

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月12日
【四半期会計期間】	第45期第3四半期（自平成20年10月1日至平成20年12月31日）
【会社名】	日本ハウズイング株式会社
【英訳名】	NIHON HOUSING CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 小佐野 台
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
【電話番号】	03（5379）4141（代表）
【事務連絡者氏名】	経理部長 山内 敦雄
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
【電話番号】	03（5379）4141（代表）
【事務連絡者氏名】	経理部長 山内 敦雄
【縦覧に供する場所】	日本ハウズイング株式会社 大阪支店 （大阪府大阪市中央区北久宝寺町二丁目5番9号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第45期 第3四半期連結 累計期間	第45期 第3四半期連結 会計期間	第44期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 12月31日	自平成20年 10月1日 至平成20年 12月31日	自平成19年 4月1日 至平成20年 3月31日
売上高(百万円)	43,178	15,653	63,767
経常損失()又は 経常利益(百万円)	53	167	2,516
四半期純損失()又は 当期純利益(百万円)	2,159	541	1,022
純資産額(百万円)	-	9,786	12,360
総資産額(百万円)	-	30,735	36,386
1株当たり純資産額(円)	-	659.25	834.59
1株当たり四半期純損失金額 ()又は当期純利益金額(円)	147.10	36.86	69.63
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	-	-	-
自己資本比率(%)	-	31.5	33.7
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	2,147	-	2,896
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	99	-	347
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	1,008	-	8,398
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	-	4,027	7,354
従業員数(人)	-	5,331	5,222

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。ただし、第44期については一部売上高に免税業者である連結子会社の消費税等が含まれております。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において事業の内容に重要な変更はありません。
 また、主要な関係会社についても異動はありません。

3【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) 株式会社 リロ・ホールディング	東京都新宿区	2,561	リロケーション事業、福利厚生代行サービス事業等のグループ会社を統括する持株会社	27.09	業務提携等

- (注) 1. 「議決権の被所有割合」欄は、直前の基準日（平成20年9月30日）以降に受領した大量保有報告書（変更報告書）に基づいて記載しております。
 2. 有価証券報告書提出会社であります。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数(人)	5,331 (9,637)
---------	---------------

- (注) 1. 上記従業員数には準社員3,809人を含んでおります。
 2. パート等は、当第3四半期連結会計期間の平均雇用者数を()外数で記載しております。なお上記パート等には海外にて雇用している4,953人を含んでおります。

(2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数(人)	5,006 (4,515)
---------	---------------

- (注) 1. 上記従業員数には準社員3,761人を含んでおります。
 2. パート等は、当第3四半期会計期間の平均雇用者数を()外数で記載しております。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループの業務内容は、マンション及びビルの管理、賃貸、修繕等の役務提供を主体としています。
このため、生産実績の表示は困難なため、その記載は省略しております。

(2) 販売実績

当第3四半期連結会計期間における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）
マンション管理事業	7,556
ビル管理事業	1,091
不動産管理事業	852
営繕工事業	4,213
開発建設事業	1,940
合計	15,653

- (注) 1. セグメント間の取引については、相殺消去しております。
2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2【経営上の重要な契約等】

(1) 当社の連結子会社同士の合併

平成20年12月17日に開催の取締役会において、当社の100%子会社であるカテリーナビルディング株式会社を存続会社とする吸収合併する旨を決議いたしました。

合併の主な内容は、次のとおりであります。

合併の目的

当社グループの経営効率化と管理系事業への経営資源集中を目的とする。

合併の方法

カテリーナビルディング株式会社を存続会社とし、いずれも当社の100%子会社であるカテリーナ・エンタープライズ株式会社、および株式会社カテリーナ都市設計を消滅会社とする吸収合併であります。

