

2006.05.17

# 2006年3月期 決算説明会

---



**2006年3月期 決算概要**



# 決算の概要（連結）

（百万円、％）

	05/3月期		06/3月期		前年同期比
		対売上比		対売上比	
売上高	51,981	100.0	55,309	100.0	6.4
営業利益	3,981	7.6	4,047	7.3	1.7
経常利益	4,729	9.1	6,262	11.3	32.4
当期純利益	2,497	4.8	3,053	5.5	22.3

- 売上高は前年同期比 3,328百万円増(同6.4%増)  
当期純利益は前年同期比 556百万円増(同22.3%増)と増収増益
- 営業利益は前年同期比 67百万円増(同1.7%増)  
販管費が先行するも、粗利益率は前年同期比0.3%上昇
- 経常利益は前年同期比 1,533百万円増(同32.4%増)  
営業外収益が期初予想より1,500百万円増(匿名組合の資産売却分配金)

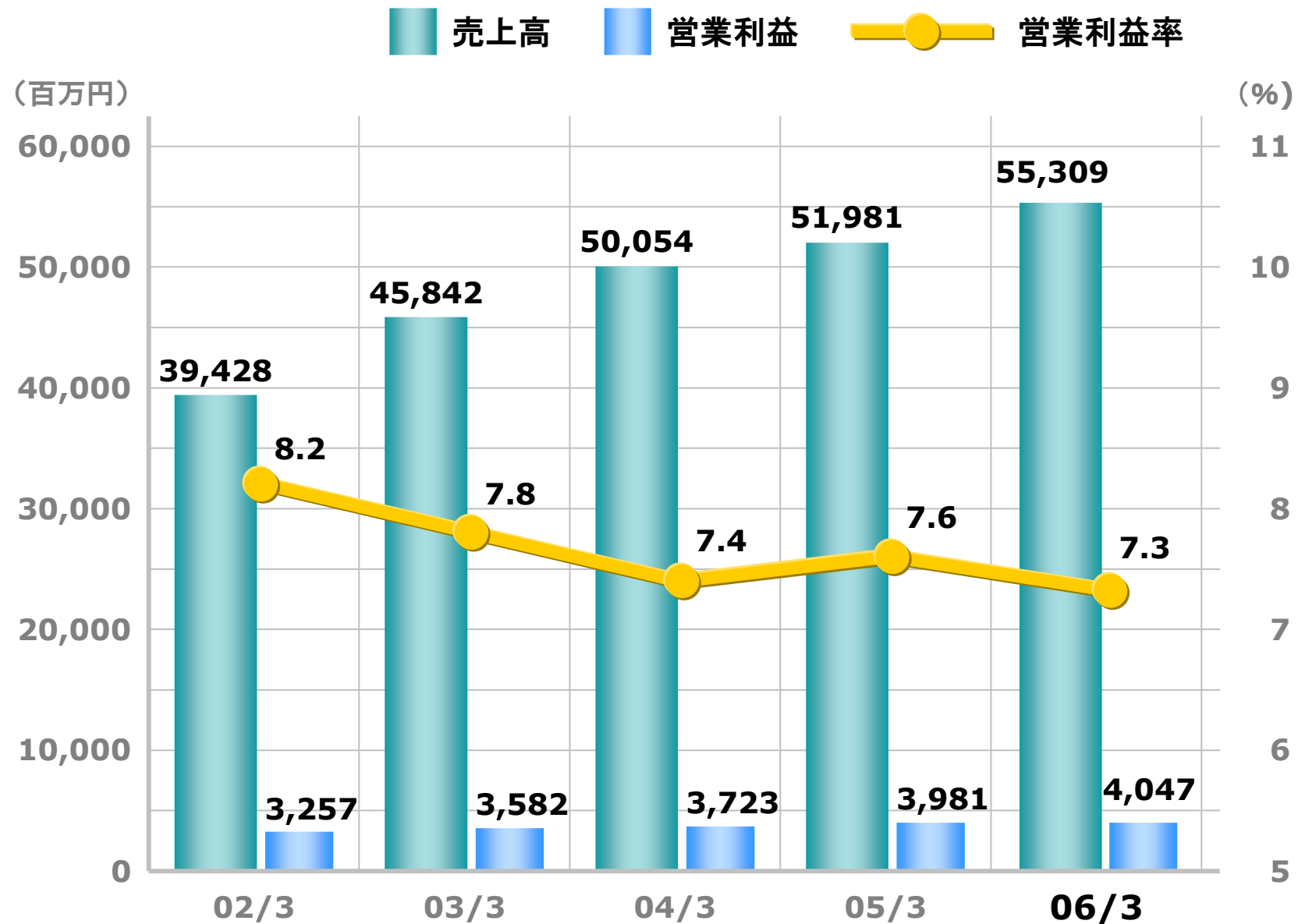
# 決算の概要（単体）

（百万円、％）

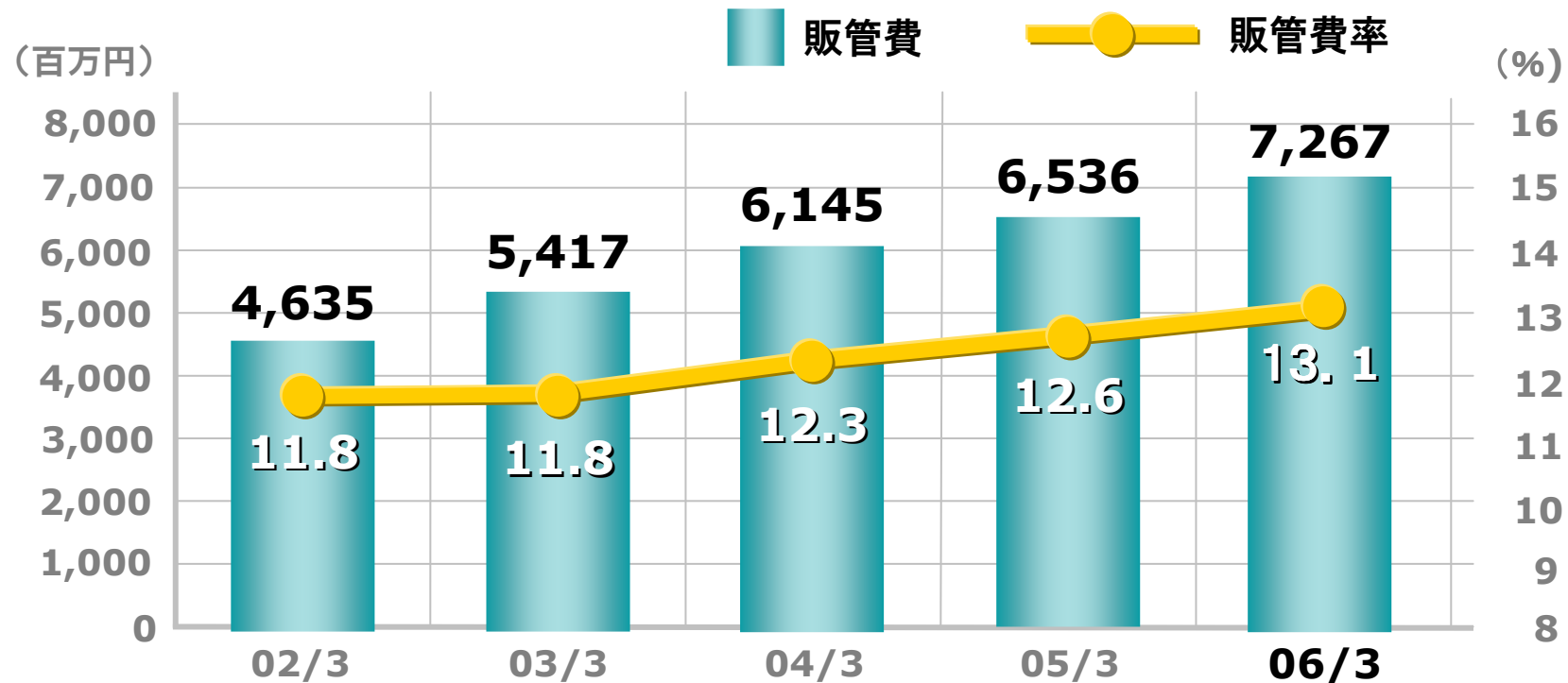
	05/3月期		06/3月期		前年同期比
		対売上比		対売上比	
売上高	42,896	100.0	43,763	100.0	2.0
営業利益	2,511	5.9	2,344	5.4	-6.7
経常利益	3,321	7.7	4,677	10.7	40.8
当期純利益	1,865	4.3	2,284	5.2	22.5

- 売上高は前年同期比 **866百万円増**（同**2.0%**増）  
