</b>	<b>29,781</b>	<b>28,230</b>	<b>▲1,550</b>
有形固定資産	15,956	16,625	+669	長期借入金	24,989	23,596	▲1,392
無形固定資産	11,504	11,687	+183	長期預り敷金・保証金	4,222	4,159	▲61
のれん	10,449	9,769	▲680	その他	569	473	▲95
その他 無形固定資産	1,054	1,917	+863	<b>負債</b>	<b>38,204</b>	<b>37,623</b>	<b>▲580</b>
投資その他の資産	6,942	6,600	▲342	<b>純資産</b>	<b>4,087</b>	<b>6,023</b>	<b>+1,935</b>
<b>総資産</b>	<b>42,291</b>	<b>43,646</b>	<b>+1,355</b>	<b>負債・純資産</b>	<b>42,291</b>	<b>43,646</b>	<b>+1,355</b>

\*一年内返済予定の長期借入金を含む

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書概要（前期末比）

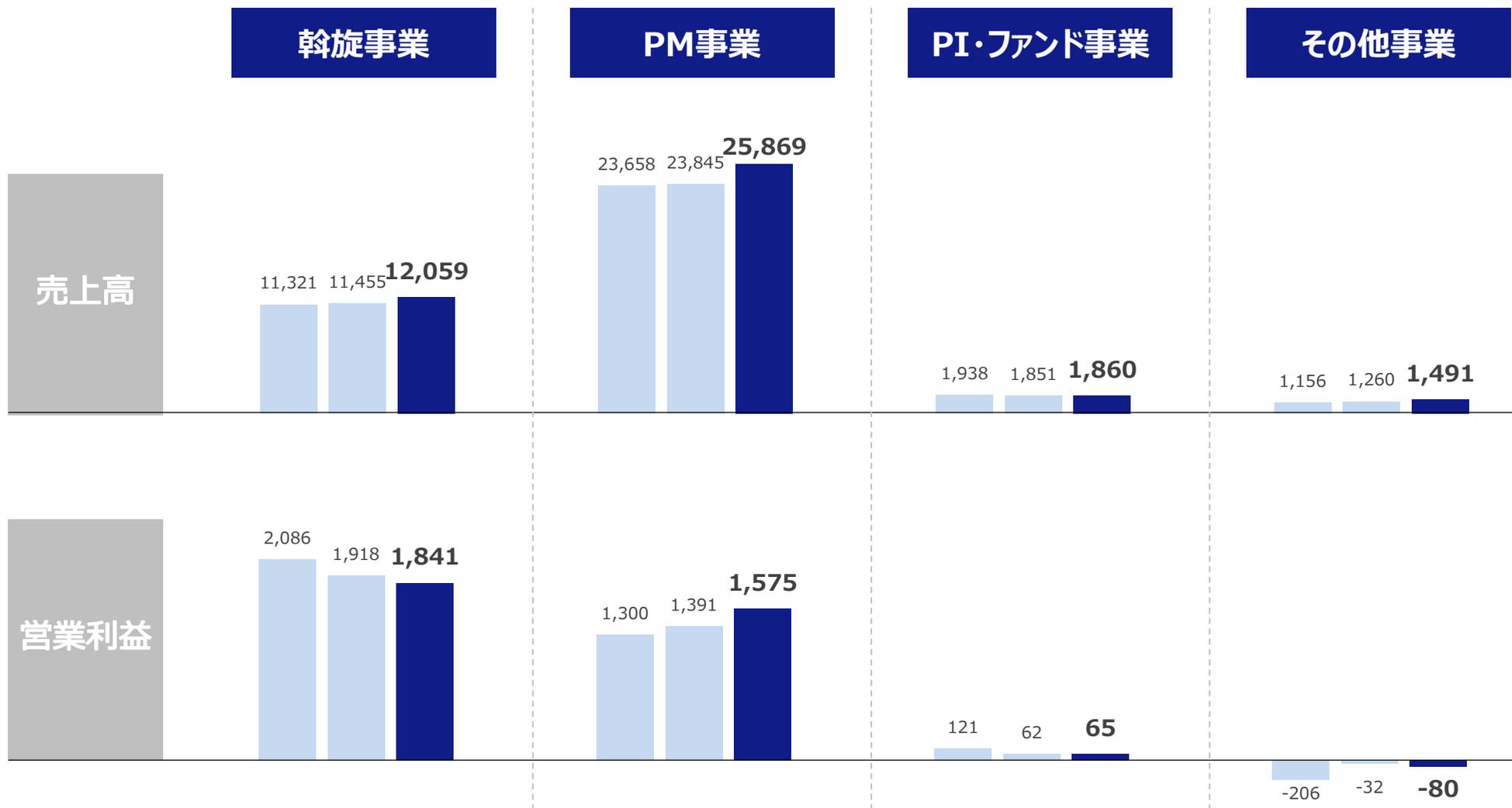
（単位：百万円）

	16/9期	17/9期	前年同期比
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,408</b>	<b>2,664</b>	<b>▲744</b>
税金等調整前当期利益	2,496	2,092	▲404
減価償却費	645	689	+43
のれん償却額	1,176	1,156	▲20
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>799</b>	<b>▲2,328</b>	<b>▲3,128</b>
有形固定資産売却収入	1,280	1	▲1,279
有形固定資産取得支出	▲288	▲890	▲601
無形固定資産取得支出	▲612	▲1,433	▲820
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>▲2,963</b>	<b>▲987</b>	<b>+1,976</b>
