

2009年11月13日(金)

平成21年9月期決算 会社説明資料

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. 連結業績トピックス	5
2. 連結損益計算書概要	6
3. 連結貸借対照表概要	7
4. 連結事業別決算概要(売上高)	8
5. 連結事業別決算概要(営業利益)	9
6. 連結キャッシュフロー計算書概要	10
7. セグメント推移	11
8. 有利子負債削減	12
9. 過去5事業年度の主要連結財務指標の推移	13
10. 09年9月期 連結業績予想	14

第2部 セグメント別指標

1. セグメント別指標① 幹旋事業	16
2. セグメント別指標② プロパティ・マネジメント事業	18
3. セグメント別指標③ プリンシパル・インベストメント事業	19
4. セグメント別指標④ ファンド事業	20

目次



第3部 会社概要

I ビジネスモデル

1. ビジネスモデル概要	22
--------------	----

II セグメント別ビジネスモデル

1. 幹旋事業	24
2. プロパティ・マネジメント事業	28
3. プリンシパル・インベストメント事業	31
4. ファンド事業	33
5. コンストラクション事業・その他事業	34

アパマンショップグループの今後の展開可能性	35
-----------------------	----

アパマンショップグループのバリュー・チェーン	36
------------------------	----

脚注	37
----	----

本資料に関する注意事項	38
-------------	----



第1部 業績概要

1 連結業績トピックス

業績トピックス

- 本業の急回復により当期純利益が黒字化
- グループ経費の大幅削減を達成

09/9期決算 店舗数と管理戸数の動向

幹旋事業			
		08/9末	09/9末
直営店 稼働状況	加盟契約店舗 [*]	72店	63店
賃貸幹旋加盟契約店舗数 ※直営店、FC加盟店含む		935店	903店

準管理戸数 [*]	—	29,103戸
--------------------	---	---------

プロパティ・マネジメント 事業			
		08/9末	09/9末
管理戸数 (直営のみ)	賃貸管理	36,640戸	37,167戸
	サブリース	37,260戸	32,797戸
	計	73,900戸	69,964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

* 準管理・・・期日管理や原状回復など

百万円

	08/9期 四半期推移					09/9期 四半期推移					
	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q累計	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q-4Q比較	4Q累計
売上高	13,951	13,837	16,420	15,009	59,218	13,952	13,935	11,754	12,878	-1,074	52,520
売上総利益	5,121	4,426	3,271	3,174	15,994	2,623	2,707	2,688	2,508	-115	10,527
販売費及び一般管理費	3,866	3,638	4,082	3,949	15,535	2,968	2,568	2,476	2,294	-674	10,307
営業利益	1,255	788	-810	-775	458	-345	139	211	214	559	220
営業外収益	473	367	517	387	1,746	447	548	436	397	-50	1,829
営業外費用	349	502	543	387	1,783	400	463	398	484	83	1,746
経常利益	1,379	653	-837	-774	421	-298	224	250	127	426	303
特別利益	735	272	103	150	1,262	12	13	5	180	167	212
特別損失	79	1,532	1,274	6,339	9,225	414	211	13	2,524	2,109	3,164
当期純利益	1,707	-1,045	-1,908	-5,787	-7,033	-800	332	-19	1,524	2,324	1,036

百万円

◎有利子負債の推移

百万円

		08/9期 四半期推移		09/9期 四半期推移			
		3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
流動資産		50,939	45,760	44,731	44,512	44,561	42,292
主な内訳	現預金	5,375	3,669	3,810	5,278	5,236	4,884
	受取手形及び売掛金	1,599	1,696	1,458	1,813	1,557	1,800
	棚卸資産	39,758	35,132	34,510	33,452	33,700	32,348
固定資産		59,128	53,897	51,962	51,243	50,402	51,360
主な内訳	有形固定資産	23,141	20,910	20,599	20,475	20,346	20,182
	無形固定資産	25,719	24,183	23,820	23,379	22,879	21,039
	投資有価証券	3,828	2,076	1,365	1,226	1,146	975
資産合計		110,321	99,903	96,931	95,901	95,104	93,788
流動負債		50,859	52,143	51,951	56,734	57,645	54,244
主な内訳	支払手形及び買掛金	580	665	879	597	480	557
	短期借入金	39,620	39,395	39,958	45,289	46,569	43,787
	繰延税金負債	1,126	862	899	805	799	785
固定負債		48,975	43,386	41,687	35,642	33,920	34,376
主な内訳	社債	8,736	8,351	8,439	4,989	4,742	4,567
	長期借入金	20,752	18,113	17,236	15,359	14,265	16,455
	負ののれん	8,466	7,643	7,299	6,920	6,552	6,081
純資産		10,486	4,373	3,292	3,524	3,538	5,168

	08/9期	09/9期	09/9期
	4Q	2Q	4Q
短期借入金	39,395	45,289	43,787
本体	25,454	30,648	29,146
ファンド	13,941	14,641	14,641
1年内償還予定社債	1,264	844	844
本体	1,264	844	844
ファンド	0	0	0
社債	8,351	4,989	4,567
本体	8,351	4,989	4,567
ファンド	0	0	0
長期借入金	18,113	15,359	16,455
本体	17,830	15,359	16,455
ファンド	282	0	0
計	67,123	66,481	65,654
本体	52,900	51,840	51,012
ファンド	14,223	14,641	14,641

百万円

	08/9期 四半期推移					09/9期 四半期推移				
	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q累計	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q累計
売上高										
幹旋事業	1,987	2,362	1,711	1,776	7,837	1,649	2,233	1,597	1,639	7,120
プロパティ・マネジメント事業	3,783	3,950	9,096	8,472	25,303	8,257	8,326	7,981	7,660	32,226
プリンシパル・インベストメント事業	6,334	3,615	3,716	2,765	16,432	2,464	895	806	945	5,112
ファンド事業	1,078	635	447	448	2,608	420	414	444	410	1,689
コンストラクション事業	388	2,567	996	887	4,841	725	1,537	543	1,727	4,534
キャピタルマネジメント事業	25	-122	-230	13	-314	-1	0	0	0	-1
その他事業	921	1,242	1,026	1,069	4,259	815	930	717	815	3,278
消去又は全社	-567	-412	-344	-424	-1,749	-379	-402	-337	-319	-1,439
総計	13,951	13,837	16,420	15,009	59,218	13,952	13,935	11,754	12,878	52,520

百万円

	08/9期 四半期推移					09/9期 四半期推移				
	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q累計	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q累計
営業利益										
幹旋事業	-367	-40	-231	-154	-794	-20	380	180	216	757
プロパティ・マネジメント事業	-110	-9	-40	4	-155	102	271	80	23	477
プリンシパル・インベストメント事業	1,968	1,298	-80	-473	2,712	-170	-103	13	-220	-481
ファンド事業	191	31	110	96	430	158	-171	211	246	445
コンストラクション事業	-23	27	27	-16	15	-9	59	6	71	126
キャピタルマネジメント事業	3	-146	-244	-28	-416	-3	0	0	0	-3
その他事業	-194	-70	-121	43	-342	-121	-6	-73	6	-195
消去又は全社	-211	-302	-230	-246	-991	-280	-290	-207	-128	-906
総計	1,255	788	-810	-775	458	-345	139	211	214	220

