

アパマンショップ ホールディングス

8889 東証 JASDAQ

<http://www.apamanshop-hd.co.jp/>

2017年1月27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

[企業情報はこちら >>>](#)

■ 新事業として民泊及びストレージ事業を開始する

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株会社。2016年9月末時点のアパマンショップ店舗数は1,164店舗、仲介件数は年間約48万件と業界トップ。多彩なキャンペーン企画による集客力と付帯関連サービスの販売力の高さが強みとなっている。

10月31日に発表された2016年9月期の連結業績は、売上高が前期比0.3%増の37,383百万円、営業利益が同3.4%増の2,489百万円となった。Web掲載物件情報の厳格化対応等の影響や出店ペースの鈍化により斡旋事業が伸び悩み、会社計画にはやや届かなかったものの、増収増益基調を持続した。また、有利子負債の削減で金融収支の改善が続いており、経常利益に関しては前期比22.8%増の2,065百万円と7期連続増益となった。

2017年9月期の業績は、売上高が前期比15.0%増の43,000百万円、営業利益が同28.5%増の3,200百万円となる見通し。斡旋事業は、家賃保証等の自社開発商品の販売増により店舗当たりの収益性が向上するほか、新規出店の拡大（グループで前期末比65店舗増）で2ケタ伸長を見込む。また、PM事業も管理受託戸数の積み上げや内製化の推進により収益拡大が続く見込み。また、今期は新事業として民泊（法令等の整備状況による）及びストレージ事業を開始する。ストレージ事業とは、集合住宅やオフィスビルの空室を貸し倉庫に転用し、賃貸するサービスを指す。国内では2000年以降、本格的に普及しはじめ、現在も高成長が続いている市場となっている。いずれの事業も稼働率が一定以上であれば、既存事業よりも高い収益性が見込めるため、今後の動向が注目される。

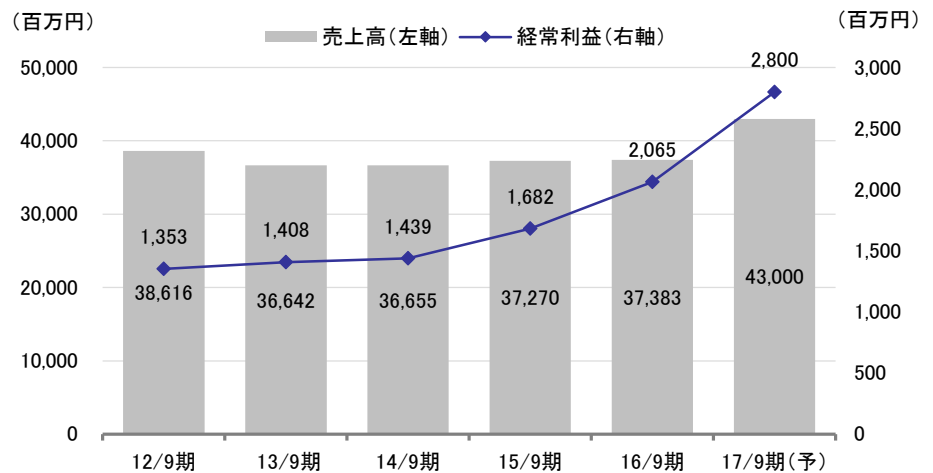
2015年10月に発表した中期経営計画では、最終年度となる2020年9月期に売上高で56,000百万円（2016年9月期比49.8%増）、営業利益で4,900百万円（同96.9%増）を目標として掲げている。管理受託件数の拡大（同70千戸→104千戸）、付帯商品の販売拡大及び内製化の推進、店舗数の拡大（同1,164店→1,334店）により、目標を達成していく考えだ。なお、中期経営計画の中には民泊、ストレージサービスの収益効果を含めていない。

2017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、当面は内部留保の充実を図りながら安定配当を継続していく方針だ。また、株主還元策として2016年3月より株主優待制度も導入している。3月末の株主（500株以上）に対して一定のポイントを付与し、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株保有の株主であれば初年度3,500ポイントが付与される。

■ Check Point

- ・ PM事業では管理戸数全体が増加し、手数料の見直し等で利益は拡大
- ・ 17/9期は売上高と純利益を除く各利益は2ケタの伸長を目指す
- ・ 中計最終年度の20/9期は売上高560億円、営業利益49億円を目指す

業績の推移



■ 決算動向

16/9期の売上高は微増収、経常利益は2ケタの増益

(1) 2016年9月期の業績概要

2016年9月期の連結業績は、売上高が前期比0.3%増の37,383百万円、営業利益が同3.4%増の2,489百万円、経常利益が同22.8%増の2,065百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が1,653百万円（前期は3,666百万円の損失）となった。期初会社計画比では、売上高、営業利益、経常利益でやや下回る格好となった。

2016年9月期連結業績

(単位：百万円)

