

# 2018年3月期 第2四半期 決算説明資料

2017年11月7日



# 目次

---

-  3 2018年3月期 上半期 連結決算の概況
-  12 2018年3月期 連結業績予想の概要
-  17 当社の中期成長戦略
-  30 参考資料① 企業情報
-  43 参考資料② 業界におけるポジショニング

# 2018年3月期 上半期 連結決算の概況



# 連結決算ハイライト

**売上高** **452億26百万円** (対前年同期比 **3.1%増**)

- 既存契約の継続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
- 新規連結の寄与

**営業利益** **25億36百万円** (対前年同期比 **3.8%減**)

- 人件費を含む諸経費・賠償保険の料率アップによる販管費の増加
- 新規連結・グループ再編によるコスト増

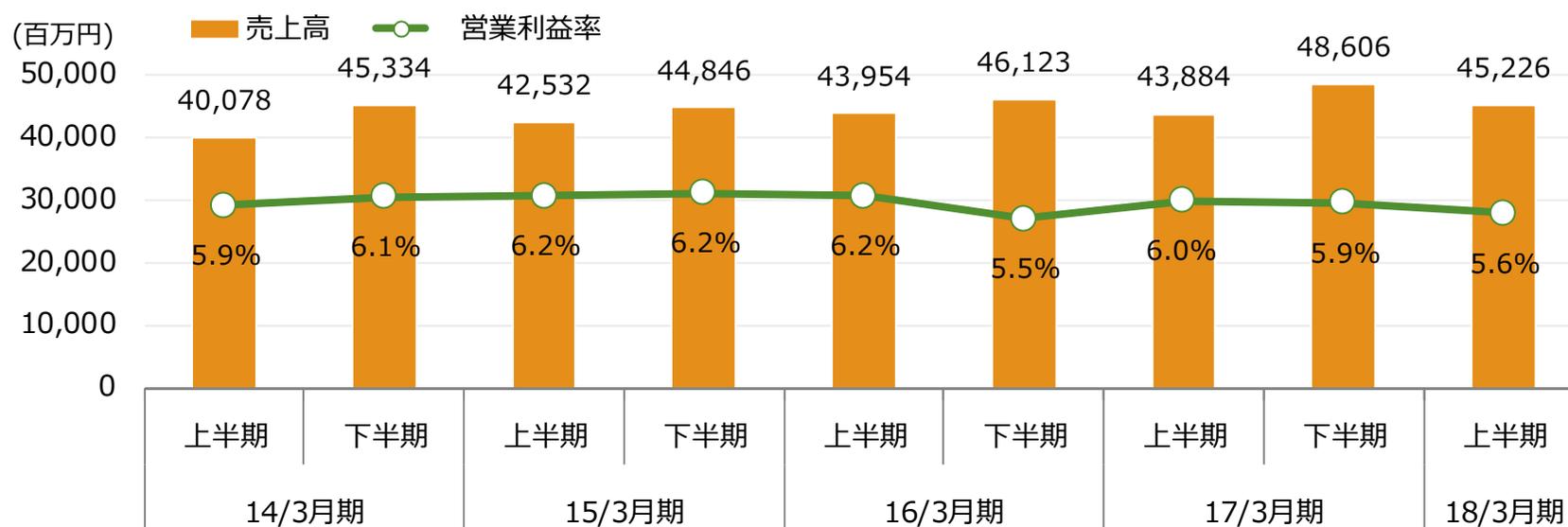
**経常利益** **28億68百万円** (対前年同期比 **4.7%増**)

- 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

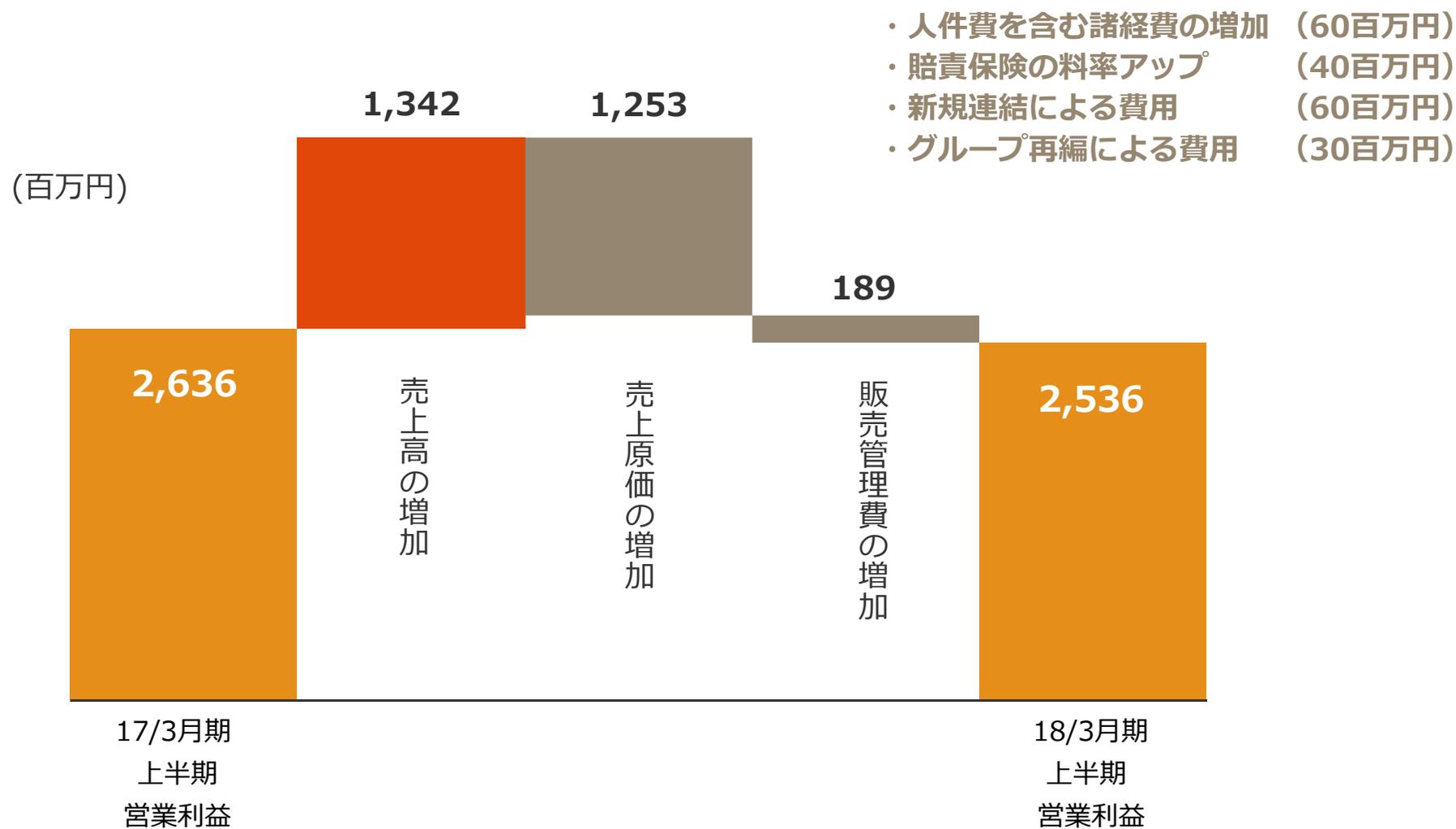
**親会社株主に帰属する四半期純利益** **21億28百万円** (対前年同期比 **6.5%増**)

# 連結決算サマリ

連結 (百万円)	17/3月期 上半期		18/3月期 上半期		対前年同期比増減	
	実績	構成比	実績	構成比	金額	%
売上高	43,884	100.0%	45,226	100.0%	1,342	3.1%
売上総利益	8,965	20.4%	9,054	20.0%	89	1.0%
販売費・一般管理費	6,329	14.4%	6,518	14.4%	189	3.0%
営業利益	2,636	6.0%	2,536	5.6%	△ 100	△3.8%
経常利益	2,741	6.2%	2,868	6.3%	127	4.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,998	4.6%	2,128	4.7%	129	6.5%



# 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 上半期末		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%	62,389	100.0%	110	0.2%
流動資産	35,858	57.6%	34,722	55.7%	△ 1,135	△3.2%
現金及び預金	21,583	34.7%	20,698	33.2%	△ 884	△4.1%
受取手形及び売掛金	11,721	18.8%	11,228	18.0%	△ 492	△4.2%
固定資産	26,421	42.4%	27,667	44.3%	1,246	4.7%
有形固定資産	5,211	8.4%	5,246	8.4%	35	0.7%
無形固定資産	2,593	4.2%	2,501	4.0%	△ 92	△3.6%
投資その他の資産	18,616	29.9%	19,919	31.9%	1,303	7.0%
負債合計	20,815	33.4%	19,261	30.9%	△ 1,553	△7.5%
流動負債	13,648	21.9%	11,904	19.1%	△ 1,743	△12.8%
支払手形及び買掛金	7,200	11.6%	5,788	9.3%	△ 1,412	△19.6%
未払法人税等	1,134	1.8%	702	1.1%	△ 432	△38.1%
固定負債	7,167	11.5%	7,357	11.8%	189	2.6%
長期借入金	2,350	3.8%	2,062	3.3%	△ 287	△12.2%
長期預り保証金	1,690	2.7%	1,848	3.0%	158	9.4%
純資産合計	41,464	66.6%	43,128	69.1%	1,663	4.0%
株主資本	38,221	61.4%	39,655	63.6%	1,434	3.8%
資本金	3,000	4.8%	3,000	4.8%	0	0.0%
利益剰余金	39,564	63.5%	40,971	65.7%	1,406	3.6%
その他の包括利益累計額	1,874	3.0%	2,554	4.1%	680	36.3%
非支配株主持分	1,368	2.2%	918	1.5%	△ 450	△32.9%
負債純資産合計	62,279	100.0%	62,389	100.0%	110	0.2%

## 主な増減要因

### 資産

- 現金及び預金の減少 △884
- 投資その他の資産の増加 1,303  
(投資有価証券の増加 1,113)

### 負債

- 支払手形及び買掛金の減少 △1,412
- 借入金返済による長期借入金の減少 △287

自己資本比率

67.7%

(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)	17/3月期 上半期 実績	18/3月期 上半期 実績	対前年同期比増減 金額
税金等調整前当期純利益	3,130	3,073	△ 57
減価償却費	298	301	2
売上債権の増減額 (△は増加)	837	543	△ 293
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 1,800	△ 2,208	△ 408
法人税等の支払額	△ 1,017	△ 1,298	△ 280
その他	△ 502	68	570
営業活動によるキャッシュ・フロー	946	479	△ 466
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 540	△ 232	307
投資有価証券の取得による支出	△ 796	△ 100	696
投資有価証券の売却による収入	693	347	△ 345
その他	275	203	△ 72
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 368	218	587
借入金の増減額 (ノリコ-ド-を含む)	△ 375	△ 292	83
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 811	△ 1,020	△ 209
その他	△ 26	△ 237	△ 211
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,212	△ 1,549	△ 336
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 776	△ 810	△ 33
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四半期末残高	19,024	20,453	1,428
フリー・キャッシュ・フロー	577	697	120