借入金増減	▲3,312	▲1,468	+1,844
配当金の支払	▲163	▲185	▲21
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>	<b>1,232</b>	<b>▲645</b>	<b>▲1,878</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>2,602</b>	<b>3,840</b>	<b>+1,237</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,840</b>	<b>3,194</b>	<b>▲645</b>

## 3. セグメント実績

# (1) セグメント別売上高・営業利益 (3期比較)

(単位：百万円)

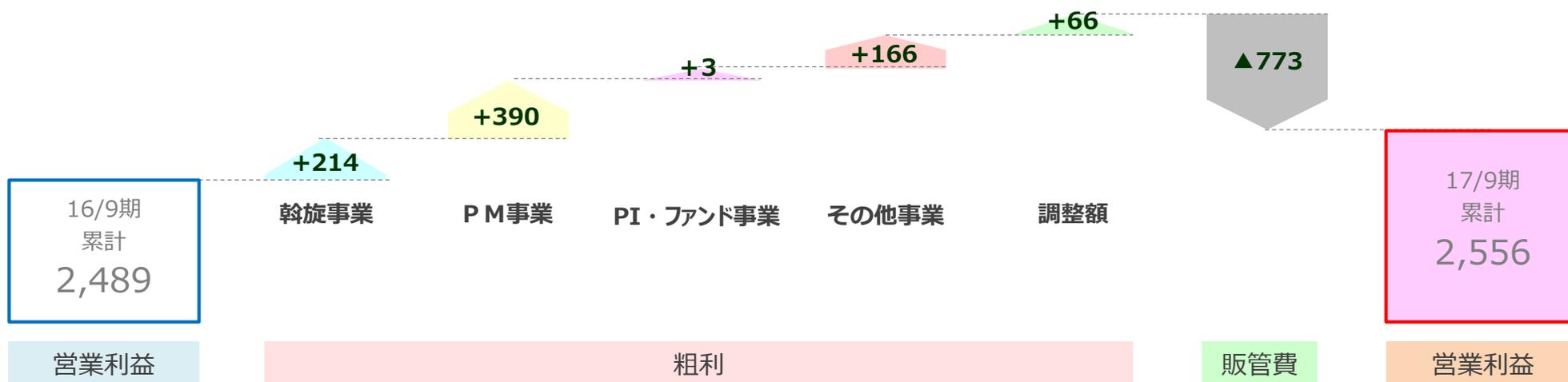


\*左：15/9期 中：16/9期 右：17/9期

## (2) 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			17/9期			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	11,455	6,105	53.3%	12,059	6,319	52.4%	+603	+214	▲0.8%
■ プロパティ・マネジメント事業	23,845	4,023	16.8%	25,869	4,413	17.0%	+2,024	+390	+0.1%
■ PI・ファンド事業	1,851	724	39.1%	1,860	728	39.1%	+8	+3	±0.0%
■ その他事業	1,260	445	54.6%	1,491	612	69.6%	+230	+166	+15.0%
■ 調整額 (消去または全社)	▲1,029	▲333	-	▲1,019	▲267	-	+10	+66	-
合計	37,383	10,965	29.3%	40,262	11,806	29.3%	+2,878	+841	±0.0%
販管費 (販管費率)	8,476		22.7%	9,249		23.0%	+773		+0.3%
営業利益 (営業利益率)	2,489		6.7%	2,556		6.4%	+67		▲0.3%