	15/9期		16/9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	37,270	-	39,000	37,383	-	+0.3%	-4.1%
売上総利益	10,907	29.3%	11,900	10,965	29.3%	+0.5%	-7.9%
販管費	8,500	22.8%	-	8,476	22.7%	-0.3%	-
営業利益	2,407	6.5%	2,700	2,489	6.7%	+3.4%	-7.8%
経常利益	1,682	4.5%	2,300	2,065	5.5%	+22.8%	-10.2%
特別損益	-61	-0.2%	-	431	1.2%	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	-3,666	-9.8%	1,400	1,653	4.4%	-	+18.1%

出所：決算短信より作成

事業セグメント別で見れば、売上高は斡旋事業やPM事業がいずれも微増収となり、PI・ファンド事業の減収分をカバーした。また、営業利益では斡旋事業とPI・ファンド事業が減益となったものの、PM事業の増益とその他事業の損失額縮小により増益を維持した格好だ。

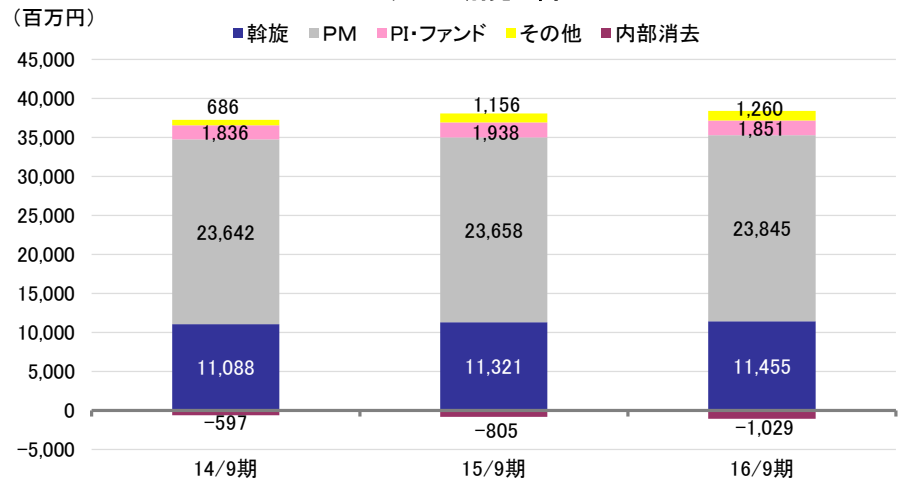
営業利益は微増にとどまったが、金融収支の改善（前期比165百万円）や支払手数料の減少（同240百万円）など営業外収支が大きく改善したことで、経常利益は2ケタ増益となった。また、親会社株主に帰属する当期純利益については前期が税効果の影響で3,666百万円の損失となったのに対して、当期は固定資産売却益等の特別利益の計上に加えて、繰延税金資産を計上したことにより1,653百万円の利益を計上した。

2017年1月27日（金）

なお、会社計画比の売上高未達要因を見ると、斡旋事業においてWeb掲載物件情報の厳格化対応に取り組んだことや直営の出店店舗数が計画を下回ったこと、PM事業でサブリース契約（家賃収入を売上高に計上）の管理戸数が計画を下回ったこと等が主因となっている。また、営業利益に関しては、斡旋事業における直営店の売上未達が主因となっている。

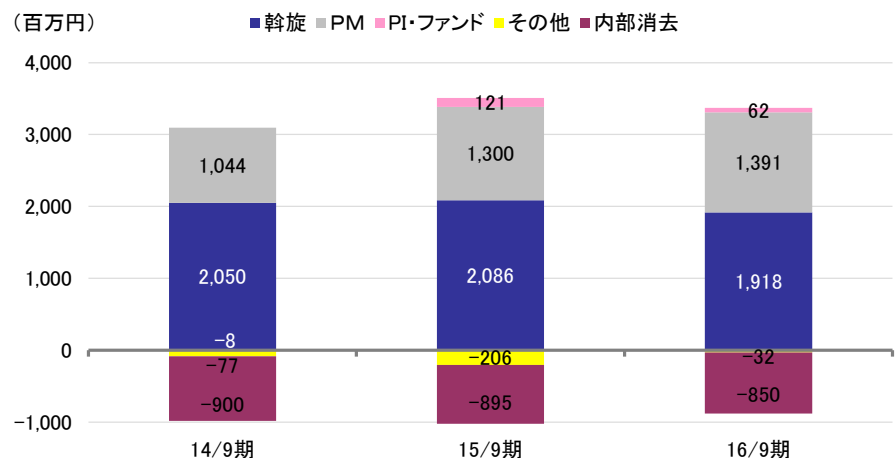
成長戦略として掲げていた「管理受託戸数」「直営店出店」「新商品販売」の拡大について、会社計画に対する実績値は、管理受託戸数と新商品（家賃保証サービス）が計画を上回ったが、直営店の出店数及び新商品（保険/24時間駆付けサービス）が未達となった。このうち、保険/24時間駆付けサービスについては販売開始時期が当初の計画から遅れたことが要因となっている。

