

2005.5.17

2005/3月期 決算説明会資料



証券コード: 9728

www.nkanzai.co.jp

● 2005/3 月期決算

05/3月期決算の概要（連結）

	04/3月期		05/3月期		前年比 (%)
	(百万円)	対売上比 (%)	(百万円)	対売上比 (%)	
売上高	50,054	100.0	51,981	100.0	3.9
営業利益	3,723	7.4	3,981	7.6	6.9
経常利益	4,518	9.0	4,729	9.1	4.7
当期純利益	2,223	4.4	2,497	4.8	12.3

- 売上高は前年比 **1,927**百万円増（同**3.9%**増）、
当期純利益は前年比 **274**百万円増（同**12.3%**増）と 増収増益
- 営業利益は前年比 **257**百万円増（同**6.9%**増）、
営業利益率は前年比 **0.2%**ポイント上昇
- 経常利益は前年比 **211**百万円増（同**4.7%**増）、
経常利益率は前年比 **0.1%**ポイント上昇

05/3月期決算の概要（単体）

	04/3月期		05/3月期		前年比(%)
	(百万円)	対売上比(%)	(百万円)	対売上比(%)	
売上高	41,574	100.0	42,896	100.0	3.2
営業利益	2,247	5.4	2,511	5.9	11.8
経常利益	3,083	7.4	3,321	7.7	7.7
当期純利益	1,581	3.8	1,865	4.3	17.9

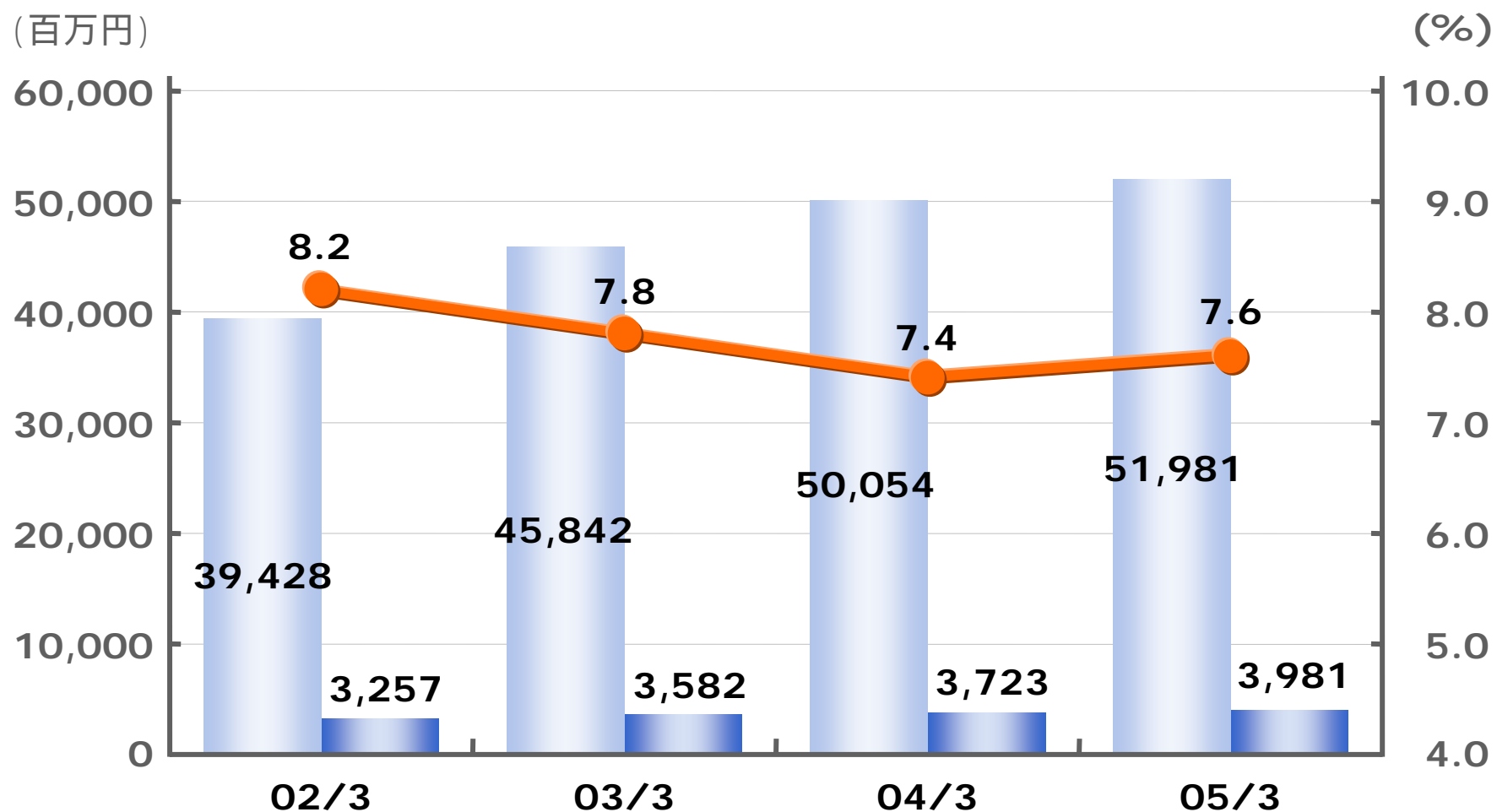
■ 売上高は前年比 **1,322**百万円増（同**3.2%**増）、
当期純利益は前年比 **283**百万円増（同**17.9%**増）と 増収増益

