

証券コード:8889  
(ニッポン・ニュー・マーケット - 「ヘラクレス」)

# 中間決算説明会資料

Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

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

本資料は、当社グループの紹介、過去の連結業績の推移、平成18年9月期中間期決算業績及び平成18年9月期業績見通し並びに今後の事業戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。  
本資料に記載された意見や見通し等は、資料作成時点の当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、予告なしに変更されることがあります。

# 目次 - 1

第1部	平成18年9月期中間決算概況	…1
1.	平成18年9月期中間期の総括	…2
2.	平成18年9月期中間連結業績推移	…3
3.	平成18年9月期中間連結事業別売上高	…4
4.	平成18年9月期中間連結事業別売上総利益	…5
5.	アセットマネジメント事業中間連結売上高	…6
6.	アセットマネジメント事業中間連結売上総利益	…7
7.	リーシング&プロパティ事業中間連結売上高	…8
8.	リーシング&プロパティ事業中間連結売上総利益	…9
9.	不動産情報ネットワーク事業中間連結売上高	…10
10.	不動産情報ネットワーク事業中間連結売上総利益	…11

# 目次 - 2

第2部	平成18年9月期通期見通し	・・・	12
1.	平成18年9月期連結決算見通し	・・・	13
2.	平成18年9月期連結事業別売上高見通し	・・・	14
3.	平成18年9月期連結事業別売上総利益見通し	・・・	15
4.	アセットマネジメント事業連結売上高見通し	・・・	16
5.	アセットマネジメント事業連結売上総利益見通し	・・・	17
6.	リーシング&プロパティ事業連結売上高見通し	・・・	18
7.	リーシング&プロパティ事業連結売上総利益見通し	・・・	19
8.	不動産情報ネットワーク事業連結売上高見通し	・・・	20
9.	不動産情報ネットワーク事業連結売上総利益見通し	・・・	21
10.	今後の重点施策	・・・・・・・・・・・・・・・・	22
11.	今後の重点施策	・・・・・・・・・・・・・・・・	23

# 目次 - 3

第 3 部	参 考 資 料	24
1.	主な連結経営指標等の推移	25
2.	成長性	26
3.	事業の構成	27
4.	事業の内容	28
5.	アセットマネジメント事業の内容	29
6.	当社不動産証券化の見込み	30
7.	リーシング&プロパティ事業の内容	31
8.	管理戸数増加推移	32
9.	Property Manegement の動向	33
10.	Property Manegement の動向	34
11.	将来管理戸数の可能性	35
12.	不動産情報ネットワーク事業	36
13.	ブランディング・各種サービス	37
14.	リーシングFC加盟契約店舗数・企業数推移	38
15.	当社HP公開物件数	39
16.	リーシングFC加盟店数の可能性	40
17.	持株会社体制への移行	41



# 第 1 部 平成 1 8 年 9 月期中間決算概況

---

---



# 1. 平成18年9月期 中間期の総括

## 1)リーシング事業への本格進出(直営店の出店)

- ・ 賃貸斡旋を直営店で展開するリーシング事業を、当期より本格的にスタート。
- ・ 中間期末時点直営店契約店舗数:53店舗。
- ・ 立ち上がりの状況は、順調に推移。

## 2)連結経常利益、対計画比増益

- ・ 直営店出店に伴う従業員採用の増加や店舗開発、およびブランド力の更なる強化を目的とした大量の広告費用の支出にも関わらず、経常利益が従前の予想を上回る。(経常利益計画比:105.8%増)

## 2. 平成18年9月期 中間連結業績推移

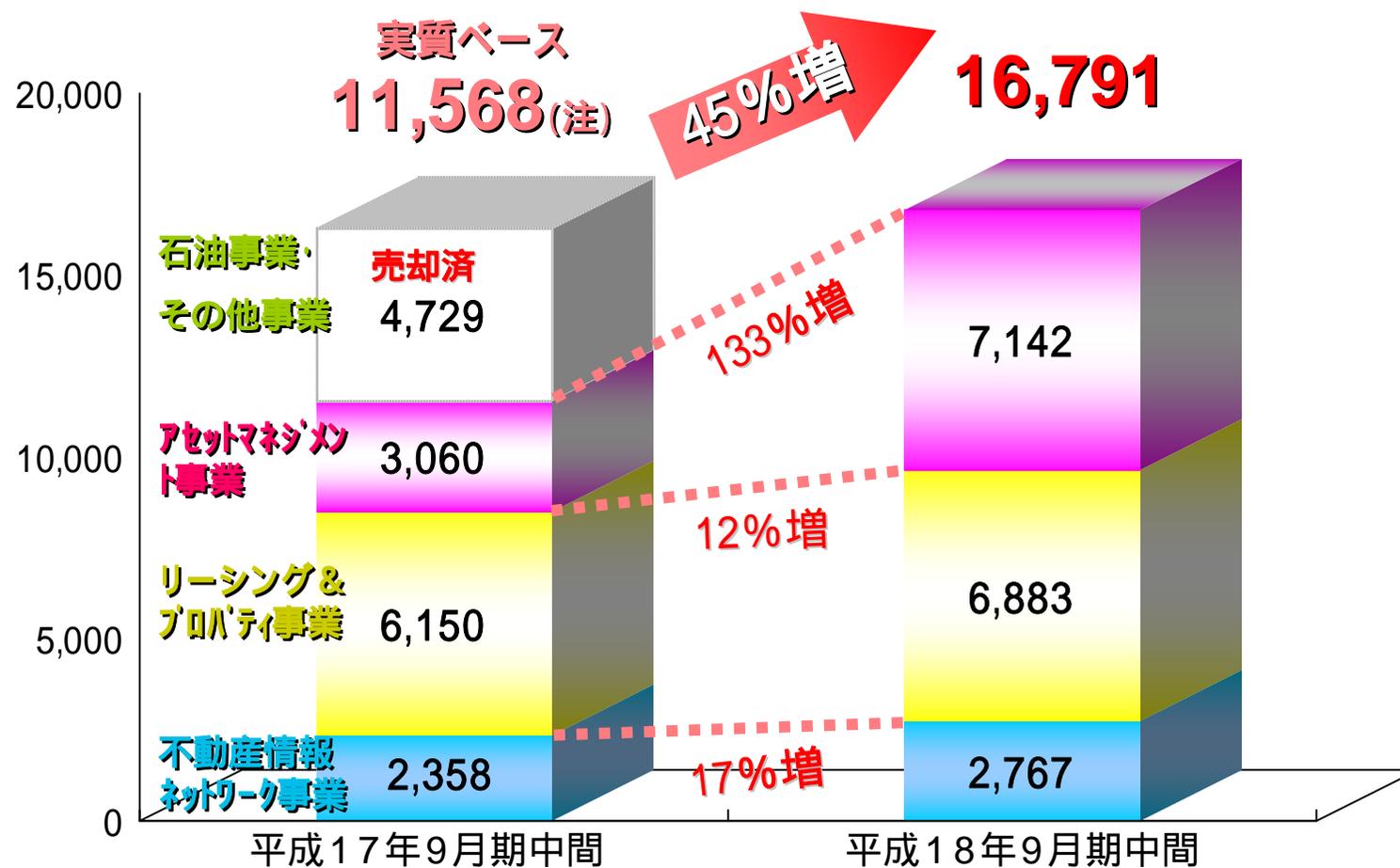
(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17/9期 中間	H18/9期 中間	増減率	H18/9期 中間 (従前計画)
売上高	16,298	16,791	3.0	17,000
売上総利益	2,712	3,740	37.8	-
営業利益	721	504	169.9	-
経常利益	859	23	97.3	400
中間純利益	986	274	127.8	400

