

●株主メモ

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
期末配当金受領 株主確定日	3月31日
中間配当金受領 株主確定日	9月30日
定時株主総会	毎年6月
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711(通話料無料)
上場証券取引所	東京証券取引所
公告の方法	電子公告の方法により行います。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じた場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL http://www.housing.co.jp/

(ご注意)

1. 株主様の住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)で承ることとなっております。口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行)ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に登録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関(三菱UFJ信託銀行)にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
3. 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

●HOME PAGE



日本ハウズイング

検索

<http://www.housing.co.jp/>

皆様のアクセスをお待ちしております。

第47期

株主の皆様へ 中間報告書

平成22年4月1日～平成22年9月30日

日本ハウズイング株式会社

東京都新宿区新宿一丁目31番12号

TEL 03-5379-4141(大代表)

URL <http://www.housing.co.jp/>



「安全で快適な住環境づくり」を目指して50年余り。

住まいづくり・街づくりのプロ集団としてマンション・ビルの管理から

不動産の賃貸・仲介、営繕工事まで一貫したビジネスモデルを確立。

私たち日本ハウズイングは、住・オフィス環境創造企業として

お客様とともに未来へ着実に進んでいきます。

RENEWAL

営繕工事業

将来の資産価値を見据え、20年後も30年後も安心して暮らすことのできる住環境を提供するため、技術革新と様々なアイデアを提案します。

MANAGEMENT

マンション管理事業

50年にわたり「住み心地」を追求してきた実績を背景に、独自のノウハウとサービスで管理組合と居住者の皆様がきめ細やかにバックアップします。

ビル管理事業

日々の管理から定期保守点検までを一括して行い、誰もが安心して働くことのできるオフィス環境の整備を推進します。

不動産管理事業

オーナーの皆様の希望を満たす様々なサービスで、不動産経営・賃貸管理を全面的にサポートし、大切な資産をお守りします。



Your Life First

※シンボルマークは、手のぬくもりに包まれるマンションライフ、向かい合う人々の信頼関係を表現しています。

To Our Shareholders

株主の皆様へ



代表取締役社長 小佐野 台

ごあいさつ

株主の皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

第47期中間報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、アジア向け輸出や耐久消費財を中心とする個人

消費が底堅く推移し、緩やかながらも景気の回復が見られたものの、夏以降は世界的な景気刺激効果の息切れ、雇用環境の回復遅れ、デフレ傾向の鮮明化等景気減速リスクが強まってまいりました。

こうした環境の中、主力のマンション管理事業では既存物件の委託替えニーズは引き続き高く、当第2四半期連結累計期間も順調にマンション管理受託戸数を伸ばすことができました。

引き続き経営基盤の強化に向けグループ経営の効率化を図るとともに、共用部分・専有部分にこだわらないサービスの拡充、競争力の一段の強化と積極的な営業展開により、住生活総合サービス企業として更なる企業価値向上を目指してまいります。

また、本年8月に修正いたしました成長戦略につきましても、目標達成に向け、全社一丸となって取り組んでまいります。

株主、投資家の皆様におかれましては、引き続きご支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

経営理念

安全で快適な住環境づくりを通じて、広く社会の発展に貢献する。

～マンション居住者向けウェブサイト～

HOUSING NEWS ONLINE

を開設

昨年11月にマンション居住者参加型のコミュニケーション誌「HOUSING NEWS」を発刊して以来、居住者の皆様から様々なご意見・ご要望をいただき、予想を上回る反響がありました。

これら居住者の皆様からのニーズに対し、当社はこれまで以上にお客様とのコミュニケーションを深め、よりタイムリーでバラエティ豊かな情報を発信することを目指し、今年7月に「HOUSING NEWS ONLINE」(ハウズイングニュースオンライン)を開設しました。

コンテンツは一般の方にもご覧いただけるオープンコンテンツと、当社が管理するマンションにお住まいの方専用コンテンツの2つで構成され、暮らしの知恵やお役立ち情報のほか、プレゼントやアンケートの応募などウェブの特性を活かし、マンションにお住まいの皆様との、より緊密な関係の構築に努めてまいります。



主なコンテンツ

- お住まいの方だけの特典**
 - トステムの防音・断熱内窓「インプラス」を特別価格でご提供
 - 読者プレゼント 等
- 暮らしの投稿コーナー**
 - とっておき収納知恵袋
 - わが家のオススメレシピ 等
- 暮らしのお役立ち情報**
 - 保険相談室
 - 留守宅管理
 - リゾート生活 等

