

2010年8月5日(木)



平成22年9月期決算 第3四半期決算補足資料

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

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

目次

1. 第3四半期 決算概要
2. 連結損益計算書概要
3. 連結事業別決算概要(売上高)
4. 連結事業別売上高推移
5. 連結事業別決算概要(営業利益)
6. 連結事業別営業利益推移
7. セグメント推移
8. 営業利益増加要因の分析
9. 幹旋事業の強化施策について
10. 実施キャンペーン例
11. 関連サービスの販売強化
12. 準管理の拡大
13. 管理戸数の動向
14. 管理戸数拡大施策について
15. トピックス ～ラオックスとの業務提携に向けて～
16. トピックス ～通信事業の取次推進～
17. トピックス ～中国でのFC展開について～
18. 連結貸借対照表概要
19. 有利子負債削減
20. 10年9月期 連結業績予想
21. 今後の戦略方向性

脚注 本資料に関する注意事項

1 第3四半期 決算概要

✓ 前年同期比で1,083百万円の連結営業利益改善。連結営業利益1,089百万円の躍進

| 項目 | 前年同期比 (09/9期 3Q対比) | 増減要因 |
|--|-----------------------|--|
| 売上高 35,295百万円 | ▲4,347百万円 | 主な要因は、賃貸不動産の収益安定化を企図し、保有不動産の所有目的の変更(棚卸資産⇒固定資産)によるもの |
| 営業利益/利益率 1,089百万円／3.1% | +3.1% 1,083百万円 | 売上総利益率の改善 徹底した販管費の削減効果 |
| 直営1店あたり売上高 (当第3四半期累計) 42百万円 | +10.7% 4百万円 | 1店舗あたりの成約数・成約率の増加 関連サービス強化等の収益機会の拡大 |
| 管理戸数 (賃貸管理・サブリース) 67,865戸 | ▲4.6% ▲3,252戸 | 不採算管理物件の解約により減少 第3四半期より新規管理獲得に向けた営業活動本格スタートし、 今後は増加傾向 |
| 準管理戸数* 55,073戸 | +179.6% 35,379戸 | 準管理戸数は急速に拡大 * 準管理・・・賃貸借契約更新の期日管理や原状回復、斡旋依頼、関連サービス(通信回線、家電、その他)等の業務を中心に不動産オーナーから受託する形態(直営店による準管理のみを記載) |

連結損益計算書概要

百万円

| | 09/9期 | 10/9期 | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| | 3Q累計 | 3Q累計 | 前期比較 | 通期予想 |
| 売上高 | 39,642 | 35,295 | -4,347 | 50,000 |
| 売上総利益 | 8,019 | 7,972 | -46 | 11,000 |
| 売上総利益率 | 20.2% | 22.6% | 2.4% | 22.0% |
| 販売費及び一般管理費 | 8,013 | 6,883 | -1,129 | 9,600 |
| 営業利益 | 5 | 1,089 | 1,083 | 1,400 |
| 営業利益率 | 0.01% | 3.1% | 3.1% | 2.8% |
| 営業外収益 | 1,432 | 733 | -699 | - |
| 営業外費用 | 1,262 | 1,338 | 76 | - |
| 経常利益 | 176 | 483 | 307 | 450 |
| 経常利益率 | 0.4% | 1.4% | 0.9% | 0.9% |
| 特別利益 | 31 | 338 | 307 | - |
| 特別損失 | 639 | 797 | 157 | - |
| 四半期純利益 | -487 | 11 | 499 | 7,000 |
| 四半期純利益率 | -1.2% | 0.03% | 1.3% | 14.0% |

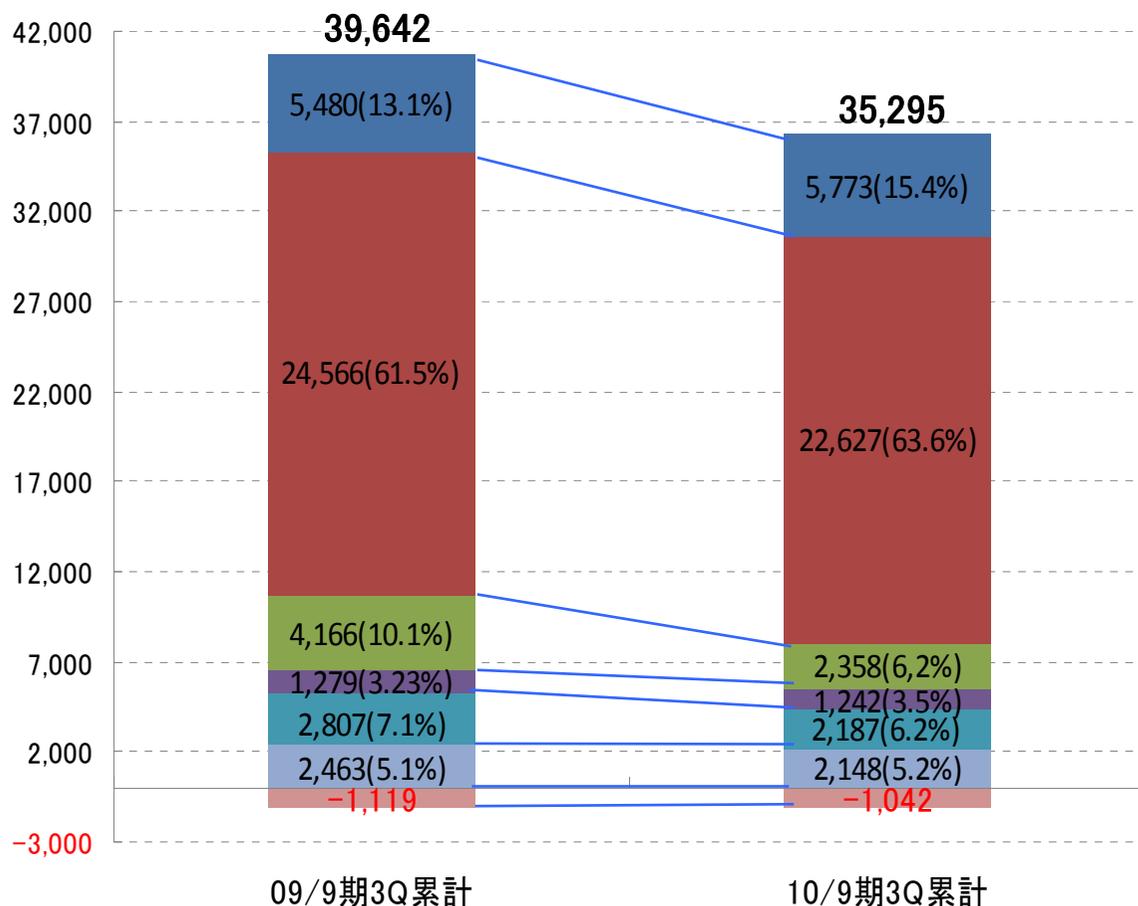
- ✓ 主にプリンシパル・インベストメント事業において 保有不動産の所有目的の変更(棚卸資産⇒固定資産)を行ったため、売上高は前年同期比で4,347百万円減少
- ✓ 一方で、原価率改善努力により、売上総利益率は前年同期比で2.4%改善
- ✓ 固定費の圧縮等により前年同期比で販管費を1,129百万円削減
- ✓ 上記の結果、営業利益は前年同期比で1,083百万円の大改善(営業利益率 0.01%⇒3.1%)
- ✓ 特別利益の主なものは固定資産の売却益等、特別損失の主なものは保有資産の評価減等

