

2008年8月13日(水)



2008年9月期 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

「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

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

目次

第1部 業績概要

1. 連結業績ハイライトとトピックス	4
2. 連結損益計算書概要	5
3. 連結貸借対照表概要	6
4. 有利子負債削減	7
5. 今期着地予想修正	8

第2部 セグメント情報

1. 連結事業別決算概要(売上高)	10
2. 連結事業別決算概要(営業利益)	11
3. セグメント進捗	12
4. セグメント着地および中期事業計画	13



第1部 業績概要

1 連結業績ハイライトとトピックス

業績ハイライト

売上高は前期比4.8%上回る。

売上総利益、営業利益、経常利益はそれぞれ-16.0%、-67.4%、-72.5%と前期を下回る。

幹旋事業の営業利益が前期比で566百万円改善。

08/9期第3四半期 トピックス

店舗数と管理戸数の動向

幹旋事業		07/6末	08/6末
直営店 稼働状況	加盟契約店舗 *	97店	77店
	オープン店舗 *	87店	76店
賃貸幹旋加盟契約店舗数 直営店、FC加盟店含む		944店	930店

プロパティ・マネジメント 事業		07/6末	08/6末
管理戸数 (直営のみ)	賃貸管理	29,918戸	38,258戸
	サブリース	13,369戸	37,478戸
	計	43,287戸	75,736戸

* 賃貸幹旋加盟契約店舗・・・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

* オープン店舗・・・契約店舗のうち、既に営業を開始している店舗

2 連結損益計算書概要

(百万円)

	07/9期	08/9期		
	第3四半期	第3四半期	前期比	通期予想
売上高	42,194	44,209	4.8%	60,000
売上総利益 (売上総利益率)	15,257 (36.2%)	12,819 (29.0%)	-16.0%	16,000 (26.7%)
販売費及び一般管理費	11,475	11,586	1.0%	15,600
営業利益 (営業利益率)	3,782 (9.0%)	1,233 (2.8%)	-67.4%	400 (0.7%)
営業外収益	1,316	1,358	3.2%	
営業外費用	756	1,396	84.6%	
経常利益 (経常利益率)	4,342 (10.3%)	1,195 (2.7%)	-72.5%	200 (0.3%)
特別利益	746	1,111	49.0%	
特別損失	569	2,886	406.5%	
四半期純利益 (四半期純利益率)	1,938 (4.6%)	-1,245 (-2.8%)	-164.3%	-1,950 (-3.3%)

売上高 / 売上総利益 / 営業利益

売上高は前期比プラスなものの、市況悪化により不動産売却が遅れるなど売上総利益、営業利益は前期比マイナス。

販売費及び一般管理費

インボイスRM(販管費:約670百万円)を控除すると前期比で削減。

営業外収益

・主なものは、負ののれん償却額(1,054百万円)。
正ののれん償却額は販管費に計上(899百万円)。

営業外費用

・主なものは、支払利息(918百万円)。

特別利益

・主なものは投資有価証券売却益812百万円。

特別損失

・投資有価証券評価損1,276百万円、減損損失638百万円、店舗閉鎖損失369百万円が発生。

3 連結貸借対照表概要

(百万円)

		07/9期	08/9期	
		第3四半期	第3四半期	前期比
流動資産		59,507	50,939	-14.4%
主な内訳	現預金	12,237	5,375	-56.1%
	受取手形及び売掛金	1,700	1,599	-5.9%
	たな卸資産	36,989	39,758	7.5%
固定資産		53,909	59,128	9.7%
主な内訳	有形固定資産	22,978	23,141	0.7%
	無形固定資産計	18,356	25,719	40.1%
	投資有価証券	7,159	3,828	-46.5%
資産合計		113,770	110,321	-3.0%
流動負債		46,960	50,859	8.3%
主な内訳	繰延税金負債	3,188	1,126	-64.7%
	短期借入金	30,654	39,620	29.2%
	1年内償還予定社債	1,304	1,264	-3.1%
固定負債		51,662	48,975	-5.2%
主な内訳	社債	11,665	8,736	-25.1%
	長期借入金	16,510	20,752	25.7%
	負ののれん	12,903	8,466	-34.4%
純資産		15,147	10,486	-30.8%

