

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

## 第12期 事業報告書

平成22年10月1日から平成23年9月30日まで

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/>

銘柄コード：8889



# 「No.1」から 「圧倒的No.1」へ<sup>(※)</sup>

## CONTENTS

---

株主の皆様へ	2
連結業績ハイライト	3
事業のご紹介	4
連結決算情報	5
第13期連結業績予想及び中期経営計画	8
株式の状況	9
株主メモ	10

※主要6事業者における店舗数 直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店舗の合計値 (株式会社経済研究所調べ (881店舗2010年7月現在))

## 株主の皆様へ

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼を申し上げます。ここに第12期（平成22年10月1日から平成23年9月30日まで）の事業報告書をお届けするに当たり、ご挨拶を申し上げます。

当連結会計年度におけるわが国の経済は、東日本大震災の影響により厳しい状況にあるものの、サプライチェーンの立て直しが進み、個人消費や生産活動の回復を背景に、景気が持ち直していくことが期待されます。一方、電力供給の制約、原子力災害、為替レート・株価の変動、海外経済の回復力の低下や雇用情勢の悪化懸念等により、先行きについては景気が下振れるリスクが存在しております。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、新設着工住宅戸数及びマンション販売戸数において増加傾向にあるものの、東日本大震災の影響を慎重に見極める必要があります。また、サブプライムローン問題から派生した当業界に対する融資姿勢の消極化や景気不安によるオフィスビル等の事業用不動産の空室率の上昇並びに賃料水準の下落等、依然として厳しい状況が続いております。

このような環境下、当社グループは創業以来、入居者・FC（フランチャイズ）加盟店・不動産オーナー・投資家のニーズに応えるべく、全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、コア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業をはじめとして、PI・ファンド事業及びその他事業を展開してまいりました。

当連結会計年度においても、引き続き不動産市況の変化の影響の大きいPI・ファンド事業を当面凍結し、当社グループのコア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して売上の増加を図る

とともに、経営資源の効率化並びに費用削減による合理化を進展させることにより、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造の確立を計画・推進し、①徹底したコスト削減、②本業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立及び③有利子負債の削減への取組みを実行してまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高425億83百万円（前年同期比10.0%減）、営業利益21億87百万円（前年同期比30.8%増）、経常利益8億59百万円（前年同期比79.1%増）、当期純損失31億26百万円（前連結会計年度は30億58百万円の当期純利益）となりました。

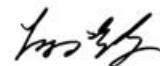
なお、当社では東日本大震災の発生直後に「緊急時対策本部」を設置し、当社グループ従業員・FC加盟企業及びそれらの家族や当社管理物件の入居者等への安否確認、捜索並びに救援物資の提供を行っております。また、当社グループ及びFC加盟企業による「東日本大震災アパマンショップ義援金ネットワーク」や業界団体との連携による「災害時住宅支援検索サイト」及び「災害時住宅支援センター」をいち早く開設し、被災者の皆様への支援活動を行ってまいりました。引き続き被災地のFC加盟企業皆様への支援活動を継続してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成23年12月

代表取締役社長

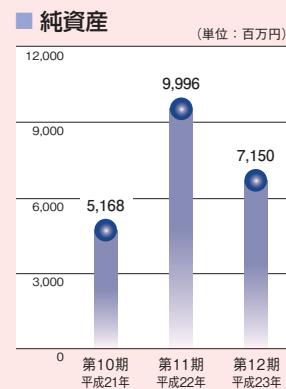
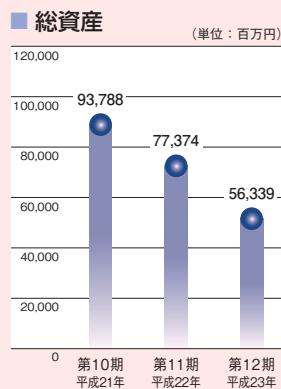
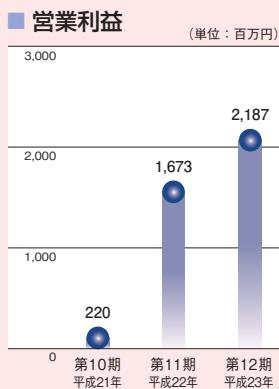
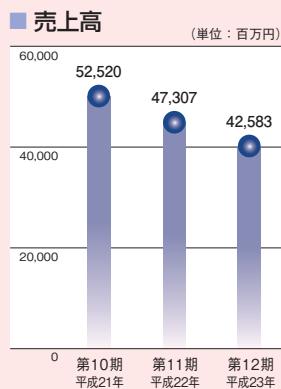
大村 浩次



