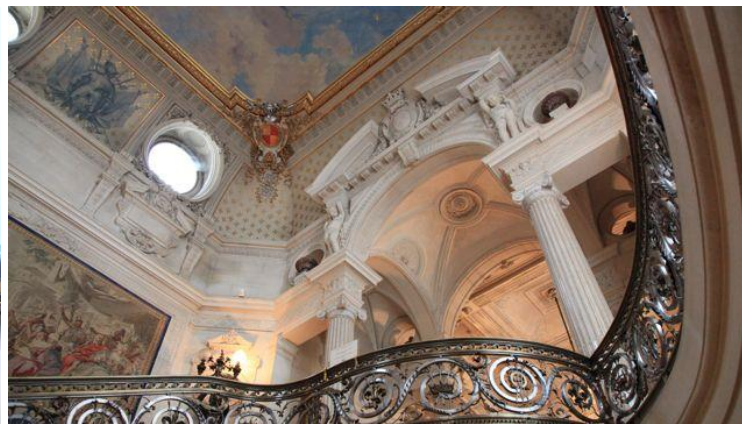


2019年3月期 第2四半期 決算説明資料

2018年11月29日



目次

 3 2019年3月期 上半期 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

2019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 **462億56百万円** (対前年同期比 **2.3%増**)

- 既存契約の料金改定、仕様の見直し、業務範囲の拡張による固定契約の伸長
- 大規模を含めた工事関連業務の受注増

営業利益 **28億84百万円** (対前年同期比 **13.7%増**)

- 料金改定による収益性の改善

経常利益 **30億42百万円** (対前年同期比 **6.1%増**)

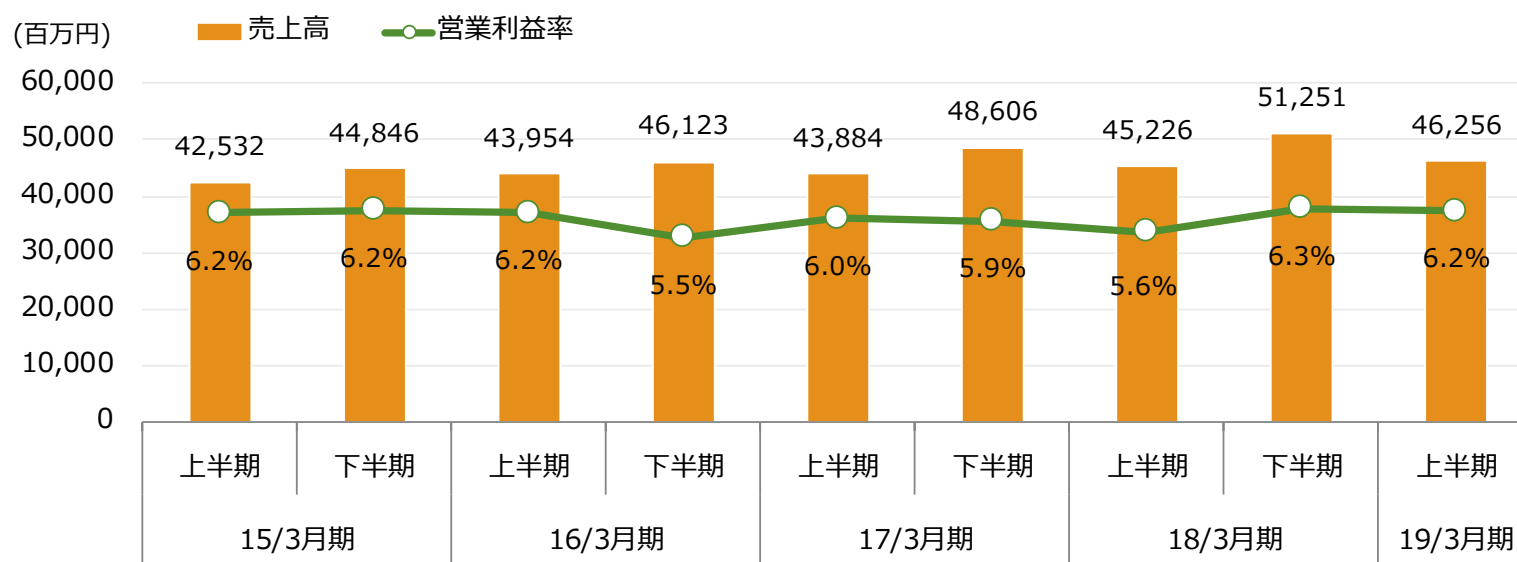
- 営業利益で対前年同期比2桁台の増加はあるものの、持分法による投資利益の減少及び円安から円高に転じたことによる為替差益の減少等により、対前年同期比6.1%の増加に留まる

親会社株主に帰属する当期純利益 **18億94百万円** (対前年同期比 **△11.0%減**)

- 税金費用の増加

連結決算サマリ

連結 (百万円)	18/3月期	上半期	19/3月期	上半期	対前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	45,226	100.0%	46,256	100.0%	1,029	2.3%
売上総利益	9,054	20.0%	9,532	20.6%	478	5.3%
販売費・一般管理費	6,518	14.4%	6,648	14.4%	130	2.0%
営業利益	2,536	5.6%	2,884	6.2%	348	13.7%
経常利益	2,868	6.3%	3,042	6.6%	173	6.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,128	4.7%	1,894	4.1%	△ 233	△11.0%

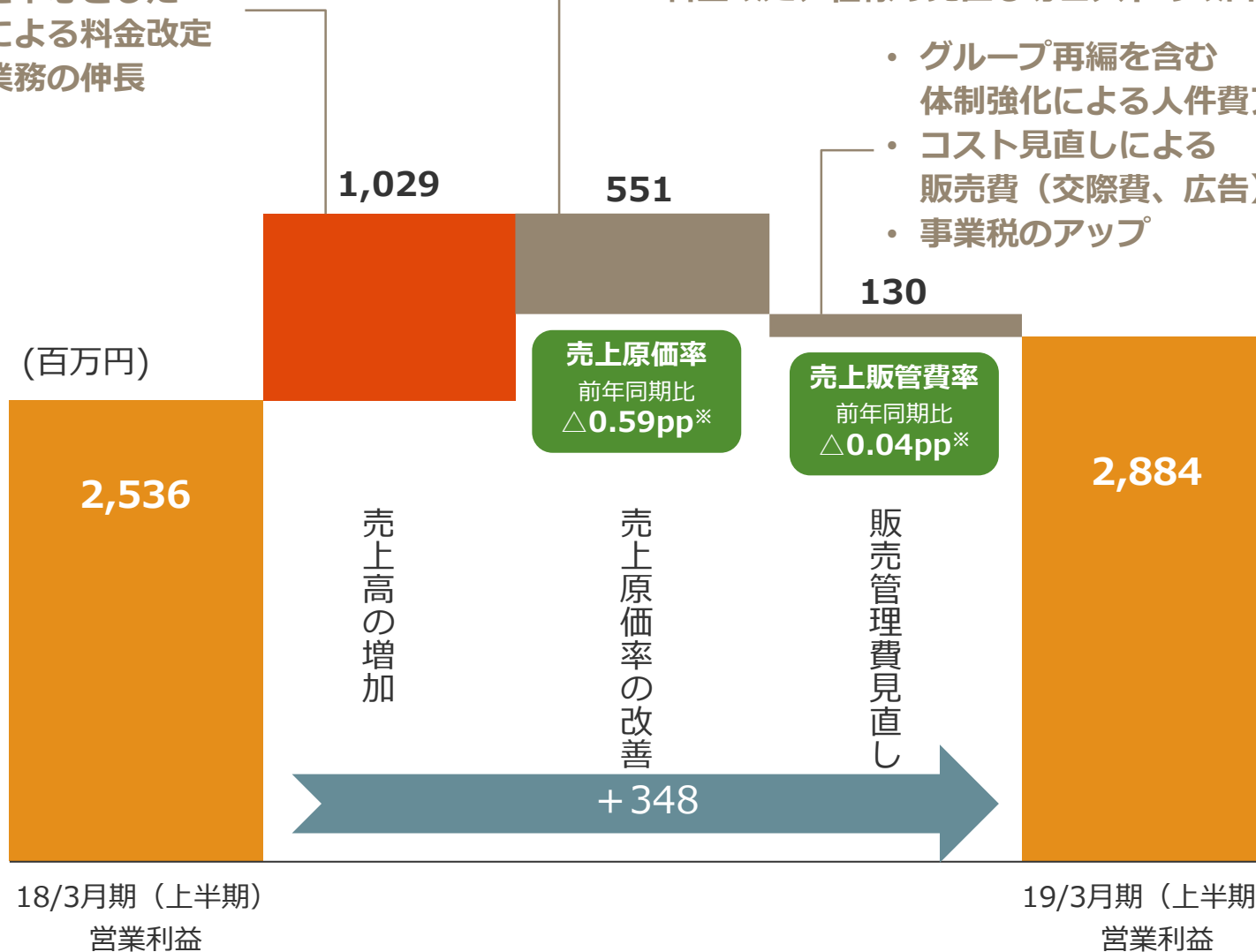


連結営業利益の増減分析

- ・ 既存契約を中心とした契約更改による料金改定
- ・ 工事関連業務の伸長

- ・ 料金改定、仕様の見直し等コストの改善

- ・ グループ再編を含む体制強化による人件費アップ 128百万円
- ・ コスト見直しによる販売費（交際費、広告）減少 △25百万円
- ・ 事業税のアップ 22百万円



※pp (パーセンテージポイント)

