

# 平成23年9月期決算 決算補足資料

株式会社アパマンショップホールディングス(証券コード:8889)

# 目 次

## 【第1部 通期 決算報告】

1. 通期 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. トピックス～反響サービス～
9. プロパティ・マネジメント(PM)事業
10. PI・ファンド事業
11. トピックス～有利子負債の大幅削減～
12. トピックス～コンストラクション事業の事業承継～
13. 連結貸借対照表概要
14. 連結キャッシュ・フロー計算書概要
15. 過去5連結会計年度の財務推移
16. 2012年9期 連結業績予想

## 【第2部 中期経営計画】

### 第1章 中期経営計画の数値目標

1. 連結業績目標
2. 財務指数目標

### 第2章 中期経営計画の施策等

1. 事業の選択と集中
2. 本業(コア事業)の概要と強み
3. 将来有望な賃貸住宅市場
4. 今後3年間(2012年～2014年9月期)の基本施策
5. 本業(コア事業)の収益モデル
6. 具体的施策 ～幹旋事業～
7. 具体的施策 ～プロパティ・マネジメント(PM)事業～
8. アパマンショップの成長戦略

## 【本資料に関する注意事項】

# 第1部 通期 決算報告

# 1 通期 連結決算概要

## ▶ 連結営業利益21億87百万円(前年比31%増)と2期連続の増益

(単位:百万円)

項目	10/9期	11/9期	前年同期比	前年同期との主な増減要因
売上高	47,307	42,583	-4,724 -10.0%	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 事業承継によるコンストラクション収入減
売上総利益	10,731	10,634	-97 -0.9%	売上総利益率 2.3%UP 10/9期:22.7%、11/9期:25.0%
販売管理費	9,058	8,446	-611 -6.75%	徹底した販管費の削減効果
営業損益	1,673	2,187	+514 +30.8%	営業利益率 1.6%UP 10/9期:3.5%、11/9期:5.1%
経常損益	480	859	+379 +79.1%	負ののれん償却額の減少 -608 支払利息の減少 +346
当期純損益	3,058	-3,126	-6,184	固定資産売却損益(純額) -1,152 減損損失 +973 負ののれん償却(10/9期) -5,141

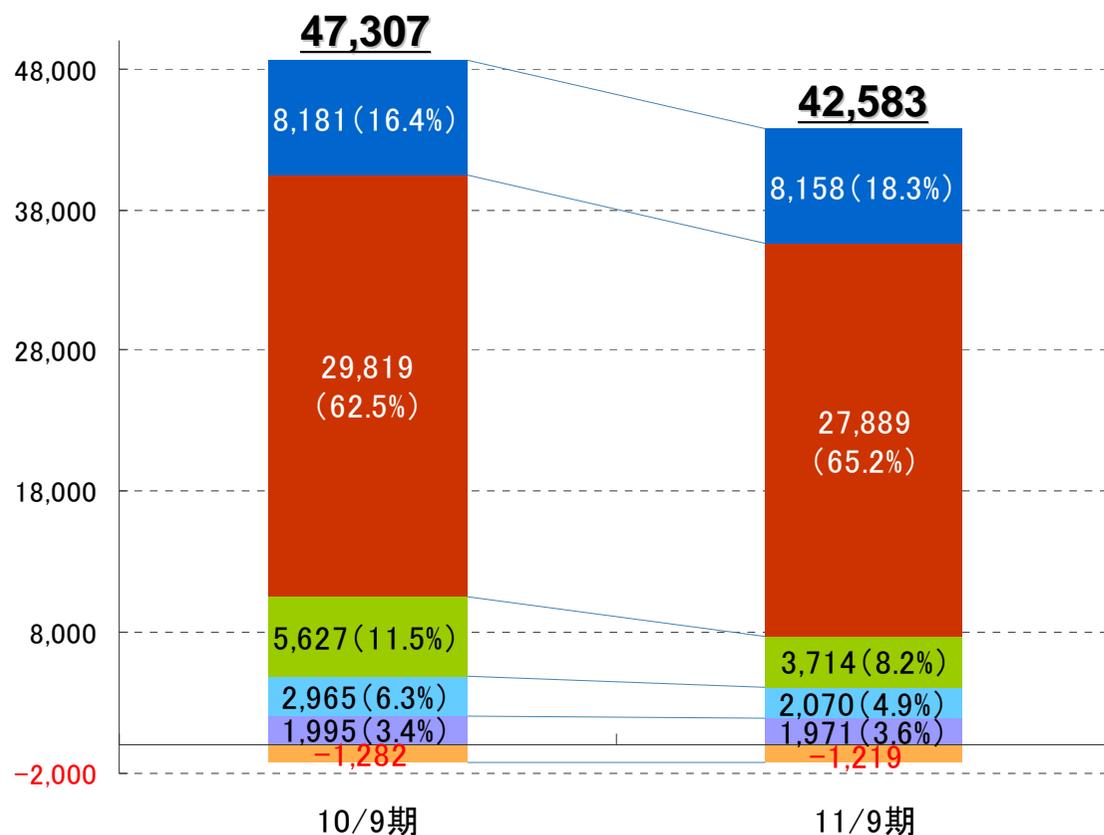
\* 以下、本資料の表示数値は金額に関しては切り捨て、パーセンテージ表示については四捨五入等、端数計算により行っているため、算式に基づき算定される数値とその結果として記載される数値は必ずしも一致しない場合があります。

## 2 セグメント別売上高

▶ 保有不動産売却、事業承継、家賃下落等の影響により、47億27百万円の減収

### コア事業

百万円／(外部顧客に対する売上高)



\* 10/9期は、新セグメントに組み替えて表示しております。

### 幹旋事業

売上高81億58百万円(前年同期比 -0.3%)

- ✓ 22百万円の減収となったものの、直営事業は店舗数拡大(6店舗増)とともに収益向上

### プロパティ・マネジメント事業

売上高278億89百万円(前年同期比 -6.5%)

- ✓ 家賃下落等により、19億30百万円の減収

### PI・ファンド事業

売上高37億14百万円(前年同期比 -34.0%)

- ✓ 不動産売却に伴う家賃収入の減少等により、19億13百万円の減収

### 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 -30.2%)

- ✓ 4Qに事業譲渡を行い、8億95百万円の減収

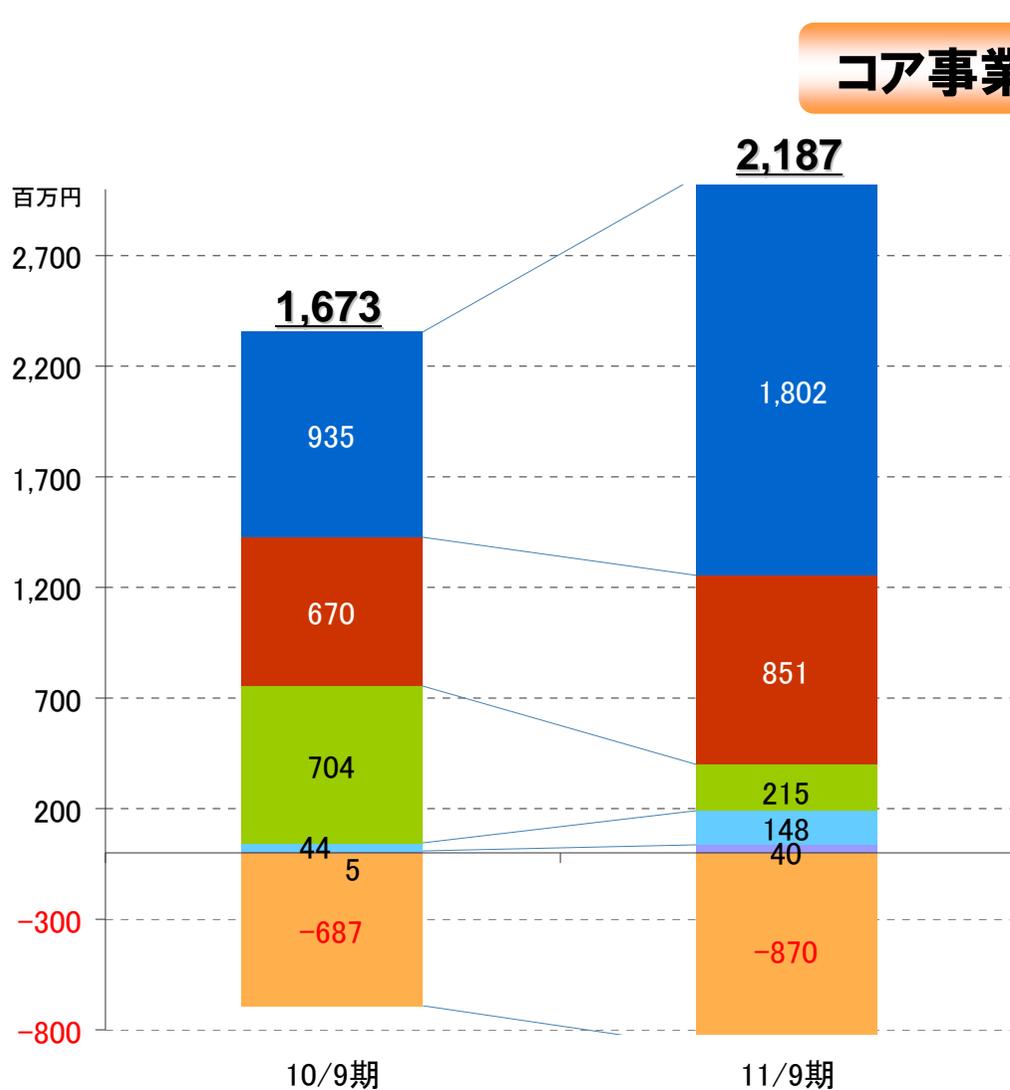
### その他事業

売上高19億71百万円(前年同期比 -1.2%)

