

2011年5月6日(金)



平成23年9月期決算 第2四半期決算補足資料

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

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

目次

【第1部 第2四半期 決算報告】

1. 第2四半期 連結決算概要
2. セグメント別売上高
3. セグメント別営業利益
4. セグメント別の売上状況と営業利益の分析
5. 幹旋事業(FC)
6. 幹旋事業(直営)
7. 幹旋事業(準管理)
8. プロパティ・マネジメント事業
9. PI・ファンド事業
10. トピックス～コンストラクション事業の事業承継～
11. トピックス～東日本大震災にかかる影響～
12. 連結貸借対照表概要
13. 連結キャッシュ・フロー計算書概要
14. 2011年9期 連結業績予想

【第2部 中期的な事業戦略】

1. 本業重視の収益向上(幹旋事業)
2. 本業重視の収益向上(PM事業)
3. 有利子負債削減
4. 販管費のさらなる削減

【第3部 会社概要】

1. 新セグメントの概要
2. ビジネスモデル
ビジネスモデル概要
3. 主要セグメント別ビジネスモデル
①幹旋事業
②プロパティ・マネジメント事業

【本資料に関する注意事項】



第1部 第2四半期 決算報告

1 第2四半期 連結決算概要

➤ 連結営業利益13億5百万円とコア事業を中心に業績は順調に拡大

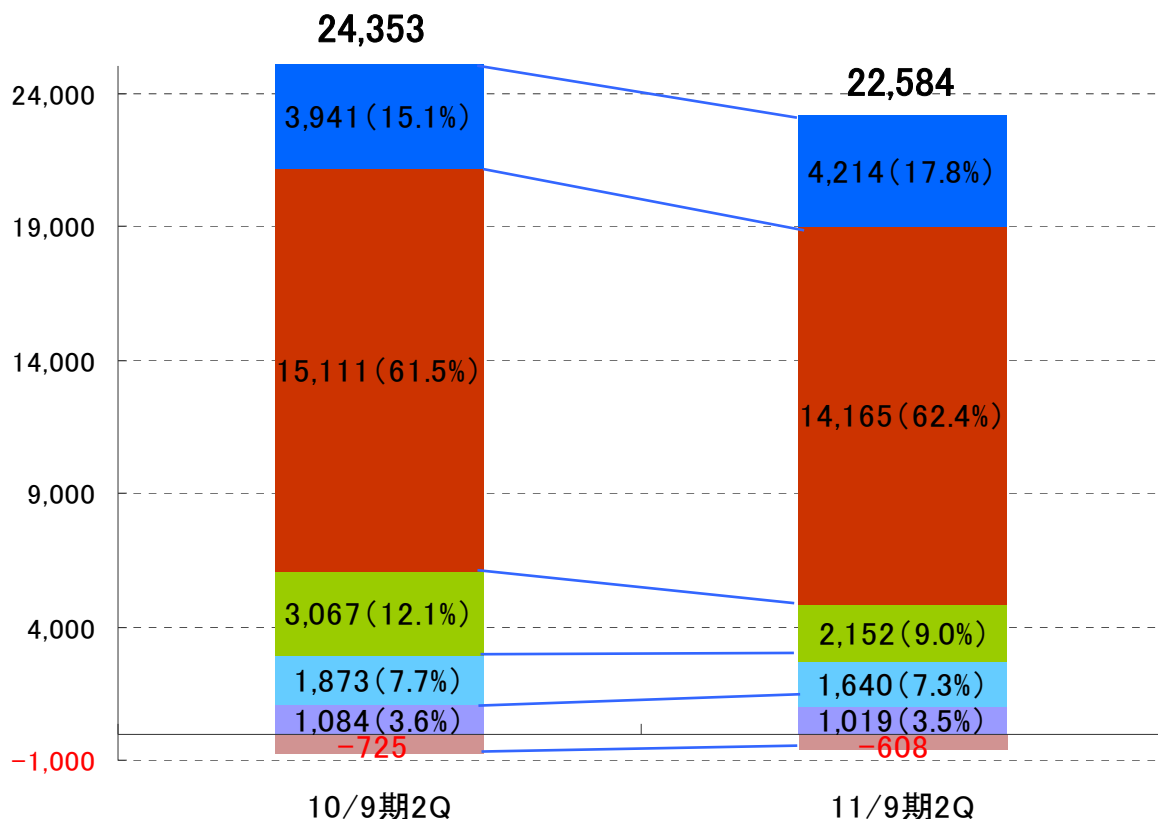
(単位:百万円)

項目	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因
売上高	24,353	22,584	-1,769 -7.3%	保有不動産売却による家賃収入減 家賃下落等によるサブリース収入減
売上総利益	5,433	5,504	+70 +1.3%	売上総利益率 2.1%UP 10/9期2Q:22.3%、11/9期2Q:24.4%
販売管理費	4,622	4,198	-423 -9.2%	徹底した販管費の削減効果
営業損益	811	1,305	+494 +60.9%	営業利益率 2.4%UP 10/9期2Q:3.3%、11/9期2Q:5.8%
経常損益	481	601	+120	負ののれん償却額の減少 559 支払利息・社債利息の減少 172
四半期純損益	319	-685	-1,004	固定資産売却損の増加 1,082 減損損失の増加 296

2 セグメント別売上高

➤ 保有不動産売却、家賃下落等の影響により減収

百万円／(外部顧客に対する売上高)



■ 幹旋事業

売上高42億14百万円(前年同期比 +6.9%)

- ✓ 直営店成約数・関連サービス収入の増加により、2億73百万円の増収

■ プロパティ・マネジメント事業

売上高141億59百万円(前年同期比 -6.3%)

- ✓ 家賃下落等により、9億51百万円の減収

■ PI・ファンド事業

売上高21億52百万円(前年同期比 -29.9%)

- ✓ 不動産売却に伴う家賃収入等により、9億15百万円の減収

■ コンストラクション事業

売上高16億40百万円(前年同期比 -12.4%)

- ✓ コンストラクション事業は2億32百万円の減収

■ その他事業

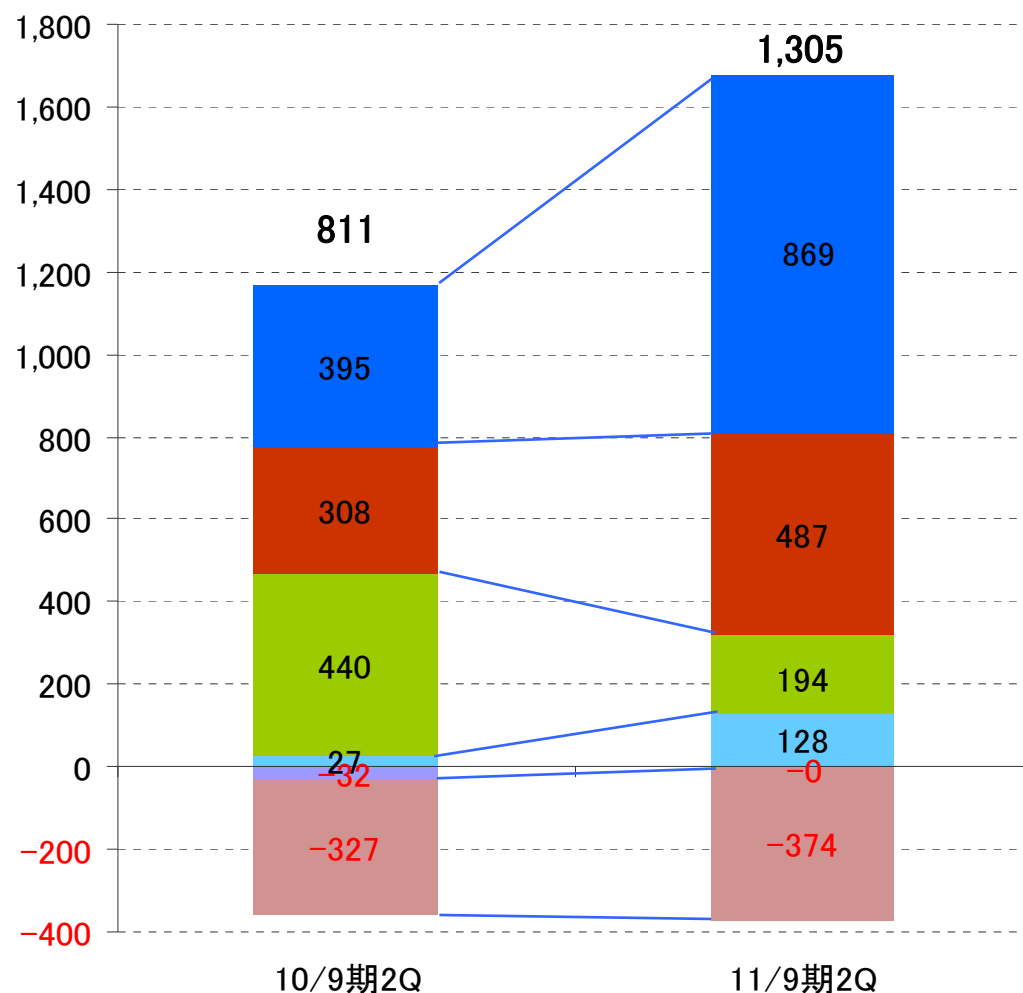
売上高10億19百万円(前年同期比 -0.6%)