(注)H18/9期中間(従前予想)の売上総利益および営業利益は未開示

### 3. 平成18年9月期 中間連結事業別売上高

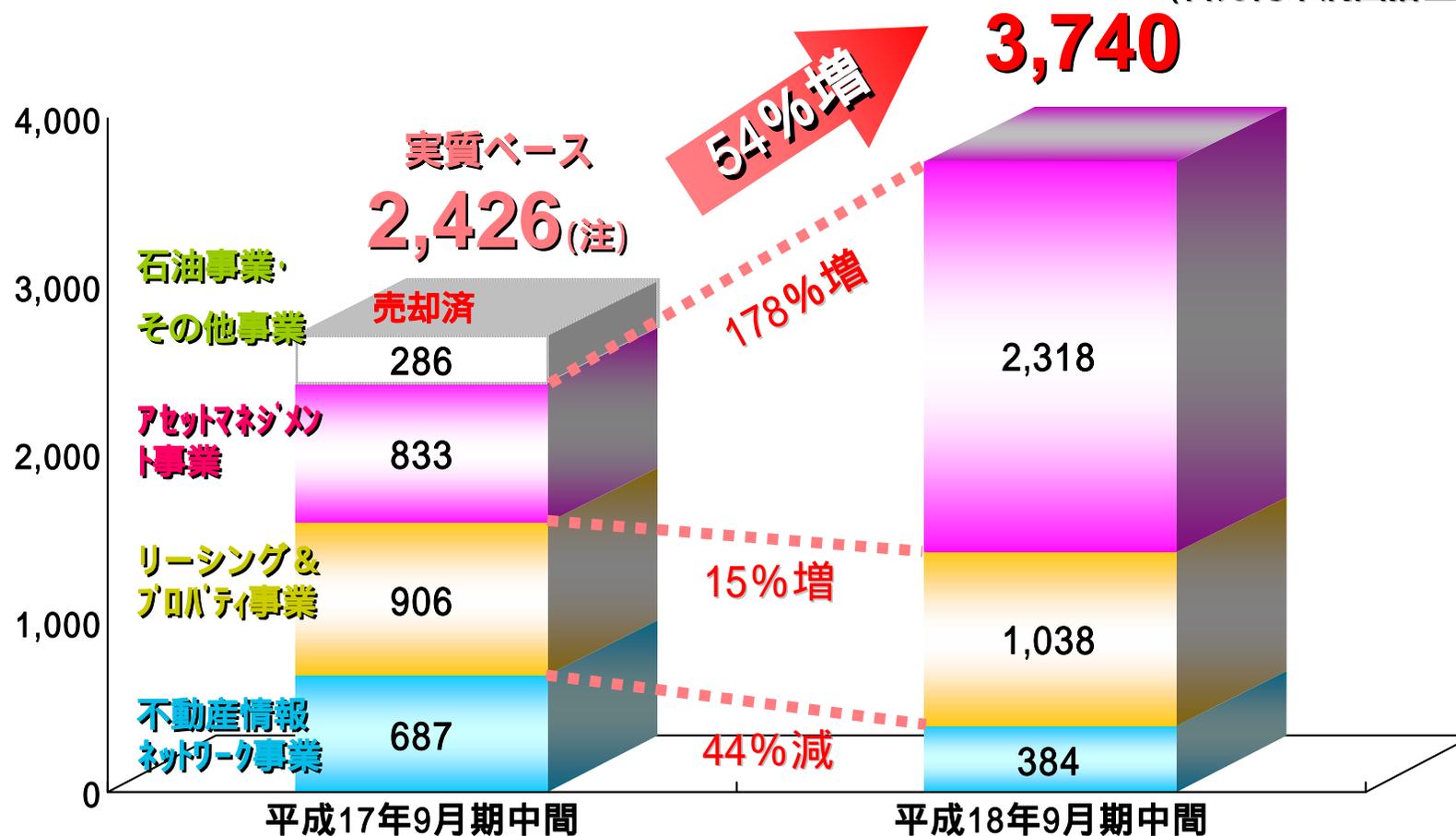
(百万円未満四捨五入)



(注)すでに売却済の石油・その他事業を除く実質ベースの売上高合計

# 4. 平成18年9月期 中間連結事業別売上総利益

(百万円未満四捨五入)



(注)すでに売却済の石油・その他事業を除く実質ベースの売上総利益合計

## 5. アセットマネジメント事業 中間連結売上高

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期中間		H18.9期中間		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>AM事業 計</b>	<b>3,060</b>	<b>100.0</b>	<b>7,142</b>	<b>100.0</b>	<b>4,081</b>	<b>133.4</b>
<b>(1)プリンシパルインベストメント</b>	<b>2,741</b>	<b>89.5</b>	<b>6,776</b>	<b>94.9</b>	<b>4,035</b>	<b>147.2</b>
不動産投資	448	14.6	2,332	32.6	1,884	420.7
ソリューション	2,293	74.9	4,444	62.2	2,151	93.8
<b>(2)ファンドマネジメント</b>	<b>320</b>	<b>10.5</b>	<b>366</b>	<b>5.1</b>	<b>46</b>	<b>14.4</b>

## 6. アセットマネジメント事業 中間連結売上総利益

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期中間		H18.9期中間		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>AM事業 計</b>	<b>833</b>	<b>100.0</b>	<b>2,318</b>	<b>100.0</b>	<b>1,485</b>	<b>178.2</b>
<b>(1)プリンシパルインベストメント</b>	<b>514</b>	<b>61.7</b>	<b>2,039</b>	<b>88.0</b>	<b>1,525</b>	<b>296.4</b>
不動産投資	227	27.2	1,243	53.6	1,016	448.2
ソリューション	288	34.5	796	34.5	509	176.9
<b>(2)ファンドマネジメント</b>	<b>319</b>	<b>38.3</b>	<b>279</b>	<b>12.0</b>	<b>40</b>	<b>12.5</b>

## 7. リーシング & プロパティ事業 中間連結売上高

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期中間		H18.9期中間		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
リーシング & プロパティ計	6,150	100.0	6,883	100.0	733	11.9
(1)リーシング	60	1.0	206	3.0	146	242.5
(2)PM	6,090	99.0	6,677	97.0	587	9.6
サブリース	4,613	75.0	4,907	71.3	294	6.4
賃貸管理	1,477	24.0	1,770	25.7	293	19.9

## 8. リーシング & プロパティ事業 中間連結売上総利益

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期中間		H18.9期中間		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
リーシング & プロパティ計	906	100.0	1,038	100.0	133	14.6
(1)リーシング	60	6.7	199	19.2	139	231.1
(2)PM	845	93.4	839	80.8	7	0.8
サブリース	283	31.3	109	10.5	174	61.5
賃貸管理	562	62.1	730	70.3	168	29.8

## 9. 不動産情報ネットワーク事業 中間連結売上高

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期中間		H18.9期中間		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
不動産情報ネットワーク事業 計	2,358	100.0	2,767	100.0	409	17.3
(1)FC	2,358	100.0	2,252	81.4	106	4.5
リーシングFC	2,110	89.5	2,047	74.0	63	3.0
コンストラクションFC	249	10.5	206	7.4	43	17.3
(2)不動産ポータル	-	0.0	514	18.6	514	100.0

# 10. 不動産情報ネットワーク事業

## 中間連結売上総利益

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期中間		H18.9期中間		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
不動産情報ネットワーク事業 計	687	100.0	384	100.0	303	44.1
(1)FC	687	100.0	319	83.1	368	53.6
リーシングFC	587	85.5	245	63.9	342	58.2
コンストラクションFC	100	14.5	74	19.2	26	26.1
(2)不動産ポータル	-	0.0	65	16.9	65	100.0



## 第2部 平成18年9月期通期見通し

---

---

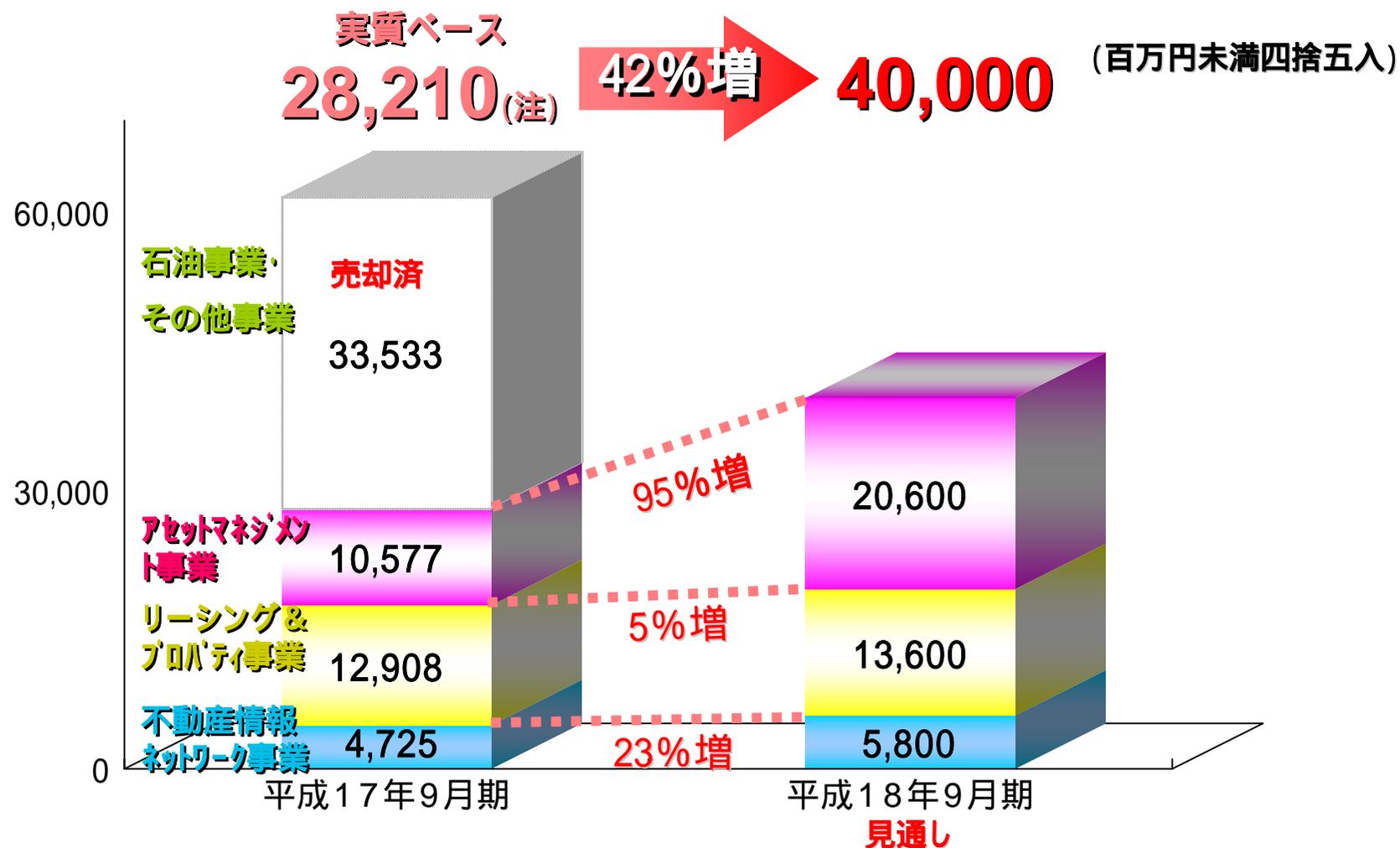


# 1. 平成18年9月期 連結決算見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17/9期 (実績)	H18/9期 (見通し)	増減率
売上高	61,744	40,000	35.2
売上総利益	8,245	15,000	81.9
営業利益	1,951	3,400	74.3
経常利益	2,525	4,000	58.4
当期純利益	1,638	2,000	22.1