- ✓ その他事業は24百万円の減収

### 3 セグメント別営業利益

➤ 連結営業利益は、本業(コア事業)を中心に前年同期比5億14百万円の増益



\* 10/9期は、新セグメントに組み替えて表示しております。

**幹旋事業**  
 営業利益18億2百万円(前年同期比 +92.6%)  
 ✓ 8億66百万円の増益

**プロパティ・マネジメント事業**  
 営業利益8億51百万円(前年同期比 +26.9%)  
 ✓ 1億80百万円の増益

**PI・ファンド事業**  
 営業利益2億15百万円(前年同期比 -69.4%)  
 ✓ 4億88百万円の減益

**建設事業**  
 営業利益1億48百万円(前年同期比 +234.1%)  
 ✓ 1億3百万円の増益

**その他事業**  
 営業利益40百万円(前年同期比 +629.3%)  
 ✓ 35百万円の減益

# 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			11/9期			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	8,181	4,133	( 50.5% )	8,158	5,060	( 62.0% )	-22	+926	+11.5pt
プロパティ・マネジメント事業	29,819	3,699	( 12.4% )	27,889	3,706	( 13.3% )	-1,930	+6	+0.9pt
PI・ファントム事業	5,627	1,905	( 33.9% )	3,714	1,253	( 33.7% )	-1,913	-652	-0.1pt
コンストラクション事業	2,965	376	( 12.7% )	2,070	288	( 14.0% )	-895	-87	+1.2pt
その他事業	1,995	546	( 27.4% )	1,971	487	( 24.7% )	-24	-58	-2.7pt
調整額(消去又は全社)	-1,282	69	—	-1,219	-161	—	+62	-231	—
合 計	47,307	10,731	( 22.7% )	42,583	10,634	( 25.0% )	-4,724	-97	+2.3pt
販管費(販管費率)	9,058		( 19.1% )	8,446		( 19.8% )	-611		+0.7pt
営業利益(営業利益率)	1,673		( 3.5% )	2,187		( 5.1% )	+514		+1.6pt

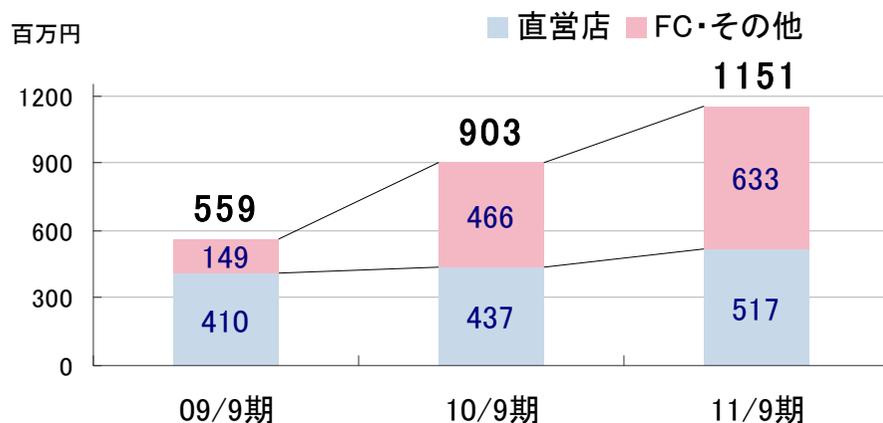


# 5 斡旋事業(FC)

## ➤ 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

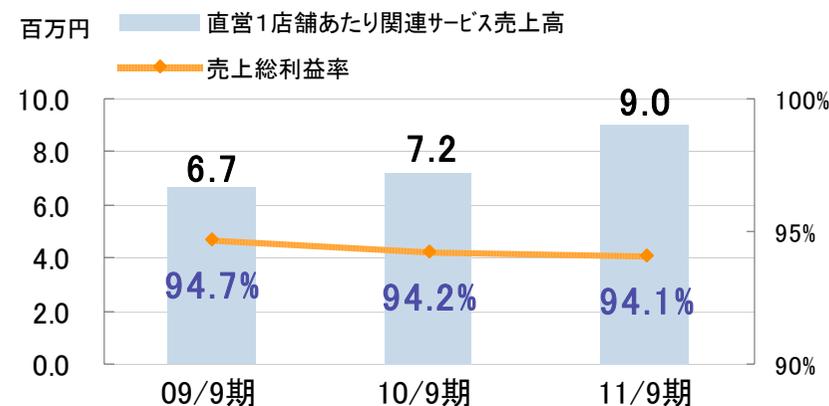
店舗数の動向等	10/9期	11/9期	前年同期比
直営店舗数	64店	70店	+6店
FC加盟店舗数	836店	842店	+6店
直営・FC加盟店舗合計	900店	912店	+12店

### 関連サービス業務収入(連結ベース)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。

### 【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\*\*



\*\*直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数

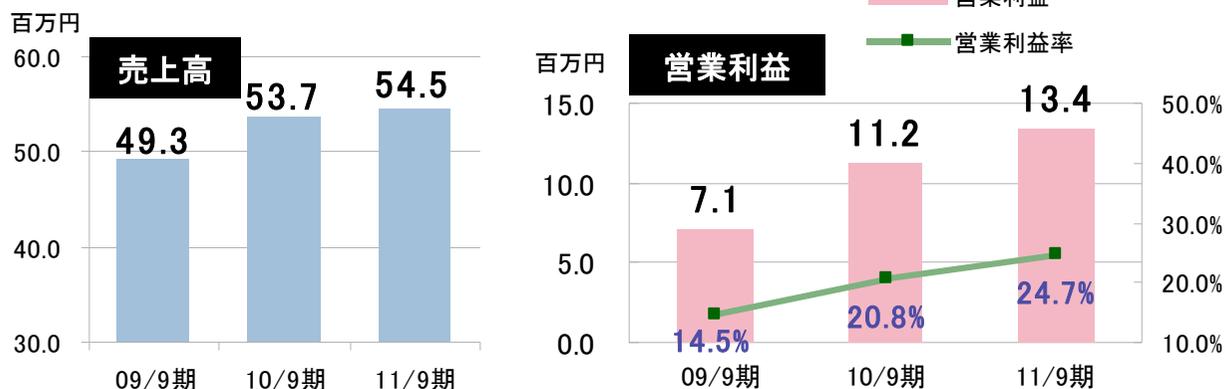
\*\*売上高の内訳は、直営店の関連サービス収入(外部売上のみ)となります。

# 6 斡旋事業(直営)

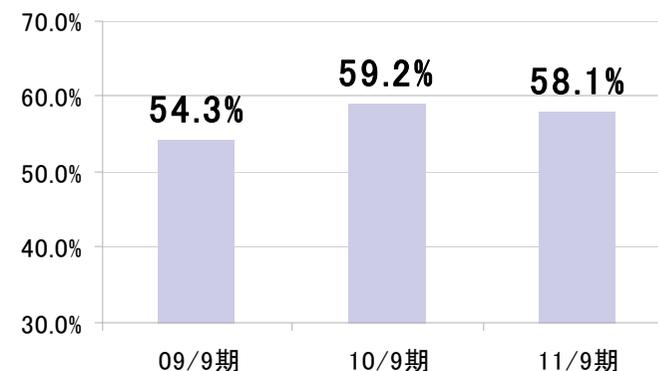
## ➤ スクラップ&ビルドにより、店舗の採算性を重視し、収益向上

直営店の動向	10/9期	11/9期	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	53,753千円	54,577千円	+824千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	11,202千円 (20.8%)	13,475千円 (24.7%)	+2,272千円 (+3.8%)
直営店成約率	59.2%	58.1%	-1.1%

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\*\*



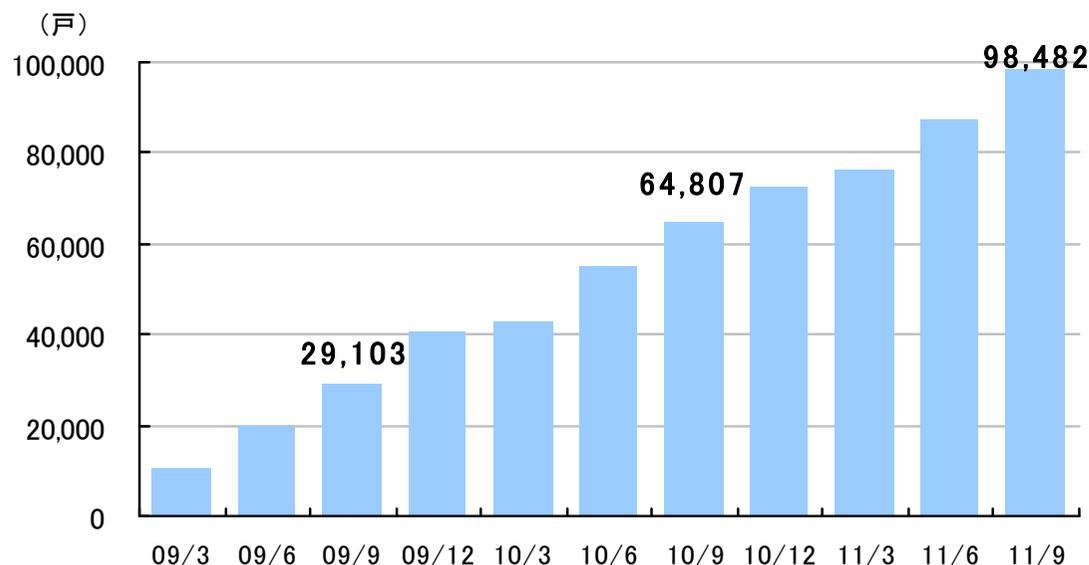
\* 直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数  
 売上高の内訳は、直営店の賃貸斡旋収入・関連サービス収入(外部売上のみ)となります。  
 営業利益は直営店舗にて発生する売上原価および販管費(本社費の配賦は除く)に基づき算出。

# 7 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	11/9期	前年同期比
準管理戸数の推移	64,807戸	98,482戸	+52.0% +33,675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)

