

# 平成24年9月期決算 第1四半期決算補足資料

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

1. 第1四半期 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. 斡旋事業(FC)
6. 斡旋事業(直営)
7. 斡旋事業(準管理)
8. 反響サービス(キャンペーン)
9. 反響サービス(Webサイト)
10. 反響サービス(新Webサイト オープン)

11. プロパティ・マネジメント(PM)事業
12. 第1四半期 連結貸借対照表概要
13. 有利子負債削減
14. 2012年9月期 連結業績予想
15. 本資料に関する注意事項

## 【参考資料】

中期経営計画 ～連結業績目標～

中期経営計画 ～財務数値目標～

将来有望な賃貸住宅市場①

将来有望な賃貸住宅市場②

# 1 第1四半期 連結決算概要

## ▶ 連結営業利益4億65百万円(前年比25.7%増)と3期連続の増加

(単位:百万円)

項目	11/9期1Q	12/9期1Q	前年同期比	前年同期との主な増減要因
売上高	10,777	9,694	-1,082 -10.0%	事業承継によるコンストラクション収入の減少 保有不動産売却による家賃収入の減少 家賃下落等によるサブリース収入の減少
売上総利益	2,509	2,443	-66 -2.6%	売上総利益率 1.9%UP 11/9期1Q:23.3%、12/9期1Q:25.2%
販売管理費	2,139	1,978	-161 -7.5%	事業承継(コンストラクション事業) 徹底した販管費の削減効果
営業損益	370	465	+95 +25.7%	営業利益率 1.4%UP 11/9期1Q:3.4%、12/9期1Q:4.8%
経常損益	57	241	+183 +317.9%	支払利息の減少 +67 株式発行費の減少 +45
四半期純損益	-1,251	-1,217	+34	減損損失の減少 +1,107 法人税等調整額の増加 -1,032

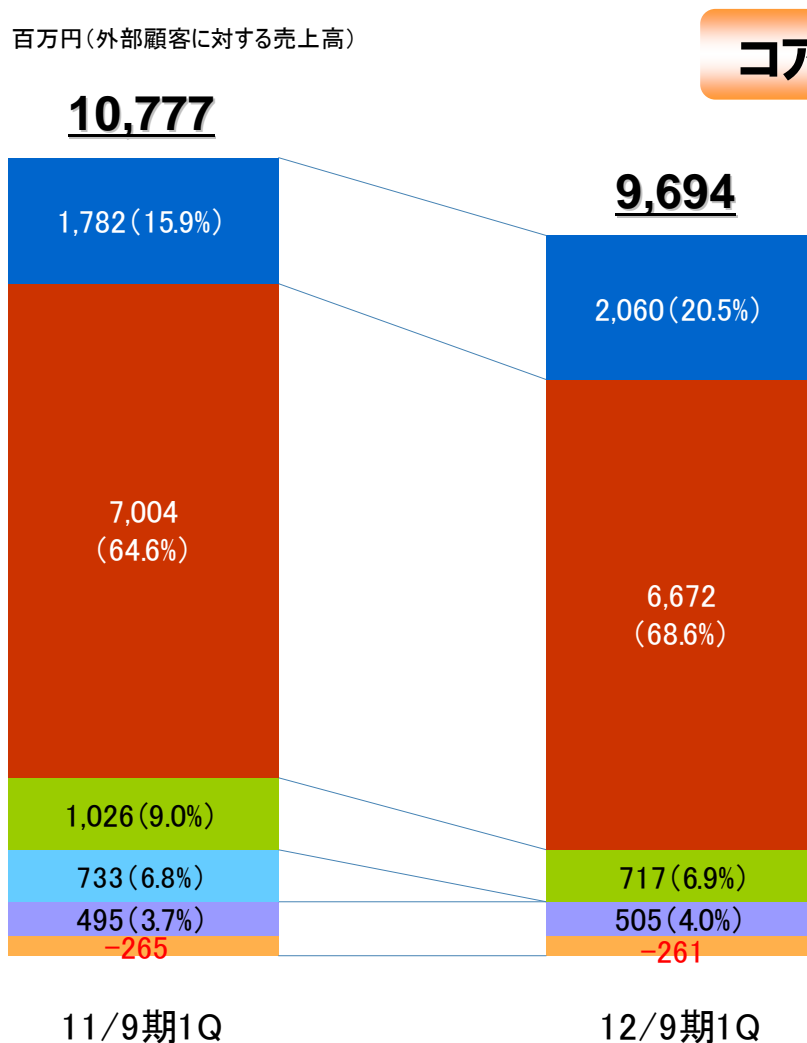
\* 以下、本資料の表示数値は金額に関しては切り捨て、パーセンテージ表示については四捨五入等、端数計算により行っているため、算式に基づき算定される数値とその結果として記載される数値は必ずしも一致しない場合があります。



## 2 セグメント別売上高

➤ 事業承継(コンストラクション事業)、保有不動産売却、家賃下落等の影響により、10億82百万円の減収

百万円(外部顧客に対する売上高)



### コア事業

#### ■ 幹旋事業

売上高20億60百万円(前年同期比 +15.6%)

- ✓ FC加盟店、直営店ともに店舗数が拡大(29店舗増)し、2億78百万円の増収

#### ■ プロパティ・マネジメント事業

売上高66億72百万円(前年同期比 -4.7%)

- ✓ 家賃下落等により、3億32百万円の減収

#### ■ PI・ファンド事業

売上高7億17百万円(前年同期比 -30.1%)

- ✓ 不動産売却に伴う家賃収入の減少等により、3億8百万円の減収

#### ■ その他事業

売上高5億5百万円(前年同期比 +1.9%)

