

2011年7月29日(金)



平成23年9月期決算 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

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

目次

1. 第3四半期 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. セグメント推移(主要2事業)
 6. 幹旋事業(FC)
 7. 幹旋事業(直営)
 8. 幹旋事業(準管理)
 9. 反響サービス
 10. 新WEBサイト
 11. プロパティ・マネジメント事業
 12. トピックス ～コンストラクション事業の事業承継～
 13. 第3四半期 連結貸借対照表概要
 14. 有利子負債削減
 15. 2011年9月期 連結業績予想
 16. 中期的な事業戦略 ～「No.1」から「圧倒的No.1」へ～
- 脚注 本資料に関する注意事項

1 第3四半期 連結決算概要

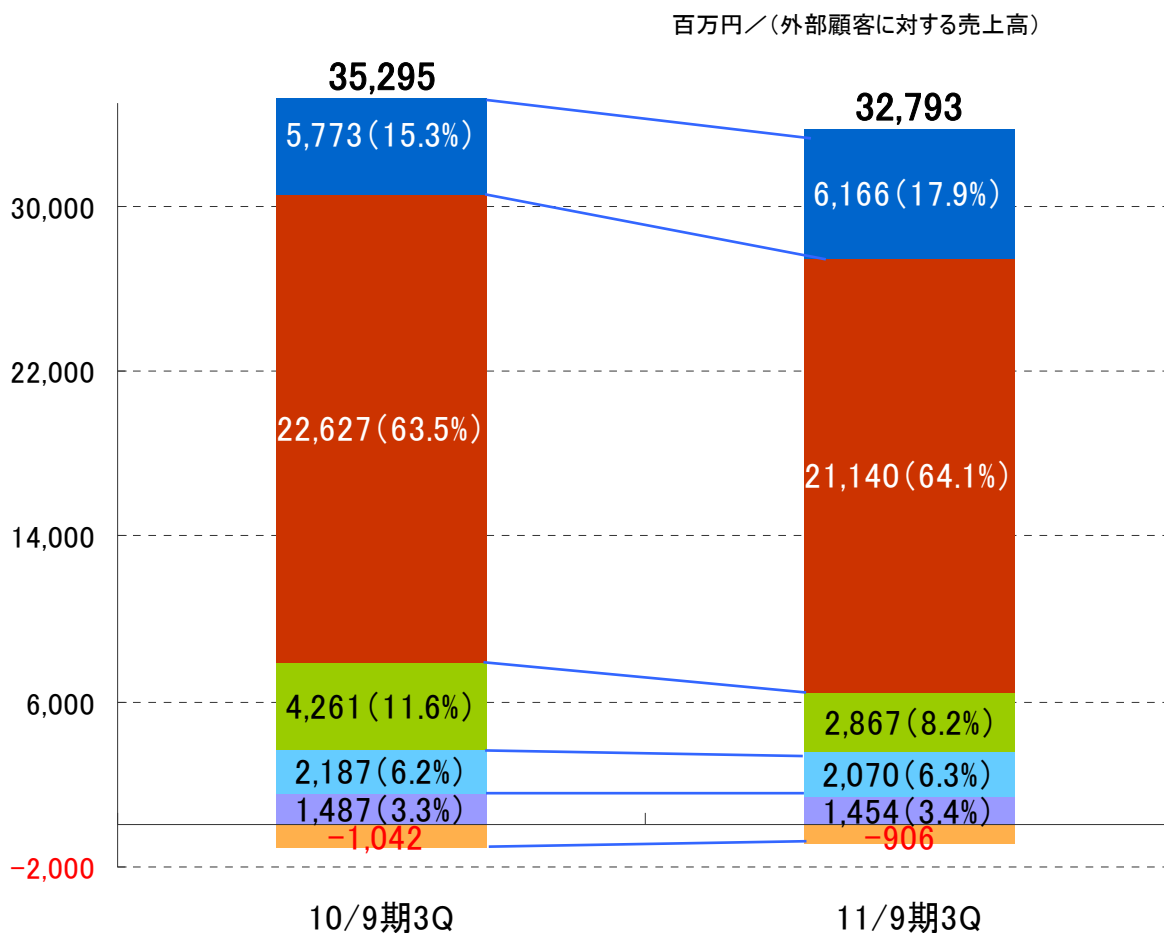
➤ 連結営業利益17億91百万円とコア事業を中心に業績は順調に拡大

(単位:百万円)

| 項目 | 10/9期3Q | 11/9期3Q | 前年同期比 | 前年同期との主な増減要因 |
|--------|---------|---------|-----------------|--|
| 売上高 | 35,295 | 32,793 | -2,501 -7.1% | 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 | 7,972 | 8,140 | +167 +2.1% | 売上総利益率 2.2%UP 10/9期3Q:22.6%、11/9期3Q:24.8% |
| 販売管理費 | 6,883 | 6,348 | -534 -7.8% | 徹底した販管費の削減効果 |
| 営業損益 | 1,089 | 1,791 | +701 +64.4% | 営業利益率 2.4%UP 10/9期3Q:3.1%、11/9期3Q:5.5% |
| 経常損益 | 483 | 723 | +239 | 負ののれん償却額の減少 - 584 支払利息・社債利息の減少 + 242 |
| 四半期純損益 | 11 | -559 | -571 | 固定資産売却益の増加 + 432 減損損失の増加 - 1,794 |

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



■ 幹旋事業

売上高61億66百万円(前年同期比 +6.8%)

