

2007.05.16

2007年3月期 決算説明会

● 2007年3月期 決算概要

決算の概要 (連結)

(百万円、%)

| | 06/3月期 | | 07/3月期 | | 前年同期比 |
|-------|--------|-------|--------|-------|-------|
| | | 対売上比 | | 対売上比 | |
| 売上高 | 55,309 | 100.0 | 61,606 | 100.0 | 11.4 |
| 営業利益 | 4,047 | 7.3 | 4,537 | 7.4 | 12.1 |
| 経常利益 | 6,262 | 11.3 | 5,189 | 8.4 | -17.1 |
| 当期純利益 | 3,052 | 5.5 | 2,671 | 4.3 | -12.5 |

- 売上高は前年同期比 6,297百万円増(同11.4%増)
当期純利益は前年同期比 381百万円減(同12.5%減)と増収減益
(営業外収益(持分法による投資利益)減少の影響)
- 営業利益は前年同期比 490百万円増(同12.1%増)
- 経常利益は前年同期比 1,073百万円減(同17.1%減)
(営業外収益(持分法による投資利益)減少の影響)

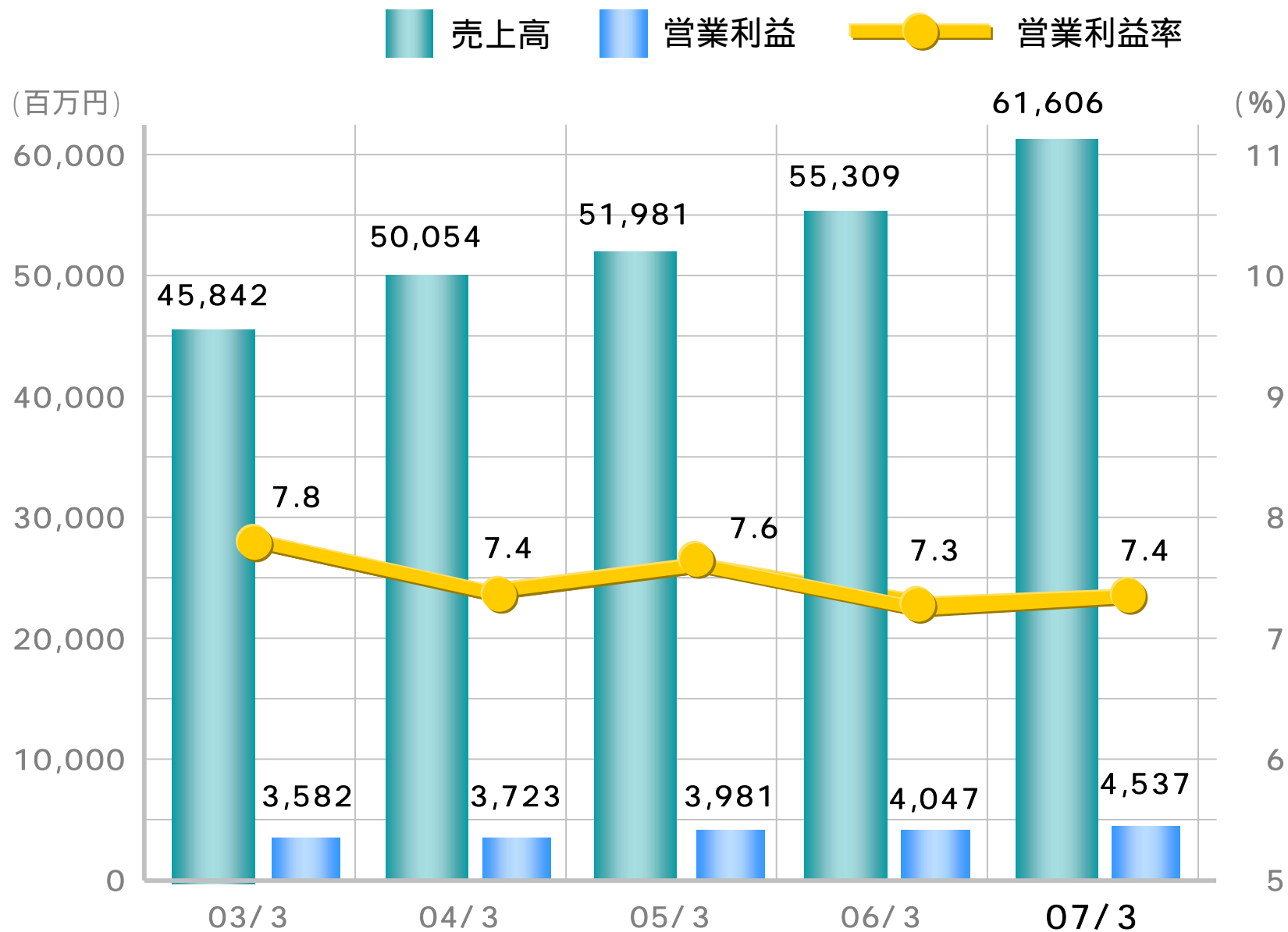
決算の概要（単体）

（百万円、％）

| | 06/3月期 | | 07/3月期 | | 前年同期比 |
|-------|--------|-------|--------|-------|-------|
| | | 対売上比 | | 対売上比 | |
| 売上高 | 43,762 | 100.0 | 44,101 | 100.0 | 0.8 |
| 営業利益 | 2,343 | 5.4 | 2,516 | 5.7 | 7.4 |
| 経常利益 | 4,677 | 10.7 | 3,047 | 6.9 | -34.8 |
| 当期純利益 | 2,283 | 5.2 | 1,761 | 4.0 | -22.9 |