- ✓ その他事業は65百万円の減収

3 セグメント別営業利益

▶ 連結営業利益は、前年同期比4億94百万円増益の13億5百万円を達成

百万円



■ 幹旋事業

営業利益8億69百万円(前年同期比 +119.9%)

✓ 4億74百万円の増益

■ プロパティ・マネジメント事業

営業利益4億91百万円(前年同期比 +59.5%)

✓ 1億83百万円の増益

■ PI・ファンド事業

営業利益1億94百万円(前年同期比 -55.8%)

✓ 2億45百万円の減益

■ コンストラクション事業

営業利益1億28百万円(前年同期比 +360.2%)

✓ 1億円の増益

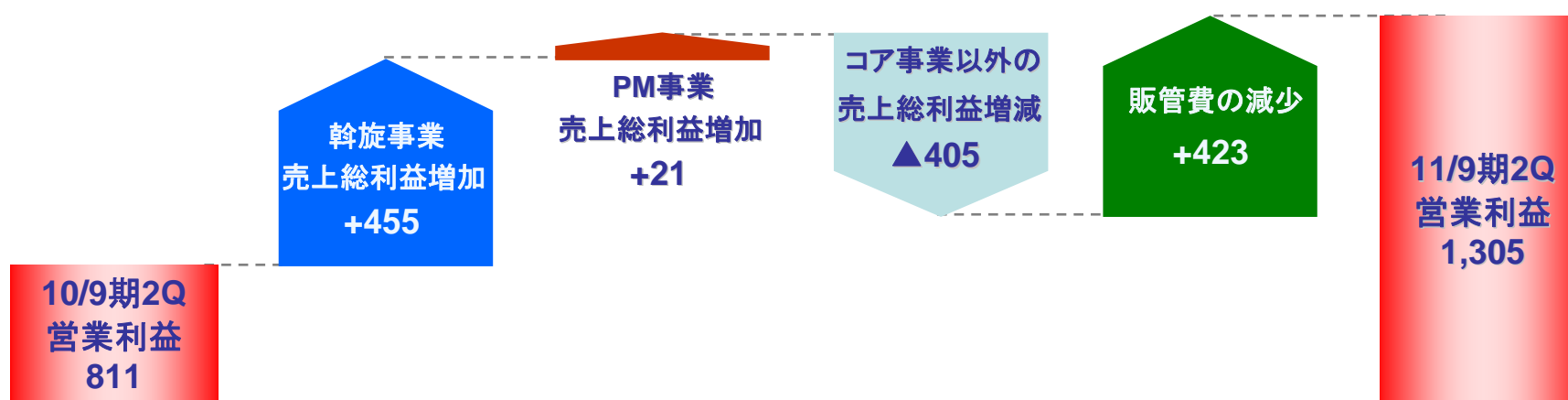
■ その他事業

営業利益△0百万円

✓ 32百万円の収益改善

4 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	10/9期2Q			11/9期2Q			増減		
	売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率
幹 旋 事 業	3,941	1,980 (50.2%)		4,214	2,435 (57.8%)		+273	+455	+7.5pt
プロパティ・マネジメント事業	15,111	1,830 (12.1%)		14,165	1,851 (13.1%)		-945	+21	+1.0pt
PI・ファントム事業	3,067	1,094 (35.7%)		2,152	765 (35.5%)		-915	-328	-0.1pt
コンストラクション事業	1,873	203 (10.8%)		1,640	224 (13.7%)		-232	+21	+2.8pt
その他事業	1,084	290 (26.8%)		1,019	241 (23.7%)		-65	-48	-3.1pt
消去又は全社	-725	35	—	-608	-14	—	+116	-49	—
合 計	24,353	5,433 (22.3%)		22,584	5,504 (24.4%)		-1,769	+70	+2.1pt
販 管 費		4,622			4,198			-423	
営 業 利 益		811			1,305			+494	
営 業 利 益 率		(3.3%)			(5.8%)			+2.4pt	

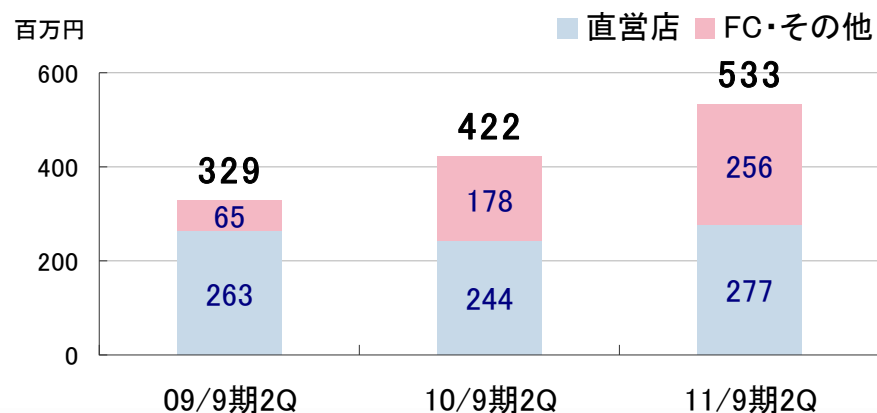


5 斡旋事業(FC)

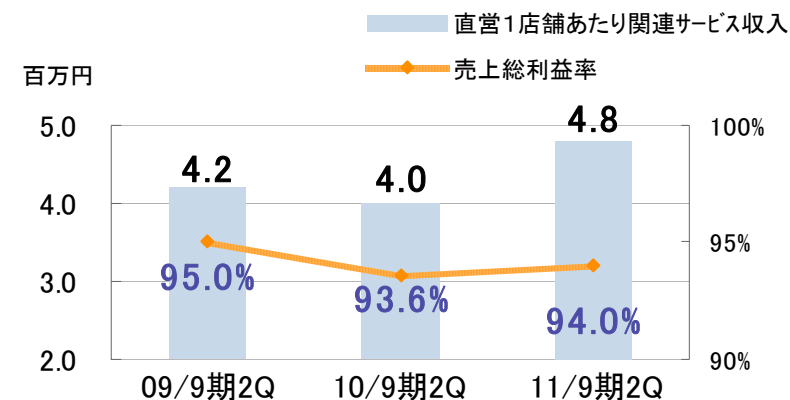
➤ 関連サービスの取次ぎ・紹介を強化、第三の収益として順調に拡大

店舗数の動向等	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
直営店舗数	61店	65店	+4店
FC加盟店舗数	842店	838店	-4店
直営・FC加盟店舗合計	903店	903店	—
賃貸斡旋FC・情報インフラ業務収入	1,932百万円	2,026百万円	+93百万円
関連サービス業務収入*	422百万円	533百万円	+111百万円