当期純利益は前年同期比 **419百万円増**（同**22.5%**増）と増収増益
- 営業利益は前年同期比 **168百万円減**（同**6.7%**減）  
販管費が先行するも、粗利益率は前年同期比**0.3%**上昇
- 経常利益は前年同期比 **1,356百万円増**（同**40.8%**増）  
営業外収益が期初予想より**1,500百万円増**（匿名組合の資産売却分配金）

# 売上高・営業利益・営業利益率の推移（連結）



## 販管費・販管費率の推移（連結）



【販管費の増加要因】 前年同期比 731百万円増（同11.2%増）

- ① 体制強化による人員増
- ② 社内システムの更新
- ③ 連結子会社の増加（ケイエヌ・ファシリティーズ）
- ④ 環境エンジニアリング事業の分社化
- ⑤ 営業拠点の充実

# セグメント／部門別 売上高（連結）

（百万円、％）

セグメント	部門	05/3月期	構成比	06/3月期	構成比	前年同期比
建物総合 管理事業	ビルメンテナンス事業	24,879	47.9	26,747	48.4	7.5
	警備事業	15,277	29.4	16,350	29.6	7.0
	マンション管理事業	4,596	8.8	4,729	8.5	2.9
	ホテルサービス事業	809	1.6	723	1.3	-10.6
	小計)	45,560	87.7	48,549	87.8	6.6
施設管理事業	環境施設管理事業	4,685	9.0	4,873	8.8	4.0
人材派遣事業	人材派遣事業	1,736	3.3	1,887	3.4	8.7
	合計)	51,981	100.0	55,309	100.0	6.4