合併期日

平成21年4月1日

合併比率等

当該子会社はともに、当社の100%子会社であるため、合併比率の取り決めはありません。

また、合併に際して新株式の発行および合併交付金の支払はありません。

会社財産の引継

カテリーナビルディング株式会社は、合併期日において、カテリーナ・エンタープライズ株式会社、および株式会社カテリーナ都市設計の一切の資産、負債および権利義務を引き継ぐものとします。

吸収合併存続会社（カテリーナビルディング株式会社）の概要

資本金 50百万円

事業内容 当社グループの資産管理会社

(2) 株式会社リロ・ホールディングとの業務提携について

当社は、株式会社リロ・ホールディングと平成20年10月21日「業務提携に関する基本合意書」の締結を基に、両社の業務分野を活かしてシナジーを実現し、相互の事業における更なる成長・発展を達成し、もって両社の企業価値の最大化を図ることを目的とし、平成20年12月25日に業務提携契約を締結いたしました。

業務提携の内容

業務提携の詳細については、以下の事項をはじめとして、今後、両社間で協議決定してまいります。

- ・株式会社リロ・ホールディングおよびその子会社、関連会社（以下リログループといたします。）が展開する各種サービスについて、当社の顧客への紹介・提供
- ・リログループのコンテンツ活用による当社の専有部分サービス「安心快適生活」の付加価値向上とサービス拡充に向けたコンテンツの共同開発
- ・両社の協業による当社の顧客への室内リフォーム事業の拡販
- ・顧客向けの広報誌制作、WEBサイト構築等におけるノウハウの相互供与
- ・管理員、現業員等の採用、教育、研修に関する協業・相互支援
- ・不動産管理におけるリログループの入居者紹介ネットワーク、緊急時駆付けサービスの活用
- ・不動産管理における土地建物の有効活用事業の協業
- ・各種保険商品の活用による収益拡大に向けた協議・検討
- ・両社の管理ストック、会員ストックの拡大に向けた相互の営業協力・支援
- ・両社の事業を融合させた新商品、新サービスの研究・開発

その他

業務提携の内容が、平成21年3月期の業績に与える影響は軽微であります。

3【財政状態及び経営成績の分析】

(1)業績の状況

当第3四半期連結会計期間におけるわが国経済は、世界的な景気後退や急激な円高により、輸出関連企業をはじめとする企業収益が大幅に減少し、雇用環境の悪化や個人所得の低下を招くなど、景気後退が深刻化しました。

このような経済状況のもと、当社企業グループは、平成20年5月13日に公表いたしました7ヵ年の成長戦略の達成にグループ一丸となって取り組んでおります。

その結果、当第3四半期連結会計期間の業績は、主力のマンション管理事業をはじめとする管理系事業では売り上げを伸ばしたものの、開発建設事業における販売戸数の減少や販売価格の見直しにより、売上高は156億5千3百万円、営業利益は2億5千4百万円、経常利益は1億6千7百万円となりました。また、開発事業からの早期撤退を決定したことによる損失引当金等を特別損失として計上したことにより、四半期純損失は5億4千1百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

マンション管理事業

マンション管理事業につきましては、全国的に新築マンション供給戸数が低迷している厳しい環境の中、既存マンションの管理組合からの委託替えを中心に計画通りに稼働し、当第3四半期連結会計期間も管理戸数を伸ばすことができました。この結果、売上高は75億5千6百万円、営業利益は6億6百万円となりました。

ビル管理事業

ビル管理事業につきましては、企業のオフィス需要に減速傾向が見られる環境の中、当社におきましても期中に大型物件が解約になるなどの影響がありました。この結果、売上高は10億9千1百万円、営業利益は4千9百万円となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、受注はサブリース案件を中心に順調であったものの、不動産ファンドの物件売却によるオーナー変更の影響で解約物件が増加しました。この結果、売上高は8億5千2百万円、営業利益は1億1千万円となりました。

営繕工事業

営繕工事業につきましては、引き続き積極的な工事提案により、小修繕工事の受注が順調であったことに加え、秋季着工の大規模修繕工事の受注も堅調に推移しました。この結果、売上高は42億1千3百万円、営業利益は3億2千4百万円となりました。

