

2005.11.15

2006年3月期 中間決算説明会

 **日本管財株式会社**

証券コード: 9728
www.nkanzai.co.jp

06/3月期 中間決算

06/3月期 中間決算の概要 (連結)

	05年3月期 中間		06年3月期 中間		前年同期比 (%)
	(百万円)	対売上比(%)	(百万円)	対売上比(%)	
売上高	25,243	100.0	26,723	100.0	5.9
営業利益	1,733	6.9	2,135	8.0	23.2
経常利益	1,913	7.6	2,190	8.2	14.5
中間純利益	1,005	4.0	1,151	4.3	14.5

売上高は前年同期比 1,481百万円増 (同5.9%増)、
中間純利益は前年同期比 145百万円増 (同14.5%増) と 増収増益

営業利益は前年同期比 402百万円増 (同23.2%増)、
営業利益率は前年同期比 1.1%上昇

経常利益は前年同期比 277百万円増 (同14.5%増)、
経常利益率は前年同期比 0.6%上昇

06/3月期 中間決算の概要 (単体)

	05年3月期 中間		06年3月期 中間		前年同期比 (%)
	(百万円)	対売上比(%)	(百万円)	対売上比(%)	
売上高	20,801	100.0	21,986	100.0	5.7
営業利益	1,115	5.4	1,384	6.3	24.1
経常利益	1,346	6.5	1,545	7.0	14.8
中間純利益	784	3.8	879	4.0	12.1

売上高は前年同期比 1,185百万円増 (同5.7%増)、
中間純利益は前年同期比 95百万円増 (同12.1%増) と 増収増益

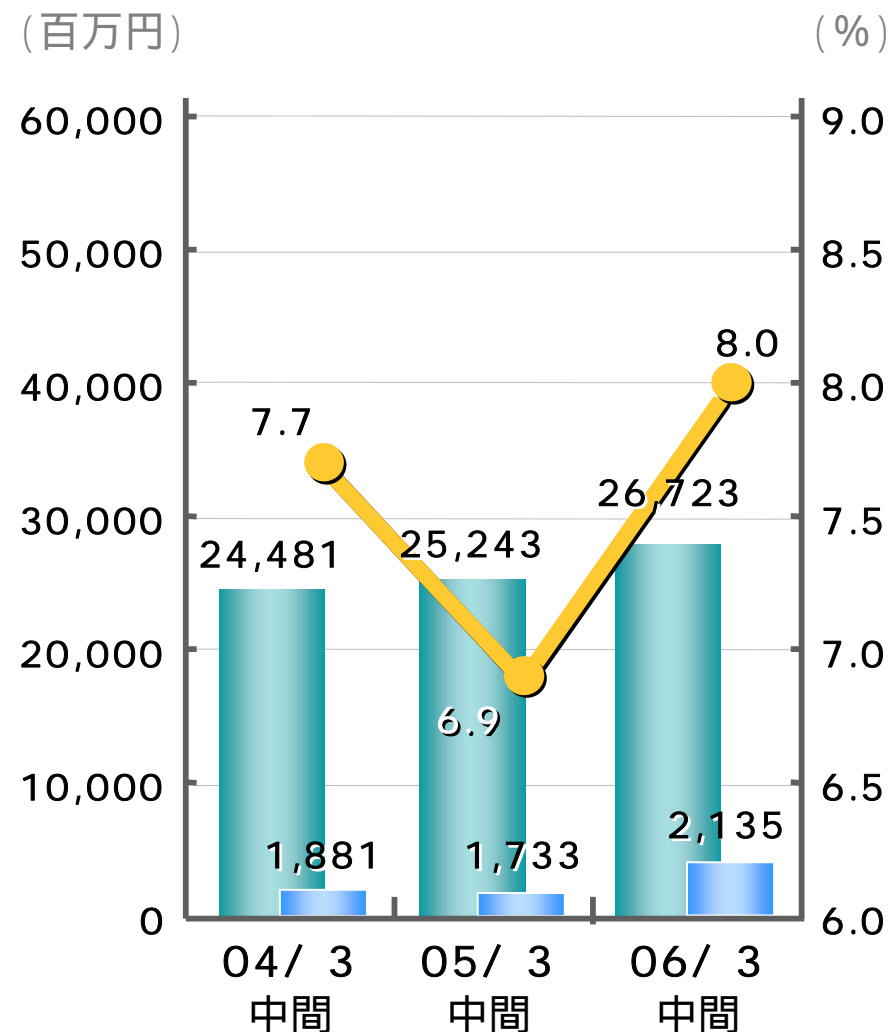
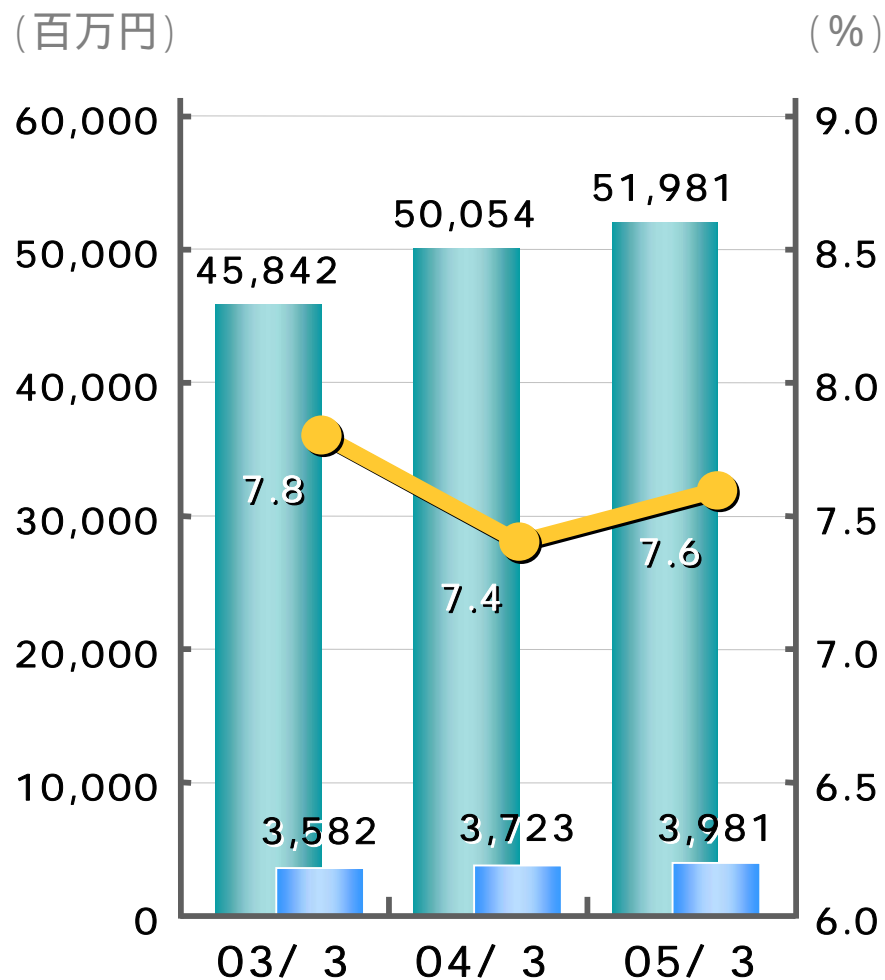
営業利益は前年同期比 268百万円増 (同24.1%増)、
営業利益率は前年同期比 0.9%上昇

