

平成20年11月27日

各 位

会 社 名 株式会社アパマンショップホールディングス
(コード番号8889 大証ヘラクレス)
代 表 者 代表取締役社長 大村 浩次
本社所在地 東京都中央区京橋一丁目1番5号
問 合 せ 先 常務取締役 石川 雅浩
T E L 03-3231-8020

当社子会社(株式会社AS-SZKi)の特別損失の発生及び業績予想の修正
並びに期末配当予想の修正に関するお知らせ

当社の連結子会社であります株式会社AS-SZKi(JASDAQ コード 1995)が、特別損失の発生及び平成20年8月12日付「平成21年3月期第1四半期決算短信」及び平成20年8月12日付「業績予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました業績予想及び期末配当予想を別添資料のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

以 上

<別添資料>

株式会社AS-SZKiの開示資料

「特別損失の発生及び業績予想の修正並びに期末配当予想の修正に関するお知らせ」

各 位

会 社 名 株 式 会 社 A S - S Z K i
 代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 千 葉 慎 二
 (J A S D A Q コード 1 9 9 5)
 問 い 合 せ 先 専 務 取 締 役 木 下 義 治
 電 話 番 号 0 5 5 - 9 7 1 - 3 0 4 0

特別損失の発生及び業績予想の修正並びに期末配当予想の修正に関するお知らせ

当社の平成 21 年3月期第2四半期決算において下記のとおり特別損失が発生いたしますので、その概要をお知らせいたしますとともに、平成 20 年8月 12 日付当社「平成 21 年3月期 第1四半期決算短信」及び平成 20 年8月 12 日付「業績予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました業績予想及び期末配当予想を下記のとおり修正いたします。

記

1. 特別損失の発生及びその内容

- ① 昨今の金融情勢を鑑み資金の手許流動性を高めるため当社が所有する賃貸アパート(9物件)を売却したことにより固定資産売却損 294 百万円を計上する見込みであります。
- ② 当社が所有する固定資産(福利厚生施設等4物件)について市場価格等を勘案し評価を見直したことにより減損損失 170 百万円を計上する見込みであります。
- ③ 当社において被保証者の財政状況等を勘案し見直したことにより債務保証損失引当金 70 百万円を計上する見込みであります。
- ④ 連結子会社において訴訟に関する損失の発生する可能性が高まったことに伴い訴訟損失引当金 20 百万円を計上する見込みであります。

以上のとおり当第2四半期決算において新たに連結で合計 554 百万円、個別で合計 535 百万円の特別損失を計上する見込みであります。

2. 平成 21 年3月期 連結業績予想の修正等

(1) 第2四半期累計期間(平成 20 年4月 1 日～平成 20 年9月 30 日)

(単位:百万円)

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益	四 半 期 純 利 益
前 回 予 想 (A)	5,000	△110	△320	△670
今 回 予 想 (B)	3,382	△1,480	△1,663	△2,631
増 減 額 (B - A)	△1,618	△1,370	△1,343	△1,961
増 減 率 (%)	△32.4	-	-	-
(ご参考)前期第2四半期実績 (平成 20 年3月期 第2四半期)	8,173	1,595	1,493	1,501

(2) 修正理由

(単位:百万円)

売上高	建設事業	開発・PI事業	アセットマネジメント事業
期初予想	1,820	3,400	8,680
前回予想	1,820	2,280	790
今回予想	1,880	680	750

当社の主要な事業セグメントは、建設事業、開発・PI(プリンシパルインベストメント)事業、アセットマネジメント事業であります。

建設事業の事業環境は公共建設投資が減少傾向が続く中民間建設投資についても減少するなど全般的に厳しい状況で推移しております。開発・PI事業、アセットマネジメント事業は、米国のサブプライム問題の影響を受け、金融市場の動揺や不動産取引の停滞などにより不動産売買案件の減少など厳しい状況で推移しております。

このような状況下で平成20年8月12日付当初業績修正について

イ. 建設事業につきましては、当初第2四半期売上高計画値は1,820百万円としておりましたが、平成20年8月12日付業績修正において計画値の変更はしておりません。

ロ. 開発・PI事業につきましては、当初第2四半期売上高計画値は3,400百万円を見込んでおりましたが買手側の資金の確保の問題や売買価格の決定等の売買にかかる交渉が長期化する等が予想され売上見込みが下半期にずれ込んだことから計画値を2,280百万円に修正しております。

ハ. アセットマネジメント事業につきましては、当初第2四半期売上高計画値を8,680百万円としておりましたが、ロ.と同様の理由により790百万円に修正しております。