関連サービス業務収入(連結ベース)の推移



【ご参考】直営店1店舗あたり関連サービス収入・利益率の推移**



* FC以外(直営店等)の関連サービス業務収入が含まれています。

**直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数

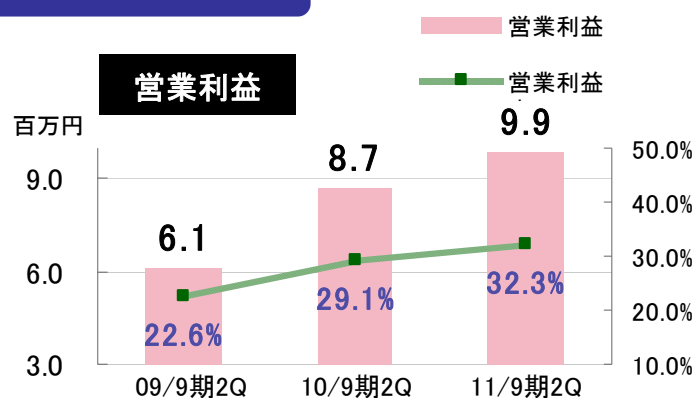
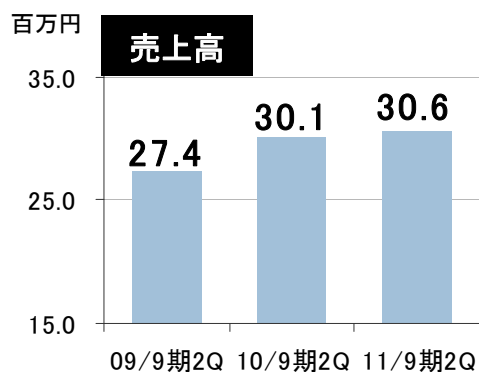
**売上高の内訳は、直営店の関連サービス収入(外部売上のみ)となります。

6 斡旋事業(直営)

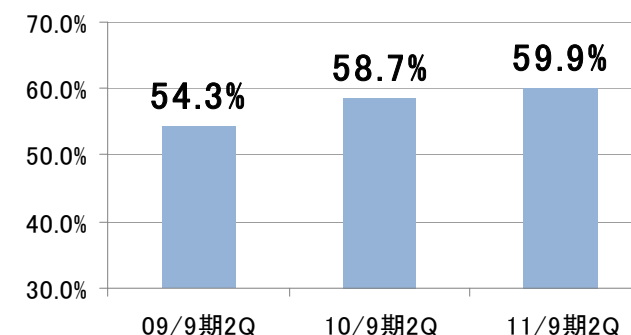
➤ スクラップ&ビルドにより、店舗の採算性を重視し、収益向上

直営店の動向	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	30,185千円	30,691千円	+506千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	8,779千円 (29.1%)	9,924千円 (32.3%)	+1,145千円 (+3.3%)
直営店成約率	58.7%	59.9%	+1.3%

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較**



直営店成約率の比較***



**直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数

**売上高の内訳は、直営店の賃貸斡旋収入・関連サービス収入(外部売上のみ)となります。
営業利益は直営店舗にて発生する売上原価および販管費(本社費の配賦は除く)に基づき算出。

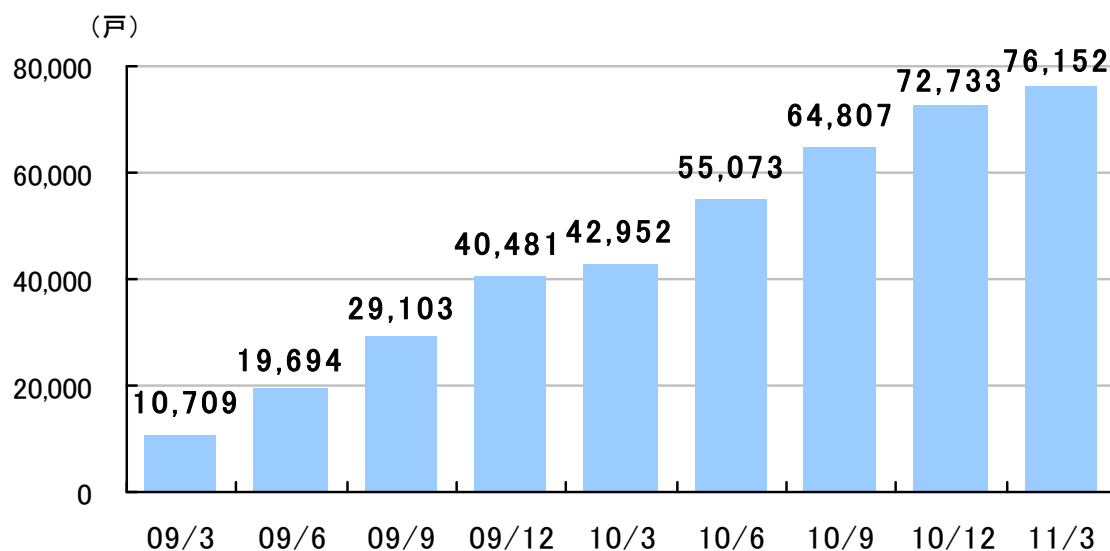
***成約者数/来店者数

7 斡旋事業(準管理)

➤ 準管理は引き続き拡大活動を活発化させた結果、順調に増加

	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
準管理戸数の推移	42,952戸	76,152戸	+77.29% +33,200戸

準管理戸数の推移(四半期)



＜準管理の店舗に与える影響＞

- 取扱い物件数増加
- 賃貸斡旋件数増加
- その他収益拡大(11/9期2Q:12百万円)
 - ✓ 他業者斡旋時の関連商品等の手数料収入
 - ✓ 将来の更新料・リフォーム収入

*準管理・・・期日管理や退去時リフォーム等のみ対応するサービス形態(上記は直営店による準管理のみの記載であり、FCによる準管理は除く)