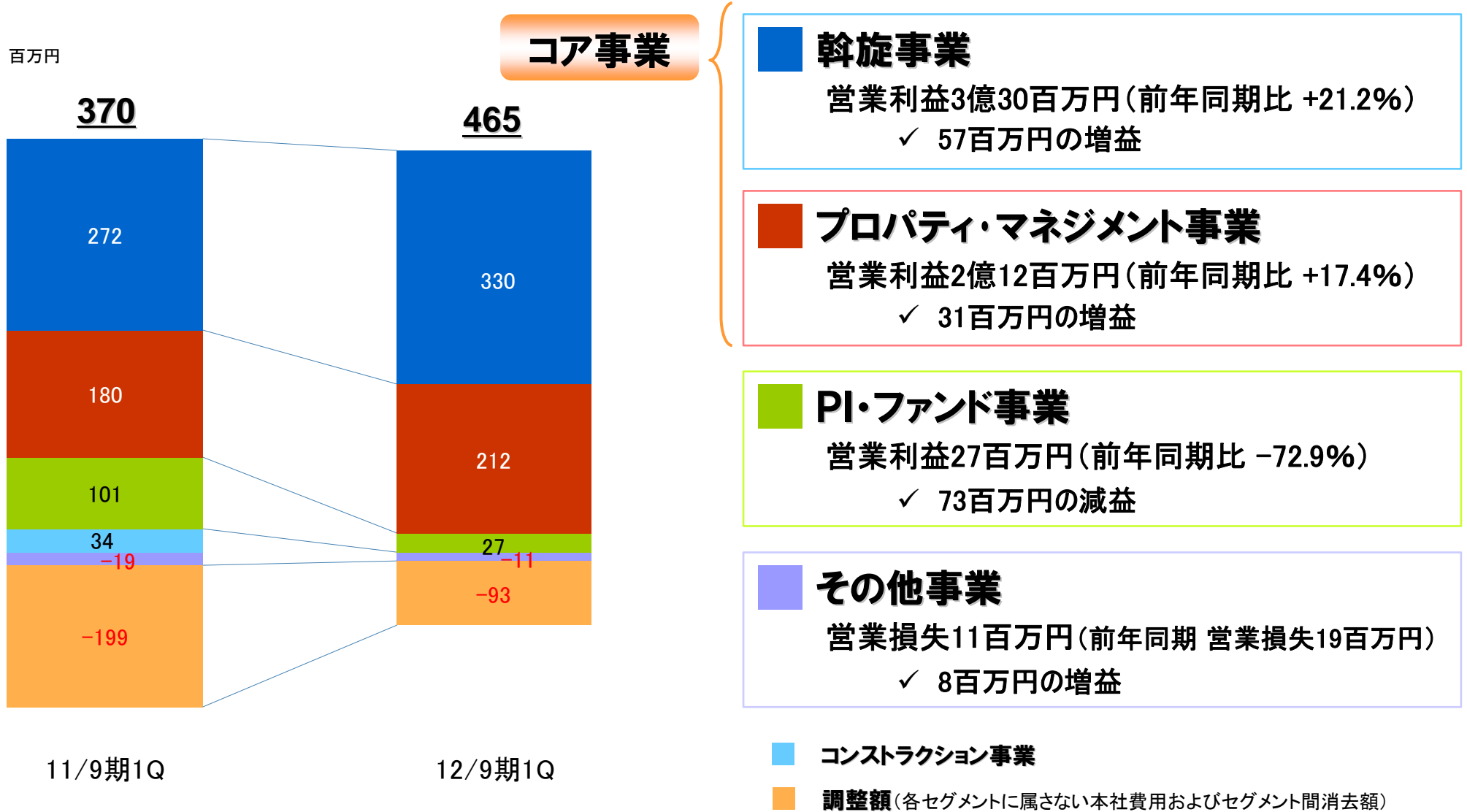
- ✓ その他事業は9百万円の増収

■ コンストラクション事業

■ 調整額(各セグメントに属さない本社費用およびセグメント間消去額)