- 売上高は前年同期比 339百万円増(同0.8%増)
(環境エンジニアリング事業の分社化の影響)
当期純利益は前年同期比 522百万円減(同22.9%減)と増収減益
(営業外収益(匿名組合投資利益)減少の影響)
- 営業利益は前年同期比 173百万円増(同7.4%増)
粗利益率は前年同期比 0.3%上昇
- 経常利益は前年同期比 1,630百万円減(同34.8%減)
(営業外収益(匿名組合投資利益)減少の影響)

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）



販管費は、前年同期比 727百万円増（同10%増）するも、
 販管費率は、前年同期比 0.3%低下

[販管費の増加要因]

体制強化による人員増

社内システムの更新

連結子会社の増加・・・日本管財環境サービス、ケイエヌ・ファシリティーズ
 管財ファシリティ、東京キャピタルマネジメント

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 | 06/3月期 | 構成比 | 07/3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 | 26,747 | 48.4 | 31,356 | 50.9 | 17.2 |
| | 警備事業 | 16,350 | 29.6 | 17,446 | 28.3 | 6.7 |
| | マンション管理事業 | 4,728 | 8.5 | 4,857 | 7.9 | 2.7 |
| | ホテルサービス事業 | 723 | 1.3 | 677 | 1.1 | -6.4 |
| | 小計) | 48,549 | 87.8 | 54,336 | 88.2 | 11.9 |
| 施設管理事業 | 環境施設管理事業 | 4,873 | 8.8 | 5,369 | 8.7 | 10.2 |
| 人材派遣事業 | 人材派遣事業 | 1,887 | 3.4 | 1,902 | 3.1 | 0.8 |
| | 合計) | 55,309 | 100.0 | 61,606 | 100.0 | 11.4 |

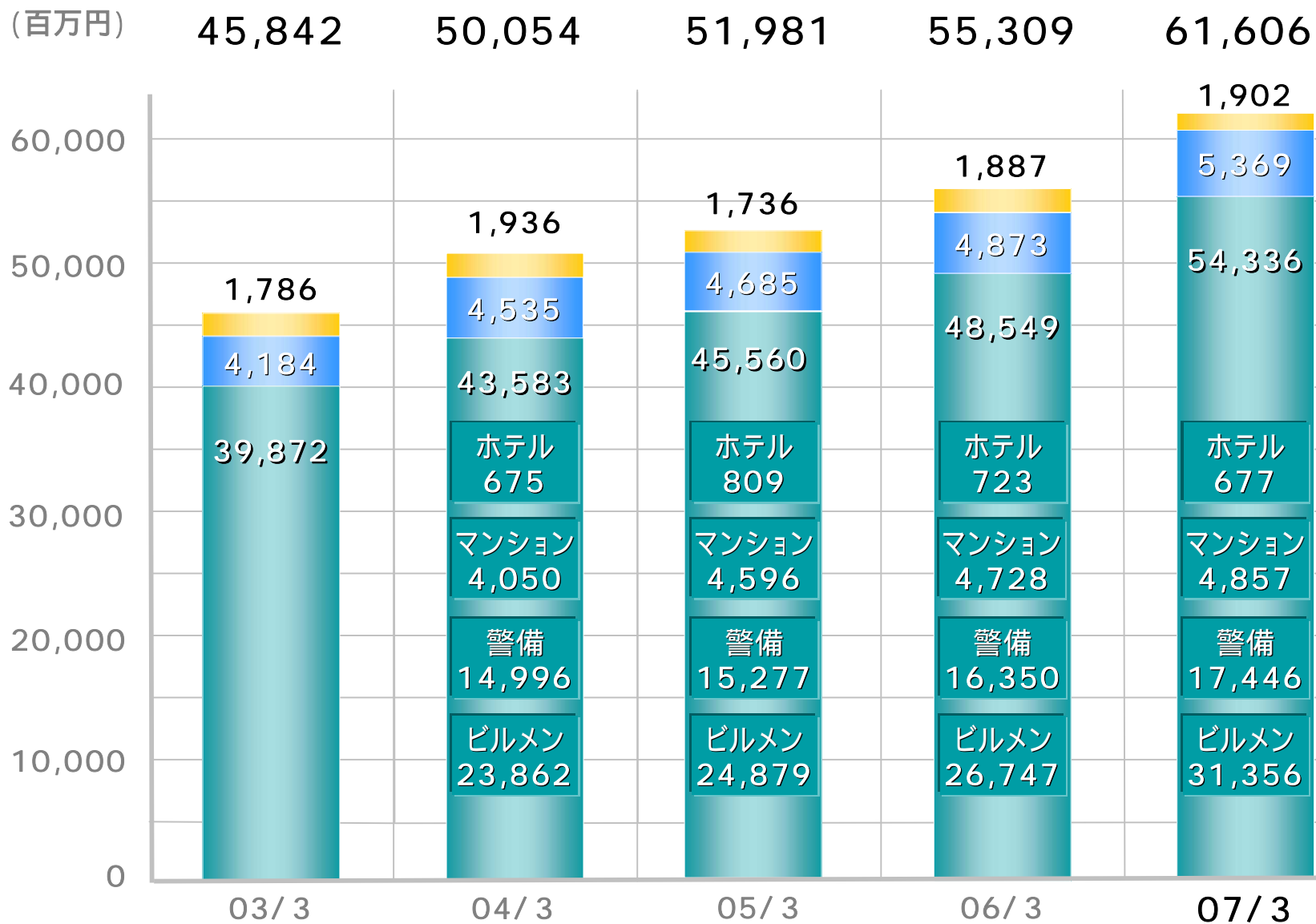
- ビルメンテナンス事業 …… 新規契約受注(指定管理者制度、既存物件見直し)及びBESTが好調
- 警備事業 …… 新規契約受注が好調
- 施設管理事業 …… 新規受注(包括管理契約)受注が好調