セグメント別売上高



出所：説明会資料より作成

セグメント別営業利益



出所：説明会資料より作成

成長戦略の進捗状況

	期初計画	実績
管理受託戸数の増加数	4千戸	6,549戸
直営店出店数	15店舗	12店舗
新商品販売件数		
・家賃保証	3千件	8,974件
・保険/24時間駆付け保証	7千件	5,346件

出所：説明会資料より作成

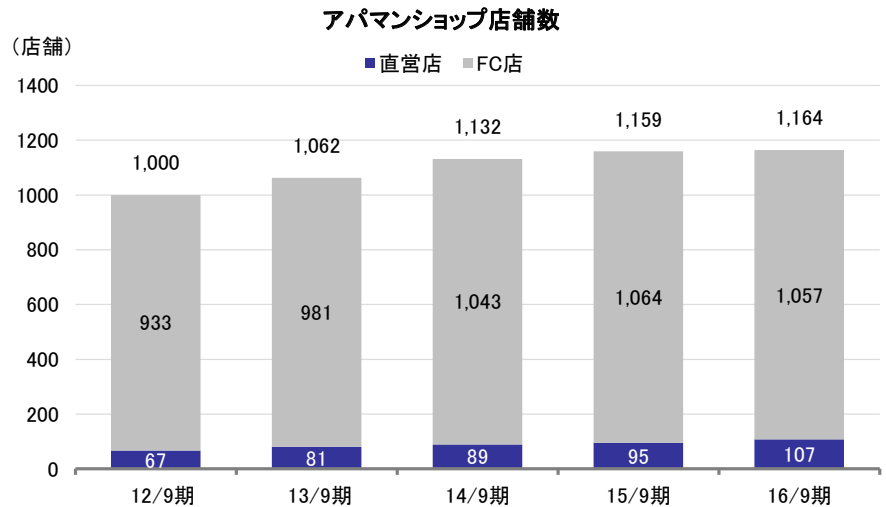
2017年1月27日（金）

PM 事業では管理戸数全体が増加し、手数料の見直し等で利益は拡大

(2) 事業セグメント別動向

a) 幹旋事業

幹旋事業の売上高は前期比 1.2% 増の 11,455 百万円、営業利益は同 8.0% 減の 1,918 百万円となった。期末のアパマンショップ店舗数は、契約ベースで前期末比 5 店舗増の 1,164 店舗（うち、直営店は同 12 店舗増の 107 店舗）となった。期初計画では 35 店舗の増加（うち、直営店 15 店舗増）を見込んでいたが、Web 掲載物件の厳格化対応等を最優先に取り組んだことから、出店ペースは鈍化する格好となった。



出所:説明会資料より作成

直営事業とFC事業で分けると、直営事業の売上高は前期比 1.7% 減の 4,413 百万円、営業利益は同 22.8% 減の 743 百万円と減収減益となったのに対し、FC事業の売上高は同 3.1% 増の 7,042 百万円、営業利益は同 4.4% 増の 1,174 百万円と増収増益となった。

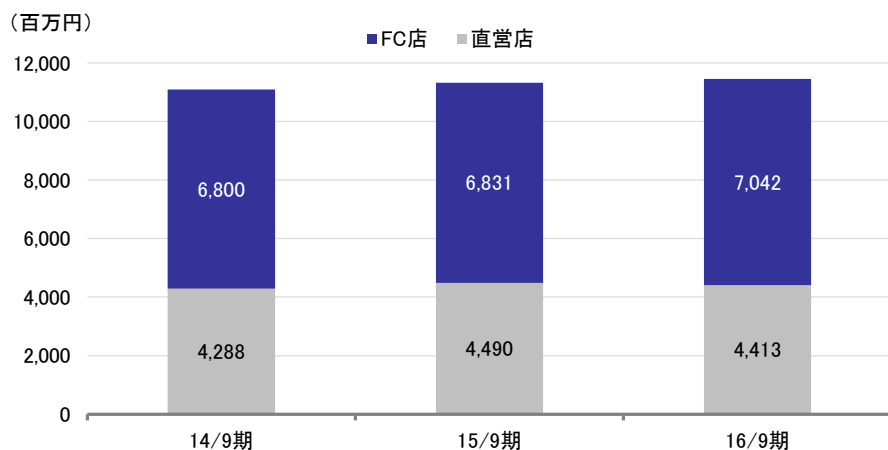
2016年春以降、賃貸住宅市場における成約件数が低迷するなかで、直営事業ではWeb掲載物件の厳格化対応等の影響等により、1店舗当たりの収益が前期比で落ち込んだことが減収減益要因となった。

一方、FC事業については店舗数が前期末比で7店舗減少したものの、各加盟店に対する研修や様々な勉強会を積極的に実施し、新商品の販売強化や店舗スタッフのサービス向上等に取り組んだことにより若干ながら増収増益となった。

