

2011年2月14日(月)



平成23年9月期決算 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

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

目次

1. 第1四半期 連結決算概要
2. セグメント変更
3. 連結損益計算書概要
4. 連結事業別決算概要(売上高)
5. 連結事業別売上高推移
6. 連結事業別決算概要(営業利益)
7. 連結事業別営業利益推移
8. セグメント推移
9. 斡旋事業の強化施策について
10. 実施キャンペーン例
11. WEBサイトリプレイス
12. 関連サービスの販売強化
13. 準管理の拡大
14. 管理戸数の動向
15. 管理戸数拡大施策について
16. 連結貸借対照表概要
17. 有利子負債削減
18. 11年9月期 連結業績予想
19. 今後の戦略方向性

脚注 本資料に関する注意事項

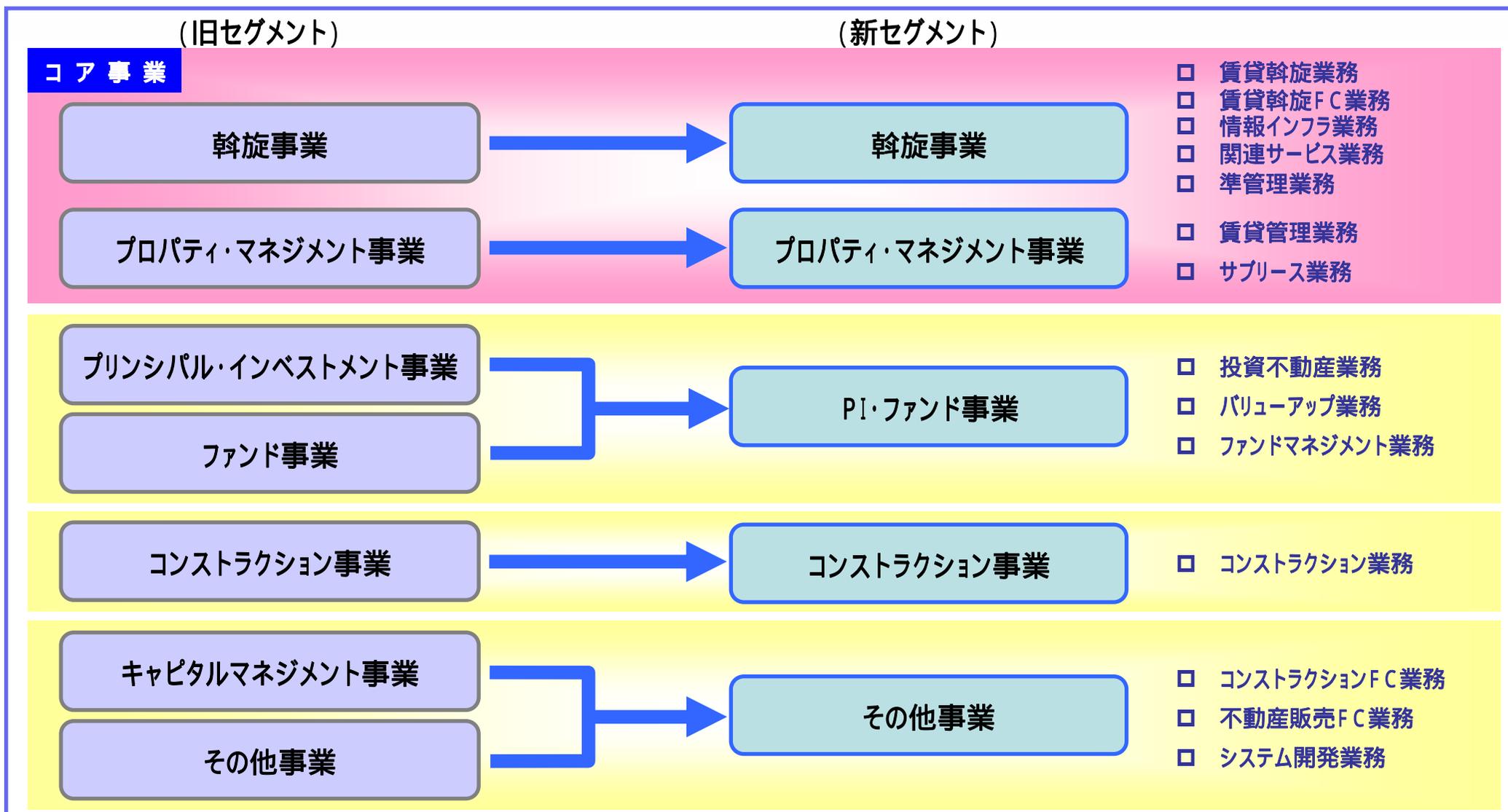
1 第1四半期 連結決算概要

- ✓ 前年同期比で246百万円の連結営業利益改善
- ✓ 連結営業利益370百万円とコア事業を中心に業績は順調に拡大

項目	前年同期比	増減要因
売上高 10,777百万円	10.0% 1,198百万円	保有不動産売却による家賃収入の減少 前期における不採算物件解約や家賃下落によるサブリース収入の減少
営業利益 / 利益率 370百万円 / 3.4%	+ 247.5% 264百万円	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 11百万円	+ 3.1 % 340千万円	1店舗あたりの来店数・成約数の増加 関連サービス強化等の第三の収益の拡大
準管理戸数* 72,733戸	+79.7% 32,252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退去時リフォーム、斡旋依頼、関連サービス(通信回線、家具・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)
管理戸数 (賃貸管理・サブリース) 67,682戸	1.3% 896戸	前期における不採算物件の解約により減少 2010年4月から新規管理獲得に向けた営業活動を継続推進