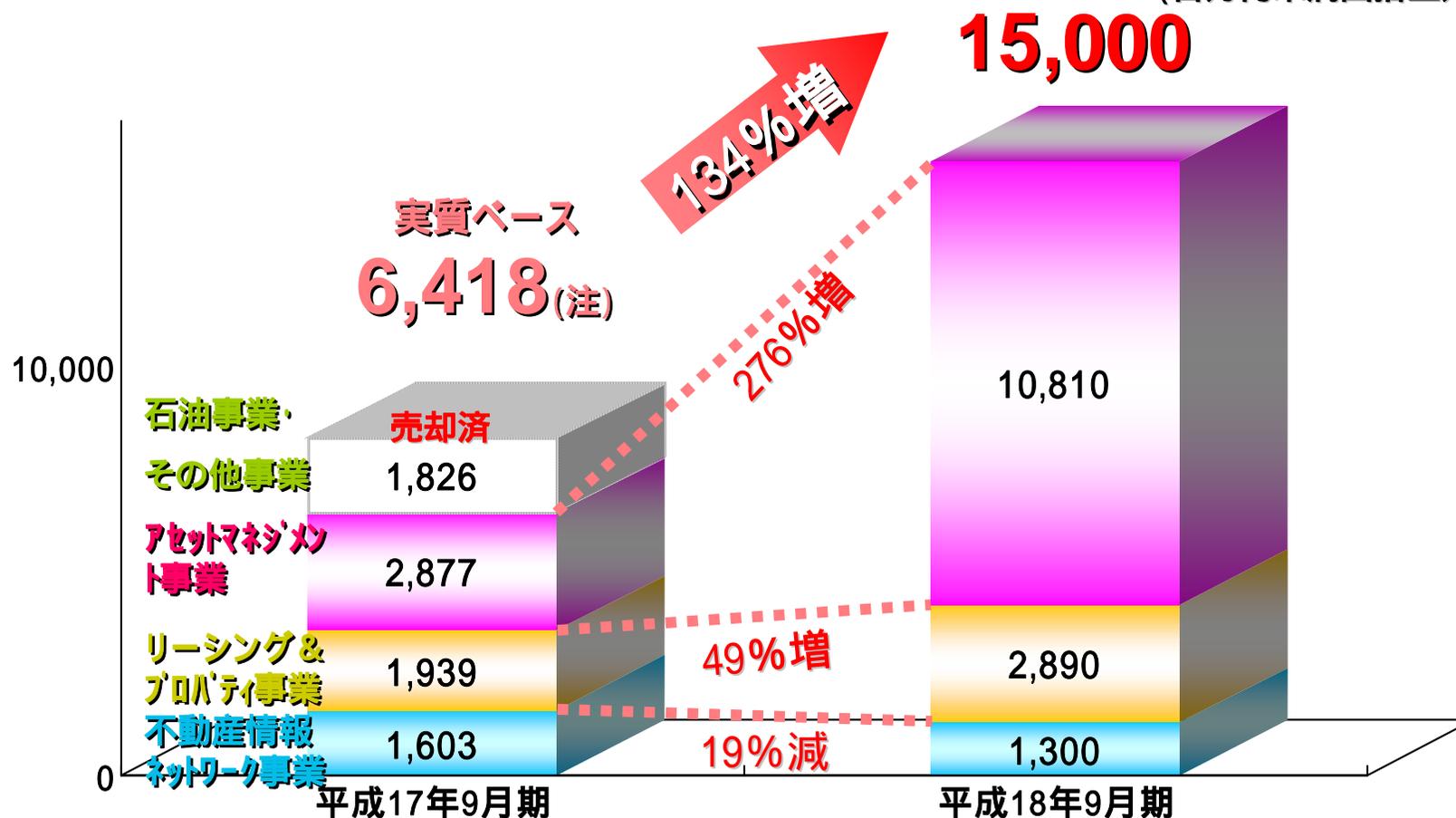
## 2. 平成18年9月期 連結事業別売上高見通し



(注)すでに売却済の石油・その他事業を除く実質ベースの売上高合計

### 3. 平成18年9月期 連結事業別売上総利益見通し

(百万円未満四捨五入)



(注)すでに売却済の石油・その他事業を除く実質ベースの売上総利益合計

## 4. アセットマネジメント事業 連結売上高見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期		H18.9期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>AM事業 計</b>	10,577	100.0	<b>20,600</b>	<b>100.0</b>	<b>10,023</b>	<b>94.8</b>
(1)プリンシパルインベストメント	10,081	95.3	<b>18,800</b>	<b>91.3</b>	<b>8,719</b>	<b>86.5</b>
不動産投資	2,677	25.3	6,100	29.6	3,423	127.9
ソリューション	7,404	70.0	12,700	61.7	5,296	71.5
(2)ファンドマネジメント	496	4.7	<b>1,800</b>	<b>8.7</b>	<b>1,304</b>	<b>263.1</b>

## 5. アセットマネジメント事業 連結売上総利益見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期		H18.9期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>AM事業 計</b>	<b>2,877</b>	<b>100.0</b>	<b>10,810</b>	<b>100.0</b>	<b>7,933</b>	<b>275.8</b>
(1)プリンシパルインベストメント	2,383	82.8	9,110	84.3	6,727	282.3
不動産投資	1,465	50.9	2,940	27.2	1,475	100.7
ソリューション	918	31.9	6,170	57.1	5,252	572.1
(2)ファンドマネジメント	494	17.2	1,700	15.7	1,206	244.3

## 6. リーシング & プロパティ事業 連結売上高見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期		H18.9期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
リーシング & プロパティ計	12,908	100.0	13,600	100.0	692	5.4
(1)リーシング	123	1.0	900	6.6	777	633.9
(2)PM	12,786	99.1	12,700	93.4	86	0.7
サブリース	9,661	74.9	9,300	68.4	361	3.7
賃貸管理	3,124	24.2	3,400	25.0	276	8.8

## 7. リーシング & プロパティ事業 連結売上総利益見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期		H18.9期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
リーシング & プロパティ計	1,939	100.0	2,890	100.0	951	49.1
(1)リーシング	123	6.3	900	31.1	777	634.4
(2)PM	1,816	93.7	1,990	68.9	174	9.6
サブリース	608	31.4	320	11.1	288	47.4
賃貸管理	1,208	62.3	1,670	57.8	462	38.2

## 8. 不動産情報ネットワーク事業 連結売上高見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期		H18.9期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>不動産情報ネットワーク事業 計</b>	4,725	100.0	<b>5,800</b>	<b>100.0</b>	<b>1,075</b>	<b>22.7</b>
<b>(1)FC</b>	4,725	100.0	<b>4,300</b>	<b>74.1</b>	<b>425</b>	<b>9.0</b>
リーシングFC	4,319	91.4	3,900	67.2	419	9.7
コンストラクションFC	406	8.6	400	6.9	6	1.5
<b>(2)不動産ポータル</b>	-	0.0	<b>1,500</b>	<b>25.9</b>	<b>1,500</b>	<b>100.0</b>

# 9. 不動産情報ネットワーク事業 連結売上総利益見通し

(単位:百万円未満四捨五入、%)

	H17.9期		H18.9期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>不動産情報ネットワーク事業 計</b>	1,603	100.0	<b>1,300</b>	<b>100.0</b>	<b>303</b>	<b>18.9</b>
<b>(1)FC</b>	1,603	100.0	<b>1,070</b>	<b>82.3</b>	<b>533</b>	<b>33.2</b>
リーシングFC	1,432	89.3	930	71.5	502	35.1
コンストラクションFC	171	10.7	140	10.8	31	18.0
<b>(2)不動産ポータル</b>	-	0.0	<b>230</b>	<b>17.7</b>	<b>230</b>	<b>100.0</b>

# 10. 今後の重点施策

## 1) 持株会社体制への移行

- ・ 当社事業を3つに再編成し、持株会社となるアパマンショップホールディングスのもと、機動的なグループ経営およびグループとしての競争力の強化に努める。

## 2) リーシング事業の強化

- ・ 当期から本格的にスタートさせたリーシング事業については、早期の事業規模拡大を目指し、直営店の出店を加速。当期末までに100店舗の出店を目指す。また、リーシング業務を拡大することにより、関連業務の収益機会の増大をはかる。

# 1.1. 今後の重点施策

## 3) コンプライアンスの強化

- ・ 当社は、コンプライアンスを経営上の最重要事項の一つとして位置付けており、法令及び社内規程類の遵守はもとより、広く企業倫理を含む社会的規範を遵守すべく、当中間連結会計期間より専門部署「コンプライアンスチーム」を設け、経営の適法性・妥当性を確認するコンプライアンス機能を担っております。
- ・ また、内部統制の有効性、業務遂行の状況につきましては、「内部監査室」がグループ企業の全部門を対象に業務監査を実施し、監査結果を報告するとともに、改善事項の指摘・指導を行っております。なお、「内部監査室」は他のすべての事業部門から独立した機能として、体制面での監督機能の充実・強化を図っております。



