

# FY2022 2Q FINANCIAL RESULTS

2022年9月期 第2四半期 決算補足資料

APAMAN株式会社

# 目次

1. 2022年9月期 第2四半期 決算概要
2. 2022年9月期 第2四半期 セグメント別業績
3. 2022年9月期 連結業績予想
4. 重要な取り組み
5. Appendix

2022年9月期 第2四半期  
**決算概要**

# トピックス

売上

227億

前年  
同期比 100.7%

営業利益

9.2億

前年  
同期比 216.4%

親会社株主に帰属する  
当期純利益

1.6億

前年  
同期比 554.9%

デジタル改革関連法の成立等により、2022年5月18日より賃貸契約に関わる全ての手続きに関してオンラインが可能となる。APAMANグループは同法に先駆け、周辺業務のクラウド化を推進した。

- ①直営店舗の営業利益向上
- ②賃貸管理の営業利益向上

# 決算概要 | 連結損益計算書 主要数値

単位：百万円

	21/9期 2Q	売上高 比率	22/9期 2Q	売上高 比率	増減
売上高	22,582	-	22,744	-	+162
売上総利益	4,998	22.1%	5,305	23.3%	+306
販管費	4,570	20.2%	4,377	19.2%	▲192
営業利益	428	1.9%	927	4.1%	+499
経常利益	324	1.4%	701	3.1%	+377
親会社株主に帰属する 当期純利益	29	0.1%	161	0.7%	+132
EBITDA※	1,196	5.3%	1,543	6.8%	+347

- (売上高・売上原価) 収益認識基準による減少 ▲3.4億
- (営業外) 持分法取込損益 ▲0.7億 (前年同期比▲1.9億)
- (営業外) 為替差益 +1.1億 (前年同期比+0.6億)

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

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

# 決算概要 | 連結貸借対照表 主要数値

単位：百万円

	21/9期 期末	22/9期 2Q	増減
<b>流動資産</b>	14,804	<b>13,877</b>	▲926
現金及び預金	7,359	<b>6,120</b>	▲1,239
受取手形、売掛金及び契約資産※1	1,742	<b>1,950</b>	+207
営業投資有価証券	1,197	<b>1,203</b>	+5
その他	4,504	<b>4,603</b>	+98
<b>固定資産</b>	18,437	<b>19,057</b>	+620
有形固定資産	3,275	<b>2,935</b>	▲340
無形固定資産	9,070	<b>9,417</b>	+347
のれん	6,406	<b>6,003</b>	▲402
その他	2,663	<b>3,414</b>	+750
投資その他資産	6,091	<b>6,704</b>	+613
<b>総資産</b>	33,241	<b>32,935</b>	▲306

	21/9期 期末	22/9期 2Q	増減
<b>流動負債</b>	10,202	<b>11,537</b>	+1,334
買掛金	1,149	<b>2,061</b>	+911
短期借入金※2	2,364	<b>2,499</b>	+134
その他	6,688	<b>6,976</b>	+288
<b>固定負債</b>	18,459	<b>17,005</b>	▲1,454
長期借入金	15,892	<b>14,608</b>	▲1,283
長期預かり敷金・保証金	1,621	<b>1,545</b>	▲76
その他	946	<b>851</b>	▲94
<b>負債合計</b>	28,662	<b>28,542</b>	▲120
<b>資本金</b>	7,983	<b>8,002</b>	+19
<b>純資産</b>	4,578	<b>4,392</b>	▲186
<b>負債・純資産合計</b>	33,241	<b>32,935</b>	▲306

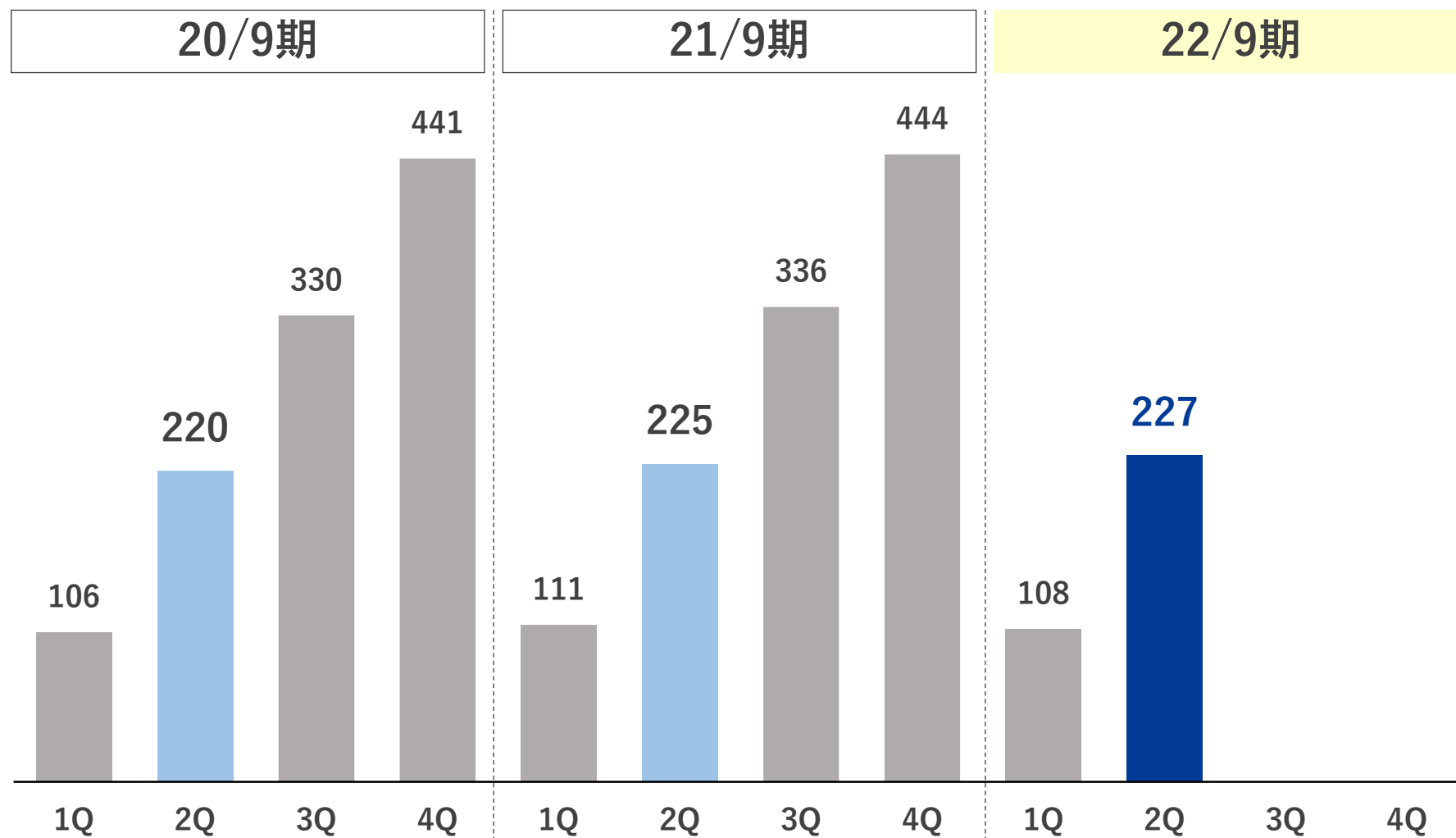
- ▶ アーキテクツ・スタジオ・ジャパン(株)の第三者割当増資引受・システム開発の増加による固定資産増加
- ▶ 長期借入金の減少

