

2016年3月期 第2四半期 決算説明資料

2015年11月



目次

- 3 企業情報
- 15 2016年3月期 上半期 連結決算概況
- 24 2016年3月期 連結業績予想の見通し
- 27 中期成長戦略と主な取り組み
- 37 参考資料①～③

企業情報



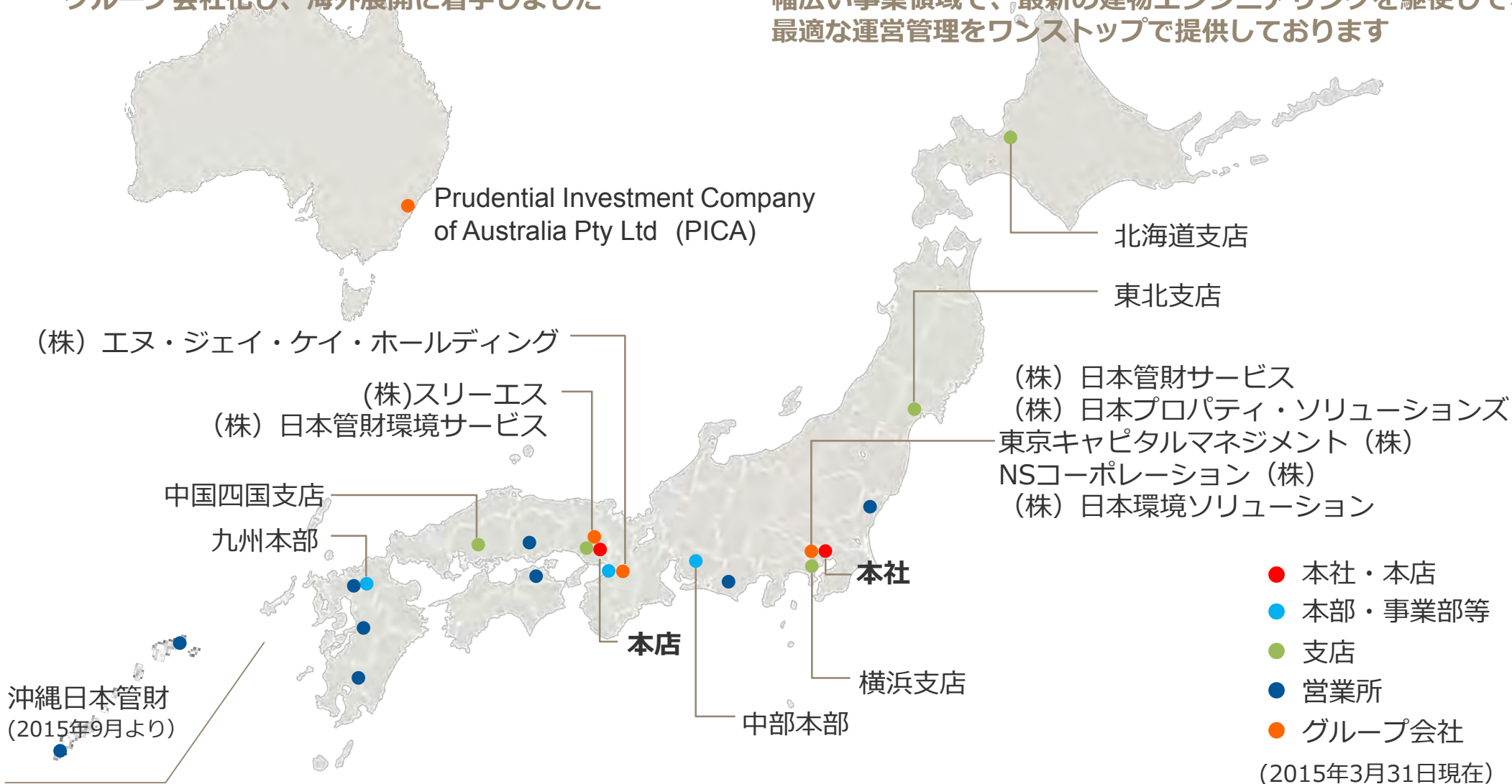
日本管財グループは「住」に関わる資産管理の専門家集団として、
変わらずたゆまずお客様の資産を守り続けます

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	9,086名（連結）（2015年9月30日現在）

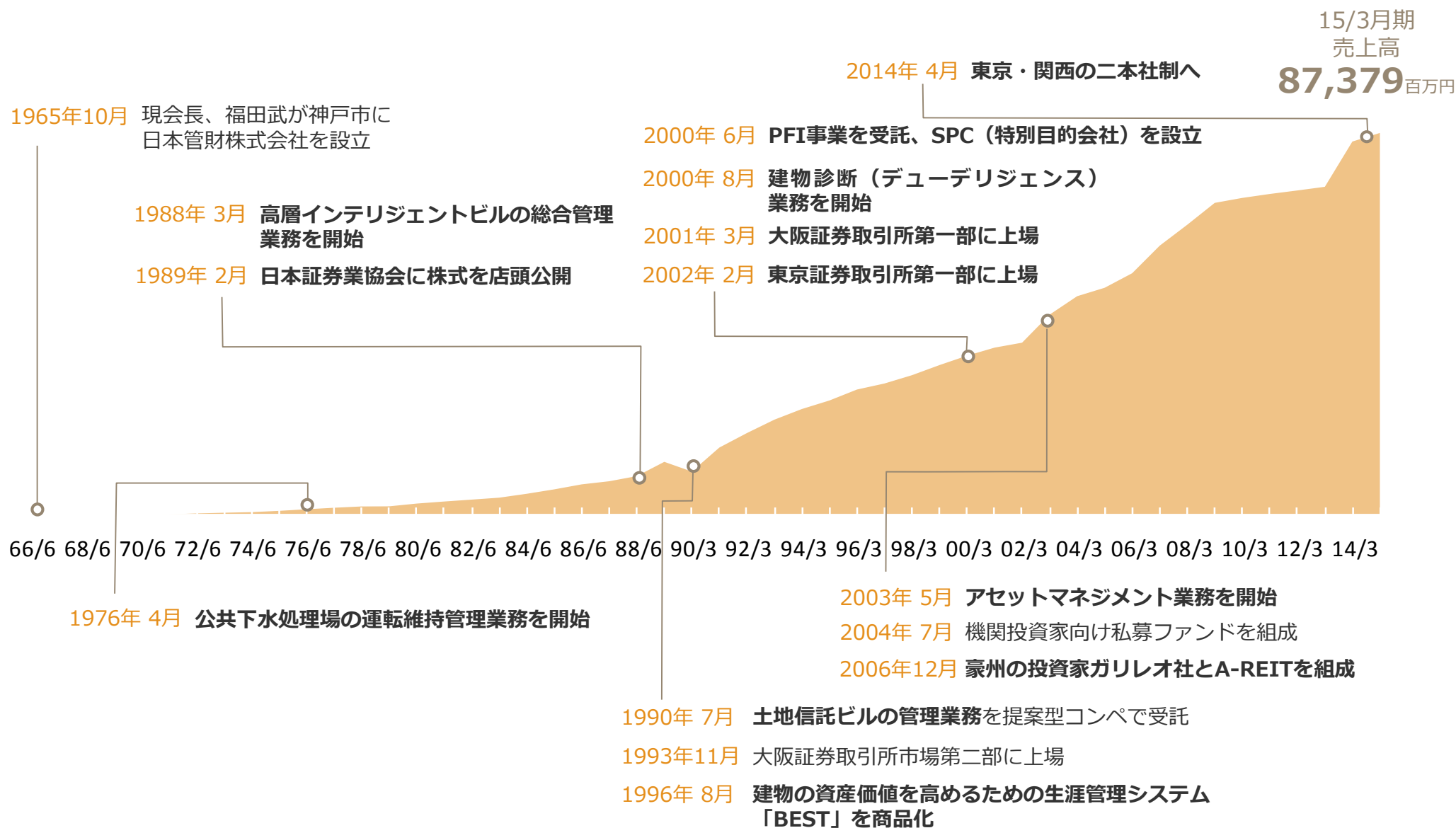
事業拠点

オーストラリアのマンション管理会社最大手を
グループ会社化し、海外展開に着手しました

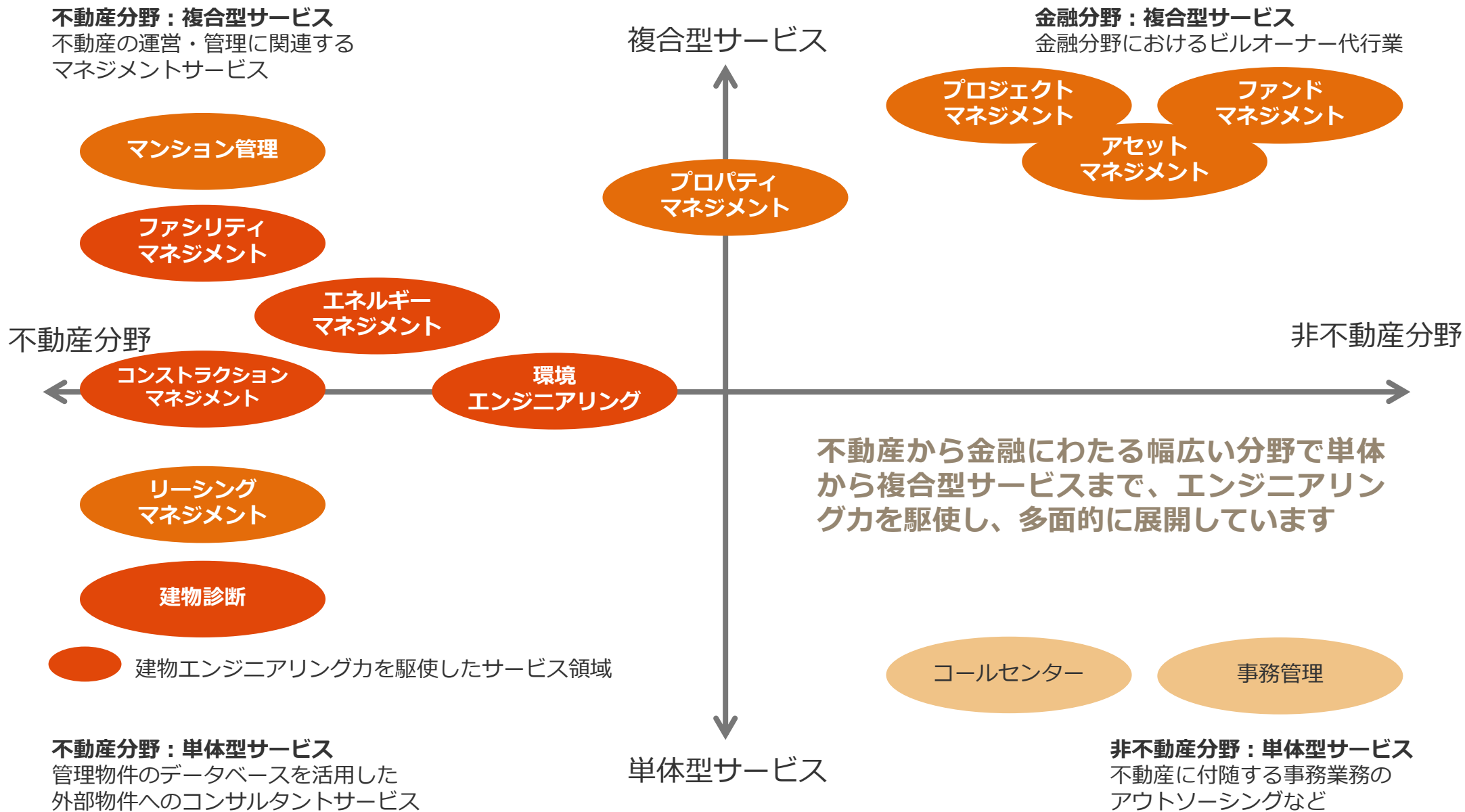
創業以来、半世紀にわたる経験と知恵、全国ネットワークと
幅広い事業領域で、最新の建物エンジニアリングを駆使して、
最適な運営管理をワンストップで提供しております



主な沿革



事業ポートフォリオ



事業セグメントと主要グループ企業

■ 建物管理運営事業 38,405百万円

ビルメンテナンス 21,091百万円

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 8,684百万円

株式会社スリーエス

マンション 8,629百万円

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 4,455百万円

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 400百万円

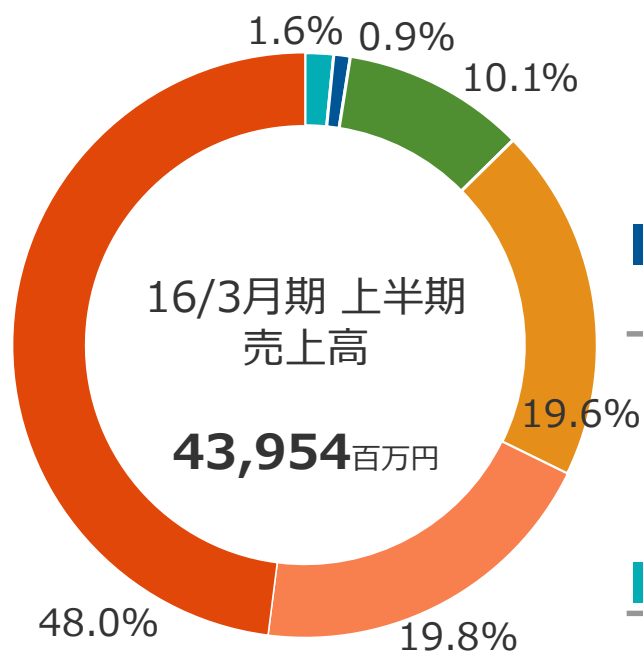
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