開発建設事業

開発建設事業につきましては、依然混乱の続く不動産市況の影響で、当社におきましても首都圏において販売戸数が減少し、札幌地区においては販売価格の更なる見直しを余儀なくされました。この結果、売上高は19億4千万円となりました。営業損失は、完成在庫の評価損を追加計上した結果、3億2千3百万円となりました。

(2)キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は40億2千7百万円となり、第2四半期連結会計期間末と比較して2億2千4百万円増加となりました。

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は4億8百万円の収入となりました。主な要因は、たな卸資産の減少額16億5千5百万円、売上債権の増加額11億4百万円等によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は3千5百万円の支出となりました。主な要因は、無形固定資産取得による支出4千1百万円等によるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は8千万円の支出となりました。主な要因は、配当金の支払額1億5千2百万円、借入金の純増額7千2百万円等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。
なお、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針は次のとおりであります。

当社は、平成19年6月28日開催の第43期定時株主総会において株主の皆様のご承認を受け、「当社株式の大量取得に関する対応策（買収防衛策）」（以下「旧プラン」といいます）を導入いたしました。その後の敵対的買収防衛に関する議論の進展及び社会経済情勢の変化等の事情に鑑み、新たに平成20年6月27日開催の第44期定時株主総会において、株主の皆様のご承認をいただき、「当社株式の大量取得に関する対応策（買収防衛策）」（以下「本プラン」といいます）を導入することいたしました。本プランは、形式的には新たなプランの導入ではございますが、旧プランの実質を維持するものであり、旧プランの考え方を変更するものではありません。

< 不適切な支配の防止のための取組み >

当社取締役会は、当社株式の大量買付行為にあっても、当社の社会的存在価値を踏まえた企業経営を十分に理解し、企業価値・株主共同の利益の確保・向上に資するものであれば、これを一概に否定するものではありません。また、当然のことですが、株式会社の経営権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には株主全体の意思に基づき行われるべきものと考えております。

しかしながら、株式の大量買付等の中には、企業価値ひいては株主共同の利益に明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要する恐れのあるもの、あるいは買収提案の内容を検討するために十分な時間や情報を提供しないもの等、対象会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

当社取締役会は、当社株式の自由な売買が認められる以上、特定の者から当社に対して買収提案がなされた場合に、これを受け入れるかどうかの最終的な判断は株主の皆様へ委ねられるべきであると考えます。当社取締役会にかかる場合に、株主の皆様が買付者等による買収提案に賛同するか否かについて、株主の皆様が十分な時間をかけて検討され、また、上記判断をされるために十分な情報を得られるよう努めることが、当社の企業価値・株主共同の利益を守るために必要不可欠であると判断いたしました。

このような考え方に立ち、当社取締役会は、買付者等へ買付等の実行に先立ち、必要情報及び買付説明書を当社の定める書式により提出するよう求め、かかる情報提供がなされた後、当社取締役会において60日間または90日間を期限として、検討作業を行います。また、取締役会の検討期間において、当社取締役会は、買付者等から買付等に係る提案がなされた事実とその概要、必要情報の概要その他の状況及び当社取締役会としての意見をとりまとめ情報開示を行い、必要に応じて株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

取締役会検討期間満了後30日間は、当社株主の皆様が、大規模買付者から提供された情報、及びこれを基にした当社取締役会の意見や代替案を考慮して、買付者等からの提案に応ずるか否か等について適切な判断をしていただくための熟慮期間（「株主熟慮期間」）といたします。

当社取締役会は、上記のとおり、買付者等が情報提供及び取締役会検討期間ならびに株主熟慮期間の確保その他本対応策に定める手続（「大規模買付ルール」）を設定し、その遵守を求め、買付者等が大規模買付ルールを遵守しない場合には、当社取締役会はそのことのみをもって、一定の対抗措置を実施することがあります。

