

株主様限定キャンペーンのお知らせ

ダイワード・ユーザー向けの 新サービスを先行してご提供します

このような
お悩みは
ありませんか？

- 築年数が経過してから空室がうまりにくくなった
- 部屋をリフォームしたのに反響が少ない
- 家賃を値下げしたのに決まらない ……等

社会問題として顕著である少子高齢化は、賃貸経営にも大きく影響を与えます。このような環境の中、賃貸経営を安定的に維持するためには、できるだけ空室を発生させないことが重要となります。

空室が発生する原因は、

- 1 築年数が古く建物や設備が老朽化している
- 2 現在の借主のニーズにお部屋が対応していない
- 3 賃料が相場に反して高い ……等

さまざまなことが考えられます。

私どもは、最善の解決策を提案いたします。

リノベーション事例



『リノベーションを検討しているが
まとまった資金が無い』

このようなお悩みをお持ちの賃貸物件オーナー様には、

リノベーション費用の

【たてかえくん[®]】サービス

【たてかえくん】サービスとは？

当社グループのダイワード株式会社が賃貸管理を引き受け、お部屋のリノベーション費用をお立替えいたします。

- リノベーション費用のご返済は、毎月のお家賃等の中からお支払いいただけます
- 賃貸市場(居住者)ニーズに合致したリノベーションを実施

▶ オーナー様のご負担を軽減

▶ 賃貸経営リスクの軽減

※【たてかえくん】は、株式会社シーディーエムの登録商標です。

本件に関する
問い合わせ先

ダイワード株式会社 不動産チーム

TEL 03-5229-8632

(土日祝日を除く 9:00 ~ 17:00)

日本社宅サービス株式会社

〒162-0833 東京都新宿区単筒町 35 番地

電話 03-5229-8700 (代) 03-5229-8748 (IR 直通)

<http://www.syataku.co.jp/> 社宅サービス



ユニバーサルデザイン (UD) の考えに基づいた見やすいデザインの文字を採用しています。



本冊子は、環境保全のため再生紙を使用し、植物性インキで印刷しています。

SUN NEXTA
GROUP

NEXT DREAM, NEXT STANDARD



第17期 中間報告書

2014年7月1日~2014年12月31日

日本社宅サービス株式会社



株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。当社は、第17期第2四半期（2014年7月1日から2014年12月31日まで）を終了いたしましたので、ここにご報告申し上げます。

当社グループは、『第二の創業プロジェクト』を2013年7月に始動し、強固な顧客基盤によって支えられている二つのストックビジネスを、さらに裾野を広げた総合アウトソーシング事業として拡大するとともに、住まいと暮らしを支援するような新たなサービスを創出、提供することを宣言し、取り組んでおります。

そしてその根底には、創業期より大切にしてきた「顧客の声に学び、顧客のニーズに応える」取り組みがあり、『カスタマーバリューの拡大』と『オペレーショナルエクセレンスの追究』を戦略の基本にしております。また、ベンチャースピリッツを大切にしながら新しいストックビジネスの創出への機動的な投資を戦略的に進めてまいります。