百万円

		08/9期		09/9期	
		2Q累計	4Q累計	2Q累計	4Q累計
営業活動によるキャッシュ・フロー		-3,290	-4,467	1,199	1,048
主な内訳	税金等調整前当期純利益	1,465	-7,402	-661	-2,624
	法人税等の支払額	-2,797	-3,893	-394	-612
	たな卸資産の減少額	-3,515	2,554	1,532	2,101
投資活動によるキャッシュ・フロー		-8,604	-5,698	1,474	2,086
主な内訳	有形固定資産の売却による収入	85	862	191	252
	投資有価証券の売却による収入	96	6,189	88	286
	新規連結子会社の取得による支出	-9,025	-9,048	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,008	1,097	-1,155	-1,982
主な内訳	短期借入れによる収入	14,734	27,653	10,628	20,225
	短期借入金の返済による支出	-10,953	-26,623	-6,728	-16,550
	長期借入金の返済による支出	-3,111	-7,319	-1,490	-1,634
現金及び現金同等物に係る換算差額		-3	11	-5	-3
現金及び現金同等物の増減額		-3,889	-9,057	1,513	1,148
現金及び現金同等物の期首残高		12,027	12,027	2,854	2,854
現金及び現金同等物の当期末残高		8,138	2,854	4,367	4,002


 本業の回復、法人税還付

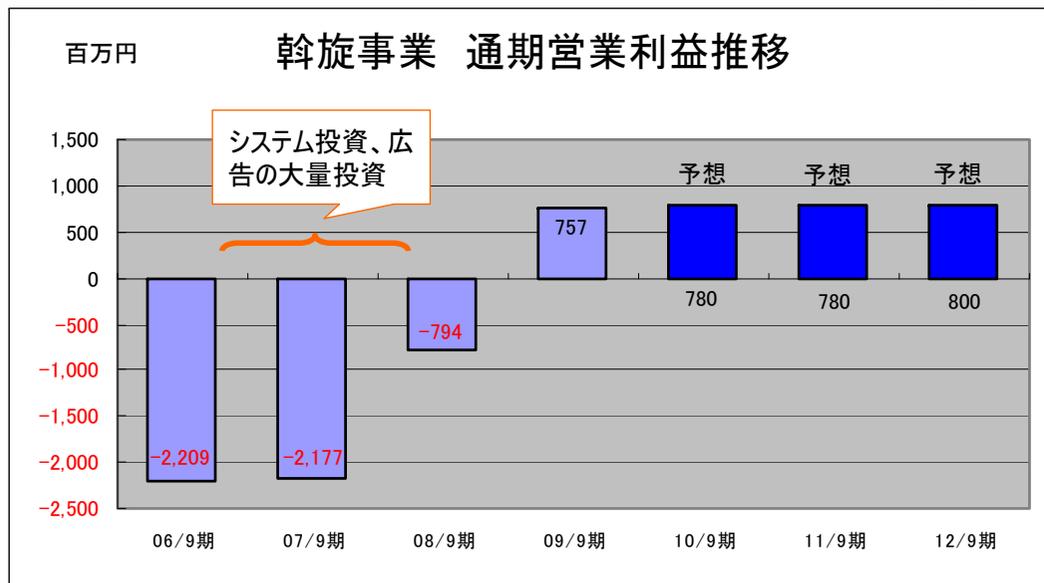

 資産構成の見直し


 有利子負債の削減

7 セグメント推移

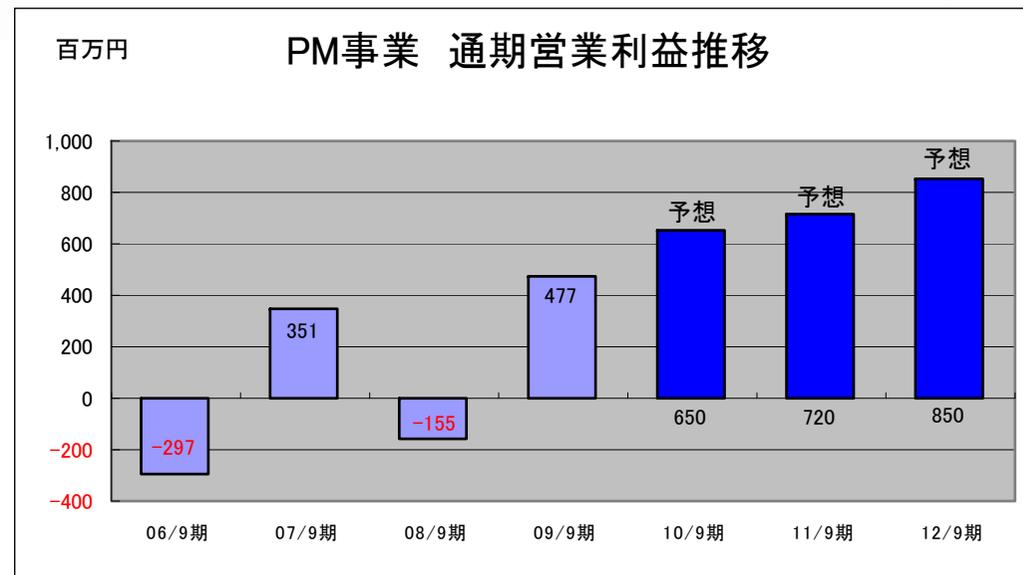
■ 幹旋事業 営業利益 年次動向

短信ベース

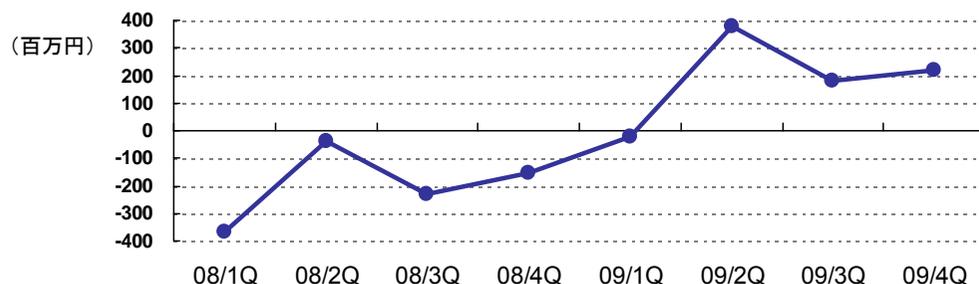


■ PM事業 営業利益 年次動向

短信ベース

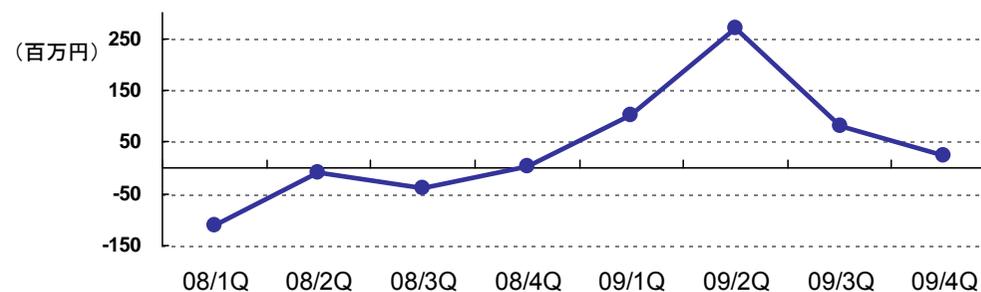


■ 幹旋事業 営業利益 四半期動向



営業利益	-367	-41	-231	-155	-20	380	180	216
------	------	-----	------	------	-----	-----	-----	-----