2 セグメント変更

✓ 当連結会計年度より適用となったマネジメント・アプローチに基づくセグメント情報の開示により、当社グループの報告セグメントを変更



3 連結損益計算書概要

連結損益計算書概要

百万円

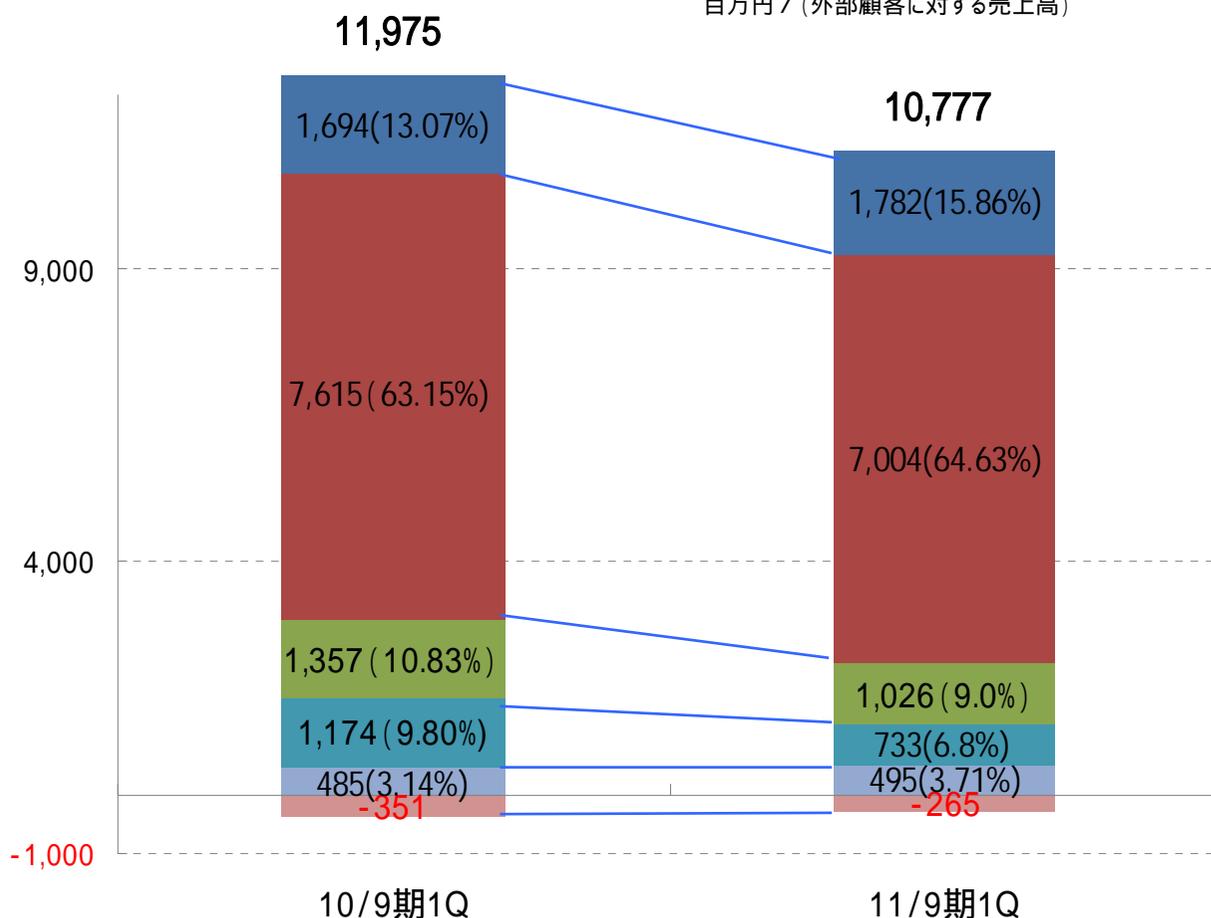
	10/9期	11/9期	
	1Q	1Q	前期比較
売上高	11,975	10,777	-1,198
売上総利益	2,479	2,509	30
売上総利益率	20.7%	23.3%	2.6%
販売費及び一般管理費	2,373	2,139	-233
営業利益	106	370	263
営業利益率	0.9%	3.4%	2.5%
営業外収益	414	68	-345
営業外費用	640	381	-258
経常利益	-119	57	176
経常利益率	-1.0%	0.5%	1.5%
特別利益	89	288	199
特別損失	472	1,241	769
四半期純利益	-352	-1,251	-898
四半期純利益率	-2.9%	-11.61%	-8.7%

- ✓ 売上高は、前年同期比10.0%の減少
主に前期における不採算物件解約や家賃下落によるサブリース収入の減少、保有不動産売却による家賃収入の減少によるもの
- ✓ 売上総利益率は、前年同期比2.6%の増加
主要2事業を中心とした原価率改善努力によるもの
- ✓ 販売管理費は、前年同期比9.8%の削減
前期からの業務効率化、固定費の圧縮等の諸施策を継続推進
- ✓ 上記の結果
営業利益は、前年同期比247.5%の大幅改善
営業利益率 0.9% 3.4%
- ✓ 特別利益の増加は、主に固定資産(保有不動産)の売却益によるもの
- ✓ 特別損失の増加は、主に売却不動産の減損によるもの

4 連結事業別決算概要(売上高)

連結事業別売上高

百万円 / (外部顧客に対する売上高)



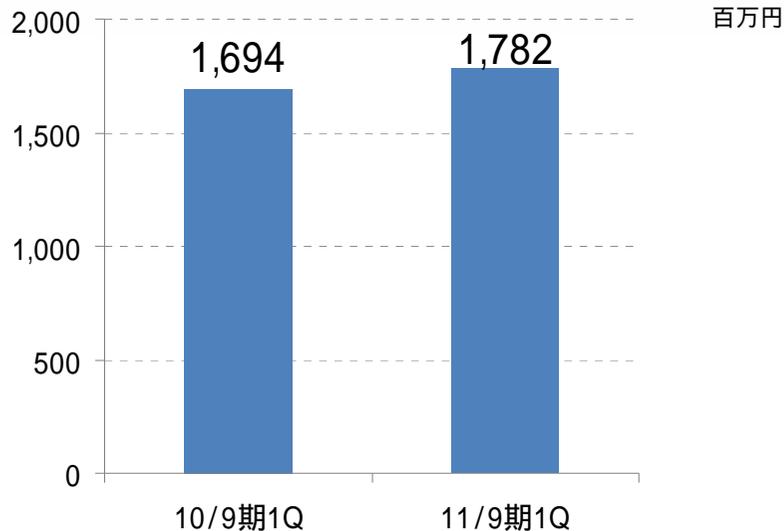
- ✓ 幹旋事業は87百万円の増収
- ✓ 前期からの不採算物件解約等により、プロパティ・マネジメント事業は610百万円の減収
- ✓ 保有不動産売却による家賃収入の減少により、PI・ファンド事業は331百万円の減収
- ✓ コンストラクション事業は440百万円の減収