### (3) 幹旋事業分析 (3期比較/直営・FC)

(単位: 百万円)

		15/9期	16/9期	17/9期	前年同期対比
<b>売上高 (セグメント)</b>		11,321	11,455	12,059	+603
FC		6,830	7,042	7,340	+298
直営		4,490	4,413	4,718	+305
<b>営業利益 (セグメント)</b>		2,086	1,918	1,841	▲76
FC		1,124	1,174	1,033	▲141
直営		962	743	808	+65
<b>加盟契約店舗数</b>		1,159	1,164	1,157	▲7
FC		1,064	1,057	1,049	▲8
直営		95	107	108	+1
直営店 (国内) 1店舗あたり	売上高	56.1	50.8	51.5	+0.7
	営業利益	12.2	9.0	9.0	±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。

## (4) 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	16/9期	17/9期	前年同期対比
<b>売上高（セグメント）</b>				
サブリース	17,498	17,383	18,257	+874
賃貸管理	6,160	6,462	7,612	+1,149
<b>サブリース入居率</b>	97.5%	96.0%	96.0%	±0%
<b>営業利益</b>	1,300	1,391	1,575	+184
<b>管理戸数 合計</b>	63,492	70,041	71,458	+1,417
サブリース	27,641	28,739	28,858	+119
賃貸管理	35,851	41,302	42,600	+1,298
1,000戸あたり				
売上高	382	359	364	+5.4
営業利益	21.0	20.9	22.2	+1.2

\* サブリース入居率は月次情報でお知らせしております9月の入居率（1 - （空室家賃÷家賃総額））を表示しております。

\* 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。

# (5) 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

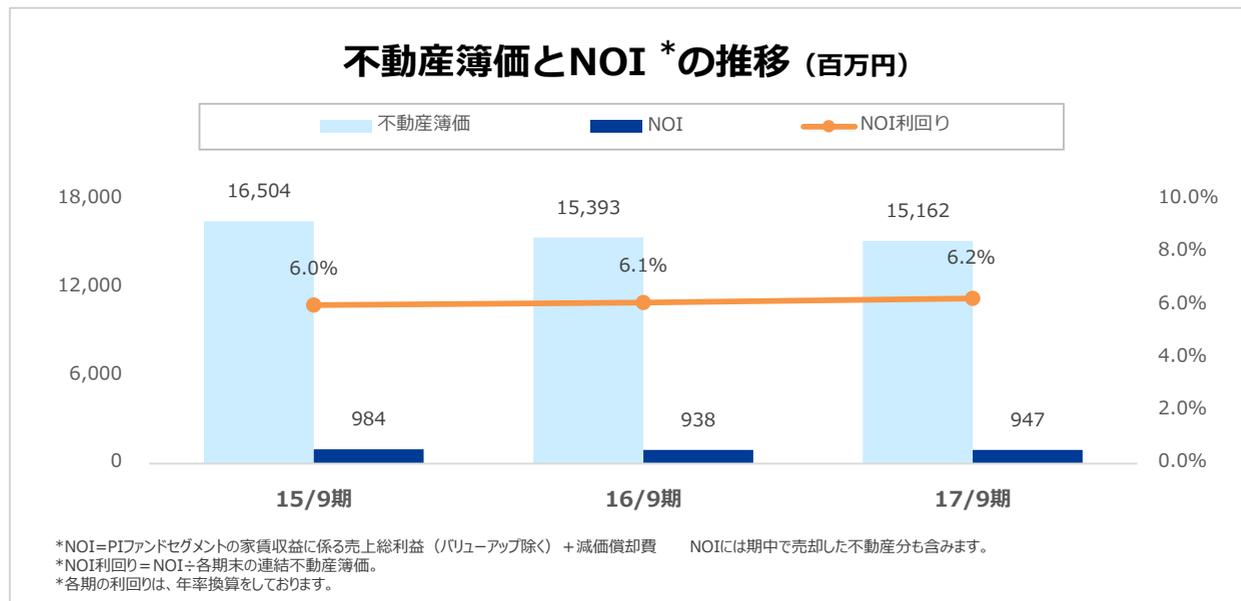


日本最大級のサブカルチャービル。  
年間260万人程の来館者数を誇る。

### 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



## 4. 2018年9月期 連結業績予想

# (1) 連結決算主要数値業績予想 (3期比較)

(単位：百万円)