■ PM事業 営業利益 四半期動向

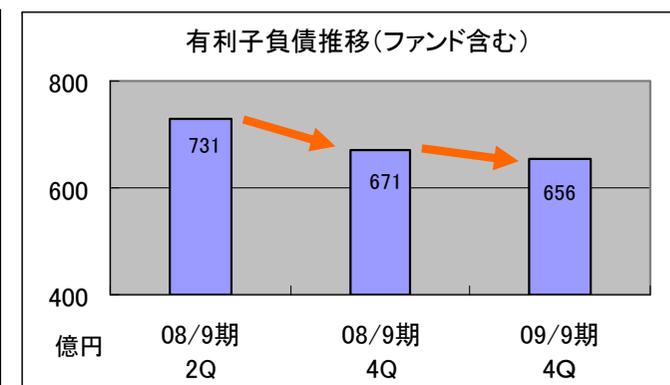
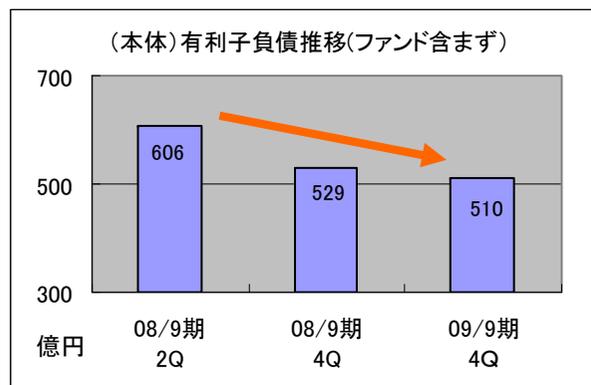


営業利益	-110	-9	-40	4	102	271	80	23
------	------	----	-----	---	-----	-----	----	----

現在、有利子負債の削減を進めております。

■ 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。
- ・増資の検討



削減取組	進捗度合い
有利子負債の返済	2008年4年～2009年9月に約75億円削減(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。

百万円

	06/9期	07/9期	08/9期	09/9期	10/9期	
	実績	実績	実績	実績	予想	増減率
財務ハイライト						
売上高	49,771	64,270	59,218	52,520	51,000	-13.9%
売上総利益	14,305	21,362	15,994	10,527	11,300	-29.3%
販売費及び一般管理費	10,743	15,315	15,535	10,307	10,200	-34.3%
営業利益	3,562	6,047	458	220	1,100	140.0%
経常利益	4,354	6,776	421	303	450	6.8%
当期純利益	1,148	1,353	-7,033	1,036	200	—
総資産	103,841	106,058	99,903	93,788	—	—
有利子負債	43,784	56,903	67,123	65,654	—	—
純資産	16,517	14,398	4,373	5,168	—	—
財務指標						
売上総利益率	28.7%	33.2%	27.0%	20.0%	22.2%	—
営業利益率	7.2%	9.4%	0.8%	0.4%	2.2%	—
ROE	8.6%	10.6%	—	37.1%	—	—
自己資本比率	13.2%	11.2%	2.4%	3.4%	—	—
D/Eレシオ	320.6%	477.0%	2839.4%	2037.0%	—	—

百万円

	09/9期	10/9期		
	通期	通期予想	前期比	
売上高	52,520	51,000	-1,520	-2.9%
売上総利益 (売上総利益率)	10,527 (20.0%)	11,270 (22.1%)	+742	7.1%
販売費及び一般管理費	10,307	10,170	-137	-1.3%
営業利益 (営業利益率)	220 (0.4%)	1,100 (2.2%)	+879	400.0%
経常利益 (経常利益率)	303 (0.6%)	450 (0.9%)	+146	48.4%
当期純利益 (当期純利益率)	1,036 (2.0%)	200 (0.4%)	-836	—



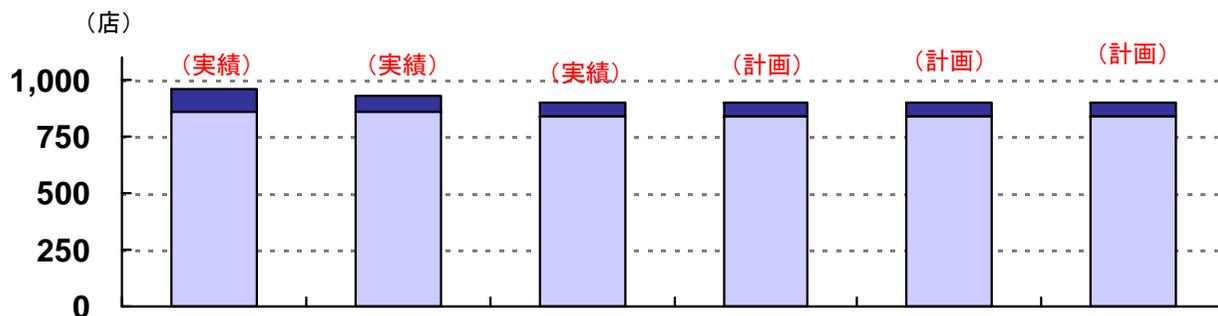
第2部 セグメント別指標

1 セグメント別指標① 斡旋事業

加盟契約店舗数 目標推移

■ 年次推移

FC加盟店 直営店



	07/9	08/9	09/9	10/9	11/9	12/9
FC加盟店	862	863	840	840	840	840
直営店	97	72	63	65	65	65
合計	959	935	903	905	905	905

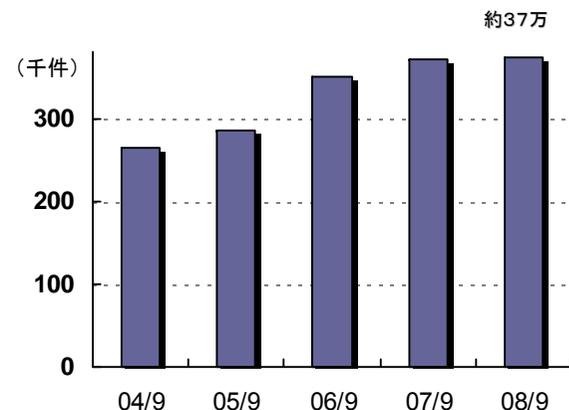
◆ 直営店の減少要因は一部統廃合を行っているためであります。

※直営店の定義(09/1月～)

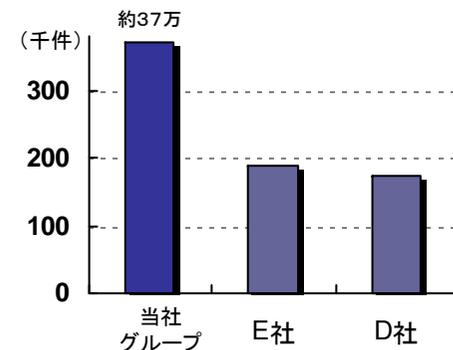
(株)アパマンショップホールディングス子会社(株)アパマンショップリーシング、(株)日本地建、(株)アパマンショップコリア仲介が運営する、「アパマンショップ」ブランドの店舗

賃貸斡旋件数

■ 賃貸斡旋件数推移(直営店+FC加盟店) ※1



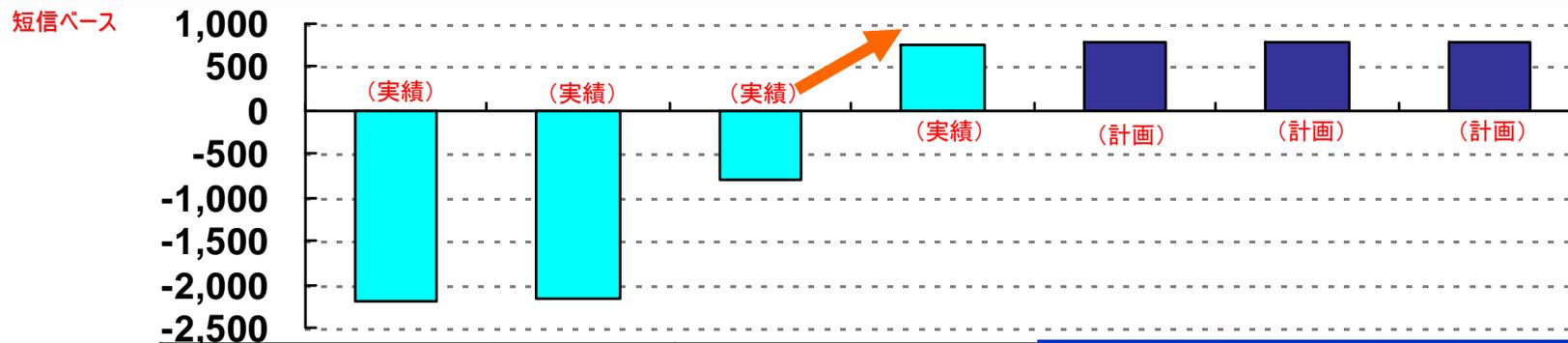
■ 賃貸斡旋件数他社比較 ※2
(直営店+FC加盟店)



