

(証券コード: 9728 / 東証1部)

2015年3月期 通期 決算説明資料

2015年6月







Copyright (C) 2015 NIPPON KANZAI Co., Ltd.

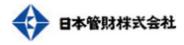
3 会社概要

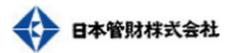
28 2015年3月期 連結決算概況

40 2016年3月期 連結業績予想の見通し

48 参考資料

- ①主要業界における当社のポジショニング
- ②当社グループを取り巻く市場環境

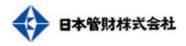


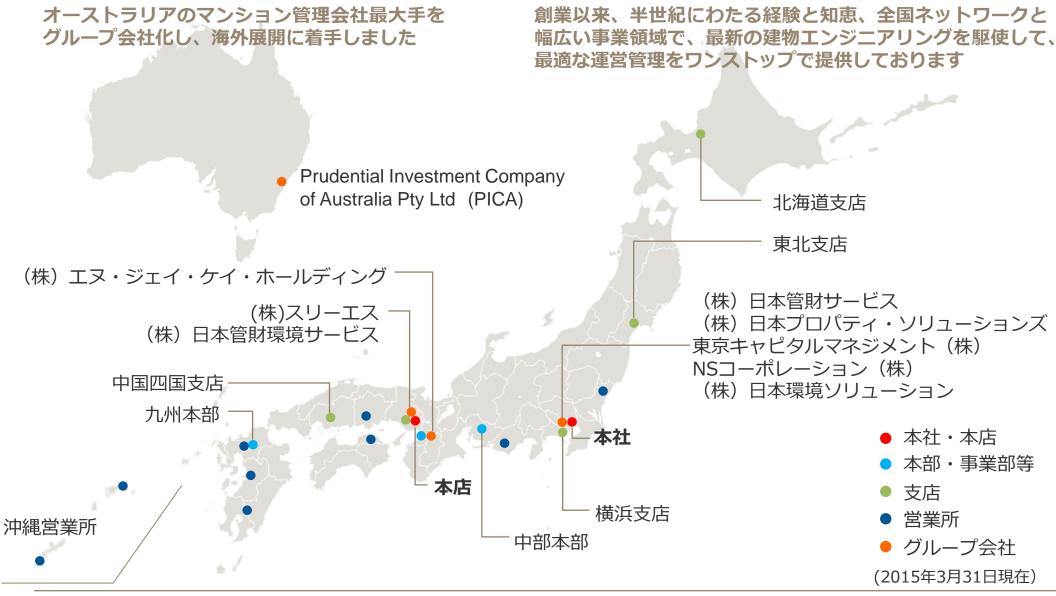


会社概要

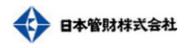
日本管財グループは「住」に関わる資産管理の専門家集団として、 変わらずたゆまずお客様の資産を守り続けます

商名	日本管財株式会社 (NIPPON KANZAI Co., Ltd.)
設立	1965年10月27日
資本金	30億円
代表者	代表取締役社長 福田 慎太郎
本社所在地	東京都中央区日本橋2丁目1番10号
事業目的	建物管理運営事業、環境施設管理事業、 不動産ファンドマネジメント事業、その他の事業
従業員数	8,971名(連結)(2015年3月31日現在)





15/3月期 売上高 2014年 4月 東京・関西の二本社制へ 87,379百万円 1965年10月 現会長、福田武が神戸市に 2000年 6月 PFI事業を受託、SPC(特別目的会社)を設立 日本管財株式会社を設立 2000年8月建物診断(デューデリジェンス) 業務を開始 1988年 3月 高層インテリジェントビルの総合管理 2001年 3月 大阪証券取引所第一部に上場 業務を開始 2002年 2月 東京証券取引所第一部に上場 1989年 2月 日本証券業協会に株式を店頭公開 66/6 68/6 70/6 72/6 74/6 76/6 78/6 80/6 82/6 84/6 86/6 88/6 90/3 92/3 94/3 96/3 98/3 00/3 02/3 04/3 06/3 08/3 10/3 12/3 14/3 2003年 5月 アセットマネジメント業務を開始 1976年 4月 公共下水処理場の運転維持管理業務を開始 2004年 7月 機関投資家向け私募ファンドを組成 2006年12月 豪州の投資家ガリレオ社とA-REITを組成 1990年 7月 **土地信託ビルの管理業務**を提案型コンペで受託 1993年11月 大阪証券取引所市場第二部に上場 1996年8月 建物の資産価値を高めるための生涯管理システム 「BEST」を商品化



事業セグメントと主要グループ会社

■ **建物管理運営事業 75,806**百万円

ビルメンテナンス 41,937百万円

株式会社日本管財サービス 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 株式会社日本環境ソリューション

警備

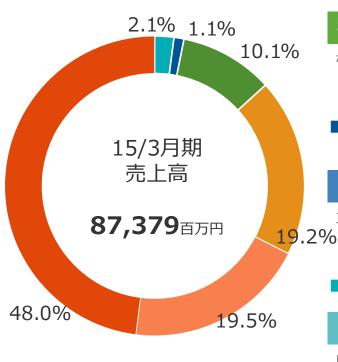
17,062百万円

株式会社スリーエス

マンション

16,806百万円

株式会社エヌ・ジェイ・ケイ・ホールディング



■ 環境施設管理事業 **8,826**百万円

環境施設管理

株式会社日本管財環境サービス

不動産ファンド マネジメント事業

938百万円

アセットマネジメント

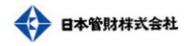
東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業

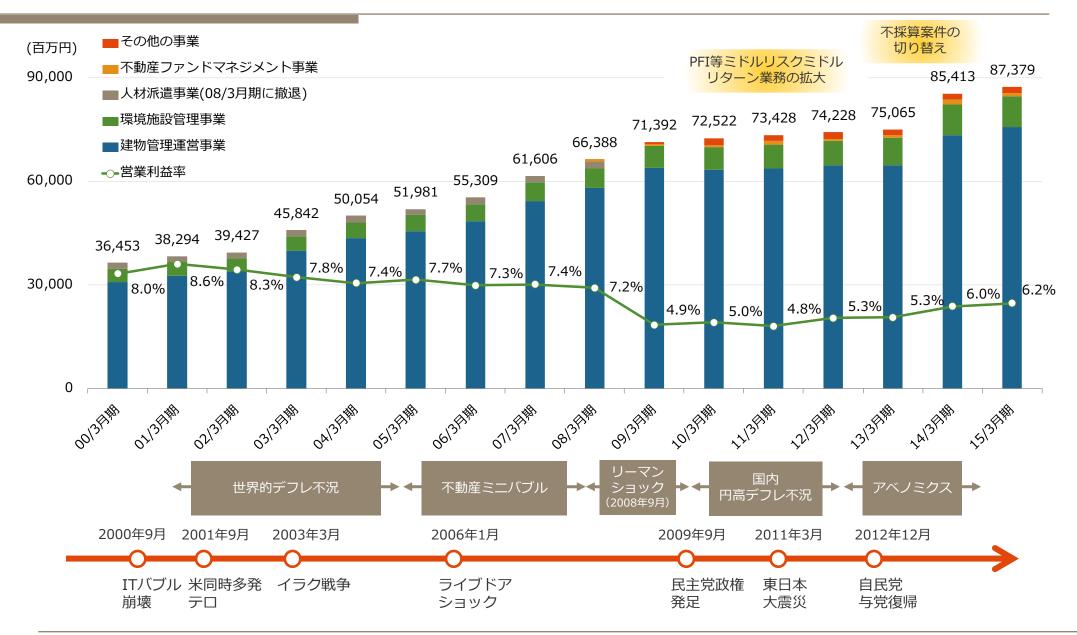
1,807百万円

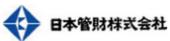
その他事業

NSコーポレーション株式会社(広告・PR・設計監理)



セグメント別売上高の中期推移





当社グループの強み

【現在~将来】

① 不動産から金融にわたる複合的サービス

不動産の所有・運営・管理と幅広い事業領域を カバーし、専門性の高い建物エンジニアリング 力を駆使して、ビルオーナーの視点に立った高 品質で安定的、継続的なサービスの提供と各種 提案、それをバックアップする本部機能による 業務支援体制を構築

② 独立系を活かしたアライアンス戦略

様々な業種の大手企業と、当該企業にとって ノンコア事業となる不動産管理業務を当社へ アウトソーシングする目的のM&Aや業務提携を 現在までに多数実現しており、その実績をもと に今後も積極的に推進していく

【過去~現在】

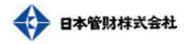
③ あらゆる用途の建物の運営管理実績

オフィスビル・商業施設・公共建物等の非住宅 系建物の運営管理という安定的なマーケットと、 マンションの運営管理という成長マーケットの 双方に強みを持つハイブリッド型事業構成