今後も、さらなるコスト削減の取組み等、引き続き利益率の向上施策を推進

3 連結事業別決算概要(売上高)

連結事業別売上高

百万円/(外部売上高に占める割合)

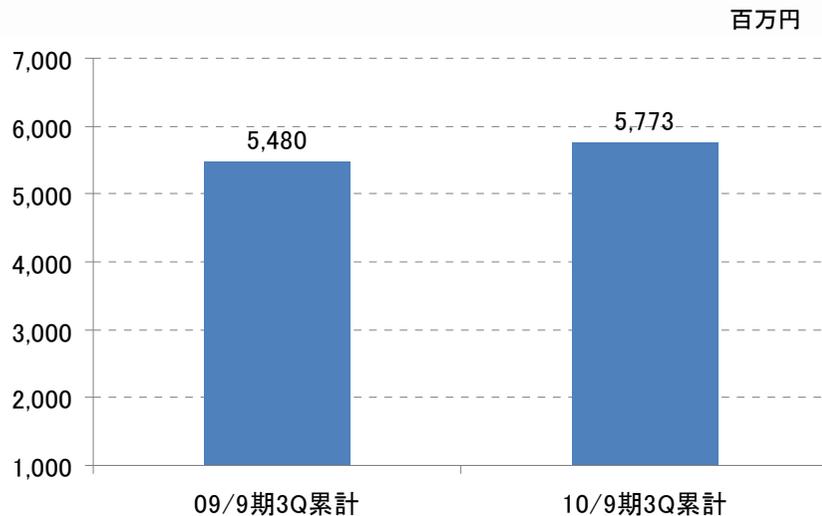


- ✓ 幹旋事業は293百万円の増収
- ✓ 不採算物件の管理解約等によりプロパティ・マネジメント事業は1,938百万円の減収
- ✓ 保有不動産の所有目的変更に伴いプリンシパル・インベストメント事業は1,808百万円の減収
- ✓ ファンド事業は37百万円の減収
- ✓ コンストラクション事業は619百万円の減収

- 幹旋事業
- プロパティ・マネジメント事業
- プリンシパル・インベストメント事業
- ファンド事業
- コンストラクション事業
- キャピタルマネジメント事業
- その他事業
- 消去又は全社

4 連結事業別売上高推移(主要2事業)

幹旋事業



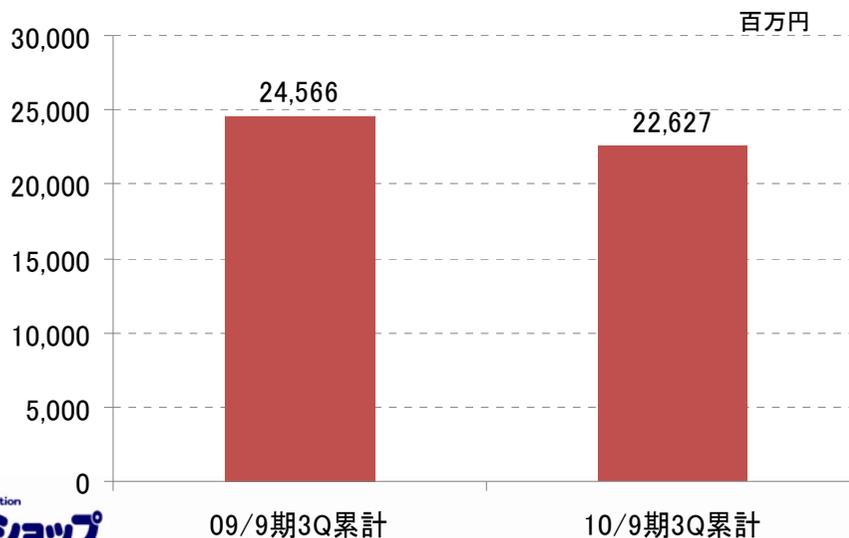
■売上高は前年同期比293百万円増加

- ✓ 直営店においては、1店舗あたりの成約数増加および関連サービス収入の増加により増収を達成
※詳細は11・13頁をご覧ください
- ✓ 準管理戸数の拡大も収益向上に貢献
※詳細は14頁をご覧ください

