

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

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

第13期 事業報告書

平成23年10月1日から平成24年9月30日まで



「No.1」から 「圧倒的No.1」へ*



CONTENTS

ごあいさつ……………	2	中期経営計画の進捗状況……………	7
セグメントの状況……………	3	TOPICS……………	8
資産・負債／キャッシュ・フローの状況……………	5	株式の状況……………	9
アパマンショップの成長戦略……………	6	株主メモ……………	10

*賃貸住宅仲介店舗数No.1…主要8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
矢野経済研究所調べ（1,000店舗平成24年10月現在）

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13期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（平成23年10月1日から平成24年9月30日まで）におけるわが国の経済は、世界経済の減速により回復の動きに足踏みがみられるものの、東日本大震災の復興需要による内需押し上げ効果や、企業の設備投資の増加等、景気は緩やかに回復基調で推移しました。一方、欧州債務危機等を背景とした金融資本市場の変動や、海外経済の下振れ等により、先行きについては景気を下押しするリスクが存在しております。

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、新設住宅着工戸数が年率換算値で前年度を上回る等、持ち直しの動きは緩やかながら継続しているとみられるものの、復興状況、雇用・所得環境の推移等を慎重に見極める必要があります。また、人口減少や賃料下落等による賃貸・賃貸管理市場の縮小要因も存在し、依然として先行き不透明な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（本業）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、PI（プリンシパル・インベストメント）・ファンド事業及びその他事業を展開してまいりました。

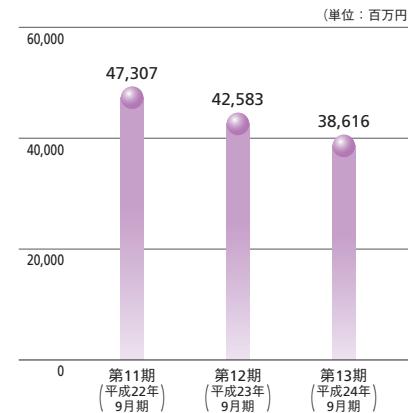
以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高38,616百万円（前期比9.3%減）、営業利益2,316百万円（前期比5.9%増）、経常利益1,353百万円（前期比57.4%増）、当期純利益93百万円（前連結会計年度は3,126百万円の当期純損失）となりました。