- ✓ 直営店成約数・関連サービス収入の増加により、3億92百万円の増収

■ プロパティ・マネジメント事業

売上高211億40百万円(前年同期比 -6.6%)

- ✓ 家賃下落等により、14億86百万円の減収

■ PI・ファンド事業

売上高28億67百万円(前年同期比 -32.7%)

- ✓ 不動産売却に伴う家賃収入の減少等により、13億94百万円の減収

■ コンストラクション事業

売上高20億70百万円(前年同期比 -5.3%)

- ✓ コンストラクション事業は1億16百万円の減収

■ その他事業

売上高14億54百万円(前年同期比 -2.2%)

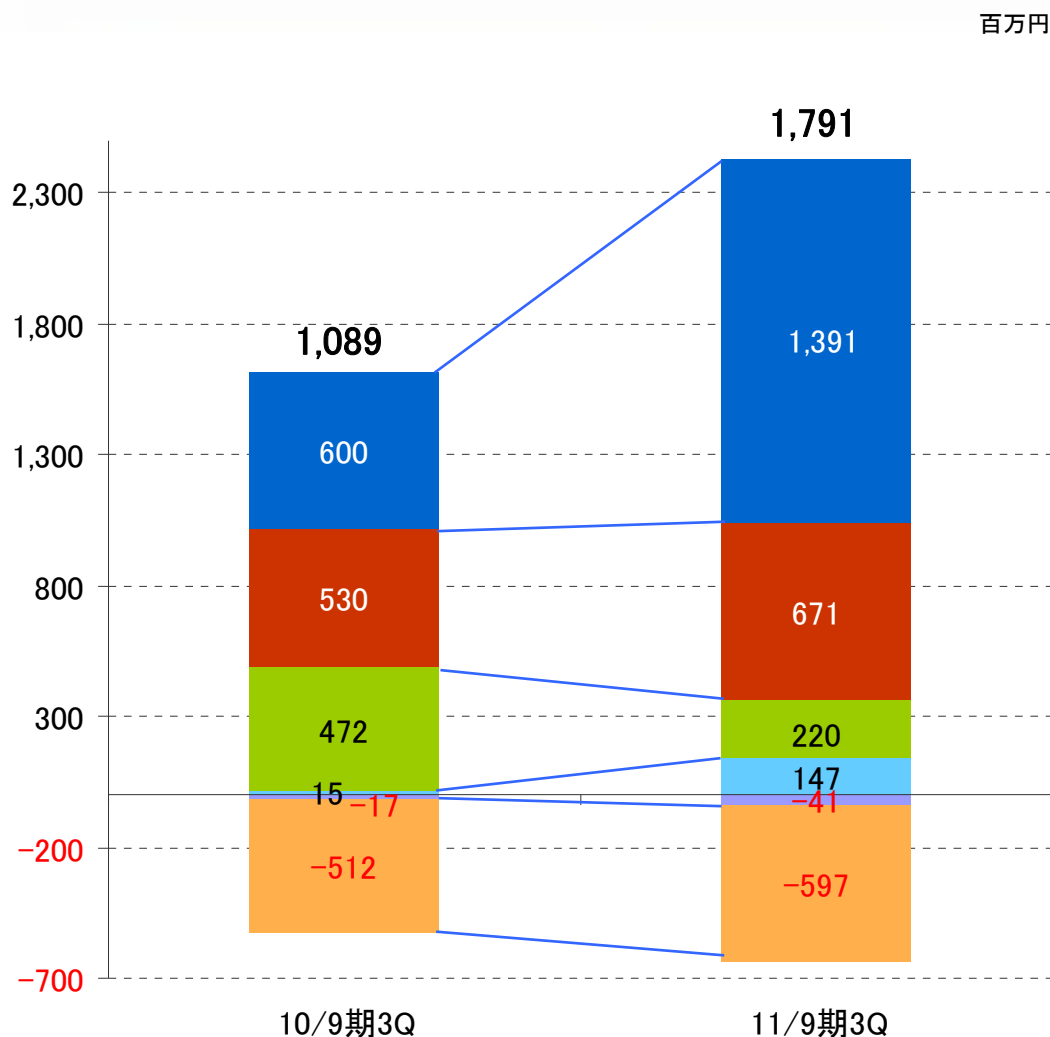
- ✓ その他事業は32百万円の減収

■ 調整額(消去または全社)

* 10/9期3Qは、新セグメントに組み替えて表示しております。

3 セグメント別営業利益

▶ 連結営業利益は、前年同期比7億1百万円増益の17億91百万円を達成



■ 幹旋事業

営業利益13億91百万円(前年同期比 +131.6%)

✓ 7億90百万円の増益

■ プロパティ・マネジメント事業

営業利益6億71百万円(前年同期比 +26.6%)

✓ 1億40百万円の増益

■ PI・ファンド事業

営業利益2億20百万円(前年同期比 -53.3%)

✓ 2億51百万円の減益

■ コンストラクション事業

営業利益1億47百万円(前年同期比 +826.1%)

