

会社概要 (平成25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 7,217,938,168円
 従業員数 連結:721名 単体:43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
 ③PI・ファンド事業
 ④その他事業

役員 (平成25年9月30日現在)



代表取締役社長 大村 浩次 常勤監査役 高尾 正紀
 常務取締役 石川 雅浩 監査役 淵ノ上 邦晶
 常務取締役 川森 敬史 監査役 有保 誠
 監査役 山田 毅志

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) 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本店及び全国各支店で行っております。
 上場証券取引所 東京証券取引所 (JASDAQスタンダード)

株式の状況 (平成25年9月30日現在)

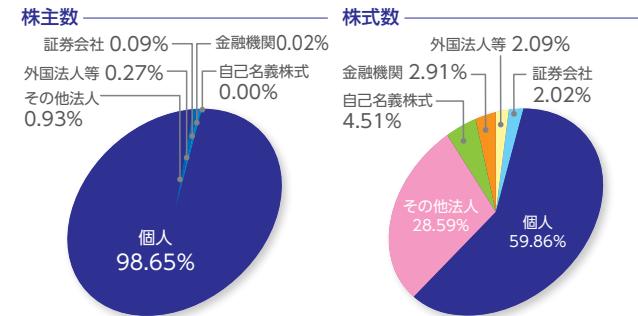


発行可能株式総数 普通株式:4,135,000株 A種優先株式:654,546株
 発行済株式の総数 普通株式:1,362,806株 A種優先株式:654,546株
 株主数 普通株式: 12,247名 A種優先株式: 1名

大株主(普通株式)	当社への出資状況	
	持株数(千株)	持株比率(%)
大村 浩次	241,096	12.33
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	3.31
アパマンショップホールディングス取引先持株会	37,449	1.91
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	23,533	1.20

※上記大株主からは自己名義株式(61,524株)を除いております。
 ※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。

●所有者別株式分布状況(普通株式)



ホームページのご案内

当社ホームページ

最新IR、PR情報をご覧いただけます。

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

賃貸物件の検索サイト

情報満載の物件情報サイトです。

<http://www.apamanshop.com/>

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

証券コード：8889



第14期 事業報告書

平成24年10月1日▶平成25年9月30日

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/>



「No.1」から「圧倒的No.1」へ*

ごあいさつ

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14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。当連結会計年度におきましては昨年度に引き続き、中期経営計画の基本施策である「本業回帰と本業での事業成長」及び「財務体質の強化」の諸施策を図ってまいりました。

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25年12月

*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)

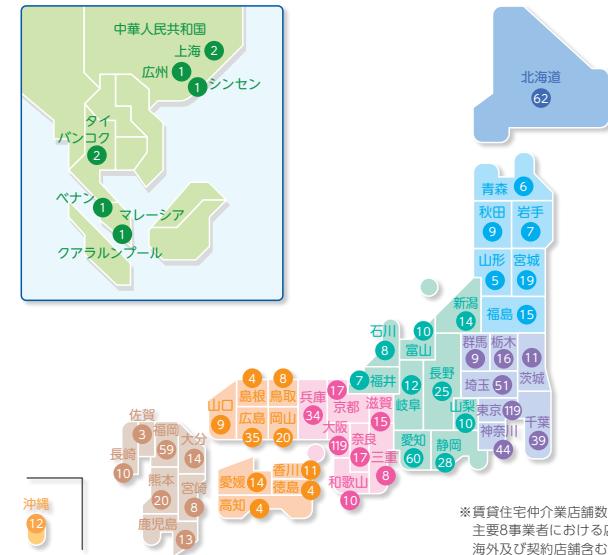
代表取締役社長 大村 浩次



キーワードで読みとくアパマンショップ

KEYWORD 1 地域密着のアパマンショップ

全国47都道府県・海外3カ国にて、合計1,062店舗展開 (平成25年9月末時点)



賃貸住宅仲介業 店舗数No.1*

- 全国47都道府県、海外3カ国で、アパマンショップを展開
- 直営店舗数81店、フランチャイズ加盟店舗数981店
- 首都圏、九州、北海道を中心に直営店を展開
- フランチャイズ加盟店・直営店ともに店舗数を拡大中
- 「賃貸物件(居住用)」の仲介に特化