## 主な増減要因

### 営業CF △466

- 仕入債務の減少 △408

### 投資CF 587

- 有形及び無形固定資産の取得による支出の減少 307
- 投資有価証券の取得による支出の減少 696

### 財務CF △336

- 非支配株主への配当金の支払額の増加 △230

# 事業セグメントと主要グループ会社

## ■ 建物管理運営事業 39,311百万円

**ビルメンテナンス・プロパティ  
マネジメント** 21,757 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** 9,291 百万円

株式会社スリーエス

**住宅管理** 8,262 百万円

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

## ■ 環境施設管理事業 4,567百万円

**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 325百万円

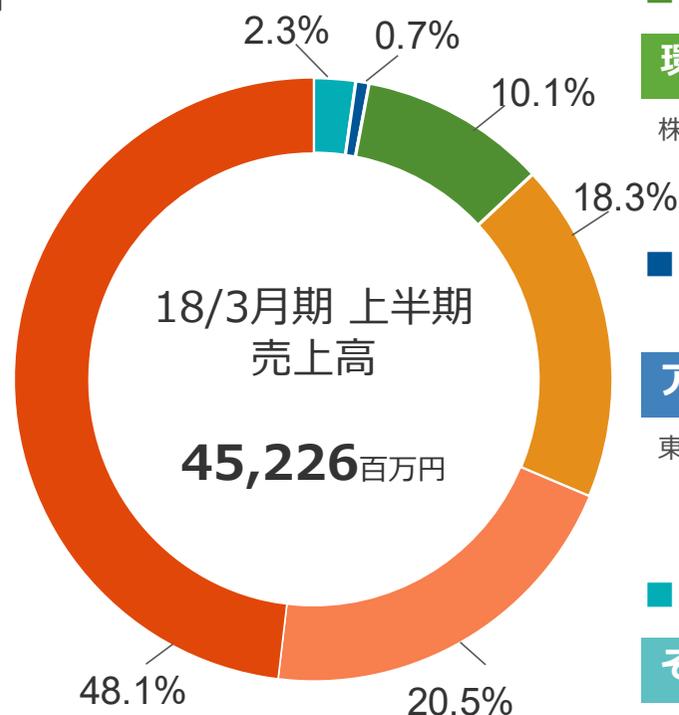
**アセットマネジメント**

東京キャピタルマネジメント株式会社

## ■ その他の事業 1,022百万円

**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)

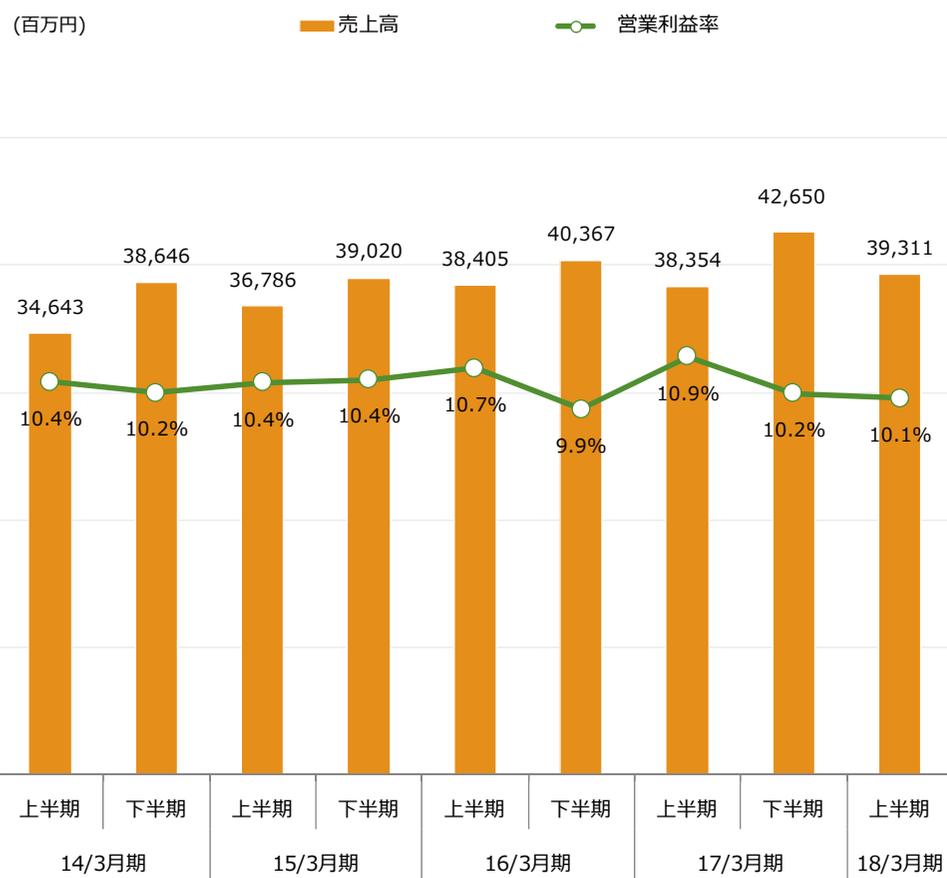


## セグメント業績の概要

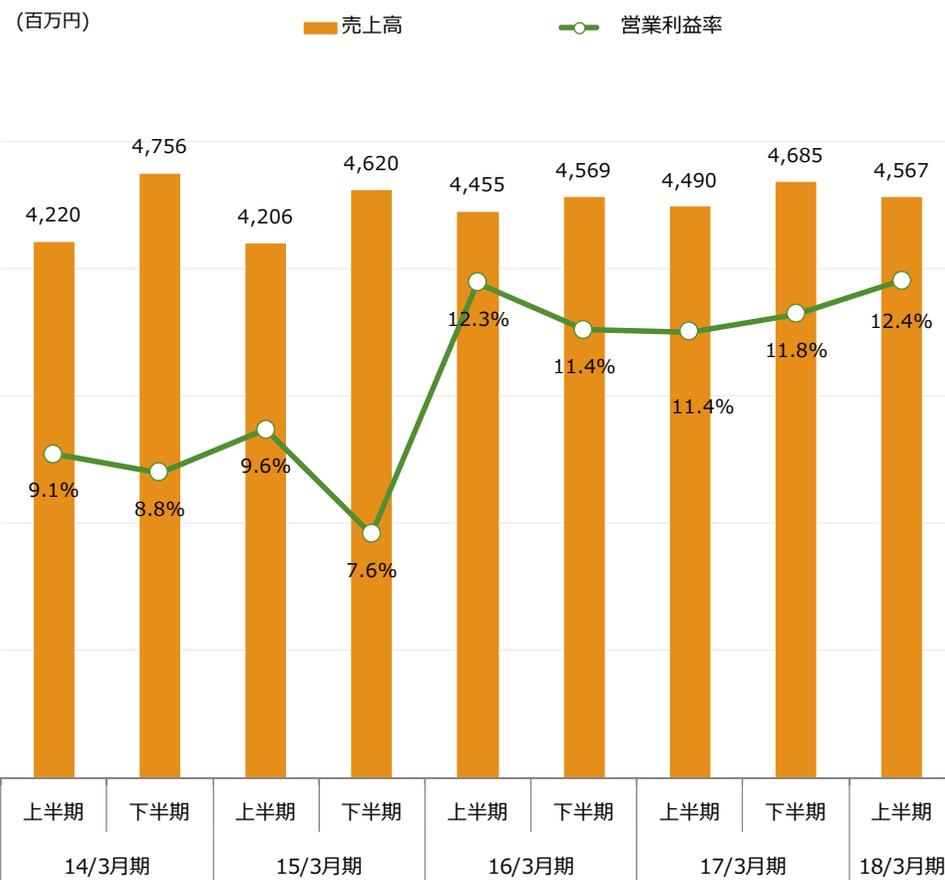
連結 (百万円)	17/3月期 上半期		18/3月期 上半期		対前年同期比増減	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	金額	%
売上高	43,884	100.0%	45,226	100.0%	1,342	3.1%
建物管理運営事業	38,354	87.4%	39,311	86.9%	957	2.5%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	20,989	47.8%	21,757	48.1%	767	3.7%
警備業務	8,936	20.4%	9,291	20.5%	355	4.0%
住宅管理	8,428	19.2%	8,262	18.3%	△ 165	△2.0%
環境施設管理事業	4,490	10.2%	4,567	10.1%	76	1.7%
不動産ファンドマネジメント事業	283	0.6%	325	0.7%	41	14.5%
その他の事業	754	1.7%	1,022	2.3%	268	35.6%
営業利益	2,636	6.0%	2,536	5.6%	△ 100	△3.8%
建物管理運営事業	4,170	10.9%	3,966	10.1%	△ 203	△4.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	2,484	11.8%	2,339	10.8%	△ 145	△5.8%
警備業務	1,013	11.3%	903	9.7%	△ 110	△10.9%
住宅管理	672	8.0%	723	8.8%	51	7.6%
環境施設管理事業	512	11.4%	565	12.4%	53	10.4%
不動産ファンドマネジメント事業	61	21.7%	152	47.0%	91	147.5%
その他の事業	119	15.9%	179	17.5%	59	49.5%
調整額	△ 2,227	—	△ 2,327	—	△ 99	4.5%

# 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



# 2018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、料金改定を含む業容の拡大とコストの抑制による積み増し。
- 経常利益は、海外事業における為替変動の減少と持分法投資利益の拡大を見込む。
- 期初見通し（2017年4月28日付）から変更はありません。

連結 (百万円)	17/3月期	通期	18/3月期	上半期	18/3月期	下半期	18/3月期	通期	対前期比増減	
	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	92,490	100.0%	45,226	100.0%	51,073	100.0%	96,300	100.0%	3,809	4.1%
売上総利益	18,469	20.0%	9,054	20.0%	9,745	19.1%	18,800	19.5%	330	1.8%
販売費・一般管理費	12,946	14.0%	6,518	14.4%	6,481	12.7%	13,000	13.5%	53	0.4%
営業利益	5,522	6.0%	2,536	5.6%	3,263	6.4%	5,800	6.0%	277	5.0%
経常利益	5,963	6.4%	2,868	6.3%	3,531	6.9%	6,400	6.6%	436	7.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,227	4.6%	2,128	4.7%	2,171	4.3%	4,300	4.5%	72	1.7%

# セグメント業績予想の概要

連結 (百万円)	17/3月期 通期		18/3月期 上半期		18/3月期 下半期		18/3月期 通期		対前期比増減	
	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	92,490	100.0%	45,226	100.0%	51,073	100.0%	96,300	100.0%	3,809	4.1%
建物管理運営事業	81,005	87.6%	39,311	86.9%	45,358	88.8%	84,670	87.9%	3,664	4.5%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	45,334	49.0%	21,757	48.1%	27,062	53.0%	48,820	50.7%	3,485	7.7%
住宅管理	17,358	18.8%	8,262	18.3%	8,637	16.9%	16,900	17.5%	△ 458	△2.6%
警備業務	18,312	19.8%	9,291	20.5%	9,658	18.9%	18,950	19.7%	637	3.5%
環境施設管理事業	9,176	9.9%	4,567	10.1%	4,982	9.8%	9,550	9.9%	373	4.1%
不動産ファンドマネジメント事業	577	0.6%	325	0.7%	104	0.2%	430	0.4%	△ 147	△25.5%
その他の事業	1,731	1.9%	1,022	2.3%	627	1.2%	1,650	1.7%	△ 81	△4.7%
営業利益	5,522	6.0%	2,536	5.6%	3,263	6.4%	5,800	6.0%	277	5.0%
建物管理運営事業	8,512	10.5%	3,966	10.1%	5,233	11.5%	9,200	10.9%	687	8.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,168	11.4%	2,339	10.8%	3,313	12.2%	5,653	11.6%	484	9.4%
住宅管理	1,280	7.4%	723	8.8%	696	8.1%	1,420	8.4%	139	10.9%
警備業務	2,061	11.3%	903	9.7%	1,223	12.7%	2,127	11.2%	65	3.2%
環境施設管理事業	1,062	11.6%	565	12.4%	524	10.5%	1,090	11.4%	27	2.6%
不動産ファンドマネジメント事業	174	30.2%	152	47.0%	△ 72	△69.3%	80	18.6%	△ 94	△54.0%
その他の事業	201	11.6%	179	17.5%	△ 59	△9.4%	120	7.3%	△ 81	△40.3%
調整額	△ 4,427	-	△ 2,327	-	△ 2,362	-	△ 4,690	-	△ 262	5.9%

## 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

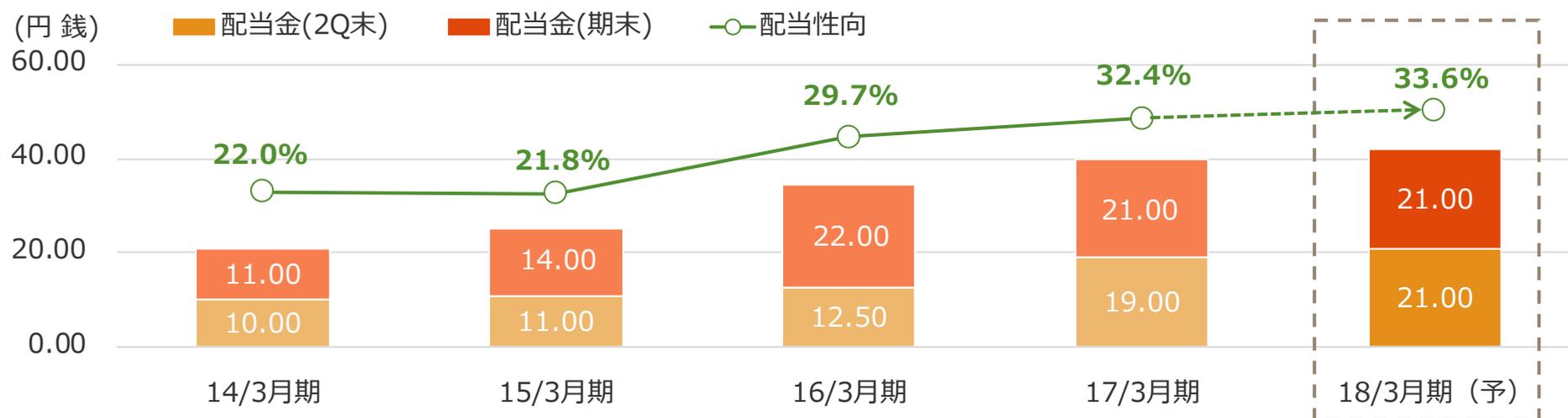


### 売却実績

- 前期通年で6社、約660百万円の非営業目的の投資有価証券を売却
- 当上半期で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。
- 17/3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、当初予定から2円増配の「21円」としました。
- 18/3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。