今後も、増収を達成するため、直営店の慎重・健全なる増加を行う

※第3四半期(2010年4月～6月)では、2店舗増加

プロパティ・マネジメント事業



■売上高は前年同期比1,938百万円減少

- ✓ 不採算物件の管理の解約等を推進したことにより減収

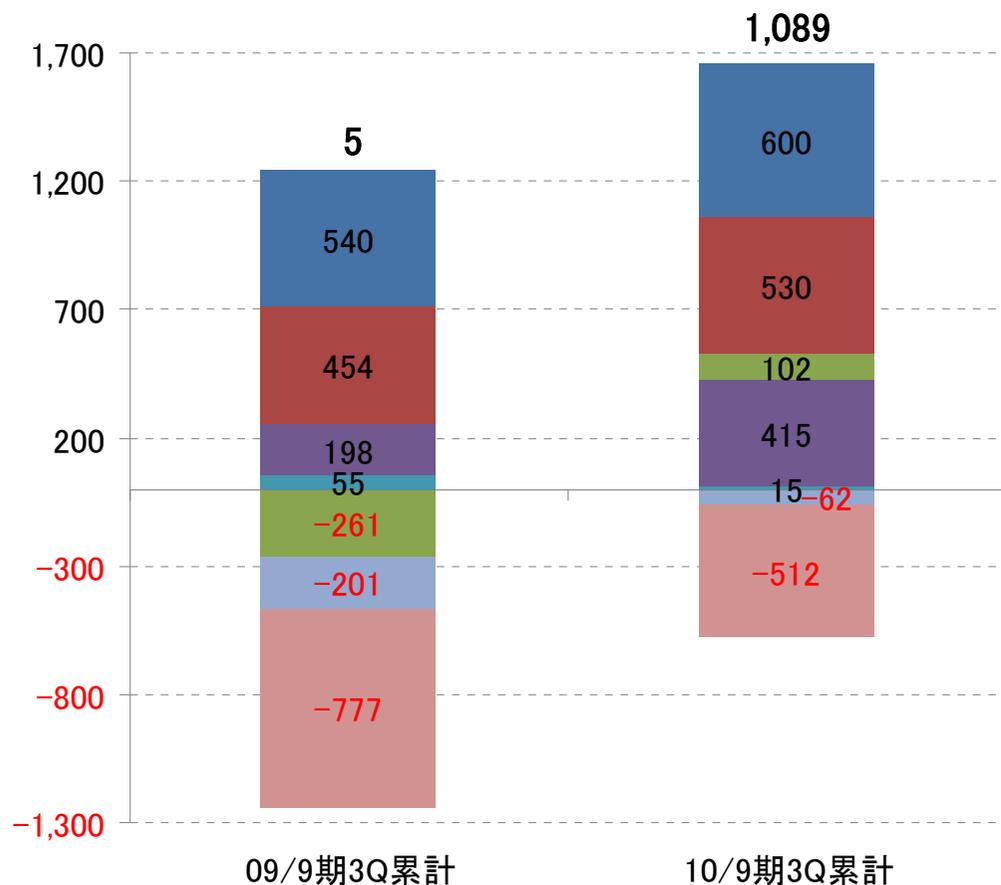
第3四半期から新規管理獲得に向けた営業活動本格スタート

※第3四半期(2010年4月～6月)では管理戸数が616戸増加

5 連結事業別決算概要(営業利益)

連結事業別営業利益

百万円

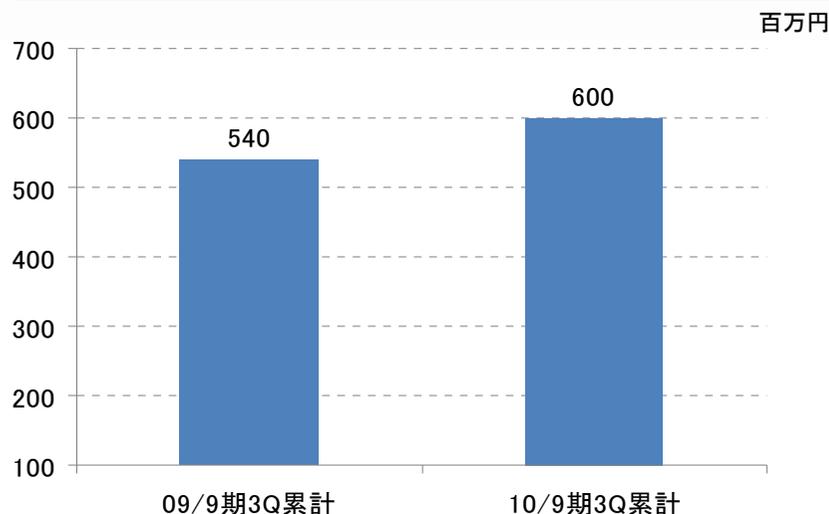


- ✓ 連結営業利益は前年同期比1,083百万円増益の1,089百万円を達成
- ✓ 幹旋事業は60百万円の増加
- ✓ プロパティ・マネジメント事業は76百万円の増加
- ✓ プリンシパル・インベストメント事業は固定費削減等により363百万円の増加
- ✓ ファンド事業は原価及び固定費の低減等により216百万円の増加
- ✓ コンストラクション事業は39百万円の減少

- 幹旋事業
- プロパティ・マネジメント事業
- プリンシパル・インベストメント事業
- ファンド事業
- コンストラクション事業
- キャピタルマネジメント事業
- その他事業
- 消去又は全社

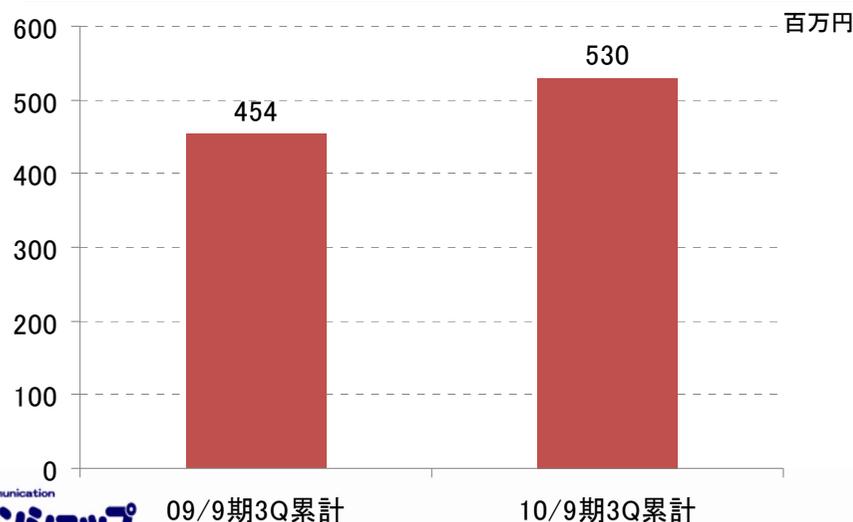
6 連結事業別営業利益推移(主要2事業)