④ デジタルとアナログを融合した事業基盤

デジタル資産(建物データベース・システム開発投資)とアナログ資産(人・拠点ネットワーク)を組み合わせ、顧客の資産価値の中長期的視点に立った維持・向上に寄与

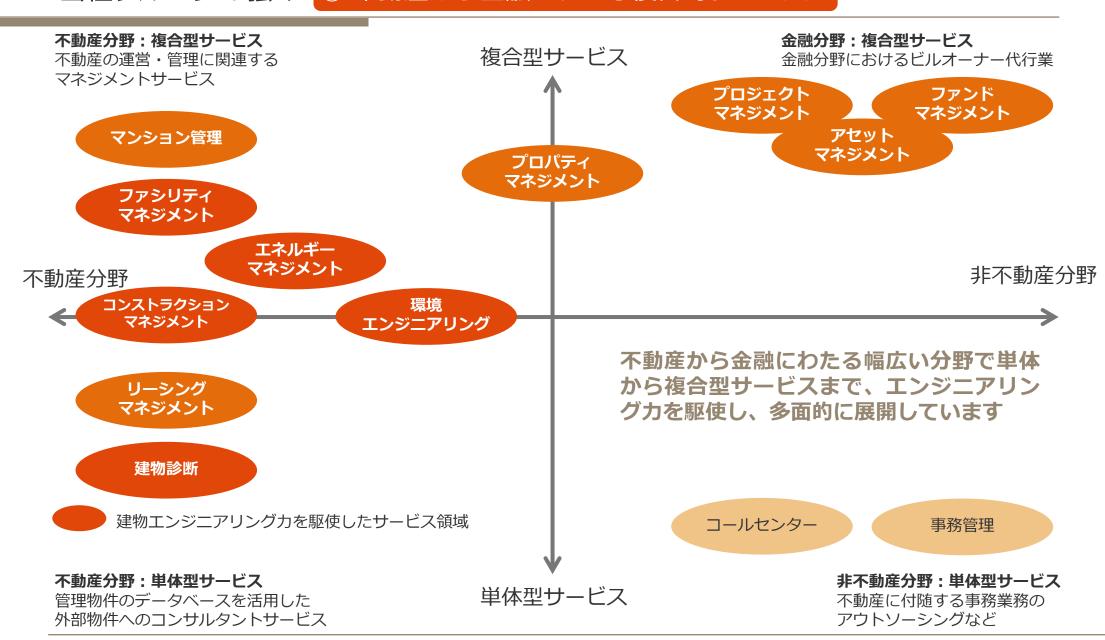


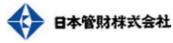


10

当社グループの強み

① 不動産から金融にわたる複合的サービス





当社グループの強み ① 不動産の所有・運営・管理の事業領域を網羅

不動産の運営 不動産の管理 不動産の所有 プロパティ アセットマネジメント ビルメンテナンス(BM) マネジメント(PM) (AM) マンション管理 投資を目的とした不動産の買収、 不動産価値向上を目的とした建物の • 設備管理業務 売却、財務の分析、資産価値の 運営 • 清掃業務 評価等 • 警備業務 ・ テナント管理 ・ ビジネスサポート アカウンティング業務 マンション組合管理対応 ・レポーティング リーシングマネジメント ・コンストラクション ライフサイクル マネジメント(CM) マネジメント • 販売促進 • 建物診断 ビルオーナー • 長期修繕計画 ・ 修繕・更新・改修 エネルギー ファシリティ 企業・団体 €… マネジメント マネジメント(FM)



・ エネルギー診断・分析

・ 省エネ法関連コンサル

ティング

企業・団体等の全施設及び

環境を経営的視点から総合

的に企画・管理し、有効活

用する経営管理活動

当社グループの強み

② 独立系を活かしたアライアンス戦略

2002年 8月 三菱信託銀行(株) (現、三菱UFJ信託銀行(株))と 共同出資によるプロパティマネジメント会社の (株)日本プロパティ・ソリューションズを設立

2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、 (株)日本管財環境サービスが営業開始

2006年 9月 <mark>ライオン(株)</mark> のグループ会社ライオンビルメンテナンス(株) の株式を取得し、**(株)管財ファシリティ**に商号変更

2007年 4月 不動産ファンドマネジメント事業部門を会社分割により分社化し、東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始

2008年 1月 連結子会社の(株)カーサを(株)日本環境ソリューションへ 商号変更し、地下水膜ろ過処理システム事業を開始

2008年11月 (株)資生堂 のグループ会社 資生堂開発(株)の株式を取得し、 NSコーポレーション(株)に商号変更



1999年 7月 (株)熊谷組 と共同出資による建物総合管理会社の (株)ケイエヌ・ファシリティーズを設立

1972年8月設備の補修工事業務を分離し(株)日本管財サービスを設立

1978年12月 日本警備保障(株)(現 セコム(株)) と常駐警備に関する 業務提携を締結し、合弁で(株)スリーエスを設立

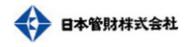
1965年10月 現会長、福田武が神戸市に日本管財株式会社を設立

2012年 4月 連結子会社である(株)管財ファシリティが (株)ケイエヌ・ファシリティーズを吸収合併

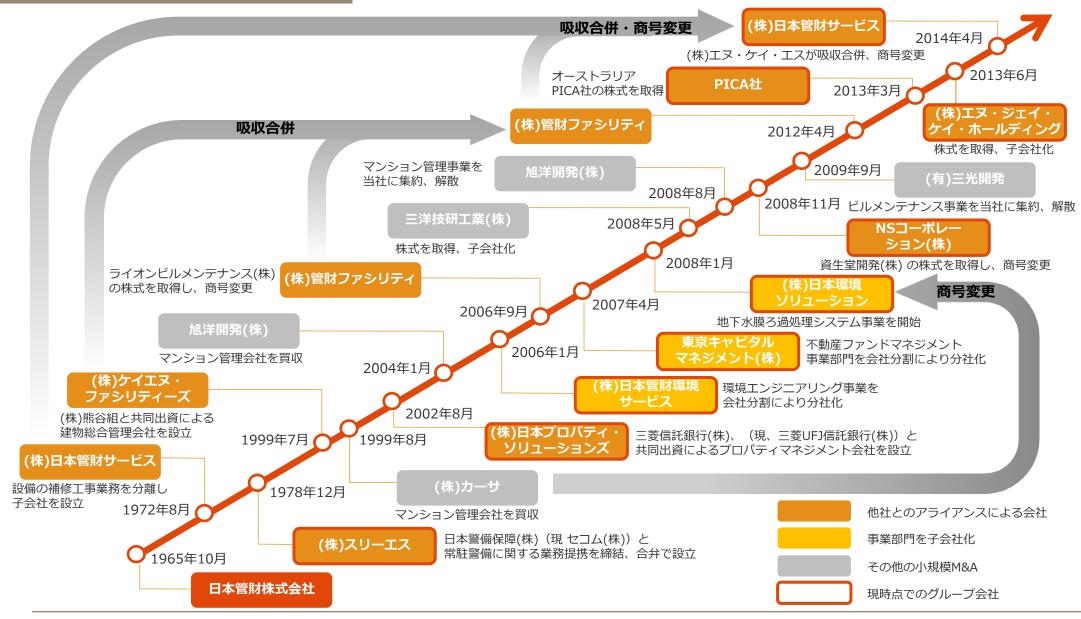
2013年 3月 オーストラリアの区分所有住宅等管理会社PICA社の 株式を50%取得して資本提携

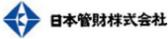
2013年 6月 (株)エヌ・ジェイ・ケイ・ホールディングの株式を取得し、同社を完全子会社化

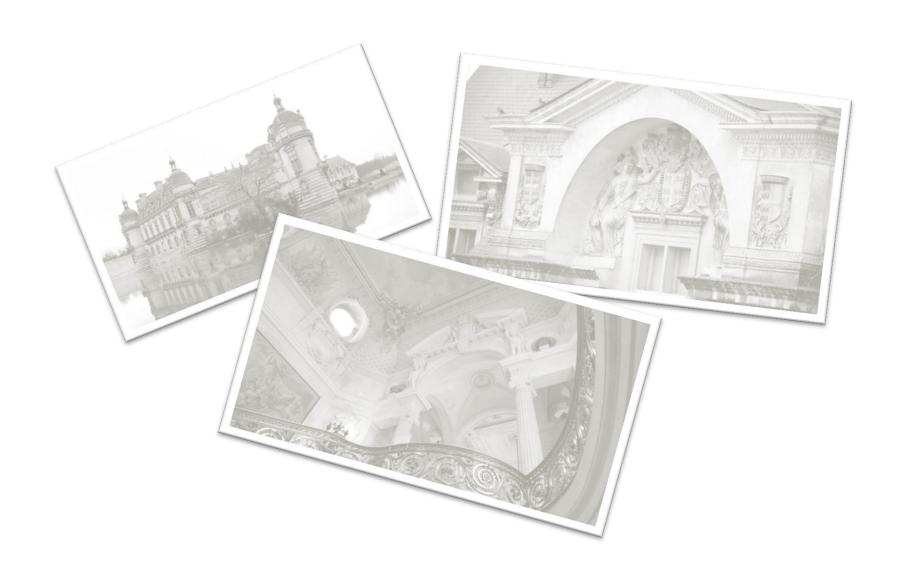
2014年 4月 (株)エヌ・ケイ・エスが(株)管財ファシリティを 吸収合併し、**(株)日本管財サービス**へ商号変更