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(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)

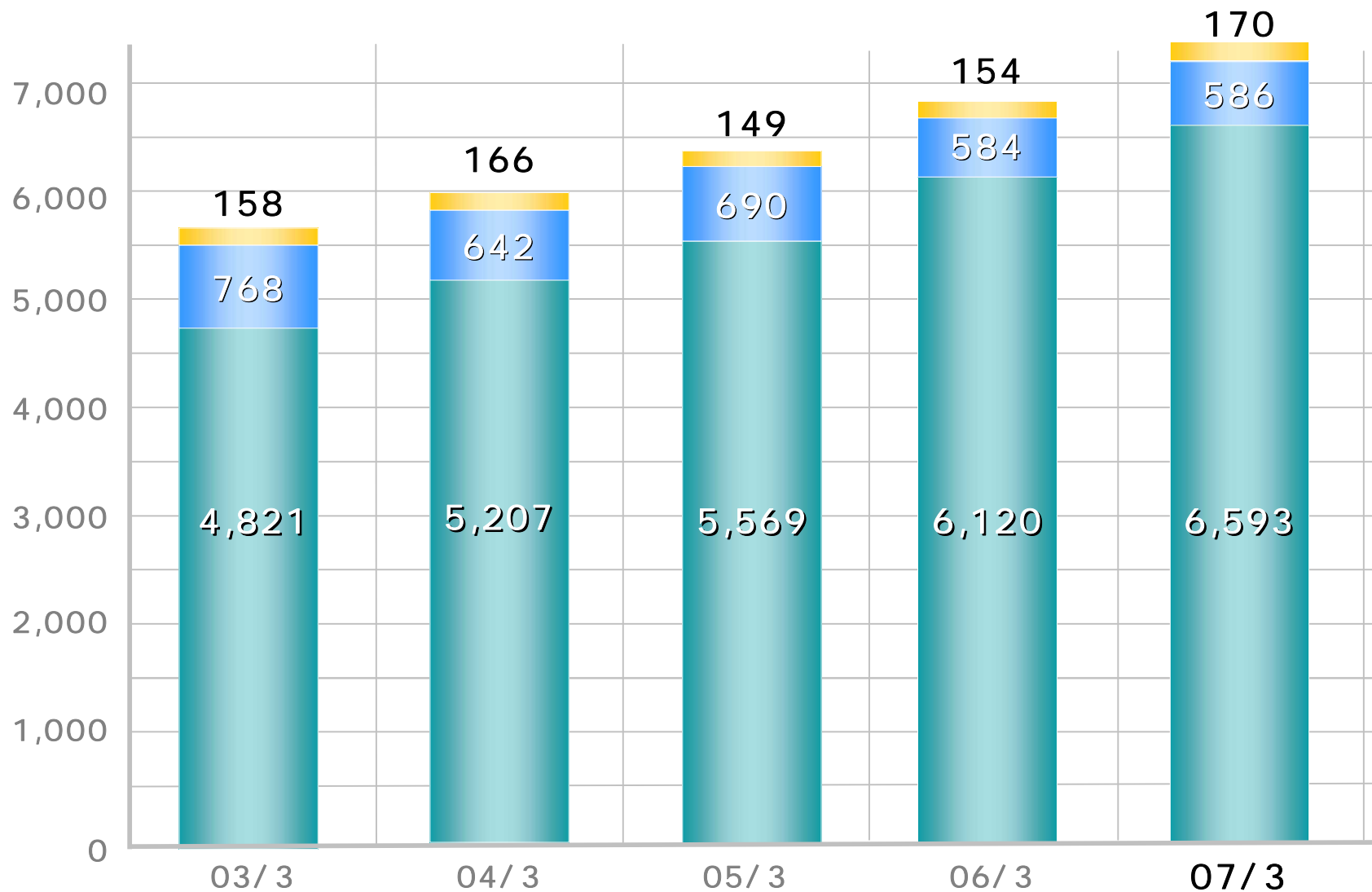
■ 建物総合管理事業 (ビルメンテナンス・警備・マンション管理・ホテルサービス)
 ■ 施設管理事業 ■ 人材派遣事業



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

(百万円) 5,747 6,015 6,408 6,857 7,349



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 | 06/3月期 | 構成比 | 07/3月期 | 構成比 | 前年同期比 |
|-------------------|------------------------------|--------|-------|--------|-------|-------|
| 不動産関連 サービス事業 | ビルメンテナンス | 41,660 | 75.4 | 46,669 | 75.7 | 12.0 |
| | - 警備 () | 16,350 | 29.6 | 17,446 | 28.3 | 6.7 |
| | - その他 (設備管理、清掃等) | 25,310 | 45.8 | 29,223 | 47.4 | 15.5 |
| | マンション管理 | 4,728 | 8.5 | 4,857 | 7.9 | 2.7 |
| | ホテルサービス | 723 | 1.3 | 677 | 1.1 | -6.4 |
| 小計) | | 47,112 | 85.2 | 52,203 | 84.7 | 10.8 |
| 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) () | 1,437 | 2.6 | 2,133 | 3.5 | 48.4 |
| 施設管理事業 | 環境施設管理 () | 4,873 | 8.8 | 5,369 | 8.7 | 10.2 |
| 人材派遣事業 | 人材派遣 | 1,887 | 3.4 | 1,902 | 3.1 | 0.8 |
| 合計) | | 55,309 | 100.0 | 61,606 | 100.0 | 11.4 |

