

2010年2月15日(月)



平成22年9月期決算 第1四半期決算補足資料

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

1.第1四半期 決算概要	3
2.連結損益計算書概要	4
3.連結事業別決算概要(売上高)	5
4.連結事業別売上高推移	6
5.連結事業別決算概要(営業利益)	7
6.連結事業別営業利益推移	8
7.営業利益増加要因の分析	9
8.セグメント推移	10
9.直営店舗数と契約率の推移について	11
10.実施キャンペーン例	12
11.管理戸数の動向	13
12.連結貸借対照表概要	14
13.有利子負債削減	15
14. 10年9月期 連結業績予想	16
15.今後の戦略方向性	17

1 第1四半期 決算概要

✓ 前年同期比で451百万円の連結営業利益改善。閑散期ながら連結営業利益106百万円を確保

項目	前年同期比 (09/9期1Q対比)	増減要因
売上高 11,975百万円	▲1,977百万円	PI事業、ファンド事業における物件売却の減少 不採算管理物件の解約を推進
営業利益/利益率 106 百万円/0.9%	+451百万円/+3.4%	人件費等の固定費削減
店舗数 (直営・FC合計) 905店	▲20店	直営店舗の不採算店舗を統廃合
直営1店あたり売上高 (当第1四半期合計) 1,124万円	18.5% 175万円	1店舗あたりの契約数の増加、付帯商品販売など収益機会の創造 不採算店舗の削減
管理戸数 68,578戸	▲7.4% ▲5,082戸	不採算管理物件の解約

連結損益計算書概要

百万円

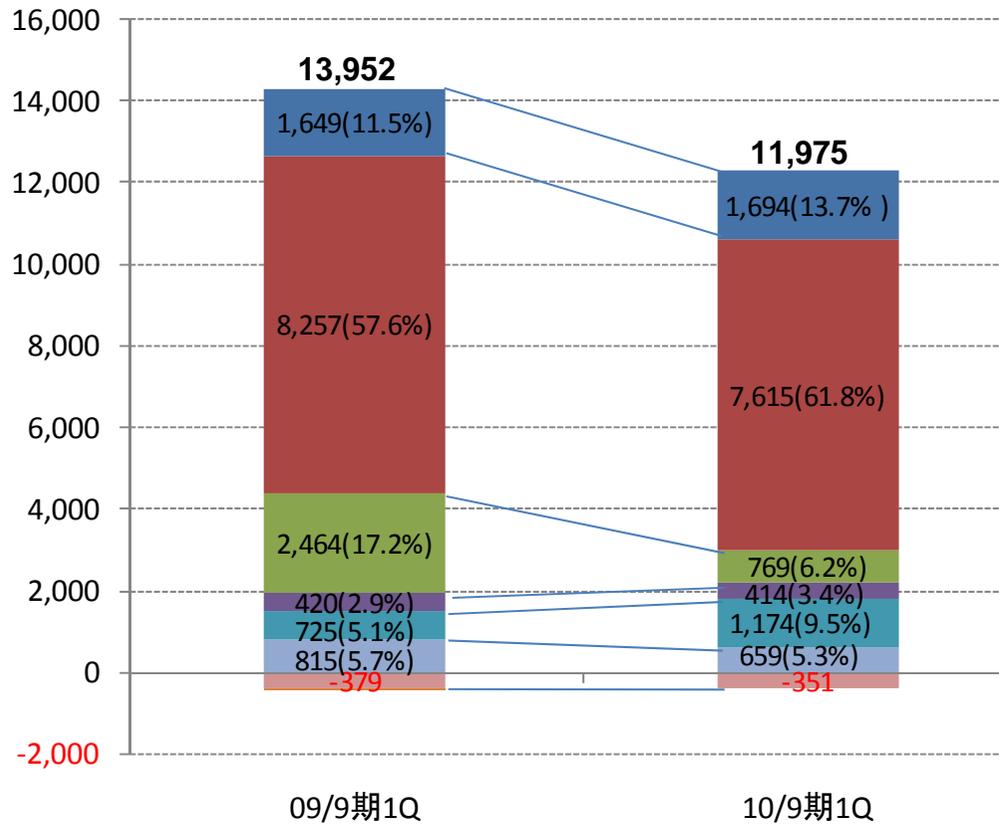
	09/9期	10/9期		
	1Q	1Q	増減	通期予想
売上高	13,952	11,975	-1,977	51,000
売上総利益	2,623	2,479	-144	11,270
売上総利益率	18.8%	20.7%	1.9%	22.1%
販売費及び一般管理費	2,968	2,373	-595	10,170
営業利益	-345	106	451	1,100
営業利益率	-2.5%	0.9%	3.4%	2.2%
営業外収益	447	414	-33	
営業外費用	400	640	240	
経常利益	-298	-119	179	450
経常利益率	-2.1%	-1.0%	1.1%	0.9%
特別利益	12	89	77	
特別損失	414	472	58	
当期純利益	-800	-352	448	200
純利益率	-5.7%	-2.9%	2.8%	0.4%

