

Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

## 第10期 中間事業報告書

平成20年10月1日から平成21年3月31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

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10期中間（平成20年10月1日から平成21年3月31日まで）の中間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。

当第2四半期連結累計期間（平成20年10月1日～平成21年3月31日）におけるわが国経済は、個人消費の停滞、雇用不安、自動車メーカーの経営危機に象徴される米国経済の停滞、さらには為替や販売不振に伴う国内メーカーの業績低下など景気の先行きに対する不透明感が広がりました。その他、世界的な規模で発生した金融収縮や株価下落が企業の活動や業績に直接影響を与えております。

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、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、景気悪化による新設着工住宅戸数、マンション販売戸数の減少により状況は悪化しました。それらの事象は不動産流動化ビジネスや分譲ビジネスに大きな影響を与えており、一部では深刻な事態に陥る事例も散見されております。

このような環境下、当社グループは、入居者、FC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、斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、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、キャピタルマネジメント事業、その他事業を展開してまいりました。

特に斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業など市場環境に大きく左右されにくい事業を強化し、安定的な収益を維持できるような対策を講じてまいりました。当第2四半期連結累計期間において、斡旋事業は直営店での契約数増加、賃貸斡旋FC業務の収益安定により営業利益が3億60百万円、プロパティ・マネジメント事業は業務改善、収益管理により営業利益が3億

73百万円となり、対策の成果が出始めております。また、財務体質の健全化に向けて資産構成やコストの見直しも推進してまいりました。当社グループの販売費及び一般管理費は四半期毎で比較した場合、当第1四半期連結会計期間（平成20年10月1日～平成20年12月31日）は29億68百万円であり、当第2四半期連結会計期間（平成21年1月1日～平成21年3月31日）は25億68百万円と四半期ベースで3億99百万円のコスト削減が図られております。

一方、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、当第2四半期連結累計期間において、保有している販売用不動産および信託受益権の評価損4億円が発生しており、売上原価に計上しております。また、不動産市況の悪化により、予定した収益確保には時間を要しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高278億88百万円（前年同期比0.4%増）、営業損失2億6百万円（前年同期20億43百万円の営業利益）、経常損失74百万円（前年同期20億32百万円の経常利益）、四半期純損失4億67百万円（前年同期6億62百万円の間接純利益）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21年6月

代表取締役社長

大村 浩次



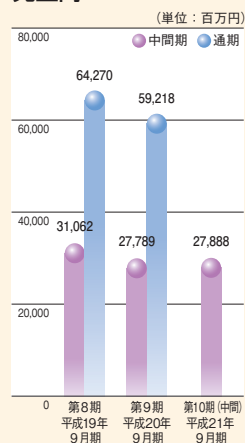
## CONTENTS

株主の皆様へ.....	1	中間連結決算情報.....	4
連結業績ハイライト.....	2	株式の状況.....	6
事業のご紹介.....	3		

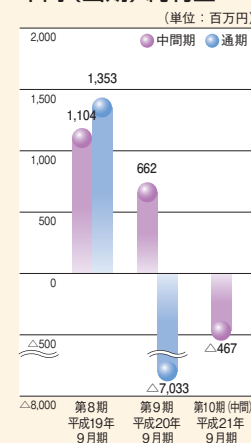
科 目	第8期中間期 平成19年3月期	第9期中間期 平成20年3月期	第10期中間期 平成21年3月期	前年同期比増減率 (%)
売上高 (百万円)	31,062	27,789	27,888	0.4
営業利益 (百万円)	2,833	2,043	△ 206	△ 110.1
経常利益 (百万円)	3,322	2,032	△ 74	△ 103.7
中間純利益 (百万円)	1,104	662	△ 467	△ 170.6
総資産 (百万円)	101,779	119,236	95,901	△ 19.6
純資産 (百万円)	17,012	13,211	3,524	△ 73.3
1株当たり中間純利益 (円)	1,074.95	681.71	△ 481.23	△ 170.6
1株当たり純資産額 (円)	13,649.58	11,051.85	1,704.45	△ 84.6