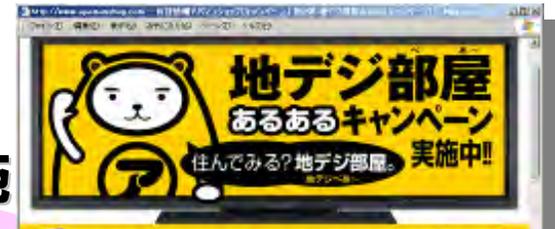
\*\*対象会社・・・(株)アパマンショップリーシング

## ■ 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

## 8 トピックス ～反響サービス(キャンペーン)～

➤ 「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



**アパマンショップ × AKB48 キャンペーン**

**CMギャラリー**  
AKB48のTVCMがご覧になれます。  
TVCMを見る

**先着で  
もれなく**  
アパマンショップ×AKB48  
オリジナルグッズを  
プレゼント  
詳細を見る▶

**抽選で  
当たる!**  
AKB48メンバーの  
手作り表札!  
Webにてメール問い合わせ  
頂いた方の中から  
毎月1名様に当たる!  
他にも抽選プレゼントがあるよ!  
詳細を見る▶

**激レア!**  
AKB48  
ボイス部屋  
人感センサーで、  
AKB48メンバーの  
オリジナルボイスが流れる!  
"同棲"気分が味わえちゃう  
詳細を見る▶

**グッズが  
付いてる**  
AKB48  
インテリア  
グッズ付部屋  
アパマンショップ×AKB48  
オリジナルインテリア  
グッズが付いている  
お部屋に住もう!  
詳細を見る▶

♪ Sound off !!  
©AKS

"KONDO Racing"チーム監修  
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!

～2011年7月24日～  
ビジョン液晶テレビが  
ごと。

★★★★★ 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!

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**  
APAMANSHOP  
GIRLS COLLECTION

**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!

\*実施予定、実施中および終了も含むキャンペーンの一部です。

# 8 トピックス ~反響サービス(新Webサイト)~

➤ ユーザ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

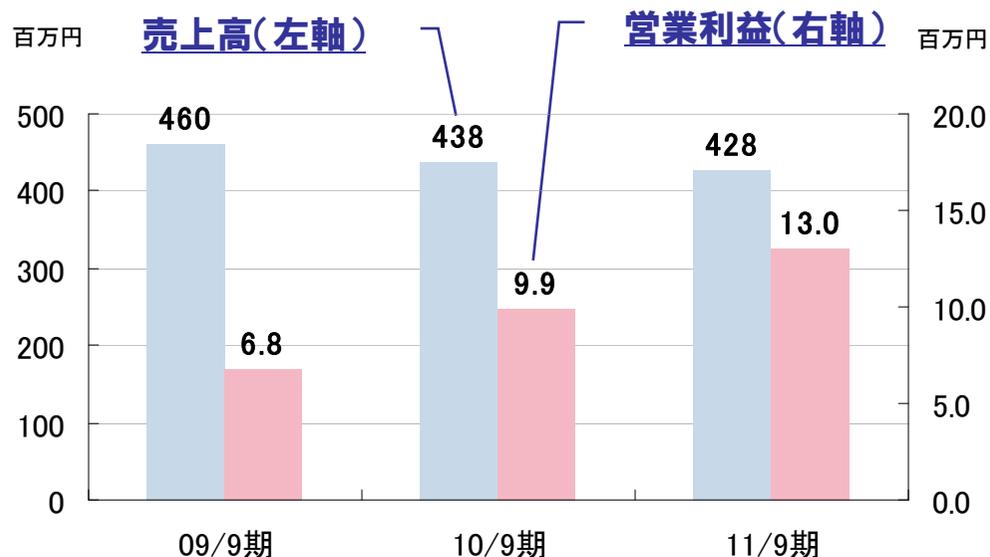
iPhone・Android・iPadでも賃貸情報検索

# 9 プロパティ・マネジメント(PM)事業

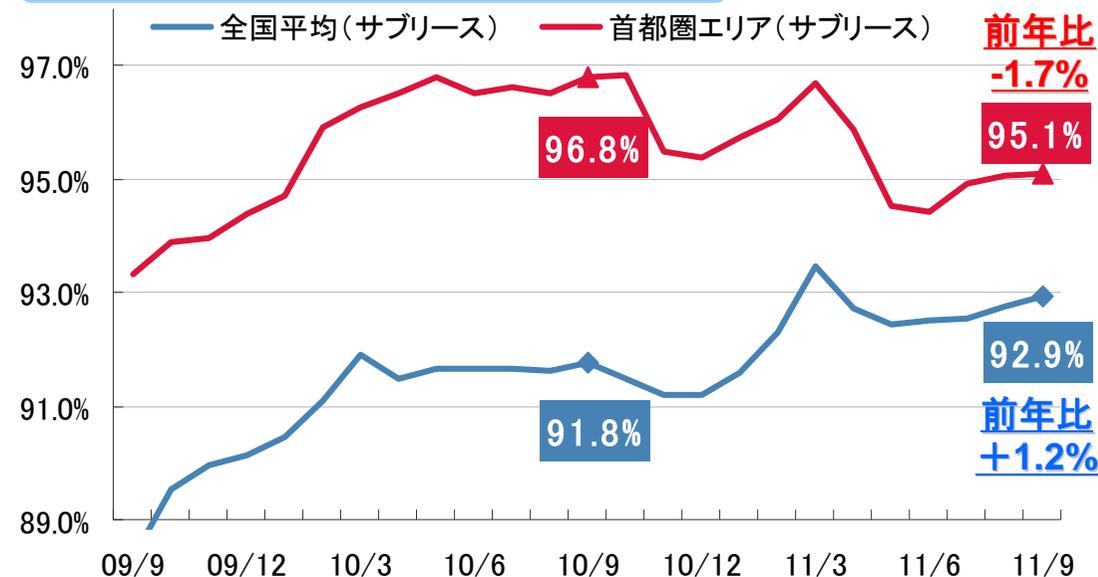
## ▶ 不採算物件の解約は一巡、管理戸数拡大を推進

管理戸数の推移	10/9期	11/9期	前年同期比
賃貸管理	36,633戸	34,895戸	-1,738戸
サブリース	31,421戸	30,182戸	-1,239戸
管理戸数合計	68,054戸	65,077戸	-2,977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



\* 管理戸数減少の要因は、建設事業譲渡によるAS-SZKi子会社の連結除外ならびにサブリース契約の一部解除による影響

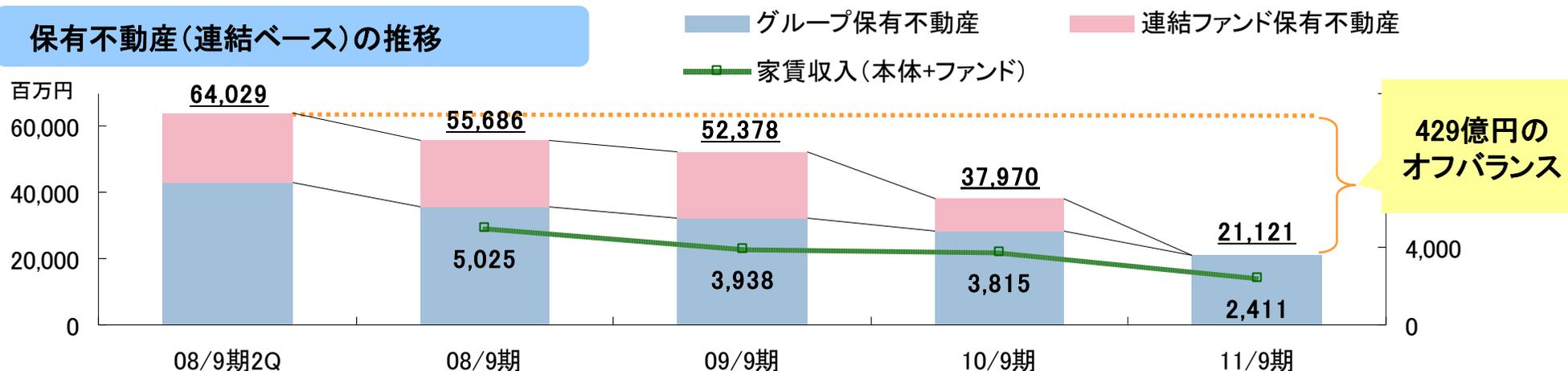
\*\*入居率=契約済戸数/管理戸数(主要子会社2社: (株)アパマンショップリーシング、(株)アパマンショップサブリース)

# 10 PI・ファンド事業

➤ 本事業は当面凍結(保有不動産の売却は一巡、保有不動産は家賃収入増加を推進)

保有不動産の推移		10/9期	11/9期	前年同期比
グループ保有不動産	物件数(件)	203	124	-79
	簿価(百万円)	28,597	21,121	-7,476
	家賃収入(百万円)	2,192	1,914	-278
連結ファンド保有不動産	物件数(件)	12	0	-12
	簿価(百万円)	9,373	0	-9,373
	家賃収入(百万円)	1,623	497	-1,126
合 計	物件数(件)	215	124	-91
	簿価(百万円)	37,970	21,121	-16,849
	家賃収入(百万円)	3,815	2,411	-1,404

