


# 2008年3月期 決算説明会

---

2008年5月20日

 **日本管財株式会社** / 証券コード9728



**2008年3月期 連結決算概要**

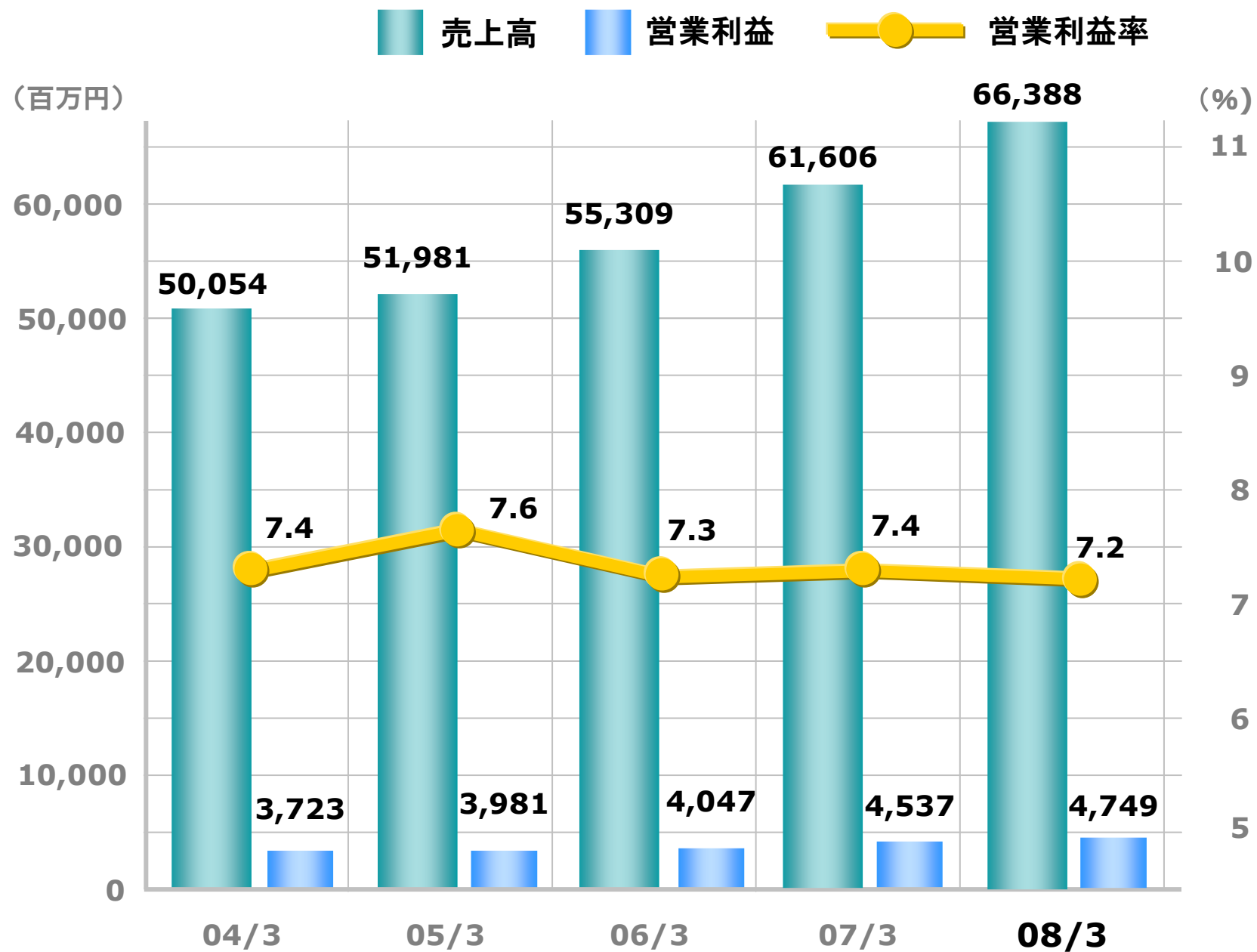
## 決算の概要（連結）

（百万円、％）

	07/3月期		08/3月期		前年同期比
		対売上比		対売上比	
売上高	61,606	100.0	66,388	100.0	7.8
営業利益	4,537	7.4	4,749	7.2	4.7
経常利益	5,189	8.4	5,787	8.7	11.5
当期純利益	2,671	4.3	2,157	3.2	△ 19.2

- 売上高は前年同期比 4,781百万円増(同 7.8%増)  
当期純利益は前年同期比 513百万円減(同 19.2%減)と増収減益  
(特別損失(投資有価証券評価損等)の影響)
- 営業利益は前年同期比 212百万円増(同 4.7%増)
- 経常利益は前年同期比 598百万円増(同 11.5%増)  
(営業外収益(匿名組合投資利益)増加の影響)