幹旋事業



- 営業利益は前年同期比60百万円増加
- ✓ 収益性の高い関連サービス収入の増加による、収益率の改善
- ✓ 引き続き販売管理費の削減努力を継続

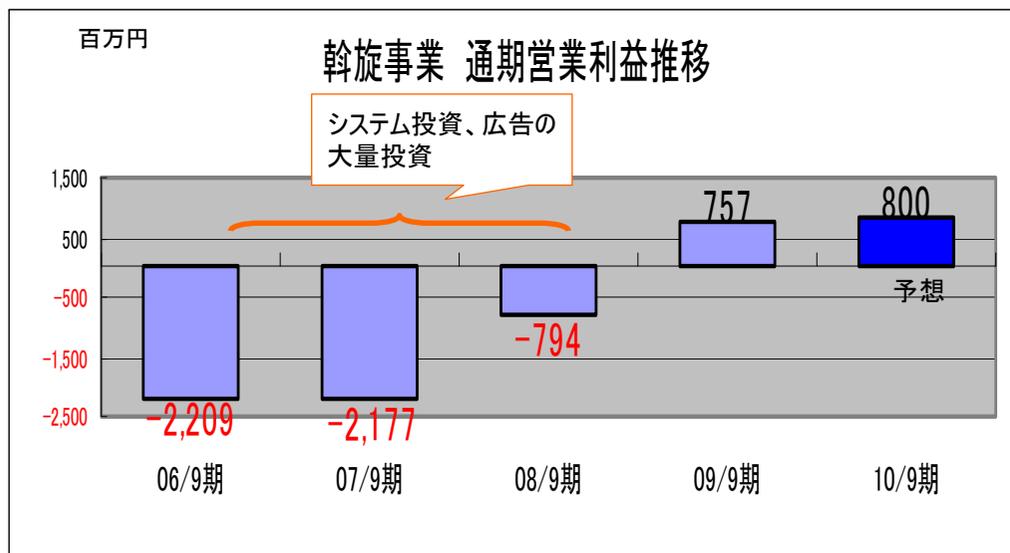
プロパティ・マネジメント事業



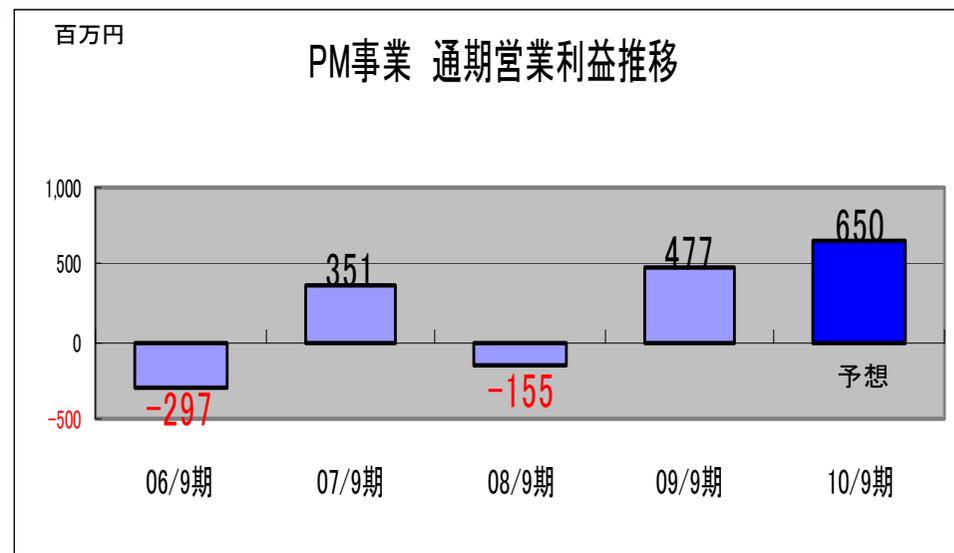
- 営業利益は前年同期比76百万円増加
- ✓ 繁忙期の入居率改善によるサブリース粗利の増加
- ✓ 固定費の削減等による販売管理費の減少
- ✓ 第3四半期(2010年4月~6月)では、前年同期比142百万円と大幅に増加

7 セグメント推移(主要2事業)