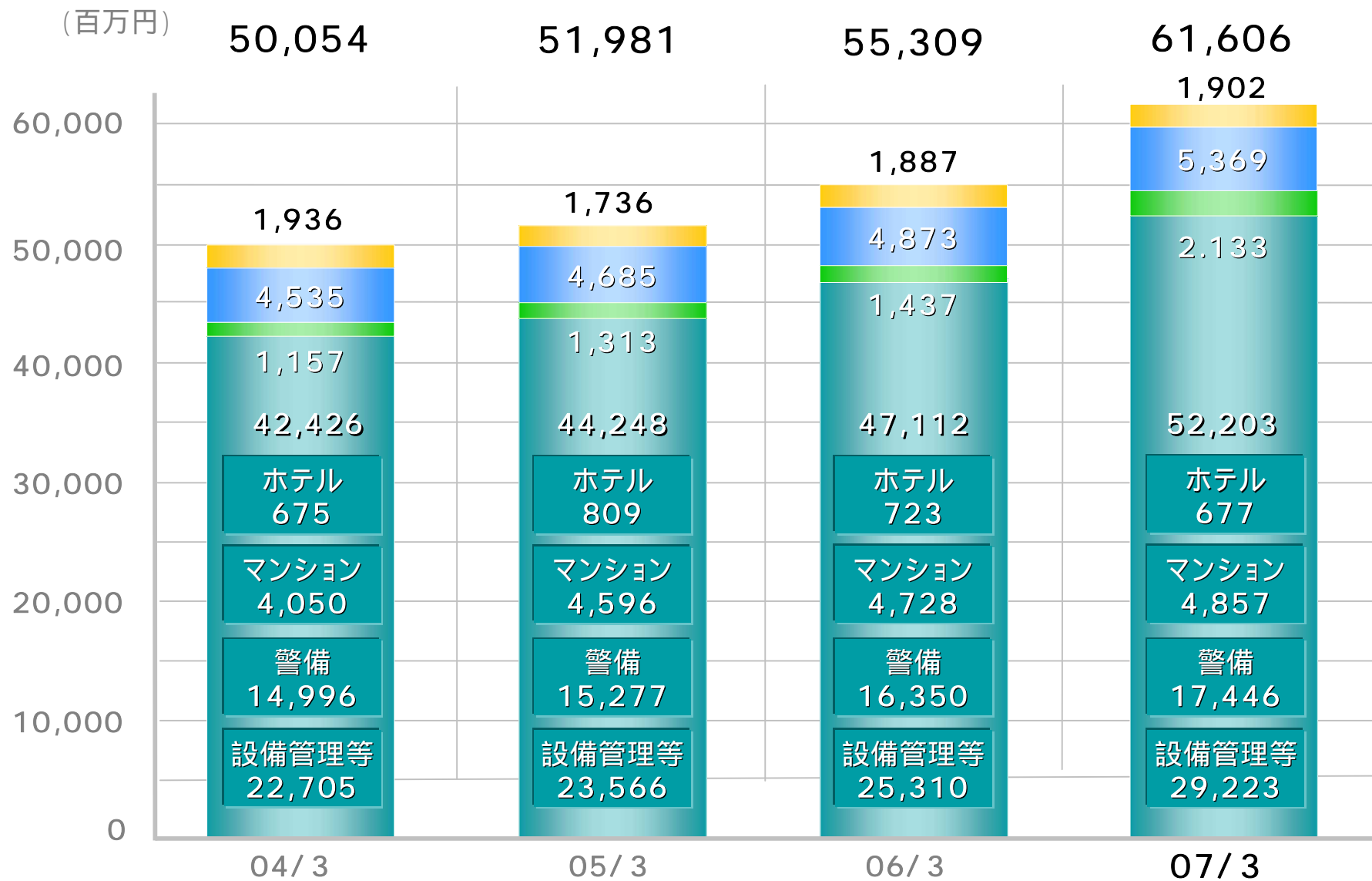
不動産関連サービス事業の警備には(株)スリーエス(セコム(株)と合併で設立した警備専門の子会社)が含まれております。

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、%)

| | 06/3月期 | 構成比 | 07/3月期 | 構成比 | 増減額 | 備考 |
|--------------|--------|-------|--------|-------|-------|----|
| 流動資産 | 18,499 | 55.2 | 18,450 | 52.6 | -49 | |
| 現金及び預金 | 11,417 | - | 10,546 | - | -871 | |
| 受手及び売掛金 | 6,128 | - | 6,910 | - | 782 | |
| 固定資産 | 15,034 | 44.8 | 16,634 | 47.4 | 1,600 | |
| 投資有価証券 | 6,547 | - | 6,701 | - | 155 | |
| 匿名組合出資金 | 578 | - | 1,075 | - | 498 | |
| 資産合計 | 33,533 | 100.0 | 35,084 | 100.0 | 1,550 | |
| 流動負債 | 7,909 | 23.6 | 7,608 | 21.7 | -301 | |
| 支手及び買掛金 | 3,006 | - | 3,168 | - | 163 | |
| 固定負債 | 1,817 | 5.4 | 1,889 | 5.4 | 72 | |
| 預り保証金 | 1,382 | - | 1,390 | - | 7 | |
| 負債合計 | 9,727 | 29.0 | 9,497 | 27.1 | -229 | |
| 少数株主持分 | 887 | 2.6 | - | - | | |
| 資本合計 | 22,920 | 68.4 | - | - | | |
| 負債少数株主持分資本合計 | 33,533 | 100.0 | - | - | | |
| 純資産合計 | - | - | 25,586 | 72.9 | | |
| 負債純資産合計 | - | - | 35,084 | 100.0 | | |