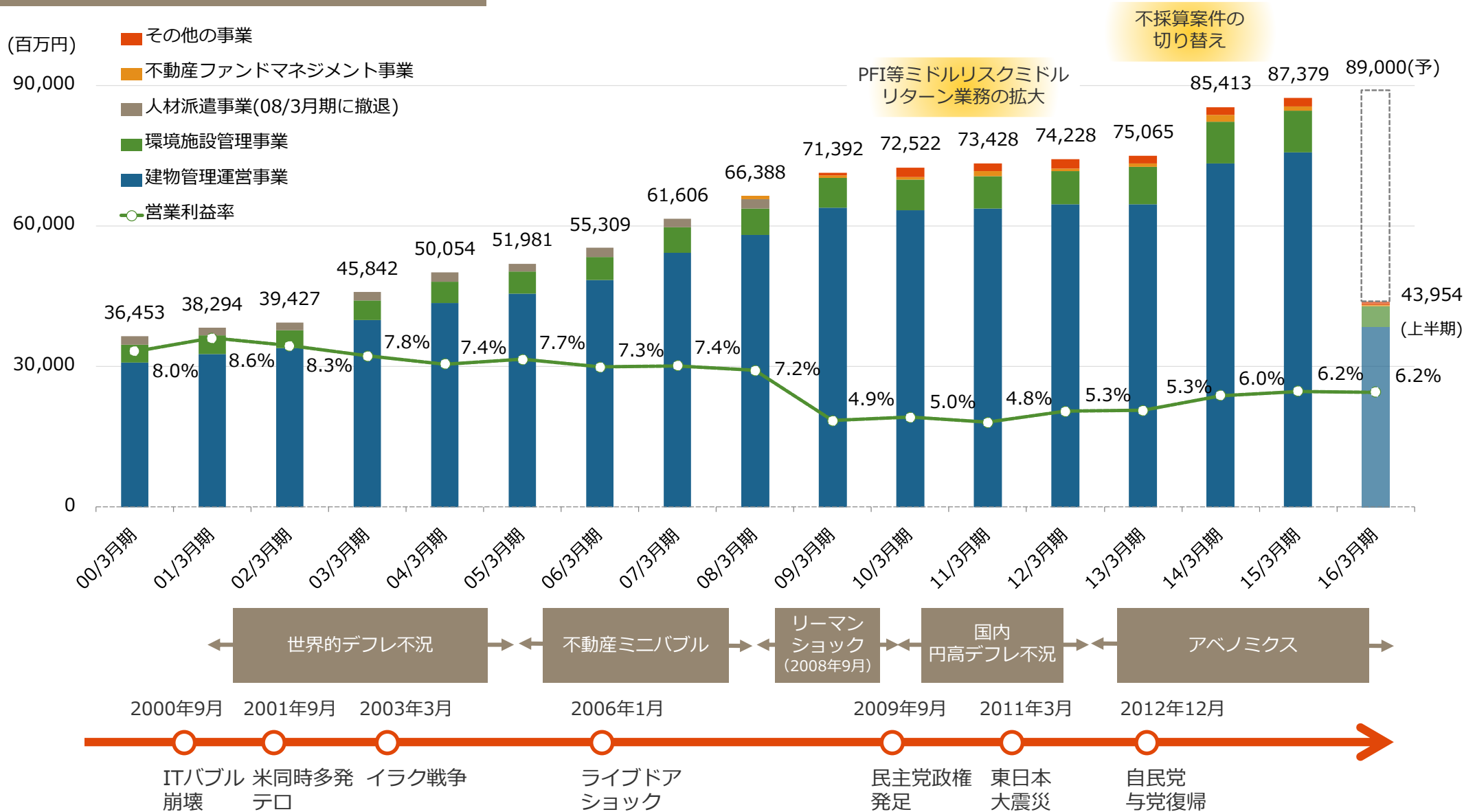
■ その他の事業 693百万円

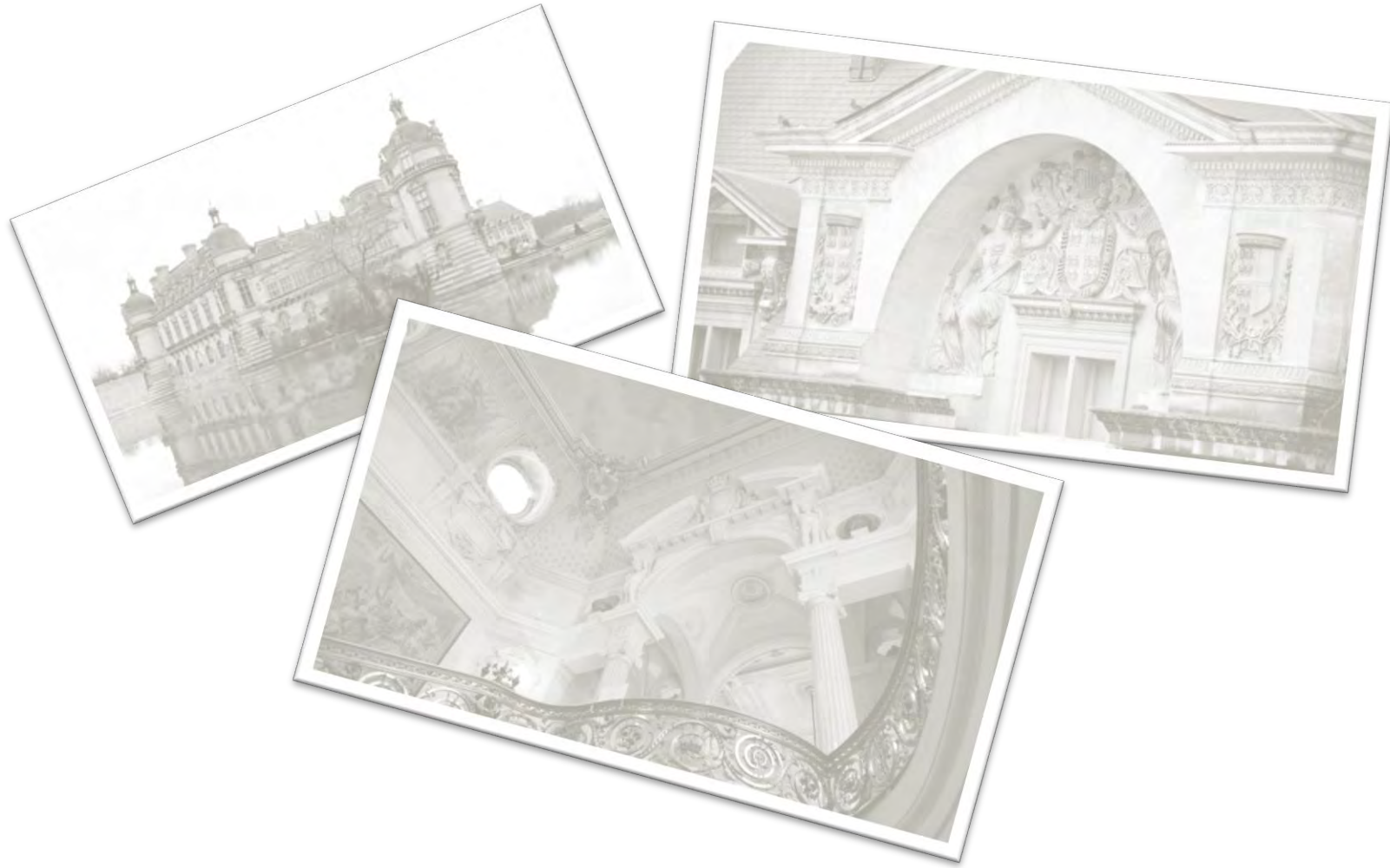
その他事業

NSコーポレーション株式会社（広告・PR・設計監理）



業績の中期推移

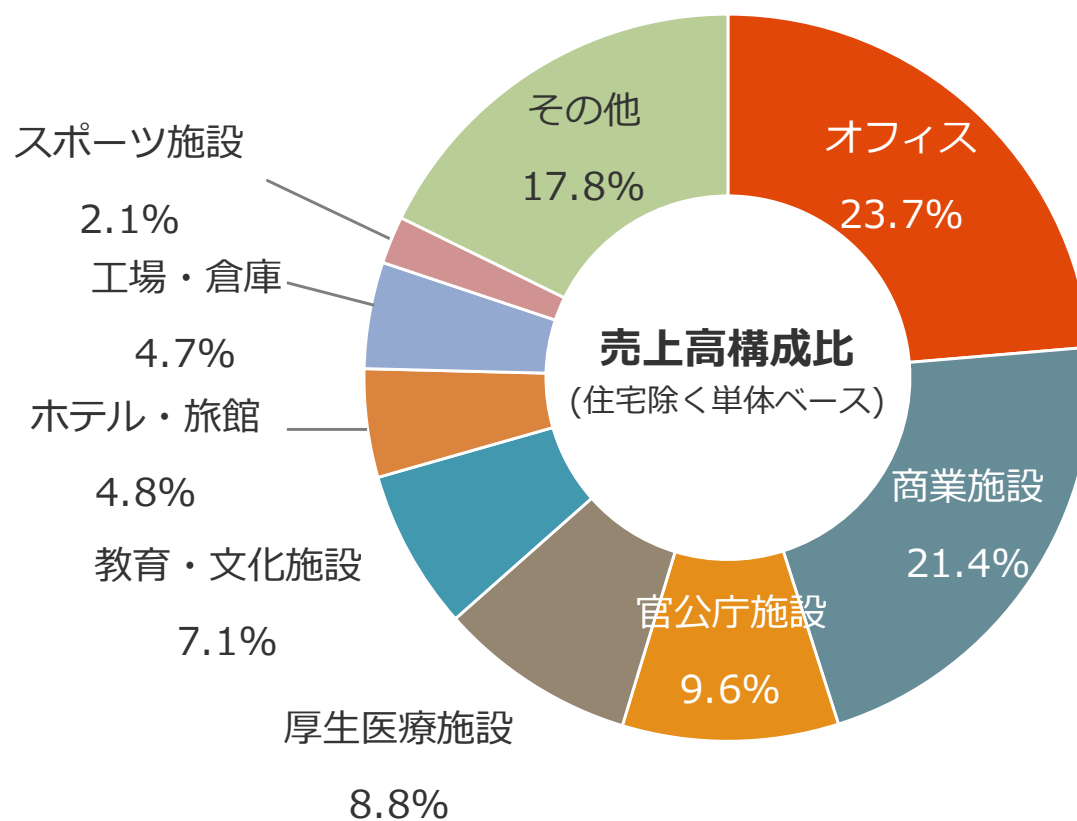




当社グループの特徴①：幅広い運営管理実績（建物領域）

■ 運営管理建物のポートフォリオ（2015年3月31日現在）

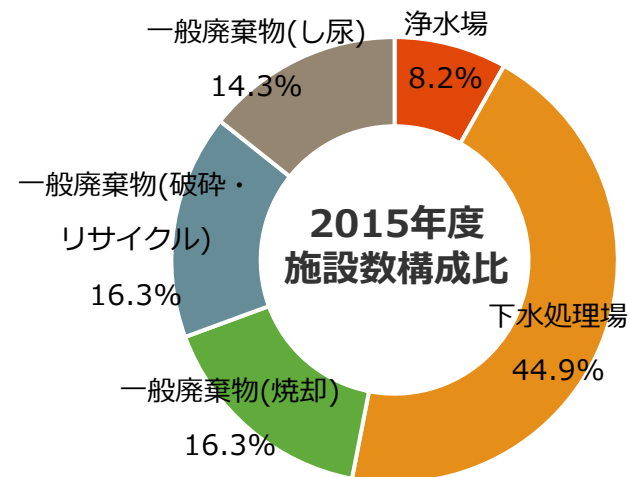
- オフィス・大規模商業施設・官公庁施設を中心に幅広い用途の建物をカバー
- 最近は、大学や病院などの大型施設が増加傾向



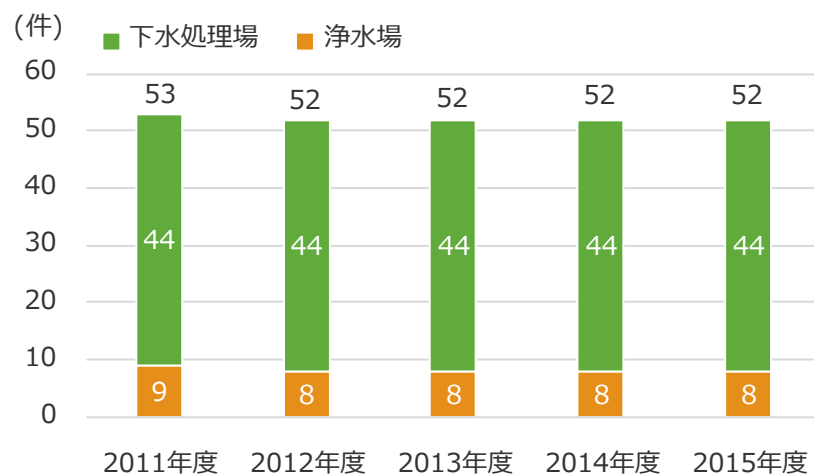
※ 管理物件数は当社データベース
「建物カルテ」のデータをもとに集計

当社グループの特徴①：幅広い運営管理実績（環境施設領域）

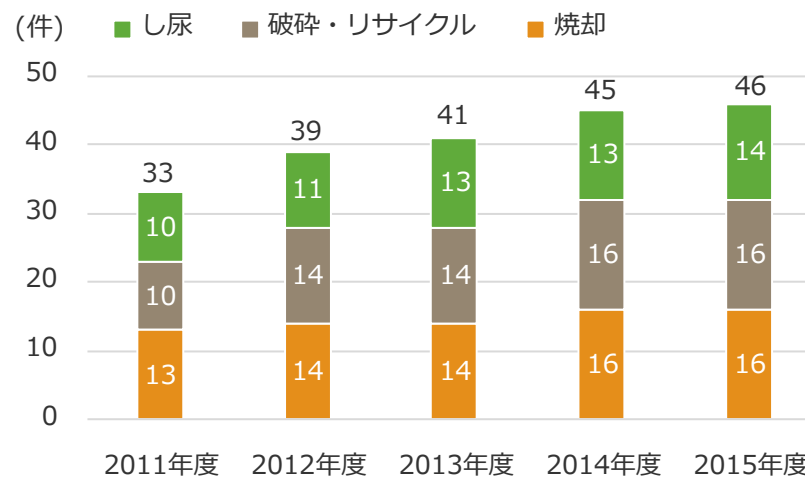
施設別概要と管理物件数の推移（主要施設）



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

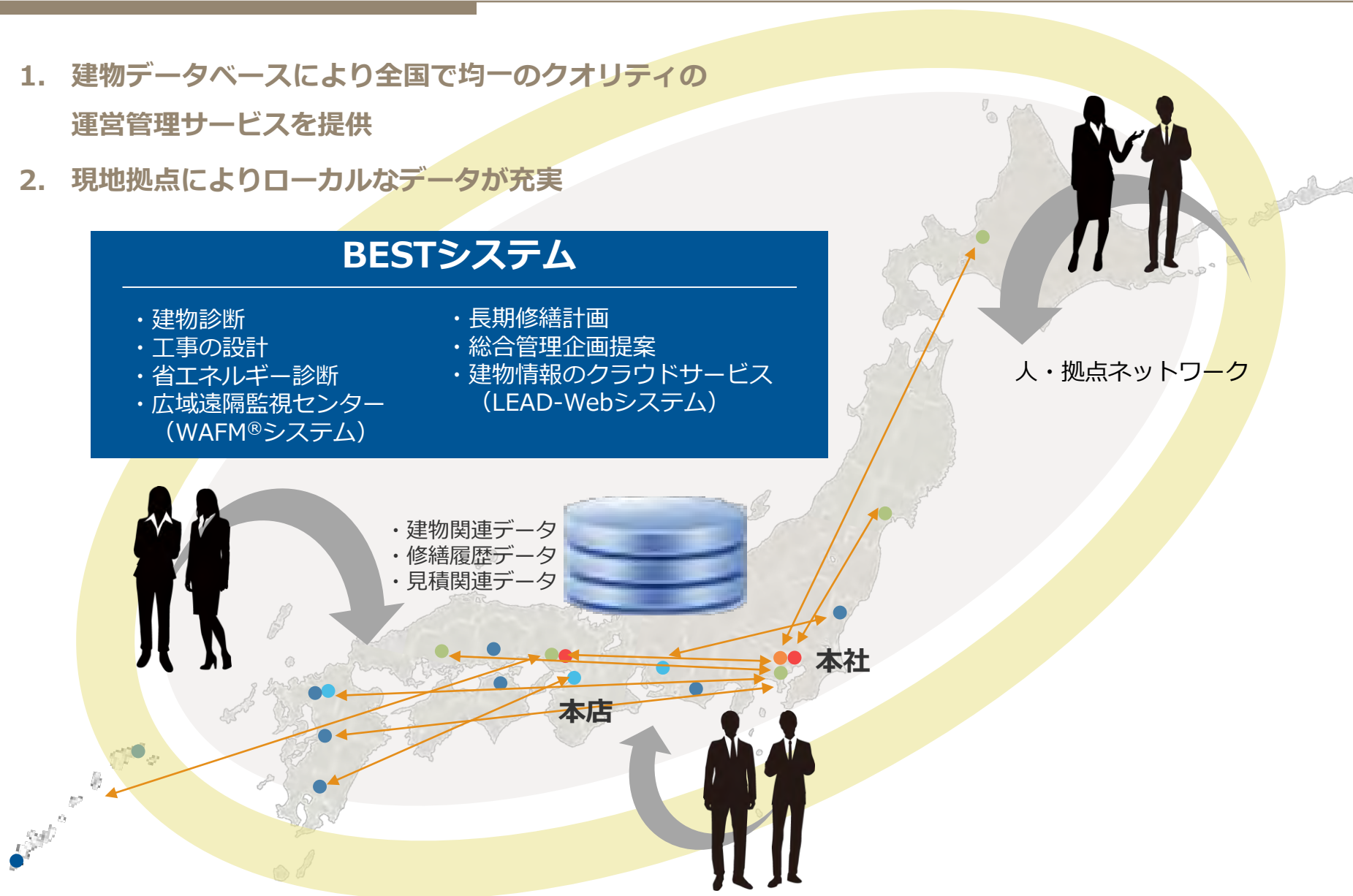
当社グループの特徴②：独自の建物データベース

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)

- ・建物関連データ
- ・修繕履歴データ
- ・見積関連データ



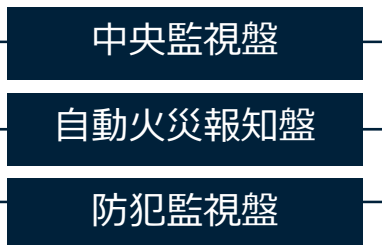
[ご参考] データベースに基づく独自サービス

WAFM[®] SYSTEM

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

対象物件



インターネット



対応指示

技術スタッフ

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

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



データベースサーバー



インターネット

情報管理システム構築

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

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)

2016年3月期 上半期 連結決算概況



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 **439億54百万円** (対前年同期比 **3.3%増**)

- 既存管理案件の継続が好調に推移
- 病院や大学等の大型の新規管理案件の受託が順調に増加

営業利益 **27億13百万円** (対前年同期比 **3.5%増**)

- 管理仕様アップの提案の採用や一部の低採算案件の契約更新（値上げ）による原価率の改善

経常利益 **31億16百万円** (対前年同期比 **5.9%増**)

- 豪PICA社の業績が想定線で推移
- PFI事業による臨時収入

四半期純利益* **22億61百万円** (対前年同期比 **16.4%増**)