経常利益は前年同期比 199百万円増 (同14.8%増)、
経常利益率は前年同期比 0.5%上昇

06/3月期 中間決算の概要 (連結)

■ 売上高
 ■ 営業利益
 ● 営業利益率

利益率の改善



セグメント / 部門別 売上高 (連結)

セグメント	部門	05年3月期 中間		06年3月期 中間		前年同期比 (%)
		(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)	
建物総合管理事業	ビルメンテナンス事業()	11,936	47.3	12,885	48.2	8.0
	警備事業	7,494	29.7	7,974	29.8	6.4
	マンション管理事業	2,266	9.0	2,268	8.5	0.1
	ホテルサービス事業	409	1.6	367	1.4	-10.4
	小 計	22,105	87.6	23,493	87.9	6.3
施設管理事業	環境施設管理事業	2,251	8.9	2,288	8.6	1.7
人材派遣事業	人材派遣事業	888	3.5	942	3.5	6.1
合 計		25,243	100.0	26,723	100.0	5.9

ビルメンテナンス事業は、新規契約の受注が好調で、前年同期比 949百万円増 (同8.0%増)

警備事業は、愛知万博等の臨時警備の受注により、前年同期比 480百万円増 (同6.4%増)

マンション管理事業は、前年同期並

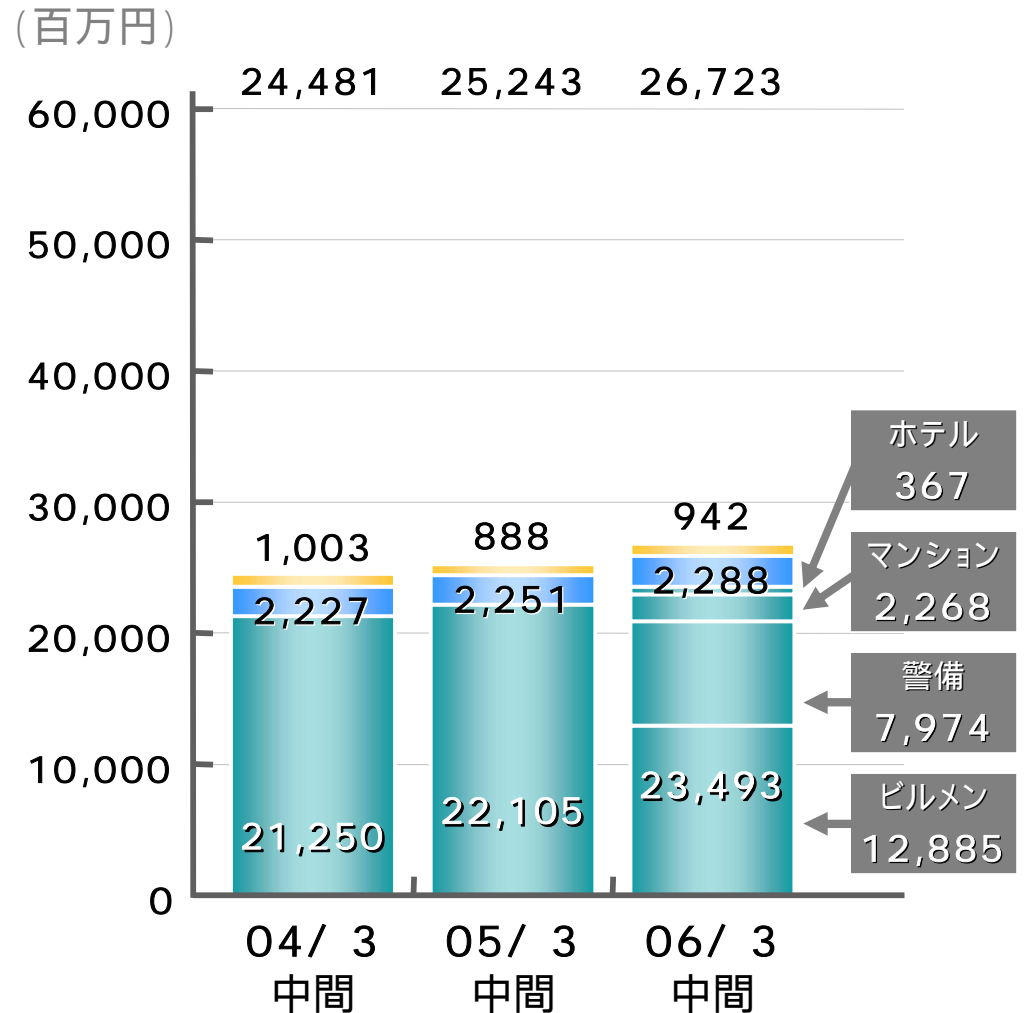
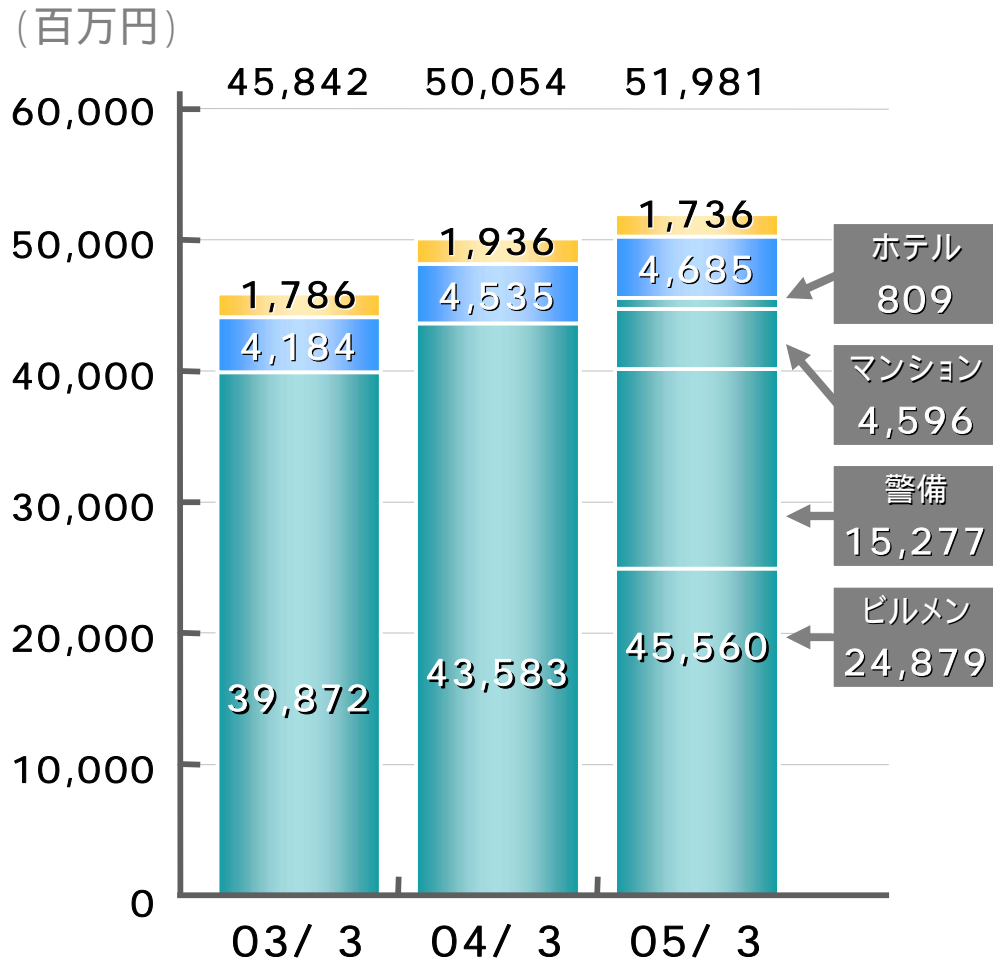
ビルメンテナンス事業には(株)日本プロパティ・ソリューションズ、
警備事業には(株)スリーエスの重要な連結子会社の業績が含まれています。