# 第 3 部 参 考 资 料

---

---



# 1. 主な連結経営指標等の推移

	H12/9期	H13/9期	H14/9期	H15/9期	H16/9期	H17/9期	H18/9期 (計画)
売上高	509	2,935	9,171	14,611	18,417	61,743	40,000
営業利益	130	353	805	843	1,088	1,951	3,400
経常利益	126	314	817	884	1,139	2,525	4,000
当期純利益	72	194	382	452	599	1,638	2,000
EBITDA	130	365	853	1,104	1,334	3,801	-
純資産	703	1,213	2,453	2,957	3,252	13,176	14,400
総資産	921	2,463	6,319	11,702	14,374	85,370	57,300
自己資本比率	76.4	49.2	38.8	25.3	22.6	15.4	25.1
ROE(自己資本利益率)	10.2	20.3	20.9	16.7	19.3	19.9	14.5
ROA(総資産利益率)	7.8	11.5	8.7	5.0	4.6	3.3	2.8
PER(株価収益率)	-	37.0	15.8	14.4	15.5	26.6	-
時価総額(期末現在)	-	7,533	13,396	12,488	18,028	50,033	-
EV/ EBITDA倍率	-	20.6	15.9	14.3	16.8	18.5	-

## 2. 成長性

### 1. 当期純利益成長性

	H13/9期	H14/9期	H15/9期	H16/9期	H17/9期	H18/9期 (計画)	アベレージ (注)
当期純利益	171%	96%	18%	32%	173%	22%	86%

### 2. 売上総利益成長性

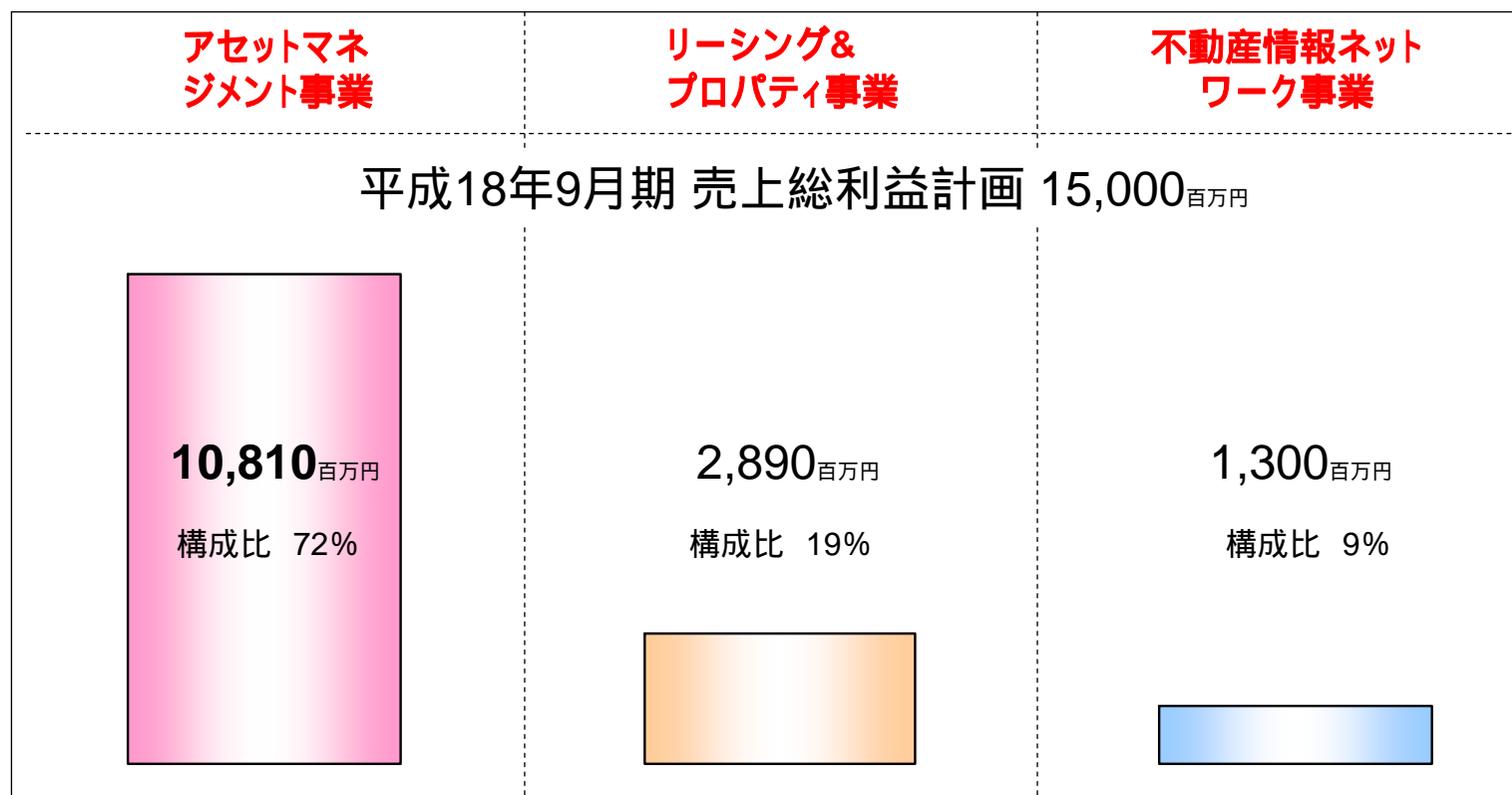
	H13/9期	H14/9期	H15/9期	H16/9期	H17/9期	H18/9期 (計画)	アベレージ (注)
AM事業	100%	240%	16%	23%	173%	185%	123%
PM事業	673%	840%	83%	13%	17%	140%	294%
FC事業	102%	22%	61%	6%	21%	1%	35%
不動産ポータル事業	-	-	-	-	-	100%	-
石油その他事業	-	-	-	-	100%	-100%	-
合計	204%	157%	53%	13%	108%	82%	103%

(注) アベレージは、前期比増減率の6期間の単純平均

### 3. 事業の構成

当社グループは、機動的なグループ経営と更なる競争力の強化を目的とし、持株会社体制へ移行します。  
これに伴い、事業セグメントを次の3つに変更します。

<セグメント別売上総利益>



## 4. 事業の内容

アセット マネジメント 事業	(プリンシパルインベ ストメント業務)	<b>プリンシパルインベストメント業務</b> は、次のとおりです。 投資不動産業務:高利回り物件を保有目的に投資 ソリューション業務:不動産をバリューアップし、ファンドなどに売却
	(ファンドマネジメ ント業務)	<b>ファンドマネジメント業務</b> は、不動産ファンドを組成し、運用・管理を行なっています。将来的にはJ-REITの組成を目指しています。
リーシング& プロパティ 事業	(リーシング業務)	<b>リーシング事業</b> は、賃貸斡旋業務です。また、将来的には関連業務も収益とします。賃貸斡旋業務は仲介手数料(ブローカレッジ・フィー)を収益とし、関連業務は 金融業務(保証、保険、リース)、 情報提供業務(引越紹介、室内消毒)を収益としています。
	(PM業務)	<b>PM事業</b> は、賃貸管理業務およびサブリース業務を行っています。 H18年3月末管理戸数は42,019戸です。
不動産情報 ネットワーク 事業	(FC業務)	<b>FC事業</b> は、全国を網羅するネットワーク網を構築し、圧倒的な認知度と集客力を誇っています。具体的には、現在次のサービスを提供しています。 ・「アパマンショップ」……………リーシングFC ・「アパマンショップホームプランナー」……………コンストラクションFC 今後さらに、不動産売買斡旋、トランクルーム、パーキング等のFC展開も検討中です。
	(不動産ポータル業 務)	<b>不動産ポータル事業</b> は、顧客の利便性の高い、圧倒的な質と量を追及した不動産に特化したポータルサイトを運営します。

## 5. アセットマネジメント事業

AM事業では、プリンシパルインベストメント業務とファンドマネジメント業務を行っています。プリンシパルインベストメント業務は、さらに投資不動産業務とソリューション業務に分類されます。

