

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

第11期 事業報告書

平成21年10月1日から平成22年9月30日まで

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/>

銘柄コード：8889

「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



CONTENTS

株主の皆様へ……………2

連結業績ハイライト……………3

事業のご紹介……………4

連結決算情報……………5

第12期連結業績予想……………8

株式の状況……………9

株主メモ……………10

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼を申し上げます。ここに第11期（平成21年10月1日から平成22年9月30日まで）の事業報告書をお届けするに当たり、ご挨拶を申し上げます。

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界的な規模で発生した金融危機が実体経済に多大な影響を及ぼし、景気は持ち直してきているものの、依然として厳しい状況にあります。先行きにつきましては、設備投資、生産及び個人消費等は持ち直してきているものの、当面、厳しい雇用情勢が続くとみられていますが、海外経済の改善等を背景に、景気の持ち直し傾向が続くことも期待されております。一方、海外景気の下振れ懸念並びに為替レート・株価の変動等の景気を更に下押しするリスクが存在し、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然残っており、予断を許さない状況が続くと思われまます。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、住宅ローン減税制度の見直しや低金利等の要因により新設着工住宅戸数及びマンション販売戸数は増加傾向にあるものの、サブプライムローン問題から派生した当業界に対する融資姿勢の消極化や景気不安によるオフィスビル等の事業用不動産の空室率の上昇並びに賃料水準の下落等、依然として厳しい状況が続いております。

このような環境下、当社グループは創業以来、入居者・FC（フランチャイズ）加盟店・不動産オーナー・投資家のニーズに応えるべく、全国に広がる不動産情報ネットワークを最大限活用し、コア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業をはじめとして、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及びその他事業を展開してまいりました。

当連結会計年度においても、引き続き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し、当社グループのコア事業である斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して売上増加を図るとともに、経営資源の効率化並びに費用削減による合理化を進展させることにより、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の確立を計画・推進し、具体的には以下のような取組みを実施してまいりました。

- 1) 徹底したコスト削減
第9期から業務効率化の徹底によるコスト削減の諸施策を進めた結果、前連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額103億7百万円に対しまして、当連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額は90億58百万円（前年同期比12億49百万円の減少）と大幅に減少しており、相当のコスト削減が図られております。
- 2) 本業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立
当社グループのコア事業であり、市場環境に大きく左右されにくい斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に人員及び経営資源を集中し、安定した収益構造の確立を進めてまいりました。その結果、斡旋事業は主に直営店での契約数並びに付帯商品等の関連サービス収入の増加により、前連結会計年度における営業利益7億57百万円に対しまして、当連結会計年度における営業利益は9億35百万円（前年同期比1億78百万円の増加）、プロパティ・マネジメント事業は主に入居率の改善並びに売上原価の削減により、前連結会計年度における営業利益4億77百万円に対しまして、当連結会計年度における営業利益は6億70百万円（前年同期比1億93百万円の増加）となり、コア事業の収益改善が進んできております。
- 3) 有利子負債の削減及び資金繰りの確保
当連結会計年度末における当社グループの有利子負債総額は、所有不動産の売却や連結子会社である合同会社ASNファーストの譲渡による有利子負債のオフバランス化、事業収益やその他資産売却等による手元資金からの返済の実施により、533億79百万円となり、前連結会計年度末（656億54百万円）から122億74百万円と大幅な削減を実現しました。また、有利子負債削減の各施策の推進前である第9期第2四半期連結会計期間末（平成20年3月31日現在、731億40百万円）に対しまして、197億60百万円の削減を達成しております。

このような経営施策の進展と当社グループの当連結会計年度の経営成績等を踏まえ、当社及び連結子会社6社の借入債務のうち平成24年10月末日までに返済期限の到来する約定返済分の元金（総額440億92百万円）について、返済期限を平成24年10月末日以降とする条件変更に関する契約を、平成22年11月22日までに当該貸付対象金融機関20社全社との間で締結しております。