- 幹旋事業
- プロパティ・マネジメント事業
- PI・ファンド事業
- コンストラクション事業
- その他事業
- 調整額

* 10/9期1Qは、新セグメントに組み替えて表示しております。

5 連結事業別売上高推移(主要2事業)

幹旋事業



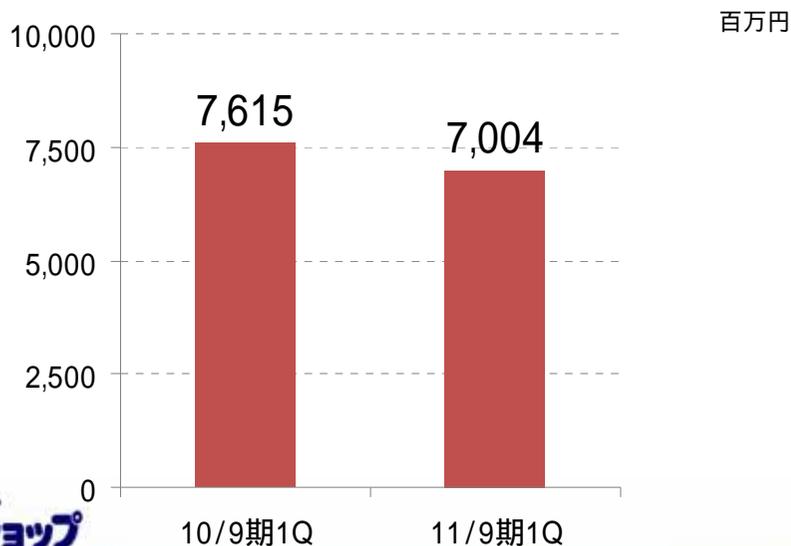
売上高は前年同期比87百万円増加

- ✓ 直営店においては、1店舗あたりの成約数の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・14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15頁をご覧ください

引き続き、増収を達成するため、直営店の慎重・健全なる増加を行う

当第1四半期末の直営店は、前年同期比4店舗の増加

プロパティ・マネジメント事業



売上高は前年同期比610百万円減少

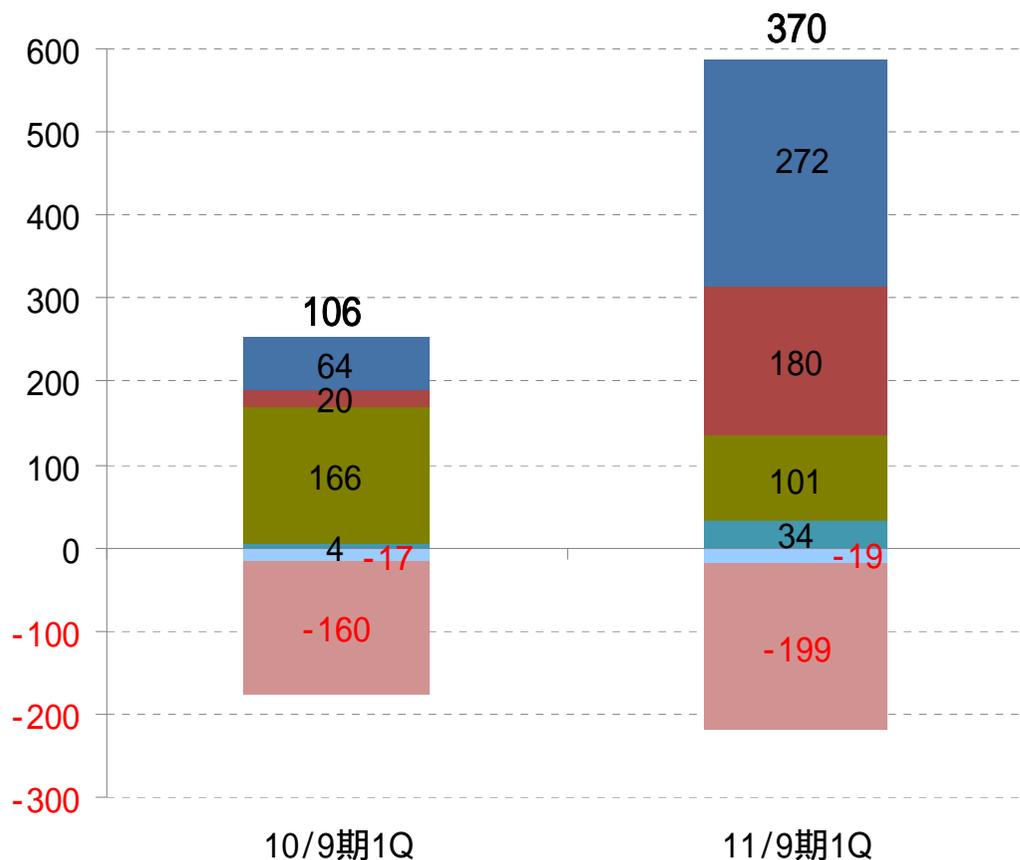
- ✓ 前期において不採算物件の管理解約を推進したことや全国的な家賃相場の下落により、主にサブリース収入が減少