### <プリンシパルインベストメント>

#### 投資不動産業務

: 投資高利回り物件を保有目的に投資。

#### ソリューション業務

: 不動産をバリューアップし、  
ファンドなどに売却。

< 当社保有物件例 >



### <ファンドマネジメント>

#### ファンドマネジメント業務

: 不動産ファンドの組成および  
運用・管理。

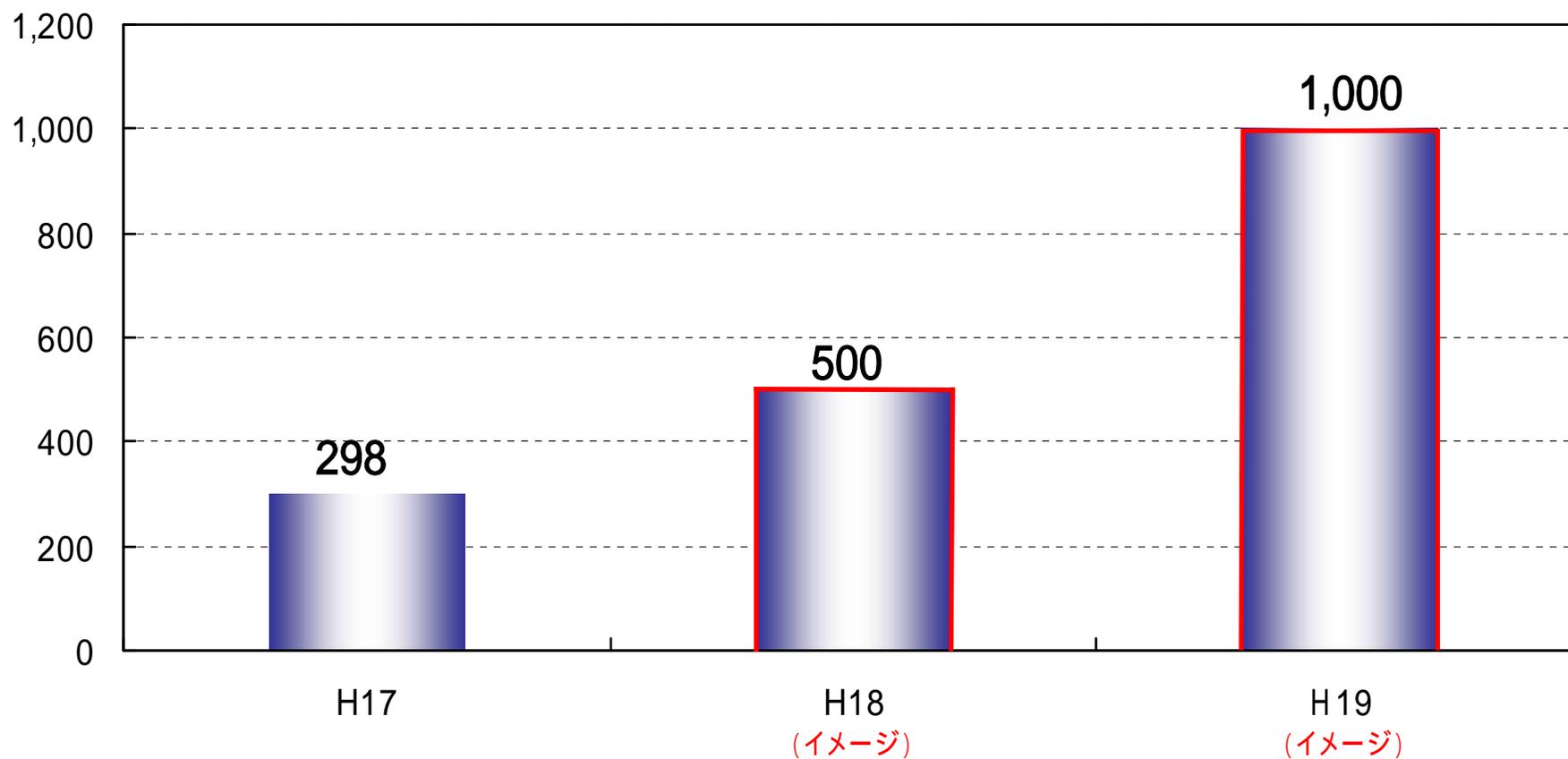
< レジデンシャル物件 (イメージ写真) >



## 6. 当社不動産証券化の見込み

### 当社不動産証券化(残高)の見込み

資産額(億円)



# 7. リーシング & プロパティ事業

## リーシング業務

リーシング業務は賃貸斡旋業務です。また、将来的には関連業務も収益とします。  
賃貸斡旋業務は仲介手数料(ブローカレッジ・フィー)を収益とし、関連業務は 金融業務  
(保証、保険、リース)、 情報提供業務(引越紹介、室内消毒)を収益としています。

## 賃貸管理業務

賃貸管理業務は不動産所有者へ提供する不動産経営代行業務です。  
賃貸管理業務フィーとして月間集金賃料に対し5%~8%を受領すると共に、「契約更新・  
リフォーム・メンテナンス・コールセンター」などの賃貸管理関連業務利用ごとにフィーを受領します。

## サブリース業務

サブリース業務は、不動産所有者からアパート、マンションを定額の家賃で一定期間借り上げ、  
当社が自ら貸主になって賃貸物件を運用する業務です。

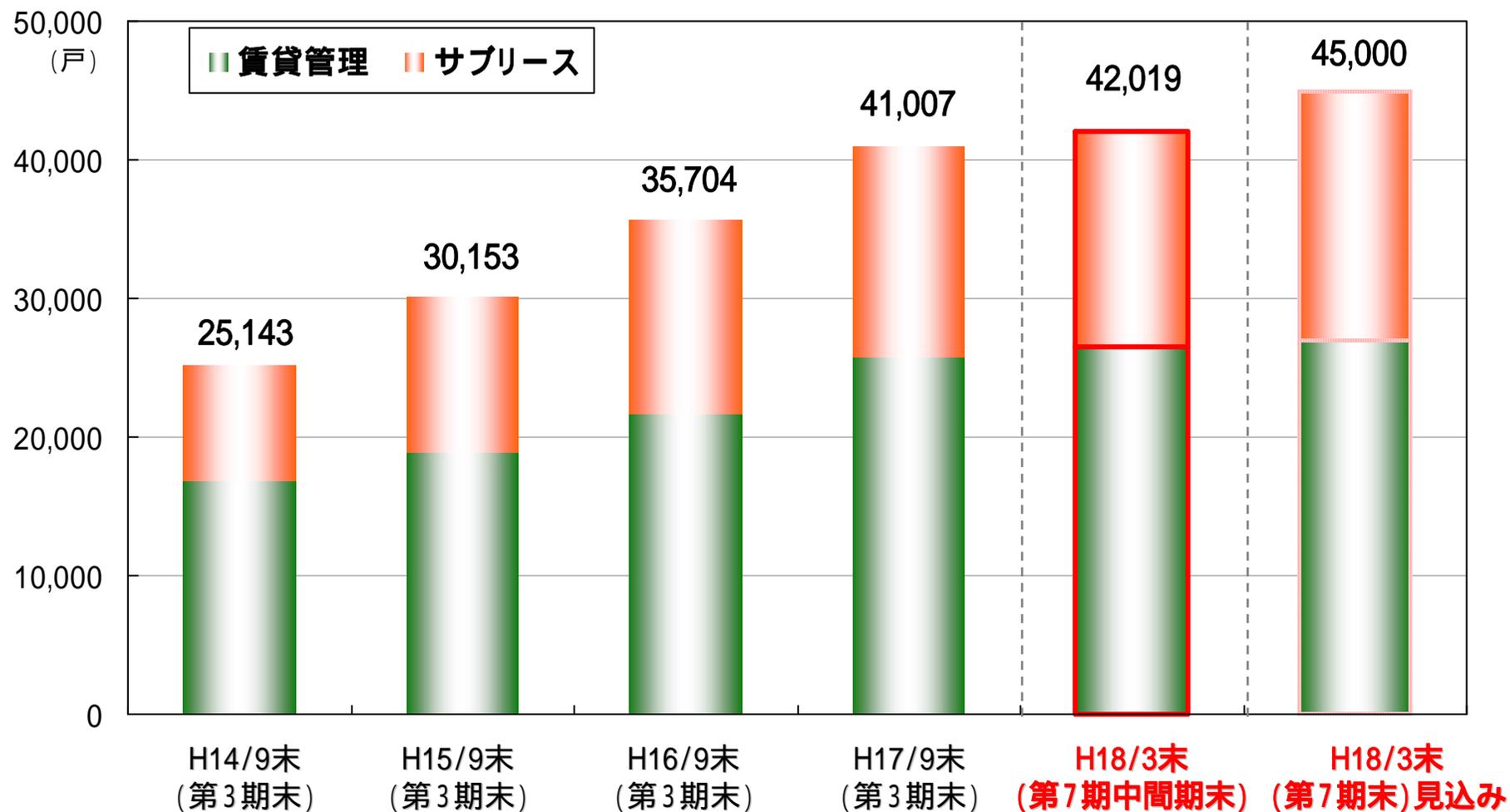
店舗



業務風景(イメージ)

