

2008年2月21日(木)



# 2008年9月期 第1四半期決算補足資料

証券コード：8889

株式会社アパマンショップホールディングス

「賃貸斡旋のアパマンショップ」から「賃貸斡旋・賃貸管理を核とした不動産トータルサービスのアパマンショップ」へ

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

# 目次

## 第1部 業績概要

- 1. 連結業績ハイライトとトピックス ----- 4
- 2. 連結損益計算書概要 ----- 5
- 3. 連結貸借対照表概要 ----- 6

## 第2部 セグメント別業績概要

- 1. 連結事業別決算概要(売上高) ----- 8
- 2. 連結事業別決算概要(営業利益) ----- 9
- 3. 事業別動向～賃貸斡旋、PM事業～ ----- 10



# 第1部 業績概要

# 1 連結業績ハイライトとトピックス

## 業績ハイライト

- 経常利益は前期比42.9%増益の1,379百万円を達成（経常利益率は9.9%：前期比2.3ポイント改善）。
- 四半期純利益は1267.9%増益の1,707百万円を達成。

## 08/9期第1四半期決算 トピックス

賃貸斡旋事業		06/12末	07/12末
直営店 稼働状況	加盟契約店舗*	96店	106店
	オープン店舗*	60店	99店
賃貸斡旋加盟契約店舗数 ※直営店、FC加盟店含む		920店	957店

プロパティ・マネジメント 事業		06/12末	07/12末
管理戸数 (直営のみ)	賃貸管理	29,390戸	31,725戸
	サブリース	16,038戸	13,128戸
	計	45,428戸	44,853戸

\* 賃貸斡旋加盟契約店舗・・・出店が確定し、(株)アパマンショップネットワークと加盟契約を締結した店舗

\* オープン店舗・・・契約店舗のうち、既に営業を開始している店舗

## 2 連結損益計算書概要

(百万円)

	07/9期	08/9期		
	第1四半期	第1四半期	前期比	通期予想
売上高	12,747	13,951	9.4%	70,000
売上総利益 (売上総利益率)	4,463 (35.0%)	5,121 (36.7%)	14.8%	21,500 (30.7%)
販売費及び一般管理費	3,416	3,866	13.2%	15,200
営業利益 (営業利益率)	1,047 (8.2%)	1,255 (9.0%)	19.9%	6,300 (9.0%)
営業外収益	402	473	17.6%	/
営業外費用	484	349	-27.9%	
経常利益 (経常利益率)	965 (7.6%)	1,379 (9.9%)	42.9%	7,000 (10.0%)
特別利益	4	735	15775.1%	/
特別損失	9	79	731.7%	
四半期純利益 (四半期純利益率)	124 (1.0%)	1,707 (12.3%)	1267.9%	3,600 (5.1%)

## ■売上高／売上総利益

売上高は各事業の増収により全体で9.4%の増収。

売上総利益も同様に14.8%の増益。

特にP・I事業が大きく貢献。また、賃貸斡旋、その他事業の収益性改善も寄与。

## ■販売費及び一般管理費

新規連結子会社の増加、業容拡大により13.2%の増加。

## ■営業外収益

主なものは、負ののれん償却額(348百万円)。

## ■営業外費用

主なものは、支払利息(275百万円)。

## ■特別利益

投資有価証券売却益712百万円を計上。

## ■特別損失

直営店の収益改善を図るべく閉店等を行い固定資産除却損57百万円を計上。

## 3 連結貸借対照表概要

(百万円)