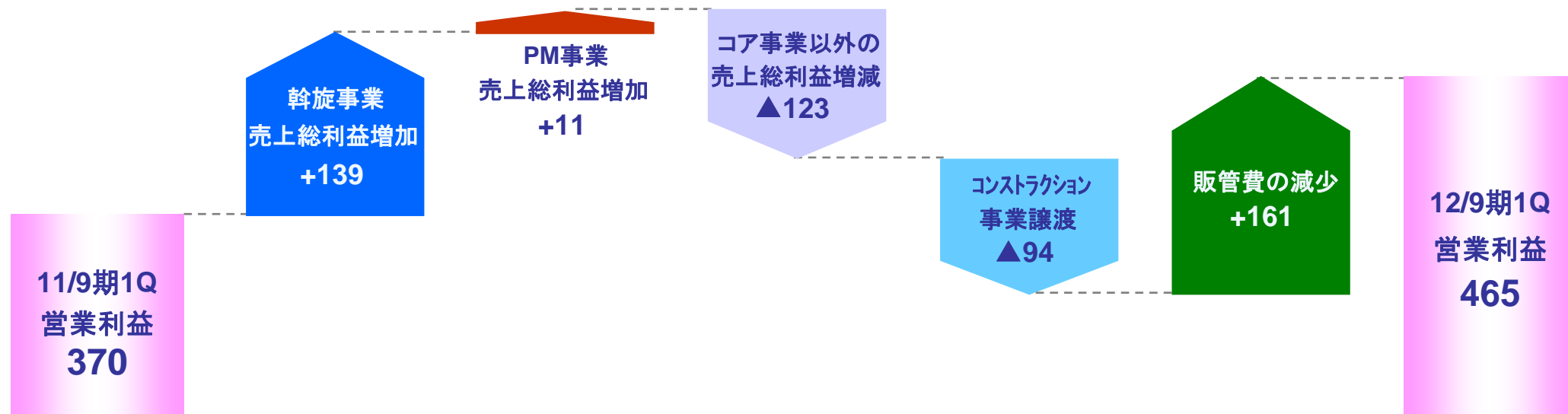
### 3 セグメント別営業利益

➤ 連結営業利益は、本業(コア事業)を中心に前年同期比95百万円の増益



## 4 セグメント別の売上状況と営業利益の分析

(百万円)	11/9期1Q			12/9期1Q			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	1,782	1,031	(57.9%)	2,060	1,171	(56.9%)	+278	+139	-1.0pt
プロパティ・マネジメント事業	7,004	900	(12.9%)	6,672	911	(13.7%)	-332	+11	+0.8pt
PI・ファントム事業	1,026	384	(37.4%)	717	257	(36.0%)	-308	-126	-1.6pt
コンストラクション事業	733	94	(12.8%)				-733	-94	—
その他事業	495	105	(21.3%)	505	114	(22.6%)	+9	+8	+1.3pt
調整額(消去又は全社)	-265	-6	—	-261	-11	—	+4	-5	—
合 計	10,777	2,509	(23.3%)	9,694	2,443	(25.2%)	-1,082	-66	+1.9pt
販管費(販管费率)	2,139		(19.9%)	1,978		(20.4%)	-161		+0.6pt
営業利益(営業利益率)	370		(3.4%)	465		(4.8%)	+95		+1.4pt

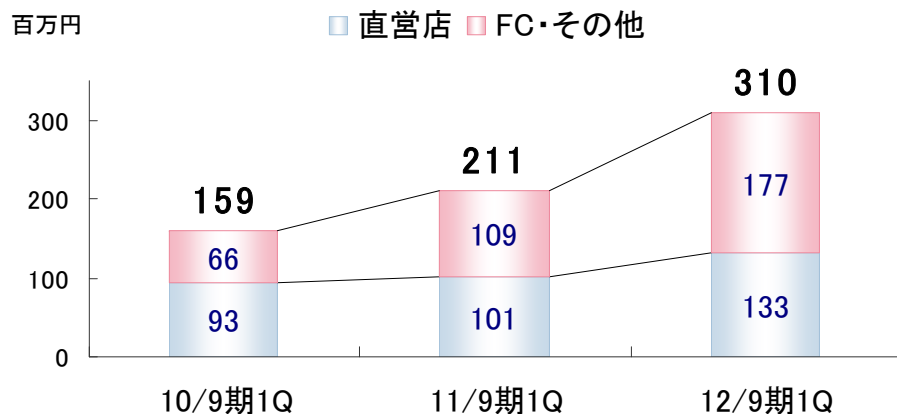


## 5 斡旋事業(FC)

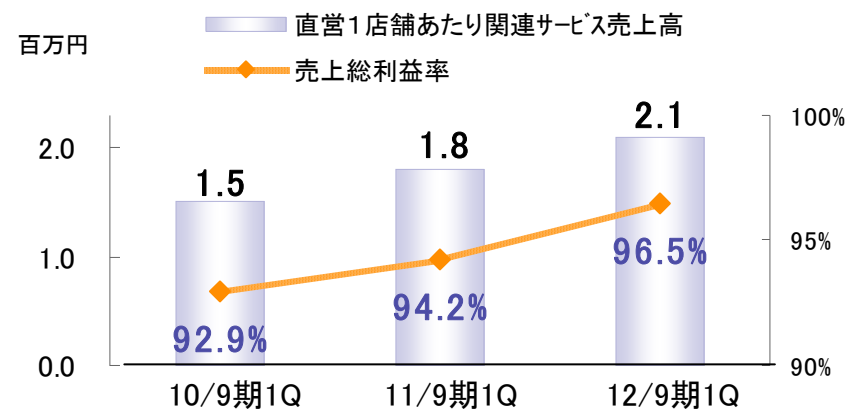
➤ 加盟店舗数1,000店舗の早期達成を目標に、FC事業を展開

店舗数の動向等	11/9期1Q	12/9期1Q	前年同期比
直営店舗数	65店	72店	+7店
FC加盟店舗数	834店	856店	+22店
直営・FC加盟店舗合計	899店	928店	+29店

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\*\*



\*\*直営店(国内)売上高または営業利益/平均直営店舗数

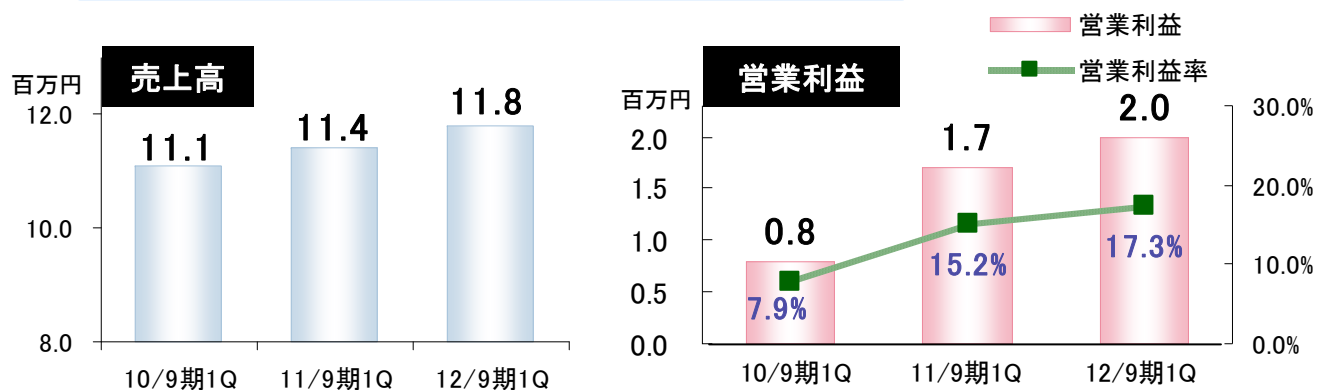
\*\*売上高の内訳は、直営店の関連サービス収入(セグメント内取引除く)となります。