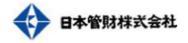


当社グループの強み ② グループ企業の再編プロセス



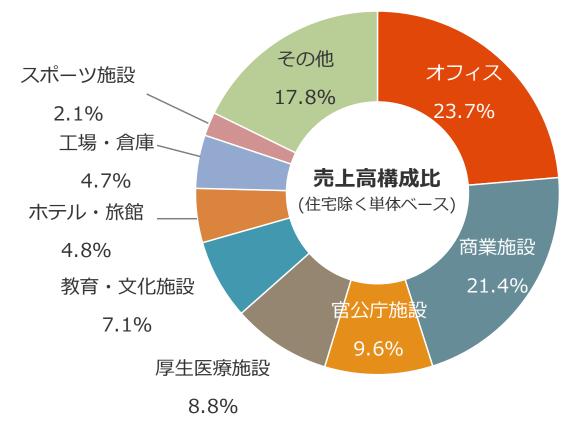




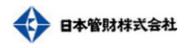


当社グループの強み ③ あらゆる用途の建物の運営管理実績

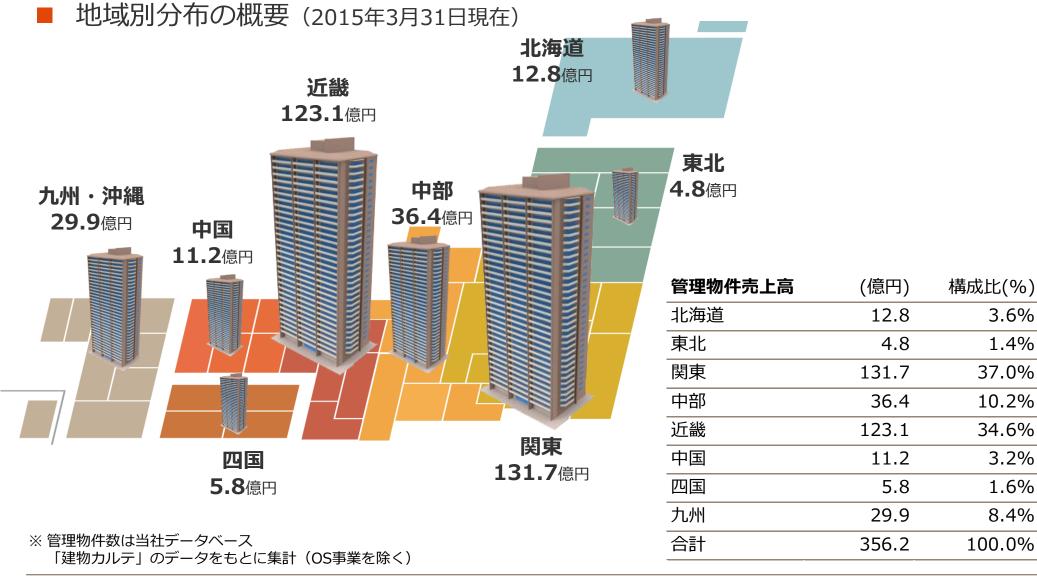
- 運営管理建物のポートフォリオ(2015年3月31日現在)
 - オフィス・大規模商業施設・官公庁施設を中心に幅広い用途の建物をカバー
 - 最近は、大学や病院などの大型施設が増加傾向

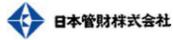


※ 管理物件数は当社データベース 「建物カルテ」のデータをもとに集計

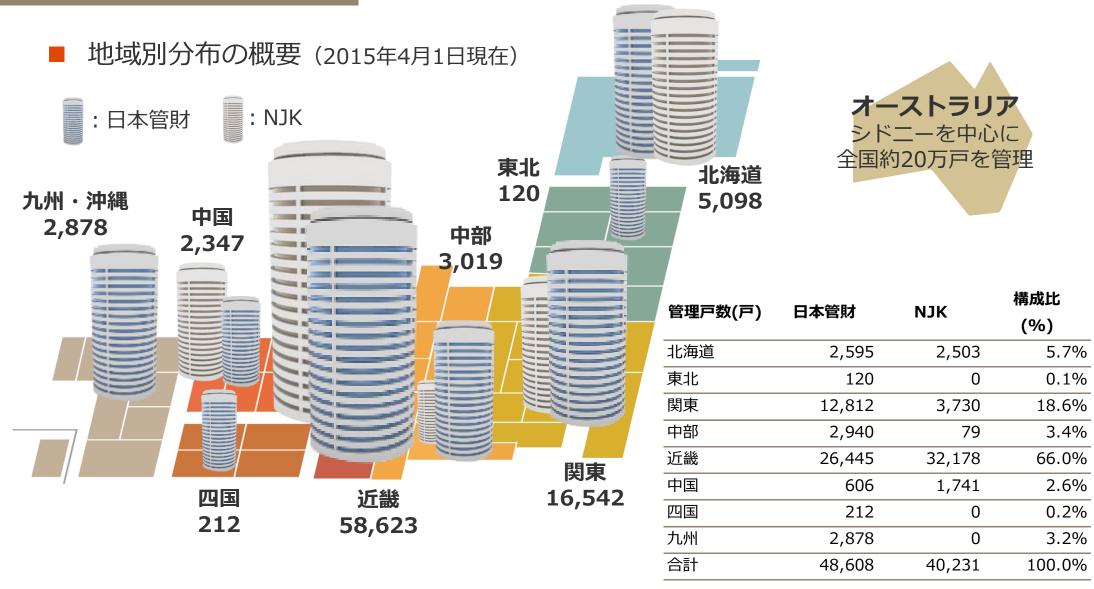


当社グループの強み ③ ビル等運営管理事業 地域別分布





当社グループの強み ③ マンション運営管理事業 地域別分布



※ (一社) マンション管理業協会調査「当道府県別受託実績」への報告データによる数値



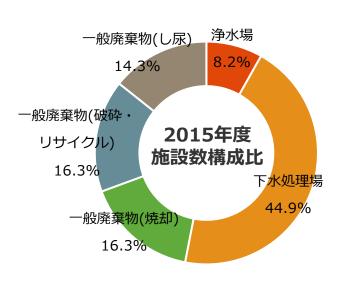
当社グループの強み ③ 環境施設の管理運営実績

施設別概要と管理物件数の推移(主要施設)

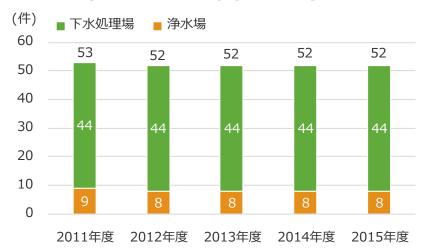




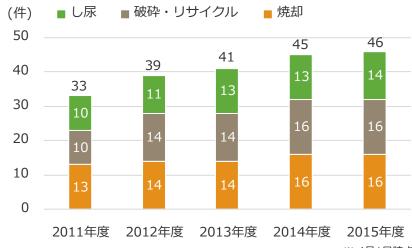




上下水道施設管理物件数の推移



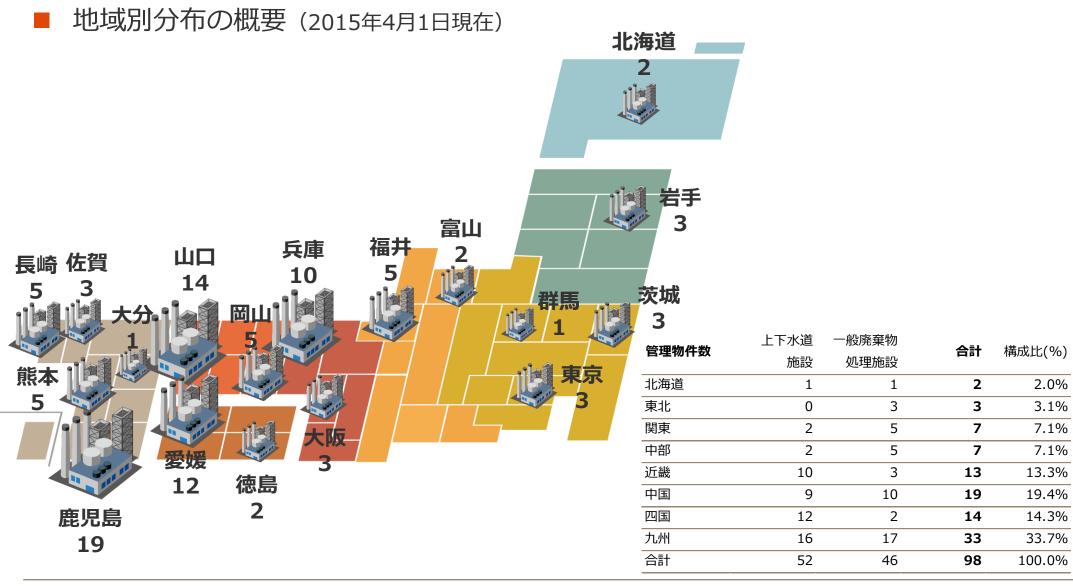
一般廃棄物処理施設管理物件数の推移

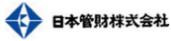


※ 4月1日時点での契約数



当社グループの強み ③ 環境施設管理運営事業 地域別分布





当社グループの強み ④ デジタルとアナログを融合した事業基盤

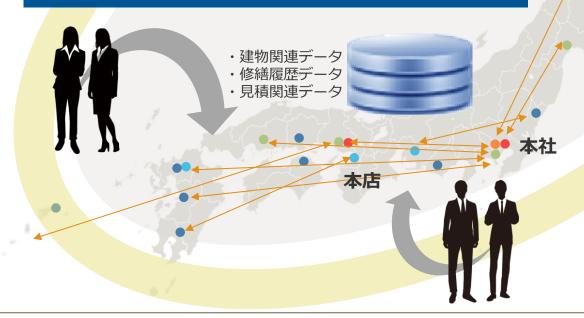
- 1. 建物データベースにより全国で均一のクオリティの 運営管理サービスを提供
- 2. 現地拠点によりローカルなデータが充実