但し、買付者等が大規模買付ルールを遵守した場合であっても、当該買付等が当社企業価値及び株主共同の利益の確保・向上に反すると判断される場合には、当社取締役会は、当社企業価値及び株主共同の利益の確保・向上を目的として、対抗措置を講じることがあります。

なお、当社取締役会は、対抗措置を発動する手続を開始した後に対抗措置の発動を維持することが相当でないと判断した場合には、対抗措置の発動を中止することがあります。この場合、対抗措置が発動されることを前提として当社株式の売買を行った投資家の皆様は、当社株式の株価に相応の変動が生じ、不測の損害を被る可能性があります。

本対応策の有効期間は、平成21年6月開催予定の定時株主総会終結の時までとします。但し、かかる有効期間の満了前であっても、当社の株主総会において本対応策を変更または廃止する旨の決議が行われた場合には、本対応策は当該決議に従いその時点で変更または廃止されるものとします。

また、当社の株主総会で選任された取締役で構成される取締役会により本対応策を廃止する旨の決議が行われた場合には、本対応策はその時点で廃止されるものとします。

なお、当社取締役会は、本対応策に反しない範囲、または会社法、金融商品取引法、その他の法令、もしくは金融商品取引所規則の変更またはこれらの解釈・運用の変更、または税制、裁判例等の変更により合理的に必要と認められる範囲で、本対応策を修正し、または変更する場合があります。当社は、本対応策が廃止または変更された場合には、当該廃止または変更の事実及び（変更の場合には）変更内容その他当社取締役会が適切と認める事項について、情報開示を速やかに行います。

< 本対応策の合理性 >

1) 買収防衛策に関する指針の要件を全て充足していること

本対応策は、経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保または向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事前開示・株主意思の原則、必要性・相当性確保の原則）を全て充足しています。

2) 株主共同の利益の確保・向上の目的をもって導入されていること

本対応策は、当社株式に対する買付等が行われた際に、当該買付等に応じるべきか否かを株主の皆様が判断するために必要な情報や時間、あるいは当社取締役会による代替案の提示を受ける機会を確保すること等を可能にするものであり、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、向上させるという目的をもって導入されるものです。

3) 株主意思を重視するものであること

本対応策は、平成20年6月27日開催の当社定時株主総会において、株主の皆様にご諮りし、ご承認をいただき導入しております。また、対抗措置の発動の賛否に関する株主意思を確認し、本対応策に基づいた対抗措置の実施について、株主の皆様にご判断いただくこととなっております。

4) 合理的な客観的発動要件の設定

本対応策は、予め定められた合理的客観的発動要件が充足されなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しています。

5) 第三者専門家の意見の取得

本対応策は、買付者等が出現すると、独立した第三者の助言を得ることができることにより、当社取締役会による判断の公正さ・客観性がより強く担保された仕組みとなっております。

6) デッドハンド型もしくはスローハンド型買収防衛策ではないこと

本対応策は、当社の株主総会で選任された取締役で構成される取締役会により廃止することができることから、当社の株券等を大量に買い付けた者が、当社株主総会で取締役を指名し、かかる取締役で構成される取締役会により、本対応策を廃止することが可能です。従って、本対応策は、デッドハンド型買収防衛策（取締役会の構成員の過半数を交代させてもなお、発動を阻止できない買収防衛策）ではありません。

また、当社は期差任期制を採用していないため、本対応策はスローハンド型（取締役会の構成の交代を一度に行うことができないため、その発動を阻止するのに時間を要する買収防衛策）でもありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第3四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第3四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末に計画した重要な設備の新設、除去等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除去、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	50,000,000
計	50,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年2月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	14,680,000	14,680,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数100株
計	14,680,000	14,680,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数 (株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年10月1日～ 平成20年12月31日	-	14,680,000	-	1,529	-	1,329

