


Your Life First 

**平成23年3月期
第2四半期決算説明会**

平成22年11月25日

 **日本ハウズイング株式会社**

目次

【第1部】	平成23年3月期 第2四半期実績	P.2～9
	平成23年3月期 第2四半期業績のポイント	
	平成23年3月期 第2四半期業績	
	セグメント別 売上高・営業利益	
	セグメント別 売上高推移	
	貸借対照表	
	損益計算書	
	損益連単倍率	
	キャッシュフローの状況	
【第2部】	平成23年3月期計画	P.10～17
	平成23年3月期 通期計画のポイント	
	平成23年3月期 通期計画	
	セグメント別 売上高・営業利益計画	
	セグメント別 売上高計画	
	セグメント情報【マンション管理事業】	
	セグメント情報【営繕工事業】	
	セグメント情報【ビル・不動産管理事業】	
【第3部】	成長戦略における数値目標の修正について	P.18・19
【第4部】	「HOUSING NEWS ONLINE」の開設について	P.20

平成23年3月期 第2四半期業績のポイント

売上高・利益

- ・売上高は、前年同期を下回ったが、開発事業撤退の影響を除く実質ベースでは前年同期を上回る。計画比では営繕工事業の天候不順による完工遅延が影響し、若干下回る結果に。
- ・利益面では、マンション管理事業における収益性の向上が寄与し、営業利益・経常利益・四半期純利益、すべて前年同期比・計画比とも上回る。

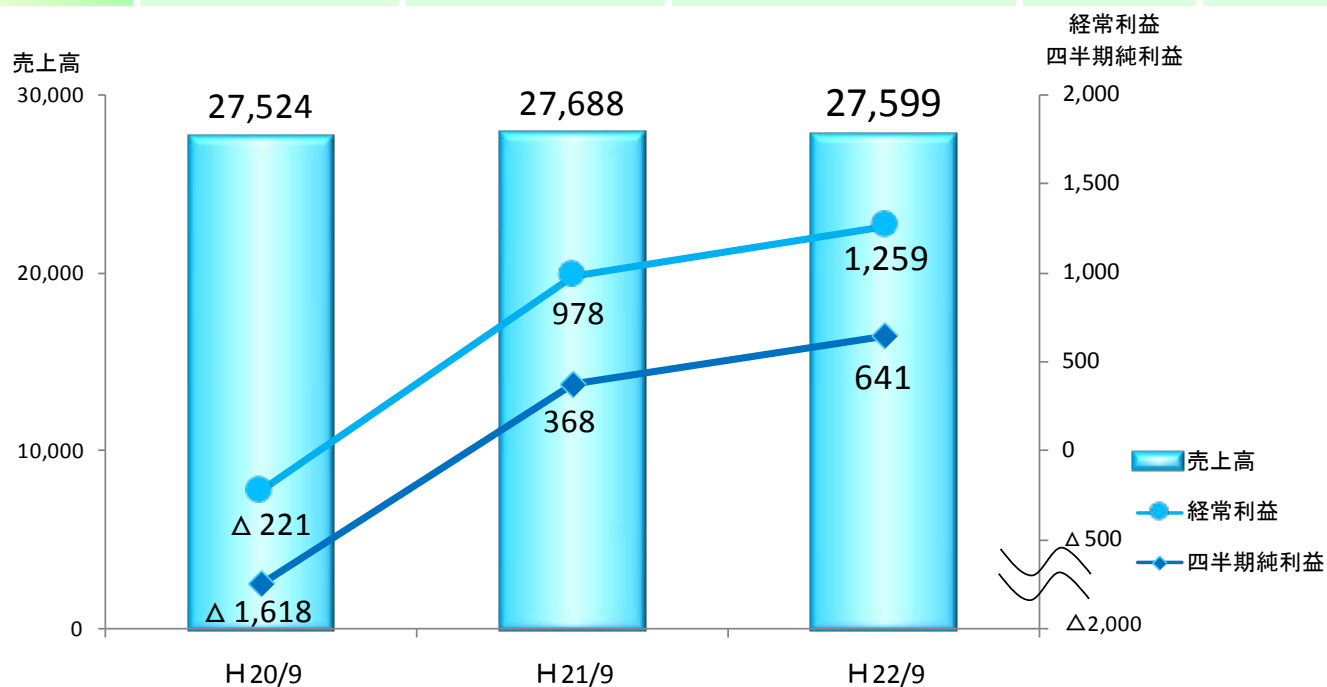
トピックス

- ・顧客満足度の更なる向上を目指し、居住者向けウェブサイト「HOUSING NEWS ONLINE」を開設
- ・専有部サービス「安心快適生活」契約戸数70,000戸を突破
- ・環境に配慮した省エネ商品の提案及び販売を開始

平成23年3月期 第2四半期業績

単位: 百万円

	平成21年9月期 実績	平成22年9月期		前年増減	計画増減
		計画	実績		
売上高	27,688	27,800	27,599	△ 89	△ 201
営業利益	1,082	1,230	1,321	239	91
経常利益	978	1,150	1,259	280	109
四半期純利益	368	560	641	272	81