## 6 斡旋事業(直営)

### ➤ 直営店舗の増加と店舗の採算性を重視し、収益向上

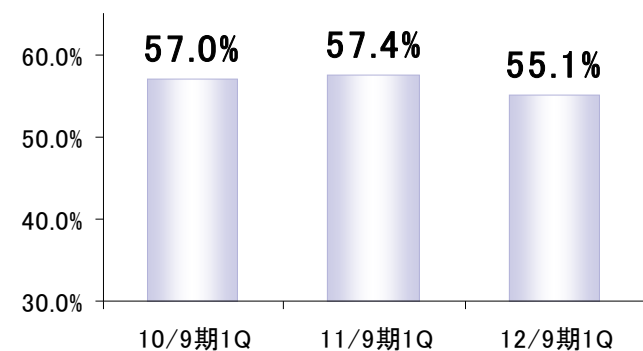
直営店の動向	11/9期1Q	12/9期1Q	前年同期比
直営1店舗あたり売上高	11,485千円	11,874千円	+389千円
直営1店舗あたり営業利益(営業利益率)	1,744千円 (15.2%)	2,059千円 (17.3%)	+315千円 (+2.2%)
直営店成約率	57.4%	55.1%	-2.3%

直営1店舗あたり売上高・営業利益の比較\*



\* 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(セグメント内取引除く)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(本社費配賦除く)に基づき算出。

直営店成約率の比較\*\*



\*\*成約者数/来店者数

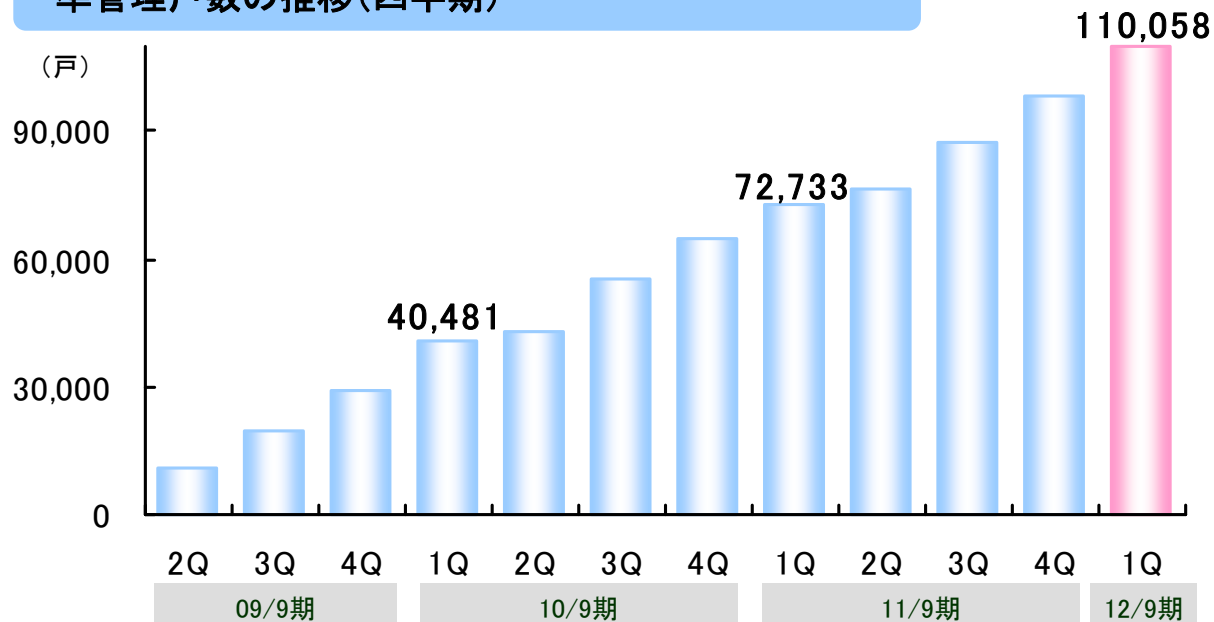


## 7 幹旋事業(準管理)

➤ 準管理の提案・推進により、準管理戸数は順調に増加

	11/9期1Q	12/9期1Q	前年同期比
準管理戸数の推移	72,733戸	110,058戸	+51.3% +37,325戸
準管理の関連売上**	42百万円	55百万円	+30.0% +12百万円

準管理戸数の推移(四半期)



### ■ 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
- 賃貸幹旋件数増加
- 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

\*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)

\*\*準管理の関連売上・・・準管理物件による賃貸幹旋収入、関連サービス収入、更新事務手数料等が含まれます。

\*\*\*対象会社・・・(株)アパマンショップリーシング



## 8 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48**  
AKB48 キャンペーン

# 祝!新生活

**CMギャラリー**  
AKB48のTVCMがご覧になります。

**TVCM**を見る

**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名様当たる! 他にも抽選プレゼントがあるよ!

**抽選で当たる!**

**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!

**先着でもらえる**  
アパマンショップ×AKB48オリジナルグッズをプレゼント

**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!  
AKB48をもっと身近に!

**激レア!**

**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。

**アパマンショップ** × **Kondo Racing**

**KONDO RACING** ビット内を見学できる! ※1

第1弾  
2011-9-1~  
2011-10-20

**スーパーGT特別観戦プレミアム観戦チケット**  
プレゼント! 11月開催 富士スピードウェイ 5組10名様

期間中にWEBサイト(PC・ケータイ)から物件問合せをされた方の中から抽選でプレゼント!!

近藤真彦チーム監督直筆サイン付き!

