

# 2017年3月期 第2四半期 決算説明資料

2016年11月22日



# 目次

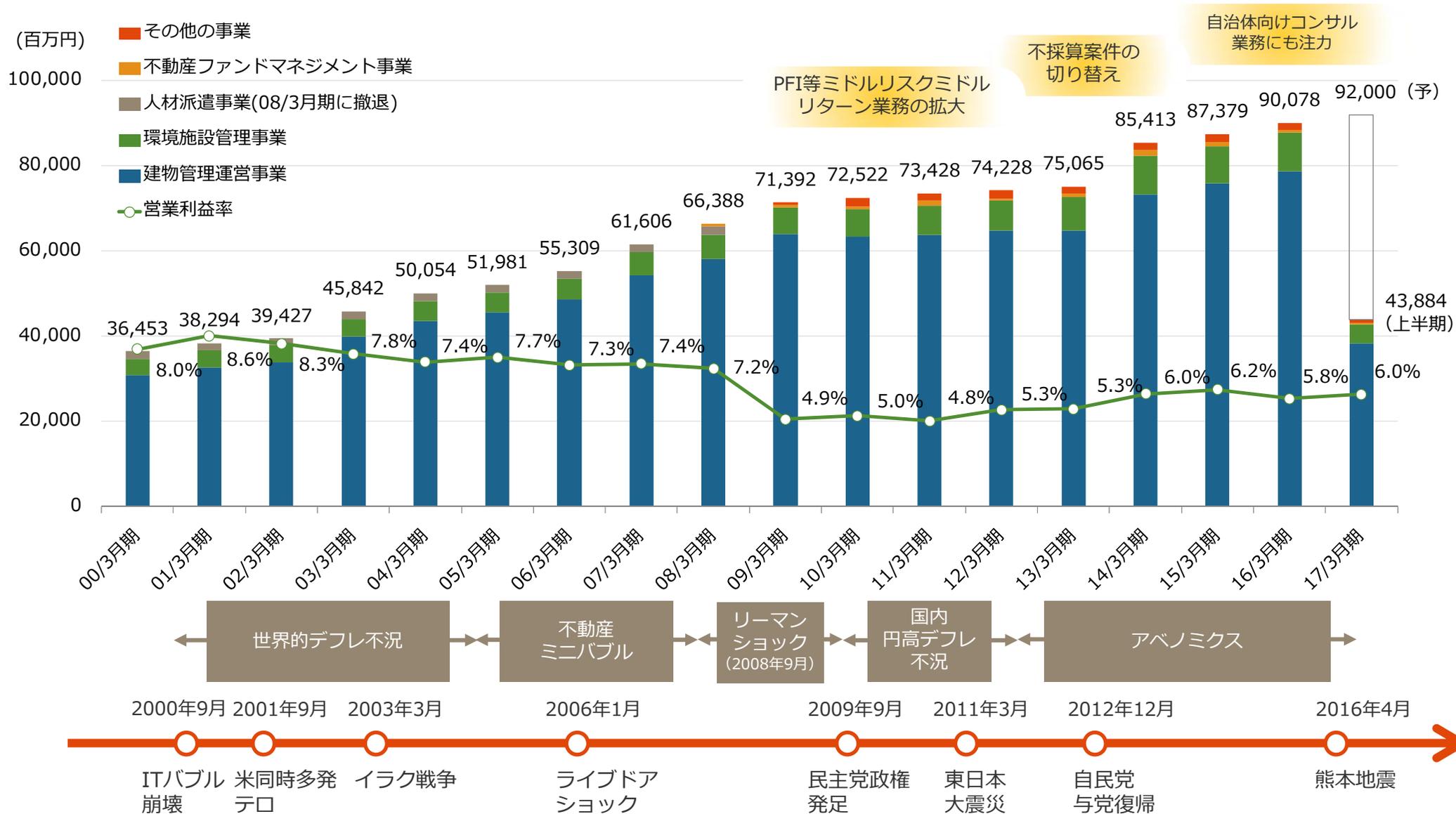
---

-  3 2017年3月期 上半期 連結決算の概況
-  13 2017年3月期 連結業績予想の概要
-  16 当社の強みと中期成長戦略
-  32 参考資料① 企業情報
-  44 参考資料② 業界におけるポジショニング

## 2017年3月期 上半期 連結決算の概況



# 業績の中期推移



## 連結決算ハイライト

**売上高** **438億84百万円** (対前期比 **0.2%減**)

- 新規案件の受託が苦戦
- 大規模を含めた工事売上高の減少

**営業利益** **26億36百万円** (対前期比 **2.8%減**)

- 業容拡大を見込んだ体制強化のための販管費の増加
- 増税による負担額の増加（事業税）
- 営業経費の増加（保険料）

**経常利益** **27億41百万円** (対前期比 **12.0%減**)

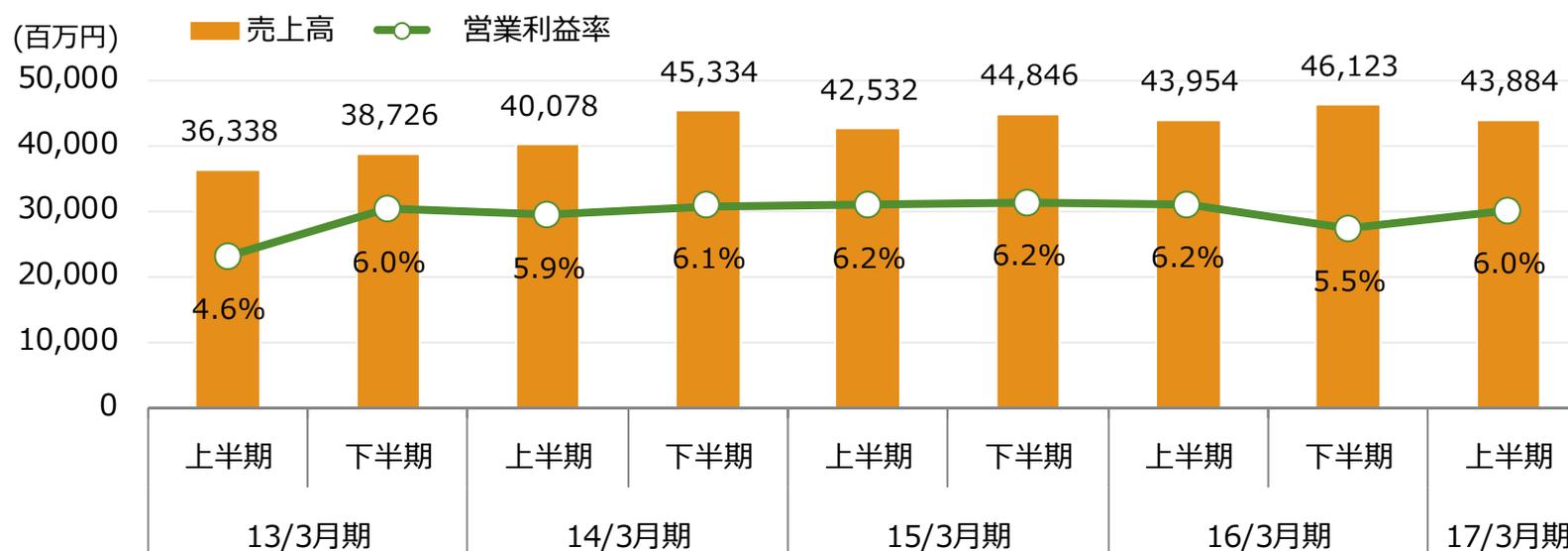
- 持分法による投資利益の減少
- 円高による海外投資事業での為替差損の計上

**親会社株主に帰属する四半期純利益** **19億98百万円** (対前期比 **11.6%減**)

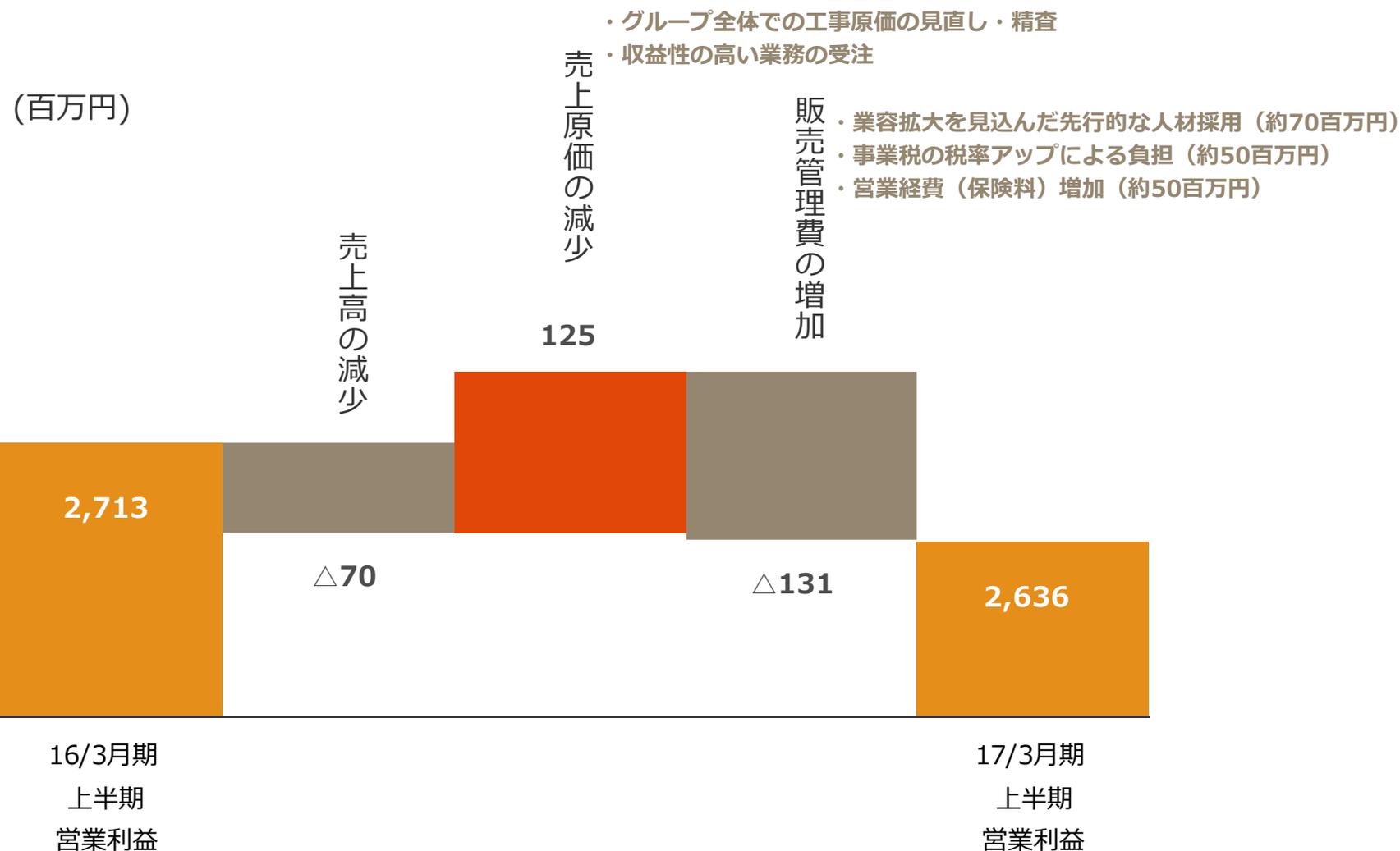
- 投資有価証券の売却による特別利益の計上

# 連結決算サマリ

| 連結<br>(百万円)      | 16/3月期 | 上半期    | 17/3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              | 43,954 | 100.0% | 43,884 | 100.0% | △ 70    | △0.2%  |
| 売上総利益            | 8,910  | 20.3%  | 8,965  | 20.4%  | 54      | 0.6%   |
| 販売費・一般管理費        | 6,197  | 14.1%  | 6,329  | 14.4%  | 131     | 2.1%   |
| 営業利益             | 2,713  | 6.2%   | 2,636  | 6.0%   | △ 77    | △2.8%  |
| 経常利益             | 3,116  | 7.1%   | 2,741  | 6.2%   | △ 375   | △12.0% |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 2,261  | 5.1%   | 1,998  | 4.6%   | △ 262   | △11.6% |