セグメント別 売上高・営業利益

単位:百万円

	売上高					営業利益(率)							
	平成21年 9月期	平成22年9月期		対前年	対計画	平成21年9月期	平成22年9月期		対前年	対計画			
		期初計画	実績				期初計画	実績					
マンション管理事業	15,697	16,500	16,477	780	△ 23	(8.8)	1,373	(9.1)	1,500	(9.5)	1,572	198	72
営繕工事業	7,136	7,350	7,149	12	△ 201	(6.1)	437	(5.6)	410	(5.5)	392	△ 44	△ 18
ビル管理事業	2,089	2,050	2,071	△ 18	21	(5.4)	112	(6.8)	140	(5.9)	121	8	△ 19
不動産管理事業	1,820	1,900	1,900	80	0	(12.7)	230	(9.5)	180	(9.7)	183	△ 46	3
開発建設事業	944	-	-	△ 944	-	-	△ 77	-	-	-	-	77	-
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	△ 994	-	△ 1,000	-	△ 949	45	51
合計	27,688	27,800	27,599	△ 89	△ 201	(3.9)	1,082	(4.4)	1,230	(4.8)	1,321	239	91

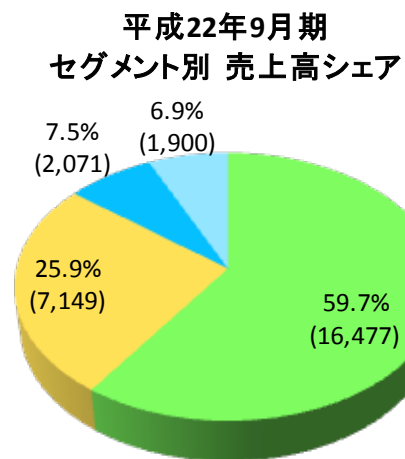
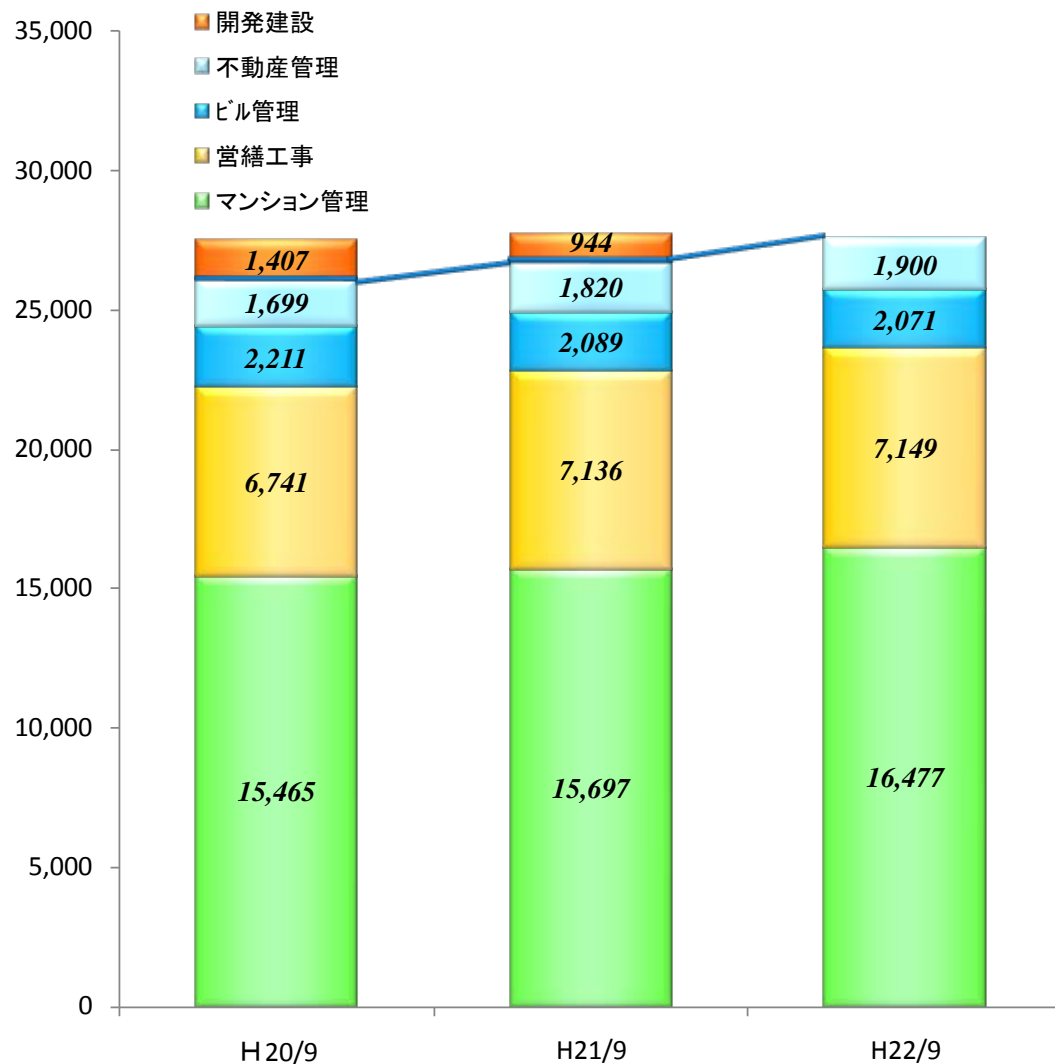
※()内は営業利益率(%)