連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	18/3月期末		19/3月期 上半期末		対前期末比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動資産	38,863	56.7%	40,022	57.1%	1,158	3.0%
現金及び預金	22,002	32.1%	23,137	33.0%	1,135	5.2%
受取手形及び売掛金	14,097	20.6%	11,804	16.8%	△ 2,292	△16.3%
販売用不動産	1,476	2.2%	3,420	4.9%	1,944	131.7%
固定資産	29,724	43.3%	30,076	42.9%	352	1.2%
有形固定資産	5,251	7.7%	5,234	7.5%	△ 17	△0.3%
無形固定資産	2,425	3.5%	2,386	3.4%	△ 39	△1.6%
投資その他の資産	22,047	32.1%	22,456	32.0%	409	1.9%
資産合計	68,588	100.0%	70,099	100.0%	1,511	2.2%
流動負債	16,925	24.7%	15,564	22.2%	△ 1,360	△8.0%
支払手形及び買掛金	8,607	12.5%	6,702	9.6%	△ 1,904	△22.1%
短期借入金	-	-	1,000	1.4%	1,000	-
固定負債	6,459	9.4%	8,297	11.8%	1,838	28.5%
長期ノンリコースローン	1,051	1.5%	2,361	3.4%	1,310	124.7%
長期預り保証金	2,517	3.7%	3,027	4.3%	509	20.3%
負債合計	23,384	34.1%	23,862	34.0%	477	2.0%
株主資本	41,251	60.1%	42,424	60.5%	1,172	2.8%
資本金	3,000	4.4%	3,000	4.3%	0	0.0%
利益剰余金	42,567	62.1%	43,740	62.4%	1,172	2.8%
その他の包括利益累計額	2,933	4.3%	2,684	3.8%	△ 248	△8.5%
非支配株主持分	1,018	1.5%	1,128	1.6%	109	10.8%
純資産合計	45,203	65.9%	46,237	66.0%	1,033	2.3%
負債純資産合計	68,588	100.0%	70,099	100.0%	1,511	2.2%

主な増減要因

資産

- 現金及び預金の増加 1,135
- 受取手形及び売掛金の減少 △2,292
- 販売用不動産の増加 1,944

負債

- 支払手形及び買掛金の減少 △1,904
- 短期借入金の増加 1,000
- 長期ノンリコースローンの増加 1,310

自己資本比率

64.3%

(対前期末比 △0.1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)	18/3月期 上半期 実績	19/3月期 上半期 実績	対前年同期比 増減額
税金等調整前四半期純利益	3,073	3,042	△ 30
投資有価証券売却損益（△は益）	△ 204	0	204
売上債権の増減額（△は増加）	543	2,564	2,020
たな卸資産の増減額（△は増加）	2	△ 1,966	△ 1,968
仕入債務の増減額（△は減少）	△ 2,208	△ 2,323	△ 115
その他の負債の増減額（△は減少）	273	△ 259	△ 532
その他	△ 999	△ 989	9
営業活動によるキャッシュ・フロー	479	66	△ 412
定期預金の払戻による収入	280	130	△ 150
投資有価証券の売却による収入	347	0	△ 347
その他	△ 409	△ 389	20
投資活動によるキャッシュ・フロー	218	△ 259	△ 477
借入金の増減額（ノンリターンを含む）	△ 292	2,033	2,326
配当金の支払額（非支配株主分を含む）	△ 1,020	△ 856	164
その他	△ 236	142	378
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,549	1,319	2,868
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 810	1,135	1,945
現金及び現金同等物の期首残高	21,188	21,757	569
現金及び現金同等物の期末残高	20,453	22,892	2,439
フリー・キャッシュ・フロー	697	△ 192	△ 889

主な増減要因

営業CF △412

- 投資有価証券売却損益の減少 204
- 売上債権の増減額の減少 2,020
- たな卸資産の増減額の増加 △1,968

投資CF △477

- 投資有価証券の売却による収入の減少 △347

財務CF 2,868

- 借入金の借入・返済による増減額の増加 2,326

事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 32,518百万円

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）

22,153 百万円

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
株式会社沖縄日本管財

警備業務

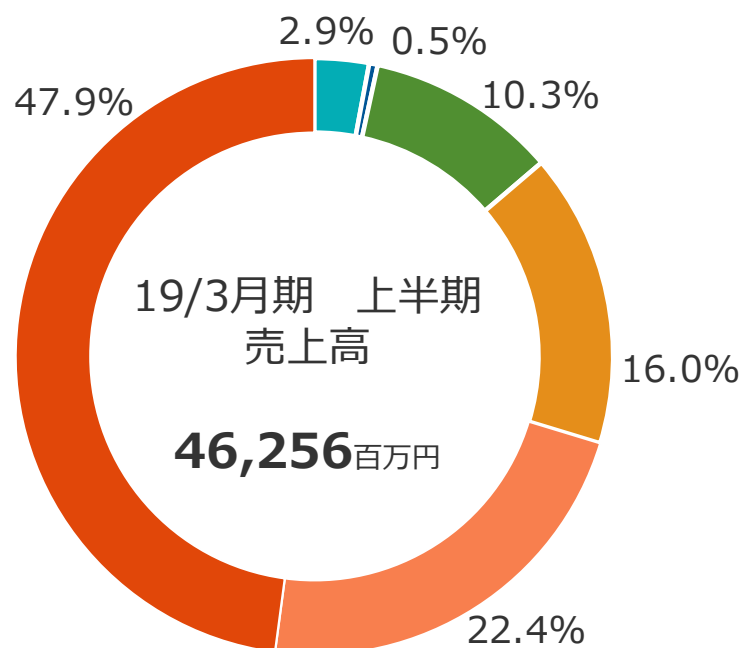
10,365 百万円

株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業※ 7,379百万円

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・ケイ・スタッフサービス
日本管財住宅管理株式会社
（日本管財 事務管理事業部、公共住宅管理事業部含む）



■ 環境施設管理事業 4,783百万円

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 213百万円

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 1,361百万円

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）

※19/3月期より、従来「建物管理運営事業」に含めていました「住宅管理運営事業」を新たに報告セグメントとして区分しております。

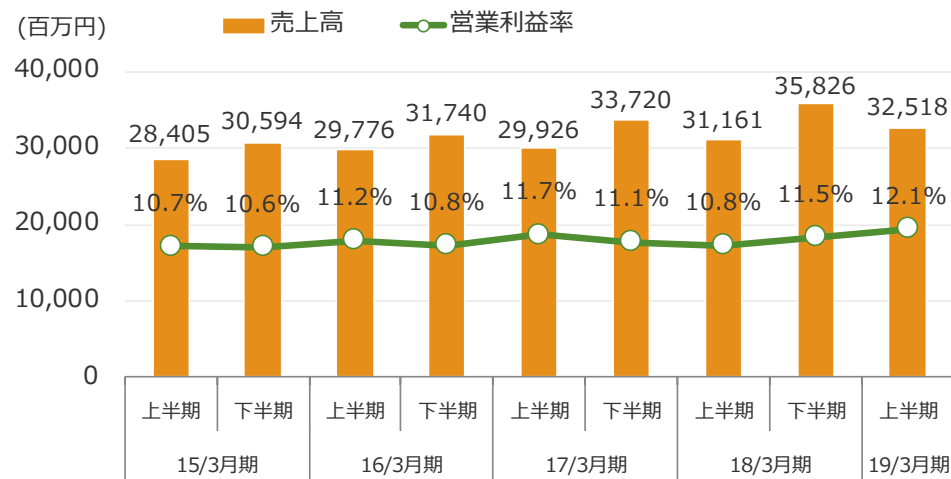
セグメント業績の概要

連結 (百万円)	18/3月期 上半期		19/3月期 上半期		対前年同期比	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	45,226	100.0%	46,256	100.0%	1,029	2.3%
建物管理運営事業	31,161	68.9%	32,518	70.3%	1,357	4.4%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	21,869	48.4%	22,153	47.9%	283	1.3%
警備業務	9,291	20.5%	10,365	22.4%	1,073	11.6%
住宅管理運営事業	8,150	18.0%	7,379	16.0%	△ 771	△9.5%
環境施設管理事業	4,567	10.1%	4,783	10.3%	216	4.7%
不動産ファンドマネジメント事業	325	0.7%	213	0.5%	△ 112	△34.5%
その他の事業	1,022	2.3%	1,361	2.9%	339	33.2%
営業利益（セグメント利益又は損失）	2,536	5.6%	2,884	6.2%	348	13.7%
建物管理運営事業	3,354	10.8%	3,935	12.1%	580	17.3%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	2,451	11.2%	2,667	12.0%	216	8.8%
警備業務	903	9.7%	1,267	12.2%	364	40.3%
住宅管理運営事業	611	7.5%	639	8.7%	28	4.6%
環境施設管理事業	565	12.4%	603	12.6%	38	6.8%
不動産ファンドマネジメント事業	152	47.0%	△ 19	△9.3%	△ 172	△113.0%
その他の事業	179	17.5%	218	16.0%	39	21.9%
調整額※	△ 2,327	—	△ 2,492	—	△ 165	7.1%

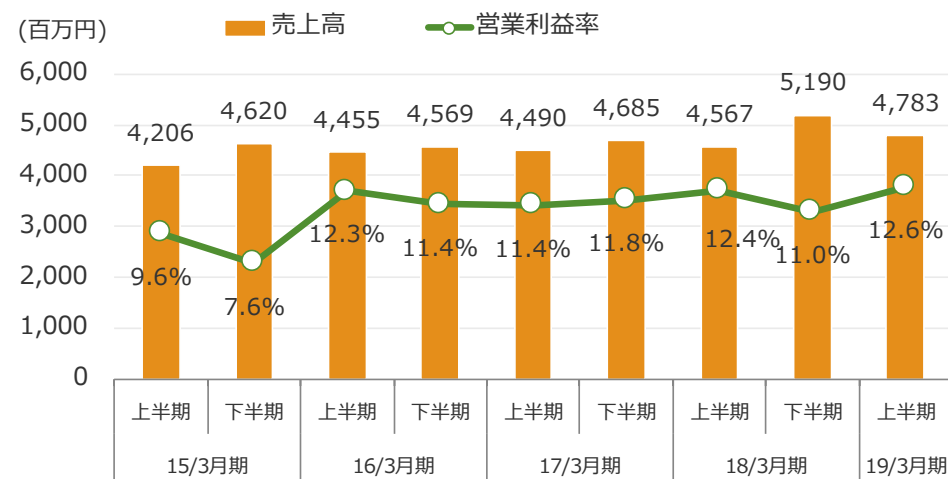
※営業利益（セグメント利益又は損失）の調整額は、各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