(5) 【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、株式会社ランドマークから平成20年10月16日付の変更報告書の写しの送付があり、平成20年10月8日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社ランドマーク	広島県広島市中区袋町4番31号	26,591	18.11

当第3四半期会計期間において、株式会社カテリーナ・イノウエから平成20年10月28日付の変更報告書の写しの送付があり、平成20年10月21日現在で株式を所有していない旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社カテリーナ・イノウエ	東京都世田谷区用賀1-1-3		

当第3四半期会計期間において、株式会社原弘産及び共同保有者である井上投資株式会社から平成20年10月28日付の変更報告書の写しの送付があり、平成20年10月21日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社原弘産	山口県下関市幡生宮の下町26番1号	-	-
井上投資株式会社	東京都中央区日本橋小網町10番7号	9,000	6.13

当第3四半期会計期間において、井上投資株式会社から平成20年10月28日付の変更報告書の写しの送付があり、平成20年10月22日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
井上投資株式会社	東京都中央区日本橋小網町10番7号	5,850	3.99

当第3四半期会計期間において、株式会社リロ・ホールディングから平成20年10月28日付の変更報告書の写しの送付があり、平成20年10月23日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (百株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社リロ・ホールディング	東京都新宿区新宿四丁目3番23号	39,770	27.09

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成20年9月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 1,300	-	単元株式数 100株
完全議決権株式（その他）	普通株式 14,678,500	146,785	同上
単元未満株式	普通株式 200	-	1単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	14,680,000	-	-
総株主の議決権	-	146,785	-

（注）「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が666,000株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数6,660個が含まれております。

【自己株式等】

平成20年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日本ハウズイング株式会社	東京都新宿区新宿1-31-12	1,300	-	1,300	0.0
計	-	1,300	-	1,300	0.0

（注）なお、当第3四半期会計期間末日現在の自己株式数は、1,470株（発行済株式総数に対する所有株式数の割合は0.0%）であります。

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	940	942	975	985	993	1,024	1,051	899	1,000
最低（円）	890	891	790	704	905	920	830	800	803

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

3【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 役員の異動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
常務取締役	人事総務部、経理部担当、事務センター長	常務取締役	経理部担当、事務センター長	山本 正人	平成21年1月28日
常務取締役	ビル・不動産管理事業部、カスタマーセンター担当、マンション管理事業本部長	常務取締役	マンション管理事業本部長	小林 俊一	平成21年1月28日
取締役		専務取締役	企画部、人事総務部担当	小林 三郎	平成21年1月28日
取締役		専務取締役	マンション管理事業本部、カスタマーセンター、ビル・不動産管理事業部担当	植野 克彦	平成21年1月28日

第5【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号、以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】
(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 4,932	2 8,240
受取手形及び売掛金	4,222	3,382
販売用不動産	2 4,632	2 5,091
仕掛販売用不動産	2 1,527	2 4,558
未成工事支出金	524	386
貯蔵品	54	51
繰延税金資産	578	571
未収還付法人税等	455	-
その他	666	689
貸倒引当金	60	53
流動資産合計	17,534	22,917
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 2 2,876	1, 2 2,958
機械装置及び運搬具(純額)	1 8	1 11
工具、器具及び備品(純額)	1 213	1 229
土地	2 7,235	2 7,238
建設仮勘定	1	1
有形固定資産合計	10,335	10,439
無形固定資産		
のれん	78	125
その他	312	314
無形固定資産合計	391	440
投資その他の資産		
投資有価証券	70	133
長期貸付金	5	7
差入保証金	1,008	1,032
繰延税金資産	837	828
その他	831	2 854
貸倒引当金	277	266
投資その他の資産合計	2,475	2,588
固定資産合計	13,201	13,469
資産合計	30,735	36,386