■ 営業利益は前年比 **264**百万円増（同**11.8%**増）、
営業利益率は前年比 **0.5%**ポイント上昇

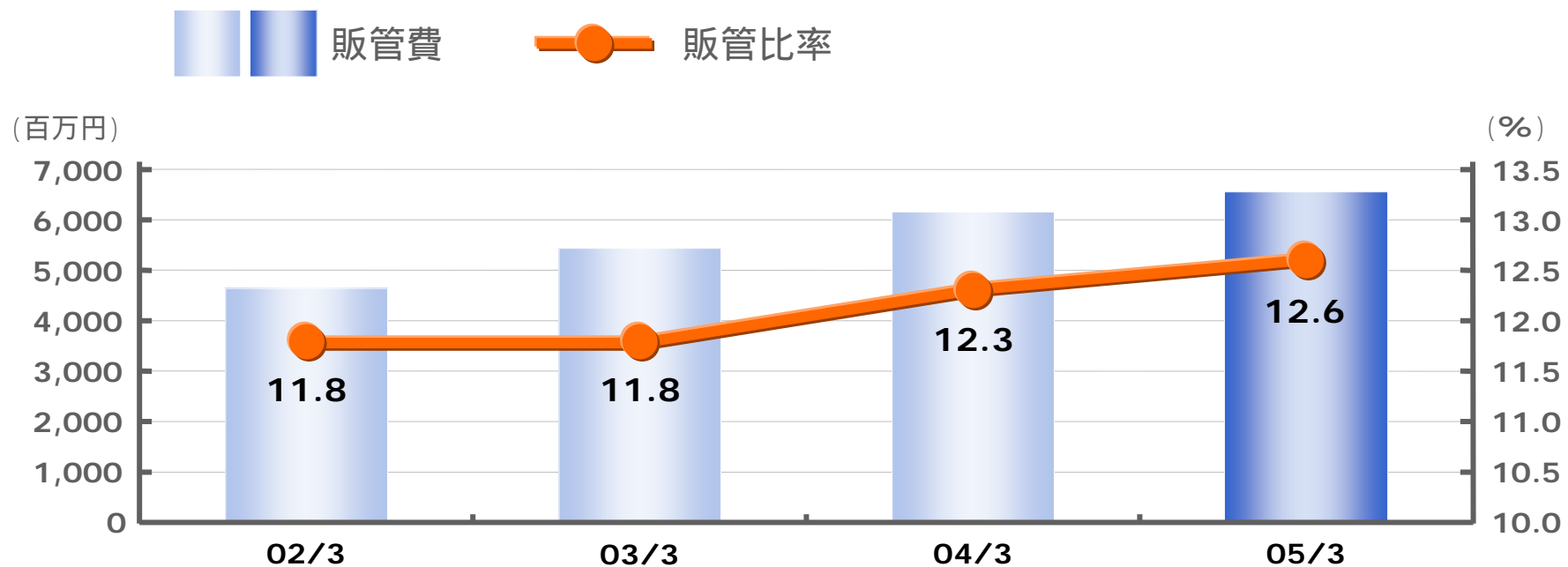
■ 経常利益は前年比 **239**百万円増（同**7.7%**増）、
経常利益率は前年比 **0.3%**ポイント上昇

売上高、営業利益、営業利益率の推移（連結）

「営業利益率 反転局面へ」



販管費・販管費率の推移（連結）



[販管費増加の要因]

前年比 **391**百万円増（同**6.3%**増） 04 / 3月期下半期より、計画的に実施

体制強化による人員増（本業とシナジーが見込める新規事業）

社内システムの更新

事業税の組み換え

連結子会社数の増加（旭洋開発）

セグメント、部門別売上高（連結）

売上高		04/3月期	構成比	05/3月期	構成比	前年比
セグメント	部門	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(%)
建物総合管理事業	ビルメンテナンス事業()	23,862	47.7	24,879	47.9	4.3
	警備事業	14,996	30.0	15,277	29.4	1.9
	マンション管理事業	4,050	8.1	4,596	8.8	13.5
	ホテルサービス事業	675	1.3	809	1.6	19.9
施設管理事業	環境施設管理事業	4,535	9.0	4,685	9.0	3.3
人材派遣事業	人材派遣事業	1,936	3.9	1,736	3.3	10.3
合計		50,054	100.0	51,981	100.0	3.9

- ビルメンテナンス事業は、概ね計画通りに進捗して、前年比 **1,017**百万円増（同**4.3%**増）
- 警備事業は前年並み
- マンション管理事業は、旭洋開発株の買収により、前年比 **546**百万円増（同**13.5%**増）