平成20年11月26日付業績修正について

イ. 建設事業につきましては、第2四半期売上高計画値1,820百万円としておりましたが、60百万円上回る1,880百万円となる見込みであります。

ロ. 開発・PI事業につきましては、第2四半期売上高計画値2,280百万円を下記の理由により1,600百万円下回る680百万円となる見込みであります。

ハ. アセットマネジメント事業につきましては、第2四半期売上高計画値790百万円をアセットマネジメント報酬の減少により40百万円下回る750百万円となる見込みであります。

- ① 連結売上高につきましては、主として下記3. (2)①に記載の個別業績予想の修正理由のとおり、当社の売上高の修正理由によるものであります。
- ② 連結営業損益につきましては、米国のサブプライム問題の影響を受け金融市場の動揺等により不動産売買案件の減少に伴い市場価格が下落傾向となり下記3. (2)②に記載の個別業績予想の修正理由のとおり、当社の開発・PI(プリンシパルインベストメント)事業におけるたな卸資産の評価を売却可能価格に見直したことによる売上総利益の減少による営業損益の修正理由に加え、主としてAM(アセットマネジメント)事業における連結子会社が所有するたな卸資産(販売用不動産・不動産信託受益権)について「棚卸資産の評価に関する会計基準」に基づく評価を売却可能価格に見直したことにより売上原価で処理すべき評価損746百万円を計上したこと、等により売上総利益が減少し、さらには販売費及び一般管理費の増加もあり前回予想の110百万円の損失が1,370百万円増大し1,480百万円の損失となる見込みであります。
- ③ 連結経常損益につきましては、上記②に記載のとおり営業損失の増大により前回予想の320百万円の損失が1,343百万円増大し1,663百万円の損失となる見込みであります。
- ④ 連結四半期純利益につきましては、上記②に記載のとおり売上総利益の減少に加え、下記3. (2)④のとおり当社の特別損失674百万円のほか、連結子会社の訴訟損失引当金20百万円の計上及び第1四半期に計上した、たな卸資産評価損238百万円の特別損失の計上を合わせ特別損失合計933百万円を計上したこと、さらには当社の繰延税金資産の戻入による税負担額等があり前回予想670百万円の損失が1,961百万円増大し、2,631百万円の損失となる見込みであります。

(3) 通期(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(単位:百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想(A)	20,000	1,600	1,270	550
今回予想(B)	9,500	△1,100	△1,470	△2,500
増減額(B-A)	△10,500	△2,700	△2,740	△3,050
増減率(%)	△52.5	-	-	-
(ご参考)前期実績 (平成20年3月期)	13,977	2,621	2,351	2,091

(4) 修正理由

(単位:百万円)

売上高	建設事業	開発・PI事業	アセットマネジメント事業
期初予想	4,740	4,150	13,910
前回予想	4,540	3,010	12,270
今回予想	4,270	3,330	1,790

平成20年8月12日付当初業績修正について

イ. 建設事業につきましては、当初通期売上高計画値は4,740百万円を見込んでおりましたが、建設資材の値上がりや新設住宅着工戸数の減少傾向が見られるなど受注環境などを勘案し計画値を4,540百万円に修正しております。

ロ. 開発・PI事業につきましては、米国サブプライムローン問題の影響から金融環境は一層厳しくなると想定されることから物件売却の計画を見直したことにより、当初通期売上高計画値4,150百万円を3,010百万円に修正しております。

ハ. アセットマネジメント事業につきましては、米国サブプライムローン問題の影響から不動産市況や金融環境は一層厳しくなると想定され不動産ファンドが所有する物件の売買価格の下落や買手に対する資金の確保の問題から計画値を見直したことから当初通期売上高計画値13,910百万円を12,270百万円に修正しております。

平成20年11月26日付業績修正について

イ. 建設事業につきましては、当期に完成する工事が減少することから通期売上高計画値4,540百万円を4,270百万円に修正しております。

ロ. 開発・PI事業につきましては、国内外の物件の売却等を進めるなどにより通期売上高計画値3,010百万円を3,330百万円に修正しております。

ハ. アセットマネジメント事業につきましては、下記①に記載のとおり連結子会社の所有する物件の売却が翌期以降にずれ込む可能性があることから通期売上高計画値12,270百万円を1,790百万円に修正しております。