* 当社グループデータはFC加盟店を含む賃貸斡旋件数、他社データは直営店のみの件数(予想、実績)でFC加盟店は含まず

1 セグメント別指標① 幹旋事業

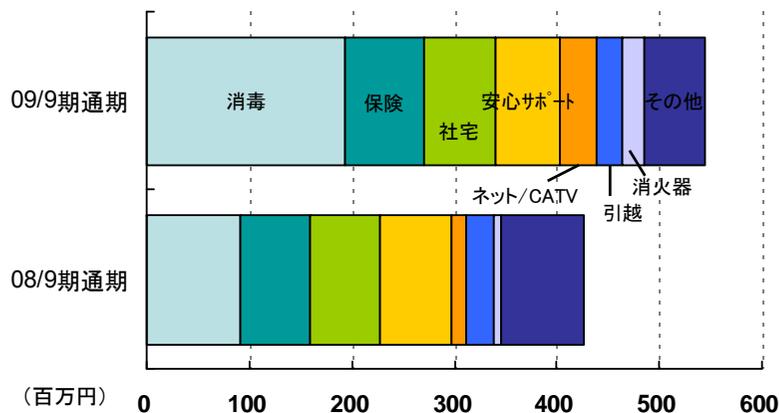
幹旋事業 営業利益推移



(百万円)	06/9 実績	07/9 実績	08/9 実績	09/9 実績	10/9 計画	11/9 計画	12/9 計画
営業利益	-2,209	-2,177	-794	757	780	780	800

関連サービス動向

■ 関連サービス 前期比



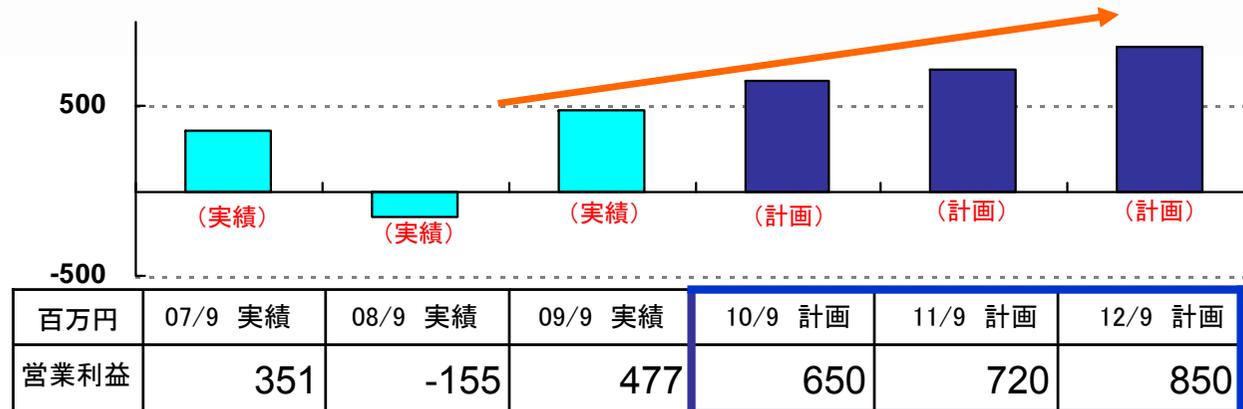
■ 関連サービス 前期比内訳

サービス	08/9期		09/9期	
	通期	前期比	通期	前期比
消毒	91.8	110%	193.0	110%
保険	67.8	13%	76.7	13%
社宅	67.8	3%	69.9	3%
安心サポート	70.1	-10%	63.3	-10%
ネット/CATV	14.4	152%	36.4	152%
引越	25.9	-4%	24.9	-4%
消火器	7.2	185%	20.5	185%
その他	81.6	-28%	59.0	-28%
計	426.9	27%	544.1	27%

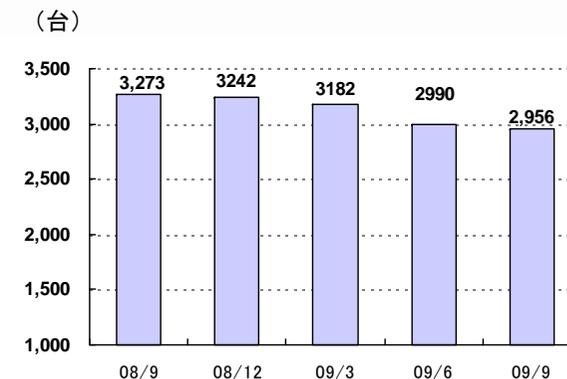
入居者への付帯サービスの提案を強化。

2 セグメント別指標② プロパティ・マネジメント事業

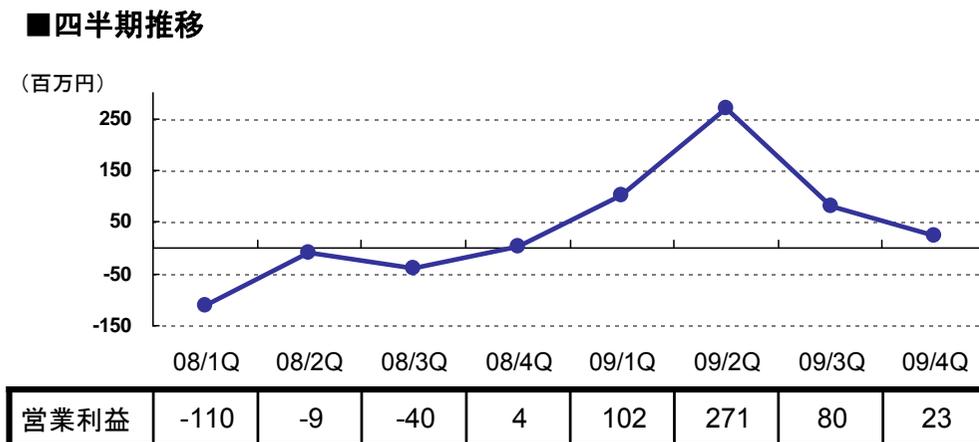
営業利益 年度推移



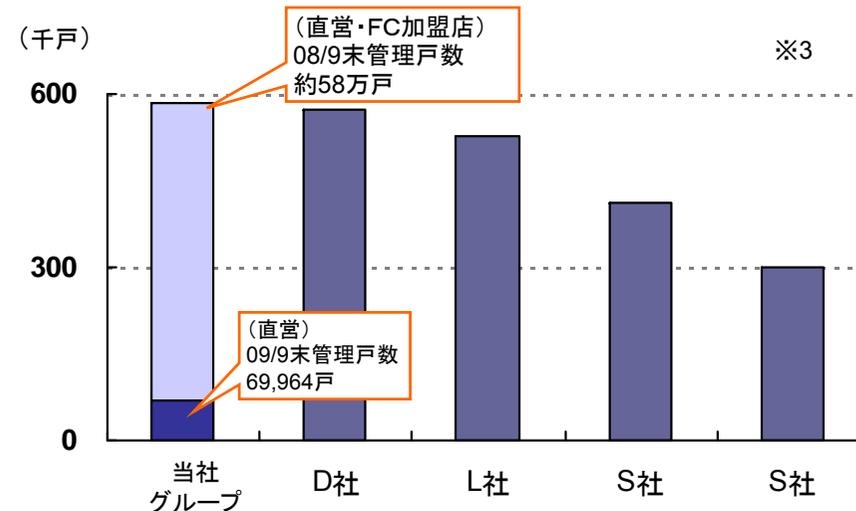
駐車場管理台数 四半期推移



営業利益 四半期推移



管理戸数他社比較(直営店+FC加盟店)





