

# 2018年3月期 通期 決算説明資料

2018年5月23日



# 目次

---

- 3 2018年3月期 連結決算の概況
- 12 2019年3月期 連結業績予想の概要
- 18 当社の中期成長戦略
- 31 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

## 2018年3月期 連結決算の概況



## 連結決算ハイライト

**売上高** **964億78百万円** (対前期比 4.3%増)

- 既存契約の契約更新や新規案件の受託が堅調に推移
- 大規模を含めた修繕工事売上高の受注増

**営業利益** **57億72百万円** (対前期比 4.5%増)

- 料金改定による収益性の改善
- 既存案件の工事受注の増加

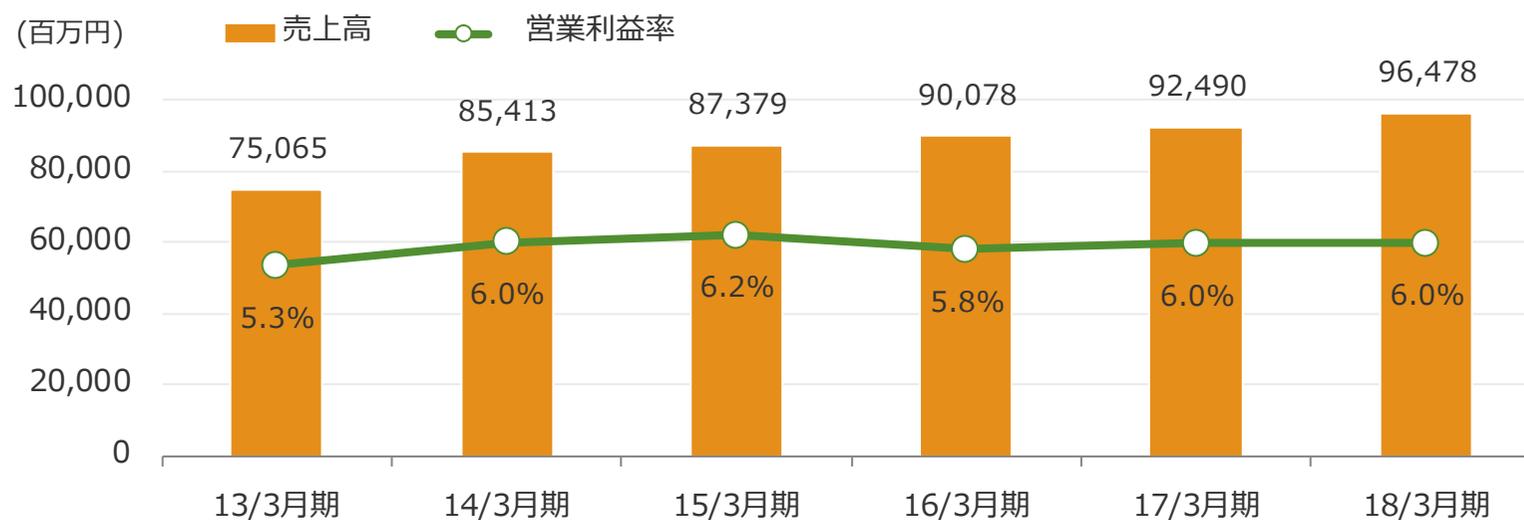
**経常利益** **63億79百万円** (対前期比 7.0%増)

- 円安等による為替環境の改善
- 持分法による投資利益の増加

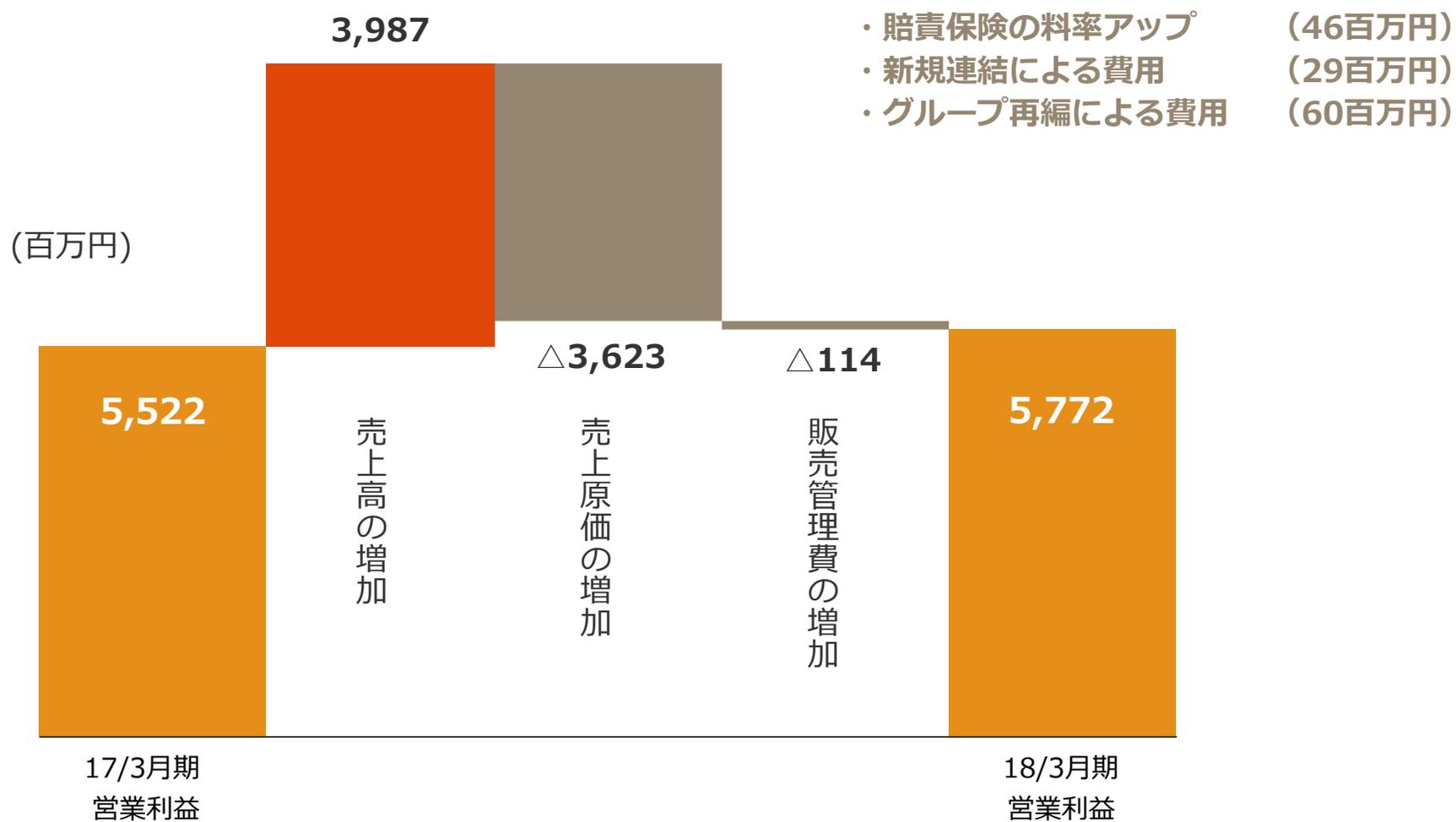
**親会社株主に帰属する当期純利益** **44億46百万円** (対前期比 5.2%増)

# 連結決算サマリ

連結 (百万円)	17/3月期		18/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
売上高	92,490	100.0%	96,478	100.0%	3,987	4.3%
売上総利益	18,469	20.0%	18,833	19.5%	363	2.0%
販売費・一般管理費	12,946	14.0%	13,061	13.5%	114	0.9%
営業利益	5,522	6.0%	5,772	6.0%	249	4.5%
経常利益	5,963	6.4%	6,379	6.6%	415	7.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,227	4.6%	4,446	4.6%	219	5.2%



# 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)	17/3月期末		18/3月期末		対前期末比増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
資産合計	62,279	100.0%	68,873	100.0%	6,593	10.6%
流動資産	35,858	57.6%	39,229	57.0%	3,370	9.4%
現金及び預金	21,583	34.7%	22,002	31.9%	419	1.9%
受取手形及び売掛金	11,721	18.8%	14,097	20.5%	2,375	20.3%
固定資産	26,421	42.4%	29,644	43.0%	3,222	12.2%
有形固定資産	5,211	8.4%	5,251	7.6%	40	0.8%
無形固定資産	2,593	4.2%	2,425	3.5%	△ 168	△6.5%
投資その他の資産	18,616	29.9%	21,967	31.9%	3,351	18.0%
負債合計	20,815	33.4%	23,670	34.4%	2,854	13.7%
流動負債	13,648	21.9%	16,925	24.6%	3,277	24.0%
支払手形及び買掛金	7,200	11.6%	8,607	12.5%	1,406	19.5%
未払法人税等	1,134	1.8%	949	1.4%	△ 185	△16.3%
固定負債	7,167	11.5%	6,744	9.8%	△ 422	△5.9%
長期借入金	2,350	3.8%	-	0.0%	△ 2,350	△100.0%
長期預り保証金	1,690	2.7%	2,517	3.7%	827	49.0%
純資産合計	41,464	66.6%	45,203	65.6%	3,738	9.0%
株主資本	38,221	61.4%	41,251	59.9%	3,030	7.9%
資本金	3,000	4.8%	3,000	4.4%	0	0.0%
利益剰余金	39,564	63.5%	42,567	61.8%	3,002	7.6%
その他の包括利益累計額	1,874	3.0%	2,933	4.3%	1,058	56.5%
非支配株主持分	1,368	2.2%	1,018	1.5%	△ 349	△25.6%
負債純資産合計	62,279	100.0%	68,873	100.0%	6,593	10.6%

## 主な増減要因

### 資産

- 受取手形及び売掛金の増加 2,375
- 投資その他の資産の増加 3,351  
(投資有価証券の増加 2,528)

### 負債

- 支払手形及び買掛金の増加 1,406
- 預り保証金の増加 827

自己資本比率

64.2%

(対前期末比 △0.2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)	17/3月期 実績	18/3月期 実績	対前期比増減 金額
税金等調整前当期純利益	6,380	6,575	194
減価償却費	606	604	△ 1
売上債権の増減額 (△は増加)	△ 73	△ 2,355	△ 2,281
仕入債務の増減額 (△は減少)	174	1,411	1,236
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 53	143	197
その他	△ 2,177	△ 3,344	△ 1,166
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,856	3,034	△ 1,822
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 1,296	△ 409	886
投資有価証券の取得による支出	△ 1,271	△ 1,061	210
投資有価証券の売却による収入	1,176	369	△ 807
その他	151	397	246
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,239	△ 703	535
借入金の増減額 (ノリコ-ス-を含む)	△ 752	115	867
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 1,464	△ 1,742	△ 278
その他	43	△ 242	△ 286
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,173	△ 1,870	302
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,350	493	△ 857
現金及び現金同等物の期首残高	19,801	21,188	1,386
現金及び現金同等物の期末残高	21,188	21,757	569
フリー・キャッシュ・フロー	3,617	2,330	△ 1,286

## 主な増減要因

### 営業CF

△1,822

- 売上債権の増減額の増加 △2,281

### 投資CF

535

- 有形及び無形固定資産の取得による支出の減少 886

### 財務CF

302

- 借入金の借入・返済による増減額の増加 867

# 事業セグメントと主要グループ会社

## ■ 建物管理運営事業 66,988百万円

### ビルメンテナンス・プロパティ マネジメント（警備業務を除く）

47,384 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

### 警備業務

19,604 百万円

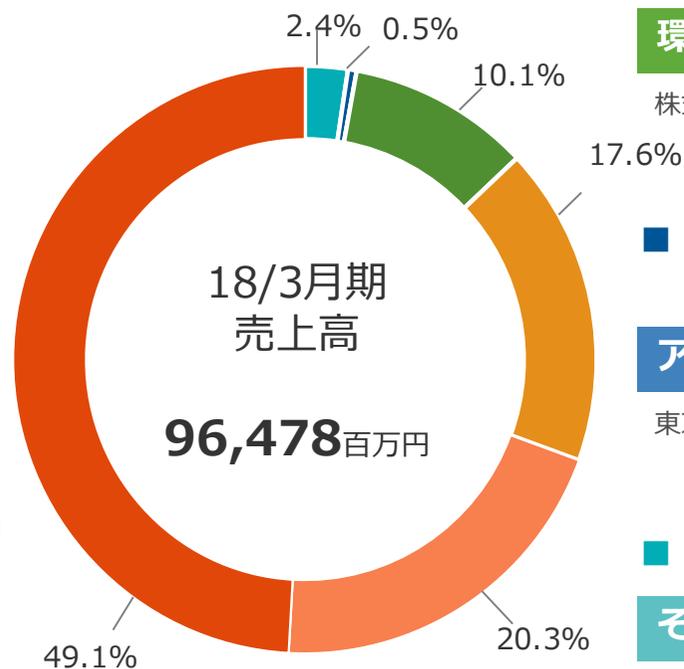
株式会社スリーエス

## ■ 住宅管理運営事業 16,987百万円

### マンション管理

株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングス※  
日本住宅管理株式会社  
株式会社エヌ・ジェイ・ケイ・スタッフサービス  
日本管財住宅管理株式会社（旧 日本管財住宅事業部）  
事務管理事業部（日本管財）  
公共住宅管理事業部（日本管財）