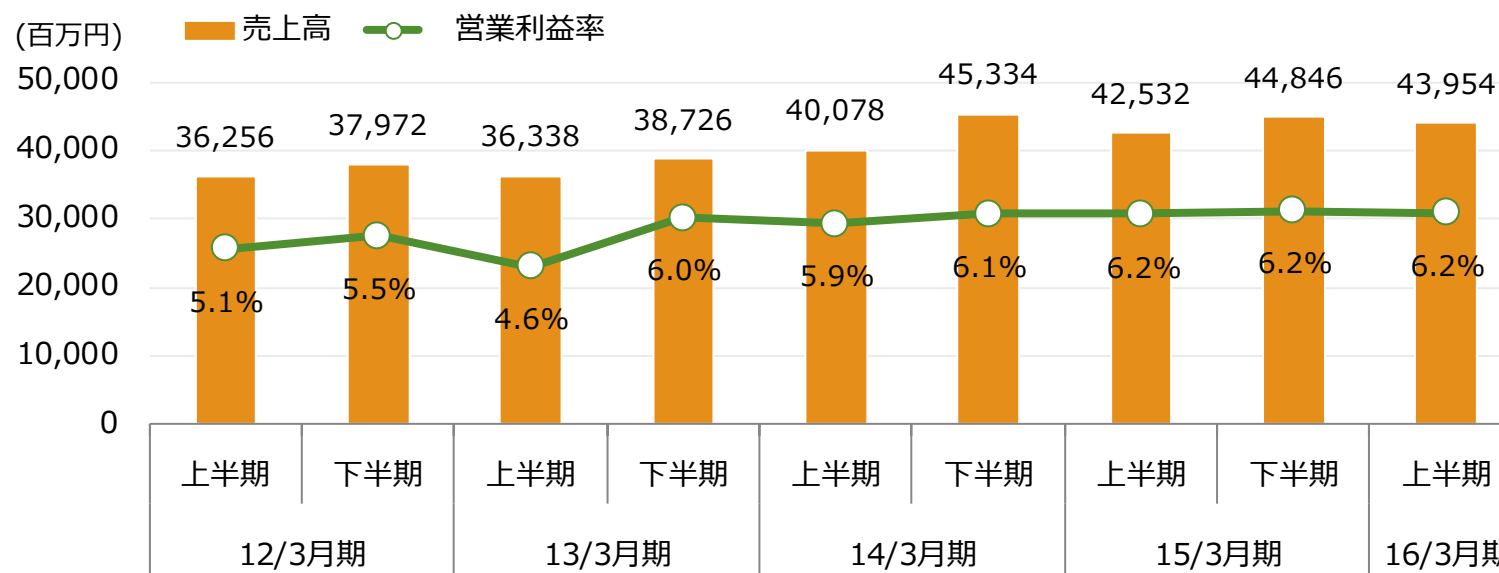
- 固定資産の不動産売却益
- 投資有価証券の売却益

*親会社株主に帰属する四半期純利益

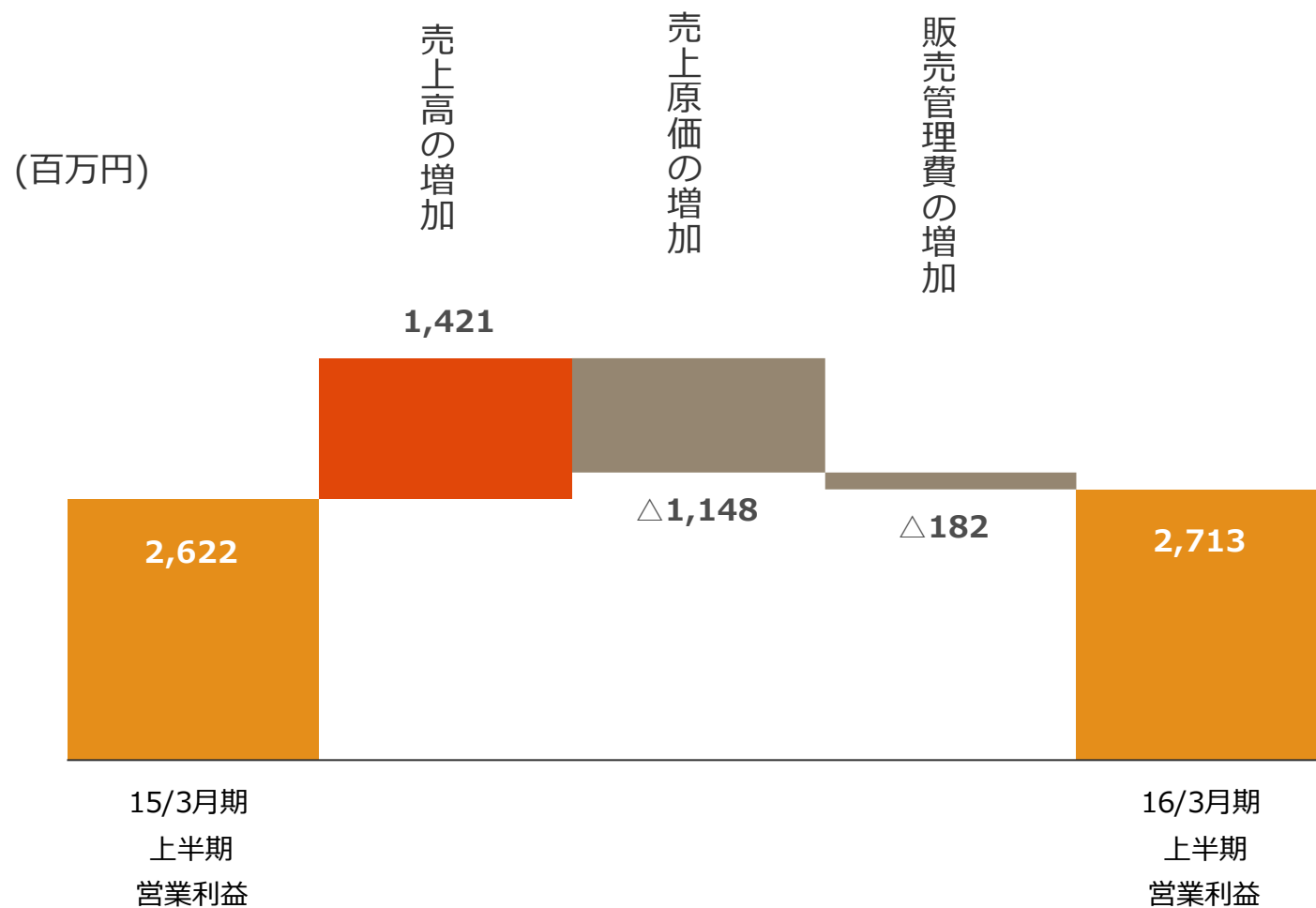
連結決算サマリ

連結 (百万円)	15/3月期	上半期	16/3月期	上半期	対前年同期増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
売上高	42,532	100.0%	43,954	100.0%	1,421	3.3%
売上総利益	8,637	20.3%	8,910	20.3%	273	3.2%
販売費・一般管理費	6,015	14.1%	6,197	14.1%	182	3.0%
営業利益	2,622	6.2%	2,713	6.2%	90	3.5%
経常利益	2,942	6.9%	3,116	7.1%	174	5.9%
四半期純利益※	1,943	4.6%	2,261	5.1%	318	16.4%

※親会社株主に帰属する四半期純利益



連結営業利益の増減分析



連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	15/3月期末		16/3月期 上半期末		対前期末増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
資産合計	56,205	100.0%	56,222	100.0%	17	0.0%
流動資産	30,394	54.1%	31,528	56.1%	1,134	3.7%
現金及び預金	16,726	29.8%	18,158	32.3%	1,431	8.6%
受取手形及び売掛金	11,331	20.2%	10,417	18.5%	△ 913	△8.1%
固定資産	25,810	45.9%	24,694	43.9%	△ 1,116	△4.3%
有形固定資産	5,531	9.8%	4,518	8.0%	△ 1,013	△18.3%
無形固定資産	2,557	4.6%	2,531	4.5%	△ 25	△1.0%
投資その他の資産	17,721	31.5%	17,643	31.4%	△ 77	△0.4%
負債合計	19,942	35.5%	18,135	32.3%	△ 1,807	△9.1%
流動負債	13,066	23.2%	11,444	20.4%	△ 1,621	△12.4%
支払手形及び買掛金	5,814	10.3%	5,404	9.6%	△ 410	△7.1%
短期借入金	-	-	-	-	-	-
固定負債	6,876	12.2%	6,691	11.9%	△ 185	△2.7%
長期借入金	3,667	6.5%	3,297	5.9%	△ 370	△10.1%
純資産合計	36,262	64.5%	38,086	67.7%	1,824	5.0%
株主資本	32,063	57.0%	33,899	60.3%	1,835	5.7%
資本金	3,000	5.3%	3,000	5.3%	0	0.0%
利益剰余金	33,716	60.0%	35,496	63.1%	1,780	5.3%
その他の包括利益累計額	2,901	5.2%	2,916	5.2%	15	0.5%
非支配株主持分	1,297	2.3%	1,270	2.3%	△ 26	△2.0%
負債純資産合計	56,205	100.0%	56,222	100.0%	17	0.0%

主な増減要因

資産

- 現金及び預金の増加 1,431
- 固定資産の不動産売却による減少 △1,013

負債

- 買掛金や未払消費税等の減少 △1,621

自己資本比率

65.5%

(対前期末比 +3.3ポイント)

連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	15/3月期 上半期		16/3月期 上半期		対前年同期増減	
	実績		実績		金額	%
税金等調整前当期純利益		2,942	3,480	538	18.3%	
減価償却費		309	292	△ 17	△5.5%	
売上債権の増減額 (△は増加)		392	1,050	657	167.6%	
仕入債務の増減額 (△は減少)		△ 1,115	△ 833	282	△25.3%	
その他		△ 974	△ 3,259	△ 2,285	234.6%	
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,554	730	△ 824	△53.0%	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 647	1,684	2,332	△360.0%	
借入金の増減額		△ 1,070	△ 375	695	△64.9%	
配当金の支払い額		△ 378	△ 481	△ 102	27.2%	
その他		△ 638	△ 126	511	△80.1%	
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 2,088	△ 984	1,104	△52.9%	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△ 1,181	1,431	2,612	△221.1%	
現金及び現金同等物の期首残高		15,631	16,331	700	4.5%	
現金及び現金同等物の期末残高		14,450	17,763	3,312	22.9%	
フリー・キャッシュ・フロー		906	2,415	1,508	166.4%	

主な増減要因

営業CF △824

- 売上債権の減少 657
- 未払消費税等の減少 △1,492

投資CF 2,332

- 固定資産の不動産売却による収入の増加 1,160
- 投資有価証券の売却による収入の増加 815

財務CF 1,104

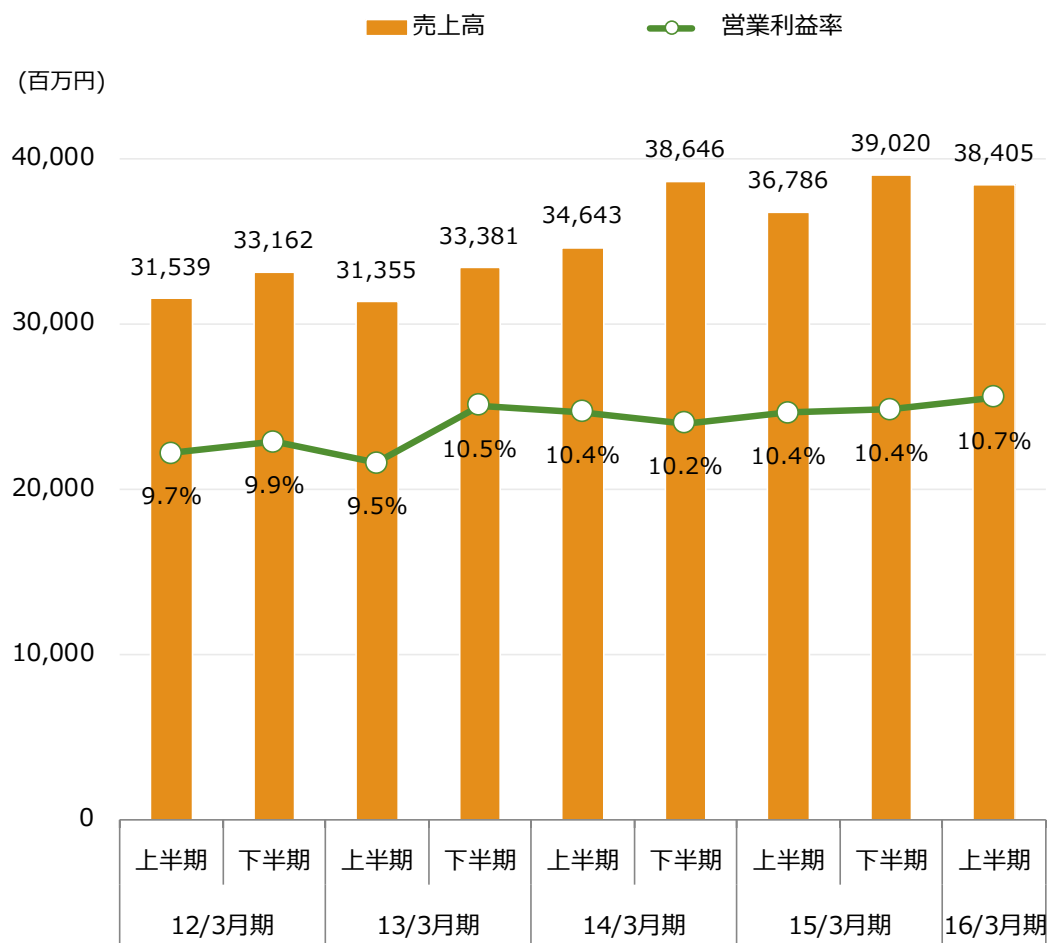
- 短期借入金返済による支出の減少 1,150

セグメント業績の概要

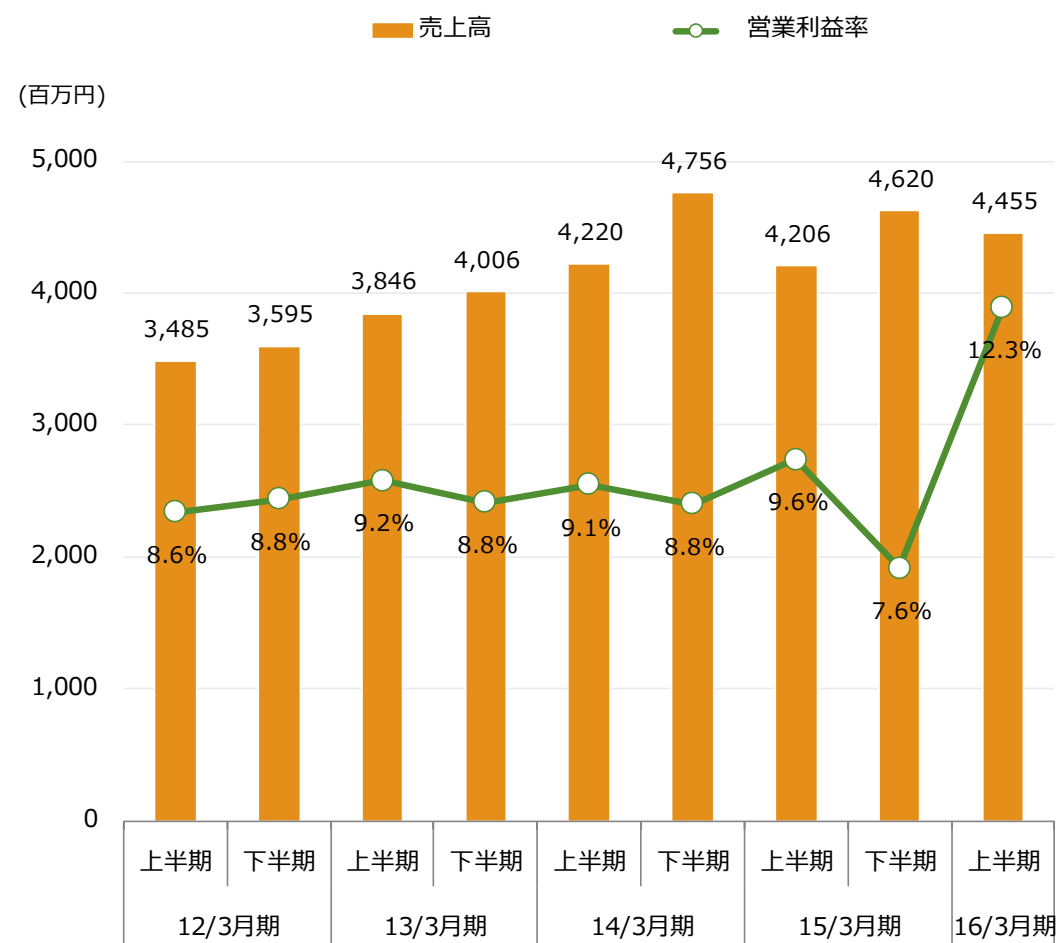
連結 (百万円)	15/3月期 上半期		16/3月期 上半期		対前年同期増減	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	金額	%
売上高	42,532	100.0%	43,954	100.0%	1,421	3.3%
建物管理運営事業	36,786	86.5%	38,405	87.4%	1,618	4.4%
BM(Bldg Management)	20,123	47.3%	21,091	48.0%	968	4.8%
マンション	8,380	19.7%	8,629	19.6%	248	3.0%
警備	8,282	19.5%	8,684	19.8%	402	4.9%
環境施設管理事業	4,206	9.9%	4,455	10.1%	249	5.9%
不動産ファンドマネジメント事業	671	1.6%	400	0.9%	△ 271	△40.4%
その他の事業	868	2.0%	693	1.6%	△ 175	△20.2%
営業利益	2,622	6.2%	2,713	6.2%	90	3.5%
建物管理運営事業	3,819	10.4%	4,093	10.7%	273	7.2%
BM(Bldg Management)	2,201	10.9%	2,387	11.3%	186	8.5%
マンション	777	9.3%	758	8.8%	△ 18	△2.4%
警備	840	10.2%	947	10.9%	106	12.6%
環境施設管理事業	402	9.6%	549	12.3%	147	36.6%
不動産ファンドマネジメント事業	313	46.7%	138	34.5%	△ 175	△55.9%
その他の事業	2	0.3%	4	0.6%	1	65.4%
調整額	△ 1,915	—	△ 2,072	—	△ 156	8.2%

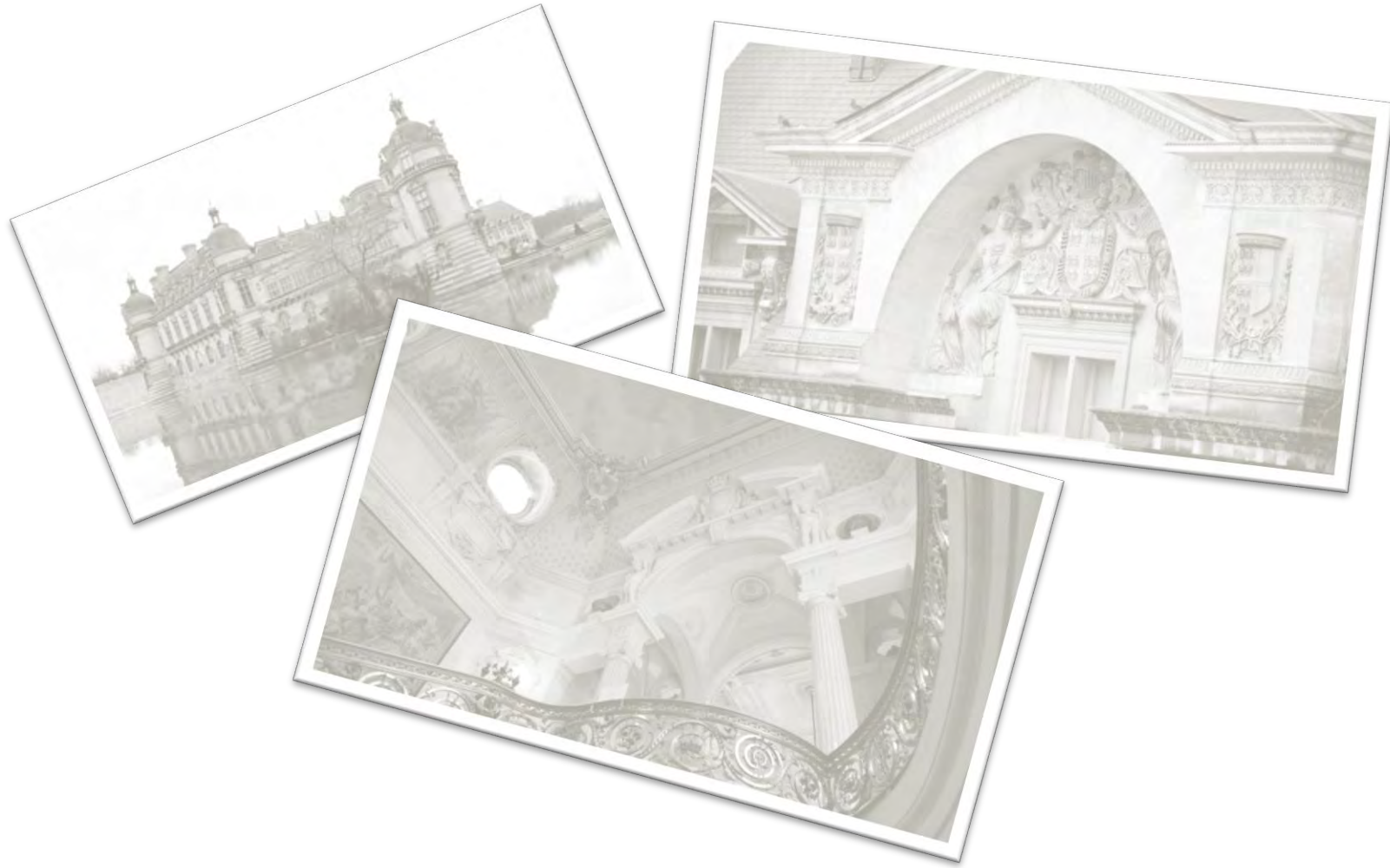
主要セグメント業績の半期推移

建物管理運営事業



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 (百万円)	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		対前期増減	
	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%	43,954	100.0%	45,046	100.0%	89,000	100.0%	1,620	1.9%
売上総利益	17,407	19.9%	8,910	20.3%	8,790	19.5%	17,700	19.9%	292	1.7%
販売費・一般管理費	11,983	13.7%	6,197	14.1%	6,003	13.3%	12,200	13.7%	216	1.8%
営業利益	5,423	6.2%	2,713	6.2%	2,787	6.2%	5,500	6.2%	76	1.4%
経常利益	6,037	6.9%	3,116	7.1%	3,084	6.8%	6,200	7.0%	162	2.7%
当期純利益 [※]	3,892	4.5%	2,261	5.1%	1,839	4.1%	4,100	4.6%	207	5.3%