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。14/3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。

# 当社の中期成長戦略



## 事業機会

1 **ストック市場  
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**

## 成長戦略

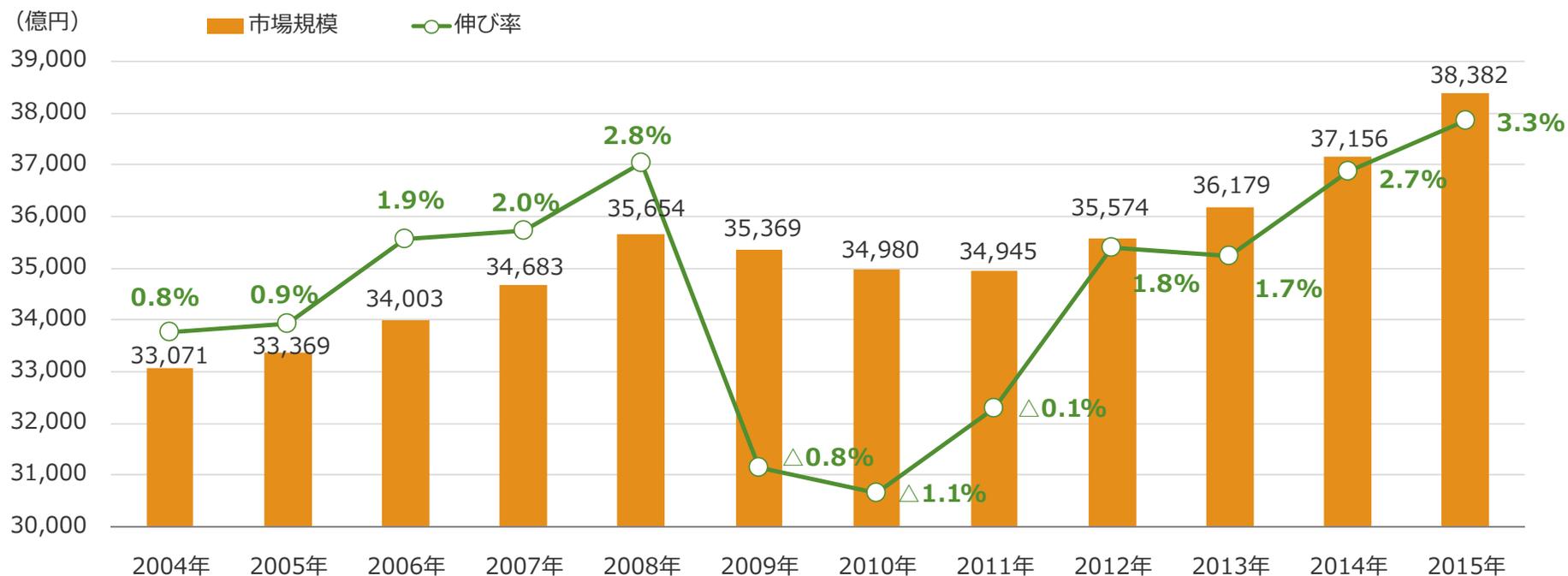
● 建物のライフサイクルコストの最適化提案によるCRE戦略の推進 (P.19~P.22)

● 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)

● 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.27~P.28)

※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：ビルメンテナンス業界の市場動向



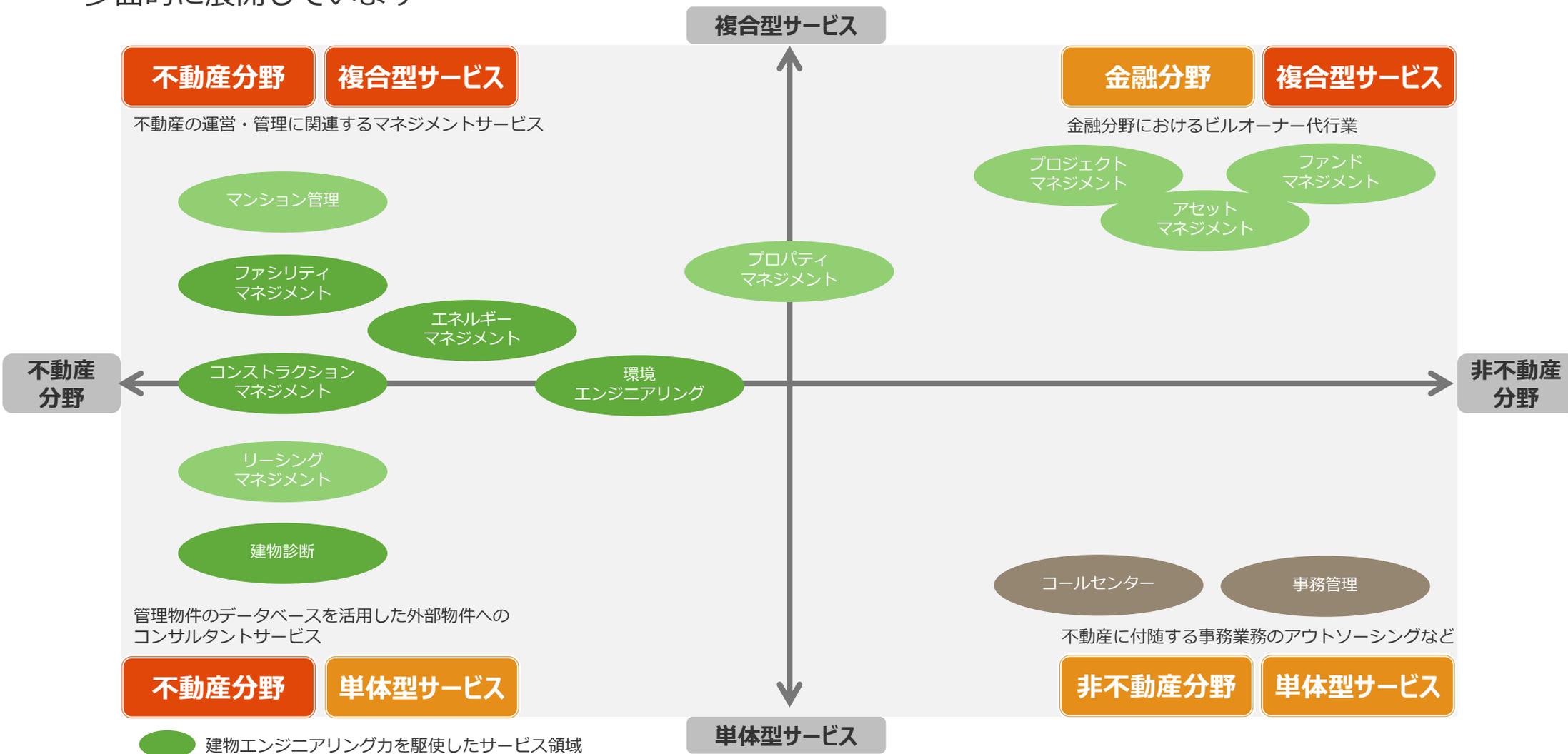
出所：全国ビルメンテナンス協会「実態調査報告書」  
のデータをもとに当社にて作成

- 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3.8兆円。  
再び増加傾向が定着。**

# 事業機会①：事業ポートフォリオ

不動産から金融にわたる幅広い分野で単体から複合型サービスまで、エンジニアリング力を駆使し、多面的に展開しています



# 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

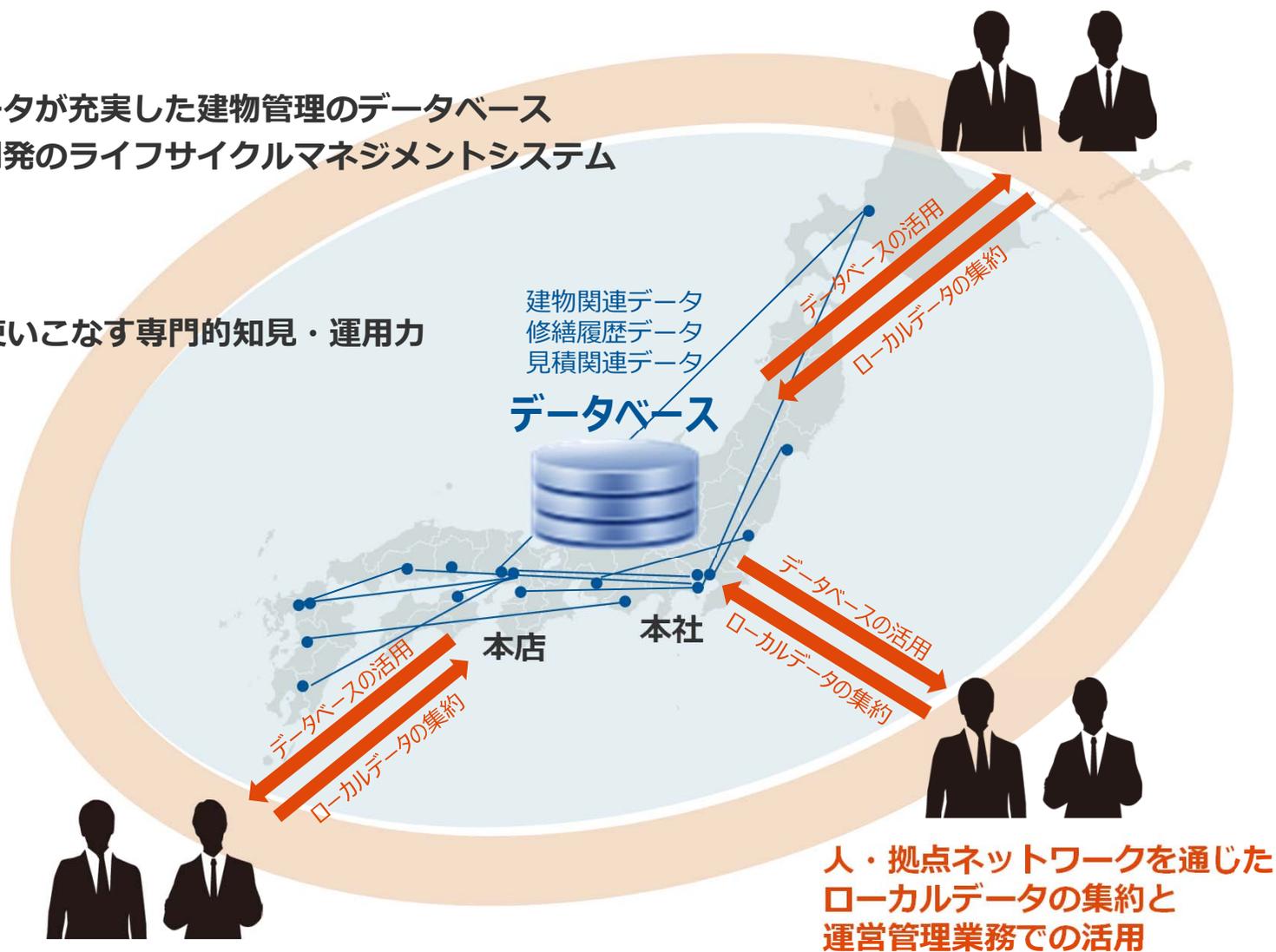
1. 現地拠点を介したローカルデータが充実した建物管理のデータベース
2. データベースを活用した独自開発のライフサイクルマネジメントシステム