# 連結業績ハイライト

科目	第10期 平成21年9月期	第11期 平成22年9月期	第12期 平成23年9月期	前期比増減率(%)
売上高 (百万円)	52,520	47,307	42,583	△10.0
営業利益 (百万円)	220	1,673	2,187	30.8
経常利益 (百万円)	303	480	859	79.1
当期純利益 (損失△) (百万円)	1,036	3,058	△3,126	—
総資産 (百万円)	93,788	77,374	56,339	27.2
純資産 (百万円)	5,168	9,996	7,150	28.5
1株当たり当期純利益 (損失△) (円)	1,066.18	2,413.64	△1,917.98	△179.5
1株当たり純資産額 (円)	3,315.00	6,115.81	3,725.11	△39.1

\* 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。



# 事業のご紹介

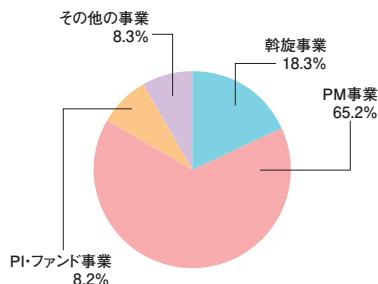
## 事業の内容

<b>斡旋事業</b>	
賃貸斡旋	日本最大級の物件情報量と圧倒的なブランド力を武器に、首都圏を中心に直営店にて賃貸斡旋を展開しております。
賃貸斡旋FC	賃貸斡旋店「アパマンショップ」をFC（フランチャイズ）方式にて展開し、FC加盟店に対して、「研修サービス」、「反響サービス」、「システムサービス」及び「情報提供サービス」を提供しております。
情報インフラ	FC加盟店に対して、アパマンショップオペレーションシステム（AOS）等を提供し、情報の一元化等による業務効率向上を推進しております。
関連サービス	入居者に対して、通信回線、家具・家電、家財保険及び引越し等の取次ぎサービスを提供しております。
準管理	直営店にて不動産オーナーから期日管理や退去時リフォーム等の業務を受託しております。
<b>プロパティ・マネジメント（PM）事業</b>	
賃貸管理	アパート・マンションの所有者（不動産オーナー）から賃貸管理を受託しております。
サブリース	不動産オーナーから不動産物件を借り上げ、当社が貸主となって入居者に対し賃貸を行っております。
<b>PI・ファンド事業※</b>	
投資不動産	家賃収入を目的に収益不動産に投資しております。
バリューアップ	転売益を目的に不動産に投資し、テナントの入替え、入居率の向上並びに管理コスト削減等により付加価値を高めた上で売却しております。
ファンドマネジメント	不動産ファンドの組成、運用及び管理を行っております。
<b>その他事業</b>	
コンストラクションFC	FC加盟店に対して、資材販売等の各種サービスを提供しております。
システム開発	システム開発・運用・保守等を提供しております。

※第12期から「プリンシパル・インベストメント事業」、「ファンド事業」を「PI・ファンド事業」に変更しております。

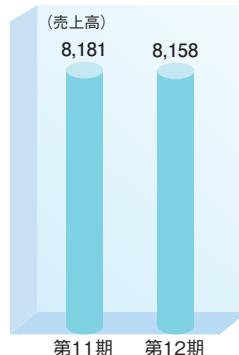
※コンストラクション事業は、当連結会計年度中に会社分割により事業承継いたしました。

### 構成比（売上高ベース）



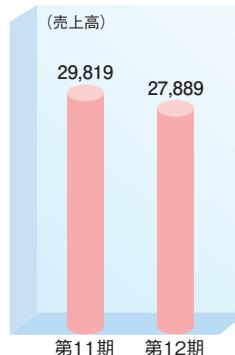
### 斡旋事業

（単位：百万円）



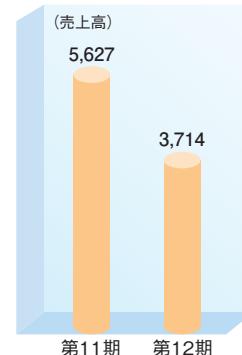
### PM事業

（単位：百万円）



### PI・ファンド事業

（単位：百万円）



\*セグメント間の取引を含んでおり、第11期は新セグメントに組み替えて表示しております。

\*コンストラクション事業及びその他事業の記載は省略させていただいております。

# 連結決算情報

## 連結貸借対照表（要旨）

（単位：百万円）

科目	第11期 (平成22年9月30日現在)	第12期 (平成23年9月30日現在)
(資産の部)		
流動資産	11,151	7,822
固定資産	66,108	48,422
有形固定資産	36,412	20,490
無形固定資産	17,829	16,668
投資その他の資産	11,866	11,264
繰延資産	115	94
資産合計	77,374	56,339
(負債の部)		
流動負債	50,343	6,751
固定負債	17,034	42,436
負債合計	67,377	49,188
(純資産の部)		
株主資本	8,020	6,627
その他の包括利益累計額	△ 80	8
新株予約権	12	13
少数株主持分	2,044	501
純資産合計	9,996	7,150
負債純資産合計	77,374	56,339