キャッシュフローの状況（連結）

(百万円)

| | 06/3月期 | 07/3月期 | 増減額 |
|--------------------|--------|--------|-------|
| 営業活動によるもの | 4,310 | 1,809 | 2,501 |
| キャッシュフロー 投資活動によるもの | 4,845 | 641 | 4,204 |
| 財務活動によるもの | 640 | 759 | 119 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 9,856 | 10,265 | 409 |

[キャッシュフローの増減要因]

● 営業活動

業容拡大により税金等調整前当期純利益が堅調に推移したものの、売上債権の増加に加え法人税等の支払額が大幅に増加したことによるもの。

● 投資活動

定期預金の預入・払戻による純収入額の増加があったものの、子会社株式を含む投資有価証券の取得、匿名組合への出資による支出が増加したことによるもの。

● 財務活動

利益処分による配当金の支払額の増加によるもの。

主な受注案件

1. 開発営業

| 項目 | 主な受注案件 |
|-----------------|---|
| 新規案件 (地域開発等) | ルルサス防府、益田駅前ビルEAGA、四国がんセンター ブルメール舞多聞、西播磨総合リハビリテーションセンター |
| 既存案件 見直し等 | 聖路加国際病院、プロロジスパーク東京、ボッシュ、日本電産東京ビル、 ザ・ステーションタワー東神奈川、サッポロガーデンパーク、フィールズ南柏 さっぽろ地下街、神戸大学医学部、明和病院、りそな京都ビル 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、八重洲博多ビル |
| 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 |
| 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(きたえーる)、 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、大宇陀温泉あきの湯、葛城の郷かもきみの湯 佐賀県総合運動場・水泳場 |

主な受注案件

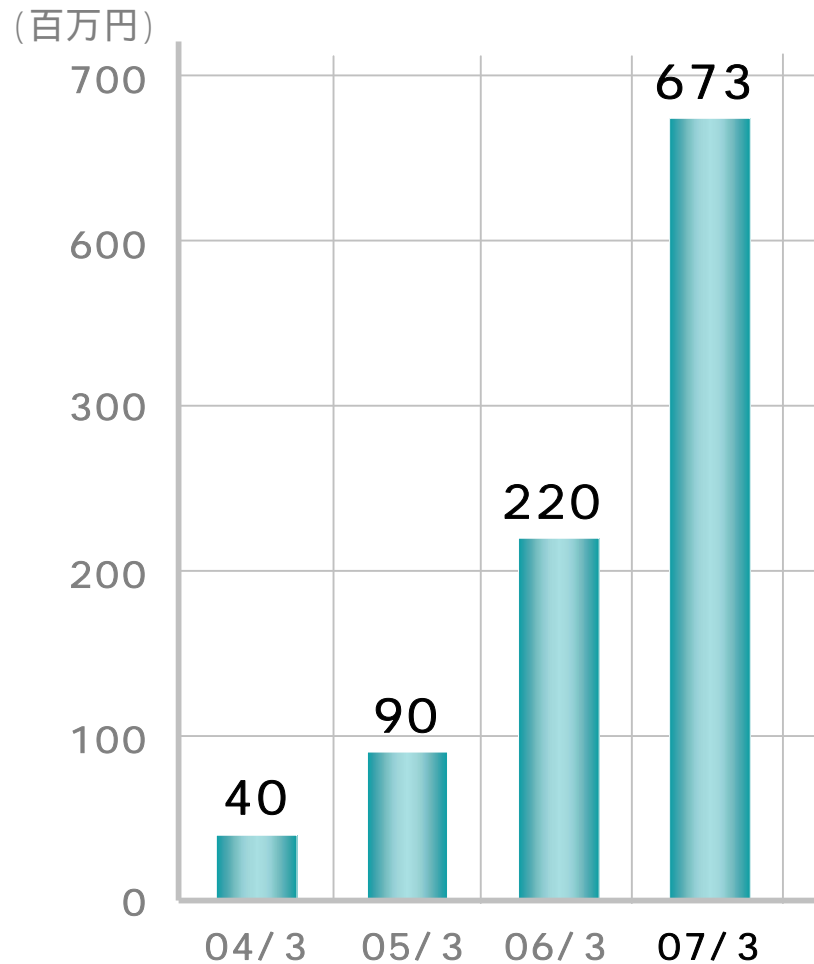
2. 不動産投資関連ビジネス (1) … 「エリア」および「アセットの種類」の拡大

| [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 |
| (運用中) | | | | | | | | | |
| 1 | ファンドA | 札幌 1件 | オフィス | 20 | | | | | |
| 2 | ファンドB | 大阪 1件 | 商業 | 60 | | | | | |
| 3 | ファンドC | 東京 3件 | オフィス | 110 | | | | | |
| 4 | ファンドD | 大阪 4件 | オフィス | 50 | | | | | |
| 5 | ファンドE | 九州 1件 | 住居 | 60 | | | | | |
| 6 | ファンドF | 北海道 1件 | ゴルフ場 | 3 | | | | | |
| 7 | ファンドG | 名古屋 1件 | オフィス | 60 | | | | | |
| 8 | ファンドH | 横浜 1件 | 商業 | 10 | | | | | |
| 9 | ファンドI | 札幌 5件 | 住居 | 25 | | | | | |
| 10 | ファンドJ | 中・四国 4件 | 住居 | 20 | | | | | |
| 11 | ファンドK | 千葉 1件 | 商業 | 60 | | | | | |
| | | | | 計478 | | | | | |
| < ガリレオファンドの推進 > | | | | | | | | | |
| | | | | 600 | | | | | |