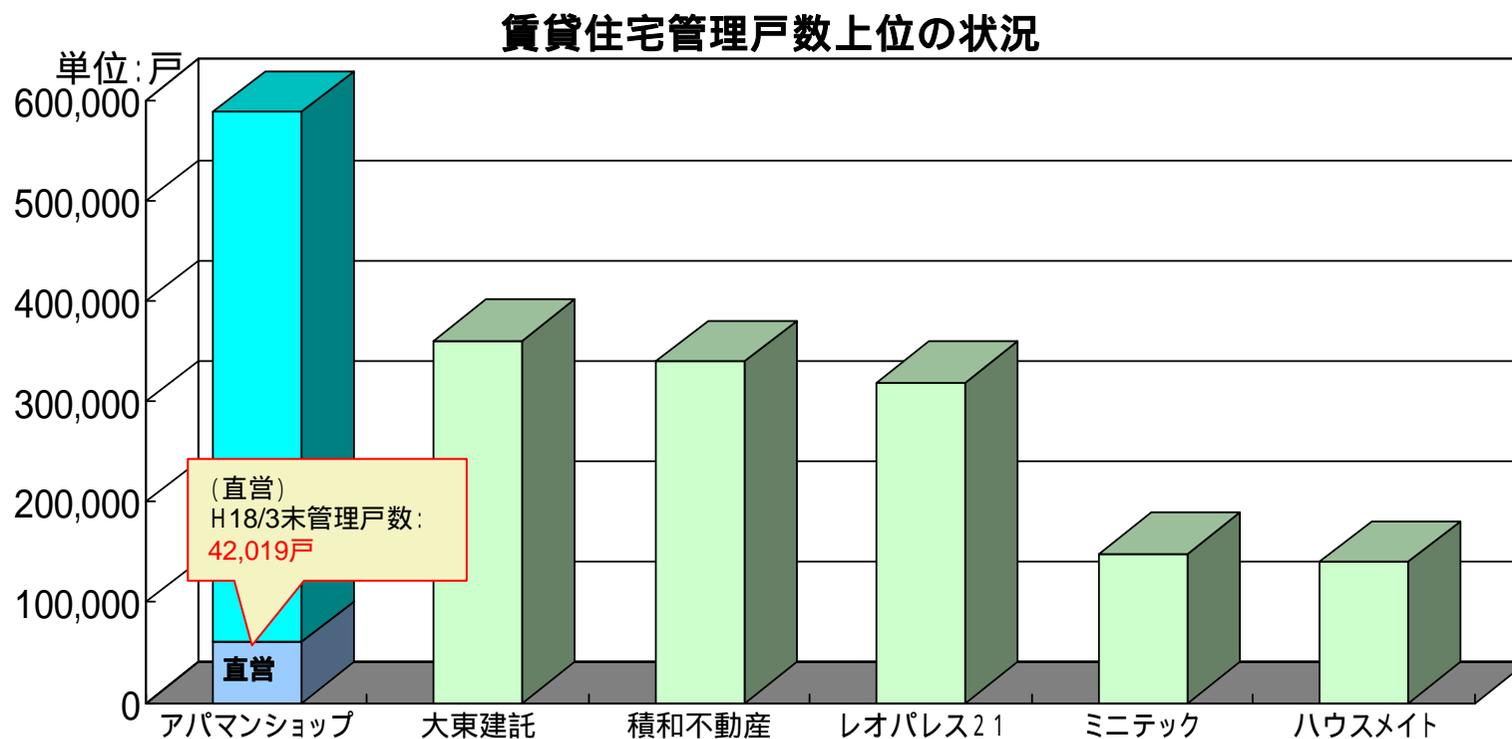


## 8. 管理戸数増加推移



# 9 . Property Managementの動向

## 1.各賃貸管理会社の状況

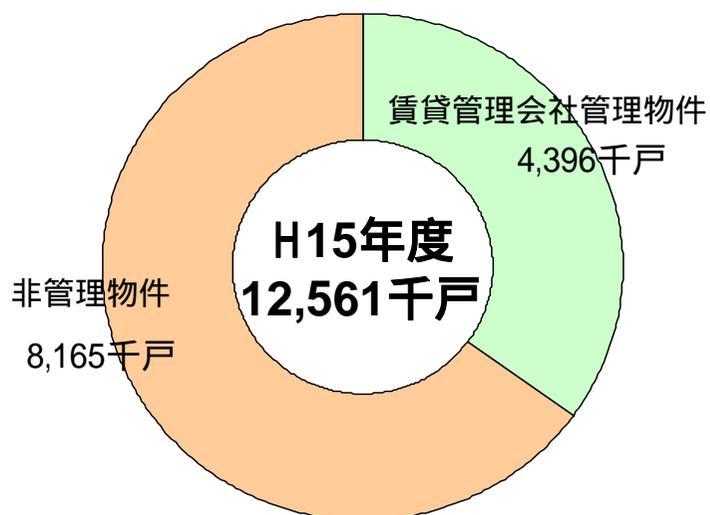


(出所:当社データは、平成18年3月末の加盟店を含む戸数。他社データは平成17年8月の「全国賃貸住宅新聞」による。)

# 10 . Property Managementの動向

## 2.強まる管理業務の委託化傾向

民間借家住宅市場



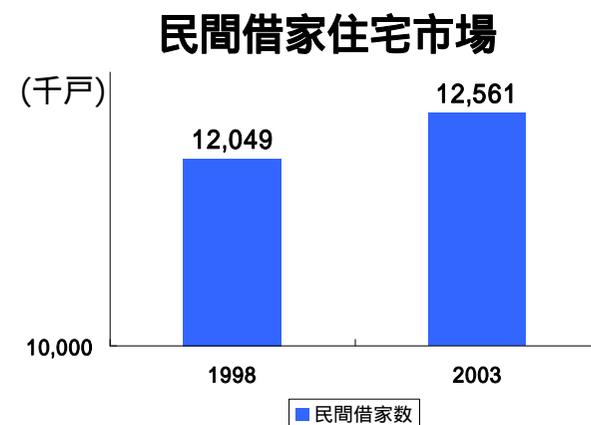
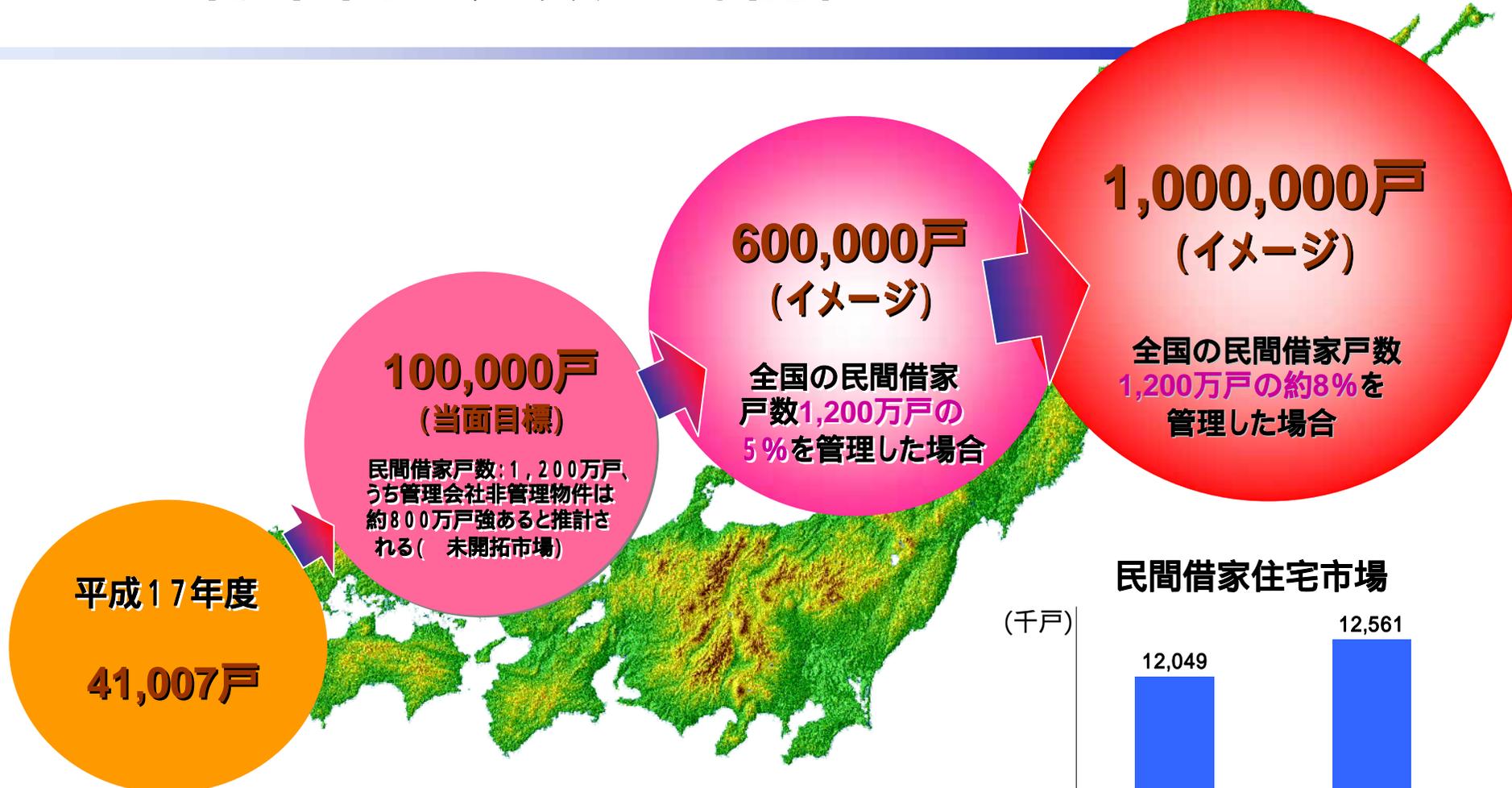
(出所:総務省「住宅・土地統計調査」、一部当社推定)

当社の将来売上高チャレンジ(管理戸数100万戸の場合)

サブリース	20万戸 × 72万円 = 1,440億円
賃貸管理	80万戸 × 12万円 = 960億円
合計	2,400億円

売上は、サブリース60千円/月、一般管理10千円/月で計算

# 11. 将来管理戸数の可能性



(出所: 総務省「住宅・土地統計調査」等より)