関連記事 P3 | セグメント情報 幹旋事業

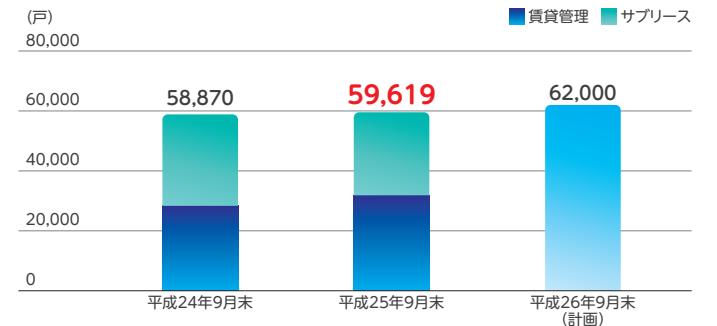
*賃貸住宅仲介業店舗数No.1…平成24年10月調査 矢野経済研究所調べ(1,000店舗) 主要8事業者における店舗数。直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店の合計値、海外及び契約店舗含む。

KEYWORD 2 全国の管理戸数 管理戸数59,619戸 (平成25年9月末時点)

- 「アパマンショップ」ブランドと豊富なノウハウによる賃貸管理
 - 新規受託推進により管理戸数は増加傾向
 - 賃貸管理31,846戸、サブリース27,773戸
- ※賃貸管理…入居希望者の審査、賃貸借契約代行、契約更新、退去処理、建物保守、メンテナンスなどの運営管理
※サブリース…不動産オーナーから不動産物件を借り上げ、貸主として入居者に賃貸を実施

関連記事 P5 | セグメント情報 プロパティ・マネジメント事業

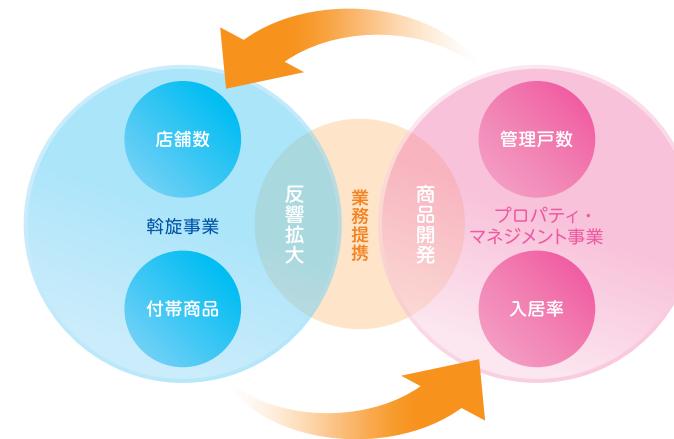
管理戸数の推移(FC加盟店除く)



KEYWORD 3 アパマンショップの成長戦略

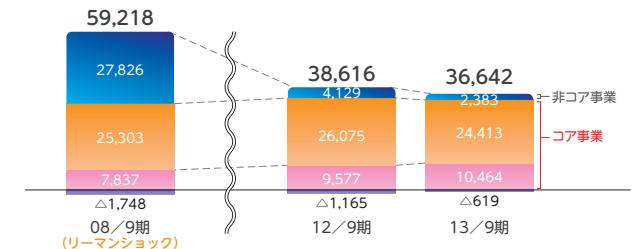


幹旋事業、プロパティ・マネジメント事業のシナジー効果



- 「アパマンショップ」ブランドを最大限に活用
- 本業の幹旋、プロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中
- 幹旋事業、プロパティ・マネジメント事業のシナジーによる事業の強化・拡大

セグメント別売上高推移 (百万円) ■ 非コア事業 ■ PM事業 ■ 幹旋事業 ■ その他



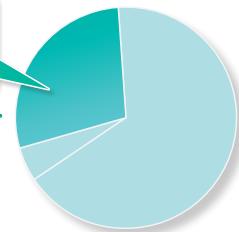
※その他の数値には、各セグメントに属さない本社費、セグメント間調整費が含まれております。