✓ 1億31百万円の増益

■ その他事業

営業利益 -41百万円

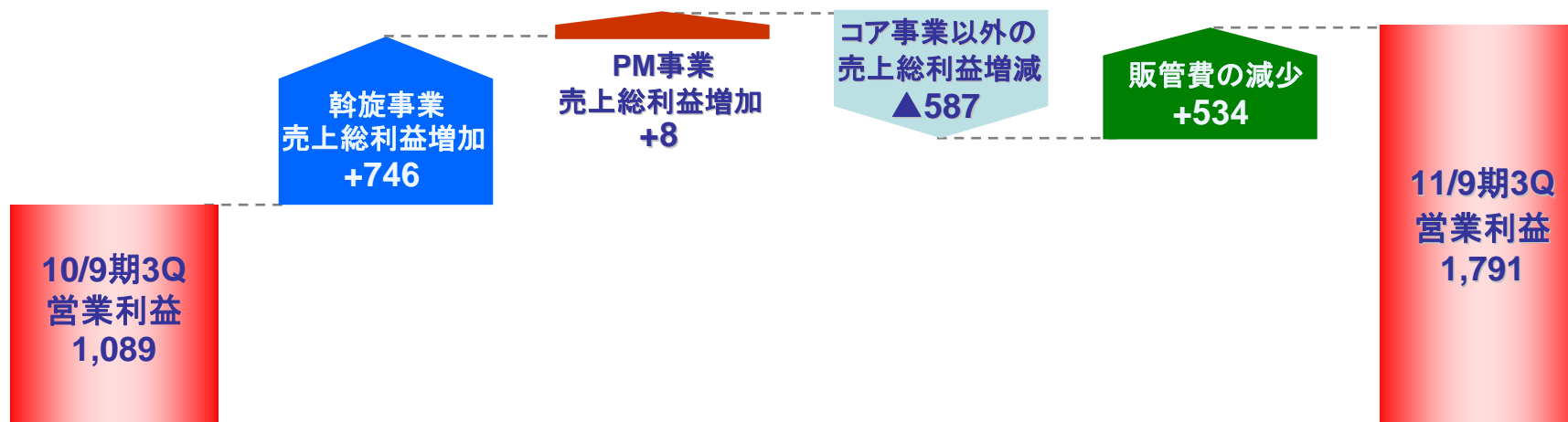
✓ 23百万円の収益悪化

■ 調整額(消去または全社)

* 10/9期3Qは、新セグメントに組み替えて表示しております。

4 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

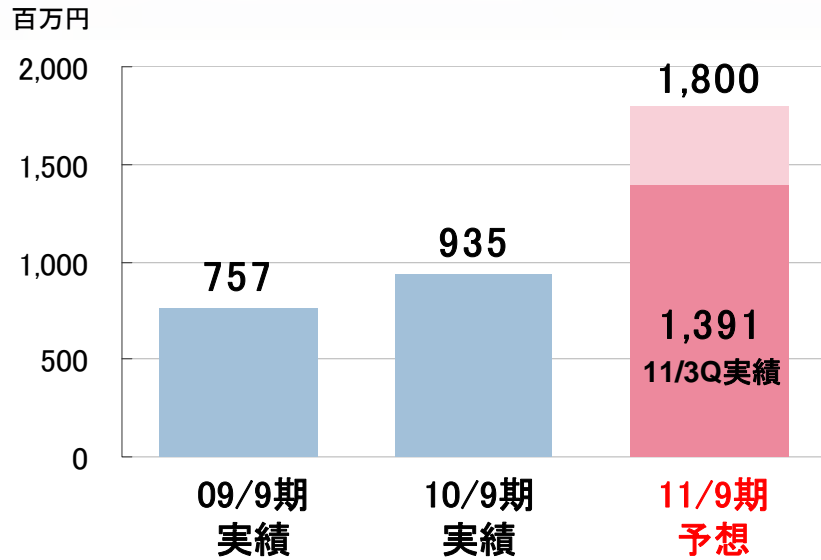
| (百万円) | 10/9期3Q | | | 11/9期3Q | | | 増減 | | |
|----------------|---------|---------------|-----|---------|---------------|-----|--------|-------|--------|
| | 売上高 | 売上総利益 | 利益率 | 売上高 | 売上総利益 | 利益率 | 売上高 | 売上総利益 | 利益率 |
| 幹 旋 事 業 | 5,773 | 3,037 (52.6%) | | 6,166 | 3,783 (61.4%) | | +392 | +746 | +8.8pt |
| プロパティ・マネジメント事業 | 22,627 | 2,779 (12.3%) | | 21,140 | 2,788 (13.2%) | | -1,486 | +8 | +0.9pt |
| PI・ファントム事業 | 4,261 | 1,434 (33.7%) | | 2,867 | 1,019 (35.6%) | | -1,394 | -415 | +1.9pt |
| コンストラクション事業 | 2,187 | 260 (11.9%) | | 2,070 | 288 (14.0%) | | -116 | +28 | +2.0pt |
| その他事業 | 1,487 | 408 (27.5%) | | 1,454 | 304 (20.9%) | | -32 | -104 | -6.6pt |
| 調整額(消去又は全社) | -1,042 | 52 | — | -906 | -44 | — | +136 | -96 | — |
| 合 計 | 35,295 | 7,972 (22.6%) | | 32,793 | 8,140 (24.8%) | | -2,501 | +167 | +2.2pt |
| 販管費(販管費率) | 6,883 | (19.5%) | | 6,348 | (19.4%) | | -534 | | -0.1pt |
| 営業利益(営業利益率) | 1,089 | (3.1%) | | 1,791 | (5.5%) | | +701 | | +2.4pt |