HOUSING NEWS

も好評発刊中

「HOUSING NEWS」はお陰さまを持ちまして、今年11月に第5号を発刊しました。

内容もますます充実し、これからもマンションにお住まいの皆様暮らしに役立つ情報を発信してまいります。

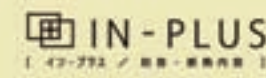


省エネ商品の提案・販売

当社は、社会に貢献する「住生活総合サービス企業」として、省エネ・CO₂の削減に取り組んでいます。環境に配慮した商品や次世代照明機器の提案・販売を行い、環境への負荷低減を目指しています。

エコリフォームへの取り組み

トステムの防音、断熱内窓「インプラス」によるエコリフォームキャンペーンを実施



結露軽減・断熱効果・防音効果

次世代照明の提案・販売

直管蛍光灯型CCFL照明「E・COOL」



長寿命・節電・CO₂削減

LED電球「エコルクス」



支店・営業所を開設し 営業体制を強化

平成22年7月1日付けで「横浜北支店」、8月1日付けで「和歌山営業所」を新たに開設しました。

横浜北支店は、横浜・川崎エリアの営業体制の強化と顧客サービスの向上を図ることを目的に、旧川崎営業所を川崎市高津区に移転し、新たな支店として開設しました。

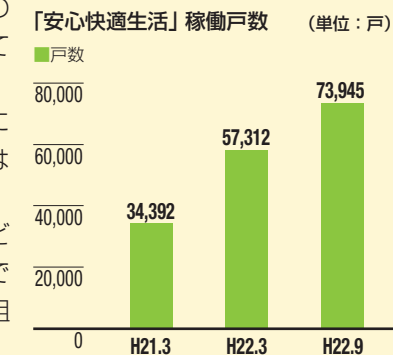
和歌山エリアは、既に管理事業を行っているエリアですが、今回営業拠点を設けることで、管理品質の更なる向上と営業体制の強化を図ってまいります。

専有部サービス「安心快適生活」 稼働戸数が7万戸突破

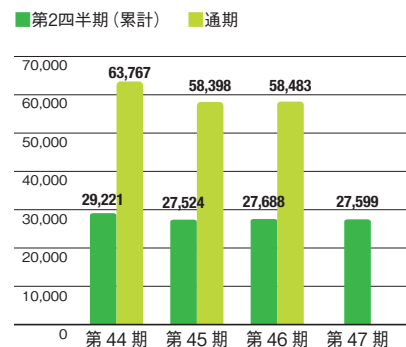
平成19年4月、業界に先駆けて取扱いを開始したマンション専有部サービス「安心快適生活」は、毎年サービス内容の充実を図り、マンションにお住まいの皆様満足度向上に注力してまいりました。

その結果、多くのお客様にご支持いただき、稼働戸数は累計で7万戸を超えました。

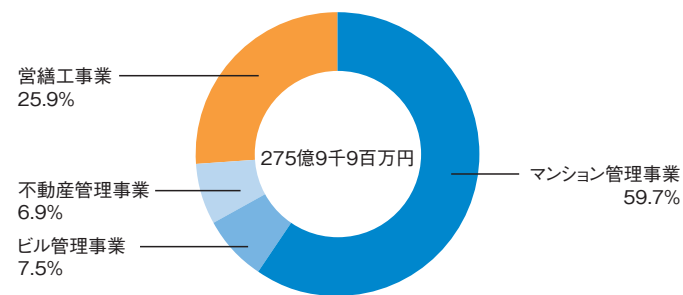
これからも、一層のサービス内容の充実を図り、安心して快適な住まいづくりに取り組んでまいります。



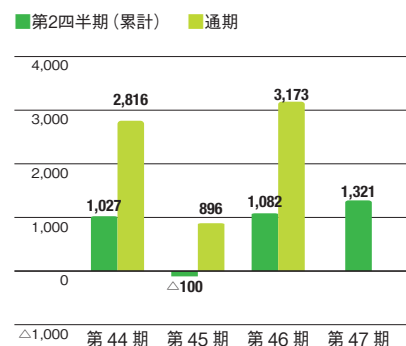
売上高 (単位: 百万円)