**対象会社・・・(株)アパマンショップリーシング

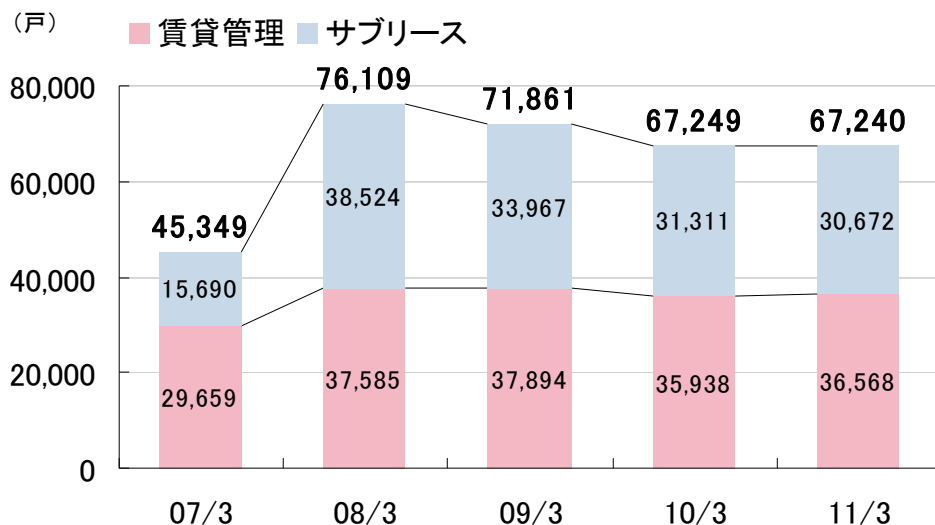
8 プロパティ・マネジメント事業

▶ 不採算物件の解約は一巡、管理戸数拡大を推進

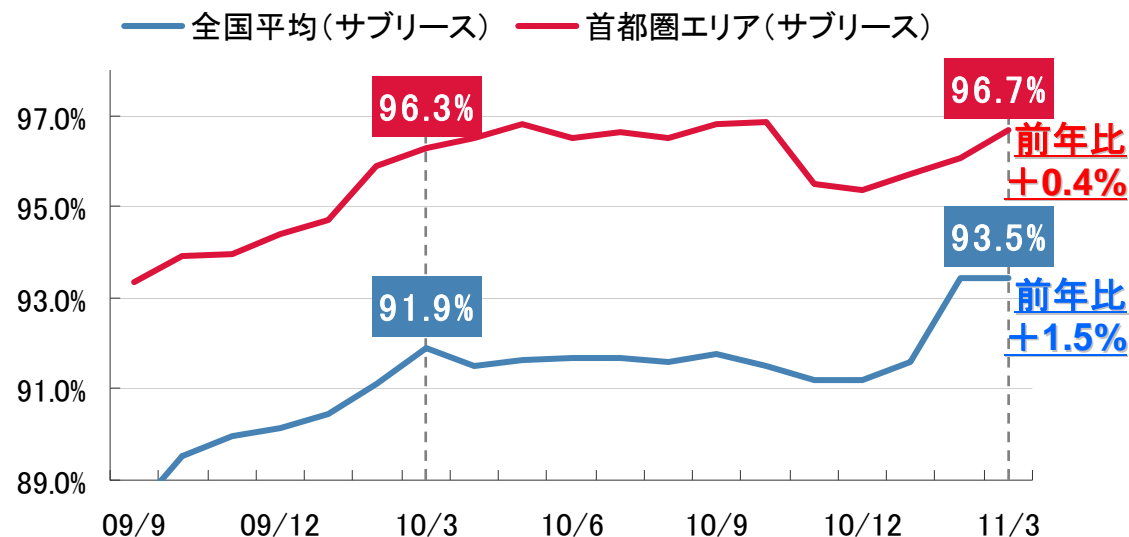
(単位:戸)

管理戸数の推移	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
賃貸管理	35,938	36,568	+630
サブリース	31,311	30,672	-639
管理戸数合計	67,249	67,240	-9

管理戸数の推移(年次)



サブリース入居率*の推移(月次)



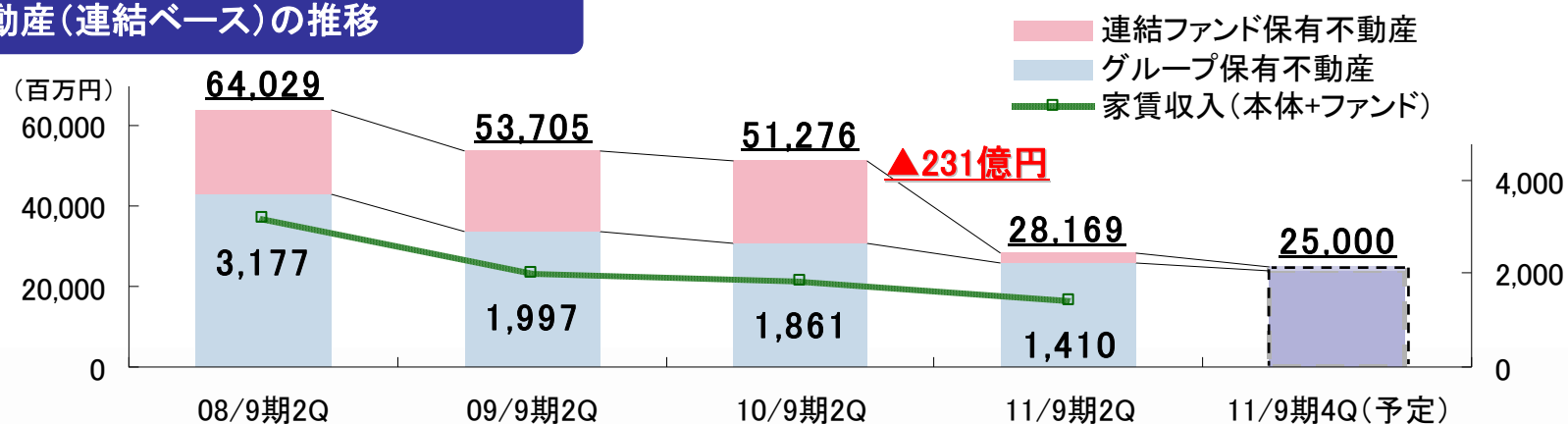
* 入居率=契約済戸数/管理戸数(主要子会社2社:(株)アパマンショップリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

9 PI・ファンド事業

➤ 当該事業は当面凍結し、保有不動産の売却や家賃収入の向上に注力

保有不動産の推移		10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
グループ保有不動産	物件数(件)	209	193	-16
	簿価(百万円)	30,827	25,959	-4,867
	家賃収入(百万円)	1,063	1,028	-34
連結ファンド保有不動産	物件数(件)	28	4	-24
	簿価(百万円)	20,449	2,210	-18,239
	家賃収入(百万円)	798	382	-416
合 計	物件数(件)	237	197	-40
	簿価(百万円)	51,276	28,169	-23,107
	家賃収入(百万円)	1,861	1,410	-450

保有不動産(連結ベース)の推移



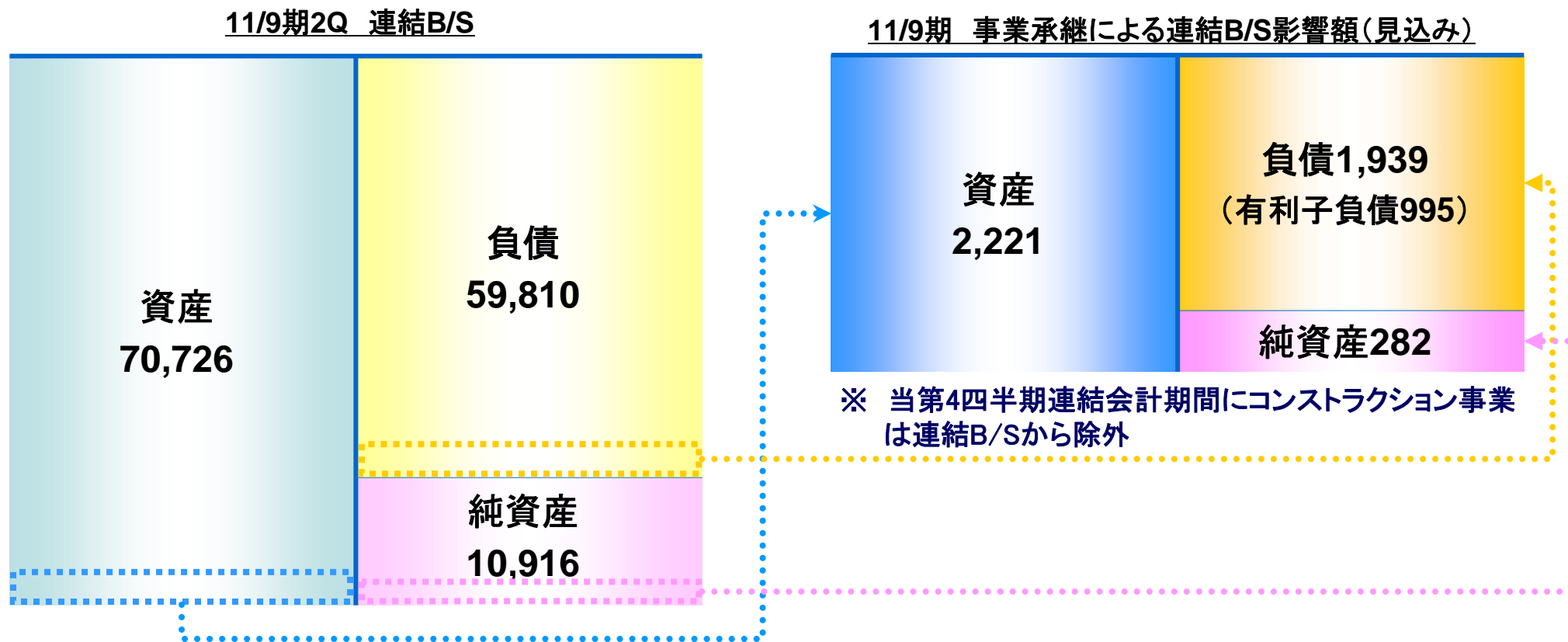
10 トピックス ～コンストラクション事業の事業承継～

- ▶ 主要2事業に経営資源を集中、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確立するため、建設事業の譲渡を実施

