

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

第10期 事業報告書

平成20年10月1日から平成21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

「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



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11期連結業績予想……………8

株式の状況……………9

株主メモ……………10

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。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10期（平成20年10月1日から平成21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（平成20年10月1日～平成21年9月30日）におけるわが国経済は、世界的な規模で発生した金融危機が実体経済に多大な影響を及ぼし、個人消費の停滞、雇用不安、自動車メーカーの経営危機に象徴される米国経済の低迷、さらには為替変動や販売不振に伴う国内メーカーの業績低下など引き続き厳しい状況が続く、景気は後退局面に陥りました。

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も、政府の経済危機対策等の各種施策や価格調整により在庫が減少するなど一部持ち直しの動きはみられるものの、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、景気悪化による新設着工住宅戸数、マンション販売戸数の減少、オフィスビル等の事業用不動産の空室率の上昇・賃料水準の下落など、引き続き厳しい状況が継続しました。

このような環境下、当社グループは、創業以来入居者・FC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とプロパティ・マネジメント事業を始めとして、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、その他事業を展開してまいりました。

しかしながら、昨今の経済環境の悪化と不動産市況の低迷を受け、前連結会計年度において当期純損失70億33百万円を計上し、営業活動によるキャッシュ・フローも44億67百万円のマイナスを計上するに至った経緯を踏まえ、当連結会計年度においては、引き続き不動産市況の変化の影響の大きいプリンシパル・インベストメント事業、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遂行する計画を推進し、具体的には以下のような取組みを実行してまいりました。

1) 徹底したコスト削減

当連結会計年度中にわたり業務効率化の徹底によるコスト削減の諸施策を進めた結果、当社グループの販売費及び一般管理費の総額は、四半期毎で比較した場合、第1四半期連結会計期間（平成20年10月1日～平成20年12月31日）は29億68百万円、第2四半期連結会計期間（平成21年1月1日～平成21年3月31日）は25億68百万円、第3四半期連結会計期間（平成21年4月1日～平成21年6月30日）は24億76百万円、第4四半期連結会計期間（平成21年7月1日～平成21年9月30日）は22億94百万円と逡減しており、相当のコスト削減が図られております。

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
当社グループの創業以来のコア事業であり、市場環境に大きく左右されにくい斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に人員及び経営資源を集中して、安定した収益構造を確保する取組みを進めてまいりました。その結果、斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業は、当連結会計年度より各四半期毎で営業利益基調に転換しており、斡旋事業は直営店での契約数の増加や賃貸斡旋FC事業の収益安定により7億57百万円の営業利益、プロパティ・マネジメント事業においては業務改善や収益管理により4億77百万円の営業利益となり、収益の柱として成長してきております。

3) 有利子負債の削減及び資金繰りの確保

当連結会計年度末における当社グループの有利子負債総額は約657億円となり、前連結会計年度末から14億69百万円の削減、有利子負債削減の各施策の推進前である前第2四半期連結会計期間末（平成20年3月31日現在）比で74億86百万円の削減を達成しております。

なお、当社グループは当連結会計年度において、当社子会社の株式にかかるのれんの再評価などによる減損損失14億33百万円、貸倒引当金繰入額7億56百万円、投資有価証券売却損2億9百万円、投資有価証券評価損1億60百万円等の発生により31億64百万円の特別損失を計上いたしました。一方、当社グループ内で斡旋事業とプロパティ・マネジメント事業を担当する連結子会社である株式会社アパマンショップリーシングの業績回復に伴う繰延税金資産の回収可能性の見直し等の理由により法人税等調整額が38億29百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高525億20百万円（前年同期比11.3%減）、営業利益2億20百万円（前年同期比52.0%減）、経常利益3億3百万円（前年同期比28.0%減）、当期純利益10億36百万円（前年同期70億33百万円の当期純損失）となりました。

