

アパマンショップ ホールディングス

8889 東証 JASDAQ

2016年1月22日（金）

Important disclosures
and disclaimers appear
at the back of this document.

企業調査レポート
執筆 客員アナリスト
佐藤 譲

■ 業界トップの店舗網、2020年9月期には売上高560億円を目指す

アパマンショップホールディングス<8889>は、住宅用賃貸斡旋業務で日本最大級のアパマンショップを運営する持ち株会社。2015年9月末時点のアパマンショップ店舗数は1,159店舗と業界トップ。多彩なキャンペーン企画による集客力の高さと、関連サービスの販売力を強みとして、1店舗当たりの収益性は業界でも群を抜いている。

2015年9月期（2014年10月－2015年9月）の連結業績は、売上高が前期比1.7%増の37,270百万円、営業利益が同14.2%増の2,407百万円と増収増益決算となった。コア事業である斡旋事業とプロパティ・マネジメント（以下、PM）事業が順調に拡大したことが主因だ。当期純利益に関しては、税制改正や税効果スケジュールの見直しに伴う繰延税金資産の減少等により3,666百万円の損失となったが、キャッシュフローへの影響はない。

決算発表と同時に、2020年9月期を最終年度とする5ヶ年の中期経営計画を発表した。最終年度に売上高で56,000百万円（前期比50%増）、営業利益で4,900百万円（同2倍増）を目指していく。新商品の販売や内製化の推進、直営店舗数の積極出店、管理受託事業の強化によって目標を達成していく考えだ。ノンコア事業の整理が完了し、今後は攻めの経営に転換していく。

また、新たな取り組みとして2015年12月より「民泊・短期・中期」の賃貸サービスを開始するほか、インターネットを活用した遠隔での重説、接客サービスなども開始する。これらの効果については未知数のため、今回の中期計画には織り込まれておらず、上振れ要因となる可能性がある。2016年9月期の業績は売上高で前期比4.6%増の39,000百万円、営業利益で同12.1%増の2,700百万円を見込んでいる。

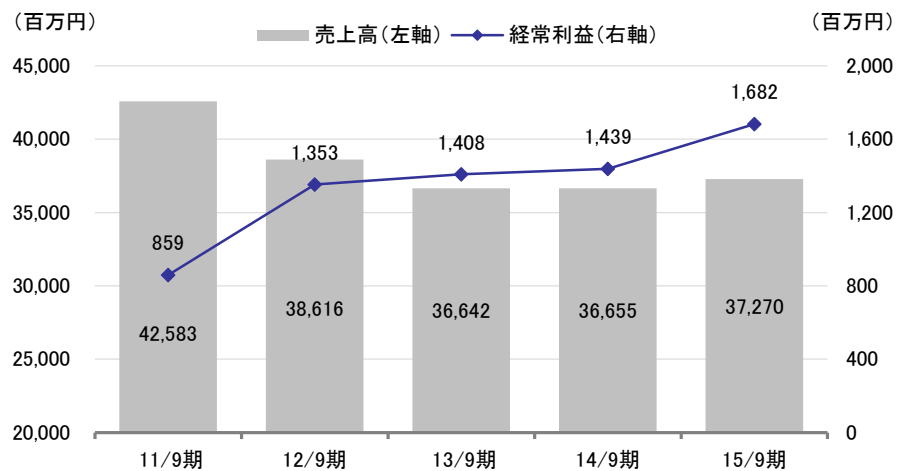
同社は株主還元策として配当金に加えて株主優待制度の導入を発表している。3月末の株主（500株以上）に対して一定のポイントを付保し、同社が2016年6月にオープン予定の株主向け特設インターネット・サイトにて、食品や電化製品、ギフト、旅行券など様々な商品の中から選択、または社会貢献活動への寄付なども行えるようにする。500株の株主であれば3,500ポイントが付保される。また、2016年9月期の1株当たり配当金は前期比横ばいの12.0円を予定している。

■ Check Point

- ・ 2015年9月期は増収、営業・経常増益で着地
- ・ 新商品・サービス拡充や管理受託業務強化、直営店舗出店拡大により増益を目指す
- ・ 安定配当を基本に12円配当を継続、新たに株主優待制度も導入

2016年1月22日（金）

業績の推移



■ 決算動向

2015年9月期は増収、営業・経常増益で着地

(1) 2015年9月期業績の概要

10月29日付で発表された2015年9月期の連結業績は、売上高が前期比1.7%増の37,270百万円、営業利益が同14.2%増の2,407百万円、経常利益が同16.9%増の1,682百万円、当期純損失が3,666百万円（前期は1,482百万円の利益）となった。コア事業である斡旋事業やPM事業の収益が拡大したほか、保有不動産の入居率向上などによる家賃収入の増加などが増収増益要因となった。当期純利益が大幅な損失となったが、これは法人税率の低下や今後の保有不動産の流動性向上などを検討するなかにおいて、繰延税金資産を取崩したことが要因で、キャッシュフローへの影響はない。繰延税金資産については短・長期合わせて、2014年9月末の8,072百万円から2015年9月末は3,317百万円に減少している。

また、会社計画に対して売上高が若干下回ったが、これは主にPM事業において売上高に大きな影響を与えるサブリースの受託管理戸数が未達となったことが要因。ただ、清掃作業など一部の業務の内製化によるコスト削減を進めたことで、営業利益は計画どおりとなった。経常利益については、営業外収支で持分法投資利益が前期比82百万円減少したことにより、若干下回って着地している。事業セグメント別の動向は以下のとおり。