2010年4月から新規管理獲得に向けた営業活動を推進
2010年4月～2010年12月では、管理戸数が433戸増加

6 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

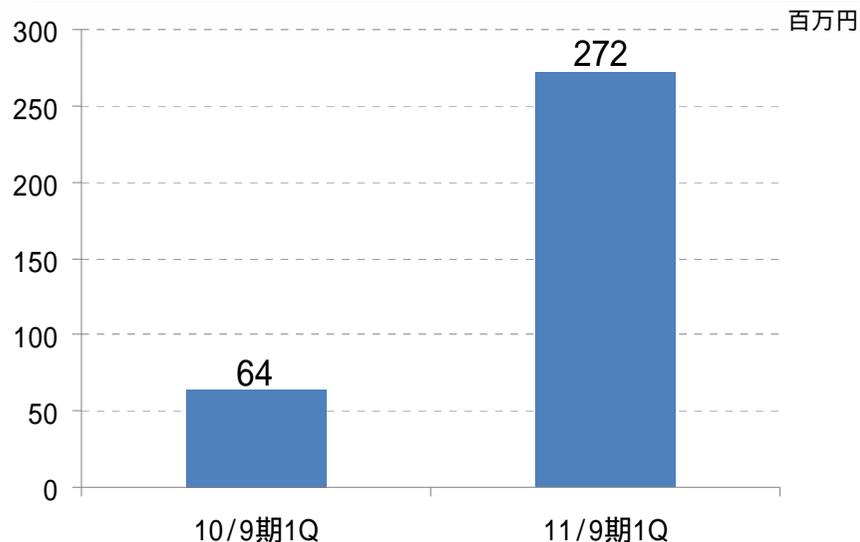


- ✓ 連結営業利益は、前年同期比263百万円増益の370百万円を達成
- ✓ 幹旋事業は、207百万円の増加
- ✓ プロパティ・マネジメント事業は、160百万円の増加
- ✓ PI・ファンド事業は、65百万円の減少
- ✓ コンストラクション事業は、30百万円の減少

- 幹旋事業
- プロパティ・マネジメント事業
- PI・ファンド事業
- コンストラクション事業
- その他事業
- 調整額

連結事業別営業利益推移(主要2事業)

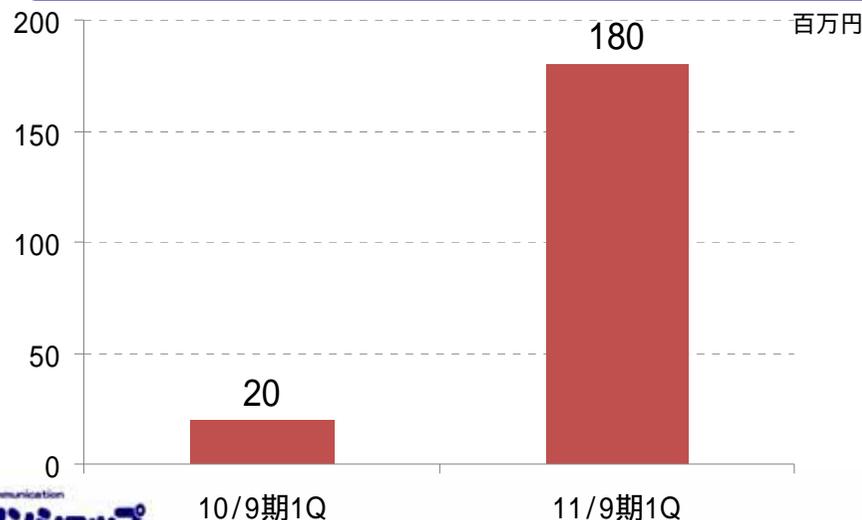
幹旋事業



営業利益は前年同期比207百万円増加

- ✓ 収益性の高い関連サービス収入の増加により、収益率が改善
- ✓ 業務効率化や店舗運営費の削減により、販売管理費が減少、直営店営業利益が大幅に改善
- ✓ 引き続き販売管理費の削減施策を継続

プロパティ・マネジメント事業

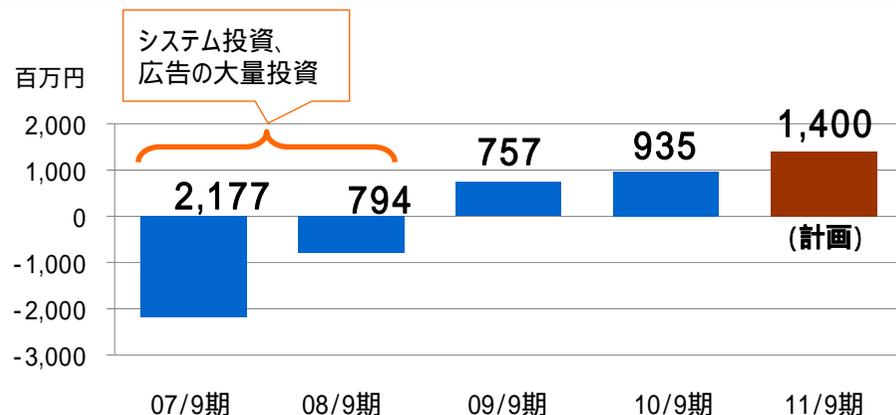


営業利益は前年同期比160百万円増加

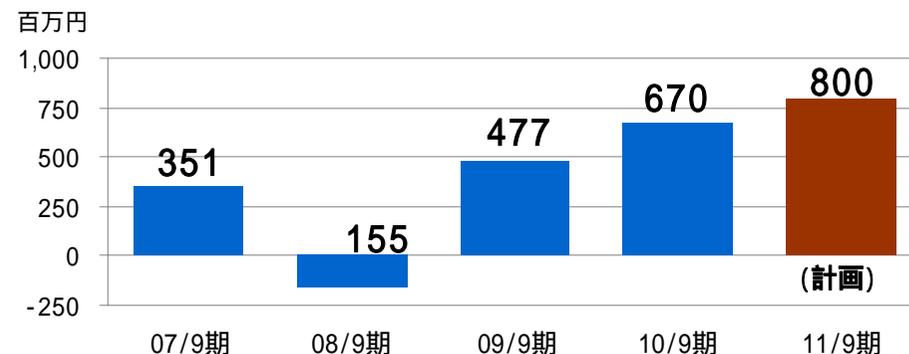
- ✓ サブリース粗利の増加や賃貸管理全般の原価率が向上、その結果、売上総利益率は、前年同期比2.0%改善
- ✓ 固定費の削減等、さらなる販売管理費削減を推進

8 セグメント推移 (主要2事業)