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。

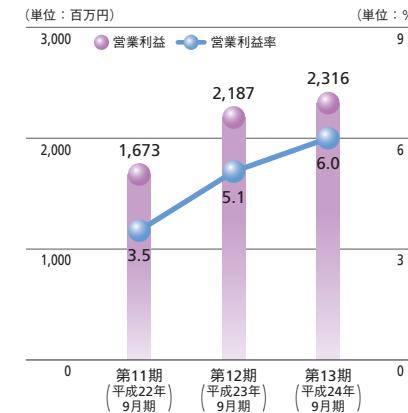
平成24年12月

代表取締役社長 大村 浩次

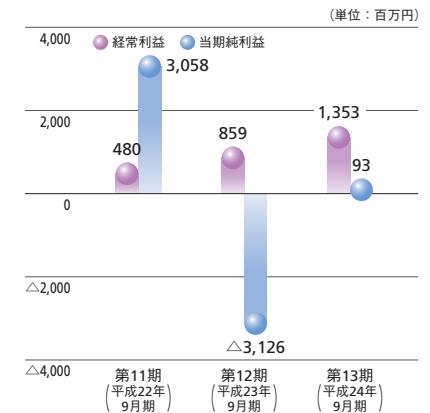
売上高



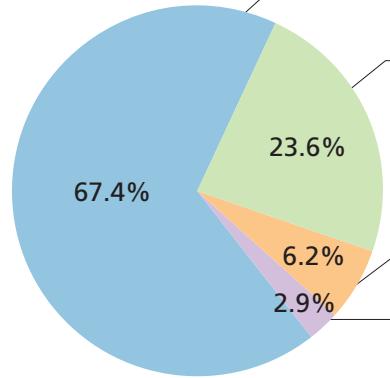
営業利益／営業利益率



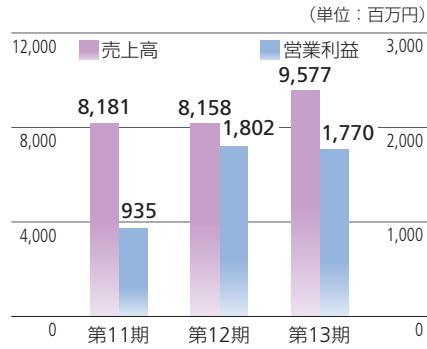
経常利益／当期純利益



第13期(平成24年9月期)の売上構成



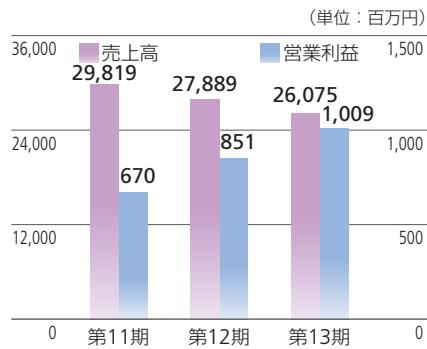
● プロパティ・マネジメント(PM)事業	
賃貸管理	アパート・マンションの所有者(不動産オーナー)から賃貸管理を受託しております。
サブリース	不動産オーナーから不動産物件を借り上げ、当社が貸主となって入居者に対し賃貸を行っております。
● 幹旋事業	
賃貸幹旋	日本最大級の物件情報量と圧倒的なブランド力を武器に、首都圏を中心に直営店にて賃貸幹旋を展開しております。
賃貸幹旋FC	賃貸幹旋店「アパマンショップ」をFC(フランチャイズ)方式にて展開し、FC加盟店に対して、「研修サービス」、「反響サービス」、「システムサービス」及び「情報提供サービス」を提供しております。
情報インフラ	FC加盟店に対して、アパマンショップオペレーションシステム(AOS)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。
● PI・ファンド事業	
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。
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。
● 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。
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。



売上高 17.4%増
営業利益 1.8%減

● 幹旋事業

- 売上高
加盟店舗数の増加・直営店1店舗あたりの売上増により14億19百万円の増収
- 営業利益
キャンペーンなど、加盟店の反響獲得の為の先行投資により、32百万円の減益



売上高 6.5%減
営業利益 18.6%増

● プロパティ・マネジメント(PM)事業

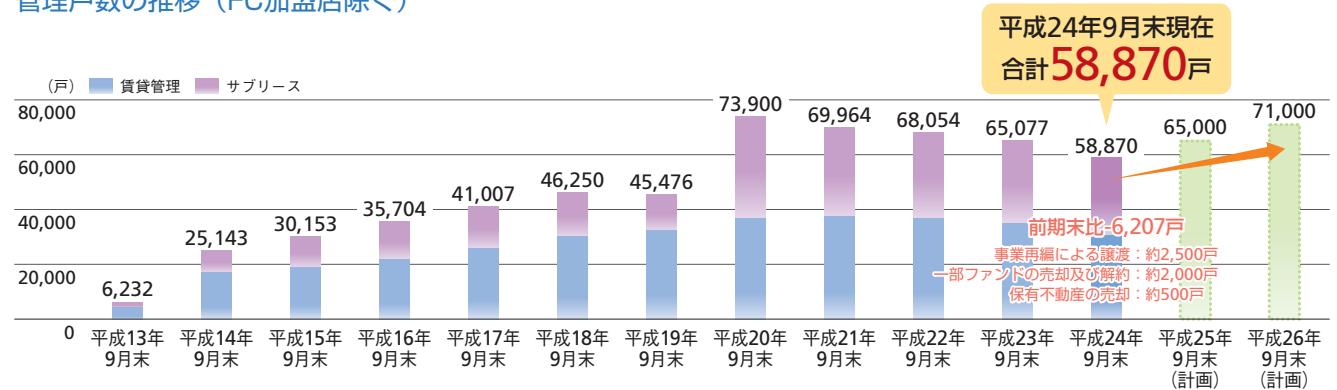
- 売上高
事業譲渡・保有不動産売却等により、18億13百万円の減収
- 営業利益
業務効率化による戸あたり収益の向上により、1億58百万円の増益

■ 全国47都道府県・海外3カ国にて、アパマンショップを展開



※賃貸住宅仲介店舗数No.1…平成24年10月調査 矢野経済研究所調べ(1,000店舗)
主要8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、海外及び契約店舗含む。
契約店舗とは、出店が確定している店舗、出店準備中店舗を含む。