株主の皆様には、今後とも変わらぬご理解と、一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

日本住宅サービス株式会社
代表取締役社長 **岩見 弘**



SUNNEXTAグループの理念

ビジョナリー・カンパニー
創造のために

基本精神 … 愛と誠と調和 …

基本理念 お客様に最高の満足と
集う人々の幸福の創造と拡大をし続け
夢の総和の実現をはかります

経営理念

時代の変化にしなやかに対応し、常に革新し続ける情熱と向上心、創造性ある経営に挑戦します

パートナーとともに顧客思考に徹した新しいサービスの創造と
公明正大な利益の追求をします

ネットワーク
運営理念

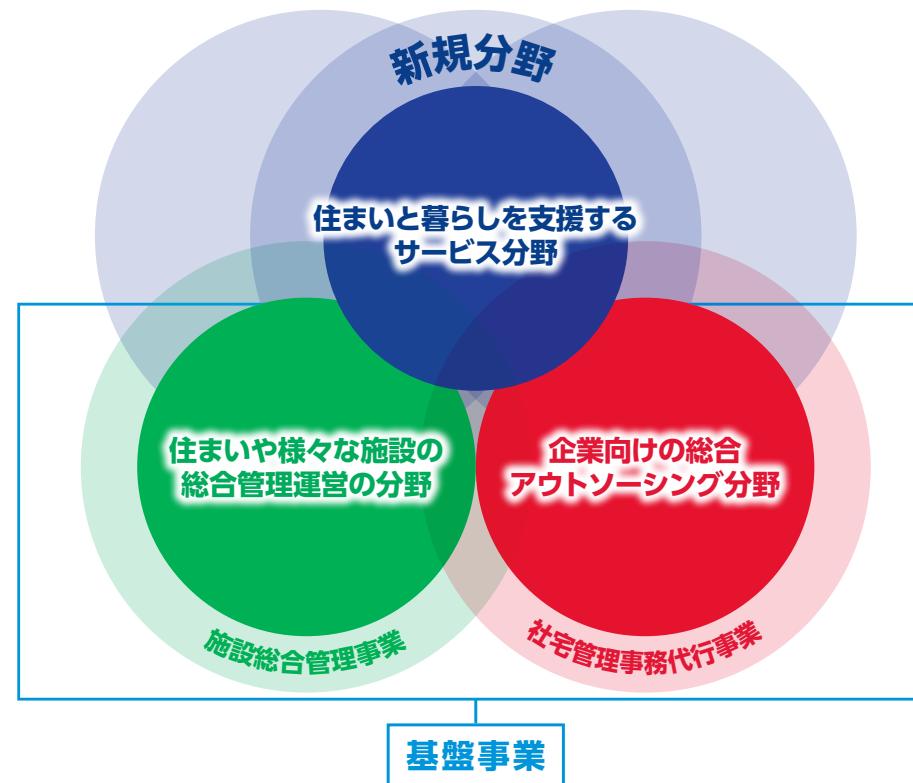
同じ志をかけたお互いに“共に咲く喜び”を分かち合える
価値創造のネットワークを追求します

グループミッション

✔ 新たな価値を創造し、世の中の標準に進化させる取り組みを通じて、社会に貢献する

経営の基本方針

- ✔ グループの事業規模の拡大を推進するとともに、社会的評価の向上を目指すこと
- ✔ それを支える人材の強化および次世代人材の育成を推進すること
- ✔ 加速する経営環境の変化に対処し、長期的な展望に立ってグループ全体の収益構造の変革とそれに相応しいグループガバナンス体制への変革に取り組んでいくこと



少子高齢化による労働人口の減少など、大きな変化が予想される日本において、さらなる成長を遂げるために新たなビジョンを描き、成長領域を拡大しています。（3つの領域に限定せず、中長期的には複数の新しい領域の開拓を推進します。）

強固な顧客基盤によって支えられたストックビジネスをさらに裾野を広げた総合アウトソーシング事業として拡大

SUN NEXTA GROUP

日本社宅サービス株式会社 (社宅管理事務代行事業)

しゃたくさん

社宅管理事務
代行サービス

マーカスさん

人事・総務関連の総合
アウトソーシングサービス

当社

社宅に関する戦略的かつトータルなアウトソーシングサービスを核に、社宅、福利厚生関連から人事・総務業務まで、業務・経営課題に対するソリューションをご提供しています。

ダイワード株式会社 (施設総合管理事業)

MANSHON
マンション管理
サービス

CLASSITE
修繕工事
サービス

CLASSITE
不動産
サービス

連結子会社

お客様である「暮らし手」のことをいちばんに考え、住まいと暮らしに関するすべてをサポートするワンストップソリューションを提供。さらに、将来の高齢化社会を見据え、居住者ニーズやライフスタイルの変化に対応する企業体を目指し、新たな事業戦略への取組みを展開しています。

株式会社スリーS

3S

センサー端末「Type-S」を開発販売
見守りセキュリティサービスを提供

低コストかつ使い勝手が良い高機能セキュリティ端末を開発。
24時間駆け付けサービスとともに、独自の見守りセキュリティサービスを提供しています。

関連会社
(連結対象外)