2017年1月27日（金）

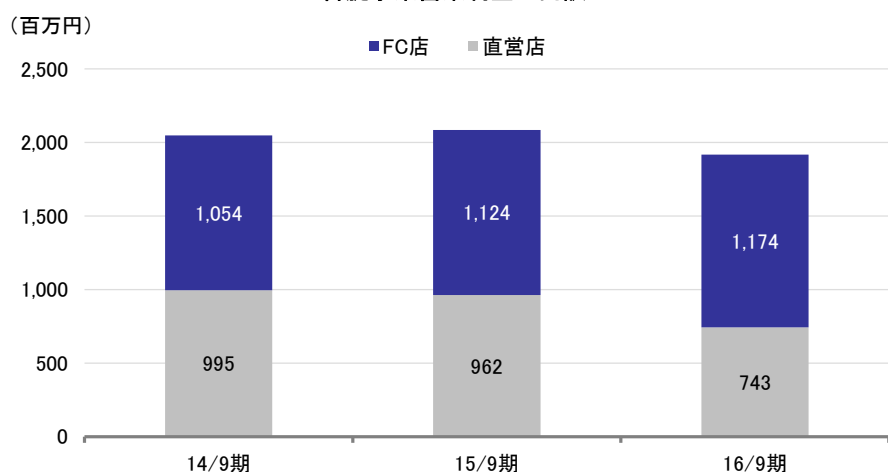
■ 決算動向

幹旋事業売上高の内訳



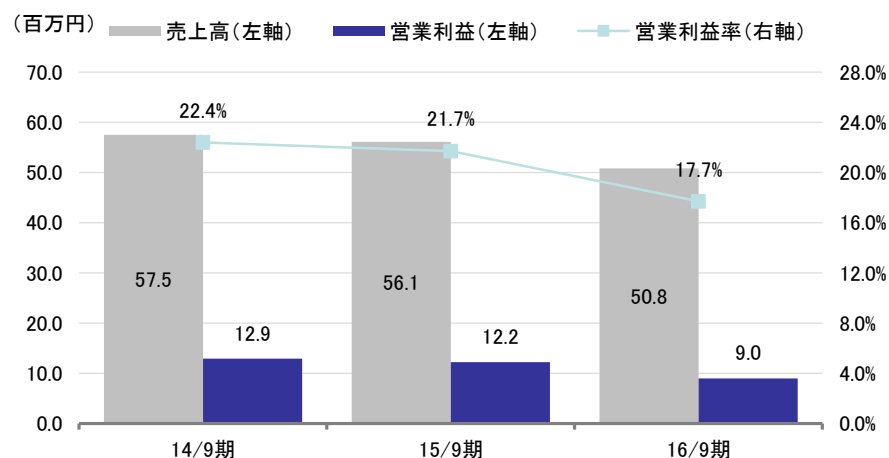
出所: 説明会資料より作成

幹旋事業営業利益の内訳



出所: 説明会資料より作成

直営1店舗(国内)当たり収益推移



出所: 説明会資料より作成

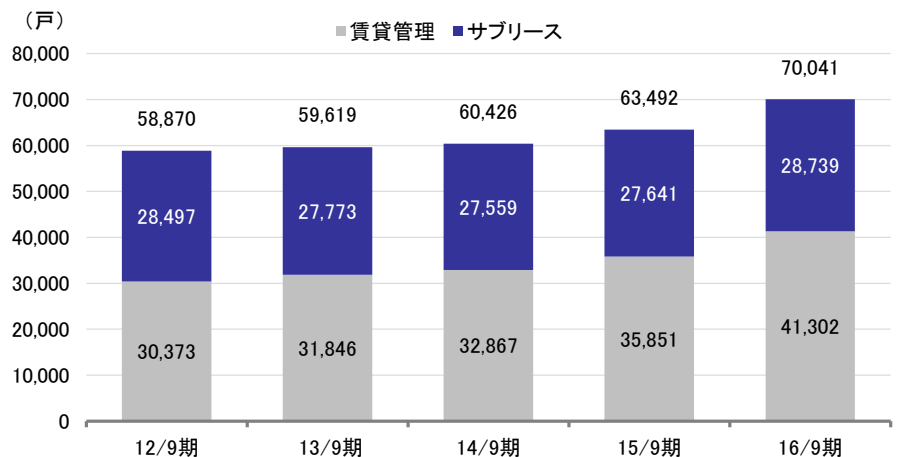
2017年1月27日（金）

b) 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0.8%増の23,845百万円、営業利益は同6.9%増の1,391百万円となった。期末の管理戸数が前期末比6,549戸増の70,041戸（うち、賃貸管理戸数が5,451戸増の41,302戸、サブリース管理戸数が1,098戸増の28,739戸）と期初計画の68,000戸を上回った。家賃収入を売上計上するサブリースの管理戸数が伸び悩んだことで、売上高は微増収となったが、管理戸数全体の増加に加えて内製化や手数料の見直し等のコストダウンを進めたことで利益ベースでは順調に拡大した。