	16/9期	17/9期	18/9期	前年同期比
売上高	37,383	40,262	40,500	+238
売上総利益	10,965	11,806	11,900	+94
営業利益 (営業利益率)	2,489 (6.7%)	2,556 (6.4%)	2,600 (6.4%)	+44 (±0.0%)
経常利益	2,065	2,017	2,100	+83
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,653	1,300	1,300	±0
E B I T D A	4,219	4,143	4,200	+81

\* EBITDA = 経常利益 + 支払利息 + 減価償却費 + のれん償却費

# 5 . BUSINESS STRATEGY

# (1) 主要セグメント

主要セグメントを「斡旋・PM」事業から「Cloud technology・Platform・Sharing economy」事業へ変更します。

## Cloud technology

### AR-Tech



### IoT



## Platform

### オーナー マネタイズ



### 入居者 マネタイズ



## Sharing economy

### コワーキング



### ecobike



### 民泊



## (2) Cloud technology

APAMAN Real estate Technology

### AR-Tech

14種類のクラウドサービスを提供

査定CLOUD

紹介CLOUD

来店CLOUD

など



Sharing key

### シェアリングキー

3G/LTE搭載カギデバイス



Robot Process Automation

### RPA

物件情報をロボットが自動で取得し、  
基幹システムへ送信するシステム



apamanshop.com

DocuSign

評価システム

fabbit 入居者 システム



# (3) Platform

約20万人の  
オーナーマネタイズ



約100万人の  
入居者マネタイズ



## 商品・サービス (一例)

保険



駆付け



保証



電気



ガス



ウォーターサーバー



通信



金融サービス



投資商品



NHK取次ぎ



直営店



PM



## (4) Sharing economy (Coworking)

Fabbit

施設数 国内15カ所\*、会員数 約2,500名 (社)



大手町 (東京)



京橋 (東京)



日本橋 (東京)



秋葉原 (東京)



銀座 (東京)



神宮前 (東京)



青山 (東京)



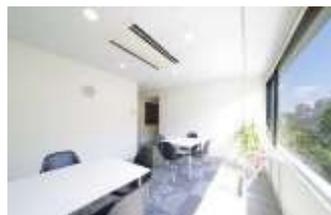
八王子 (東京)



栄 (名古屋)



大阪本町 (大阪)



新大阪 (大阪)



大阪福島 (大阪)



広島 (広島)



北九州 (福岡)



博多 (福岡)