また、資本政策につきましては、平成21年10月20日開催の取締役会決議により、第三者割当の方法による新株式15億13百万円及び新株予約権12百万円の発行を行い、調達資金については、自己資本の充実・財務基盤の健全化を目的とした有利子負債の削減並びに競争力強化のための事業資金等に充当するとともに、平成22年1月7日開催の取締役会決議により、足元の不透明な経営環境を踏まえ、当社市場株価と既存株主様の株式の希薄化、当社の財務戦略のバランスを考慮しながらも、機動的に新株式の発行を可能とすることを目的として、新たに新株式を対象とする発行登録を行いました。しかしながら、その後当社の業績や財務状況が堅調に推移したことや、ギリシャ問題に端を発するマーケットの混乱や当社の株価が軟調に推移したこと等を踏まえ、当該発行登録に係る新株式の発行は現時点で行っておりません。当該発行登録期間は平成23年1月14日に終了しますが、今後の資本政策については、マーケット状況や既存株主様の株式の希薄化や、当社の財務戦略のバランスを考慮しながら、中長期的に企業価値を高めると判断される場合には、適切な時期・規模に新株式発行を含めて検討してまいります。

なお、当社グループは、平成22年11月10日付「特別損失の発生および業績予想の修正に関するお知らせ」においてお知らせしましたとおり、翌連結会計年度以降においても、前述のコア事業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立と財務体質強化施策を更に推進するという今後の経営方針や事業方向性を踏まえ、資産項目全般について検証を行った結果、当連結会計年度において、連結で83億87百万円、当社単体で38億89百万円の特別損失を計上いたしました。一方、連結子会社や取引先等に対する金銭債権のうち、回収可能性の低い債権についての貸倒引当金繰入やソフトウェア・保有不動産の減損処理に伴い、税効果会計に係る会計基準によりスケジューリング可能な繰延税金資産について回収可能性があると判断したため、当該処理の影響額として、連結で15億55百万円、当社単体で6億54百万円の繰延税金資産及び法人税等調整額を計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高473億7百万円（前年同期比9.9%減）、営業利益16億73百万円（前年同期比660.5%増）、経常利益4億80百万円（前年同期比58.3%増）、当期純利益30億58百万円（前年同期比195.0%増）となりました。

株主の皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成22年12月



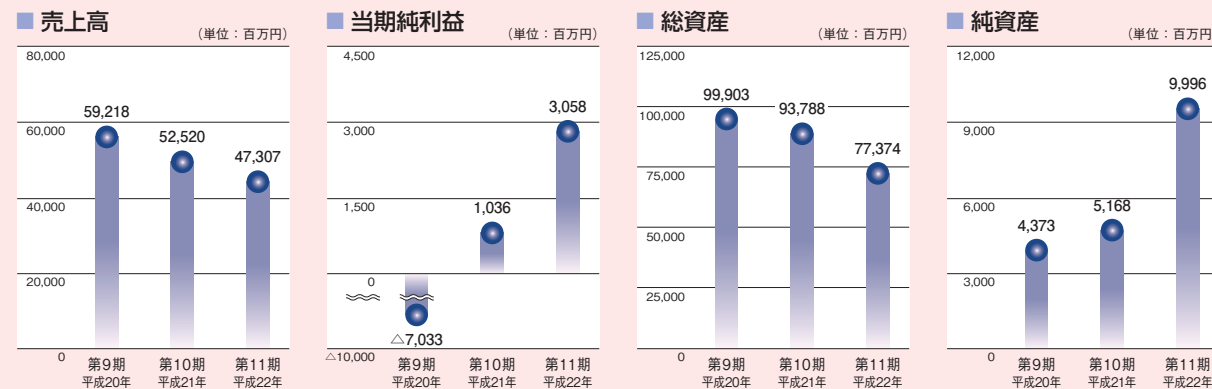
代表取締役社長

大村 浩次

連結業績ハイライト

科目	第9期 平成20年9月期	第10期 平成21年9月期	第11期 平成22年9月期	前期比増減率(%)
売上高 (百万円)	59,218	52,520	47,307	△ 9.9
営業利益 (百万円)	458	220	1,673	660.5
経常利益 (百万円)	421	303	480	58.3
当期純利益 (百万円)	△ 7,033	1,036	3,058	195.0
総資産 (百万円)	99,903	93,788	77,374	△ 17.5
純資産 (百万円)	4,373	5,168	9,996	93.4
1株当たり当期純利益 (円)	△ 7,236.40	1,066.18	2,413.64	126.4
1株当たり純資産額 (円)	2,429.55	3,315.00	6,115.81	84.5