株式会社コム・アンド・コム

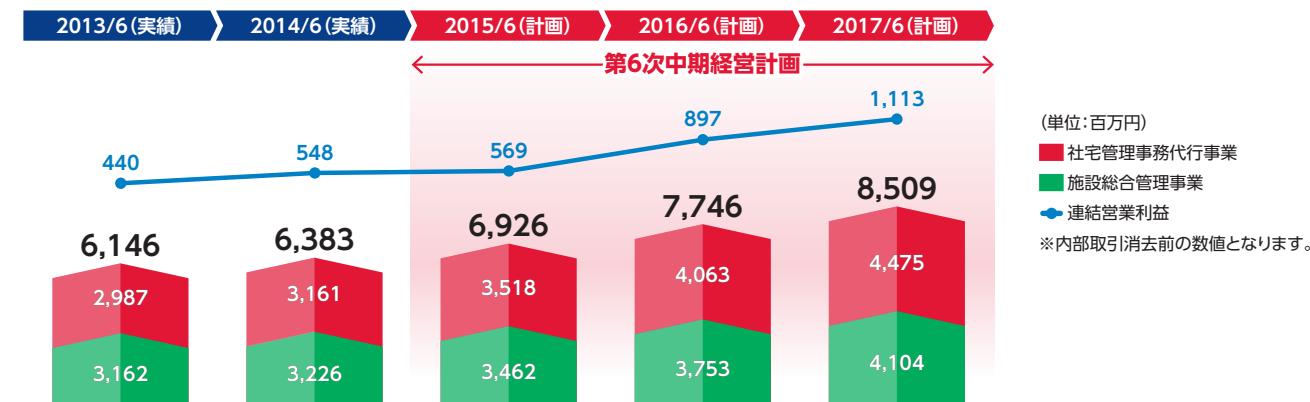
Com and Com

独自開発のモバイルメール
一括配信型安否確認システム

モバイル環境を利用した独自開発のメール配信システムを有し、既に100万人を超えるユーザーに提供しています。

2017年6月期に連結営業利益10億円超を達成する計画

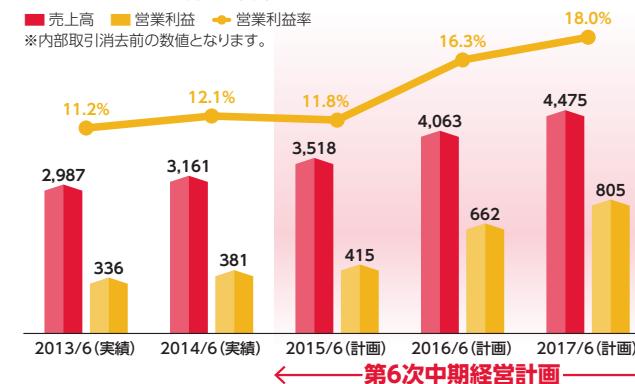
事業別連結売上高・連結営業利益の推移



社宅管理事務代行事業

2016/6以降は「マーカスさん」の順調な成長に加え、周辺サービスの拡大が利益成長を見込む

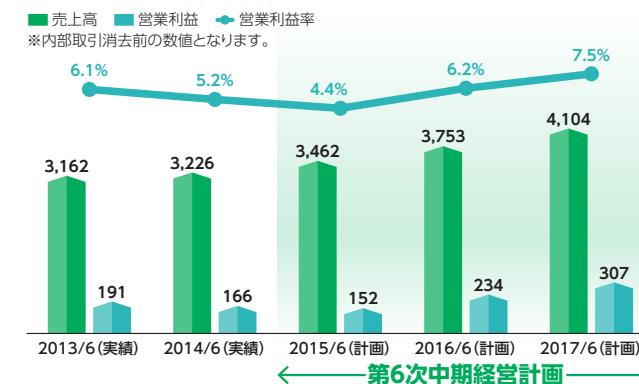
※売上高と営業利益(率)の推移 (単位:百万円)



施設総合管理事業

2016/6以降はストックの受注拡大を背景に連動して発生する周辺サービスや購買商品(フロー)の取組みによる収益拡大を図る

※売上高と営業利益(率)の推移 (単位:百万円)