- ① 売上高につきましては、米国のサブプライム問題の影響を受け、不動産市場の停滞等により主にAM(アセットマネジメント)事業における下半期に予定していた連結子会社の所有する物件(18物件)の売却が売先の選定や売買条件等の交渉に時間がかかるなどが想定されることから翌期以降にずれ込む可能性があることと、当社におけるアセットマネジメント報酬が減少することにより前回予想20,000百万円が10,500百万円減少し9,500百万円となる見込みであります。
- ② 営業利益、経常利益につきましては、主に上記①による売上高の減少と新規不動産ファンドの組成等案件の利益率の高いアセットマネジメント報酬の減少により売上総利益が減少すること及び上半期に当社及び連結子会社で計上したたな卸資産の売上原価で処理すべき評価損の増加により売上総利益が減少し、その結果営業利益、は2,700百万円、経常利益は2,740百万円それぞれ減少し営業損失1,100百万円、経常損失1,470百万円となる見込みであります。
- ③ 当期純利益につきましては、上記②の理由に加え、上半期に計上した当社及び連結子会社で計上した特別損失と税負担額もあり当期純損益は550百万円の利益が3,050百万円減少し2,500百万円の損失となる見込みであります。

3. 平成 21 年3月期 個別業績予想の修正等

(1) 第2四半期累計期間(平成 20 年4月1日～平成 20 年9月 30 日)

(単位:百万円)

	売 上 高	営 業 利 益	経 常 利 益	四 半 期 純 利 益
前 回 予 想 (A)	3,600	△390	△360	△460
今 回 予 想 (B)	1,993	△1,065	△1,022	△1,677
増 減 額 (B - A)	△1,607	△675	△662	△1,217
増 減 率 (%)	△44.6	—	—	—
(ご参考)前期第2四半期実績 (平成 20 年3月期 第2四半期)	3,909	1,446	1,452	1,516

(2) 修正理由

平成 20 年8月 12 日付当初業績修正について

イ. 建設事業につきましては、当初第2四半期売上高計画値は 1,500 百万円を見込んでおりましたが、第2四半期の完成する工事の見直しを行い 1,560 百万円に修正しております。

ロ. 開発・PI事業につきましては、当初第2四半期売上高計画値は 2,880 百万円を見込んでおりましたが、海外の物件売却を見送ったこと等により 1,790 百万円に修正しております。

ハ. アセットマネジメント事業につきましては、当初第2四半期売上高計画値は 620 百万円を見込んでおりましたが、不動産ファンドの所有する物件の売却が下半期にずれ込んだことによるアセットマネジメント報酬の減少により 250 百万円に修正しております。

平成 20 年 11 月 26 日付業績修正について

イ. 建設事業につきましては、第2四半期売上高計画値 1,560 百万円としておりましたが、57 百万円上回る 1,617 百万円となる見込みであります。

ロ. 開発・PI事業につきましては、第2四半期売上高計画値 1,790 百万円を見込んでおりましたが下記①の理由により売却見込み額が 1,540 百万円ずれ込んだこと等により 250 百万円となる見込みであります。

ハ. アセットマネジメント事業につきましては、第2四半期売上高計画値 250 百万円を見込んでおりましたがアセットマネジメント報酬の減少により 126 百万円となる見込みであります。

① 売上高につきましては、主として第2四半期に売却を見込んでいた開発・PI(プリンシパルインベストメント)事業における販売用不動産の売却見込み額 1,500 百万円が買主との条件交渉の延長によって下半期にずれ込んだこと等により前回予想 3,600 百万円が 1,607 百万円減少し 1,993 百万円になる見込みであります。

② 営業損益につきましては、建設事業の売上総利益の増加がありましたが、主として開発・PI(プリンシパルインベストメント)事業における「棚卸資産の評価に関する会計基準」に基づきたな卸資産の評価を売却可能価格に見直したことにより売上原価で処理すべき評価損の増加 706 百万円を計上したことにより売上総利益が減少し、営業損益は前回予想の 390 百万円の損失が 675 百万円増大し 1,065 百万円の損失となる見込みであります。

③ 経常損益につきましては主として上記②のとおり、営業損失の増大により前回予想 360 百万円が 662 百万円増大し 1,022 百万円の損失となる見込みであります。

④ 四半期純損益につきましては、上記②の理由のほか貸倒引当金戻入益 63 百万円(内第1四半期計上 60 百万円)等の特別利益合計 69 百万円の計上と、上記「1.特別損失の発生及びその内容」に記載のとおり当第2四半期において固定資産売却損 294 百万円及び減損損失 170 百万円のほか第1四半期に計上した特別損失 140 百万円を含め特別損失合計 674 百万円を計上し、加えて繰延税金資産の回収可能性の見直しによる戻入等による税負担額があり前回予想 460 百万円の損失が 1,217 百万円増大し 1,677 百万円の損失となる見込みであります。