2015年9月期連結業績

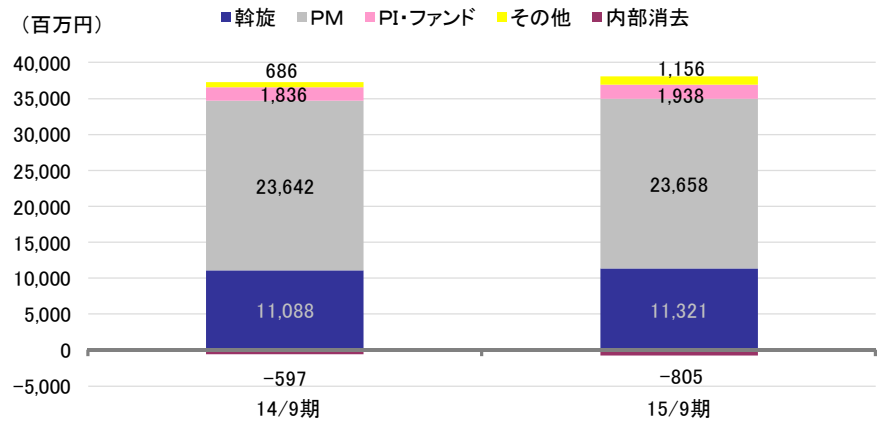
(単位：百万円)

	14/9期		15/9期				
	実績	対売上比	会社計画	実績	対売上比	前期比	計画比
売上高	36,655	-	38,700	37,270	-	1.7%	-3.7%
売上原価	26,433	72.1%	27,200	26,362	70.7%	-0.3%	-3.1%
販管費	8,113	22.1%	9,100	8,500	22.8%	4.8%	-6.6%
営業利益	2,108	5.8%	2,400	2,407	6.5%	14.2%	0.3%
経常利益	1,439	3.9%	1,800	1,682	4.5%	16.9%	-6.6%
特別損益	-75	-0.2%	-	-61	-0.2%	-	-
当期純利益	1,482	4.0%	-1,000	-3,666	-9.8%	-	-