- ✓ 利益率改善施策のため、売上高は前年同期比で1,977百万円減少
- ✓ 原価率改善努力もあり、売上総利益減少幅は、144百万円に抑制
- ✓ 前年同期比で販管費を595百万円削減
- ✓ 営業利益は前年同期比で451百万円改善
- ✓ 2Qは繁忙期であり更なる利益の上積みを進捗
- ✓ 営業外費用に株式交付に伴う費用146百万円を計上

3 連結事業別決算概要(売上高)

連結事業別事業別売上高

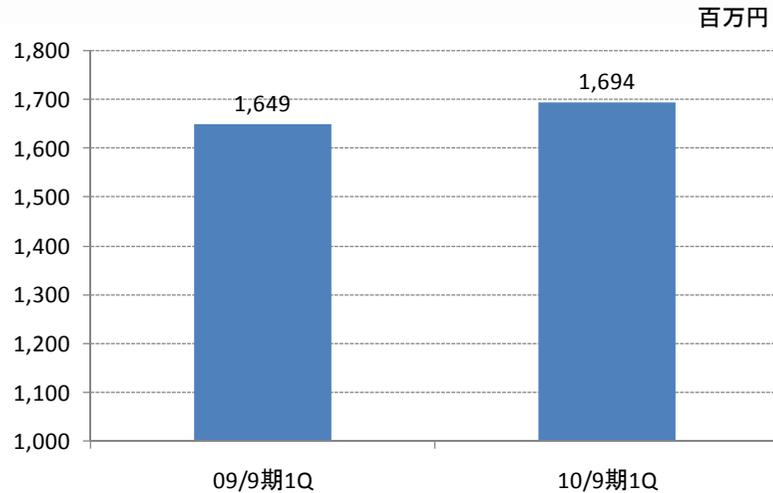
百万円／(外部売上高に占める割合)



- ✓ 連結売上高は前期比14.2%減収の11,975百万円に留まる
- ✓ 幹旋事業は45百万円の増収
- ✓ プロパティ・マネジメント事業は642百万円の減収
- ✓ 事業規模縮小に伴いプリンシパル・インベストメント事業は1,695百万円の減収
- ✓ ファンド事業は6百万円の減収
- ✓ コンストラクション事業は449百万円の増収

- 幹旋事業
- プロパティ・マネジメント事業
- 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
- キャピタルマネジメント事業
- その他事業
- 消去又は全社