	対前年	対計画
マンション管理事業	管理ストックの増加により増収・増益	円高が海外子会社の邦貨換算後の収益に影響し売上は未達 原価削減策の継続に伴う収益性の向上により、営業利益は達成
営繕工事業	春季の大規模修繕工事の受注が堅調で増収 競争激化に伴う収益性の低下により、減益	天候不順に伴う大規模修繕工事の完工遅延により、 売上・営業利益ともに未達
ビル管理事業	物件売却に伴う解約や減額となった物件の影響で減収 組織再編に伴う経費の見直しの影響により、増益	期中に受注した物件及び専有部清掃等が寄与し、売上は達成 営業利益は、委託料減額の影響で収益性が低下し、未達
不動産管理事業	前期中に稼働したサブリース物件が寄与し、増収 連結子会社の賃料収入※の減少により、減益	新規受注が計画通り推移し、売上・利益とも達成

※子会社が親会社に賃貸するビルの賃料

セグメント別 売上高推移

単位: 百万円



貸借対照表

資産の部				【参考】有利子負債			
	平成22年3月期	平成22年9月期	増減		平成22年3月期	平成22年9月期	増減
流動資産	14,778	13,562	△ 1,216	有利子負債	5,940	4,542	△ 1,397
（現金及び預金）	9,654	8,874	△ 779	借入金の返済による減少			
（その他）	5,124	4,687	△ 436				
固定資産	12,351	12,104	△ 246				
（有形固定資産）	9,293	9,114	△ 179				
（無形固定資産）	483	513	29	システム投資による増加			
（投資・その他の資産）	2,574	2,477	△ 97				
資産合計	27,130	25,667	△ 1,463				
負債・純資産の部							
	平成22年3月期	平成22年9月期	増減				
流動負債	9,275	8,167	△ 1,108	借入金の返済による減少			
固定負債	5,079	4,358	△ 721				
負債合計	14,355	12,525	△ 1,830				
株主資本	12,791	13,191	399				
評価・換算差額等	△ 138	△ 162	△ 23				
少数株主持分	122	113	△ 8				
純資産合計	12,774	13,141	366				
負債・純資産合計	27,130	25,667	△ 1,463				
自己資本比率	46.6%	50.8%	—	◎平成22年9月期のポイント 有利子負債の圧縮が進み、自己資本比率がさらに向上 平成22年3月期 46.6% → 平成22年9月期 50.8%			

損益計算書

単位：百万円

	平成21年9月期		平成22年9月期		増 減
売上高		27,688		27,599	△ 89
売上総利益	26.1%	7,215	27.1%	7,466	250
販売費及び一般管理費		6,133		6,144	11
営業利益	3.9%	1,082	4.8%	1,321	239
営業外収益		33		25	△ 8
営業外費用		136		87	△ 49
経常利益	3.5%	978	4.6%	1,259	280
特別利益		9		66	56
特別損失		121		159	37
税金等調整前純損益	3.1%	866	4.2%	1,166	300
法人税等及び法人税等調整額		473		503	30
少数株主利益		24		21	△ 2
四半期純利益	1.3%	368	2.3%	641	272

損益連単倍率

単位：百万円

	平成21年9月期				平成22年9月期			
	連結	(うち海外)	単体	連単倍率	連結	(うち海外)	単体	連単倍率
売上高	27,688	2,624	24,918	1.11	27,599	2,768	24,724	1.12
営業利益	1,082	130	871	1.24	1,321	122	1,091	1.21
経常利益	978	134	906	1.08	1,259	125	1,153	1.09
四半期純利益	368	84	387	0.95	641	85	572	1.12

(参考)海外3社における為替変動

	21年9月期 実効レート	23年3月期 計画根拠	22年9月期 実効レート
台湾ドル	2.92円	3.00円	2.75円
中国元(大連)	14.05円	13.50円	13.03円
フィリピンペソ	1.99円	2.00円	1.90円

キャッシュフローの状況

単位：百万円

	平成21年9月期	平成22年9月期	
営業活動による キャッシュフロー	1,316	1,161	税金等調整前四半期純利益の計上、 売上債権及び仕入債務の減少により、 1,161百万円の獲得
投資活動による キャッシュフロー	△ 53	△ 369	定期預金の預入及び無形固定資産の取得により、 369百万円の使用
財務活動による キャッシュフロー	△ 2,720	△ 1,647	借入金の返済及び配当金の支払により、 1,647百万円の使用
現金等物 の期末残高	4,285	7,587	

平成23年3月期 通期計画のポイント

収益基盤のさらなる強化

- ・ ニーズの高い既存マンションへの受注営業の強化及びシナジー効果の望めるM&A案件への積極的な取り組みによる、ストックの拡充
- ・ 事業部制の拡大及び各種システムの稼働に伴う業務の効率化