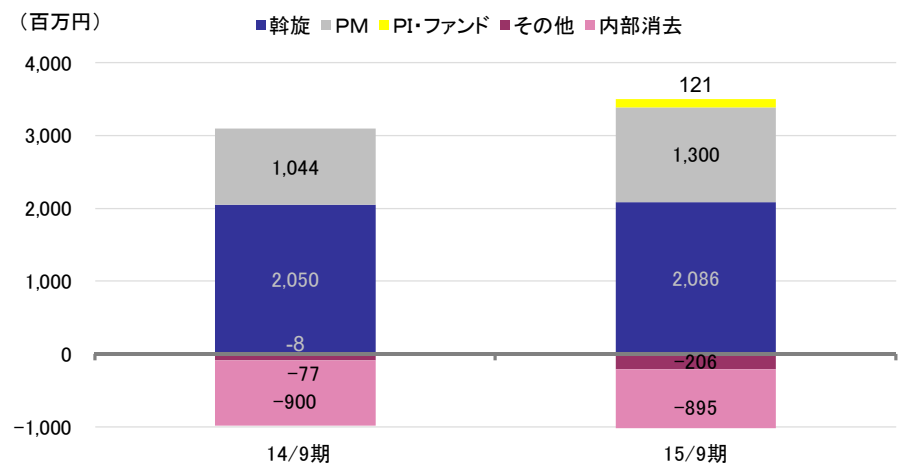
会社計画は2015年4月時点

2016年1月22日（金）

セグメント別売上高



セグメント別営業利益



アパマンショップ店舗数は前期比 27 店舗増と順調に拡大基調続く

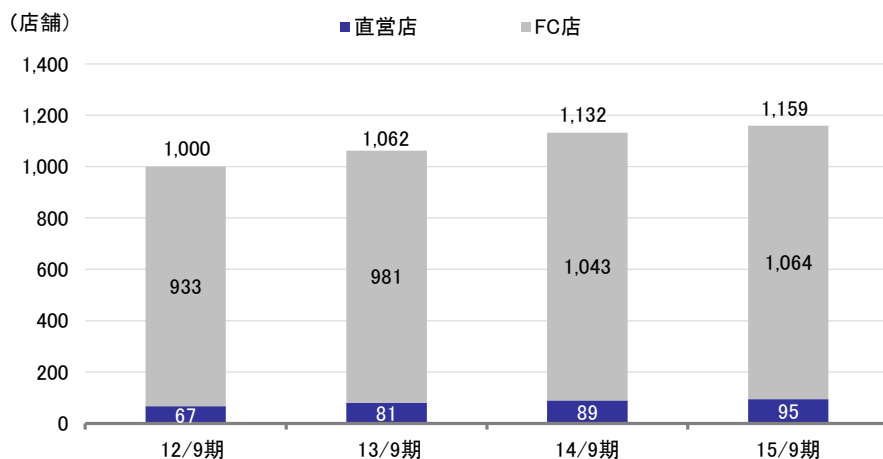
(2) 事業セグメント別動向

○幹旋事業

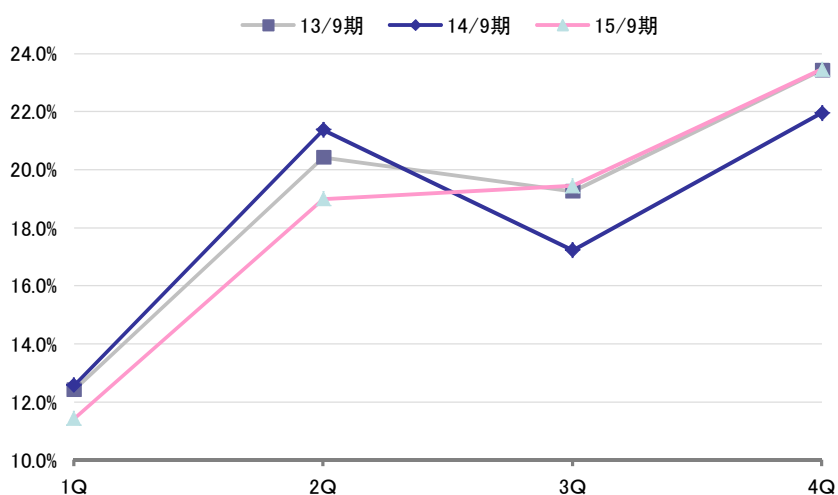
幹旋事業の売上高は前期比 2.1% 増の 11,321 百万円、営業利益は同 1.7% 増の 2,086 百万円となった。アパマンショップの期末店舗数は、契約ベースで前期比 27 店舗増の 1,159 店舗（うち、直営店は同 6 店舗増の 95 店舗）と拡大基調が続いた。増加ペースが前期よりも鈍化したのが、これは Web に掲載する賃貸物件情報に関して、記載情報の厳格化に向けた取り組みを前下期から優先して取り組んできたことが影響しており、この取り組みが一巡した第 3 四半期以降は増加ペースも、元に戻っている。

記載情報の厳格化とは、物件情報に関して従来よりも正確に各種情報を記載する取り組みで、Web 上に登録している約 180 万件にも上る物件に関して、1 件ずつ図面から見直しを行ってきた。こうした作業を集中して実施してきたことで、2014 年 9 月期第 3 四半期から、2015 年 9 月期の第 2 四半期まで営業利益率も前年同期比で落ち込んでいたが、当第 3 四半期以降は 2 年前の水準まで回復を見せている。

アパマンショップ店舗数



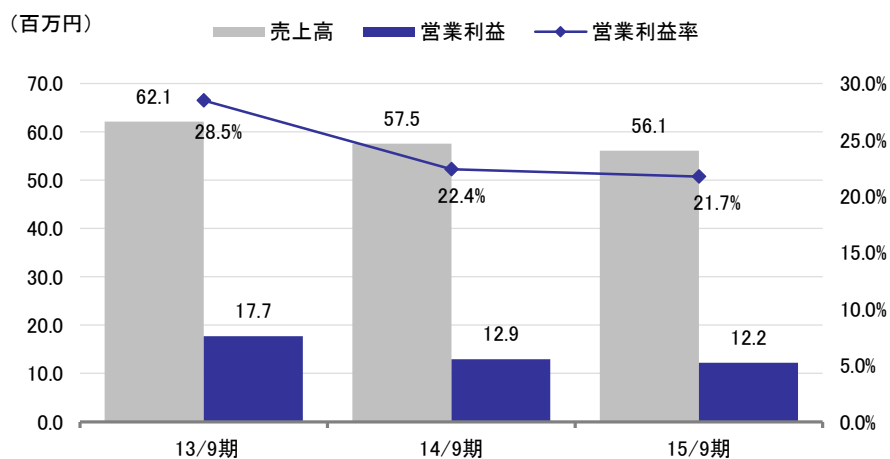
四半期別営業利益率



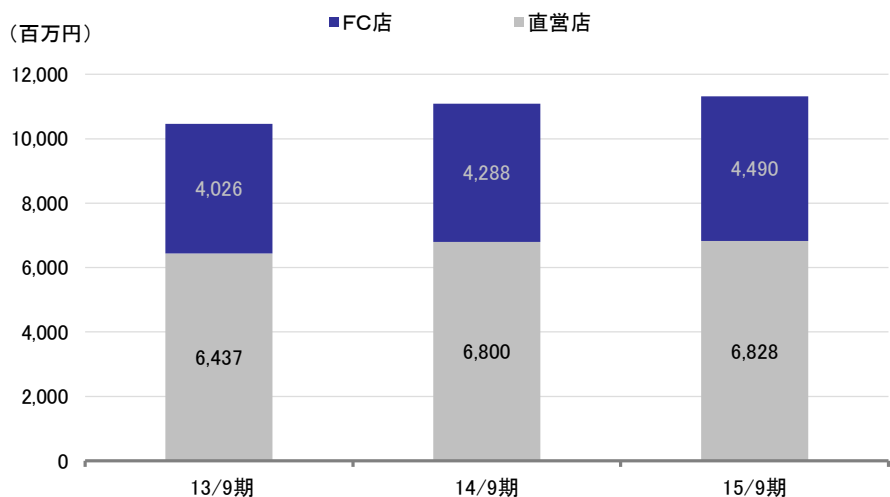
また、直営事業とFC事業で分けて見ると、売上高は直営事業が前期比4.7%増、FC事業が同0.4%増となった。FC事業では新規店舗数が少なかったことが影響した。一方、営業利益では逆に直営事業が前期比3.3%減、FC事業が同6.6%増と直営事業の利益が落ち込んだ。直営店1店舗当たりの営業利益が前期の12.9百万円から12.2百万円と若干落ちたことが影響した。ただ、これも新規出店の時期が下期に偏った影響が大きく、実質ベースでは収益性も維持したと考えられる。