時代とともに多様化する居住者ニーズやライフスタイルの 変化に対応する企業体へ



「グループシナジーを活用した変革・進化に向けた取組み」を進め、 「中小規模の高齢者コミュニティにノウハウをもつ管理会社」を目指す

施設総合管理事業では、お客様の利益を最優先できる独立系管理会社の特徴を活かし、リプレイス営業に注力し、着実に新規受託を増加させています。これらのお客様の需要に的確に応えることでお客様の信頼を獲得し、ストックビジネスとして基盤強化を図るとともに、築年数の経過したマンションの“建物の老朽化”と居住者の“高齢化”が同時に進んでいる中、「老朽化した建物や設備の改良・更新需要、居住者の介助などの支援需要へ対応するサービスが提供できる体制」を整備し、共用部（管理組合やオーナー様）はもちろん、専有部（個人のお客様）の需要獲得に向けて取組んでおります。

◆ リフォームの拡大

自社専任チームを設け、建物・設備・組合ルールを踏まえた設計、円滑な施工への手続きなど、管理会社の強みを活かし、居住者の高齢化や家族の独立・同居など、生活スタイルの変化に合わせた最適化リフォームを、自己責任施行・アフター体制で、受託しております。



◆ 賃貸向け「たてかえ」型リノベーションの提供

賃貸経営をされているオーナー様向けに、借主のニーズに応える「リノベーション」を行うとともに、当社グループのダイワード株式会社で費用を立て替え、家賃収入から償却していくもので、安定的な収入を得られるサービスを、提供しております。

◆ 建物や設備の「機能改善型」修繕によるバリューアップ

「『安心』『安全』『快適』な住まいを実現する」をモットーに、日常の管理業務を通して、お客様の状況や建物の特徴・設備機器などを熟知する管理会社として、個々の建物や設備に関する高い専門性をもとに、老朽化、機能が劣る建物・設備の将来を見据えた問題解決に向け改良を進めております。

また、お客様の住まいの実状や需要・資金などを踏まえ、需要に的確に応える解決策として、設計や取組みの提案を行っております。

電子（非接触型）キー、スマートフォンの利便性を活用した設備導入、バリアフリー化（エレベーター等共用部の改修）など建物・設備の安全性や機能性を高める計画的修繕の提案を推進してまいります。

永く住み続けたいという居住者の声に応えて、人的対応を基調としたコミュニケーションサービスとして、「駆付け」や「見守り」など気軽に頼めるサービスの順次投入を予定しております。



◆ 高齢者向けサービスの拡大

「駆付けサービス」についてはすでに一部地域で試行しており、順次提供エリアを拡大してまいります。また、「見守りサービス」については高齢者を対象にした管理人による声かけと情報・通信技術を組合せた複合的なサービスの開始を予定しております。



社宅管理事務代行事業が引き続き牽引し、堅調に推移

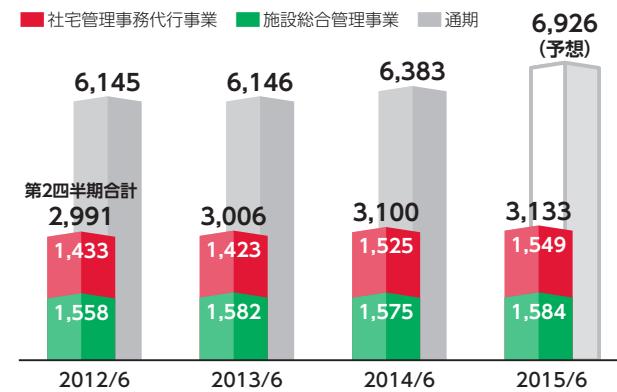
◆当期第2四半期の概況

国内経済は緩やかな回復基調を持続する一方、先行きについては、消費者マインドの低下や海外景気の下振れ懸念などがあり、依然として不透明な状況にあります。このような中、当社グループは「第二の創業プロジェクト」を継続推進し、強固な顧客基盤によって支えられたストックビジネスをさらに裾野を広げた総合アウトソーシング事業として拡大する取組みを行ってまいりました。

第2四半期の連結業績は、社宅管理事務代行事業が牽引し、売上高31億33百万円(前年同期比1.1%増)、営業利益2億67百万円(同1.0%減)、経常利益2億74百万円(同0.5%減)、四半期純利益1億70百万円(同4.8%増)となりました。