- ビルメンテナンス事業 …… 新規契約受注及び不動産投資関連ビジネスが好調
- 警備事業 …… 2005年国際博覧会(愛・地球博)をはじめ臨時警備が好調

※ 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。

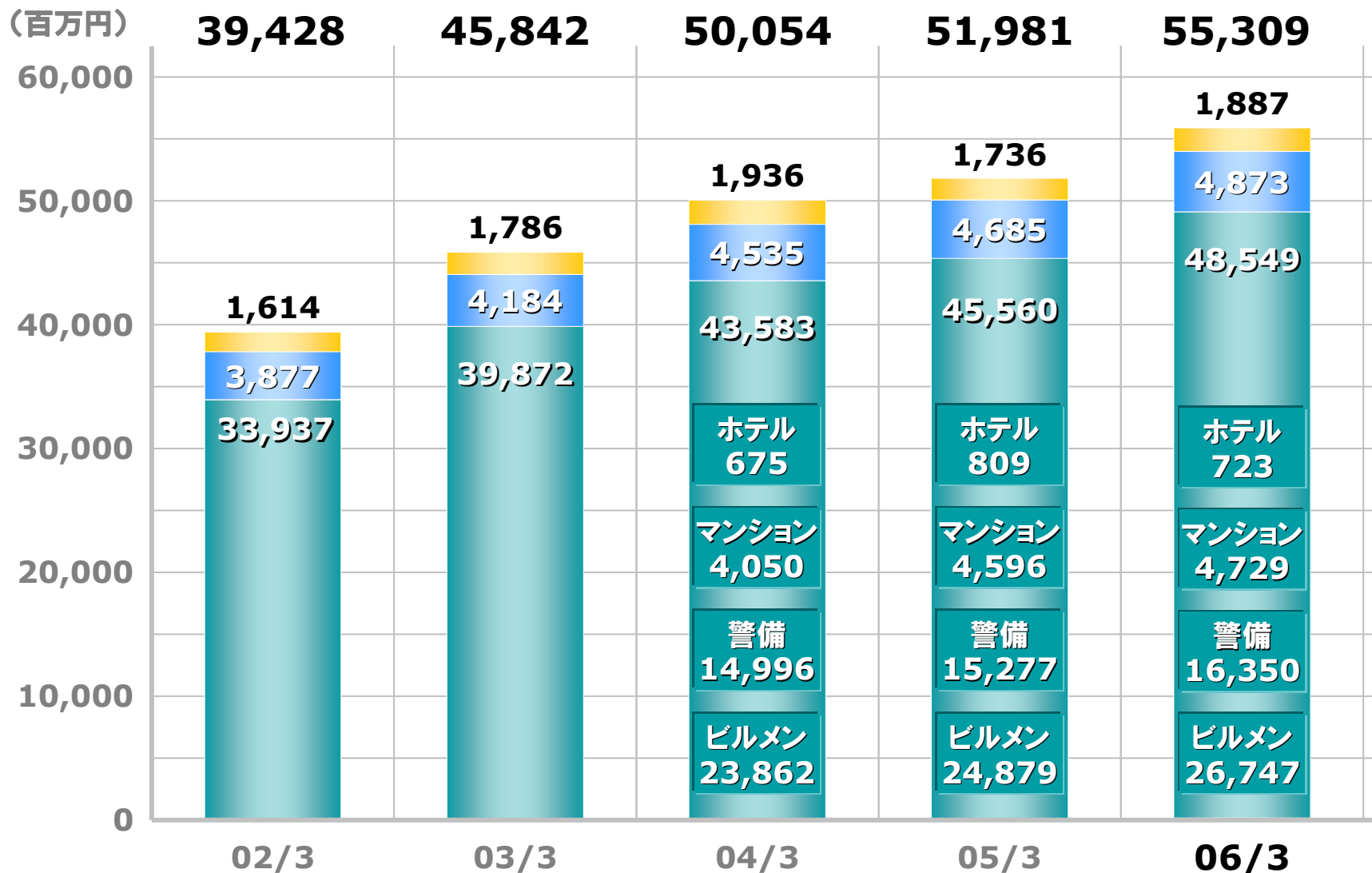
※ ビルメンテナンス事業の中に、不動産投資関連ビジネス(17、18ページ参照)を含んでおります。