ビルメンテナンス事業には(株)日本プロパティ・ソリューションズ、警備事業には(株)スリーエスの重要な連結子会社の業績が含まれております。

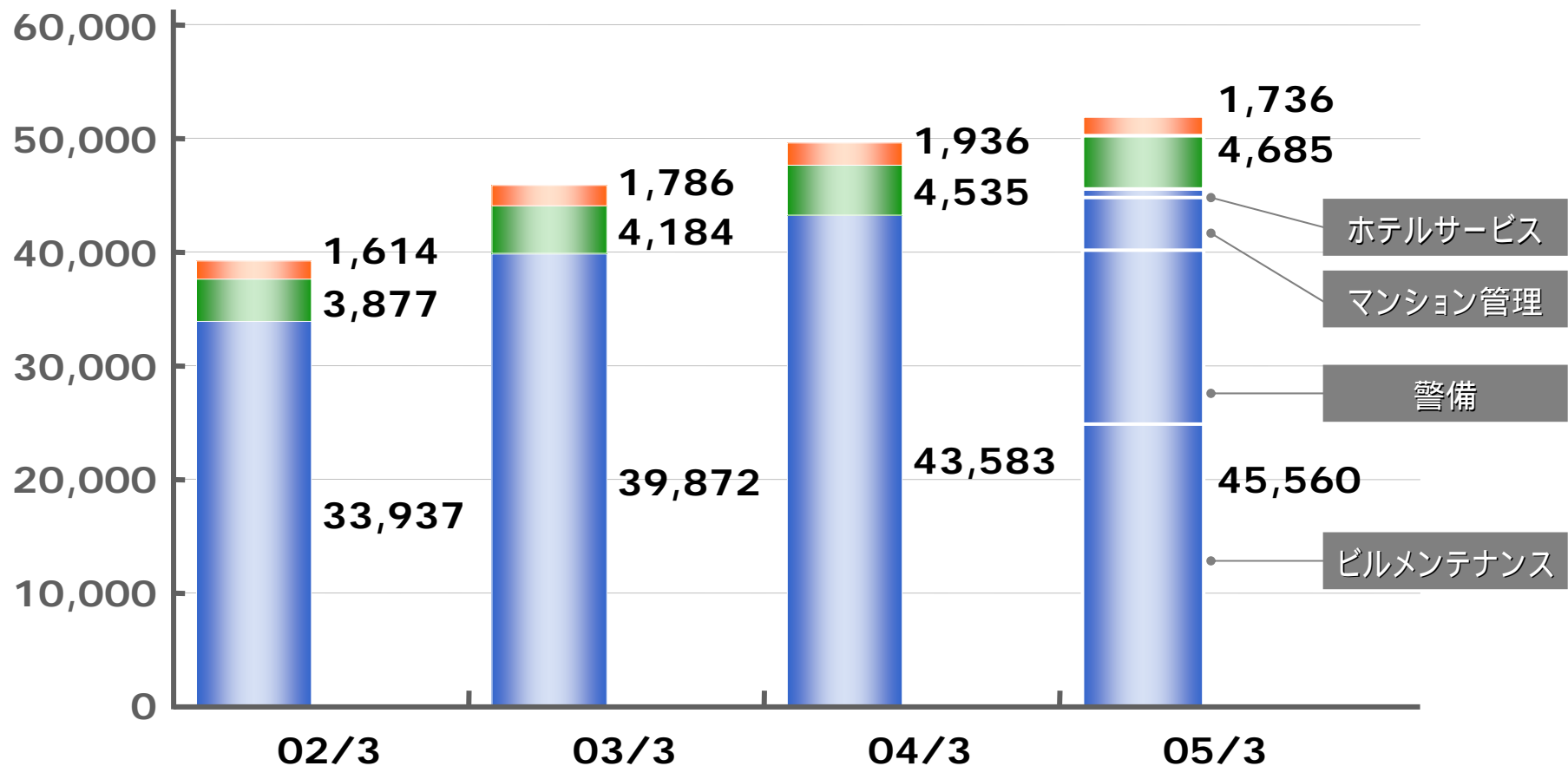
ビルメンテナンス事業とは、設備管理業務と清掃業務を指します。

ビルメンテナンス事業の中に、不動産投資関連ビジネスを含んでおります。

セグメント別売上高の推移（連結）

- 建物総合管理事業（ビルメンテナンス、警備、マンション管理、ホテルサービス）
- 施設管理事業
- 人材派遣事業

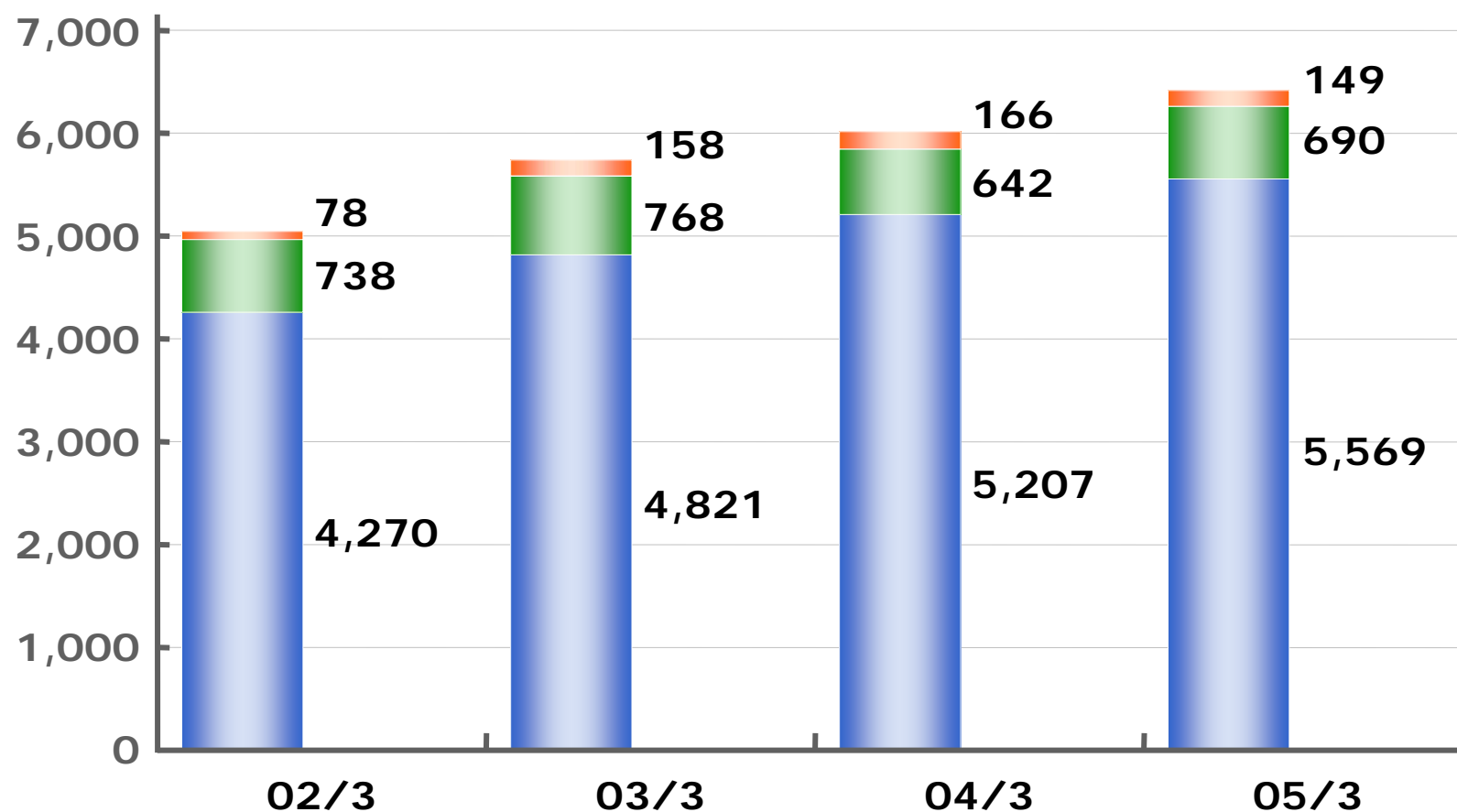
(百万円)