投資不動産物件

※4

■投資不動産物件数 (件)

08/9末	09/9末
177	159

■投資不動産物件簿価推移 (百万円)

08/9末	09/9末
20,784	20,193

バリューアップ物件

※5

■バリューアップ物件数 (件)

08/9末	09/9末
67	55

■バリューアップ物件簿価推移 (百万円)

08/3末	09/3末
15,038	12,318

家賃収入

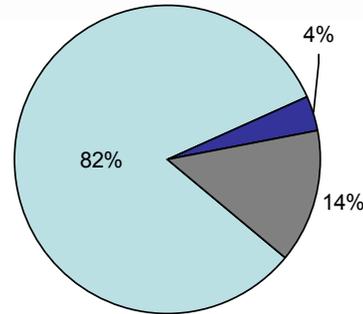
約2,340百万円

4 セグメント別指標④ ファンド事業

連結ファンド物件

(件)

09/9末	関東	九州	その他	計
住居	3	9	11	23
駐車場	0	1	3	4
オフィス/商業ビル	1	0	0	1
土地	0	0	0	0
計	4	10	14	28

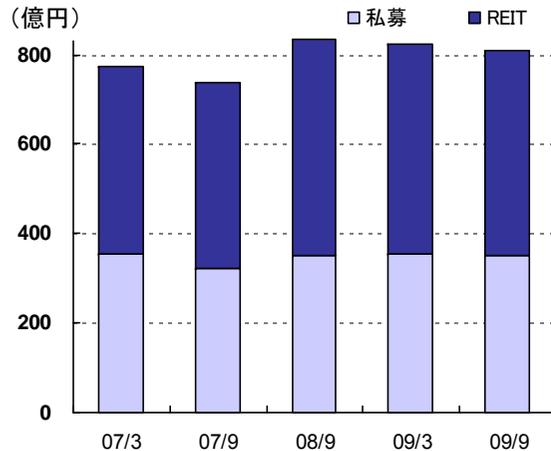


■ 連結ファンド物件簿価推移 (百万円)

08/9末	09/9末
19,864	19,867

■ 住居 ■ オフィス/商業ビル ■ 駐車場

ファンド残高の推移



※ 当社、および連結子会社が助言しているファンドの残高



第3部 会社概要

I. ビジネスモデル

アパマンショップの不動産情報ネットワーク

◆当社のビジネスモデル

アパマンショップグループは「不動産情報ネットワークの規模拡大」とそこから生まれる情報からビジネスを創造。

不動産貸主 約24万人の不動産オーナー

日本最大の営業拠点数
(直営とFC店舗)

※加盟契約店舗数941店舗 全国No.1 (2007年7月2日 全国賃貸住宅新聞社調べ)

◆ネットワークの拡大

「不動産情報ネットワーク」の規模拡大が業界の質的向上、加盟店皆様の収益向上に貢献。

情報

賃貸ニーズ

管理ニーズ

売却ニーズ

① 斡旋事業

= 不動産情報を収集する窓口機能

- ◎ 賃貸斡旋業務
- ◎ 賃貸斡旋FC業務
- ◎ 情報インフラ業務
- ◎ 関連サービス業務

【強み】日本最大の営業拠点数

【強み】日本最大級の取引オーナー数と賃貸斡旋実績

② プロパティ・マネジメント事業

- ◎ 賃貸管理業務
- ◎ サブリース業務

【強み】日本最大級の管理戸数(FC、直営合計)

③ プリンシパル・インベストメント事業

- ◎ 投資不動産業務
- ◎ バリューアップ業務

④ ファンド事業

- ◎ ファンドマネジメント業務

【強み】日本最大の営業拠点数を活用した事業展開

⑤ コンストラクション事業

- ◎ コンストラクション業務

⑥ その他の事業

- ◎ 不動産販売FC
- ◎ コンストラクションFC

「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



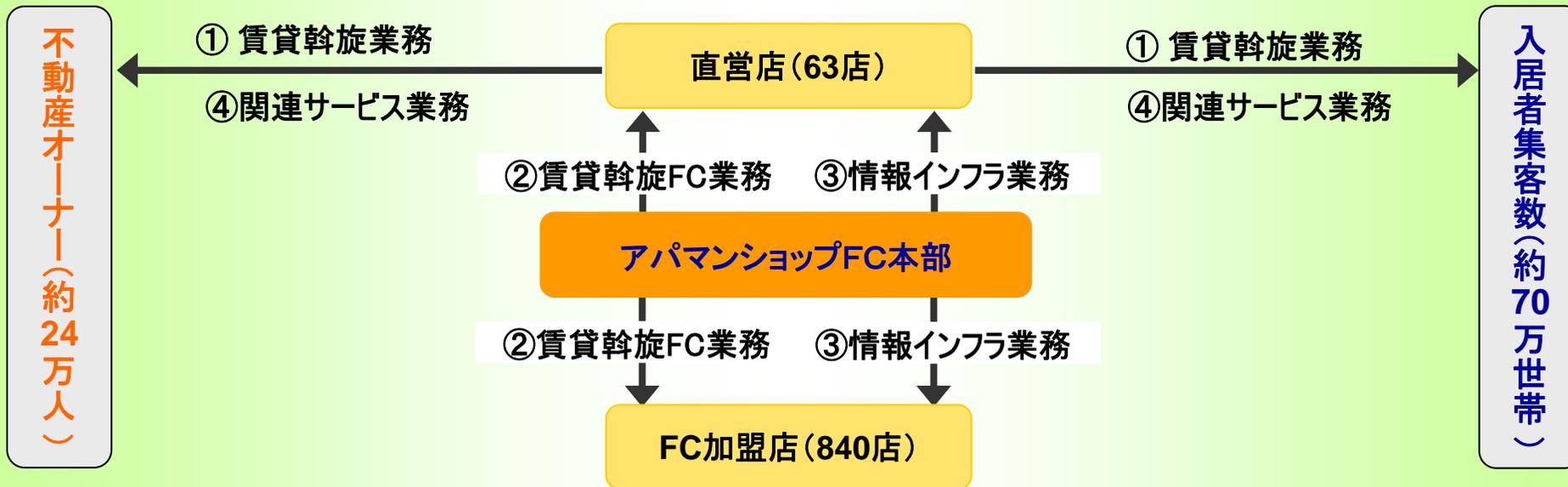
第3部 会社概要

Ⅱ. セグメント別ビジネスモデル

1 斡旋事業

斡旋事業ビジネスモデル

09年9月末



業 務	収 入 源	業 務 内 容	備 考
①賃貸斡旋業務	賃貸斡旋手数料	◎ 直営店による賃貸斡旋	直営店運営
②賃貸斡旋FC業務	ロイヤリティ 加盟金 広告料	◎ 新規FC加盟店拡大 ◎ 既存FC加盟店の業務支援	FC運営
③情報インフラ業務	システム利用料 システム導入手数料 Web広告料	◎ FC加盟店および直営店が共通利用するシステム等の運営・開発	FC運営
④関連サービス業務	各種手数料	◎ 入居者が転居に際して有する各種ニーズの仲介 保険、保証、リフォーム、消毒、引越し等	直営店運営