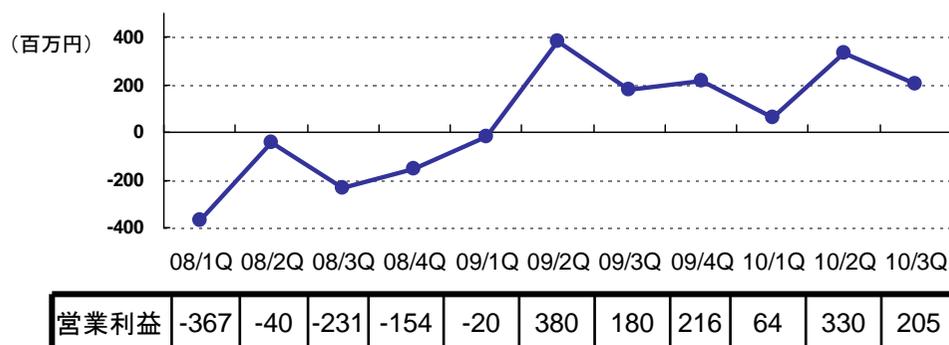
■ 幹旋事業 営業利益 年次動向



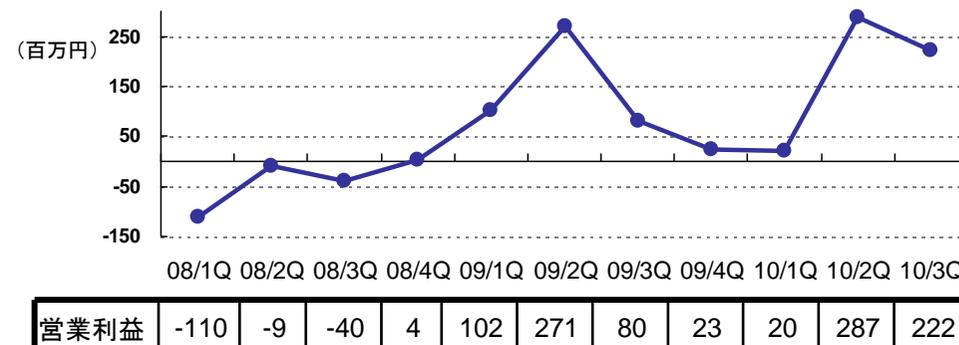
■ PM事業 営業利益 年次動向



■ 幹旋事業 営業利益 四半期動向



■ PM事業 営業利益 四半期動向



8

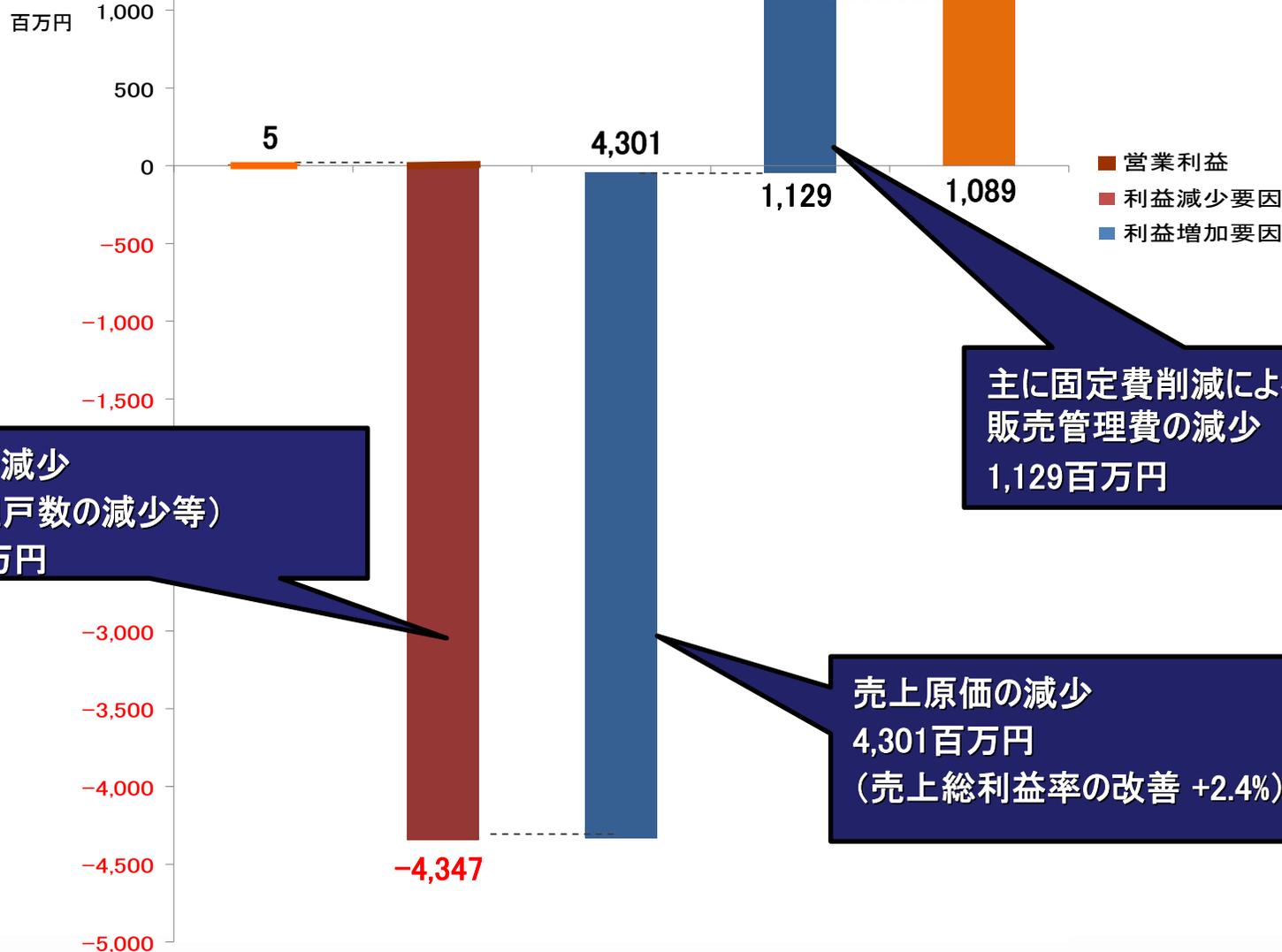
営業利益増加要因の分析

営業利益率 0.01%

約3%改善

3.1%

百万円



売上高の減少
(PM管理戸数の減少等)
4,347百万円

主に固定費削減による
販売管理費の減少
1,129百万円

売上原価の減少
4,301百万円
(売上総利益率の改善 +2.4%)

9 斡旋事業の強化施策について

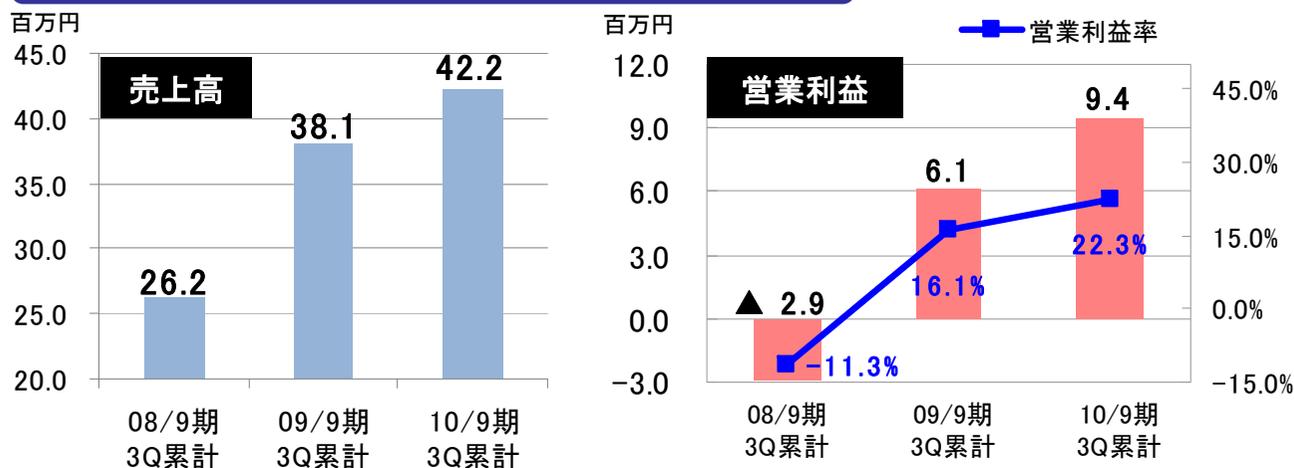
- ✓ 直営店に関しては不採算店舗の統廃合と同時に、採算性を重視した新規出店を推進した結果、店舗数は前年同期比増加
- ✓ 各種キャンペーンによる集客力強化やサービスの差別化を推進するとともに、関連サービスを含む総合的な提案を強化
 - その結果、成約率、1店舗あたり売上高は上昇
- ✓ 準管理の取得も引き続き強化

10/9期第3四半期 店舗数の動向

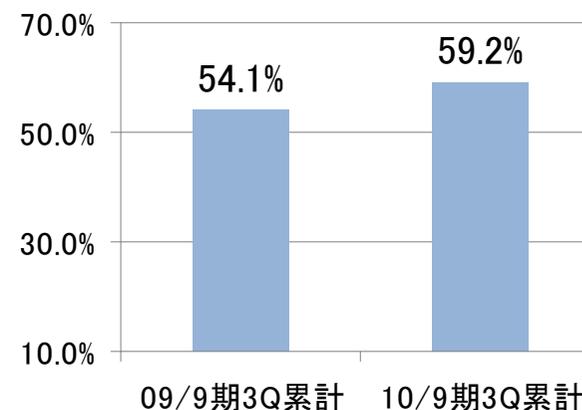
| | 09/9期3Q末 | 10/9期3Q末 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 直営店舗数 | 60店 | 64店 |
| 加盟店舗数 | 841店 | 832店 |
| 直営、FC加盟店舗合計* | 901店 | 896店 |

* 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

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較**



直営店成約率の比較***



**直営店(国内)売上高または営業利益(3Q累計)／3Q平均直営店舗数

**売上高の内訳は、斡旋手数料・関連サービス収入・広告収入(外部売上のみ)となります。

営業利益は直営店舗にて発生する売上原価および販管費(本社費の配賦は除く)に基づき算出。

***成約者数／来店者数

10 実施キャンペーン例



アパマンショップでは、多様化するお客様のニーズを敏感にキャッチし、日本最大級の賃貸斡旋ネットワークの強みを生かした、全国統一プロモーションにより、反響・集客の向上策のひとつとして各種キャンペーンに取り組んでいます。

対象物件ならお手持ちのクレジットカードで家賃が払えるようになります!

「カードde家賃」部 あるあるキャンペーン!

毎月の家賃でカードポイントもたっぷり稼ごう!

5/1(土)スタート!

アパマンショップが始めたよ! 「カードde家賃」部

アパマンショップでは、全国に先駆けてお手持ちのクレジットカード(MasterCard, VISA, JCB, AMERICAN EXPRESS)で家賃が払える「カードde家賃」部をこ用意しました。

対象カードはこの4種

キャンペーン期間: **5/1(土)~10/31(日)**

今ならプレゼントが当たるよ!