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,865	5,543
短期借入金	2 3,048	570
1年内償還予定の社債	3,000	3,000
1年内返済予定の長期借入金	2 2,948	2 3,741
未払法人税等	-	1,069
賞与引当金	591	1,081
役員賞与引当金	-	35
事業撤退損失引当金	1,059	-
その他	4,066	3,426
流動負債合計	17,577	18,467
固定負債		
長期借入金	2 1,744	2 4,078
退職給付引当金	972	679
役員退職慰労引当金	308	281
その他	346	520
固定負債合計	3,372	5,558
負債合計	20,949	24,026
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,529	1,529
資本剰余金	1,329	1,329
利益剰余金	6,895	9,414
自己株式	1	1
株主資本合計	9,752	12,271
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	0	1
為替換算調整勘定	76	22
評価・換算差額等合計	75	21
少数株主持分	109	109
純資産合計	9,786	12,360
負債純資産合計	30,735	36,386

(2)【四半期連結損益計算書】
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
売上高	43,178
売上原価	33,907
売上総利益	9,270
販売費及び一般管理費	¹ 9,117
営業利益	153
営業外収益	
受取利息	11
受取配当金	1
その他	27
営業外収益合計	40
営業外費用	
支払利息	145
貸倒引当金繰入額	27
その他	74
営業外費用合計	247
経常損失()	53
特別利益	
固定資産売却益	4
貸倒引当金戻入額	2
特別利益合計	6
特別損失	
固定資産除却損	22
投資有価証券評価損	63
会員権評価損	3
減損損失	9
退職給付費用	70
割増退職金	45
株式公開買付対応費用	479
事業撤退損	229
事業撤退損失引当金繰入額	1,059
特別損失合計	1,984
税金等調整前四半期純損失()	2,031
法人税等	² 102
少数株主利益	25
四半期純損失()	2,159

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	
売上高	15,653
売上原価	12,450
売上総利益	3,202
販売費及び一般管理費	2,948 ¹
営業利益	254
営業外収益	
受取利息	4
受取配当金	0
その他	6
営業外収益合計	10
営業外費用	
支払利息	57
貸倒引当金繰入額	12
その他	28
営業外費用合計	97
経常利益	167
特別利益	
固定資産売却益	4
貸倒引当金戻入額	0
特別利益合計	5
特別損失	
固定資産除却損	5
投資有価証券評価損	59
退職給付費用	6
株式公開買付対応費用	85
事業撤退損	109
事業撤退損失引当金繰入額	379
特別損失合計	633
税金等調整前四半期純損失()	460
法人税等	68 ²
少数株主利益	11
四半期純損失()	541

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年12月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失()	2,031
減価償却費	206
減損損失	9
株式公開買付対応費用	479
割増退職金	45
固定資産除売却損益(は益)	19
投資有価証券評価損益(は益)	63
貸倒引当金の増減額(は減少)	29
賞与引当金の増減額(は減少)	480
退職給付引当金の増減額(は減少)	294
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	26
役員賞与引当金の増減額(は減少)	35
事業撤退損失引当金の増減額(は減少)	1,059
受取利息及び受取配当金	12
支払利息	145
売上債権の増減額(は増加)	880
たな卸資産の増減額(は増加)	3,325
仕入債務の増減額(は減少)	2,673
未払消費税等の増減額(は減少)	117
前受金の増減額(は減少)	29
その他	397
小計	135
利息及び配当金の受取額	12
利息の支払額	154
株式公開買付の対応に伴う支払額	490
割増退職金の支払額	45
法人税等の還付額	16
法人税等の支払額	1,620
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	41
定期預金の払戻による収入	39
有形固定資産の取得による支出	68
有形固定資産の売却による収入	29
無形固定資産の取得による支出	59
投資有価証券の取得による支出	2
その他	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	99

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年12月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額（は減少）	2,478
長期借入れによる収入	690
長期借入金の返済による支出	3,816
配当金の支払額	328
少数株主への配当金の支払額	19
その他	11
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,008
現金及び現金同等物に係る換算差額	71
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,326
現金及び現金同等物の期首残高	7,354
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,027

