

2008年5月26日(月)

業績概要

2008年9月期 中間期決算説明資料

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	5
2. 連結損益計算書概要	6
3. 連結貸借対照表概要	7
4. 連結キャッシュ・フロー計算書概要	9
5. 過去5事業年度の主要連結財務指標の推移	10
6. 業績見通しの修正	11



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

売上高、営業利益、経常利益とも従前予想を上回る(売上高11.2%増、営業利益20.2%増、経常利益1.6%増)。
 中間純利益は従前予想を下回る(-49.0%減)。
 斡旋事業/営業利益が413百万円改善。

08/9期中間期決算 トピックス

店舗数と管理戸数の動向

斡旋事業		07/3末	08/3末
直営店 稼働状況	加盟契約店舗*	96店	97店
	オープン店舗*	80店	96店
賃貸斡旋加盟契約店舗数 直営店、FC加盟店含む		937店	946店

プロパティ・マネジメント 事業		07/3末	08/3末
管理戸数 (直営のみ)	賃貸管理	29,659戸	37,585戸
	サブリース	15,690戸	38,524戸
	計	45,349戸	76,109戸

インボイスRMの子会社化を発表(08/3)

今期中間決算では貸借対照表のみを取り込み

* 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			
	中間期	中間期	前期比	中間予想	中間予想 差異
売上高	31,062	27,789	-10.5%	25,000	11.2%
売上総利益 (売上総利益率)	10,068 (32.4%)	9,548 (34.4%)	-5.2%	9,200 (36.8%)	3.8%
販売費及び一般管理費	7,235	7,504	3.7%	7,500	0.1%
営業利益 (営業利益率)	2,833 (9.1%)	2,043 (7.4%)	-27.9%	1,700 (6.8%)	20.2%
営業外収益	986	840	-14.8%		
営業外費用	497	852	71.4%		
経常利益 (経常利益率)	3,322 (10.7%)	2,032 (7.3%)	-38.8%	2,000 (8.0%)	1.6%
特別利益	198	1,008	407.3%		
特別損失	520	1,611	209.6%		
中間期純利益 (中間期純利益率)	1,104 (3.6%)	662 (12.3%)	-40.0%	1,300 (5.2%)	-49.0%

売上高 / 売上総利益 / 営業利益

売上高は予定していた物件売却が順調に推移したため、予想対比プラスを達成。各事業も当初の予定通りに推移。

売上総利益も予想対比で超過達成。

営業利益も予想対比で超過達成。

前期対比マイナスの要因

前期は上期に物件売却を多く行ったため

販売費及び一般管理費

予定通りに推移。

営業外収益

主なものは、負ののれん償却額706百万円。

正ののれん償却額は512百万円(一般管理費計上)

営業外費用

主なものは、支払利息545百万円。

特別利益

主なものは投資有価証券売却益759百万円。

特別損失

閉店に伴う減損334百万円、投資有価証券評価損606百万円、減損損失530百万円が発生。

インボイスRMグループはPLには取り込まず。下期からの決算より取り込み。

3 連結貸借対照表概要-1

(百万円)

		07/9期	08/9期	
		中間期	中間期	前期比
流動資産		50,180	59,205	18.0%
主な内訳	現預金	15,515	8,987	-42.1%
	たな卸資産	28,788	33,541	16.5%
	不動産信託受益権		8,339	
固定資産		51,338	59,769	16.4%
主な内訳	有形固定資産	22,039	22,669	2.9%
	のれん	14,318	23,445	63.7%
	投資有価証券	6,988	4,464	-36.1%
資産合計		101,779	119,236	17.2%
流動負債		38,268	55,007	43.7%
主な内訳	支払手形及び買掛金	737	856	16.2%
	短期借入金	21,638	40,765	88.4%
	1年内償還予定社債	1,054	1,264	19.9%
固定負債		46,498	51,017	9.7%
主な内訳	社債	8,827	8,983	1.8%
	長期借入金	14,120	22,127	56.7%
	負ののれん	13,802	8,824	-36.1%
純資産		17,012	13,211	-22.3%

総括

インボイスRM、ファンドの連結子会社化により資産・負債合計が前期比増加。

・インボイスRM棚卸資産:36億円(連結ファンド含む)

純資産

平成19年6月に自己株式の取得を行っており、前期対比で減少。

有利子負債の推移(前期比)

(百万円)