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(13.14ページ参照)を含んでおります。

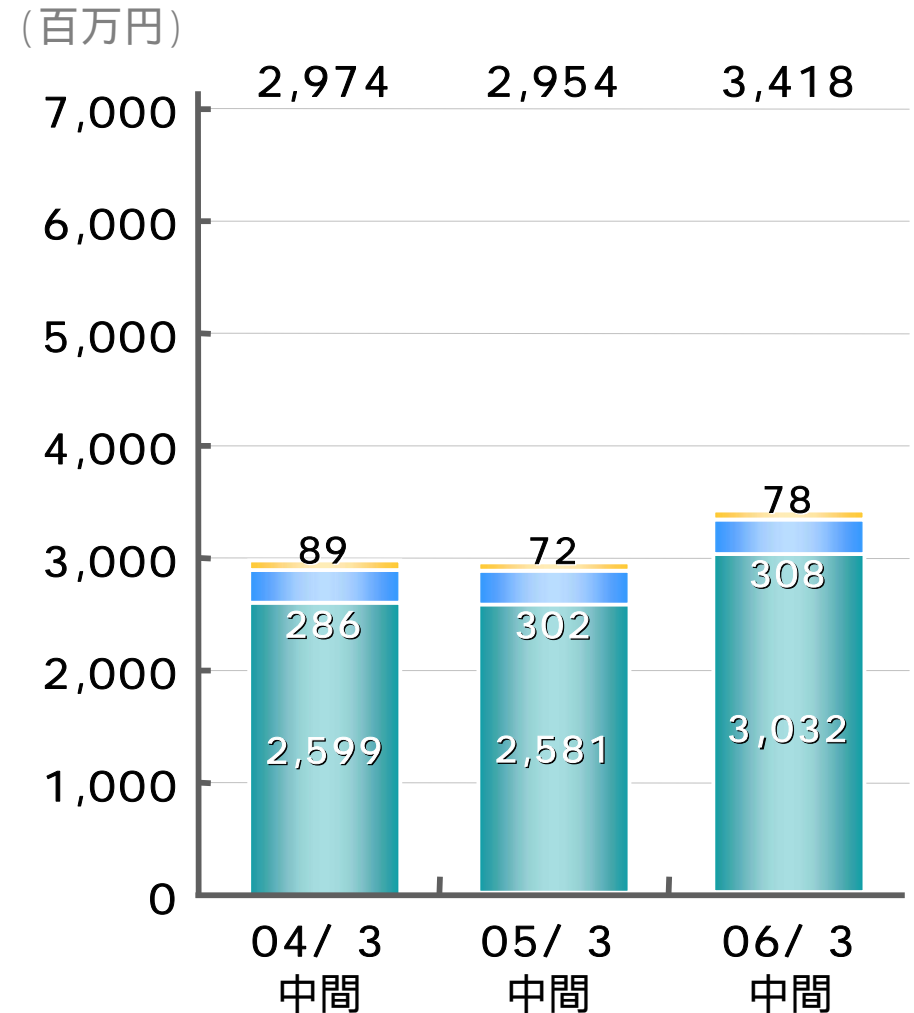
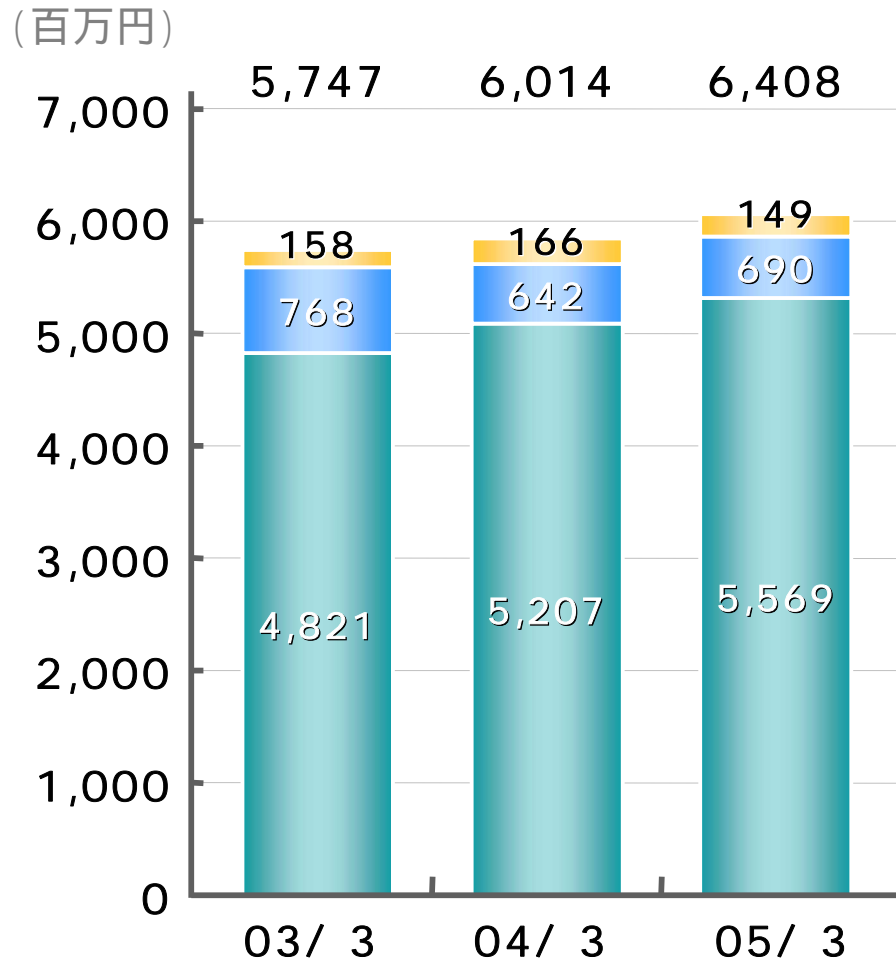
セグメント別 売上高の推移 (連結)

■ 建物総合管理 (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
 ■ 人材派遣



セグメント別 営業利益の推移 (連結)

■ 建物総合管理 (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
 ■ 人材派遣



貸借対照表の主な増減科目 (連結)

	05年3月期 中間		06年3月期 中間		増減額 (百万円)	
	(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)		
流動資産	17,375	66.4	17,931	59.7	556	
現金及び預金	11,002	-	11,030	-	28	
受手及び売掛金	5,459	-	5,768	-	308	
固定資産	8,778	33.6	12,086	40.3	3,308	
投資有価証券	709	-	2,697	-	1,987	投資有価証券の増加
賃貸借不動産保証金・敷金	1,006	-	1,997	-	991	マスターリース契約による増加
その他	1,314	-	1,970	-	655	長期性預金の増加
資産合計	26,153	100.0	30,018	100.0	3,864	
流動負債	5,741	21.9	6,214	20.7	473	
支手及び買掛金	2,195	-	2,475	-	279	
短期借入金	0	-	0	-	0	
固定負債	864	3.3	1,948	6.5	1,084	
預り保証金	410	-	1,479	-	1,068	マスターリース契約による増加
長期借入金	0	-	0	-	0	
負債合計	6,605	25.2	8,163	27.2	1,558	
少数株主持分	727	2.8	837	2.8	109	
資本合計	18,820	72.0	21,016	70.0	2,196	
負債少数株主持分資本合計	26,153	100.0	30,018	100.0	3,864	

キャッシュフローの状況 (連結)

	05年3月期中間	06年3月期中間	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	302	449	147
投資活動によるキャッシュフロー	231	1,479	1,248
財務活動によるキャッシュフロー	321	327	5
現金及び現金同等物の期末残高	9,349	9,675	326

【キャッシュフローの増減要因】

営業活動

仕入債務の減少や法人税等の支払額が増加したものの、営業面において都心部での新規受託が、概ね順調に推移し、ビルメンテナンスの周辺業務の拡大が寄与したことにより、税金等調整前中間純利益が増加(前年同期比2億39百万円増)したことや持分法による投資利益が減少(前年同期比1億10百万円減)したことによるもの。