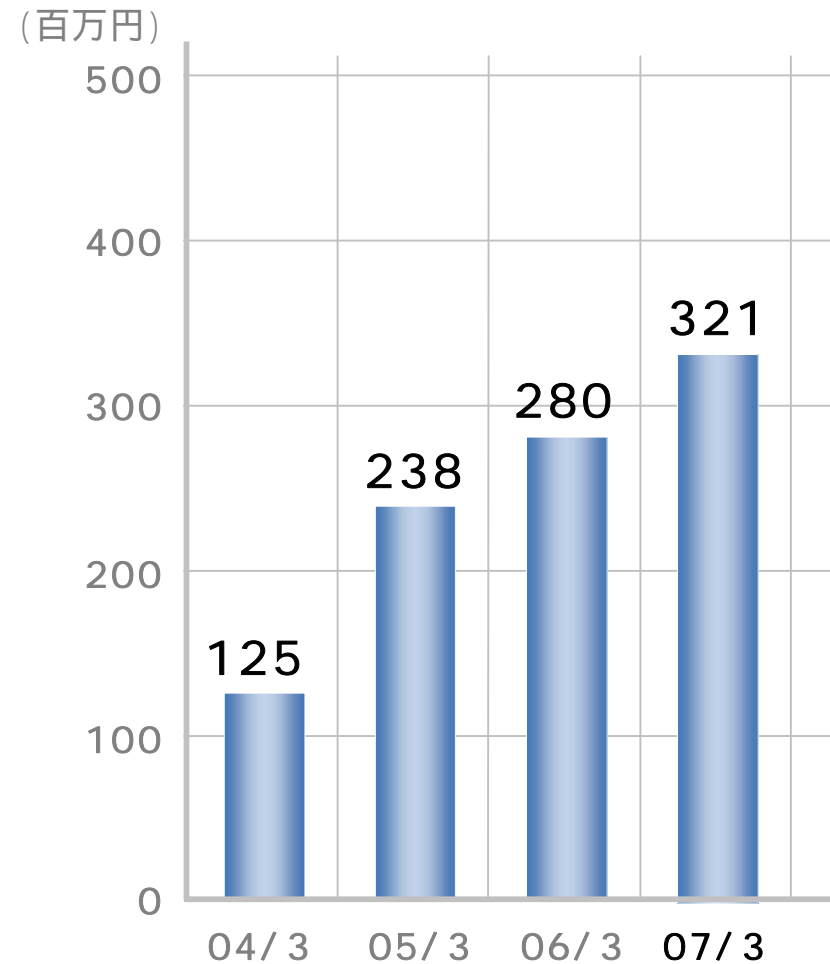
主な受注案件

3. 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)



07/3月期決算の総括


- 目標の達成 …… 増収増益基調を継続
 - 連結中期売上高目標「08/3月期600億円以上」を1年早く達成
 - 新規契約の受注およびBEST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
 - 契約形態の変更に伴う受注
PFI事業に続き、指定管理者制度案件への参画
- グループ企業の充実 …… 連結子会社 計10社に
 - ライオンビルメンテナンス(株)の全株式を取得
社名を株式会社管財ファシリティに変更し子会社化
 - 不動産ファンドマネジメント事業の分社化による
東京キャピタルマネジメント株式会社の設立

IRトピックス (1)

- ライオンビルメンテナンス(株)の全株式を取得 …… 2006年9月29日付
 - 株式の取得先 : ライオン株式会社
新商号 : 株式会社 管財ファシリティ
資本金 : 4000万円
- さっぽろ地下街(オーロラタウン・ホールタウン)の管理業務事業譲受 …… 2006年10月31日付
 - 事業の譲受先 : 札幌地下街総合管理株式会社
事業の内容 : 警備業務、清掃業務及び設備清掃等業務
業務の開始 : 2006年11月1日
- ガリレオ・ジャパン・ファンド・マネジメント社との共同事業 …… 2006年12月14日付
 - 不動産ファンドである「ガリレオ・ジャパン・トラスト」を共同事業として推進

IRトピックス (2)

- 主要株主である筆頭株主の異動 …… 2007年1月12日付
 - 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 : 筆頭 (異動前順位第2位)
- 東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始 …… 2007年4月1日付
 - 日本管財株式会社より不動産ファンドマネジメント事業を承継
…… 専門性を高め、より一層の顧客サービスの充実を目指す



2008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：36億円

| 項目 | 主な受注案件 |
|-----------------|--|
| 新規案件 (地域開発等) | 東京ミッドタウン、ザ・リッツ・カールトン東京、サントリー美術館 ノースポートモール(港北SC)、ホテルモンテ京都、神戸学院大学 兵庫医療大学、プロロジスパーク尼崎、チャミングスクエア芦屋、隋縁の湯 杉村倉庫福崎倉庫、高松サンポート合同庁舎、丸亀VASARA 小倉タワー管理組合、サンストリート浜北 |
| 既存案件 見直し等 | 田崎真珠銀座ビル、ソリオ宝塚、今治ワールドプラザ 京都女子学園、千里セルシー、同朋学園、遠州総合病院 佐賀県立病院好生館 三菱自動車工業水島製作所、ロッテ滋賀工場 |
| PFI事業 | 参議院議員会館、神戸大学六甲台総合研究棟、九州大学工学部実験棟 鹿児島大学農学部環境バイオ研究棟 |
| 指定管理者制度 | 上越市市民プラザ、尼崎市営住宅、三田市総合文化センター |