事業承継による資産・負債・純資産の影響(連結ベース)

(百万円)

(百万円)



11 トピックス ～東日本大震災にかかる影響～

業績に与える影響について

2011年3月16日付当社プレスリリース「東北地方太平洋沖地震の影響に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、今回の地震による当社**2011年9月期連結業績に与える影響については軽微**であると考えております。

今後の当該震災における対応について

□ 災害復旧による管理物件の補修工事等	5～10億円程度受注予定
□ 被災者受け入れのため管理物件の提供	地方公共団体による当社管理物件借上げは150室程度予定
□ 災害時住宅支援検索サイトの設置 (約30万室の災害時住宅支援物件数)	本検索サイト設置から3/11～3/末で約3,000人程度の反響

<宮城県民間賃貸住宅の借上げについて>

当該大震災により応急仮設住宅の入居資格を有する方について、宮城県がその住宅を借上げ、応急仮設住宅扱いとして提供。

➤ 契約期間 2年間

➤ 契約条件((1)～(6)について公費負担)

(1)賃料	宮城県の定めによる	(4)仲介手数料	賃料の0.525ヶ月分
(2)敷金	賃料の1ヶ月分	(5)共益費・管理費(共有部分)	
(3)礼金	賃料の1ヶ月分	(6)火災保険等損害保険料	

12 連結貸借対照表概要

▶ 短期借入金から長期借入金への区分変更により、財務安全性を確保

(単位:百万円)		10/9期		11/9期	
		通期	2Q	増減	増減
資産の部	流動資産	11,151	14,170	3,019	
	現預金	5,324	8,974	3,649	
	受取手形及び売掛金	1,741	1,466	-275	
	棚卸資産	1,118	567	-550	
	固定資産	66,108	56,450	-9,657	
	有形固定資産	36,412	27,854	-8,558	
	無形固定資産	17,829	17,309	-519	
	投資有価証券	377	477	100	
	合計	77,374	70,726	-6,647	
負債の部	流動負債	50,343	8,252	-42,090	
	支払手形及び買掛金	807	813	6	
	短期借入金	42,298	1,423	-40,874	
	1年内償還社債	744	744	0	
	固定負債	17,034	51,557	34,523	
	社債	3,823	3,351	-472	
	長期借入金	6,439	41,399	34,959	
	長期預り敷金・保証金	5,465	5,070	-394	
	合計	67,377	59,810	-7,567	
	純資産の部	9,996	10,916	919	

13 連結キャッシュ・フロー計算書概要

➤ 財務基盤の健全化のため、財務CFは前年対比38億57百万円の減少

(単位:百万円)	10/9期		11/9期	
	2Q累計	通期	2Q累計	前期同期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,634	1,677	879	-754
税金等調整前当期純損益	164	-1,988	-669	-833
減価償却費	721	1,424	342	-379
のれん償却額	590	1,187	563	-26
法人税等の支払額	-265	-1,102	-582	-317
たな卸資産の増減額	697	839	4	-693
投資活動によるキャッシュ・フロー	387	2,145	5,327	4,940
有形固定資産の売却による収入	374	1,868	6,914	6,539
投資有価証券の売却による収入	194	413	78	-115
信託受益権の売却による収入	—	—	265	265
財務活動によるキャッシュ・フロー	-399	-3,155	-4,257	-3,857
短期借入れによる収入	1,720	3,390	30	-1,690
短期借入金の返済による支出	-2,381	-5,788	-12,556	-10,175
長期借入れによる収入	121	180	11,150	11,028
長期借入金の返済による支出	-788	-1,344	-4,129	-3,341
株式の発行による収入	1,347	1,255	1,627	280
現金及び現金同等物の増減額	1,621	667	1,951	330
現金及び現金同等物の期首残高	4,002	4,002	4,164	161
現金及び現金同等物の期末残高	5,624	4,164	6,116	492

14 2011年9月期 連結業績予想

➤ 2011年5月2日付当社プレスリリースにて通期業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	10/9期	11/9期			
	通期	通期予想	修正値	公表比	
売上高	47,307	43,000	43,000	0	0.0%
売上総利益 (売上総利益率)	10,731 (22.7%)	10,700 (24.9%)	10,500 (24.4%)	-200	-1.9%
販売費及び一般管理費	9,058	9,000	8,500	-500	-5.6%
営業利益 (営業利益率)	1,673 (3.5%)	1,700 (4.0%)	2,000 (4.7%)	+300	17.6%
経常利益 (経常利益率)	480 (1.0%)	500 (1.2%)	650 (1.5%)	+150	30.0%
当期純利益 (当期純利益率)	3,058 (6.5%)	200 (0.5%)	-1,800 —	-2,000	—

* 当該通期予想については、2011年5月2日付「特別損失および業績予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしましたとおり、業績予想を修正いたしました。今後の業績動向を踏まえ、業績予想の修正が必要と判断される場合には速やかに公表いたします。



第2部 中期的な事業戦略

■ 本業のさらなる強化

- ✓ 斡旋事業・・・FC収益拡大、直営店増加
- ✓ プロパティ・マネジメント(PM)事業・・・管理戸数増加

■ 有利子負債削減

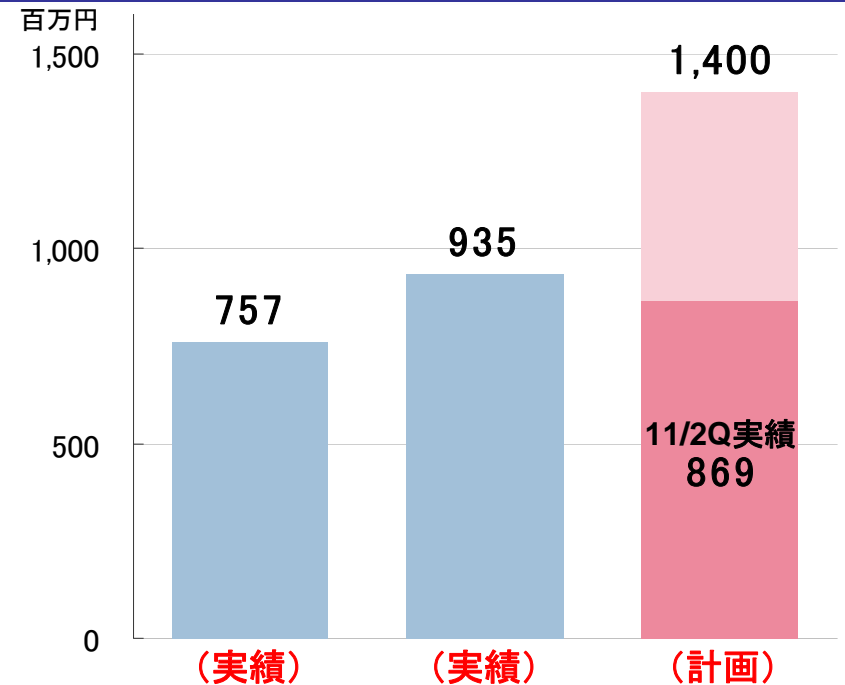
1 本業重視の収益向上(斡旋事業)



斡旋事業の事業戦略

- 直営店の増店
- 関連サービスの販売取次ぎ強化
- 準管理戸数のさらなる増加

営業利益推移(11/9期 計画)



百万円	09/9期実績	10/9期実績	11/9期計画
営業利益	757	935	1,400

反響サービス

➤ 「圧倒的反響」を合言葉に、クリエイティブなキャンペーン実施

宝部屋 キャンペーン アパマンショップでお宝ゲットだ!