### POINT ①

保有不動産の売却及び減損により、固定資産が減少しております。

### POINT ②

金融機関からの借入債務について返済期限を延長し、短期借入金から長期借入金へ区分変更となり、財務安定性を確保しております。

### POINT ③

負債合計は有利子負債の圧縮等により、減少しております。

\*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

科目	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)	第12期 (平成22年10月1日から 平成23年9月30日まで)
売上高	47,307	42,583
売上原価	36,576	31,949
売上総利益	10,731	10,634
販売費及び一般管理費	9,058	8,446
営業利益	1,673	2,187
営業外収益	781	227
営業外費用	1,975	1,556
経常利益	480	859
特別利益	5,918	1,845
特別損失	8,387	6,598
税金等調整前当期純損失（△）	△ 1,988	△ 3,892
法人税、住民税及び事業税	127	50
過年度法人税等戻入額	—	△ 26
法人税等調整額	△ 5,275	△ 584
少数株主損益調整前当期純損失（△）	—	△ 3,331
少数株主利益（損失△）	101	△ 204
当期純利益（損失△）	3,058	△ 3,126

### POINT ④

保有不動産の売却に伴う家賃収入の減少や家賃下落等によるサブリース収入の減少等により、売上高は前期比で4,724百万円減少となっております。一方で原価率の改善並びに徹底した販管費削減の効果により、営業利益は前期比で514百万円増加しております。

### POINT ⑤

当期純損失となった主な要因は、有利子負債の削減を目的とした保有不動産の売却により、減損損失4,149百万円及び固定資産売却損1,563百万円を計上したためであります。

\*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書（要旨）

（単位：百万円）

	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)	第12期 (平成22年10月1日から 平成23年9月30日まで)
(株主資本合計)		
期首残高	3,410	8,020
連結会計年度中の変動額		
増加高	4,610	1,800
減少高	—	△ 3,192
連結会計年度中の変動額合計	4,610	△ 1,392
期末残高	8,020	6,627
(純資産合計)		
期首残高	5,168	9,996
連結会計年度中の変動額		
増加高	4,828	1,800
減少高	—	△ 4,646
連結会計年度中の変動額合計	4,828	△ 2,846
期末残高	9,996	7,150

### POINT ⑥

当期純利益の減少のため、株主資本及び純資産が前期比で減少しております。

\* 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

科目	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)	第12期 (平成22年10月1日から 平成23年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,677	2,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,145	9,701
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,155	△ 12,660
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	1
現金及び現金同等物の増加額（減少△）	667	△ 591
現金及び現金同等物の期首残高	4,002	4,164
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 505	—
現金及び現金同等物の期末残高	4,164	3,572

### POINT ⑦

営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フローが前期比で増加しておりますが、主にコア事業の収益拡大並びに保有資産を売却したためであります。

\* 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 第13期連結業績予想及び中期経営計画

第13期については、引き続き「安定的な収益体制の確立」と「財務体質の強化」を推進してまいります。

安定的な収益体制の確立については次の施策を実施してまいります。

幹旋事業におきましては、賃貸幹旋業務（直営店）の収益向上、FC加盟店へのサービスの拡充を図ってまいります。賃貸幹旋業務（直営店）では、効率的な店舗オペレーションの更なる追求、階層別の従業員教育、準管理物件の追加取得並びに海外事業の強化等、収益獲得の機会を増やしてまいります。賃貸幹旋FC業務では、FC加盟店の賃貸幹旋件数及び賃貸管理戸数の拡大を支援するため、「他社を圧倒的に引き離す反響獲得」をテーマとした各種キャンペーンを継続的に実施してまいります。また、FC本部と直営店による各種研修、アパマンショップトータルシステム（ATS）の提供、メールマガジンやランキングブック等による情報提供並びにコンプライアンスに対する啓蒙活動等、FC加盟店へのサービス向上施策を継続して取り組んでまいります。

プロパティ・マネジメント事業におきましては、引き続き管理物件の入居率・収益性の向上への取組みを最重視し、不動産オーナーとのコミュニケーションの徹底、直営店や協力業者との関係強化並びに社員教育等による業務効率の向上等、安定収益が見込める当該事業を当社グループの収益の柱にしてまいります。また、管理戸数の拡大に向けた営業活動にも引き続き取り組んでまいります。

財務体質の強化につきましては、コア事業を中心とした収益性の更なる改善、グループ全体のコスト管理並びに保有資産の売却等の施策を引き続き実施し、有利子負債を削減してまいります。