幹旋事業

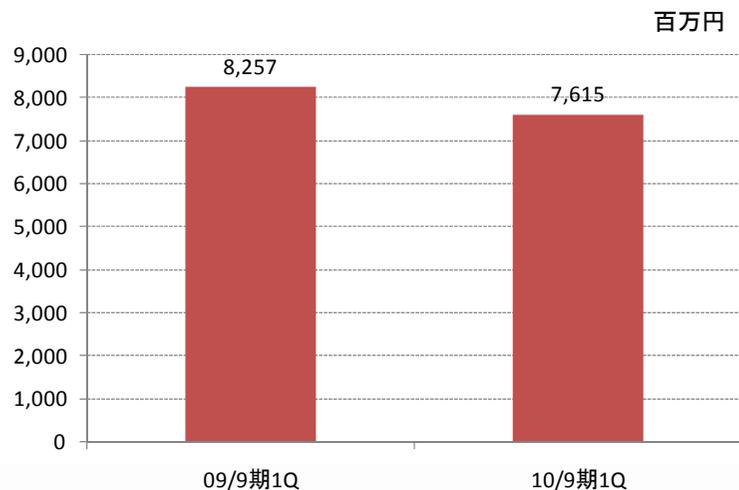


■売上高は前年同期比45百万円増加

✓直営店1店舗あたりの契約数増加、付帯収入は増加

✓一方、FC加盟店数の減少により賃貸幹旋FC業務収入は減少

プロパティ・マネジメント事業



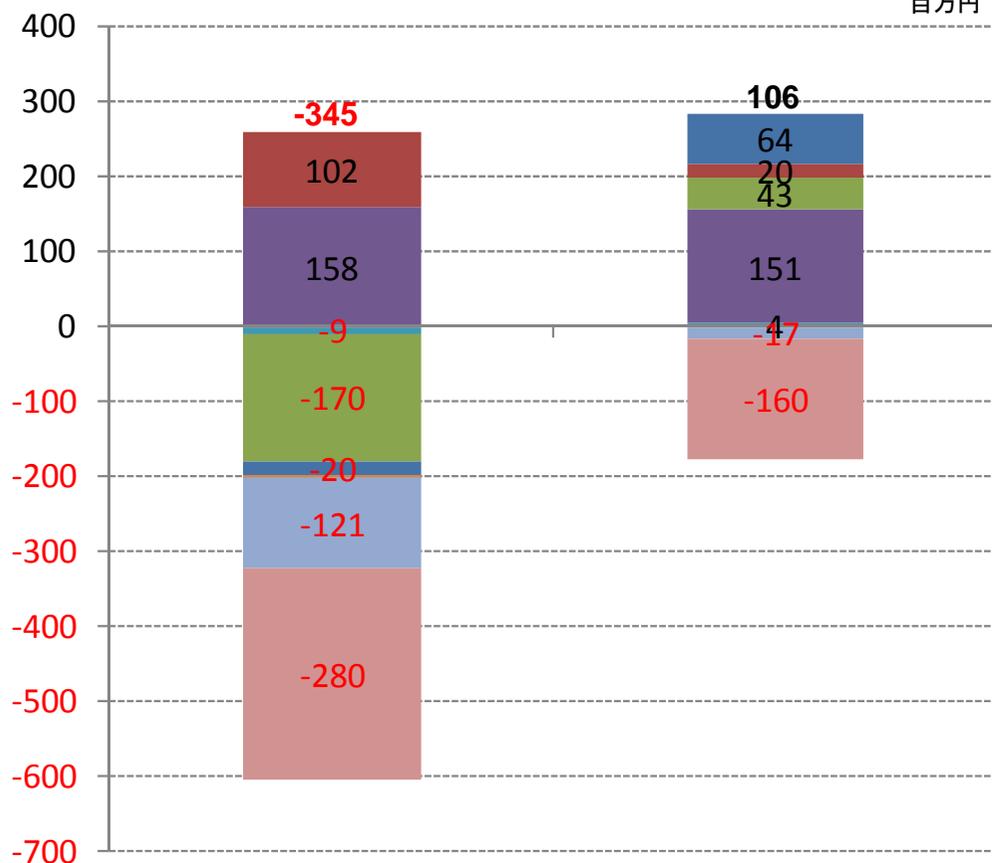
■売上高は前年同期比642百万円減少

✓不採算物件の管理の解約を推進したことによる収入が減少

✓また、孫会社(インボイスMYM)売却に伴う売上高減少も288百万円程度影響

連結事業別営業利益

百万円



- ✓ 連結営業利益は前期比451百万円増益の106百万円を達成
- ✓ 幹旋事業は84百万円の増加
- ✓ プロパティ・マネジメント事業は82百万円の減少
- ✓ プリンシパル・インベストメント事業は213百万円の増加
- ✓ ファンド事業は7百万円の減少
- ✓ コンストラクション事業は13百万円の増加