		07/9期	08/9期	
		第1四半期	第1四半期	前期比
<b>流動資産</b>		47,371	52,704	11.3%
主な内訳	現預金	10,898	10,324	-5.3%
	受取手形及び売掛金	1,687	3,434	103.5%
	棚卸資産	29,381	35,838	22.0%
<b>固定資産</b>		53,678	47,937	-10.7%
主な内訳	有形固定資産	23,192	20,659	-10.9%
	無形固定資産	15,804	16,979	7.4%
	長期営業目的投資有価証券	3,073	846	-72.5%
<b>資産合計</b>		101,335	100,909	-0.4%
<b>流動負債</b>		29,894	44,766	49.7%
主な内訳	支払手形及び買掛金	651	1,055	62.1%
	短期借入金	15,662	32,441	107.1%
	繰延税金負債	3,699	1,225	-66.9%
<b>固定負債</b>		55,600	41,831	-24.8%
主な内訳	社債	10,592	9,168	-13.4%
	長期借入金	17,134	14,323	-16.4%
	負ののれん	14,431	9,513	-34.1%
<b>純資産</b>		15,840	14,311	-9.7%

## ■資産

棚卸資産(不動産信託受益権含む)が増加したものの、固定資産の減損、匿名組合出資金の減少により、前年同期比-0.4%で推移。

## ■負債

ファンドの資金調達により、有利子負債が前年同期比+28.1%で推移。

## ■純資産

自己株式の取得により、前年同期比-9.7%で推移。

## ◎有利子負債の推移(前期比)

(百万円)

	07/9期	08/9期
	第1四半期	第1四半期
短期借入金	15,662	32,441
うちファンド	2,472	9,205
1年内償還予定社債	1,194	1,164
うちファンド	0	0
社債	10,592	9,168
うちファンド	0	0
長期借入金	17,134	14,323
うちファンド	0	1,000
計	44,583	57,097
うちファンド	2,472	10,205



## 第2部 セグメント別業績概要



(百万円)

	07/9期	08/9期	前期比
	第1四半期	第1四半期	
<b>売上高</b>			
賃貸斡旋事業(外部売上)	1,463	1,714	17.2%
セグメント間	49	272	—
<b>小計</b>	<b>1,513</b>	<b>1,987</b>	<b>31.4%</b>
プロパティ・マネジメント事業(外部売上)	3,770	3,720	-1.3%
セグメント間	102	63	—
<b>小計</b>	<b>3,872</b>	<b>3,783</b>	<b>-2.3%</b>
プリンシパル・インベストメント事業(外部売上)	4,910	6,255	27.4%
セグメント間	35	78	—
<b>小計</b>	<b>4,945</b>	<b>6,334</b>	<b>28.1%</b>
ファンド事業(外部売上)	823	1,068	29.8%
セグメント間	0	9	—
<b>小計</b>	<b>823</b>	<b>1,078</b>	<b>31.0%</b>
コンストラクション事業(外部売上)	1,198	385	-67.9%
セグメント間	0	3	—
<b>小計</b>	<b>1,198</b>	<b>388</b>	<b>-67.6%</b>
その他事業(外部売上)	581	807	38.9%
セグメント間	164	139	—
<b>小計</b>	<b>745</b>	<b>946</b>	<b>27.0%</b>
消去又は全社	-351	-567	—
<b>総計</b>	<b>12,747</b>	<b>13,951</b>	<b>9.4%</b>

### ■総括

◎前期比9.4%増収の13,951百万円を達成。

### ■賃貸斡旋事業

◎前期比で31.4%の増収。直営店舗における斡旋手数料、その他仲介手数料の増加が寄与。

### ■プロパティ・マネジメント事業

◎サブリース物件の収益改善のため物件数が一時的に減少したため、前期比2.3%の減収。

### ■プリンシパル・インベストメント事業

◎不動産情報ネットワークの活用により、売却先の確保が図られ順調に推移。

### ■ファンド事業

◎ファンド物件売却が順調に推移し、31.0%の増収を達成。

### ■コンストラクション事業

◎完成工事のずれ込みにより、第1四半期では大幅な減収。第2四半期では回復見込み。



(百万円)