※1：21/9期末 受取手形及び売掛金 ※2：1年内返済予定の長期借入金を含む

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

# 決算概要 | 売上高 四半期推移

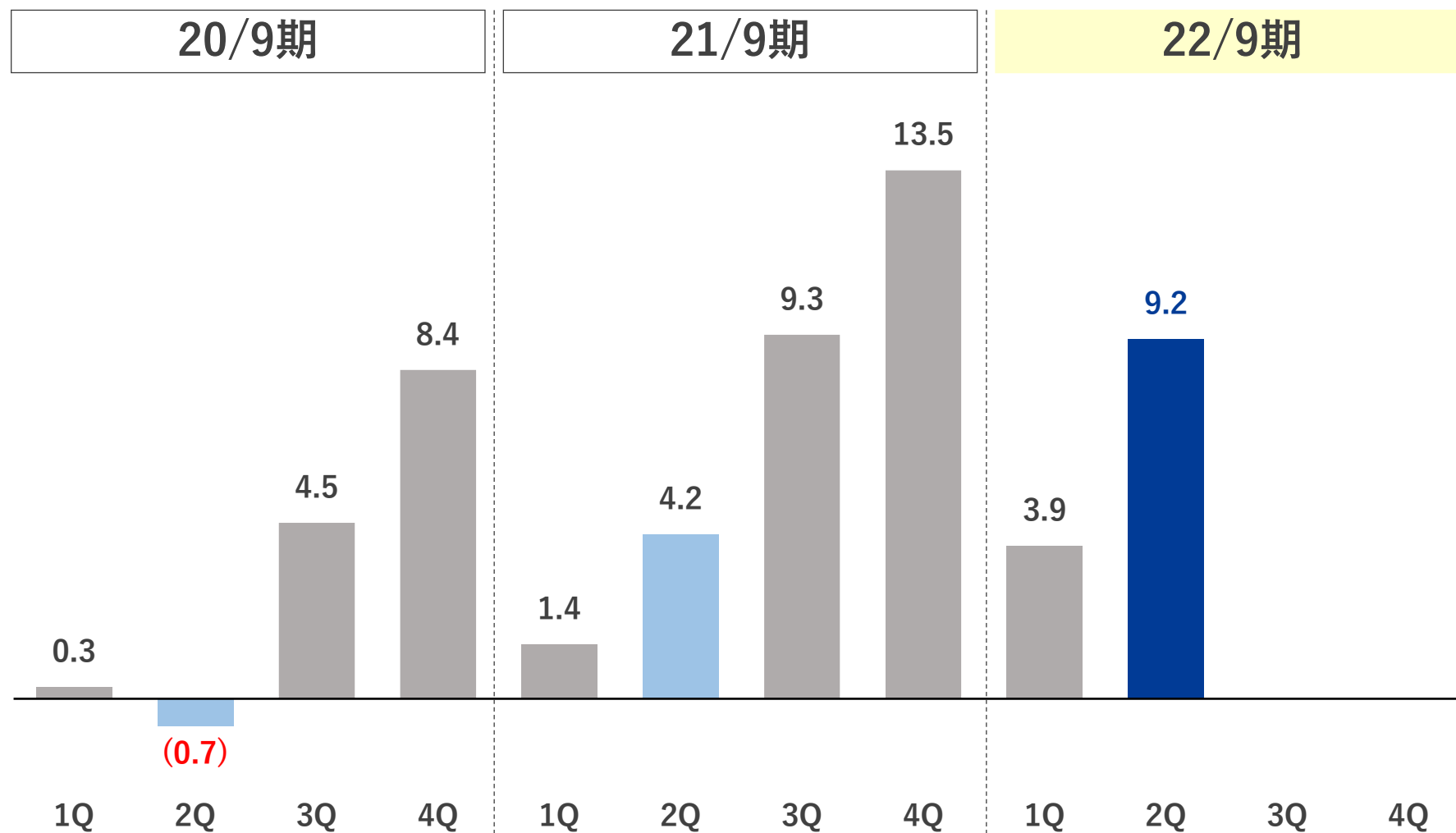
単位：億円



※売上高：四半期累計

# 決算概要 | 営業利益 四半期推移

単位：億円

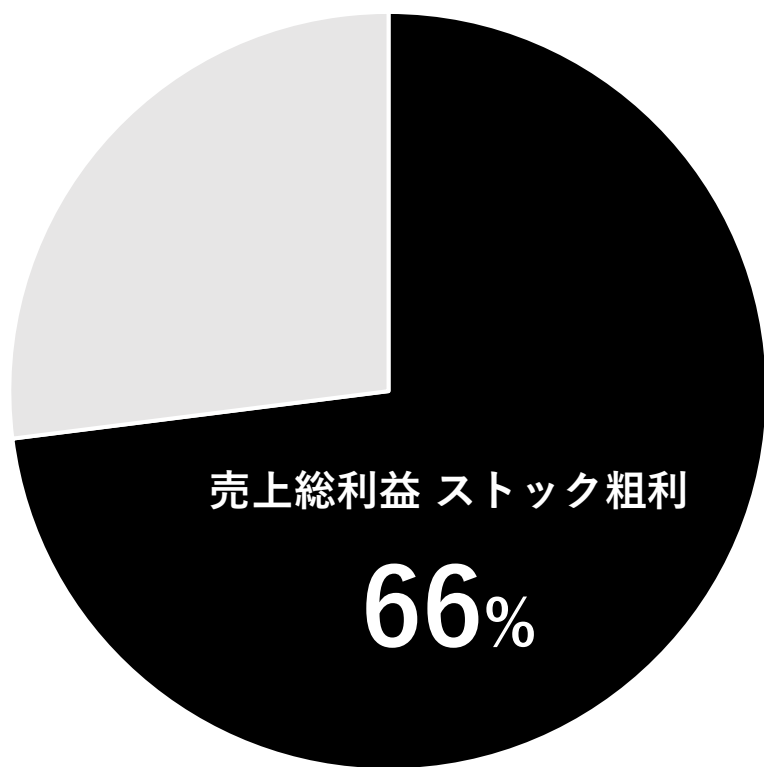


※営業利益：四半期累計

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.