※株式会社エヌ・ジェイ・ケイ・ホールディングスから  
2017年4月1日付で商号変更



## ■ 環境施設管理事業 9,757百万円

### 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 463百万円

### 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 2,282百万円

### その他事業

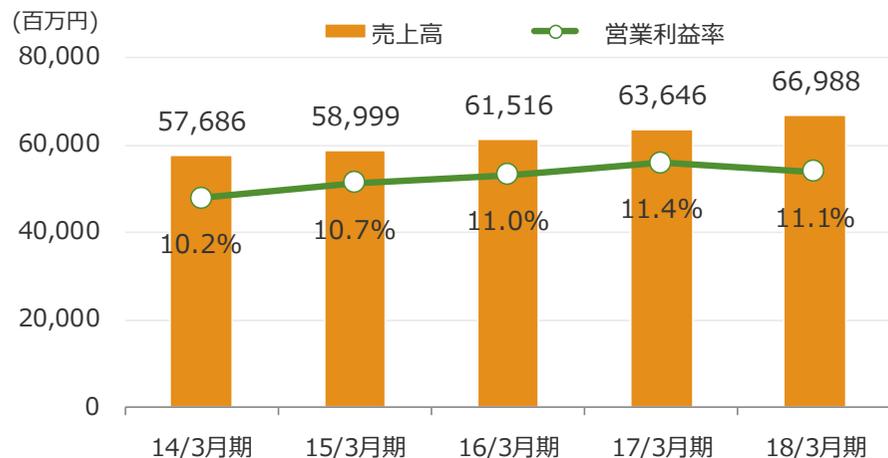
NSコーポレーション株式会社（広告・PR・設計監理）

## セグメント業績の概要

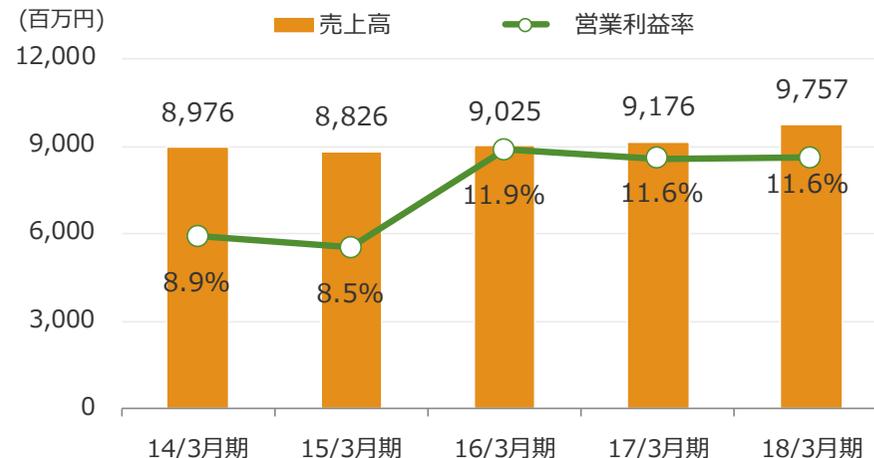
連結 (百万円)	17/3月期		18/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	金額	%
売上高	92,490	100.0%	96,478	100.0%	3,987	4.3%
建物管理運営事業	63,647	68.8%	66,988	69.4%	3,340	5.2%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	45,334	49.0%	47,384	49.1%	2,049	4.5%
警備業務	18,312	19.8%	19,604	20.3%	1,291	7.1%
住宅管理運営事業	17,358	18.8%	16,987	17.6%	△ 371	△2.1%
環境施設管理事業	9,176	9.9%	9,757	10.1%	581	6.3%
不動産ファンドマネジメント事業	577	0.6%	463	0.5%	△ 114	△19.8%
その他の事業	1,731	1.9%	2,282	2.4%	550	31.8%
営業利益	5,522	6.0%	5,772	6.0%	249	4.5%
建物管理運営事業	7,232	11.4%	7,457	11.1%	224	3.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,171	11.4%	5,304	11.2%	132	2.6%
警備業務	2,061	11.3%	2,153	11.0%	91	4.4%
住宅管理運営事業	1,280	7.4%	1,445	8.5%	164	12.9%
環境施設管理事業	1,062	11.6%	1,134	11.6%	71	6.7%
不動産ファンドマネジメント事業	174	30.2%	84	18.3%	△ 89	△51.4%
その他の事業	201	11.6%	343	15.0%	142	70.8%
調整額	△ 4,427	—	△ 4,692	—	△ 264	6.0%

# 主要セグメント業績の推移

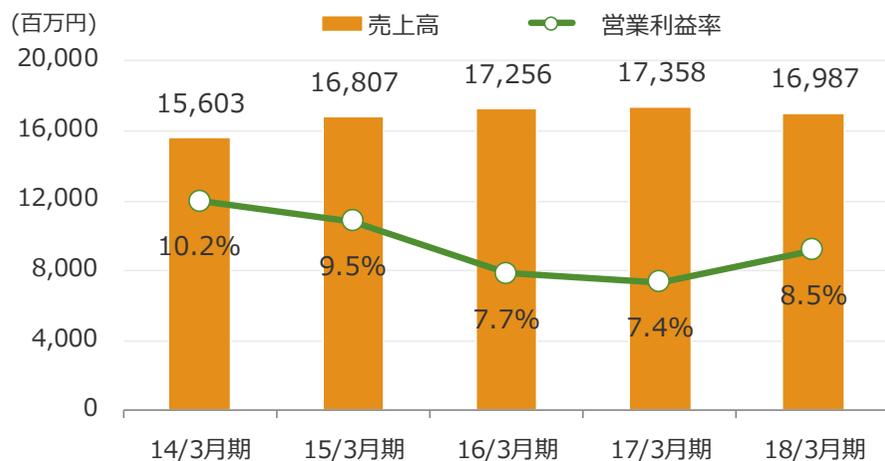
## 建物管理運営事業



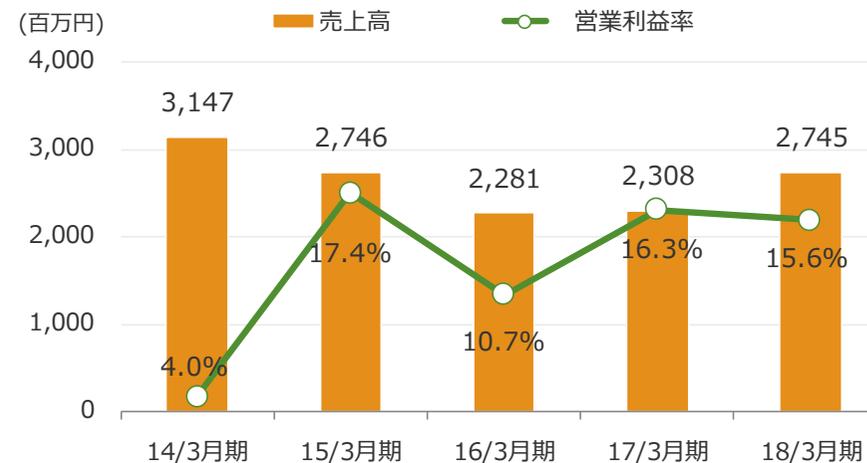
## 環境施設管理事業



## 住宅管理運営事業



## 不動産ファンドマネジメント・その他の事業



# 2019年3月期 連結業績予想の概要



# 連結業績予想サマリ

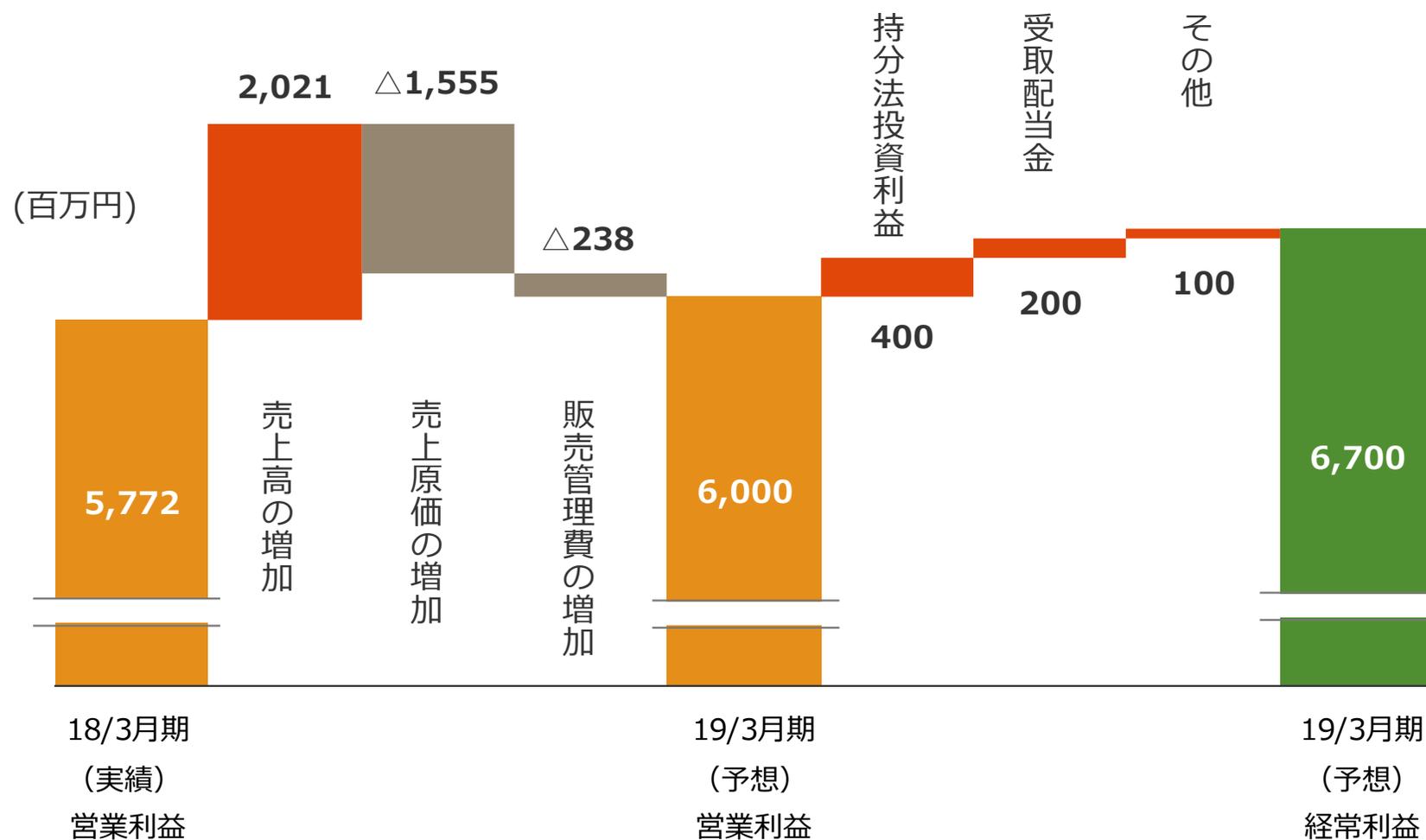
## 市場環境

- 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やインバウンド対応の商業施設の開発が継続。
- 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、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、業容の拡大と営業コストの抑制による積み増し。
- 経常利益は、持分法投資利益の拡大と営業外費用の抑制を見込む。
- 期初見通し（2018年5月7日付）から変更はありません。

連結 (百万円)	18/3月期 通期		19/3月期 上半期		19/3月期 下半期		19/3月期 通期		対前期比増減	
	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	予想	構成比	金額	%
売上高	96,478	100.0%	46,000	100.0%	52,500	100.0%	98,500	100.0%	2,021	2.1%
売上総利益	18,833	19.5%	9,200	20.0%	10,100	19.2%	19,300	19.6%	466	2.5%
販売費・一般管理費	13,061	13.5%	6,600	14.3%	6,700	12.8%	13,300	13.5%	238	1.8%
営業利益	5,772	6.0%	2,600	5.7%	3,400	6.5%	6,000	6.1%	227	3.9%
経常利益	6,379	6.6%	3,000	6.5%	3,700	7.0%	6,700	6.8%	320	5.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,446	4.6%	2,000	4.3%	2,600	5.0%	4,600	4.7%	153	3.4%