09/9期1Q

10/9期1Q

■ 幹旋事業

■ プロパティ・マネジメント事業

■ 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

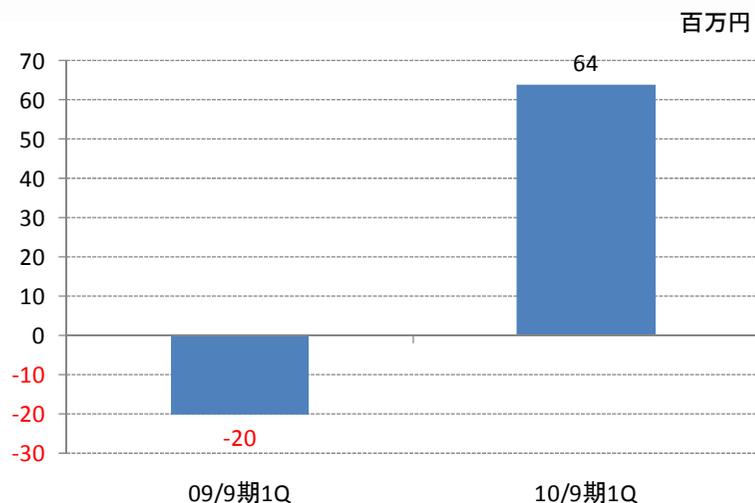
■ キャピタルマネジメント事業

■ その他事業

■ 消去又は全社

連結事業別営業利益推移

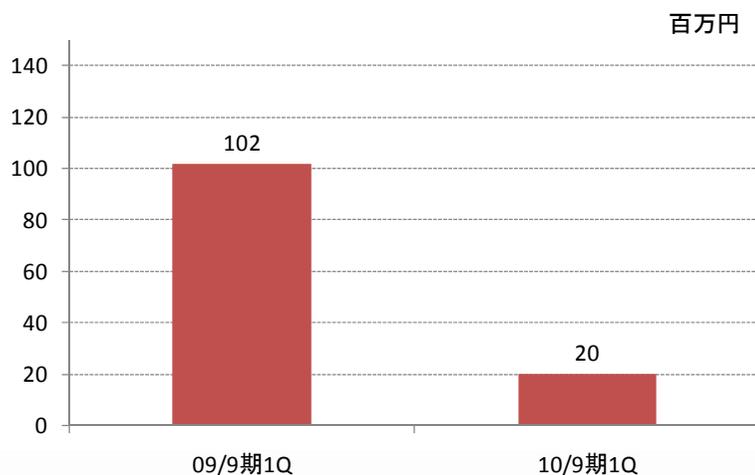
幹旋事業



■ 営業利益は前年同期比84百万円増加

- ✓ 直営店舗における契約数増加、および付帯収入の増加
- ✓ 販売管理費の減少

プロパティ・マネジメント事業

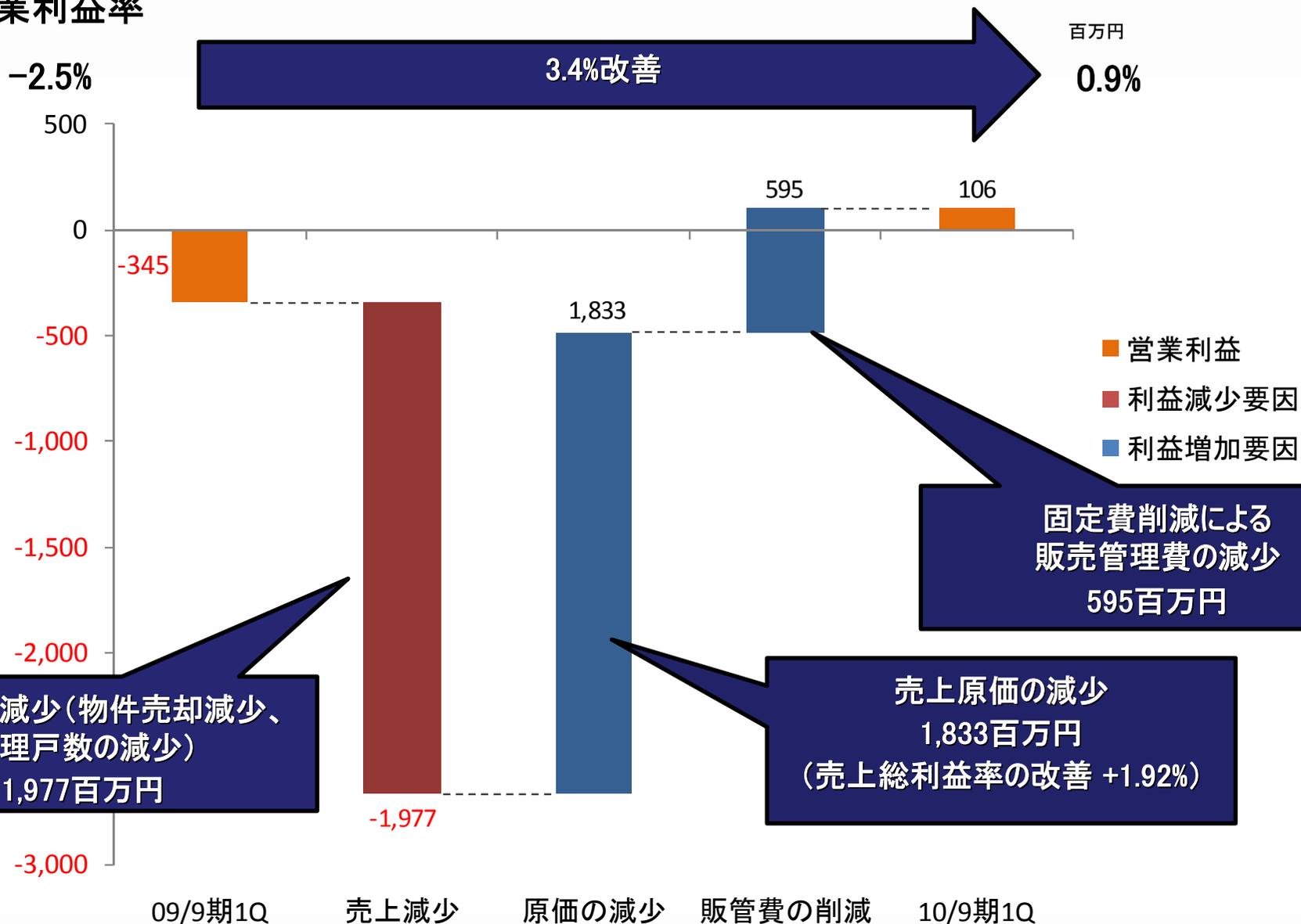