■ 潜在的市場の大きいPM事業、賃貸管理及びサブリースを展開
管理戸数の推移(FC加盟店除く)



資産・負債／キャッシュ・フローの状況

■ 連結貸借対照表（要旨）

（単位：百万円）

科目	第12期 (平成23年9月30日現在)	第13期 (平成24年9月30日現在)
(資産の部)		
流動資産	7,822	8,223
固定資産	48,422	44,499
有形固定資産	20,490	19,225
無形固定資産	16,668	15,438
投資その他の資産	11,264	9,835
繰延資産	94	74
資産合計	56,339	52,797
(負債の部)		
流動負債	6,751	16,323
固定負債	42,436	29,088
負債合計	49,188	45,411
(純資産の部)		
株主資本	6,627	6,737
その他の包括利益累計額	8	△ 8
新株予約権	13	11
少数株主持分	501	645
純資産合計	7,150	7,385
負債純資産合計	56,339	52,797

*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

■ 連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

科目	第12期 (平成22年10月1日から 平成23年9月30日まで)	第13期 (平成23年10月1日から 平成24年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,365	2,579
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,701	855
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 12,660	△ 3,114
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	—
現金及び現金同等物の増加額(減少△)	△ 591	320
現金及び現金同等物の期首残高	4,164	3,572
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△ 39
現金及び現金同等物の期末残高	3,572	3,853

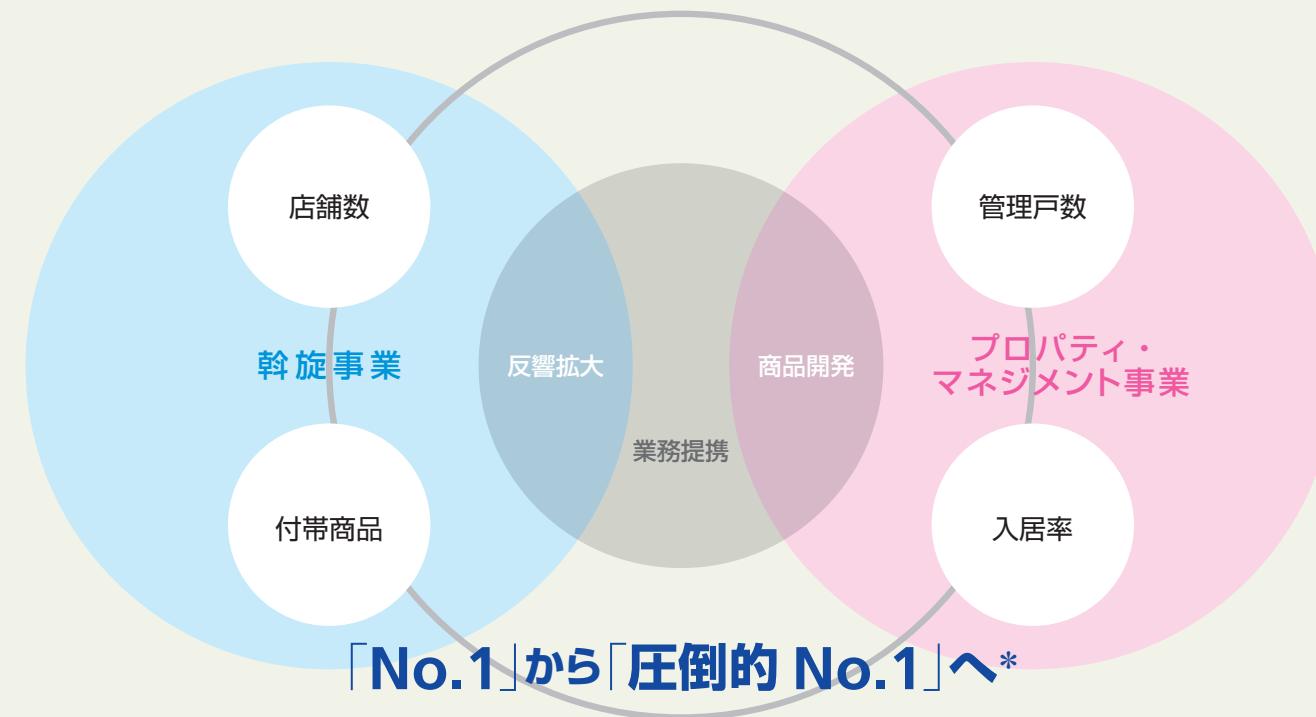
*記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