※親会社株主に帰属する四半期純利益

セグメント業績予想

連結 (百万円)	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		対前期増減	
	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%	43,954	100.0%	45,046	100.0%	89,000	100.0%	1,620	1.9%
建物管理運営事業	75,806	86.8%	38,405	87.4%	39,535	87.8%	77,940	87.6%	2,133	2.8%
BM(Bldg Management)	41,937	48.0%	21,091	48.0%	22,449	49.8%	43,540	48.9%	1,602	3.8%
マンション	16,806	19.2%	8,629	19.6%	8,071	17.9%	16,700	18.8%	△ 106	△0.6%
警備	17,062	19.5%	8,684	19.8%	9,016	20.0%	17,700	19.9%	637	3.7%
環境施設管理事業	8,826	10.1%	4,455	10.1%	4,545	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%	400	0.9%	130	0.3%	530	0.6%	△ 408	△43.5%
その他の事業	1,807	2.1%	693	1.6%	837	1.9%	1,530	1.7%	△ 277	△15.4%
営業利益	5,423	6.2%	2,713	6.2%	2,787	6.2%	5,500	6.2%	76	1.4%
建物管理運営事業	7,894	10.4%	4,093	10.7%	4,277	10.8%	8,370	10.7%	475	6.0%
BM(Bldg Management)	4,466	10.7%	2,387	11.3%	2,483	11.1%	4,870	11.2%	403	9.0%
マンション	1,596	9.5%	758	8.8%	822	10.2%	1,580	9.5%	△ 16	△1.0%
警備	1,831	10.7%	947	10.9%	973	10.8%	1,920	10.8%	88	4.8%
環境施設管理事業	753	8.5%	549	12.3%	411	9.0%	960	10.7%	206	27.4%
不動産ファンドマネジメント事業	368	39.3%	138	34.5%	22	16.8%	160	30.2%	△ 208	△56.6%
その他の事業	110	6.1%	4	0.6%	106	12.7%	110	7.2%	0	△0.3%
調整額	△ 3,703	-	△ 2,072	-	△ 2,028	-	△ 4,100	-	△ 396	10.7%

中期成長戦略と主な取り組み



事業機会

- ストック市場活性化ニーズの拡大
- 公共分野での民力活用ニーズの拡大
- 国内ノウハウの海外展開

成長戦略

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

PFIや指定管理者制度などの社会関連事業の強化

PICA社と関係を強化し、海外マンション管理事業の基盤強化

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（オフィスビル、商業施設、官公庁施設等）
 - ・ 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
 - ・ PFIや指定管理者制度等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

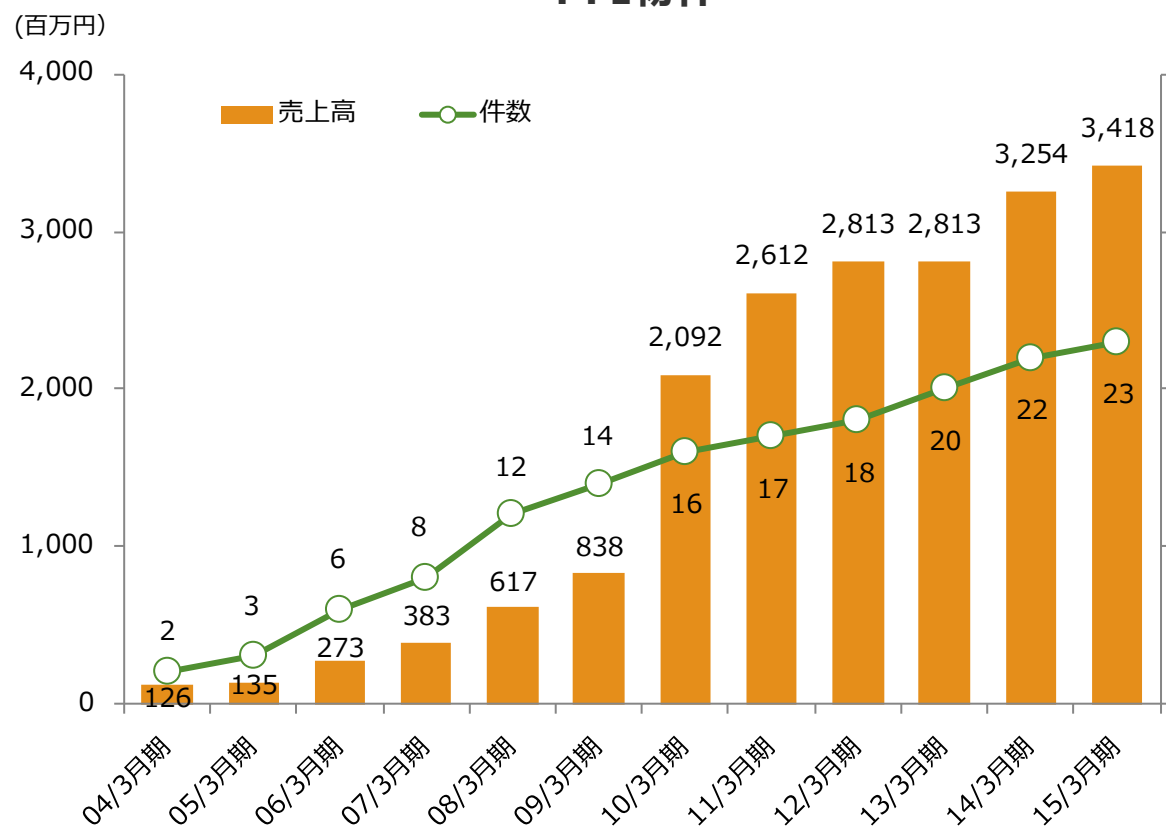
環境施設管理事業

- 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）

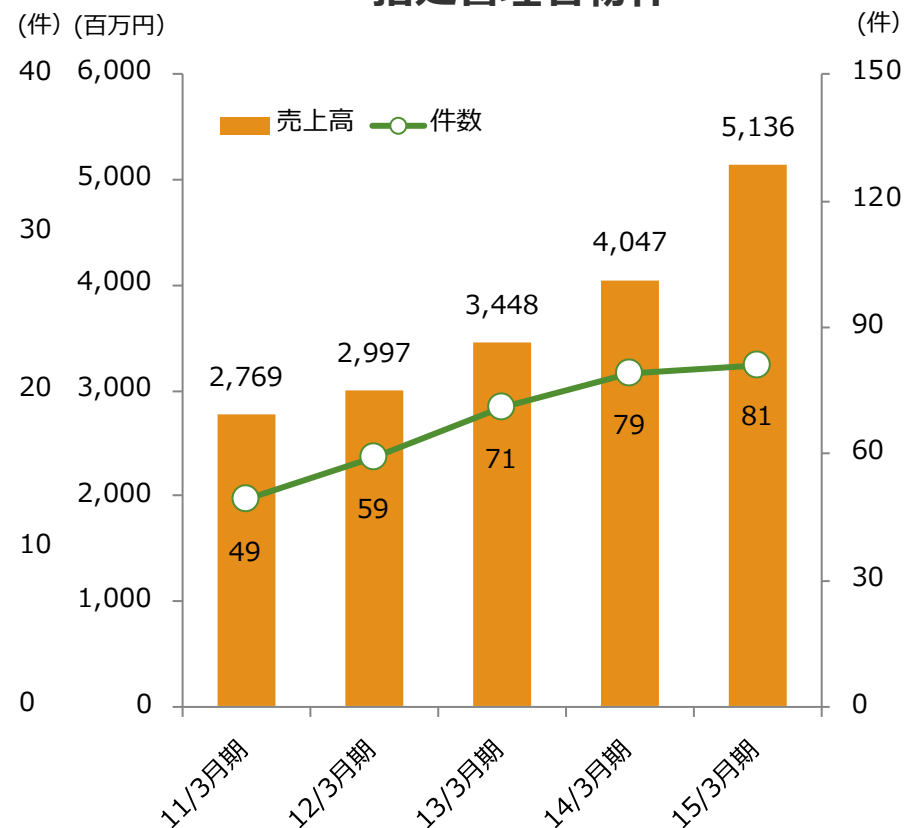
公共分野事業の推移

売上高、件数とも順調に拡大

PFI物件



指定管理者物件



主な新規案件

PFI案件「みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業」 (事業仮契約締結ベース)

場所	神奈川県横浜市
業務開始	2015年12月 (2020年4月竣工後、管理業務開始)
施設規模	延床面積 43,770m ²
建物用途	MICE施設*
物件の特徴	PFI方式により、みなとみらい21中央地区20街区にMICE施設の設計、建設及び維持管理を行い、横浜という都市の競争力・ブランド力向上を図るプロジェクトです。当社は、事業期間中の安定的事業遂行に向け、 本事業の維持管理・保全業務全般を担当します。



* MICEとは、企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (インセンティブ旅行) (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称 (出所：国土交通省観光庁HP)

「ニューシティ東戸塚」8街区の建物管理業務

場所	神奈川県横浜市
業務開始	2015年7月
施設規模	2,004戸
施設用途	マンション
物件の特徴	ニューシティ東戸塚13街区 (3,361戸) の8街区 (2,004戸) に加え、2013年12月に受託した「パークタワー東戸塚」と合わせて9街区 (2,352戸)、約10,000人の生活を支えることとなりました。 当社が独自に開発したLEAD-Web と呼ばれるシステムの導入を始めとして、当社の専門的で付加価値のあるサービスを最大限に提供し、当エリアに住む人々の生活の質の向上に貢献してまいります。



PICA社の概要

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HP <http://www.fexco.com/>

会社名	Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd. (プルデンシャル・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

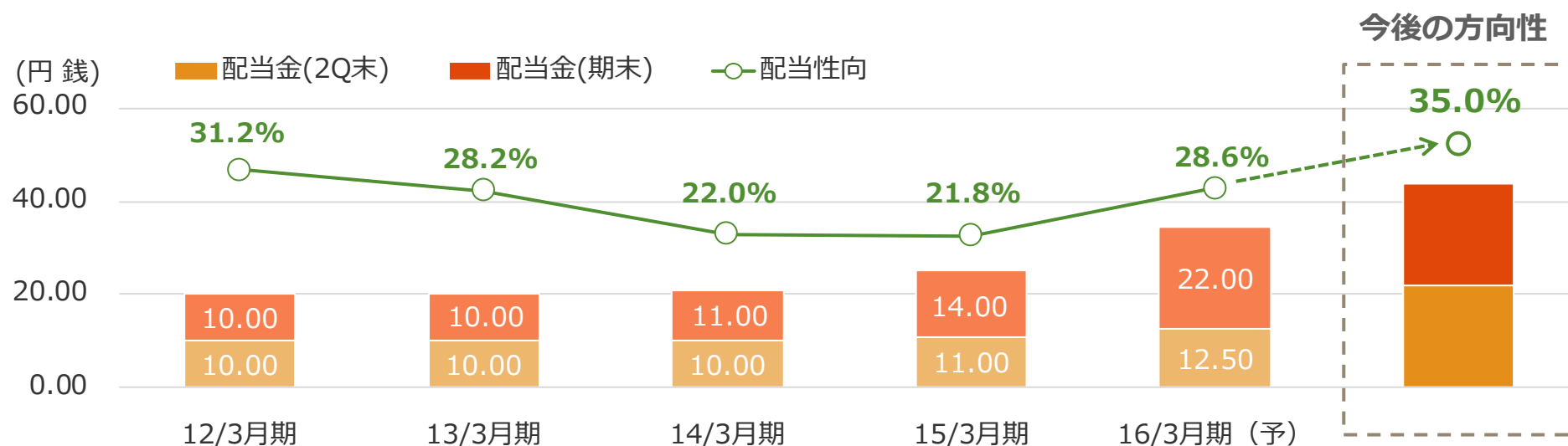


管理物件例



株主還元方針の強化

- 2015年10月27日に創立50周年を迎えたことを記念して、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しました。株式の投資単位の金額を引き下げ、株式の流動性の向上と投資家層の更なる拡大をめざします。
- 16/3月期は、通期連結業績予想を踏まえ、株主様への利益還元を含め総合的に勘案し、「22.00円」とします。これは、株式分割前1株あたり予想期末配当金に換算すると、前回予想の25円から修正後は44円となり、実質19円（76%）の増配となります。
- 今後は、連結配当性向35%を目標とします。



注：2015年10月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。12/3月期より、当該株式分割が行われたと仮定し、算定しております。

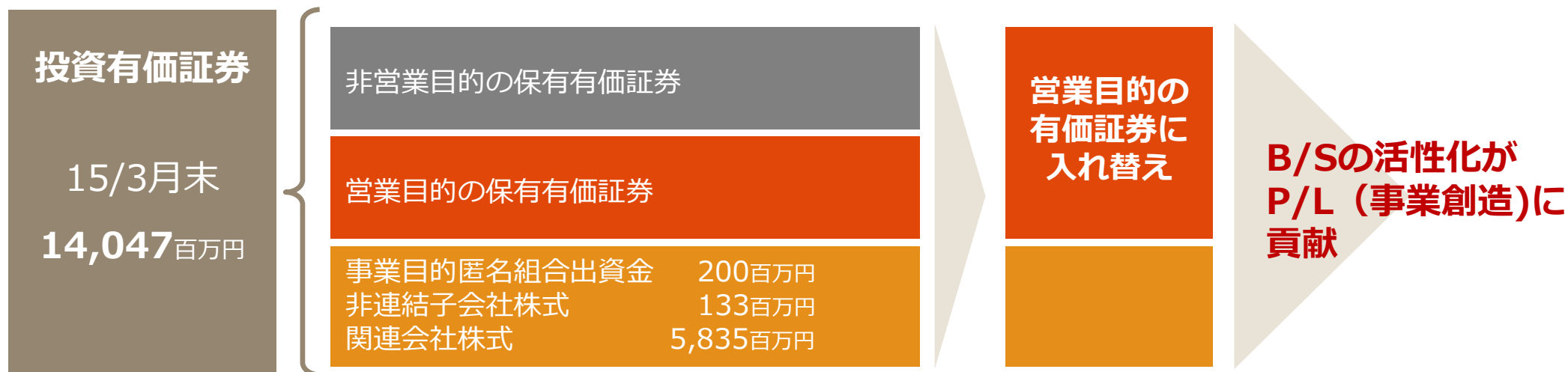
コーポレート・ガバナンスへの取り組み

監査等委員会設置会社へ移行（2015年6月～）

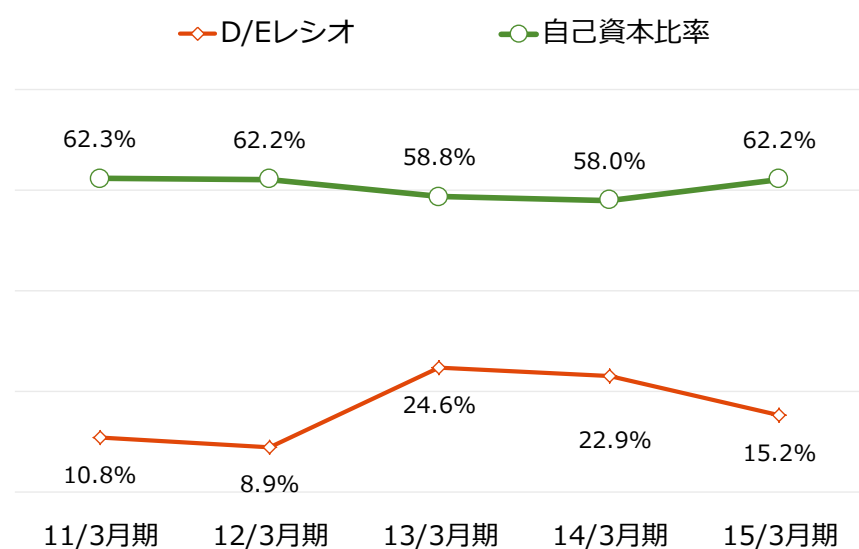
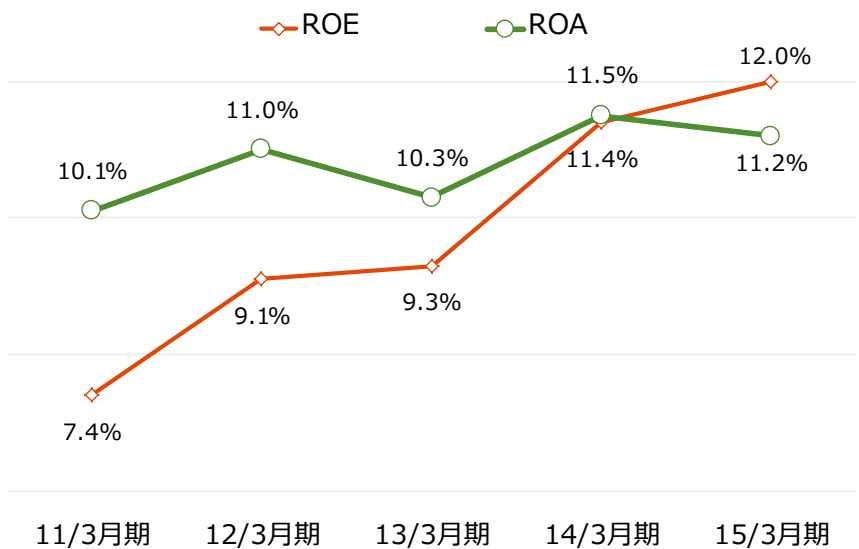
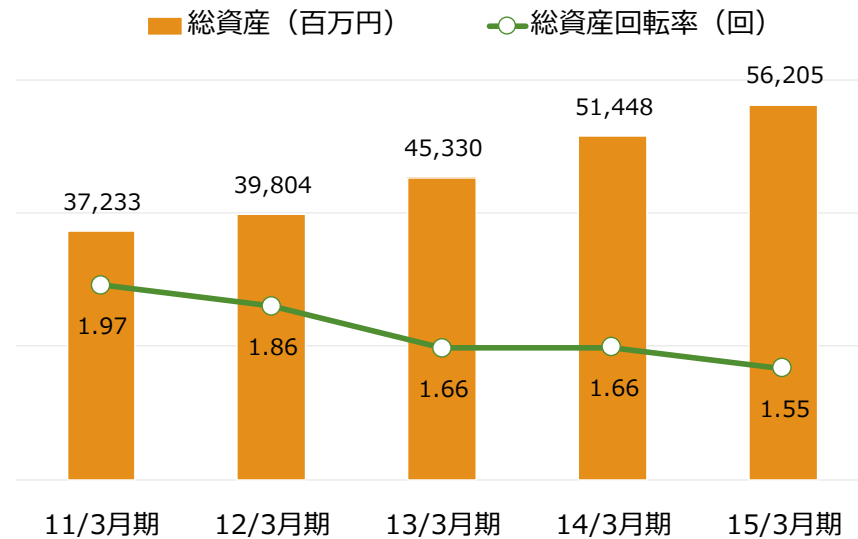
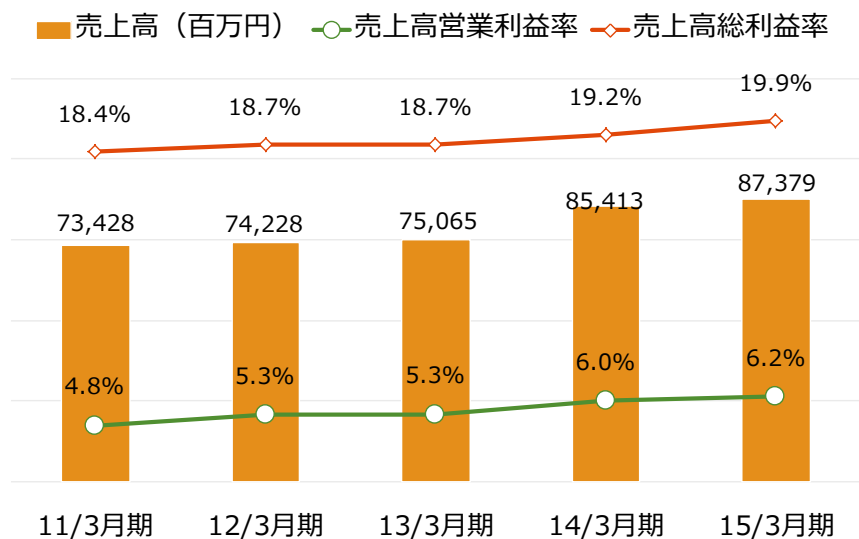
- 取締役監査等委員 4名（うち3名は社外）