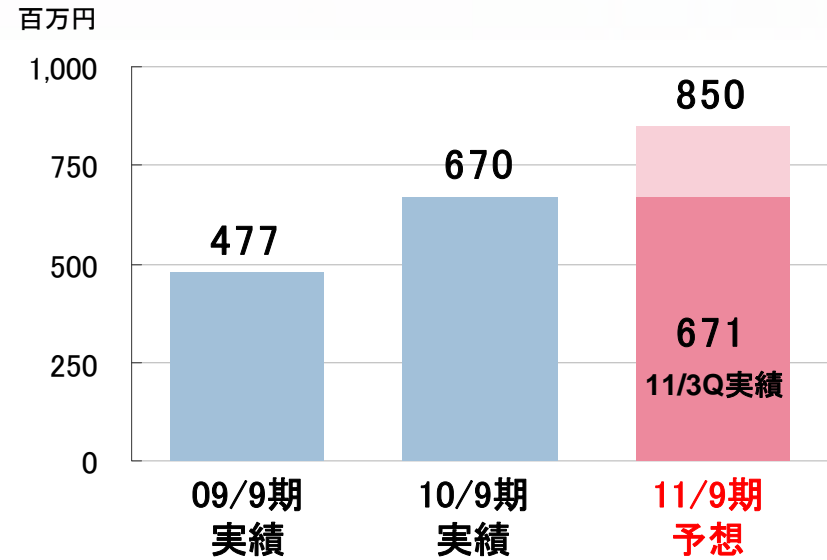
5

セグメント推移(主要2事業)

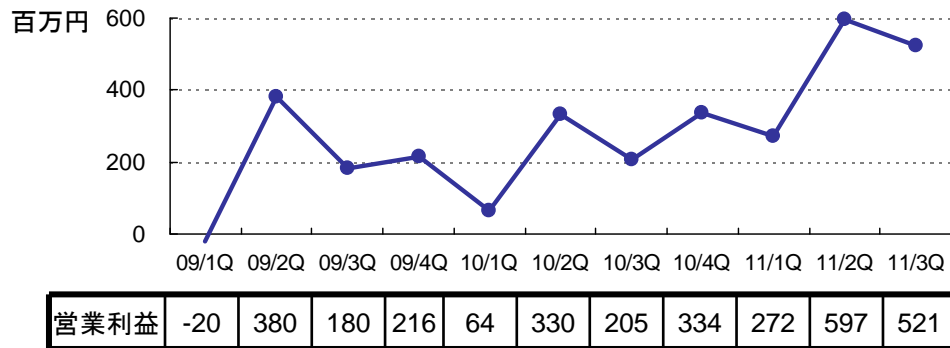
■ 幹旋事業 営業利益 年次動向



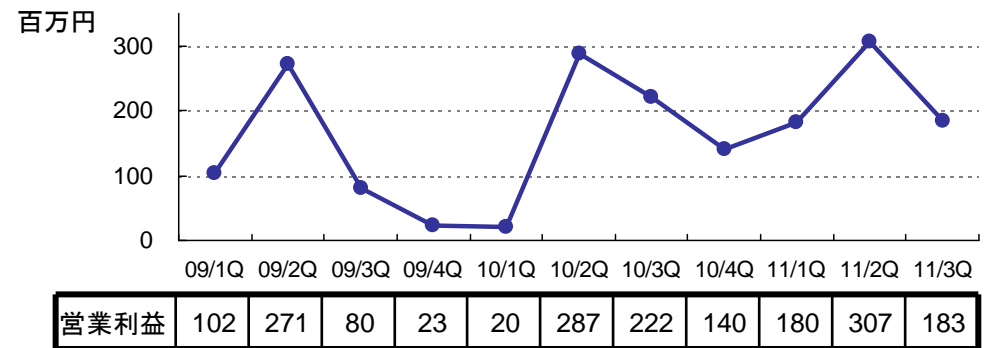
■ PM事業 営業利益 年次動向



■ 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

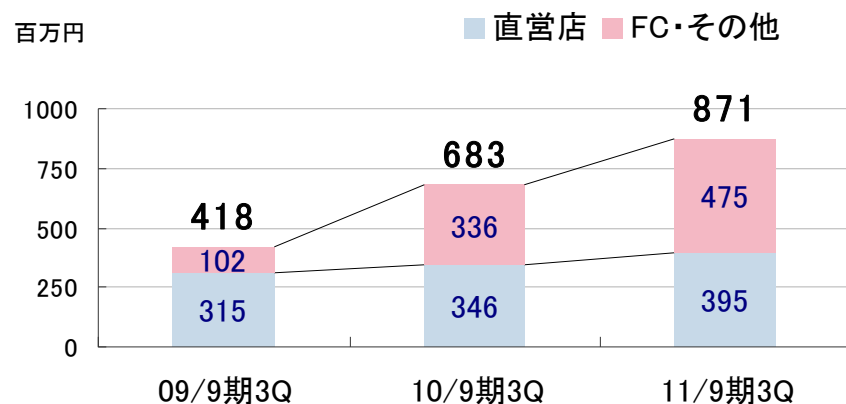


6 斡旋事業(FC)