# 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）

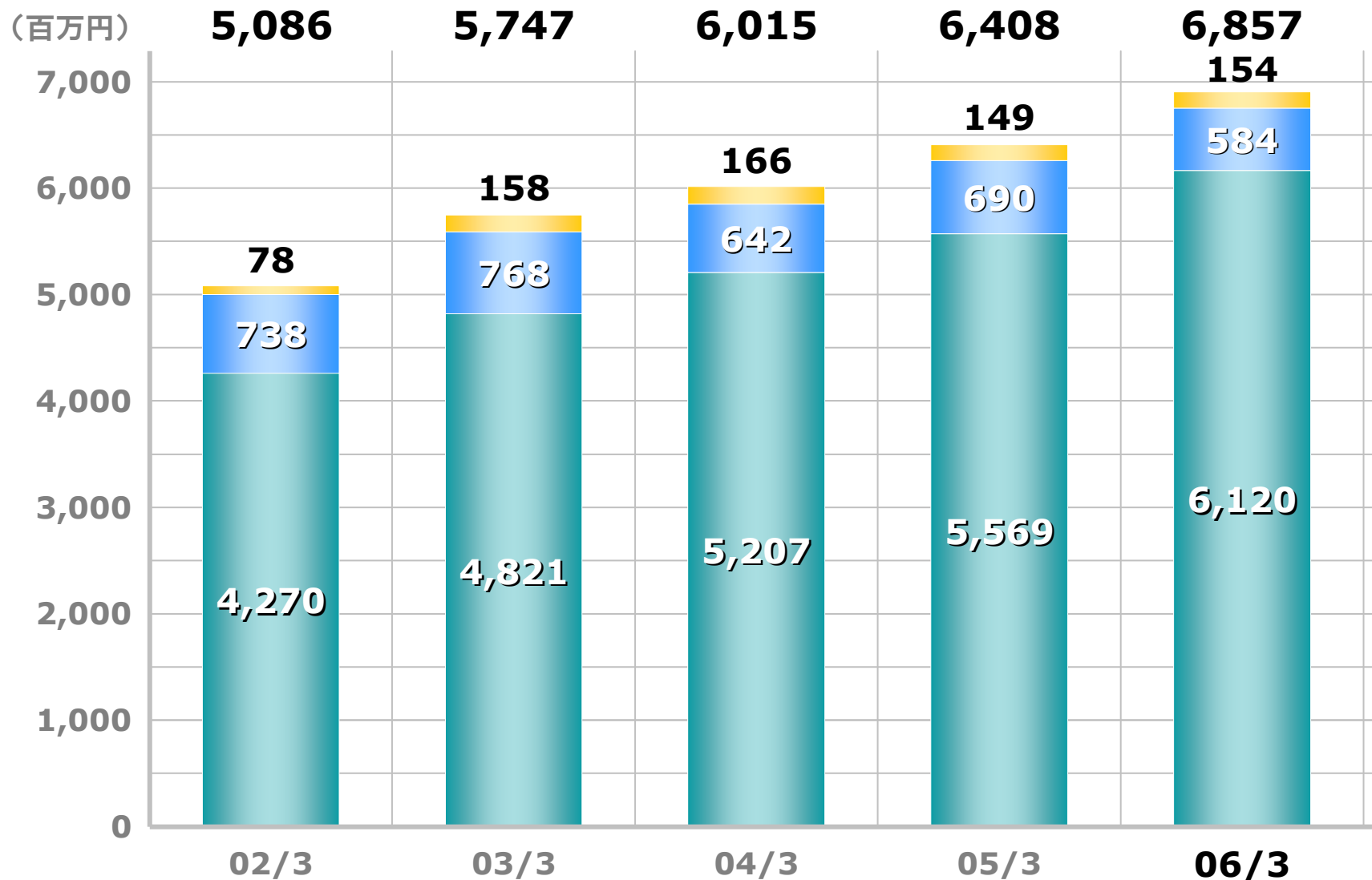
■ 施設管理事業

■ 人材派遣事業



# 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



# セグメント／部門別 売上高（連結） ※参考

（百万円、％）

セグメント	部門	05/3月期	構成比	06/3月期	構成比	前年同期比
不動産関連 サービス事業	①ビルメンテナンス	38,843	72.8	41,660	75.4	7.3
	- 警備（※）	15,277	29.4	16,350	29.6	7.0
	- その他 （設備管理、清掃等）	23,566	43.4	25,310	45.8	7.4
	②マンション管理	4,596	8.8	4,729	8.5	2.9
	③ホテルサービス	809	1.6	723	1.3	-10.6
小計)		44,248	83.2	47,112	85.2	6.5
不動産投資関連 サービス事業	（AM/PM、 デューデリジェンス等）（※）	1,313	2.5	1,437	2.6	9.4
施設管理事業	環境施設管理（※）	4,685	9.0	4,873	8.8	4.0
人材派遣事業	人材派遣	1,736	3.3	1,887	3.4	8.7
合計)		51,981	100.0	55,309	100.0	6.4

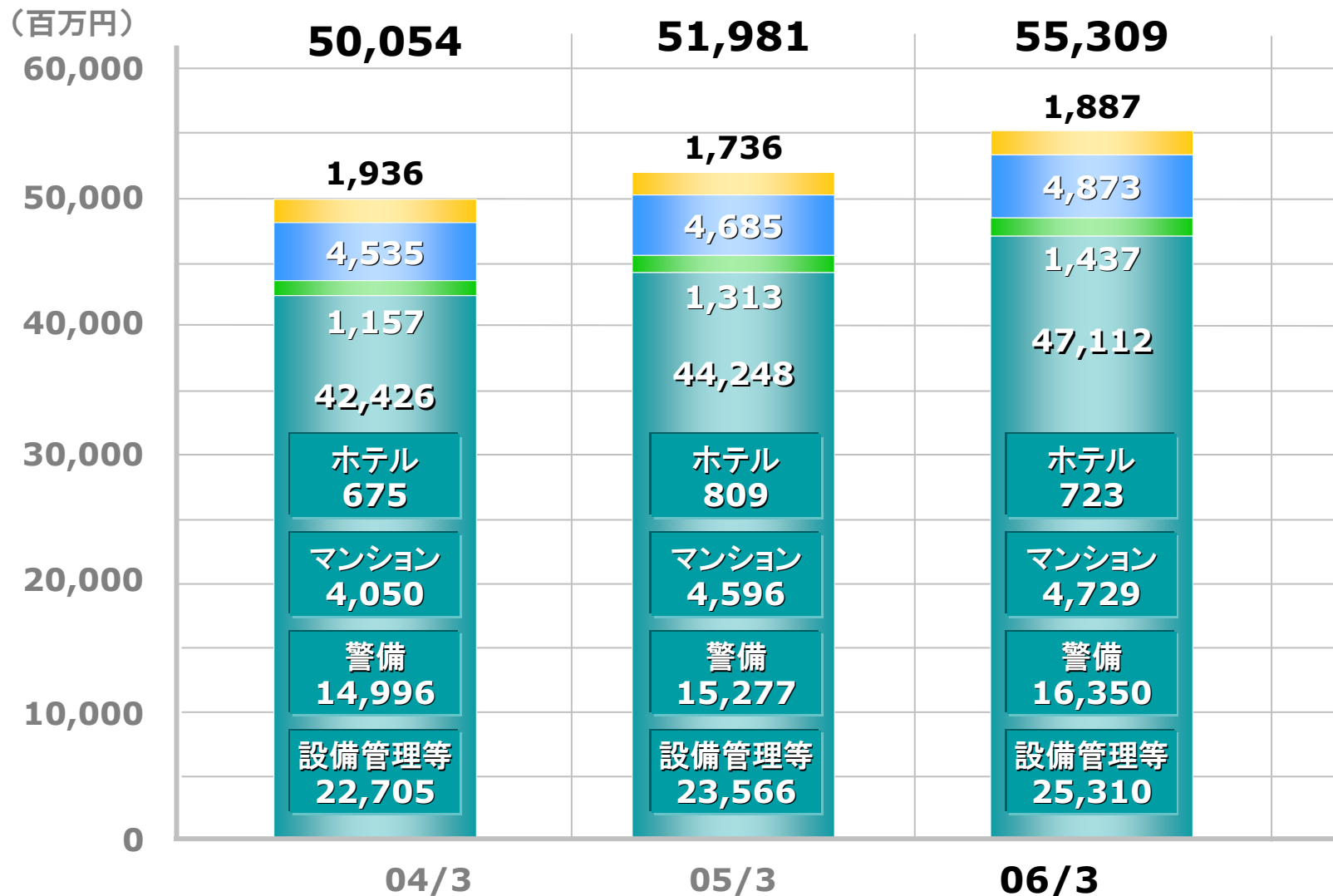
※ 不動産関連サービス事業の警備には(株)スリーエス(セコム(株)と合併で設立した警備専門の子会社)が含まれております。