## 売上総利益の約7割がストック収入



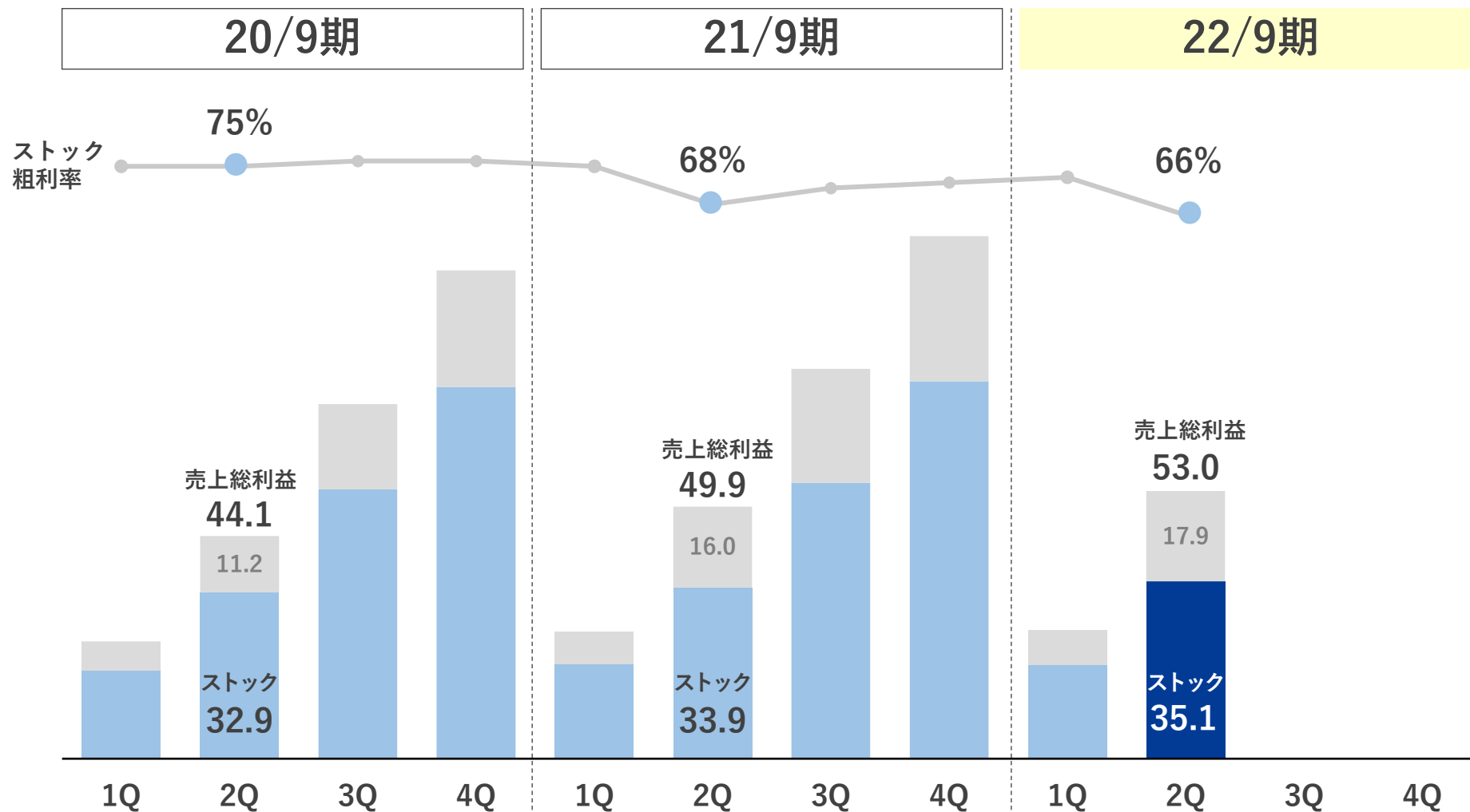
Platform	賃貸管理 (サブリース含む)	管理料
	借上社宅等	手数料
Technology	クラウドサービス	利用料
	FCサービス	ロイヤリティ
その他	コインパーキング	利用料

※同セグメント内でストック粗利・非ストック粗利に分かれている事業については、セグメント内での内部取引消去を戻して計算した概算です。

22年3月末時点

# 決算概要 | 売上総利益 ストック粗利率・金額

単位：億円



※売上総利益：四半期累計

Copyright © APAMAN Co.,Ltd. All rights reserved.