総括

インボイスRM(資産合計:約98億円)が新規連結子会社化されたが、資産合計はほぼ横ばい。

有利子負債の推移(中間対比)

(百万円)

	08/9期 中間期	08/9期 第3四半期
短期借入金	40,765	39,620
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	25,985	26,005
ファンド	11,217	11,852
インボイスRMグループ	3,564	1,763
1年内償還予定社債	1,264	1,264
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	1,164	1,164
ファンド	0	0
インボイスRMグループ	100	100
社債	8,983	8,736
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	8,833	8,586
ファンド	0	0
インボイスRMグループ	150	150
長期借入金	22,127	20,752
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	20,316	19,007
ファンド	1,000	1,000
インボイスRMグループ	810	745
計	73,140	70,372
本体(インボイスRMグループ、ファンドを除く)	56,298	54,762
ファンド	12,217	12,852
インボイスRMグループ	4,624	2,757

4 有利子負債削減

現在、有利子負債の削減を進めております。

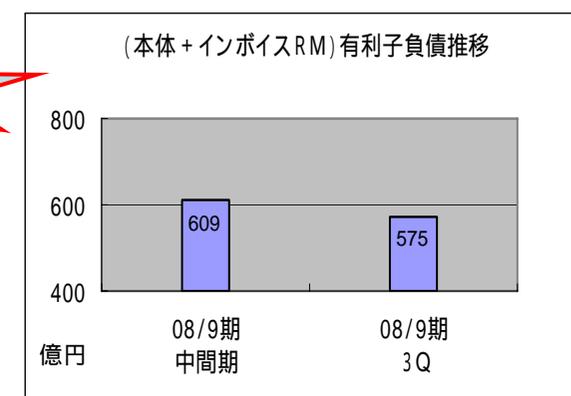
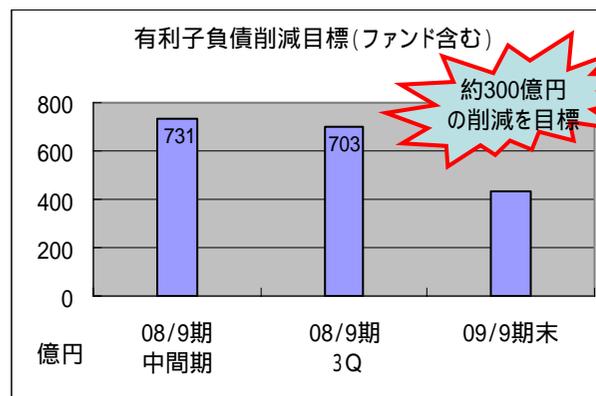
2009年9月までの目標

「約300億円の有利子負債削減(対08/9期中間期)」

なお、本体の有利子負債は54,762百万円

取り組み策

- ・一部資産の売却(不動産、有価証券など)。
- ・各事業の収益性アップを推進。



削減取組	進捗度合い
有利子負債の返済	3Q(2008年4~6月)において有利子負債を約27億円削減(ファンド含む)。
資産の売却	今後も引き続き、一部資産の売却を図り返済原資として活用。

5 通期着地予想修正

平成20年8月13日にリリースしております「業績予想の修正、特別損失の発生及び配当予想の修正に関するお知らせ」にて平成20年9月期の業績予想を修正いたしました。

(百万円)

	07/9期	08/9期		
	通期	通期予想	前期比	
売上高	64,270	60,000	-4,270	-6.6%
売上総利益	21,362	16,000	-5,362	-25.1%
(売上総利益率)	(33.2%)	(26.7%)		
販売費及び一般管理費	15,315	15,600	+284	1.9%
営業利益	6,047	400	-5,647	-93.4%
(営業利益率)	(9.4%)	(0.7%)		
経常利益	6,776	200	-6,576	-97.0%
(経常利益率)	(10.5%)	(0.3%)		
当期純利益	1,353	-1,950	-3,303	-244.0%
(当期純利益率)	(2.1%)	(-3.3%)		



第2部 セグメント別業績概要

1 連結事業別決算概要(売上高)

(百万円)