2016年1月22日（金）

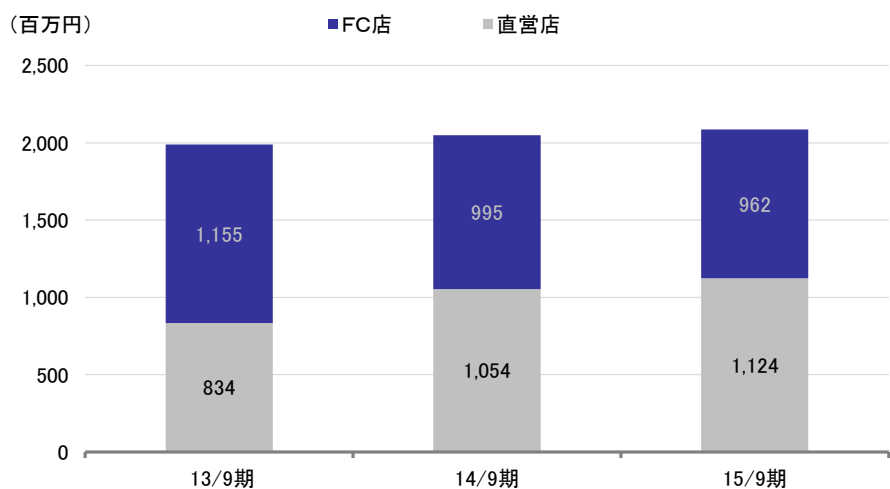
直営1店舗当たり収益推移



斡旋事業売上高の内訳



斡旋事業営業利益の内訳

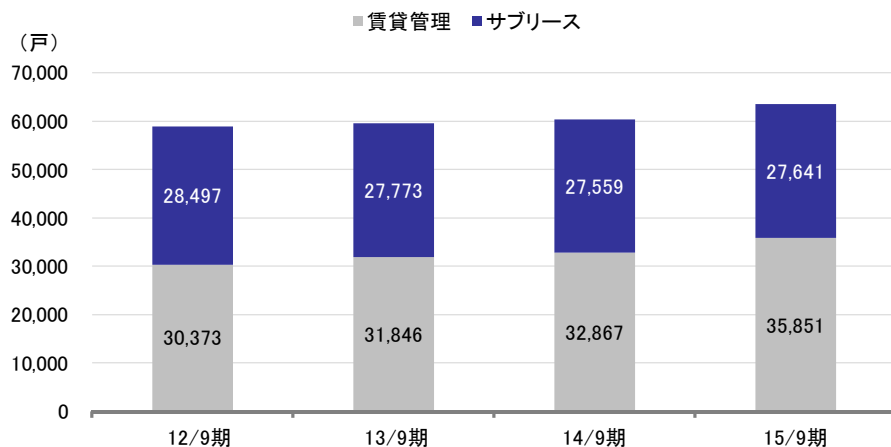


2016年1月22日（金）

○プロパティ・マネジメント（PM）事業

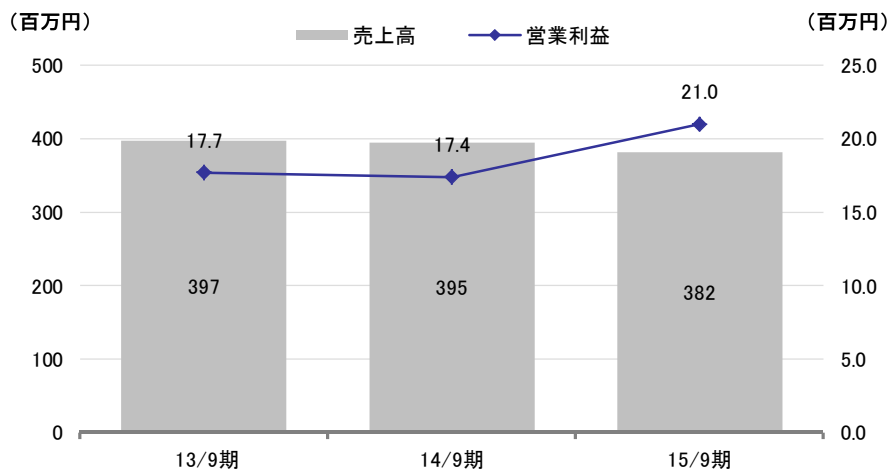
PM事業の売上高は、前期比0.0%増の23,658百万円、営業利益は同24.5%増の1,300百万円となった。2015年9月末時点の管理戸数は、前期末比3,066戸増の63,492戸（賃貸管理戸数が2,984戸増、サブリースが82戸増）となっており、家賃収入を売上計上するサブリースの管理戸数がほぼ横ばいとなったことが、事業全体の売上高が前期比横ばいとなる結果となった。サブリース物件の入居率（全国平均）に関しては、95.4%と前期比0.1ポイント低下したものの高水準で推移した。

管理戸数の推移



営業利益の増益要因は、宅配水や消化器など関連サービス収入の増加に加えて、管理物件の清掃業務など従来は外注していた業務を一部内製化したことや効率化によるコスト削減効果などが寄与した。これらの取組みが奏効して、管理戸数1,000戸当たりの収益については売上高が減少したものの、利益は増益となり、利益率では前期の4.4%から5.5%へと上昇した。