保有不動産(連結ベース)の推移

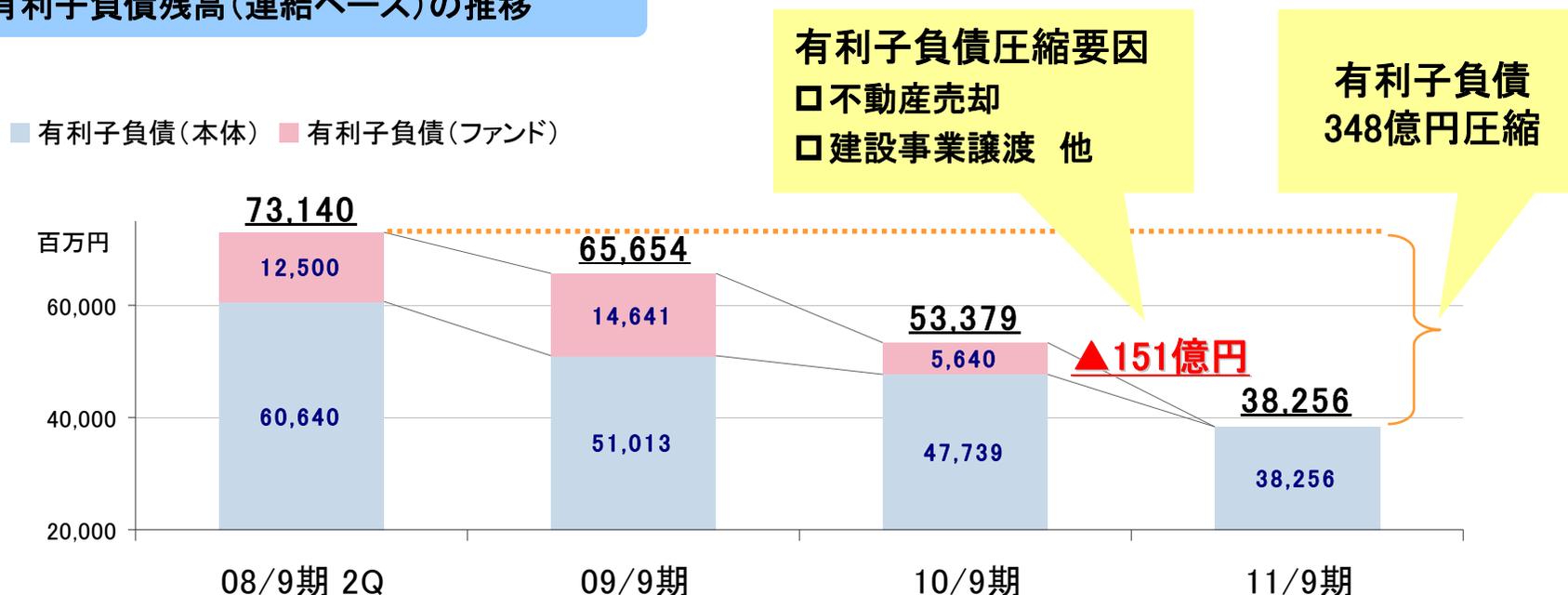


# 11 トピックス ～有利子負債の大幅削減～

(単位:百万円)

連結有利子負債*	10/9期	11/9期	前年同期比
本 体	47,739	38,256	-9,483
連結ファンド	5,640	0	-5,640
合 計	53,379	38,256	-15,123

## 有利子負債残高(連結ベース)の推移

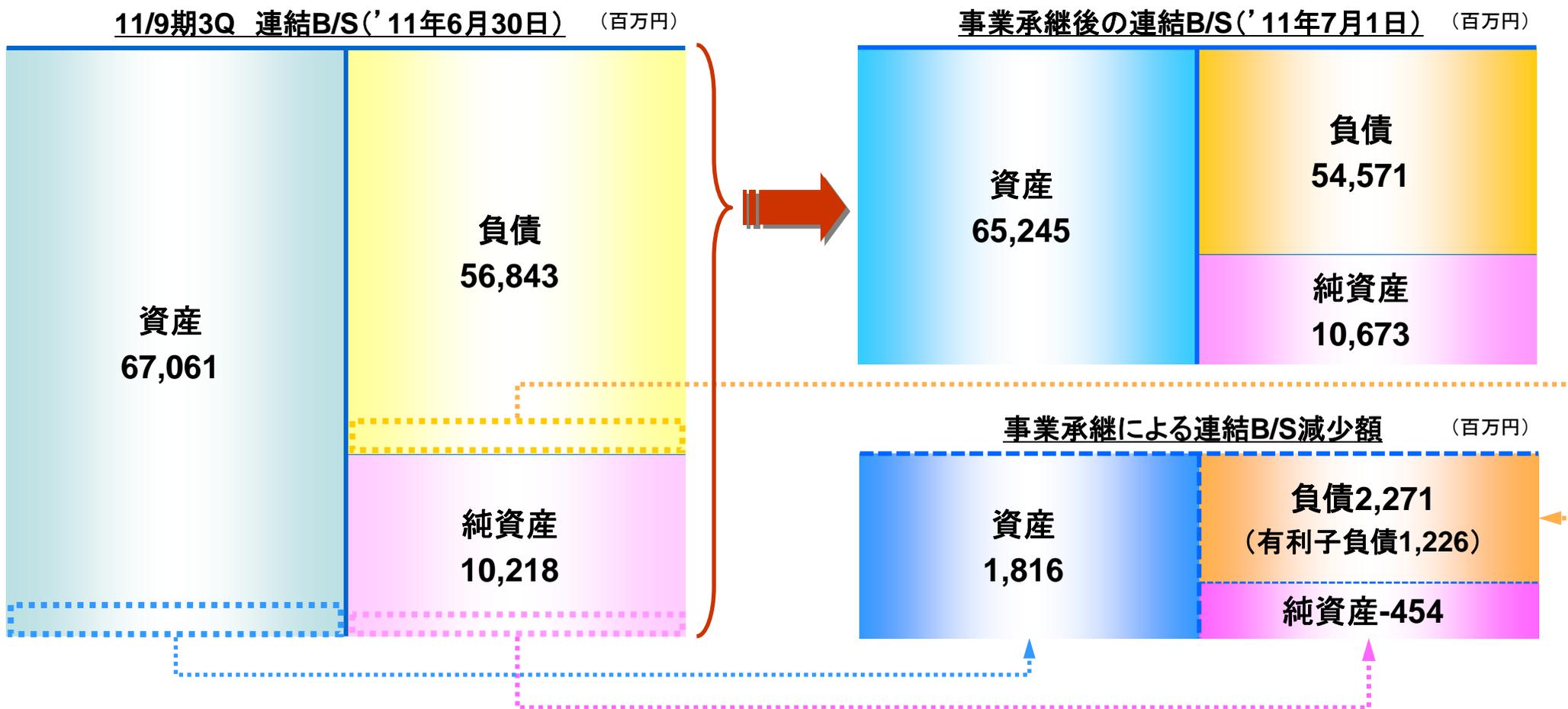


\* 有利子負債・・・当社連結の流動負債・固定負債における借入金・社債(長期・短期含む)・リース債務の合計額を記載

# 12 トピックス ～コンストラクション事業の事業承継～

- ▶ コア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 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	通期	増減	
資産の部	<b>流動資産</b>	<b>11,151</b>	<b>7,822</b>	<b>-3,329</b>	
	現預金	5,324	4,060	-1,264	
	受取手形及び売掛金	1,741	1,495	-245	
	棚卸資産	1,118	193	-925	
	<b>固定資産</b>	<b>66,108</b>	<b>48,422</b>	<b>-17,685</b>	
	有形固定資産	36,412	20,490	-15,922	
	無形固定資産	17,829	16,668	-1,160	
	投資有価証券	377	256	-120	
<b>合計</b>	<b>77,374</b>	<b>56,339</b>	<b>-21,034</b>		

(単位:百万円)		10/9期		11/9期	
		通期	通期	増減	
負債の部	<b>流動負債</b>	<b>50,343</b>	<b>6,751</b>	<b>-43,591</b>	
	支払手形及び買掛金	807	921	113	
	短期借入金*	42,298	516	-41,781	
	1年内償還社債	744	744	0	
	<b>固定負債</b>	<b>17,034</b>	<b>42,436</b>	<b>25,402</b>	
	社債	3,823	2,979	-844	
	長期借入金	6,439	34,006	27,566	
	長期預り敷金・保証金	5,465	4,874	-590	
<b>合計</b>	<b>67,377</b>	<b>49,188</b>	<b>-18,188</b>		
<b>純資産の部</b>	<b>9,996</b>	<b>7,150</b>	<b>-2,846</b>		

\* 一年内返済長期借入金を含む

# 14 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95億4百万円の減少

(単位:百万円)	10/9期	11/9期	
	通期	通期	前期比
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,677</b>	<b>2,365</b>	<b>688</b>
税金等調整前当期純損益	-1,988	-3,892	-1,903
減価償却費	1,424	650	-774
のれん償却額	1,187	1,127	-59
たな卸資産の増減額	839	-29	-869
法人税等の支払額	-1,102	-601	501
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,145</b>	<b>9,701</b>	<b>7,555</b>
有形固定資産の売却による収入	1,868	9,755	7,887
投資有価証券の売却による収入	413	109	-303
信託受益権の売却による収入	—	265	265
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>-3,155</b>	<b>-12,660</b>	<b>-9,504</b>
短期借入れによる収入	3,390	30	-3,360
短期借入金の返済による支出	-5,788	-13,654	-7,866
長期借入れによる収入	180	11,992	11,812
長期借入金の返済による支出	-1,344	-11,429	-10,084
株式の発行による収入	1,255	1,545	289
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>	<b>667</b>	<b>-591</b>	<b>-1,259</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>4,002</b>	<b>4,164</b>	<b>161</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>4,164</b>	<b>3,572</b>	<b>-591</b>

# 15 過去5連結会計年度の財務推移 その1

第1部 決算報告

百万円

	07/9期	08/9期	09/9期	10/9期	11/9期	12/9期
	実績	実績	実績	実績	実績	予想

## 1. 財務ハイライト

売上高	64,270	59,218	52,520	47,307	42,583	40,000
売上総利益	21,362	15,994	10,527	10,731	10,634	10,800
販売費及び一般管理費	15,315	15,535	10,307	9,058	8,446	8,500
営業利益	6,047	458	220	1,673	2,187	2,300
経常利益	6,776	421	303	480	859	1,200
当期純利益	1,353	-7,033	1,036	3,058	-3,126	400
総資産	106,058	99,903	93,788	77,374	56,339	—
有利子負債	56,903	67,123	65,654	53,379	38,256	—
自己資本	11,930	2,363	3,223	7,940	6,636	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	426	-4,467	1,048	1,677	2,365	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,231	-5,698	2,086	2,145	9,701	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,777	1,097	-1,982	-3,155	-12,660	—