	07/9期	08/9期	前期比	セグメント動向
	第3四半期	第3四半期		
売上高				
幹旋事業	5,852	6,061	3.6%	直営店舗の稼働率向上により、売上高は増収。
プロパティ・マネジメント事業	12,525	16,830	34.4%	インボイスRMの売上高が入り増収。
プリンシパル・インベストメント事業	17,322	13,666	-21.1%	物件売却が一部遅延。
ファンド事業	2,181	2,160	-0.9%	家賃収入、物件売却が計画通りに推移。
コンストラクション事業	3,192	3,953	23.8%	概ね計画通りに推移。
その他事業	3,203	2,862	-10.7%	概ね計画通りに推移。
消去又は全社	-2,083	-1,324	-	-
総計	42,194	44,209	4.8%	-

セグメント間取引を含む

2 連結事業別決算概要(営業利益)

(百万円)

	07/9期	08/9期	前期比	セグメント動向
	第3四半期	第3四半期		
営業利益				
幹旋事業	-1,206	-639	47.0%	直営店収益改善するが、適正販管費までは至らず、数ヶ月を要す。
プロパティ・マネジメント事業	186	-159	-185.5%	適正販管費までは至らず、数ヶ月を要す。
プリンシパル・インベストメント事業	5,998	3,186	-46.9%	物件売却に一部遅延あり。
ファンド事業	661	333	-49.6%	家賃収入が堅調に推移。
コンストラクション事業	109	31	-70.8%	前期比で利益額が低下。
その他事業	-804	-774	3.7%	株式評価損の影響あり。
消去又は全社	-1,164	-744		
総計	3,782	1,233	-67.4%	

3 セグメント進捗

幹旋事業

第3四半期業績説明

前期比 566百万円の営業利益改善

- ・販管費の削減と契約数のアップが要因。

通期着地見込み ~ 営業利益100百万円 -850百万円着地 ~

- ・8、9月に予定していた幹旋手数料を保守的に見込む。

・幹旋事業/営業利益

変更前……100百万円

変更後……-850百万円

今後の取り組み策

取組事項	内容
適正な販管費	・直営店の開業に関わる広告の削減、適正人員。
契約数など	・契約数、付帯サービス件数の増加

プロパティ・マネジメント（PM）事業

第3四半期業績説明

管理戸数 約75,000戸に増加

- ・今後、インボイスRMとのシナジー効果に期待

通期着地見込み ~ 営業利益400百万円 -50百万円着地 ~

- ・適正な販管費まで数ヶ月の遅れ

・PM事業/営業利益

変更前……400百万円

変更後……-50百万円

今後の取り組み策

取組事項	内容
適正な販管費	・管理業務の効率化、適正人員
入居率など	・管理物件の入居率向上、付帯サービスの増加

4 セグメント着地および中期事業計画

2008年9月期セグメント着地見込み、中期事業計画は次の通りとなります。

決算年月 期	20/9 9期見込	21/9 10期計画	22/9 11期計画	23/9 12期計画
幹旋事業				
売上高	8,000	9,000	10,000	11,000
営業利益	-850	500	1,000	1,500
プロパティ・マネジメント事業				
売上高	25,000	41,000	44,000	47,000
営業利益	-50	1,000	2,000	3,000
プリンシパル・インベストメント事業				
売上高	17,000	13,000	11,000	11,000
営業利益	3,000	500	500	500
ファンド事業				
売上高	2,500	10,000	8,000	8,000
営業利益	300	1,000	1,000	1,000
コンストラクション事業				
売上高	5,000	5,000	5,000	5,000
営業利益	0	100	100	100
その他事業				
売上高	4,000	4,000	4,000	4,000
営業利益	-800	-100	-100	-100
消去又は全社				
売上高	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500
営業利益	-1,200	-1,000	-1,000	-1,000
合計				
売上高	60,000	80,500	80,500	84,500
営業利益	400	2,000	3,500	5,000

➤ 経営資源を幹旋とPMに集中

➤ 保有物件の賃料と安定的なAMフィーを重視

同日にリリースしております業績修正と中期事業計画を参照

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成20年9月期第3四半期財務・業績の概況(連結・個別)』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、計画や見通しなどは、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、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、株式会社アパマンショップホールディングス及び当社関連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いたします。