# 12. 不動産情報ネットワーク事業

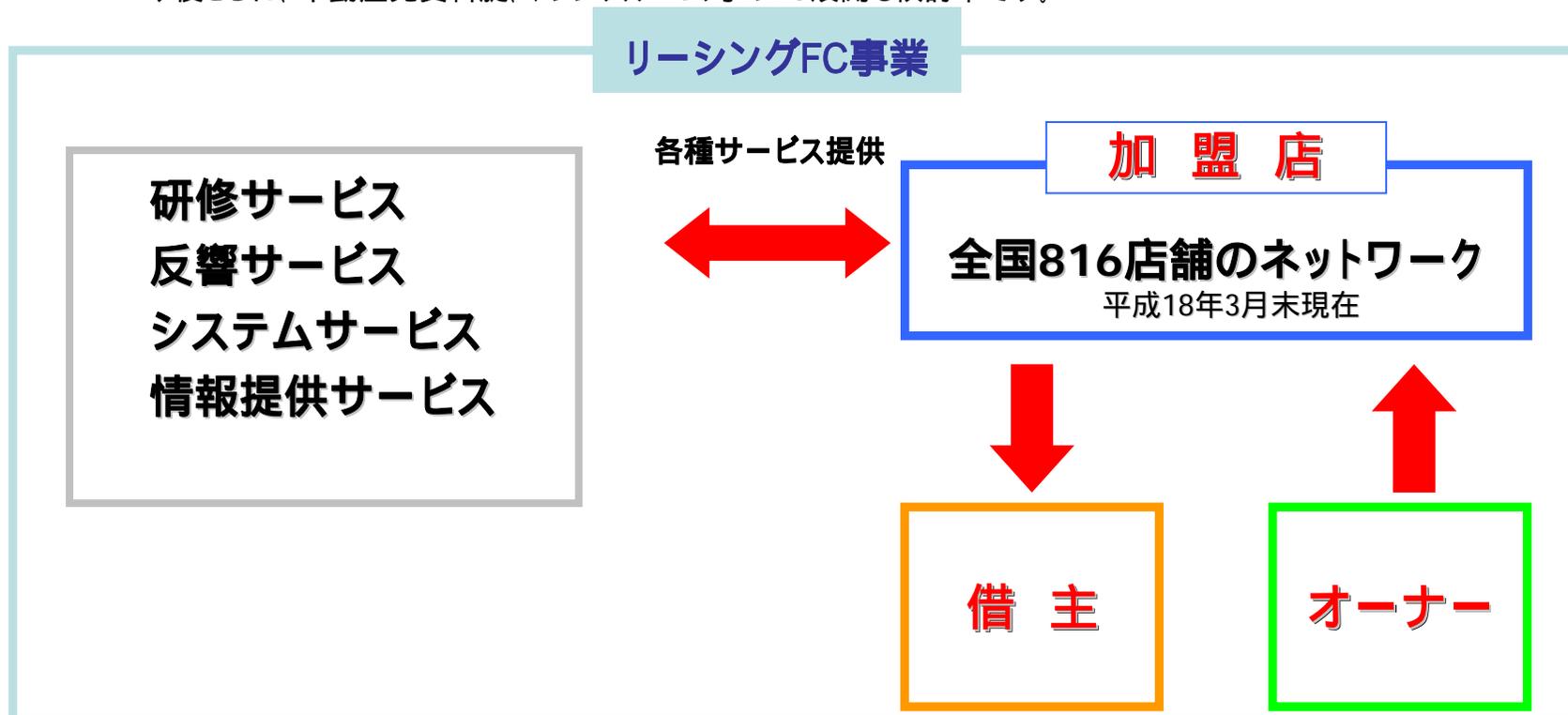
## FC事業

FC事業は、全国にフランチャイズを展開し、加盟店に対してサービスを提供しております。また、その全国を網羅するネットワーク網は、圧倒的な認知度と集客力を誇っています。