	07/9期	08/9期	前期比
	第1四半期	第1四半期	
<b>営業利益</b>			
賃貸斡旋事業	-448	-367	18.0%
プロパティ・マネジメント事業	-23	-110	-374.8%
プリンシパル・インベストメント事業	2,832	1,968	-30.5%
ファンド事業	-27	191	803.2%
コンストラクション事業	68	-23	-134.8%
その他事業	-484	-191	60.5%
消去又は全社	-870	-211	—
<b>総計</b>	<b>1,047</b>	<b>1,255</b>	<b>19.9%</b>

## ■総括

◎前期比19.9%増益の1,255百万円を達成。

## ■賃貸斡旋事業

◎将来への投資であるシステム開発を実施。

◎繁忙期である第2四半期(1～3月)に向けて物件確保に注力。

## ■プロパティ・マネジメント事業

◎営業人員の拡充により一時的に販管費が増加。

◎下期以降で回収の見込み。

## ■プリンシパル・インベストメント事業

◎前期比でマイナスなものの保有不動産からの家賃収入、及び不動産売却が順調に推移。

## ■ファンド事業

◎安定的なフィーの流入、物件売却が順調に進み、営業利益は大幅に改善。

## ■コンストラクション事業

◎完成工事が第1四半期で減少し営業損失を計上。

## ■その他事業

◎前期末で不動産ポータルへの投資が完了し、今期より収益性が改善。

# 3 事業別動向～賃貸斡旋、PM事業～



## 賃貸斡旋事業

### ■ 四半期業績説明

#### ① 約240百万円の営業利益の実質改善

・今期、本社費負担が増加。

前期	今期	改善額	今期本社費増加	実質改善額	実質増減比
-448M	-367M	81M	158M	239M	53.3%

#### ② システム開発投資の減少

・第2四半期以降、開発に関わる費用は減少見込み。

### ■ 収益改善の具体的取組

取組事項	内容
直営店舗の統廃合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2008年5月までに一部店舗の統廃合を実施予定。</li> <li>・FC加盟店様への譲渡も検討。</li> <li>・縮小により店舗のランニング費用削減予定。 ※看板、車両、備品、光熱等</li> </ul>
収益体質に改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取扱い物件の増加に伴う斡旋件数の増加。</li> <li>・関連サービスの提案強化。</li> <li>・法人営業の強化。</li> </ul>

- 前期比で収益性は改善。今後も回復継続。
- さらなる収益改善策を実行に移し、早期黒字化を推進。

## プロパティ・マネジメント（PM）事業

### ■ 四半期業績説明

#### ① 営業利益は実質前期並み

・今期、本社費負担が増加。

前期	今期	改善額	今期本社費増加	実質改善額	実質増減比
-23M	-110M	-87M	100M	13M	56.5%

#### ② サブリース利益の改善を推進

・サブリースは前期より契約の見直しを行い売上総利益率は改善傾向。  
ただし、販管費が一時的に膨らみ、PM事業では営業損失が発生。

#### ③ システム開発投資の減少

・開発に関わる人件費が発生。第2四半期以降、減少見込み。

### ■ 収益改善の具体的取組

取組事項	内容
サブリース改善	・不採算のサブリース物件に関して賃料改訂や全管理物件の入居率向上を各事業部で目標を掲げて推進。
営業強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築メーカーへの関係づくり、並びにオーナー様への定期的な訪問によって管理受託を推進。</li> <li>・APS導入による業務効率化を図り、オーナー様への企画提案（修繕、仲介など）の機会を創出。</li> </ul>

※インボイスRMの株式取得(子会社化)の基本合意書を締結。

- サブリース収益の改善を軸に収益基盤の確立を推進。
- 新規受託獲得、企画提案の充実を図り、営業を強化。

# 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成20年9月期第1四半期財務・業績の概況(連結・個別)をもとに作成された補足資料です。

本資料に記載されている経営戦略、計画や見通しなどは、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、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、株式会社アパマンショップホールディングス及び当社関連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いたします。