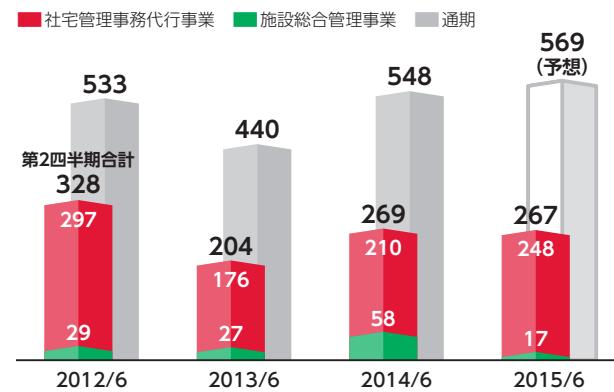
◆連結売上高

(単位：百万円)



◆連結営業利益

(単位：百万円)



社宅管理事務代行事業の状況

売上高 15億49百万円 (前年同期比1.5%増)
営業利益 2億48百万円 (前年同期比17.8%増)

社宅管理事務代行事業においては、大手企業の業績回復等を背景に依然としてアウトソーシングを検討する企業は増加傾向にあり、受託件数が順調に増加した結果、売上高は15億49百万円(前年同期比1.5%増)、営業利益2億48百万円(同17.8%増)となりました。

施設総合管理事業の状況

売上高 15億84百万円 (前年同期比0.6%増)
営業利益 17百万円 (前年同期比69.9%減)

施設総合管理事業においては、修繕工事関連に月ずれ等が発生したものの、マンション管理収入は堅調に推移し、売上高は15億84百万円(前年同期比0.6%増)となりました。営業利益は、一部原価コストの増加と経費面では事業拡大に備え将来成長に対応した体制整備に注力したこともあり、17百万円(同69.9%減)となりました。

◆連結貸借対照表(要約)

(単位：百万円)

| 科目 | 当第2四半期末 2014年12月31日 | 前期末 2014年6月30日 |
|-------------|------------------------|-------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 3,644 | 3,884 |
| 固定資産 | 1,341 | 1,185 |
| 有形固定資産 | 119 | 119 |
| 無形固定資産 | 194 | 183 |
| 投資その他の資産 | 1,027 | 882 |
| 資産合計 | 4,986 | 5,070 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 2,148 | 2,556 |
| 固定負債 | 274 | 212 |
| 負債合計 | 2,422 | 2,768 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | 2,352 | 2,168 |
| 資本金 | 643 | 632 |
| 資本剰余金 | 448 | 382 |
| 利益剰余金 | 1,973 | 1,883 |
| 自己株式 | △712 | △756 |
| 自己株式申込証拠金 | — | 27 |
| その他の包括利益累計額 | 188 | 95 |
| 新株予約権 | 23 | 37 |
| 純資産合計 | 2,563 | 2,302 |
| 負債及び純資産合計 | 4,986 | 5,070 |

◆連結損益計算書(要約)

(単位：百万円)

| 科目 | 当第2四半期累計 2014年7月1日 ～2014年12月31日 | 前第2四半期累計 2013年7月1日 ～2013年12月31日 |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 売上高 | 3,133 | 3,100 |
| 売上原価 | 2,523 | 2,492 |
| 売上総利益 | 610 | 608 |
| 販売費及び一般管理費 | 343 | 338 |
| 営業利益 | 267 | 269 |
| 営業外収益 | 8 | 7 |
| 営業外費用 | 0 | 0 |
| 経常利益 | 274 | 276 |
| 特別利益 | 0 | 0 |
| 特別損失 | — | 1 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 275 | 275 |
| 法人税等 | 105 | 112 |
| 少数株主損益調整前四半期純利益 | 170 | 162 |
| 四半期純利益 | 170 | 162 |

◆連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

(単位：百万円)

| 科目 | 当第2四半期累計 2014年7月1日 ～2014年12月31日 | 前第2四半期累計 2013年7月1日 ～2013年12月31日 |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 137 | 507 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △121 | △40 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △165 | △362 |
| 現金及び現金同等物の増加額 | △149 | 104 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 1,855 | 1,661 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 1,706 | 1,765 |

連結経常利益

(単位：百万円)