管理戸数1,000戸あたり収益の推移

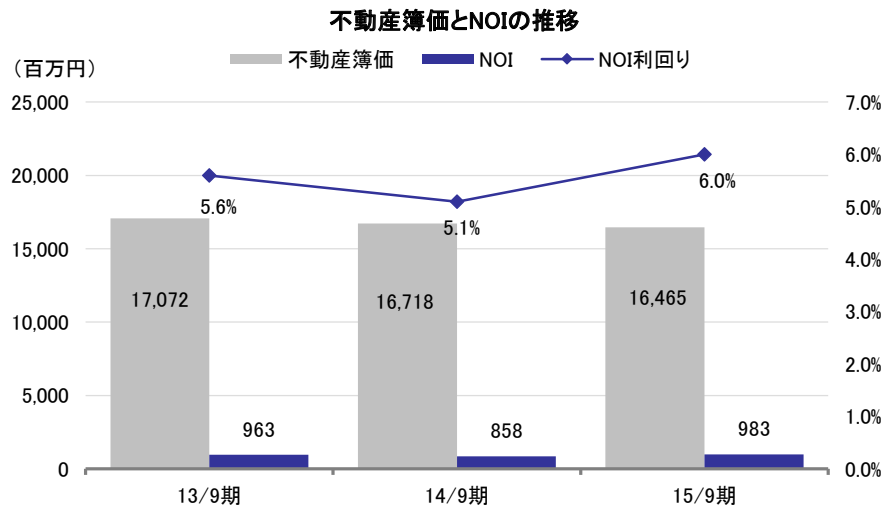


2016年1月22日（金）

○PI・ファンド事業

PI(プリンシパル・インベストメント)・ファンド事業の売上高は前期比 5.5% 増の 1,938 百万円、営業利益は 121 百万円（前期は 8 百万円の損失）となった。保有不動産における入居率や家賃の上昇で売上高が増収となったほか、経費削減を進めたことにより収益性が向上した。なお、同事業に関しては新たな不動産投資は行っておらず、今後も保有不動産の家賃収入が中心となる。

収益水準が低いように見えるが、これは減価償却費が入っているためで、保有不動産の簿価に対する利回りで見れば、6.0% 前後の安定したキャッシュを生み出している。なお、保有不動産の大半は福岡県北九州市にあるリーガロイヤルホテル小倉とその隣接地にある日本最大級のサブカルチャービル「あるある City」で占められている。



注: NOI=家賃収益に係る売上総利益+減価償却費 NOI利回り=NOI÷期末不動産簿価

○その他事業

その他事業の売上高は前期比 68.5% 増の 1,156 百万円、営業損失は 206 百万円（前期は 77 百万円の損失）となった。コインパーキング事業、SOHO 事業、自販機事業など賃貸関連事業のほか、物件の登録センター（SEO 対策）などが含まれる。売上高についてはコインパーキングの管理台数が前期末比約 2 倍増の 1,917 台に拡大したことが貢献した。「あるある City」の駐車場（900 台）を外部委託から自社管理に切り替えたことが増加要因の大半を占めているが、その他の駐車場管理なども増加傾向にある。一方、利益面では登録センターの費用増分が赤字の要因となっている。

A 種優先株式をすべて消却、有利子負債増加だが財務体質の改善は進む見通し

(3) 財務状況

2015 年 9 月末の財務状況を見ると、総資産は前期末比 5,059 百万円減の 43,492 百万円となった。主な増減要因を見ると、繰延税金資産が長短併せて 4,755 百万円減少したほか、のれんが 1,124 百万円減少した。

一方、負債は前期末比で 2,692 百万円増の 41,480 百万円となった。A 種優先株式を取得するための資金を借入金で調達したことで、有利子負債が同 2,157 百万円増加したことが主因。また、純資産は A 種優先株式の取得と消却を進めたことや、当期純損失の計上に伴い前期末比 7,751 百万円減の 2,011 百万円となった。

2016年1月22日（金）

A種優先株は2008年秋のリーマンショック後に収益が大幅に悪化した同社が、財務基盤の拡充を図ることを目的に、2011年3月にインテグラル1号投資事業有限責任組合（以下、インテグラル）に発行したもので、株式数としては654万株（発行価格は275円）と同社の普通発行株数の約4割の水準となっていた。このため、優先株の普通株への転換に伴う1株当たり株主価値の希薄化が懸念されてきたが、同社では収益並びに財務体質の改善が進んだ2014年3月に優先株の119万株を取得、さらに、2015年7月に残りの535万株を726円で取得すると同時に、先に取得した119万株も含めてすべてを消却した。

経営指標としては、有利子負債の増加と自己資本の大幅減少により、D/Eレシオや自己資本比率は大きく悪化したことになるが、同社の収益は幹旋事業やPM事業などのコア事業を中心に年間20億円以上の営業キャッシュを安定して稼ぎ出す収益構造に変わってきており、市場環境が大きく悪化するようなことがなければ、今後は大きな資金需要もないことから、財務体質も改善していくものと予想される。

連結貸借対照表

（単位：百万円）

	12/9期	13/9期	14/9期	15/9期	増減額
流動資産	8,223	7,107	6,587	6,592	5
現預金	4,404	3,161	2,535	2,609	73
繰延税金資産	755	1,208	1,276	711	-565
固定資産	44,499	42,935	41,964	36,899	-5,064
のれん	14,955	13,740	12,701	11,577	-1,124
繰延税金資産	7,155	6,511	6,796	2,606	-4,190
総資産	52,797	50,043	48,551	43,492	-5,059
負債合計	45,411	41,011	38,788	41,480	2,692
有利子負債	34,941	31,131	28,984	31,502	2,157
株主資本	6,737	8,960	9,694	1,948	-7,746
資本金	7,212	7,217	7,311	7,311	-
資本剰余金	6,816	6,821	2,863	113	-2,750
利益剰余金	-4,857	-2,644	2,233	-3,582	-5,815
自己株式	-2,434	-2,434	-2,714	-1,894	819
純資産	7,385	9,032	9,763	2,011	-7,751
(主要指標)					
D/Eレシオ	519.3%	347.4%	299.0%	1598.6%	
自己資本比率	12.7%	17.9%	20.0%	4.5%	