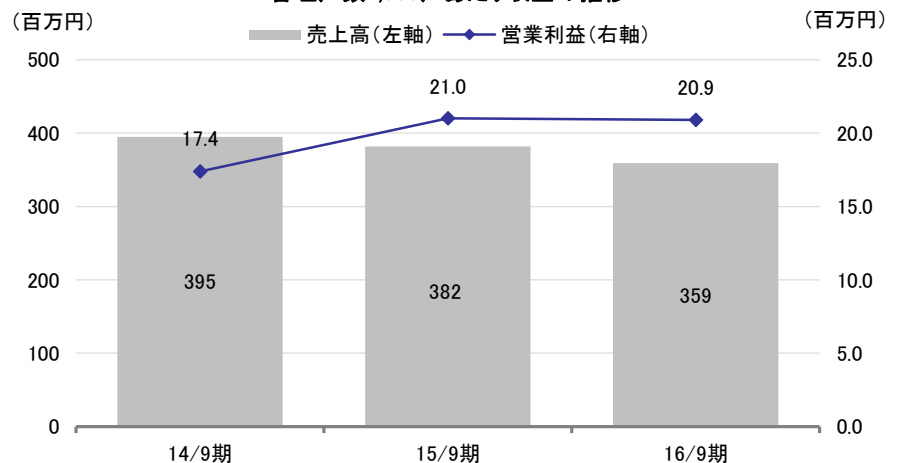
売上高の内訳としては、サブリースが前期比0.7%減の17,383百万円、賃貸管理が同4.9%増の6,462百万円となった。サブリースは新規契約物件の増加等の影響もあって入居率が前期の95.4%から94.7%に低下しており、若干の減収となった。賃貸管理については管理戸数の増加に伴って増収となった。また、1,000戸当たりの収益を見ると、売上高は販売構成比の変化により前期の382百万円から359百万円に低下したが、営業利益は21百万円と前期並みの水準を維持した。

管理戸数の推移



出所: 説明会資料より作成

管理戸数1,000戸あたり収益の推移



出所: 説明会資料より作成

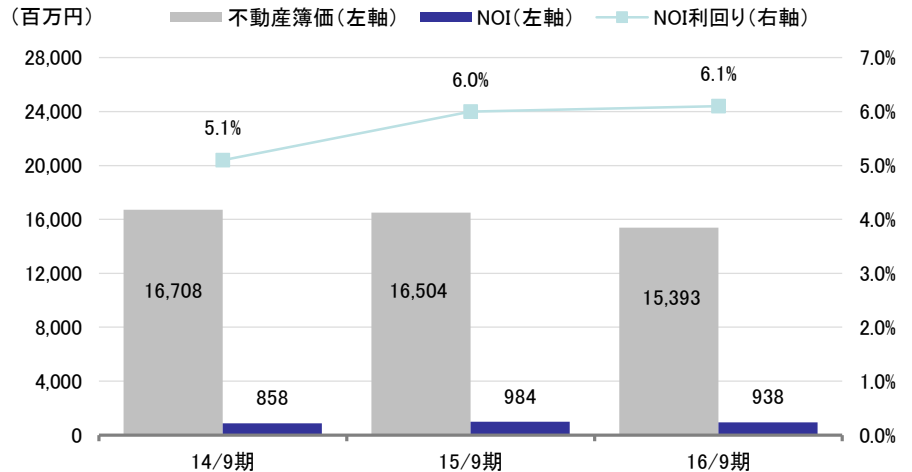
2017年1月27日（金）

c) 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 4.5% 減の 1,851 百万円、営業利益は同 48.6% 減の 62 百万円となった。保有不動産の売却等を進めたことが減収減益要因となっている。ただ、保有不動産の簿価に対する利回りで見れば、前期の 6.0% から 6.1% と着実に上昇しており、当面の目標として 7% の水準を目指している。

なお、同事業に関しては新たな不動産投資を行っておらず、今後も保有不動産の家賃収入が中心となる。現在の保有不動産の大半は、福岡県北九州市にある(株)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」((株)あるある City) で占められている。

不動産簿価とNOIの推移



注：NOI = 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 利回り = NOI ÷ 期末不動産簿価

d) その他事業

その他事業の売上高は前期比 9.0% 増の 1,260 百万円、営業損失は 32 百万円（前期は 206 百万円の損失）となった。その他事業には、コインパーキング事業や SOHO 事業、自販機事業といった賃貸関連事業のほか、賃貸物件の登録センター業務などが含まれる。売上高については注力分野であるコインパーキングの期末管理台数が前期末比 290 台増の 2,207 台と着実に拡大したことが貢献した。一方、利益面では前期における初期投資費用等が減少したことにより、損失額が縮小する格好となった。

16/9 期は純資産の増加に伴い自己資本比率は 9.6% までに回復

(3) 財務状況

2016 年 9 月末の財務状況を見ると、総資産は前期末比 1,200 百万円減少の 42,291 百万円となった。主な増減要因を見ると、流動資産では現預金が 1,237 百万円増加し、固定資産では保有不動産の売却により有形固定資産が 1,222 百万円の減少となったほか、のれんが 1,127 百万円の減少、繰延税金資産が 527 百万円の減少となった。