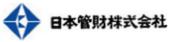
BESTシステム

- ・建物診断
- ・工事の設計
- ・省エネルギー診断
- ・広域遠隔監視センター (WAFM®システム)
- · 長期修繕計画
- ・総合管理企画提案
- ・建物情報のクラウドサービス (LEAD-Webシステム)



人・拠点ネットワーク





当社グループの強み ④ デジタルとアナログを融合するサービス事例

WAFM SYSTEM 対象物件

広域遠隔監視センター

遠隔地にあるビルも365日・24時間リモート管理

インターネット 中央監視盤 自動火災報知盤 防犯監視盤

定期的・継続的なデータ収集により きめ細かい保守や設備の改善を実現



情報管理システム構築

- 修繕履歴管理
- 建物基本台帳
- 業者管理
- 図面管理
- 設備管理
- 文書・写真管理

LEAD SYSTEM

建物情報の共有化サービス

建物情報を共有化し、施設管理の効率化を実現



インターネット

データベースサーバー

日常的なデータ更新

- 設備故障履歴
- エネルギー管理(水光熱費実績)

定期的なデータ更新

- 建物診断データ
- 修繕、更新工事データ
- 増改築データ(工事実績時に対応)



当社グループの成長機会

ストック市場活性化ニーズの拡大

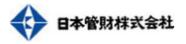
建物のライフサイクルコストの最適化のための建物管理提案の強化

公共分野における民間の活用ニーズ拡大

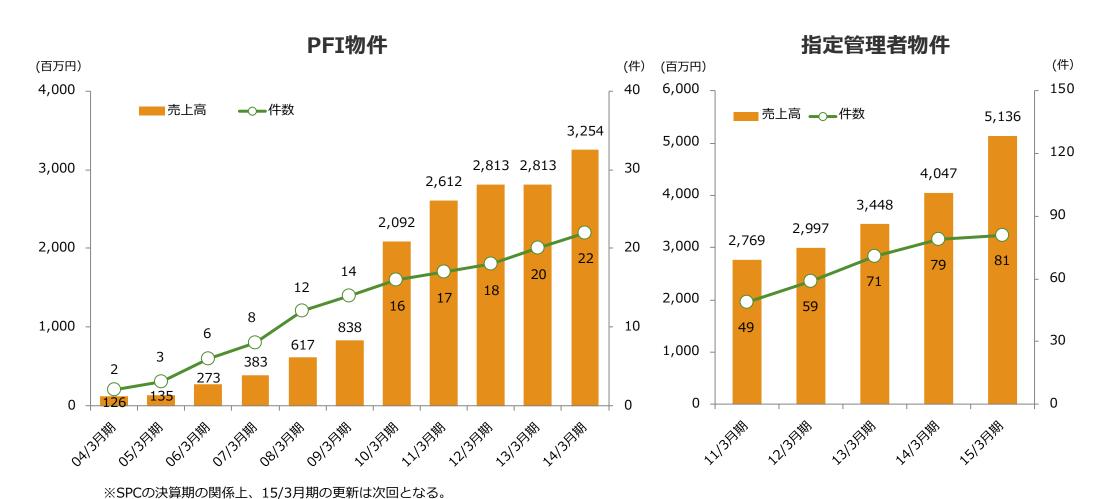
PFIや指定管理者制度などの社会関連事業の強化

国内ノウハウの海外展開

PICA社との連携強化による海外マンション管理事業へのノウハウの輸出



売上高、件数とも順調に拡大





「東京美術倶楽部ビルディング」の総合管理業務

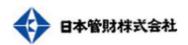
場所	東京都港区
業務開始	2014年4月
施設規模	延床面積 約22,000㎡
施設用途	テナント事務所フロア等
物件の特徴	日本の新旧文化・芸術の殿堂と位置付けられている本施設は、 竣工から 23年が経過 し、経年劣化に対する対応が求められています。 将来を見据えた計画的な大規模修繕工事を適正に管理 し、施設の利用者様に 満足いただける建物環境を提供するためのご提案をビルオーナー様の目線で行っています。



PFI代表企業案件「福岡市新病院整備等事業」(福岡市立こども病院)

場所	福岡県福岡市
業務開始	2014年8月
施設規模	延床面積 約24,000㎡
建物用途	病院
物件の特徴	昭和55年9月に開院して以来、小児専門病院として、西日本を代表してきた本施設も開院より30年以上が経過し、老朽化が問題となっておりました。この度、本施設の新築移転が行われ、より高度な小児医療の提供を開始しました。 当社はこのPFI事業の代表企業として設計、施工の段階より、使いやすく快適な院内環境の提供を行うよう努めています。





海外展開(PICA社)

会社概要

ストラタマネジメントと呼ばれる区分所有住宅の管理組合代行業 でオーストラリア最大手。

「BCS」のブランド名で営業。

マンション管理組合の代行業務を中心に、延滞管理費などの回収も行っている。

日本管財の建物エンジニアリング力を活かし、建物廻りのサービスを導入、拡大中。

株式取得の経緯

アイルランドの金融サービス会社 FEXCO社が100%株主であったが、2013年3月に当社が50%を取得。

現在、当社およびF社が取締役を選出して共同経営。

F社は全世界で1,800人以上の従業員を擁し、アイルランド、 英国、米国、アジア太平洋、中東、オーストラリアで事業展開 するグローバル企業。

FEXCO社H P http://www.fexco.com/

会社名 Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd.

(プルーデンシャル・インベストメント・カンパニー・オブ・オーストラリア)

設立 1948年10月4日

資本金 約28百万豪ドル(約27億4千万円) ※1豪ドル=98.08円 2014年12月末現在

主要業務 ストラタマネジメント、債権回収

本社所在地 シドニー

主要拠点 シドニー全域、メルボルン、ブリスベン、ケアンズ、ニューキャッスル、サウスポート、ホーソーン

社員数 約580人

管理戸数 約193,000戸 10,600組合

受付スタッフ



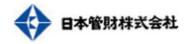
管理物件例

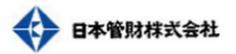






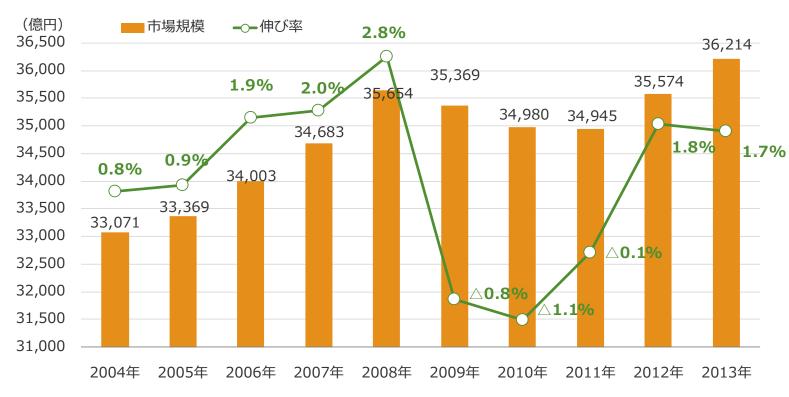






2015年3月期連結決算概況

ビルメンテナンスの市場規模



同規模の市場(日本)

放送 3.9兆円 パチンコ 3.6兆円 人材派遣 3.3兆円 警備保障 3.3兆円

(ビルメン業界と一部重複)

出所:全国ビルメンテナンス協会 「実態調査報告書」のデータを もとに当社にて作成

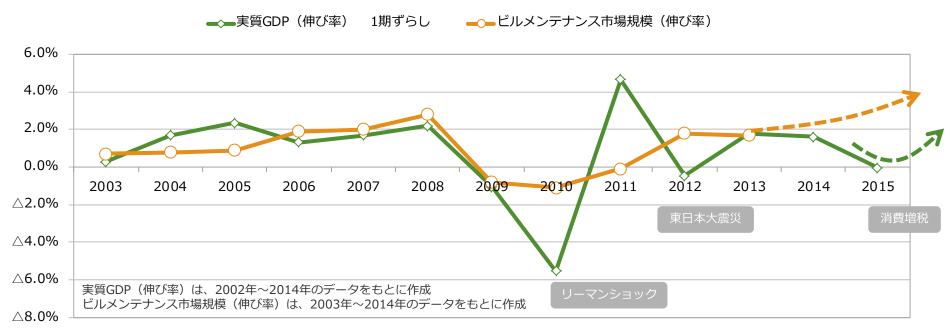
- リーマンショック後2009年から縮小傾向が続いていたが、 2012年には増加に転じ、2013年も同様の傾向が続く。
- 2004年~2013年(10年間)の増加率は9.5%
- 新築ビルの供給量は東京が約25万件と平年並に戻ったが、空室率の低下と賃料の上昇が見られた。