キャンペーン期間: 12月1日(水)~2011年3月31日(木)

映画「ワンピース3D&トリコ3D」とのコラボレーション
お部屋探しでお宝ゲットだ!

WEBから物件お問合せをして、また店頭でお部屋をご成約して、
楽しいお宝もらっちゃおう!

「ご成約」で
もれなくもらえる!

アパマンショップ限定
ワンピースグッズプレゼント!
詳しくはこちら

限定ワンピース宝箱または
限定ストラップが当たる!

地デジ部屋
あるあるキャンペーン
住んでみる? 地デジ部屋。実施中!!

キャンペーン期間: 2010年5月1日~2011年7月24日

地デジ部屋って?

地デジ対応フルハイビジョン液晶テレビが
設置されるお部屋のこと。

“KONDO Racing”チーム監督
近藤真彦 プロデュース

NISSAN GT-R

最新モデルが抽選で1名様に当たる!

応募期限
2011年3月31日

限定コラボ企画
世界に1台!

★★★★★ キャンペーン

賞金
贈呈

大学生 CMコンテスト

クラスの仲間やサークルのメンバーで
アパマンショップのCMを作ってみよう!

★★★★★ キャンペーン

**APAMANS SHOP
GIRLS COLLECTION**

一人暮らしのキレイな女性を
アパマンショップが発掘

予告

新WEBサイト

ユーザービリティ向上のため、さらなるWEBサイトの開発・リニューアル予定

タイムセール 144 ワンピースポスターの在庫がまだございます。ご成約の方には「町屋店タイムセール」大好評！4月23日・24日ご来店の際「ツイッター見たよ」でQUOカードをプレゼント！

タイムセール一覧

Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

賃貸住宅仲介店舗数 No.1 ※
本日の全国公開物件数 **814,129 件**
災害時住宅支援物件数 **323,269 件**

賃貸マンション 賃貸アパート 借家・一戸建て

お問い合わせは電話が便利! **0120-960-003+** 店舗番号

お問い合わせ

マイページ ようこそゲストさん

ログイン お気に入り物件登録 検索条件登録

賃貸・賃貸物件の総合情報サイト アパマンショップ
賃貸住宅・賃貸マンション・賃貸アパートの検索ならアパマンショップ！全国の賃貸住宅、賃貸不動産情報が満載。

3 Campaign 2

APAMANSHOP GIRLS COLLECTION

初期費用 **5万円 & 10万円**

お問い合わせは電話が便利
まずは、お電話を！
0120-960-003+店舗番号
*音声案内に従い店舗番号を入力してください。

大好き!! **テレビあげちゃいます** キャンペーン
キャンペーン応募期間：2010年12月15日水～2011年6月14日火

住みたい地域を選択
毎日更新中!

物件検索はこちら

住所から 沿線・駅から 地図から 路線図から 店舗から おまかせ物件探し 住みたい駅名から 通勤・通学時間から

災害時住宅支援ページ
お電話でのお問い合わせはこちら：災害時住宅支援ダイヤル
0120-960-003+44499
音声案内に従い、44499を入力してください。

東北地方太平洋沖地
被災者の皆様へアパマンショップでも可能な限り「災害緊急支援活動」「計画停電、原発、地震」
アパマンショップでは義援金

アパマンショップ公式
twitter
お得な情報つぶやいてます

iPhone・Android・iPadでも賃貸情報検索

1/3500 変更

現在位置からココに行く

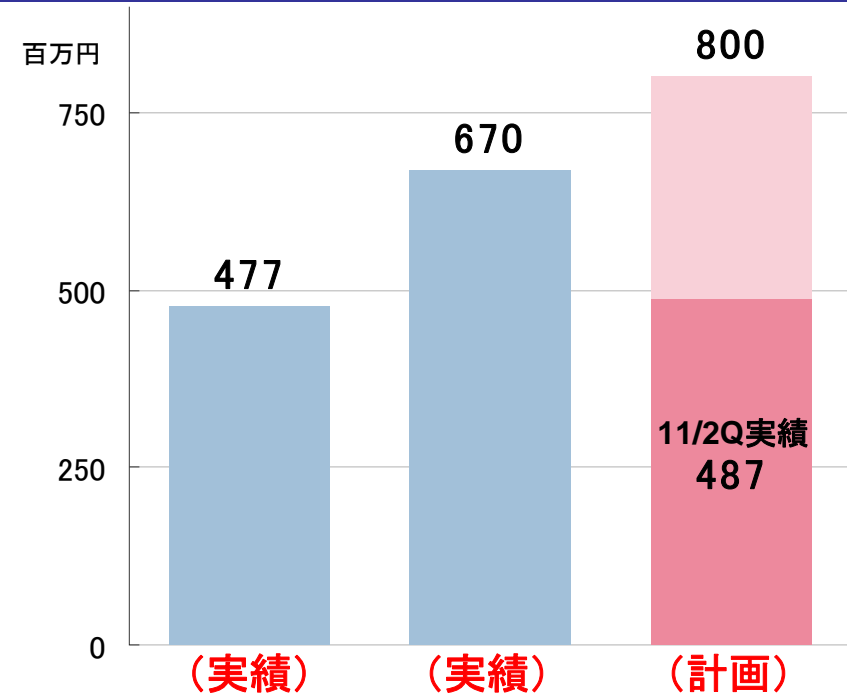
アパマンショップ 八重洲店



PM事業の事業戦略

- 管理戸数の増加
- 入居率95%の確保
- 模範となるオペレーション構築・運用

営業利益推移 (11/9期 計画)

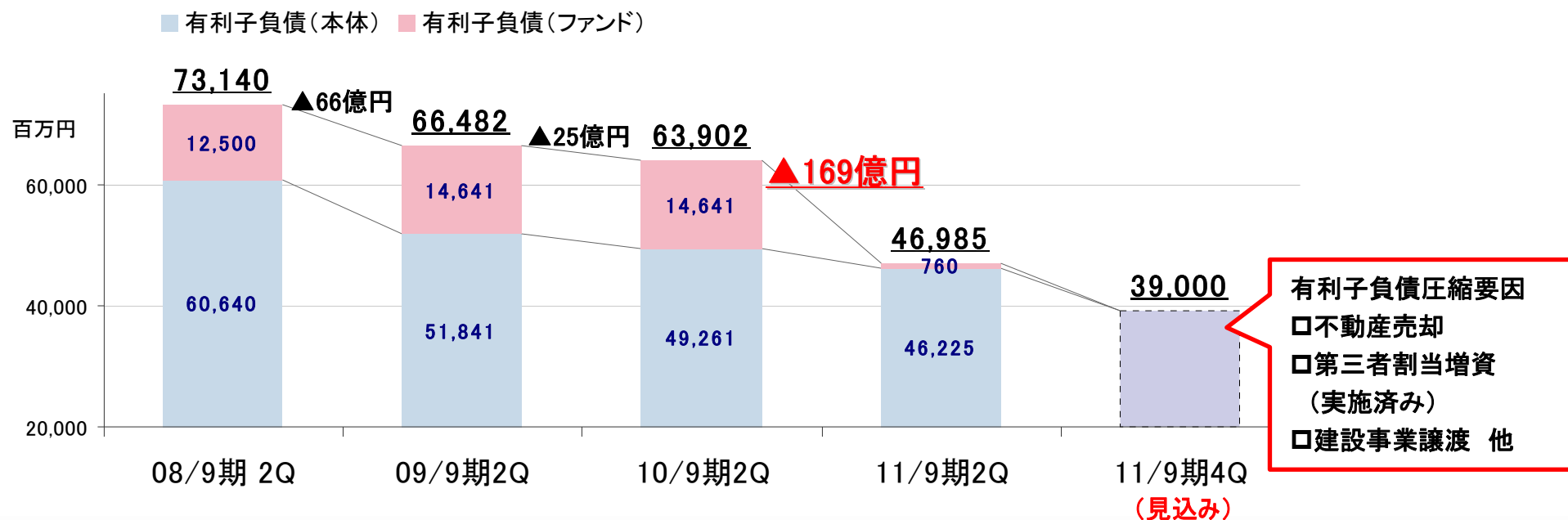


百万円	09/9期 実績	10/9期 実績	11/9期 計画
営業利益	477	670	800

3 有利子負債削減

連結有利子負債*	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
本 体	49,261	46,225	-3,035
連結ファンド	14,641	760	-13,881
合 計	63,902	46,985	-16,916