関連記事 P7 | 中期経営計画～進捗状況～

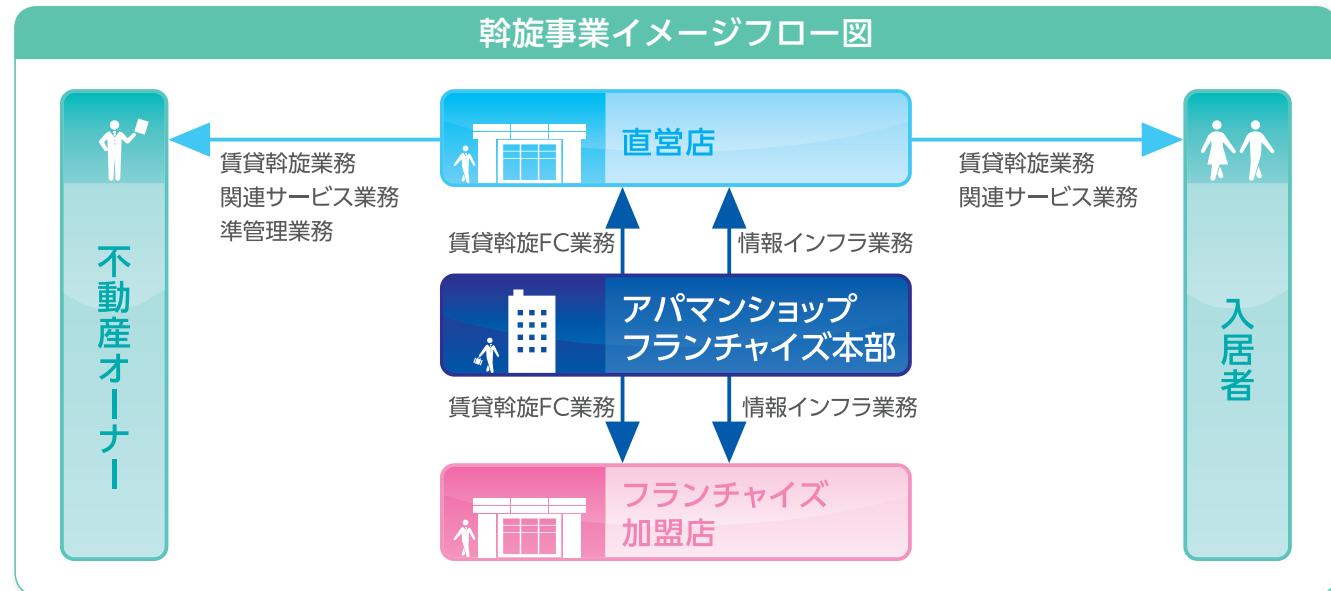
斡旋事業

斡旋事業では、「賃貸斡旋フランチャイズ(FC)業務」、「直営店舗展開」を主に行っています。賃貸斡旋フランチャイズ業務は、多様なメディアを活用した広告戦略を積極的に展開しており、全国的に高いブランド認知力を誇っています。

売上高構成比
28.6%



斡旋事業イメージフロー図



✓ CHECK POINT

- 地場の有力企業が「アパマンショップ」に加盟しているため、非常に高いクオリティを保持
- 豊富な情報力(物件情報等)とWEB対応力(使い勝手の良さ、要望への対応スピード等)に強み
- 集客を強化するための多彩なキャンペーンや入居者向けサービスを実施
- 入居者が有する各種ニーズに促した関連サービス業務(保険、リフォーム、消毒等)を強化・拡大
- 直営店では準管理業務(不動産オーナーから期日管理や退去時リフォーム等のみ業務受託)を実施

検索に便利なWEBサイト



事業の概況

フランチャイズ加盟店への集客力拡大策としてWEB・キャンペーンの戦略的取り組み等を実施。
売上高104億64百万円(前期比9.3%増)、営業利益は19億89百万円(前期比12.4%増)となりました。

- 賃貸斡旋フランチャイズ業務は、賃貸斡旋加盟契約店舗数で1,062店舗(うち、直営店81店舗)を展開
- 各種キャンペーンの推進、契約件数の増大や、各種関連サービスの販売等を積極的に展開し、直営店1店舗当たりの売上高や収益性が向上
- 準管理物件の提案・推進活動の結果、準管理戸数は78,405戸
- テレビCM放映に加え、各種キャンペーンを数多く実施し、アパマンショップブランドの訴求、反響数の拡大策を実施
- (株)ベネフィット・ワンや(株)ロイヤリティマーケティング等との提携による更なるサービス向上
- フランチャイズ加盟店で、加盟店代表者及び現場スタッフとのコミュニケーションの強化や研修制度の充実、店舗スタッフのサービス向上
- 賃貸斡旋業務をサポートするオペレーションシステム(AOS)登録物件数9,769,427件