対象物件ならお手持ちのクレジットカードで家賃が払えるようになります!

家賃の支払いはMasterCardで!

MasterCard. 限定 総額300万円 キャッシュバック キャンペーン!

キャンペーン期間: **5/1(土)~10/31(日)**

MasterCard ユーザー必見!

新生活応援企画!!

レンタルパソコンキャンペーン

取組店舗にてフレックス指定プロバイダ(Toppage! パルワン)と同時申込でなんと年間のレンタル料1万円分をプレゼント!

さらに! お申込みいただいた方へ **¥10000 プレゼント!**

お申込み

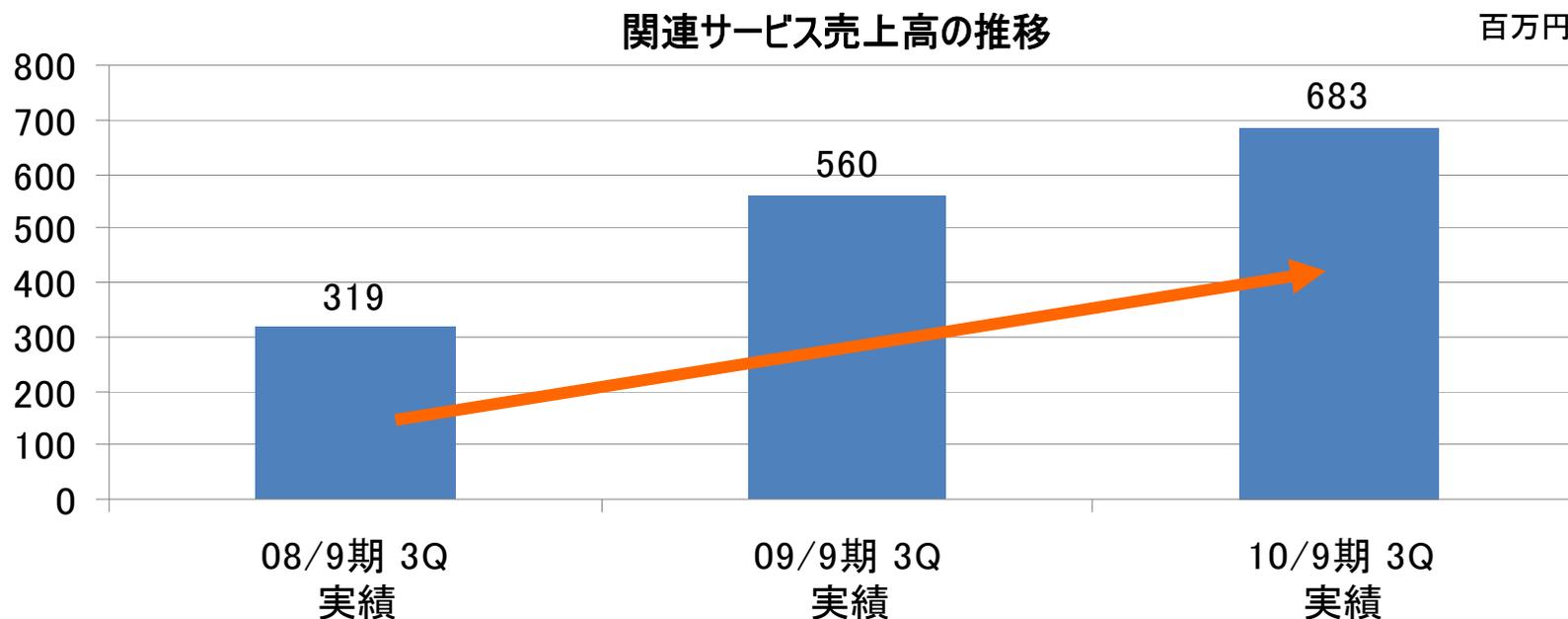
レンタルパソコン あげちゃいます キャンペーン!

クーポン

合計 **3,500台の BIGチャンス!**

関連サービスの販売強化

- ✓ 斡旋仲介時の付帯商品・サービスの販売・提供等を強化、関連サービス業務収入が順調に増加
- ✓ 連結子会社にて通信回線の販売取次をテスト導入 ⇒ 約4,000件の成約実績
 - 今後は本格的に「通信事業の取次」を推進(アパマンショップ店頭取次、賃貸物件への設置工事取次、管理物件入居者への取次 等)
- ✓ 収益率が高い(約8~9割の売上総利益率)分野であり、今後も継続的に強化する方針



＜主な関連サービス(取次ぎ)＞

- | | | | |
|---------------|------------|---------|----------|
| ✓通信回線設置(Bフレツ) | ✓家電販売(地デジ) | ✓家財保険 | ✓引越業者 |
| ✓除菌・消臭サービス | ✓社宅 | ✓安心サポート | ✓消火器交換 他 |



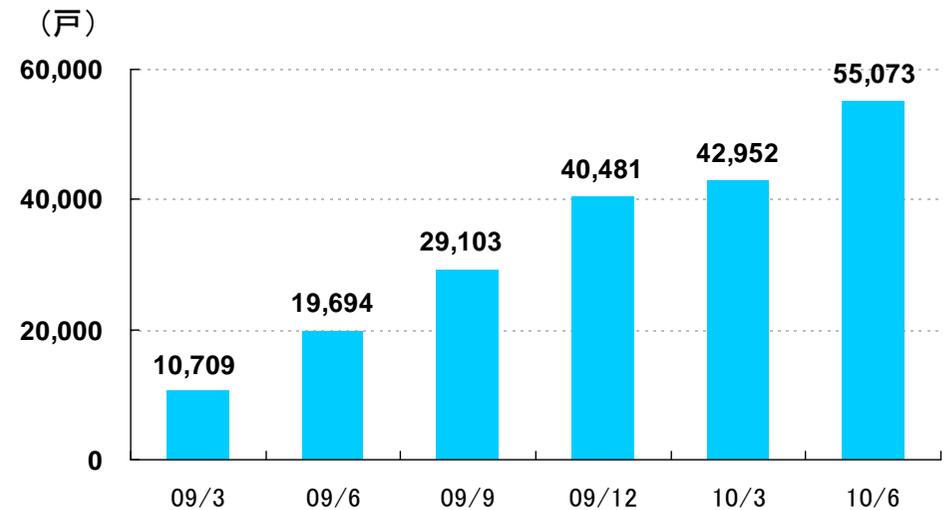
- ✓ 準管理は引き続き拡大活動を活発化させた結果、順調に増加
- ✓ 不動産オーナーに対し、付帯商品等の提案を行い収益の拡大を図る