2. BESTシステムの促進 …… 通期売上計画：50億円


今期受注計画と営業戦略

3. 指定管理者制度への参画

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

[PFI事業への参画実績] 計 15 件

| 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 | (株)ちばシティ消費生活 ピ・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 | 04/04 | 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) | 06/04 | 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 | 14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) | 07/04 | 14年 |
| 九州大 | 九州大学(伊都)実験研究棟 | 九電工他 | (株)伊都コミュニティサービス | 07/04 | 15年 |
| 国交省 | 参議院議員会館 | 鹿島建設他 | HOC議員会館PFI(株) | 07/07 予 | 14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 | 08/03 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 |
| 東京都 | がん・感染症医療センター | 三菱商事他 | | 09/04 予 | 19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 | 33年 |



2008年3月期 事業計画

今期の経営方針

組織体制
の強化

「営業」「業務」「管理」を
連動させ
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
充実

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

取り巻く
環境の変化に
順応

景気的好調持続により
企業の真価が
問われる時期
増収増益基調を継続

08/3月期 業績予想

連結

(百万円、%)

| 部門 | 07/3月期 | 構成比 | 08/3月期計画 | 構成比 | 前期比 |
|-------|--------|-------|----------|-------|------|
| 売上高 | 61,606 | 100.0 | 64,191 | 100.0 | 4.2 |
| 営業利益 | 4,537 | 7.4 | 4,685 | 7.3 | 3.3 |
| 経常利益 | 5,189 | 8.4 | 4,936 | 7.7 | -4.9 |
| 当期純利益 | 2,671 | 4.3 | 2,701 | 4.2 | 1.1 |
| 設備投資 | 92 | - | - | - | |
| 減価償却 | 168 | - | - | - | |

単体

(百万円、%)

| 部門 | 07/3月期 | 構成比 | 08/3月期計画 | 構成比 | 前期比 |
|-------|--------|-------|----------|-------|-----|
| 売上高 | 44,101 | 100.0 | 44,550 | 100.0 | 1.0 |
| 営業利益 | 2,516 | 5.7 | 2,601 | 5.8 | 3.4 |
| 経常利益 | 3,047 | 6.9 | 3,098 | 7.0 | 1.7 |
| 当期純利益 | 1,761 | 4.0 | 1,828 | 4.1 | 3.8 |
| 設備投資 | 43 | - | - | - | |
| 減価償却 | 124 | - | - | - | |

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
- BESTシステムの促進
- アウトソーシング業務の受注
- PFI事業、指定管理者制度や

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

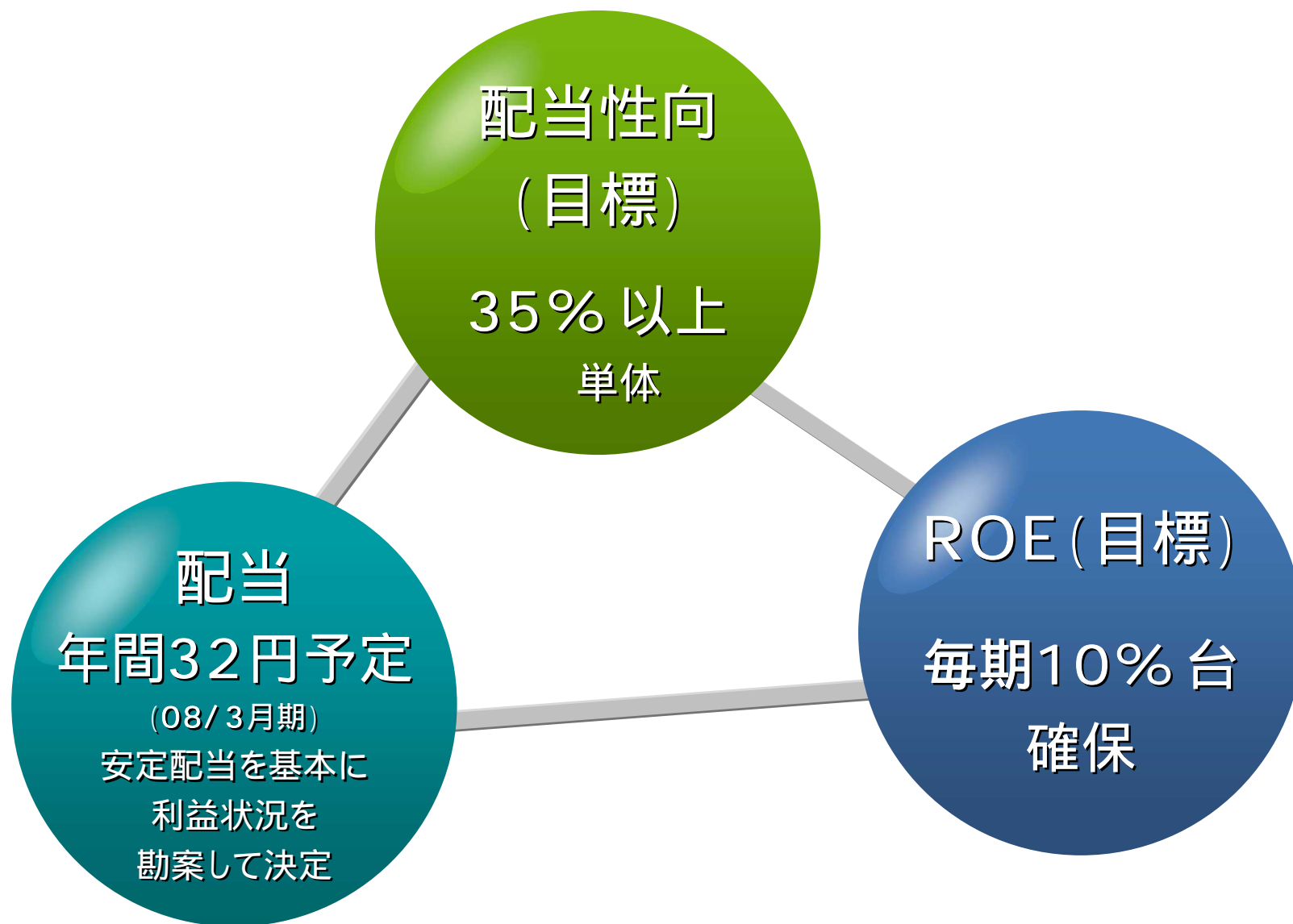
[環境施設管理事業]