セグメント別営業利益の推移（連結）

- 建物総合管理事業（ビルメンテナンス、警備、マンション管理、ホテルサービス）
- 施設管理事業
- 人材派遣事業

(百万円)



貸借対照表における主要増減科目（連結）

	04/3月期		05/3月期		増減額 (百万円)
	(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)	
流動資産	17,565	66.6	19,146	65.1	1,582
現金及び預金	11,367	-	12,617	-	1,250
受手及び売掛金	5,387	-	5,586	-	199
固定資産	8,808	33.4	10,268	34.9	1,460
投資有価証券	681	-	1,059	-	379
賃貸借不動産保証金・敷金	1,225	-	2,008	-	783
その他	1,231	-	1,913	-	682
資産合計	26,373	100.0	29,414	100.0	3,041
流動負債	6,427	24.4	6,557	22.3	130
支手及び買掛金	2,441	-	2,768	-	327
短期借入金	0	-	0	-	0
固定負債	1,106	4.2	1,892	6.4	786
預り保証金	652	-	1,431	-	779
長期借入金	0	-	0	-	0
負債合計	7,533	28.6	8,449	28.7	916
少数株主持分	683	2.6	783	2.7	99
資本合計	18,156	68.8	20,182	68.6	2,026
負債少数株主持分資本合計	26,373	100.0	29,414	100.0	3,041

マスタートリース契約
による増加

長期性預金の増加

マスタートリース契約
による増加

キャッシュフローの状況（連結）

(単位:百万円)

	04/3 月期	05/3 月期	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	2,733	2,837	103
投資活動によるキャッシュフロー	1,094	772	322
財務活動によるキャッシュフロー	630	632	2
現金及び現金同等物の期末残高	9,599	11,032	1,433

[キャッシュフローの増減要因]

営業活動

売上債権の増加（**350**百万円 = 前年比**646**百万円増）があったものの、税金等調整前当期純利益が、**4,607**百万円（前年比**378**百万円増）と堅調に推移したことや仕入債務の増加（**334**百万円 = 前年比**580**百万円増）、法人税等の支払額が減少（**1,831**百万円 = 前年比**303**百万円減）したことによるもの。

投資活動

定期預金の預入・払戻による純支出額（**518**百万円 = 前年比**446**百万円増）と貸付による支出（**125**百万円 = 前年比**80**百万円増）に使用したもの。

財務活動

利益処分による配当金の支払額（**617**百万円）や自己株式の取得（**4**百万円 = 前年比**1**百万円増）に使用したもの。

1. 開発営業 …… 売上実績: 2,050百万円 「全体としては順調な受注案件の獲得」

新規案件	エリア	主な受注案件
地域開発等	東京エリア	ホテルモンテ仙台、フジトランス苫小牧、グリーンマルシェ、 明治安田生命館(丸の内マイプラザ)、プロロジス成田、キュート
	本社エリア	リーベル王寺東館(奈良)、カルフル明石店、ウエルブ六甲道4番街、 NHK神戸放送局、三宮セントラルビル、クレフィ三宮、公立八鹿病院、 プロロジスパーク大阪、FBS福岡放送、大阪証券取引所ビル
ごみ焼却施設	九州エリア	鹿児島県市来町ごみ焼却場、熊本県菊池郡東部清掃工場
上水道施設	本社エリア	兵庫県小野市船木浄水場
指定管理者制度適用施設	本社エリア	ナチュラルスパ宝塚
既存見直し案件	エリア	主な受注案件
	東京エリア	NC北専北三条ビル、北専会館ビル・北専プラザビル(札幌)、 仙台白百合学園、38MTビル他4棟、プラスカナダ、川浅ビル、 明治安田生命事務センター、KY溜池ビル、虎ノ門2丁目ビル、 ボッシュ港南研修センター
	本社エリア	エクシブ琵琶湖、大原学園梅田校、ニューレオマワールド、百又ビル、関 西マツダビル、朝日プラザCITY南大和、アステリオ和泉中央、 福岡三栄ビル、マツヤレディースビル(福岡)、サンビオラ(宝塚)
PFI事業等	エリア	主な受注案件
	中部エリア	岐阜県営世界淡水魚園水族館
不動産流動化案件	エリア	主な受注案件
	東京エリア	7棟
	本社エリア	5棟

2. 日本プロパティ・ソリューションズ (JPS) との連携 …… PM業務: JPS、FM業務: 日本管財

札幌: 1件 仙台: 1件 東京: 1件 大阪: 4件 広島: 1件 福岡: 1件


3. BESTシステム …… 売上実績: 4,550百万円

4. PFI (Private Finance Initiative) 事業への参画実績

日本PFI協会 第1回 日本PFI大賞・部門賞・特別賞を受賞

- ・日本PFI大賞 / PFI維持管理・運営賞 / PFIモニタリング賞
 - － 千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設PFI事業
- ・PFI協議会賞
 - － 新潟県上越市民プラザ整備事業
- ・地域完結型PFI賞
 - － (仮称)大分市鶴崎・植田総合市民行政センター整備事業