■ 営業利益は前年同期比82百万円減少

- ✓ 主に基幹システム(APS)本格導入のための一時的な費用が発生

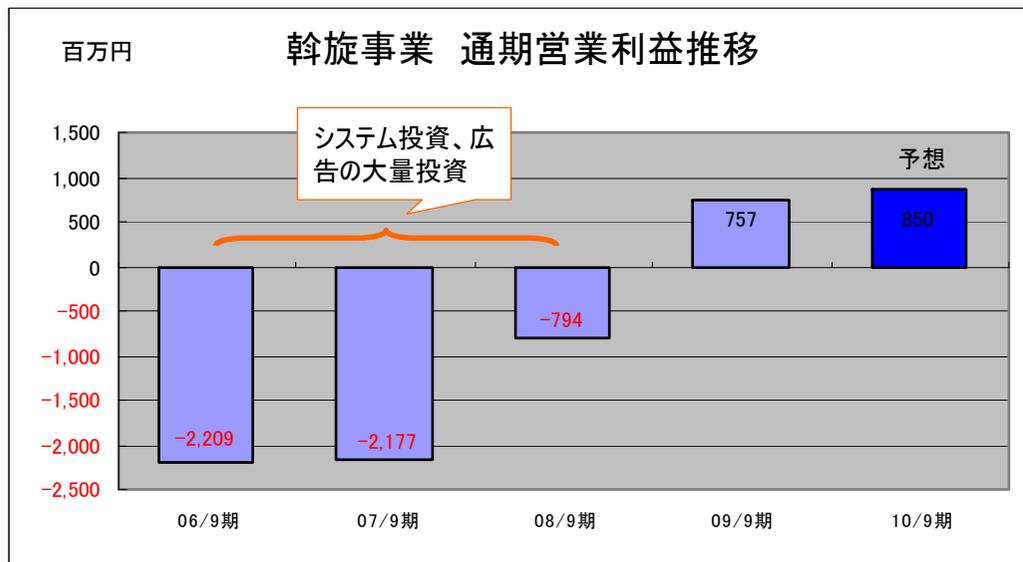
営業利益増加要因の分析

営業利益率



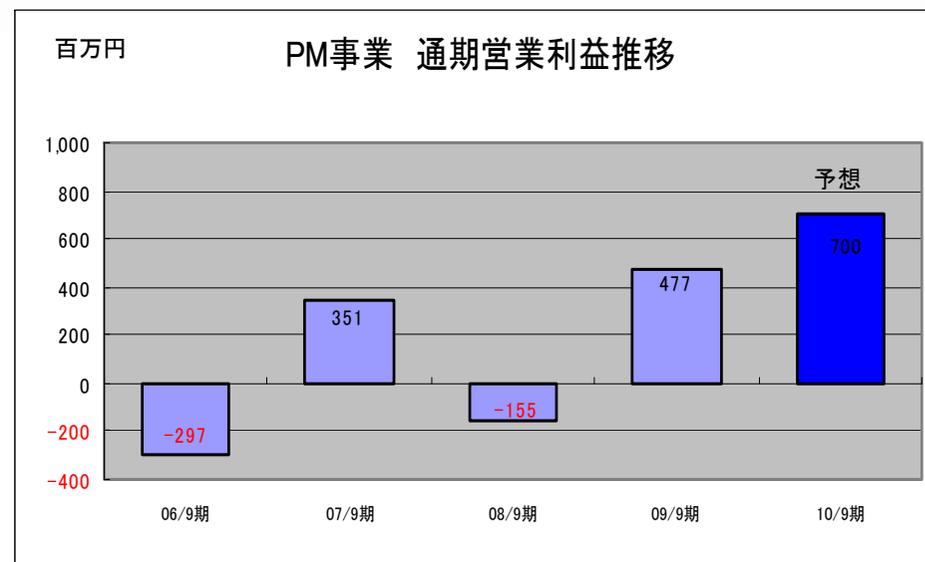
■ 幹旋事業 営業利益 年次動向

短信ベース

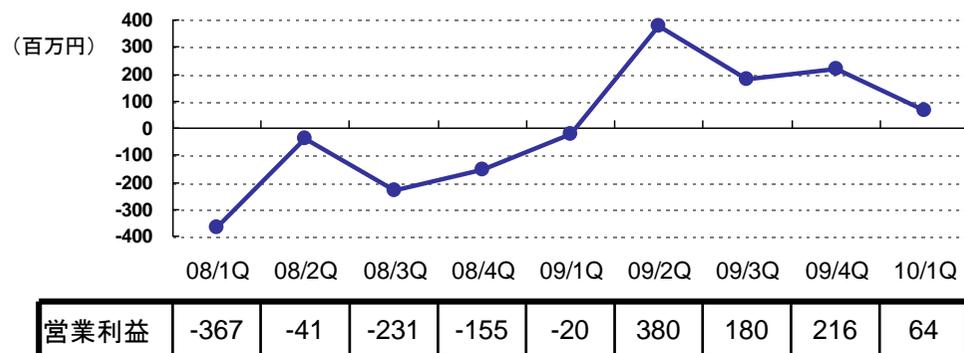


■ PM事業 営業利益 年次動向

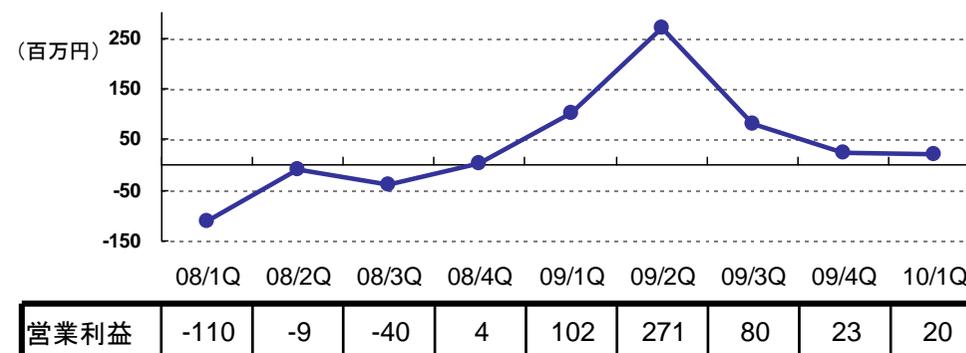
短信ベース



■ 幹旋事業 営業利益 四半期動向



■ PM事業 営業利益 四半期動向