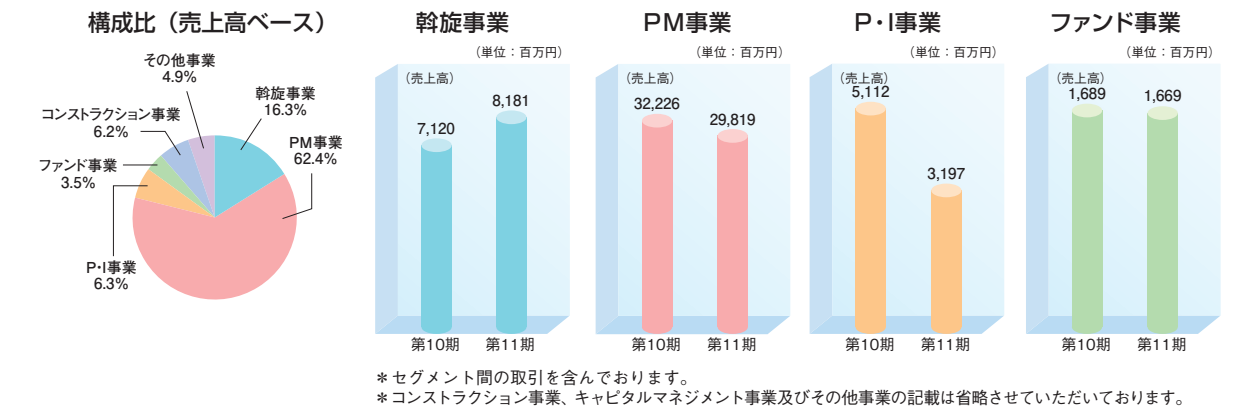
*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。



事業のご紹介

事業の内容

幹旋事業	
賃貸幹旋	日本最大級の物件情報量と圧倒的なブランド力を武器に、首都圏を中心に直営店にて賃貸幹旋を展開しております。
賃貸幹旋FC	賃貸幹旋店「アバマンショップ」をフランチャイズ (FC) 方式にて展開し、FC加盟店に対して、「研修サービス」、「反響サービス」、「システムサービス」及び「情報提供サービス」を提供しております。
情報インフラ	FC加盟店に対して、アバマンショップオペレーションシステム (ATS) 等を提供し、情報の一元化等による業務効率向上を推進しております。
関連サービス	入居者に対して、通信回線、家具・家電、家財保険及び引越し等の取次ぎサービスを提供しております。
準管理	直営店にて不動産オーナーから期日管理や退去時リフォーム等の業務を受託しております。
プロパティ・マネジメント (PM) 事業	
賃貸管理	アパート・マンションの所有者 (不動産オーナー) から賃貸管理を受託しております。
サブリース	不動産オーナーから不動産物件を借り上げ、当社が貸主となって入居者に対し賃貸を行っております。
プリンシパル・インベストメント (P・I) 事業	
投資不動産	家賃収入を目的に収益不動産に投資しております。
バリューアップ	転売益を目的に不動産に投資し、テナントの入替え、入居率の向上並びに管理コスト削減等により付加価値を高めた上で売却しております。
ファンド事業	
ファンドマネジメント	不動産ファンドの組成、運用及び管理を行っております。
コンストラクション事業	
コンストラクション	建築及び土木工事の請負を中心とした建設業務を行っております。
キャピタルマネジメント事業	
キャピタルマネジメント	M&Aコンサルティング、不動産コンサルティング及び有価証券等への投資を行っております。
その他事業	
コンストラクションFC	FC加盟店に対して、資材販売等の各種サービスを提供しております。
不動産販売FC	FC加盟店に対して、不動産売買仲介に関する各種サービスを提供しております。
システム開発	システム開発・運用・保守等を提供しております。