## アナログ事業基盤

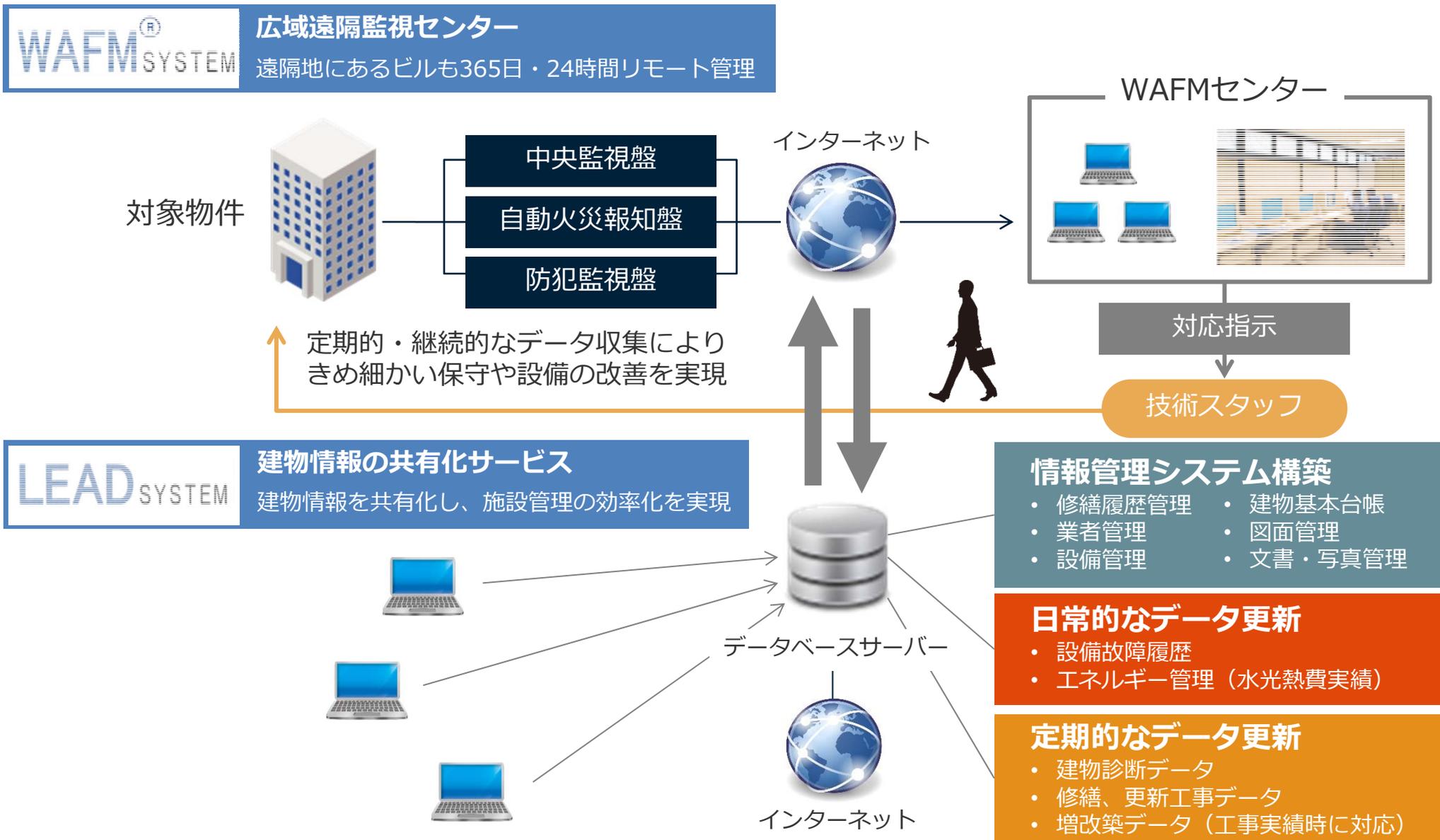
独自のデータベース、システムを使いこなす専門的知見・運用力

### 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)

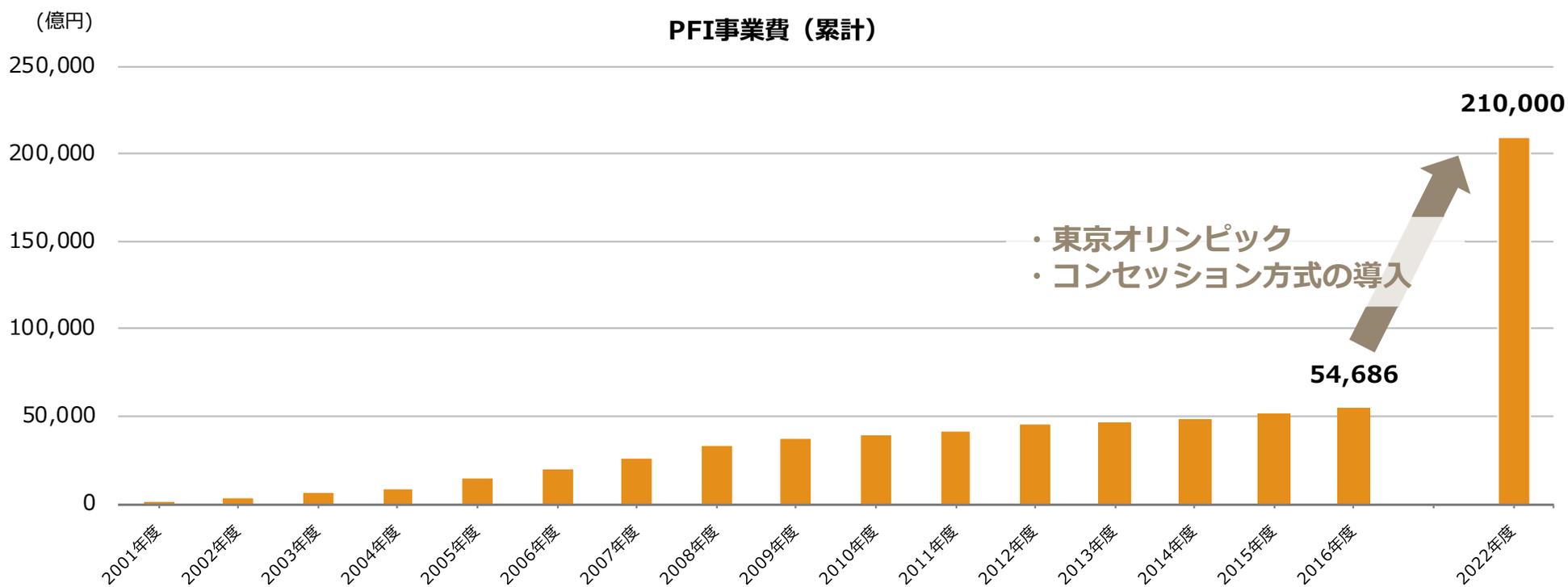


# 事業機会①：デジタルとアナログを融合したサービスの概要



## 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、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』）



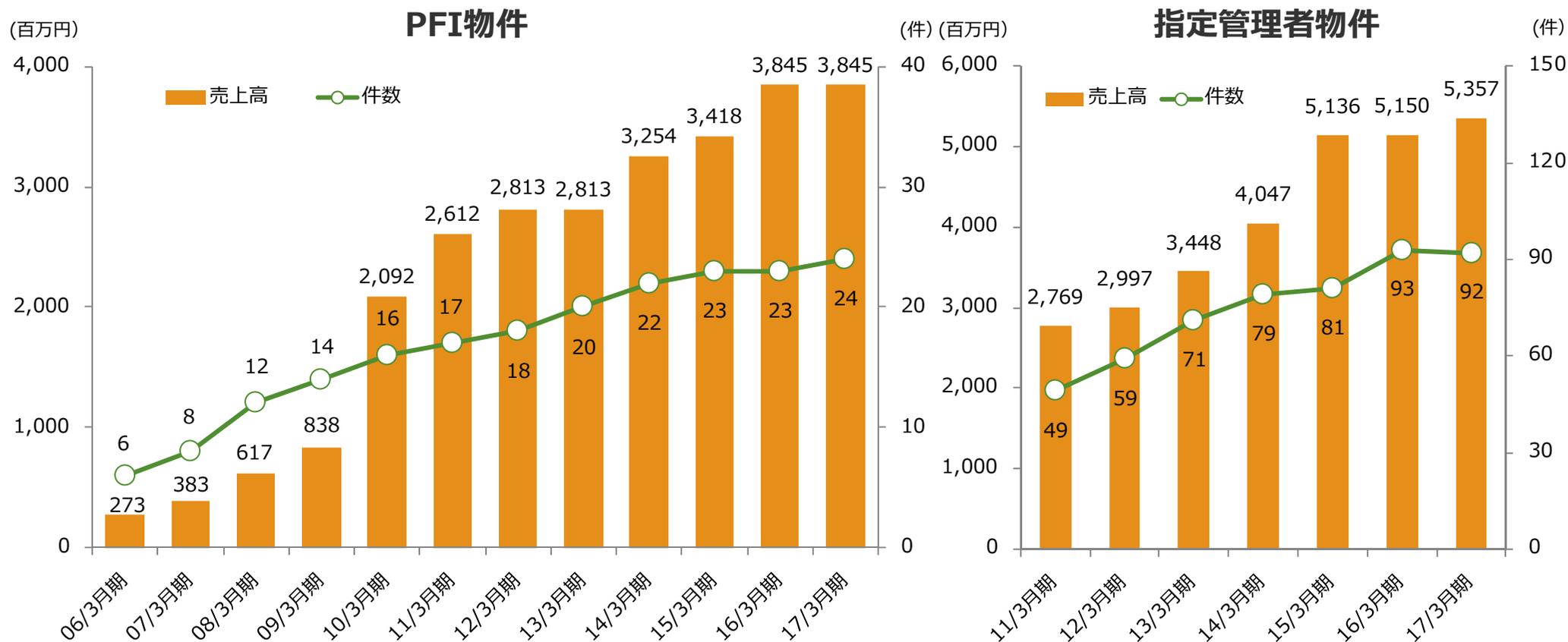
出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室『PFIの現状について』