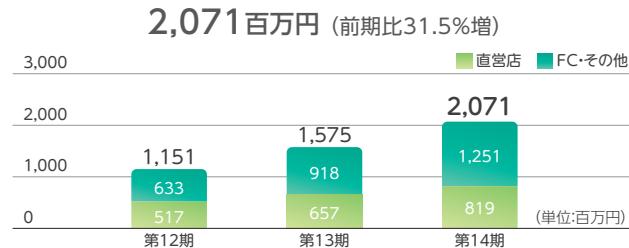
売上高推移



営業利益推移



関連サービス業務売上高推移



直営店1店舗当たり売上高推移

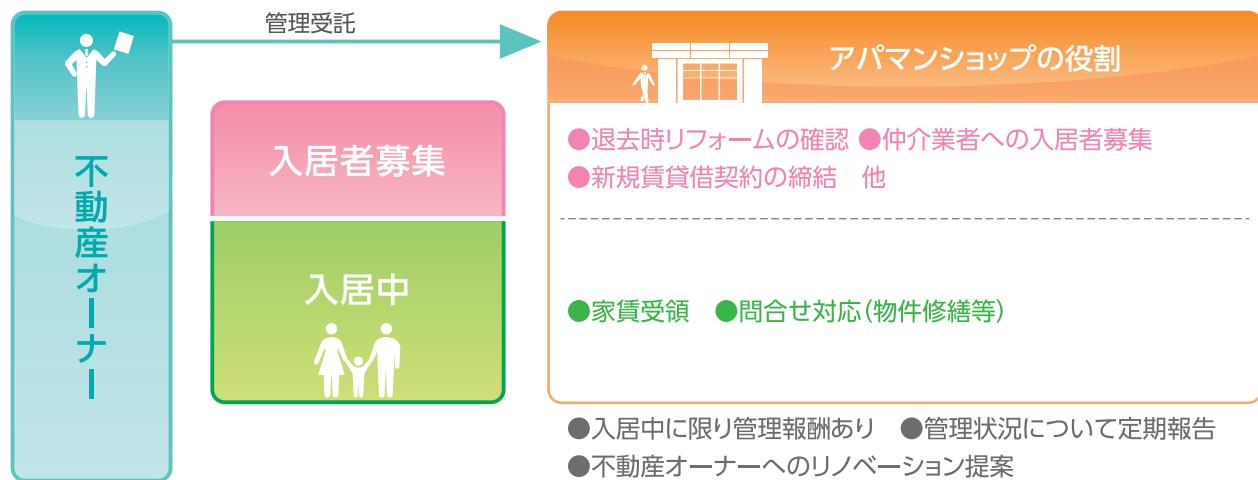


プロパティ・マネジメント事業

プロパティ・マネジメント事業では、メディアを複合的に活用したブランド戦略により、高い認知を誇る「アパマンショップ」ブランドと「アパマンショップ」の高いリーシング力を核として、「賃貸管理」と「サブリース」のサービスを提供しています。



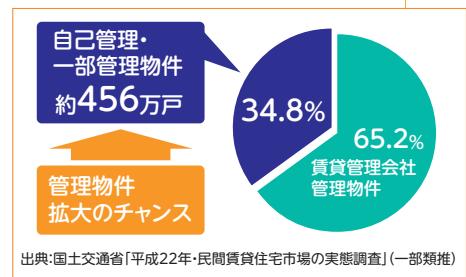
プロパティ・マネジメント (PM) 事業イメージフロー図



✓ CHECK POINT

- 不動産オーナーの大切な資産である不動産を適正に運営できるよう、専門的な知識を身につけたプロパティマネジャーが提案を実施
- 「アパマンショップ」ブランドと「アパマンショップ」の高いリーシング力、豊富な賃貸管理ノウハウ
- 空室対策や入居者との賃貸借契約・クレーム対応等のお悩みを抱える不動産オーナーの皆様に対して、「賃貸管理」や「サブリース」を提案

賃貸住宅の管理形態



事業の概況

子会社の一部事業譲渡等の影響により売上高は微減となりましたが、入居率の向上やコスト削減施策の効果により営業利益が引き続き増加するなど収益性が向上。売上高244億13百万円(前期比6.4%減)、営業利益10億99百万円(前期比8.9%増)となりました。