9 直営店舗数と契約率の推移について

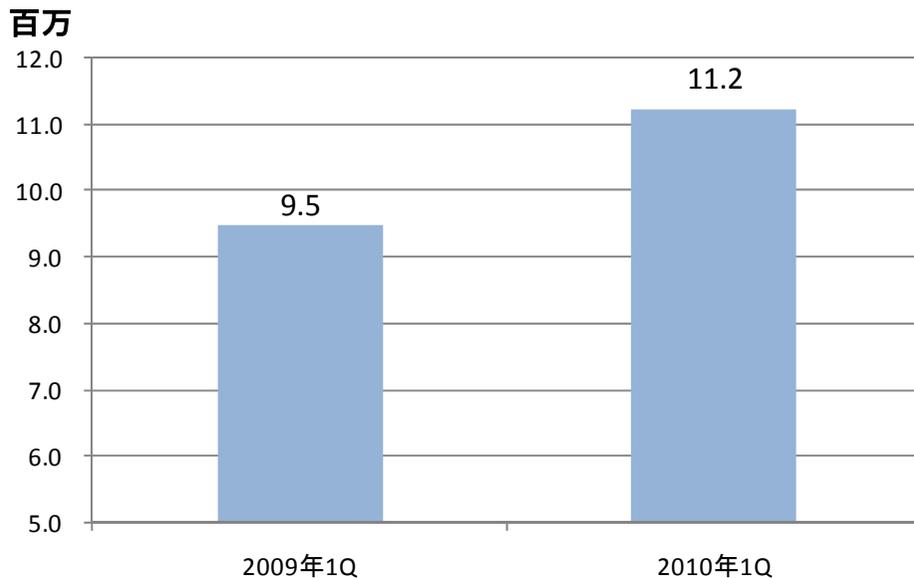
- ✓直営店に関しては不採算店舗の統廃合を推進、現在は採算性を重視した新規出店を推進中
- ✓同時に各種キャンペーンを積極的に実施。その結果、契約率、一店舗あたり売上高は上昇

10/9期第1四半期 店舗数の動向

	2008年12月末	2009年12月末
加盟契約店舗(直営)	67店	61店
賃貸斡旋加盟契約店舗数* (直営店、FC加盟店合計)	925店	905店

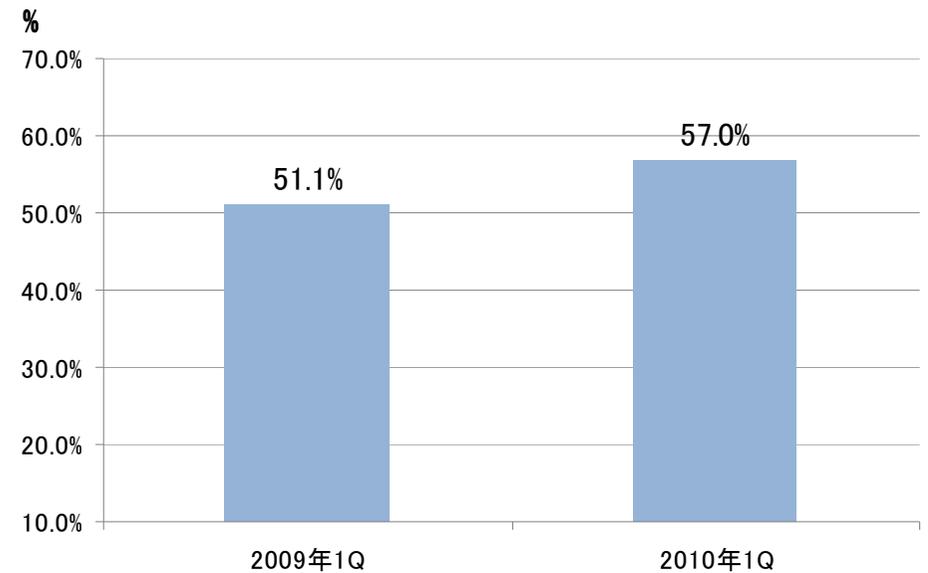
* 賃貸斡旋加盟契約店舗・・・出店が確定し、㈱アパマンショップネットワークと加盟契約を締結した店舗