※ 不動産投資関連サービス事業には(株)日本プロパティ・ソリューションズ(三菱UFJ信託銀行(株)と合併で設立したPM専門の子会社)が含まれております。

※ 施設管理事業には、分社化した(株)日本管財環境サービスが含まれております。

# セグメント別 売上高の推移（連結） ※参考

- 不動産関連サービス（警備、設備・清掃等、マンション管理・ホテルサービス）
- 不動産投資関連サービス事業
- 施設管理事業
- 人材派遣事業



# 貸借対照表の主な増減科目（連結）

（百万円、％）

	05/3月期	構成比	06/3月期	構成比	増減額	コメント
流動資産	19,146	65.1	18,499	55.2	- 647	
現金及び預金	12,617	42.9	11,417	34.0	- 1,200	
受手及び売掛金	5,586	19.0	6,128	18.3	542	
固定資産	10,268	34.9	15,034	44.8	4,766	
投資有価証券	1,059	3.6	6,547	19.5	5,488	投資有価証券の増加
匿名組合出資金	1,039	3.5	578	1.7	- 461	
資産合計	29,414	100.0	33,533	100.0	4,119	
流動負債	6,557	22.3	7,909	23.6	1,352	
支手及び買掛金	2,768	9.4	3,006	9.0	237	
固定負債	1,892	6.4	1,817	5.4	- 75	
預り保証金	1,431	4.9	1,382	4.1	- 48	
負債合計	8,449	28.7	9,727	29.0	1,277	
少数株主持分	783	2.7	887	2.6	104	
資本合計	20,182	68.6	22,920	68.4	2,738	
負債少数株主持分資本合計	29,414	100.0	33,533	100.0	4,119	

# キャッシュフローの状況（連結）

（百万円）

	05/3月期	06/3月期	増減額
営業活動によるもの	2,837	4,310	1,473
キャッシュフロー 投資活動によるもの	△ 772	△ 4,845	△ 4,073
財務活動によるもの	△ 632	△ 641	△ 9
現金及び現金同等物の期末残高	11,032	9,857	△ 1,175

## [キャッシュフローの増減要因]

### ● 営業活動

売上債権の増加(前年同期比2億32百万円増)があったものの、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事業の拡大が寄与したことに加え、匿名組合出資からの分配金が大幅に増加した結果、税金等調整前当期純利益が57億44百万円(前年同期比11億37百万円増)と堅調に推移したことによるもの。

### ● 投資活動

匿名組合への出資による支出(前年同期比5億63百万円増)と投資有価証券の取得による支出(前年同期比48億55百万円増)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(6億17百万円)や自己株式の取得(前年同期比9百万円増)に使用したものの。

# 主な受注案件

	項目	エリア	主な受注案件
① 新規案件	地域開発など	東京	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
		本社他	NHK山口放送会館、兵庫県立芸術文化センター、パルティせと、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
	上水道施設	本社他	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
	ゴミ焼却施設	本社	三田浄水場・多田浄水場
② 既存案件見直し等		東京	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ビルせんちゅうパル
③ PFI事業		東京	政策研究大学院大学
		九州	鶴崎総合市民行政センター、植田総合市民行政センター
④ 指定管理者制度		東京	羽村市自然休暇村
⑤ イベントサポート		中部	2005年国際博覧会(愛・地球博)

## 06/3月期決算の総括

- **目標の達成 … 増収増益基調を継続**
  - 新規契約の受注および不動産投資関連ビジネスが好調に推移
  - 地域本部・事業部の綿密な予算管理、並びに関連部局による支援が効果的に連動
- **グループ企業の充実 … 連結子会社 計8社に**
  - 環境エンジニアリング事業の分社化による株式会社日本管財環境サービスの設立
  - 株式会社ケイエヌ・ファシリティーズの子会社化

- **(株)日本管財環境サービスが営業開始 …… 2006年1月1日付**
  - 日本管財株式会社より環境エンジニアリング事業を承継  
…… 専門性を高め、包括的民間委託や指定管理者制度に対応
  - 平成18年度の契約も順調に更新
- **創立40周年記念配当の実施を決議 …… 2006年1月26日付**
  - 40周年記念配当 1株につき 5円 ※年間配当予想 1株につき 35円へ
- **06/3月期業績を上方修正 …… 2006年2月9日付**
  - 不動産投資関連ビジネスの中で、匿名組合出資を実施。  
その一つにおいて資産の売却が行われ、分配金(営業外収益)が  
当初の予想を15億円上回る予定となった。
- **全国ネットのテレビコマーシャルを開始 …… 2006年4月1日から**
  - 提供番組：ウェークアップ！ぷらす（日本テレビ系列）  
放送時間：毎週土曜日 8:00～9:20（30秒1回提供）
- **PRM(デューデリジェンス)の体制強化 …… 2006年4月1日から**
  - 耐震構造偽装問題もあり、不動産売買時のデューデリジェンスに対する需要が増加



**2007年3月期 事業戦略**

# 今期受注計画と営業戦略

## 1. 開発営業の促進 …… 通期売上計画：36億5千万円

項目	主な受注案件
① 新規案件 (地域開発等)	東京ミッドタウン、ルルサス防府、益田駅前再開発ビル、四国がんセンター 西播磨総合リハビリテーションセンター
② 既存案件 見直し等	聖路加国際病院、有明総合物流センター、プロロジスパーク東京Ⅱ、ボツシュ、 日本電産東京ビル、ザ・ステーションタワー東神奈川、大森ハイツ、 神戸大学医学部、明和病院、リそな京都ビル、せんちゅうパル、 中国労災病院、丸亀猪熊源一郎現代美術館、 東建本社ビル、ウォッチマン名古屋本店、八重洲博多ビル
③ PFI事業	北海道大学環境資源バイオサイエンス研究棟 鹿児島大学環境バイオ研究棟
④ 指定管理者制度	東京辰巳国際水泳場、北海道立総合体育センター(きたエール)、 南長野運動公園総合運動場、世田谷区立大蔵運動場 枚方市民会館、大宇陀温泉あきののゆ、葛城の郷かもきみの湯 佐賀県総合運動場・水泳場