# 売上高・営業利益・営業利益率の推移（連結）



## セグメント別 売上高（連結）

（百万円、％）

セグメント	事業別	07/3月期	構成比	08/3月期	構成比	前年同期比
建物管理 運営事業	ビルメンテナンス事業	30,683	49.8	33,622	50.6	9.6
	警備事業	17,445	28.3	18,726	28.2	7.3
	マンション管理事業	4,856	7.9	5,014	7.6	3.3
	ホテルサービス事業	676	1.1	671	1.0	△ 0.8
	小計)	53,662	87.1	58,035	87.4	8.1
環境施設 管理事業	環境施設管理事業	5,369	8.7	5,766	8.7	7.4
人材派遣事業	人材派遣事業	1,901	3.1	1,960	3.0	3.1
不動産ファンド マネジメント事業	不動産ファンド マネジメント事業	672	1.1	626	0.9	△ 6.9
	合計)	61,606	100.0	66,388	100.0	7.8

- ビルメンテナンス事業 … 新規契約受注及びベスト工事受注が好調
- 警備事業 … 臨時警備受注が好調
- 不動産ファンドマネジメント事業 … 今期より独立のセグメンテーションとして表示

## セグメント別 営業利益（連結）

（百万円、％）

セグメント	07/3月期	構成比	08/3月期	構成比	前年同期比
建物管理運営事業	6,280	85.5	6,548	86.3	4.3
環境施設管理事業	585	8.0	650	8.6	11.2
人材派遣事業	170	2.3	117	1.5	△ 30.9
不動産ファンドマネジメント事業	312	4.2	270	3.6	△ 13.7
合計)	7,348	100.0	7,587	100.0	3.2

## 貸借対照表の主な増減科目（連結）

（百万円、％）

	07/3月期	構成比	08/3月期	構成比	増減額	コメント
流動資産	18,449	52.6	21,214	58.2	2,764	
現金及び預金	10,546	—	11,594	—	1,048	
事業目的匿名組合出資金	—	—	1,329	—	1,329	科目の追加
固定資産	16,633	47.4	15,253	41.8	△ 1,380	
投資有価証券	6,701	—	6,390	—	△ 310	
匿名組合出資金	1,075	—	37	—	△ 1,038	
資産合計	35,083	100.0	36,467	100.0	1,384	
流動負債	7,607	21.7	8,516	23.3	908	
支手及び買掛金	3,168	—	3,565	—	397	
固定負債	1,889	5.4	1,596	4.4	△ 292	
預り保証金	1,389	—	1,075	—	△ 313	
負債合計	9,497	27.1	10,112	27.7	615	
株主資本合計	24,115	68.7	25,610	70.2	1,495	
評価・換算差額等合計	468	1.3	△ 335	△ 0.9	△ 803	
少数株主持分	1,002	2.9	1,079	3.0	77	
純資産合計	25,586	72.9	26,354	72.3	768	
負債純資産合計	35,083	100.0	36,467	100.0	1,384	

## キャッシュフローの状況（連結）

（百万円）

	07/3月期	08/3月期	増減額
営業活動によるもの	1,809	3,473	1,664
キャッシュフロー 投資活動によるもの	△ 641	△ 1,776	△ 1,135
財務活動によるもの	△ 759	△ 698	61
現金及び現金同等物の期末残高	10,265	11,264	998