直営1店舗あたり売上高の比較**



**直営店売上高(1Q総額)／1Q平均直営店舗数
 **売上高の内訳: 斡旋手数料、関連サービス収入、広告収入

契約率の比較***



***契約者数／来店者数

実施キャンペーン例

- ✓各種キャンペーンを効率的に行い、反響数・来店者数は増加
- ✓同時に物件としての競争力を高めることで契約率も上昇

フレッツ光・指定プロバイダ (Toppa!) 同時申込で



ブロードバンドテレビの視聴も可能です!

22型フルハイビジョン液晶TVをあげちゃいます企画実施!




POPをラミネートしてカウンターに貼ると、お客様から話題を出すようになります



管理戸数の動向

- ✓ 不採算物件の解約を推進したため管理戸数は減少。準管理は拡大活動を活発化させ増加
- ✓ 今後は一般管理、サブリース管理受託へも注力し、戸数増加を推進する方針
- ✓ リーシング強化に注力した結果足元の入居率は改善

10/9期第1四半期 管理戸数の動向

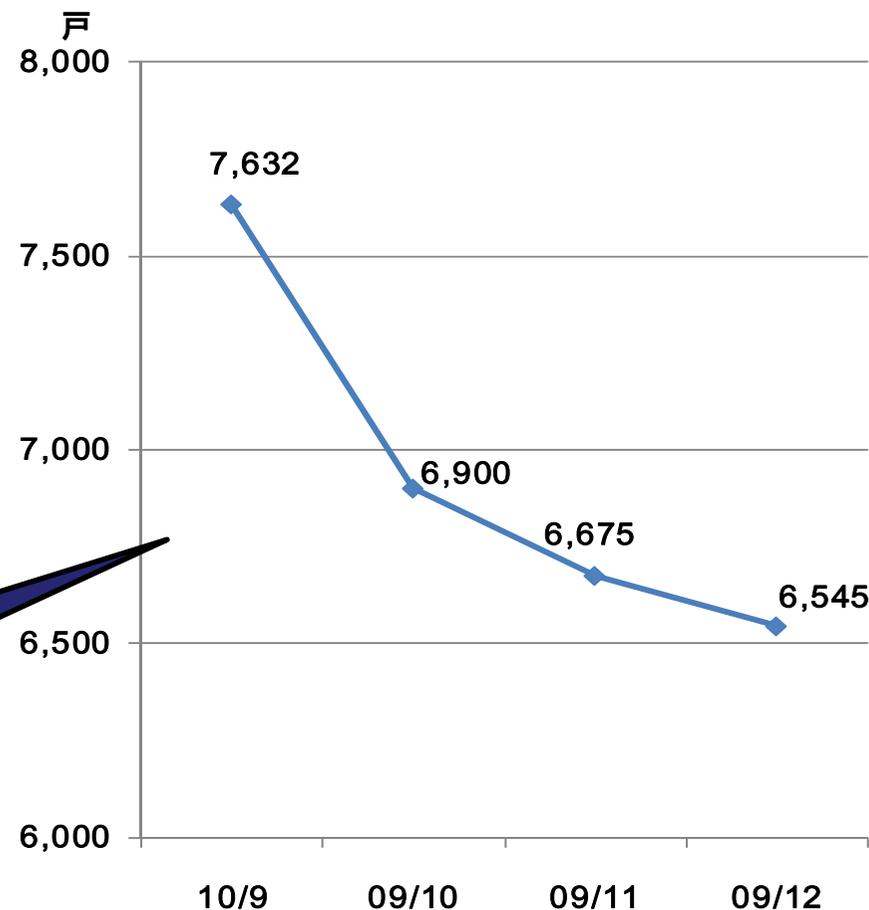
	2008年12月末	2009年12月末
賃貸管理	38,780戸	36,553戸
サブリース	34,880戸	32,025戸
計	73,660戸	68,578戸
準管理戸数	-	40,481戸