第2弾  
2011-10-21~  
2011-12-31

**公式ジャケット1名様**  
**公式シューズ1名様**  
プレゼント!

はずれた方の中から抽選で

**公式シャツ10名様**

※商品はイメージです。チームウェアはモデル撮影時の撮影のものとなります。

★★★★★ キャンペーン

**資金贈呈** **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

MANSHOP COLLECTION

**APAMANSHOP**  
**GIRLS COLLECTION**

\*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。



# 9 反響サービス(Webサイト)

➤ ユーザビリティ向上のため、継続したWebサイトの開発・リニューアル

Avamanshop 賃貸住宅仲介店舗数 No.1 ※  
 本日の全国公開物件数 1,036,328 件  
 ※音声案内支援物件数 119,074 件

お問い合わせは 0120-960-003+ 店舗番号  
 電話が便利!

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0  
 敷金・礼金なし

祝!新生活  
 アバマン48  
 AKB48コラボグッズなどが  
 当たる!もらえる!

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

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 | キャンペーン一覧

新生活応援企画  
 アバマンショップの家電部屋  
 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

50,000円プレゼント

アバマンショップ公式  
 twitter  
 お得な情報つぶやいています

iPhone・Android・iPadでも賃貸情報検索

iPhone・Android・iPadでも賃貸情報検索



# 10 反響サービス(新Webサイト オープン)

➤ 1月4日 新Webサイト『**APAMAN-WEB**』オープン、反響のさらなる拡大

賃貸やアパートのことなら、賃貸マンションのアパマン-APAMAN-

運営会社 | 利用規約 | 個人情報保護方針 | お問い合わせ | サイトマップ |

**APAMAN** 地域から検索 路線・駅から検索 こだわり条件から検索 フリーワード検索 検索

掲載物件 1,102,862件(01/20更新) 最近見た物件 4件 検討中の物件 0件

**中国・四国**  
鳥取 島根  
岡山 広島  
山口  
徳島 香川  
愛媛 高知

**甲信越・北陸**  
新潟 富山  
石川 福井  
山梨 長野

**北海道・東北**  
北海道  
青森 岩手  
宮城 秋田  
山形 福島

**九州・沖縄**  
福岡 佐賀  
長崎 熊本  
大分 宮崎  
鹿児島 沖縄

**関西**  
滋賀 京都  
大阪 兵庫  
奈良 和歌山

**関東**

**東海**  
岐阜 静岡  
愛知 三重

**関東**  
茨城 栃木  