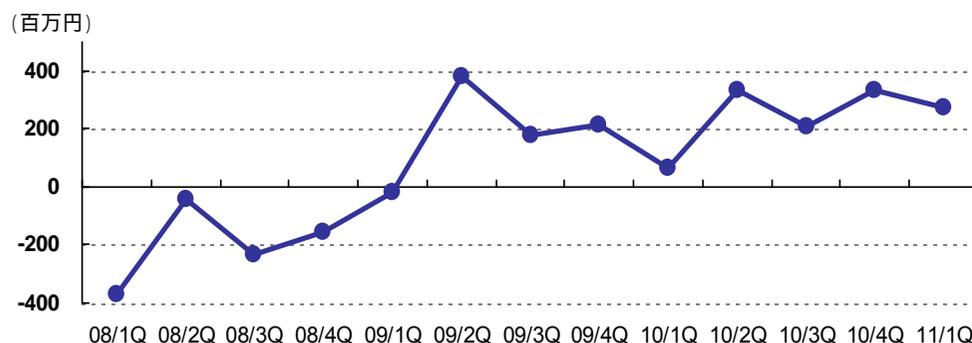
幹旋事業 営業利益 年次動向



PM事業 営業利益 年次動向

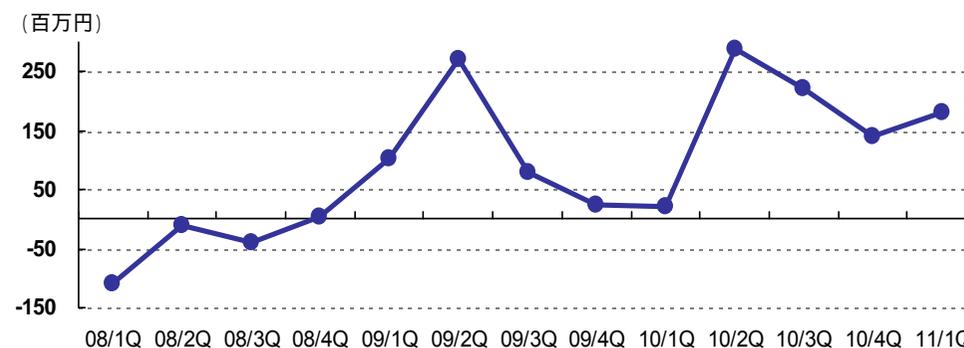


幹旋事業 営業利益 四半期動向



営業利益	-367	-40	-231	-154	-20	380	180	216	64	330	205	334	272
------	------	-----	------	------	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----

PM事業 営業利益 四半期動向



営業利益	-110	-9	-40	4	102	271	80	23	20	287	222	140	180
------	------	----	-----	---	-----	-----	----	----	----	-----	-----	-----	-----

9 斡旋事業の強化施策について

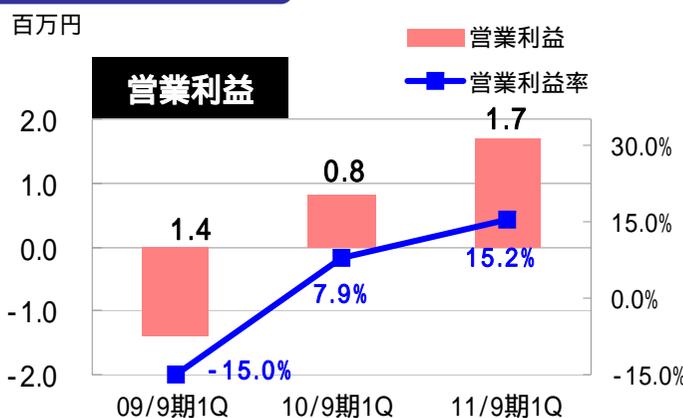
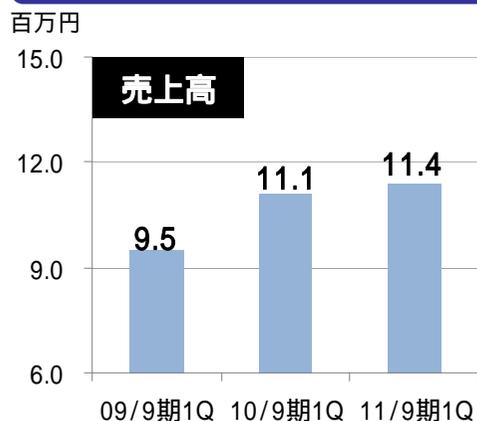
- ✓ 直営店に関しては不採算店舗の統廃合と同時に、採算性を重視した新規出店を推進した結果、店舗数は前年同期で増加
- ✓ 各種キャンペーンによる集客力強化やサービスの差別化を推進するとともに、関連サービスを含む総合的な提案を強化
 - ・ その結果、1店舗あたり営業利益が大幅に上昇(前年比 7.3%増)
- ✓ 準管理の提案・取得も引き続き強化

11/9期第1四半期 店舗数の動向

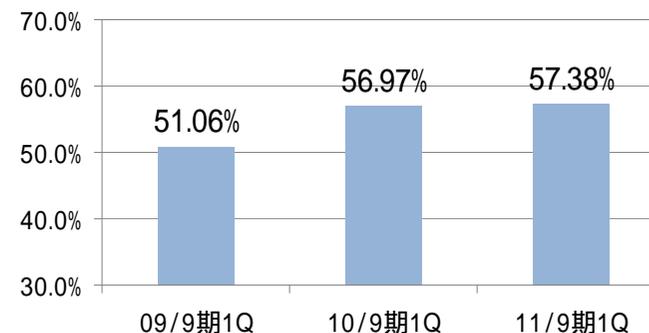
	10/9期1Q末	11/9期1Q末
直営店舗数	61店	65店
加盟店舗数	844店	834店
直営、FC加盟店舗合計*	905店	899店

* 出店が確定し、㈱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 / 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

現在実施中および終了も含む一部のキャンペーンです。

宝部屋 アパマンショップでお宝ゲットだ!
 キャンペーン期間: 12月1日(水)~2011年3月31日(木)
 映画「ワンピース3D&トリコ3D」とのコラボレーション
 お部屋探してお宝ゲットだ!
 限定ワンピース宝箱または
 限定ストラップが当たる!