# 連結経常利益予想の増減分析

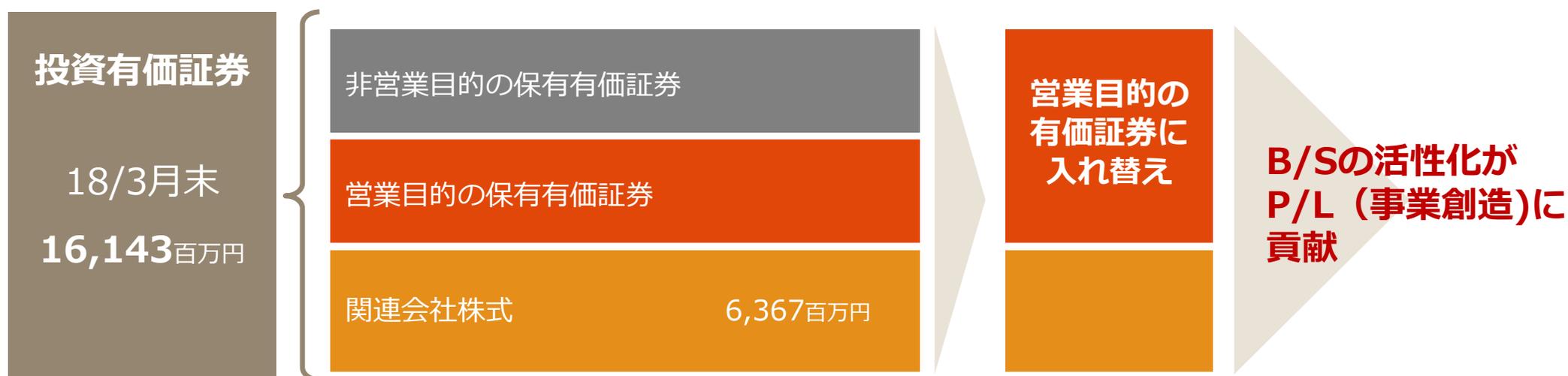


# セグメント業績予想の概要

連結 (百万円)	18/3月期 通期		19/3月期 上半期		19/3月期 下半期		19/3月期 通期		対前期比増減	
	実績	構成比/利益率	予想	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	96,478	100.0%	46,000	100.0%	52,500	100.0%	98,500	100.0%	2,021	2.1%
建物管理運営事業	66,988	69.4%	32,404	70.4%	37,316	71.1%	69,720	70.8%	2,732	4.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	47,384	49.1%	23,004	50.0%	26,716	50.9%	49,720	50.5%	2,336	4.9%
警備業務	19,604	20.3%	9,400	20.4%	10,600	20.2%	20,000	20.3%	396	2.0%
住宅管理運営事業	16,987	17.6%	7,670	16.7%	8,830	16.8%	16,500	16.8%	△ 487	△2.9%
環境施設管理事業	9,757	10.1%	4,740	10.3%	5,160	9.8%	9,900	10.1%	142	1.5%
不動産ファンドマネジメント事業	463	0.5%	186	0.4%	344	0.7%	530	0.5%	66	14.5%
その他の事業	2,282	2.4%	1,000	2.2%	850	1.6%	1,850	1.9%	△ 432	△18.9%
営業利益	5,772	6.0%	2,600	5.7%	3,400	6.5%	6,000	6.1%	227	3.9%
建物管理運営事業	7,457	11.1%	3,780	11.7%	4,160	11.1%	7,940	11.4%	483	6.5%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,304	11.2%	2,850	12.4%	2,920	10.9%	5,770	11.6%	482	8.8%
警備業務	2,153	11.0%	930	9.9%	1,240	11.7%	2,170	10.9%	17	0.8%
住宅管理運営事業	1,445	8.5%	595	7.8%	865	9.8%	1,460	8.8%	15	1.0%
環境施設管理事業	1,134	11.6%	554	11.7%	616	11.9%	1,170	11.8%	35	3.1%
不動産ファンドマネジメント事業	84	18.3%	△ 39	△21.0%	119	34.6%	80	15.1%	△ 4	△5.4%
その他の事業	343	15.0%	170	17.0%	80	9.4%	250	13.5%	△ 93	△27.2%
調整額	△ 4,692	-	△ 2,460	-	△ 2,440	-	△ 4,900	-	△ 207	4.4%

## 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

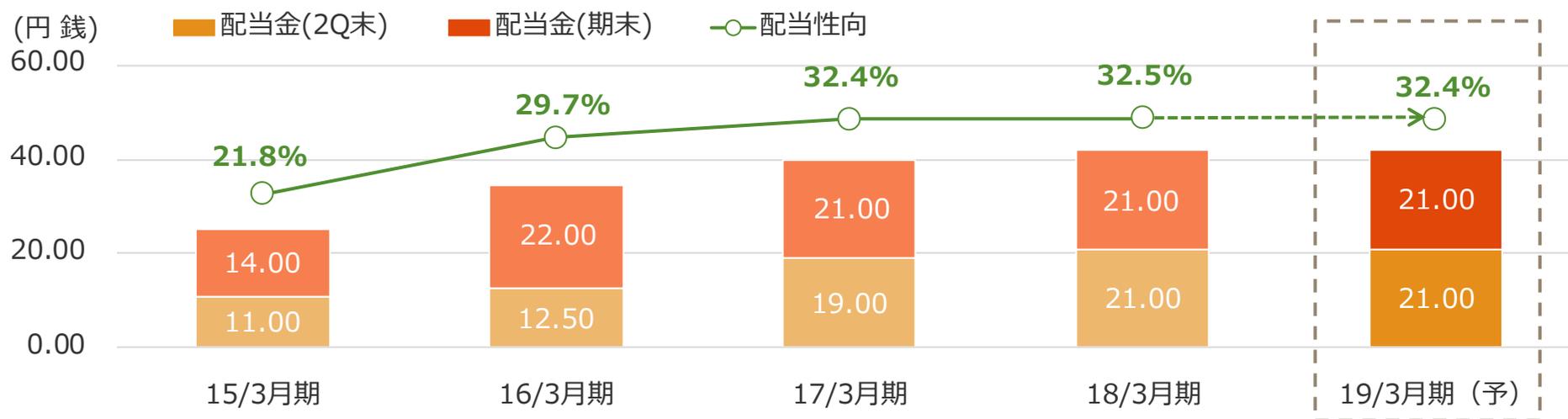


### 売却実績

- 17/3月末で6社、約660百万円の非営業目的の投資有価証券を売却
- 18/3月末では1社、143百万円の非営業目的の投資有価証券の売却を実現
- さらに複数社と非営業目的の保有解消に向けて調整中

## 株主還元方針

- 2015年10月、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。
- 18/3月期は、通期連結業績を踏まえ、株主様への利益還元を含め総合的に勘案し、当初から予定どおりの「21円」とします。（株主総会での承認決議を前提）
- 19/3月期は、中間配当を21円と決定し、期末配当についても21円とし、合計42円とする予定です。
- 今後も引き続き連結配当性向35%を目標とします。



# 当社の中期成長戦略



## 事業機会

**1** 公共分野での  
民力活用ニーズの拡大

**2** 国内ノウハウの  
海外展開

**3** AIとRPA技術の  
導入検討

## 成長戦略

● 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.20~P.24)

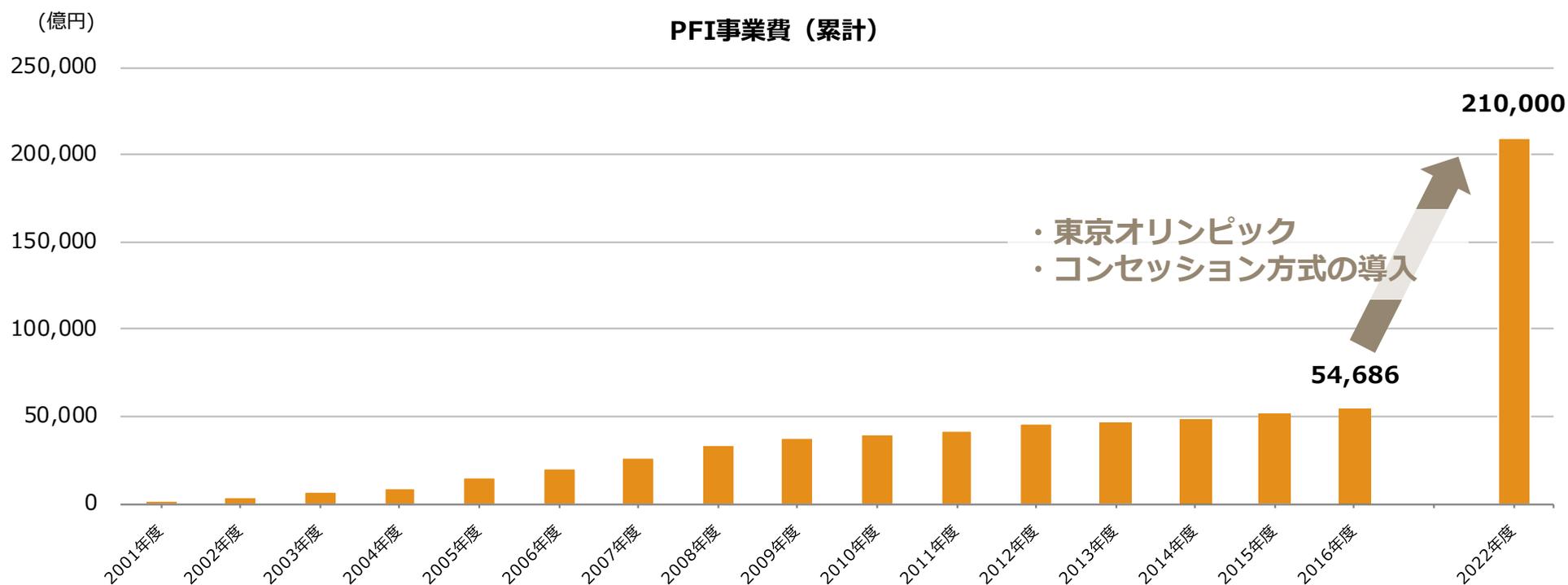
● 海外企業への出資  
● 海外グループ会社との連携による住宅管理事業の基盤強化  
(P.25~P.26)

● 業務品質の均一化と提案力強化  
● 省力化による人的再配置  
(P.27~P.29)

※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、運用を推進して行こうとする考え方です。

## 事業機会①：公共による民間資金等活用事業（PFI）

- PFI事業費は、2016年の5兆4,686億円から、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』）



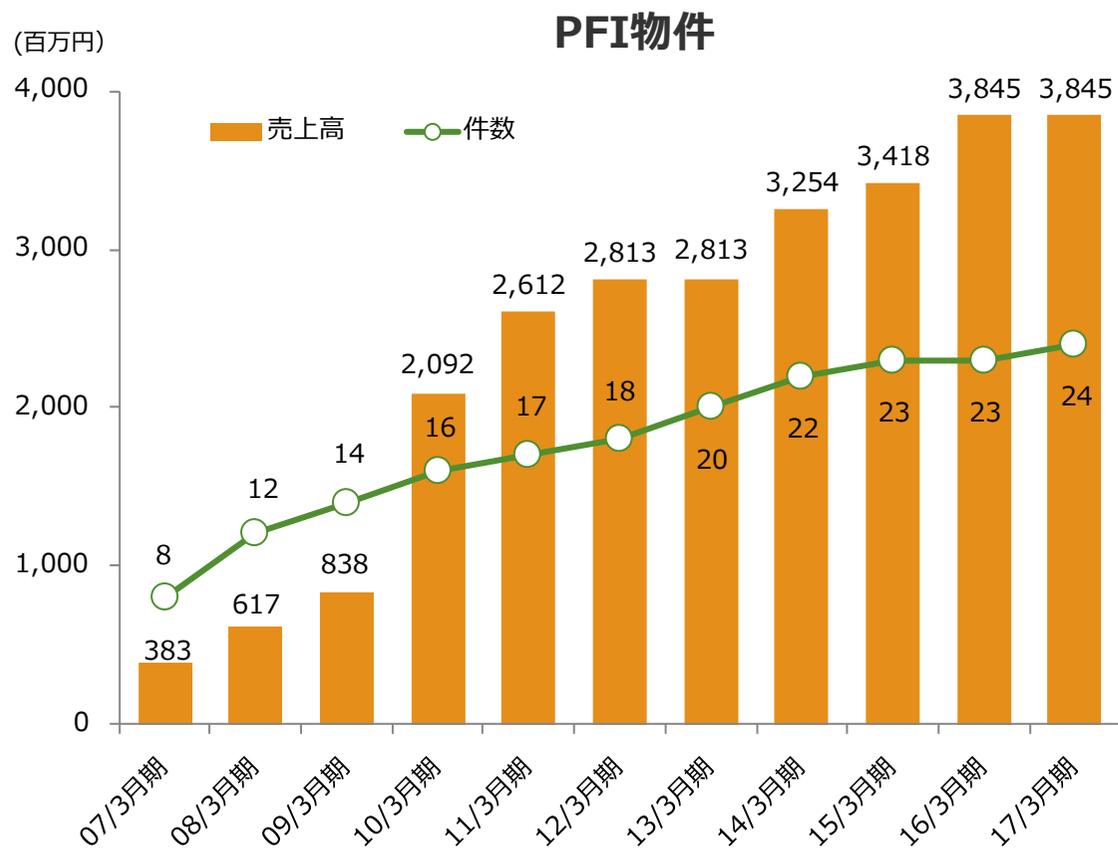
出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室『PFIの現状について』

注釈：1. 2018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①：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）