一方、負債は前期末比で 3,276 百万円減少の 38,204 百万円だった。主に有利子負債が 3,313 百万円減少したことが主因となっている。また、純資産は前期末比 2,075 百万円増加の 4,087 百万円となった。親会社株主に帰属する当期純利益の計上による利益剰余金が 1,462 百万円増加したほか、新株予約権の行使に伴い資本金、資本剰余金が増加した。

経営指標としては、2015年9月期に繰延税金資産を取り崩した影響で、自己資本比率が4.5%まで低下していたが、当期末は純資産の増加に伴い9.6%まで回復した。また、ネットキャッシュ（現預金－有利子負債）についても23,981百万円のマイナスではあるものの、前期末比では4,551百万円改善した。財務内容としてはまだぜい弱の域を脱しないものの、ここ数年は着実に改善が進んでおり、今後も収益の拡大に伴ってさらに改善が進むものと予想される。

連結貸借対照表

（単位：百万円）

	13/9期	14/9期	15/9期	16/9期	増減額
流動資産	7,107	6,587	6,592	7,888	1,296
現預金	3,161	2,535	2,609	3,847	1,237
固定資産	42,935	41,964	36,899	34,402	-2,496
有形固定資産	17,685	17,342	17,178	15,956	-1,222
無形固定資産	14,205	13,150	12,338	11,504	-833
のれん	13,740	12,701	11,577	10,449	-1,127
投資その他の資産	11,044	11,471	7,382	6,942	-440
総資産	50,043	48,551	43,492	42,291	-1,200
負債合計	41,011	38,788	41,480	38,204	-3,276
有利子負債	31,131	28,984	31,141	27,828	-3,313
純資産	9,032	9,763	2,011	4,087	2,075
（主要指標）					
自己資本比率	17.9%	20.0%	4.5%	9.6%	5.1pt
ネットキャッシュ	-27,970	-26,449	-28,532	-23,981	4,551

出所：決算短信より作成

■今後の見通し

17/9期は売上高と純利益を除く各利益は2ケタの伸長を目指す

(1) 2017年9月期業績見通し

2017年9月の連結業績は、売上高が前期比15.0%増の43,000百万円、営業利益が同28.5%増の3,200百万円、経常利益が同35.6%増の2,800百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が同9.3%減の1,500百万円と親会社株主に帰属する当期純利益を除いて前期比で2ケタ伸長を目指している。今回の業績予想数値は2015年10月に発表した中期経営計画を踏襲したものとなっている。前期実績が計画を下回ったため今期の伸長率がやや高くなっているが、同社では成長戦略を実行していくことで計画の達成を目指していく考えだ。

2017年9月期連結業績

（単位：百万円）

	16/9期		17/9期		
	実績	対売上比	会社計画	対売上比	前期比
売上高	37,383	-	43,000	-	+15.0%
斡旋事業	11,455	30.6%	13,700	31.9%	+19.6%
PM事業	23,845	63.8%	26,900	62.6%	+12.8%
その他の事業	2,082	5.6%	2,400	5.6%	+15.3%
売上総利益	10,965	29.3%	13,600	31.6%	+24.0%
販管費	8,476	22.7%	-	-	-
営業利益	2,489	6.7%	3,200	7.4%	+28.5%
経常利益	2,065	5.5%	2,800	6.5%	+35.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,653	4.4%	1,500	3.5%	-9.3%
店舗数					
直営店	107店		125店		+18店
FC店	1,057店		1,104店		+47店
合計	1,164店		1,229店		+65店
管理物件戸数	70千戸		74千戸		+4千戸

出所：決算短信より作成



アパマンショップ ホールディングス

8889 東証 JASDAQ

<http://www.apamanshop-hd.co.jp/>

2017年1月27日（金）

アパマンショップ店舗数については、前期末比 65 店舗増の 1,229 店舗（うち直営店は 18 店舗増の 125 店、FC 店は 47 店舗増の 1,104 店）を計画している。前期は 5 店舗の増加にとどまったが、2012 年 9 月期には年間で 88 店舗増加しており、条件さえ整えば達成可能な水準と言える。特に、直営店の拡大は成長戦略の 1 つとして位置付けており、積極的な出店を進めていく予定だ。また、管理物件戸数については前期末比 4 千戸増の 74 千戸を見込んでいる。前期は約 6 千戸増と順調に拡大しており、今期も営業スタッフを増員して計画達成を目指していく。

事業セグメント別の売上見通しについては、幹旋事業が前期比 19.6% 増の 13,700 百万円、PM 事業が同 12.8% 増の 26,900 百万円、PI・ファンド事業を含むその他事業が同 15.3% 増の 2,400 百万円となる。

主力の幹旋事業については店舗数の拡大に加えて、掲載物件情報の厳格化対応の一巡や、家賃保証、保険 / 24 時間駆け付けサービス等の自社開発商品の販売強化による 1 店舗当たり収益力の回復によって、営業利益も前期比で 700 百万円増の 2,600 百万円を目指していく。また、PM 事業についても管理物件数の拡大に加えて、外部委託している業務の内製化を進めていくことで、営業利益は前期比 200 百万円増の 1,500 百万円を見込む。