キャッシュフロー計算書概要

（単位：百万円）

	12/9期	13/9期	14/9期	15/9期
営業キャッシュフロー	2,579	2,200	2,605	2,800
税引前純損益	1,647	2,622	1,363	1,621
減価償却費	507	512	535	579
のれん償却額	1,129	1,125	1,142	1,154
法人税等の支払額	-73	-55	-315	-202
投資キャッシュフロー	855	1,333	-185	-744
財務キャッシュフロー	-3,114	-3,834	-2,978	-1,985
有利子負債収支	-3,304	-3,809	-2,103	2,140
自己株式の取得	-	-	-820	-3,889
配当金支払い	-	-	-193	-189
現金及び現金同等物の期末残高	3,853	3,083	2,529	2,602

注：内訳項目に関しては主要項目のみを記載している

2016年1月22日（金）

■今後の見通し

5ヶ年の中期経営計画では売上高 560 億円、営業利益 49 億円 を目標に掲げる

(1) 中期経営計画

同社は決算発表と同時に今後5ヶ年の中期経営計画を発表した。経営数値目標としては最終年度となる2020年9月期に売上高56,000百万円、営業利益4,900百万円を掲げている。年平均成長率で見れば、売上が8.5%増、営業利益が15.3%増となり、営業利益率は前期の6.5%から8.8%まで上昇を見込んでいる。また、財務面の目標値についても、収益の拡大に伴って有利子負債を2016年9月期には3,200百万円、以降は年間2,300百万円～2,400百万円ペースで削減し、2020年9月期には自己資本比率で27%の水準を目指していく考えだ。

計画の前提となるアパマンショップ店舗数は年間35店舗ペースで増加していくが、特に直営店舗の増加ペースを加速していく。直近5年間の直営店の増加ペースは年平均で5店舗だったが、これを15店舗と3倍のペースに加速していく。一方、FC店舗に関しては年間20店舗ペースの増加と、直近5年間の平均45店舗ペースからは鈍化傾向でみている。直営店に関しては首都圏、北海道、九州エリア主に展開しており、特に、東京オリンピックを控えて、首都圏での出店を加速していくとみられる。1店舗当たりの直営店の収益については2016年9月期で売上が55百万円、営業利益が11百万円となる見込みで、同水準が今後も続くことを前提としている。

一方、管理物件数に関しては2020年9月期に104千件と前期末の64千件から40千件増やしていく。このうち賃貸管理は25千件増の61千件、サブリースは15千件増の43千件を目指していく。ここ数年、管理物件数は横ばい水準で推移していたことを考えると、意欲的な計画となっている。また、1,000戸当たりの収益については、売上が377百万円と前期の382百万円から若干下回る水準となるが、営業利益は29百万円と前期の21百万円から大きく伸ばすことを計画しており、利益率の向上を見込んでいる。

中期5ヶ年計画

(単位：百万円)

	15/9期 実績	16/9期 計画	17/9期 計画	18/9期 計画	19/9期 計画	20/9期 計画	5ヶ年平均 成長率
売上高	37,270	39,000	43,000	46,600	51,000	56,000	8.5%
幹旋事業	11,321	12,200	13,700	14,800	15,900	16,800	8.2%
PM事業	23,659	24,400	26,800	29,500	32,800	37,000	9.4%
その他の事業	2,290	2,400	2,400	2,300	2,300	2,200	-0.8%
売上総利益	10,907	11,900	13,600	15,200	16,900	18,400	11.0%
幹旋事業	6,234	6,900	8,000	9,000	10,000	10,800	11.6%
PM事業	3,882	4,100	4,700	5,300	6,000	6,700	11.5%
その他の事業	791	900	900	900	900	900	2.6%
販売管理費	8,500	9,200	10,400	11,500	12,500	13,500	9.7%
営業利益	2,407	2,700	3,200	3,700	4,400	4,900	15.3%
(営業利益率)	6.5%	6.9%	7.4%	7.9%	8.6%	8.8%	-
経常利益	1,682	2,300	2,800	3,300	4,000	4,600	22.3%
当期純利益	-3,666	1,400	1,500	1,600	2,200	2,700	-
EBITDA	3,910	4,300	4,900	5,400	6,000	6,600	11.0%

注：その他の事業（PI・ファンド事業及びその他事業）、
EBITDA（経常利益＋支払利息＋減価償却費＋のれん償却費）

2016年1月22日（金）

財務数値目標

(単位：百万円)

決算期	15/9期 実績	16/9期 計画	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	41,500	40,300	38,900	38,800	39,000
負債合計 (有利子負債)	41,480 31,141	38,300 27,900	35,800 25,600	32,900 23,200	30,700 20,900	28,400 18,600
純資産合計	2,011	3,200	4,500	6,000	8,100	10,600
自己資本比率	4.5%	7.9%	10.9%	15.2%	20.6%	27.2%

幹旋事業数値目標

決算期	15/9期 実績	16/9期 計画	17/9期 計画	18/9期 計画	19/9期 計画	20/9期 計画
店舗数						
FC店	1,064	1,084	1,104	1,124	1,144	1,164
直営店	95	110	125	140	155	170
合計	1,159	1,194	1,229	1,264	1,299	1,334
直営店1店舗当たり 収益(国内)						
売上高(百万円)	56	55	55	55	55	55
営業利益(百万円)	12	11	11	11	11	11