- 入居率向上や原価低減策の収益性の向上への取組みを強化するとともに、関連サービス業務の拡大に努める
- 「アパマンショップ」で展開する各種キャンペーンを活用した退去時リフォーム等のリノベーション、インターネット回線等の設置、生活関連商品販売の提案等、不動産オーナーへの訪問活動を強化・推進し、取引拡大及び満足度向上策を実施
- 物件管理組織体制の見直し・強化を図り、サービスと収益の向上に注力
- 管理戸数合計59,619戸(前期比749戸増(管理戸数内訳:賃貸管理戸数31,846戸、サブリース管理戸数27,773戸))
- 業務効率化により1,000戸当たり営業利益向上、サブリース入居率は前期比3.0%増
- 賃貸管理業務及びサブリース業務は、連結子会社である(株)アパマンショップリーシング及び(株)アパマンショップサブリースが担当

売上高推移



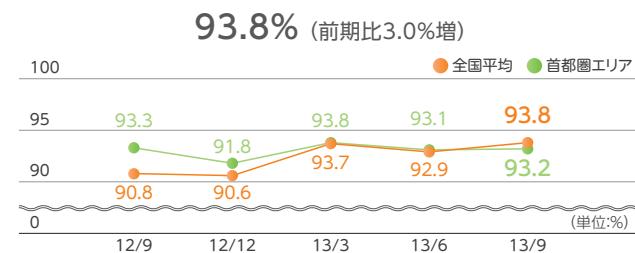
営業利益推移



1,000戸当たり営業利益推移



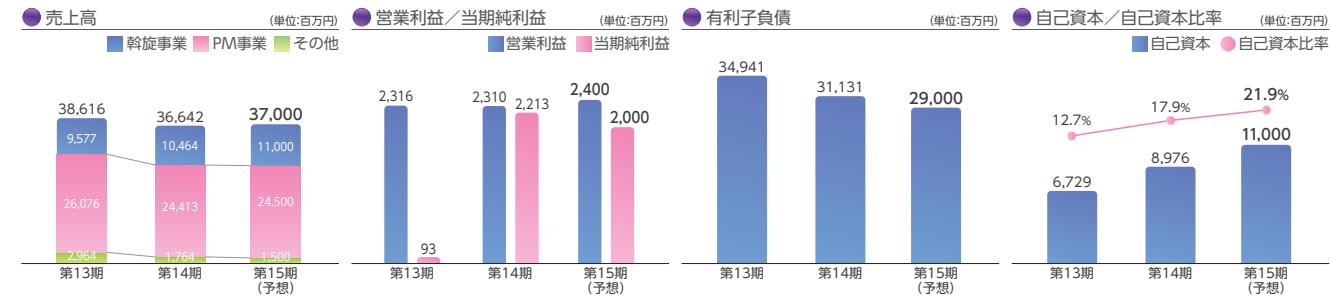
サブリース入居率推移



中期経営計画～進捗状況～

「本業回帰と本業での事業成長」及び「財務体質の強化」を引き続き推進しました。

当社グループのコア事業（本業）である、斡旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中し、コア事業の成長と収益拡大に向けた諸施策を引き続き進めてまいりました。



斡旋事業

今期の取り組み

- FC加盟店への集客力拡大策としてのWEB・キャンペーンの戦略的取組み
- 認知度向上のためのテレビCM放映
- 業務提携(株ベネフィット・ワン、㈱ロイヤリティマーケティング等)によるサービスの向上
- FC加盟店へのコンサルティングサービスの実施

次期に向けて

- 立地やマーケティング精査と、収益性の確保できる店舗出店の推進
- 効率的な店舗オペレーションの更なる追求
- 継続的なキャンペーンの実施、啓蒙活動等への取組み
- 関連サービス商品の販売強化

プロパティ・マネジメント事業

今期の取り組み

- 入居率向上や売上原価及び販売管理費のコスト削減施策
- 「アパマンショップ」で展開する各種キャンペーンを活用した、不動産オーナーへの訪問活動の強化・推進
- 物件管理組織体制の見直し・強化を図り、サービスと収益の向上