「KONDO Racing」チーム監修
 近藤真彦 プロデュース
NISSAN GT-R
 最新モデルが抽選で1名様に当たる!
 応募期限 2011年3月31日
 限定コラボ企画
 世界に1台!

新生活応援企画!!
 毎週約250名、
 合計3,500名対象の
 デモジット不要! (ネット回線不要!)
レンタルパソコン
 あげちゃいます
 キャンペーン!
 当選者には、
 ¥10,000 プレゼント!
 キャンペーン期間: 2010年5月1日~7月31日

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!

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、日本国内最大級の賃貸斡旋ネットワークの強みを生かした、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。

地デジ部屋
 あるあるキャンペーン
 住んでみる? 地デジ部屋 実施中!!
 キャンペーン期間: 2010年5月1日~2011年7月24日
 地デジ部屋って?
 地デジ対応フルハイビジョン液晶テレビが設置されるお部屋のこと。

★ ★ ★ ★ ★ キャンペーン
賞金贈呈 **大学生 CMコンテスト**
 クラスの仲間やサークルのメンバーで
 アパマンショップのCMを作ってみよう!

★ ★ ★ ★ ★ キャンペーン
APAMANSHOP GIRLS COLLECTION
 一人暮らしのキレイな女性を
 アパマンショップが発掘
 予告

11 WEBサイトリプレイス

PCサイト

✓ エンドユーザーのさらなる利便性向上を図り、2010年12月に賃貸物件検索サイト全面的なリプレイス (WEBサイトの再構築)を実施、さらなるサービス向上のためWEBサイトの開発&リニューアルを予定

携帯サイト

タイムセール

Apamanshop

賃貸住宅仲介業店舗数 No.1

お問い合わせは電話が便利! 0120-960-003+

まずは、お電話を!

お問い合せは電話が便利 0120-960-003+店舗番号

初期費用 5万円 & 10万円

住みたい地域を選択

毎日更新中!



物件検索はこちら

住所から 沿線・駅から 地図から 路線図から 店舗から 物件リクエスト 住み

見つける! 見つかると! お部屋探

物件一覧

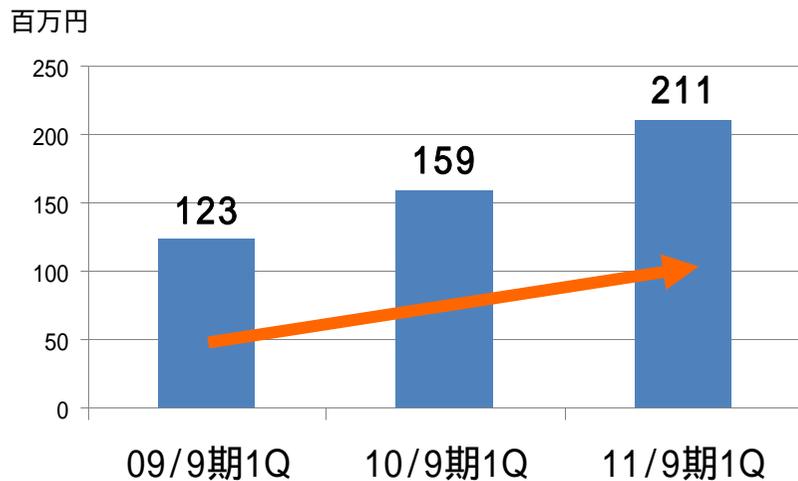
物件詳細

携帯サイト

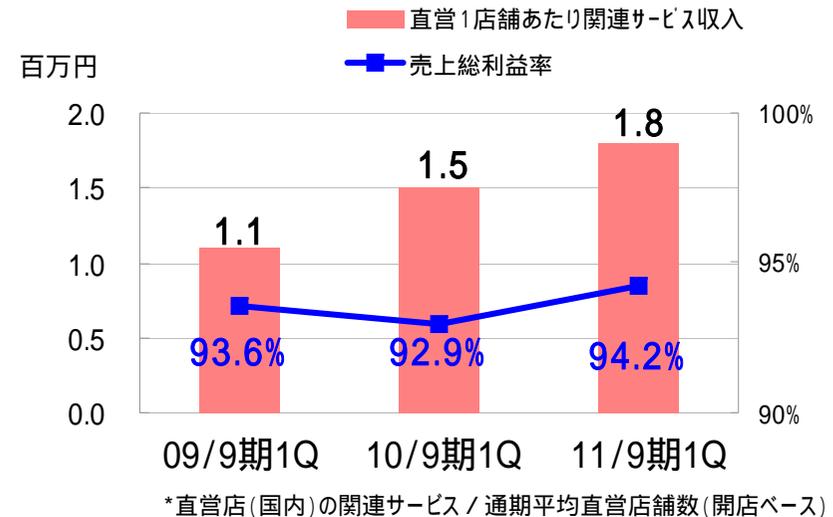
関連サービスの販売強化

- ✓ 契約時に関連サービスの販売取次ぎ・紹介等を強化、第三の収益として順調に拡大
- ✓ 連結子会社にて通信回線の販売取次ぎを推進 当第1四半期で約1,200件の成約実績(前年比141%増)
 - ・ 今後は成功した販売方法を体系化し、セールスプロモーションの強化を図る
- ✓ 収益率が高い(約5~9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

関連サービス業務収入(連結ベース)の推移



直営1店舗あたり関連サービス収入*・利益率の推移



< 主な関連サービス(取次ぎ) >

- | | | | |
|---------------|--------|---------|----------|
| ✓通信回線設置(Bフレツ) | ✓家具・家電 | ✓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 |