# 連結営業利益の増減分析



# 連結貸借対照表の概要

| 連結<br>(百万円) | 16/3月期末 |        | 17/3月期 上半期末 |        | 対前期増減   |        |
|-------------|---------|--------|-------------|--------|---------|--------|
|             | 実績      | 構成比    | 実績          | 構成比    | 金額      | %      |
| 資産合計        | 58,521  | 100.0% | 57,602      | 100.0% | △ 919   | △1.6%  |
| 流動資産        | 35,055  | 59.9%  | 32,810      | 57.0%  | △ 2,245 | △6.4%  |
| 現金及び預金      | 20,496  | 35.0%  | 19,319      | 33.5%  | △ 1,176 | △5.7%  |
| 受取手形及び売掛金   | 11,636  | 19.9%  | 10,901      | 18.9%  | △ 734   | △6.3%  |
| 固定資産        | 23,466  | 40.1%  | 24,792      | 43.0%  | 1,325   | 5.6%   |
| 有形固定資産      | 4,395   | 7.5%   | 4,676       | 8.1%   | 281     | 6.4%   |
| 無形固定資産      | 2,555   | 4.4%   | 2,692       | 4.7%   | 137     | 5.4%   |
| 投資その他の資産    | 16,516  | 28.2%  | 17,422      | 30.2%  | 906     | 5.5%   |
| 敷金及び保証金     | 1,452   | 2.5%   | 2,702       | 4.7%   | 1,250   | 86.1%  |
| 負債合計        | 19,821  | 33.9%  | 18,640      | 32.4%  | △ 1,181 | △6.0%  |
| 流動負債        | 13,535  | 23.1%  | 11,354      | 19.7%  | △ 2,181 | △16.1% |
| 支払手形及び買掛金   | 7,026   | 12.0%  | 5,658       | 9.8%   | △ 1,368 | △19.5% |
| 未払費用        | 2,603   | 4.4%   | 2,187       | 3.8%   | △ 415   | △16.0% |
| 固定負債        | 6,285   | 10.7%  | 7,285       | 12.6%  | 999     | 15.9%  |
| 長期借入金       | 2,925   | 5.0%   | 2,637       | 4.6%   | △ 287   | △9.8%  |
| 長期預り保証金     | 351     | 0.6%   | 1,617       | 2.8%   | 1,266   | 360.7% |
| 純資産合計       | 38,699  | 66.1%  | 38,961      | 67.6%  | 261     | 0.7%   |
| 株主資本        | 35,211  | 60.2%  | 36,511      | 63.4%  | 1,300   | 3.7%   |
| 資本金         | 3,000   | 5.1%   | 3,000       | 5.2%   | 0       | 0.0%   |
| 利益剰余金       | 36,763  | 62.8%  | 38,005      | 66.0%  | 1,242   | 3.4%   |
| その他の包括利益累計額 | 2,170   | 3.7%   | 1,125       | 2.0%   | △ 1,044 | △48.1% |
| 非支配株主持分     | 1,317   | 2.3%   | 1,324       | 2.3%   | 6       | 0.5%   |
| 負債純資産合計     | 58,521  | 100.0% | 57,602      | 100.0% | △ 919   | △1.6%  |

## 主な増減要因

### 資産

- 現金及び預金の減少 △1,176
- 配当金の支払い △742
  - 各種税金の支払い △1,107
  - 投資有価証券の売却 693
- マスターリース契約による敷金及び保証金の増加 1,263

### 負債

- 買掛金や未払費用の支払い等の減少 △1,784
- マスターリース契約による長期預り保証金の増加 1,266

自己資本比率 65.3%

(対前期末比 +1.4ポイント)

# 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

| 連結<br>(百万円)          | 16/3月期 上半期 |         | 17/3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          |            | 3,480   |            | 3,130   | △ 350   | △10.1%  |
| 減価償却費                |            | 292     |            | 298     | 5       | 1.9%    |
| 売上債権の増減額 (△は増加)      |            | 1,050   |            | 837     | △ 212   | △20.2%  |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)      |            | △ 833   |            | △ 1,800 | △ 966   | 116.0%  |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)    |            | △ 958   |            | △ 55    | 902     | △94.2%  |
| その他                  |            | △ 2,301 |            | △ 1,464 | 836     | △36.4%  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |            | 730     |            | 946     | 215     | 29.5%   |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入   |            | 1,166   |            | 0       | △ 1,166 | △100.0% |
| 投資有価証券の取得による支出       |            | △ 143   |            | △ 796   | △ 652   | 453.7%  |
| その他                  |            | 662     |            | 427     | △ 234   | △35.4%  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     |            | 1,684   |            | △ 368   | △ 2,053 | △121.9% |
| 借入金増減額               |            | △ 375   |            | △ 375   | 0       | 0.0%    |
| 配当金の支払い額             |            | △ 481   |            | △ 742   | △ 261   | 54.2%   |
| その他                  |            | △ 126   |            | △ 93    | 33      | △26.1%  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |            | △ 984   |            | △ 1,212 | △ 228   | 23.2%   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) |            | 1,431   |            | △ 776   | △ 2,207 | △154.3% |
| 現金及び現金同等物の期首残高       |            | 16,331  |            | 19,801  | 3,469   | 21.2%   |
| 現金及び現金同等物の期末残高       |            | 17,763  |            | 19,024  | 1,261   | 7.1%    |
| フリー・キャッシュ・フロー        |            | 2,415   |            | 577     | △ 1,838 | △76.1%  |

## 主な増減要因

### 営業CF 215

- 仕入債務の減少 △966
- 未払消費税等の増加 902

### 投資CF △2,053

- 有形及び無形固定資産の売却による収入の減少 △1,166
- 投資有価証券の取得による支出の増加 △ 652

### 財務CF △228

- 配当金の支払い額の増加 △261

# 事業セグメントと主要グループ会社

## ■ 建物管理運営事業 38,354百万円

### ビルメンテナンス 20,989百万円

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 8,936百万円

株式会社スリーエス

### マンション 8,428百万円

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 4,490百万円

### 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 283百万円

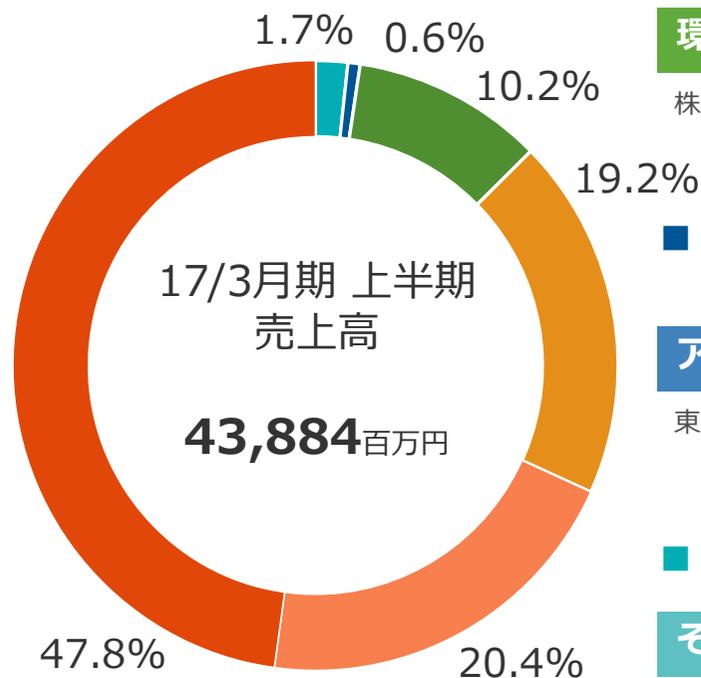
### アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