## 周辺事業の拡大に向けて継続した取り組み



※PFI物件は、SPCの決算期の関係上、18/3月期は次回説明会で更新予定。

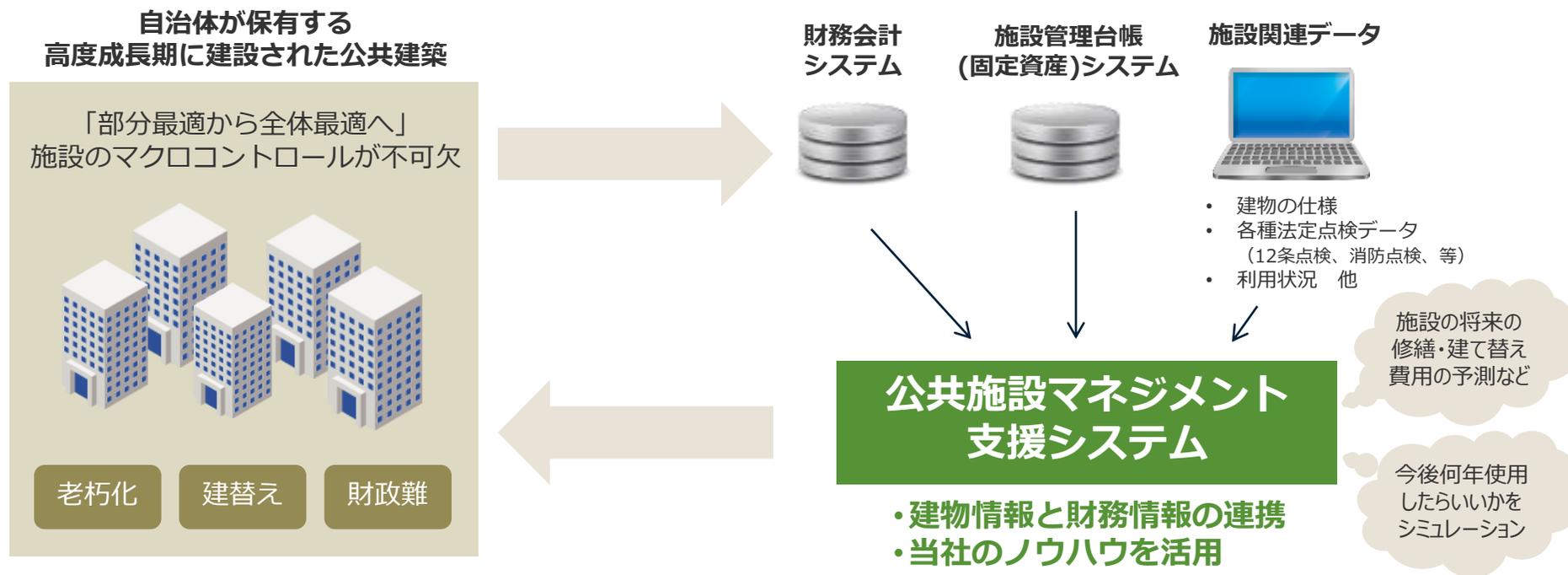
# 事業機会①：公共施設マネジメント事業

## 公共施設マネジメントに関するシステム

- 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

### 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、運用を推進して行こうとする考え方です。



# 事業機会①：公共施設 包括管理

## 公共施設 包括管理とは

- 人口減少、少子高齢化により公共施設の配置バランスや総量が不均衡になってきているなか、再度公共施設の配置や規模を抜本的に見直しするため、2014年度からの3年間で公共施設総合管理計画を全自治体に作成するよう通達が出された。各自治体は、計画の作成を完了し、実行計画として再配置計画や空家・空地活用、建物の長寿命化、維持管理の包括化（=包括管理）など、様々な施策に取り組んでいる。その出口戦略のひとつが包括管理である。

## 「明石市市有施設（132施設）」の包括管理業務（保守点検、清掃及び修繕等）

場所	兵庫県明石市
業務開始	2018年4月
施設規模	132施設
施設用途	小学校(28)、中学校(13)、養護学校(1)、小学校コミュニティセンター(28)、中学校コミュニティセンター(16)、幼稚園(27)、保育所(11)、認定こども園(1)、北庁舎(旧保健センター)(1)、市民センター(3)、サービスコーナー(2)、区画整理事務所(1)

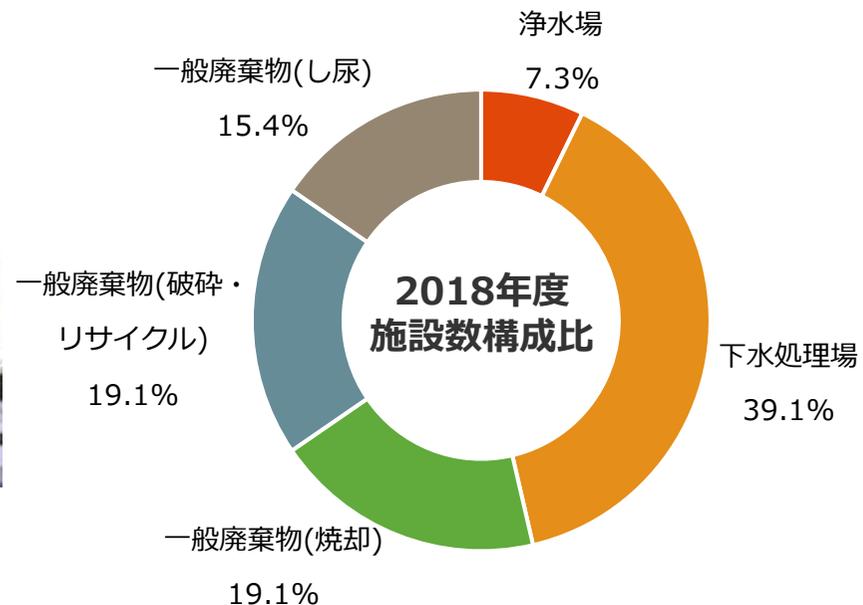


協力会社様向け業務説明会

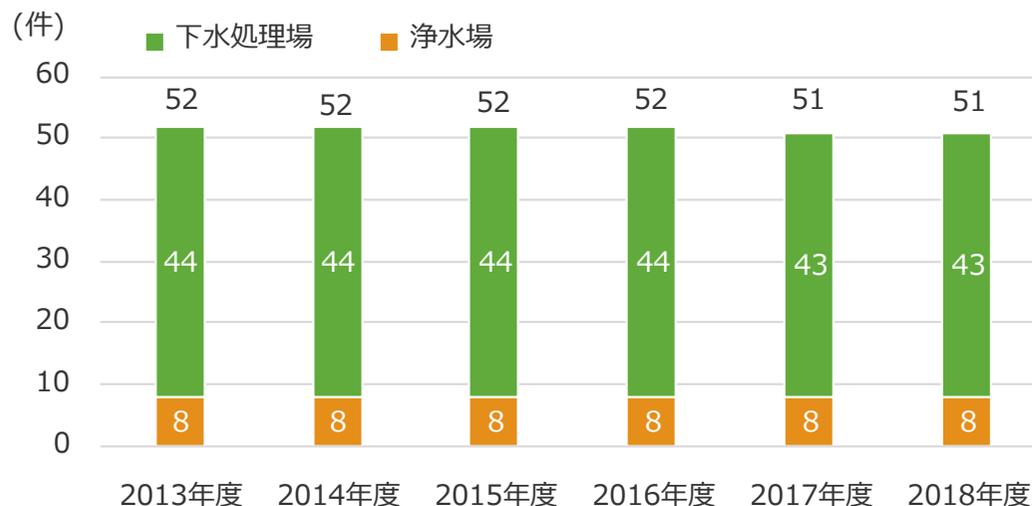


# 事業機会①：環境施設における当社の実績

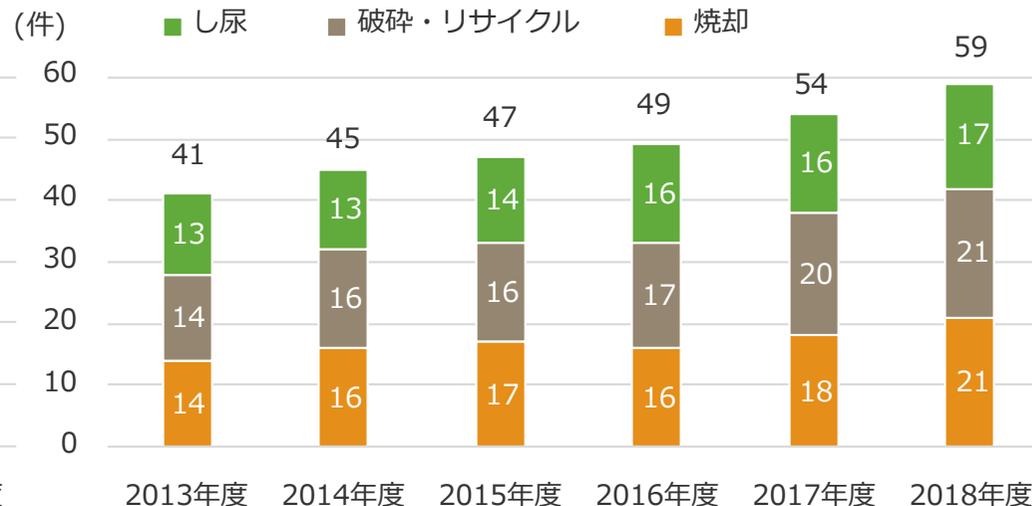
## 施設別概要と管理物件数の推移（主要施設）



### 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



※ 3月31日時点での契約数

## 事業機会②：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」含む複数のブランドを展開。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した。

### 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Fexco社が取締役を選出して共同経営。Fexco社は全世界で2,300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24億 7千万円) ※1豪ドル=88.15円 (2017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、メルボルン、ブリズベン、ケアンズなど、東海岸主要都市
社員数	約740人 (2017年12月末現在)
管理戸数	約201,000戸 11,000組合 (2017年12月末現在)

受付スタッフ



管理物件例



## 事業機会②：海外展開（KPPM社の概要）

### 会社概要

塀で囲んだ広大な敷地内に戸建住宅や高級集合住宅を一体開発した住宅群であるゲーティッドコミュニティの管理会社。

管理組合に対し年次総会等の組合運営支援、会計や経理、現地要員の配置等のサービスを提供。きめ細やかな高品質サービスに定評がある。

大手企業の傘下を除くと、南カリフォルニアで10位以内にランクイン。

### 持分取得の経緯

当社子会社のNippon Kanzai USA, Inc.が持分所有者であるKeystone Pacific Property Management Inc.から出資持分を取得。

キーストーン・パシフィック・プロパティ・マネジメントは当社の持分法適用関連会社となる。

ITシステム刷新による業務効率化やサービス拡大、将来的には当社のノウハウを取り入れ管理物件を高層マンション等に拡大するなど成長を図る。

会社名	Keystone Pacific Property Management, LLC (キーストーン・パシフィック・プロパティ・マネジメント)
設立	2016年9月15日
主要業務	住宅管理等
本社所在地	米国カリフォルニア州アーバイン
主要拠点	カリフォルニア州南部、特にオレンジ郡
社員数	約210人（2017年12月末現在）
管理戸数	約70,000戸 300組合超（2017年12月末現在）

オフィス



管理物件例



## 事業機会③：A I 技術とR P A 技術への取り組み

A I 技術とR P A 技術の活用に向けて、社歴、年齢、立場を超えた全社横断的な社内プロジェクトを立ち上げました。日々の業務と向き合い、模索する中で、以下の取組みを推進すべく活動を行っています。

### A I 技術

#### ①顧客窓口担当者とA I 技術の融合

- ・創業時から50年以上培ったノウハウ（暗黙知）を、当社の顧客窓口担当者全員が享受し、お客様と向き合うことで業務品質を均一化するとともに、最適な提案を迅速に提供することが可能になると考えます。  
ノウハウの収集、最適解の候補提示をA I 技術が行い、人とA I 技術が支えあう提案を行います。

#### ②企画・購買部門とA I 技術の融合

- ・全国多種多様な建物管理実績に基づく当社データベースを活用することで、協力会社から提示される金額の価格検証が容易となり、その結果、お客様へよりご納得頂ける提案が可能になると考えます。  
当社データベースを元にした価格検証、見積積算にA I 技術を活用してまいります。

### R P A 技術

- ・限られた時間と労働力の中で生産性を向上させることは企業の命題であり、生産性向上に大いなる可能性を持つR P A 技術を用い、顧客窓口部門、技術部門、バックオフィス部門が細部に渡り省力化と自動化を目指します。
- ・生産性向上により社内事務に携わる人材の顧客窓口担当者への再配置が可能となり、お客様と接する時間を創出します。

# 事業機会③：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

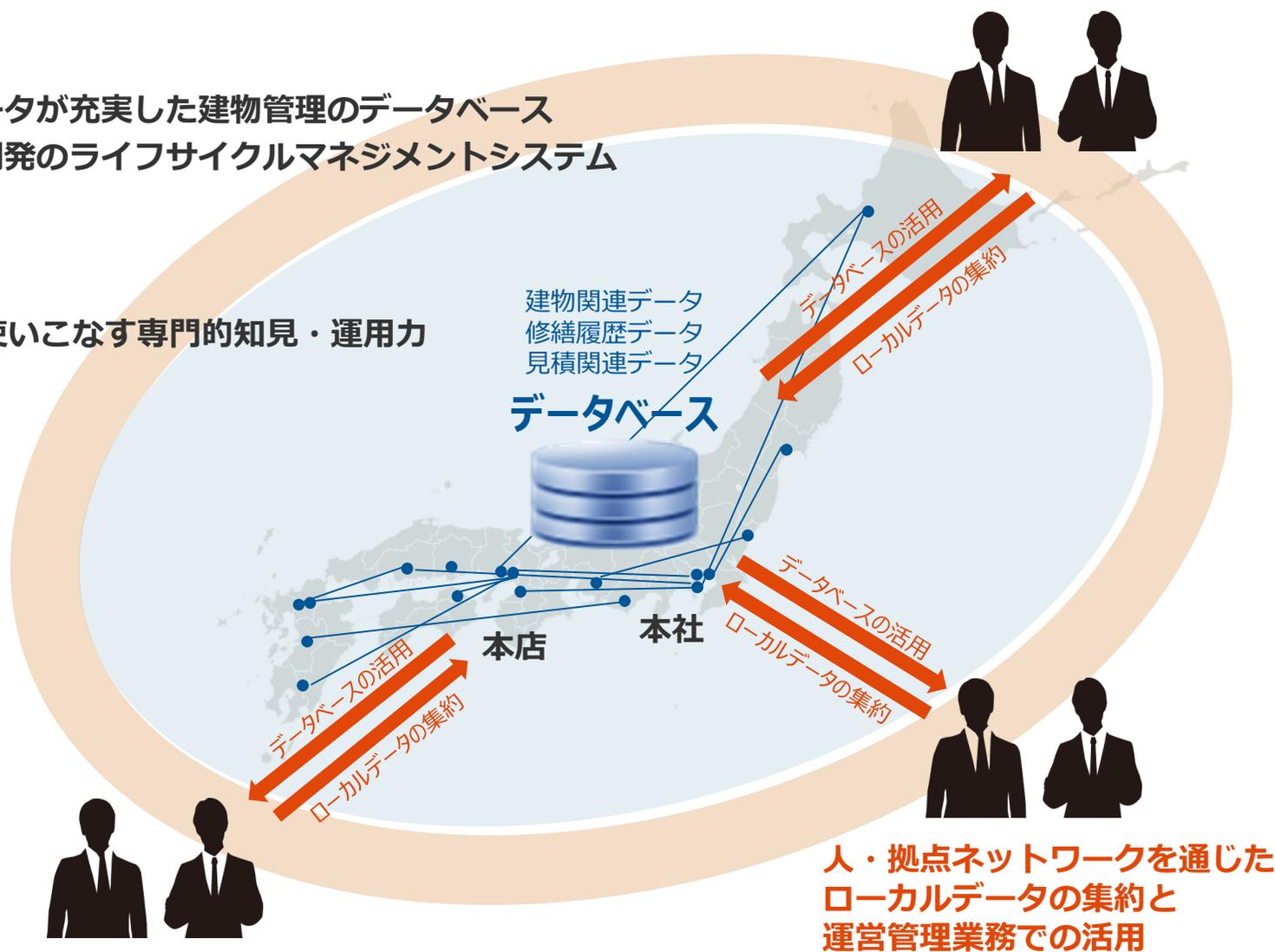
1. 現地拠点を介したローカルデータが充実した建物管理のデータベース
2. データベースを活用した独自開発のライフサイクルマネジメントシステム