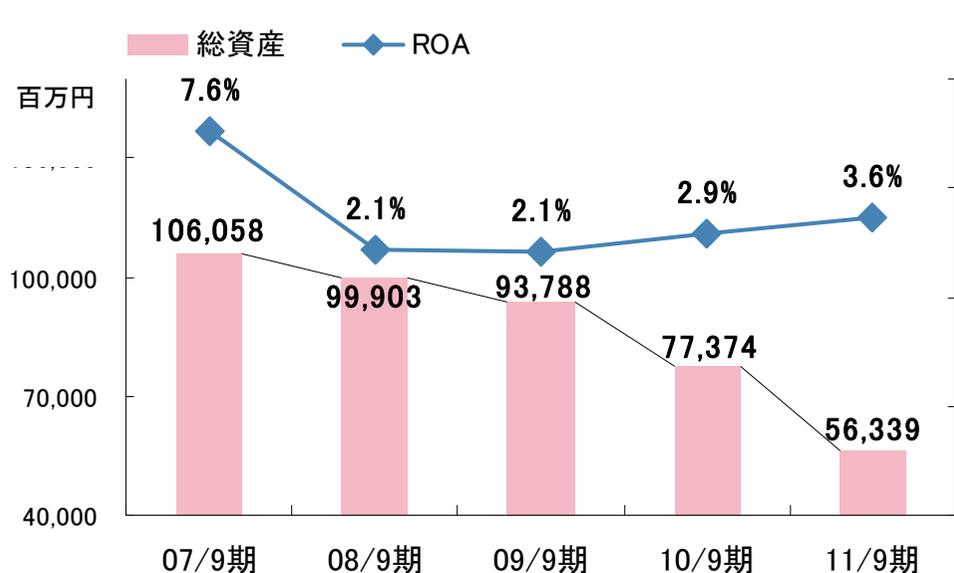
# 15 過去5連結会計年度の財務推移 その2

百万円

	07/9期	08/9期	09/9期	10/9期	11/9期
	実績	実績	実績	実績	実績

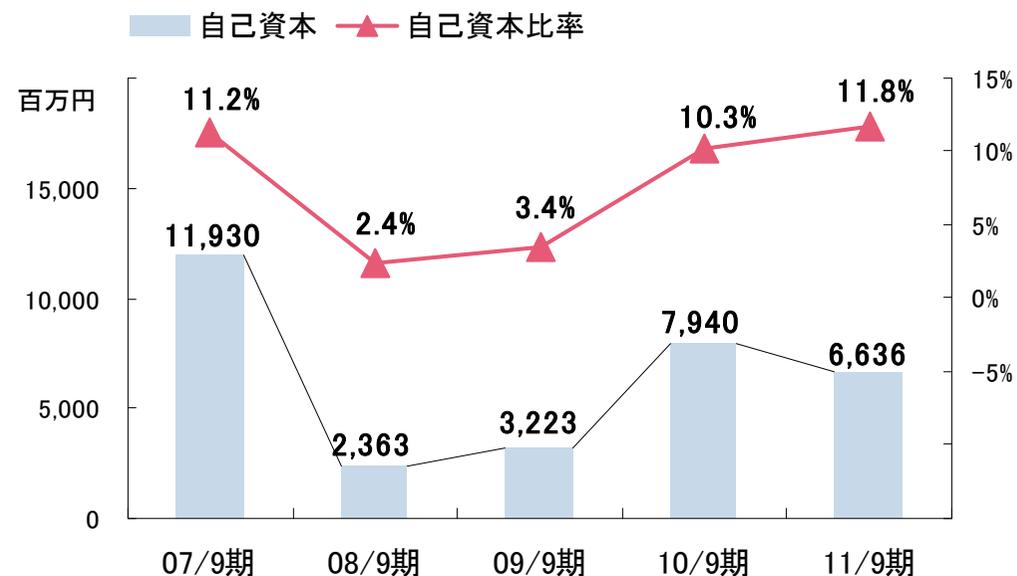
## 2. 総資産・自己資本

総資産	106,058	99,903	93,788	77,374	56,339
ROA	7.6%	2.1%	2.1%	2.9%	3.6%
自己資本	11,930	2,363	3,223	7,940	6,636
ROE	10.6%	-98.4%	37.1%	54.8%	-42.9%
自己資本比率	11.2%	2.4%	3.4%	10.3%	11.8%



\* ROA... (営業利益+営業外収益) ÷ 総資産 (期首期末平均)

\* ROE... 当期純利益 ÷ 自己資本 (期首期末平均)



\* 自己資本比率... 自己資本 ÷ 総資産

# 15 過去5連結会計年度の財務推移 その3

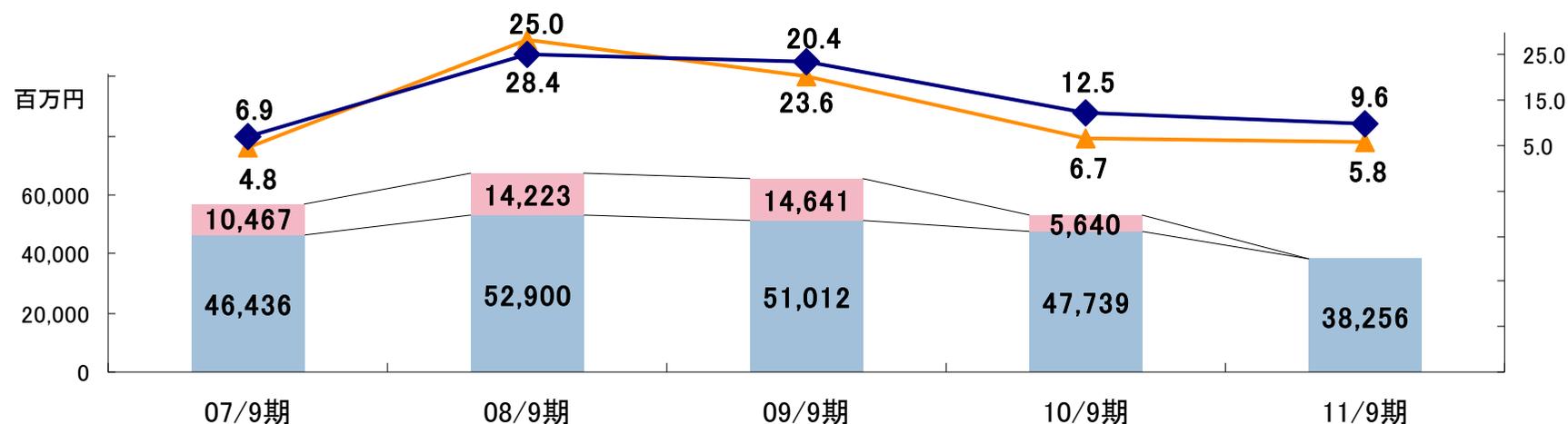
百万円

	07/9期	08/9期	09/9期	10/9期	11/9期
	実績	実績	実績	実績	実績

## 3. 有利子負債

連結有利子負債	56,903	67,123	65,654	53,379	38,256
本体	46,436	52,900	51,013	47,739	38,256
ファンド	10,467	14,223	14,641	5,640	0
EBITDA	8,216	2,682	2,786	4,284	3,965
EBITDA倍率(倍)	6.9	25.0	23.6	12.5	9.6
D/Eレシオ(倍)	4.8	28.4	20.4	6.7	5.8

有利子負債(本体) 有利子負債(ファンド) D/Eレシオ(倍) EBITDA倍率(倍)



\* EBITDA倍率・・・有利子負債÷EBITDA(営業利益+減価償却費+のれん償却額)

\* D/Eレシオ・・・有利子負債÷自己資本

# 16 2012年9月期 連結業績予想

(単位:百万円)	11/9期	12/9期		
	通期	通期予想	前期比	
売上高	42,583	40,000	-2,583	-6.1%
売上総利益 (売上総利益率)	10,634 (25.0%)	10,800 (27.0%)	+165	1.6%
販売費及び一般管理費	8,446	8,500	+53	0.6%
営業利益 (営業利益率)	2,187 (5.1%)	2,300 (5.8%)	+112	5.1%
経常利益 (経常利益率)	859 (2.0%)	1,200 (3.0%)	+340 0.0%	39.6% 0.0%
当期純利益 (当期純利益率)	-3,126 —	400 (1.0%)	+3,526	—