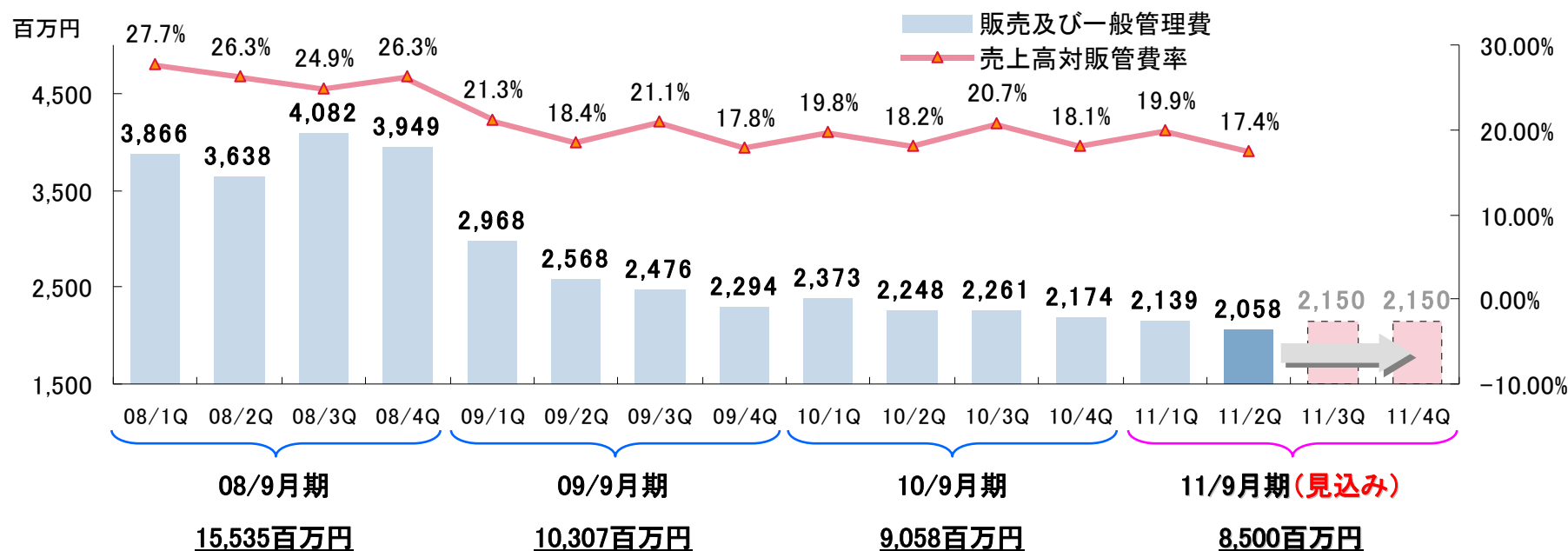
有利子負債残高(連結ベース)の推移



* 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)・リース債務の合計額を記載

	10/9期2Q	11/9期2Q	前年同期比
販売管理費及び一般管理費	4,622百万円	4,198百万円	-423百万円
売上高対販管费率*	19.0%	18.6%	-0.4%

販売管理費(連結ベース)の推移(四半期)





第3部 会社概要

旧セグメント	新セグメント(マネジメントアプローチ)			
	事業名	業務内容	備考	
斡旋事業	斡旋事業	フランチャイズ(FC)	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	
		直営店	賃貸斡旋業務	
			関連サービス業務	
			準管理業務	
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	賃貸管理業務		
		サブリース業務		
プリンシパル・インベストメント事業	PI・ファンド事業	投資不動産業務	※1	
ファンド事業		バリューアップ業務		
		ファンドマネジメント業務		
コンストラクション事業	コンストラクション事業	コンストラクション業務	※2	
キャピタルマネジメント事業	その他事業	コンストラクションFC業務		
その他事業		システム開発業務		

※1 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及びファンド事業を当面凍結

※2 主要2事業に経営資源を集中して、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確立するため、本事業の承継(譲渡)を実施

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。

不動産オーナー

入居者

情報

賃貸ニーズ

管理ニーズ

◆賃貸住宅仲介業店舗数No.1※1
(直営とFC店舗)

◆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。

① 斡旋事業 = 不動産情報を収集する窓口機能

直営店

- ✓ 賃貸斡旋業務
- ✓ 関連サービス業務
- ✓ 準管理業務

FC本部

- ✓ 賃貸斡旋FC業務
- ✓ 情報インフラ業務

【強み】日本最大級の営業拠点数

【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

- ✓ 賃貸管理業務

サブリース

- ✓ サブリース業務

【強み】日本最大級の管理戸数(FC、直営合計)

【強み】ブランドを活かしたリーシング力

③ PI・ファンド事業 ※2

- ✓ 投資不動産業務
- ✓ バリューアップ業務
- ✓ ファンドマネジメント業務

④ コンストラクション事業

- ✓ コンストラクション業務

⑤ その他の事業

- ✓ 不動産販売FC業務
- ✓ コンストラクションFC業務
- ✓ システム開発

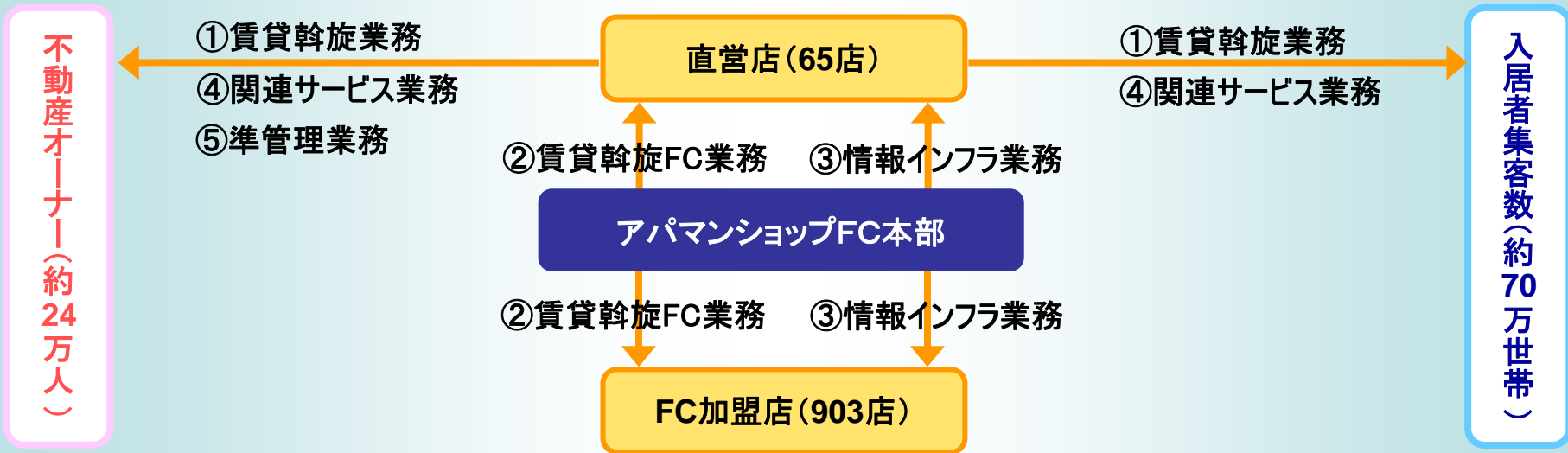
※1 主要6事業者における店舗数 直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店舗の合計値 (株)矢野経済研究所調べ(881店舗2010年7月現在)