2022年9月期 第2四半期

# セグメント別業績

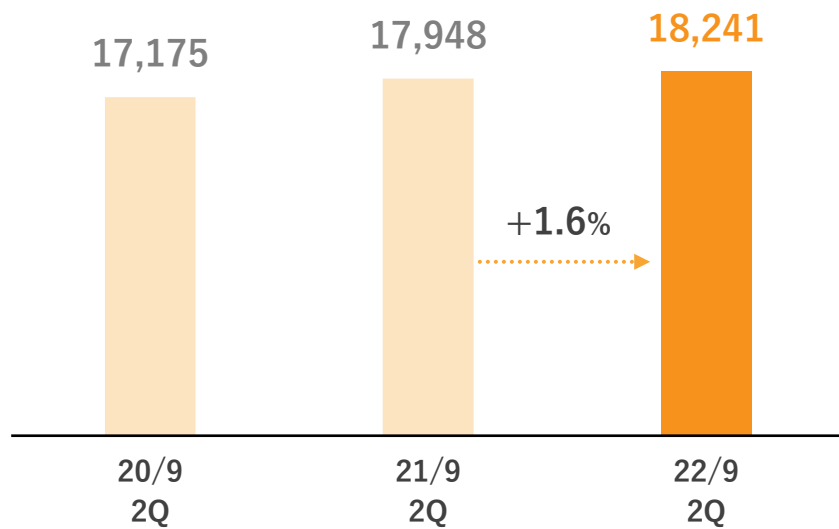
# セグメント別業績 | Platform事業

単位：百万円

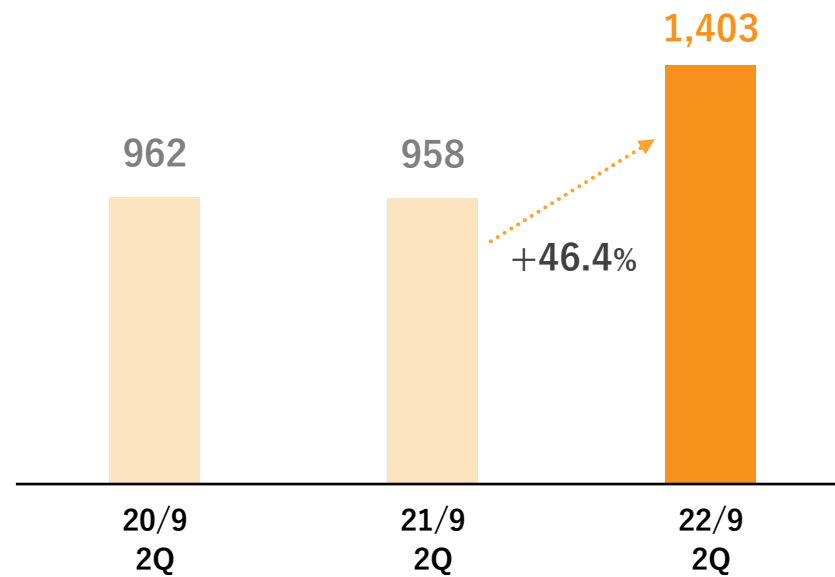
## トピックス

- オンライン推進等による直営店舗の増収増益
- M&A管理会社の寄与

### セグメント売上高



### セグメント利益



# セグメント別業績 | Platform事業

## トピックス

- 管理戸数の増加
- 累積付帯商品粗利の増加
- 借上社宅及び社宅斡旋提携社数の増加

	21/9期 2Q	22/9期 2Q	前年同期比
賃貸管理戸数	90,422戸	90,532戸	+110戸
直営店舗数	69店	71店	+2店
付帯・関連サービス粗利	711百万円	758百万円	+47百万円
借上社宅 提携社数	27社	96社	+69社
社宅斡旋 提携社数	2,992社	3,050社	+58社