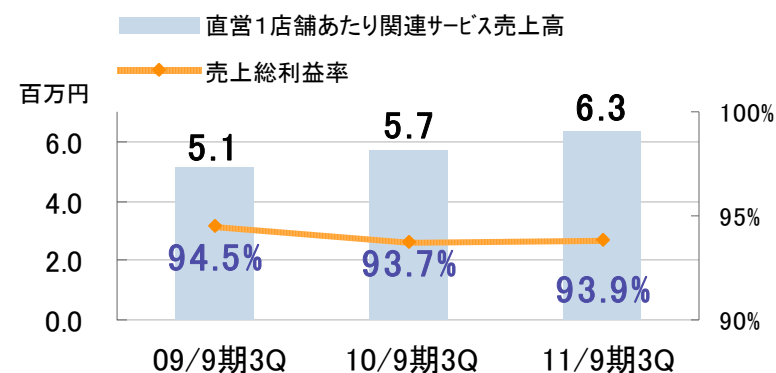
➤ 関連サービスの取次ぎ・紹介を強化、第三の収益として順調に拡大

| 店舗数の動向等 | 10/9期3Q | 11/9期3Q | 前年同期比 |
|-------------------|----------|----------|---------|
| 直営店舗数 | 64店 | 69店 | +5店 |
| FC加盟店舗数 | 832店 | 842店 | +10店 |
| 直営・FC加盟店舗合計 | 896店 | 911店 | +15店 |
| 賃貸斡旋FC・情報インフラ業務収入 | 2,858百万円 | 2,951百万円 | +93百万円 |
| 関連サービス業務収入* | 683百万円 | 871百万円 | +188百万円 |

関連サービスの売上高(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売上高・利益率の推移**

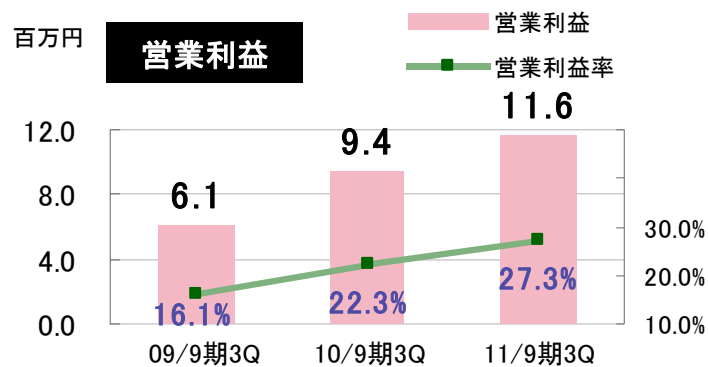
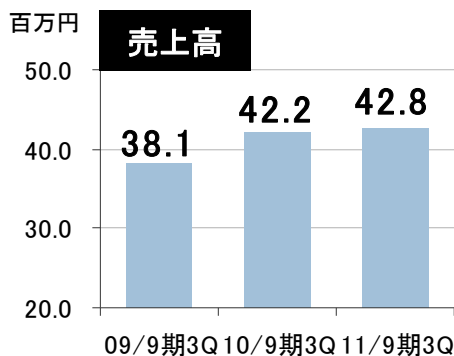


7 斡旋事業(直営)

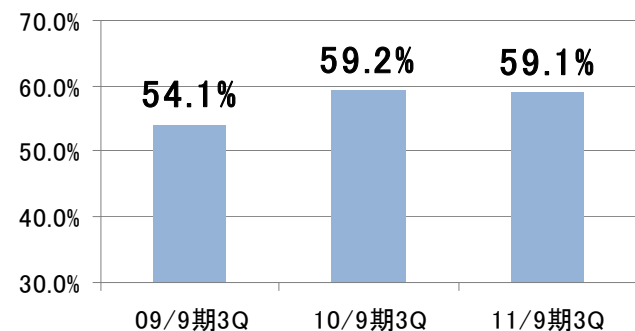
➤ スクラップ&ビルドにより、店舗の採算性を重視し、収益向上

| 直営店の動向 | 10/9期3Q | 11/9期3Q | 前年同期比 |
|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 直営1店舗あたり売上高 | 42,274千円 | 42,853千円 | +579千円 |
| 直営1店舗あたり営業利益(営業利益率) | 9,418千円 (22.3%) | 11,695千円 (27.3%) | +2,276千円 (+5.0%) |
| 直営店成約率 | 59.2% | 59.1% | -0.1% |

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。

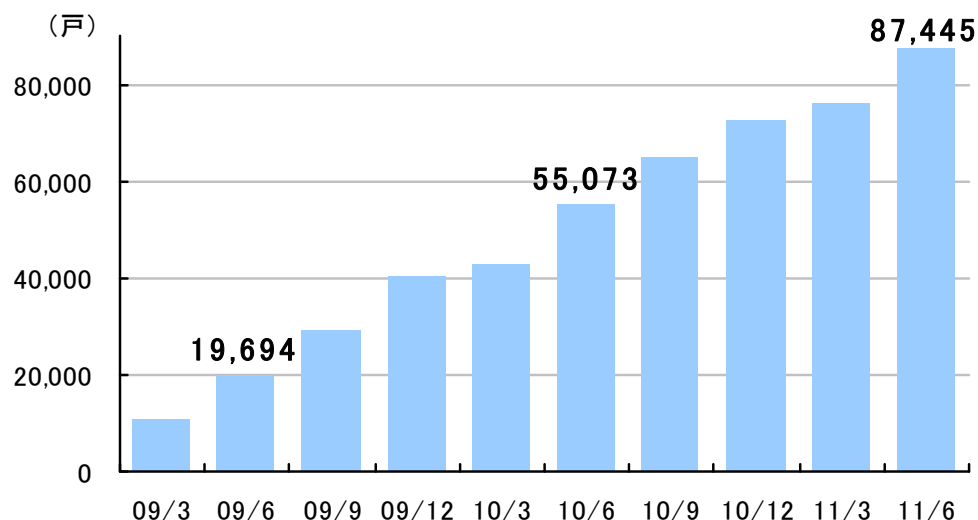
***成約者数/来店者数

8 斡旋事業(準管理)