\* 当該通期予想については、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 中期経営計画

# 1 連結業績目標

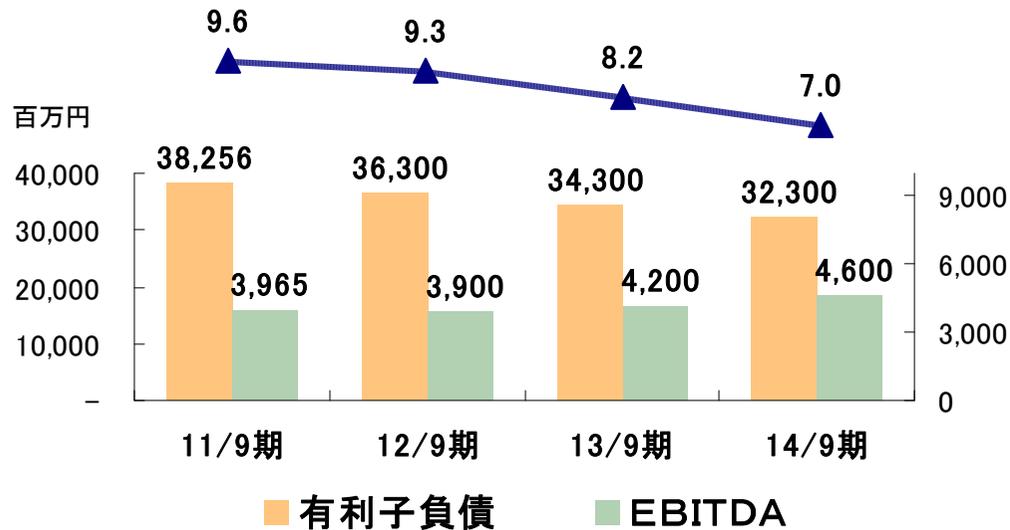
➤ 加盟店舗数・管理戸数の増加計画により、本業(コア事業)の業績は拡大見込み

(単位:百万円)	実績	計画		
	11/9期	12/9期	13/9期	14/9期
売上高	42,583	40,000	42,500	46,500
<u>幹旋事業</u>	<u>8,158</u>	<u>8,900</u>	<u>9,500</u>	<u>10,300</u>
<u>プロパティ・マネジメント事業</u>	<u>27,889</u>	<u>27,300</u>	<u>29,500</u>	<u>32,700</u>
その他の事業*	6,536	3,800	3,500	3,500
売上総利益	10,634	10,800	11,400	12,400
<u>幹旋事業</u>	<u>5,060</u>	<u>5,500</u>	<u>6,100</u>	<u>6,700</u>
<u>プロパティ・マネジメント事業</u>	<u>3,706</u>	<u>3,700</u>	<u>4,100</u>	<u>4,500</u>
その他の事業	1,867	1,600	1,200	1,200
販売管理費	8,446	8,500	8,800	9,400
営業利益	2,187	2,300	2,600	3,000
経常利益	859	1,200	1,600	2,000
当期純利益(損失)**	<b>-3,126</b>	400	600	1,000

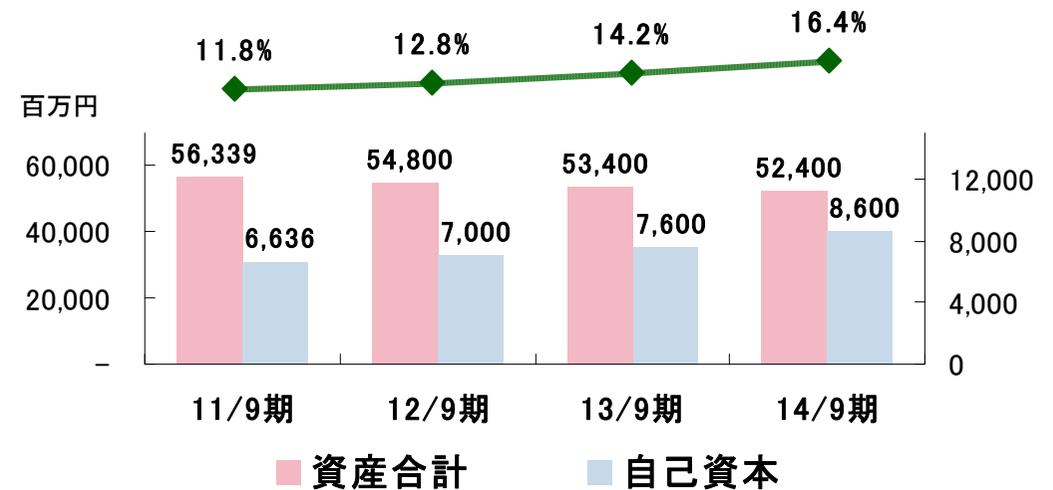
\* その他の事業・・・「PI・ファンド事業」、「その他事業」、「全社および消去」

\*\* 11/9期: 当期純損失・・・減損損失・固定資産売却損等の特別損失を計上したため

EBITDA倍率



自己資本比率



(単位:百万円)	実績	計画		
	11/9期	12/9期	13/9期	14/9期
資産合計	56,339	54,800	53,400	52,400
負債合計	49,188	47,200	45,200	43,200
(有利子負債)	38,256	36,300	34,300	32,300
純資産合計	7,150	7,550	8,150	9,150
自己資本	6,636	7,000	7,600	8,600
EBITDA	3,965	3,900	4,200	4,600

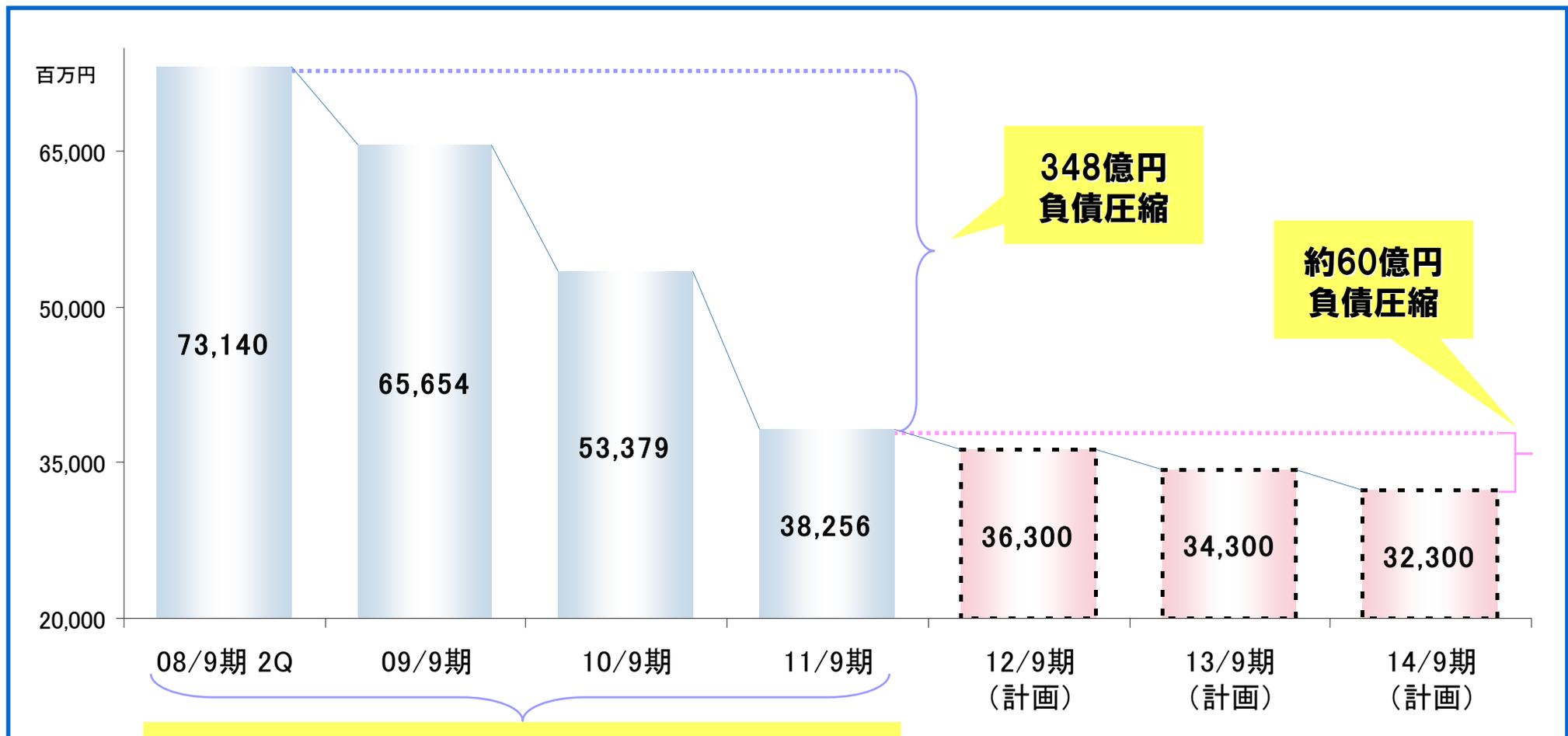
\* EBITDA倍率・・・有利子負債÷EBITDA(営業利益+減価償却費+のれん償却額)