主要セグメント業績の半期推移

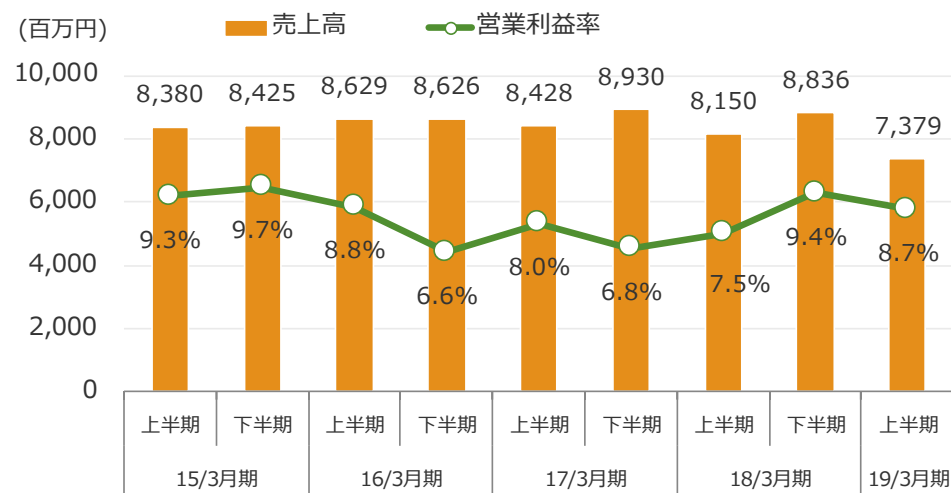
建物管理運営事業



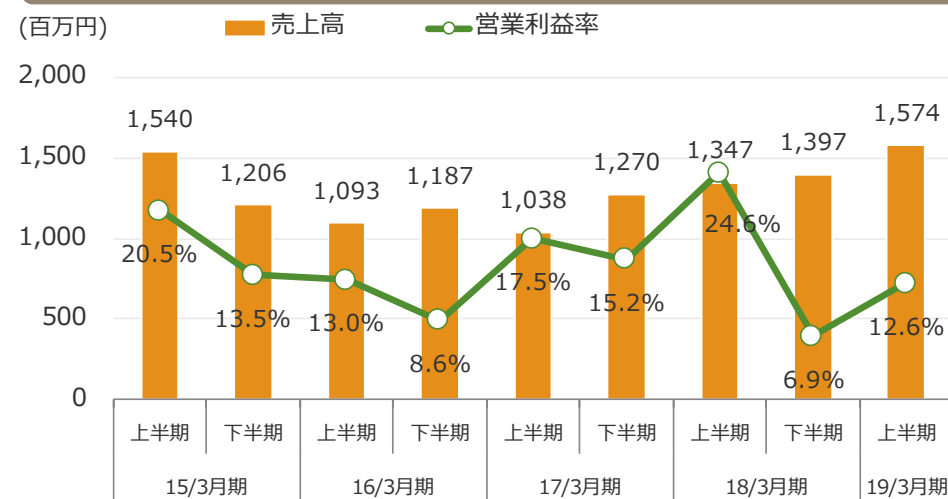
環境施設管理事業



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



※19/3月期より、従来「建物管理運営事業」に含めていました「住宅管理運営事業」を新たに報告セグメントとして区分しております。

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引き続きビルの大規模開発が進行中。
- ・ 郊外や地方でも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。

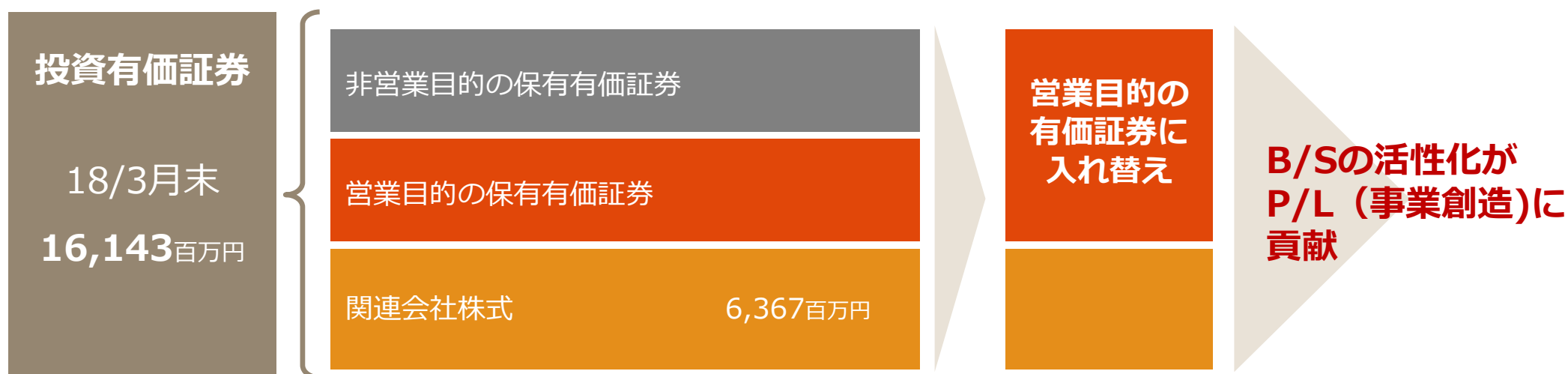
連結 (百万円)	18/3月期 通期		19/3月期 上半期		19/3月期 下半期		19/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	増減額	増減率
売上高	96,478	100.0%	46,256	100.0%	52,243	100.0%	98,500	100.0%	2,021	2.1%
売上総利益	18,833	19.5%	9,532	20.6%	9,767	18.7%	19,300	19.6%	466	2.5%
販売費・一般管理費	13,061	13.5%	6,648	14.4%	6,651	12.7%	13,300	13.5%	238	1.8%
営業利益	5,772	6.0%	2,884	6.2%	3,115	6.0%	6,000	6.1%	227	3.9%
経常利益	6,379	6.6%	3,042	6.6%	3,657	7.0%	6,700	6.8%	320	5.0%
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	4,446	4.6%	1,894	4.1%	2,705	5.2%	4,600	4.7%	153	3.4%

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	
	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	増減額	増減率
売上高	96,478	100.0%	46,256	100.0%	52,243	100.0%	98,500	100.0%	2,021	2.1%
建物管理運営事業	66,988	69.4%	32,518	70.3%	37,201	71.2%	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%	22,153	47.9%	27,566	52.8%	49,720	50.5%	2,336	4.9%
警備業務	19,604	20.3%	10,365	22.4%	9,634	18.4%	20,000	20.3%	396	2.0%
住宅管理運営事業	16,987	17.6%	7,379	16.0%	9,120	17.5%	16,500	16.8%	△ 487	△2.9%
環境施設管理事業	9,757	10.1%	4,783	10.3%	5,116	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%	213	0.5%	316	0.6%	530	0.5%	66	14.5%
その他の事業	2,282	2.4%	1,361	2.9%	488	0.9%	1,850	1.9%	△ 432	△18.9%
営業利益	5,772	6.0%	2,884	6.2%	3,115	6.0%	6,000	6.1%	227	3.9%
建物管理運営事業	7,457	11.1%	3,935	12.1%	4,004	10.8%	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%	2,667	12.0%	3,102	11.3%	5,770	11.6%	482	8.8%
警備業務	2,153	11.0%	1,267	12.2%	902	9.4%	2,170	10.9%	17	0.8%
住宅管理運営事業	1,445	8.5%	639	8.7%	820	9.0%	1,460	8.8%	15	1.0%
環境施設管理事業	1,134	11.6%	603	12.6%	566	11.1%	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%	△ 19	△9.3%	99	31.5%	80	15.1%	△ 4	△5.4%
その他の事業	343	15.0%	218	16.0%	31	6.5%	250	13.5%	△ 93	△27.2%
調整額	△ 4,692	—	△ 2,492	—	△ 2,407	—	△ 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

トピック（１）：第１回新株予約権の発行について

第三者割当による行使価額修正条項付第１回新株予約権（行使指定・停止指定条項付）を発行しました。

発行条件の概要

- 割 当 日 2018年11月21日
- 払 込 期 日 2018年11月21日
- 申 込 期 間 2018年11月21日
- 発 行 価 額 新株予約権１個につき金1,010円（総額30,300,000円）
- 資金調達額 6,212,300,000円
- 行 使 価 額 当初の行使価額 2,064円

調達する資金の具体的な使途

- 不動産事業領域拡大に向けた投資資金と将来のM&A投資資金として充当する予定であります。

不動産事業領域の拡大

- ・ 特別目的会社(SPC)への出資及び劣後融資
- ・ 不動産ファンドマネジメント事業の資金

2,000百万円

将来のM&A投資資金

- ・ 国内での多角的な事業展開
- ・ 主に豪州・米国・欧州・アジアの不動産管理事業会社への出資

4,212百万円

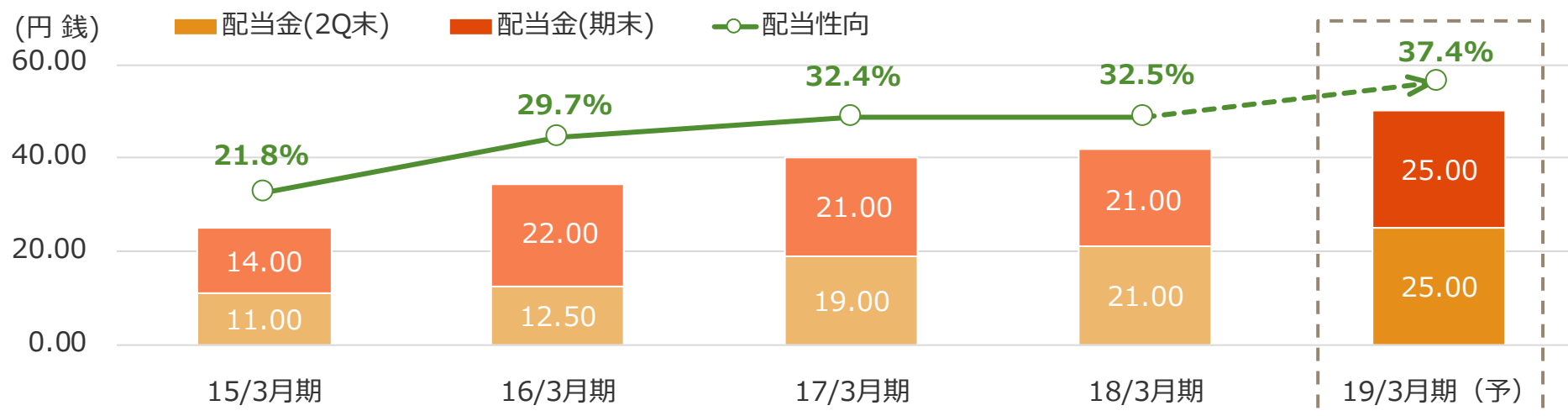
支出予定時期 (2018年11月～2021年11月)