次期に向けて

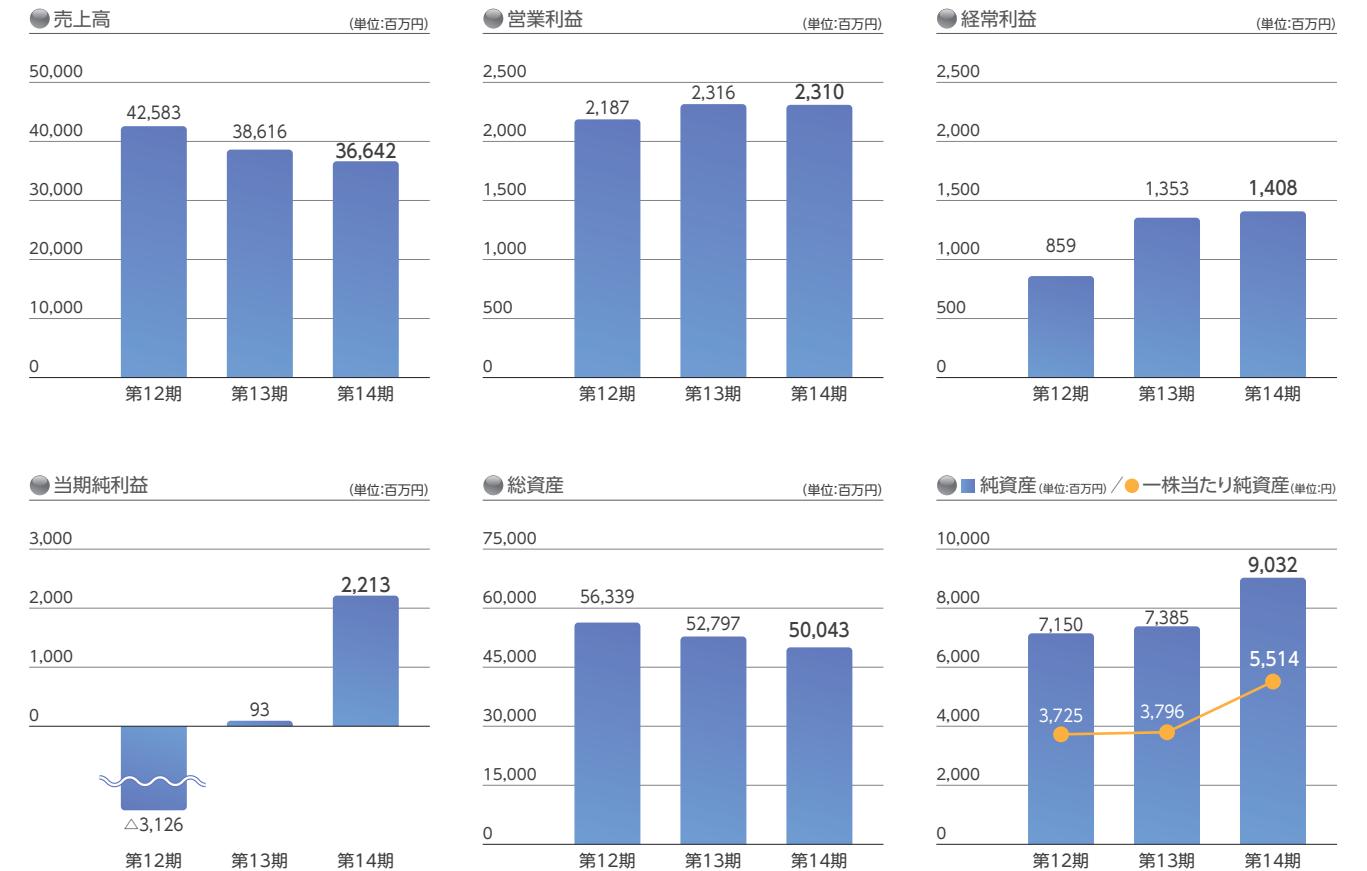
- 管理物件の入居率・収益性の向上への取組みの更なる強化
- 不動産オーナーとのコミュニケーションの徹底や直営店や協力業者との関係強化並びに社員教育等による業務効率の向上
- 管理戸数の拡大に向けた営業活動