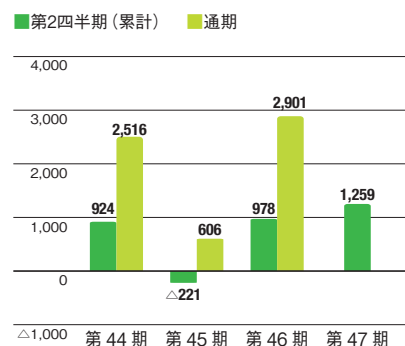
事業別売上高構成比



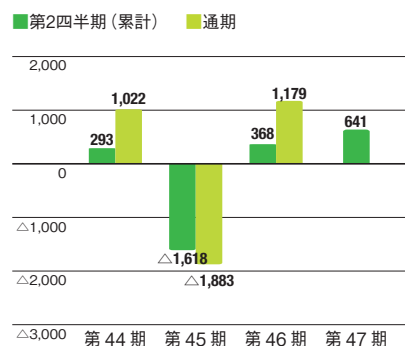
営業利益 (単位: 百万円)



経常利益 (単位: 百万円)



四半期(当期)純利益 (単位: 百万円)



区分	第44期		第45期		第46期		第47期
	(第2四半期(累計))	(通期)	(第2四半期(累計))	(通期)	(第2四半期(累計))	(通期)	(第2四半期(累計))
売上高 (百万円)	29,221	63,767	27,524	58,398	27,688	58,483	27,599
営業利益 (百万円)	1,027	2,816	△100	896	1,082	3,173	1,321
経常利益 (百万円)	924	2,516	△221	606	978	2,901	1,259
四半期(当期)純利益 (百万円)	293	1,022	△1,618	△1,883	368	1,179	641
総資産 (百万円)	35,785	36,386	30,746	27,720	24,376	27,130	25,667
純資産 (百万円)	11,842	12,360	10,547	9,976	10,214	12,774	13,141
1株当たり純資産 (円)	799.64	834.59	711.61	672.91	688.07	786.91	810.29
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	20.00	69.63	△110.23	△128.31	25.10	77.92	39.88

●営業の経過及び成果

当第2四半期連結累計期間における業績は、マンション管理事業及び不動産管理事業における管理物件の増加を背景に売上高を伸ばしたものの、前会計年度末をもって開発事業から撤退を完了したことに伴い、同事業の収益がなくなったことによる影響で、売上高は27,599百万円(前年同期比99.7%)とわずかに前年同期を下回りました。利益面につきましては、前述したストックの増加に加えて、マンション管理事業にお

ける収益性の向上により、営業利益は1,321百万円(前年同期比122.1%)、経常利益は1,259百万円(同128.7%)、四半期純利益は641百万円(同174.0%)とすべて前年同期を上回りました。

また、財務状況につきましては、有利子負債の大幅な圧縮に伴い自己資本比率が前期末の46.6%から50.8%とさらに盤石な経営基盤を築くことができました。

●セグメント別概況

セグメント別の連結業績

(単位: 百万円)

		前年同四半期	当第2四半期	前年同期比	
マンション管理事業	売上高	15,697	16,477	105.0%	充実した居住者向けサービスが好評を博し、営業展開が順調に推移するとともに原価削減策の奏功により、増収・増益。
	営業利益	1,373	1,572	114.5%	
ビル管理事業	売上高	2,089	2,071	99.1%	オーナーの物件売却に伴う解約や減額要請が増加し、減収。組織変更に伴う経費の見直しにより、増益。
	営業利益	112	121	107.9%	
不動産管理事業	売上高	1,820	1,900	104.4%	前期中に稼働したサブリース物件が期初から売上に寄与し、増収。連結子会社における賃料収入減少が影響し、減益。
	営業利益	230	183	79.7%	
営繕工事業	売上高	7,136	7,149	100.2%	春季の大規模修繕工事の取込みが堅調で増収。競争激化に伴う収益性の低下が影響し、減益。
	営業利益	437	392	89.8%	
開発建設事業	売上高	944	—	—	
	営業利益	△77	—	—	
消去または全社	営業利益	△994	△949	—	
合計	売上高	27,688	27,599	99.7%	
	営業利益	1,082	1,321	122.1%	

*開発事業からは平成22年3月末をもって撤退を完了しております。

管理戸数・管理棟数(平成22年9月30日現在)

マンション管理戸数

国内	359,725戸(期中純増6,554戸)
グループ全体	442,199戸(期中純増6,654戸)