	07/9期 中間期	08/9期 中間期
短期借入金	21,638	40,765
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	14,212	25,985
ファンド	7,426	11,217
インボイスRMグループ	0	3,564
1年内償還予定社債	1,054	1,264
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	1,054	1,164
ファンド	0	0
インボイスRMグループ	0	100
社債	8,827	8,983
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	8,827	8,833
ファンド	0	0
インボイスRMグループ	0	150
長期借入金	14,120	22,127
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	14,120	20,316
ファンド	0	1,000
インボイスRMグループ	0	810
計	45,639	73,140
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	38,213	56,298
ファンド	7,426	12,217
インボイスRMグループ	0	4,624

3 連結貸借対照表概要-2

有利子負債削減目標

今期の下期から来期にかけて有利子負債の削減を進めてまいります。

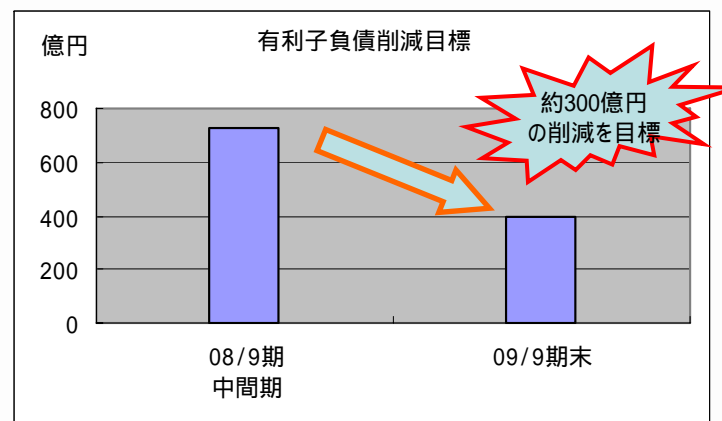
2009年9月までの目標

「約300億円の有利子負債削減」

なお、本社の有利子負債は56,298百万円

取り組み策

- ・一部資産の売却(不動産、有価証券など)。
- ・各事業の収益性アップを推進。



インボイスRMの子会社化による影響

当社BSへの影響を最小限に

- ・資産の売却を推進し、BSへの影響を最小限に抑制。

(億円)

08/9期 中間期			
流動資産	95	流動負債	98
固定資産	24	固定負債	40
投資その他	39	純資産	20
合計	158	合計	158

インボイスRMグループのBS単純合算
(連結修正は含まず)

販売用不動産(棚卸資産): 36億円

収益貢献の計画と取組

- ・本社事務所の移転、拠点統廃合による支払家賃の削減。
- ・管理物件の入居率向上による収益性の改善。
- ・徹底したコストコントロールの実施。

グループに与えるインパクト (億円)

	08/9期	09/9期
売上高	150	295
売上総利益	24	50
営業利益	3	10

08/9期は半期分

来期以降、収益貢献を推進。

4 連結キャッシュ・フロー計算書概要

(百万円)

		07/9期	08/9期	
		中間期	中間期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,123	-3,290	-6,413
主な内訳	税金等調整前当期純利益	3,100	1,465	-1,635
	営業目的有価証券の減少額	194	643	+449
	たな卸資産の減少額	1,124	-3,515	-4,639
投資活動によるキャッシュ・フロー		674	-8,604	-9,278
主な内訳	有形固定資産の売却による収入	1,656	85	-1,570
	投資有価証券の取得による支出	-222	-1,910	-1,687
	新規連結子会社の取得による支出	-295	-9,025	-8,730
財務活動によるキャッシュ・フロー		-1,045	8,008	+9,054
主な内訳	短期借入れによる収入	12,921	14,734	+1,812
	短期借入金の返済による支出	-13,003	-10,953	+2,050
	長期借入れによる収入	4,700	9,830	+5,130
現金及び現金同等物に係る換算差額		5	-3	-8
現金及び現金同等物の増減額		2,756	-3,889	-6,646
現金及び現金同等物の期首残高		11,930	12,027	+96
現金及び現金同等物の中間期末残高		14,687	8,138	-6,549

営業活動によるキャッシュ・フロー

積極的な不動産取得のためたな卸資産の増加により、前期比6,413百万円の減少。

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券の売却による収入があったものの、新規連結子会社の取得があったため前期比9,278百万円の減少。