## 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

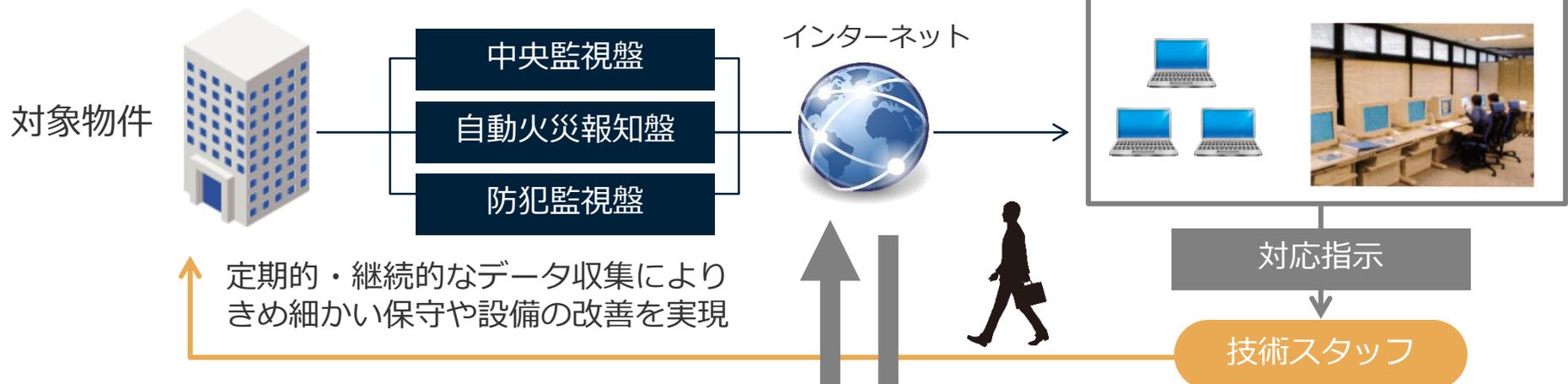
### BESTシステム

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

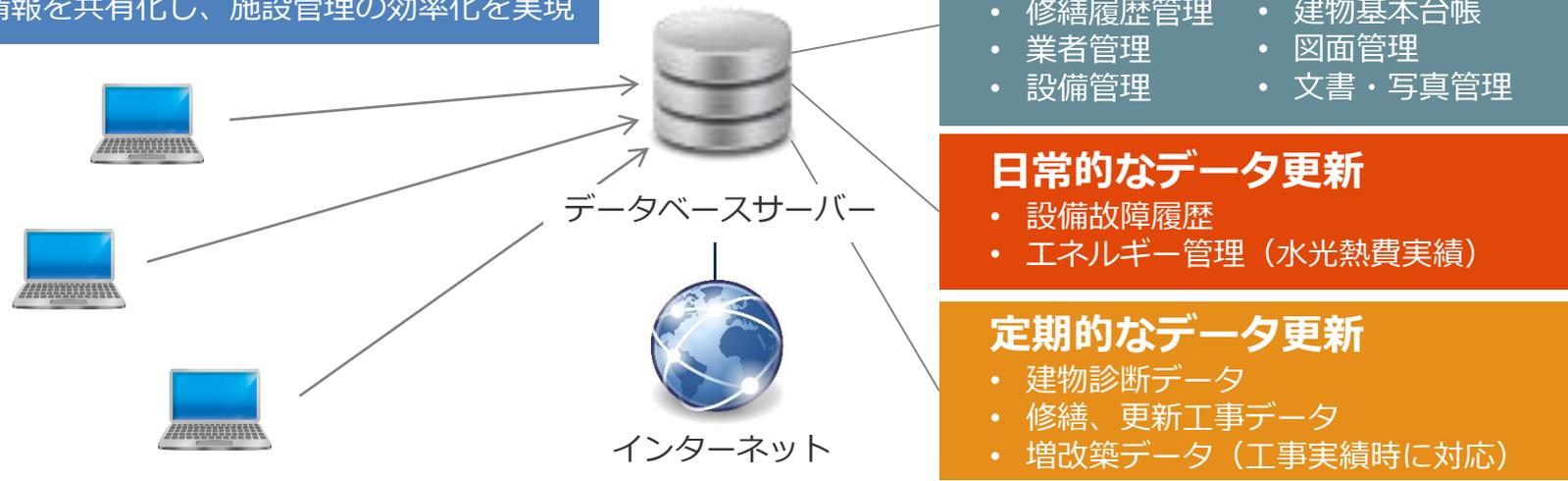


# 事業機会③：デジタルとアナログを融合したサービスの概要

**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



**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



# 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、PPP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（広域遠隔監視センター）の展開
  - ・ 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
  - ・ 建物運営管理（オフィスビル、商業施設、官公庁施設等）

## 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）

## 住宅管理運営事業

- 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

## 参考資料①



企業情報

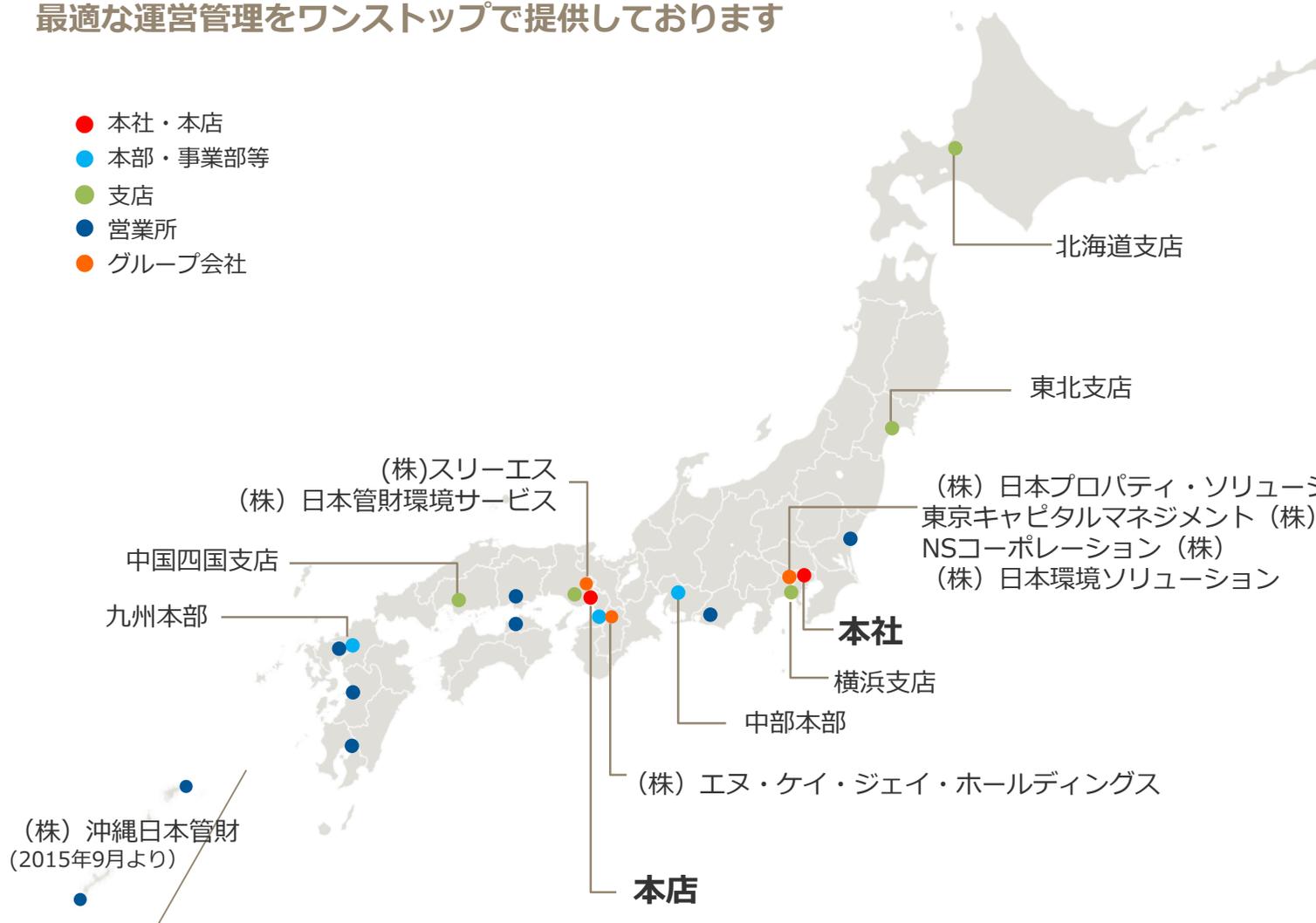
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、  
その価値を保ち続けます。