連結決算情報

連結貸借対照表 (要旨)

(単位：百万円)

科目	第10期 (平成21年9月30日現在)	第11期 (平成22年9月30日現在)
(資産の部)		
流動資産	42,292	11,151
固定資産	51,360	66,108
有形固定資産	20,182	36,412
無形固定資産	21,039	17,829
投資その他の資産	10,138	11,866
繰延資産	135	115
資産合計	93,788	77,374
(負債の部)		
流動負債	54,244	50,343
固定負債	34,376	17,034
負債合計	88,620	67,377
(純資産の部)		
株主資本	3,410	8,020
評価・換算差額等	△ 187	△ 80
新株予約権	—	12
少数株主持分	1,944	2,044
純資産合計	5,168	9,996
負債純資産合計	93,788	77,374

POINT ①

流動資産が前期比で減少しておりますが、主に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に振り替えたためであります。

POINT ②

固定資産が前期比で増加しておりますが、これは保有不動産の売却や減損等により当該資産は減少したものの、上記の不動産保有目的の変更に伴ったものであります。

POINT ③

負債合計が前期比で減少しておりますが、主に有利子負債の削減や負ののれんの一括償却等によるものであります。

POINT ④

純資産合計が前期比で増加しておりますが、主に増資による資本金及び資本剰余金の増加並びに当期純利益の計上によるものであります。

*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書 (要旨)

(単位：百万円)

科目	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)
売上高	52,520	47,307
売上原価	41,993	36,576
売上総利益	10,527	10,731
販売費及び一般管理費	10,307	9,058
営業利益	220	1,673
営業外収益	1,829	781
営業外費用	1,746	1,975
経常利益	303	480
特別利益	212	5,918
特別損失	3,164	8,387
匿名組合出資損益分配前税金等調整前当期純損失 (△)	△ 2,648	△ 1,988
匿名組合損益分配額	△ 23	—
税金等調整前当期純損失 (△)	△ 2,624	△ 1,988
法人税、住民税及び事業税	232	127
法人税等調整額	△ 3,829	△ 5,275
少数株主利益又は少数株主損失 (△)	△ 65	101
当期純利益	1,036	3,058

POINT ⑤

売上高が前期比で減少しておりますが、主に棚卸資産から固定資産への保有不動産の所有目的変更に伴い、不動産売却収入が減少したためであります。

POINT ⑥

営業利益、経常利益が前期比で増加しておりますが、主にコア事業である斡旋事業及びPM事業の原価率向上並びにコスト削減効果によるものであります。

POINT ⑦

当期純利益が前期比で増加しておりますが、これは減損損失等により特別損失を計上したものの、負ののれんの一括償却等による特別利益並びに法人税等調整額の計上によるものであります。

*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

第12期連結業績予想

第12期については、引き続き「安定的な収益体制の確立」と「財務体質の強化」を推進してまいります。
安定的な収益体制の確立については次の施策を実施してまいります。

幹旋事業においては、賃貸幹旋業務（直営店）の収益向上、FC加盟店へのサービスの拡充を図ってまいります。賃貸幹旋業務（直営店）では、社員の教育、CS（顧客満足度）の追求、準管理物件の取得・幹旋強化並びに付帯商品の商品開発及び販売等、収益獲得の機会を増やしてまいります。賃貸幹旋FC業務では、FC加盟店の賃貸幹旋件数及び賃貸管理戸数の拡大を支援するため、「他社を圧倒的に引き離す反響獲得」をテーマとした各種キャンペーンの継続的な実施や研修サービス、反響サービス、システムサービス及び情報提供サービスの質を高める施策を継続してまいります。