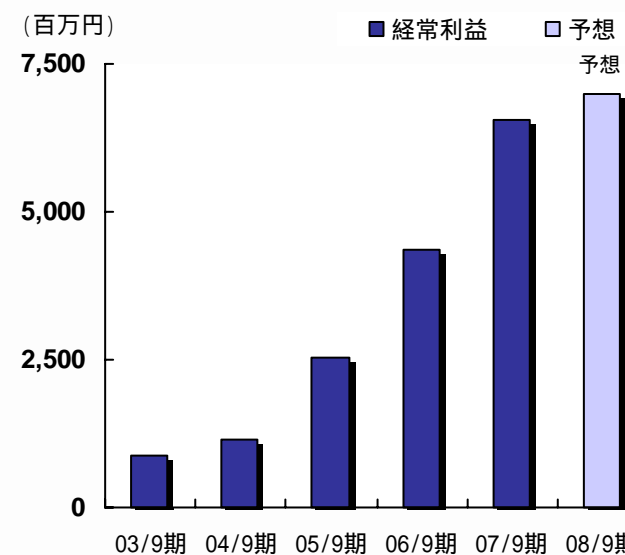
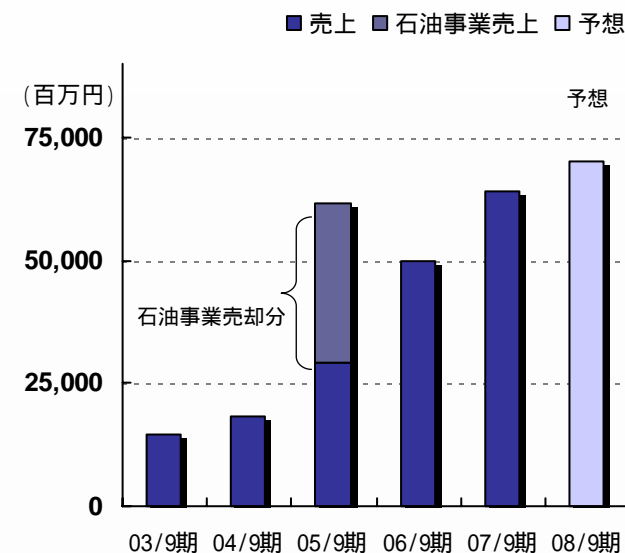
財務活動によるキャッシュ・フロー

長短借入金の返済による支出と借入れによる収入により、前期比9,054百万円の増加。

5 過去5事業年度の主要連結財務指標の推移

(百万円)

	03/9期	04/9期	05/9期	06/9期	07/9期	07/9期 中間	08/9期 中間
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績
財務ハイライト							
売上高	14,611	18,417	61,743	49,771	64,270	31,062	27,789
売上総利益	3,498	3,958	8,244	14,305	21,362	10,068	9,548
営業利益	843	1,088	1,951	3,562	6,047	2,833	2,043
経常利益	884	1,139	2,525	4,354	6,776	3,322	2,032
当期純利益	452	599	1,638	1,148	1,353	1,104	662
総資産	11,702	14,374	85,370	103,841	106,058	101,779	119,236
有利子負債	5,743	7,106	28,654	43,784	56,903	45,639	73,140
純資産	2,957	3,252	13,176	16,517	14,398	17,012	13,211
財務指標							
売上総利益率	23.9%	21.5%	13.4%	28.7%	33.2%	32.4%	34.4%
営業利益率	5.8%	5.9%	3.2%	7.2%	9.4%	9.1%	7.4%
ROE	16.7%	19.3%	19.9%	8.6%	10.6%	8.0%	5.8%
自己資本比率	25.3%	22.6%	15.4%	13.1%	11.3%	13.8%	9.0%
D/Eレシオ	194.2%	218.5%	217.5%	320.6%	477.0%	325.1%	680.5%



6 今期業績見通しの修正

(百万円)

	07/9期		08/9期	
	通期	通期予想	前期比	
売上高	64,270	70,000	+5,729	8.9%
売上総利益 (売上総利益率)	21,362 (33.2%)	21,500 (30.7%)	+137	0.6%
販売費及び一般管理費	15,315	15,200	-115	-0.8%
営業利益 (営業利益率)	6,047 (9.4%)	6,300 (9.0%)	+252	4.2%
経常利益 (経常利益率)	6,776 (10.5%)	7,000 (10.0%)	+223	3.3%
当期純利益 (当期純利益率)	1,353 (2.1%)	3,600 (5.1%)	+2,246	166.1%

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月期中間期財務・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。