斡旋事業の強み

①日本最大級の営業拠点数	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 09/9期実績：903店【直営店63店／FC加盟店840店】。 ◎ 10/9期見込：910店【直営店65店／FC加盟店845店】。
②日本最大級の取引オーナー数	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 取引不動産オーナー：約24万人。 ※6
③強力なブランド力	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 「ユーザーが契約を検討した不動産賃貸仲介会社」および「契約をした不動産賃貸仲介会社」がいずれも1位。 ※7
④日本最大級の物件データベース	<ul style="list-style-type: none"> ◎ データベースを充実させるべくFC展開を先行したため、物件量が豊富（賃貸斡旋事業成功のポイント）。
⑤Web充実戦略	<ul style="list-style-type: none"> ◎ Webサイトでの掲載物件数日本最大級。
⑥社宅需要の取り込み	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 取引実績のある法人643社（大手企業多数） ◎ 社宅斡旋受託の仕組みを構築。
⑦FC展開と直営展開が可能	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 不動産情報データベースの充実が加速。 ◎ 直営展開により新しい取り組みやテストマーケティングの展開が可能。

1 斡旋事業

直営店の目標収益モデル

<1店舗あたりの目標収益モデル>

科目	金額(百万円)	備考
売上高	60	賃貸斡旋平均売上500万円/月 (関連収入も含む)
営業利益	10	営業利益率目標16%

直営店政策について

今後の出店ペース	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 今後は優良物件に限り出店。 ◎ 既存店舗の収益向上に注力。
直営展開の狙い	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 十分な物件情報が蓄積されたため、より高い収益性を期待できる直営店を展開。 ◎ プロパティ・マネジメント事業との相乗効果を期待。 ◎ より多くの不動産情報の獲得が可能(不動産情報ネットワークの拡大)。

1 斡旋事業

FC展開のメリット

FC加盟のメリット

◎アパマンショップブランドを背景にした集客力。
※数多くの新規加盟店で集客力向上を実現。

加盟契約内容

①加盟契約

一般加盟契約	◎システム利用料	◎広告分担金	◎インターネット物件公開費用(従量課金制)掲載	◎トータルメディアパック費用
--------	----------	--------	-------------------------	----------------

※新規加盟に際しては加盟金が発生 ※その他経営指導付のJFC加盟契約も有り ※一部契約内容によって変わる箇所有り

②加盟店向け付加価値サービスの提供

付加サービス	◎システムサービス(AOSなど)	◎反響サービス(WEB活用など)	◎研修サービス(賃貸学校)	◎情報提供サービス(支部会議、イベント)
--------	------------------	------------------	---------------	----------------------

収益モデル

加盟店舗1店当たり請求額

約45万円/月

※目標収益
※エリア・加盟形態によって変動有り

2 プロパティ・マネジメント事業

プロパティ・マネジメント事業ビジネスモデル

アパマンショップの不動産情報ネットワーク

不動産貸主 約24万人の不動産オーナー

日本最大の営業拠点数
(直営とFC店舗)

高い賃貸斡旋力を背景に
賃貸管理も同時に依頼

アパマンショップグループ本部

①賃貸管理業務

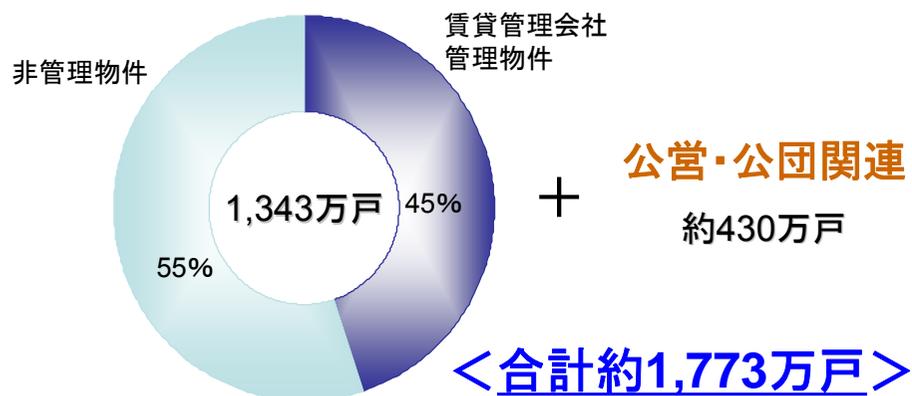
②サブリース業務

業 務	収 入 源	目標集金対粗利率	目標集金対営業利益率	会 計 処 理
①賃貸管理業務	管理料 関連収入	10~15%	4~6%	手数料を売上計上
②サブリース業務	賃料 関連収入	10~15%	4~6%	賃料収入全てが売上計上

2 プロパティ・マネジメント事業

今後有望なプロパティ・マネジメント市場

民間借家住宅市場



(出所:総務省08度「住宅・土地統計調査」、矢野経済研究所、当社類推)

- ◎ 民間借家住宅は管理会社を通さずオーナー自ら管理している物件が全体の約55%。
- ◎ 借り手市場の中、オーナー自ら入居率を上げるのは限界があり、リーシングカ・ブランド力のある管理会社を選ばれる傾向が顕著。

アパマンショップグループとして管理物件増大のチャンス

- ⇒ FC加盟店に対するPM業務支援の充実。
- ⇒ 直営店出店により不動産オーナーとの接点を拡大。
- ⇒ アパマンショップグループ本部推進部隊の強化。
- ⇒ 賃貸管理のサービス品質を強化。

■ 当社管理戸数～将来的目標～

◎PM市場の約100万戸を将来的に獲得

※賃貸住宅総ストック戸数1,773万戸 × 約5.6% ≒ 100万戸

管理戸数100万戸の収益シミュレーション

<現状管理戸数データ>

	09/9末戸数 (当社グループ)
一般管理	37,167戸
サブリース	32,797戸
計	69,964戸 (全国推定シェア 0.39%)

当面の目標
100万戸

■参考データ

【当社グループ+FC加盟店】合計管理戸数	約58万戸
全国推定シェア	約3.2%

※当社グループデータは08/9末の管理戸数(FC加盟店を含む、一部類推)

<目標収益モデル(一般管理50万戸、サブリース50万戸の場合)>

■目標収益シミュレーション

	目標戸数 (年平均)	売上高 (百万円)
一般管理	50万戸	90,000
サブリース	50万戸	390,000
計	100万戸	480,000

=50万戸 × @5万 × 12ヶ月 × 30%

=50万戸 × @5万 × 12ヶ月 × 1.3

※家賃単価 @5.0万円/月

※一般管理手数料は家賃の5% 関連収入は家賃の25%とする

※サブリース関連収入は家賃の30%とする

※当社の事業の目標・強み

- ◎日本最大級の賃貸斡旋力を期待した不動産オーナーからの管理依頼に対応。
- ◎サブリースについて長期保証は行っておらずリスクの低い運営を実施。

3 プリンシパル・インベストメント事業

プリンシパル・インベストメント事業ビジネスモデル

アパマンショップの不動産情報ネットワーク

不動産貸主 約24万人の不動産オーナー

日本最大の営業拠点網
(直営とFC店舗)