## ■ その他の事業 754百万円

### 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）

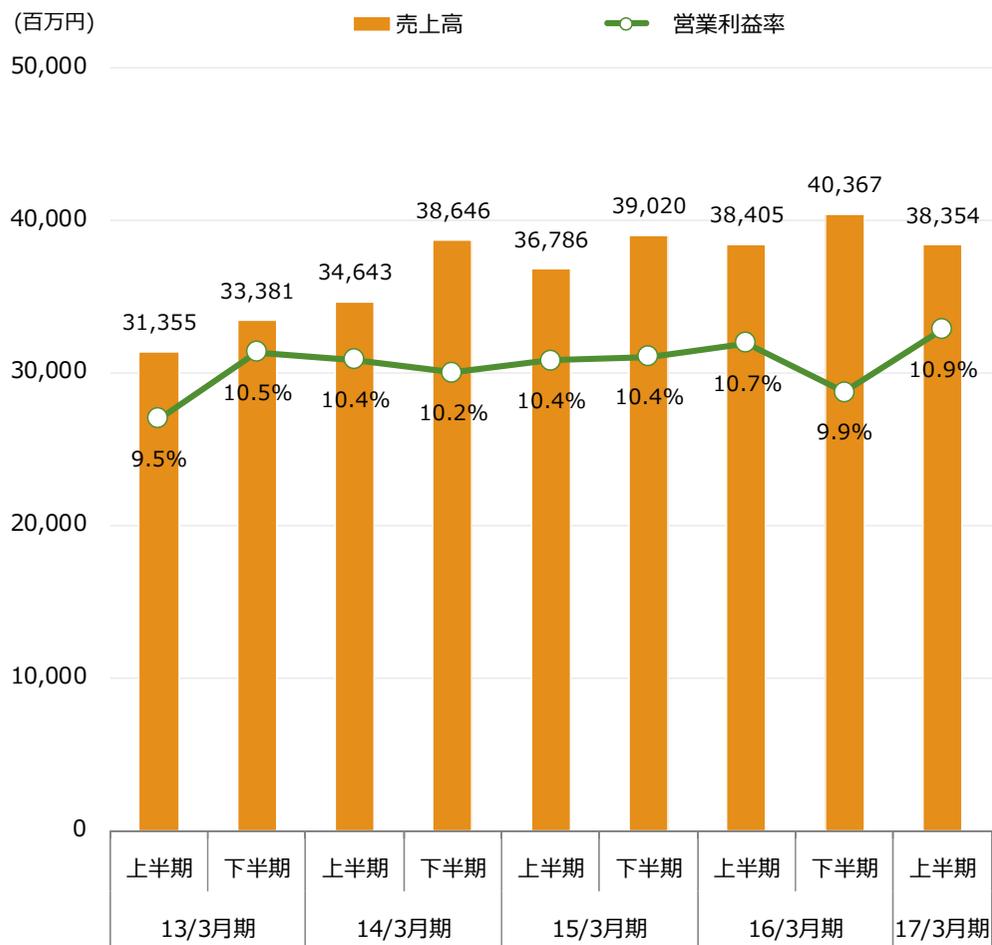


## セグメント業績の概要

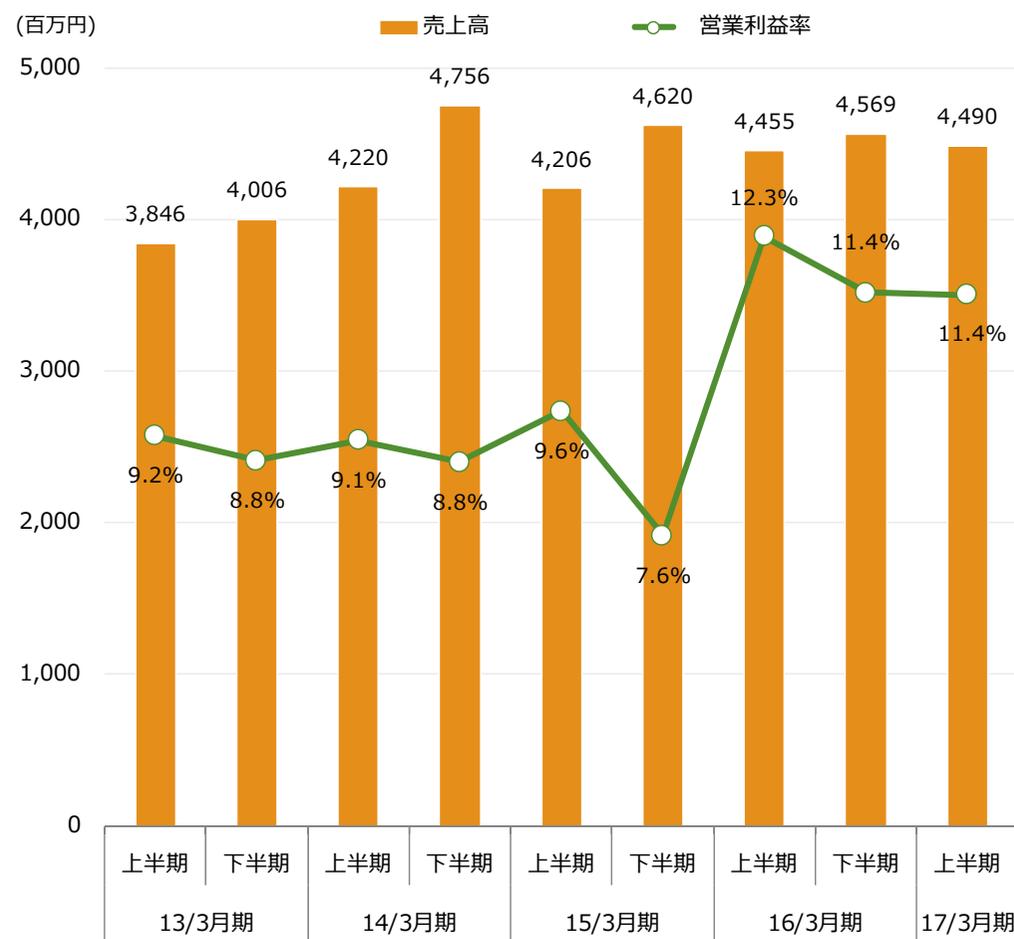
| 連結<br>(百万円)          | 16/3月期 上半期 |         | 17/3月期 上半期 |         | 対前年同期増減 |          |
|----------------------|------------|---------|------------|---------|---------|----------|
|                      | 実績         | 構成比/利益率 | 実績         | 構成比/利益率 | 金額      | %        |
| 売上高                  | 43,954     | 100.0%  | 43,884     | 100.0%  | △ 70    | △0.2%    |
| 建物管理運営事業             | 38,405     | 87.4%   | 38,354     | 87.4%   | △ 50    | △0.1%    |
| BM(Bldg Maintenance) | 21,091     | 48.0%   | 20,989     | 47.8%   | △ 101   | △0.5%    |
| マンション                | 8,629      | 19.6%   | 8,428      | 19.2%   | △ 200   | △2.3%    |
| 警備                   | 8,684      | 19.8%   | 8,936      | 20.4%   | 252     | 2.9%     |
| 環境施設管理事業             | 4,455      | 10.1%   | 4,490      | 10.2%   | 34      | 0.8%     |
| 不動産ファンドマネジメント事業      | 400        | 0.9%    | 283        | 0.6%    | △ 116   | △29.0%   |
| その他の事業               | 693        | 1.6%    | 754        | 1.7%    | 60      | 8.8%     |
| 営業利益                 | 2,713      | 6.2%    | 2,636      | 6.0%    | △ 77    | △2.8%    |
| 建物管理運営事業             | 4,093      | 10.7%   | 4,170      | 10.9%   | 76      | 1.9%     |
| BM(Bldg Maintenance) | 2,387      | 11.3%   | 2,484      | 11.8%   | 96      | 4.0%     |
| マンション                | 758        | 8.8%    | 672        | 8.0%    | △ 85    | △11.3%   |
| 警備                   | 947        | 10.9%   | 1,013      | 11.3%   | 66      | 7.0%     |
| 環境施設管理事業             | 549        | 12.3%   | 512        | 11.4%   | △ 37    | △6.9%    |
| 不動産ファンドマネジメント事業      | 138        | 34.5%   | 61         | 21.7%   | △ 76    | △55.3%   |
| その他の事業               | 4          | 0.6%    | 119        | 15.9%   | 115     | 2,785.7% |
| 調整額                  | △ 2,072    | -       | △ 2,227    | -       | △ 155   | 7.5%     |

# 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



# 2017年3月期 連結業績予想の概要



# 連結業績予想サマリ

## 市場環境

- 東京都心部を中心に活発なビルの大規模開発が引き続き進行中。
- 郊外や地方でもネット通販市場の拡大に伴う物流施設の開発が継続。
- 当社が得意とする中～大規模の施設は今後も増加の見通し。
- 一方で、受注環境はデフレ脱却に至らず、価格競争が激しく、また、業務を行う人材の獲得と人件費の上昇が懸念材料。

- 営業利益は、前期の一過性のコスト要因が解消されることによる積み増し。
- 経常利益は、海外事業における収益低下と一部のPFI案件での施設の収益運用事業の低調による持分法投資利益の縮小や急激な円高に為替差損の計上はあるものの、純利益においては投資有価証券の売却益により、それらの落込みをカバーできる見通し。
- 期初見通し（2016年4月28日付）から変更はありません。

| 連結<br>(百万円)      | 16/3月期 通期 |        | 17/3月期 上半期 |        | 17/3月期 下半期 |        | 17/3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              | 90,078    | 100.0% | 43,884     | 100.0% | 48,115     | 100.0% | 92,000    | 100.0% | 1,921 | 2.1%  |
| 売上総利益            | 17,838    | 19.8%  | 8,965      | 20.4%  | 9,234      | 19.2%  | 18,200    | 19.8%  | 361   | 2.0%  |
| 販売費・一般管理費        | 12,610    | 14.0%  | 6,329      | 14.4%  | 6,370      | 13.2%  | 12,700    | 13.8%  | 89    | 0.7%  |
| 営業利益             | 5,227     | 5.8%   | 2,636      | 6.0%   | 2,863      | 6.0%   | 5,500     | 6.0%   | 272   | 5.2%  |
| 経常利益             | 5,806     | 6.4%   | 2,741      | 6.2%   | 3,658      | 7.6%   | 6,400     | 7.0%   | 593   | 10.2% |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 3,958     | 4.4%   | 1,998      | 4.6%   | 2,201      | 4.6%   | 4,200     | 4.6%   | 241   | 6.1%  |

# セグメント業績予想の概要

| 連結<br>(百万円)          | 16/3月期 通期 |         | 17/3月期 上半期 |         | 17/3月期 下半期 |         | 17/3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                  | 90,078    | 100.0%  | 43,884     | 100.0%  | 48,115     | 100.0%  | 92,000    | 100.0%  | 1,921 | 2.1%   |
| 建物管理運営事業             | 78,772    | 87.4%   | 38,354     | 87.4%   | 42,495     | 88.3%   | 80,850    | 87.9%   | 2,077 | 2.6%   |
| BM(Bldg Maintenance) | 43,740    | 48.6%   | 20,989     | 47.8%   | 24,023     | 49.9%   | 45,013    | 48.9%   | 1,272 | 2.9%   |
| マンション                | 17,255    | 19.2%   | 8,428      | 19.2%   | 9,202      | 19.1%   | 17,631    | 19.2%   | 375   | 2.2%   |
| 警備                   | 17,776    | 19.7%   | 8,936      | 20.4%   | 9,269      | 19.3%   | 18,206    | 19.8%   | 429   | 2.4%   |
| 環境施設管理事業             | 9,025     | 10.0%   | 4,490      | 10.2%   | 4,559      | 9.5%    | 9,050     | 9.8%    | 24    | 0.3%   |
| 不動産ファンドマネジメント事業      | 599       | 0.7%    | 283        | 0.6%    | 116        | 0.2%    | 400       | 0.4%    | △ 199 | △33.3% |
| その他の事業               | 1,681     | 1.9%    | 754        | 1.7%    | 945        | 2.0%    | 1,700     | 1.8%    | 18    | 1.1%   |
| 営業利益                 | 5,227     | 5.8%    | 2,636      | 6.0%    | 2,863      | 6.0%    | 5,500     | 6.0%    | 272   | 5.2%   |
| 建物管理運営事業             | 8,085     | 10.3%   | 4,170      | 10.9%   | 4,330      | 10.2%   | 8,501     | 10.5%   | 415   | 5.1%   |
| BM(Bldg Maintenance) | 4,716     | 10.8%   | 2,484      | 11.8%   | 2,420      | 10.1%   | 4,905     | 10.9%   | 188   | 4.0%   |
| マンション                | 1,329     | 7.7%    | 672        | 8.0%    | 791        | 8.6%    | 1,464     | 8.3%    | 134   | 10.1%  |
| 警備                   | 2,040     | 11.5%   | 1,013      | 11.3%   | 1,118      | 12.1%   | 2,132     | 11.7%   | 91    | 4.5%   |
| 環境施設管理事業             | 1,072     | 11.9%   | 512        | 11.4%   | 574        | 12.6%   | 1,087     | 12.0%   | 14    | 1.3%   |
| 不動産ファンドマネジメント事業      | 139       | 23.3%   | 61         | 21.7%   | △ 27       | △23.9%  | 34        | 8.5%    | △ 105 | △75.7% |
| その他の事業               | 104       | 6.2%    | 119        | 15.9%   | △ 9        | △1.0%   | 110       | 6.5%    | 5     | 5.1%   |
| 調整額                  | △ 4,175   | -       | △ 2,227    | -       | △ 2,004    | -       | △ 4,232   | -       | △ 56  | 1.3%   |

# 当社の強みと中期成長戦略



## 事業機会

1 スtock市場  
活性化ニーズの拡大

2 公共分野での  
民力活用ニーズの拡大

3 国内ノウハウの海外展開  
国内外での新たなM&A

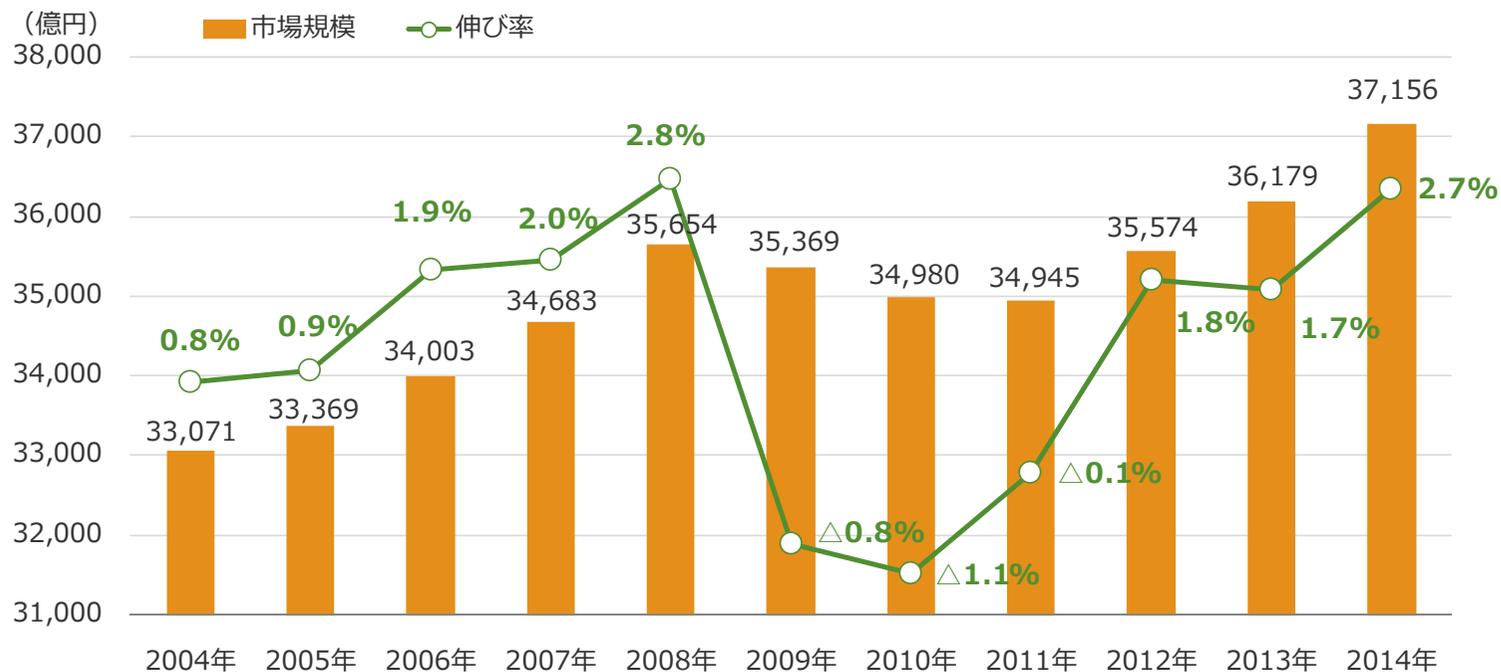
## 成長戦略

建物のライフサイクルコストの  
最適化提案によるCRE戦略の推進  
(P.18~P.22)

PFI・PPPや指定管理者制度などの  
強化によるPRE戦略の推進  
(P.23~P.26)

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  
(P.27)