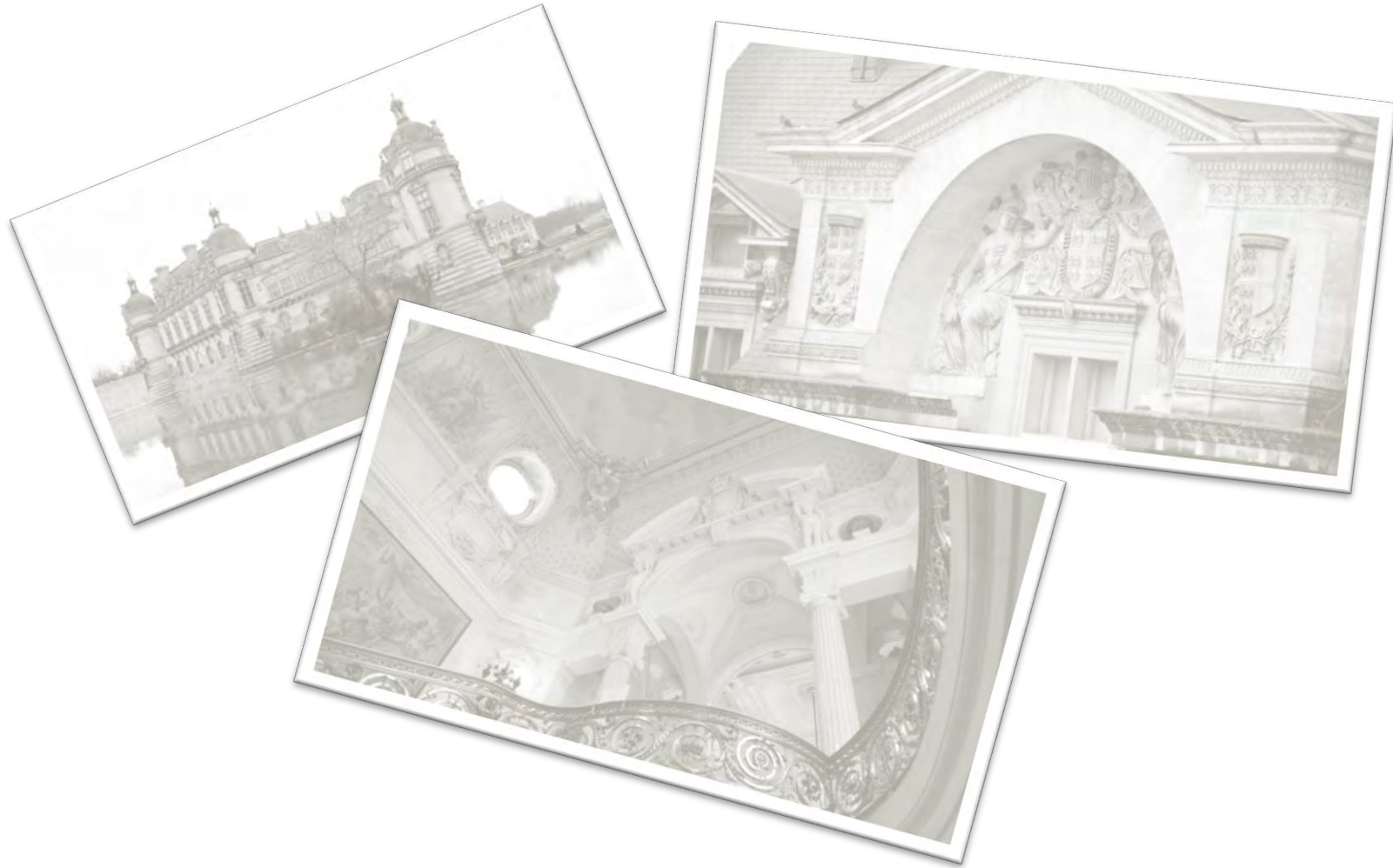
資産有効活用の推進（2015年4月～）

- 投資有価証券ポートフォリオの入れ替えによる活性化



主な連結指標の推移



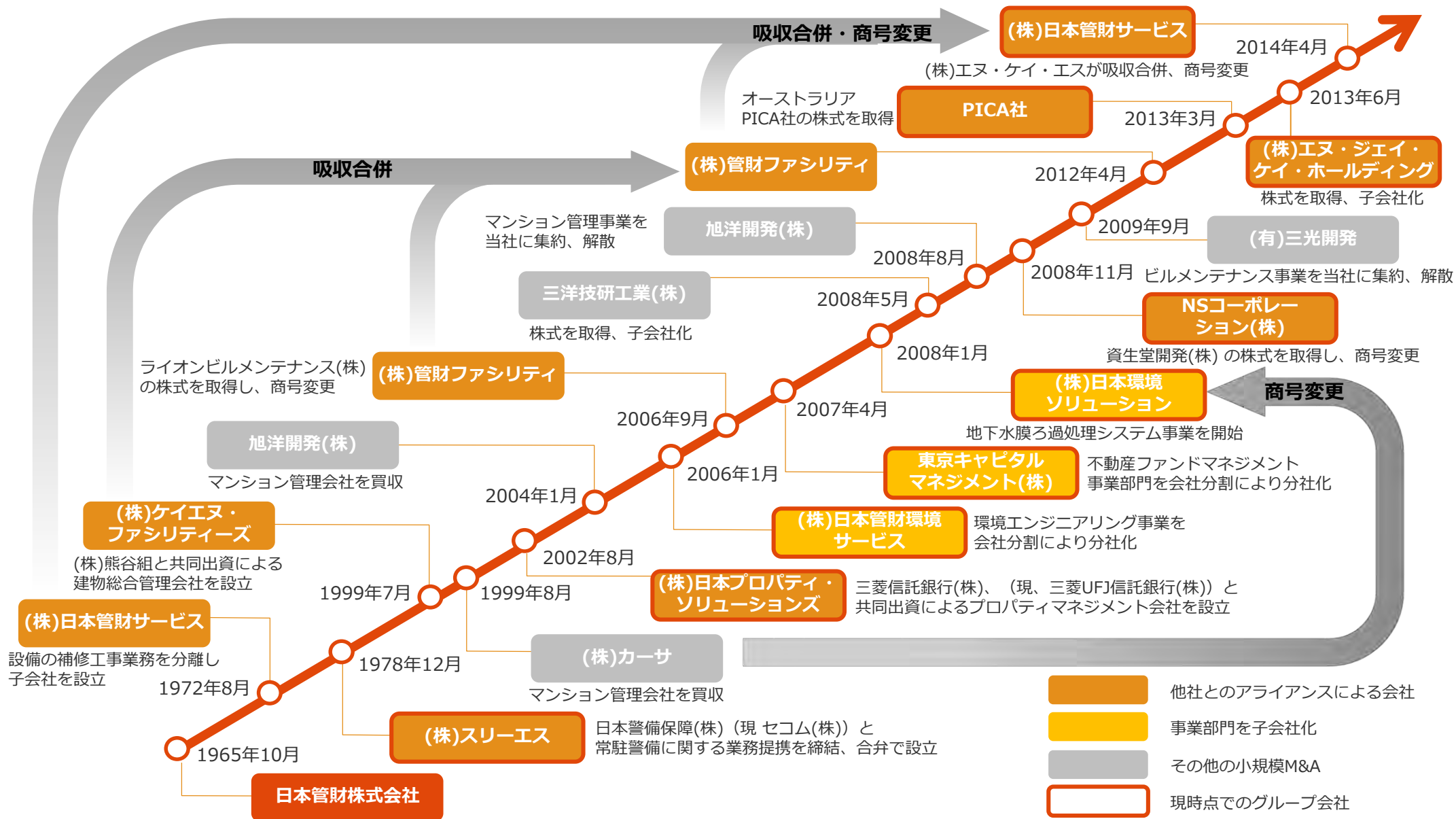


参考資料①



当社グループの事業基盤の現状

グループ企業再編の推移



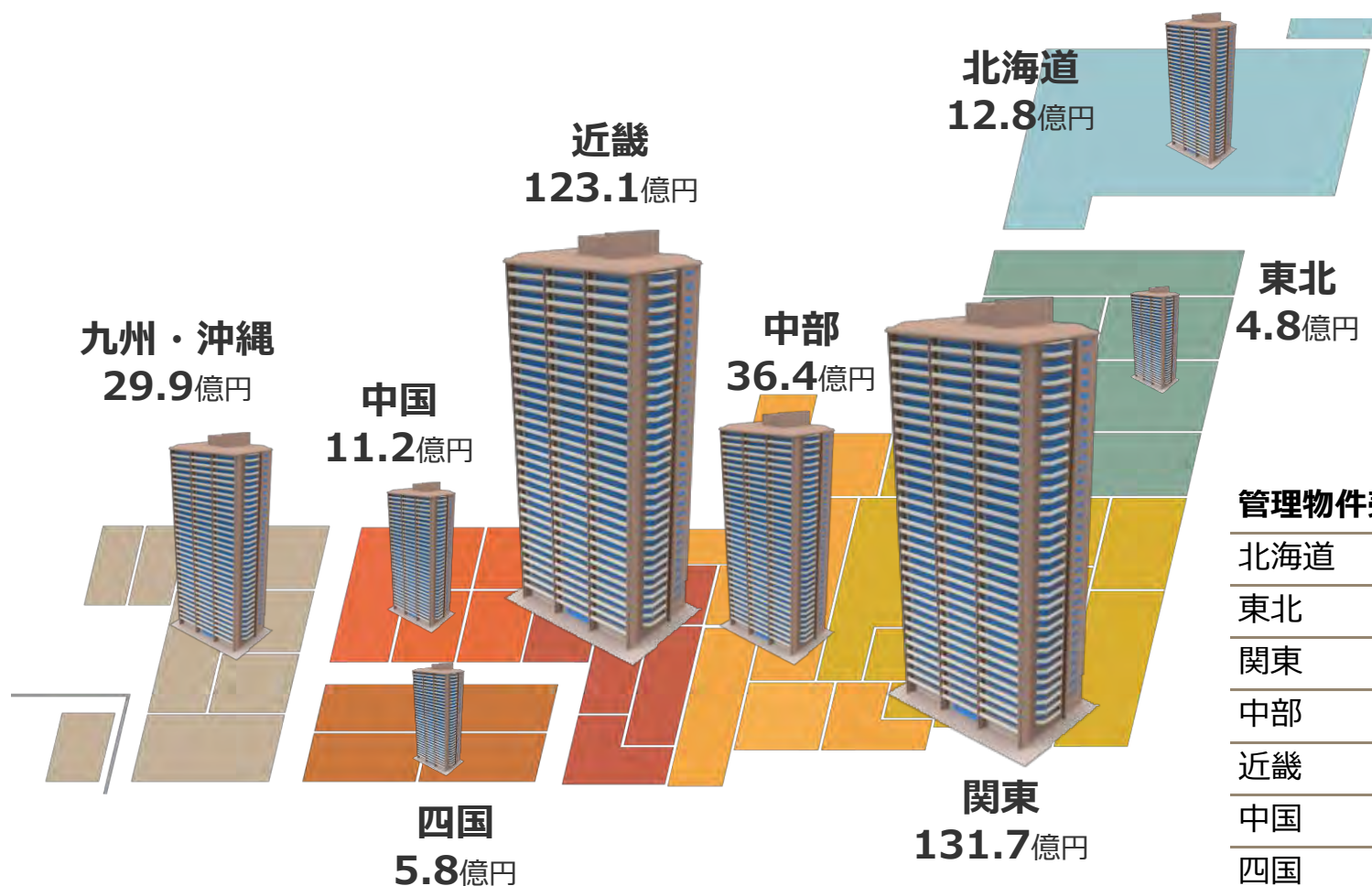
独立系を活かしたアライアンス戦略の推移

- 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 ライオン(株)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



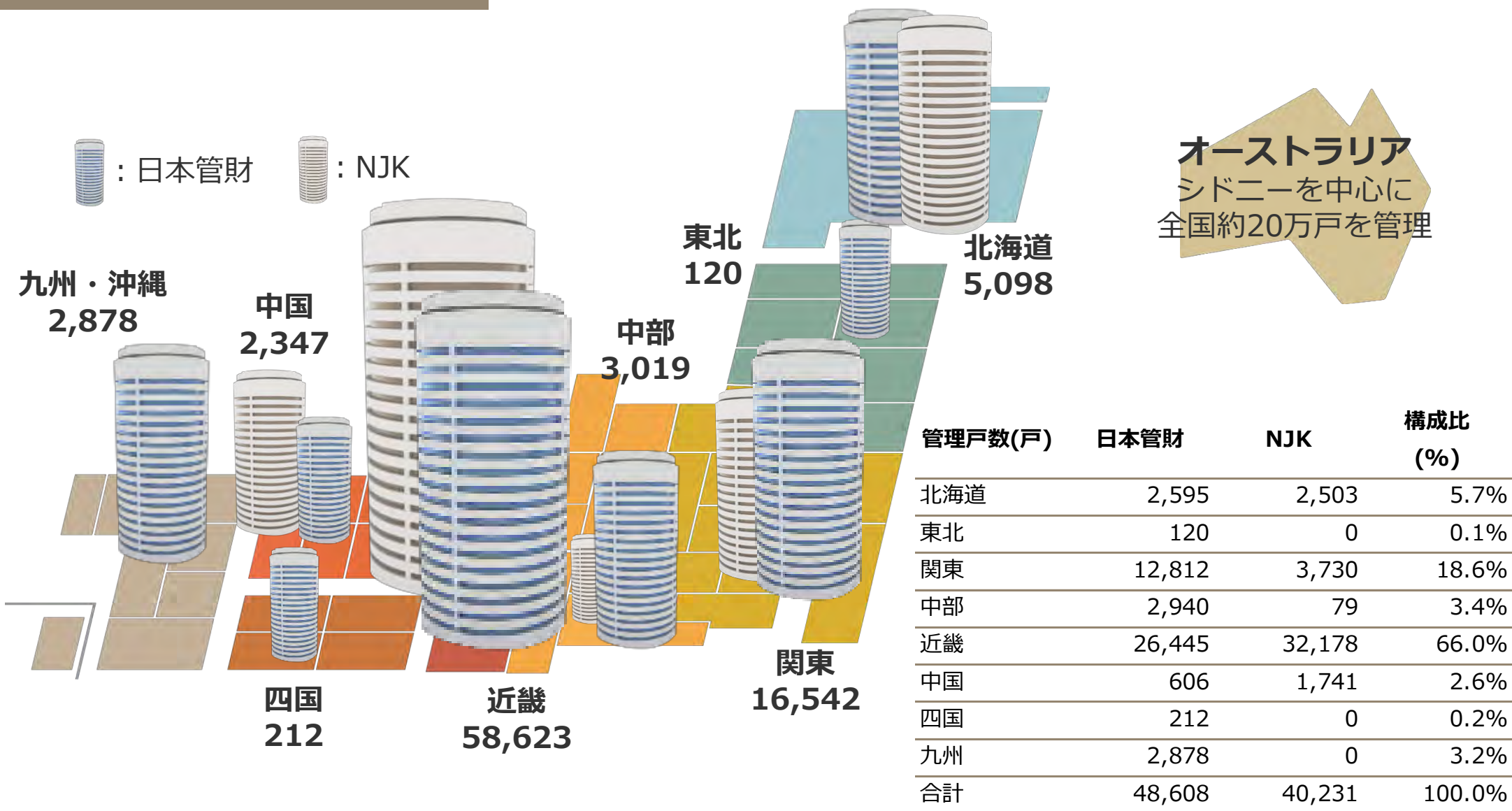
地域別分布：ビル等運営管理事業（2015年3月31日現在）



管理物件売上高	(億円)	構成比(%)
北海道	12.8	3.6%
東北	4.8	1.4%
関東	131.7	37.0%
中部	36.4	10.2%
近畿	123.1	34.6%
中国	11.2	3.2%
四国	5.8	1.6%
九州	29.9	8.4%
合計	356.2	100.0%