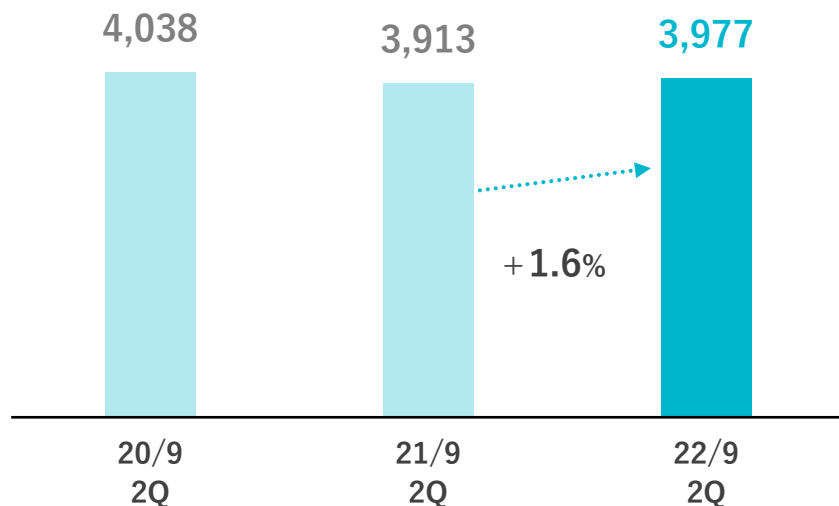
# セグメント別業績 | Technology事業

単位：百万円

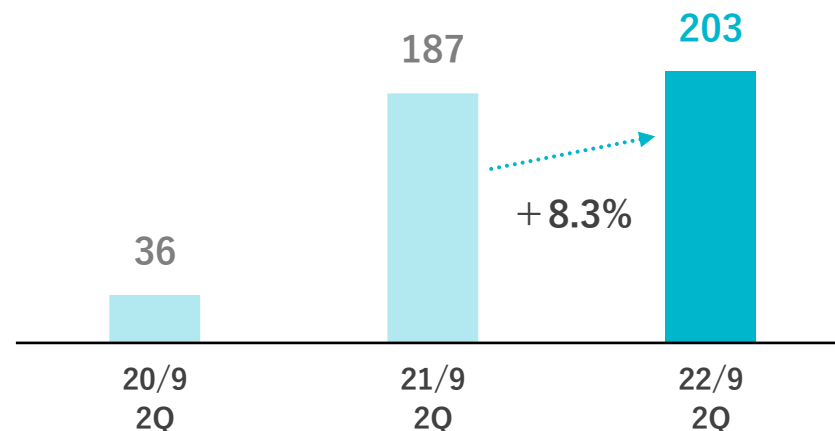
## トピックス

- オンライン推進による増収増益
- SKIPS（クラウド）による生産性向上
- 電子契約の拡大に期待

### セグメント売上高

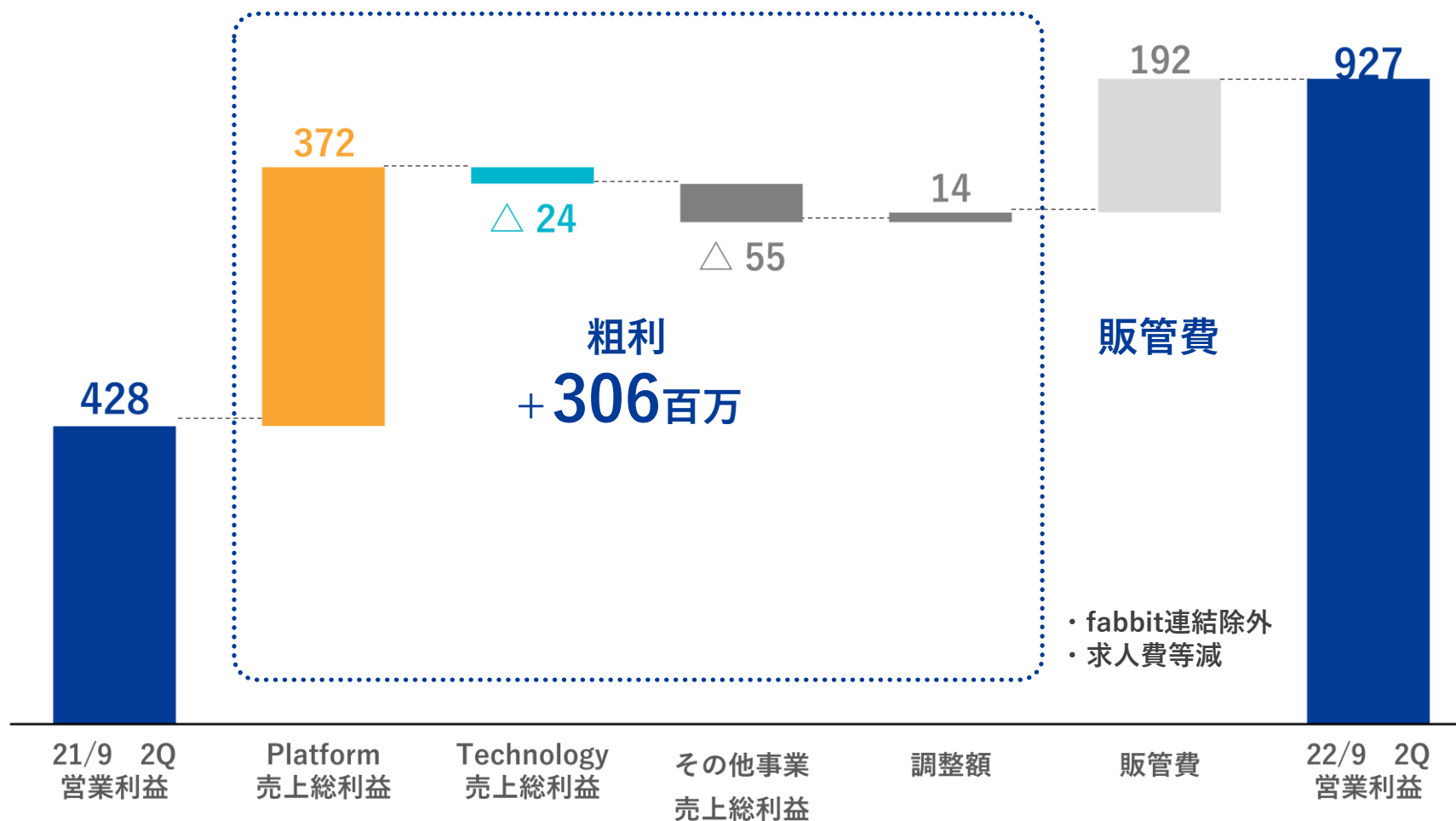


### セグメント利益



# セグメント別業績 | 営業利益増減分析

単位：百万円



2022年9月期  
**連結業績予想**



# 連結業績予想 | 連結決算主要数値

単位：百万円

	21/9期 実績	22/9期 予想	増減
売上高	44,419	45,000	+580
営業利益	1,356	1,800	+443
経常利益	795	1,000	+204
親会社株主に帰属する 当期純利益	602	200	▲402