10/9期第3四半期 準管理戸数の動向

| | 09/9期3Q末 | 10/9期 3Q末 |
|--------|----------|-----------|
| 準管理戸数* | 19,694戸 | 55,073戸 |

*準管理・・・期日管理や原状回復等のみ対応するサービス形態
上記は直営店による準管理のみの記載であり、FCによる準管理は含まない

10/9期第3四半期 準管理戸数**の推移(月次)



**対象会社・・・(株)アパマンショップリーシング

管理戸数の動向

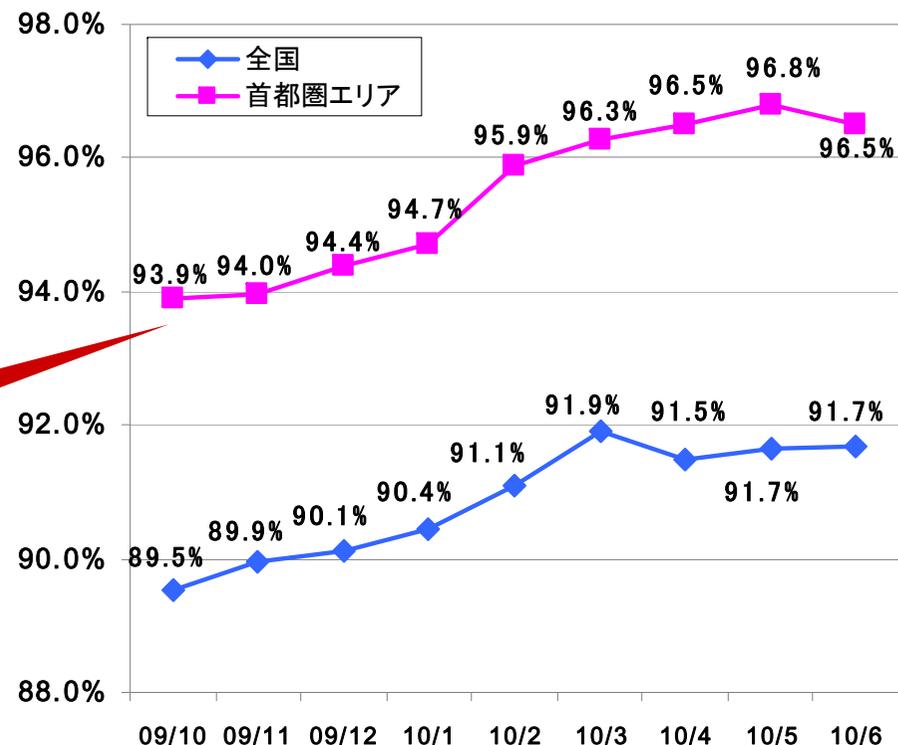
- ✓ 収益性向上の促進により管理戸数は減少したものの、不採算物件の解約は一巡し、
今後は本格的に管理戸数増加を推進
 - 賃貸管理・サブリース受託へも注力し、管理戸数増加を推進
 - 第3四半期(2010年4月～6月)では、管理戸数は616戸増加
- ✓ 不採算物件の解約、またリーシング強化に注力した結果、入居率は大幅に改善し、空室戸数は減少

10/9期第3四半期 管理戸数の動向

| | 09/9期3Q末 | 10/9期 3Q末 |
|-------|----------|-----------|
| 賃貸管理 | 38,137戸 | 36,561戸 |
| サブリース | 32,980戸 | 31,304戸 |
| 計 | 71,117戸 | 67,865戸 |

全国で入居率上昇*
首都圏エリアは95%超で推移

10/9期第3四半期 サブリース入居率の推移(月次)



*対象会社: (株)アパマンショップリーシングおよび(株)アパマンショップサブリース

- ✓ これまで不採算物件のリストラクチャリングに注力してきた結果、収益性回復を実現
- ✓ 今後は以下の施策を通じて新規受託にも注力する方針

施策① 組織体制の整備

当年4月より新規受託を開拓する専門営業部署を設置。首都圏および福岡を中心に営業活動を開始。また、管理受託部門を組成し、それら新規受託にも十分対応できる組織体制を整備

施策② ファンド向け営業の 強化

私募ファンドやREIT等が保有する物件に対する営業の強化。リーシング力の強みを活かし、空室率の増加に直面しているファンド保有物件の獲得

施策③ 準管理物件の転換 推進

アパマンショップの持つネットワークやリーシング力等の強みを強調することで、将来的には現在準管理を行っている物件の管理物件への転換を推進

- ✓ 当社は、ラオックス(株)と、家電販売展開の分野における業務提携の協議・検討を開始することについて基本合意書を締結。今後、当社又は当社グループ会社とラオックス(株)との間で、アパマンショップグループの全国ネットワーク及びラオックスの販売流通網を活用した業務提携内容の具体的検討を開始。
- ✓ なお、業務提携の具体的な内容については、本基本合意の内容に沿って両社間にて今後協議を進める予定であり、当年8月31日を目処に決定の上、事業提携契約を締結する予定。

家電等量販店としてのノウハウ
及び仕入れルート等の事業基盤

証券コード: 8202

LaOX
Home Electronics Store

不動産の賃貸斡旋・賃貸管理等
に関する顧客基盤

証券コード: 8889

Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国の不動産の賃貸管理事業者・不動産所有者・入居者等に対して、ローコストで家電、家具製品等を提供することを検討(当年8月31日を目処に事業提携契約を締結する予定)

- ✓ 当社は昨年末より、(株)光通信と共同で、生活支援サービスの一環としてアパマンショップ店舗においてインターネット回線の販売取次をテスト的に実施。その結果一定の成約実績が残せたことにより、今後、本格的に「通信事業の取次」を推進。



お部屋探しと通信との親和性の高さ、インターネットの普及率の高さを武器によりいっそうのシナジー効果を目指す。

※ 日本のインターネット人口：9,408万人 人口普及率：78.0%（総務省21年度「通信利用動向調査」より）

17 トピックス ～中国でのFC展開について～

- ✓ 日本最大級の賃貸斡旋ネットワーク「アパマンショップ」を基盤として、中国におけるアパマンショップブランドのFC展開を開始
- ✓ まずは、上海と広州においてFC加盟契約を行う予定
- ✓ 中国主要都市を中心にFC展開を実施し、同国内で100店舗の展開を当面の目標とする