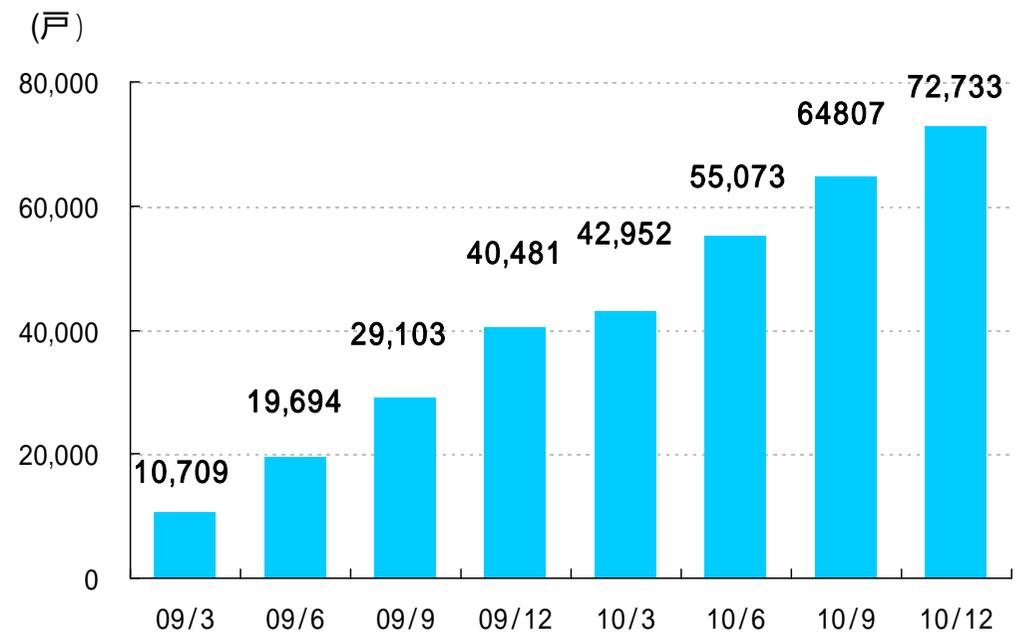
- ✓ 準管理は引き続き拡大活動を活発化させた結果、順調に増加
- ✓ 不動産オーナーに対し、関連サービス等の提案を行い収益の拡大を図る

11/9期第1四半期 準管理戸数の動向

	10/9期1Q末	11/9期1Q末
準管理戸数*	40,481戸	72,733戸

*準管理・・・期日管理や退去時リフォーム等のみ
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

11/9期第1四半期 準管理戸数**の推移(四半期)



**対象会社・・・(株)アバマンショップリーシング

管理戸数の動向

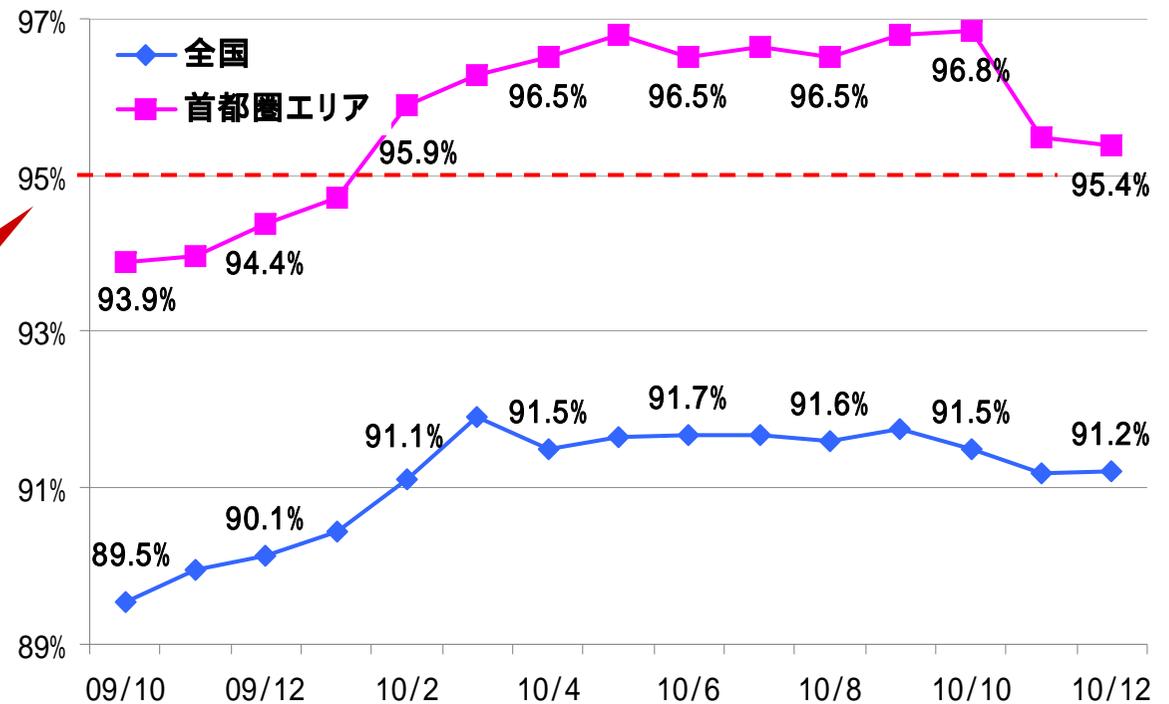
- ✓ 収益性向上の促進により管理戸数は減少したものの、不採算物件の解約は一巡、2010年9月期に引き続き管理戸数の増加を推進
 - ・ 賃貸管理・サブリース受託へも注力し、管理戸数増加を推進
 - ・ 管理受託を再開した2010年4月と比較して、管理戸数は433戸増加
- ✓ 入居率は、全国平均で90%超、首都圏で95%超で推移、繁忙期に向けて、さらにリーシングを強化し、入居率向上の各種施策を推進中

11/9期第四半期 管理戸数の動向

	10/9期1Q末	11/9期1Q末
賃貸管理	36,553戸	36,646戸
サブリース	32,025戸	31,036戸
計	68,578戸	67,682戸

全国で入居率上昇*
首都圏エリアは95%超で推移

11/9期第1四半期 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

管理戸数拡大施策について

- ✓ 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 組織体制の整備

2010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 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 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

連結貸借対照表概要

百万円

		10/9期	11/9期	
		通期	1Q	増減
流動資産		11,151	10,114	-1,036
主な内訳	現預金	5,324	4,963	-361
	受取手形及び売掛金	1,741	1,589	-151
	棚卸資産	1,118	1,184	65
固定資産		66,108	62,876	-3,231
主な内訳	有形固定資産	36,412	33,995	-2,417
	無形固定資産	17,829	17,516	-312
	投資有価証券	377	309	-67
資産合計		77,374	73,100	-4,273
流動負債		50,343	8,854	-41,488
主な内訳	支払手形及び買掛金	807	788	-19
	短期借入金	42,298	1,703	-40,594
	1年内償還社債	744	744	0
固定負債		17,034	55,495	38,460
主な内訳	社債	3,823	3,576	-247
	長期借入金	6,439	45,285	38,845
	負ののれん	22	—	-22
純資産		9,996	8,751	-1,245