注釈：1. 2017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）

### 周辺事業の拡大に向けて継続した取り組み



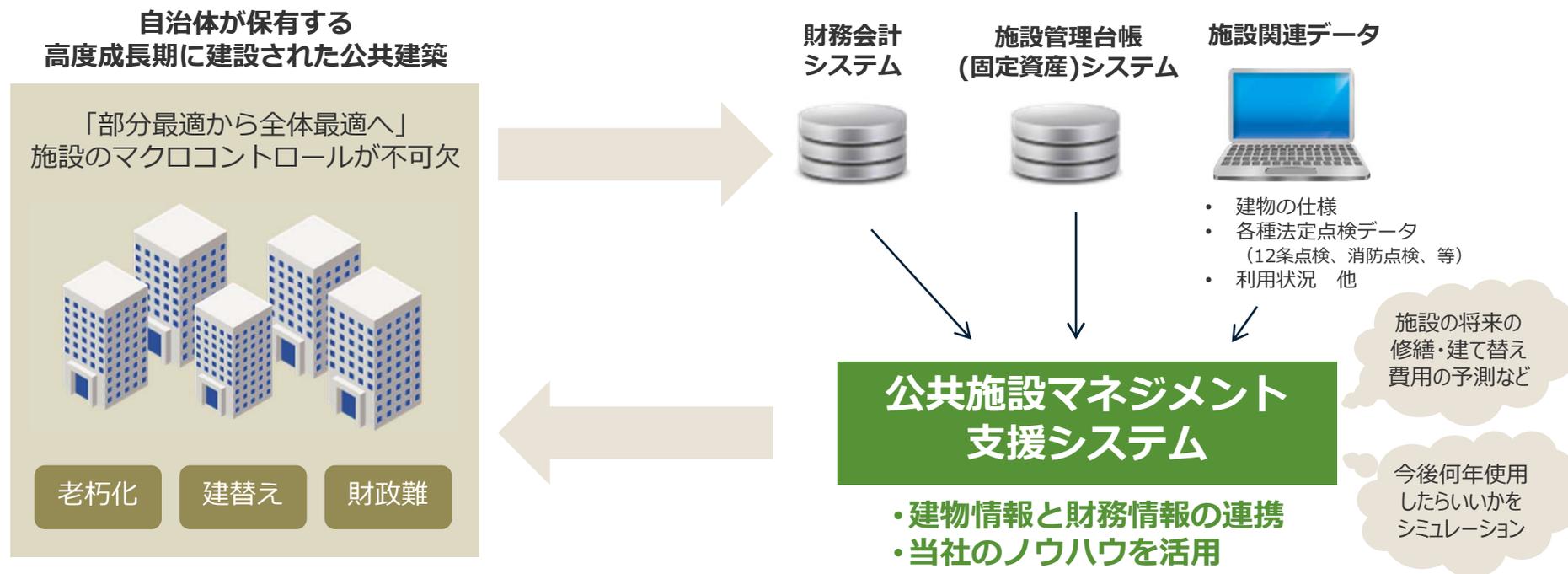
## 事業機会②：公共施設マネジメント事業

### 公共施設マネジメントに関するシステム

- 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

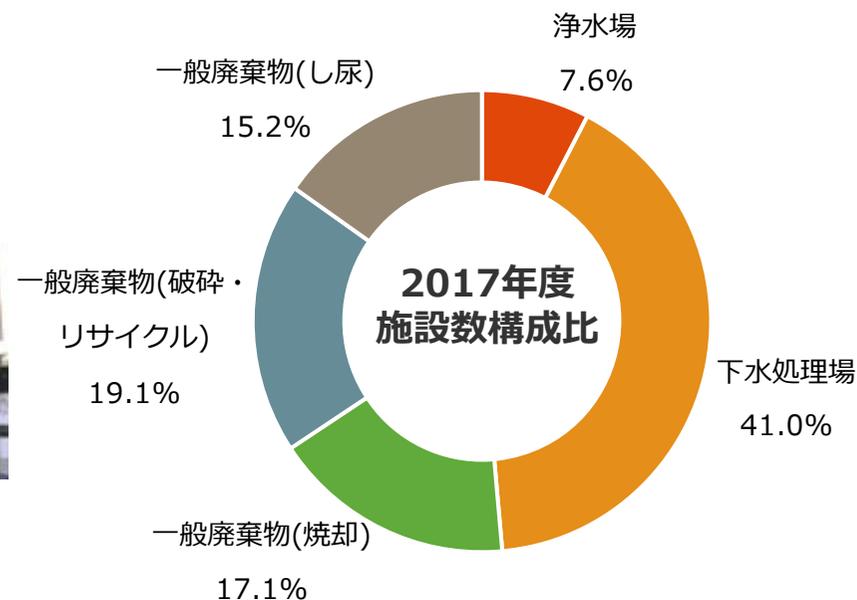
#### PRE(Public Real Estate/公的不動産) 戦略とは

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。

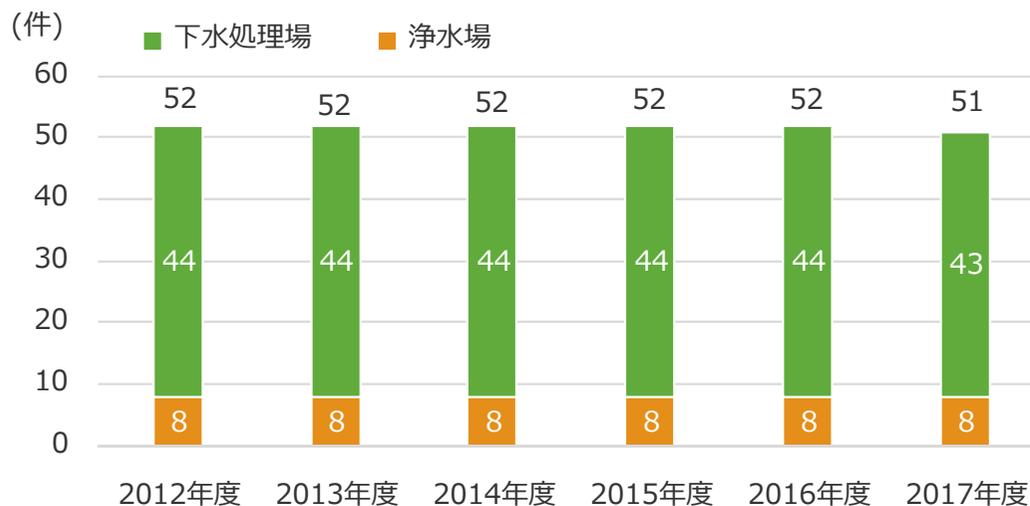


## 事業機会②：環境施設における当社の実績

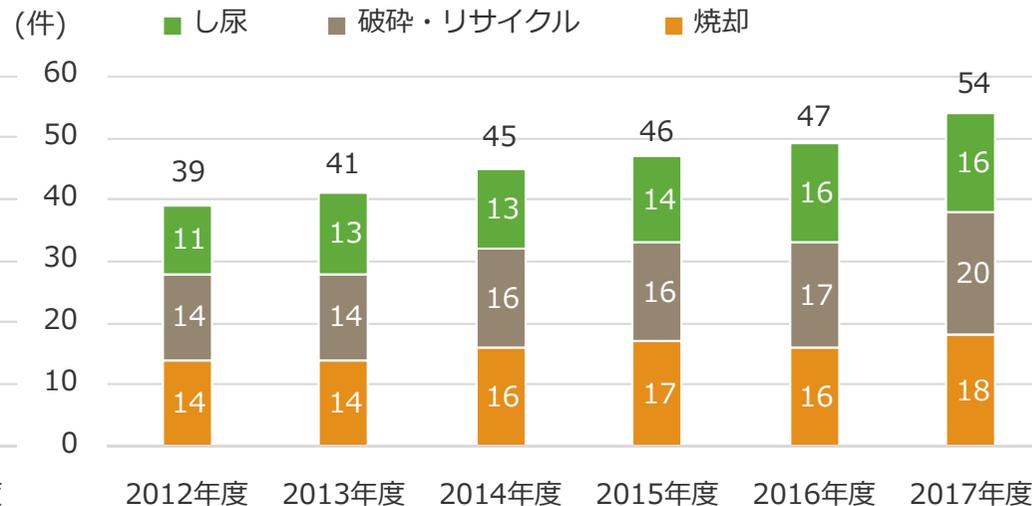
### 施設別概要と管理物件数の推移（主要施設）



#### 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。

同社は全世界で2,200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23億 6千万円) ※1豪ドル=84.35円 (2016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680人 (2016年12月末現在)
管理戸数	約201,000戸 11,000組合 (2016年12月末現在)

受付スタッフ



管理物件例



## 事業機会③：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。

### 株式取得の経緯

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。

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し、ITシステムを刷新し業務効率化やサービス拡大をすることにより成長を図る。

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200人（2016年12月末現在）
管理戸数	約59,000戸 270組合超（2016年12月末現在）

オフィス



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（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
- 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）

## 参考資料①



企業情報

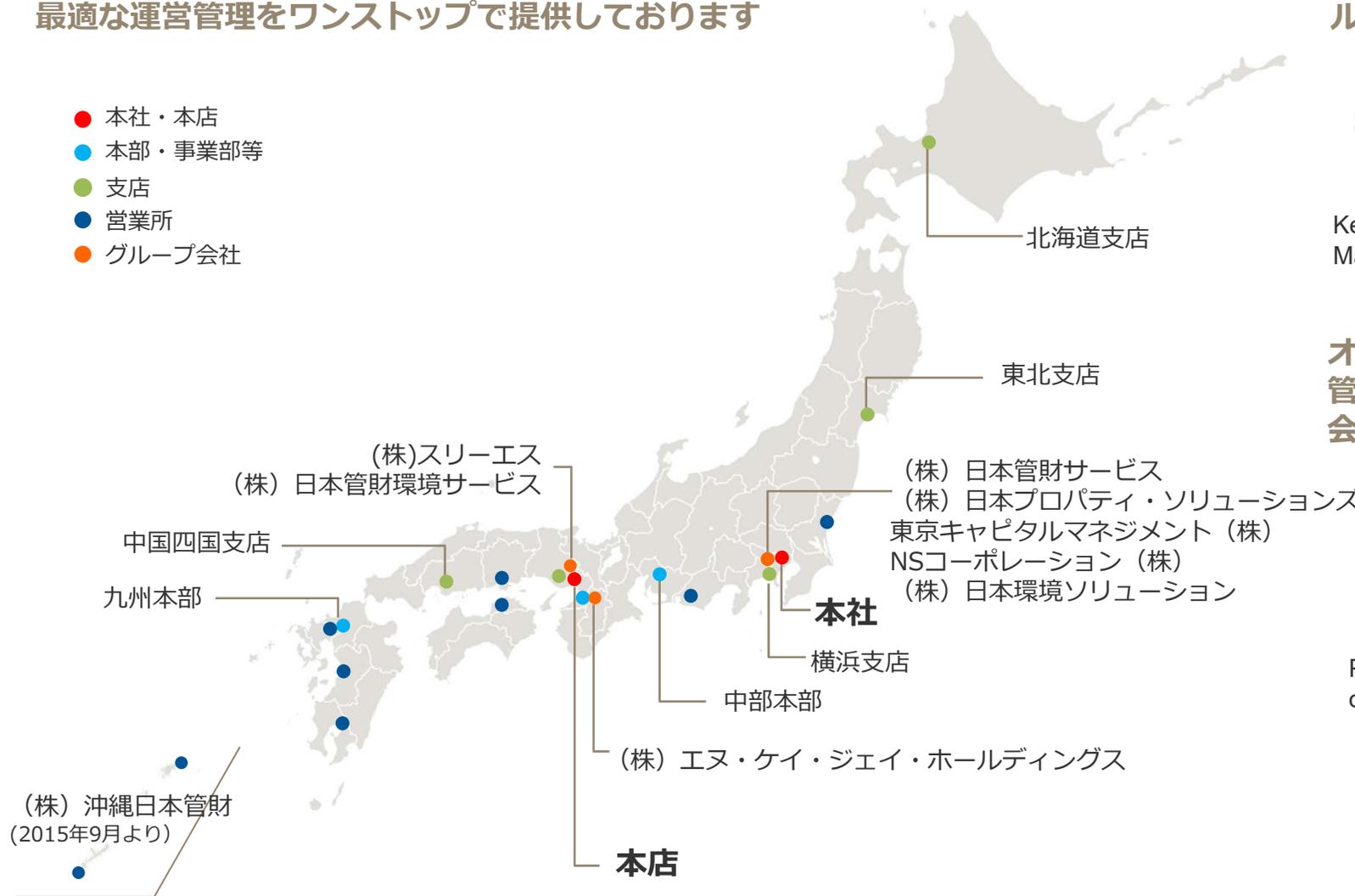
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、  
その価値を保ち続けます。

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	9,498名（連結）（2017年9月30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