プロパティ・マネジメント事業においては、管理物件の入居率・収益性の向上への取組みを最重視し、直営店や協力業者との関係強化、社員教育等による業務効率の向上並びに不動産オーナーへのサービスの向上等を推進し、当該事業を当社グループの収益の柱にしてまいります。また、管理戸数の拡大に向けた営業活動にも引き続き取り組んでまいります。

プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業においては、昨今の不動産市況を考慮し、所有収益不動産からの賃貸収入を中心として収益向上に努めてまいります。保有する収益不動産については、財務体質の改善を目的に売却を推進してまいります。コンストラクション事業においては、コンストラクションマネジメントに関するノウハウを活かし、バリューアップ業務及びファンドマネジメント業務との相乗効果により、建築受注高の拡大に努めてまいります。

財務体質の強化については、保有資産の売却、各事業の収益性の改善並びにグループ全体のコスト削減等の施策を引き続き実施し、有利子負債を削減してまいります。

また、当社は、平成22年1月7日開催の取締役会決議により、足元の不透明な経営環境を踏まえ、当社市場株価、既存株主様の株式の希薄化と当社の財務戦略とのバランスを考慮しながらも、機動的に新株式の発行を可能とすることを目的として引き続き35億円分の新株式を対象とする発行登録を行っております。

なお、本発行登録期間は平成23年1月14日に終了しますが、今後の資本政策については、マーケット状況や既存株主様の株式の希薄化と当社の財務戦略とのバランスを考慮しながら、中長期的に企業価値を高めると判断される場合には、適切な時期・規模・条件・方法にて新株式発行を含めた資金調達方法を引き続き検討してまいります。

連結株主資本等変動計算書（要旨）

（単位：百万円）

	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)
(株主資本合計)		
期首残高	2,372	3,410
連結会計年度中の変動額		
増加高	1,038	4,610
減少高	—	—
連結会計年度中の変動額合計	1,038	4,610
期末残高	3,410	8,020
(純資産合計)		
期首残高	4,373	5,168
連結会計年度中の変動額		
増加高	1,038	4,828
減少高	△ 243	—
連結会計年度中の変動額合計	794	4,828
期末残高	5,168	9,996

*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

POINT ⑧

株主資本及び純資産が前期比で増加しておりますが、主に増資による新株式の発行並びに当期純利益の計上によるものであります。

連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

科 目	第10期 (平成20年10月1日から 平成21年9月30日まで)	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,048	1,677
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,086	2,145
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,982	△ 3,155
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 3	1
現金及び現金同等物の増加額	1,148	667
現金及び現金同等物の期首残高	2,854	4,002
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△ 505
現金及び現金同等物の期末残高	4,002	4,164

*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

POINT ⑨

営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フローが前期比で増加しておりますが、主にコア事業の収益拡大並びに保有資産を売却したためであります。

（単位：百万円）

科 目	第11期 (平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで)	第12期 (平成22年10月1日から 平成23年9月30日まで)	前期比	
	通期	通期予想	金額	比率
売上高	47,307	43,000	△ 4,307	△ 9.1%
売上総利益	10,731	10,700	△ 31	△ 0.3%
(売上総利益率)	(22.7%)	(24.9%)		
販売費及び一般管理費	9,058	9,000	△ 58	△ 0.6%
営業利益	1,673	1,700	26	1.6%
(営業利益率)	(3.5%)	(4.0%)		
経常利益	480	500	19	4.2%
(経常利益率)	(1.0%)	(1.2%)		
当期純利益	3,058	200	△ 2,858	△ 93.5%
(当期純利益率)	(6.5%)	(0.5%)		