## 事業機会①：ビルメンテナンス業界の市場動向



### 同規模の市場 (日本)

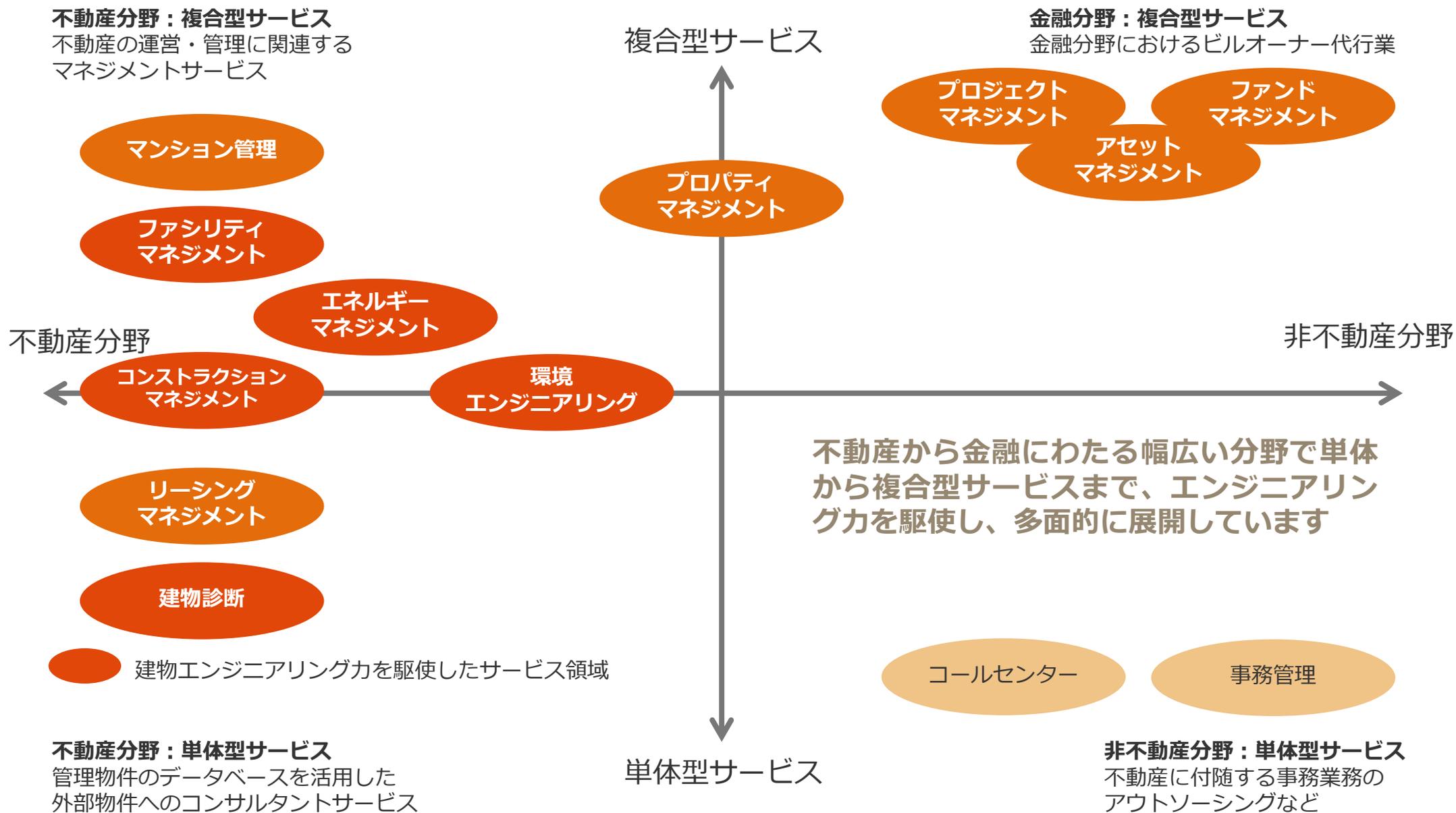
|               |       |
|---------------|-------|
| 放送            | 3.9兆円 |
| パチンコ          | 3.6兆円 |
| 人材派遣          | 3.3兆円 |
| 警備保障          | 3.3兆円 |
| (ビルメン業界と一部重複) |       |

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年に増加に転じ、以降同様の傾向が続く。
- 2005年～2014年（10年間）の増加率は11.3%
- 都心部の大規模ビルの建て替えが2020年まで持続的に続き、市場規模は過去最高。

**業界の市場規模は3.7兆円。  
再び増加傾向が定着。**

# 事業機会①：事業ポートフォリオ



# 事業機会①：デジタルとアナログを融合した事業基盤

## デジタル事業基盤

1. 現地拠点を通じたローカルデータが充実した建物管理のデータベース
2. データベースを活用した独自開発のライフサイクルマネジメントシステム

### 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



人・拠点ネットワークを通じたローカルデータの集約と運営管理業務での活用

## アナログ事業基盤

独自のデータベース、システムを使いこなす専門的知見・運用力



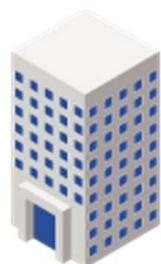
# 事業機会①：デジタルとアナログを融合したサービスの概要

WAFM<sup>®</sup> 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



## WAFMセンター



対応指示

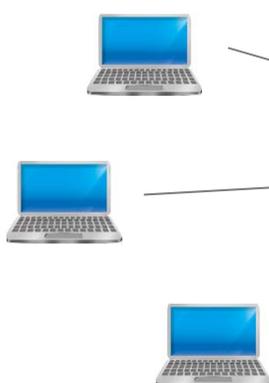
技術スタッフ

↑ 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



### 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）

# 事業機会①：デジタルとアナログの融合の個別案件への適用事例

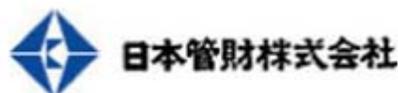
## 「ニューシティ東戸塚」8街区のマンション管理業務

### 物件の特徴

横浜市の「ニューシティ東戸塚」計9街区（2,352戸）、約10,000人の生活を支えるマンション管理業務を2015年7月に開始いたしました。独自に開発したLEAD-Web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。



### 管理状況の見える化、データ化



### 各種建物診断

改修計画書 計画概要

基本的な考え方

改修計画書

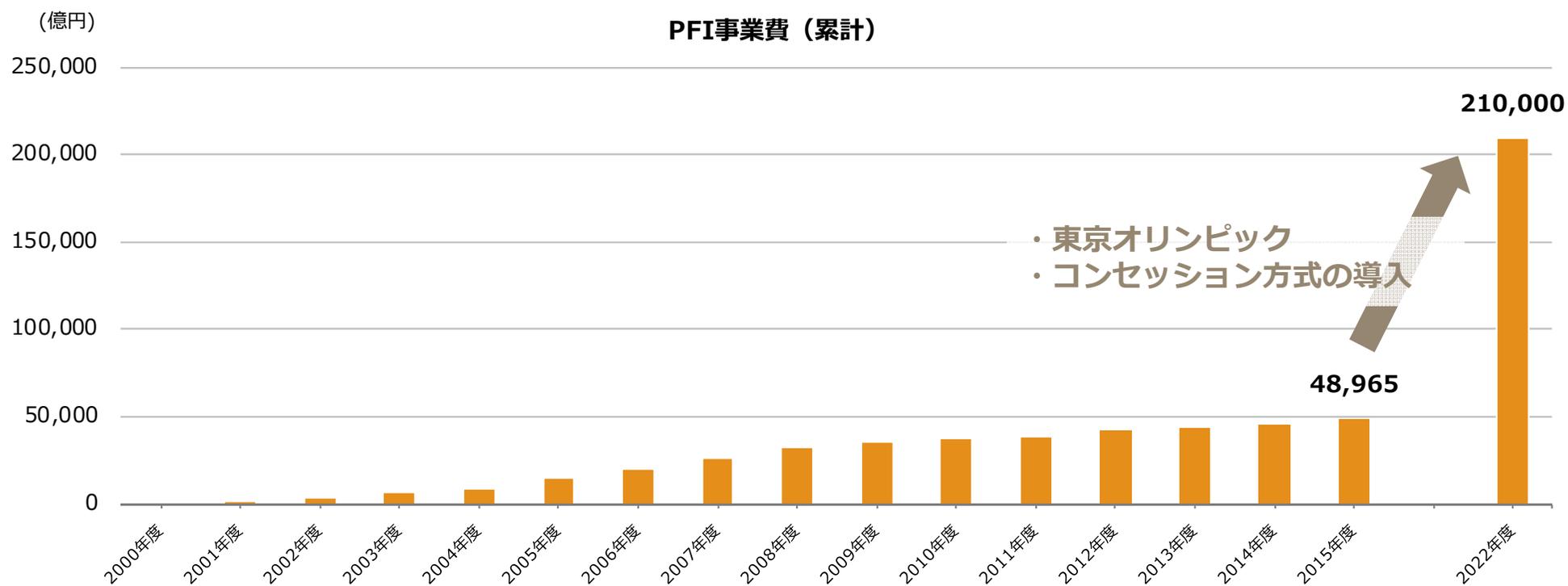
災害リスクレポート

バリューアップ提案

災害リスクレポート

## 事業機会②：公共による民間資金等活用事業（PFI）

- PFI事業費は、2015年の4兆8,965億円から、2022年には21兆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』）



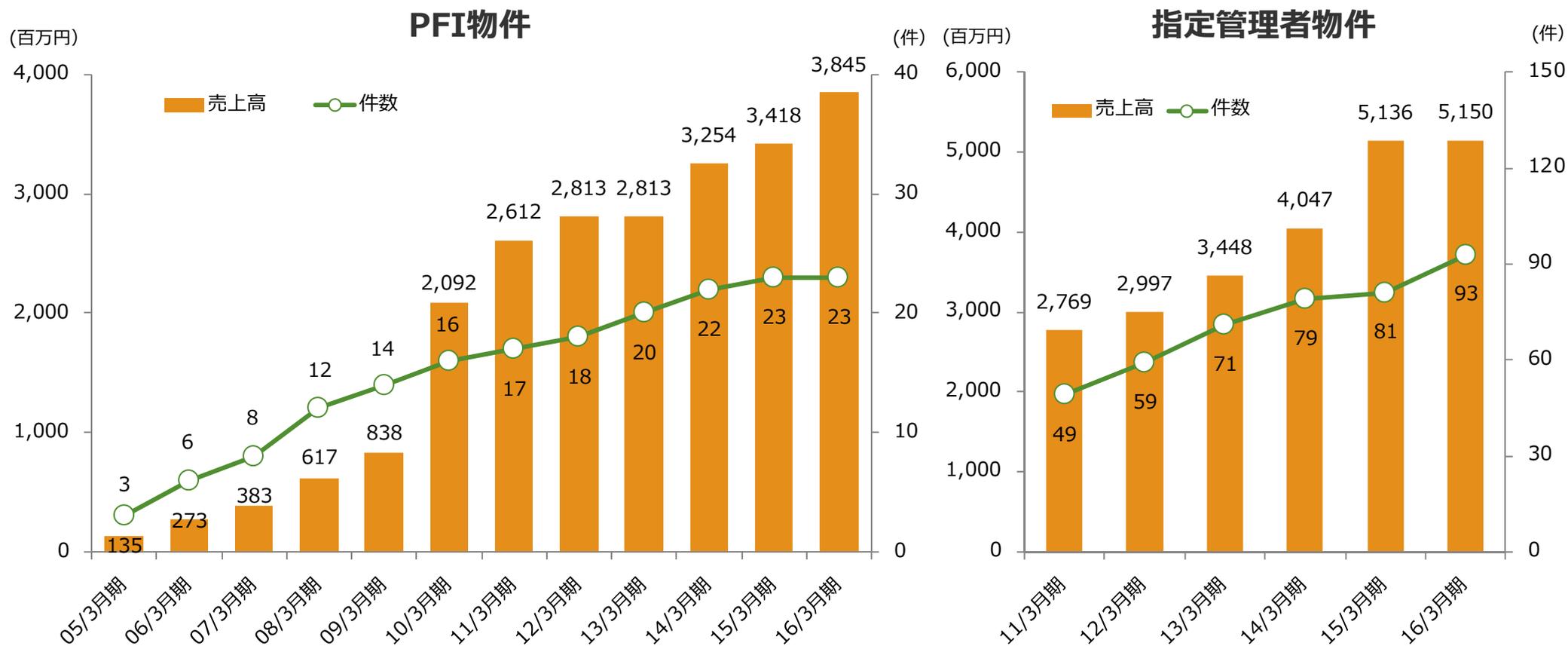
出所：2015年度までの実績値は内閣府 民間資金等活用事業推進室『PFIの現状について』、2022年までの累計予算は内閣府PFI事業推進会議決定『PFIの抜本改革に向けたアクションプラン』

注釈：1. 2016年3月31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。

## 事業機会②：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

### 売上高、件数とも順調に拡大



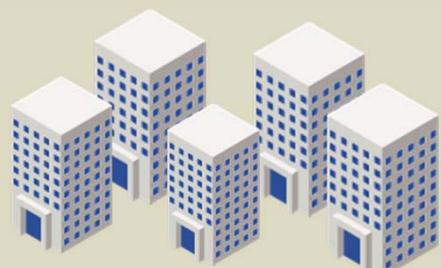
# 事業機会②：公共施設マネジメント事業

## 公共施設マネジメントに関するシステム開発

- 公共施設マネジメントの分野においても、維持保全専門会社ならではの独自の視点を加えることにより差別化を図る

自治体が保有する  
高度成長期に建設された公共建築

「部分最適から全体最適へ」  
施設のマクロコントロールが不可欠



老朽化    建替え    財政難

2014年 総務省が全国自治体に  
「公共施設等総合管理計画」の策定を要請

**PRE(Public Real Estate/公的不動産) 戦略とは**  
国や地方自治体が所有する公的不動産を、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に戦略的にマネジメントし、適切で効率的な管理、運用を推進していこうとする考え方をいいます。