ビル管理棟数

国内	410棟(期中純増4棟)
----	--------------

賃貸マンション管理棟数

国内	644棟(期中純増18棟)
----	---------------

●通期の見通し

通期の業績見通しは、マンション管理事業におけるストックの増加が売上増に寄与するものの、開発建設事業の収益がなくなった影響で、売上高は58,300百万円(前期比99.7%)とわずかに減収となる見通しです。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3,260百万円(同102.7%)、経常利益3,110百万円(同107.2%)、当期純利益1,560百万円(同132.2%)とすべて前期を上回る見通しです。

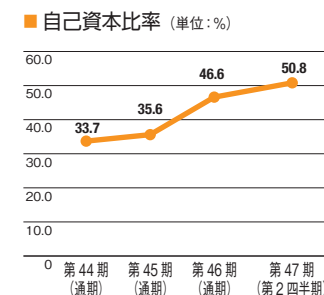
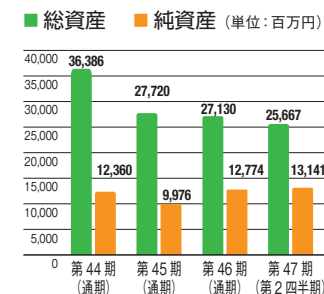
四半期連結貸借対照表(要旨)

科目	(単位：百万円)	
	当第2四半期末 (平成22年9月30日現在)	前期末 (平成22年3月31日現在)
《資産の部》		
流動資産	13,562	14,778
現金及び預金	8,874	9,654
受取手形及び売掛金	3,112	3,456
未成工事支出金	524	359
貯蔵品	46	44
繰延税金資産	548	793
その他	470	509
貸倒引当金	△14	△39
固定資産	12,104	12,351
有形固定資産	9,114	9,293
建物及び構築物	2,589	2,633
土地	6,258	6,459
その他	265	200
無形固定資産	513	483
その他	513	483
投資その他の資産	2,477	2,574
投資その他の資産	2,655	2,758
貸倒引当金	△178	△183
資産合計	25,667	27,130

科目	(単位：百万円)	
	当第2四半期末 (平成22年9月30日現在)	前期末 (平成22年3月31日現在)
《負債の部》		
流動負債	8,167	9,275
支払手形及び買掛金	1,547	2,143
短期借入金	700	1,278
1年内返済予定長期借入金	1,106	1,186
賞与引当金	1,226	1,130
役員賞与引当金	5	10
その他	3,581	3,526
固定負債	4,358	5,079
長期借入金	2,735	3,475
退職給付引当金	1,069	1,034
役員退職慰労引当金	—	168
その他	553	401
負債合計	12,525	14,355
《純資産の部》		
株主資本	13,191	12,791
資本金	2,492	2,492
資本剰余金	2,293	2,293
利益剰余金	8,405	8,005
自己株式	△1	△1
評価・換算差額等	△162	△138
その他有価証券評価差額金	△0	△0
為替換算調整勘定	△161	△138
少数株主持分	113	122
純資産合計	13,141	12,774
負債純資産合計	25,667	27,130

四半期連結損益計算書(要旨)

科目	(単位：百万円)	
	当第2四半期(累計) (平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで)	前第2四半期(累計) (平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで)
売上高	27,599	27,688
売上原価	20,133	20,473
販売費及び一般管理費	6,144	6,133
営業利益	1,321	1,082
営業外収益	25	33
営業外費用	87	136
経常利益	1,259	978
特別利益	66	9
特別損失	159	121
税金等調整前四半期純利益	1,166	866
法人税等	503	473
少数株主損益調整前四半期純利益	663	—
少数株主利益	21	24
四半期純利益	641	368



●成長戦略における数値目標を修正

当社は最近の業績動向を踏まえ、平成20年5月13日公表の7ヶ年（平成20年度～平成26年度）の成長戦略における数値目標を修正しました。直近の業績は全体で売上高及び営業利益とも成長戦略を上回るペースで推移しましたが、事業別で見ると一部に計画と実績との差異が拡大していました。

今後も安定した業容拡大を目指すため現成長戦略の基本方針は変更せず、事業別の数値目標について見直すとともに、先行き不透明な経済情勢を考慮し、計画期間を平成24年度までの3ヶ年に修正しました。

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	(単位：百万円)	
	当第2四半期(累計) (平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで)	前第2四半期(累計) (平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,161	1,316
投資活動によるキャッシュ・フロー	△369	△53
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,647	△2,720
現金及び現金同等物に係る換算差額	△34	33
現金及び現金同等物の増減額	△888	△1,423
現金及び現金同等物の期首残高	8,476	5,708
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,587	4,285