群馬 埼玉  
千葉 東京  
神奈川

人気の条件・特集から探す

検索履歴で探す  
2012/01/14 15:03  
検索条件の表示  
検索

お知らせ

ペットと暮らせる幸せ!  
ペット相談可物件 特集

一番乗りで部屋を使える!  
新築賃貸 特集

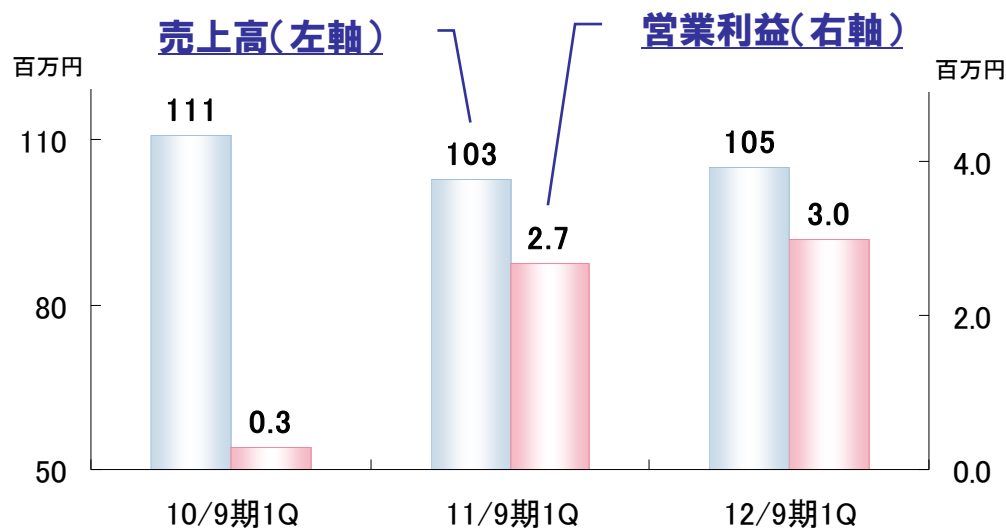
敷金・礼金なし 特集

# 11 プロパティ・マネジメント(PM)事業

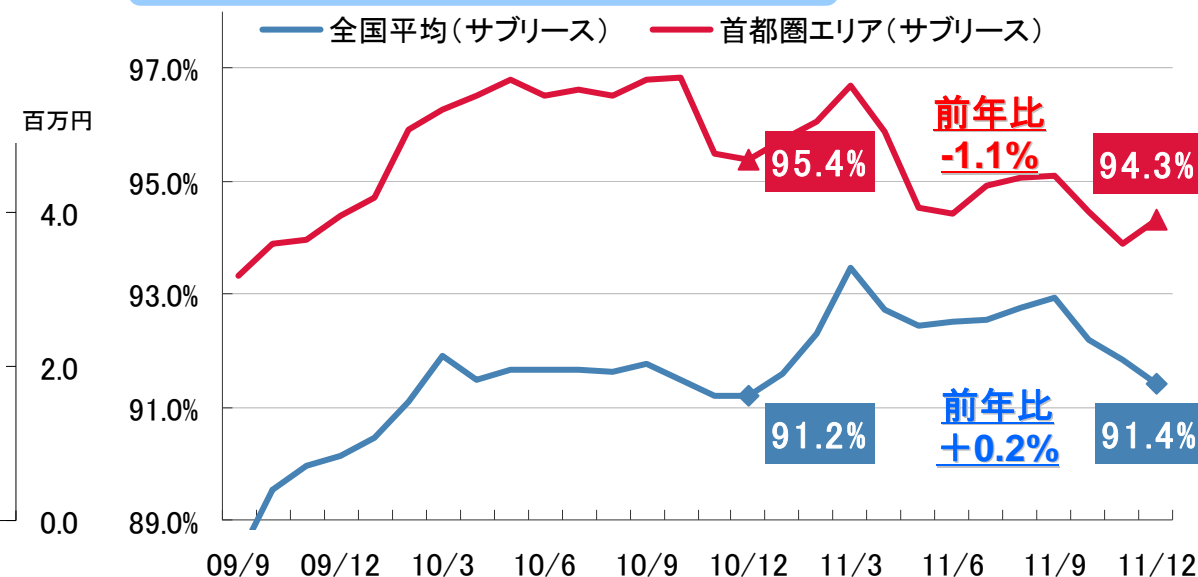
▶ 前期実施の事業承継等で管理戸数は減少、新規の管理受託を推進

管理戸数の推移	11/9期1Q	12/9期1Q	前年同期比
賃貸管理	36,646戸	33,619戸	-3,027戸
サブリース	31,036戸	29,623戸	-1,413戸
管理戸数合計	67,682戸	63,242戸	-4,440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PM子会社の連結除外ならびにファンド物件売却による管理移管等

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



## 12 第1四半期 連結貸借対照表概要

### ➤ 有利子負債圧縮による貸借対照表のスリム化を推進

(単位:百万円)		11/9期			12/9期				
		通期	1Q	増減	通期	1Q	増減		
資産の部	<b>流動資産</b>	<b>7,822</b>	<b>7,185</b>	<b>-636</b>	負債の部	<b>流動負債</b>	<b>6,751</b>	<b>33,813</b>	<b>27,061</b>
	現金及び預金	4,060	3,568	-491		買掛金	921	798	-122
	受取手形及び売掛金	1,495	1,620	125		短期借入金	516	27,740	27,224
	繰延税金資産	961	681	-280		1年内償還社債	744	744	0
	<b>固定資産</b>	<b>48,422</b>	<b>46,985</b>	<b>-1,436</b>		<b>固定負債</b>	<b>42,436</b>	<b>14,485</b>	<b>-27,950</b>
	有形固定資産	20,490	20,683	193		社債	2,979	2,732	-247
	無形固定資産	16,668	16,189	-478		長期借入金	34,006	6,327	-27,678
	繰延税金資産	8,357	7,259	-1,098		長期預り敷金・保証金	4,874	4,850	-23
<b>合計</b>	<b>56,339</b>	<b>54,260</b>	<b>-2,078</b>	<b>合計</b>	<b>49,188</b>	<b>48,299</b>	<b>-889</b>		
				<b>純資産の部</b>	<b>7,150</b>	<b>5,961</b>	<b>-1,189</b>		

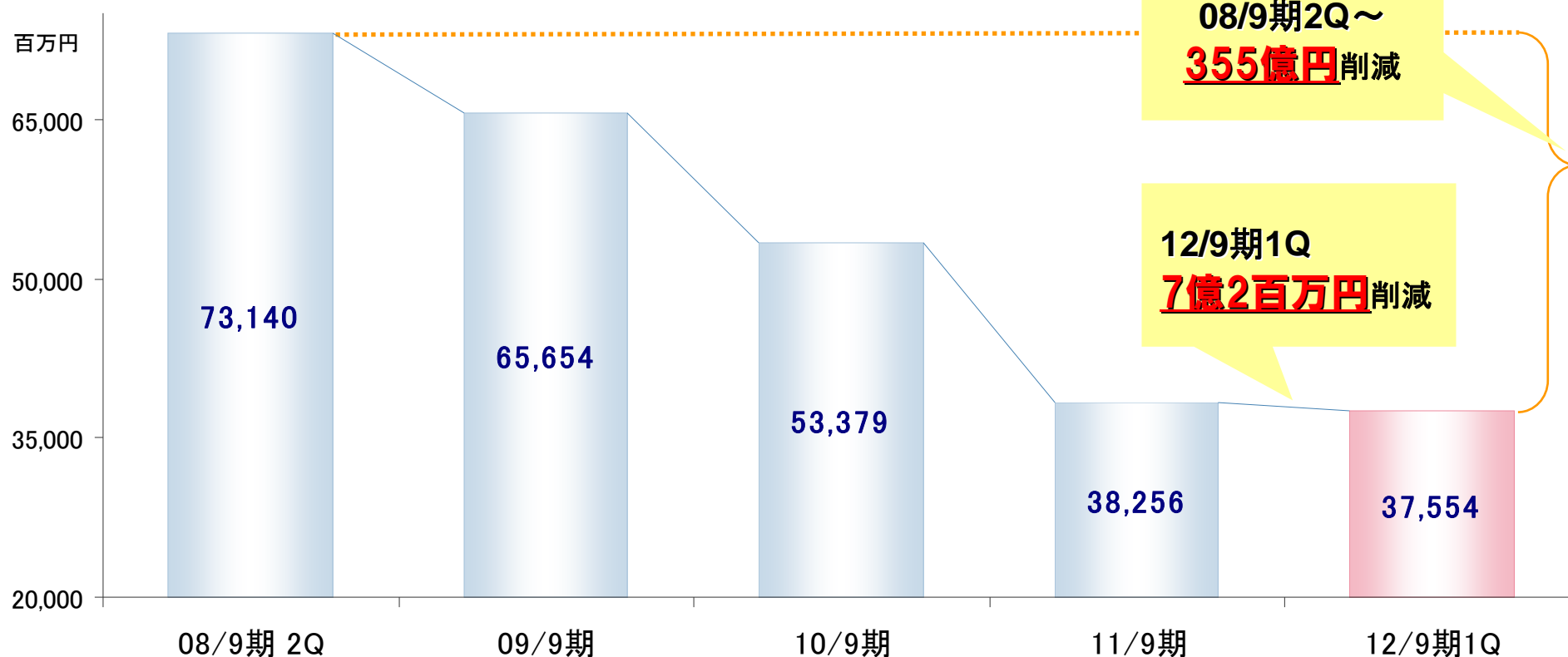
# 13 有利子負債削減

➤ 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

(単位:百万円)