PRE戦略

財務会計システム    施設管理台帳(固定資産)システム



DB    DB

データ取り込み



データ入力

施設関連データ



建物データの収集

- 建物の仕様
- 各種法定点検データ (12条点検、消防点検、等)
- 利用状況 他

- 建物情報と財務情報の連携
- 当社のノウハウを活用

### 公共施設マネジメント支援システム

- 自治体から提供されたデータと当社保有データをもとに、現地調査をせずに、数千におよぶ施設の将来の修繕・建替え費用を予測
- 保有施設を今後何年使用したらいいかといった全体最適の観点から、施設の量や費用をシミュレーション

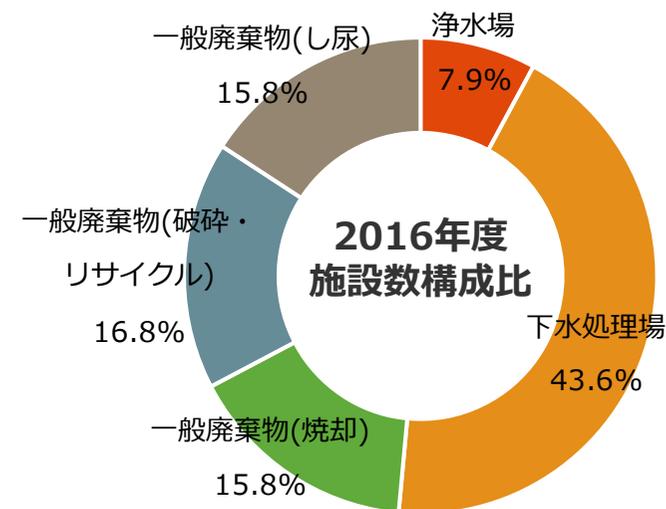
施設に関する戦略策定及び計画の実行、  
評価・検証等を一貫通貫でサポート

#### アウトプット

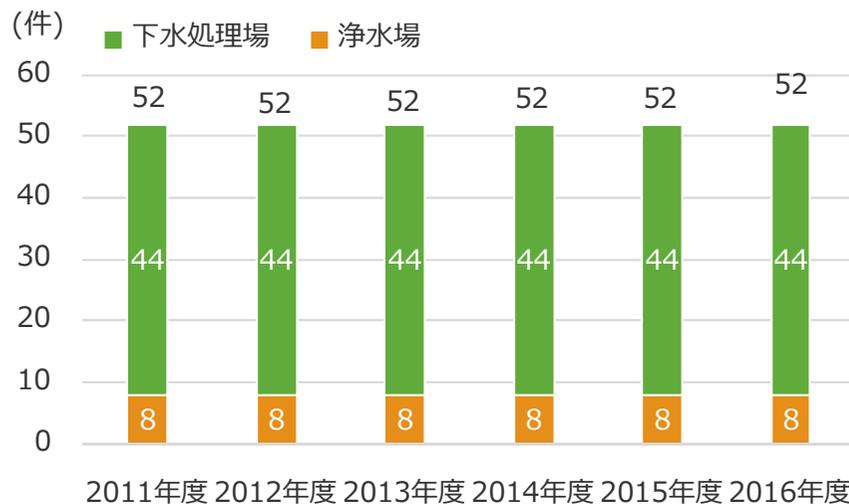
- 施設別のLCC シミュレーション
- 施設カルテ
- 帳票エクスポート機能
- 財務データ管理機能
- 品質評価管理機能
- 施設評価機能
- 位置情報管理機能
- 市町村別の人口予測機能 他

## 事業機会②：環境施設における当社の実績

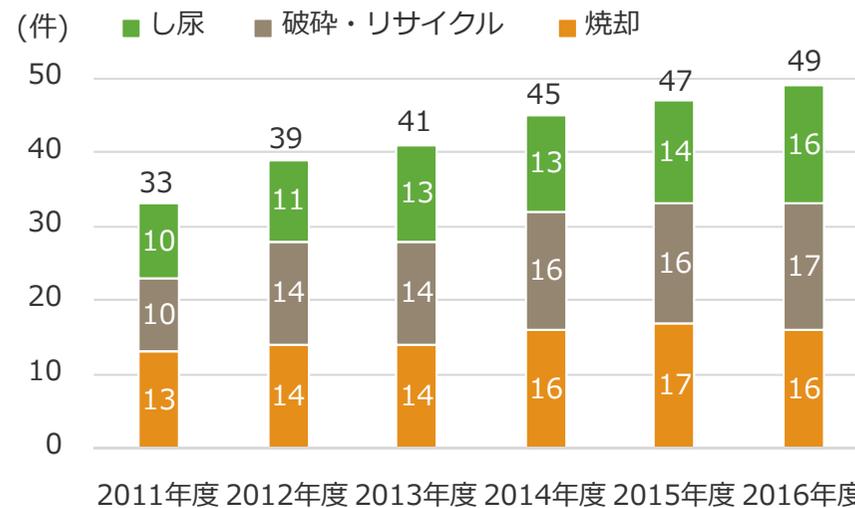
### 施設別概要と管理物件数の推移（主要施設）



#### 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

## 事業機会③：海外展開（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.<br>(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24億 6千万円) ※1豪ドル=87.91円 (2015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620人 (2015年12月末現在)  |
| 管理戸数  | 約203,000戸 11,000組合 (2015年12月末現在)   |

受付スタッフ



管理物件例



# 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
  - 大学キャンパス、大型SC、物流施設、工場など郊外の大規模施設へのWAFM(※)の展開  
(※)WAFM：広域遠隔監視センター
  - 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）

## 主な新規案件

### 「TRI-SEVEN ROPPONGI」の設備管理業務及び警備業務

|       |  |
|-------|--|
| 場所    | 東京都港区  |
| 業務開始  | 2016年3月  |
| 施設規模  | 延床面積 31,449㎡   |
| 施設用途  | 事務所、商業   |
| 物件の特徴 | 当ビルは東京ミッドタウン（港区六本木）に隣接し、東京ミッドタウン マネジメント(株)様が初めて外部の施設運営を手掛けるビルです。また最先端のデザインとグローバル水準の機能を備えた高級感あふれる新築ビルです。国内で初めて「アクティブチルドビーム」空調システムが全面的に採用されています。当業務は、設備管理と警備を同時受託し、設備責任者が統括責任者として防災センター業務を取りまとめています。 |



### 「東広島芸術文化ホール」の指定管理業務

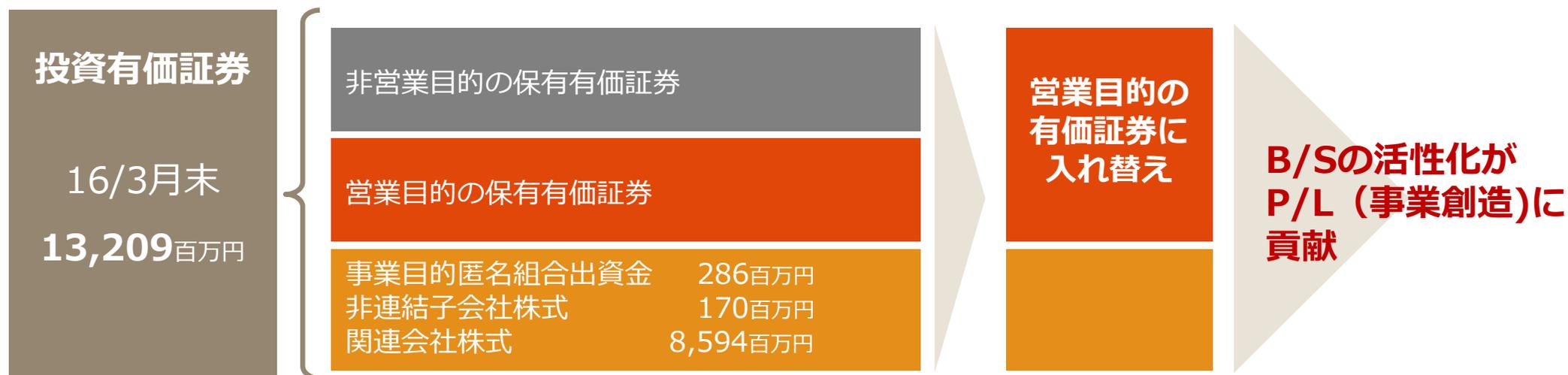
|       |   |
|-------|---|
| 場所    | 広島県東広島市   |
| 業務開始  | 2016年4月（開館）   |
| 施設規模  | 延床面積 13,386.61㎡   |
| 施設用途  | 劇場  |
| 物件の特徴 | 東広島芸術文化ホールは、市民の芸術及び文化活動の振興を図るとともに、市民交流の活性化及び生涯学習の推進に資することを目的に設置されました。当社は指定管理者を構成する共同企業体の1社として建物総合管理業務を実施しております。東広島市という酒蔵の街で音楽を楽しむ(蔵楽)ことや新しい文化の発信地としてホールを良いもの(蔵良)にしようという願いを込めて「くらら」という愛称がつけられています。 |



@Shigeo Ogawa

## コーポレートガバナンス・コードに沿った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



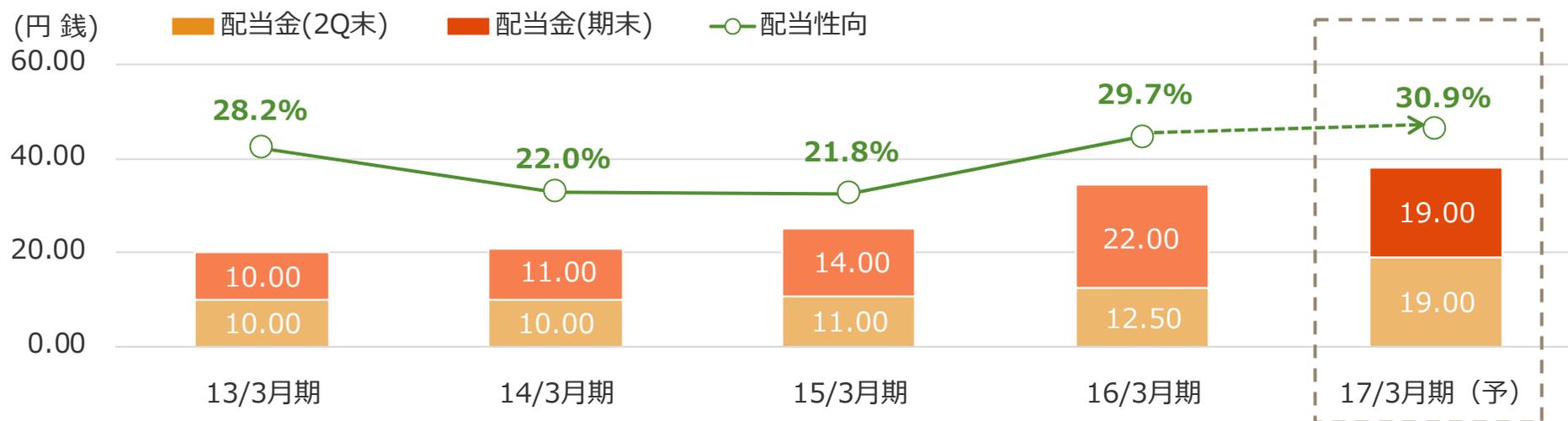
### 売却実績

非営業目的の保有有価証券売却状況

- 前期：6社、約1,000百万円
- 当中間期：2社、約700百万円

## 株主還元方針

- 17/3月期は、中間及び期末配当をそれぞれ19円とし、合計38円とする予定です。
- 今後、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。13/3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。