稼働率が一定以上に推移すれば既存事業よりも高い収益性を見込める

(2) 民泊、ストレージ事業の開始

今期は新たに民泊、ストレージ事業も開始する予定となっている。いずれも今期業績計画の中には織り込んでいないが、稼働率が一定以上で推移すれば既存事業よりも高い収益性が見込める事業となるだけに、その動向が注目される。

a) 民泊サービス

訪日外国人客の増加に伴って、民泊サービスの市場が拡大している。現状、法令などでは国家戦略特区で各自治体条例によって、また旅館業法に基づき各自治体条例によって、それぞれ事業が認められている。同社は従来、政府が閣議決定した新法の成立を待って、民泊サービスを開始する意向を示していたが、新法の成立が遅れていることもあり、今回、旅館業法に則って事業を開始することとし、準備を進めている。

民泊サービスに関しては、仲介サイト大手の Airbnb（エアビーアンドビー）を筆頭に、複数のサイトが立ち上がっており同社は後発となる。Web サイト上で民泊用のサイトをオープンする予定だが、従来とは集客のための導線が異なるため、新たなプロモーション施策が必要と考えられ、今後民泊事業を拡大していくに当たっての課題となる。

2017年1月27日（金）

民泊事業の制度別要件

	国家戦略特区	旅館業法（簡易宿所）	新法（閣議決定）
エリア	国家戦略特区限定	全国（住宅地等除く）	全国（住宅地含む）
許認可等	許可制	許可制	登録制（届出制）
宿泊日数制限	6泊7日以上 →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

※政府が決定しており、今後、政令、及び、各自治体の条例改正によって短縮される見通し。

b) ストレージサービス

ストレージサービスとはトランクルーム（荷物の保管庫）を賃貸するサービスを指す。1970以降、米国で普及してきたサービスで、日本でも2000年代に入って不動産の有効活用の視点から普及が本格化し、ここ数年は年率10%台で拡大している市場となっている。

形態としては、オフィスビルやマンションなどの空室部分をトランクルームに改修したもの、あるいはビル1棟をトランクルーム用途としたもの、屋外のコンテナボックスをトランクルームとしたものなどがある。このうち、屋内型トランクルームの用途は主に3つに分けられる。1つ目は、引越しや海外赴任などに伴う一時的な利用で、平均利用期間は1～2ヶ月程度となる。2つ目は「家の外にあるクローゼット」としての使い方で、季節衣料やスポーツ用品等を保管する。平均利用期間は2年程度となる。3つ目は法人利用で、企業が商品の在庫やファイルの保管目的に使用しており、利用期間は3～4年と比較的長期間となっている。

（株）キュラーズの調べによると、屋内型トランクルームの市場規模は約243億円となっており、10年後には市場規模が500億円と倍増する可能性もあると見ている。セルフストレージ先進国である米国では世帯当たりトランクルームの普及率が10%、市場規模で約230億米ドルに達しているのに対して、日本では世帯普及率で0.3%とまだ圧倒的に低い。参入事業者としては、キュラーズ、エリアリンク<8914>、（株）ライゼなどが大手としてあり、3社合計で市場シェアの50%程度を占めている。

同社は2016年12月からストレージサービスを開始する予定で、2016年末までに都内の10ヶ所で300室をオープンする計画となっている。保有するオフィスビルの1F部分を改修してトランクルームとして活用していく。坪当たり賃料は場所にもよるが、一般の事務所家賃よりも2～3倍は高くなるとみられ、一定以上の稼働率で運営できれば収益性向上にもつながることになる。同社は後発組となるものの、全国に幅広く持つ営業ネットワークと豊富な受託管理物件などを強みに積極展開し、将来的には同市場でトップシェアを目指していく考えだ。

中計最終年度の20/9期は売上高560億円、営業利益49億円を目指す

(3) 中期経営計画

同社は2020年9月期を最終年度とした中期経営計画を2015年10月に発表している。最終年度の経営数値目標は、売上高56,000百万円、営業利益4,900百万円を掲げ、営業利益率は2016年9月期の6.7%から8.8%まで引き上げていく。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年間25億円ペースで削減し、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、特に直営店舗の出店を強化していく方針となっている。直営店に関しては首都圏、北海道、九州エリアを中心に展開しており、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ものとみられる。1店舗当たりの直営店の収益については前期に売上高で50百万円、営業利益で9百万円と一時的に落ち込んだものの、2017年9月期以降は売上高で55百万円、営業利益で11百万円と2015年9月期並みの水準を維持することを前提としている。店舗当たり収益に関しては、自社開発の付帯関連商品の販売を拡大できれば上乘せすることも十分可能と見られる。店舗当たり収益の過去最高水準で見ると、2013年9月期に売上高で62百万円、営業利益で17百万円まで拡大したこともあるためだ。