既存の取引関係を理由に
売却希望時に最初にコンタクト

賃貸斡旋・管理の実績による
保有物件売却依頼

営業拠点からの売却依頼

当社グループの大きな強み

不動産情報ネットワークからの
物件売却依頼が豊富。
物件の仕入力が圧倒的であり、
他社と比べて有利な取引環境
が整備。

アパマンショップグループ本部

①投資不動産業務

②バリューアップ業務

業 務	収 入 源	期 待 収 益 率	投 資 期 間
①投資不動産業務	賃料収入	IRR10%以上がターゲット	1年以上
②バリューアップ業務	転売益	IRR30%以上がターゲット	6ヶ月～2年以内

3 プリンシパル・インベストメント事業

特徴

<最大の強み>

■不動産情報ネットワークの活用

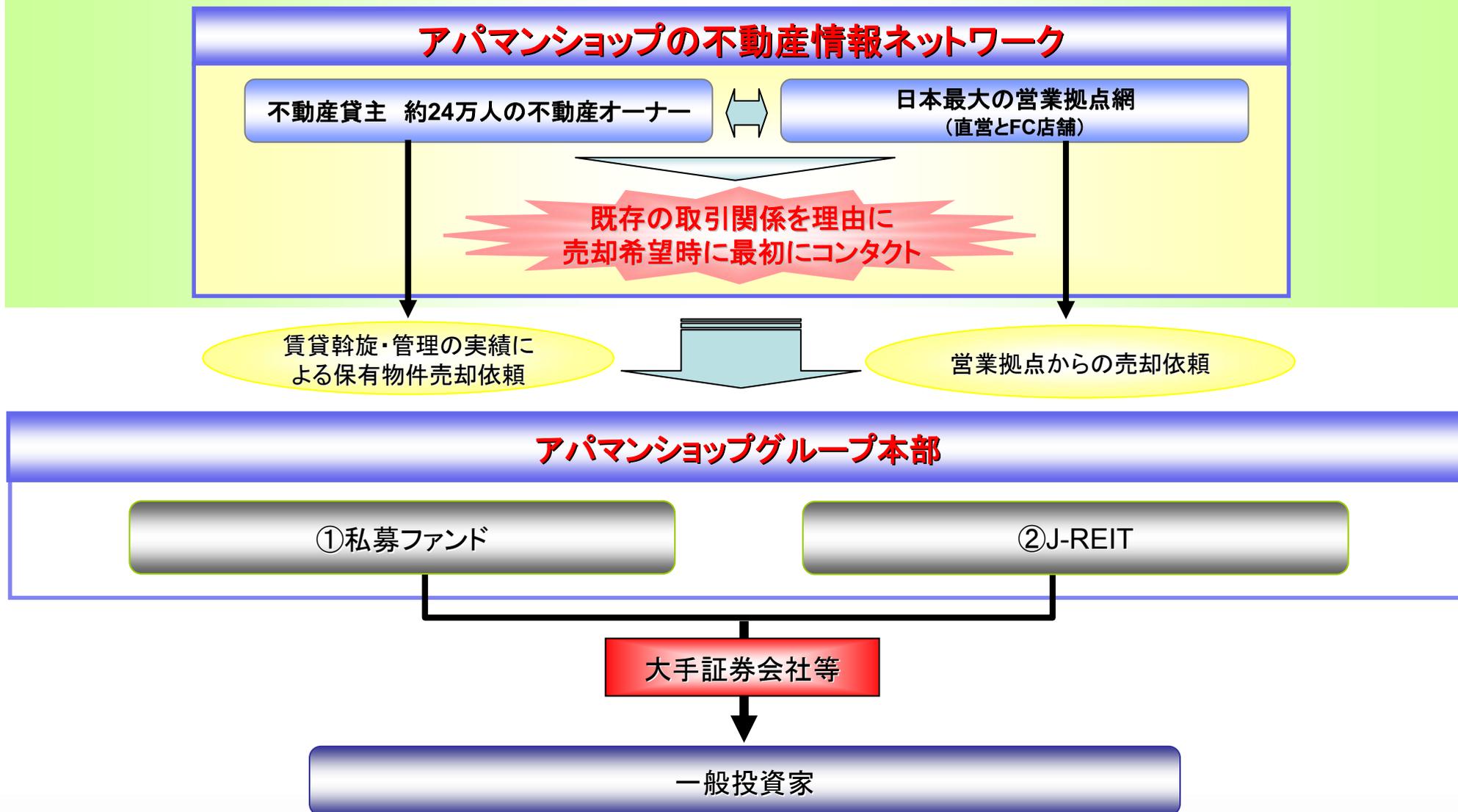
◎FC加盟店経由の不動産オーナーからの売却依頼が多く、入札に至る確率が低水準。

<強固なビジネスモデル>

■バリューアップ業務の特徴	◎高い入居率の実現による価値増大。適正賃料の確保。 ◎リニューアル提案・実施。
■高い決済ハードル	◎全ての案件において担当常務取締役の決裁が必要であり、3億円以上の投資案件は社長、10億円以上は取締役会の決裁が必要。
■高いデューデリジェンス（以下DD）ハードル	◎基本合意後に約30日を費やし、物件DDを実施。 ◎基本合意した物件の約10%程度はDD結果を理由に購入辞退しており、リスク低減策を実施。 ◎売却時の価格設定を見据える為、野村不動産グループから二次的にアドバイスを受入れ。
■出口管理	◎バリューアップ業務の投資物件は、6ヶ月～2年以内の売却可能性、およびIRR30%以上のリターンを基準に、投資実行段階から出口を見据えた投資判断を実施。
■投資不動産業務の特徴	◎売却依頼物件の中から利回りが合致する物件を購入。既存物件と入れ替え。 ◎「Buy & Hold」が原則。