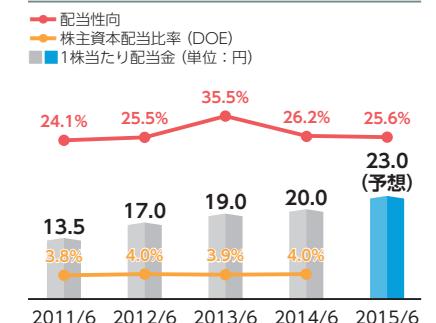


連結四半期(当期)純利益

(単位：百万円)



1株当たり配当金と株主還元指標の実績



※株主資本配当率 (DOE) は、計算式の違いで決算短信の純資産配当率とは異なっております。

新規サービスのご紹介

新規サービスの一環として、暮らしの安心・安全を支援するサービスを提供

3S スリーS
見守りセキュリティサービス

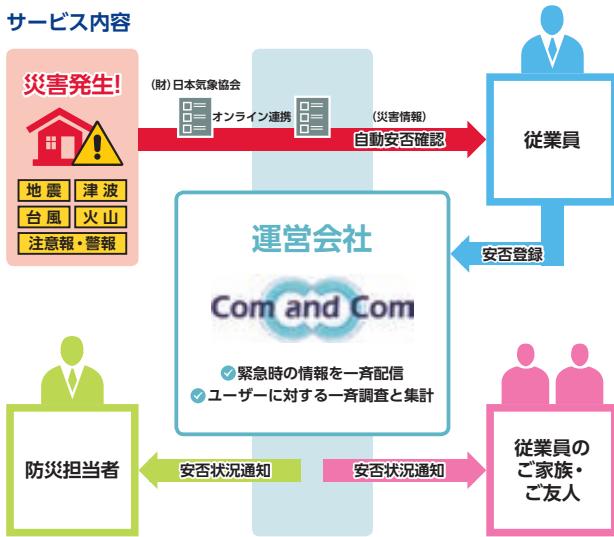
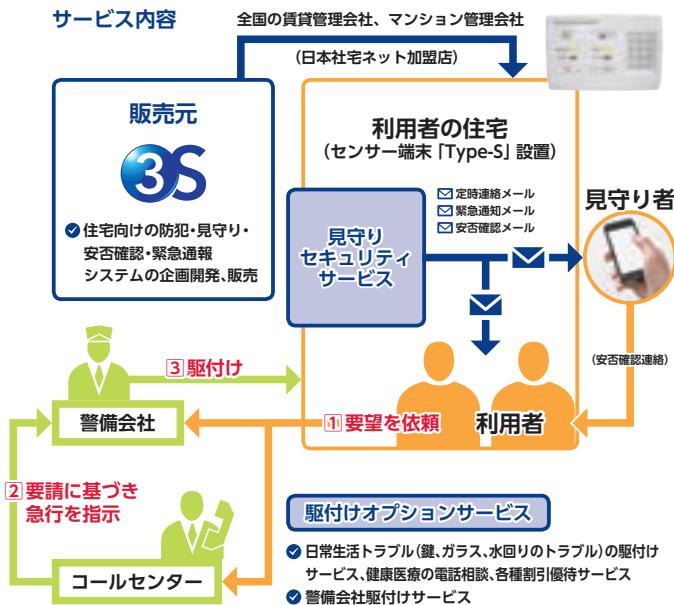
顧客 家主・管理会社
(単身の賃貸住宅居住者)

- 特長
- 他社サービスに比べて圧倒的な低コスト・ユーザビリティの高いOS型パッケージサービス
 - ※ 工事不要で、誰でも電源を入れるだけでその日から使えるサービス
 - 要請に応じて24時間駆付けてトラブルを解消

Com and Com コム・アンド・コム
安否確認サービス

顧客 地方自治体や民間企業
(各社員やその家族・組織の防災担当)

- 特長
- 他社サービスに比べて高品質な防災メール配信システムを独自に運用
 - ※ 東日本大震災の混乱時に、短時間で安否確認を完了
 - 気象庁発表の災害情報をメールで配信。災害時は安否確認メールも配信し、確認結果を企業や家族に伝達 (BCPIに基づく社員の安全確認機能や緊急参集機能としての利用実績も豊富)