合計

6,212百万円

トピック（２）：株主還元施策（増配）

- 当社は、株主の皆様に対する配当政策を最重要課題のひとつとして位置づけ、利益還元策として業績に応じた適性な成果配分を行うことを基本方針としております。
- 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円としました。
- 19/3月期は、中間配当及び期末配当予想を21円から25円にそれぞれ4円引き上げることとしました。この結果、19/3月期の年間配当予想は、1株当たり8円増額した50円を予定します。
- 今後も引き続き連結配当性向の更なる向上を目指します。



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・RPA※技術等への
取り組み

成長戦略

- PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出 (P.20～P.23)

- 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.24～P.25)

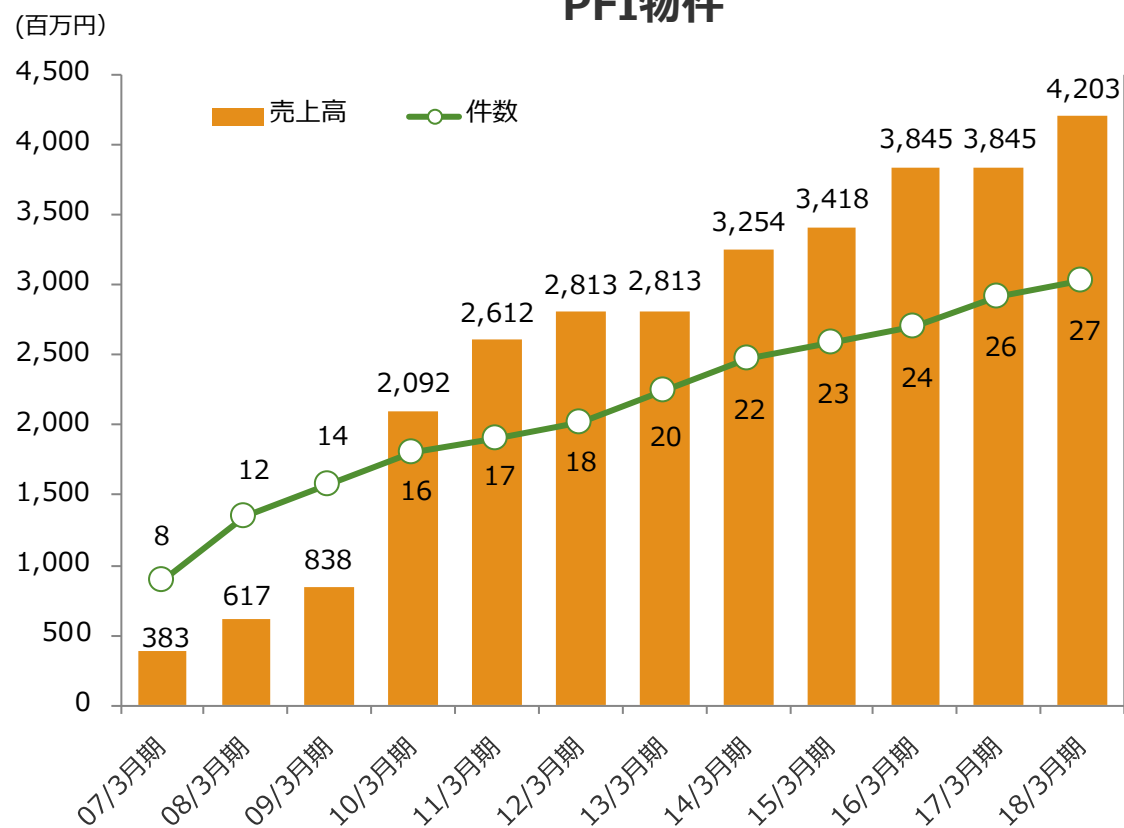
- 業務品質の均一化と提案力強化
- 省力化による人的再配置 (P.26～P.30)

※ RPA (Robotic Process Automation: ソフトロボットによる業務自動化)

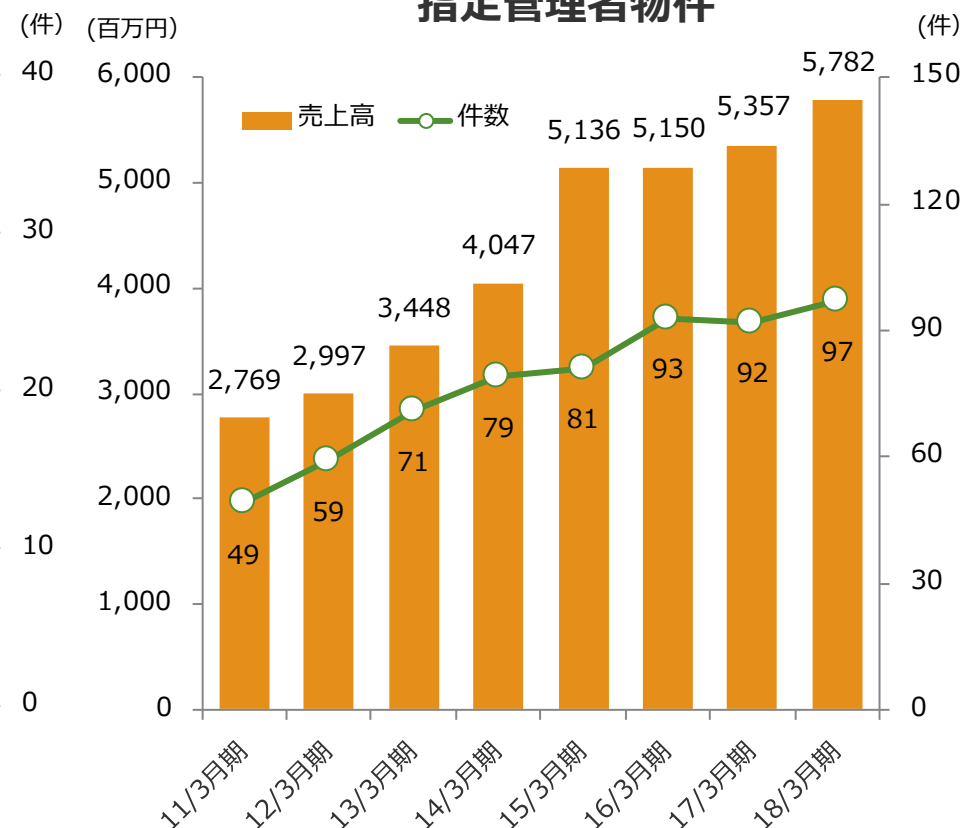
事業機会①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

周辺事業の拡大に向けて継続した取り組み

PFI物件



指定管理者物件



事業機会①：公共施設 包括管理

公共施設 包括管理業務の営業展開

包括管理とは、地方公共団体が多数の公共施設の設備管理業務等を一括契約する事業形態。

兵庫県明石市の包括管理業務の受託を皮切りに茨城県筑西市、静岡県湖西市、兵庫県芦屋市の包括管理業務を受託。更に民間提案型の包括管理発展型提案を群馬県沼田市、兵庫県高砂市、沖縄県浦添市で採択され、包括管理業務のトップランナーとしての地位確立を目指す。



明石市協力会社様向け業務説明会



明石市
(2018.4月～)
※132施設



芦屋市
(2019.4月～)
※53施設



沼田市
(2019.3月～)
※庁舎の総合管理



筑西市
(2019.4月～)
※62施設



浦添市
(2019.4月～)
※庁舎の総合管理



高砂市
(2018.9月～)
※53施設155棟の保全計画策定



湖西市
(2019.4月～)
※80施設

(注) 明石市、筑西市、湖西市、芦屋市の※は包括管理の対象施設数
浦添市、高砂市、沼田市の※はスタート時の業務内容

事業機会①：公共施設マネジメント事業－1

国土交通省「PPP（Public-Private-Partnership）協定パートナー」事業

PPP協定とは、地方公共団体の職員や地場企業がPPP/PFIに関する知識・ノウハウを習得する機会を増やすため、国土交通省と民間事業者でパートナー協定を締結し、パートナー事業者によるセミナーやコンサルティング等を推進するもの。当社は、平成30年度のPPP協定パートナーに認定され、全国6か所でセミナーを開催。（4か所は開催済み。11/16時点）

開催場所	開催日	参加自治体	参加人数	共 催
名古屋市	6月25日	26自治体	33名	—
大阪市	7月19日	21自治体	34名	—
大分市	8月9日	18自治体	37名	—
つくば市	11月9日	25自治体	47名	常陽銀行
札幌市	11月27日			北洋銀行
東京都	2月12日（予）			—



名古屋市でのセミナー模様



つくば市でのセミナー・出展ブース模様

日本管財株式会社

自治体のお客様向け：参加費無料

全国PPPセミナー（東京会場）

～PPPと戦略的な公共施設マネジメントの推進に向けて～

※国土交通省「PPP（Public-Private-Partnership）協定パートナー」事業

- PPPの実践者が具体的な推進のヒントを語るセミナーです！
- 現在のお悩みを講師へ相談できるプログラムも実施！
- 本セミナーは事業者提案制度や包括施設管理業務委託等、PPPの実践者による具体事例の紹介とともに、戦略的な公共施設マネジメントの推進に向けて、皆さまの次の一歩を踏み出すきっかけを提供いたします。

プログラムの概要
お申し込みの詳細は裏面へ→

日時：平成31年2月12日（火）13:00～17:00

※プログラムは予告なく変更になる場合がありますを予めご了承お願い致します。

時間	テーマ	講演者
13:00～13:05	開会のご挨拶	日本管財（株）
13:05～13:50	PPP/PFI推進施策	国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課
13:50～14:50	公共施設等を取り巻く環境と生きる手段としてのPPP/PFI 国や自治体の厳しい財政状況が続く中、官と民がそれぞれの役割分担を持ちながら、地域社会や経済を活性化していく、PPPの考え方が広まっている。本講では、講師のこれまでの経験や全国の具体的事例の紹介を通じて、PPPと公共施設を取り巻く環境と実態をご説明します。	【国交省PPP/PFIサポーター】 （特非）日本PFI・PPP協会 業務部長 寺沢 弘樹 氏
14:50～15:00	休憩	
15:00～15:45	包括施設管理業務の現状と今後	東村山市 経営政策部資産マネジメント課 杉山 健一 氏
15:45～16:30	明石市の市有施設包括管理業務の取組み	明石市 総務局財務室 財政健全化担当課長 松永 聡平 氏
16:30～17:00	ディスカッションプログラム 講演者を含め、ご来場頂いた各自治体機関での意見交換を通して、ご来場自治体様の課題共有及び、その解決策となる情報（ノウハウ）の共有を目的としたプログラムです。	

Copyright (c) NIPPON KANZAI Co., Ltd.