※ 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（OS事業を除く）

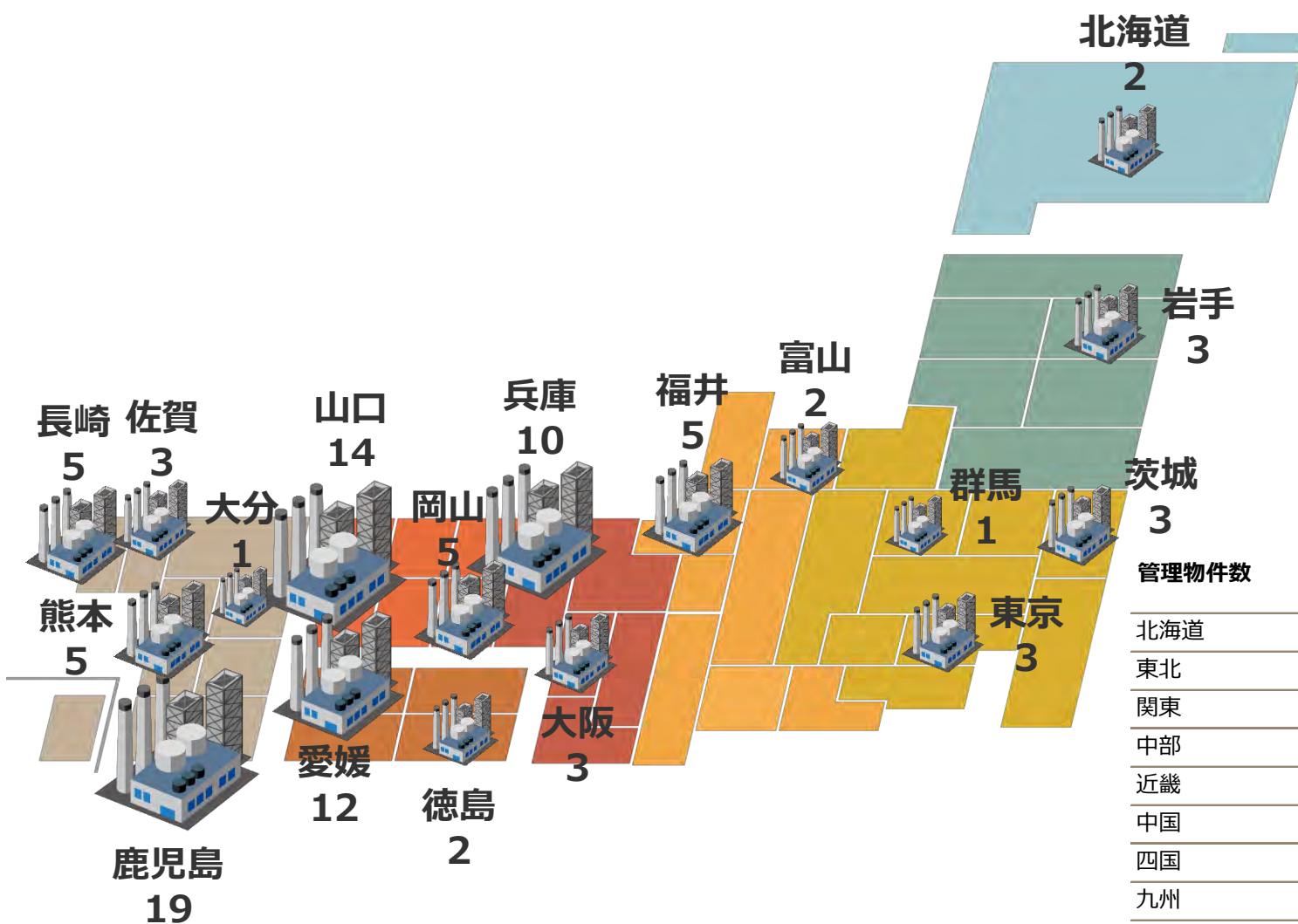
地域別分布：マンション運営管理事業（2015年4月1日現在）



オーストラリア
シドニーを中心に
全国約20万戸を管理

※（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

地域別分布：環境施設運営管理事業（2015年4月1日現在）



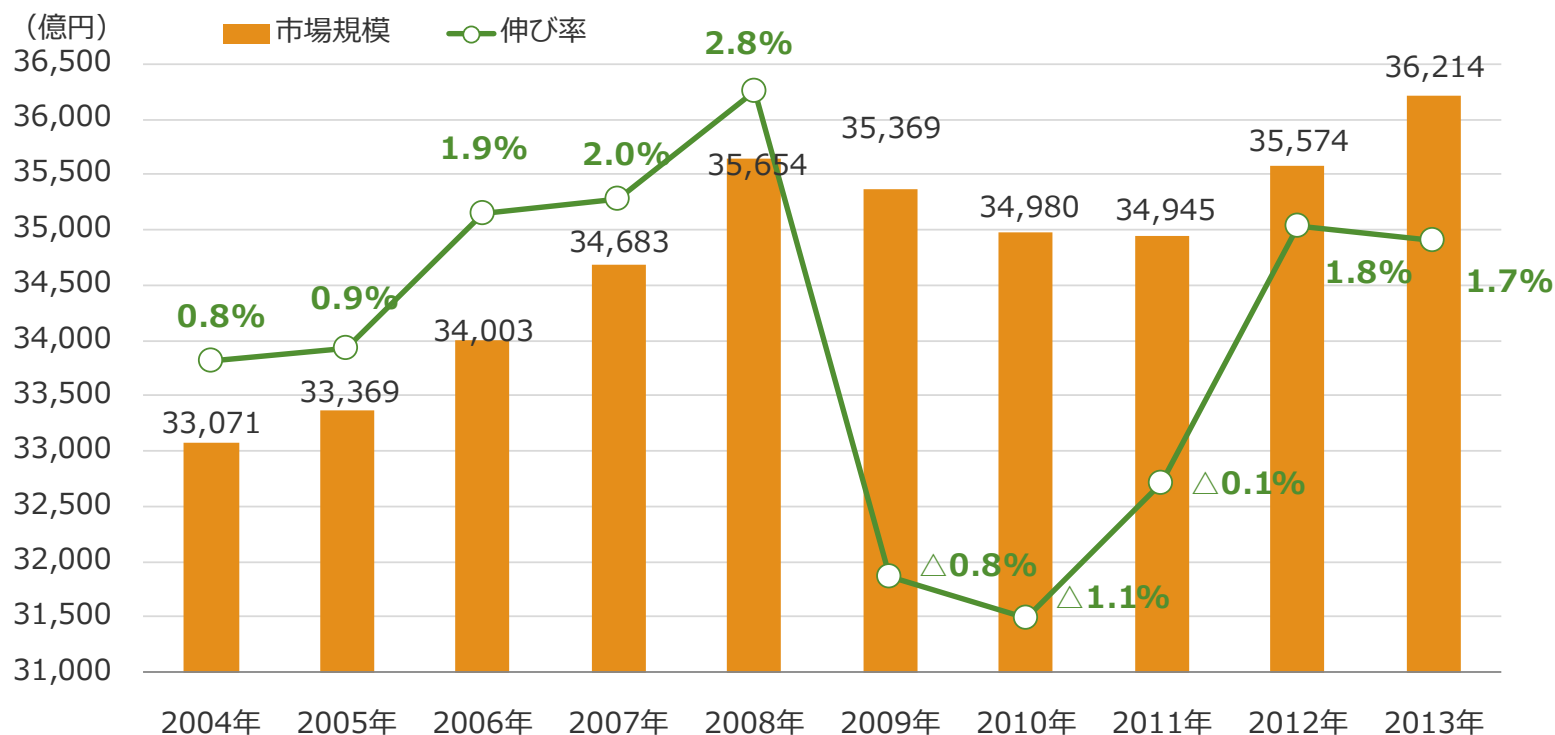
管理物件数	上下水道 施設	一般廃棄物 処理施設	合計	構成比(%)
北海道	1	1	2	2.0%
東北	0	3	3	3.1%
関東	2	5	7	7.1%
中部	2	5	7	7.1%
近畿	10	3	13	13.3%
中国	9	10	19	19.4%
四国	12	2	14	14.3%
九州	16	17	33	33.7%
合計	52	46	98	100.0%

参考資料②



業界における当社のポジショニング

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。**

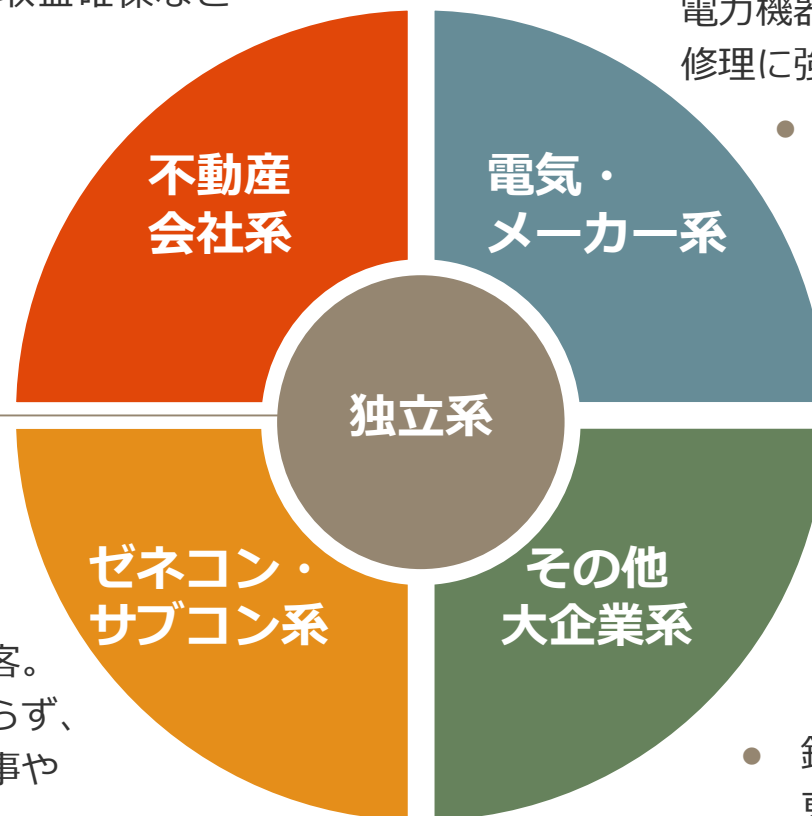
ビルメンテナンスの業界構造

- 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

- 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

- 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**



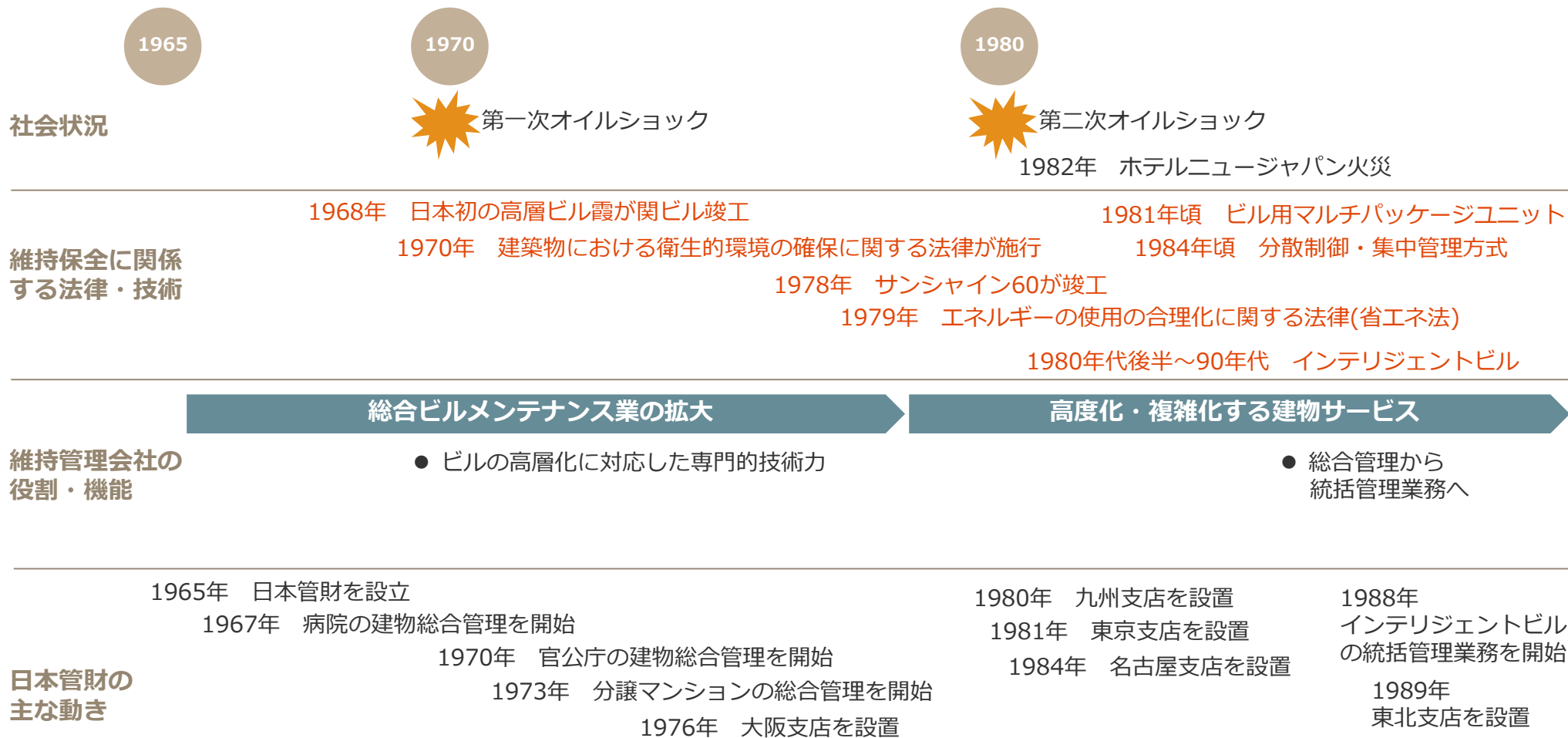
- 親会社が施工したビルが主要顧客。一般的な建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、改修・改造工事や増改築に強み
- 鹿島建物総合管理、大成有楽不動産、大林ファシティーズなど

- 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、最近で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

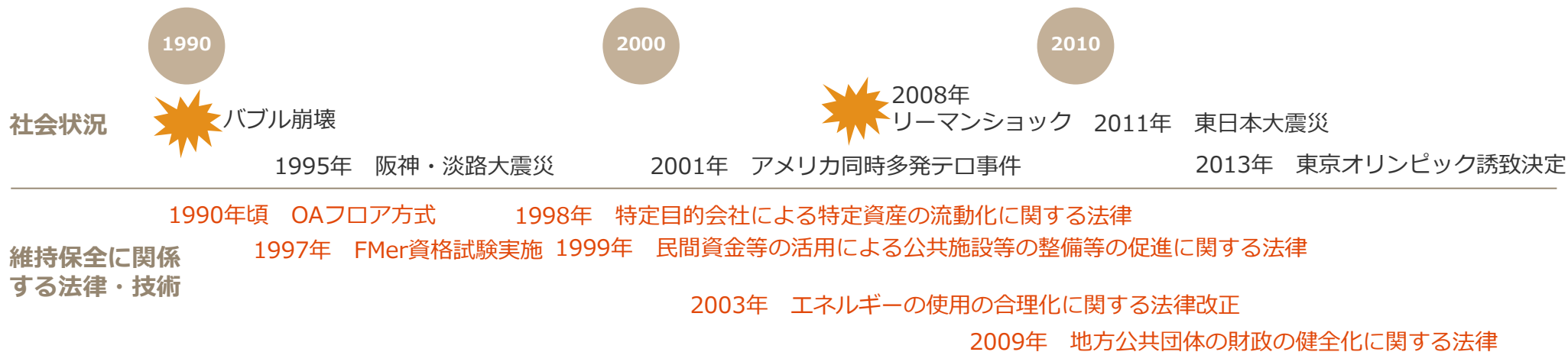
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1965年～1990年）



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）



高度化・複雑化する建物サービス

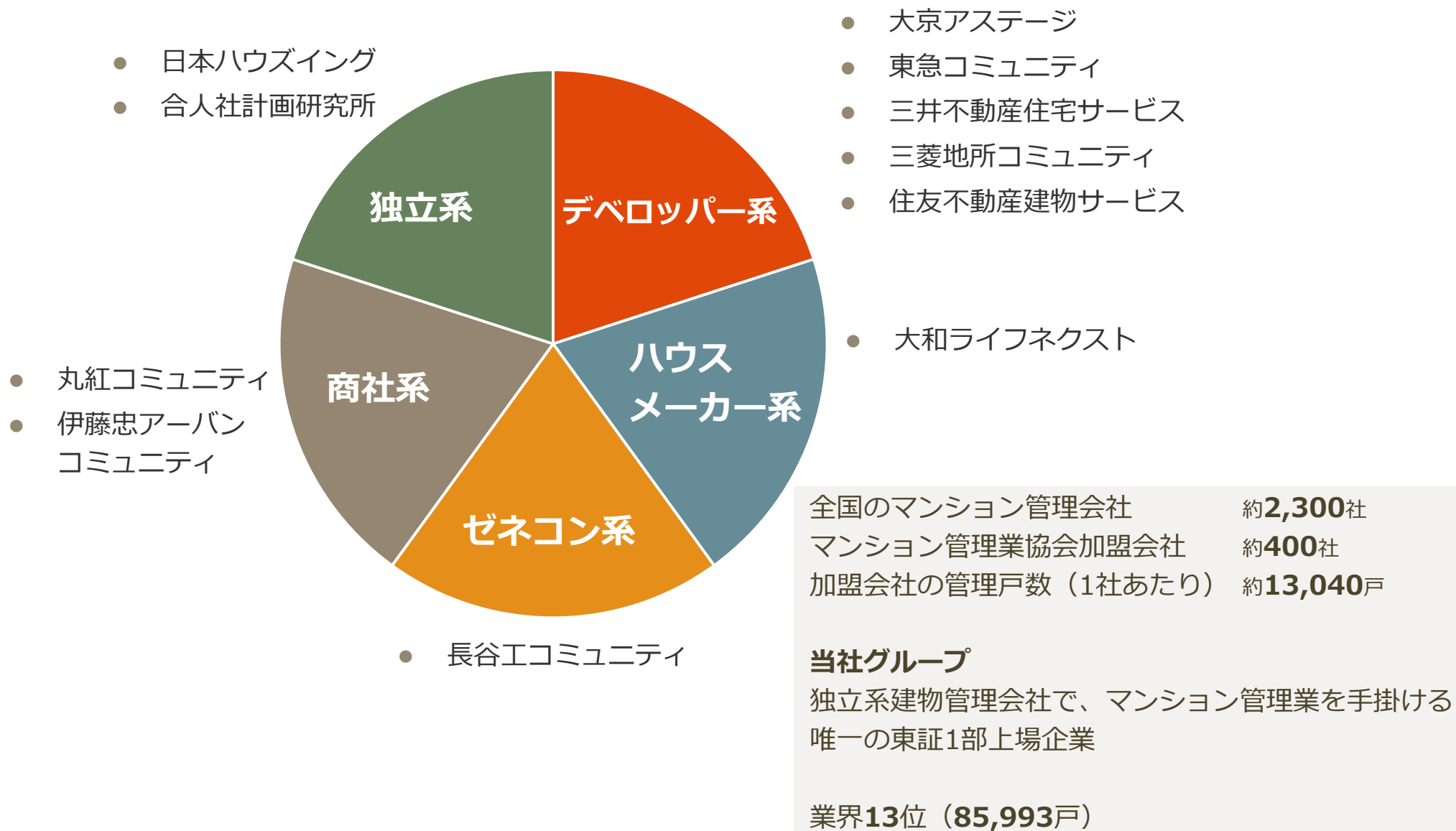
維持管理会社の 役割・機能

- 土地信託や再開発事業への対応
- PFI・指定管理者への対応
- 不動産の所有と経営の分離への対応 (AM、PM)
- CRE・PREへの対応
- 省エネ・節電
- 管理のIT化