- ごみ焼却施設、リサイクル施設、上水道施設への展開
- 指定管理者制度、包括管理契約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
- 製造ラインへの人材派遣の展開

株主利益還元方針





付属資料

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[®] 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

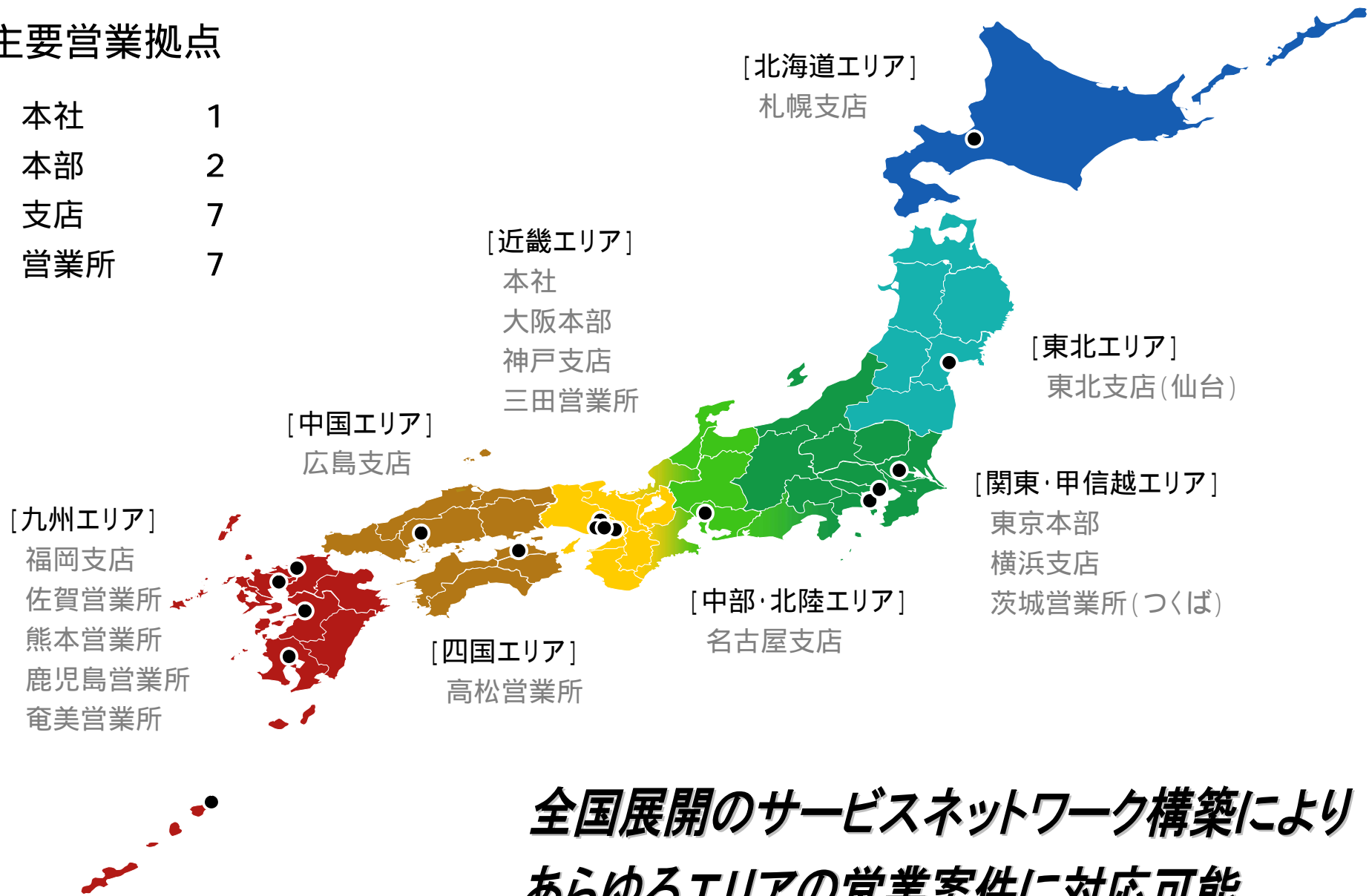
● 不動産流動化・証券化等の不動産金融分野への展開

- 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 |



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 総合企画室 小南 博司

TEL 0798-32-8323

FAX 0798-36-6749

E-mail ir@nkanzai.co.jp

www.nkanzai.co.jp