事業機会①：公共施設マネジメント事業－2

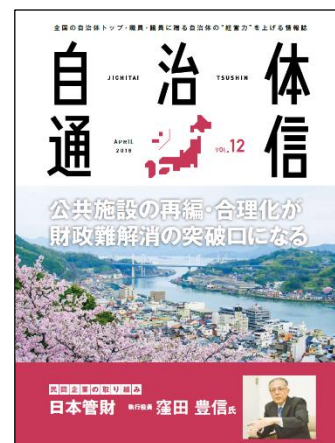
公共施設マネジメント支援業務とパブリシティ戦略

日本管財は、長年にわたり建物管理で培ったライフサイクルマネジメントのノウハウと経験を活かし、地方公共団体の公共施設マネジメントを支援。

こうした取り組みを梃子にして、官公庁への営業展開を更に深めるため、今期4月より「自治体通信」(※)にて当社のPR記事と広告の連続掲載を展開中。

※「自治体通信」とは、課題解決に取り組む自治体とそれをサポートする民間企業を紹介する情報誌で、全国47都道府県、1,700市区町村に約28,000部を無料送付している。

自治体通信 日本管財紹介記事



12号(2018年4月) 当社の取り組み紹介



13号(2018年6月) 長野市紹介



14号(2018年8月) 明石市紹介



15号(2018年10月) 高砂市・浦添市紹介

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/>



受付スタッフ



管理物件例



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）

事業機会②：海外展開（KPPM社の概要）

会社概要

塙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。



カリフォルニア州
アーバイン

オフィス



管理物



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）

事業機会③：A I 技術とR P A 技術等への取り組み

A I 技術とR P A 技術等の最新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推進中。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実施。

A I 技術

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を目的としたA I 化を検討中。ノウハウの収集、最適化の候補提示をA I 技術が行い、人とA I 技術が支えあう業務スタイルを目指す。

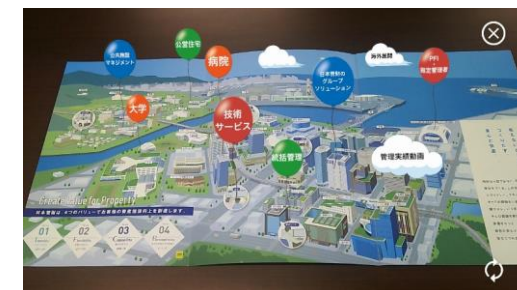
R P A 技術

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する。

A R 技術

今年10月に会社案内とコーポレートサイトを同時に刷新。新会社案内には、コーポレートサイトとの連携を図るため、AR（Augmented Reality：拡張現実）を導入。

A R とは実在する風景にバーチャルの視覚情報を重ねて表示することで目の前にある世界を“仮想的に拡張する”というもので、スマホ用ゲーム「ポケモンGO」が代表的な事例。A R 用アプリをダウンロードしたスマホやタブレットを会社案内にかざすと、コーポレートサイト上で公開しているコンテンツへの誘導やアプリ限定動画の視聴が可能。



会社案内上でのA R 活用画面

事業機会③：A I 技術への取り組み

50年以上培ったノウハウ、多様な建物管理実績に基づくデータベースとAI技術を融合し、お客様へ最適な提案と高品質なサービスの提供を目指します。

顧客窓口担当者とAI技術の融合

業務品質の均一化と最適解の候補提示



社内文書



建物監理実績

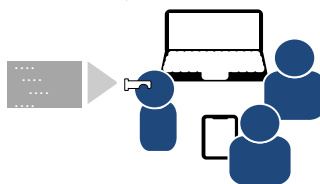
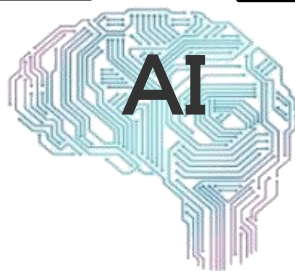


ナレッジ
データベース



自然言語処理

検索エンジン



現場でナレッジ検索

企画・購買部門とAI技術の融合

価格検証と見積積算に対するAI活用



価格検証・見積積算

現場従事者とAI技術の融合

育成時間の短縮と従事者の悩みの解消

ノウハウの共有と活用
業務品質の均一化、最適解
多種多様な建物管理実績の活用
価格検証と見積積算



お客様への最適な提案

事業機会③：RPA技術への取り組み

お客様と接する時間をより多く創出することを目的に、RPA技術を用いた省力化と自動化を推進します。

目指す省力化と自動化

- ・顧客窓口部門
- ・技術部門
- ・バックオフィス部門



お客様との時間の創出



省力化と自動化
⇒ 生産性向上
⇒ 顧客窓口担当者の増強

↓
お客様との時間の創出

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

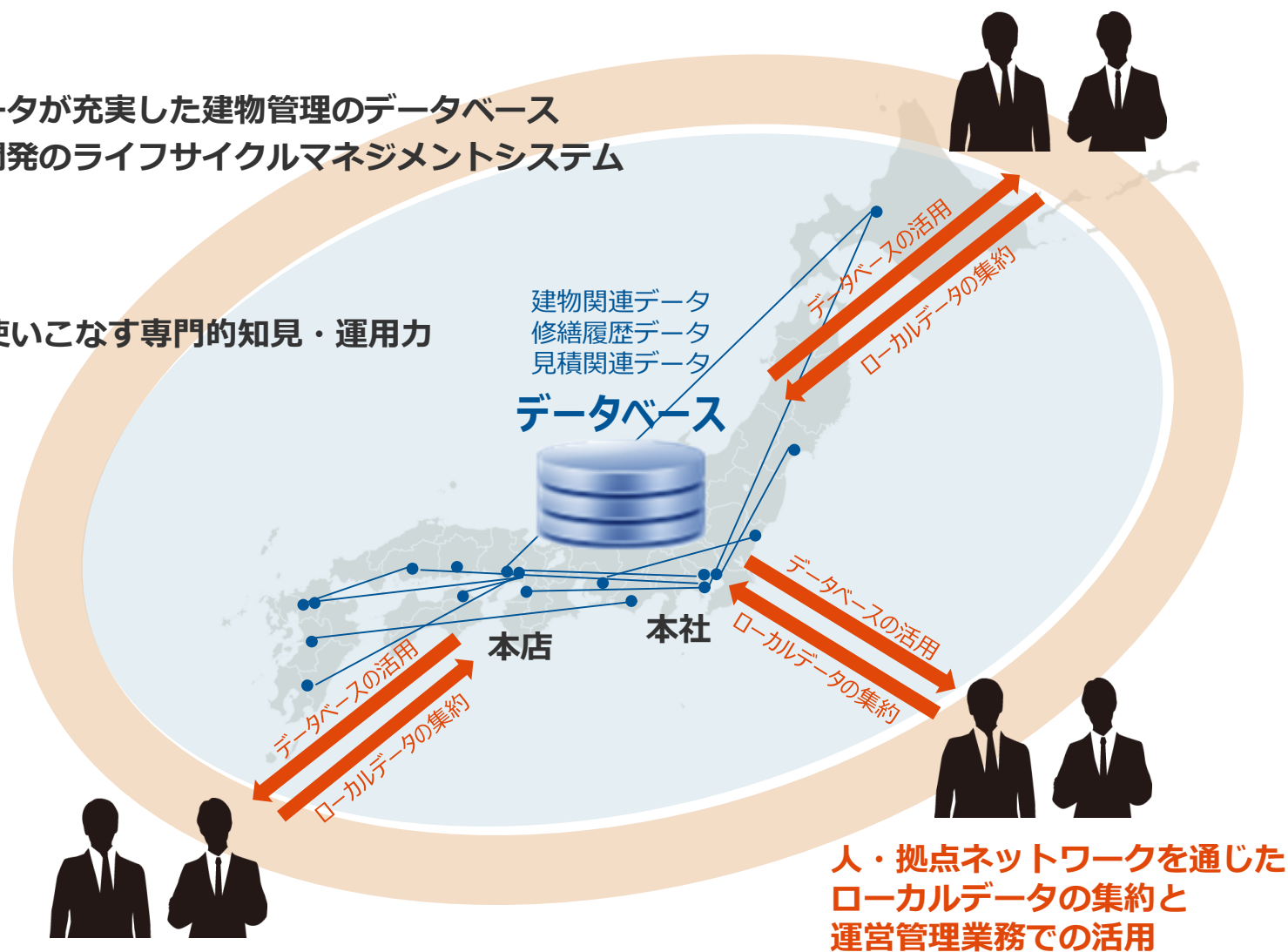
1. 現地拠点を介したローカルデータが充実した建物管理のデータベース
2. データベースを活用した独自開発のライフサイクルマネジメントシステム