PM事業数値目標

決算期	15/9期 実績	16/9期 計画	17/9期 計画	18/9期 計画	19/9期 計画	20/9期 計画
管理物件数						
賃貸管理(千戸)	36	39	43	48	54	61
サブリース(千戸)	28	29	31	34	38	43
合計(千戸)	64	68	74	82	92	104
1,000戸当たりの収益						
売上高(百万円)	382	380	378	378	377	377
営業利益(百万円)	21	21	22	24	26	29

新商品・サービス拡充や管理受託業務強化、直営店舗出店拡大により増益を目指す

(2) 成長戦略

中期計画の達成に向けた成長戦略として、3つの重点施策に取り組んでいく。第1に、幹旋、PM事業における新商品・サービスの拡充と内製化に向けた取り組みを進めていく。賃貸契約の入居者あるいはオーナーに対して、インターネット回線販売、24時間駆けつけサービス、消火器、宅配水、各種保険商品などを販売していくことで、1契約当たりの収益拡大を目指していく。新商品としては2015年9月より、家財保険や24時間駆け付けの月額サービス、家賃保証サービス(自社商品)の販売を開始したほか、今後も需要が見込まれる新商品の開発を行っていく。

2番目の施策としては管理受託業務の強化が挙げられる。前述したように管理物件数を大きく伸ばすため、営業体制の強化を図っている。具体的には営業人員を前期の9名体制から、2016年9月期には20～30名体制と大幅増員する。業界内での管理物件の獲得競争は激しいが、同社では国内最大の物件登録数と店舗数を誇る「アパマンショップ」のブランド力や、高いリーシング力を強みに契約数を伸ばしていく考えだ。

3番目の施策としては、直営店舗の出店強化が挙げられる。前述したように年間15店舗ペースでの出店を計画している。1店舗当たりの出店コストは平均で20百万円程度となっており、投資負担は2年程度で回収できる。

「民泊・短期・中期」賃貸サービスを一般個人向けにも開始

(3) 注目される新サービス

また、同社では2015年12月より新たなサービスとして「民泊・短期・中期」賃貸サービス、「ITを活用した接客等のサービス」を開始したほか、管理物件の登録作業を自動化するシステムを導入した。いずれも、収益の拡大要因になるものとして注目されるが、今回の中期経営計画では、その効果を織り込んでいない。

○「民泊・短期・中期」賃貸サービス

訪日外国人客の急増によって俄かに注目が高まっている「民泊」市場への参入及び、「短期・中期」の賃貸サービスを2015年12月より開始した。「民泊」については現状も個々のオーナーで無規制のなか行っているが、トラブルが発生するケースもあることから、政府や各自治体が法制度の体制作りを急いでいる。自治体では大阪府で2015年10月に条例案が可決されたほか、東京都大田区でも2016年1月から条例が施行されるなど、全国で解禁する方向で進んでいる。こうした市場環境の変化をビジネスチャンスとして捉え、同社でも同市所に本格的に参入することとなった。具体的には、現在のアパマンショップのポータルサイトを2015年12月よりリニューアルし、民泊向け専用サイト並びに「短期・中期」向け専用サイトを新設し、物件の紹介を行っていく。

対象物件についてはオーナーと協議のうえ、承諾を得られたものから掲載していく予定となっている。通常（2年契約）の家賃と比較すると、民泊で約3倍、短期（1週間～1ヶ月未満）で約2.2倍、中期（1ヶ月～1年程度）で約1.3倍程度の相場となっており、これら契約数が伸びれば、従来よりも収益アップが見込めることになる。

現状、民泊ブームが続くなかで都内では賃貸物件の需給がひっ迫し始めており、同社でも管理物件の積み上げを急いでいる。民泊サービスについては訪日外国人向けだけでなく、今後は日本人向けにも開放される可能性が高く、賃貸登録物件や店舗数で国内トップシェアを持つ同社にとっては収益拡大の好機となるだろう。

○ITを活用した接客等のサービス

2015年12月よりインターネットを活用した接客サービスをアパマンショップの全店舗で開始する。パソコンやタブレット端末、スマートフォンのカメラ機能を使って、Web上で顧客と対面しながら、物件の紹介サービスを行うものだ。利用客にとっては、場所を選ばずに、アパマンショップの担当者から物件情報の説明を聞くことができるほか、希望すれば直接物件内部について映像を通じて確認できる「IT内覧」のサービスも利用できるなど、顧客の利便性が格段に向上することになる。同サービスについては業界で同社が初めて開始する。

また、政府の規制緩和策の1つとしてインターネットを活用した不動産取引の導入があるが、その第1弾としてインターネットを活用した重要事項説明にかかる社会実験についても開始する。将来的には、契約書のサインについてもWeb上でできるようになるとみている。

こうしたITを活用したシステムについては、同社が13年ほど前から指向してきた取り組みであり、システムについても既に対応済であるため、サービス開始に当たっての追加投資はかからない。ITの活用に関しては同業他社よりも先行していると言え、店舗における生産性向上が期待できるほか、競争力も一段と増していくことが予想される。

○管理物件の登録作業自動化

賃貸物件の登録作業は、管理物件のほか非管理物件（ハウスメーカー、デベロッパー、個人オーナー）も含めて日々、情報を更新する必要があるが、従来は手作業で入力を行っていた。今回、新たに取引先企業と物件データの自動連携を行えるようなシステムを導入し、契約先企業からの物件情報に関しては毎日、自動更新されるようにした。既に主要な取引先とは既に自動連携が進んでおり、データ入力コストが従来よりも半分以上に低減できる見通しとなっている。