業界の市場規模は3.6兆円。 再び増加傾向が定着か。



マクロ経済とビルメンテナンス市場の動向

- GDPの動きに遅行、かつより安定的な傾向
- 政府の経済政策等の効果で、実質GDPは中期的に回復傾向と想定



出所:以下をもとに、当社にて作成 全国ビルメンテナンス協会「実態調査報告書」 内閣府 統計情報・調査結果「国民経済計算(GDP統計)」



連結決算ハイライト

市場環境

- オフィスビルの空室率は、地方中核都市まで改善傾向が広がる。東京を中心に賃料の上昇が顕著。
- ビルオーナーの管理業務に対するコスト意識は引き続き高いものの、テナントの賃料増額を見据えた 管理仕様アップによる受託金額増額のチャンスが、SクラスビルからA、Bクラスビルまで広がる。

売上高

873億**79**百万円 (対前期比 **2.3**%**增**)

- 既存契約の継続や新規案件の受託が順調に推移
- 完全子会社化したエヌ・ジェイ・ケイ・ホールディングス (NJKHD)の業績が通期で寄与
- 不動産ファンドマネジメント事業における販売用不動産の売却による臨時的な収入を計上

営業利益

54億**23**百万円 (対前期比 **5.6**%**增**)

● 外注費削減や一部の契約更改(値上げ)により、消費増税による大規模修繕工事の反動減をカバー

経常利益

60億**37**百万円 (対前期比 **8.2**%**增**)

- 豪PICA社の業績の通期寄与
- NJKHDの借入金の本体移管による支払い利息の軽減

当期純利益

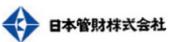
38億92ggm (対前期比 20.7%增)



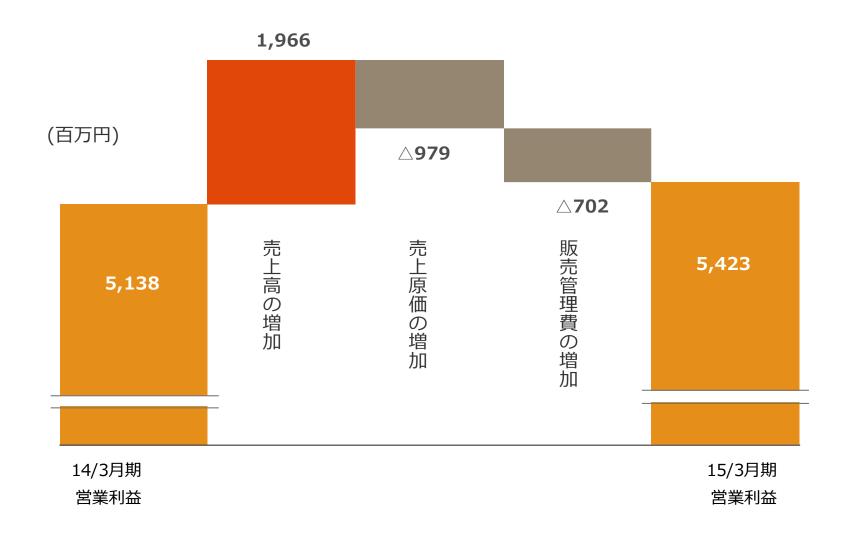
連結決算サマリ

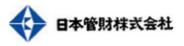
連結	14/3月期		15/3月期		対前期増減	
(百万円)	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
売上高	85,413	100.0%	87,379	100.0%	1,966	2.3%
売上総利益	16,420	19.2%	17,407	19.9%	987	6.0%
販売費・一般管理費	11,281	13.2%	11,983	13.7%	702	6.2%
営業利益	5,138	6.0%	5,423	6.2%	285	5.6%
経常利益	5,577	6.5%	6,037	6.9%	459	8.2%
当期純利益	3,225	3.8%	3,892	4.5%	666	20.7%



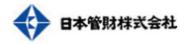


連結営業利益の増減分析









連結貸借対照表の概要

連結	14/3月期末		15/3月期末		対前期増減	
(百万円)	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
資産合計	51,448	100.0%	56,205	100.0%	4,756	9.2%
流動資産	28,502	55.4%	30,394	54.1%	1,891	6.6%
現金及び預金	16,046	31.2%	16,726	29.8%	680	4.2%
受取手形及び売掛金	9,896	19.2%	11,331	20.2%	1,434	14.5%
固定資産	22,945	44.6%	25,810	45.9%	2,865	12.5%
有形固定資産	5,671	11.0%	5,531	9.8%	△ 140	△2.5%
無形固定資産	2,525	4.9%	2,557	4.6%	31	1.3%
投資その他の資産	14,747	28.7%	17,721	31.5%	2,973	20.2%
負債合計	19,813	38.5%	19,942	35.5%	129	0.7%
流動負債	12,839	25.0%	13,066	23.2%	227	1.8%
支払手形及び買掛金	5,554	10.8%	5,814	10.3%	260	4.7%
短期借入金	1,100	2.1%	-	-	△ 1,100	-
固定負債	6,974	13.6%	6,876	12.2%	△ 97	△1.4%
長期借入金	4,408	8.6%	3,667	6.5%	△ 741	△16.8%
純資産合計	31,634	61.5%	36,262	64.5%	4,627	14.6%
株主資本	28,743	55.9%	32,063	57.0%	3,319	11.5%
資本金	3,000	5.8%	3,000	5.3%	0	0.0%
利益剰余金	30,516	59.3%	33,716	60.0%	3,199	10.5%
その他の包括利益累計額	1,118	2.2%	2,901	5.2%	1,782	159.4%
少数株主持分	1,772	3.4%	1,297	2.3%	△ 475	△26.8%
負債純資産合計	51,448	100.0%	56,205	100.0%	4,756	9.2%

主な増減要因

資産

株価上昇に伴う投資有価証券の増加2,392

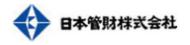
負債

● 借入金返済による短期借入金の減少 1,100

自己資本比率

62.2%

(対前期末比 +4.2ポイント)



連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結	14/3月期	15/3月期	対前期増減	
(百万円)	実績	実績	金額	%
税金等調整前当期純利益	5,539	6,005	465	8.4%
減価償却費	710	615	△ 94	△13.3%
売上債権の増減額(△は増加)	△ 756	△ 1,348	△ 591	78.2%
仕入債務の増減額(△は減少)	935	236	△ 698	△74.7%
その他	△ 1,279	△ 970	308	△24.1%
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,149	4,538	△ 610	△11.9%
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 754	△ 945	△ 191	25.4%
借入金の増減額	△ 2,531	△ 1,446	1,085	△42.9%
配当金の支払い額	△ 673	△ 756	△ 83	12.5%
その他	△ 30	△ 690	△ 659	2,129.5%
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,235	△ 2,893	342	△10.6%
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,159	700	△ 459	△39.6%
現金及び現金同等物の期首残高	14,472	15,631	1,159	8.0%
現金及び現金同等物の期末残高	15,631	16,331	700	4.5%
フリー・キャッシュ・フロー	4,394	3,593	△ 801	△18.2%

主な増減要因

- 税金等調整前当期純利益の増加 465
- 法人税等の支払額の増加 △928

投資CF △191

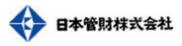
財務CF 342

● 借入金の借入・返済による純増減額の 減少 1,085



セグメント業績の概要

連結	14/3月期		15/	3月期	対前年増減		
(百万円)	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	金額	%	
売上高	85,413	100.0%	87,379	100.0%	1,966	2.3%	
建物管理運営事業	73,289	85.8%	75,806	86.8%	2,517	3.4%	
BM(Bldg Management)	41,103	48.1%	41,937	48.0%	833	2.0%	
マンション	15,603	18.3%	16,806	19.2%	1,202	7.7%	
警備	16,581	19.4%	17,062	19.5%	480	2.9%	
環境施設管理事業	8,976	10.5%	8,826	10.1%	△ 149	△1.7%	
不動産ファンドマネジメント事業	1,548	1.8%	938	1.1%	△ 609	△39.4%	
その他の事業	1,599	1.9%	1,807	2.1%	208	13.0%	
営業利益	5,138	6.0%	5,423	6.2%	285	5.6%	
建物管理運営事業	7,542	10.3%	7,894	10.4%	351	4.7%	
BM(Bldg Management)	4,123	10.0%	4,466	10.7%	343	8.3%	
マンション	1,593	10.2%	1,596	9.5%	2	0.1%	
警備	1,825	11.0%	1,831	10.7%	6	0.3%	
環境施設管理事業	800	8.9%	753	8.5%	△ 47	△5.9%	
不動産ファンドマネジメント事業	168	10.9%	368	39.3%	199	118.4%	
その他の事業	△ 43	△2.7%	110	6.1%	154	-	
調整額	△ 3,330	_	△ 3,703	_	△ 373	11.2%	