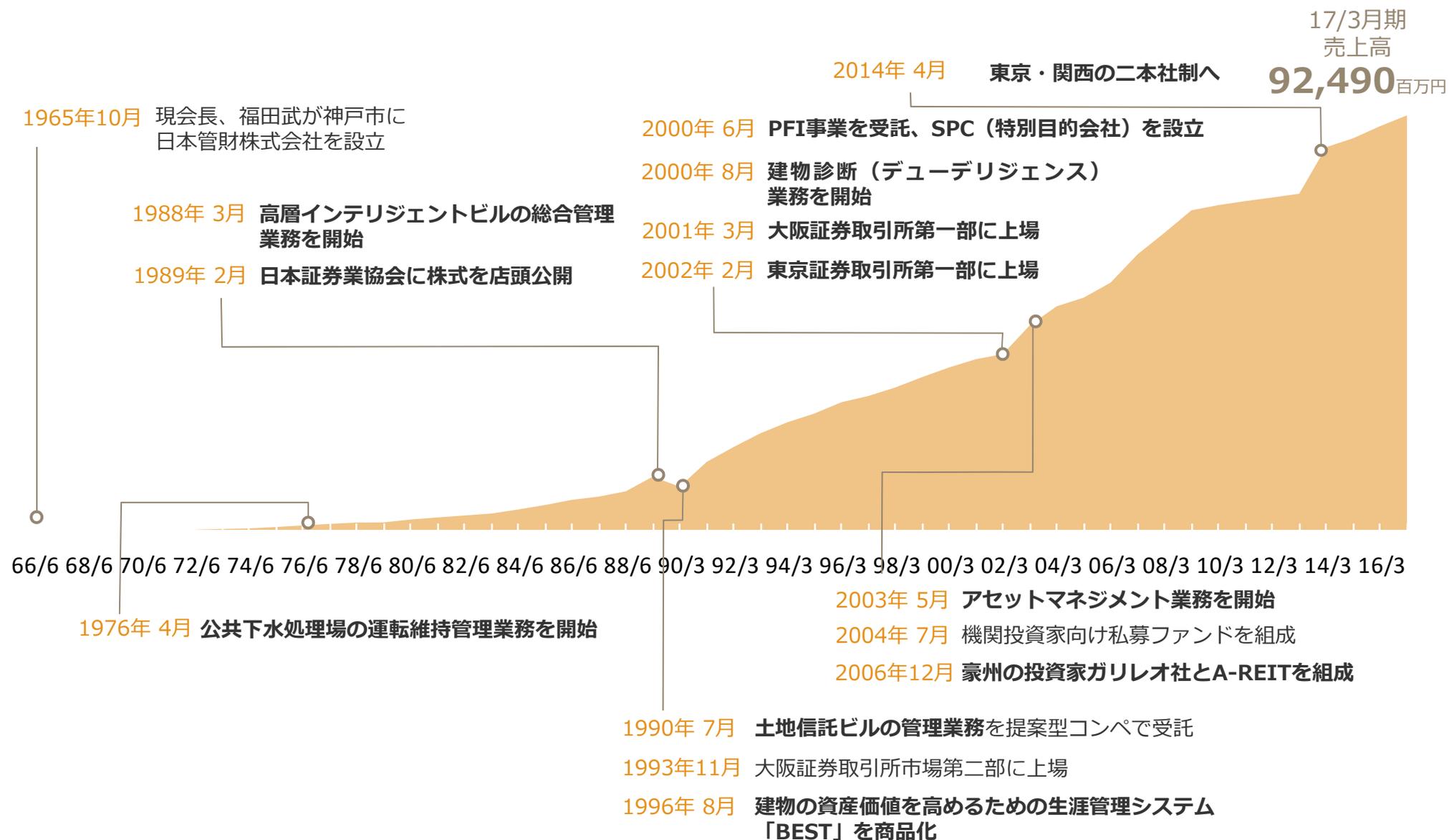


オーストラリアのマンション管理会社最大手をグループ会社化しました

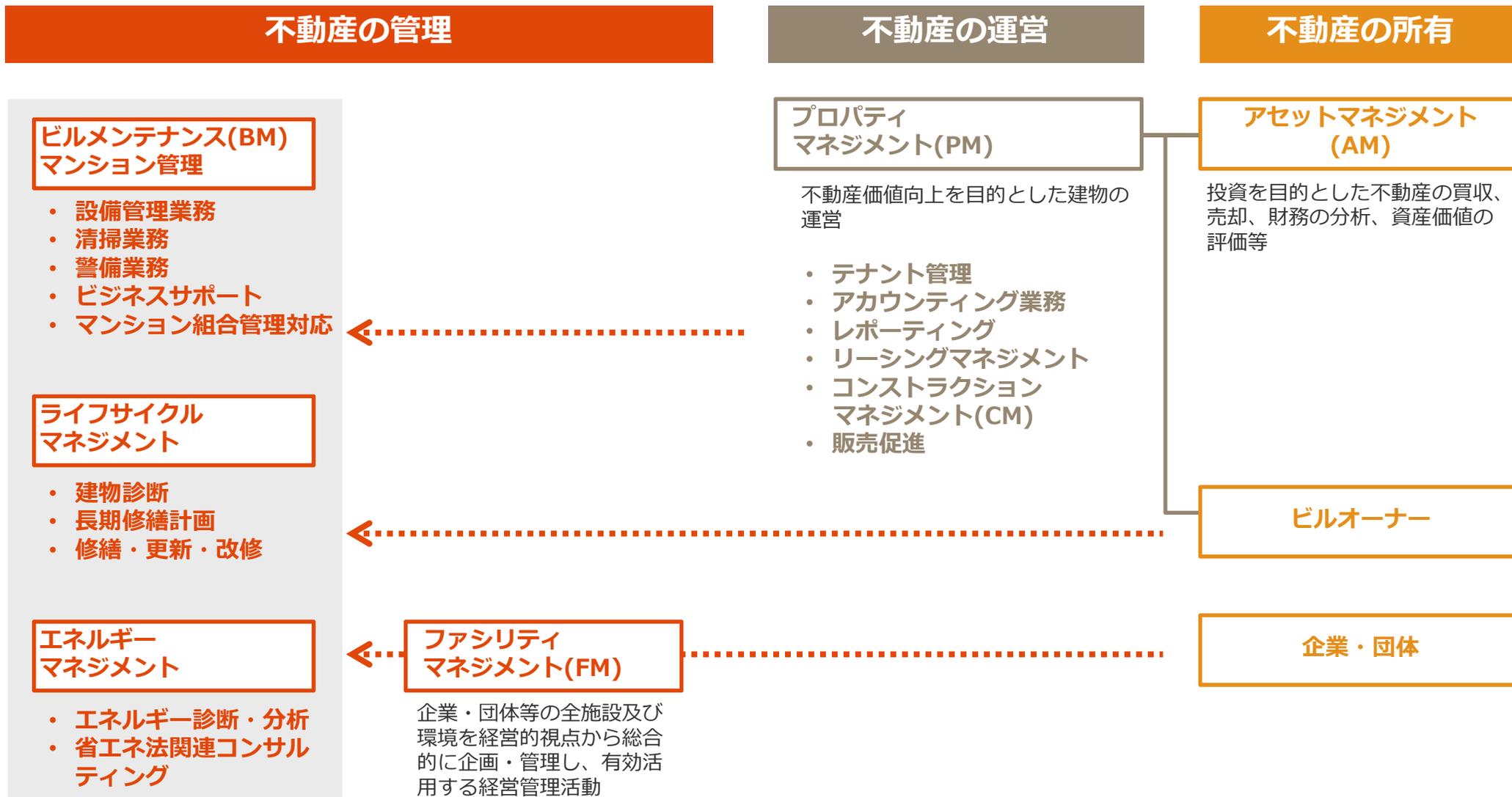


(2017年3月31日現在)