◆中国(上海、広州)ロゴ店舗イメージ



連結貸借対照表概要

百万円

| | | 09/9期 | 10/9期 | |
|-------------|-----------|--------|--------|---------|
| | | 3Q | 3Q | 増減 |
| 流動資産 | | 44,561 | 12,159 | -32,402 |
| 主な内訳 | 現預金 | 5,236 | 6,583 | 1,346 |
| | 受取手形及び売掛金 | 1,557 | 1,466 | -90 |
| | 棚卸資産 | 33,700 | 1,191 | -32,206 |
| 固定資産 | | 50,402 | 78,242 | 27,840 |
| 主な内訳 | 有形固定資産 | 20,346 | 49,302 | 28,956 |
| | 無形固定資産 | 22,879 | 19,904 | -2,975 |
| | 投資有価証券 | 1,146 | 853 | -292 |
| 資産合計 | | 95,104 | 90,522 | -4,581 |
| 流動負債 | | 57,645 | 60,170 | 2,525 |
| 主な内訳 | 支払手形及び買掛金 | 480 | 594 | 113 |
| | 短期借入金 | 46,569 | 51,923 | 5,353 |
| | 繰延税金負債 | 799 | 0 | -799 |
| 固定負債 | | 33,920 | 23,486 | -10,433 |
| 主な内訳 | 社債 | 4,742 | 3,948 | -794 |
| | 長期借入金 | 14,265 | 7,105 | -7,159 |
| | 負ののれん | 6,552 | 5,398 | -1,153 |
| 純資産 | | 3,538 | 6,865 | 3,326 |

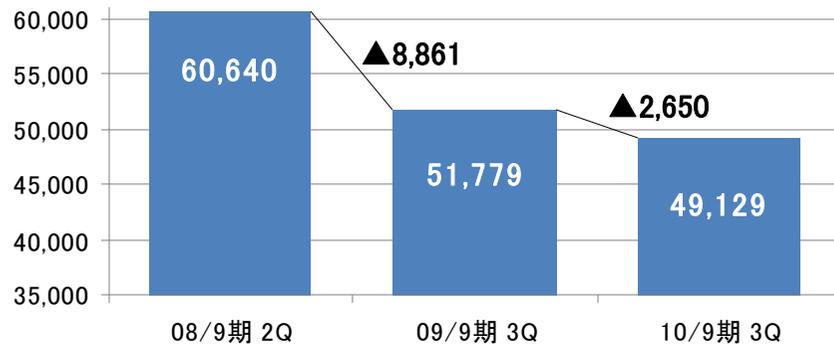
- ✓ 不動産保有目的の変更に伴い、一部棚卸資産を有形固定資産へと振替え
- ✓ 有利子負債総額は前年同期比2,650百万円減少

当年5月10日発表の「連結孫会社の異動に関するお知らせ」のとおり、ASNファーストの譲渡に伴い、10/9期追加有利子負債削減として8,146百万円を見込む

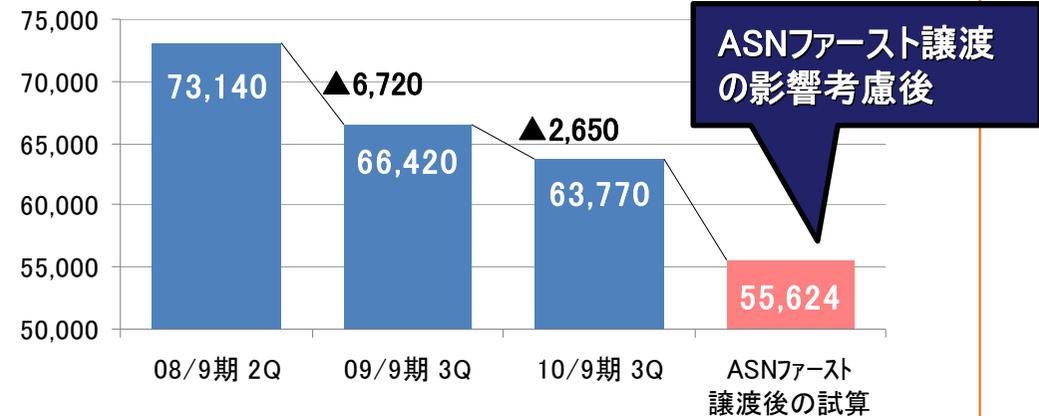
✓ 以下の取組み策により有利子負債削減を継続中

- 一部資産の売却(不動産、有価証券等)
- 今期中にASNファーストを譲渡、連結有利子負債を追加的に8,146百万円削減見込み
- 各事業の収益性アップを推進

本体有利子負債(ファンド含まず)



連結有利子負債(ファンド含む)



有利子負債の削減を推進。負債削減に本格的に着手した08/9期2Q～10/9期3Qで約94億円を既に削減(ファンド含む)

✓ 当年6月23日に「特別利益の発生および業績予想の修正に関するお知らせ」を公表

- 賃貸不動産の安定化を図る施策を実行している上で物件の一部について「のれん及び負ののれん償却」に関する会計処理の検討
- その結果、当該「負ののれん」5,242百万円を一括償却するとともに、および「繰延税金負債」3,597百万円を取崩すことが妥当であると判断し、当連結会計年度においては52億42百万円を特別利益に、35億97百万円を法人税等調整額として計上する見込みとなり、当期純利益においては前回発表予想から68億円増の70億円を見込んだ業績予想の修正

| | 09/9期 | 10/9期 | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|--------|--------|
| | 通期 | 通期予想 | 前期比 | |
| 売上高 | 52,520 | 50,000 | -2,520 | -4.8% |
| 売上総利益 (売上総利益率) | 10,527 (20.0%) | 11,000 (22.0%) | +472 | 4.5% |
| 販売費及び一般管理費 | 10,307 | 9,600 | -707 | -6.9% |
| 営業利益 (営業利益率) | 220 (0.4%) | 1,400 (2.8%) | +1,179 | 536.3% |
| 経常利益 (経常利益率) | 303 (0.6%) | 450 (0.9%) | +146 | 48.4% |
| 当期純利益 (当期純利益率) | 1,036 (2.0%) | 7,000 (14.0%) | +5,963 | 575.3% |



1. 本業重視の売上高増強

斡旋事業(営業利益率10% ⇒ 15%を目標)

- 収益性重視の視点に基づく、直営店の慎重・健全なる増加
- 賃貸斡旋に伴う関連サービス(通信回線、家電、家具、保険、保証、引越 等)の販売強化
- 準管理戸数のさらなる増加
- 中国国内におけるアパマンショップブランドのFC展開(当面の目標は100店舗)
- 各種キャンペーンによる圧倒的な集客

プロパティ・マネジメント事業(営業利益率2% ⇒ 4%を目標)

- 当年4月より管理受託にむけた営業活動を本格スタートし、管理戸数(賃貸管理・サブリース)を増加
- 全国レベルで年間平均入居率95%超を確保

2. 収益力強化・一部資産売却等による有利子負債の圧縮継続

3. 販管費のさらなる削減

◆ FC本部の取組み

- 圧倒的反響
- 賃貸管理・準管理増加
- 賃貸斡旋手数料を上回る付帯・キャンペーン・新市場の強化

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成22年9月期 第3四半期決算短信』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、計画や見通し等は、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ましては、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)アパマンショップホールディングスおよび当社関係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申し上げます。