収益源の追及及び拡大

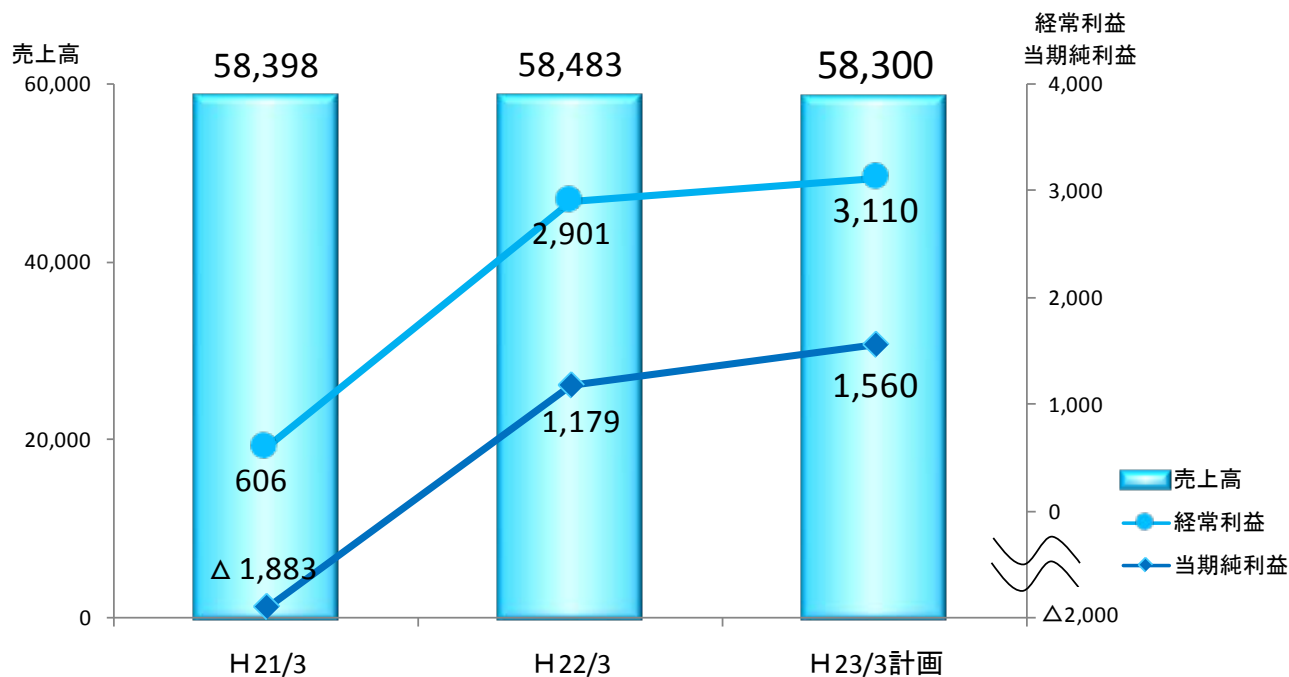
- ・ 環境に配慮した次世代照明等の新商品の開発及び提案
- ・ 機関紙「HOUSING NEWS」及びWEB「HOUSING NEWS ONLINE」を通じた潜在的な顧客ニーズの把握及び専有部分からの収益取り込み

より一層の業容拡大を目指す

平成23年3月期 通期計画

単位:百万円

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期計画	前期比
売上高	58,398	58,483	58,300	99.7%
営業利益	896	3,173	3,260	102.7%
経常利益	606	2,901	3,110	107.2%
当期純利益	△ 1,883	1,179	1,560	132.2%



セグメント別 売上高・営業利益計画

単位:百万円

	売上高			営業利益(率)				
	平成22年3月期	平成23年3月期計画	前年差異	平成22年3月期	平成23年3月期計画	前年差異	前年差異	前年差異
マンション管理事業	31,748	34,100	2,352	(10.1)	3,217	(9.8)	3,340	123
営繕工事業	16,643	16,000	△ 643	(7.4)	1,236	(7.3)	1,170	△ 66
ビル管理事業	4,094	4,200	106	(4.9)	198	(7.1)	300	102
不動産管理事業	3,756	4,000	244	(13.1)	492	(11.0)	440	△ 52
開発建設事業	2,239	-	△ 2,239	-	△ 73	-	-	73
消去又は全社	-	-	-	-	△ 1,897	-	△ 1,990	△ 93
合計	58,483	58,300	△ 183	(5.4)	3,173	(5.6)	3,260	87