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	9,514名（連結）（2018年3月31日現在）

# 事業拠点

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

- 本社・本店
- 本部・事業部等
- 支店
- 営業所
- グループ会社



アメリカ合衆国のゲーテッドコミュニティ管理会社をグループに加えました

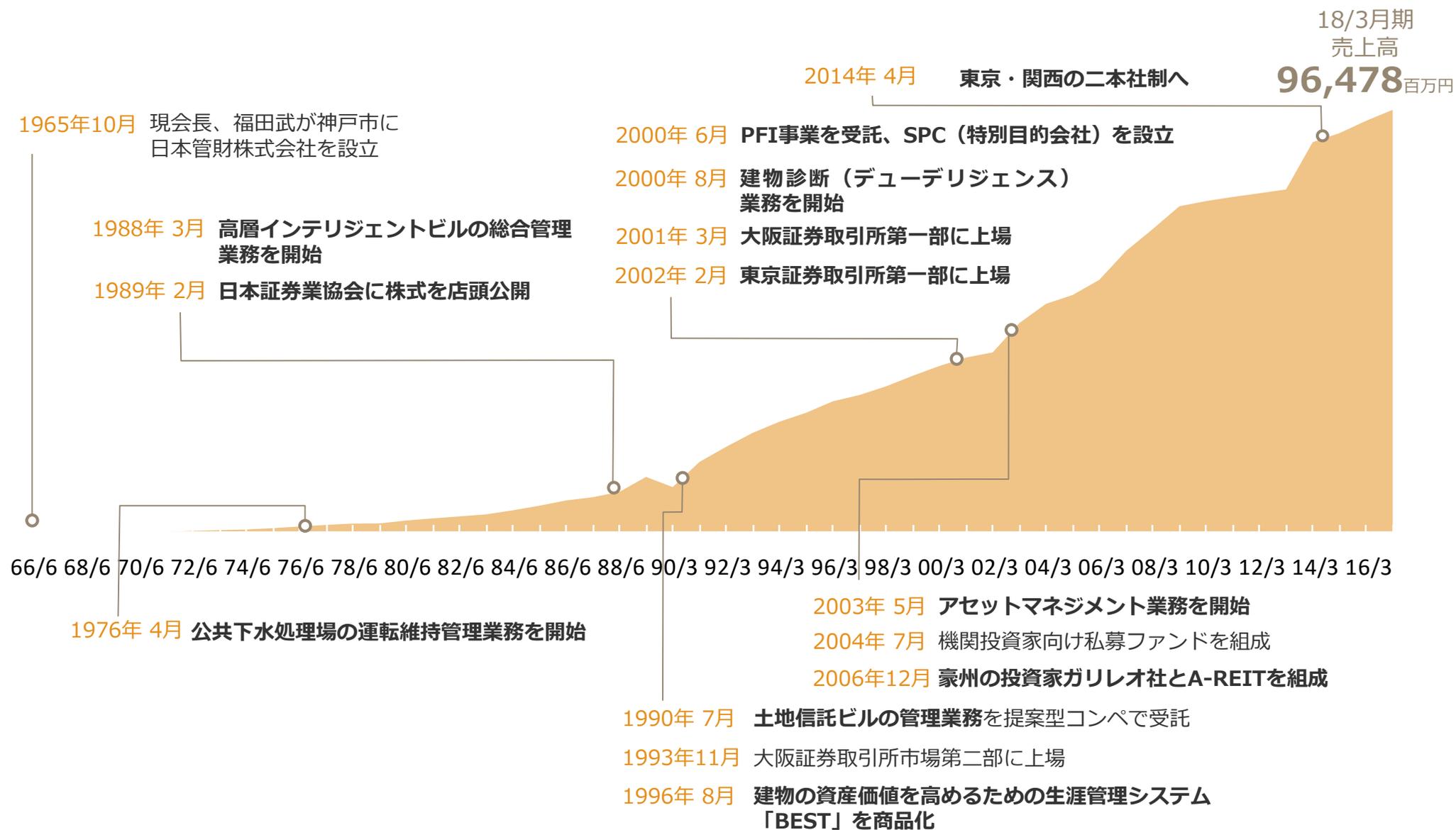


オーストラリアのマンション管理会社最大手をグループ会社化しました

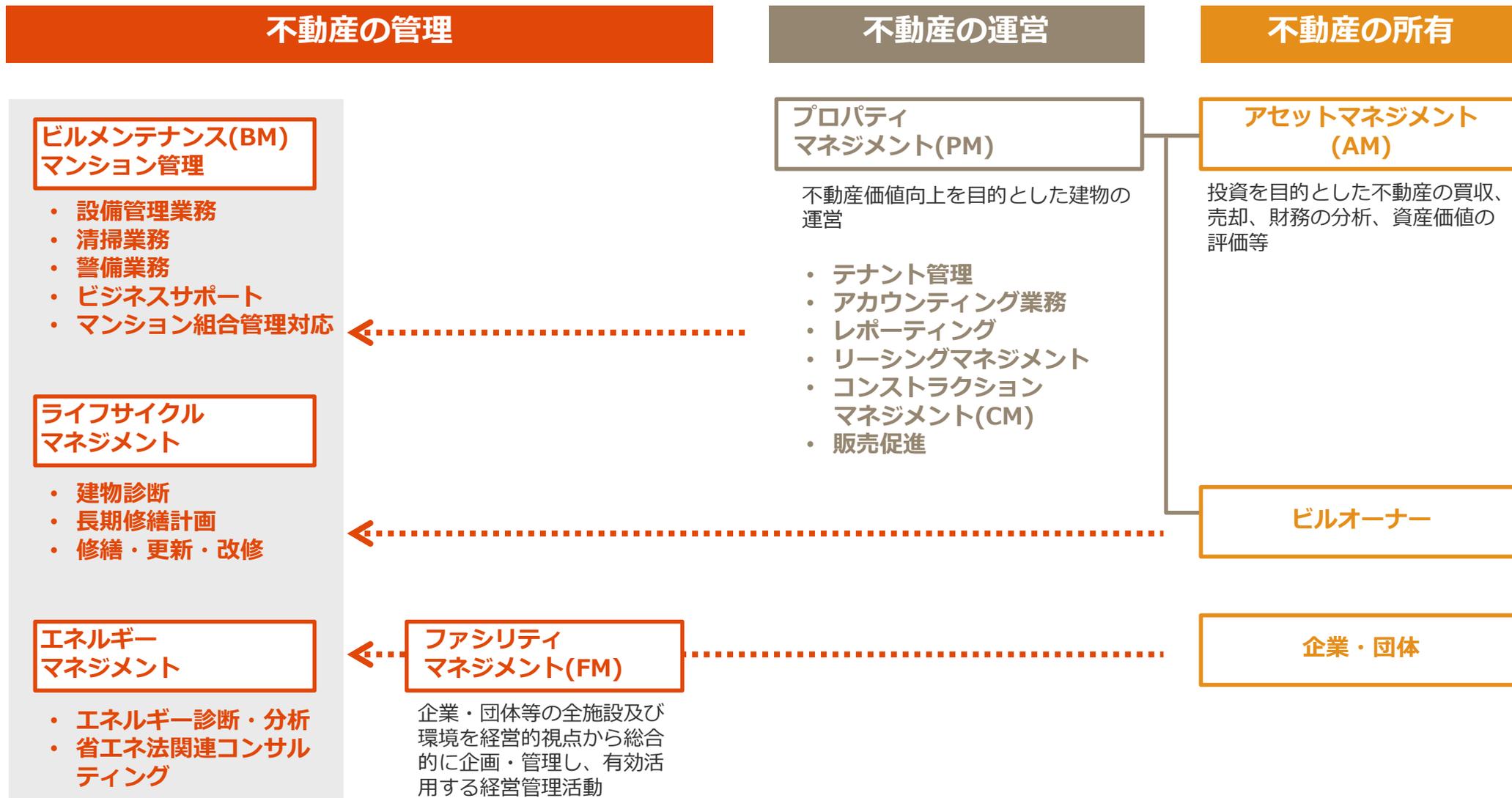


(2018年3月31日現在)

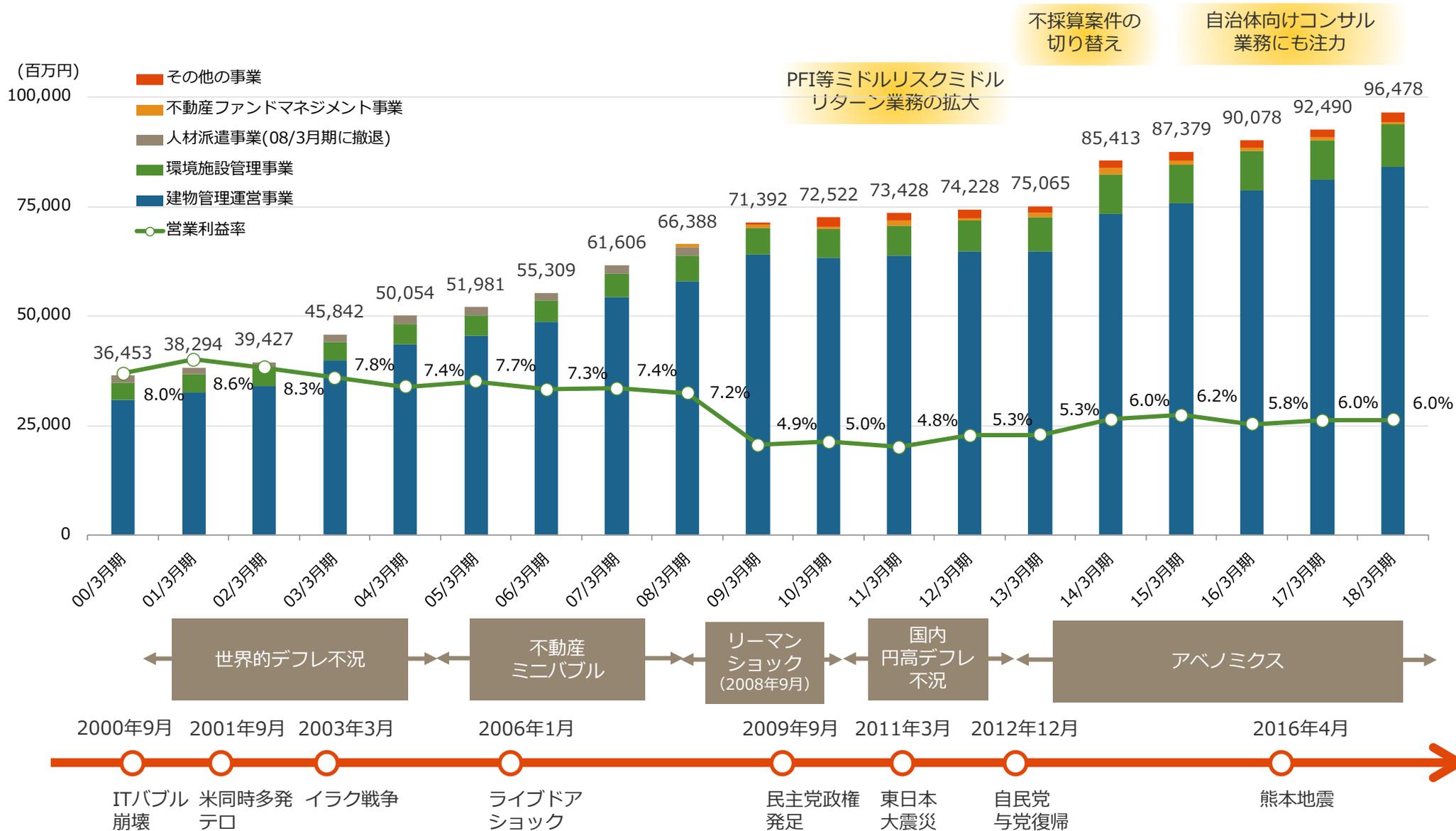
# 主な沿革



# 不動産に係る幅広い事業領域



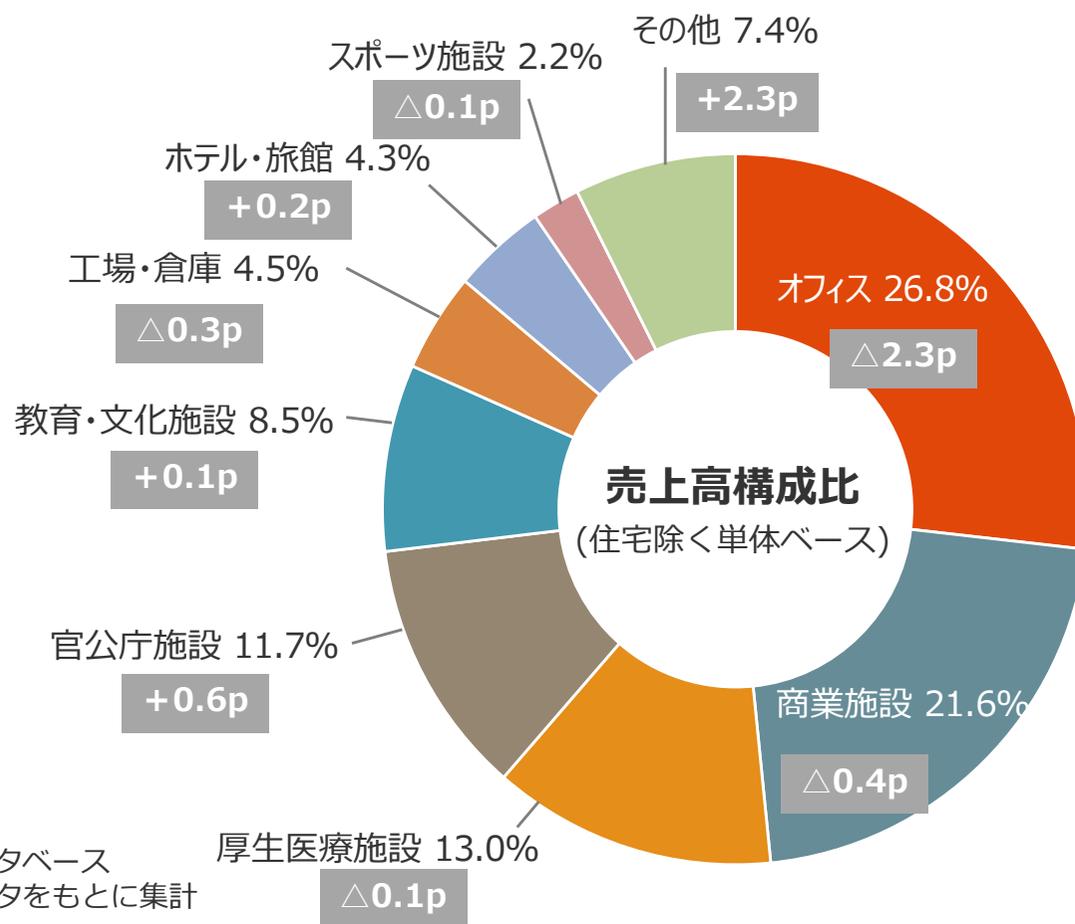
# 業績の中期推移



## 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

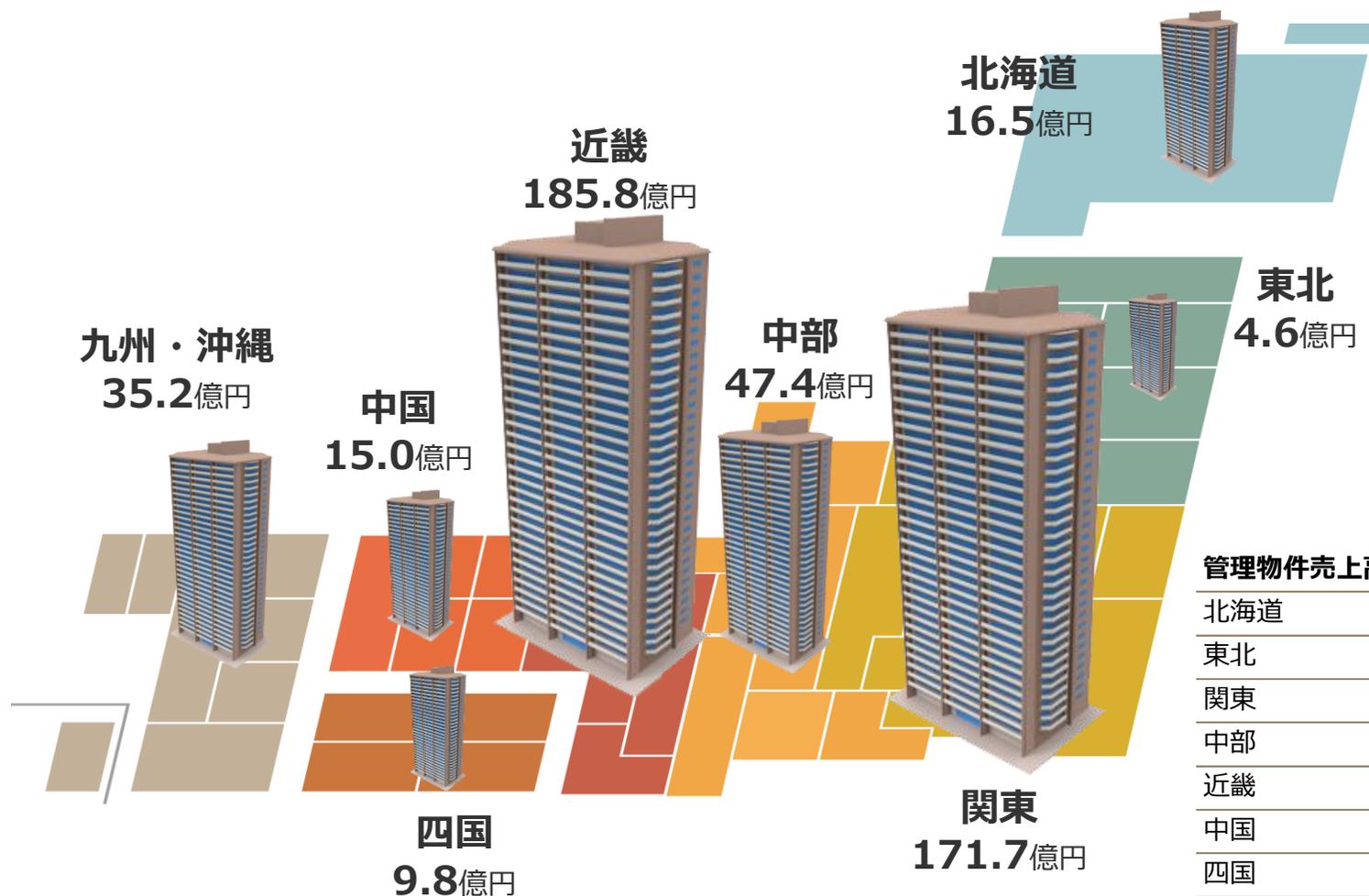


※ 管理物件数は当社データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

■ 前期からの増減(ポイント)