4 ファンド事業

ファンド事業ビジネスモデル



5 コンストラクション事業・その他事業

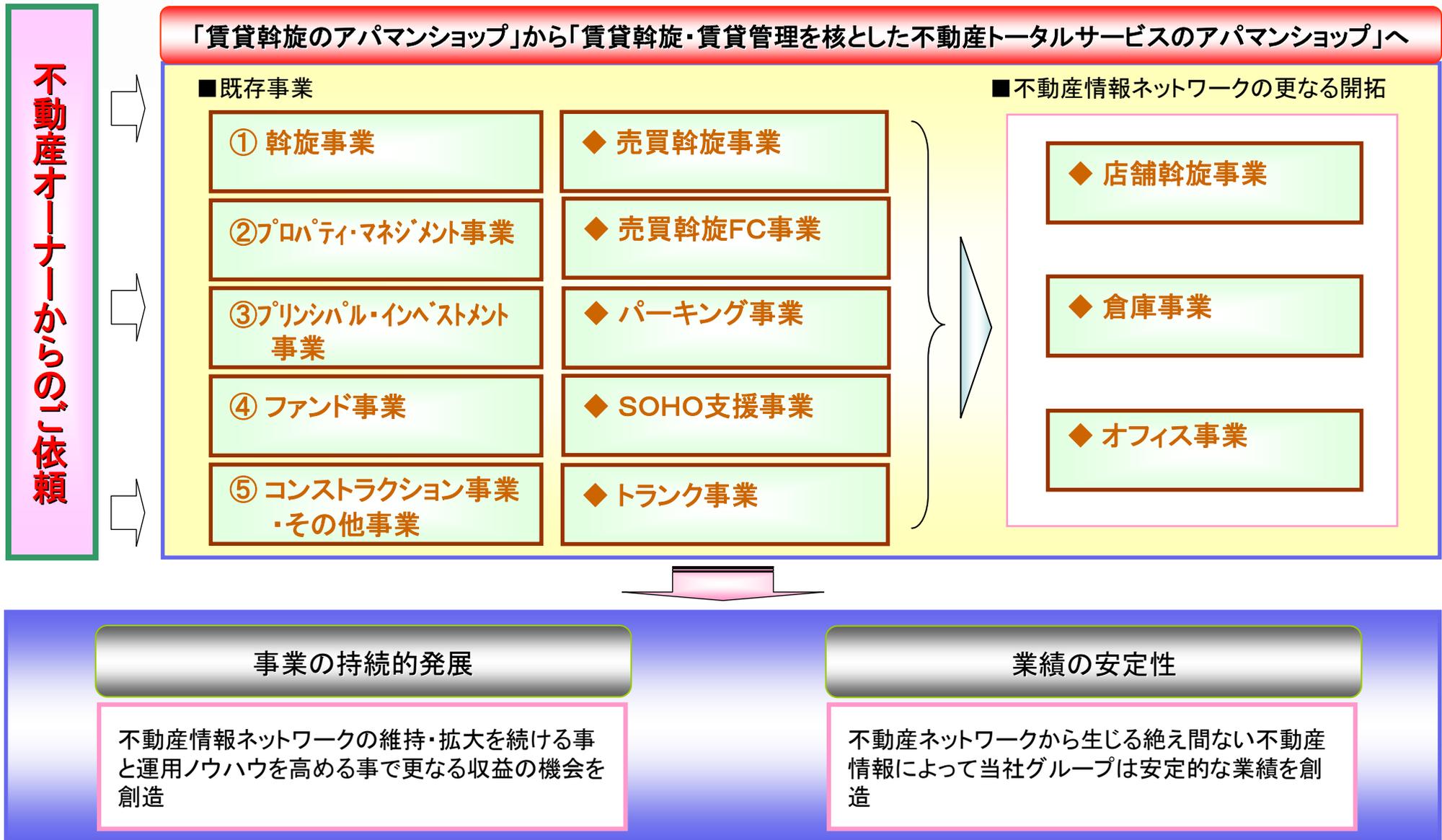
コンストラクション事業

事業体	概要
AS-SZKi(エイエスズキ) (証券コード: 1995/ JASDAQ)	◎不動産オーナーに対する資産活用のコンサルティングおよび企画・設計・施工。

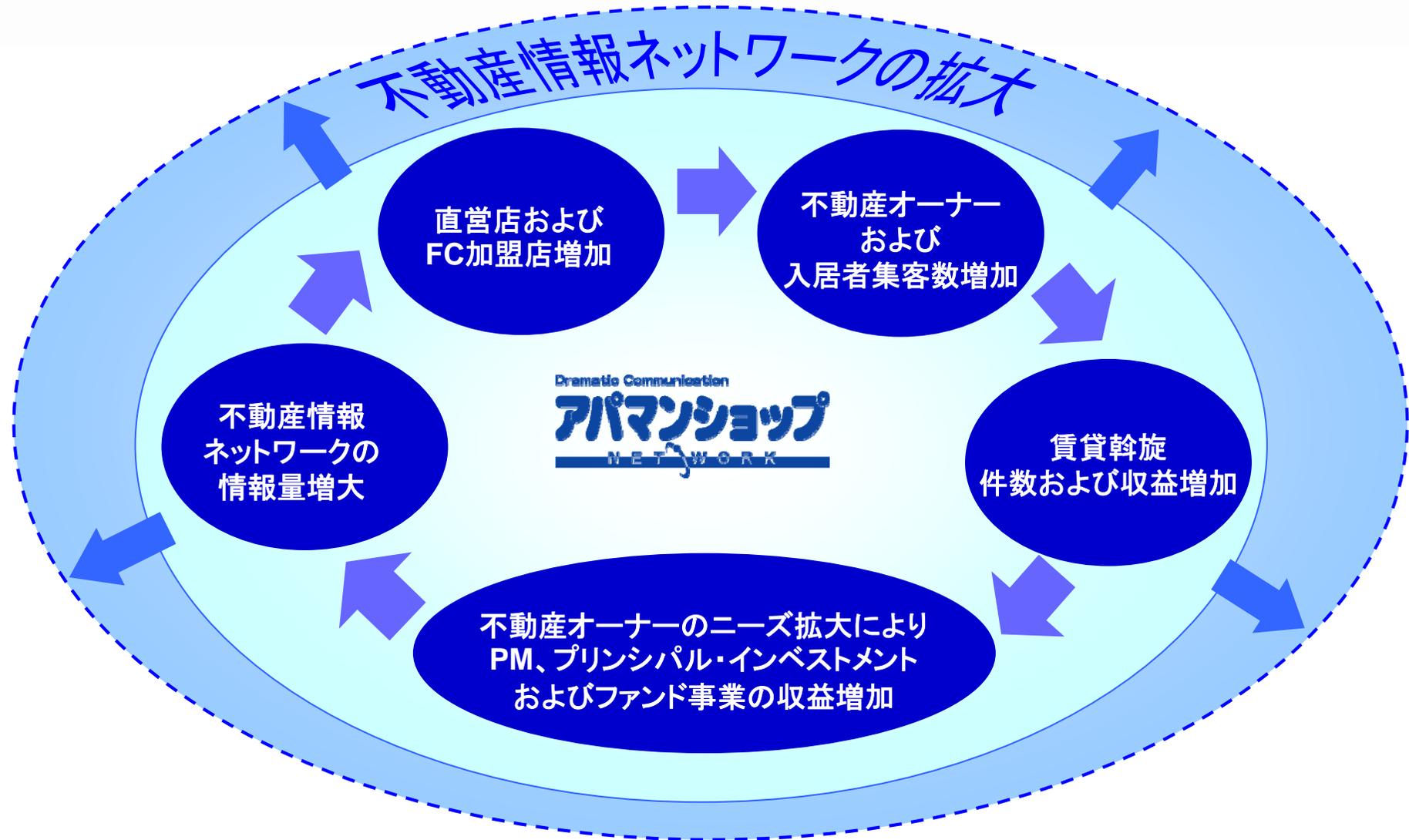
その他事業

事業	事業体	概要
不動産販売FC	アパマンショップネットワーク	◎加盟契約店舗数は180店(09/9末実績数値)。 ◎当社P・I事業、ファンド事業にも相乗効果を期待。 
コンストラクションFC	アパマンショップネットワーク	◎「アパマンショップホームプランナー」商標にて、全国62店で展開(09/9末実績数値)。
システム開発	システムソフト (証券コード: 7527/ JASDAQ)	◎システムの開発、保守
不動産開発	AS-SZKi(エイエスズキ) (証券コード: 1995/ JASDAQ)	◎マンションの企画・開発。

アパマンショップグループの今後の展開可能性



アパマンショップグループのバリュー・チェーン



- ※1. 08/9の賃貸斡旋件数実績(FC加盟店を含む、一部類推)
- ※2. 当社グループデータは07/10～08/9の賃貸斡旋件数(FC加盟店含む、一部類推)、E社データは同社の09/9期の決算資料から掲載、D社データは同社の09/9期の中間資料、及び09/3期の決算資料から掲載
- ※3. 当社グループデータは、08/9末の管理戸数(FC加盟店を含む、一部類推)他社データは08/7付「全国賃貸住宅新聞」によるデータで、FC加盟店を含まない
- ※4. 表は連結決算上の「固定資産」に計上されている物件
- ※5. 表は連結決算上の「流動資産」に計上されている物件
- ※6. 08/9の取引不動産オーナー数(FC加盟店含む、一部類推)
- ※7. 06/2の電通調べ

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成21年9月期 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。