アナログ事業基盤

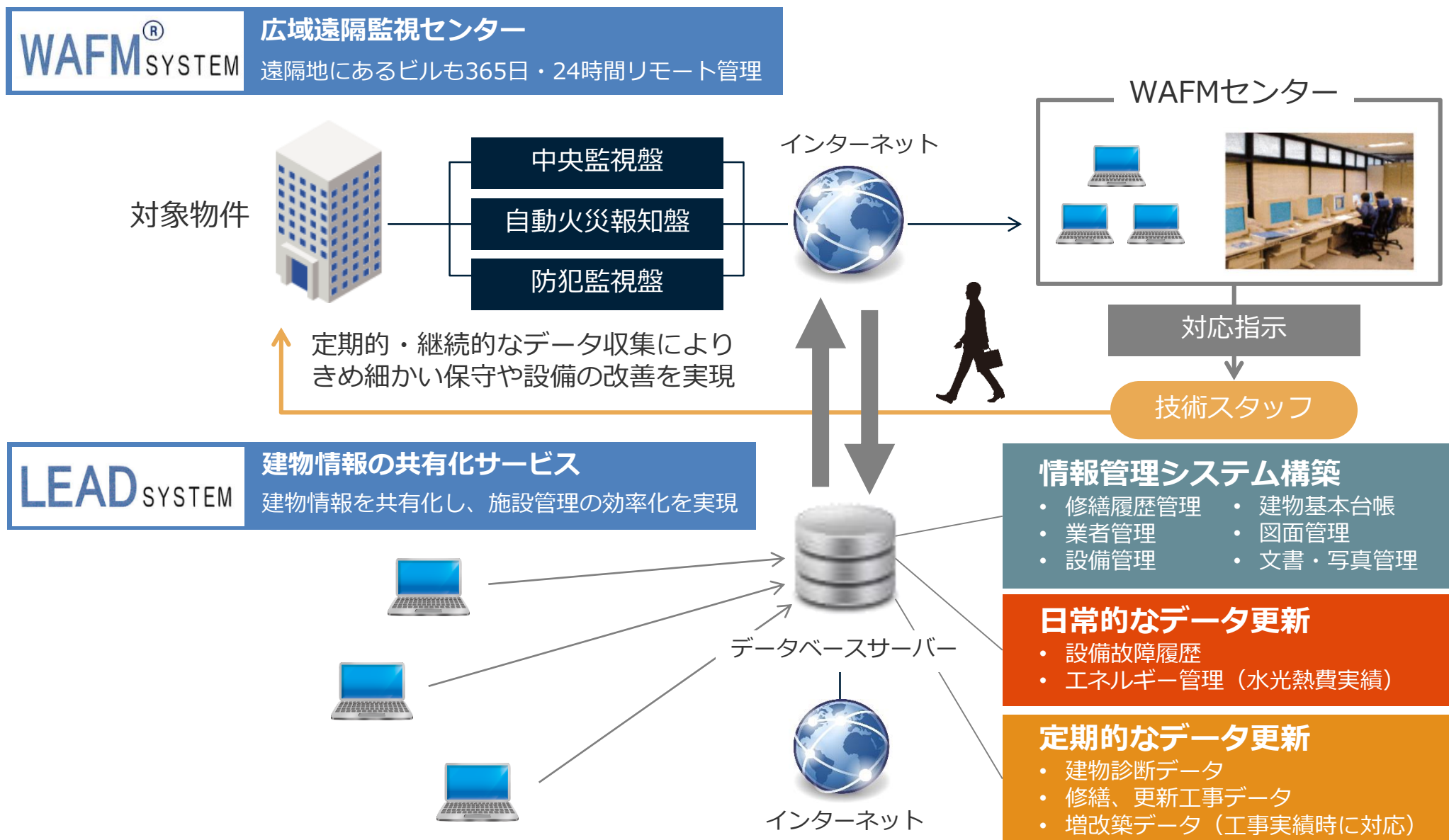
独自のデータベース、システムを使いこなす専門的知見・運用力

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



参考資料①



企業情報

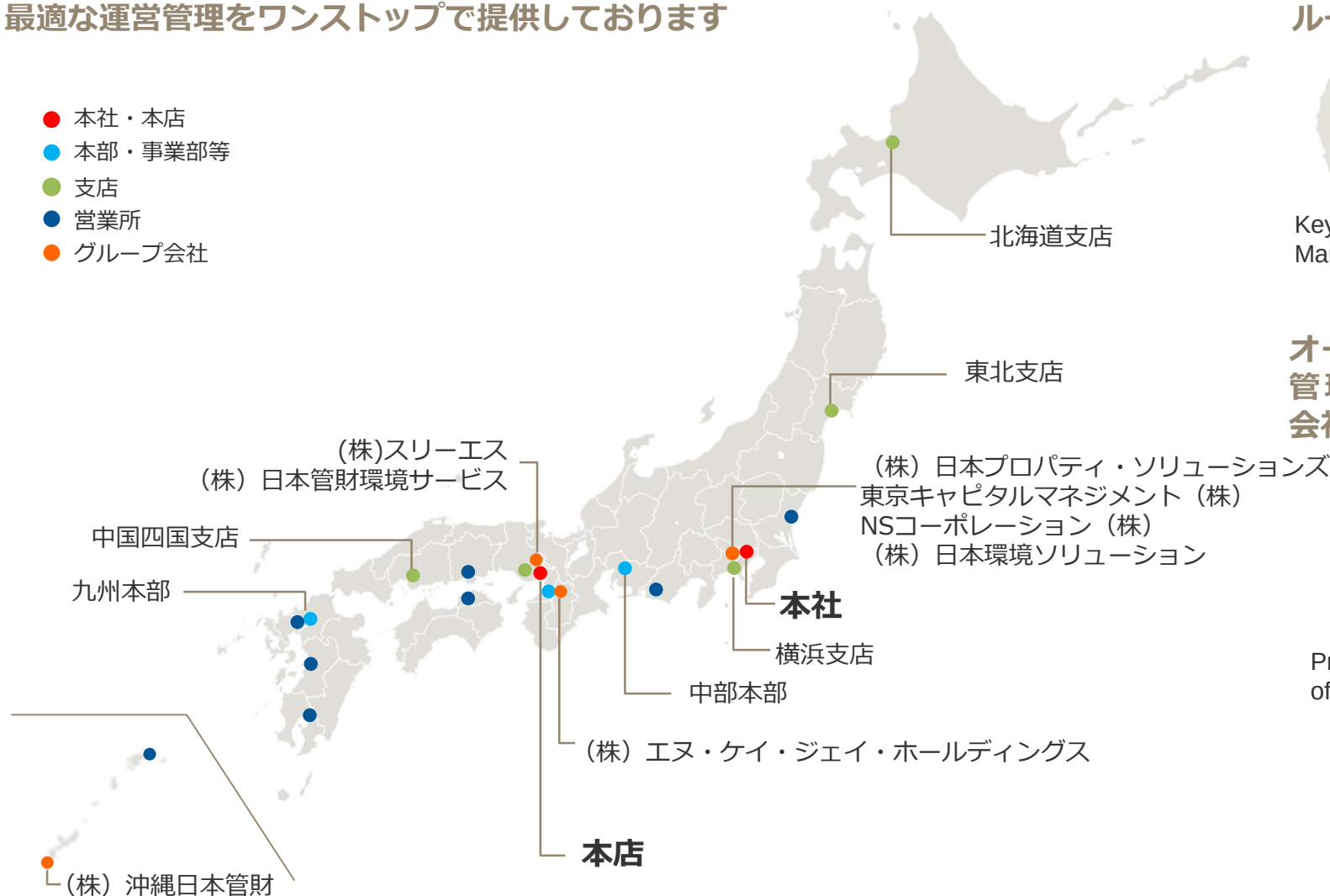
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、
その価値を保ち続けます。

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、住宅管理運営事業、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	9,438名（連結）（2018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