## 参考資料①



企業情報

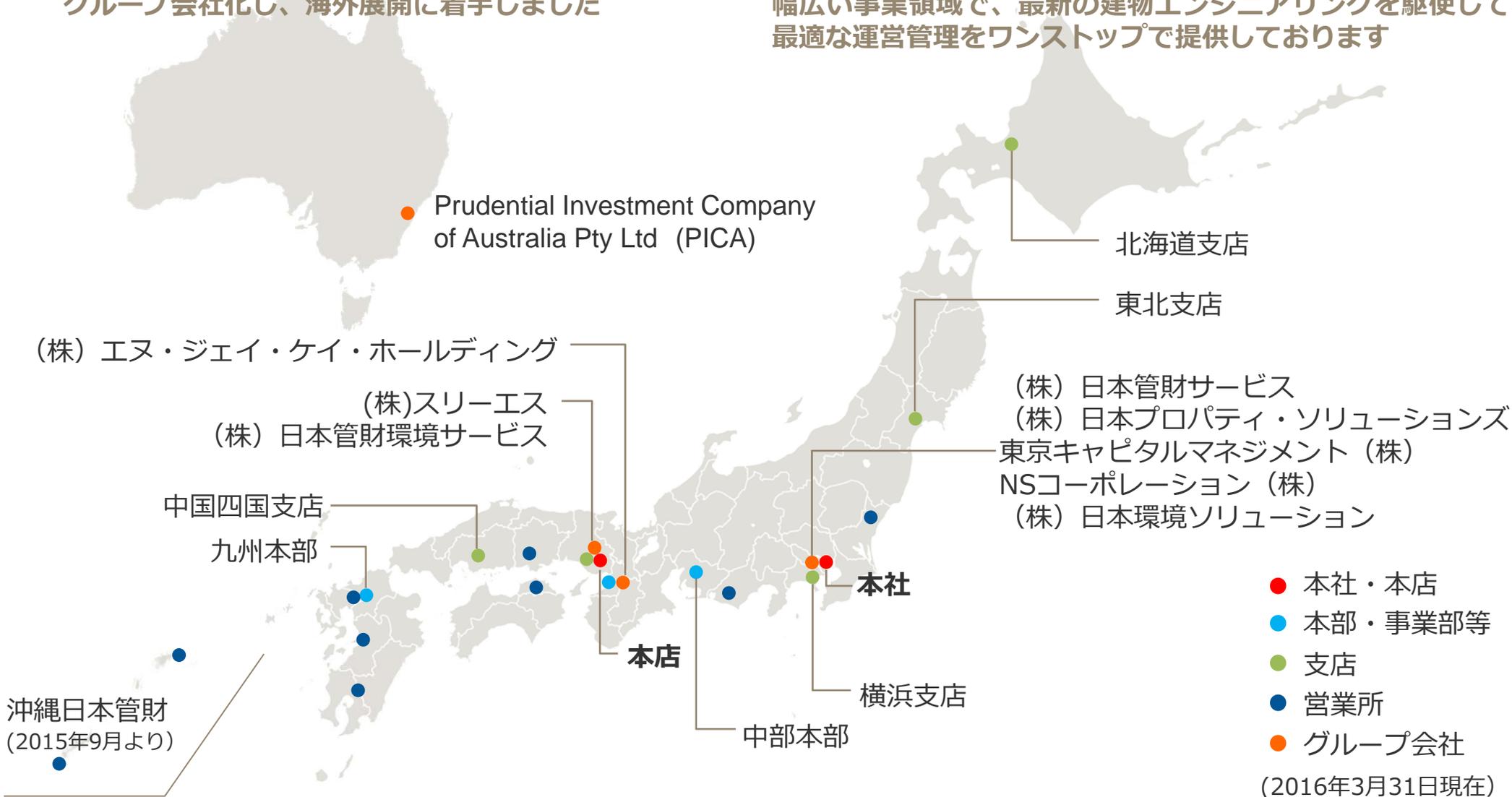
日本管財グループは「住」に関わる資産管理の専門家集団として、  
変わらずたゆまずお客様の資産を守り続けます

|       |  |
|-------|--|
| 商名    | 日本管財株式会社<br>(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、<br>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  | 9,278名（連結）（2016年9月30日現在）                     |

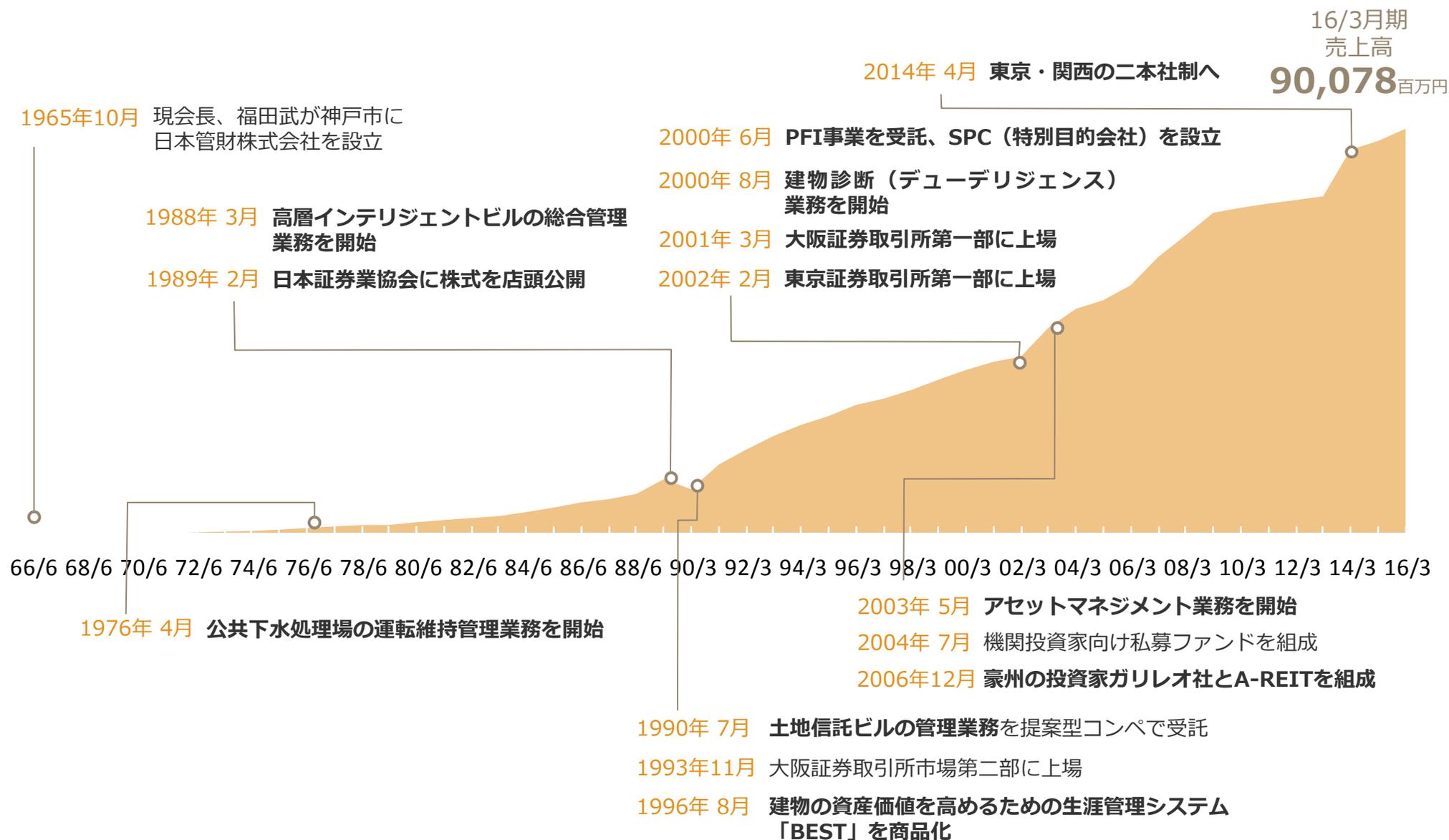
# 事業拠点

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

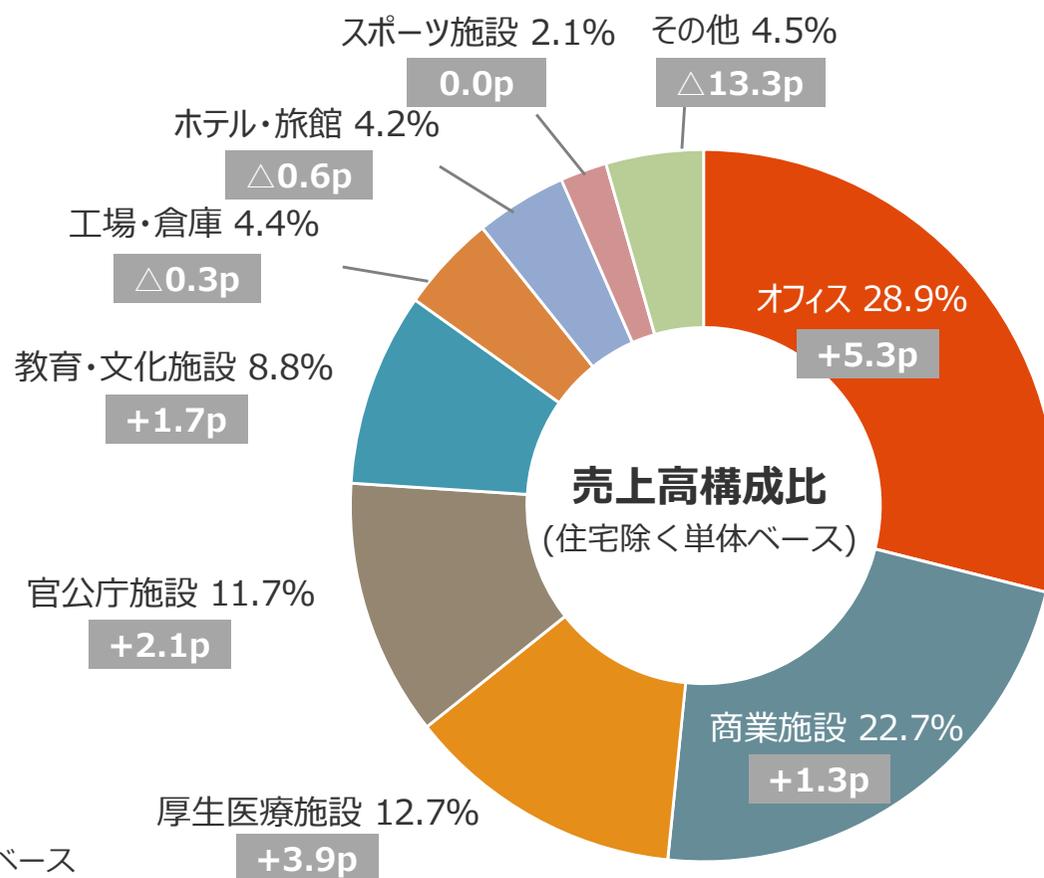




# 運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

## ■ 運営管理建物のポートフォリオ

- 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、病院や大学などの大型施設が増加傾向

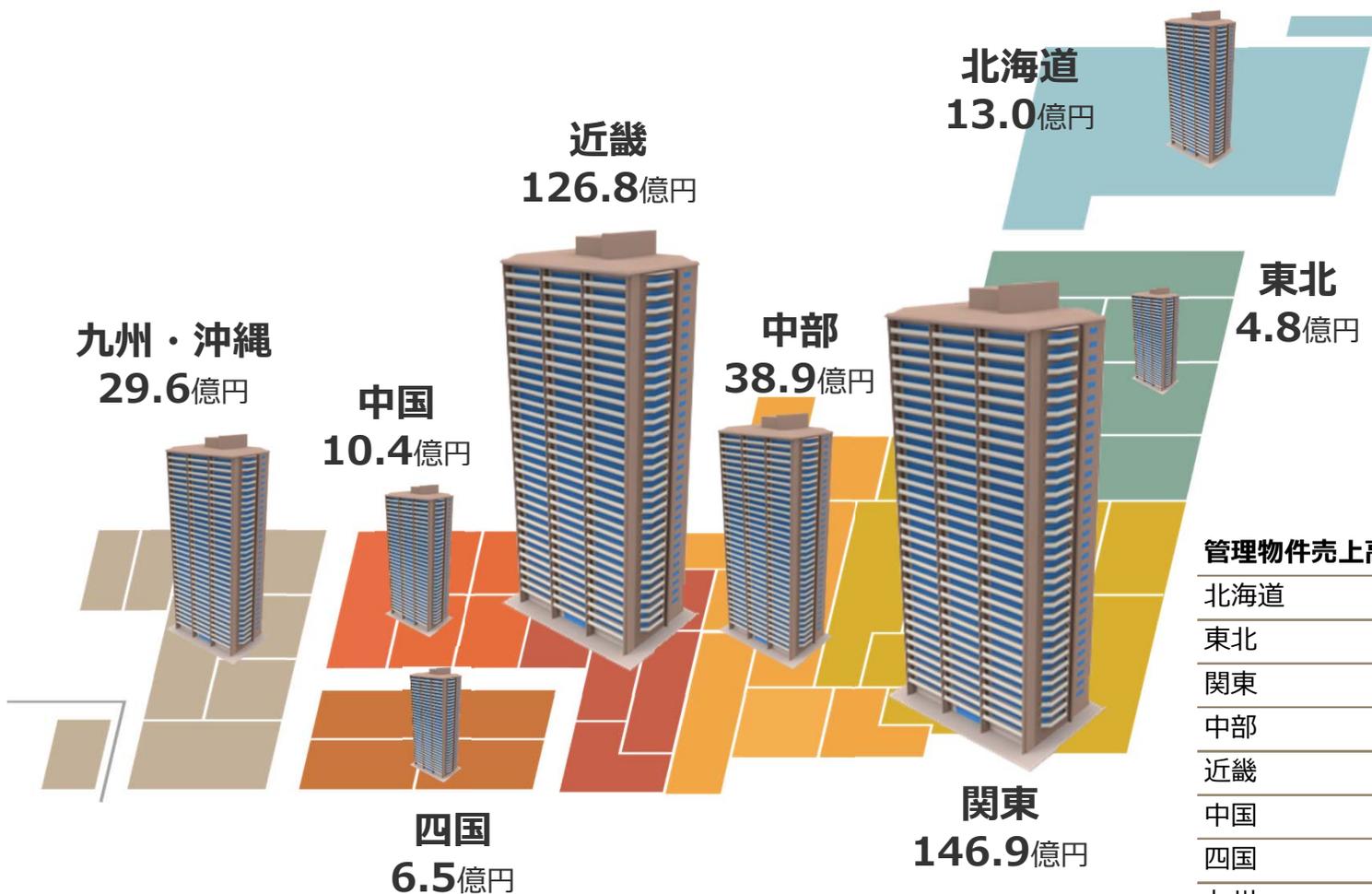


※ 管理物件数は当社データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

■ 前期からの増減(ポイント)