総資産/純資産/自己資本比率



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
- 幹旋事業、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8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
矢野経済研究所調べ（1,000店舗平成24年10月現在）

数値目標の進捗状況

■ 平成24/9期実績及び中期経営計画の見直し (見直し部分は青字で表示)

(単位:百万円)	計画<当初>		実績		計画<最新>		
	平成24/9期		平成24/9期	平成25/9期	当初計画との差	平成26/9期	当初計画との差
売上高	40,000		38,617	38,000	-4,500	41,200	-5,300
斡旋事業	8,900		9,577	9,400	-100	10,900	600
PM事業	27,300		26,076	25,800	-3,700	27,500	-5,200
その他の事業	3,800		2,964	2,800	-700	2,800	-700
売上総利益	10,800		10,035	10,350	-1,050	12,400	0
斡旋事業	5,500		5,222	5,560	-540	7,100	400
PM事業	3,700		3,637	3,650	-450	4,200	-300
その他の事業	1,600		1,175	1,140	-60	1,100	-100
販売管理費	8,500		7,718	7,750	-1,050	9,400	0
営業利益	2,300		2,316	2,600	0	3,000	0
経常利益	1,200		1,353	1,600	0	2,000	0
当期純利益	400		94	1,000	400	1,000	0
資産合計	54,800		52,798	51,300	-2,100	49,800	-2,600
負債合計	47,200		45,411	42,900	-2,300	40,400	-2,800
(有利子負債)	36,300		34,941	32,500	-1,800	30,000	-2,300
純資産合計	7,550		7,385	8,350	200	9,350	200
自己資本	7,000		6,729	7,550	-50	8,400	-200
EBITDA	3,900		3,953	4,200	0	4,600	0

* その他の事業・・・「PI・ファンド事業」、「その他事業」、「全社及び消去」

■ 中期経営計画主要指標の見直し (見直し部分は青字で表示)

	計画<当初>		実績		計画<最新>	
	平成26/9期		平成24/9期	平成26/9期	当初計画との差	
斡旋事業	賃貸斡旋店舗数	1,100店	1,000店	1,100店	0	
	FC加盟店	1,000店	933店	1,000店	0	
	直営店	100店	67店	100店	0	
	直営1店舗あたり売上高	60百万円	58百万円	60百万円	0	
	直営1店舗あたり営業利益	15百万円	16百万円	16百万円	1百万円	
PM事業	管理戸数	88,000戸	58,870戸	71,000戸	-17,000戸	
	賃貸管理	53,000戸	30,373戸	40,100戸	-12,900戸	
	サブリース	35,000戸	28,497戸	30,900戸	-4,100戸	
	入居率(賃貸管理・サブリース)	93%以上	88.7%	93%以上	0	
	1,000戸あたり営業利益	18百万円	17百万円	19百万円	1百万円	