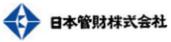
主要セグメント業績の半期推移



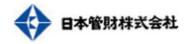
環境施設管理事業

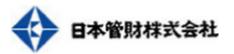










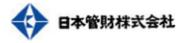


2016年3月期 連結業績予想の見通し

連結業績予想

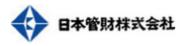
■ 期初見通し(2015年5月8日付)に変更はありません。

連結	15/3月期	通期	16/3月期	上半期	16/3月期	下半期	16/3月期	通期	対前期均	曽減
(百万円)	実績	構成比	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	金額	%
売上高	87,379	100.0%	43,000	100.0%	46,000	100.0%	89,000	100.0%	1,620	1.9%
売上総利益	17,407	19.9%	8,650	20.1%	9,050	19.7%	17,700	19.9%	292	1.7%
販売費・一般管理費	11,983	13.7%	6,000	14.0%	6,200	13.5%	12,200	13.7%	216	1.8%
営業利益	5,423	6.2%	2,650	6.2%	2,850	6.2%	5,500	6.2%	76	1.4%
経常利益	6,037	6.9%	3,000	7.0%	3,200	7.0%	6,200	7.0%	162	2.7%
当期純利益	3,892	4.5%	2,000	4.7%	2,100	4.6%	4,100	4.6%	207	5.3%



セグメント業績予想

連結	15/3F	期 通期	16/3月期	期 上半期	16/3月期	月 下半期	16/3月	期通期	対前期	増減
(百万円)	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	金額	%
売上高	87,379	100.0%	43,000	100.0%	46,000	100.0%	89,000	100.0%	1,620	1.9%
建物管理運営事業	75,806	86.8%	37,660	87.6%	40,280	87.6%	77,940	87.6%	2,133	2.8%
BM(Bldg Management)	41,937	48.0%	21,040	48.9%	22,500	48.9%	43,540	48.9%	1,602	3.8%
マンション	16,806	19.2%	8,070	18.8%	8,630	18.8%	16,700	18.8%	△ 106	△0.6%
警備	17,062	19.5%	8,550	19.9%	9,150	19.9%	17,700	19.9%	637	3.7%
環境施設管理事業	8,826	10.1%	4,350	10.1%	4,650	10.1%	9,000	10.1%	173	2.0%
不動産ファンドマネジメント事業	938	1.1%	250	0.6%	280	0.6%	530	0.6%	△ 408	△43.5%
その他の事業	1,807	2.1%	740	1.7%	790	1.7%	1,530	1.7%	△ 277	△15.4%
営業利益	5,423	6.2%	2,650	6.2%	2,850	6.2%	5,500	6.2%	76	1.4%
建物管理運営事業	7,894	10.4%	4,033	10.7%	4,337	10.8%	8,370	10.7%	475	6.0%
BM(Bldg Management)	4,466	10.7%	2,347	11.2%	2,523	11.2%	4,870	11.2%	403	9.0%
マンション	1,596	9.5%	761	9.4%	819	9.5%	1,580	9.5%	△ 16	△1.0%
警備	1,831	10.7%	925	10.8%	995	10.9%	1,920	10.8%	88	4.8%
環境施設管理事業	753	8.5%	462	10.6%	498	10.7%	960	10.7%	206	27.4%
不動産ファンドマネジメント事業	368	39.3%	77	30.8%	83	29.6%	160	30.2%	△ 208	△56.6%
その他の事業	110	6.1%	53	7.2%	57	7.2%	110	7.2%	0	△0.3%
調整額	△ 3,703	_	△ 1,975	_	△ 2,125	_	△ 4,100	_	△ 396	10.7%



当期の重点施策と今後の方向性

建物管理運営事業

- 建物運営管理
 - ライフサイクルコスト等のデータベースに基づくマーケティングによる総合管理案件の受託強化
 - 指定管理者制度やPFIの官公庁案件の受託強化
 - 契約更改時に管理仕様アップの提案を強化し、受託金額の増額または利益率の改善を推進
 - ・ 省メンテナンス商材や掃除ロボットの導入等、人材不足の時代に対応した省力化の推進
- マンション管理
 - マンション管理組合の会計・出納業務の取込み強化による総合管理比率の引き上げ
 - 専有部サービスのメニュー拡張。買い物代行、高齢者見守りなど、付帯サービスの充実

環境施設管理事業

- 上下水道施設
 - 今後民間移管が進むと予想される北陸・東北地域での営業強化
 - 包括管理契約の受託強化
- ゴミ焼却施設
 - ゴミ焼却施設の大規模改修に係る受託強化
 - 放射能汚染物質の焼却・最終処理などの新領域の開拓(実績:放射線医学研究所など)



コーポレート・ガバナンスへの取り組み

監査等委員会設置会社へ移行(2015年6月~)

● 取締役監査等委員 4名(うち3名は社外)

資産有効活用の推進(2015年4月~)

投資有価証券ポートフォリオの入れ替えによる活性化

投資有価証券

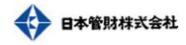
15/3月末 **14,047**百万円 非営業目的の保有有価証券

営業目的の保有有価証券

事業目的匿名組合出資金200百万円非連結子会社株式133百万円関連会社株式5,835百万円

営業目的の 有価証券に 入れ替え

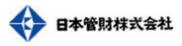
B/Sの活性化が P/L (事業創造)に 貢献



株主還元方針

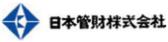
- 当社は、収益の向上を図り経営基盤を強化するとともに、株主への利益還元を充実させることが経営の重要課題と常に認識し、積極的な株主還元政策を実施してまいりました。
- 15/3月期は、業績が当初予想以上に好調に推移したことから、株主の皆様の日頃のご支援に感謝し、期末配当金を6円増配し「28.00円」、通年で「50.00円」とする予定です。
- 次期配当も、通年で「50.00円」を維持する予定です。



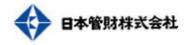


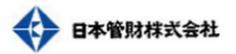
主な連結指標の推移





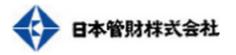






参考資料

- ①主要業界における当社のポジショニング
 - ②当社グループを取り巻く市場環境



①主要業界における当社のポジショニング

ビルメンテナンス業界構造

親会社所有/開発のビルが主要顧客。一般的な 建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、 営業、経理・事務、対外交渉、収益確保など のビルマネジメント事業に強み

三菱地所ビルマネジメント、 三井不動産ビルマネジメント、 東急コミュニティーなど

各系統の企業の機能を融合する オーガナイザー的存在

日本管財は総合管理が可能な 独立系トップ

親会社が施工したビルが主要顧客。一般的な建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、改修・改造工事や増改築に強み

鹿島建物総合管理、大成有楽不動産、 大林ファシティーズなど 一般的な建築管理業務のみならず、親会社の製品(エレベーター・エスカレーターや電力機器・空調機器等)を熟知し、整備・修理に強み

三菱ビルテクノサービス、日立 ビルシステムなど

• 親会社が所有/開発のビルが 主要顧客。親会社の管理部門 が分社化した場合が多いが、 最近は非コア事業として売却 するケースも多い

鉄道系:JR東日本ビルテック、 東武ビルマネジメントなど

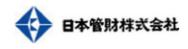
保険系: 大星ビル管理、明治安田 生命ビルマネジメントなど

● 商業系:イオンディライトなど



電気・

不動産



ビルメンテナンス業界の推移①

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き(1965年~1990年)



1970



1980

第二次オイルショック

1982年 ホテルニュージャパン火災

社会状況

1968年 日本初の高層ビル霞が関ビル竣工

1970年 建築物における衛生的環境の確保に関する法律が施行

1981年頃 ビル用マルチパッケージユニット

1984年頃 分散制御・集中管理方式

1978年 サンシャイン60が竣丁

1979年 エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)

1980年代後半~90年代 インテリジェントビル

総合ビルメンテナンス業の拡大

高度化・複雑化する建物サービス

維持管理会社の 役割・機能

維持保全に関係

する法律・技術

● ビルの高層化に対応した専門的技術力

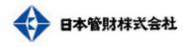
総合管理から 統括管理業務へ

1965年 日本管財を設立

1967年 病院の建物総合管理を開始

日本管財の主な動き

1970年 官公庁の建物総合管理を開始 1973年 分譲マンションの総合管理を開始 1976年 大阪支店を設置 1980年 九州支店を設置 1981年 東京支店を設置 1984年 名古屋支店を設置 1988年 インテリジェントビル の統括管理業務を開始 1989年 東北支店を設置



ビルメンテナンス業界の推移②

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き(1990年~現在)