投資活動

匿名組合への出資(前年同期比2億74百万円増)と投資有価証券の取得(前年同期比15億72百万円増)に使用したものの。

財務活動

利益処分による配当金の支払額(3億8百万円)や自己株式の取得(8百万円)に使用したものの。

06/3月期 中間の成績状況

連結	計 画		実 績		増減 (百万円)	達成率 (%)
	(百万円)	構成比(%)	(百万円)	構成比(%)		
売上高	26,136	100.0	26,723	100.0	588	102.2
営業利益	1,802	6.9	2,135	8.0	333	118.5
経常利益	1,977	7.6	2,190	8.2	213	110.8
中間純利益	1,030	3.9	1,151	4.3	121	111.7

単体	計 画		実 績		増減 (百万円)	達成率 (%)
	(百万円)	構成比(%)	(百万円)	構成比(%)		
売上高	21,456	100.0	21,986	100.0	530	102.5
営業利益	1,211	5.6	1,384	6.3	172	114.2
経常利益	1,472	6.9	1,545	7.0	73	105.0
中間純利益	824	3.8	879	4.0	54	106.6

IR トピックス

1. 平成17年6月30日付で、当社の主要株主に異動がありました。

当該主要株主の名称 : 株式会社T・ZONEキャピタル
大株主順位 : 第2位

2. 平成17年10月3日付で、(株)ケイエヌ・ファシリティーズを子会社化しました。

(株)ケイエヌ・ファシリティーズの株式を(株)熊谷組から取得し、
その出資比率を40% から81% に引き上げました。

3. 平成17年10月21日付で、環境エンジニアリング事業の分社化を決議しました。

会社分割方式 : 当社を分割会社とした吸収分割
会社分割期日 : 平成18年1月1日
承継会社 : (株)日本管財環境サービス(100% 出資子会社)

06/3月期 事業計画と戦略

1. 開発営業の促進 …… 通期売上計画：33億円

項目		エリア	主な受注案件
新規案件	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、コメ兵新宿店、DHC長沼工場
		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、くろすぱるこがブルメール(HAT神戸)、兵庫県陶芸美術館
	ごみ焼却施設	本社エリア他	美浜・三方環境衛生組合、加西市クリーンセンター、屋久島広域連合
	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、赤坂見附MTビル、アスタビル、サッポロビール園	
	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、京橋K2ビル	
PFI事業	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	
指定管理者制度	東京エリア	羽村市自然休暇村	
イベントサポート	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

参考) PFI事業への参画実績

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
鹿児島大学	鹿児島大学環境バイオ研究棟	銭高組他	鹿児島エコバイオPFI(株)	06/2 予定	15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

5. 不動産投資関連ビジネス(1) (ビルメンテナンス事業を含む)