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21年12月



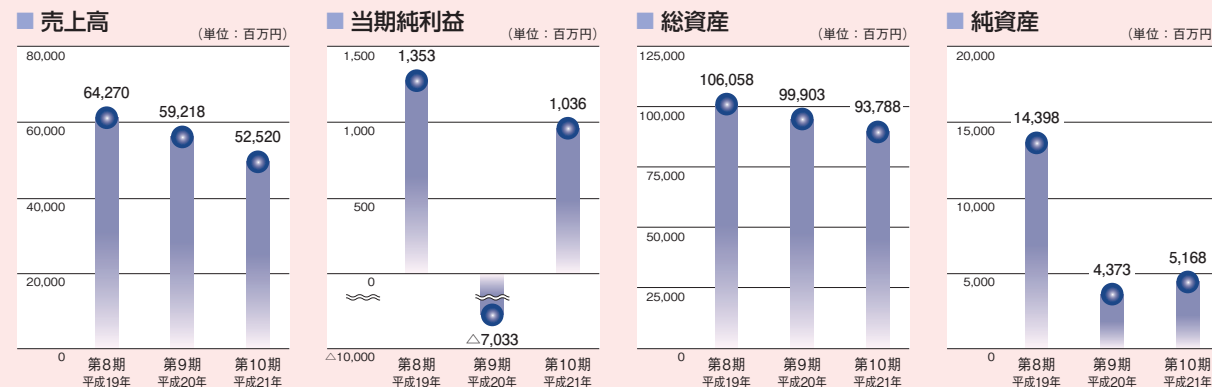
代表取締役社長

大村 浩次

連結業績ハイライト

科目	第8期 平成19年9月期	第9期 平成20年9月期	第10期 平成21年9月期	前期比増減率(%)
売上高 (百万円)	64,270	59,218	52,520	△ 11.3
営業利益 (百万円)	6,047	458	220	△ 52.0
経常利益 (百万円)	6,776	421	303	△ 28.0
当期純利益 (百万円)	1,353	△ 7,033	1,036	—
総資産 (百万円)	106,058	99,903	93,788	△ 6.1
純資産 (百万円)	14,398	4,373	5,168	18.2
1株当たり当期純利益 (円)	1,342.91	△ 7,236.40	1,066.18	—
1株当たり純資産額 (円)	12,294.16	2,429.55	3,314.96	36.4

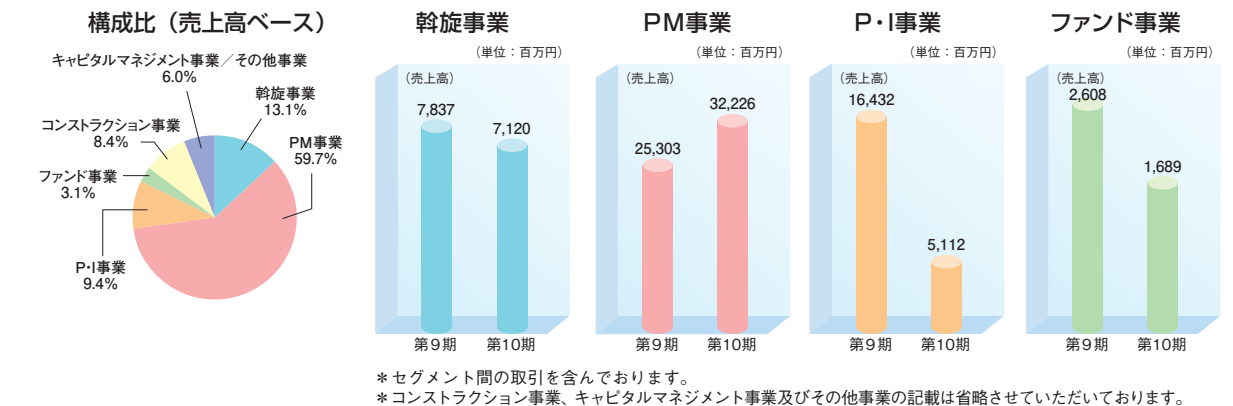
*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。