2000



▼リーマンショック 2011年 東日本大震災

社会状況



1995年 阪神・淡路大震災

2001年 アメリカ同時多発テロ事件

2008年

2013年 東京オリンピック誘致決定

1990年頃 OAフロア方式

1998年 特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律

維持保全に関係する法律・技術

1997年 FMer資格試験実施 1999年 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律

2003年 エネルギーの使用の合理化に関する法律改正

2009年 地方公共団体の財政の健全化に関する法律

高度化・複雑化する建物サービス

維持管理会社の 役割・機能

日本管財の

主な動き

● PFI・指定管理者への対応

- CRE・PREへの対応
 - 省エネ・節電

● 土地信託や再開発事業への対応

- 不動産の所有と経営の分離への対応(AM、PM)
- 管理のIT化

1990年 大型土地信託ビルの管理業務を受託 2000年 WAFMシステムを商品化。設備遠隔監視開始

1995年 市街地再開発ビル管理業務を受託

1996年 牛産管理システム「BEST」を商品化

WAFMシステムを商品化。設備遠隔監視開始 PFI事業受託

建物のデューデリジェンス業務開始

2002年 OS事業部設置

2003年 オフィスビルの証券化を組成し 不動産のアセットマネジメント業務を受託 2007年

指定管理者制度の管理業務を受託

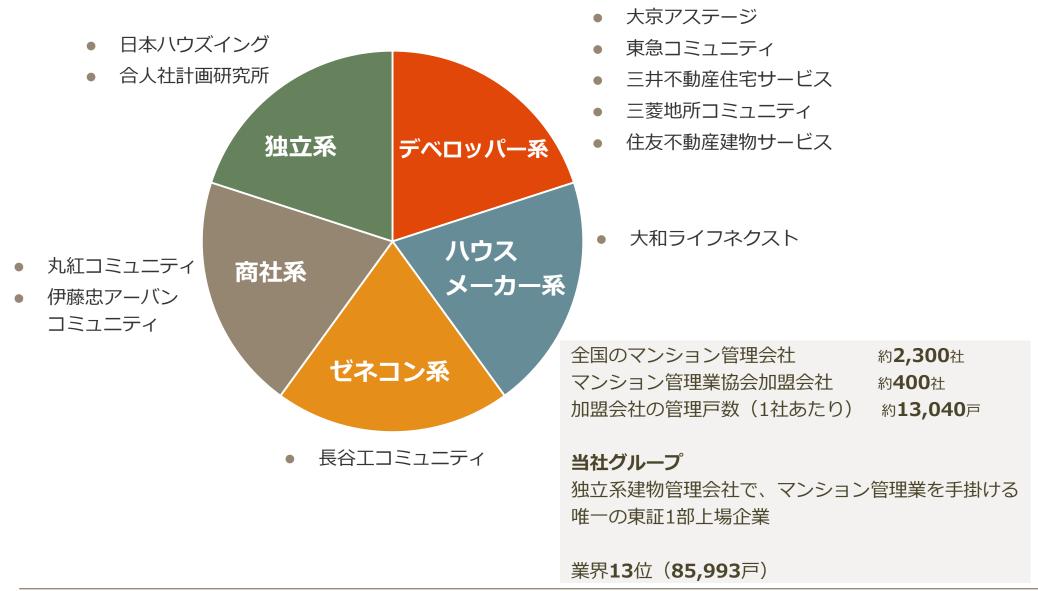
2012年

海外進出の足掛かりとしてドバイ で開催されたFMエキスポに出店

2014年 二本社制へ

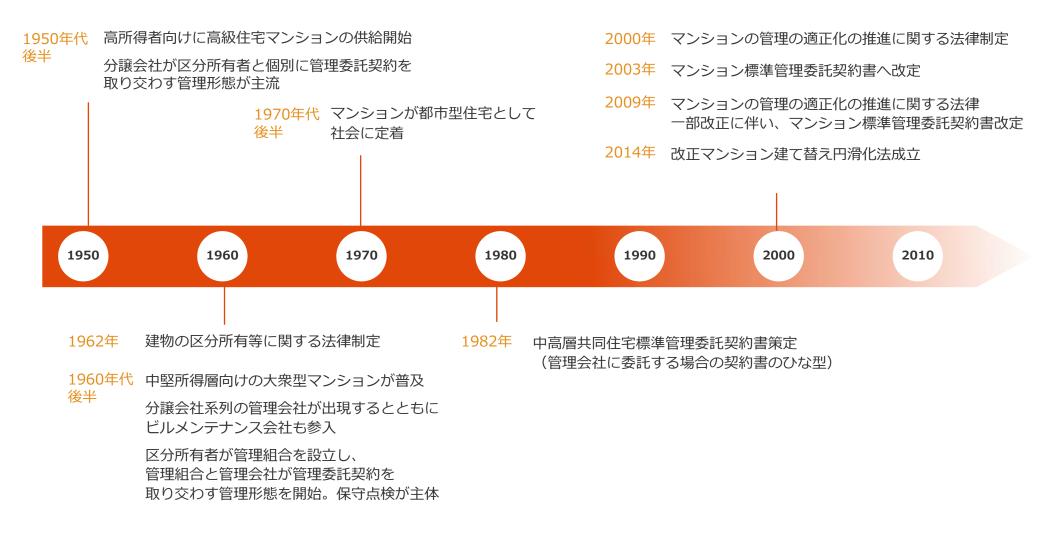


マンション管理業界構造

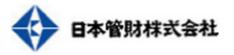


マンション管理業界の推移

マンション管理に関係する法律・形態の推移



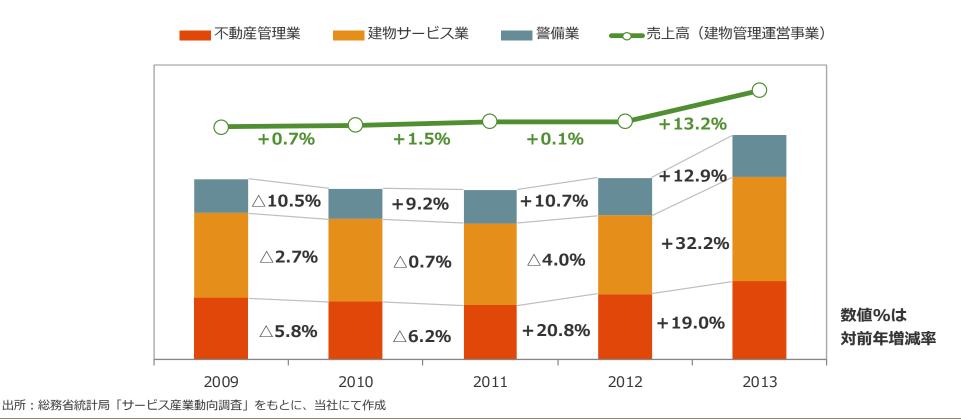




②当社グループを取り巻く市場環境

業界動向(建物管理運営事業)

- 総務省統計局「サービス産業動向調査(※)」による業界動向の推移
 - 不動産管理業(マンション管理を含む)は2012年以降2ケタの伸長
 - 建物サービス業は2012年まで低迷が続いていたが、2013年に大きく反転
 - 警備業は、2010年より微増傾向となり、2013年に大幅に伸長
 - ※ H18年事業所・企業統計調査時に存在した事業所の中から、関連する全国約281万事業所のうち、統計的手法によって選定された 約39,000事業所(全体の約1.4%)を対象としているもので、業界動向を包括的かつ適時に把握する目的で実施されている





業界動向(環境施設管理事業)

- 総務省統計局「サービス産業動向調査」による業界動向の推移
 - 産業廃棄物処理業は2011年に2ケタの伸長を見せた後、2013年より再び拡大
 - 一般廃棄物処理業は2012年まで微増傾向にあったが、2013年に大幅に縮小



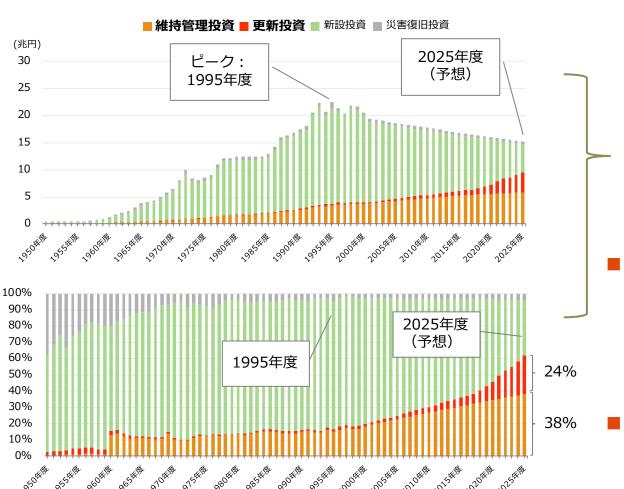
出所:総務省統計局「サービス産業動向調査」をもとに、当社にて作成



進む社会資本のストック化

平成14年版「国土交通白書」による 社会資本の維持管理・更新投資中長期予想

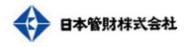
前提:総投資額対前年比△1%の割合



(兆円)	1995年度	2025年度	変化額
新設投資	17.7	5.2	△ 12.5
更新投資	0.3	3.6	3.3
維持管理投資	3.4	5.8	2.4
災害復旧投資	1.0	0.6	△ 0.5
総額	22.5	15.3	△ 7.2
構成比	1995年度	2025年度	変化率
新設投資	78.7%	34.3%	△44.4%
更新投資	1.5%	23.9%	22.4%
維持管理投資	15.2%	38.1%	23.0%
災害復旧投資	4.7%	3.7%	△0.9%

日本の社会資本の総投資額は、新設投資の抑制により、1995年をピークに減少傾向。一方で、ストック化の進展により、維持管理投資・更新投資が拡大

交通・生活関連・文教・国土保全・産業 など、**幅広い分野において、更新需要に シフト**



特定建築物ストックの推移

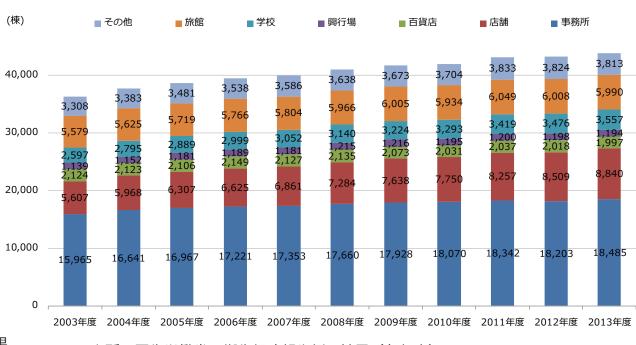
- ビル管法対象の特定建築物の35%が関東に集中;うち、18%が東京都
- 棟数では、東京都、大阪府、神奈川県、愛知県、北海道の順で多い
- 過去10年間の増加率では、店舗(約1.5倍)、学校(約1.3倍)が高い