事業主	物件名	コンソーシアム	SPC	業務開始	事業期間
上越市	上越市市民プラザ	熊谷組	(株)上越シビックサービス	01/1	20年
千葉市	千葉市消費生活センター	前田建設工業他	(株)ちばシティ消費生活 ピーエフアイ・サービス	02/9	30年
岐阜県	世界淡水魚園水族館	三菱商事他	(有)ジー・エフ・エー	04/7	30年
文部科学省	政策研究大学院大学	大林組他	PFI六本木GRIPS(株)	05/4	15年
大分市	鶴崎総合市民行政センター	九電工他	(株)鶴崎コミュニティサービス	05/11 予定	20年
大分市	植田総合市民行政センター	九電工他	(株)大分植田PFI	05/11 予定	20年
北海道大学	北海道大学環境資源 バイオサイエンス研究棟	大成建設他	(株)エルムアカデミック サービス	06/4 予定	15年
神戸市	神戸市中央卸売市場	ダイヤモンドリース他	マーケットピア神戸(株)	09/4 予定	29年



● 2006／3 月期業績予想

1. 開発営業の促進 …… 通期売上計画：33億円

新規案件	エリア	主な受注案件
地域開発等	東京エリア	府中駅南口再開発ビル(くるる)、グランフォーレヴィラ強羅倶楽部、Wコンフォートタワーズ、オービック本社ビル
	本社エリア他	NHK山口放送会館、兵庫県立芸術文化センター、パルティセと、名古屋広小路プレイス、薬院大通センタービル、くろすぱるこが
ごみ焼却施設	本社エリア	美浜・三方環境衛生組合
上水道施設	本社エリア	三田浄水場・多田浄水場
既存見直し案件	エリア	主な受注案件
	東京エリア	赤坂ツインタワー、虎ノ門2丁目タワー、ボッシュ港南研修センター、HONDA青山ビル、プロロジスパーク東京、府中サウスビル、創光ビル、春日ビジネスセンタービル
	本社エリア他	神戸ファッションマート、兵庫医科大学、岡山労災病院、アジア太平洋トレードセンター、新大阪MTビル1・2号館
PFI事業等	エリア	主な受注案件
	東京エリア	政策研究大学院大学
	九州エリア	鶴崎総合市民行政センター、植田総合市民行政センター
イベント警備	エリア	主な受注案件
	中部エリア	2005年国際博覧会(愛・地球博)

2. 日本プロパティ・ソリューションズ (JPS) との連携 …… PM業務: JPS、FM業務: 日本管財

3. BESTシステムの促進 …… 通期売上計画：45億円

4. PFI (Private Finance Initiative) 事業への参画

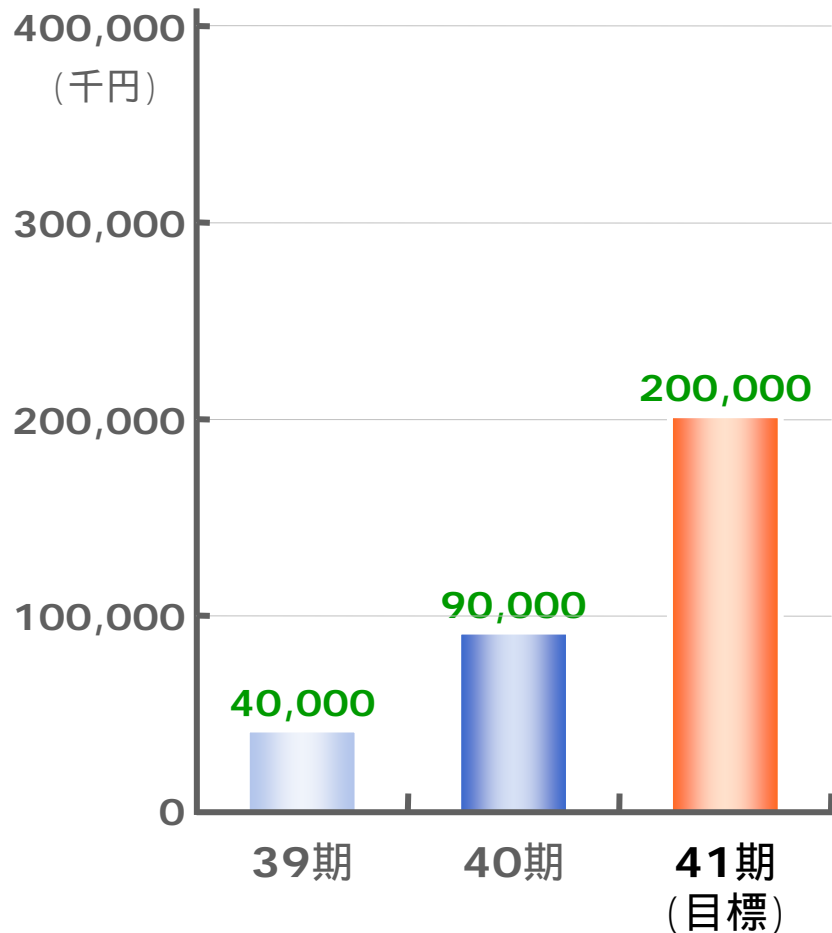
5. 不動産投資関連ビジネス (1) (ビルメンテナンス事業に含む)