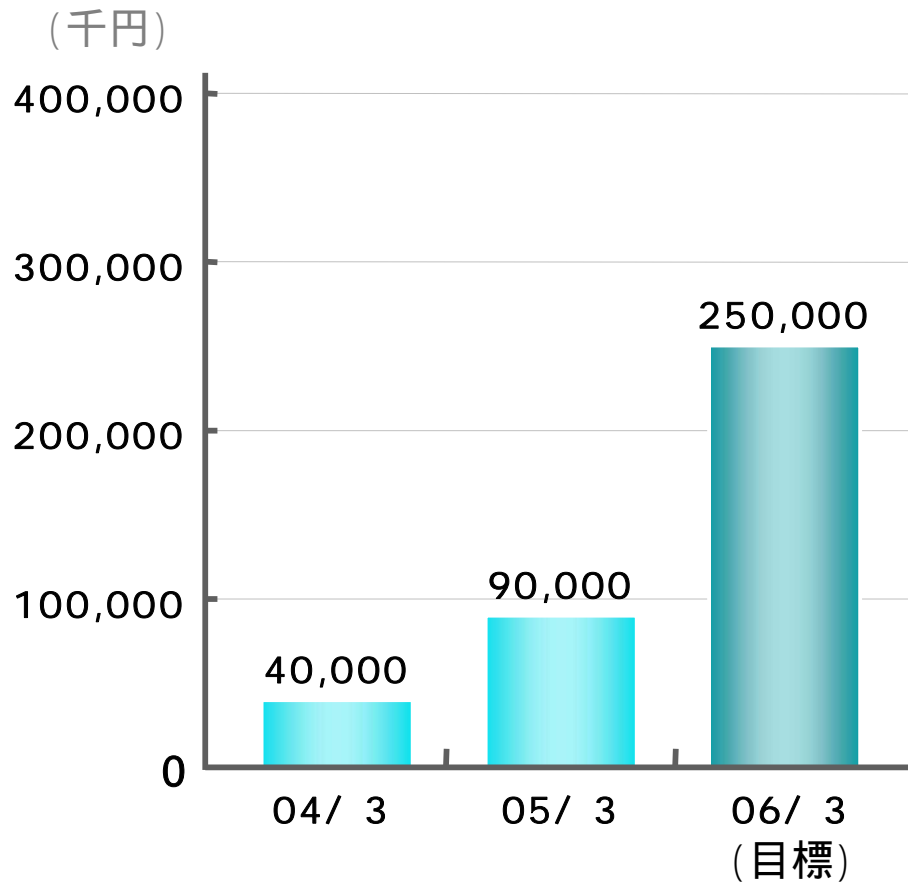
「エリア」及び「アセットの種類」の拡大

■ 当社 ■ JPS □ 他社

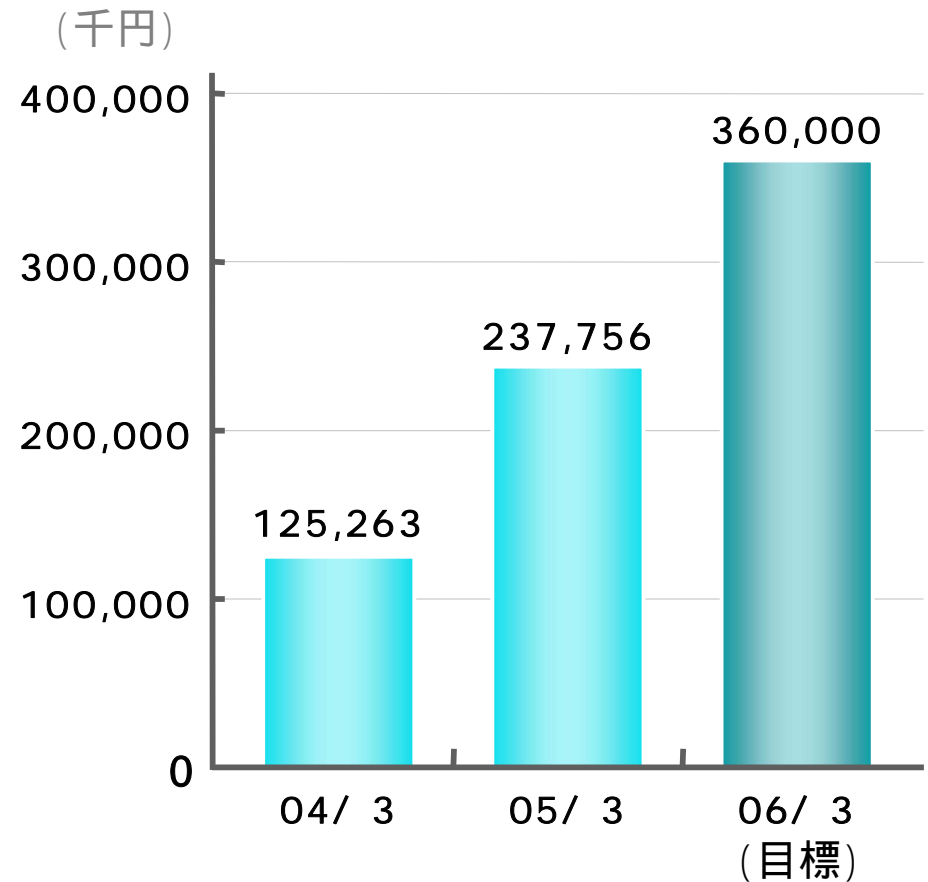
NO.	物件(仮称)、物件所在地	資産評価額	アレンジ など	A M	P M	F M	出資
1	ファンド A (東京 2件)	50億円	■	■	■	■	■
2	ファンド B (仙台・東京・大阪・広島・各1件 / 計4件)	220億円	□	□	■	■	■
3	ファンド C (札幌 1件)	20億円	■	■	■	■	□
4	ファンド D (大阪 1件)	60億円	■	■	■	■	■
5	ファンド E (東京 3件)	110億円	■	■	■	■	■
6	ファンド F (大阪 4件)	50億円	□	□	■	■	□
7	ファンド G (札幌 1件)	5億円	■	□	□	□	□
8	ファンド H (九州 1件)	60億円	□	□	■	■	■
9	ファンド I (北海道 1件)	3億円	■	■	□	□	■
10	ファンド J (名古屋 1件)	60億円	□	■	■	□	□
		638億円					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

連結

	05年3月期		06年3月期 (計画)		前期比 (%)
	(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)	
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