連結決算ハイライト

POINT 1 非コア事業の売却・事業の一部譲渡の影響により減収

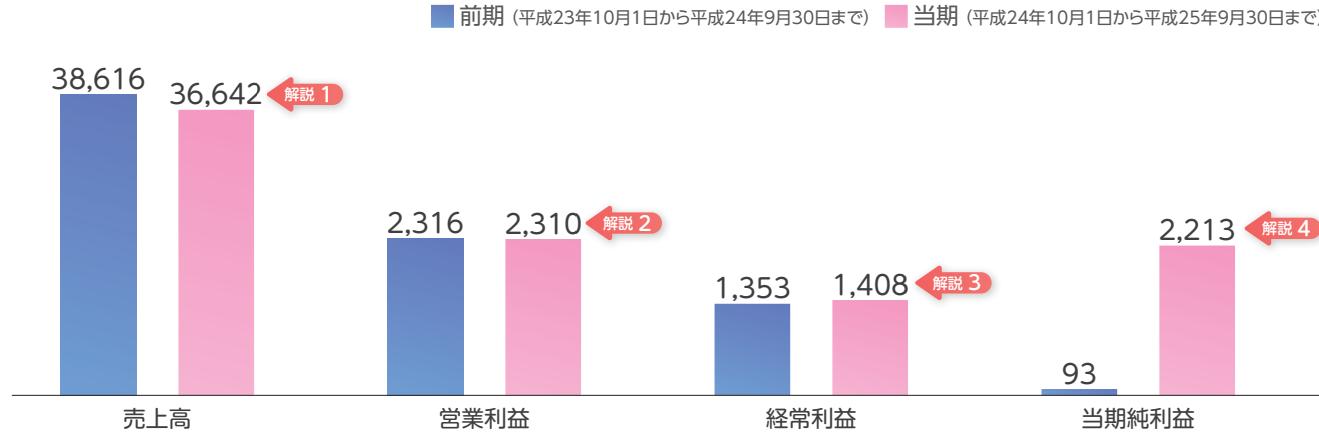
POINT 2 業務効率化の徹底によるコスト削減の諸施策を実施

POINT 3 システムソフトの連結除外により持分変動利益が発生



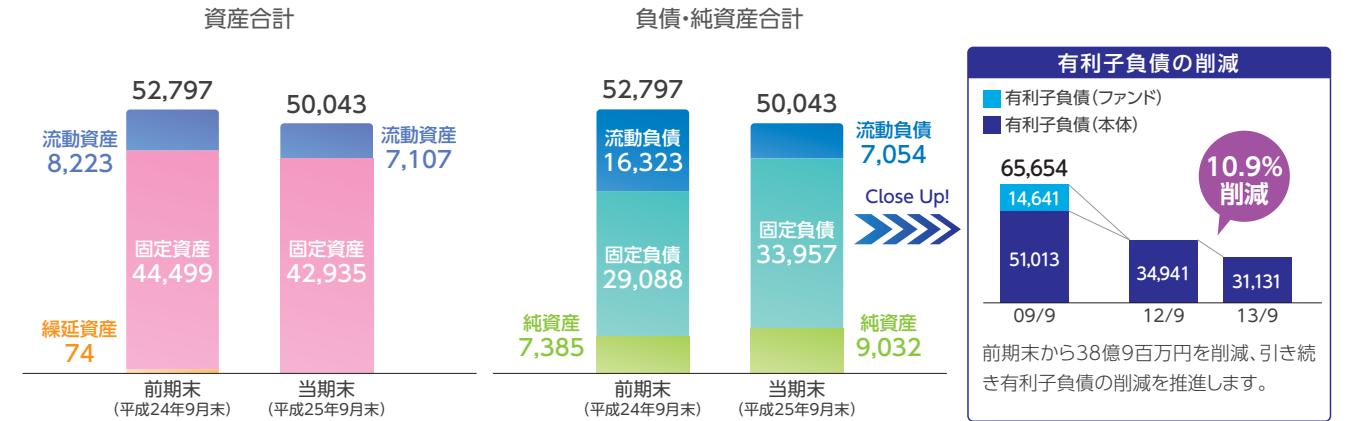
● 連結損益計算書の概要

(単位:百万円)



● 連結貸借対照表の概要

(単位:百万円)



ポイント解説

解説1 売上高

前期・当期中における非コア事業の売却等の影響により、19億74百万円の減収の366億42百万円となりました。

解説3 経常利益

持分法による投資利益により営業外収益が2億21百万円となったことで、経常利益は14億8百万円となりました。

解説2 営業利益

コア事業の増益により連結営業利益は前期比6百万円減と、前期並みの23億10百万円となりました。

解説4 当期純利益

その他事業 (システムソフト) の連結範囲変更により、特別利益 (持分変動利益)が発生した結果、22億13百万円となりました。

● 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

(単位:百万円)