# 今期受注計画と営業戦略

## 2. 指定管理者制度への参画

## 3. BESTシステムの促進 …… 通期売上計画：44億円

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

### [PFI事業への参画実績]

事業主	物件名称	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	01/01	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	02/09	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	04/07	30年
文科省	政策研究大学院大学	大林組他	PFI六本木GRIPS(株)	05/04	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	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	20年
鹿児島大	環境バイオ研究棟	銭高組他	鹿児島エコバイオPFI(株)	06/02	15年
北海道大	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	06/04	15年
神戸大	六甲台総合研究棟	銭高組他	神戸大アグリサイエンスPFI(株)	07/09 予	15年
熊本市	熊本市総合保健福祉センター	九電工他	(株)がまだすコミュニティサービス	08/04 予	22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)	09/04 予	29年
愛知県	愛知県労働産業センター	ダイヤモンドリース他	アイラック愛知(株)	09/10 予	30年
国交省	参議院議員会館	鹿島建設他	HOC議員会館PFI(株)	12/12 予	14年4ヶ月

# 今期受注計画と営業戦略

## 5. 不動産投資関連ビジネス (1) … 「エリア」および「アセットの種類」の拡大

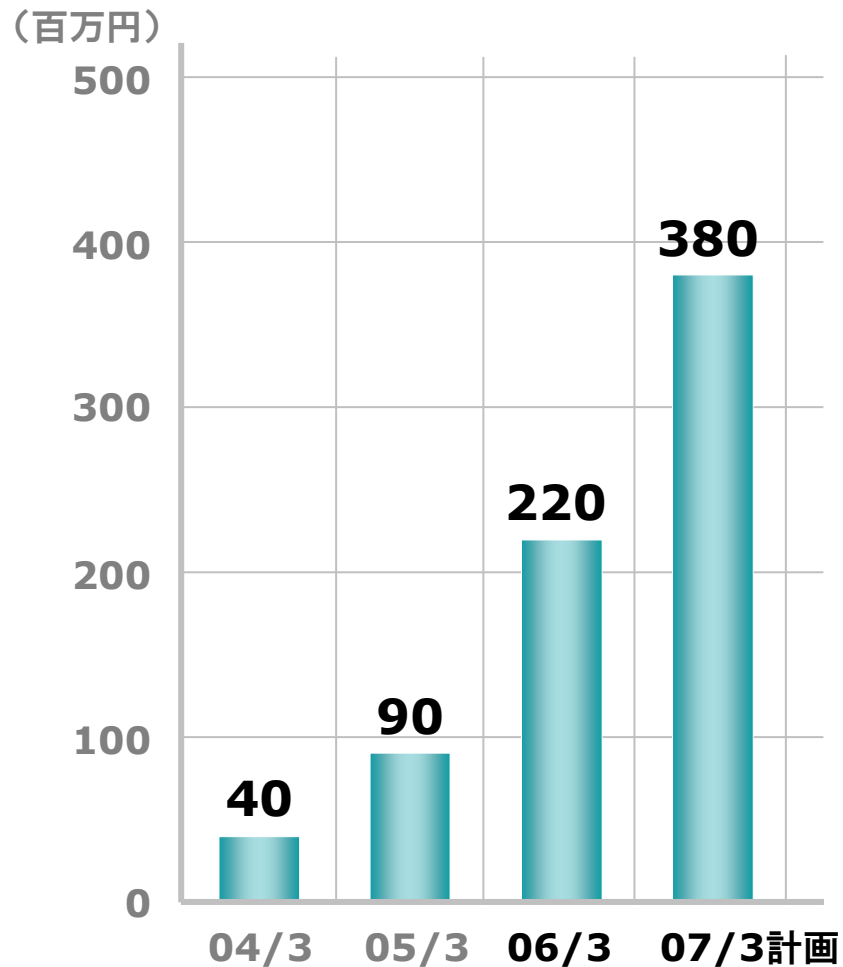
[ファンドビジネスへの参画実績] ● 当社 ○ JPS (億円)

NO.	物件(仮称)	物件所在地・件数	資産種類	評価額	アレンジ他	AM	PM	FM	出資
<b>(売却済)</b>									
1	ファンドA	東京 2件	オフィス	50	●	●	●	●	●
2	ファンドB	仙台・東京・大阪・広島 各 1件	オフィス	220			○	●	●
<b>(運用中)</b>									
3	ファンドC	札幌 1件	オフィス	20	●	●	○	●	
4	ファンドD	大阪 1件	商業	60	●	●	●	●	
5	ファンドE	東京 3件	オフィス	110	●	●	●	●	●
6	ファンドF	大阪 4件	オフィス	50			●	●	
7	ファンドG	九州 1件	住居	60			●	●	●
8	ファンドH	北海道 1件	ゴルフ場	3	●	●			●
9	ファンドI	名古屋 1件	オフィス	60		●	●		
10	ファンドJ	横浜 1件	商業	10	●	●	●	●	●
				計 373					
<b>(07/3期予定)</b>									
11	ファンドK	札幌 5件	住居	(25)	●	●		●	●
12	ファンドL	中・四国 4件	住居	(20)	●	●		●	●