(2018年3月31日現在)

# 地域分布（ビル等運営管理事業）

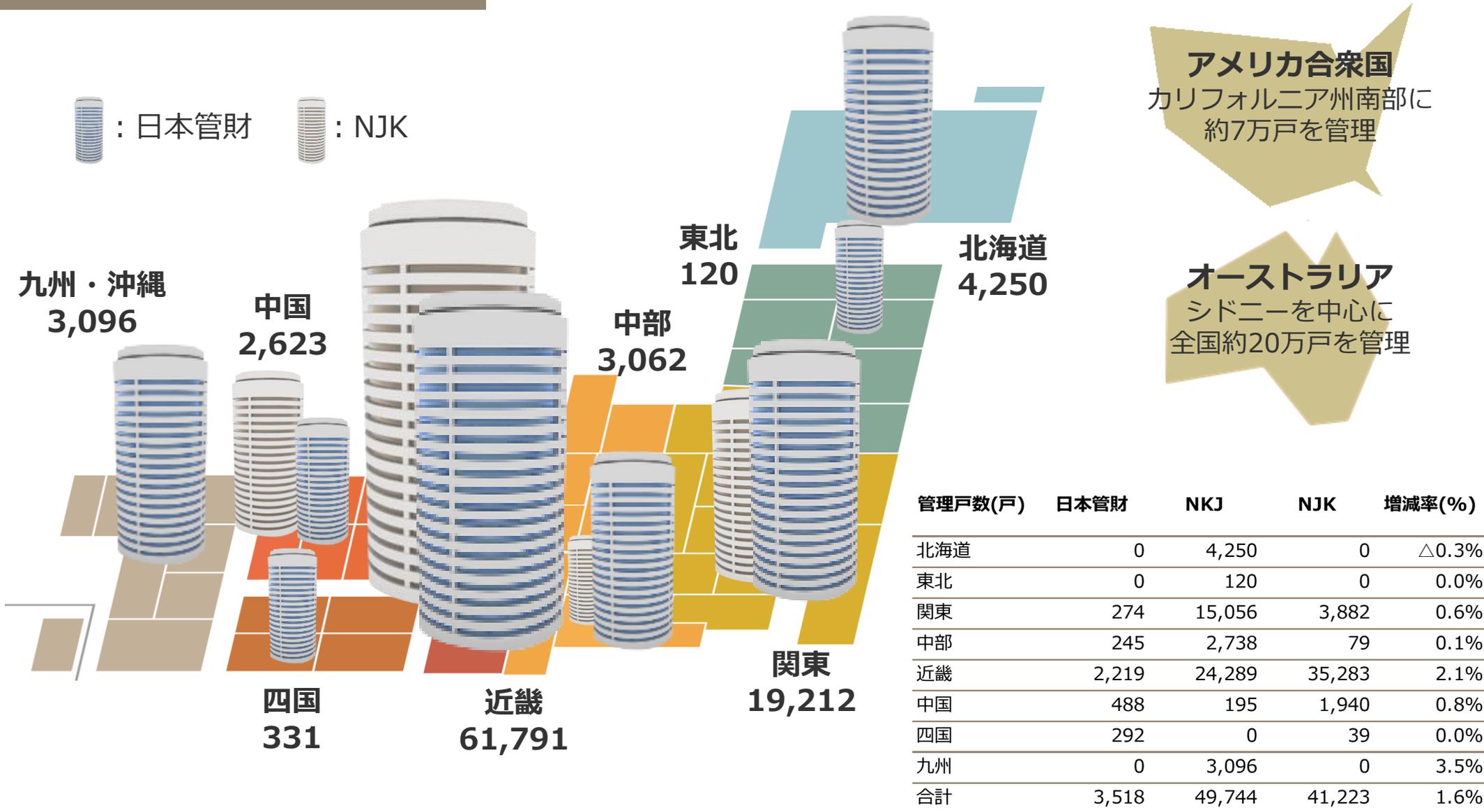


管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	増減率(%)
北海道	16.6	3.4%	27.7%
東北	4.6	0.9%	△4.2%
関東	171.7	35.3%	3.7%
中部	47.4	9.8%	17.9%
近畿	185.8	38.2%	41.1%
中国	15.0	3.1%	29.3%
四国	9.8	2.0%	53.1%
九州	35.2	7.2%	16.6%
合計	486.1	100.0%	20.4%

(2018年3月31日現在)

※ 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）

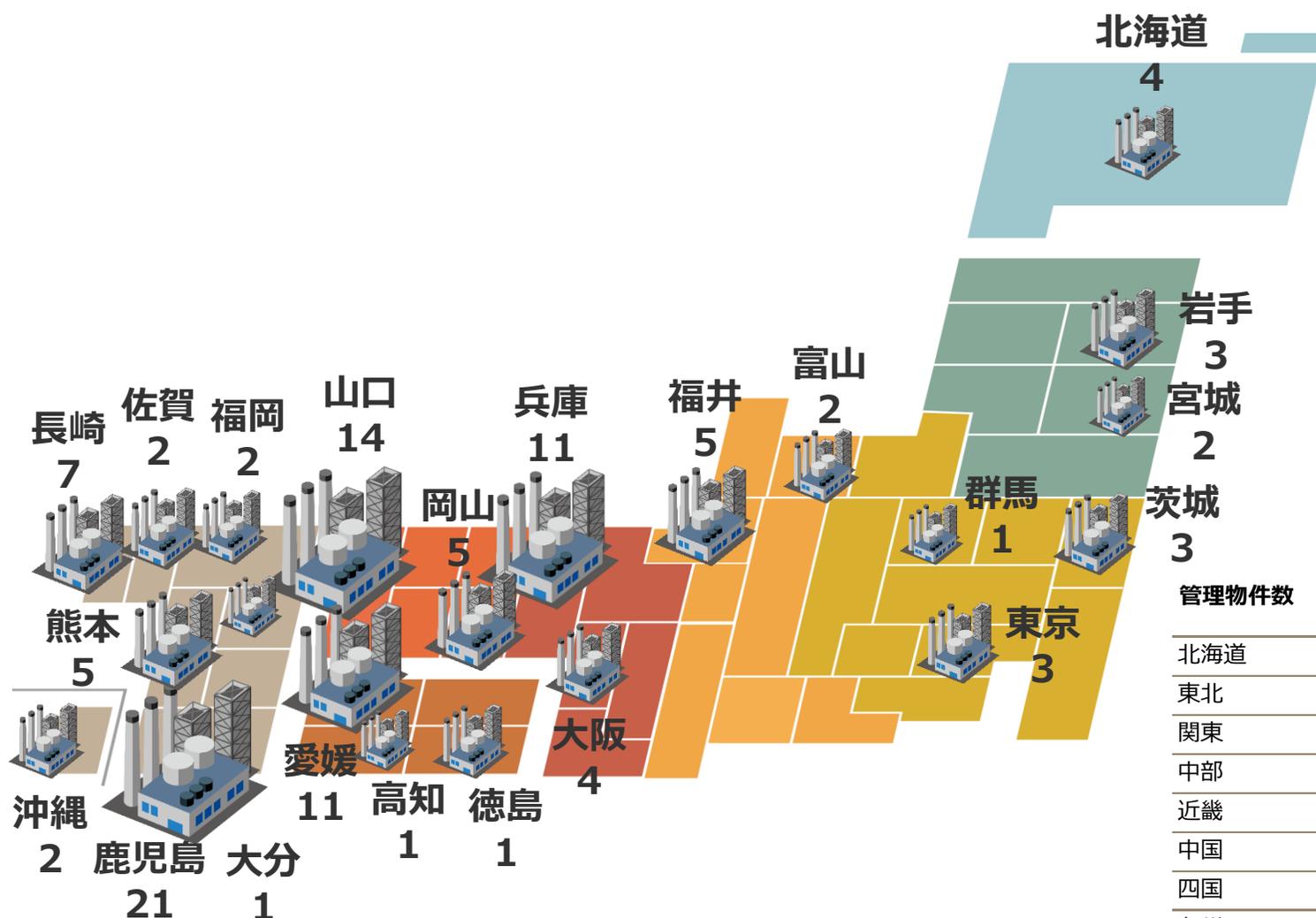
# 地域分布（マンション運営管理事業）



※（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

（2018年3月31日現在）

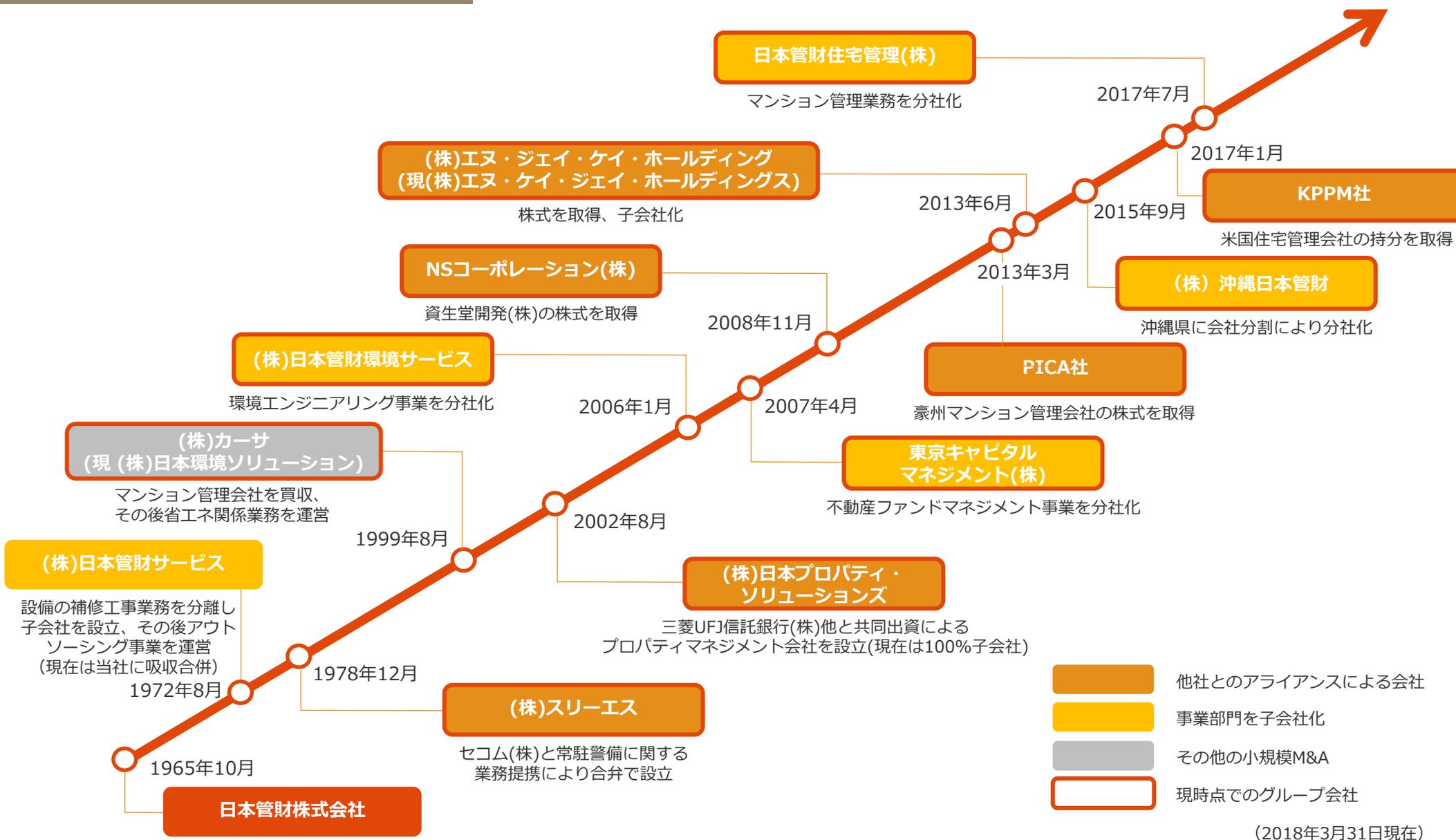
# 地域分布（環境施設運営管理事業）



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	3	4	3.6%
東北	0	5	5	4.5%
関東	2	5	7	6.4%
中部	2	5	7	6.4%
近畿	10	5	15	13.6%
中国	9	10	19	17.3%
四国	11	2	13	11.8%
九州	16	24	40	36.4%
合計	51	59	110	100.0%