	05年3月期		06年3月期 (計画)		前期比 (%)
	(百万円)	構成比 (%)	(百万円)	構成比 (%)	
売上高	42,896	100.0	42,789	100.0	-
営業利益	2,511	5.9	2,456	5.7	-
経常利益	3,321	7.7	3,257	7.6	-
当期純利益	1,865	4.3	1,835	4.3	-
設備投資	39	-	-	-	-
減価償却	136	-	-	-	-

中期的な事業戦略

市場動向・事業環境の認識

当社のソリューション

建物維持管理業務における
実務遂行の実績

データとノウハウがベースの
企画提案力

技術部門からのフィードバック
エンジニアリングノウハウ

独立系会社の透明性
アカウンタビリティ

健全な財務体質
強固な経営基盤

アドバンテージ

シナジー効果

フルラインサービス

業
容
拡
大

アセット
マネジメント

アレンジメント

パ
ッ
ケ
ー
ジ
化

PRM
プロパティリスク
マネジメント®

コ
ア
ビ
ジ
ネ
ス

プロパティ
マネジメント

ファシリティ
マネジメント

不動産金融市場

オリジネーター

アレンジャー

レンダー

投資家

把握したい、明確化したい

資産価値

売却価格

適正コスト

建物現状

客観性・透明性のある数値

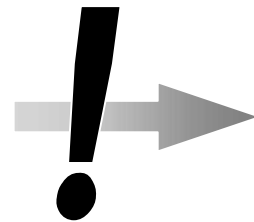
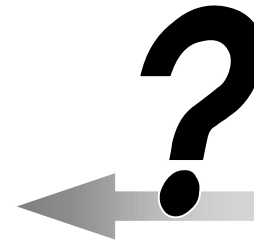
実現したい、向上させたい