日本管財の 主な動き

- 1990年: 大型土地信託ビルの管理業務を受託
- 1995年: 市街地再開発ビル管理業務を受託
- 1996年: 生産管理システム「BEST」を商品化
- 2000年: WAFMシステムを商品化。設備遠隔監視開始
- 2000年: PFI事業受託
- 2000年: 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

マンション管理の業界構造



マンション管理業界の推移

マンション管理に関する法律・形態の推移

1950年代 後半
高所得者向けに高級住宅マンションの供給開始
分譲会社が区分所有者と個別に管理委託契約を取り交わす管理形態が主流

1970年代 後半
マンションが都市型住宅として社会に定着

2000年
マンションの管理の適正化の推進に関する法律制定

2003年
マンション標準管理委託契約書へ改定

2009年
マンションの管理の適正化の推進に関する法律一部改正に伴い、マンション標準管理委託契約書改定

2014年
改正マンション建て替え円滑化法成立



1950

1960

1970

1980

1990

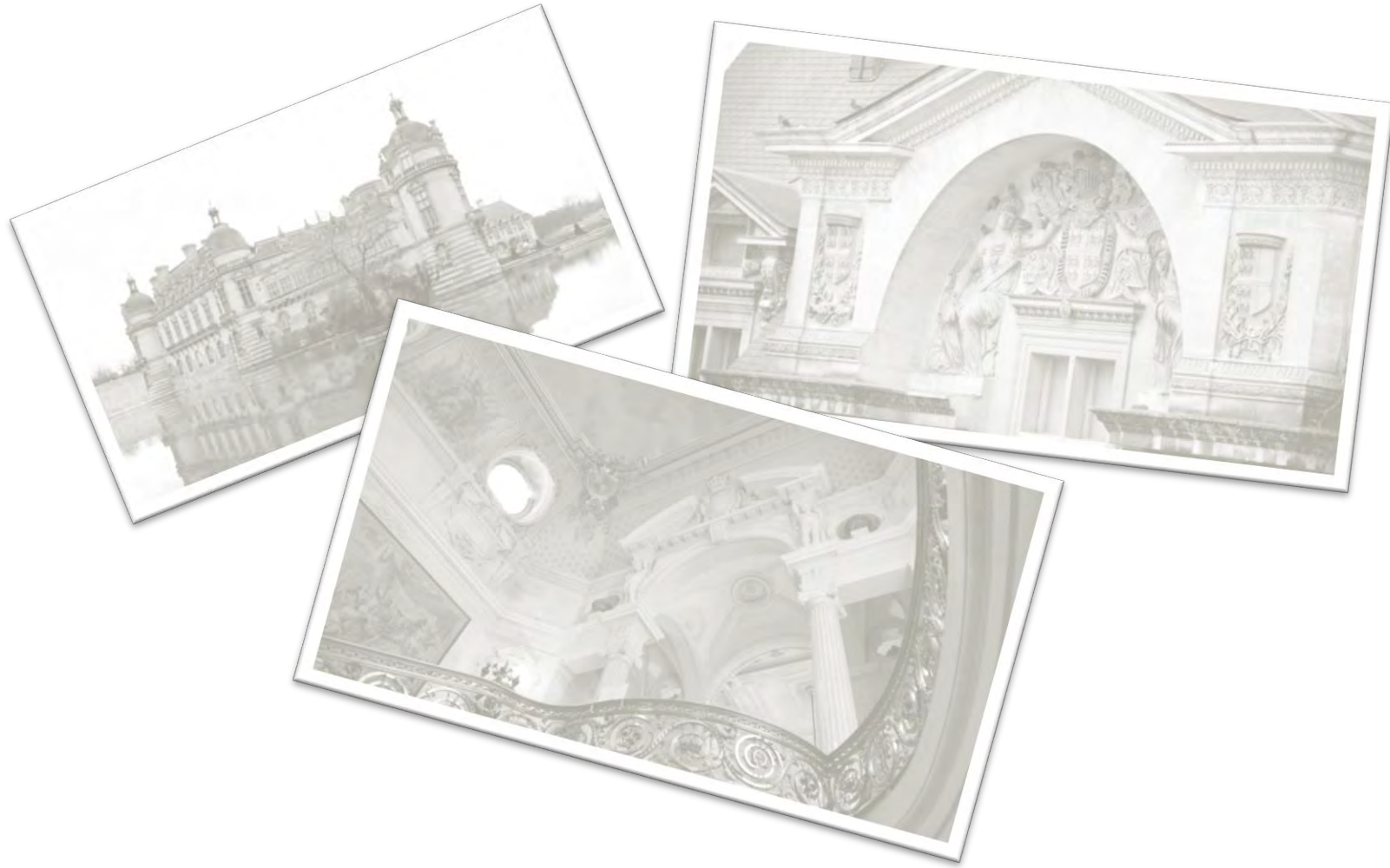
2000

2010

1962年
建物の区分所有等に関する法律制定

1960年代 後半
中堅所得層向けの大衆型マンションが普及
分譲会社系列の管理会社が登場するとともにビルメンテナンス会社も参入
区分所有者が管理組合を設立し、管理組合と管理会社が管理委託契約を取り交わす管理形態を開始。保守点検が主体

1982年
中高層共同住宅標準管理委託契約書策定
(管理会社に委託する場合の契約書のひな型)



参考資料③



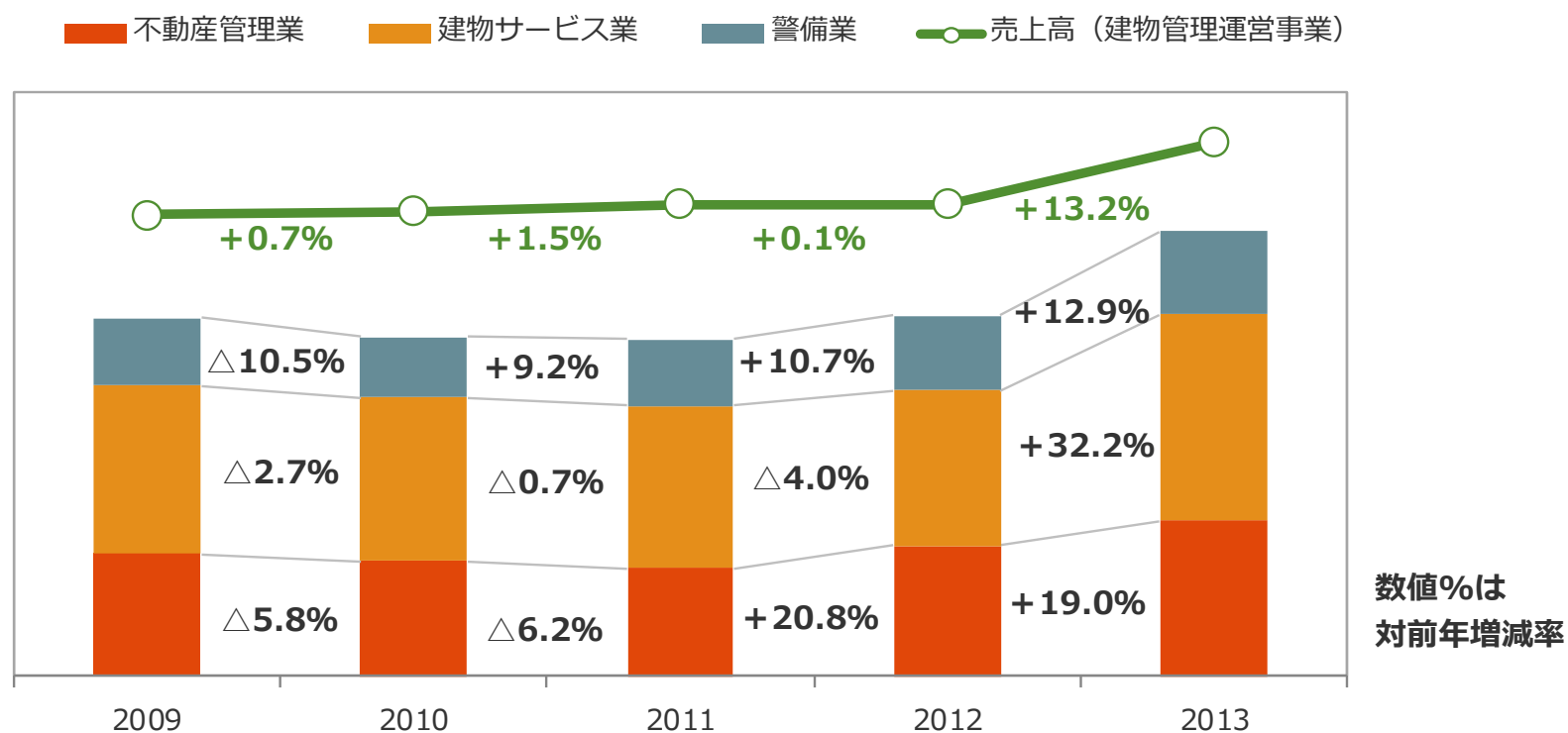
当社グループを取り巻く市場環境

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

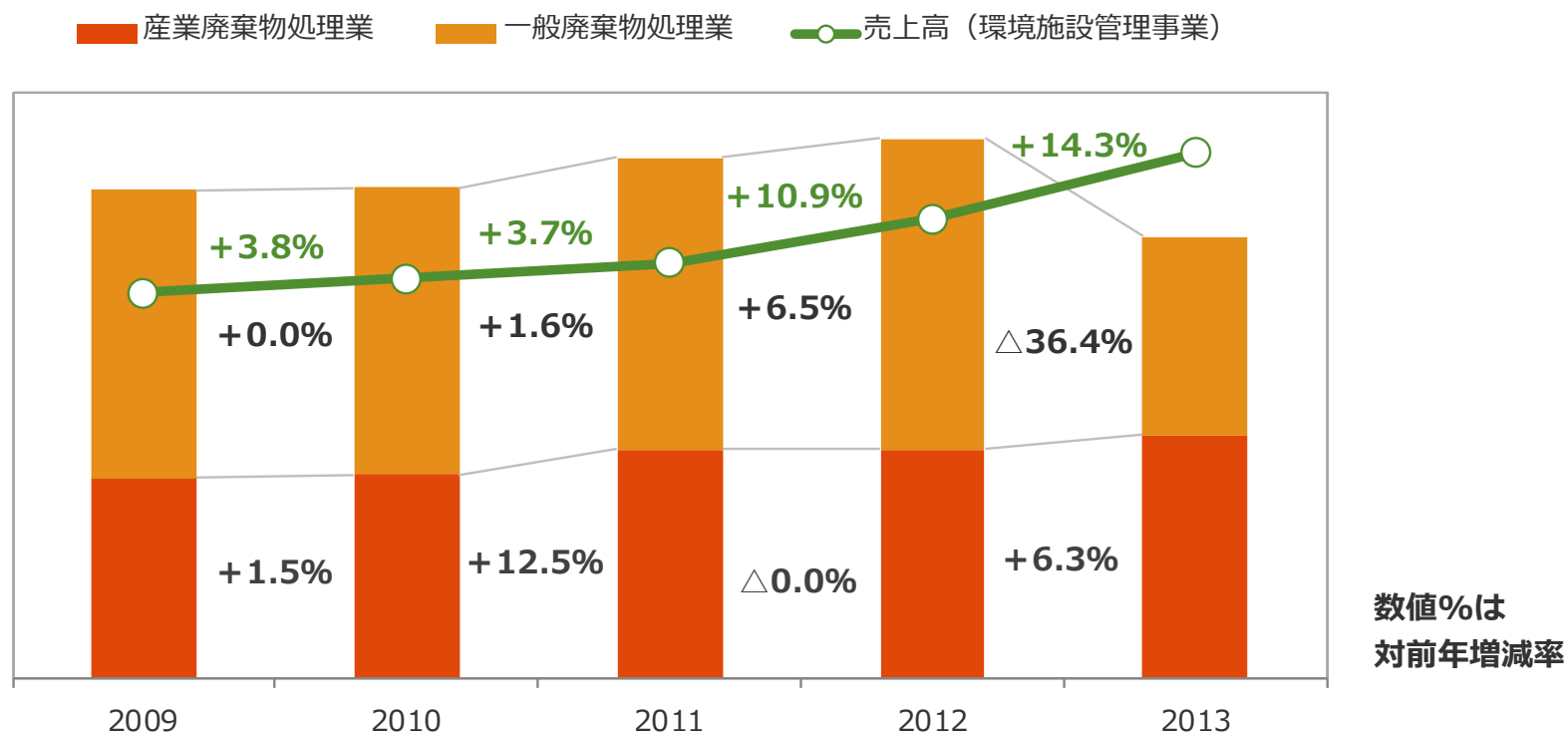
※ H18年事業所・企業統計調査時に存在した事業所の中から、関連する全国約281万事業所のうち、統計的手法によって選定された約39,000事業所（全体の約1.4%）を対象としているもので、業界動向を包括的かつ適時に把握する目的で実施されている



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

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



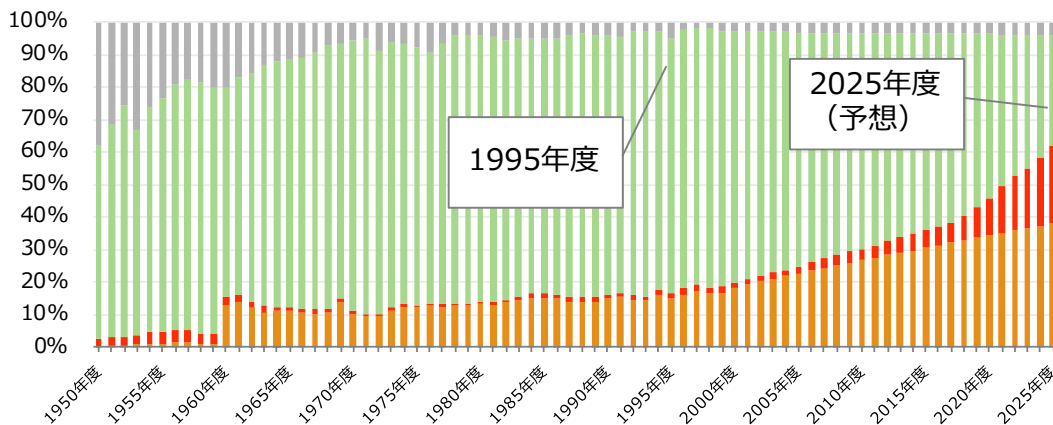
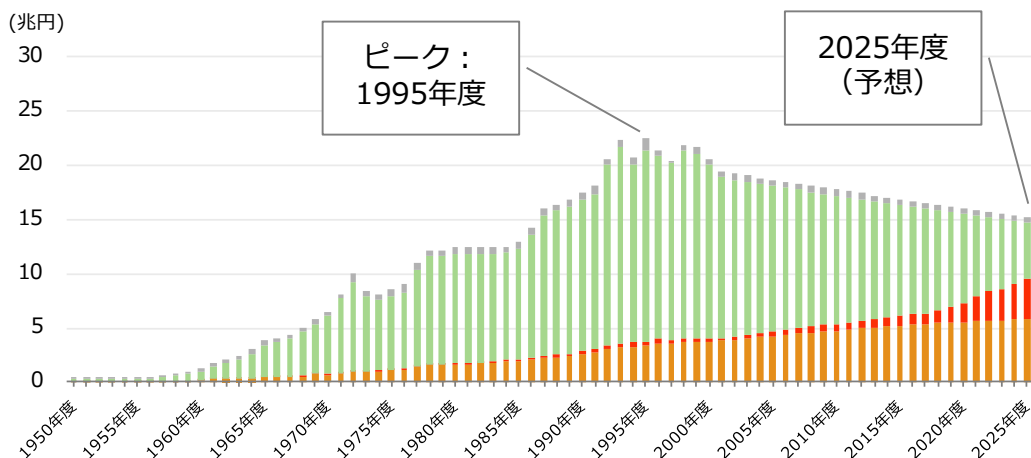
出所：総務省統計局「サービス産業動向調査」をもとに、当社にて作成

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

■ 維持管理投資 ■ 更新投資 ■ 新設投資 ■ 災害復旧投資



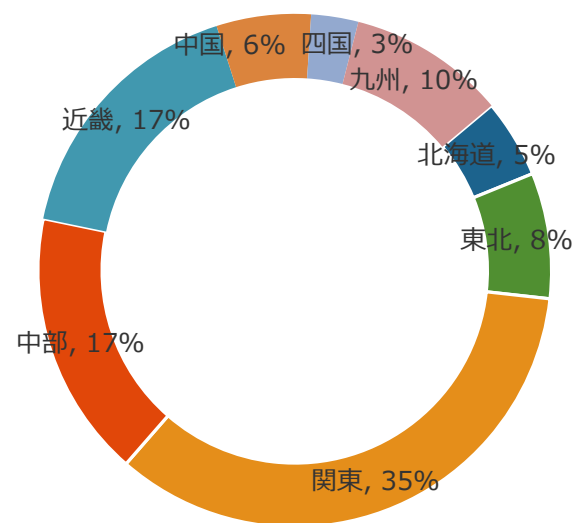
(兆円)	1995年度	2025年度	変化額
新設投資	17.7	5.2	△ 12.5
更新投資	0.3	3.6	3.3
維持管理投資	3.4	5.8	2.4
災害復旧投資	1.0	0.6	△ 0.5
総額	22.5	15.3	△ 7.2
構成比	1995年度	2025年度	変化率
新設投資	78.7%	34.3%	△44.4%
更新投資	1.5%	23.9%	22.4%
維持管理投資	15.2%	38.1%	23.0%
災害復旧投資	4.7%	3.7%	△0.9%