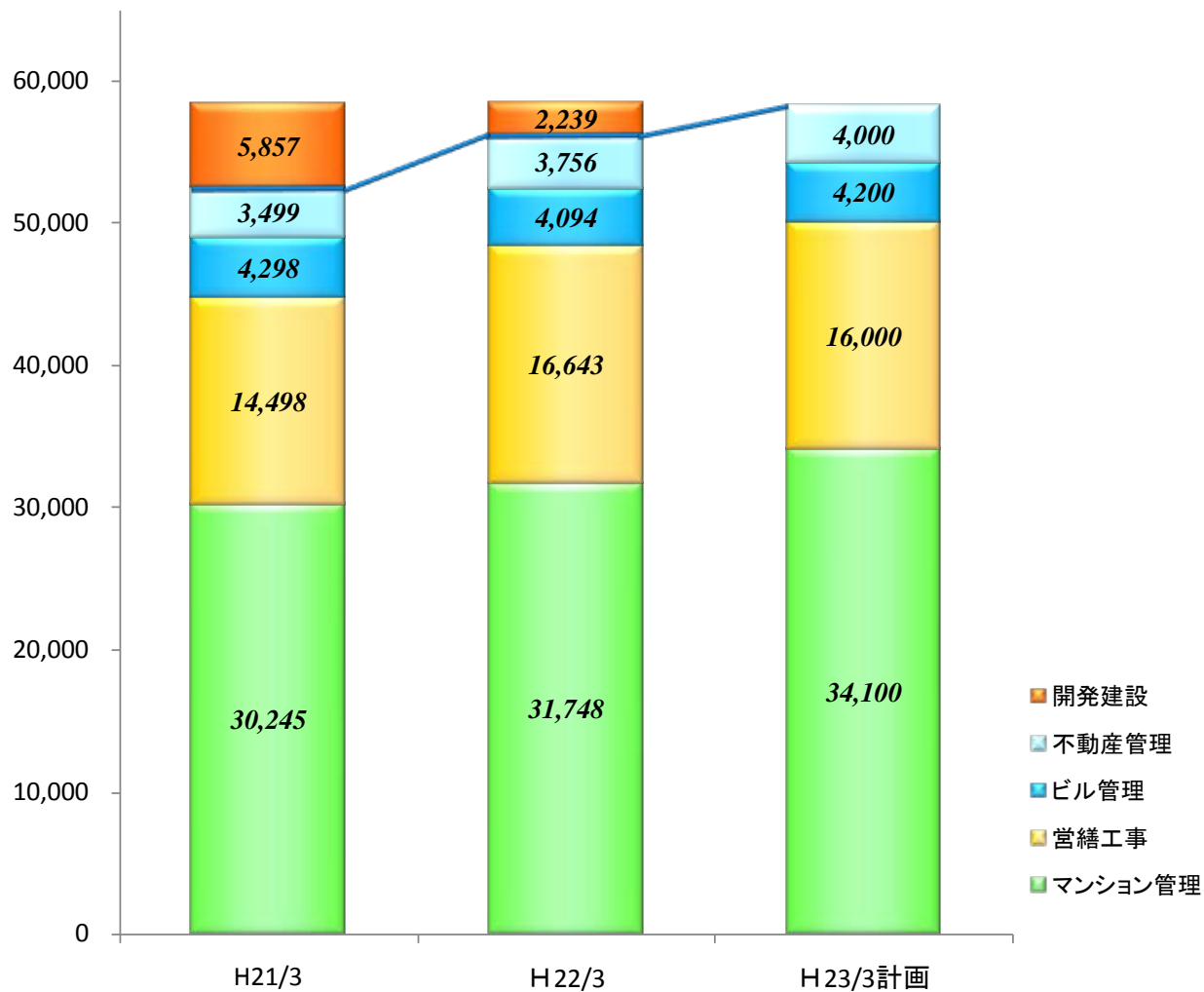
※()内は営業利益率(%)

マンション管理事業	独自のサービスを活かした戦略により、ニーズの高い既存マンションへの営業に注力するとともにM&Aに積極的に取り込むことにより、管理ストックのさらなる拡大を図り、増収・増益
営繕工事業	大手ゼネコンの参入をはじめとする大規模修繕工事市場の競争激化に起因する受注件数の減少及びそれに伴う収益性の低下が影響し、減収・減益
ビル管理事業	新規受託物件の増加及び専有部清掃の取り込みが寄与し、増収・増益
不動産管理事業	前連結会計年度中に稼働したサブリース物件の売上が年間で寄与し、増収 連結子会社の賃料収入* 減少の影響で、減益

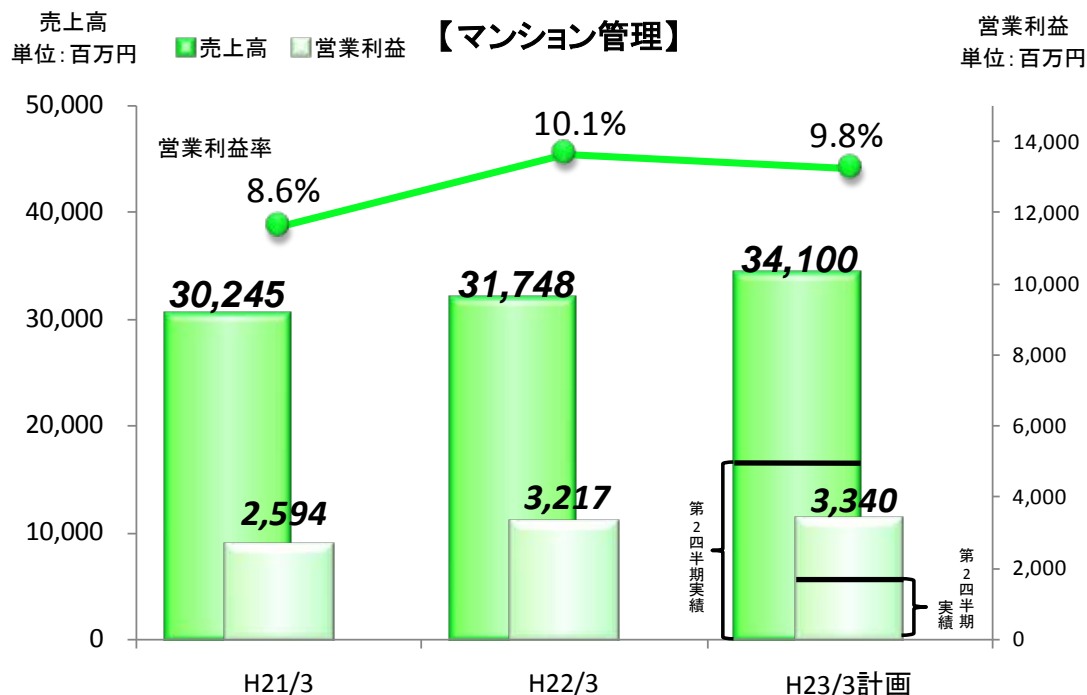
※子会社が親会社に賃貸するビルの賃料

セグメント別 売上高計画

単位: 百万円



セグメント情報【マンション管理事業】



管理実績推移(国内)