連結有利子負債*	11/9期	12/9期1Q	前期末比
残高合計	38,256	37,554	-702

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)の合計額を記載

# 14 2012年9月期 連結業績予想

➤ 2011年12月22日付当社プレスリリースにて業績予想の修正を公表

(単位:百万円)	11/9期	12/9期		
	通期	通期予想 (12/22修正値)	前期比	
売上高	42,583	40,000	<b>-2,583</b>	<b>-6.1%</b>
売上総利益 (売上総利益率)	10,634 (25.0%)	10,800 (27.0%)	<b>+165</b>	<b>1.6%</b>
販売費及び一般管理費	8,446	8,500	<b>+53</b>	<b>0.6%</b>
営業利益 (営業利益率)	2,187 (5.1%)	2,300 (5.8%)	<b>+112</b>	<b>5.1%</b>
経常利益 (経常利益率)	859 (2.0%)	1,200 (3.0%)	<b>+340</b>	<b>39.6%</b>
当期純利益 (当期純利益率)	<b>-3,126</b> —	<b>-600</b> —	<b>+2,526</b>	—

\* 当該通期予想については、2011年12月22日付「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が、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。

## 15 本資料に関する注意事項

本資料は、あくまでも『平成24年9月期 第1四半期決算短信』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。

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

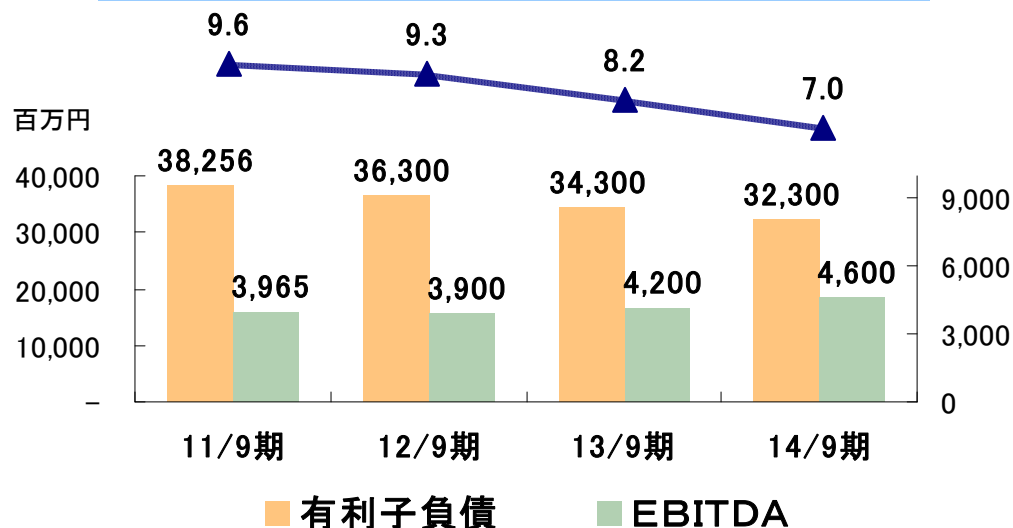
\* その他の事業・・・「PI・ファンド事業」、「その他事業」、「全社および消去」