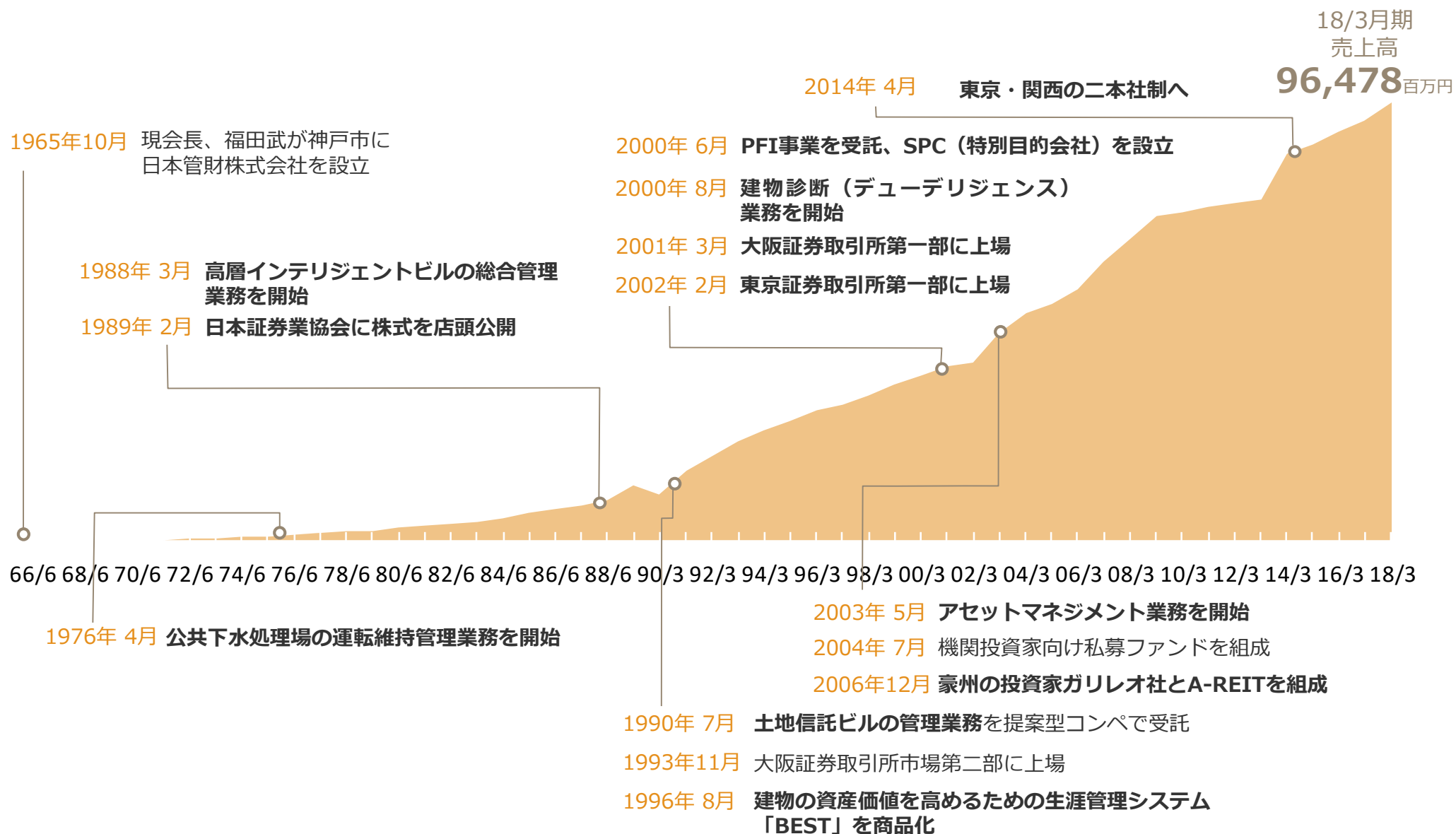


オーストラリアのマンション
管理会社最大手をグループ
会社化しました

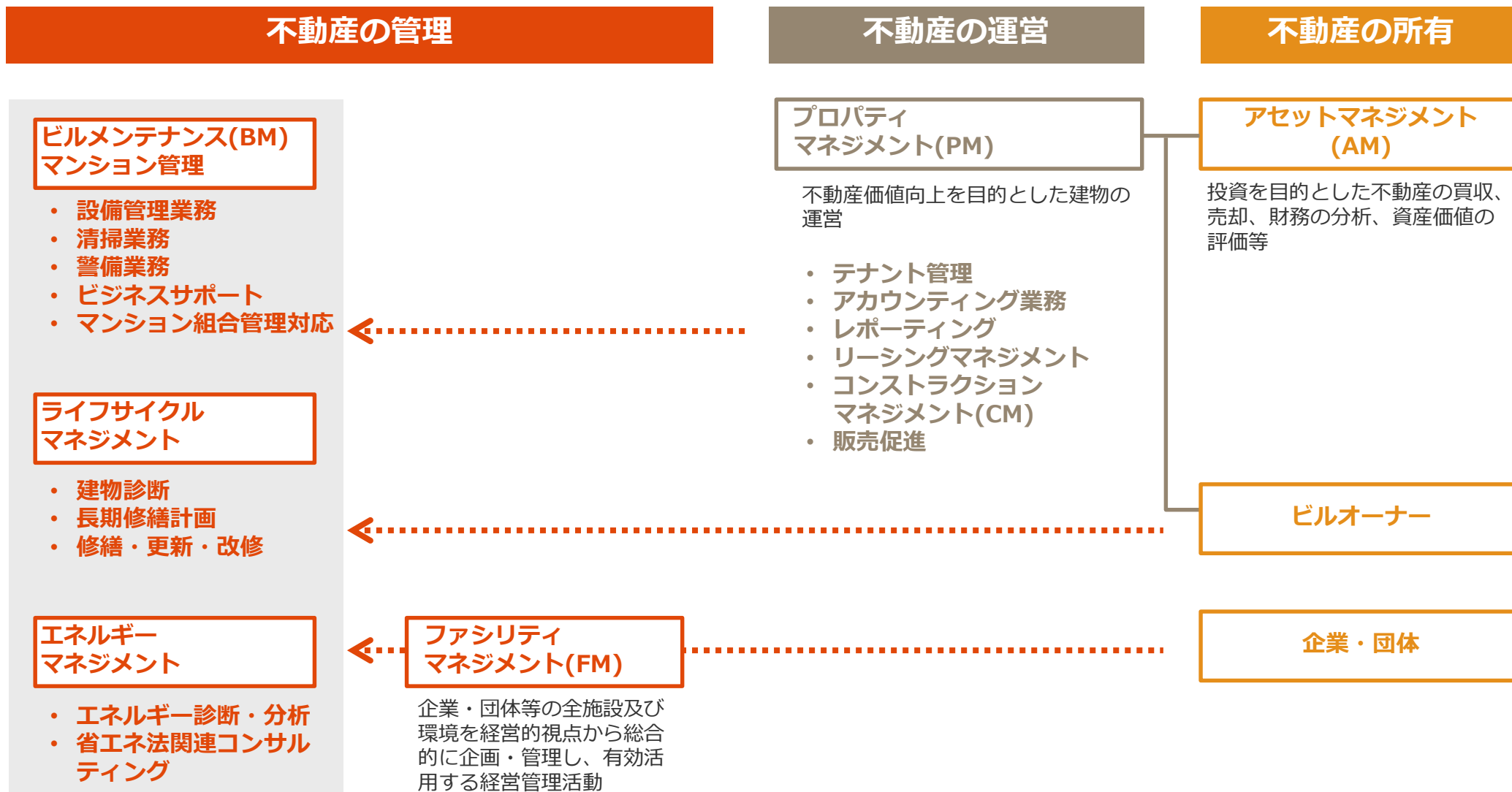


(2018年3月31日現在)