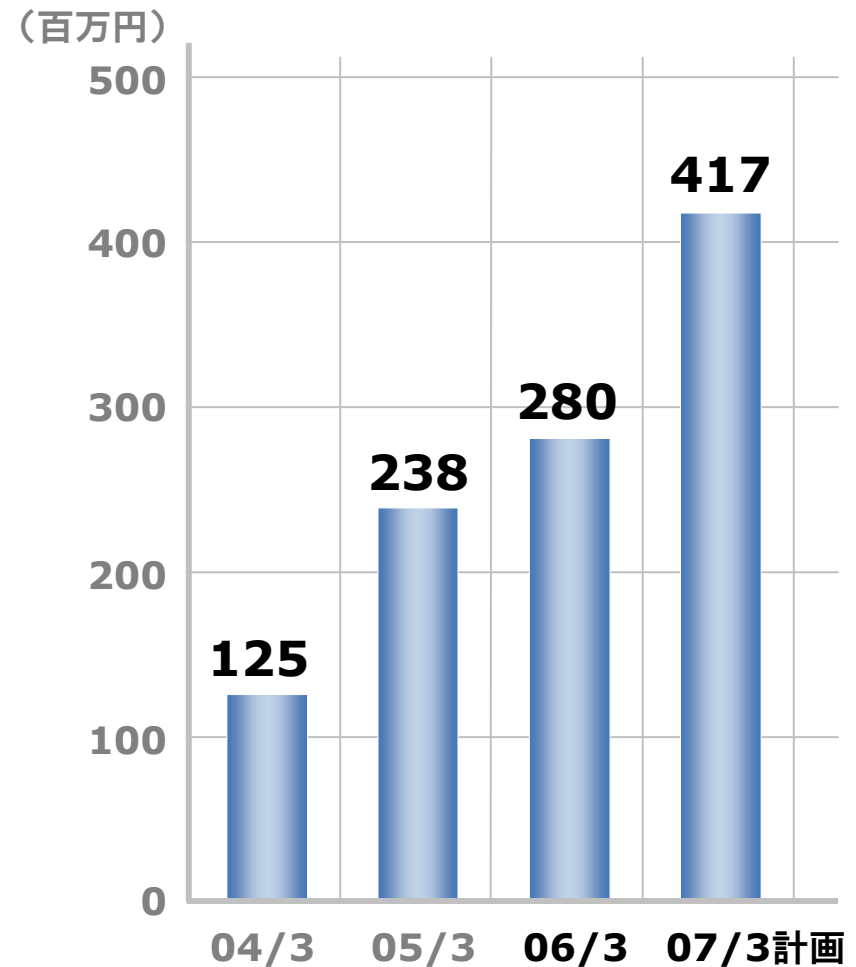
# 今期受注計画と営業戦略

## 5. 不動産投資関連ビジネス (2)

期別売上高：AM/PMフィー  
(アレンジメントフィーを含む)



期別売上高：PRM  
(デューデリジェンス)





**2007年3月期 事業計画**

グループの  
組織体制  
再構築

内部統制  
システムの  
充実

発注形態の  
変化に順応

グループ企業間の  
連携を強め  
より強固な  
ブランド経営を推進する

内部統制システムの  
強化をはかり  
ステークホルダーからの  
更なる信頼を得る

顧客サイドにおける  
発注形態の変化や  
発注業務の多様化に対応し  
ビジネスチャンスをつかむ

# 市場動向・事業環境に対する認識

顧客ニーズの変化(発注業務の多様化)

維持管理業務



運営 + 維持管理業務

→ ビジネスチャンスの拡大

例) 指定管理者制度

2003年9月、地方自治法の一部を改正する法律が施行され、公の施設の管理に関する従来の「管理委託制度」が改正された。これにより「指定管理者制度」が新たに創設された。



維持管理業務

運営業務

収益管理

コスト管理

総合マネジメント

事例: 東京辰巳国際水泳場

# 07/3月期 業績予想

## 連結

(百万円、%)

部門	06/3月期	構成比	07/3月期計画	構成比	前期比
売上高	55,309	100.0	59,108	100.0	6.9
営業利益	4,047	7.3	4,522	7.7	11.7
経常利益	6,262	11.3	4,854	8.2	-22.5
当期純利益	3,053	5.5	2,648	4.5	-13.3
設備投資	185	—	—	—	
減価償却	162	—	—	—	