現預金の減少

手元資金による借入債務の返済のため

有形固定資産の減少

有利子負債削減を目的とした保有不動産の売却等によるもの

短期借入金から長期借入金に区分変更

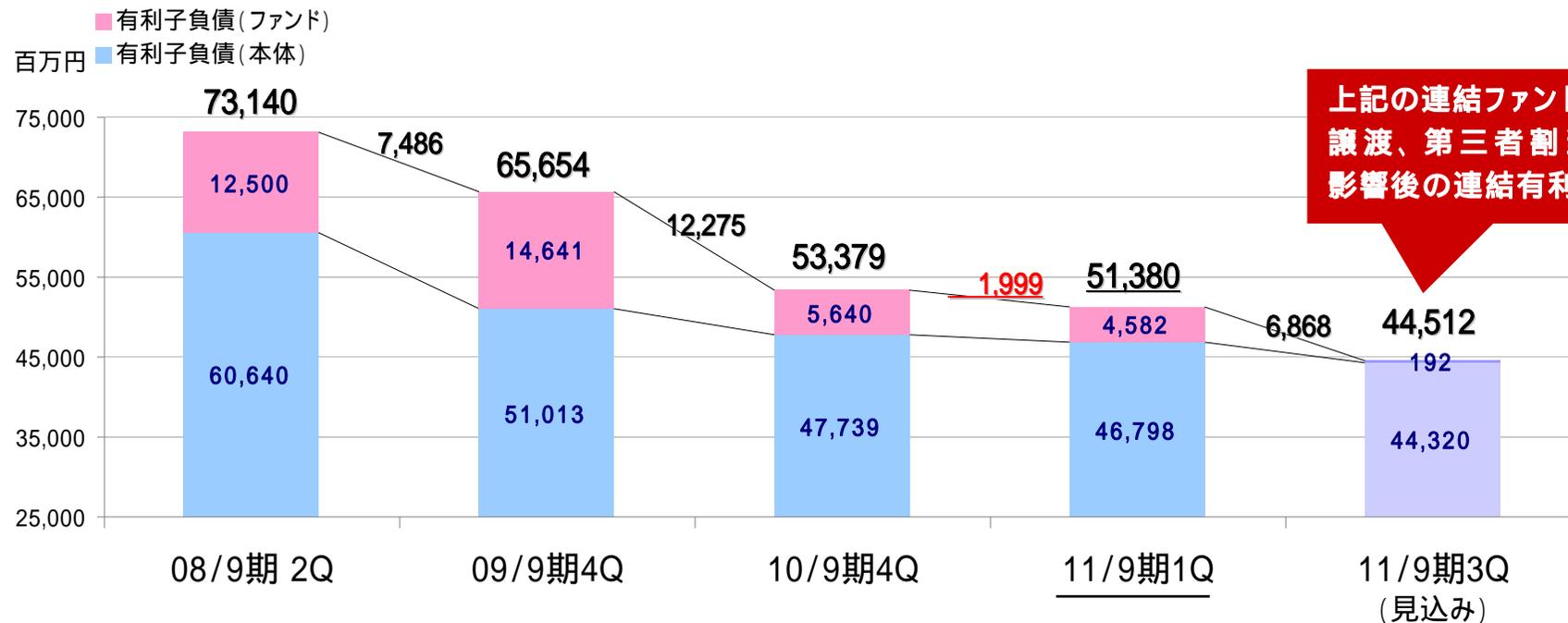
金融機関20社からの借入債務(総額441億円)について、返済期限の条件変更を行ったため

財務安定性を確保

有利子負債削減

- ✓ 第1四半期末 保有不動産売却を中心に約20億円の削減(2008年3月末に対しては約218億円の削減)
- ✓ 第2四半期～第3四半期 約68億円の追加削減の見込み
 - 連結ファンド保有の不動産譲渡(2010年1月)
 - 第三者割当増資(2010年3月予定)*
 - その他、保有不動産を売却予定(2010年1月～3月)

連結有利子負債残高推移 **



* 平成23年3月28日開催予定の臨時株主総会において、定款変更および第三者割当増資に関する各議案の承認が得られることが条件

** 有利子負債・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債(長期・短期含む)・リース債務の合計額を記載

18 11年9月期 連結業績予想

百万円

	10/9期	11/9期		
	通期	通期予想	前期比	
売上高	47,307	43,000	-4,307	-9.1%
売上総利益 (売上総利益率)	10,731 (22.7%)	10,700 (24.9%)	-31	-0.3%
販売費及び一般管理費	9,058	9,000	-58	-0.6%
営業利益 (営業利益率)	1,673 (3.5%)	1,700 (4.0%)	+26	1.6%
経常利益 (経常利益率)	480 (1.0%)	500 (1.2%)	+19	4.2%
当期純利益 (当期純利益率)	3,058 (6.5%)	200 (0.5%)	-2,858	-93.5%

* 当該通期予想については、今後の業績動向を踏まえ、業績予想の修正が必要と判断される場合には速やかに公表いたします。

1. 本業重視の売上高増強

幹旋事業【営業利益率20%を目標(09/9期:10.6%、10/9期:11.4%)】

- 収益性重視の視点に基づく、直営店の慎重・健全なる増加
- 賃貸幹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・取次ぎ強化
- 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4%を目標(09/9期:1.5%、10/9期:2.2%)】

- 管理受託にむけた営業活動やオーナー訪問を徹底し、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
- FC加盟企業の模範となるオペレーションの構築・運用

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

- 研修サービス
- システムサービス
- 反響サービス(圧倒的反響)
- 賃貸管理物件増加
- 第三の収益を拡大(付帯・キャンペーン・新市場)
- コンプライアンス強化

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成23年9月期 第1四半期決算短信』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。