### [キャッシュフローの増減要因]

#### ● 営業活動

主な要因は、法人税等の支払額が減少したことによるもの。

#### ● 投資活動

主に、投資有価証券の取得に使用したもの。

#### ● 財務活動

主に、配当金の支払に使用したもの。

## IRトピックス（1）

### ● 株主優待制度の新設 …… 2007年5月25日付

- 1单元(100株)以上を保有する株主様を対象として、毎年2回実施

### ● 京都営業所の開設 …… 2007年7月3日付

- 京滋地区の営業促進

### ● (株)日本環境ソリューション(旧社名:(株)カーサ)へ社名変更し、 新規事業を開始 …… 2008年1月15日付

- 地下水膜ろ過処理システム事業の営業を開始

#### ＜地下水膜ろ過処理システム事業の概要＞

お客様の敷地内で井戸を掘削し、その地下水を最新のろ過システムで高度浄化処理し、水道法の水質基準をクリアするシステム。

このシステムを提供し、お客様に既存の水道使用料よりも安価に水を使用して頂くことを目的とする事業。

## IRトピックス（2）

### ● 代表取締役社長の交代 …… 2008年4月1日付

- 2008年4月1日付けで、前代表取締役社長の福田武が代表取締役会長に就任し、前専務取締役の福田慎太郎が代表取締役社長に就任。

### ● 東京キャピタルマネジメント(株)が順調にスタート

- 金融庁の投資運用業および国土交通省の総合不動産投資顧問業の登録を行い、金融商品取引法に対応した組織体制の整備が完了。

### ● (株)日本管財環境サービスが専門性を発揮

- 官公庁の発注形態の変更に伴う、包括管理契約の受注が増加。

※下水道および廃棄物処理施設の民間委託…包括管理契約方式へ  
施設の運転管理業務、清掃業務、設備点検および修繕業務、緑地管理業務、  
物品管理業務(消耗品、燃料、薬剤等の受発注を含む)等を一括して受託

# ● 2009年3月期 事業戦略

# 今期の営業戦略等

## 1. 開発営業の動向等

- ① オーナーズマーケットから流動化マーケットへ  
新築物件、既存物件ともに、不動産ファンド運営会社からの受託が増加  
コストパフォーマンスを評価 …… 収益性を保ちながら顧客ニーズを満たす
- ② 施設の用途別の特徴  
商業施設、学校、病院
- ③ PFI事業のすすめ  
プロジェクト毎に取捨選択 …… 事業性を重視

## 2. 営業戦略

- ① 経営環境に適応した営業体制の強化
- ② グループ内の連携強化による営業の促進

## 今期の経営方針

グループ  
総合力  
の強化

グループ内の  
シナジー効果を高め  
業容の拡大を目指す

顧客満足度  
の向上

基本に忠実な  
顧客管理により  
満足度及び信頼度の  
向上を図る

内部統制  
システムの  
充実

金融商品取引法に基づく  
内部統制システムの  
機能化により  
企業の姿勢を示す

# 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
- システムの再構築

## [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

## [建物管理運営事業]

- 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事業や指定管理者制度の  
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

## [不動産ファンドマネジメント事業]

- 不動産ファンド事業に関する営業の促進
- リスク管理の強化



**2009年3月期 事業計画**

# 09/3月期 業績予想

## 連結

(百万円、%)

部門	08/3月期	構成比	09/3月期	構成比	増減	前期比
売上高	66,388	100.0	69,140	100.0	2,752	4.1
営業利益	4,749	7.2	4,852	7.0	102	2.2
経常利益	5,787	8.7	5,078	7.3	△ 708	△ 12.3
当期純利益	2,157	3.2	2,723	3.9	566	26.3
設備投資	526	—	—	—		
減価償却	161	—	—	—		

## 単体

(百万円、%)

部門	08/3月期	構成比	09/3月期	構成比	増減	前期比
売上高	46,396	100.0	47,863	100.0	1,466	3.2
営業利益	2,350	5.1	2,520	5.3	169	7.2
経常利益	3,718	8.0	2,882	6.0	△ 837	△ 22.5
当期純利益	1,337	2.9	1,755	3.7	418	31.3
設備投資	490	—	—	—		
減価償却	116	—	—	—		

# 株主利益還元

## ◆ 配 当

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

2007年3月期	年間配当	32円
2008年3月期	年間配当予想	32円
2009年3月期	年間配当予想	32円

※配当性向	2007年3月期	24.6% (連結)
	2008年3月期予想	30.5% (連結)
	2009年3月期予想	24.2% (連結)

## ◆ 株主優待制度

### ○ 株主優待制度の内容

#### (1) 対象となる株主

毎年9月30日ならびに3月31日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載  
または記録された株主のうち、1単元(100株)以上を保有する株主様を対象

#### (2) 優待内容

毎年2回、対象株主様お一人につき2000円相当の「ギフトカタログ」より、  
掲載されている品目から一つお選びいただき、発送

#### (3) 贈呈時期

毎年12月頃および6月頃に「ギフトカタログ」を発送

# ● 付属資料

# 企業集団の状況

- 事業内容と当社及び関係会社の当該事業にかかる位置づけ

区 分	主 要 事 業	主 要 な 会 社
建物管理運営事業	ビルメンテナンス事業 警備事業 マンション管理事業 ホテルサービス事業	当社 (株)スリーエス (株)日本環境ソリューション (有)三光開発 (株)エヌ・ケイ・エス (株)日本プロパティ・ソリューションズ 旭洋開発(株) (株)ケイエヌ・ファシリティーズ (株)管財ファシリティ
環境施設管理事業	環境施設管理事業	(株)日本管財環境サービス
人材派遣事業	人材派遣事業	当社 (株)エヌ・ケイ・エス
不動産ファンドマネジメント事業	不動産ファンドマネジメント事業	東京キャピタルマネジメント(株)