利回の最大化

高配当

バリューアップ

高パフォーマンスのPM



目標達成のための基本戦略と重点項目

基本戦略

これまでの戦略を継続・発展

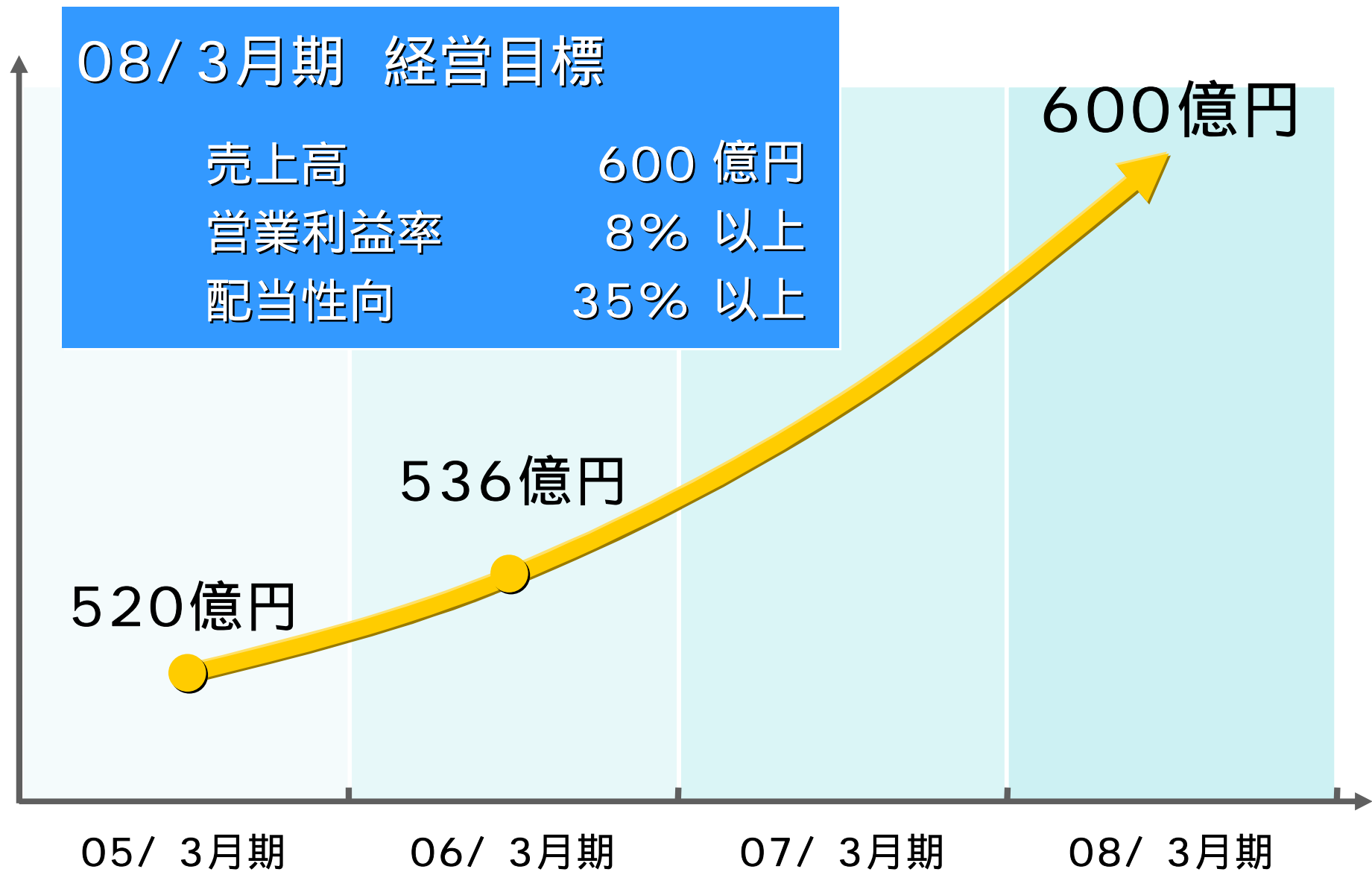
従来型の維持管理事業をコアに、ニュービジネスへの展開

- エリア・顧客層の拡大に向けて … 受注成功事例の面展開を図る
- 新分野に向けて … 不動産金融分野における新たな収益の柱を構築する

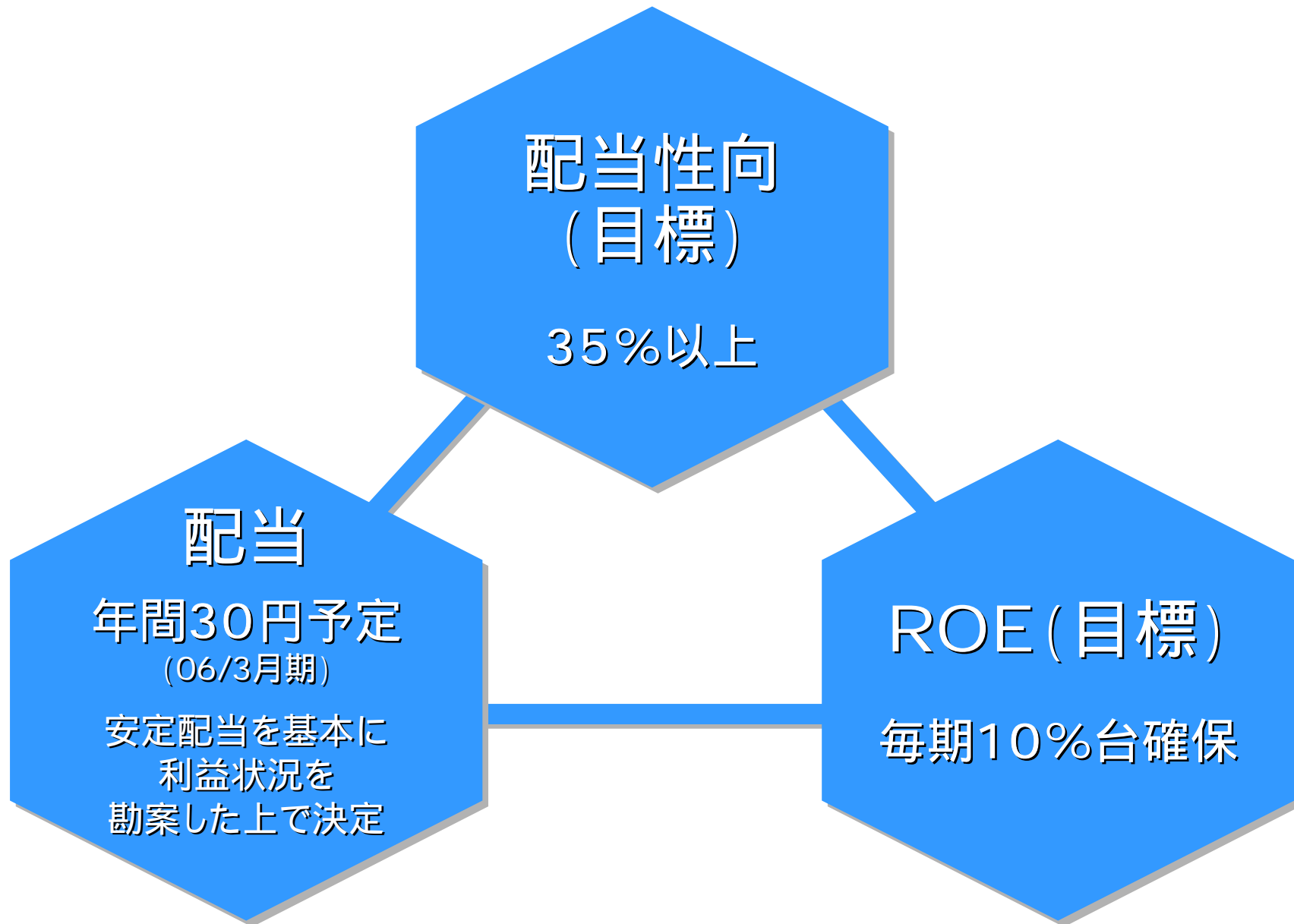
重点項目

- コーポレート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

中期的な目標 (連結ベース)



株主利益還元方針



日本管財の総合力

全国展開のPM企業

- 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・運転及びデータ収集が可能

顧客志向