地域別特定建築物棟数構成比 (2013年度)

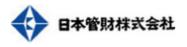
中国,6%四国,3% 九州,10% 北海道,5% 東北,8%

出所:厚生労働省、平成25年度衛生行政報告例の結果

用途別特定建築物棟数の推移

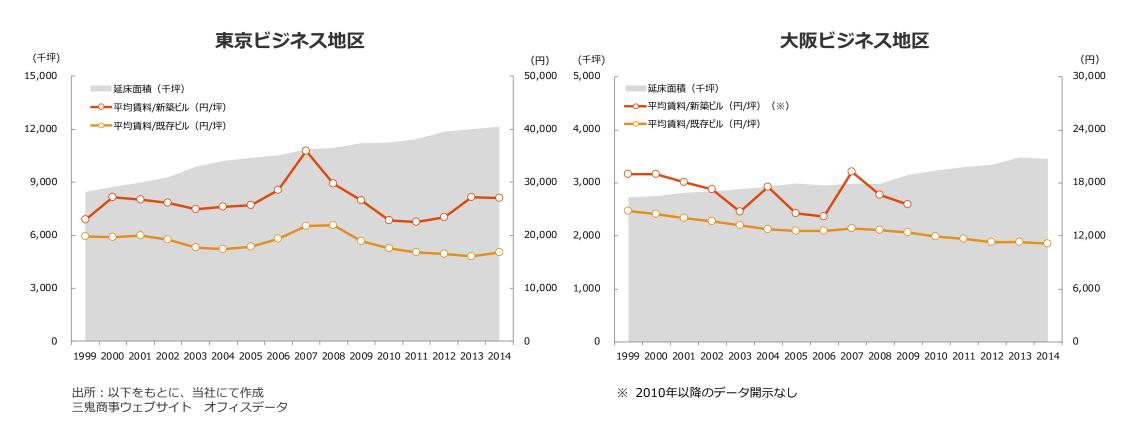


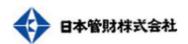
出所:厚生労働省、衛生行政報告例の結果(各年度)



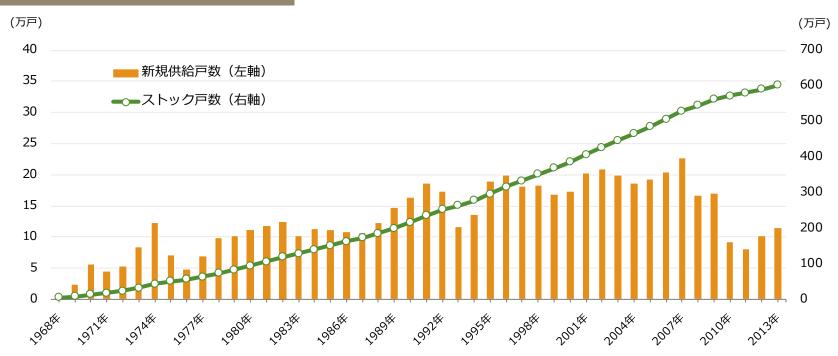
オフィスビル市況

■ 中長期的に拡大を続ける首都圏オフィスビルの床面積





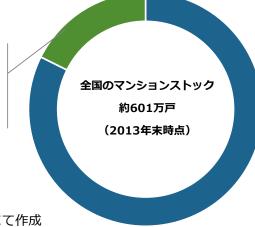
マンション市場の推移: 拡大するストック市場



注釈:1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。

- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 12月をめどに、老朽化したマンションの売却と解体の決議要件を緩和する「改正マンション建て替え円滑化法」の施行が予定されており、全国約600万戸のマンションストック市場における適正な運営管理のニーズは堅調に推移すると見込まれている

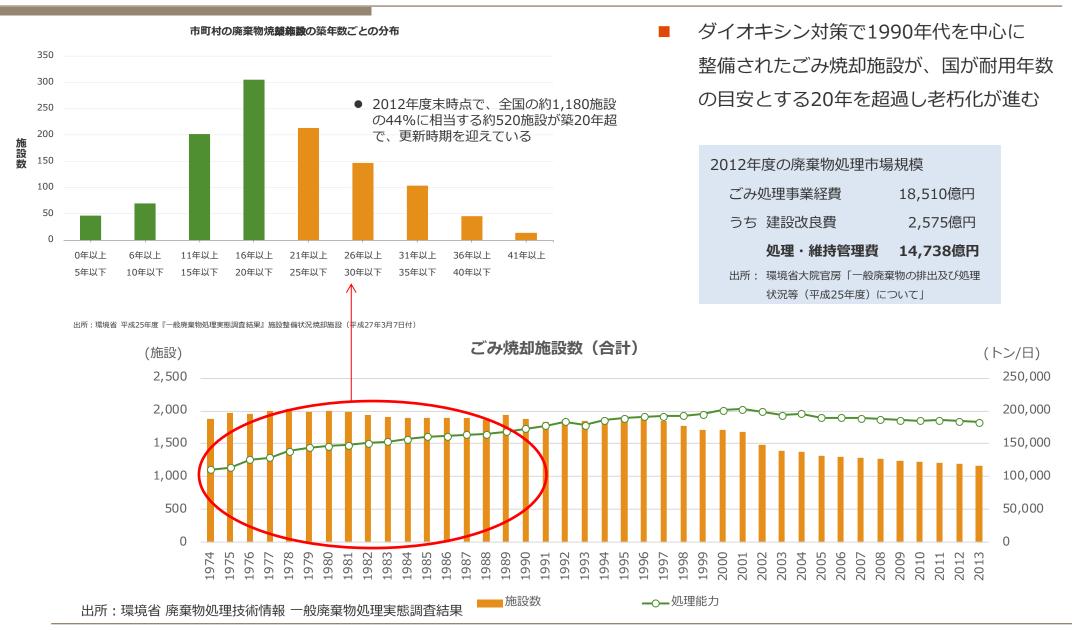


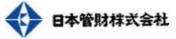


出所:グラフはいずれも、国土交通省『マンション耐震化マニュアル H26年7月再改定版』のデータをもとに当社にて作成



環境インフラ施設市場の推移: 老朽化するごみ焼却施設





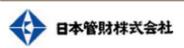
拡大する民間資金等活用事業(PFI)

■ PFI事業費は、2013年の4兆2819億円から、2022年には12兆円まで拡大の見込み (内閣府PFI事業推進会議決定による『PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン』)



出所:2013年までの実績値は国土交通省『PFI事業及び事業費の推移(累計)』、2022年までの累計予算は内閣府 PFI事業推進会議決定『PFIの抜本改革に向けたアクションプラン』 注釈:1. 2013年9月30日時点

2. 事業費は、実施方針を公表した事業のうち、事業者選定により公共負担額が決定した事業の当初契約金額であり、内閣府調査において把握しているものの合計額で、 億円単位未満を四捨五入した数値。



ストック市場の新領域

- 政府・地方自治体が展開する技術 総合評価方式等の多様な入札・契約 システムへの対応
- 財政悪化を背景とした新しい社会 資本整備手法PFIへの対応
- 建物の品質確保や膨大なストックを 安全かつ機能的に活用するための ソフト業務(点検・診断・評価) への対応
- 拡大する環境分野市場への対応
- 少子・高齢化市場への対応、など

新たな管理方式

PFI

プロジェクトマネジメント コンストラクションマネジメント ライフサイクルコスト運営 など

既存ビジネスモデル

清掃・メンテナンス

マンション管理(士)制度

耐震診断・コンクリート診断

新築·中古住宅性能評価

建築確認業務・中間検査・竣工検査

不動産の証券化・FM・AM



新ビジネスモデル

環境(省エネ、汚染土壌除去など)

少子・高齢化社会(余剰教育関連建物の有効活用、

バリアフリー、ケアなど)

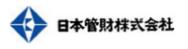
技術伝承・継続教育

海外諸制度の導入

出所: 一般財団法人 建設業新興基金建設基金

"21世紀の「有望市場・新市場」"を

もとに当社にて作成



注意事項

本資料のいかなる情報も、弊社株式購入や売却などを勧誘するものではありません。

本資料に記載されている業績予想及び将来の予測等に関する記述は、資料作成時点の情報に基づき弊社で判断した予想であり潜在的なリスクや不確実性が含まれております。

従いまして、実際の業績は様々な要因により、これらの業績予想とは異なることがありますことを ご承知おき下さい。

万が一この情報に基づいて被ったいかなる損害についても、弊社および情報提供者は一切責任を負い かねますのでご承知おき下さい。

> お問い合わせ先 日本管財株式会社 財務部 TEL 03-5299-0863 E-mail ir-info@nkanzai.co.jp