※2 2011年9月期から「マネジメント・アプローチに基づくセグメント情報の開示」に基づき、「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

3 斡旋事業

斡旋事業ビジネスモデル

2011年3月末現在



業 務	収 入 源	業 務 内 容	運 営
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
②賃貸斡旋FC業務	ロイヤリティー 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
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
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取次ぎ 家電、通信回線、保険、保証、リフォーム、除菌・消臭、引越 等	直営店・FC
⑤準管理業務	更新料 リフォーム工事代金	◎ 賃貸借契約の期日管理や退去時リフォームの対応	直営店

3 斡旋事業

斡旋事業の強み

<p>①賃貸住宅仲介業 店舗数No.1(※)</p>	<p>◎ 10/9期2Q実績： 903店【 直営店61店／FC加盟店842店 】 ◎ 11/9期2Q実績： 903店【 直営店65店／FC加盟店838店 】 ※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)矢野経済研究所調べ(881店舗2010年7月現在)</p>
<p>②日本最大級の取引 オーナー数</p>	<p>◎ 取引不動産オーナー： 約24万人</p>
<p>③強力なブランド力</p>	<p>◎ 「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 ※ 2006年2月の電通調べ</p>
<p>④日本最大級の物件 データベース</p>	<p>◎ 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)</p>
<p>⑤WEB充実戦略</p>	<p>◎ WEBサイトでの掲載物件数日本最大級</p>

3 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15%

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)

3 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

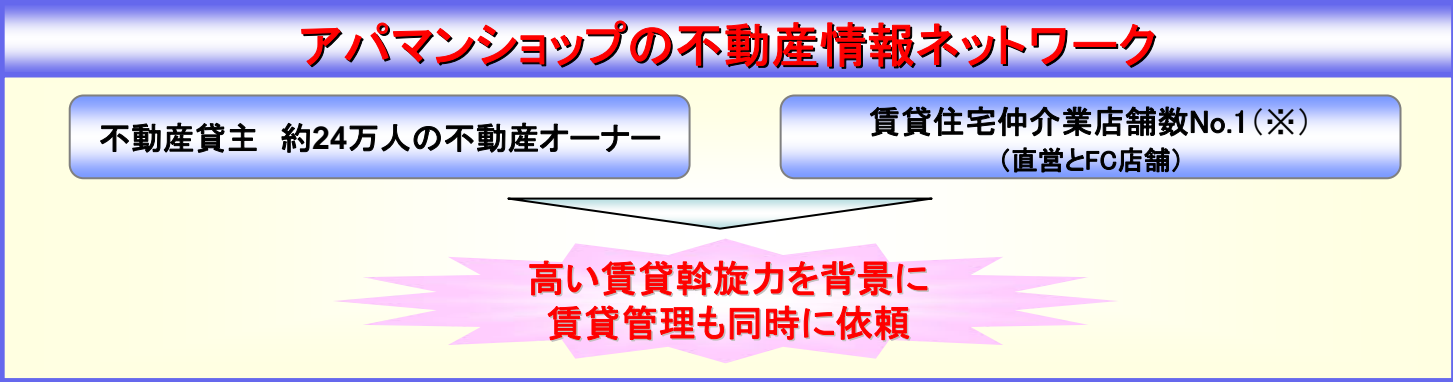
付加価値サービス	◎ システムサービス (AOS・APS 等)	◎ 反響サービス (WEB活用 等)	◎ 研修サービス (賃貸学校)	◎ 情報提供サービス (支部会議、イベント)
----------	------------------------	--------------------	-----------------	------------------------

収益モデル

加盟店舗1店あたり請求額	約45万円/月	※目標収益 ※エリア・加盟形態によって変動あり
--------------	---------	----------------------------

3 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

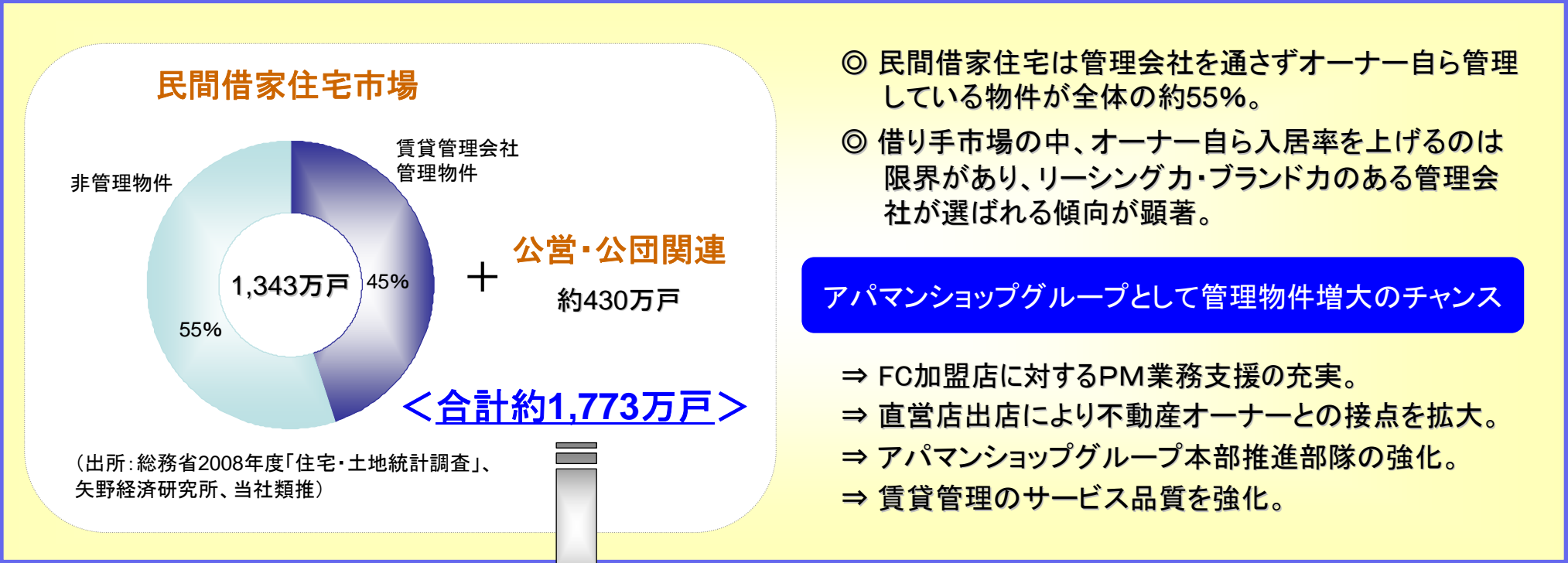
②サブリース業務

業 務	収 入 源	目 標 集 金 対 粗 利 率	会 計 処 理
①賃貸管理業務	管理料 関連収入	12%	手数料を売上計上
②サブリース業務	賃料 関連収入	12%	賃料収入全てが売上計上

※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)矢野経済研究所調べ(881店舗2010年7月現在)

3 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～長期目標～

◎ PM市場の約170万戸を将来的に獲得

※ 賃貸住宅総ストック戸数1,773万戸 × 約10% ≒ 170万戸

3 プロパティ・マネジメント事業

管理戸数30万戸の収益シミュレーション

＜現状管理戸数データ＞

	11/9期2Q末戸数 (当社グループ)
賃貸管理	36,568戸
サブリース	30,672戸
計	67,240戸 (全国推定シェア 0.38%)

**当面の目標
30万戸**

■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3.3%

※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)

＜目標収益モデル(賃貸管理16万戸、サブリース14万戸の場合)＞

■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)	
賃貸管理	16万戸	29,000	=16万戸 × @5万 × 12ヶ月 × 30%
サブリース	14万戸	104,000	=14万戸 × @5万 × 12ヶ月 × 1.25
計	30万戸	133,000	

※家賃単価 @5.0万円/月
 ※賃貸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25%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

本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成23年9月期 第2四半期決算短信』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、計画や見通し等は、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ましては、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)アパマンショップホールディングスおよび当社関係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申し上げます。