### ■中期経営計画

当社グループは、平成20年9月期から不動産市況の変化の影響の大きいPI・ファンド事業を当面凍結し、当社グループのコア事業である幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して売上の増加を図るとともに、経営資源の効率化と費用削減による合理化を進展させることにより、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を逐行する計画を進めてまいりました。

これらの取組みにつきましては、一定の成果を収めたことから、平成24年9月期から平成26年9月期までの3カ年は、引き続き本業に経営資源を集中し、今後の事業拡大に向けた足元固めを行なう期間と位置付け、中期経営計画を策定いたしました。

（単位：百万円）

科 目	第12期 実績	中期経営計画		
		第13期 連結業績予想	第14期	第15期
売上高	42,583	40,000	42,500	46,500
幹旋事業	8,158	8,900	9,500	10,300
プロパティ・マネジメント事業	27,889	27,300	29,500	32,700
その他の事業	6,536	3,800	3,500	3,500
売上総利益	10,634	10,800	11,400	12,400
幹旋事業	5,060	5,500	6,100	6,700
プロパティ・マネジメント事業	3,706	3,700	4,100	4,500
その他の事業	1,867	1,600	1,200	1,200
販売管理費	8,446	8,500	8,800	9,400
営業利益	2,187	2,300	2,600	3,000
経常利益	859	1,200	1,600	2,000
当期純利益（損失△）	△ 3,126	400	600	1,000

# 株式の状況

(平成23年9月30日現在)

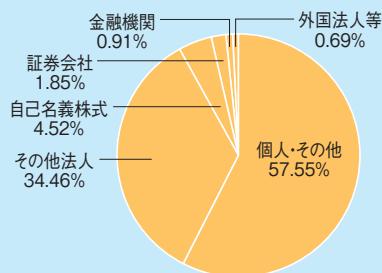
- 発行可能株式総数 (普通株式) 4,135,000株  
(A種優先株式) 654,546株
- 発行済株式の総数 (普通株式) 1,359,806株  
(A種優先株式) 654,546株
- 株主数 (普通株式) 11,938名  
(A種優先株式) 1名

## ■ 大株主 (普通株式)

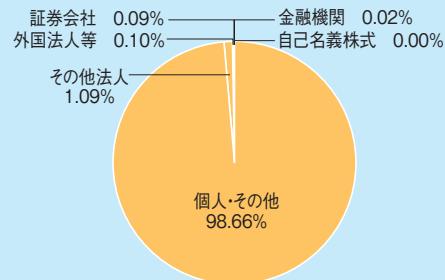
株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
大村浩次	238,096	12.19
三光ソフランホールディングス株式会社	84,789	4.34
株式会社ポエムホールディングス	64,779	3.31
株式会社 Casa	43,066	2.20
ワールド・キャピタル株式会社	36,606	1.87
アパマンショップホールディングス取引先持株会	28,902	1.48

\* 持株比率は発行済株式（普通株式及びA種優先株式）の総数から自己株式（普通株式61,524株）を控除して計算しております。

## ■ 所有者別分布状況(株式数)



## ■ 所有者別分布状況(株主数)



## ■ 株価の推移 (平成22年10月から平成23年9月まで)



# 株 主 メ モ

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
権利確定日	期末配当金 毎年9月30日 中間配当金 毎年3月31日
定時株主総会 基準日	毎年12月中 定時株主総会 毎年9月30日 その他必要のあるときは予め公告して、設定いたします。
公告の方法	電子公告 ただし、やむを得ない事由により電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。
株主名簿管理人(※1)	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
特別口座の 口座管理機関	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル) 取次事務は、中央三井信託銀行株式会社の本店及び全国各支店並びに日本証券代行株式会社の本店及び全国各支店で行っております。(※2)

(お知らせ)

(※1) 当社の株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、株主名簿管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。

株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
三井住友信託銀行株式会社

特別口座の 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
口座管理機関 三井住友信託銀行株式会社

郵便物送付先・電話照会先  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
(住所、電話番号の変更はございません)

(※2) 日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了させていただきます。

## 会社概要

### ● 会社概要 (平成23年9月30日現在)

商 号 株式会社アパマンショップホールディングス  
本 社 東京都中央区京橋一丁目1番5号  
セントラルビル  
TEL. 03-3231-8020  
設 立 平成11年10月  
資 本 金 7,212,998,668円  
従 業 員 数 (連結) 866名 (単体) 29名  
事業内容(連結) ① 斡旋事業  
② プロパティ・マネジメント事業  
③ PI・ファンド事業  
④ その他事業

## 取締役及び監査役

### ● 役員 (平成23年12月21日現在)

代表取締役社長	大 村 浩 次
常 務 取 締 役	石 川 雅 浩
常 務 取 締 役	川 森 敬 史
常 勤 監 査 役	高 尾 正 紀
監 査 役	淵ノ上 邦 晶
監 査 役	有 保 誠 志
監 査 役	山 田 毅 志