22/9期予想については、基幹システム更新に伴う既存システムの除却損等や本社移転費用等を見込む。

# 重要な取り組み

# 重要な取り組み | ①オンライン化の推進

デジタル改革関連法の成立により、オンライン対応が進む

Online Firstへ  
来店しないお部屋さがし



オンライン  
接客・重説・契約



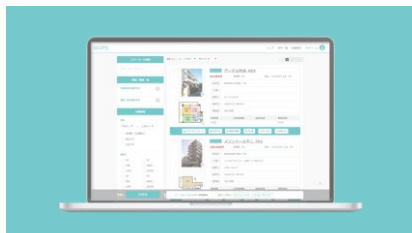
シェアリングキー



AI 顧客対応



賃貸管理の  
自動化



テクノロジーによる  
新しいお部屋探し



オンライン  
ミーティング

(オーナー・加盟企業・会員)



オンライン  
セミナー

(オーナー・加盟企業・会員)



# 重要な取り組み | ②オンライン化の推進

テクノロジーによって、新しいお部屋探しを提供

日時希望



- 混雑時間帯の回避
- 店舗運営効率化

スタッフ指名



- 顧客属性に合ったスタッフの配置による顧客満足度及び契約確度の向上

アバマンショップ  
ONLINE



- 顧客対応の効率化
- 多様な働き方

オンライン接客



オンライン内覧



オンライン重説



郵送



日本最大級の賃貸斡旋店舗数・取扱物件数を活用

## 社宅提携社数

提携法人の増加



## 店舗・管理戸数

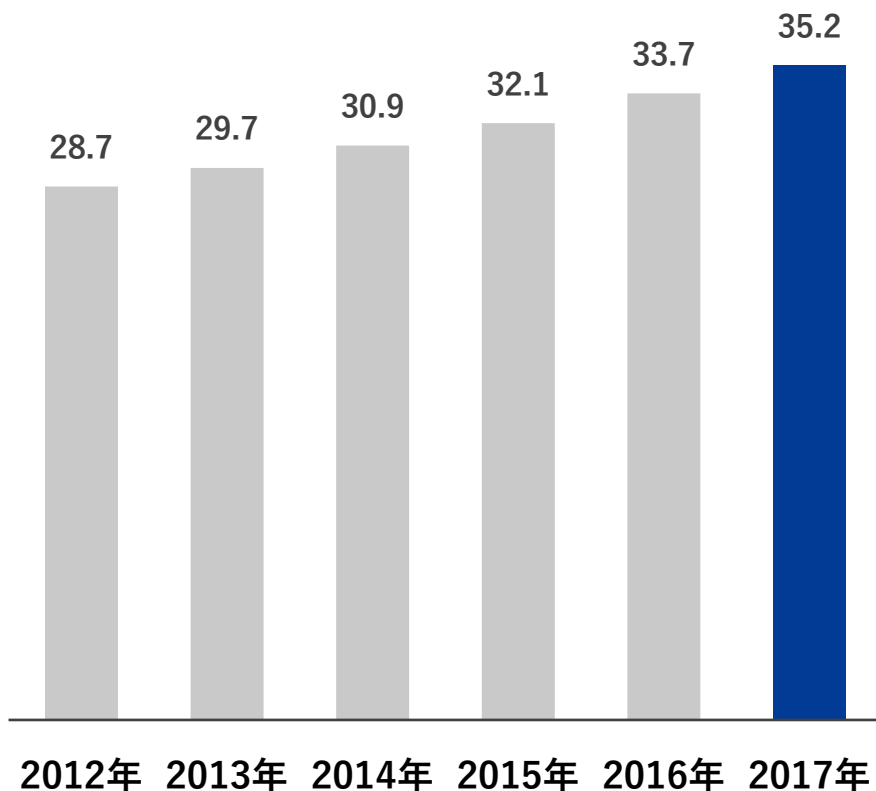
M&Aや受託強化



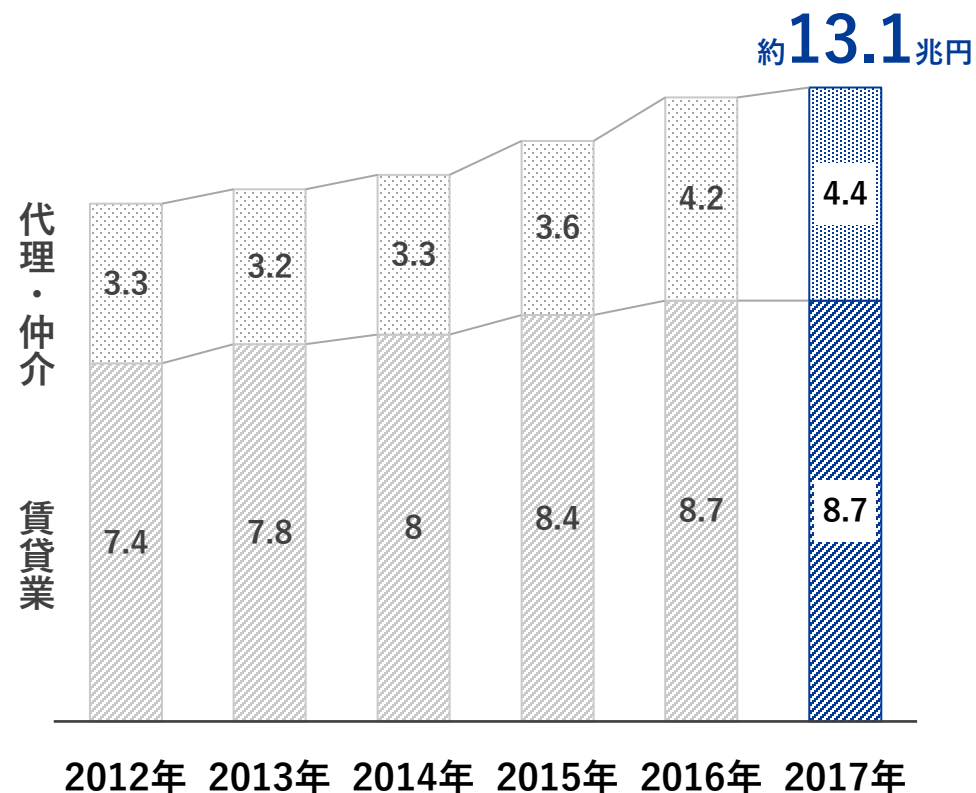
# Appendix

## 不動産業全体の市場規模は約35.2兆円 当社ビジネス領域における市場規模は13.1兆円程度

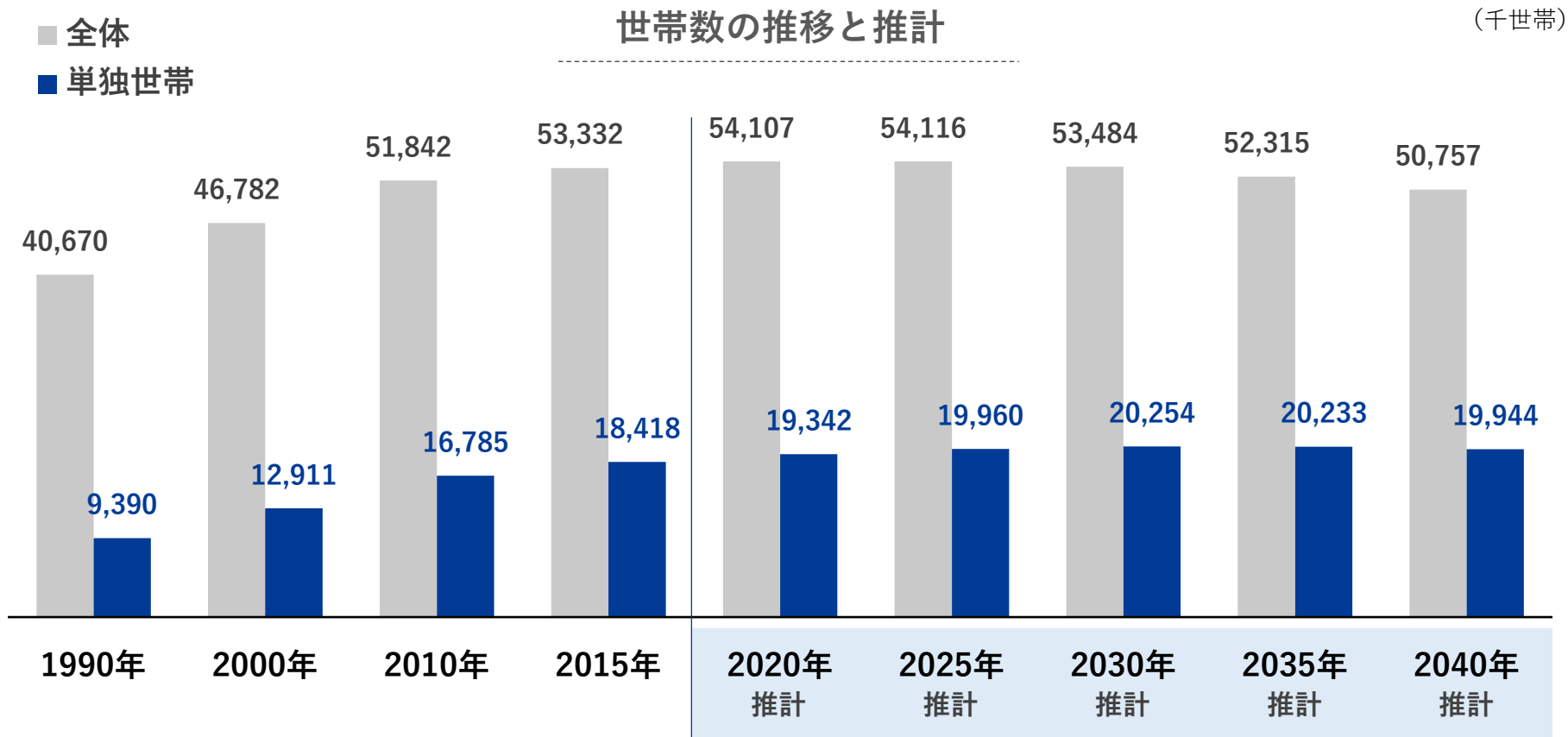
### 不動産業の年間売上高



### 賃貸業／代理業・仲介業の年間売上高



## 世帯数は緩やかに減少が予想される (寡占化により売上拡大の余地は高いと考える)

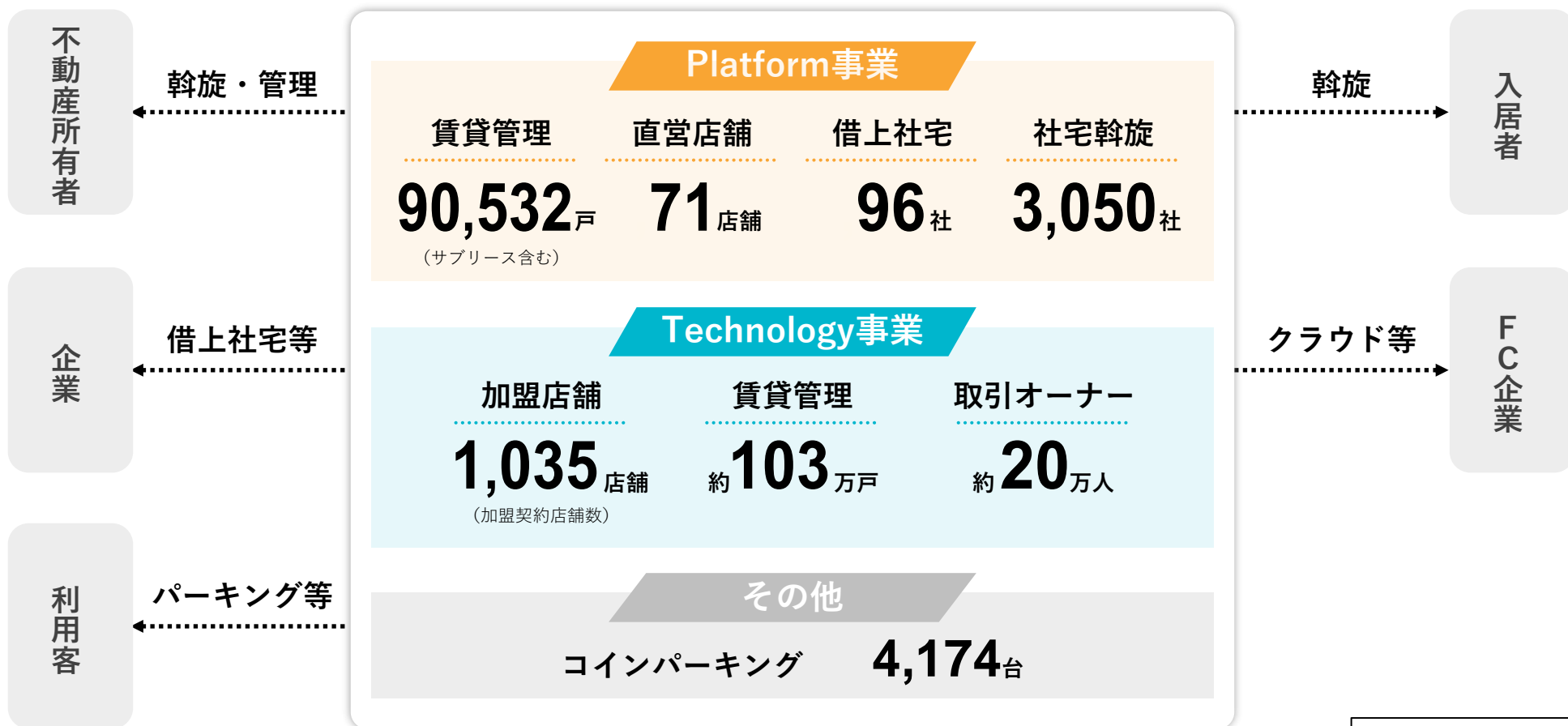