\*\* 自己資本比率・・・自己資本(純資産-少数株主持分-新株予約権)÷総資産

## 2 財務数値目標 ～有利子負債削減～

### ➤ 営業キャッシュ・フローを中心に、引き続き有利子負債を圧縮

#### 有利子負債残高(連結ベース)の推移\*

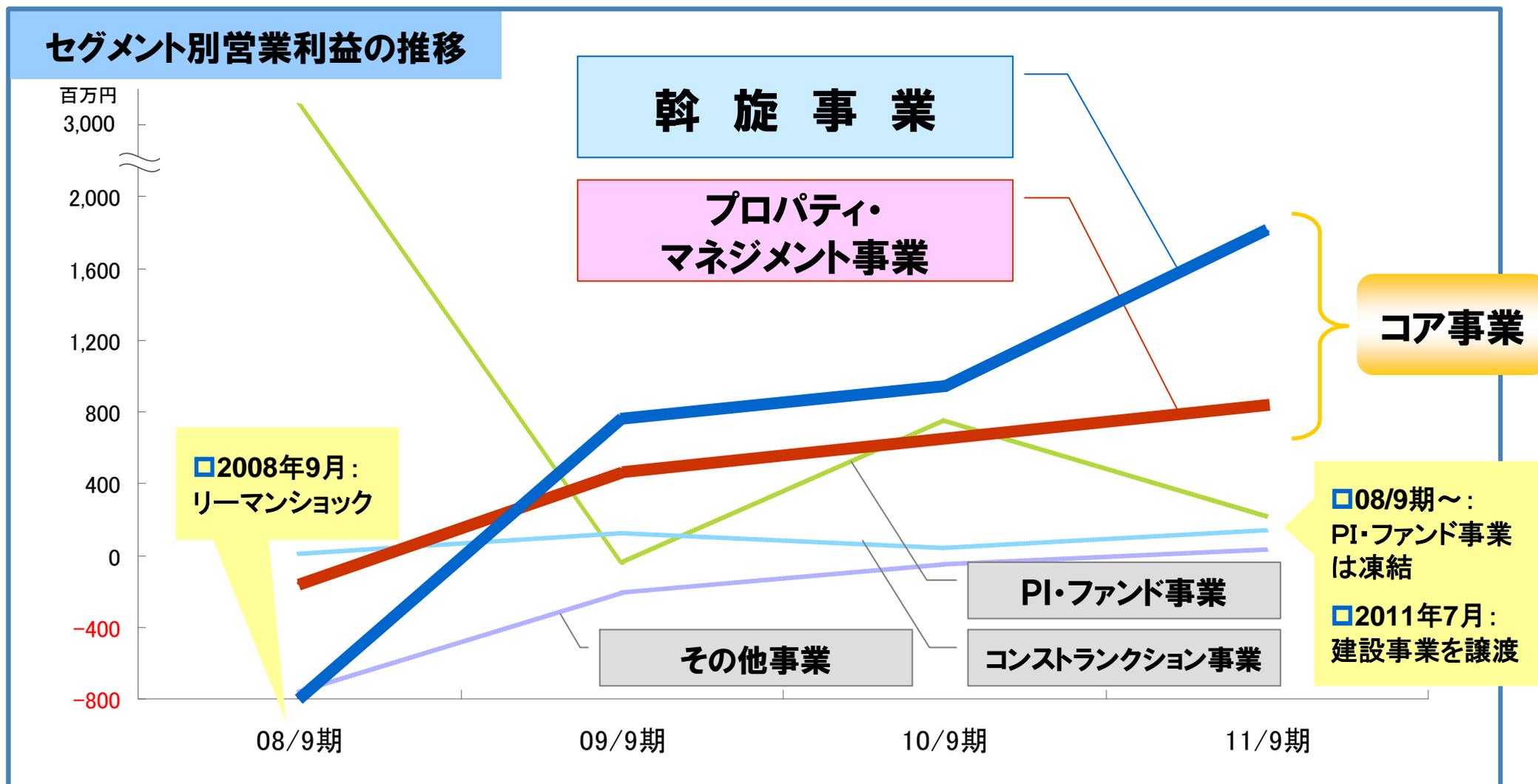


保有不動産売却(約429億円)・第三者割当増資等を実施

\* 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

# 1 事業の選択と集中

▶ 本業(コア事業)に集中、不動産市況に左右されやすい事業は凍結



- \* 各事業の営業利益は、外部顧客に対する取引にセグメント間の内部取引を加算した数値となっています。
- \* 08/9期から10/9期のPI・ファンド事業の営業利益は、旧プリンシパル・インベストメント事業と旧ファンド事業の営業利益を合算した数値となっております。
- \* 08/9期から09/9期のその他事業の営業利益には、キャピタルマネジメント事業の営業利益が含まれています。

## 2 本業(コア事業)の概要 ~斡旋事業(FC)~

第2部 中期経営計画  
第2章 施策等

### ▶ 全国47都道府県・海外3カ国にて、アパマンショップをFC(フランチャイズ)展開

アパマンショップ  
FC本部

ロイヤリティの支払い

ノウハウ・サービス提供

- 加盟店向け研修の運用・実施
- 反響(集客)拡大の提案・実施
- 賃貸斡旋システム等の開発・提供
- 加盟店向け情報誌・メルマガ配信

アパマンショップネットワーク  
加盟契約店舗数(2011年9月末現在)

合計 **912** 店舗  
(国内907店舗・海外5店舗)

賃貸住宅仲介業  
店舗数  
**No.1**<sup>※</sup>

- 地域密着の優良企業が参画
- 海外(中国・タイ・マレーシア)に5店舗出店

※ 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)

## 2 本業(コア事業)の概要 ~斡旋事業(直営)~

第2部 中期経営計画  
第2章 施策等

▶ 賃貸斡旋店舗を直営にて、70店舗を展開(2011年9月末現在)



## 2 本業(コア事業)の概要 ~PM事業~

### ▶ 安定収益が望めるストックビジネス



- プロパティマネジメント契約
- サブリース契約



### サービス提供

- お客様(入居者)紹介
- 建物管理(清掃・修繕)
- 入居者管理(更新・退去) 他

### PM事業拠点 全国展開



## 2 本業(コア事業)の概要 ~強み~

### ▶ アパマンショップの強み

圧倒的な  
ブランド力<sup>※2</sup>

日本最大級の  
賃貸斡旋件数  
約37万件

(2008年9月末時点・FC含む)

賃貸住宅仲介業  
店舗数  
No.1<sup>※</sup>



日本最大級の  
取引オーナー数  
約24万人

(2009年3月末時点・FC含む)

日本最大級の  
賃貸管理戸数  
約58万戸

(2008年9月末時点・FC含む)

※ 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)

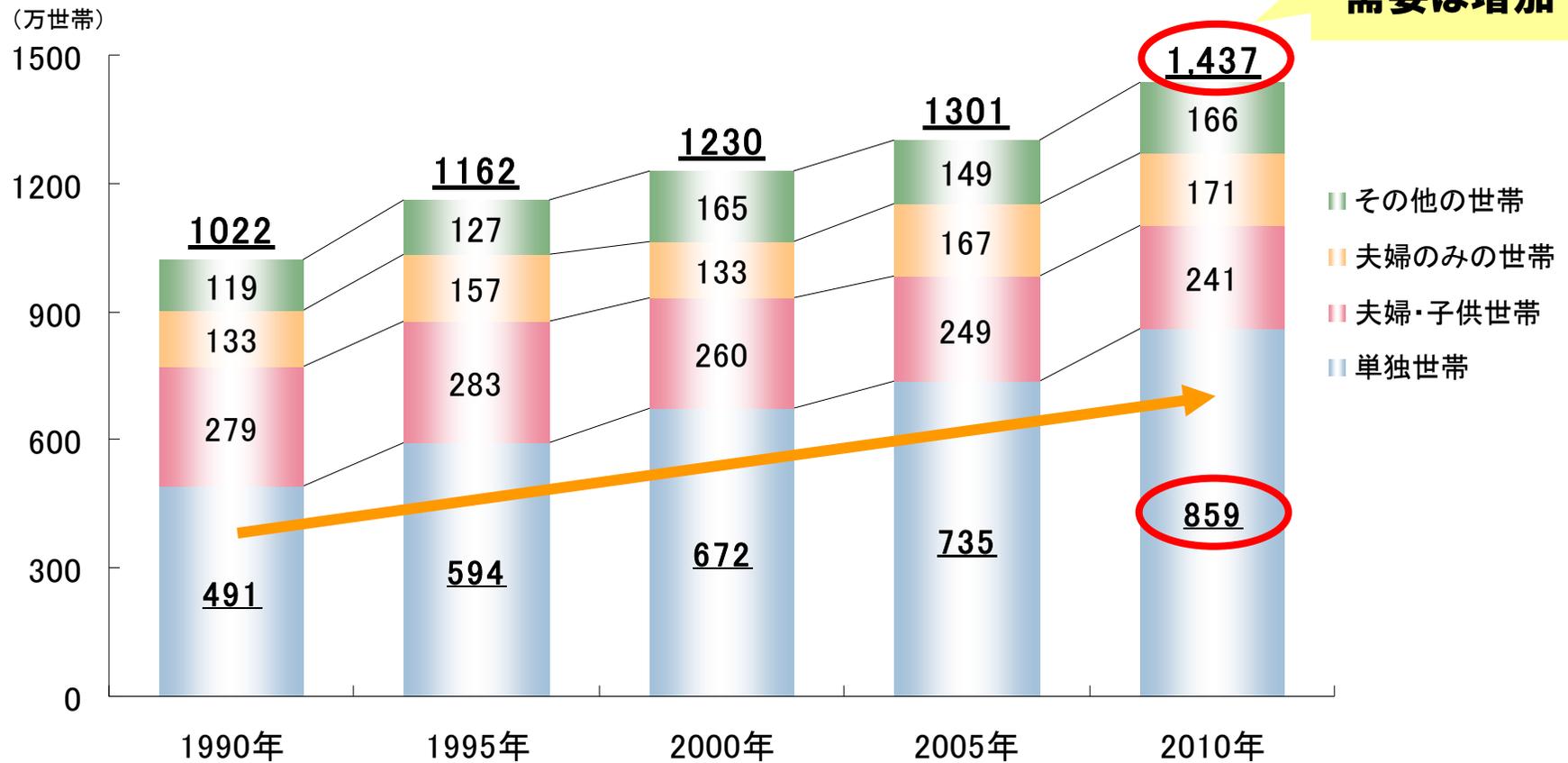
※2 「ユーザーが契約を検討した不動産賃貸仲介会社」および「契約をした不動産賃貸仲介会社」がいずれも1位(2006年2月の電通調べ)