株式の状況

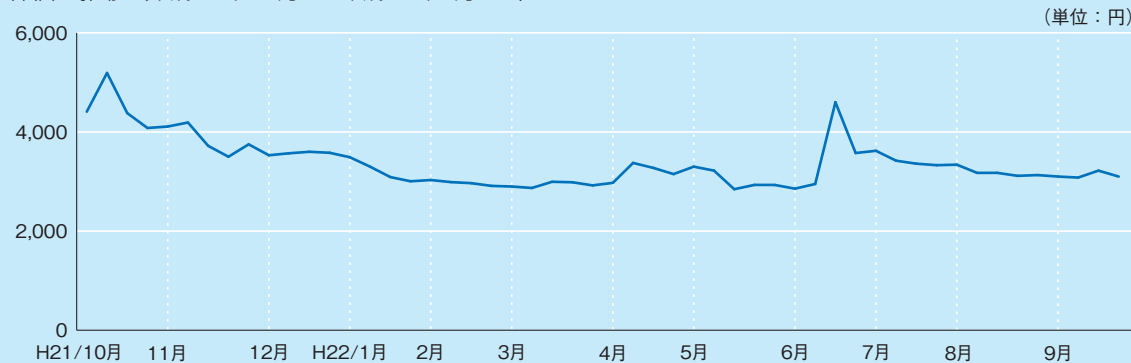
■ 発行可能株式総数	4,135,000株
■ 発行済株式の総数	1,359,806株
■ 株主数	12,938名

■ 大株主

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
大村浩次	238,096	18.33
三光ソフランホールディングス株式会社	84,789	6.53
株式会社ポエムホールディングス	64,779	4.98
レントゴー保証株式会社	43,066	3.31
ワールド・キャピタル株式会社	36,606	2.81
アパマンショップホールディングス取引先持株会	24,890	1.91

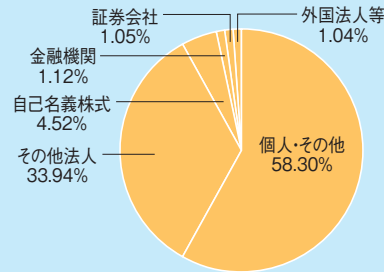
*自己名義株式(61,524株)を除いております。

■ 株価の推移(平成21年10月から平成22年9月まで)

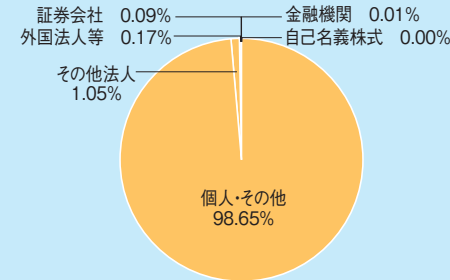


(平成22年9月30日現在)

■ 所有者別分布状況(株式数)



■ 所有者別分布状況(株主数)



株主メモ

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
権利確定日	期末配当金 毎年9月30日 中間配当金 毎年3月31日
定時株主総会	毎年12月中
基準日	定時株主総会 毎年9月30日 その他必要のあるときは予め公告して、設定いたします。
公告の方法	電子公告 ただし、やむを得ない事由により電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
同取次窓口	電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル) 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
上場証券取引所	大阪証券取引所 (JASDAQスタンダード)

(お知らせ)

- ・住所変更、単元未満株式の買取・買増等のお申出先について
株主様の口座のある証券会社にお申出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。
- ・未払配当金の支払いについて
株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。



会社概要

● 会社概要 (平成22年9月30日現在)

商号 株式会社アパマンショップホールディングス
本社 東京都中央区京橋一丁目1番5号
セントラルビル
TEL : 03-3231-8020

設立 平成11年10月

資本金 6,312,997,918円

従業員数 (連結) 961名 (単体) 35名
(注)当社及び連結子会社への出向者を含む

事業内容(連結)

- ① 斡旋事業
- ② プロパティ・マネジメント事業
- ③ プリンシパル・インベストメント事業
- ④ ファンド事業
- ⑤ コンストラクション事業
- ⑥ キャピタルマネジメント事業
- ⑦ その他事業

取締役及び監査役

● 役員 (平成22年12月24日現在)

代表取締役社長	大村浩次
常務取締役	石川雅浩
常務取締役	川森敬史
常勤監査役	高尾正紀
監査役	洲ノ上邦晶
監査役	有保誠
監査役	山田毅志