# 会社概要

会社名	APAMAN株式会社
設立	1999年10月
本社所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町二丁目6番1号 朝日生命大手町ビル
資本金	80億2百万円（2022年3月末時点）
役員	代表取締役社長 大村 浩次 常務取締役 川森 敬史 社外取締役 高橋 裕次郎 社外取締役 渡邊 哲人 常勤監査役 山崎 孝昭 社外監査役 山田 毅志 社外監査役 有保 誠
従業員数	（連結）1,129名（単体）52名（2021年9月末時点）
事業内容	Platform事業、Technology事業、その他事業
グループ会社	<b>国内</b> Apaman Network株式会社、Apaman Property株式会社、wepark株式会社、Mi LIFE株式会社、株式会社プレストサービス、RE-Standard株式会社、Apaman Energy株式会社、株式会社アメニティーハウス、株式会社アパマンショップリーシング北海道、ファーストリビング株式会社、アパートセンター株式会社、株式会社ガスプロ、株式会社アパマンショップサブリース、レンタルハウス株式会社、株式会社ClassHome、株式会社マイハウス、スミタspartner株式会社、株式会社ディー・プラン、株式会社ジェイケイホーム、株式会社エリアプランニング、東京ビッグハウスコミュニティ株式会社、満室経営ネットワーク株式会社、株式会社ASK、株式会社システムソフト、アーキテクツ・スタジオ・ジャパン株式会社 <b>海外</b> Apaman U.S.A., Corp.、Global Capital Investments Holdings Limited、百特豪世房地產咨询（上海）有限公司、APAMANSHOP（THAILAND）CO.,Ltd、fabbit Philippines Inc.、和太不動産股份有限公司