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
会計処理基準に関する事項 の変更	「連結財務諸表作成における在外子会社の 会計処理に関する当面の取扱い」の適用 第1四半期連結会計期間より、「連結財務 諸表作成における在外子会社の会計処理に 関する当面の取扱い」(実務対応報告第18 号平成18年5月17日)を適用しておりま す。 これにより、当第3四半期連結累計期間の 特別損失に70百万円を計上した結果、税金 等調整前四半期純損失は、70百万円増加し ております。

【簡便な会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
1. 棚卸資産の評価方法	当第3四半期連結会計期間末の棚卸高の 算出に関しては、実地棚卸を省略し、前連結 会計年度末の実地棚卸高を基礎として合理 的な方法により算定する方法によっており ます。 また、棚卸資産の簿価切下げに関して収益 性の低下が明らかなものについてのみ正味 売却価額を見積り、簿価切下げを行なっ ております。
2. 固定資産の減価償却費 の算定方法	定率法を採用している資産については、連 結会計年度に係る減価償却費の額を期間按 分して算定する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
税金費用の計算	税金費用については、原則として、当第3 四半期連結会計期間を含む連結会計年度の 税引前当期純利益に対する税効果会計適用 後の実効税率を合理的に見積り、税引前四 半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計 算しております。また、当該見積実効税率を 用いて税金費用を計算すると著しく合理性 を欠く結果となる場合には、法定実効税率 を用いた計算をしております。なお、法人税 等調整額は法人税等を含めて表示しており ます。

【追加情報】

当第3四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年12月31日)

(事業撤退損失引当金の計上)

開発事業からの撤退を前倒しするためプロジェクト用地を売却することとし、今後見込まれる損失について算出した金額を計上しております。

この結果、特別損失が1,059百万円増加し、税金等調整前四半期純損失が1,059百万円増加しております。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、販売用不動産から土地へ20百万円、建物へ48百万円振替えております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
<p>1 減価償却累計額</p> <p style="padding-left: 20px;">有形固定資産 3,455百万円</p>	<p>1 減価償却累計額</p> <p style="padding-left: 20px;">有形固定資産 3,341百万円</p>
<p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">現金及び預金 14百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 1,185</p> <p style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産 1,348</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 930</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 3,915</p> <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 7,393</p>	<p>2 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">現金及び預金 25百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">投資その他の資産(長期性預金) 4</p> <p style="padding-left: 20px;">販売用不動産 2,384</p> <p style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産 4,044</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 968</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 3,953</p> <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 11,380</p>
<p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">短期借入金 700百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金 1,990</p> <p style="padding-left: 20px;">長期借入金 1,581</p>	<p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金 2,809百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">長期借入金 3,899</p>
<p>3 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からのリース契約に対し、次のとおり債務保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">ラヴィドール武蔵境管理組合 0百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">他</p>	<p>3 保証債務</p> <p>連結会社以外の会社の金融機関からのリース契約に対し、次のとおり債務保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">ラヴィドール武蔵境管理組合 0百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">他</p>

(四半期連結損益計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
給与手当	3,714百万円
賞与引当金繰入額	334
役員退職慰労引当金繰入額	26
退職給付費用	137
2 税金費用については、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を一括し「法人税等」として表示しております。	

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
給与手当	1,226百万円
賞与引当金繰入額	334
役員退職慰労引当金繰入額	8
退職給付費用	39
2 税金費用については、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を一括し「法人税等」として表示しております。	

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日現在)	
現金及び預金勘定	4,932百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	50
顧客からの預り金	854
現金及び現金同等物	4,027

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数
 普通株式 14,680,000株
2. 自己株式の種類及び株式数
 普通株式 1,470株
3. 新株予約権等に関する事項
 該当事項はありません。
4. 配当に関する事項

(1)配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	176	12.00	平成20年3月31日	平成20年6月30日	利益剰余金
平成20年11月12日 取締役会	普通株式	176	12.00	平成20年9月30日	平成20年12月9日	利益剰余金