\*\* 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

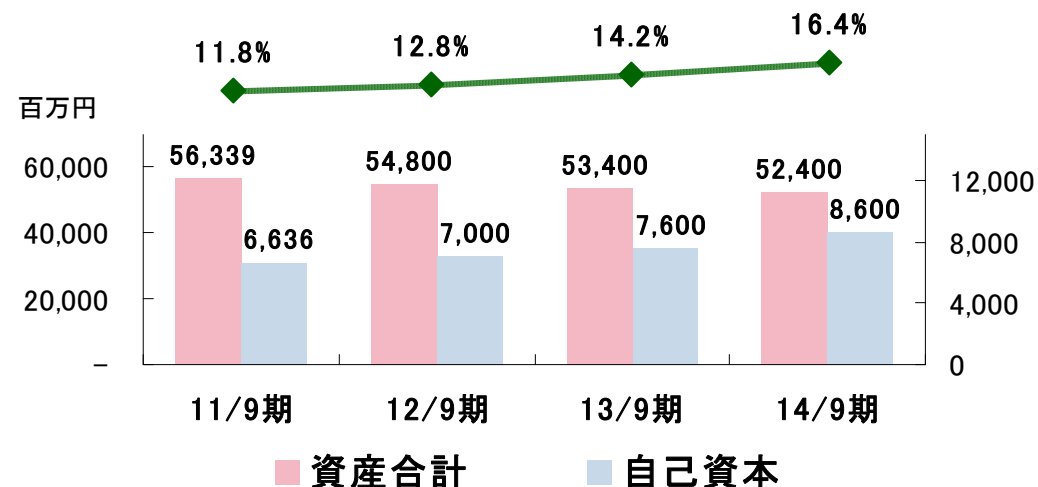


# 【参考資料】中期経営計画 ～財務数値目標～

## 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)

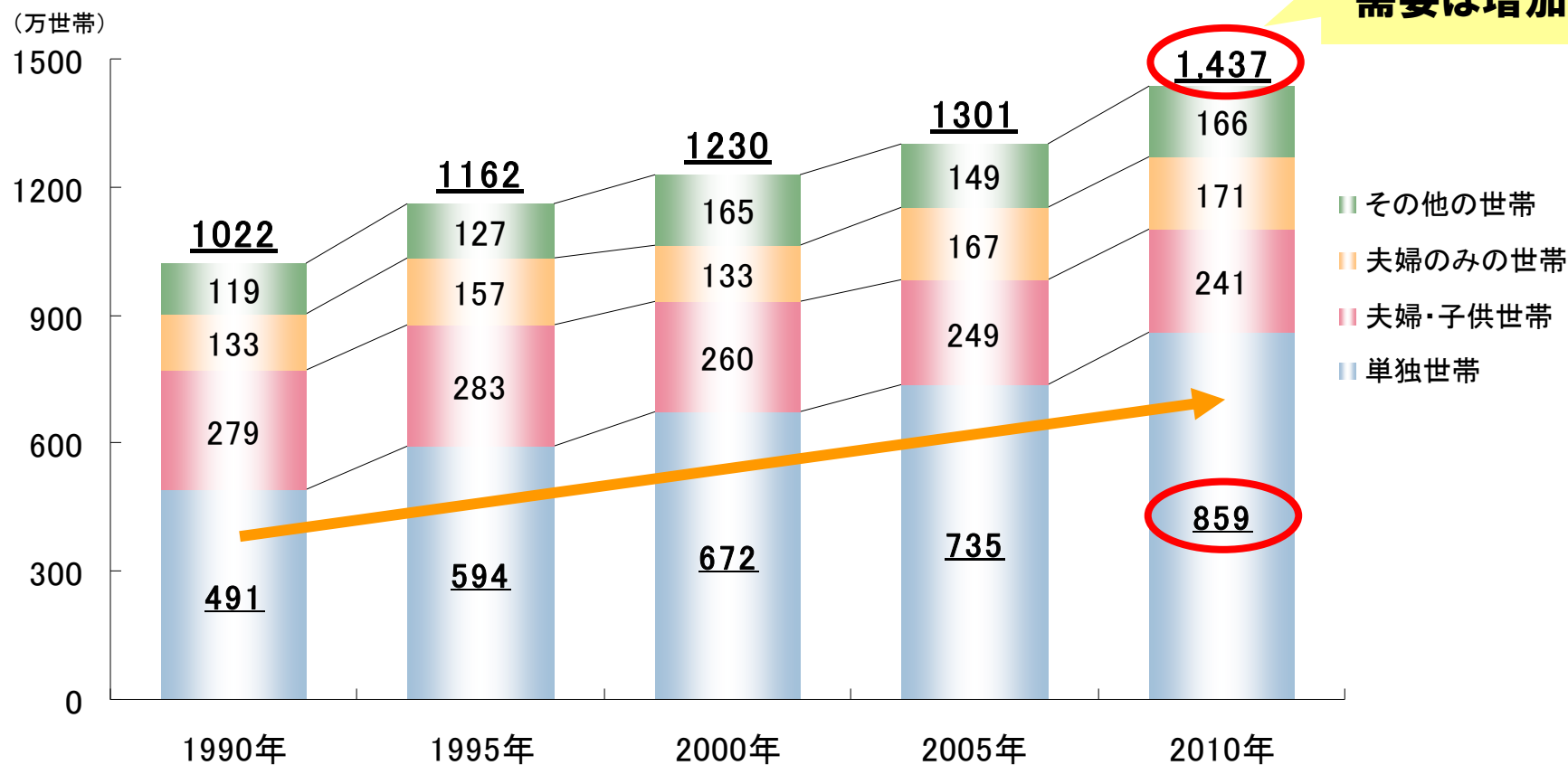
\*\* 自己資本比率・・・自己資本(純資産-少数株主持分-新株予約権)÷総資産

# 【参考資料】将来有望な賃貸住宅市場①

## ➤ 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

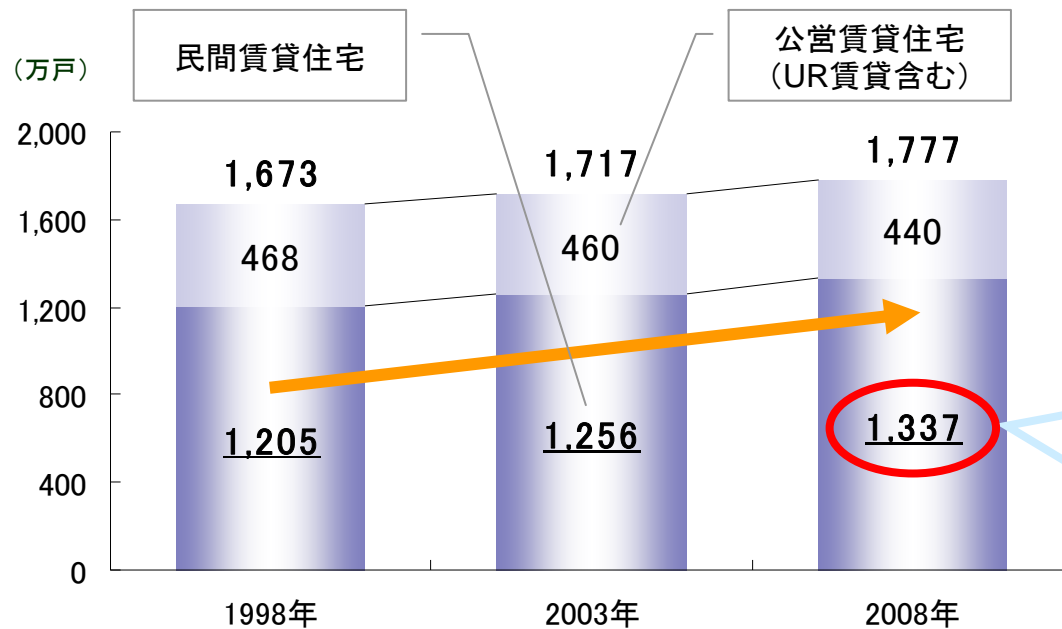


出典：平成2年～平成22年国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）

## 【参考資料】将来有望な賃貸住宅市場②

### 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)