## テクノロジーを核として 「Platform事業」「Technology事業」を展開



22年3月末時点

## Platform事業

### 賃貸斡旋

直営店71店舗（内、海外3店舗）にて賃貸物件を紹介

### 賃貸管理

入居者ニーズが多様化する時代の賃貸経営をトータルサポート

### 社宅事業

社宅の斡旋・借上

### Platform business

- **24時間駆け付けサービス**  
鍵の紛失や水漏れ、ガラス破損などのトラブル対応
- **家財保険**  
事故により生じた家財損害の補償、  
入居物件の偶発的な事故の損壊時の修理費用保険
- **通信事業**
- **Energy事業**

## Technology事業

### IoT・BIG DATA・AI

- **シェアリングキー**  
ワンタイムキー発行、履歴のデータ管理
- **AIによる物件の自動提案**

### RPA

ロボットによる業務の自動化

### AR-Tech

- **AOS**  
店舗基幹システム
- **APS**  
PM基幹システム
- **Apamanshop.com**  
賃貸物件ポータルサイト & アプリ
- **SKIPS**  
IT重説・非対面对応他
- **オーナーポータル**  
オーナーとのコミュニケーションツール
- **紹介クラウド**  
紹介の管理
- **来店クラウド**  
iPadで顧客分析を行う
- **査定クラウド**  
ビッグデータにより適正な家賃を導き出す

# APAMAN

## 本資料に関する注意事項

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、APAMAN株式会社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。

本資料は、現時点での最終数値であり、過去の決算説明資料の数字を保証するものではありません。