■ 当社
 ■ JPS
 他社

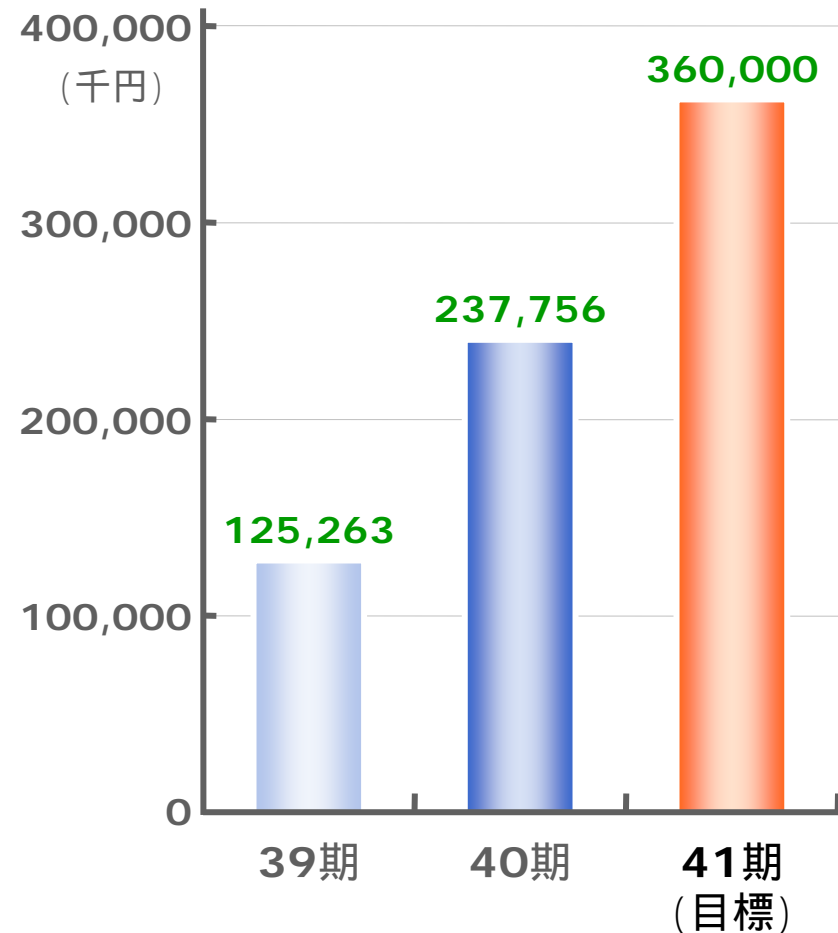
NO.	上段: 物件(仮称) 下段: 物件所在地	資産評価額	アレンジ など	AM	PM	FM	出資
1	ファンド A (東京 2件) 売却済	50億円					
2	ファンド B (仙台・東京・大阪・広島 各1件 / 計4件)	180億円					
3	ファンド C (札幌 1件)	20億円					
4	ファンド D (大阪 1件)	60億円					
5	ファンド E (東京 3件)	110億円					
6	ファンド F (大阪 4件)	50億円					
7	ファンド G (札幌 1件)	5億円					
		475億円					約14億円

5. 不動産投資関連ビジネス (2) (ビルメンテナンス事業に含む)

期別売上高：AM/PMフィー
(アレンジメントフィー含む)



期別売上高：PRM
(デューデリジェンス)



06/3 月期業績予想

	05/3 月期		06/3 月期 計画		前年比 (%)	
	(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)		
連結	売上高	51,981	100.0	53,626	100.0	3.2
	営業利益	3,981	7.6	4,003	7.5	0.6
	経常利益	4,729	9.1	4,746	8.6	0.4
	当期純利益	2,497	4.8	2,528	4.6	1.3
	設備投資	72	-	-	-	-
	減価償却	173	-	-	-	-
単体	売上高	42,896	100.0	44,071	100.0	2.7
	営業利益	2,511	5.9	2,648	6.0	5.4
	経常利益	3,321	7.7	3,449	7.8	3.8
	当期純利益	1,865	4.3	1,949	4.4	4.5
	設備投資	39	-	-	-	-
	減価償却	136	-	-	-	-