\* 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

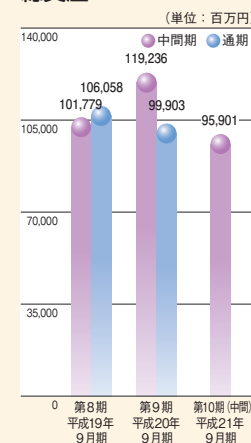
売上高



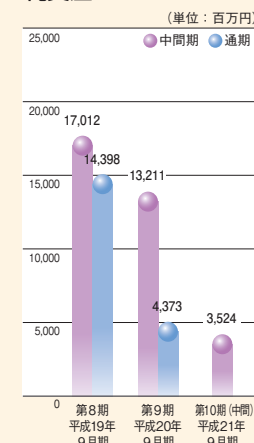
中間(当期)純利益



総資産

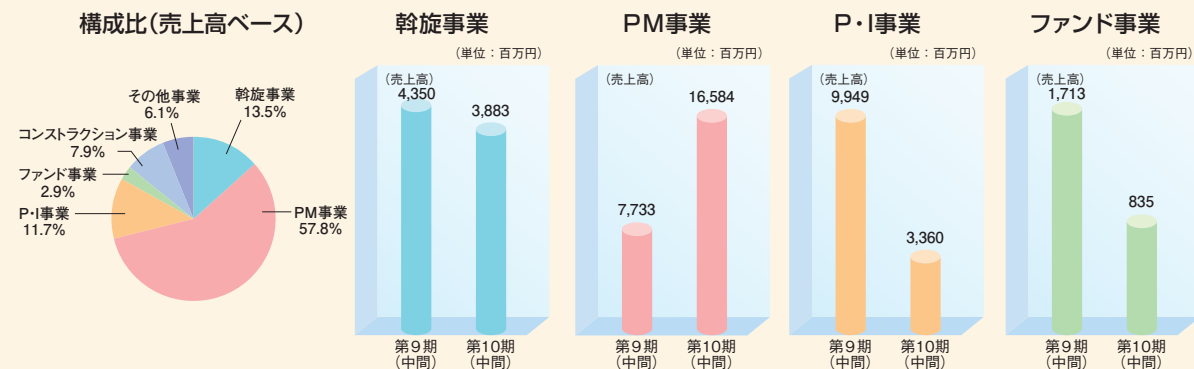


純資産



事業の内容

<b>幹旋事業</b>	
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」をフランチャイズ方式にて展開し、FC加盟店に対して、「システムサービス」、「反響サービス」、「研修サービス」および「FC加盟店支援サービス」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	入居者に対し保険、保証、リフォームおよび引越し等のサービスを提供しております。
<b>プロパティ・マネジメント (PM) 事業</b>	
賃貸管理	アパート・マンションの所有者より賃貸管理を受託しております。
サブリース	物件所有者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。
<b>プリンシパル・インベストメント (P・I) 事業</b>	
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、入居率の向上なら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。
<b>ファンド事業</b>	
ファンドマネジメント	不動産ファンドの組成、運用および管理を行っております。
<b>コンストラクション事業</b>	
コンストラクション	賃貸マンション建築のコンサルティングならびにファンド事業用地取得時の企画・設計・施工を行っております。
<b>キャピタルマネジメント事業</b>	
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ならびに有価証券等への投資を行っております。
<b>その他事業</b>	
不動産ポータル	分譲に特化したポータルサイトを運営することを目的に展開しております。
コンストラクションFC	フランチャイズ方式を組織して、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	不動産売買仲介FCのサービスを提供しております。



\* セグメント間の取引を含んでおります。  
 \* 「コンストラクション事業」と「その他事業」の記載は省略させていただいております。

中間連結貸借対照表 (要旨)

(単位: 百万円)

科目	第9期中間期 (平成20年3月31日現在)	第10期中間期 (平成21年3月31日現在)
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	59,205	44,512
固定資産	59,769	51,243
有形固定資産	22,669	20,475
無形固定資産	25,915	23,379
投資その他の資産	11,184	7,388
繰延資産	261	145
資産合計	119,236	95,901
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	55,007	56,734
固定負債	51,017	35,642
負債合計	106,024	92,377
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	10,956	1,905
評価・換算差額等	△ 210	△ 248
少数株主持分	2,464	1,867
純資産合計	13,211	3,524
負債純資産合計	119,236	95,901

\* 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 ①

資産構成の見直しを図り、資産合計は前年同期比で減少しております。

POINT ②

負債合計は有利子負債の圧縮等により、前年同期比で減少しております。純資産合計は前期末の当期純損失の発生により、前年同期比で減少しております。

中間連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

科目	第9期中間期 (平成19年10月1日から 平成20年3月31日まで)	第10期中間期 (平成20年10月1日から 平成21年3月31日まで)
売上高	27,789	27,888
売上原価	18,241	22,557
売上総利益	9,548	5,331
販売費及び一般管理費	7,504	5,537
営業利益	2,043	△ 206
営業外収益	840	996
営業外費用	852	864
経常利益	2,032	△ 74
特別利益	1,008	26
特別損失	1,611	626
匿名組合出資損益分配前税金等調整前中間純利益	1,428	△ 674
匿名組合出資損益分配額	△ 36	△ 13
税金等調整前中間純利益	1,465	△ 661
法人税、住民税及び事業税	1,462	110
法人税等調整額	△ 666	△ 165
少数株主利益	7	△ 137
中間純利益	662	△ 467

POINT ③

営業利益はマイナスとなっておりますが、販売用不動産の評価損400百万円が売上原価に計上されており（前期は特別損失に計上）、収益力は回復しつつあります。特に本業であります幹旋事業、プロパティ・マネジメント事業の収益が回復してきております。さらに、販売費及び一般管理費は前年同期比で約20億円の削減を達成しており、大幅なコスト削減を推進しております。

\* 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

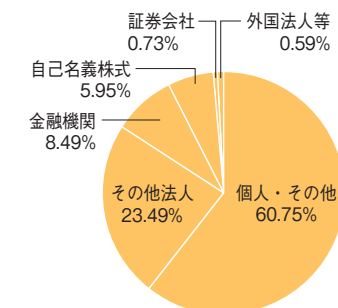
株式情報

● 株式の状況（平成21年3月31日現在）

発行可能株式総数	4,135,000株
発行済株式の総数	1,033,822株
株主数	13,329名
大株主	

大株主	当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
大村浩次	238,096	23.03
有限会社S Tアドバイザー	84,789	8.20
株式会社ポエムホールディングス	64,779	6.26
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	52,800	5.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,115	2.23

■ 所有者別株式分布状況



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  
 TEL. 0120-78-2031 (フリーダイヤル)  
 同取次窓口 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 本店および全国各支店  
 上場証券取引所 大阪証券取引所  
 (ニッポン・ニュー・マーケット「ヘラクレス」)

(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21年3月31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 5,556,063,070円

従業員数 (連結) 1,083名 (単体) 72名  
(注) 当社およ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

## 取締役および監査役

### ● 役員（平成21年5月現在）

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	有保誠志
監査役	山田毅志