事業のご紹介

事業の内容

斡旋事業	
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「アバマンショップ」をフランチャイズ方式にて展開し、FC加盟店に対して、「システムサービス」、「反響サービス」、「研修サービス」及び「FC加盟店支援サービス」を提供しております。
情報インフラ	FC加盟店に対して、アバマンショップオペレーションシステム等を提供し、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	入居者に対し保険、保証、リフォーム及び引越し等のサービスを提供しております。
プロパティ・マネジメント (PM) 事業	
賃貸管理	アパート・マンションの所有者より賃貸管理を受託しております。
サブリース	物件所有者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。
プリンシパル・インベストメント (P・I) 事業	
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、入居率の向上なら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。
ファンド事業	
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。
コンストラクション事業	
コンストラクション	建築及び土木工事の請負を中心とした建設業務を展開しております。
キャピタルマネジメント事業	
キャピタルマネジメント	M&Aコンサルティング、不動産コンサルティングならびに有価証券等への投資を行っております。
その他事業	
コンストラクションFC	フランチャイズ方式を組織して、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。
不動産販売FC	不動産売買仲介FCのサービスを提供しております。



連結決算情報

連結貸借対照表 (要旨)

(単位：百万円)

科目	第9期 (平成20年9月30日現在)	第10期 (平成21年9月30日現在)
(資産の部)		
流動資産	45,760	42,292
固定資産	53,897	51,360
有形固定資産	20,910	20,182
無形固定資産	24,183	21,039
投資その他の資産	8,803	10,138
繰延資産	245	135
資産合計	99,903	93,788
(負債の部)		
流動負債	52,143	54,244
固定負債	43,386	34,376
負債合計	95,530	88,620
(純資産の部)		
株主資本	2,372	3,410
評価・換算差額等	△ 9	△ 187
新株予約権	1	—
少数株主持分	2,009	1,944
純資産合計	4,373	5,168
負債純資産合計	99,903	93,788

POINT ①

流動資産、固定資産ともに前期比で減少しておりますが、これは財務体質の強化を図るために、保有する不動産、有価証券を売却したためであります。

POINT ②

負債合計が前期比で減少しておりますが、これは有利子負債を削減させたためであります。その他、敷金預り金、負ののれんが減少したためであります。

POINT ③

純資産合計が前期比で増加しておりますが、この主な要因は当期純利益1,036百万円が発生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。

連結損益計算書 (要旨)

(単位：百万円)

科目	第9期 (平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで)	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)
売上高	59,218	52,520
売上原価	43,224	41,993
売上総利益	15,994	10,527
販売費及び一般管理費	15,535	10,307
営業利益	458	220
営業外収益	1,746	1,829
営業外費用	1,783	1,746
経常利益	421	303
特別利益	1,262	212
特別損失	9,225	3,164
匿名組合出資損益分配前税金等調整前当期純損失 (△)	△ 7,542	△ 2,648
匿名組合損益分配額	△ 139	△ 23
税金等調整前当期純損失 (△)	△ 7,402	△ 2,624
法人税、住民税及び事業税	1,966	232
過年度法人税等	199	—
法人税等調整額	△ 2,104	△ 3,829
少数株主損失	△ 431	△ 65
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 7,033	1,036

POINT ④

売上高、営業利益、経常利益が前期比で減少しておりますが、この主な要因は不動産市況悪化に伴い不動産売却が遅延したためであります。

POINT ⑤

当期純利益が前期比で増え、1,036百万円となっておりますが、これは当社グループ内のコア事業を受け持つ株式会社アバマンショップリーシングの業績回復に伴い、法人税等調整額が3,829百万円減少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11期連結業績予想

第11期については、下記のとおり「①安定的な収益力の向上」と「②財務体質の強化」を最大の経営課題と捉えてまいります。

①安定的な収益力の向上

コア事業と位置づける「幹旋事業」、「プロパティ・マネジメント事業」の売上高と営業利益の安定的拡大を重視してまいります。

②自己資本の充実と有利子負債の削減

保有資産の売却、各事業の収益性向上、及び新株発行などの資本政策を推進し、自己資本比率の向上を重視してまいります。また、それに伴い、有利子負債の削減を進めてまいります。

なお、平成21年10月20日に取締役会決議いたしました第三者割当による新株式1,513百万円及び新株予約権12百万円を発行し、平成21年11月5日に払込が完了いたしました。調達した資金の具体的な使途については、自己資本の充実・財務基盤の健全化を目的とした有利子負債の削減、競争力強化のための事業資金などに充ててまいります。また、平成21年10月20日付「第三者割当による新株式の発行及び新株予約権の発行に関するお知らせ」に記載のとおり、具体的な内容は未定ではあるものの、今期中に35億円相当額を目処に新株式の発行を行うことを含めて財務基盤の健全化のための資金調達を引き続き検討していく予定であります。