平成22年3月末

6,476組合
7,556棟
353,171戸

平成22年9月末

6,563組合 (前年度末 +87組合)
7,673棟 (前年度末 +117棟)
359,725戸 (前年度末 +6,554戸)

重点施策

M&Aへの積極的な取り組み及び既存マンションへの受注営業強化によるストックのさらなる拡大

機関紙及びWEBを活用した省エネ新商品の拡販

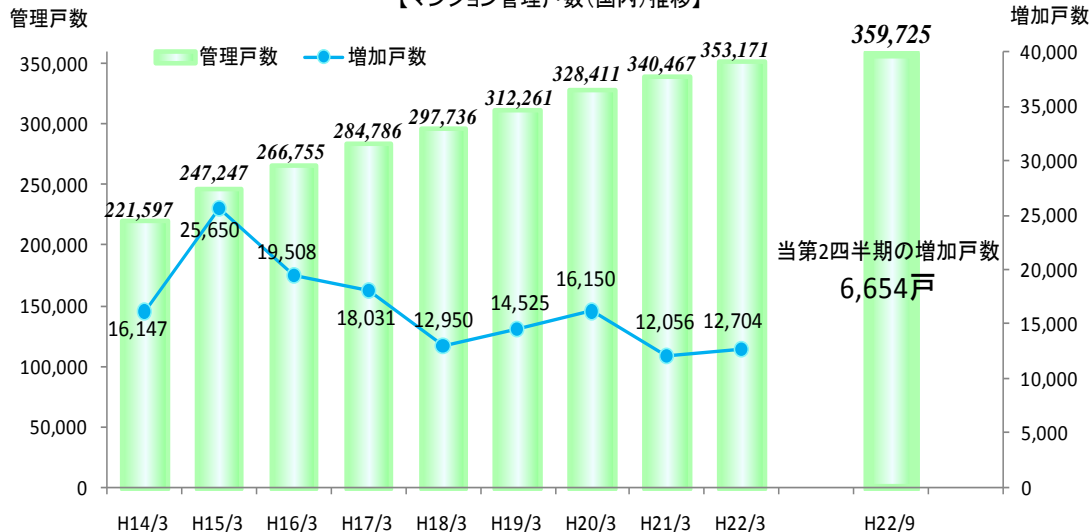
不採算物件への収益改善及び既存マンションの継続率向上

内容充実を図った「安心快適生活」の受注推進

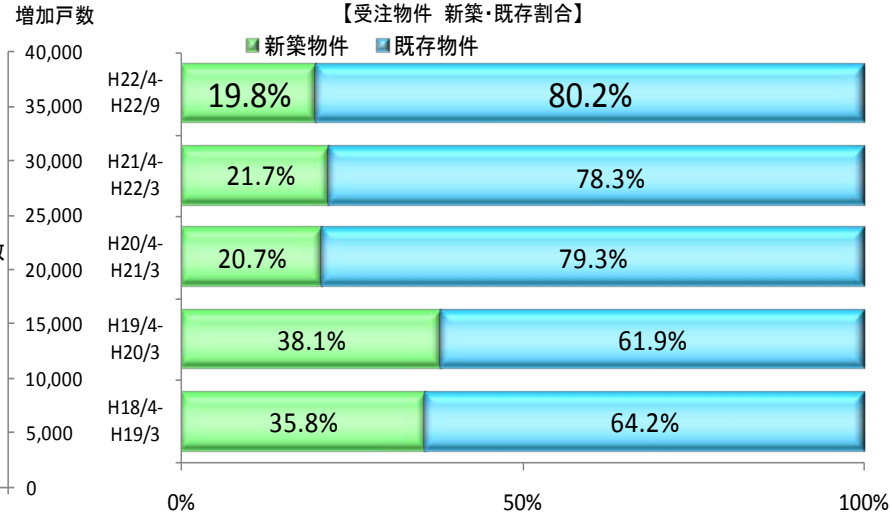
業界No.1企業
としての
ステイタス確立

セグメント情報【マンション管理事業】（管理戸数・受注戸数）

【マンション管理戸数(国内)推移】



【受注物件 新築・既存割合】



事業環境

◎新築

全国的な供給戸数には若干の回復が見られるものの、以前の水準には戻らず、受注戸数のシェアも依然として低水準

◎既存

デフレに起因した管理委託料の見直し気運及び高齢化を背景とした自主管理からの切替も高水準で推移しており、既存マンションの取り込みは依然好環境

受注営業の施策