具体的には、現在次のサービスを提供しています。

- ・「アパマンショップ」……………リーシングFC
- ・「アパマンショップホームプランナー」……………コンストラクションFC

今後さらに、不動産売買斡旋、トランクルーム等のFC展開も検討中です。



# 13. ブランディング・各種サービス

TVCM



情報誌



店舗



その他サービス



オフィシャルスポンサー



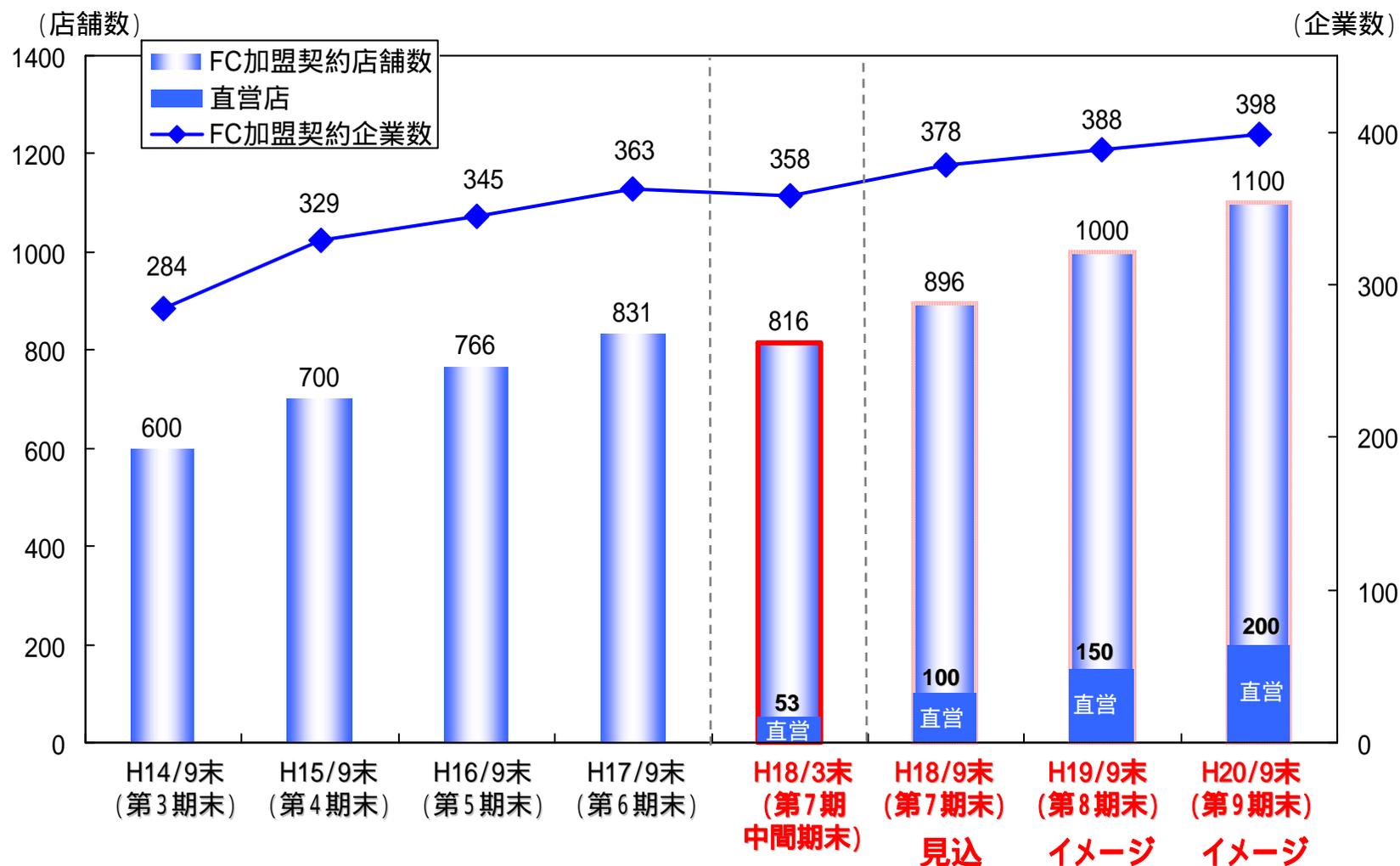
看板



屋外大型ビジョン

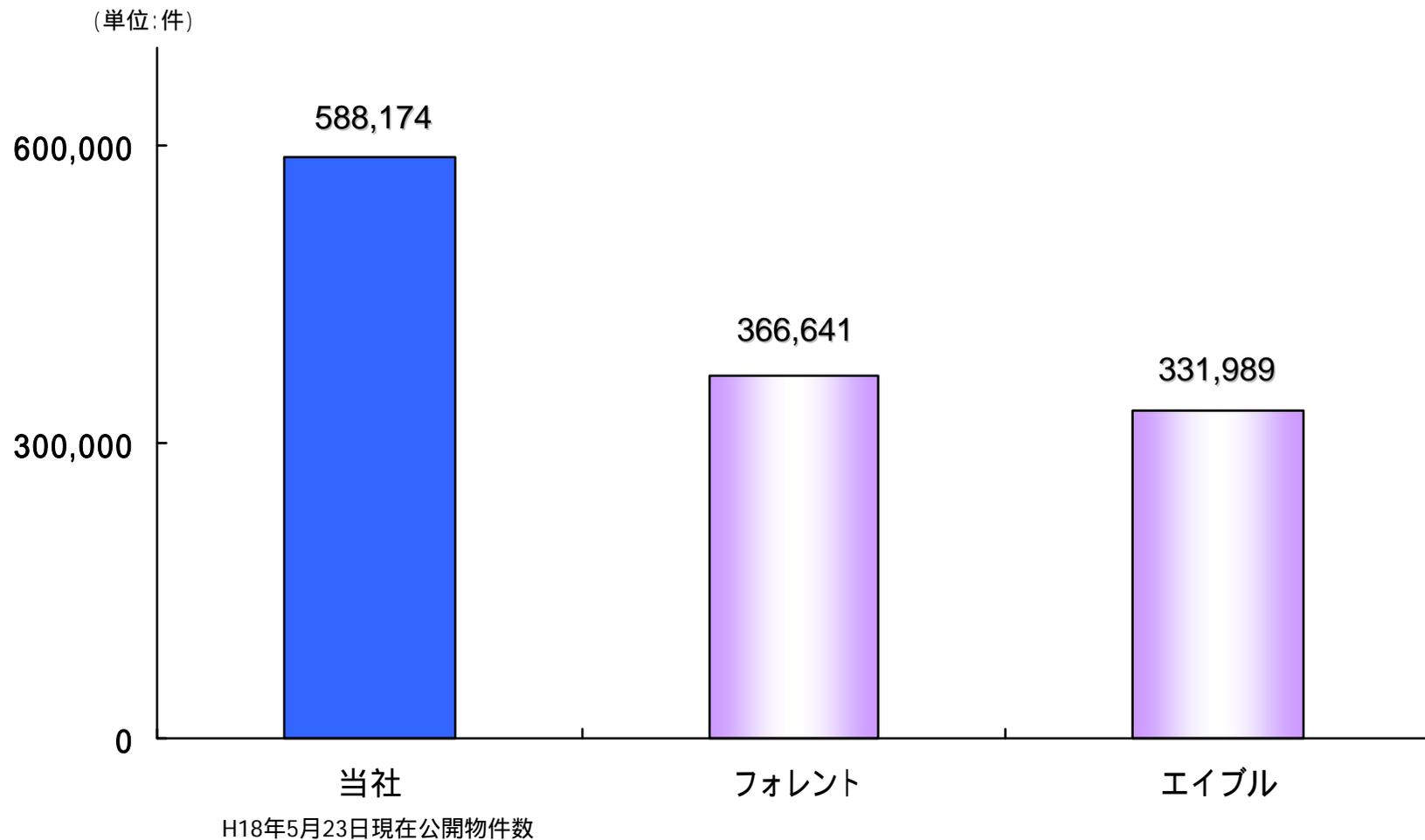


# 14. リーシングFC加盟契約店舗数・企業数推移

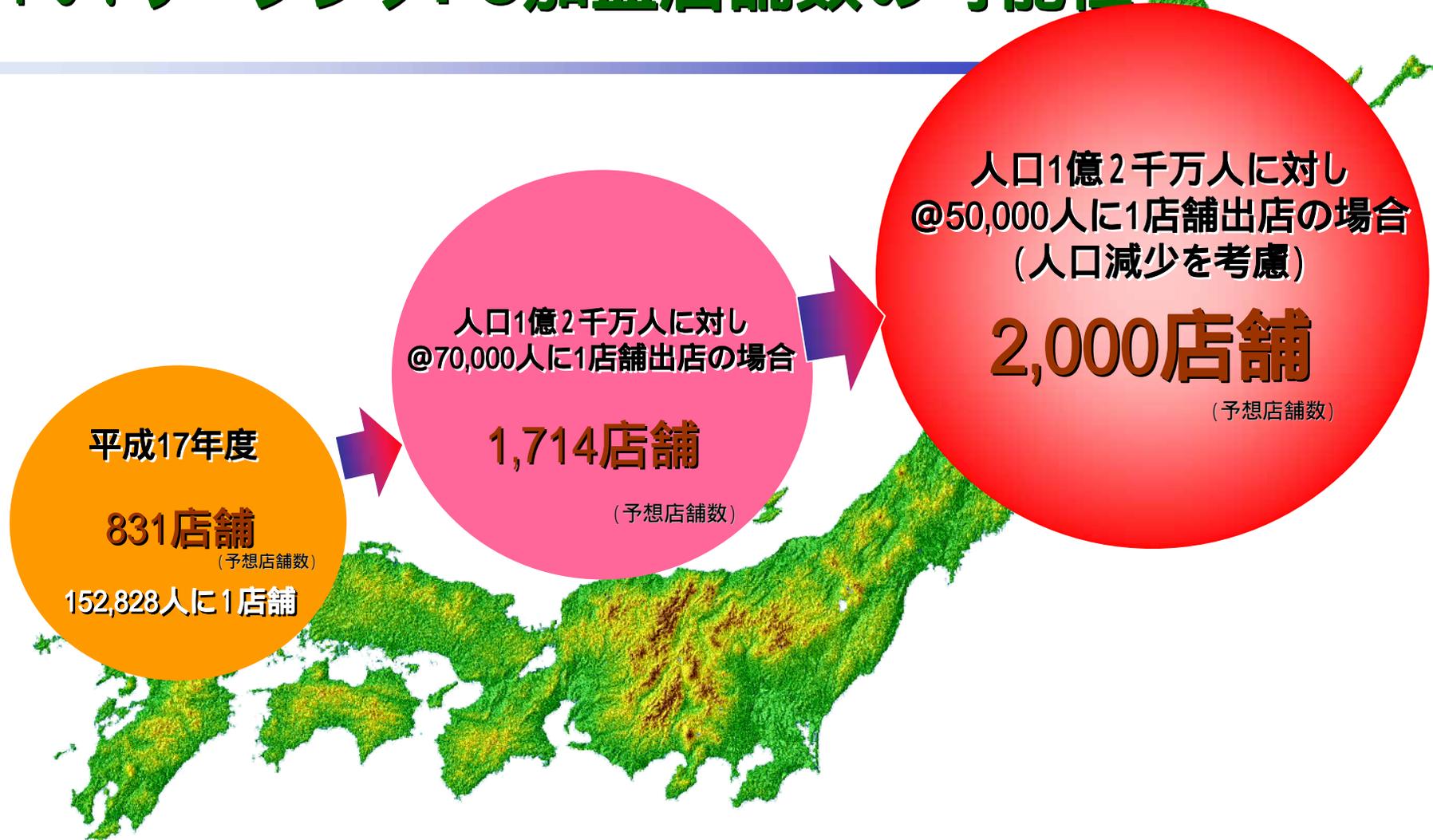


H18年10月以降の直営店出店は、イメージ

# 15. 当社HP公開物件数



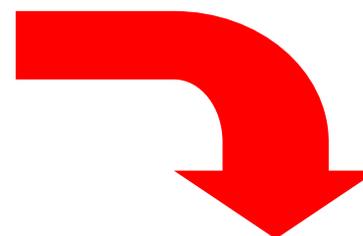
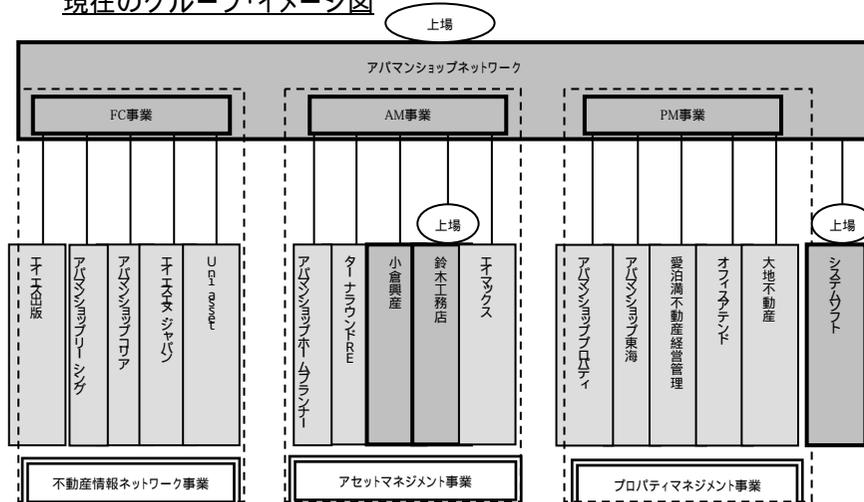
# 16. リーシングFC加盟店舗数の可能性



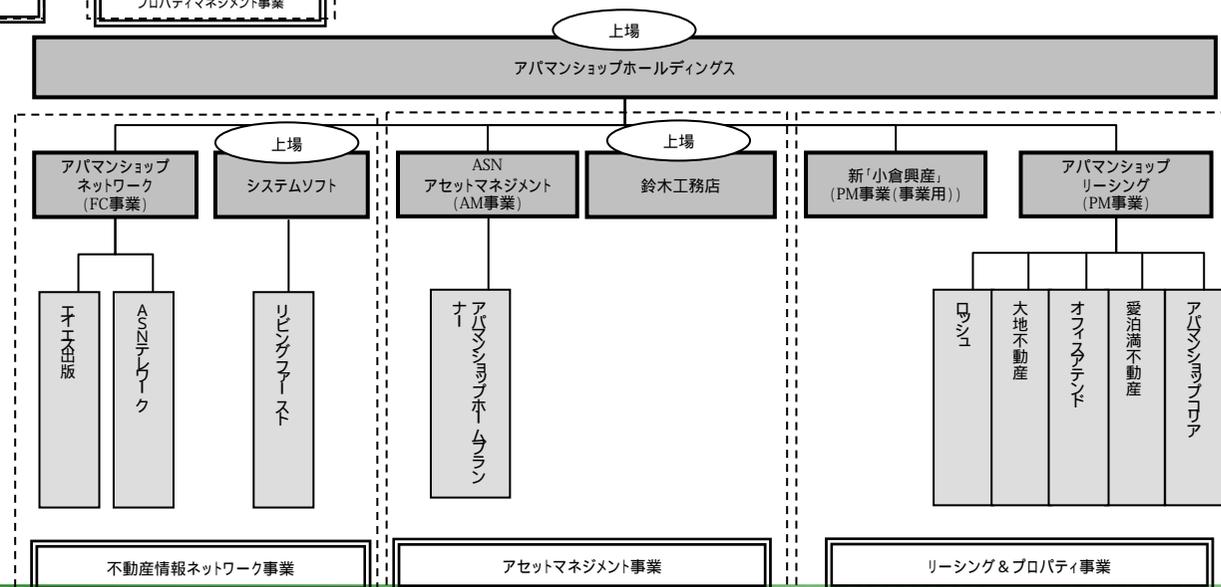
(注) 平成17年9月末時点の人口当たりの店舗数算出は、現在の人口(127百万人)をもとに算出しています。

# 17. 持株会社体制への移行

現在のグループ・イメージ図



グループ事業再編後のグループ・イメージ図





Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

**<http://www.apamanshop.co.jp/>**