\* 施工中、施工待ち等を含む

# (4) Sharing economy (Coworking)

米国 ボストンを中心に18カ所\*でコワーキングスペースを展開する WORKBAR と提携



ARLINGTON  
WORKBAR ARLINGTON



LEATHER DISTRICT  
WORKBAR BOSTON



BRIGHTON  
WORKBAR BRIGHTON  
AT STAPLES



CAMBRIDGE  
WORKBAR CAMBRIDGE



BROOKLINE  
THE VILLAGE WORKS



SOUTH COAST  
GROUNDWORK



DANVERS  
WORKBAR DANVERS AT STAPLES



NORWOOD  
WORKBAR NORWOOD AT STAPLES



SOMERVILLE  
WORKBAR UNION



METROWEST  
INNOVATION CENTER  
AT FRAMINGHAM STATE UNIVERSITY



NORTHWEST  
UMASS LOWELL  
INNOVATION HUB



SOUTH SHORE  
WORK STATION



AMHERST  
AMHERSTWORKS



LEATHER DISTRICT  
DCU FINTECH INNOVATION  
CENTER



DORCHESTER  
FIELDS CORNER BUSINESS  
LAB



PAWTUCKET  
RED DWG LIBRARY



WATERFRONT  
WUNDERBAR CENTER OF  
EXCELLENCE IN ADTECH



MERRIMACK VALLEY  
UMASS LOWELL  
INNOVATION HUB

\* Network Place含む。

## (4) Sharing economy (eco system)

### fabbit が提供する独自の支援プログラム

#### 支援協議会の設置

入居者を支援する地場企業及び大手企業等の協議会を設置



#### マンスリーカンファレンス

上場企業や先端技術・ビジネスモデルを有する企業 約10社による講演会を毎月開催



#### メンター等による定期MTG



#### 起業家交流会



#### ものづくりピッチコンテスト



#### 定期勉強会



#### 金融機関の情報発信



#### VCとの連携



#### クラウドファンディングとの連携



#### メディアとの連携



## 6. 社会とともに歩む

## (1) CSR (企業の社会的責任) に対する考え方

### 企業の社会貢献が広がれば日本は必ず良くなる

“人がいて社会が成り立ち” “社会があって企業は存在できる”。

したがって、企業は、人や社会に貢献し、人や社会から必要とされる存在でなくてはならないと考えています。

特に、企業の判断基準は、自社の利益だけを考えるのではなく、企業活動そのものが、社会の役立つことが必要であると思うのです。

また、企業は、利益や、労働の一部を、社会に還元しなくてはならないと考えております。企業にとって利益はとても大切なものですが、企業の利益と社会の発展とは表裏一体であり、利益の一部を社会へ提供することは、企業の責任であると思うのです。

## (2) CSR活動事例

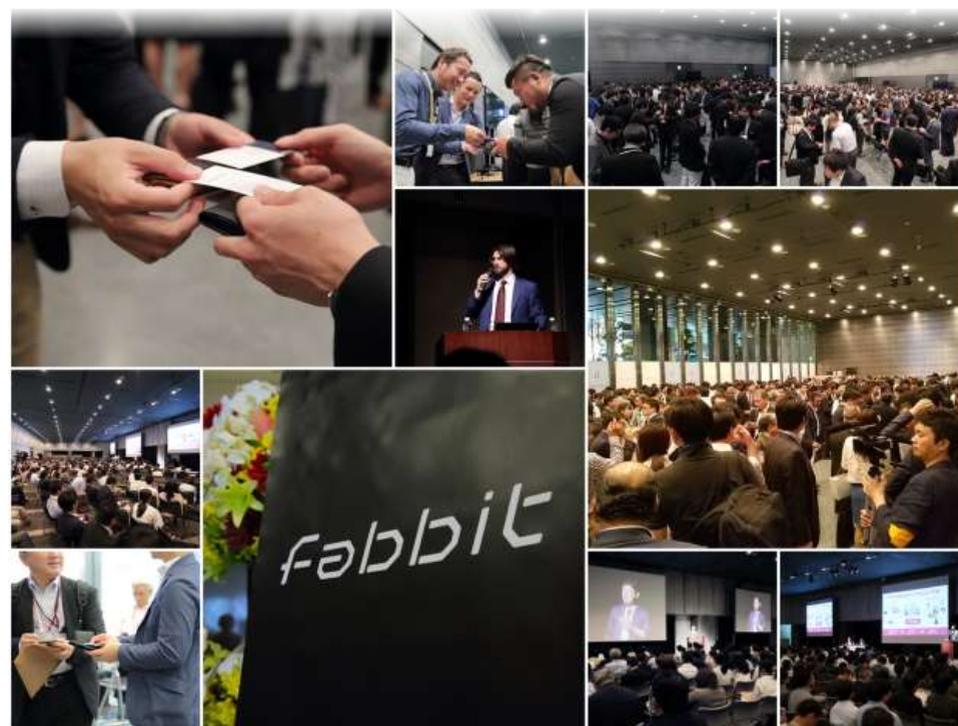
少子化対策

出会いサポートセンター



地方創生とスタートアップ支援

fabbit



# 7 . COMPANY PROFILE

# (1) Company profile

商号	株式会社アパマンショップホールディングス
設立年月日	1999年10月20日
代表取締役社長	大村 浩次
資本金	79.8億円（2017年9月30日現在）
連結従業員数	1,134名（2017年9月30日現在）
本社所在地	東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル
グループ会社	Apaman Network (株) Apaman Property (株) (株) アパマンショップリーシング 国内21社・海外4社 計25社
事業内容	Cloud technology / Platform / Sharing economy
証券コード	8889 (JASDAQ スタンダード)



## (2) Slogan



テクノロジーを核とした  
革新的なサービスを提供する  
グローバル企業へ



斡旋事業・賃貸管理事業拡大  
(プラットフォームの構築・拡大)

- ・ Cloud technology 事業
- ・ Platform 事業
- ・ Sharing economy 事業



不動産賃貸仲介業のIT化、  
業界の質的向上を目指して設立



## 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 決算短信』をもとに作成された補足資料です。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。

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。

**APAMAN**

Cloud technology | Platform | Sharing economy