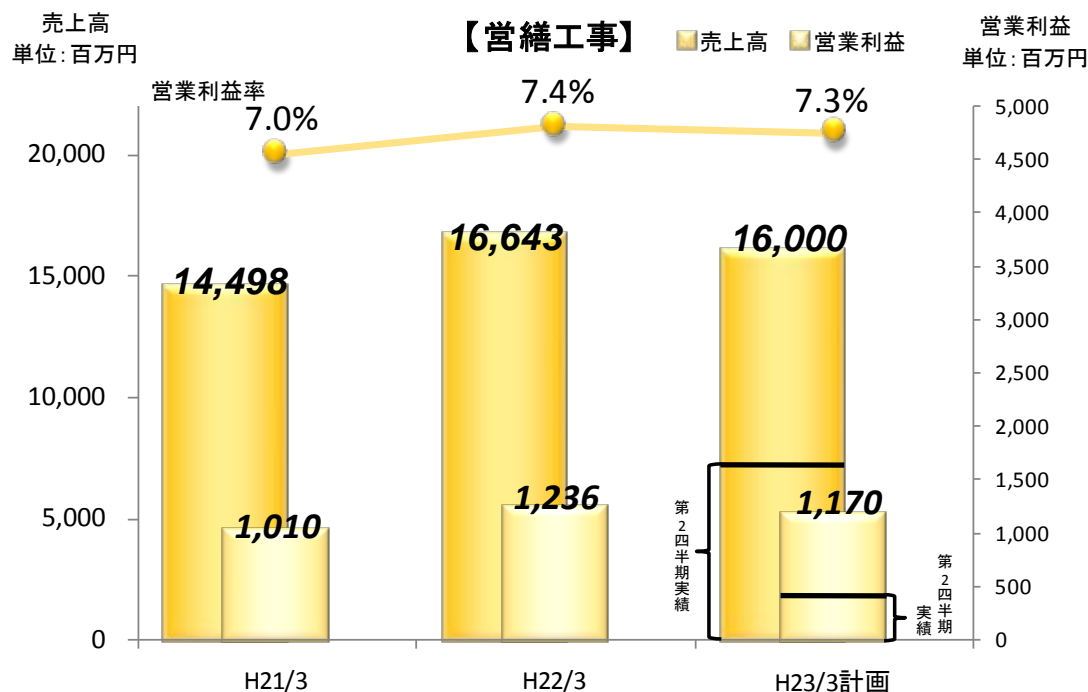
横浜北支店開設及び第一事業部設置に伴う神奈川エリアの営業基盤拡大

各種媒体を利用した効果的な広告戦略による営業展開

長期修繕計画書の作成提案に基づく受注機会の拡大

ニーズの高まっている自主管理物件の受注に向けた営業戦略

セグメント情報【営繕工事業】



平成23年3月期第2四半期 工事種別実績

《大規模売上》
30.02億円 (全体比：42.0%)
(前年同期) 29.18億円 (全体比：41.5%)

《小修繕等売上》
41.46億円 (全体比：58.0%)
(前年同期) 41.14億円 (全体比：58.5%)

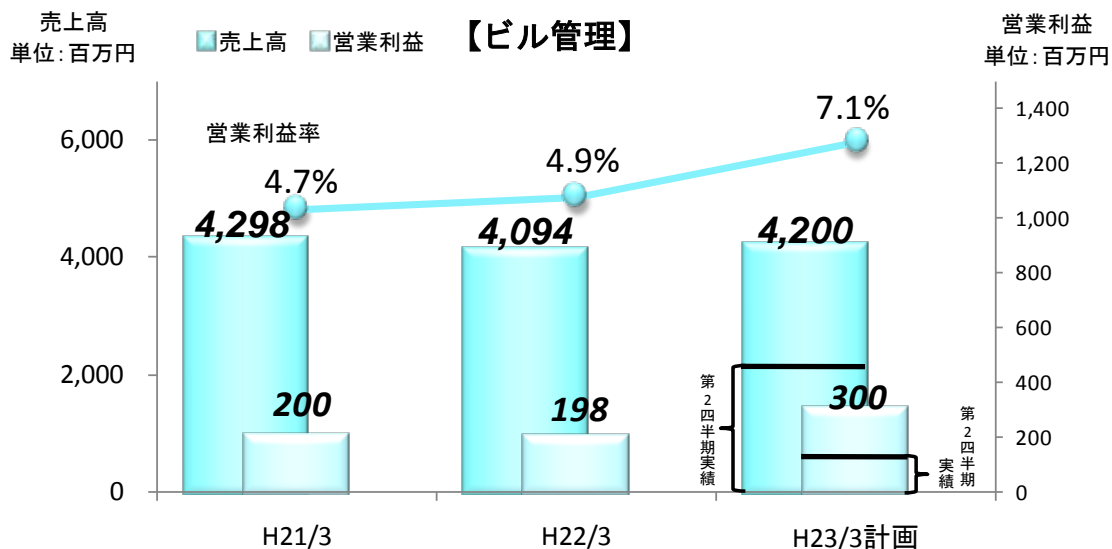
重点施策

「HOUSING NEWS」や「HOUSING NEWS ONLINE」などを活用した省エネ商品の販売促進による収益拡大

廃材のリサイクルや足場の工夫等、工事管理方法の見直しによる現場品質の向上

大規模修繕工事時の専有部分へのリフォーム工事や内窓サッシの取り付け等、追加工事の提案強化

セグメント情報【ビル・不動産管理事業】



国内管理実績(平成22年9月末日)

410棟 (期中純増 4棟)