(2018年3月31日現在)

# グループ企業の再編



(2018年3月31日現在)

# 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 (現在は100%子会社)

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

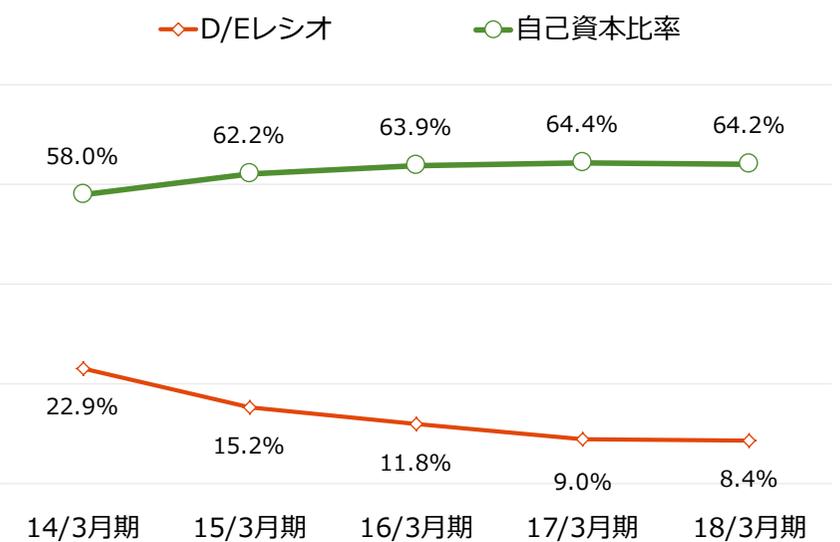
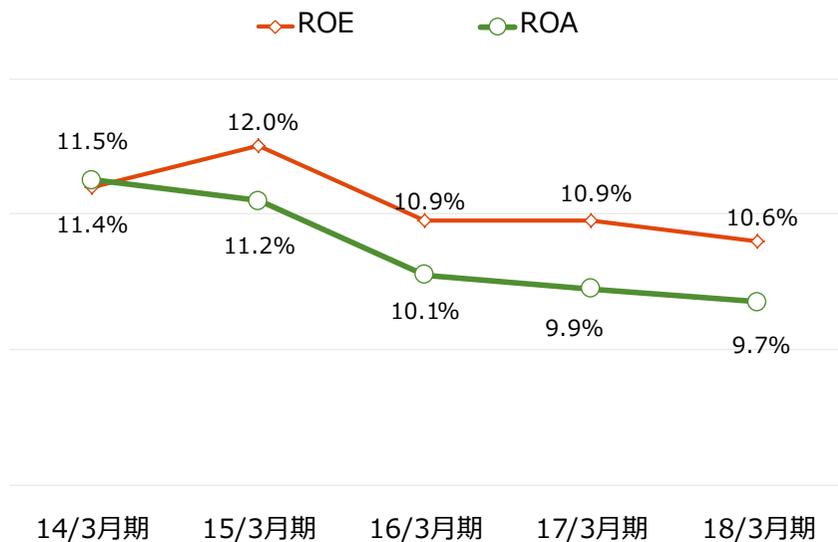
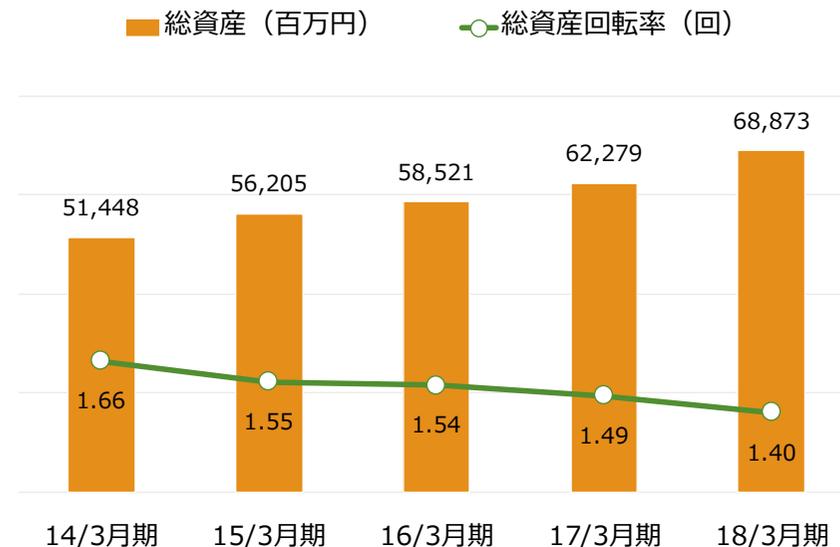
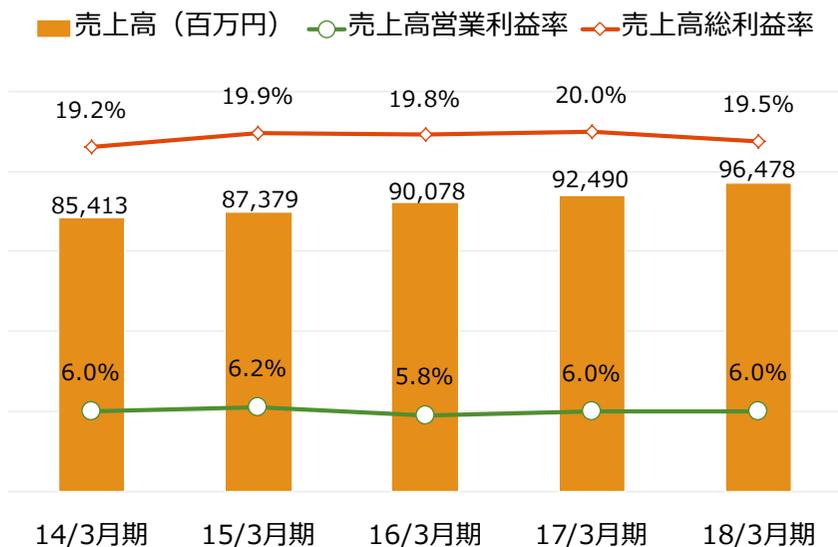
2007年 4月 不動産ファンドマネジメント事業部門を会社分割により分社化し、東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始

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

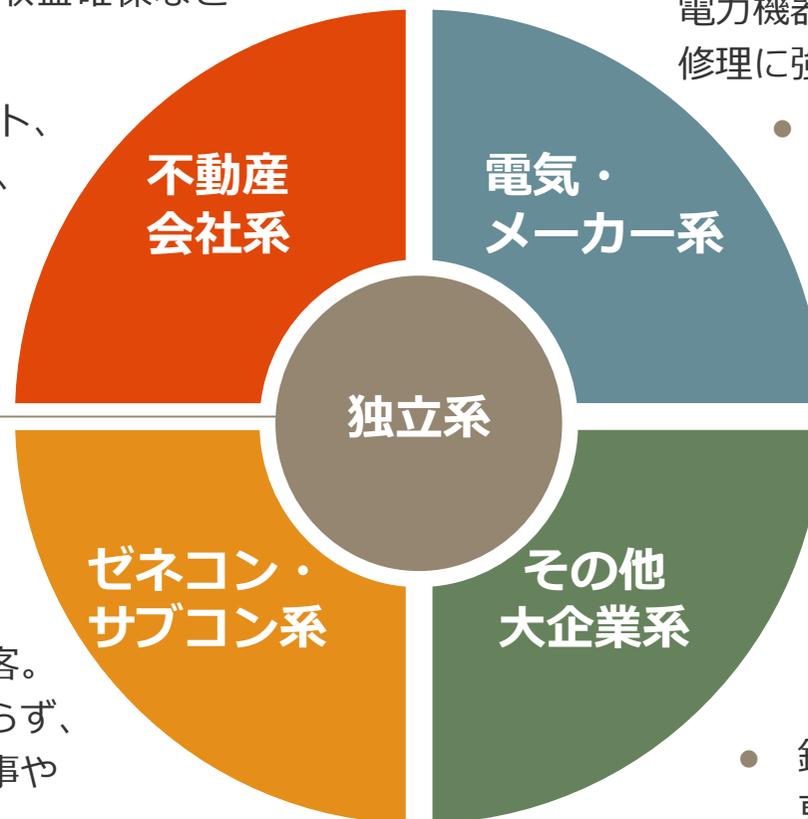
# ビルメンテナンスの業界構造

- 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
- 三菱地所プロパティマネジメント、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）

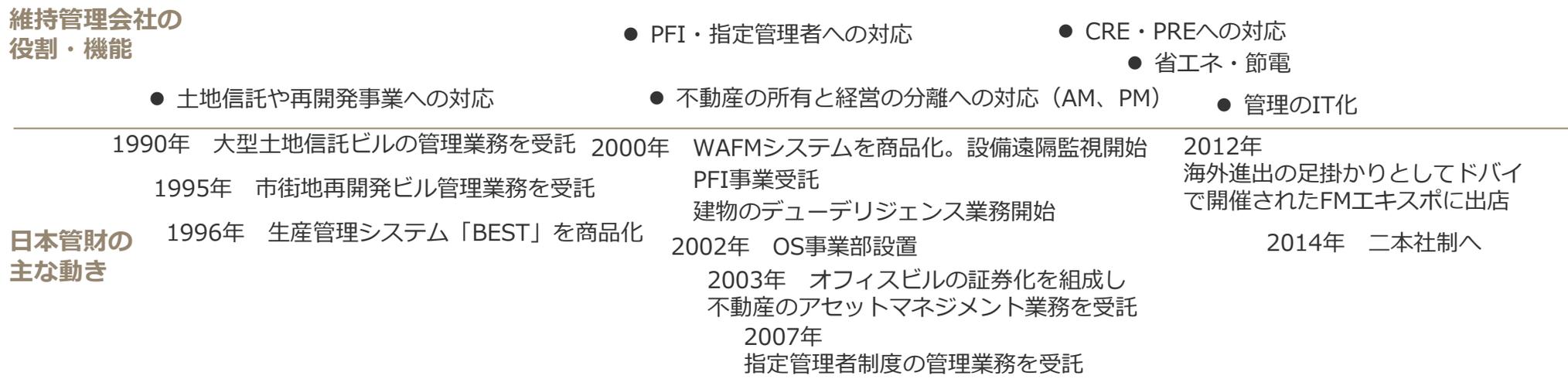


# ビルメンテナンス業界の推移②

## ■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1990年～現在）

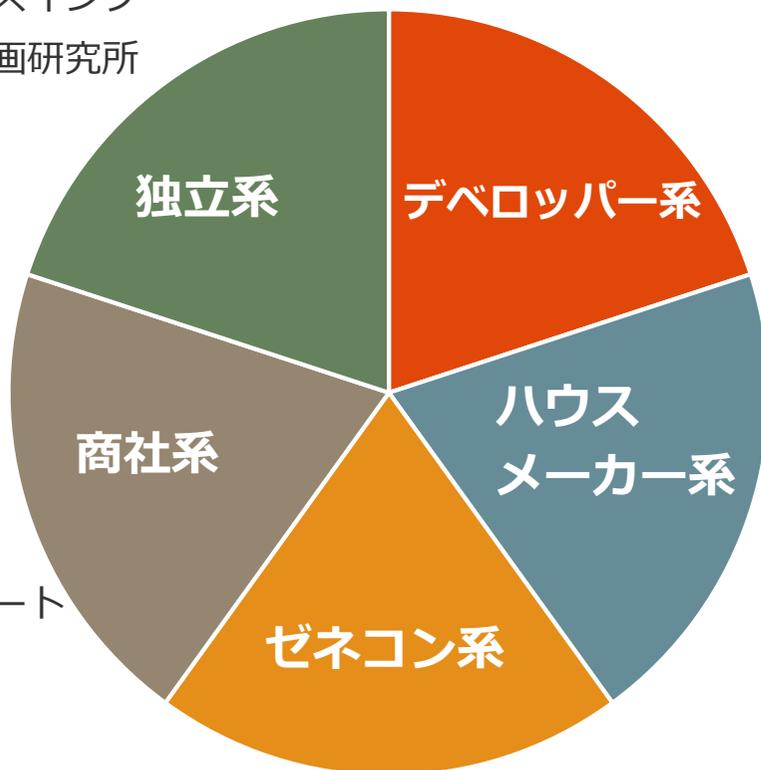


### 高度化・複雑化する建物サービス



# マンション管理の業界構造

- 日本ハウズイング
- 合人社計画研究所



- 丸紅リアルエステート  
マネジメント
- 伊藤忠アーバン  
コミュニティ

- 長谷工コミュニティ

- 大京アステージ
- 東急コミュニティ
- 三井不動産住宅サービス
- 三菱地所コミュニティ
- 住友不動産建物サービス

- 大和ライフネクスト

全国のマンション管理会社 約**2,300**社  
 マンション管理業協会加盟会社 **372**社  
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） **15,180**戸  
(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)

## 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)