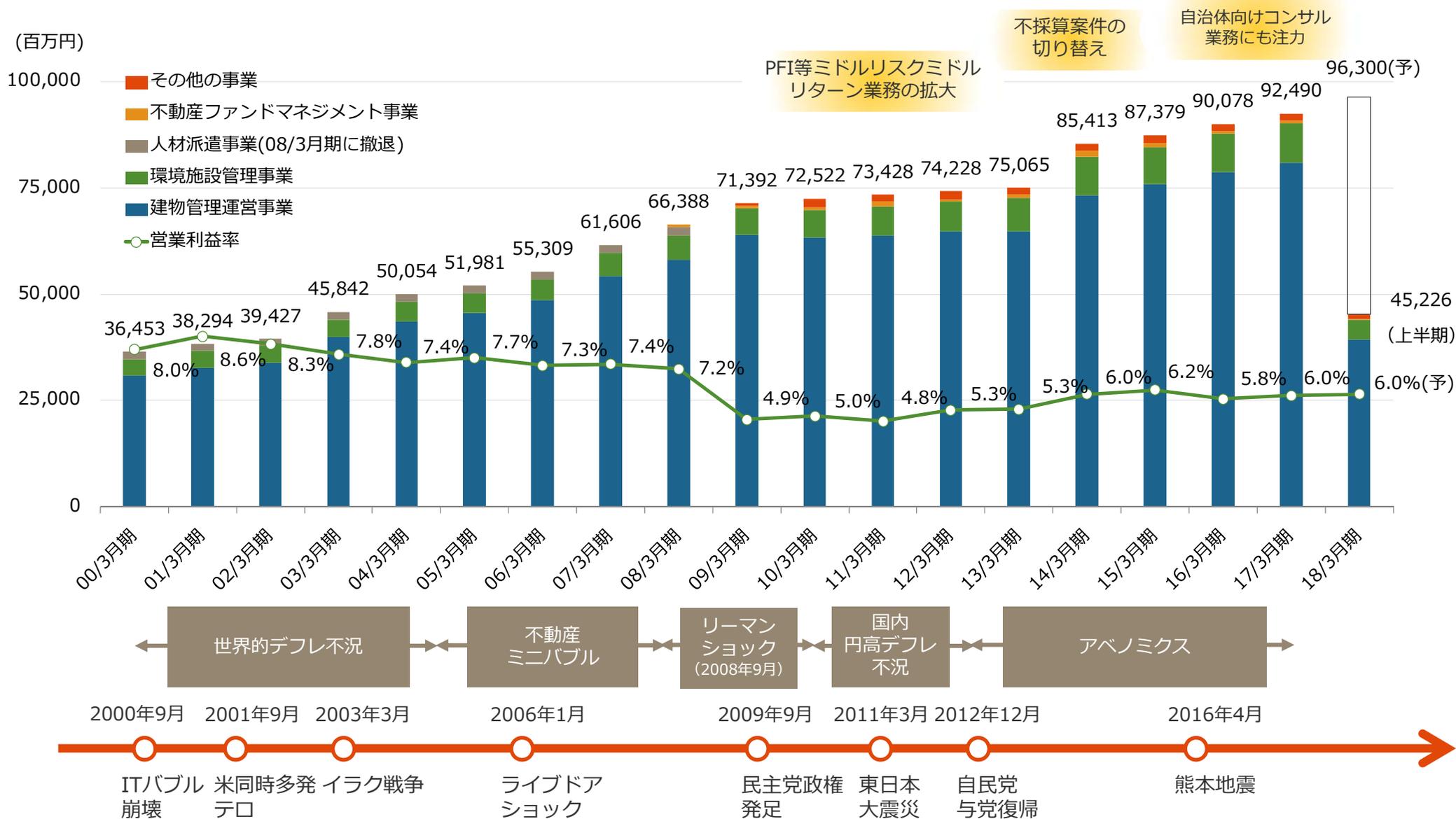
# 主な沿革



# 不動産に係る幅広い事業領域



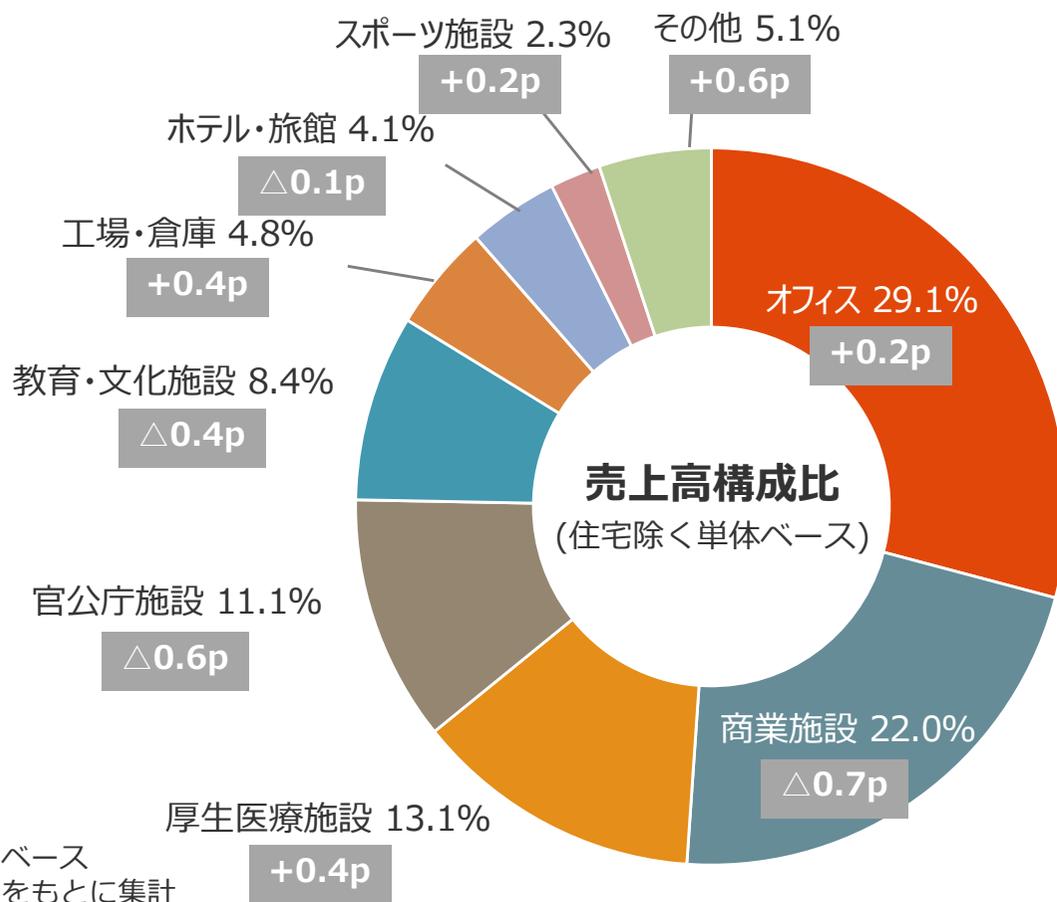
# 業績の中期推移



# 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

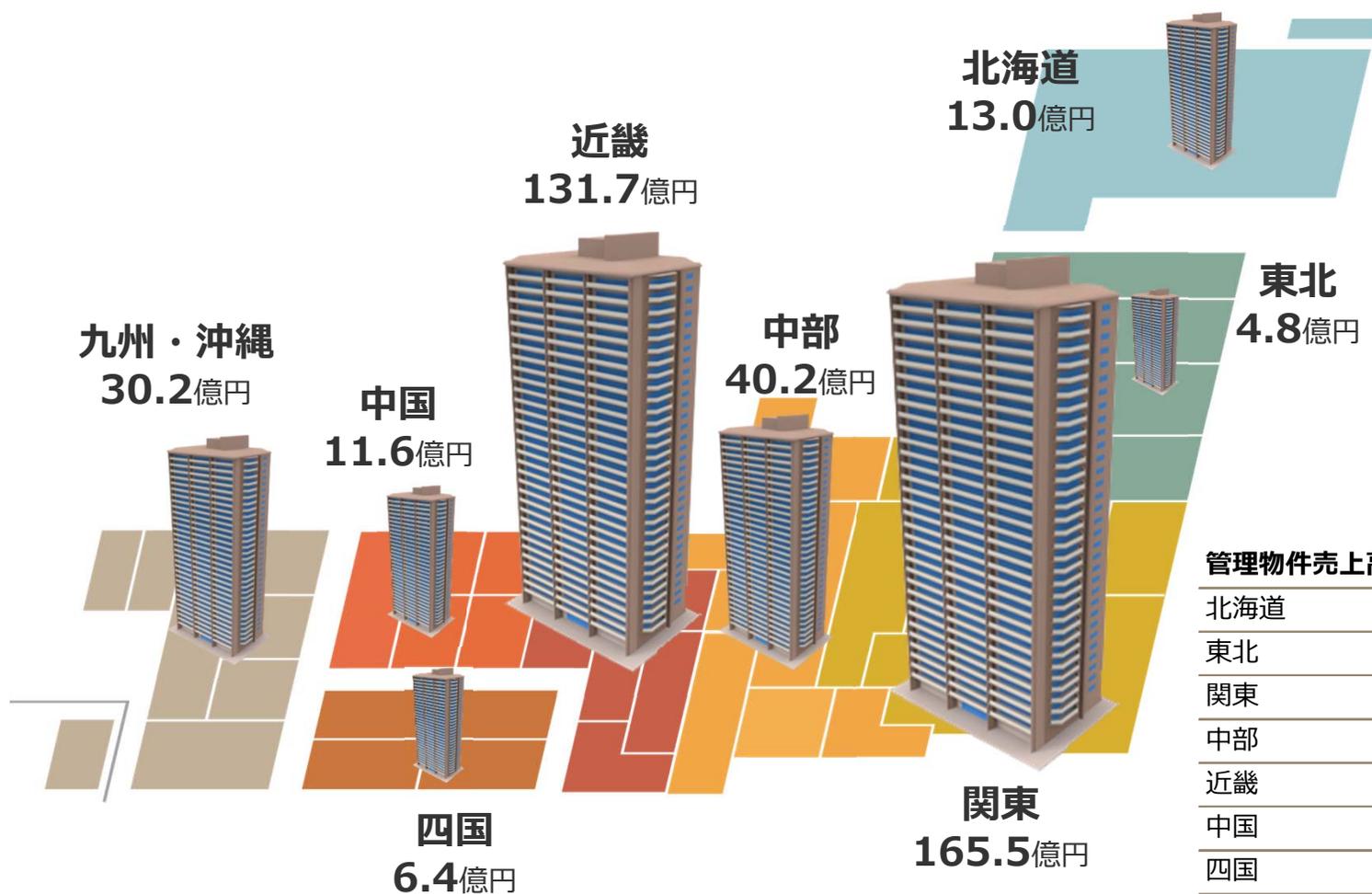
- オフィス・大規模商業施設・官公庁施設を中心に幅広い用途の建物をカバー
- 最近は、病院や大学などの大型施設が増加傾向



※ 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)  
(2017年3月31日現在)

# 地域分布（ビル等運営管理事業）

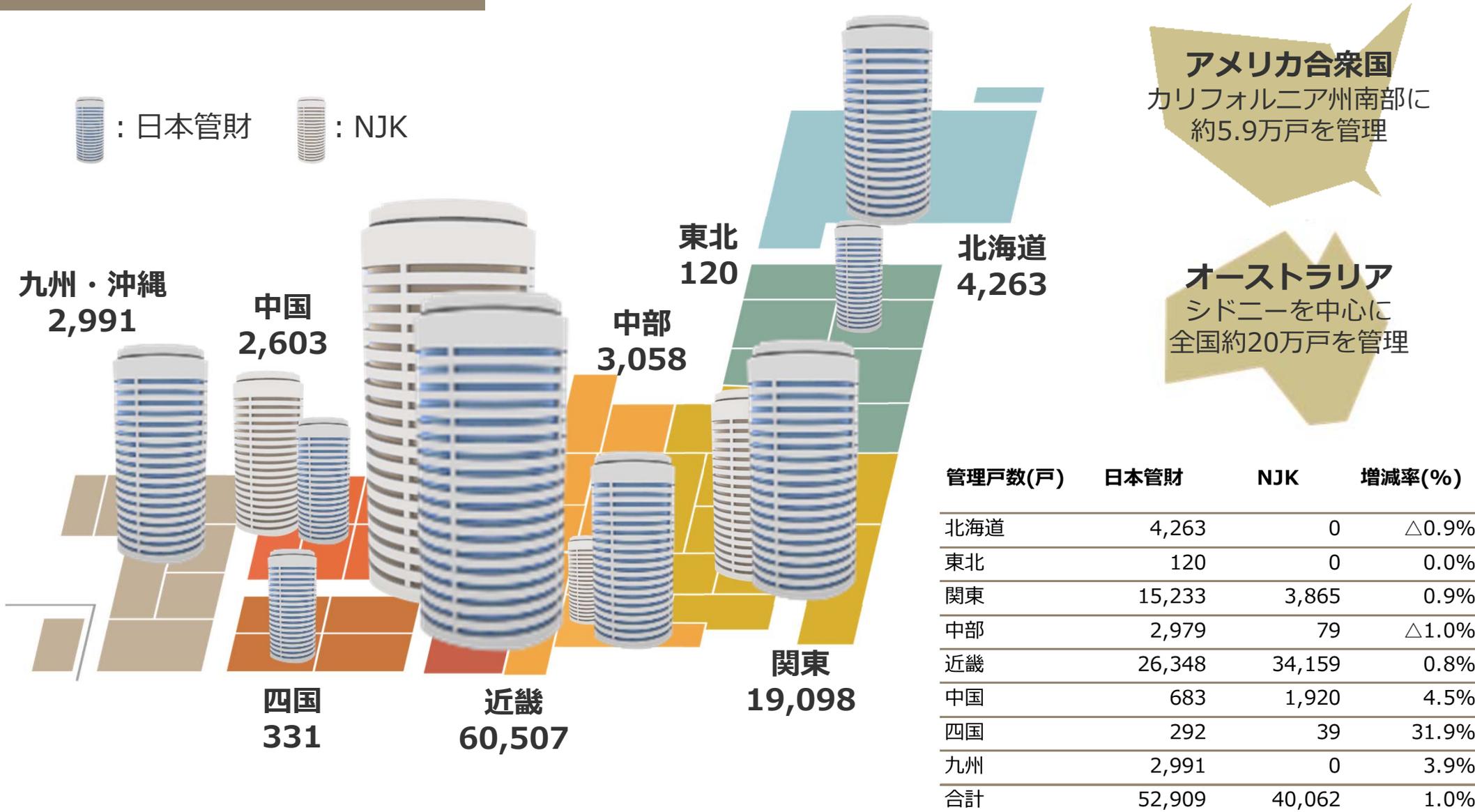


管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	増減率(%)
北海道	13.0	3.2%	△0.1%
東北	4.8	1.2%	△0.5%
関東	165.5	41.0%	12.6%
中部	40.2	10.0%	3.1%
近畿	131.7	32.6%	3.8%
中国	11.6	2.9%	10.9%
四国	6.4	1.6%	△2.8%
九州	30.2	7.5%	2.0%
合計	403.7	100.0%	7.0%