(3) 通期(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(単位:百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回予想(A)	8,100	950	960	500
今回予想(B)	6,550	△1,010	△900	△1,930
増減額(B-A)	△1,550	△1,960	△1,860	△2,430
増減率(%)	△19.1	-	-	-
(ご参考)前期実績 (平成20年3月期)	7,992	2,076	2,116	1,906

(4) 修正理由

平成20年8月12日付当初業績修正について

- a. 建設事業につきましては、当初通期売上高計画値は4,000百万円を見込んでおりましたが、建設資材の値上がりや新設住宅着工戸数の減少傾向などが見られるなど受注環境などを勘案し計画値を3,830百万円に修正しております。
- b. 開発・PI事業につきましては、米国サブプライムローン問題の影響から金融環境は一層厳しくなると想定されることから物件売却の計画を見直したことにより、当初通期売上高計画値3,200百万円を2,160百万円に修正しております。
- c. アセットマネジメント事業につきましては、米国サブプライムローン問題の影響から不動産市況や金融環境は一層厳しくなると想定され不動産ファンドが所有する物件の売買価格の下落や買手に対する資金の確保の問題から計画値を見直したことやアセットマネジメント報酬が減少したことにより当初通期売上高計画値1,800百万円を2,100百万円に修正しております。

平成20年11月26日付業績修正について

- a. 建設事業につきましては、当期に完成する工事が減少することから通期売上高計画値3,830百万円を3,590百万円に修正しております。
- b. 開発・PI事業につきましては、下記イ.に記載の理由のほか国内外の物件の売却等を進めるなどにより通期売上高計画値2,160百万円を2,350百万円に修正しております。
- c. アセットマネジメント事業につきましては、下記ロ.に記載の理由により通期売上高計画値2,100百万円を600百万円に修正しております。

① 売上高につきましては、主として

- イ. 開発・PI(プリンシパルインベストメント)事業において、買主との条件交渉の延長によって下半期に売却がずれ込んだ販売用不動産の価格が、不動産取引の停滞に伴う不動産売買価格の下落の影響を受け、当初見込んでいた価格を下回る見込みになったこと。
- ロ. 米国のサブプライムローン問題の影響を受け不動産市場の停滞等によりAM(アセットマネジメント)事業においては、下半期に予定していた連結子会社の所有する物件(18物件)の売却を売先の選定や売買条件等の交渉に時間がかかるなど想定されることから翌期以降にずれ込む可能性があること及び新規不動産ファンドの組成等案件の延期等によるアセットマネジメント報酬が減少する見込みとなったこと。

以上の理由により、前回予想8,100百万円が1,550百万円減少し6,550百万円となる見込みであります。

- ② 営業利益につきましては、主として第2四半期に実施したたな卸資産の評価減による売上総利益の減少や上記①に記載の売上高の減少に伴う売上総利益の減少等により、営業利益は前回予想950百万円の利益が1,960百万円減少し1,010百万円の損失となる見込みであります。
- ③ 経常損益につきましては、上記②に記載の売上総利益の減少はありますが営業外収益の受取利息の増加があり経常利益は、前回予想960百万円の利益が1,860百万円減少し900百万円の損失となる見込みであります。
- ④ 当期純利益につきましては、上記②に記載の売上総利益の減少と第2四半期で計上した特別損失等により、当期純利益は前回予想500百万円の利益が2,430百万円減少し1,930百万円の損失となる見込みであります。

4. 配当予想の修正

(1) 配当予想修正の理由

当社の配当政策につきましては、株主の皆様に対する剰余金の配分としての安定的な配当と、企業として永続的に健全な成長・発展の基盤としての財務体質の強化を、経営の重要な課題として位置付け、さらには業績に裏付けられた配当を行うことを基本方針としております。しかしながら前述のとおり、平成 21 年3月期通期(平成 20 年4月1日～平成 21 年3月 31 日)の業績予想の修正におきまして当期純利益が大幅な損失計上となる見込みを受け、無配とさせていただきたいと存じます。

当社の事業領域である建設、不動産業界を取り巻く環境は一層厳しさを増しつつあり、このような経営環境において業績回復を最優先課題として全社をあげて取り組んでまいり所存であります。

(2) 修正の内容

基準日	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	年間
前回予想 (平成 20 年8月 12 日発表)		4円 00 銭	4円 00 銭
今回修正 予想		0円 00 銭	0円 00 銭
当期実績	－円－銭		
前期(平成 20 年3月期) 実績	－円－銭	6円 00 銭	6円 00 銭

※ 上記の予想は、本資料の発表時現在において入手可能な情報をもとにした仮定を前提としており、実際の業績は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

以 上