(2016年3月31日現在)

# 地域分布（ビル等運営管理事業）

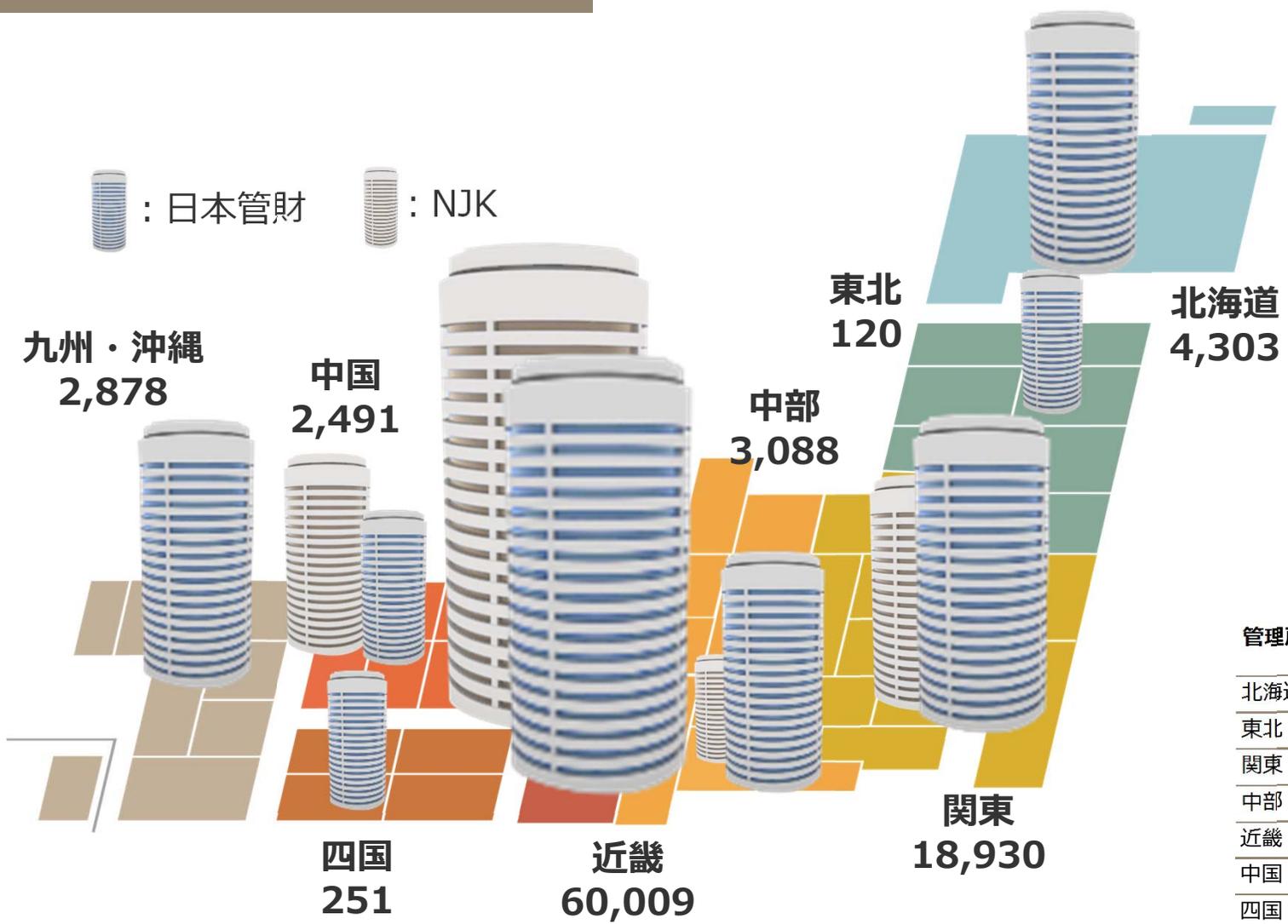


| 管理物件売上高 | (億円)  | 構成比(%) | 増減率(%) |
|---------|-------|--------|--------|
| 北海道     | 13.0  | 3.4%   | 1.0%   |
| 東北      | 4.8   | 1.3%   | △0.3%  |
| 関東      | 146.9 | 38.9%  | 11.5%  |
| 中部      | 38.9  | 10.3%  | 7.0%   |
| 近畿      | 126.8 | 33.6%  | 3.0%   |
| 中国      | 10.4  | 2.8%   | △7.1%  |
| 四国      | 6.5   | 1.7%   | 13.1%  |
| 九州      | 29.6  | 7.8%   | △1.3%  |
| 合計      | 377.2 | 100.0% | 5.9%   |

※ 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事業を除く単体ベース）

（2016年3月31日現在）

# 地域分布（マンション運営管理事業）



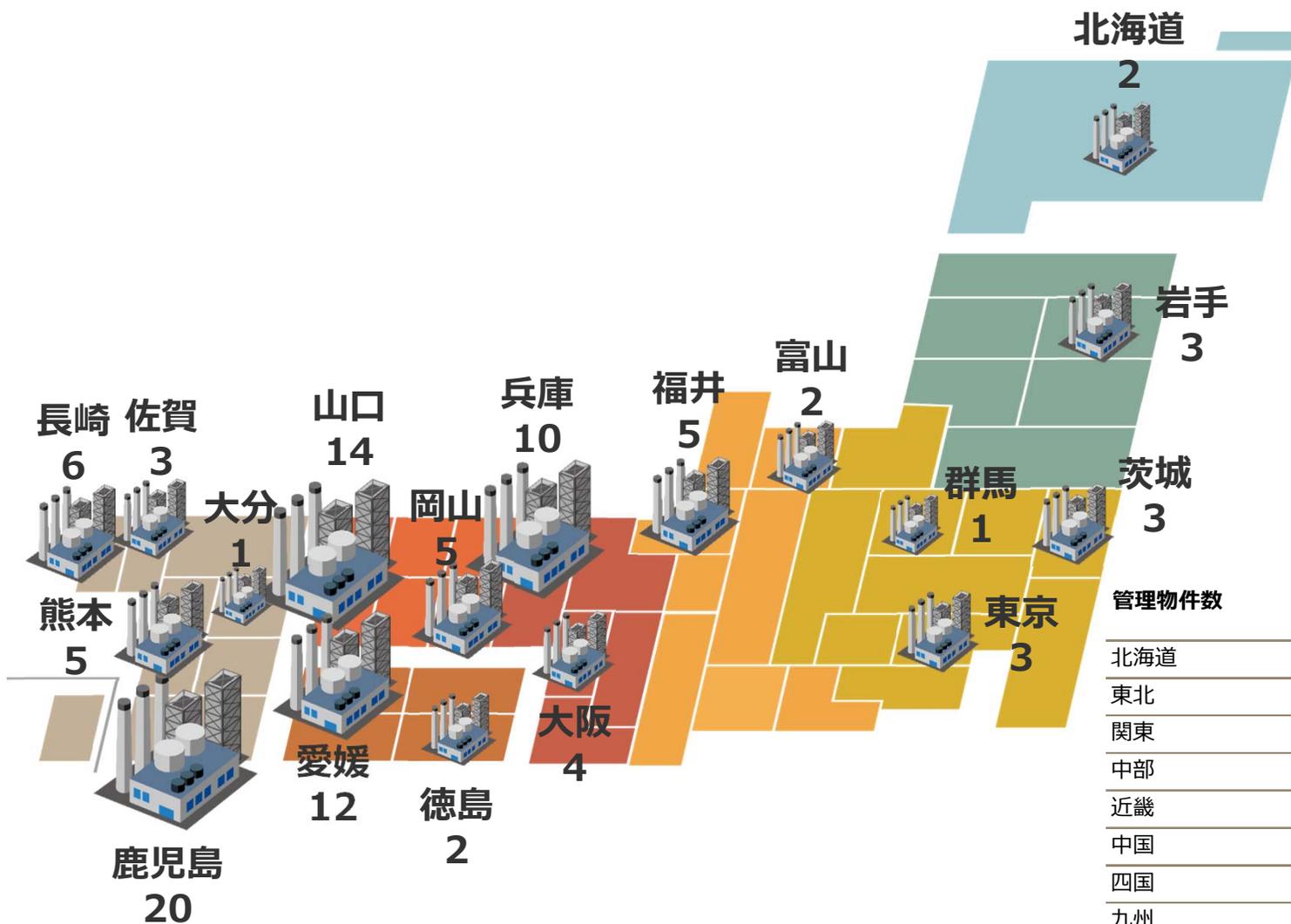
**オーストラリア**  
シドニーを中心に  
全国約20万戸を管理

| 管理戸数(戸) | 日本管財   | NJK    | 増減率(%) |
|---------|--------|--------|--------|
| 北海道     | 4,303  | 0      | △15.6% |
| 東北      | 120    | 0      | 0.0%   |
| 関東      | 15,118 | 3,812  | 14.4%  |
| 中部      | 3,009  | 79     | 2.3%   |
| 近畿      | 26,772 | 33,237 | 2.4%   |
| 中国      | 606    | 1,885  | 6.1%   |
| 四国      | 212    | 39     | 18.4%  |
| 九州      | 2,878  | 0      | 0.0%   |
| 合計      | 53,018 | 39,052 | 3.6%   |