* 準管理・・・期日管理や原状回復などのみ対応。上記には直営店による準管理のみを記載

管理物件に占める空室戸数は
減少傾向

* 対象会社：アパマンショップリーシング、アパマンショップサブリース

10/9期第1四半期 空室戸数の推移



百万円

		09/9期	10/9期	
		1Q	1Q	増減
流動資産		44,731	11,788	-32,943
主な内訳	現預金	3,810	5,210	1,400
	受取手形及び売掛金	1,458	1,724	266
	棚卸資産	34,510	1,613	-32,897
固定資産		51,962	80,218	28,256
主な内訳	有形固定資産	20,599	49,895	29,296
	無形固定資産	23,820	20,722	-3,098
	投資有価証券	1,365	1,052	-313
資産合計		96,931	92,137	-4,794
流動負債		51,951	60,417	8,466
主な内訳	支払手形及び買掛金	879	660	-219
	短期借入金	39,958	51,033	11,075
	繰延税金負債	899	155	-744
固定負債		41,687	25,335	-16,352
主な内訳	社債	8,439	4,320	-4,119
	長期借入金	17,236	8,185	-9,051
	負ののれん	7,299	5,724	-1,575
純資産		3,292	6,383	3,091

◎有利子負債の推移

百万円

	09/9期 1Q	09/9期 4Q	10/9期 1Q	
短期借入金	39,958	43,787	51,033	
本体	25,872	29,146	36,392	
ファンド	14,086	14,641	14,641	
1年内償還予定社債	929	844	844	
本体	929	844	844	
ファンド	0	0	0	
社債	8,439	4,567	4,320	
本体	8,439	4,567	4,320	
ファンド	0	0	0	
長期借入金	17,236	16,455	8,185	
本体	16,954	16,455	8,185	
ファンド	282	0	0	
計	66,562	65,654	64,382	09/9期1Q対比
本体	51,921	51,012	49,741	09/9期4Q対比
ファンド	14,641	14,641	14,641	-1,272

現預金計	3,810	4,884	5,210
------	-------	-------	-------

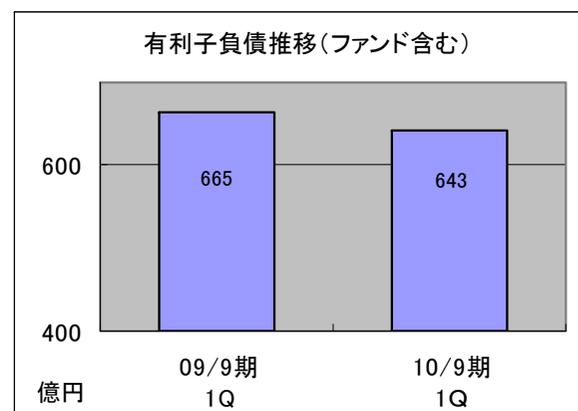
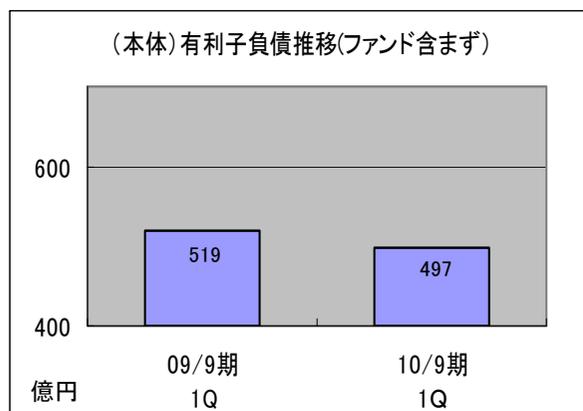
純有利子負債(本体)	48,111	46,128	44,531	-3,580
------------	--------	--------	--------	--------

* 有利子負債・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債(長期・短期含む)の合計額を記載

- ✓ 不動産保有目的の変更に伴い、一部棚卸資産を有形固定資産へと振替え
- ✓ 有利子負債総額は前年同期比2,180百万円減少

✓以下の取組み策により有利子負債削減を継続中

- 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
- 増資の実施およびさらなる検討



削減取組	進捗度合い
有利子負債の返済	2008年4月～2009年12月に約87億円削減(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

	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	-80.7%

1. 本業重視の売上高増強

斡旋事業

- 直営店100店舗体制の実現
- 賃貸斡旋に伴う付帯商品・関連サービス(引越、保障、保険、家電、通信回線など)の販売強化
- 基幹システムの販売強化

プロパティ・マネジメント事業

- 営業部門新設、営業活動強化による管理戸数の増加
- 全国レベルでの年間平均入居率95%超確保

2. 利益率の改善

- グループ固定費の抑制維持
- 一人当たり管理戸数の適正化

3. 収益力強化・一部資産売却等による有利子負債の圧縮継続

本資料に関する注意事項

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。

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。