連結株主資本等変動計算書（要旨）

（単位：百万円）

	第9期 (平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで)	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)
(株主資本合計)		
期首残高	12,041	2,372
連結会計年度中の変動額		
増加高	36	1,038
減少高	△ 9,705	—
連結会計年度中の変動額合計	△ 9,669	1,038
期末残高	2,372	3,410
(純資産合計)		
期首残高	14,398	4,373
連結会計年度中の変動額		
増加高	36	1,038
減少高	△ 10,061	△ 243
連結会計年度中の変動額合計	△ 10,025	794
期末残高	4,373	5,168

POINT ⑥

株主資本が前期比で増加しておりますが、この主な要因は当期純利益が1,036百万円となったためであります。

*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

科 目	第9期 (平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで)	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,467	1,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,698	2,086
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,097	△ 1,982
現金及び現金同等物に係る換算差額	11	△ 3
現金及び現金同等物の減少額	△ 9,057	1,148
現金及び現金同等物の期首残高	12,027	2,854
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 115	—
現金及び現金同等物の期末残高	2,854	4,002

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、これは本業の回復、法人税等の還付、及び保有資産の売却を推進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。

（単位：百万円）

科 目	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)	前期比	
	通期	通期予想	金額	比率
売上高	52,520	51,000	△ 1,520	△2.9%
売上総利益	10,527	11,270	742	7.1%
（売上総利益率）	20.0%	22.1%		
販売費及び一般管理費	10,307	10,170	△ 137	△1.3%
営業利益	220	1,100	879	400.0%
（営業利益率）	0.4%	2.2%		
経常利益	303	450	146	48.4%
（経常利益率）	0.6%	0.9%		
当期純利益	1,036	200	△ 836	△80.7%
（当期純利益率）	2.0%	0.4%		

株式の状況

■ 発行可能株式総数	4,135,000株
■ 発行済株式の総数	1,033,822株
■ 株主数	13,400名
■ 大株主	

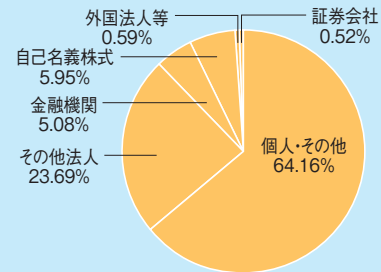
株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
大村浩次	238,096	23.03
三光ソフランホールディングス株式会社	84,789	8.20
株式会社ポエムホールディングス	64,779	6.26
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	40,000	3.86
アパマンショップホールディングス取引先持株会	18,946	1.83
株式会社アップル	13,476	1.30

■ 株価の推移(平成20年10月~平成21年9月)

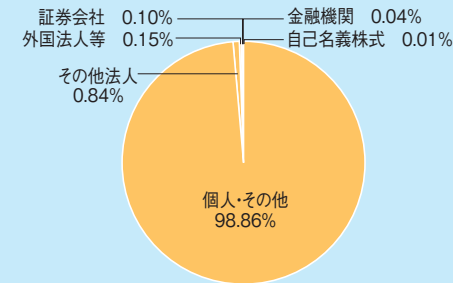


(平成21年9月30日現在)

■ 所有者別分布状況(株式数)



■ 所有者別分布状況(株主数)



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	毎年12月中
基準日	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	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全国各支店ならびに日本証券代行株式会社の本店および全国各支店で行っております。
上場証券取引所	大阪証券取引所(ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」)

(お知らせ)

- ・住所変更、単元未満株式の買取・買増等のお申出先について
株主様の口座のある証券会社にお申出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。
- ・未払配当金の支払いについて
株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。



会社概要

● 会社概要 (平成21年11月30日現在)

商 号 株式会社アバ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 6,312,997,918円

従 業 員 数 (連結) 1,007名 (単体) 56名
(注)当社及び連結子会社への出向者を含む

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 プリンシパル・インベストメント事業
- ④ ファンド事業
- ⑤ コンストラクション事業
- ⑥ キャピタルマネジメント事業
- ⑦ その他事業

取締役及び監査役

● 役員 (平成21年12月25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
監 査 役	山 田 毅 志