(2017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）



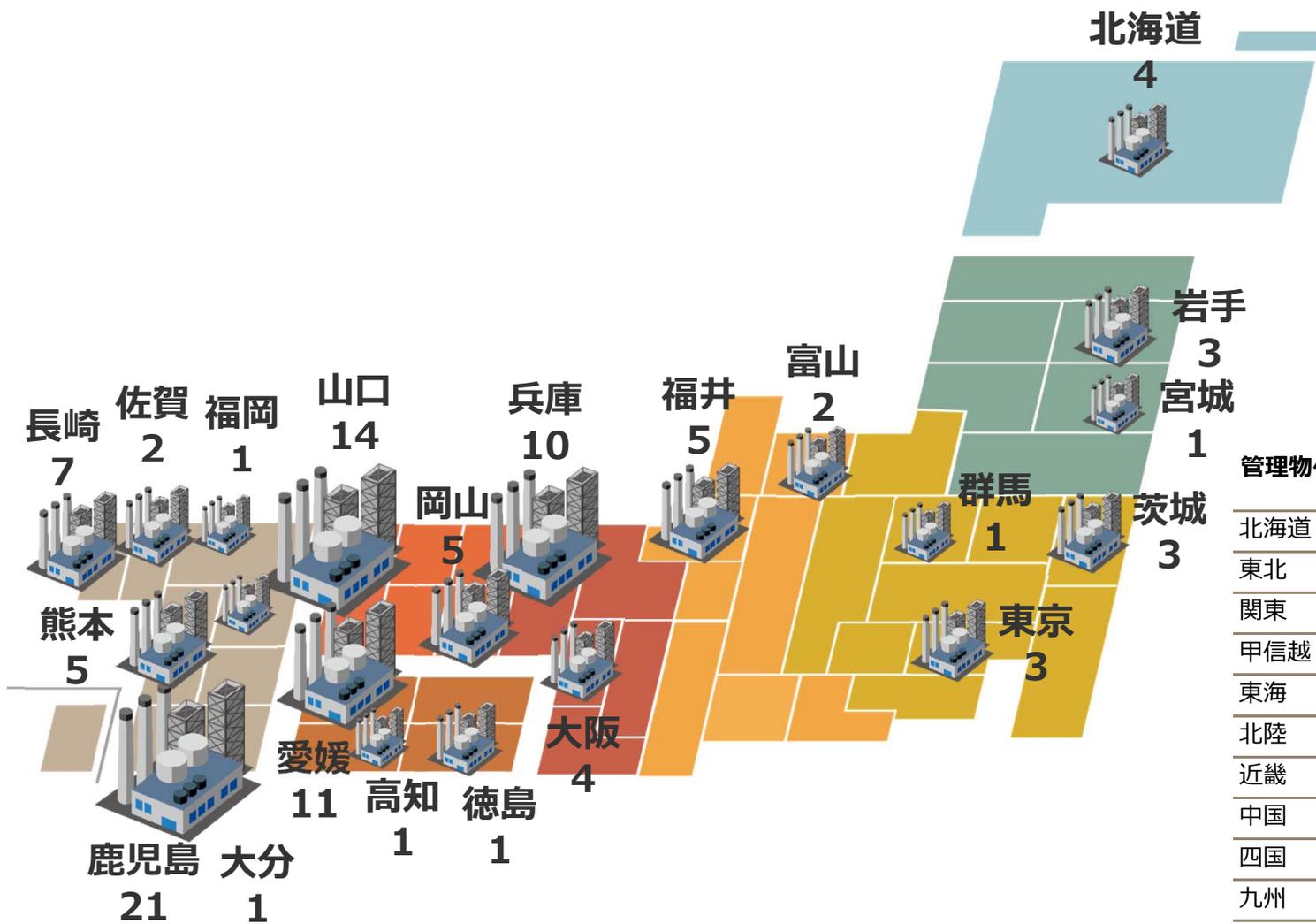
**アメリカ合衆国**  
カリフォルニア州南部に  
約5.9万戸を管理

**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

（2017年4月1日現在）

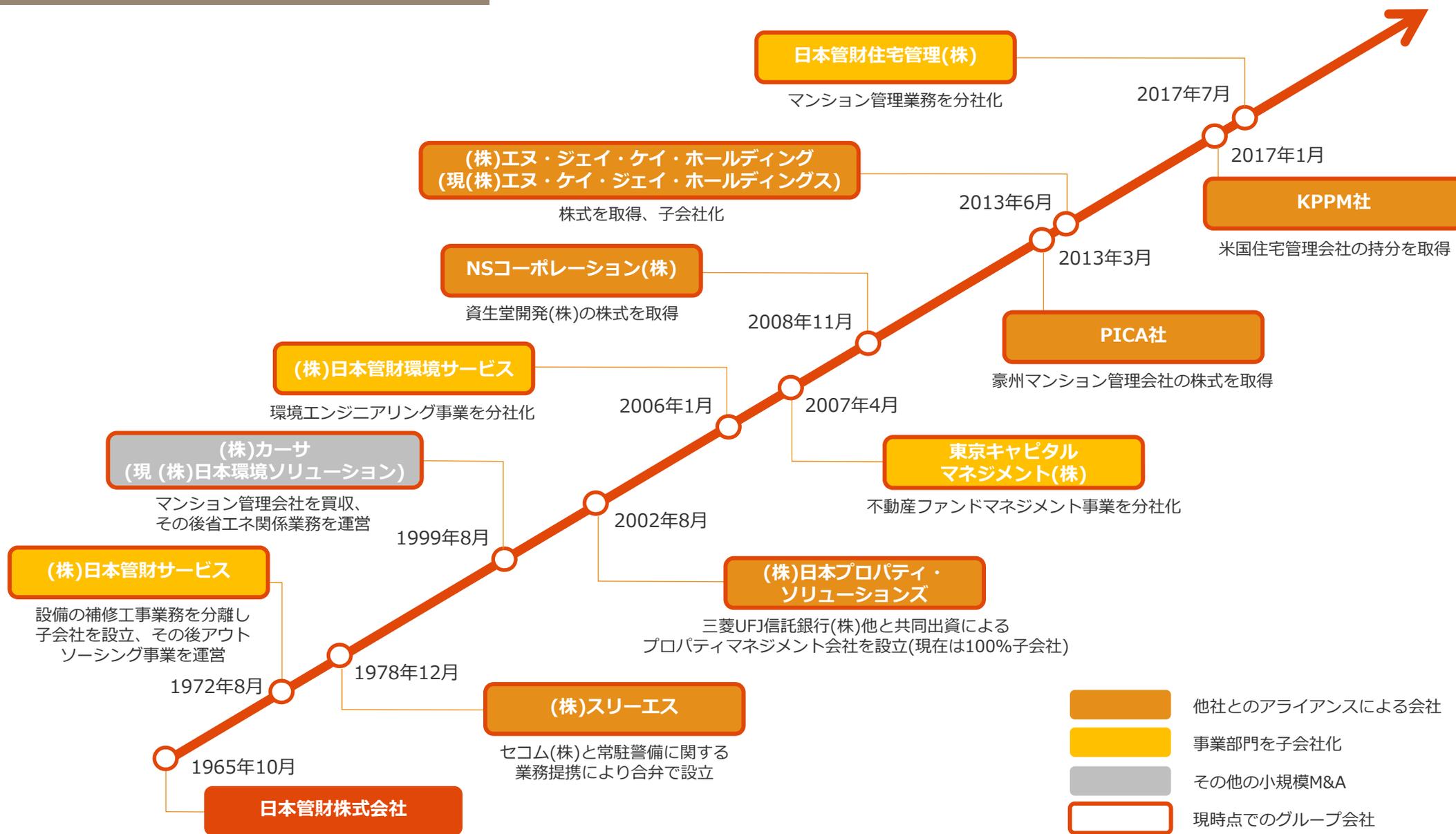
# 地域分布（環境施設運営管理事業）



管理物件数	上下水道 施設	一般廃棄物 処理施設	合計
北海道	1	3	4
東北	0	4	4
関東	2	5	7
甲信越	0	0	0
東海	0	0	0
北陸	2	5	7
近畿	10	4	14
中国	9	10	19
四国	11	2	13
九州	16	21	37
合計	51	54	105

(2017年4月1日現在)

# グループ企業の再編



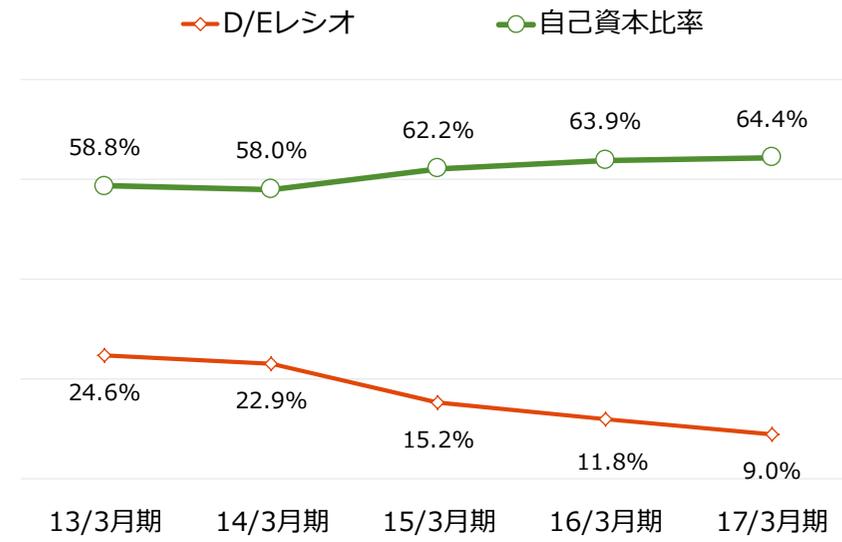
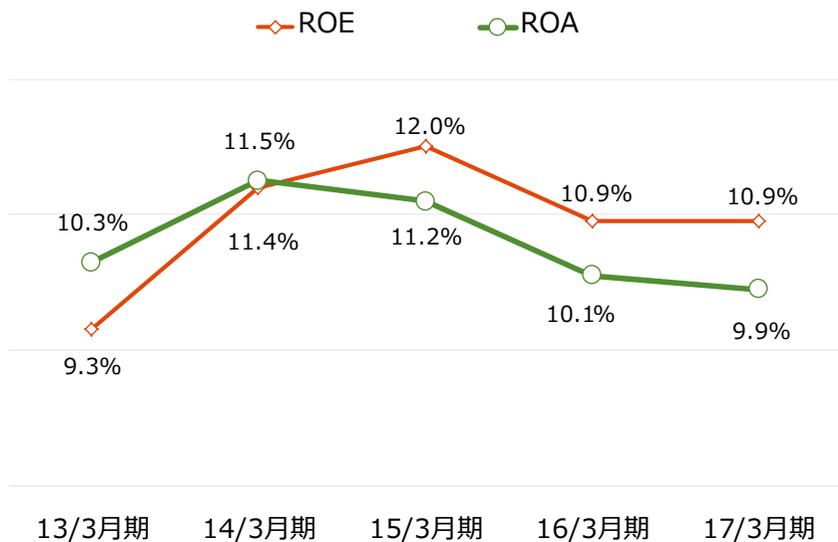
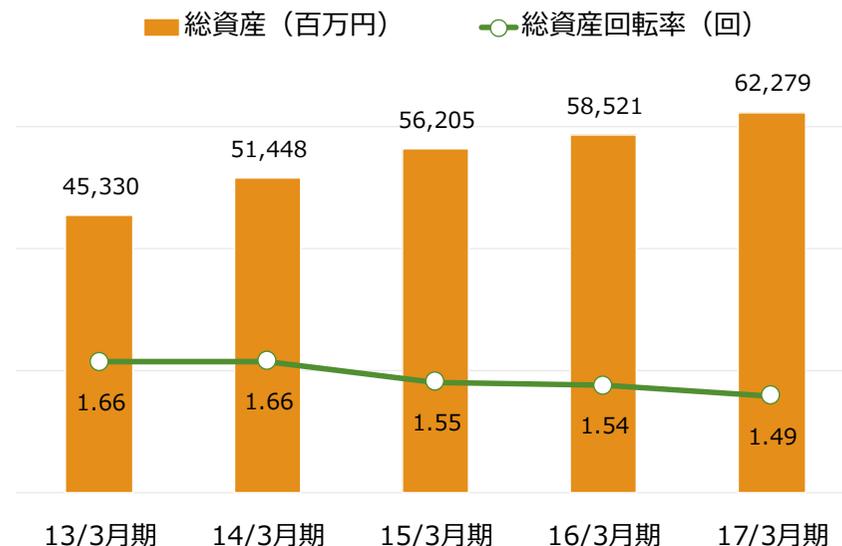
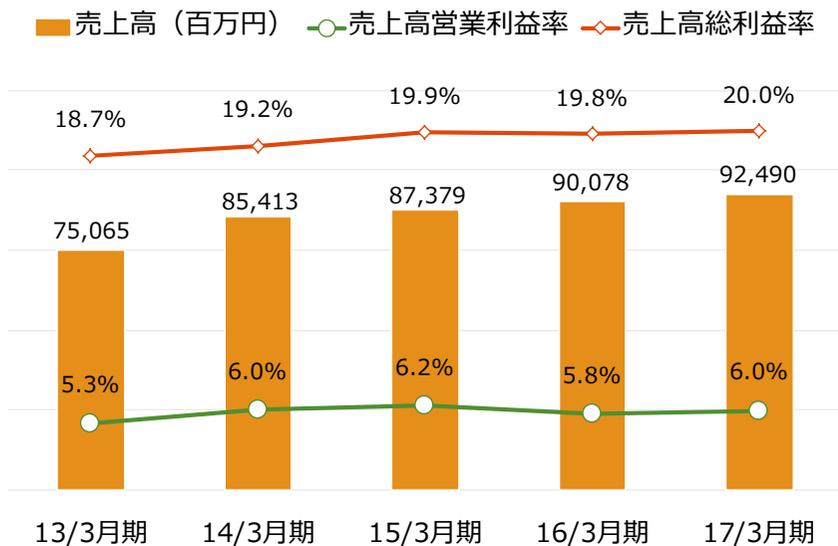
# 独立系を活かしたアライアンス戦略

- 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



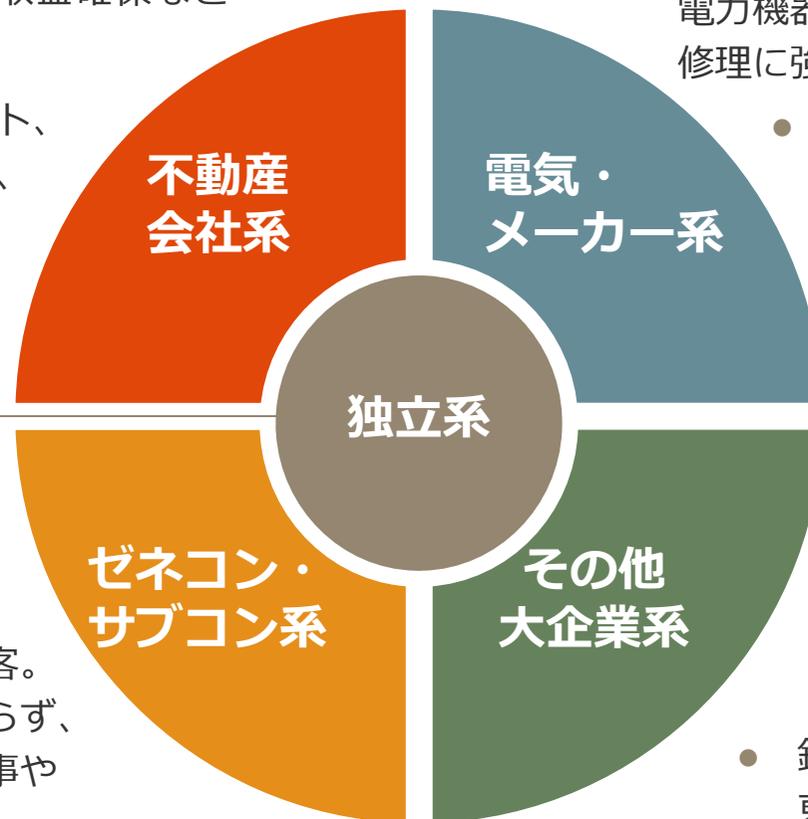
業界におけるポジショニング

# 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

- 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

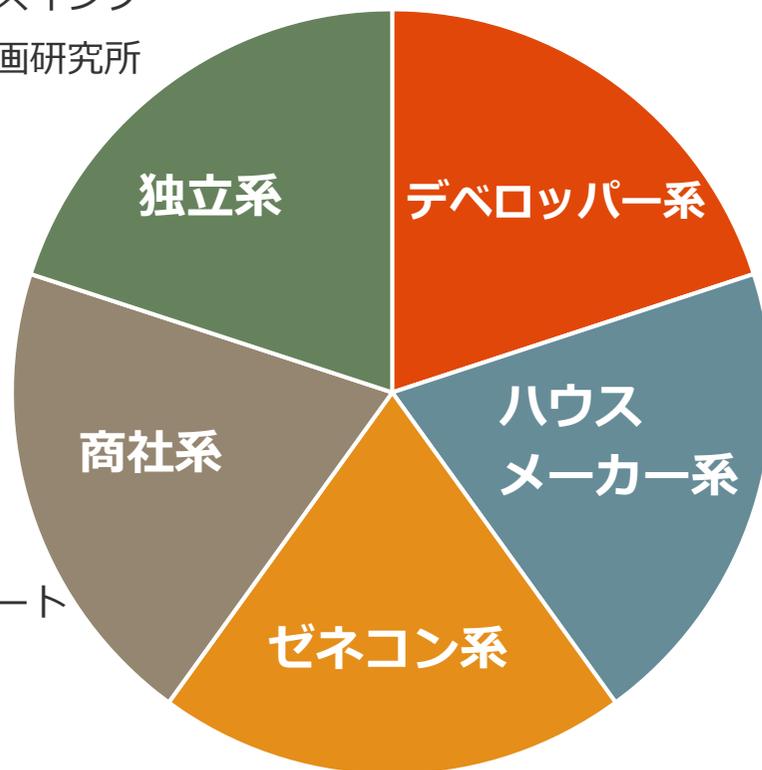
- 土地信託や再開発事業への対応
- PFI・指定管理者への対応
- 不動産の所有と経営の分離への対応 (AM、PM)
- CRE・PREへの対応
- 省エネ・節電
- 管理のIT化

#### 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

- 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 <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)