▶ 準管理は拡大活動の更なる活発化により、順調に増加

| | 10/9期3Q | 11/9期3Q | 前年同期比 |
|----------|---------|---------|--------------------|
| 準管理戸数の推移 | 55,073戸 | 87,445戸 | +58.8% +32,372戸 |

準管理戸数の推移(四半期)



*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

■ 準管理が店舗に与える影響

- コンプライアンス
- 取扱い物件数増加
- 賃貸斡旋件数増加
- 決定率向上
- 2年後の更新事務手数料
- 退去時の原状回復工事受注
- 他業者仲介による手数料受領
- 付帯商品販売／他業者付帯商品販売

9

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 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
 もねなくもらえる!
 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!**

アパマンショップ
 ×
 4KB48
アパマン48
 キャンペーン
8/1よりスタート!

全国の美少女の等身大ライフがここにある
美少女写真集 APAMANS SHOP COLLECTION
 APAMANS SHOP
 GIRLS COLLECTION

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!

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!

10 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 四山店タイムセール アバマンショップ岡山店 0120-611-939 【クオカード10,000円分プレゼントキャンペーン 7月31日まで】 来店時モニターみたくしてご成

アバマンショップ 賃貸住宅仲介店舗数 No.1 ※ 本日の全国公開物件数 846,482 件 営業時住宅支援物件数 193,012 件

お問い合わせは電話が便利! 0120-960-003+ 店舗番号

お問い合せは電話が便利! 0120-960-003+ 店舗番号

初期費用 5万円 & 10万円 初期費用は5万円・10万円まで

アバマンショップ ダブル ネットワーク 敷金・礼金なし

アマン48 キャンペーン 8/1よりスタート!

アマン48 x AKB48 キャンペーン 8/1よりスタート!

住みたい地域を選択

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

見つける! 見つかる! お部屋探し

キャンペーン・特集から探す

EN 人気ノートPCがセットで ¥100 5,000円

新生活応援企画 アバマンショップの家電部屋

新生活 手軽に新生活を始めよう! 購入も出来るよ!