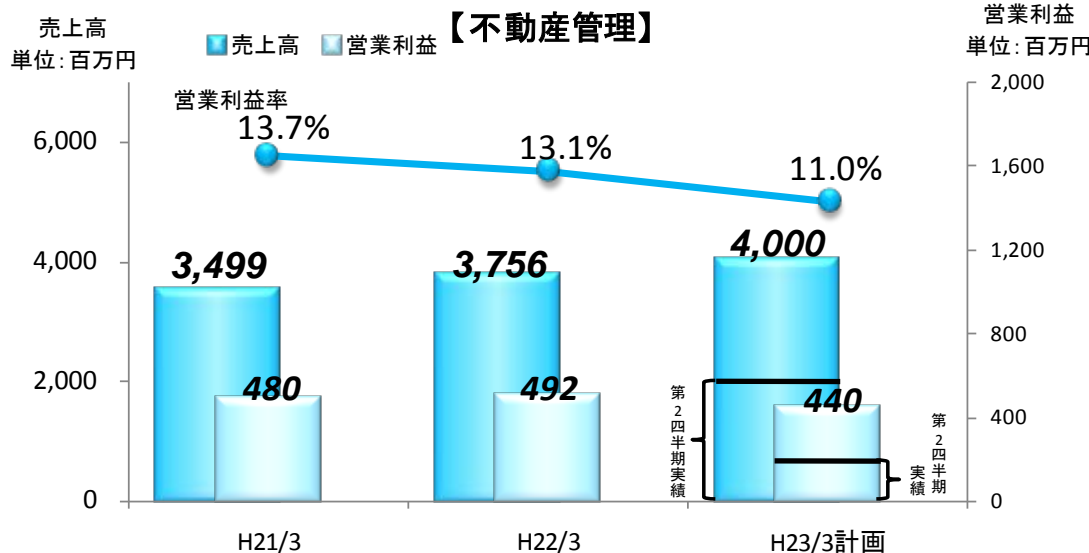
重点施策

全国支店網を活かした地方の営業体制強化

既存顧客への専有部清掃の取り込み強化

PFI及びPPP事業への積極的な取り組み

ビル管理維持コスト削減につながる
直管蛍光灯型CCFL照明「E-COOL」の提案



国内管理実績(平成22年9月末日)

644棟 (期中純増 18棟)

重点施策

法人企業への賃貸あっせん及び空室への
バリューアップ工事の提案による空室率の
低減に注力

次世代照明等省エネ新商品の提案

大手不動産会社との情報連携を活かした
PM代行及びサブリース案件の積極的な営業

成長戦略における数値目標の修正について

◎平成20年5月に現成長戦略を発表

◎発表以降の環境変化

取り巻く環境

不動産市況の悪化による新築マンション供給戸数の減少
世界的な経済情勢の低迷及び円高の進行

当社においては

現従業員をはじめとする従業員の定着率の向上
国のストック重視の政策が追い風となり、大規模修繕工事の需要が増加
開発事業撤退の前倒し(計画では23年3月期 ⇒ 22年3月期に撤退完了)

◎平成22年3月期の業況

マンション管理事業

新築受注の減少・円高に伴う海外子会社の収益減により、売上は計画未達。
従業員の定着率向上により収益性が向上し、利益は計画を達成。

営繕工事業

大規模修繕工事の受注件数が大幅に増加し、売上・利益とも計画を達成。

ビル管理事業 不動産管理事業

物件売却に伴う解約や減額要請が増加し、売上・利益とも計画未達。

全体としては、売上高・営業利益とも成長戦略を上回る結果となったが、セグメント間において計画との乖離が顕著となった。

計画の骨子に変更はないものの、数値目標を修正

修正後の数値目標

(単位：百万円)

		平成21年3月期 実績	平成22年3月期 実績	平成23年3月期 計画	平成24年3月期 計画	平成25年3月期 計画
売上高	マンション管理事業	30,245	31,748	34,100	36,000	37,600
	営繕工事業	14,498	16,643	16,000	17,400	19,000
	ビル管理事業	4,298	4,094	4,200	4,300	4,500
	不動産管理事業	3,499	3,756	4,000	4,200	4,400
	合計	52,540	56,243	58,300	61,900	65,500
営業利益		2,281	3,247	3,260	3,400	4,000

(参考) 当初目標

(単位：百万円)

		平成21年3月期 計画	平成22年3月期 計画	平成23年3月期 計画	平成24年3月期 計画	平成25年3月期 計画	平成26年3月期 計画	平成27年3月期 計画
売上高	マンション管理事業	31,400	33,000	34,700	36,300	37,900	39,500	41,100
	営繕工事業	12,700	13,770	14,600	15,500	16,460	17,450	18,400
	ビル管理事業	4,600	4,770	4,820	4,950	5,070	5,250	5,400
	不動産管理事業	3,800	3,930	4,020	4,150	4,280	4,400	4,540
	合計	52,500	55,400	58,140	60,900	63,710	66,600	69,440
営業利益		2,500	2,850	2,920	3,200	3,490	3,780	4,060

HOUSING NEWS ONLINE の開設について

- HOUSING NEWS以上に居住者との双方向コミュニケーションを高め、よりタイムリーにバラエティー豊かな情報を発信するため

経緯

2010年7月 マンション居住者向けウェブサイト

HOUSING NEWS ONLINE を開設

(ハウズイングニュースオンライン)

目的

顧客ロイヤリティの
維持・向上

・ブランド、品質、アイデンティティの認知度を高めることにより居住者ロイヤリティを維持、強化

業績の拡大

・リログroupとの連携強化により、更なる業績の向上を目指す

新たな収益モデルの
構築

・理念を共有できる企業との提携・協力による、新たな収益モデルの構築

注意事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があることをご承知おきください。

これらの見通しと異なる結果を生じさせる要因は、有価証券報告書及び決算短信の「事業等のリスク」において記載されておりますが、これらに限定されるものではありません。

なお、本資料は情報提供を目的としており、当社への投資の勧誘を目的としたものではありません。