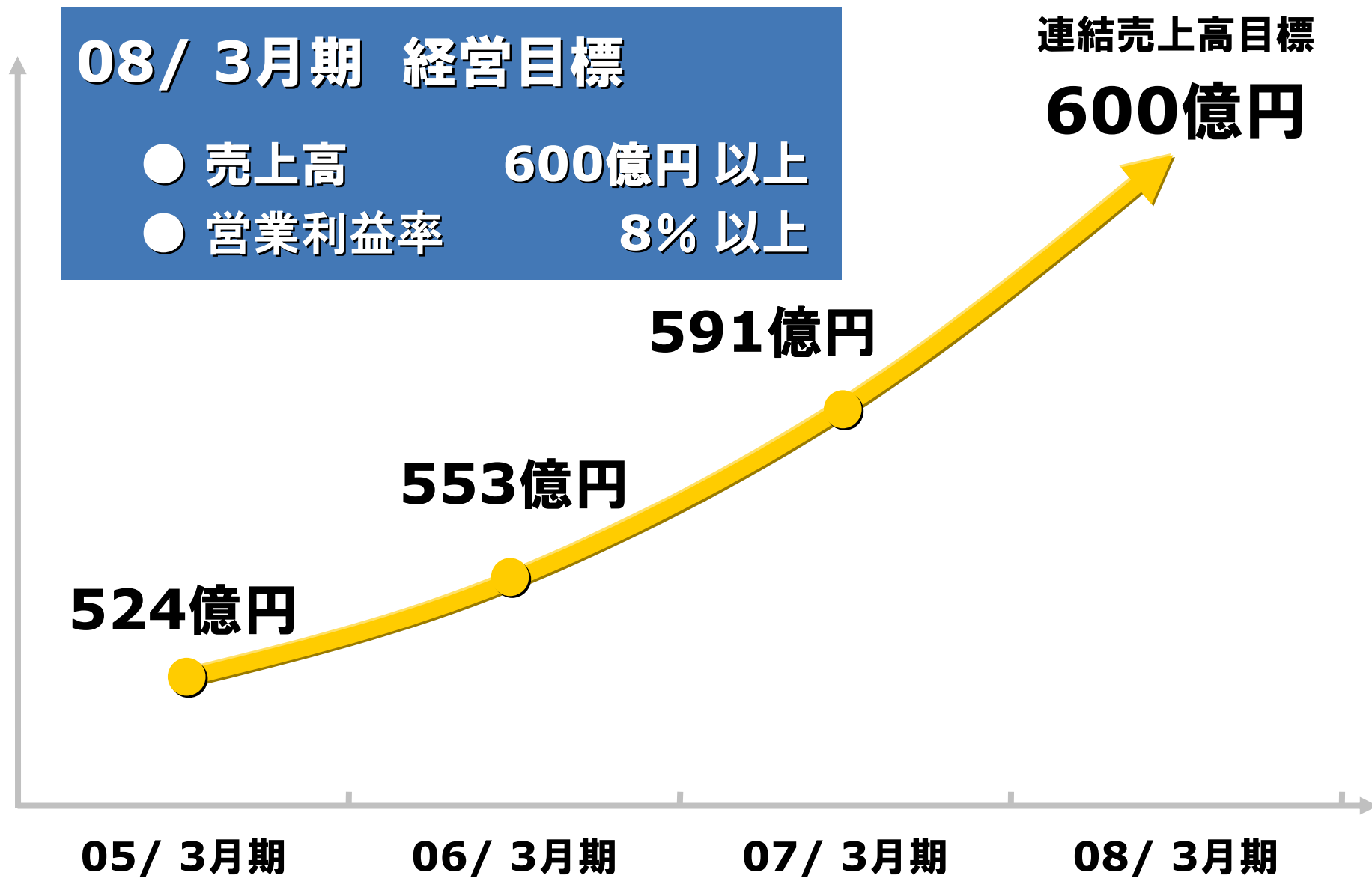
## 単体

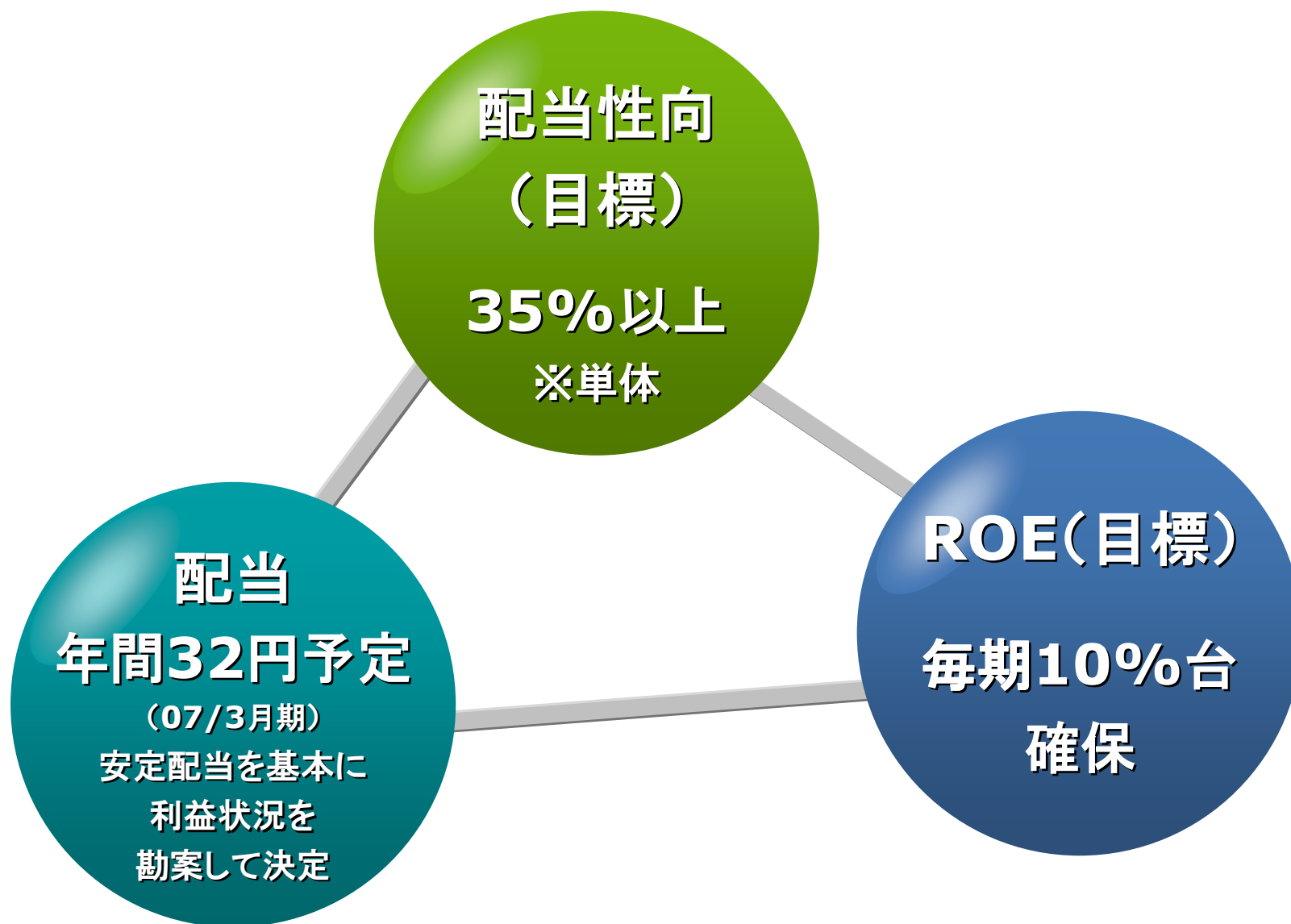
(百万円、%)

部門	06/3月期	構成比	07/3月期計画	構成比	前期比
売上高	43,763	100.0	42,604	100.0	-2.7
営業利益	2,344	5.4	2,564	6.0	9.4
経常利益	4,677	10.7	2,985	7.0	-36.2
当期純利益	2,284	5.2	1,731	4.1	-24.2
設備投資	130	—	—	—	
減価償却	126	—	—	—	

※ 07/3月期計画 売上高：環境エンジニアリング事業の分社化による減少。経常利益：匿名組合分配金の減少。

# 中期的目標(連結ベース)







# 付属資料



## ● 全国展開のPM企業

- 主要都市のみならず、更に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 WAFM<sup>®</sup> 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

- 収益還元法の浸透など、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

本社	1
本部	2
支店	7
営業所	7



全国展開のサービスネットワーク構築により  
あらゆるエリアの営業案件に対応可能

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などは、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など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。

● お問い合わせ先

〒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

[www.nkanzai.co.jp](http://www.nkanzai.co.jp)