家電部屋

家電のついたお部屋で手軽に新生活を始めよう! 購入もできます

NISSAN GT-R 抽選に関するお知らせ

50,000 がお探しいし

アバマンショップ公式 twitter お得な情報つぶやいてます

スマートフォン・フィーチャーフォンでウェブサイトを閲覧できる様子

地図

1/3500 変更

現在位置からここに行く

iPhone・Android・iPadでも賃貸情報検索

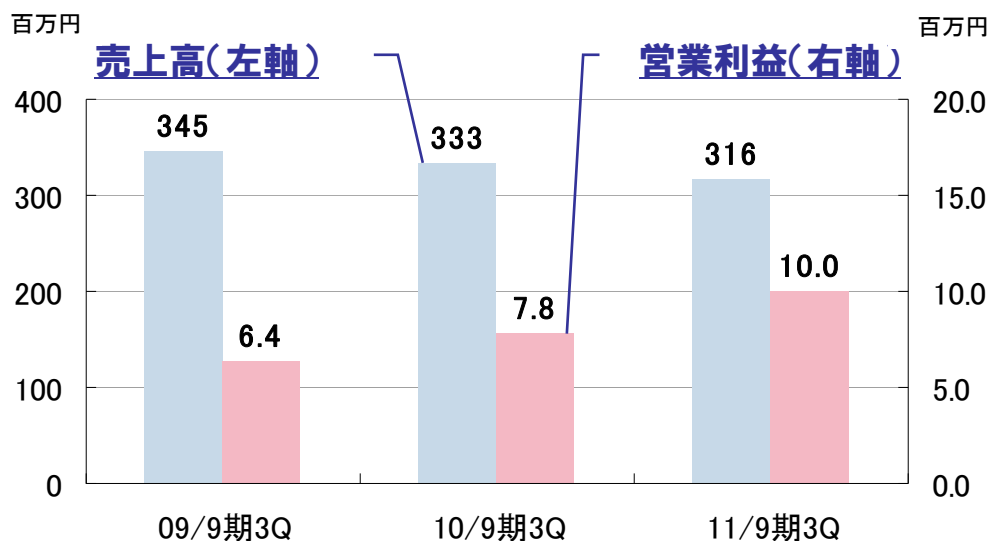


11 プロパティ・マネジメント事業

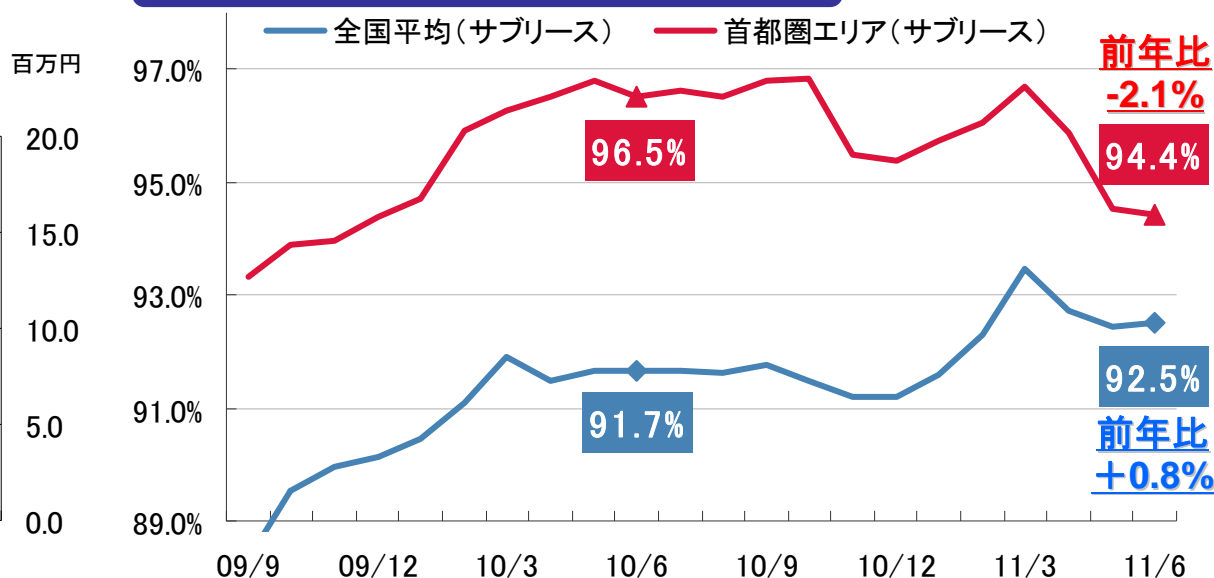
▶ 不採算物件の解約は一巡、管理戸数拡大を推進

| 管理戸数の推移 | 10/9期3Q | 11/9期3Q | 前年同期比 |
|---------|---------|---------|---------|
| 賃貸管理 | 36,561戸 | 36,108戸 | -453戸 |
| サブリース | 31,304戸 | 30,700戸 | -604戸 |
| 管理戸数合計 | 67,865戸 | 66,808戸 | -1,057戸 |

1,000戸あたり売上高・営業利益の比較



サブリース入居率*の推移

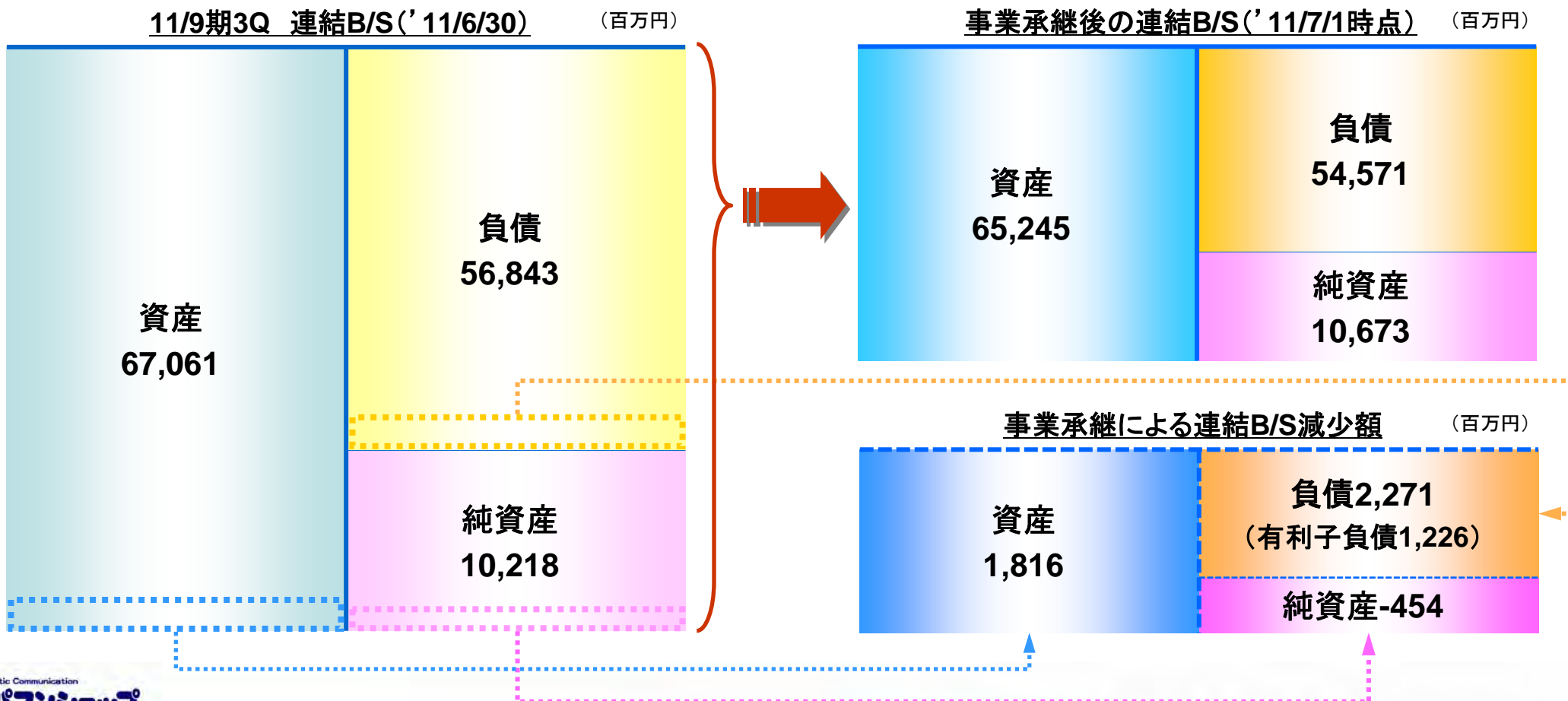


* 入居率 = 契約済戸数 / 管理戸数 (主要子会社2社: (株)アパマンショッププリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