❖会社概要 (2014年12月31日現在)

会社名 **日本社宅サービス株式会社**
(Japan Corporate Housing Service Co.,Ltd.)
〒162-0833 東京都新宿区単筒町35番地
TEL.03-5229-8700 (代表)

本社所在地 第1オペレーションセンター
〒162-0053 東京都新宿区原町3丁目87番4号
第2オペレーションセンター
〒060-0004 北海道札幌市中央区北4条西4丁目1番地
SUNNEXTAアーカイブズ (東京都立川市)

事業所 1998年10月6日
資本金 6億3,217万円
資本剰余金 3億8,202万円
代表取締役社長 笹 晃弘
代表取締役社長 笹 晃弘
常務取締役 石上 明子
常務取締役 竹村 清紀
取締役 高木 章
取締役 長山 宏
常勤監査役 碩 修身
監査役 中西 康晴
監査役 笹本 憲一

(注) 取締役のうち、長山宏氏は社外取締役であります。監査役のうち、中西康晴、笹本憲一の両氏は社外監査役であります。

グループ会社

会社名 **ダイワード株式会社**
〒162-0833 東京都新宿区単筒町35番地
代表取締役社長 笹 晃弘

会社名 **株式会社スリーS**
〒162-0833 東京都新宿区単筒町35番地
代表取締役社長 笹 晃弘

会社名 **株式会社コム・アンド・コム**
〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3丁目3番7号
代表取締役 安田 実男

❖株主メモ

事業年度 毎年7月1日から翌年6月30日まで
定時株主総会 毎年9月開催
基準日 定時株主総会 毎年6月30日
期末配当金 毎年6月30日
中間配当金 毎年12月31日
その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めた日

株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座の口座管理機関 同連絡先
〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先 0120-232-711 (通話料無料)

株式に関する住所変更等のお届出及びご照会について
証券会社に口座を開設されている株主様の、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、右記の電話照会先にご連絡ください。なお、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。

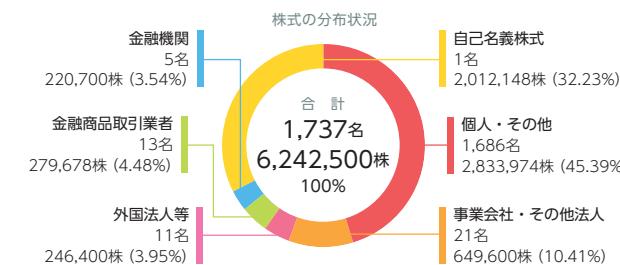
特別口座について
株券電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)を利用されていなかった株主様には、株主名簿管理人である上記の三菱UFJ信託銀行株式会社に口座(特別口座といいます。)を開設しております。特別口座についてのご照会及び住所変更等のお届出は、上記の電話照会先をお願いいたします。

公告方法 電子公告により当社ホームページ (http://www.syataku.co.jp/) に掲載いたします。やむを得ない事由により、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載いたします。

上場証券取引所 東京証券取引所 マザーズ

❖株式情報 (2014年12月31日現在)

| | | |
|-------|----------|-------------|
| 株式の状況 | 発行可能株式総数 | 22,800,000株 |
| | 発行済株式総数 | 6,242,500株 |
| | 株主数 | 1,737名 |



大株主の状況

| 株主名 | 持株数(株) | 持株比率(%) |
|---------------------------------|---------|---------|
| 笹 晃弘 | 423,900 | 10.02 |
| 株式会社ベネフィット・ワン | 389,000 | 9.19 |
| 株式会社SBI証券 | 166,700 | 3.94 |
| SUNNEXTAグループ従業員持株会 | 158,300 | 3.74 |
| MSIP CLIENT SECURITIES | 114,700 | 2.71 |
| 水元 公仁 | 110,100 | 2.60 |
| 正木 秀和 | 104,000 | 2.45 |
| 竹内 理人 | 90,000 | 2.12 |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 90,000 | 2.12 |
| ザバンクオプニューヨークノントリーティージャスデックアカウント | 77,200 | 1.82 |

(注) 1. 当社は、自己株式2,012,148株を保有しておりますが、当該株式には議決権がないため、上記大株主から除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。