(参考) 当初数値目標

科目	(単位：百万円)						
	20年度 計画	21年度 計画	22年度 計画	23年度 計画	24年度 計画	25年度 計画	26年度 計画
マンション管理事業	31,400	33,000	34,700	36,300	37,900	39,500	41,100
ビル管理事業	4,600	4,700	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
営繕工事業	12,700	13,770	14,600	15,500	16,460	17,450	18,400
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

実績及び修正数値目標

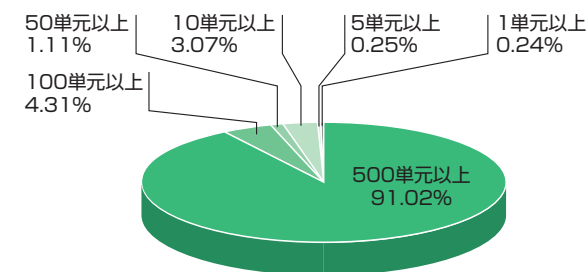
科目	(単位：百万円)				
	20年度 実績	21年度 実績	22年度 計画	23年度 計画	24年度 計画
マンション管理事業	30,245	31,748	34,100	36,000	37,600
ビル管理事業	4,298	4,094	4,200	4,300	4,500
不動産管理事業	3,499	3,756	4,000	4,200	4,400
営繕工事業	14,498	16,643	16,000	17,400	19,000
合計	52,540	56,243	58,300	61,900	65,500
営業利益	2,281	3,247	3,260	3,400	4,000

●株式の状況 (平成22年9月30日現在)

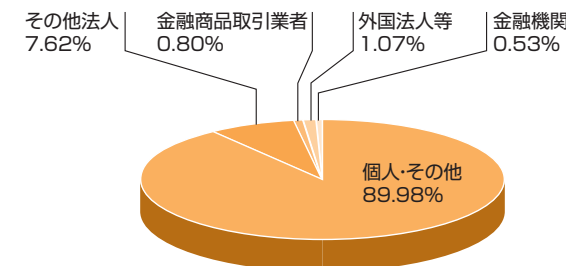
1 発行可能株式総数	50,000,000株
2 発行済株式の総数	16,080,000株
3 株主数	748名
4 単元株式数	100株
5 大株主	

株主名	持株数
株式会社リロ・ホールディング	5,377,000株
合人社ティサービス株式会社	3,008,600株
小佐野投資株式会社	1,661,500株
株式会社カテリーナ・ファイナンス	1,148,700株
三菱UFJ信託銀行株式会社	733,000株
小佐野 台	460,000株
日本ハウズイング従業員持株会	455,700株
永井 枝美	345,000株
エム・ユー・トラスト流動化サービス株式会社	218,000株
小佐野 弾	209,900株

●所有株数別分布状況



●所有者別分布状況



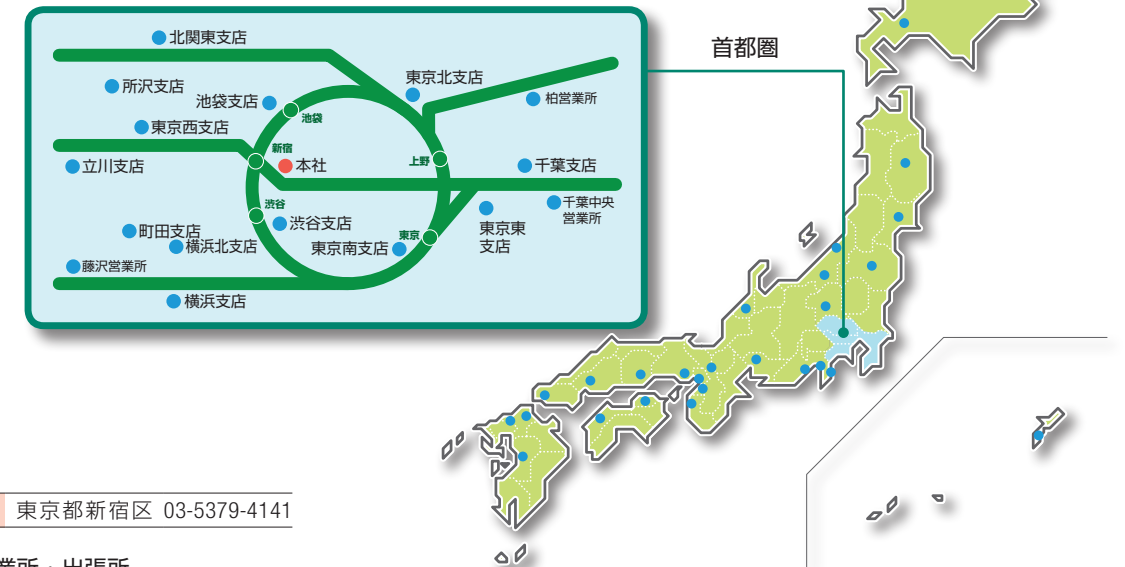
●会社概要 (平成22年9月30日現在)