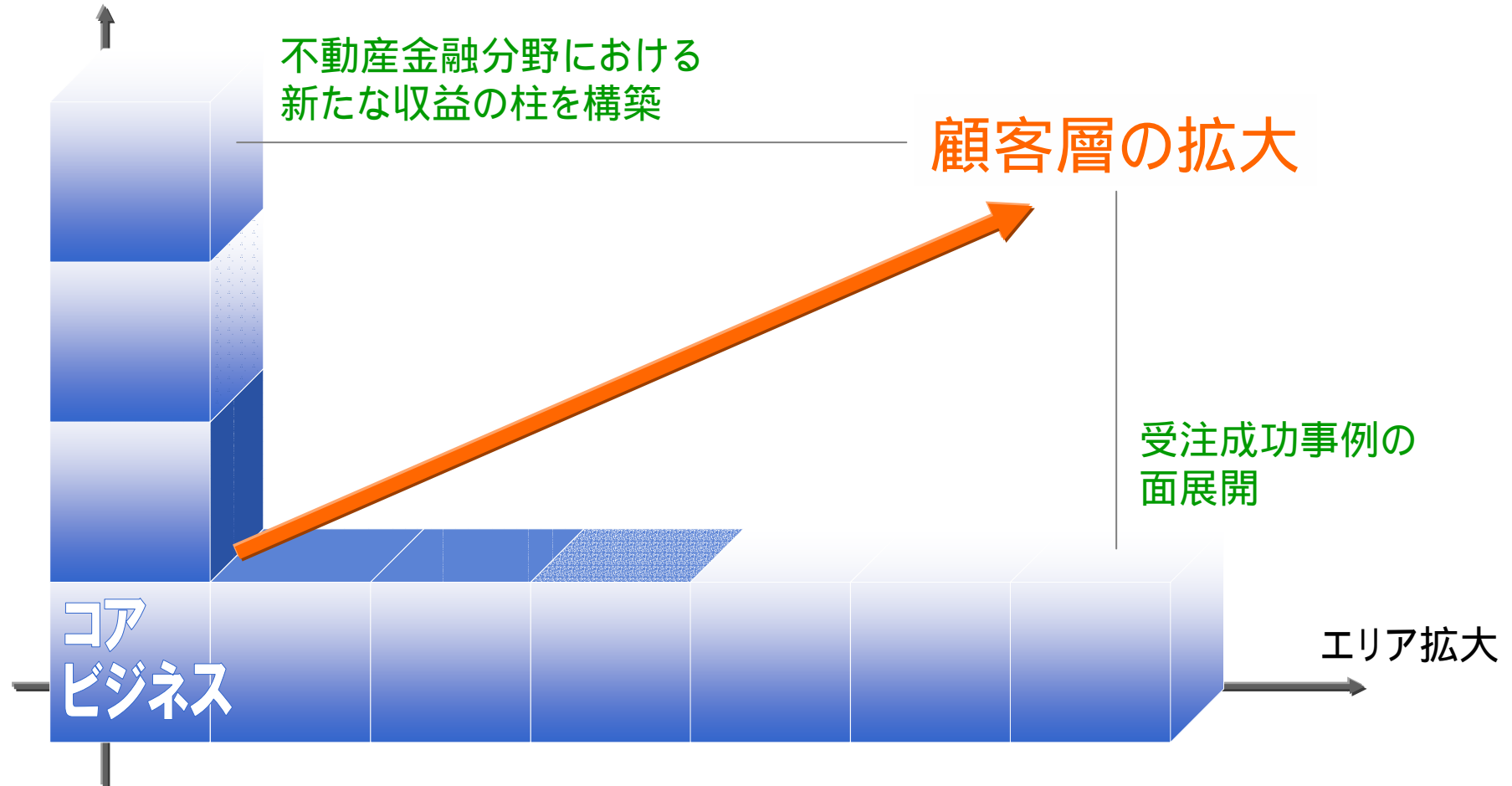
● 中期的な事業戦略

計画達成のための基本戦略

これまでの戦略を継続、発展

従来型の維持管理事業をコアに、ニュービジネスへも展開

新分野への挑戦



今後の戦略

[重点項目]

- ブランド価値の向上
- 新規事業の積極的な推進
- グループ内の相互連携による受注の拡大
- 官公庁の発注形態変更に対する取組み
- 戦略的M & Aによる新たな事業機会の拡大

[建物総合管理事業]

- 従来型開発営業の促進
- アウトソーシング業務の受注
- **BEST**システムの促進
- **PFI**事業や不動産投資関連ビジネスのスキーム作りなど、当社ならではのノウハウを駆使した営業の促進

[環境施設管理事業]

- 新分野への展開
(ごみ焼却施設、リサイクル施設、上水道施設)
- 特に、上水道施設の民間委託化を踏まえた受託体制の強化

[人材派遣事業]

- 活動エリアの拡大
- 大型物流センターの受注

日本管財の総合力

全国展開の総合PM会社

- 主要都市のみならず、更なる広範囲のネットワークを構築
- 各拠点において均一かつ高品質のマネジメントサービスを提供
- 遠隔管理システムによる遠隔地施設の監視・運転、データ収集が可能