### 3 将来有望な賃貸住宅市場

#### ➤ 賃貸住宅需要がファミリー向けから単身向けにシフト

#### 民間賃貸住宅における家族類型別世帯数の推移

賃貸住宅  
需要は増加

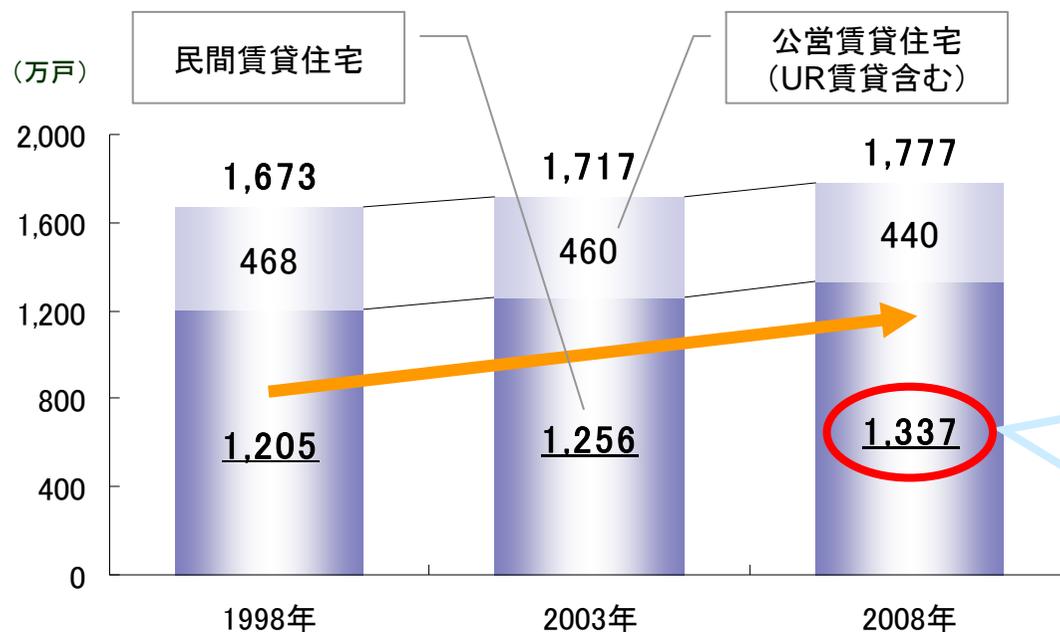


出典：平成2年～平成22年国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）

### 3 将来有望な賃貸住宅市場

#### 民間賃貸住宅市場は着実に拡大

#### 賃貸住宅戸数の推移



出典:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

#### 賃貸住宅の管理形態(家主)

自己管理・  
一部管理物件  
**約465万戸**

34.8%

管理物件拡大  
のチャンス

65.2%  
賃貸管理会社  
管理物件

出典:国土交通省「平成22年・民間賃貸住宅市場  
の実態調査」(一部類推)

## 4 今後3年間(2012年～2014年9月期)の基本施策

### 基本施策

- 本業回帰と本業での事業成長
- 財務体質の強化
- 第2次中期経営計画(2015年～2017年9月期)での事業拡大に向けた足元固め

# 5 本業(コア事業)の収益モデル ～斡旋事業～

▶ 物件賃貸プロセスのすべてにおける顧客ニーズに応えるサービスを提供、収益に貢献



## 5 本業(コア事業)の収益モデル ～PM事業～

### ▶ 管理受託戸数と入居率が収益ドライバーとなる安定的事業

#### 管理会社の役割

不動産オーナー  
から管理受託

#### 不動産オーナーと管理契約

- 入居中に限り管理報酬\*あり
- 管理状況について定期報告

入居率を維持し  
契約継続

#### 入居中:入居者との窓口

- 家賃受領
- 問合せ対応(物件修繕等)

管理手数料  
更新事務手数料  
修繕関連収入

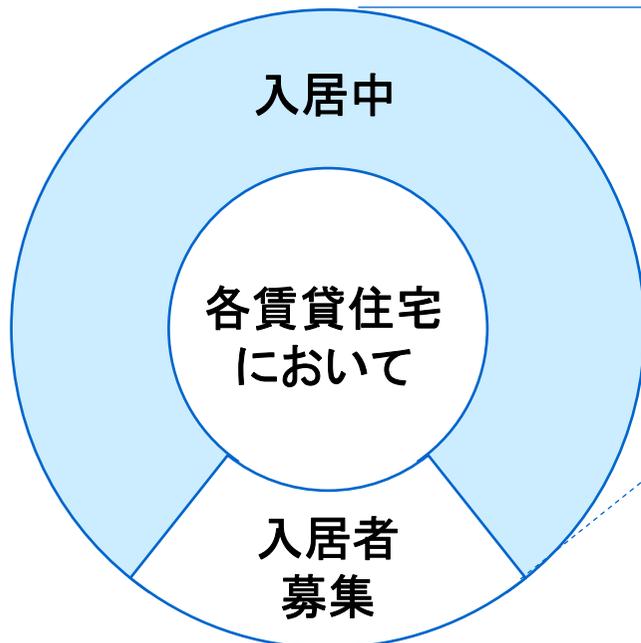
#### 入居者募集中:募集の窓口

- 退去時リフォームの確認
- 仲介業者への入居者募集
- 新規賃貸借契約の締結 他

退去関連収入  
新規契約収入

#### その他:不動産オーナーへの リノベーション提案

リノベーション収入



\* サブリースの場合は不動産オーナーへの保証家賃との差額家賃が報酬と同等

## 6 具体的施策 ～斡旋事業～

### 斡旋事業の 具体施策

- 賃貸斡旋業界初、1,000店舗の早期達成
- WEB・キャンペーンによる集客力の拡大(圧倒的反響)
- 準管理推進による取扱い物件数の増加
- 関連サービス(付帯商品)の開発・販売取次ぎ強化

### 主要指標

	11/9期実績	3年後 14/9期計画
賃貸斡旋店舗数	912店	1,100店
F C加盟店	842店	1,000店
直営店	70店	100店
直営1店舗あたり売上高	55百万円	60百万円
直営1店舗あたり営業利益	13百万円	15百万円
関連サービス(付帯商品)売上高	1,151百万円	2,000百万円
準管理戸数	98,482戸	240,000戸
準管理関連売上高	277百万円	600百万円

# 7 具体的施策 ～プロパティ・マネジメント(PM)事業～

## PM事業の 具体施策

- 積極的な営業活動による年間1万戸の管理受託
- 斡旋力による入居率\*の向上

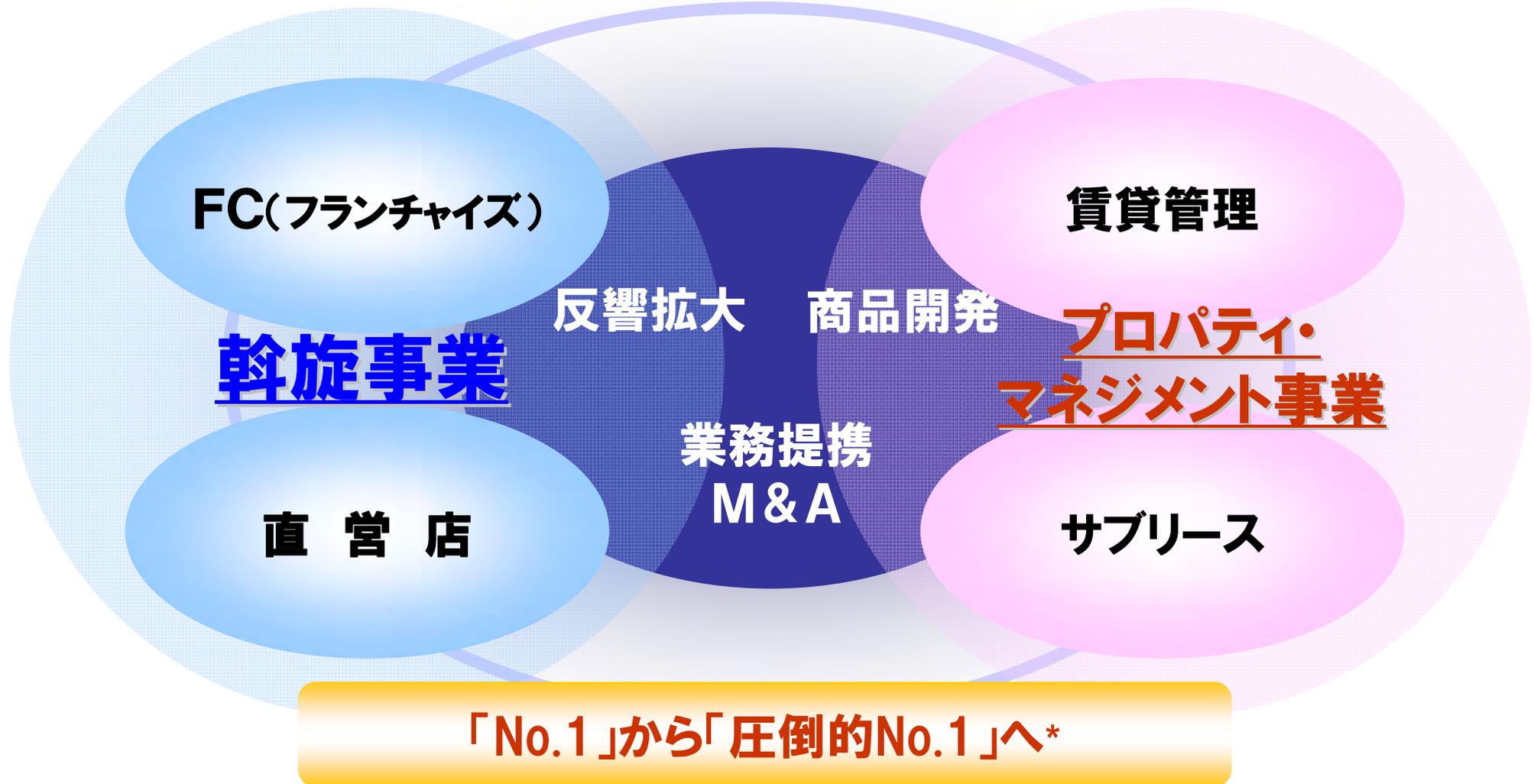
## 主要指標

	11/9期実績	3年後 14/9期計画
管理戸数	65,077戸	88,000戸
賃貸管理	34,895戸	53,000戸
サブリース	30,182戸	35,000戸
入居率（賃貸管理・サブリース）	91.5%	93%以上
1,000戸あたり営業利益	13百万円	18百万円

\* 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)

## 8 アパマンショップの成長戦略

- 「アパマンショップ」ブランドを最大限に活用
- 斡旋事業、プロパティ・マネジメント(PM)事業のシナジーによる事業の強化・拡大



\* 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。