一方、管理物件数に関しては2020年9月期に104千戸と2015年9月期末の64千戸から40千戸増やす計画となっている。このうち賃貸管理は25千戸増の61千戸、サブリースは15千戸増の43千戸を目指していく。また、1,000戸当たりの収益について、売上高は賃貸管理とサブリースの比率で変わってくるものの、最終年度には377百万円と前期の359百万円から若干の増加を見込んでいる。一方、営業利益は29百万円と前期の20百万円から大きく伸ばしていく計画となっている。これは家賃保証サービスなど管理に関連する様々な業務の内製化を進めていくことで、利益率の向上が見込めるためだ。

中期5ヶ年計画

(単位：百万円)

決算期	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
PM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
PM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
販管費	8,500	8,476	-	-	-	-
営業利益	2,407	2,489	3,200	3,700	4,400	4,900
(営業利益率)	6.5%	6.7%	7.4%	7.9%	8.6%	8.8%
経常利益	1,682	2,065	2,800	3,300	4,000	4,600
親会社株主に帰属する当期純利益	-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

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

出所：説明会資料より作成

財務数値目標

(単位：百万円)

決算期	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 (有利子負債)	41,480	38,204	36,100	34,100	32,200	30,400
純資産合計	2,011	4,087	5,300	6,800	8,800	11,300
自己資本比率	4.5%	9.6%	13.0%	16.0%	21.0%	27.0%

出所：説明会資料より作成

幹旋事業数値目標

決算期	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
店舗数						
FC 店	1,064	1,057	1,104	1,124	1,144	1,164
直営店	95	107	125	140	155	170
合計	1,159	1,164	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	50	55	55	55	55
営業利益 (百万円)	12	9	11	11	11	11

出所：説明会資料より作成

PM 事業数値目標

決算期	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
管理物件数						
賃貸管理 (千戸)	36	41	43	48	54	61
サブリース (千戸)	28	28	31	34	38	43
合計 (千戸)	64	70	74	82	92	104
1000 戸当たりの収益						
売上高 (百万円)	382	359	378	378	377	377
営業利益 (百万円)	21	20	22	24	26	29

出所：説明会資料より作成

株主還元策について

17/9 期は 1 株当たり 12 円の配当を予定、収益拡大が続けば増配期待も

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、2017年9月期についても1株当たり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、増配も期待される。

また、株主優待制度も導入している。毎年3月末の株主（500株以上）に対して一定のポイントが付与し、同社が開設した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600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ている。保有株数や保有期間ごとにポイントは異なり、500株の株主であれば初年度3,500ポイント、1年以上保有で3,850ポイントが付与される。



アパマンショップ
ホールディングス

8889 東証 JASDAQ

<http://www.apamanshop-hd.co.jp/>

2017年1月27日（金）

株主優待で付与されるポイント数

保有株式数	付与されるポイント	
	1年未満*	1年以上**
500～1,000株未満	3,500	3,850
1,000～2,000株未満	7,000	7,700
2,000～3,000株未満	15,000	16,500
3,000株以上	20,000	22,000

* 2016年3月末時点の株主

** 3月末の株主名簿に同一株主番号で連続2回以上

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
売上高	38,616	36,642	36,655	37,270	37,383
(対前期比)	-9.3	-5.1	0.0	1.7	0.3
売上原価	28,582	26,728	26,433	26,362	26,418
(対売上比)	74.0	72.9	72.1	70.7	70.7
販管費	7,718	7,603	8,113	8,500	8,476
(対売上比)	20.0	20.7	22.1	22.8	22.7
営業利益	2,316	2,310	2,108	2,407	2,489
(対前期比)	5.9	-0.2	-8.7	14.2	3.4
(対売上比)	6.0	6.3	5.8	6.5	6.7
経常利益	1,353	1,408	1,439	1,682	2,065
(対前期比)	57.4	4.1	2.2	16.9	22.8
(対売上比)	3.5	3.8	3.9	4.5	5.5
特別利益	567	1,762	105	-	657
特別損失	273	548	180	61	226
税金等調整前当期純利益	1,647	2,622	1,363	1,621	2,496
(対前期比)	-	59.2	-48.0	18.9	54.0
(対売上比)	4.3	7.2	3.7	4.3	6.7
法人税等	1,476	366	-118	5,286	856
(実効税率)	89.6	14.0	-8.7	326.1	34.3
非支配株主に帰属する 当期純利益	77	42	0	1	-13
親株主に帰属する 当期純利益	93	-	1,482	-3,666	1,653
(対前期比)	-	2379.6	-33.0	-	-
(対売上比)	0.2	6.0	4.0	-9.8	4.4
[主要指標]					
減価償却費	507	512	535	579	645
のれん償却	1,129	1,125	1,142	1,154	1,176
期中平均株式数(千株)	19,528	19,533	19,317	17,719	14,540
1株当たり利益(円)	4.79	113.31	76.74	-206.93	113.69
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)	379.67	551.47	577.23	143.17	260.48
配当性向(%)	-	8.8	13.0	-	10.6

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。2013年9月期、2012年9月期の1株当たりの数値は遡及して修正。

出所：有価証券報告書より作成

重要事項（ディスクレーマー）

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・表示したものです。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