※今期より、セグメンテーションを変更。不動産ファンドマネジメント事業を独立表示。

# 日本管財の総合力

## ● 全国展開のマネジメントサービス

- 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

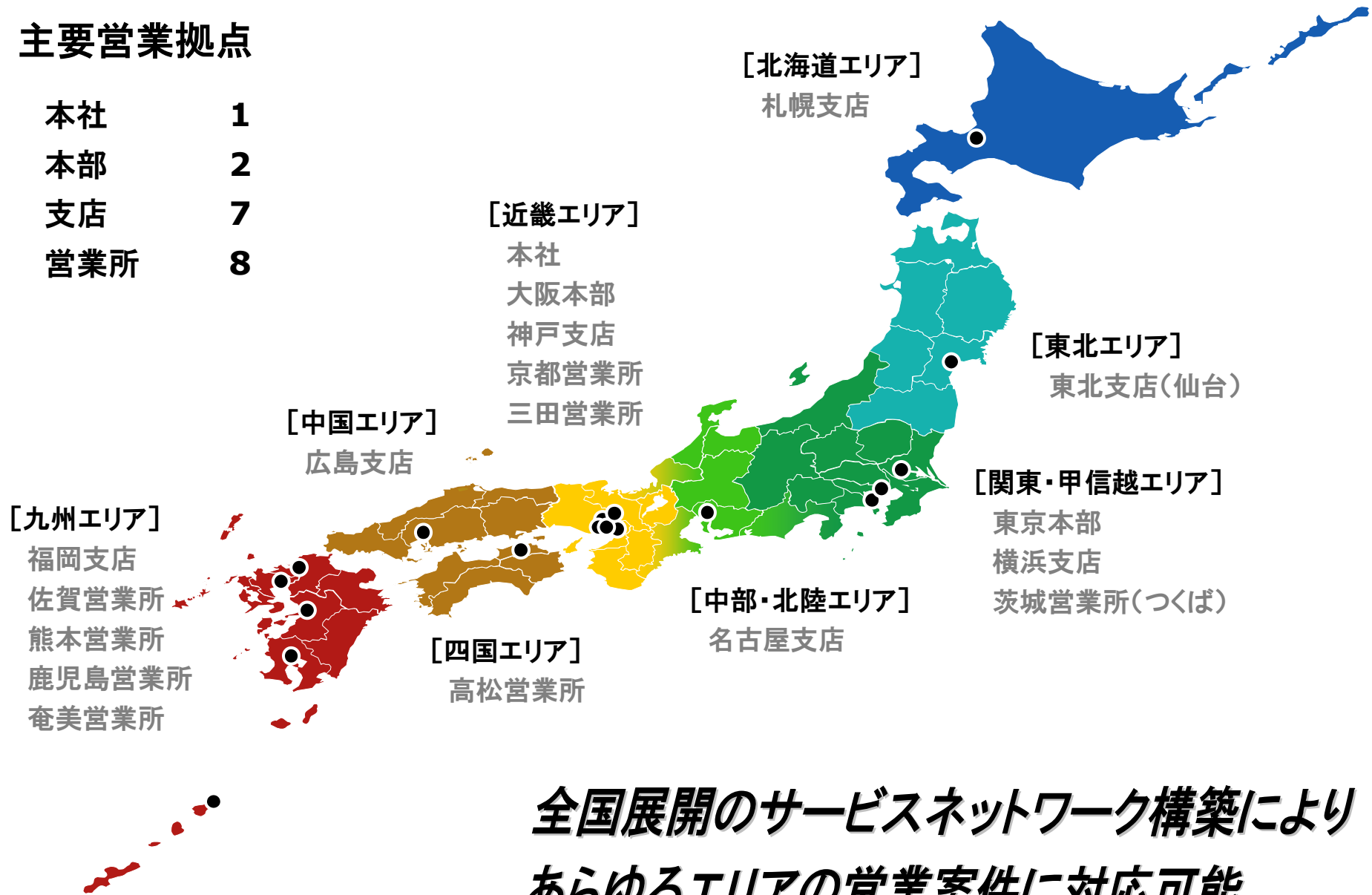
## ● 不動産流動化・証券化等の不動産金融分野への展開

- 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	8



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

〒101-0046

東京都千代田区神田多町2-2 神田21ビル  
日本管財株式会社 総合企画室 小南 博司

TEL 03-3252-1810

FAX 03-3257-0301

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

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