商号 日本ハウズイング株式会社
 所在地 東京都新宿区新宿一丁目31番12号
 設立 昭和41年9月
 資本金 2,492百万円
 従業員数 5,084名 (連結5,381名)
 主な事業内容 (1) マンション管理事業
 (2) ビル管理事業
 (3) 不動産管理事業
 (4) 営繕工事業

●役員及び執行役員 (平成22年9月30日現在)

代表取締役社長	小佐野 台
取締役専務執行役員	竹中 秀夫
取締役常務執行役員	小林 俊一
取締役常務執行役員	谷 淵 達雄
取締役常務執行役員	横川 武範
取締役	門田 康
取締役	栗山 直能
執行役員	黛 和男
執行役員	藤原 満
執行役員	小佐野 弾
執行役員	宮脇 吉一
執行役員	石井 道祖
執行役員	海老島 潔
執行役員	吉田 裕幸
執行役員	入江 恭生
執行役員	坊坂 武司
執行役員	阪本 博雄
執行役員	山内 敦雄
執行役員	三浦 健一
執行役員	浅野 尚重
常勤監査役	越後屋 壽重
常勤監査役	谷口 眞一
監査役	會澤 克行
監査役	古田 十

(平成22年12月1日現在)



●本社

本 社 東京都新宿区 03-5379-4141

●支店・営業所・出張所

札幌支店	北海道札幌市 011-746-7311
盛岡出張所	岩手県盛岡市 019-651-7150
東北支店	宮城県仙台市 022-792-9510
郡山営業所	福島県郡山市 024-926-6330
新潟営業所	新潟県新潟市 025-244-7373
越後湯沢営業所	新潟県南魚沼郡 025-785-2118
高崎営業所	群馬県高崎市 027-324-5215
北関東支店	埼玉県さいたま市 048-600-6411
所沢支店	埼玉県所沢市 04-2929-6390
東京東支店	東京都江東区 03-5639-6711
東京南支店	東京都港区 03-5730-4080
東京西支店	東京都武蔵野市 0422-23-8316
東京北支店	東京都荒川区 03-5811-7861
池袋支店	東京都豊島区 03-5911-6011
渋谷支店	東京都渋谷区 03-5778-0050
立川支店	東京都立川市 042-521-3061
町田支店	東京都町田市 042-721-2981
千葉支店	千葉県船橋市 047-495-7311
柏営業所	千葉県柏市 04-7165-1201

千葉中央営業所	千葉県千葉市 043-204-1911
横浜支店	神奈川県横浜市 045-661-2881
横浜北支店	神奈川県川崎市 044-850-0511
藤沢営業所	神奈川県藤沢市 0466-55-2135
熱海営業所	静岡県熱海市 0557-85-5661
沼津営業所	静岡県沼津市 055-929-8011
静岡支店	静岡県静岡市 054-280-6080
名古屋支店	愛知県名古屋市 052-962-1901
金沢営業所	石川県金沢市 076-224-2033
京都支店	京都府京都市 075-212-1921
大阪支店	大阪府大阪市 06-6245-8901
大阪北支店	大阪府大阪市 06-6886-9211
神戸支店	兵庫県神戸市 078-332-3222
和歌山営業所	和歌山県和歌山市 073-428-3016
岡山支店	岡山県岡山市 086-221-1511
高松営業所	香川県高松市 087-811-7432
広島支店	広島県広島市 082-256-8131
松山営業所	愛媛県松山市 089-934-9611
下関営業所	山口県下関市 0832-63-2111

北九州支店	福岡県北九州市 093-551-7090
福岡支店	福岡県福岡市 092-271-6411
熊本営業所	熊本県熊本市 092-271-6411
沖縄営業所	沖縄県那覇市 098-863-5885

●重要な子会社

カテリーナビルディング株式会社 東京都新宿区
日本コミュニティー株式会社 東京都新宿区
東京都保全股份有限公司 台湾台北市
大連豪之英物業管理有限公司 中国大連市

注) 連結対象会社は上記の重要な子会社を含む11社であります。