顧客指向

- 独立系企業としての、顧客サービスの中立性・独立性
- 外部サービスを利用する場合でも、費用対効果の高い優良サービスを選定

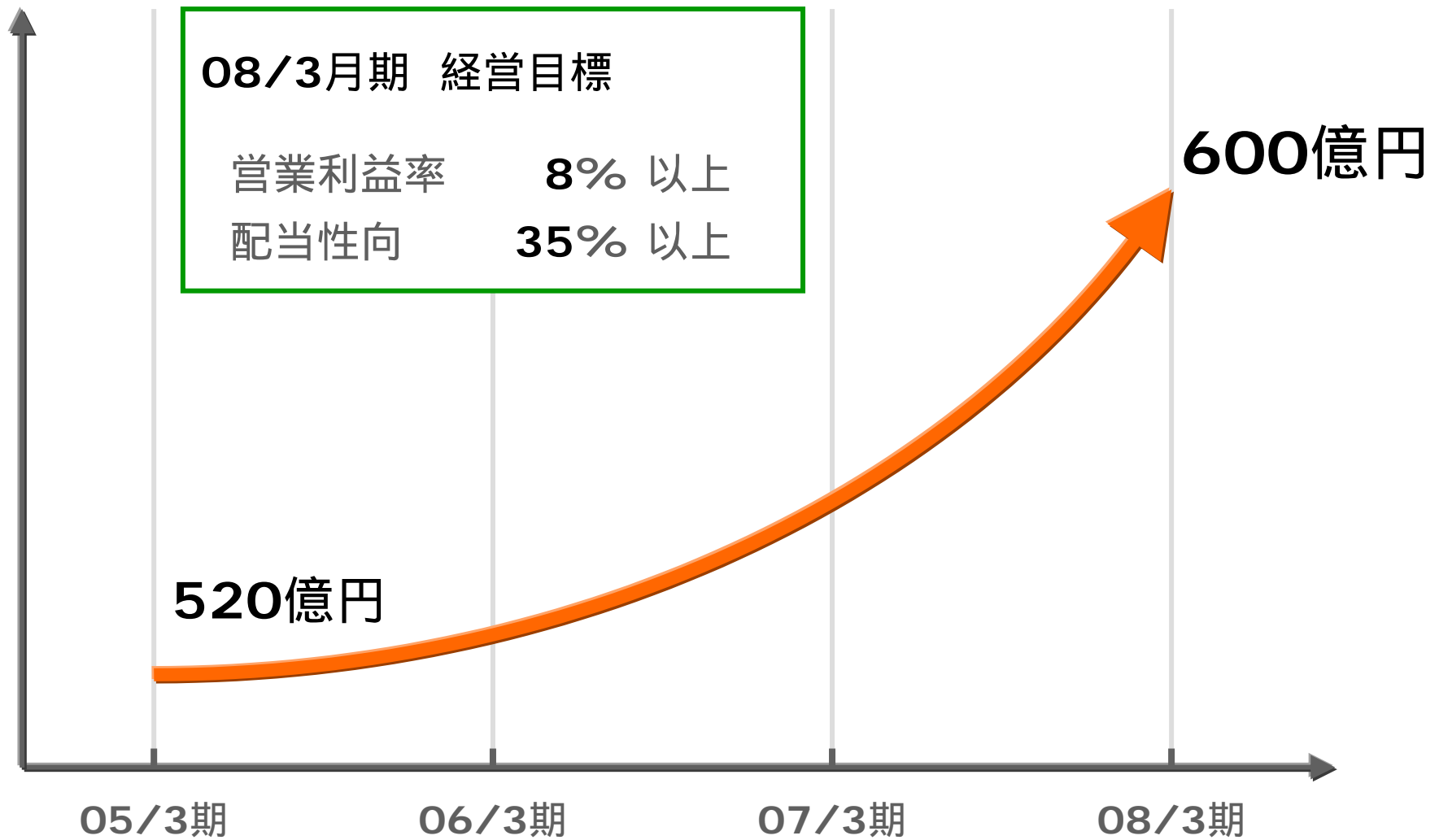
長年の実績とノウハウ

- メンテナンス、エンジニアリングからアセットマネジメントまで
- 蓄積されたノウハウとデータによって、顧客の高度な要求に対応

不動産流動化・証券化等の不動産金融分野への展開

- 収益還元法の浸透等、不動産を取り巻く環境の変化・変革にも柔軟に対応
- 新サービスの開発、新規クライアントの開拓を進め、積極的に不動産金融分野にも参入

中期的な目標（連結ベース）



利益還元方針

配当性向

- 中期目標は35%以上としているが、目標数値にこだわることなく比率を高めていきたい。

配当

- 利益状況を勘案した上で、1株あたりの配当を決定。
基本的には安定的な配当を目標としている。

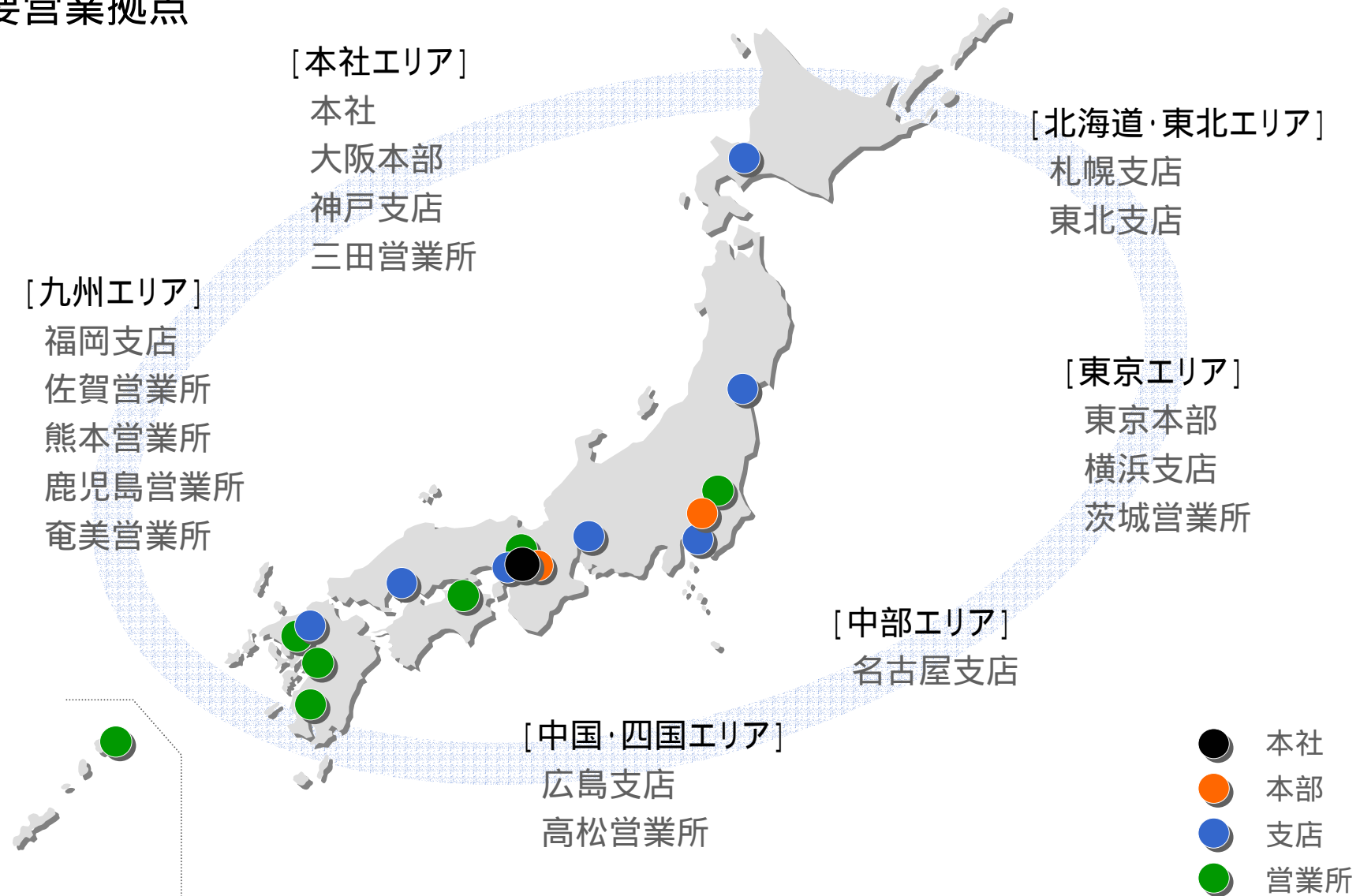
2004年3月期	年間配当	30円 (前期比 3円増)
2005年3月期	年間配当	30円
2006年3月期	年間配当予想	30円

株主資本利益率 (ROE)

- 每期10%台を確保するよう努めている。

日本管財のサービスネットワーク

主要営業拠点



本資料には、当社の現在の計画や業績見通しなどが含まれております。それら将来の計画や予想数値等については、現在入手可能な情報をもとに、当社が計画・予測したものであります。実際の業績などは、今後の様々な条件・要素によりこの計画等とは異なる場合があります、本資料はその実現を確約または保証するものではありません。

[お問合せ]

〒662-8588

兵庫県西宮市六湛寺町9-16

日本管財株式会社 管理部 小南 博司

(E-mail: ir@nkanzai.co.jp)

TEL 0798-35-2200

FAX 0798-35-1200