- 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

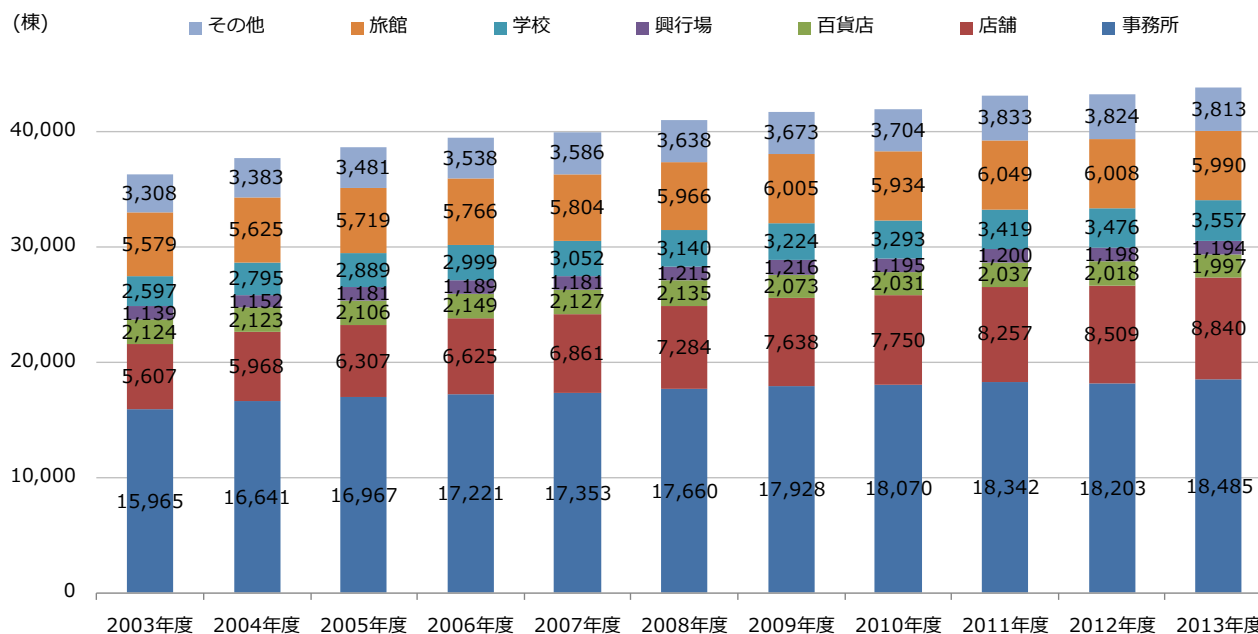
- ビル管法対象の特定建築物の35%が関東に集中；うち、18%が東京都
- 棟数では、東京都、大阪府、神奈川県、愛知県、北海道の順が多い
- 過去10年間の増加率では、店舗（約1.5倍）、学校（約1.3倍）が高い

地域別特定建築物棟数構成比 (2013年度)



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

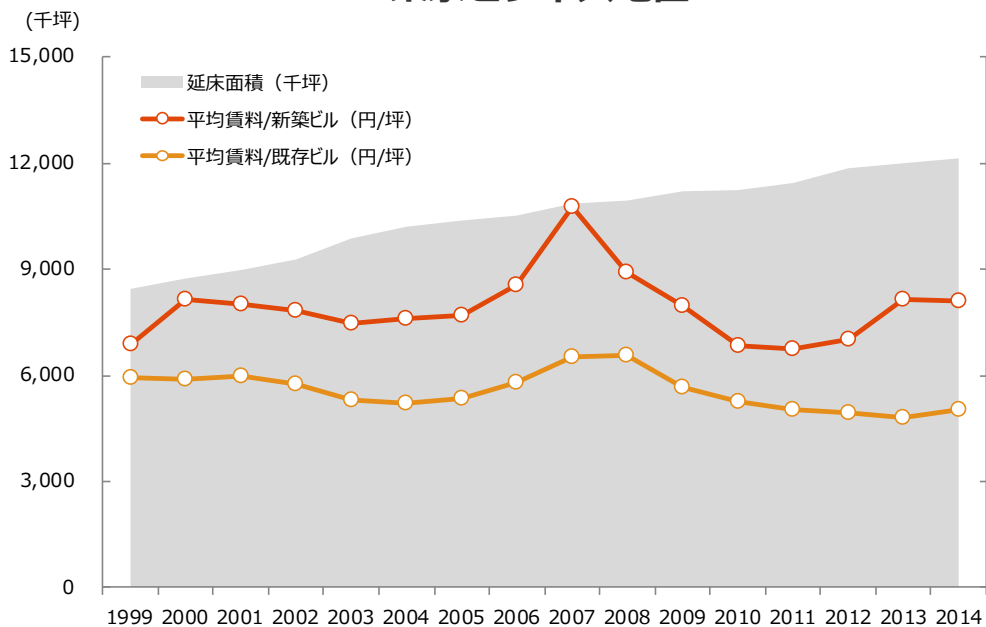


出所：厚生労働省、衛生行政報告例の結果（各年度）

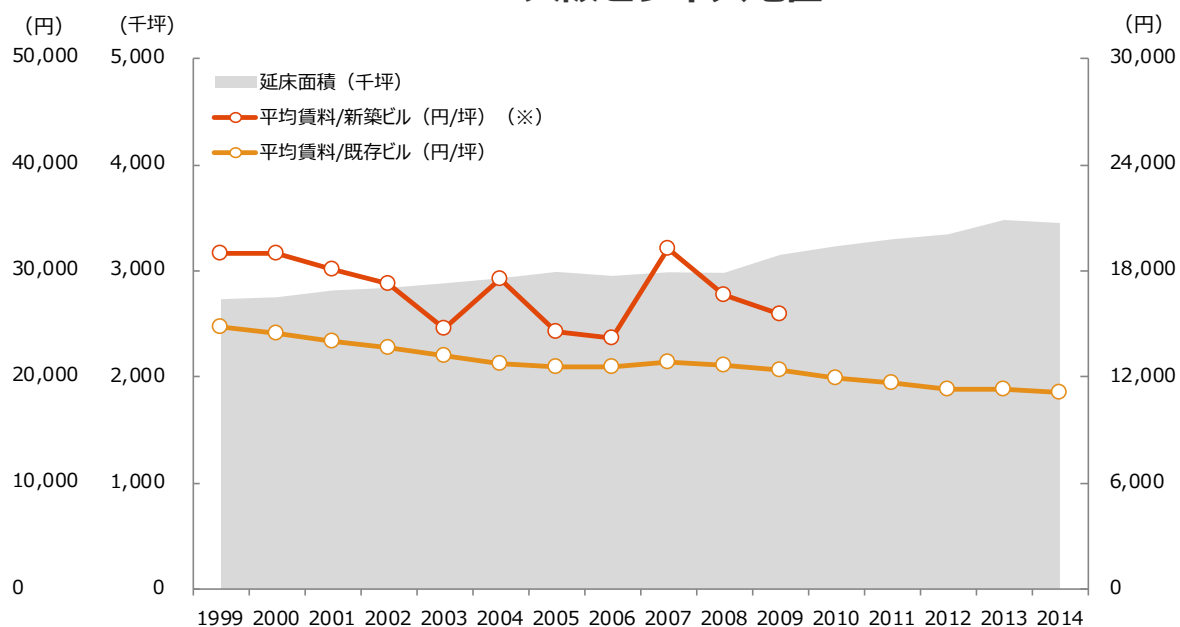
オフィスビル市況

■ 中長期的に拡大を続ける首都圏オフィスビルの床面積

東京ビジネス地区



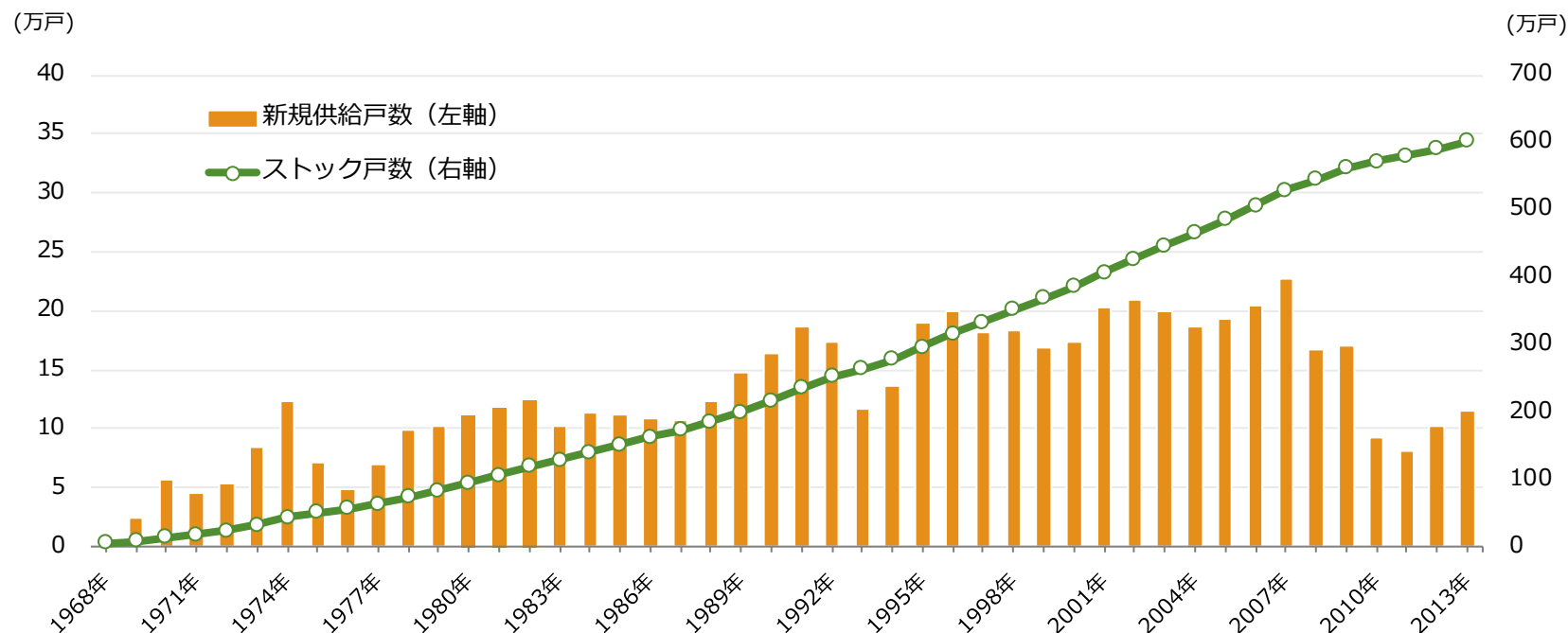
大阪ビジネス地区



※ 2010年以降のデータ開示なし

出所：以下をもとに、当社にて作成
三鬼商事ウェブサイト オフィスデータ

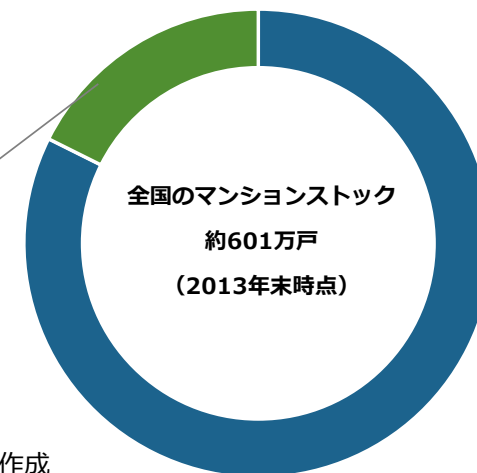
マンション市場の推移： 拡大するストック市場



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・共同建て、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

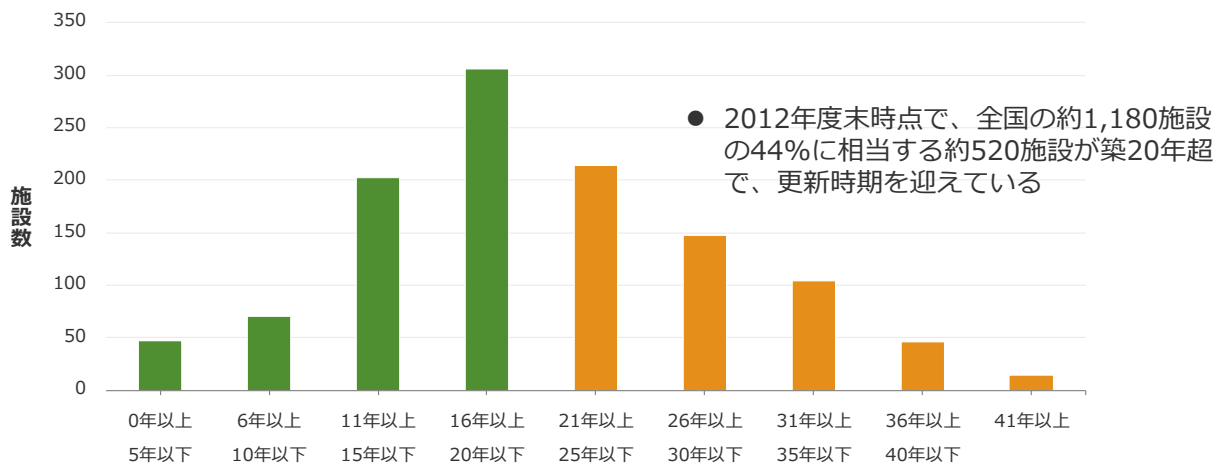
旧耐震基準ストック 約106万戸
 (2013年12月末時点)
 うち建替え済み 約1.4万戸
 (2013年4月時点)



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

市町村の廃棄物焼却施設の築年数ごとの分布



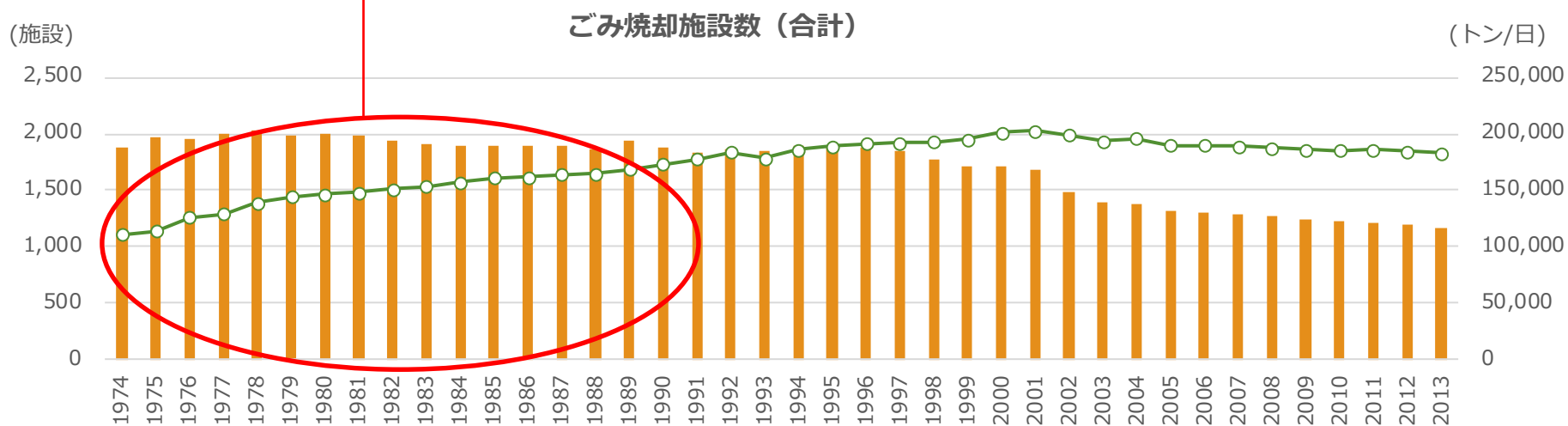
出所：環境省 平成25年度『一般廃棄物処理実態調査結果』施設整備状況焼却施設（平成27年3月7日付）

■ ダイオキシン対策で1990年代を中心に整備されたごみ焼却施設が、国が耐用年数の目安とする20年を超過し老朽化が進む

2012年度の廃棄物処理市場規模

ごみ処理事業経費	18,510億円
うち 建設改良費	2,575億円
処理・維持管理費	14,738億円

出所：環境省大院官房「一般廃棄物の排出及び処理状況等（平成25年度）について」

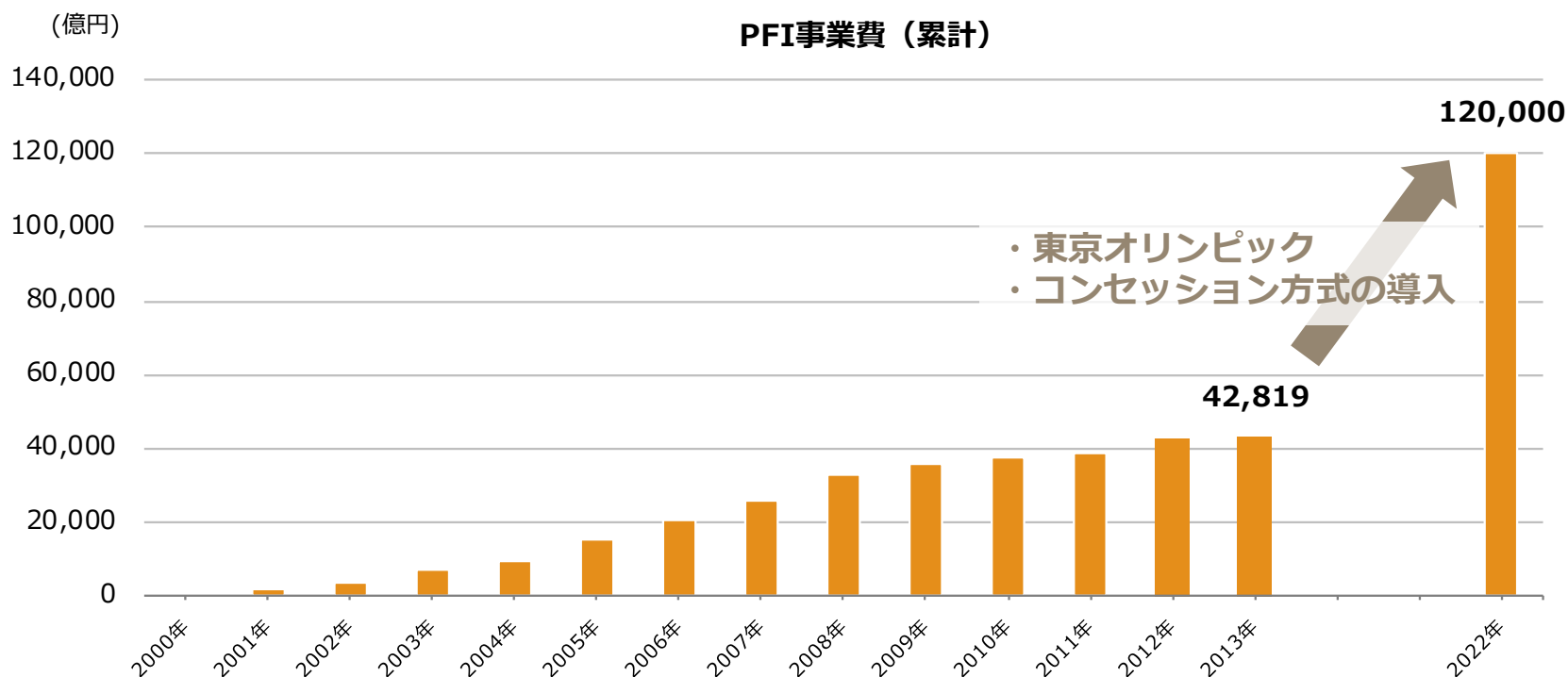


出所：環境省 廃棄物処理技術情報 一般廃棄物処理実態調査結果

■ 施設数 ●— 処理能力

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。

ストック化がもたらす新たな事業機会

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