12 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、建設事業等の譲渡を実施

事業承継による資産・負債・純資産の影響(連結ベース)



13 第3四半期 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 | 3Q | 増減 |
| 資産の部 | 流動資産 | 11,151 | 12,534 | 1,383 |
| | 現預金 | 5,324 | 7,860 | 2,535 |
| | 受取手形及び売掛金 | 1,741 | 1,290 | -451 |
| | 棚卸資産 | 1,118 | 348 | -769 |
| | 固定資産 | 66,108 | 54,427 | -11,680 |
| | 有形固定資産 | 36,412 | 26,191 | -10,220 |
| | 無形固定資産 | 17,829 | 17,115 | -713 |
| | 投資有価証券 | 377 | 455 | 78 |
| 合計 | 77,374 | 67,061 | -10,312 | |

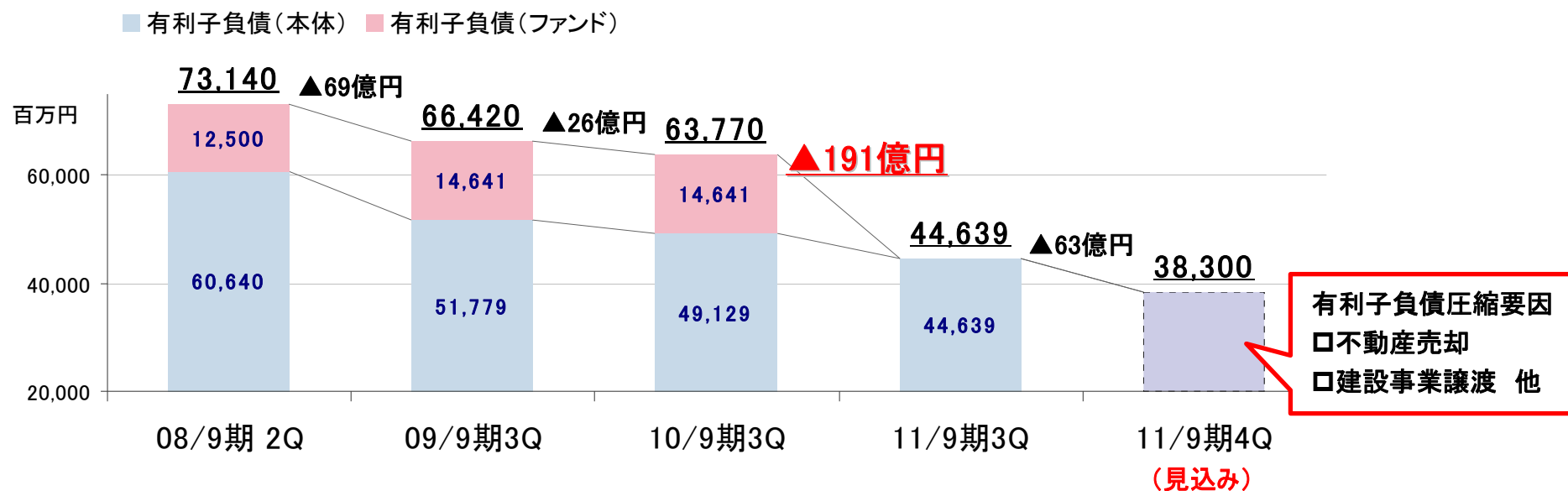
| (単位:百万円) | | 10/9期 | 11/9期 | |
|--------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 通期 | 3Q | 増減 |
| 負債の部 | 流動負債 | 50,343 | 7,880 | -42,462 |
| | 支払手形及び買掛金 | 807 | 659 | -147 |
| | 短期借入金 | 42,298 | 1,539 | -40,759 |
| | 1年内償還社債 | 744 | 744 | 0 |
| | 固定負債 | 17,034 | 48,962 | 31,928 |
| | 社債 | 3,823 | 3,104 | -719 |
| | 長期借入金 | 6,439 | 39,188 | 32,748 |
| | 長期預り敷金・保証金 | 5,465 | 4,946 | -519 |
| 合計 | 67,377 | 56,843 | -10,534 | |
| 純資産の部 | 9,996 | 10,218 | 221 | |

14 有利子負債削減

(単位:百万円)

| 連結有利子負債* | 10/9期3Q | 11/9期3Q | 前年同期比 |
|----------|---------|---------|----------|
| 本 体 | 49,129 | 44,639 | -4,489 |
| 連結ファンド | 14,641 | 0 | - 14,641 |
| 合 計 | 63,770 | 44,639 | -19,130 |

有利子負債残高(連結ベース)の推移



15 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。

■ 本業のさらなる強化

✓ 斡旋事業

- 店舗数の増加
- 関連サービス販売の取次ぎ強化
- 準管理戸数のさらなる増加

✓ プロパティ・マネジメント(PM)事業

- 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

■ 有利子負債削減

* 賃貸住宅仲介業店舗数No.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)

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3四半期決算短信』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。