※（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

（2016年4月1日現在）

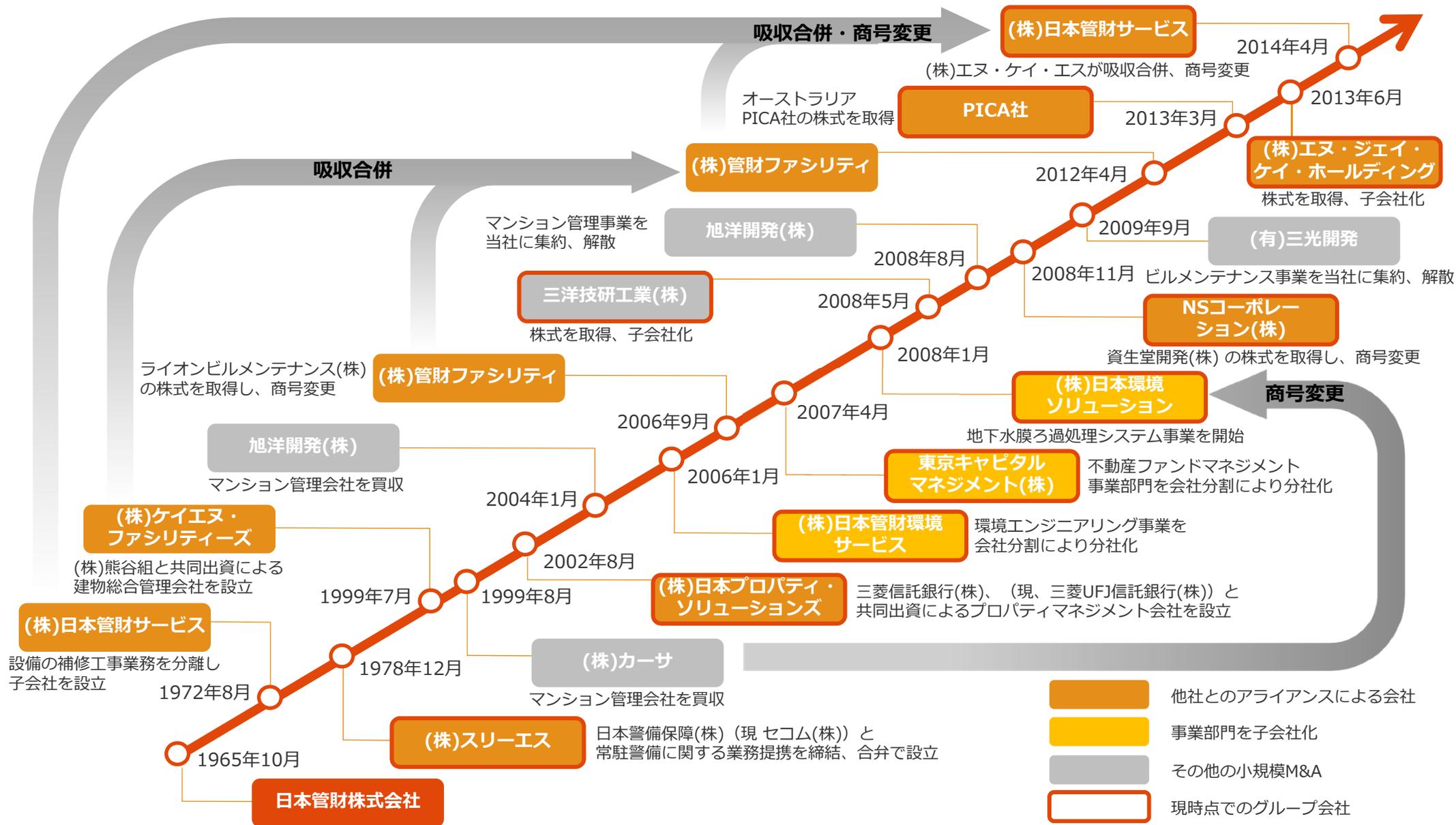
# 地域分布（環境施設運営管理事業）



| 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   | 3.0%   |
| 関東    | 2      | 5         | 7   | 6.9%   |
| 中部    | 2      | 5         | 7   | 6.9%   |
| 近畿    | 10     | 4         | 14  | 13.9%  |
| 中国    | 9      | 10        | 19  | 18.8%  |
| 四国    | 12     | 2         | 14  | 13.9%  |
| 九州    | 16     | 19        | 35  | 34.7%  |
| 合計    | 52     | 49        | 101 | 100.0% |

(2016年4月1日現在)

# グループ企業の再編



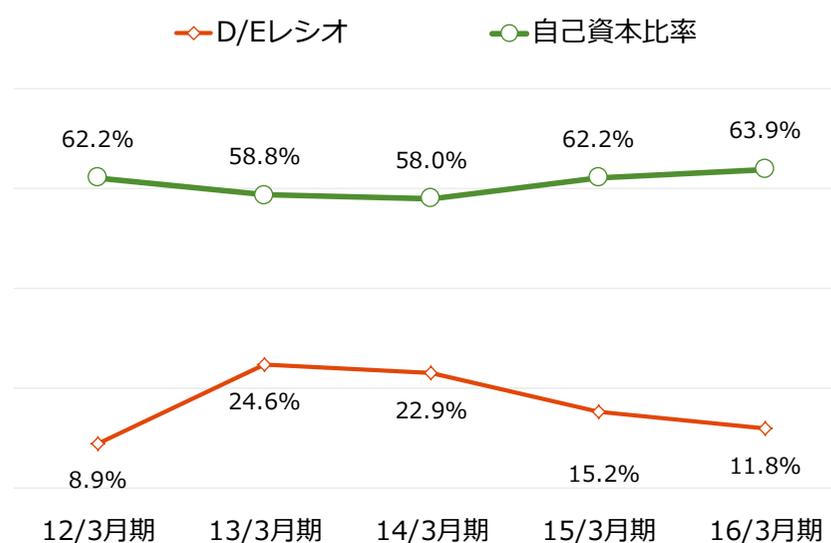
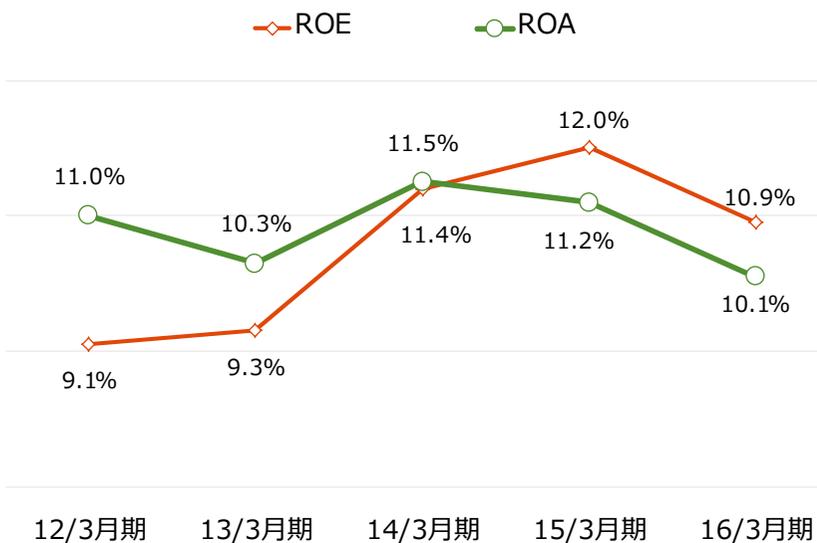
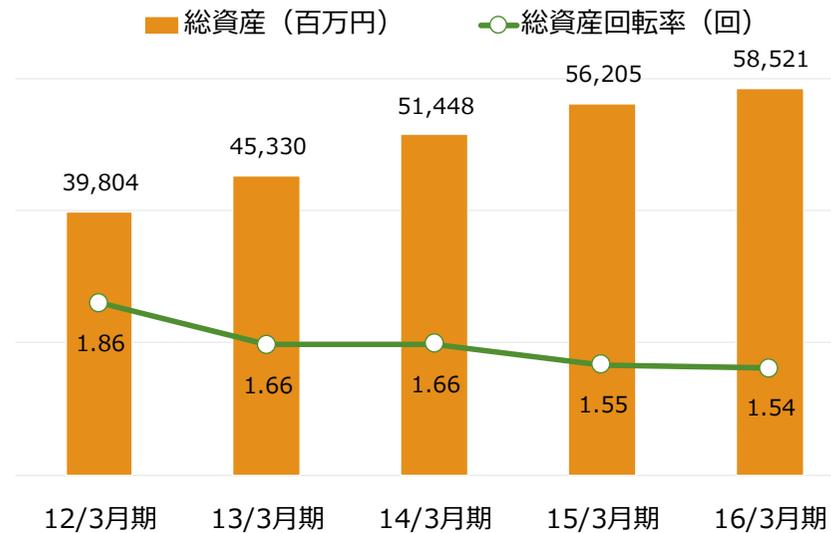
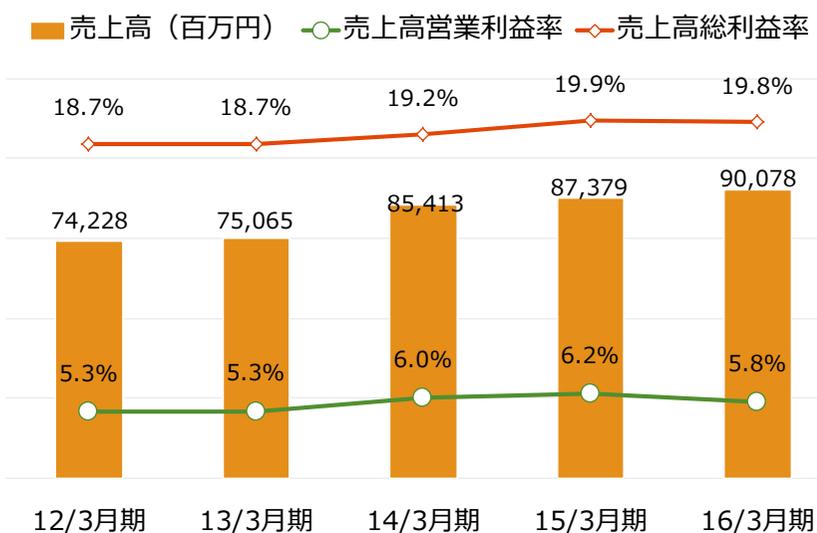
# 独立系を活かしたアライアンス戦略

- 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 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



# 主な連結指標



## 参考資料②



業界におけるポジショニング

# 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

- 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

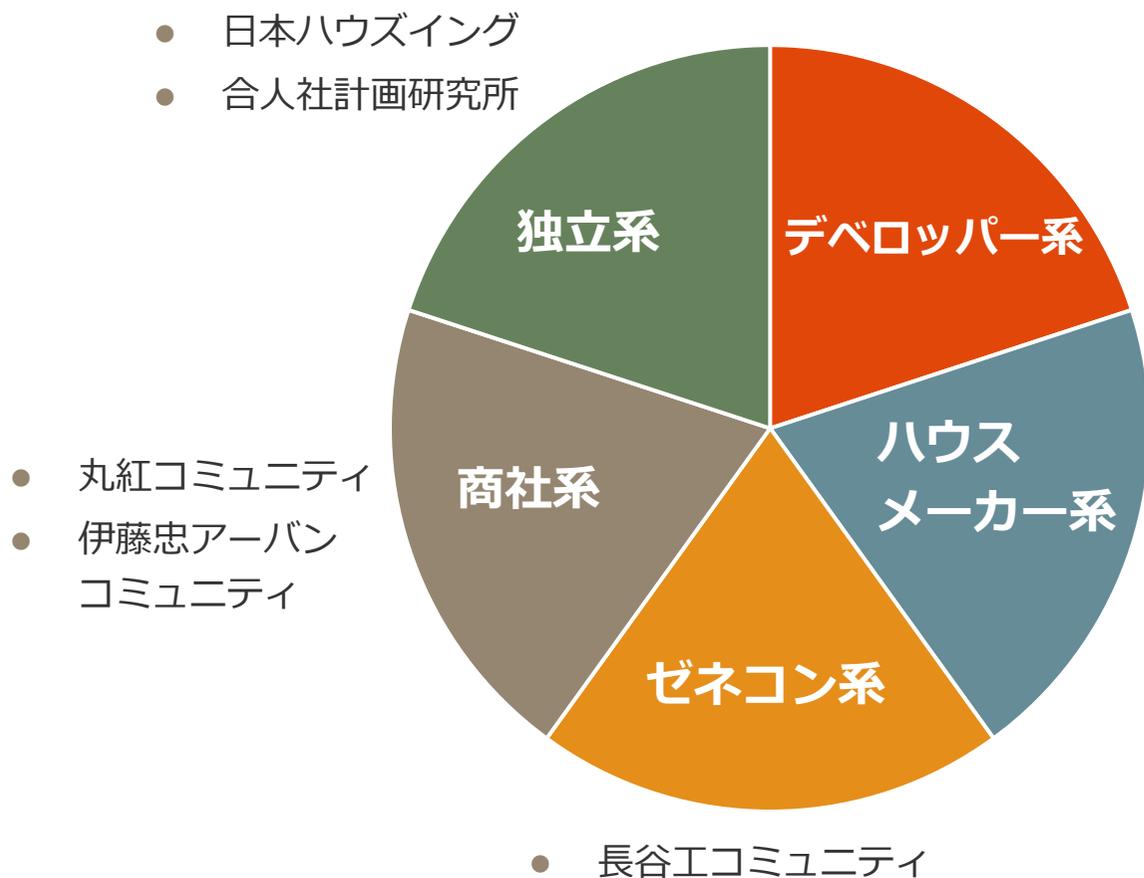
#### 維持管理会社の 役割・機能

- 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



|   |                  |
|---|------------------|
| 全国のマンション管理会社  | 約 <b>2,300</b> 社 |
| マンション管理業協会加盟会社  | <b>372</b> 社     |
| 加盟会社の管理戸数（1社あたり）                                      | <b>15,180</b> 戸  |
| <small>（出所：（一社）マンション管理業協会 平成27年マンション管理受託動向調査）</small> |                  |

## 当社グループ

独立系建物管理会社で、マンション管理業を手掛ける唯一の東証1部上場企業

業界**13**位（**92,070**戸）

（出所：マンション管理新聞社より当社にてグループ企業別に集計）

# 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)

## 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](mailto:ir-info@nkanzai.co.jp)