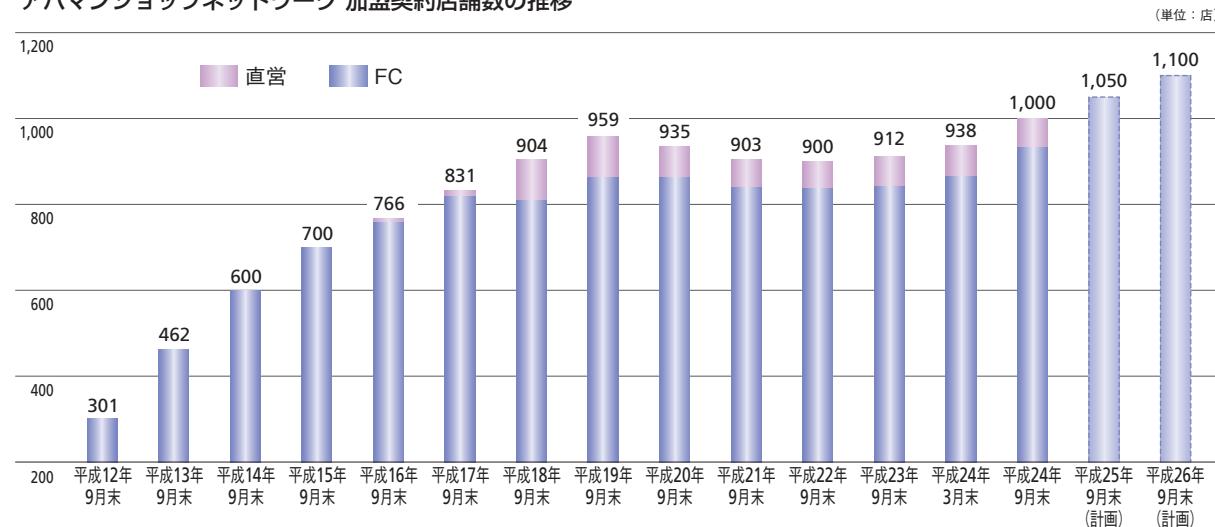
「アパマンショップ」 加盟契約店舗数 1,000店舗達成のお知らせ

平成24年9月30日をもって、加盟契約店舗数1,000店舗を達成いたしました。

アパマンショップグループは平成11年の設立から十数年という短期間で賃貸住宅仲介業店舗数No.1の専門ネットワークとして国内はもちろん、世界でも類を見ないスケールを誇るまでに成長いたしました。

“「No.1」から「圧倒的No.1」へ”というビジョンを掲げ、今後もお客様の期待値を超えた「お客様に感動を与えるサービス」の提供という目標に向かってさらに歩みを加速します。

アパマンショップネットワーク 加盟契約店舗数の推移



株式の状況

(平成24年9月30日現在)

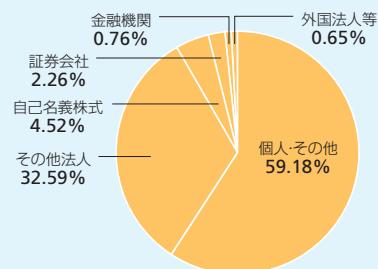
■ 発行可能株式総数	(普通株式) 4,135,000株 (A種優先株式) 654,546株
■ 発行済株式の総数	(普通株式) 1,359,806株 (A種優先株式) 654,546株
■ 株主数	(普通株式) 11,336名 (A種優先株式) 1名

■ 大株主（普通株式）

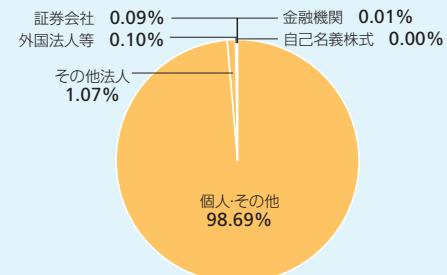
株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
大村浩次	238,096	12.19
三光ソフランホールディングス株式会社	84,789	4.34
株式会社ポエムホールディングス	64,779	3.32
アパマンショップホールディングス取引先持株会	36,677	1.88
ワールド・キャピタル株式会社	36,606	1.87

* 持株比率は発行済株式（普通株式及びA種優先株式）の総数から自己株式（普通株式61,524株）を控除して計算しております。

■ 所有者別分布状況(株式数)



■ 所有者別分布状況(株主数)



■ 株価の推移（平成23年10月から平成24年9月まで）



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	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	電話 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店及び全国各支店で行っております。
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三井住友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24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 7,212,998,668円
従業員数 (連結) 716名 (単体) 31名
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 PI・ファンド事業
④ その他事業

取締役及び監査役

● 役員 (平成24年12月21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	淵ノ上 邦晶
監査役	有保 誠
監査役	山田 毅志

株主の皆様の声をお聞かせください

当社では、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

 <http://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード 8889

いいかぶ

検索



空メールによりURL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入) アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

- アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。 ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を贈呈させていただきます



※本アンケートは、株式会社 a2media(イー・ツー・メディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社 a2media) についての詳細 <http://www.a2media.co.jp> ※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

- アンケートのお問い合わせ **TEL:03-5777-3900 (平日 10:00~17:30)**
「e-株主リサーチ事務局」 **MAIL:info@e-kabunushi.com**