- 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

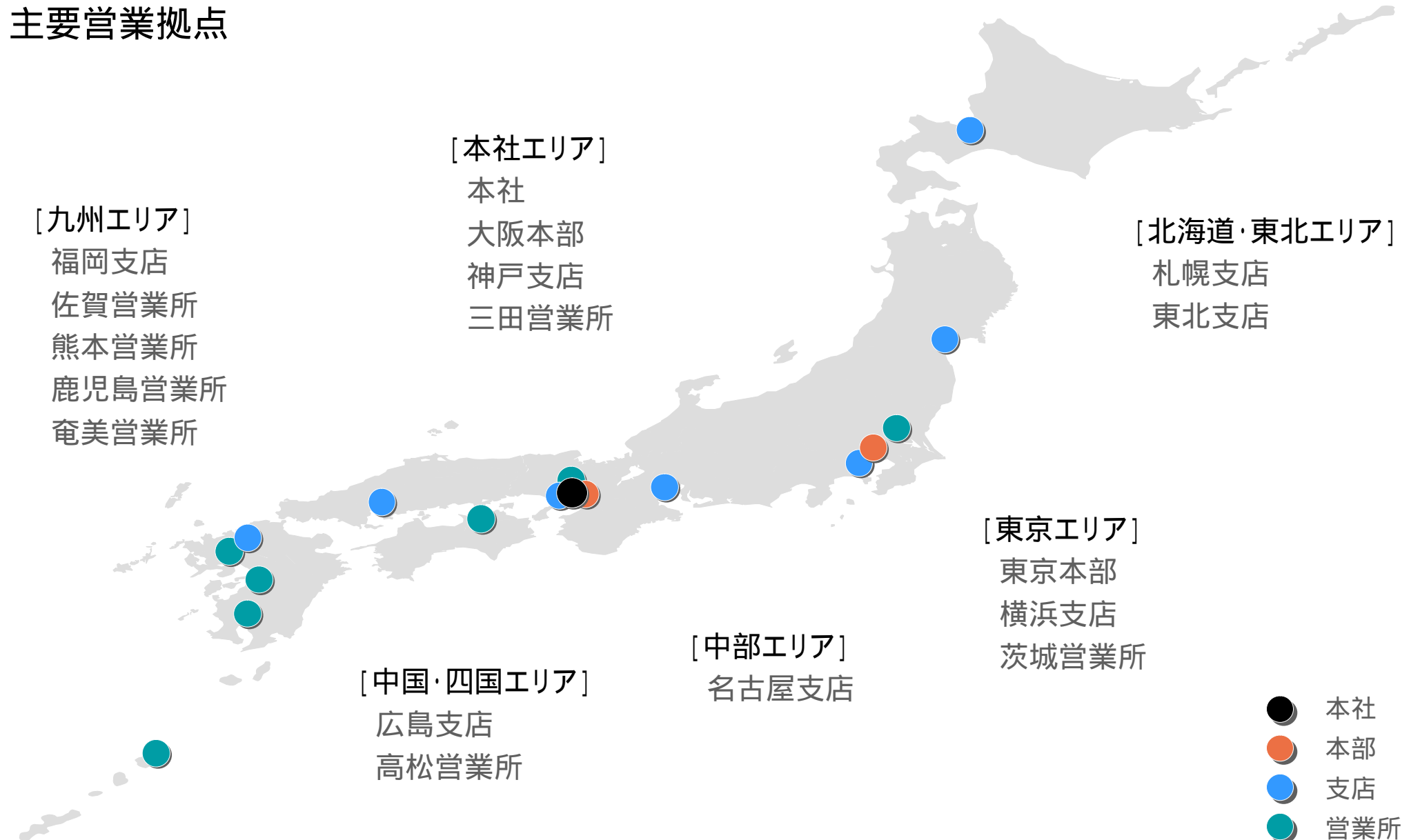
- メンテナンス、エンジニアリングからアセットマネジメントまで
- 蓄積されたノウハウとデータによって、顧客の高度な要求に対応

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

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、
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。

[お問合せ先]

〒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

TEL 0798-35-2200

FAX 0798-35-1200

E-mail ir@nkanzai.co.jp