(2) 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間
 末後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	開発建設 事業	計	消去又は 全社	連結
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対す る売上高	7,556	1,091	852	4,213	1,940	15,653	-	15,653
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	3	93	1	-	99	(99)	-
計	7,556	1,095	945	4,215	1,940	15,753	(99)	15,653
営業利益又は 営業損失()	606	49	110	324	323	767	(513)	254

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)

	マンション 管理事業	ビル 管理事業	不動産 管理事業	営繕工事業	開発建設 事業	計	消去又は 全社	連結
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対す る売上高	23,021	3,303	2,551	10,954	3,347	43,178	-	43,178
(2) セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	15	277	6	-	300	(300)	-
計	23,021	3,319	2,829	10,961	3,347	43,478	(300)	43,178
営業利益又は 営業損失()	1,816	174	349	760	1,426	1,674	(1,520)	153

(注) 1. 事業の区分は、内部管理上採用している区分によっています。

2. 各区分の主な内容

- (1) マンション管理事業・・・ 分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務
- (2) ビル管理事業・・・・・・ ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務
- (3) 不動産管理事業・・・・・・ オーナー所有物件の賃貸管理代行及びサブリース等の賃貸管理代行業務、不動産の売買・仲介業務
- (4) 営繕工事業・・・・・・ マンション共用部分の建物・設備営繕工事、外壁塗装工事等の大規模修繕工事、専有部分のリフォーム工事等
- (5) 開発建設事業・・・・・・ 投資用マンション・ファミリーマンション・等価交換方式による複合マンションの開発・建設

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）

	日本 (百万円)	台湾 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	14,460	1,026	166	15,653	-	15,653
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	14,460	1,026	166	15,653	-	15,653
営業利益	708	35	24	768	(514)	254

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

	日本 (百万円)	台湾 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	39,140	3,549	488	43,178	-	43,178
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	39,140	3,549	488	43,178	-	43,178
営業利益	1,501	110	64	1,676	(1,523)	153

(注) 1. 国又は地域は、事業活動の独自性を考慮し、主として国別に区分しております。

2. その他の地域の内訳は次のとおりであります。

その他の地域.....中国、フィリピン

【海外売上高】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）

	台湾	その他の地域	計
海外売上高（百万円）	1,026	166	1,193
連結売上高（百万円）	-	-	15,653
連結売上高に占める海外売上高の 割合（%）	6.6	1.1	7.6

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31日）

	台湾	その他の地域	計
海外売上高（百万円）	3,549	488	4,038
連結売上高（百万円）	-	-	43,178
連結売上高に占める海外売上高の 割合（%）	8.2	1.1	9.4

(注) 1. 国又は地域は、事業活動の独自性を考慮し、主として国別に区分しております。

2. その他の地域の内訳は次のとおりであります。

その他の地域.....中国、フィリピン

3. 海外売上高は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における売上高であります。

(有価証券関係)

前連結会計年度末に比べて、著しい変動がないため省略いたしました。

(デリバティブ取引関係)

デリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 659.25 円	1株当たり純資産額 834.59 円

2. 1株当たり四半期純損失金額

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純損失金額() 147.10 円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり四半期純損失金額() 36.86 円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
四半期純損失()(百万円)	2,159	541
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純損失() (百万円)	2,159	541
期中平均株式数(千株)	14,678	14,678

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前連結会計年度末に比べて、著しい変動がないため省略いたしました。

2【その他】

平成20年11月12日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

(イ) 中間配当による配当金の総額・・・・・・・・・・176百万円

(ロ) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・12円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・・・・・・平成20年12月9日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行っておりません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年2月12日

日本ハウズイング株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中島 康晴 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 秀嗣 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宮下 毅 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている日本ハウズイング株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析の手續その他の四半期レビュー手續により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手續により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、日本ハウズイング株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。