賃貸不動産業界の中でIT化が進み、今後はIT技術をどのように経営に活用していくかが企業の競争力を左右する時代となってきた。こうした市場環境下において、創業当時から積極的にIT技術を活用してきた同社は、そのシェアをさらに拡大していくことが予想される。

2016年9月期は増収増益を見込む

(4) 2016年9月期業績見通し

2016年9月期の連結業績は、売上高が前期比4.6%増の39,000百万円、営業利益が同12.1%増の2,700百万円、経常利益が同36.7%増の2,300百万円、当期純利益が1,400百万円と増収増益を見込む。斡旋事業における店舗数の拡大やPM事業における受託管理物件数の増加、及び内製化に伴うコスト削減効果などが増収増益要因となる。

特に受託管理物件に関しては11月以降、営業体制強化の効果もあって、物件獲得数が計画を上回るペースで増加し始めており、通期で4千戸増の計画が8千件増まで拡大する可能性も見えてきている。新商品として販売強化中の月額24時間駆け付けサービス、家財保険、及び家賃保証などの数字も含めて月次ベースで発表しており、今後の動向が注目される。また、12月からスタートした民泊サービスなども順調に立ち上がれば業績の上振れ要因となるだけに要注目だ。

■株主還元策について

安定配当を基本に12円配当を継続、新たに株主優待制度も導入

同社では財務体質の改善、並びに今後の収益成長に向けた道筋が見えてきたことから、2013年9月期より復配を実施しており、2016年9月期についても1株当たり前期比横ばいの12.0円の配当を予定している。当面は安定配当を基本に考えているが、中期的には配当性向で20～30%の水準を目安と考えているようで、収益の拡大が続けば、増配の可能性も出てくるだろう。

また、新たに株主優待制度の導入も発表している。3月末の株主（500株以上）に対して一定のポイントを付保し、同社が2016年6月にオープン予定の株主向け特設インターネット・サイトにて、食品や電化製品、ギフト、旅行券など400点以上の商品の中から選択、または社会貢献活動への寄付なども行えるようにした。500株の株主であれば3,500ポイント（3,500円相当）が付与される。

株主優待で付保されるポイント数

保有株式数	付保されるポイント
500～1,000株未満	3,500
1,000～2,000株未満	7,000
2,000～3,000株未満	15,000
3,000株以上	20,000



アパマンショップ
ホールディングス

8889 東証 JASDAQ

2016年1月22日（金）

損益計算書

(単位：百万円、%)

	12/9 期	13/9 期	14/9 期	15/9 期	16/9 期予
売上高	38,616	36,642	36,655	37,270	39,000
(対前期比)	-9.3	-5.1	0.0	1.7	4.6
売上原価	28,582	26,728	26,433	26,362	27,100
(対売上比)	74.0	72.9	72.1	70.7	69.5
販管費	7,718	7,603	8,113	8,500	9,200
(対売上比)	20.0	20.7	22.1	22.8	23.6
営業利益	2,316	2,310	2,108	2,407	2,700
(対前期比)	5.9	-0.2	-8.7	14.2	12.1
(対売上比)	6.0	6.3	5.8	6.5	6.9
経常利益	1,353	1,408	1,439	1,682	2,300
(対前期比)	57.4	4.1	2.2	16.9	36.7
(対売上比)	3.5	3.8	3.9	4.5	5.9
特別利益	567	1,762	105	-	-
特別損失	273	548	180	61	-
税引前利益	1,647	2,622	1,363	1,621	2,300
(対前期比)	-	59.2	-48.0	18.9	41.9
(対売上比)	4.3	7.2	3.7	4.3	5.9
法人税等	1,476	366	-118	5,286	900
(実効税率)	89.6	14.0	-8.7	326.1	39.1
少数株主利益	77	42	0	1	-
当期純利益	93	2,213	1,482	-3,666	1,400
(対前期比)	-	2279.6	-33.0	-	-
(対売上比)	0.2	6.0	4.0	-9.8	3.6
[主要指標]					
減価償却費	507	512	535	579	600
のれん償却	1,129	1,125	1,142	1,154	1,155
期中平均株式数 (千株)	19,528	19,533	19,317	17,719	13,713
1 株当たり利益 (円)	4.8	113.3	76.74	-206.93	102.09
1 株当たり配当 (円)	-	10.0	10.0	12.0	12.0
1 株当たり純資産 (円)	379.7	551.5	577.23	143.17	-
配当性向 (%)	-	8.8	13.0	-	11.8

注：2016年9月期の期中平均株式数が大きく減少しているのは、A種優先株の消却に伴うもの。
2014年4月に1対10の株式分割を実施。

ROA (%)	2.5	2.7	2.9	3.7	
ROE (%)	1.4	28.2	15.9	-62.8	53.7
自己資本比率 (%)	12.7	17.9	20.0	4.5	
従業員数	716	721	815	867	
(平均臨時雇用者数)	45	63	163		
連結子会社	12	10	10	12	
1人当たり売上高					

注：14/9期の1株当たりデータは分割後の値。

ディスクレーマー（免責条項）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。“JASDAQ INDEX”の指数値及び商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり一切の権利は同社に帰属します。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したのですが、その内容及び情報の正確性、完全性、適時性や、本レポートに記載された企業の発行する有価証券の価値を保証または承認するものではありません。本レポートは目的のいかんを問わず、投資者の判断と責任において使用されるようお願い致します。本レポートを使用した結果について、フィスコはいかなる責任を負うものではありません。また、本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業との電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更する場合があります。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、事前にフィスコへの書面による承諾を得ることなく本資料およびその複製物に修正・加工することは強く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは強く禁じられています。

投資対象および銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

株式会社フィスコ