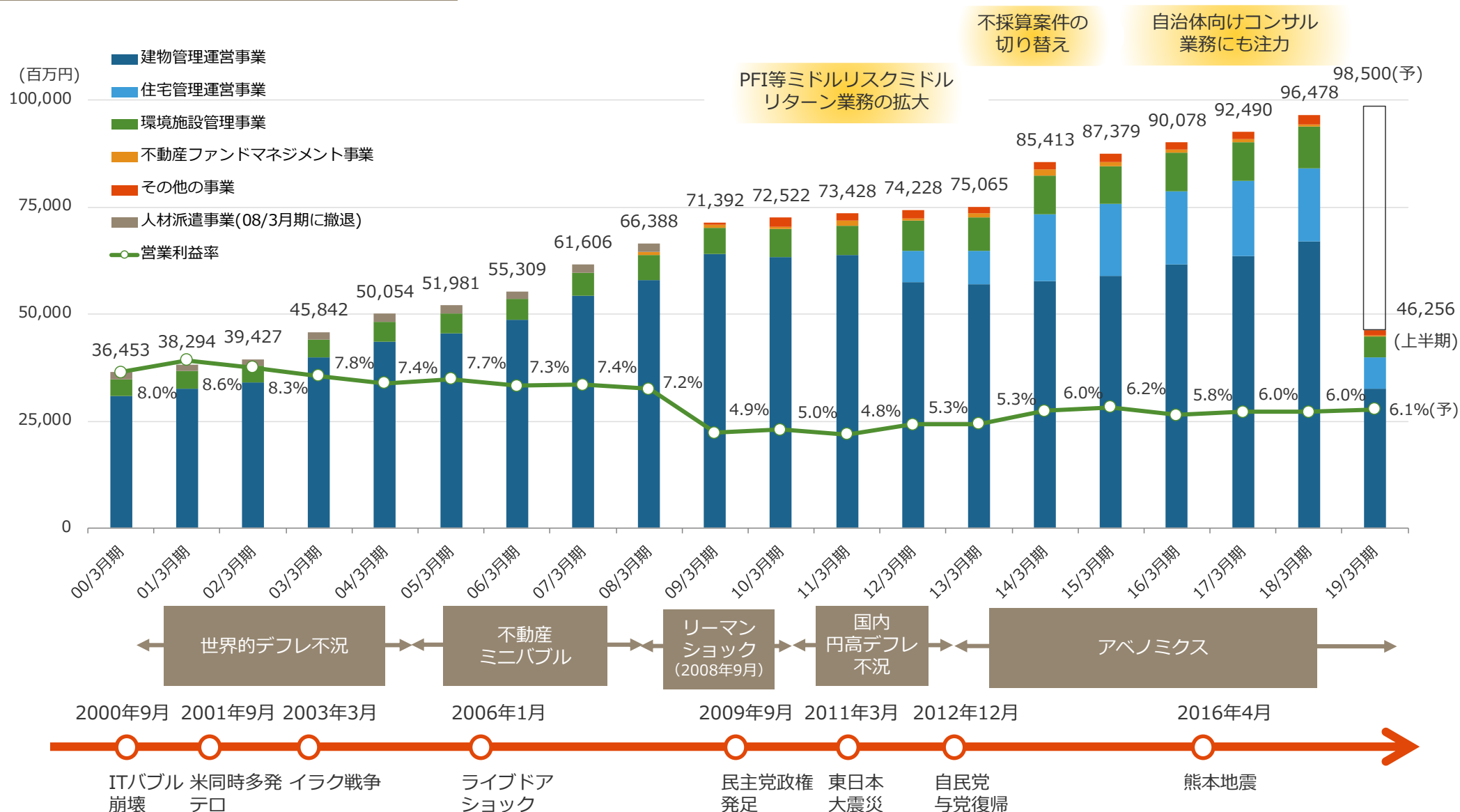
主な沿革



不動産に係る幅広い事業領域



業績の中期推移

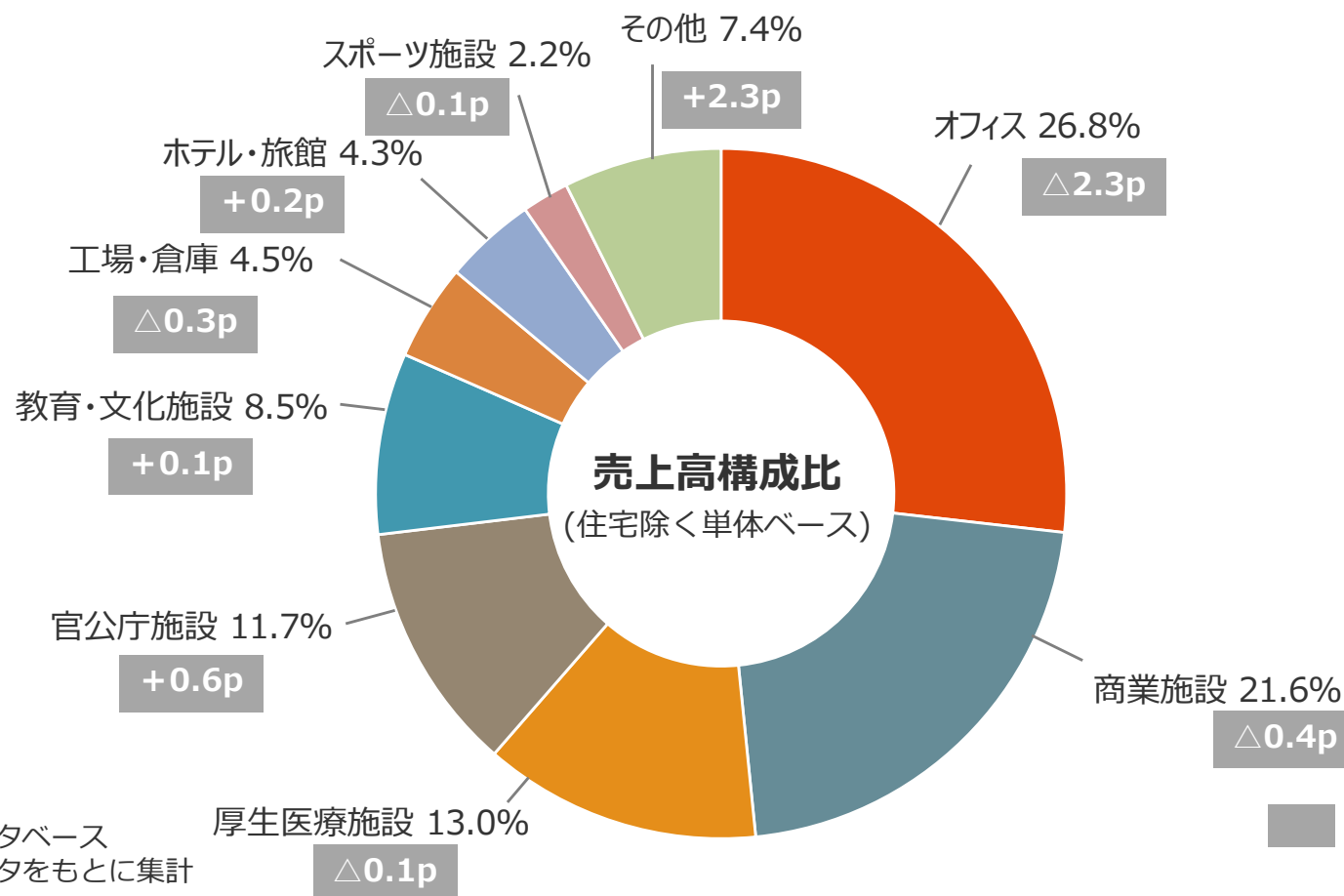


※19/3月期より、従来「建物管理運営事業」に含めていました「住宅管理運営事業」を新たに報告セグメントとして区分しております。

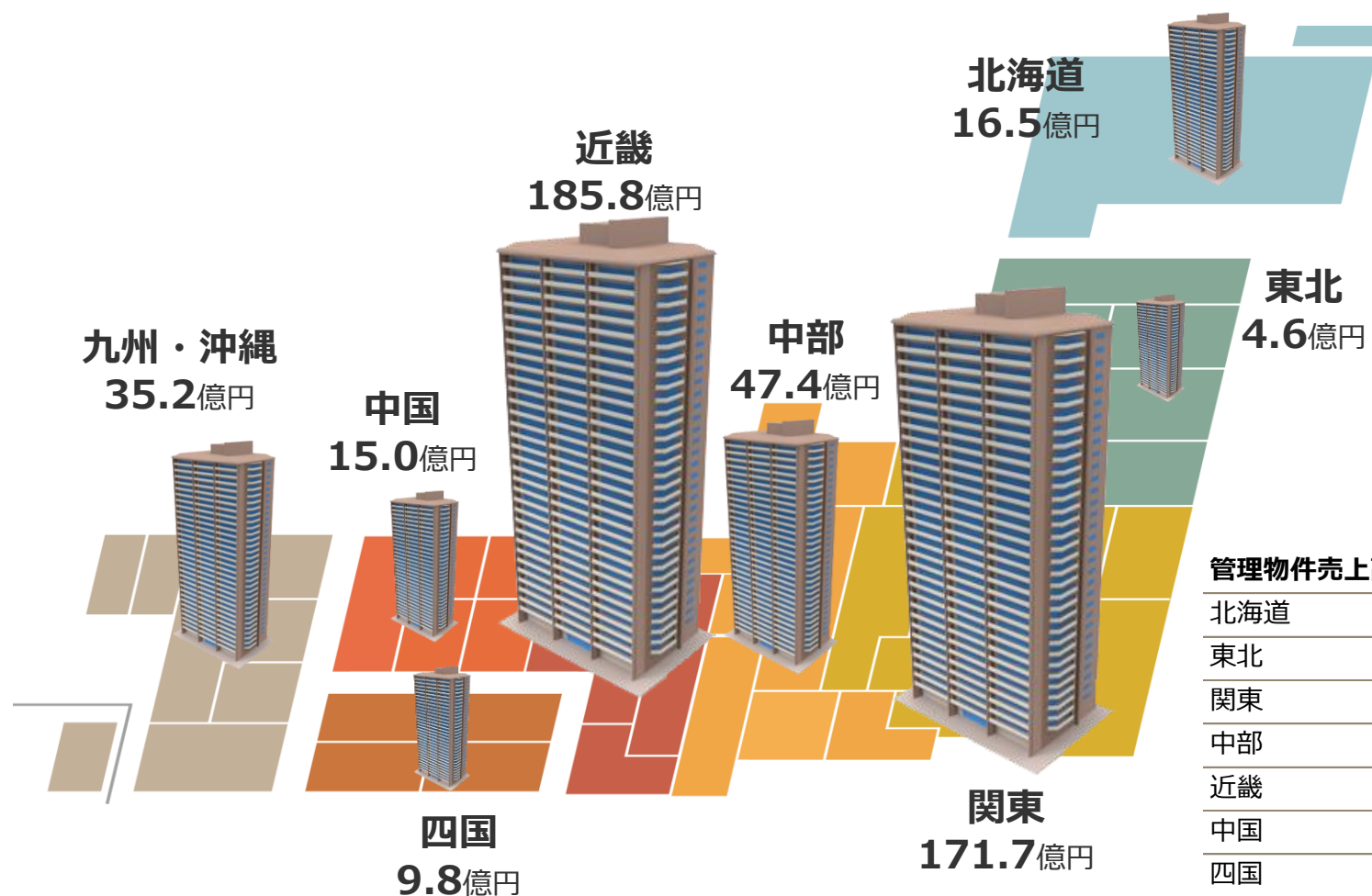
運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

■ 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



地域分布（ビル等運営管理事業）

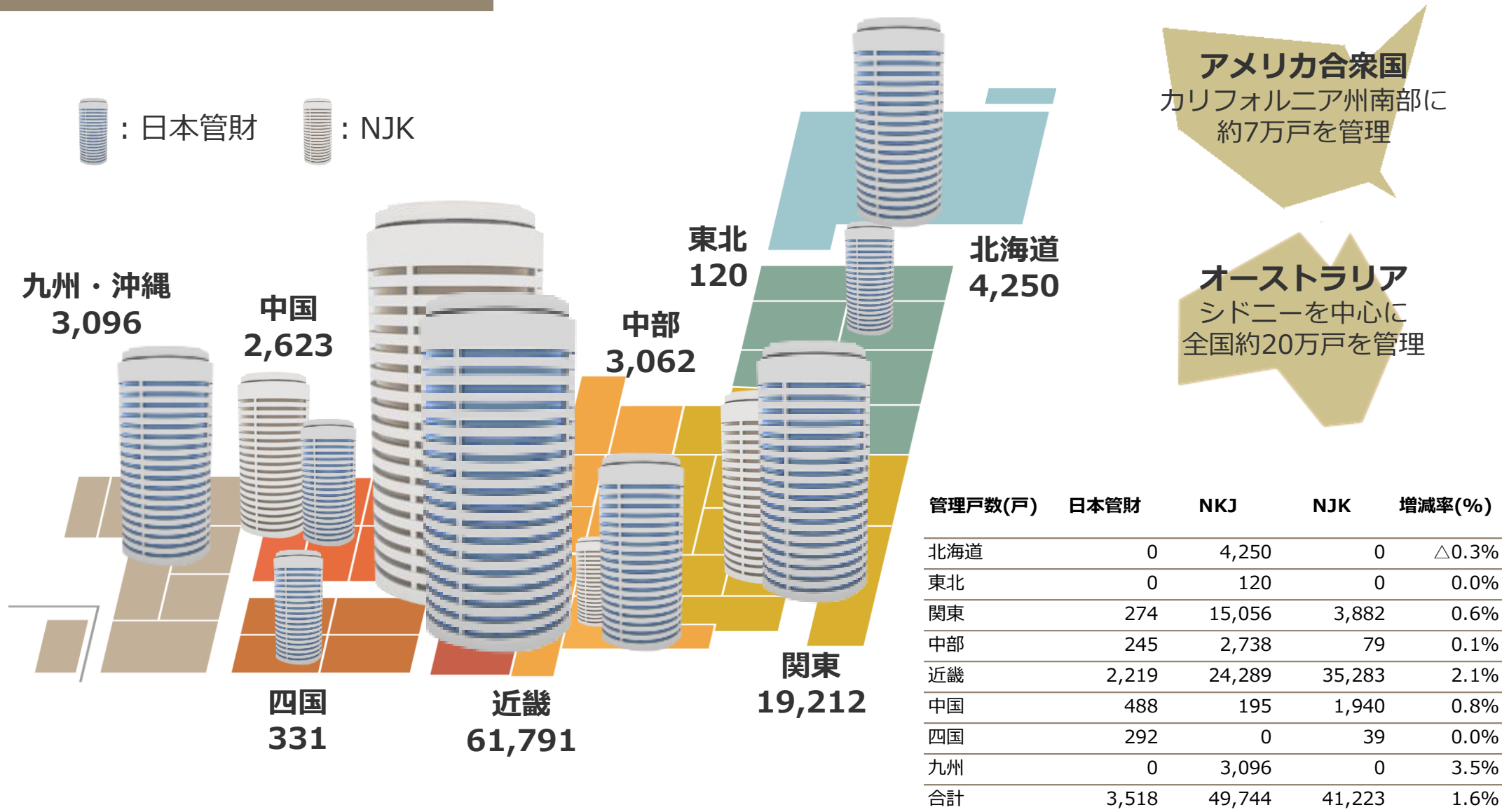


管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	増減率(%)
北海道	16.6	3.4%	27.7%
東北	4.6	0.9%	△4.2%
関東	171.7	35.3%	3.7%
中部	47.4	9.8%	17.9%
近畿	185.8	38.2%	41.1%
中国	15.0	3.1%	29.3%
四国	9.8	2.0%	53.1%
九州	35.2	7.2%	16.6%
合計	486.1	100.0%	20.4%

(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）

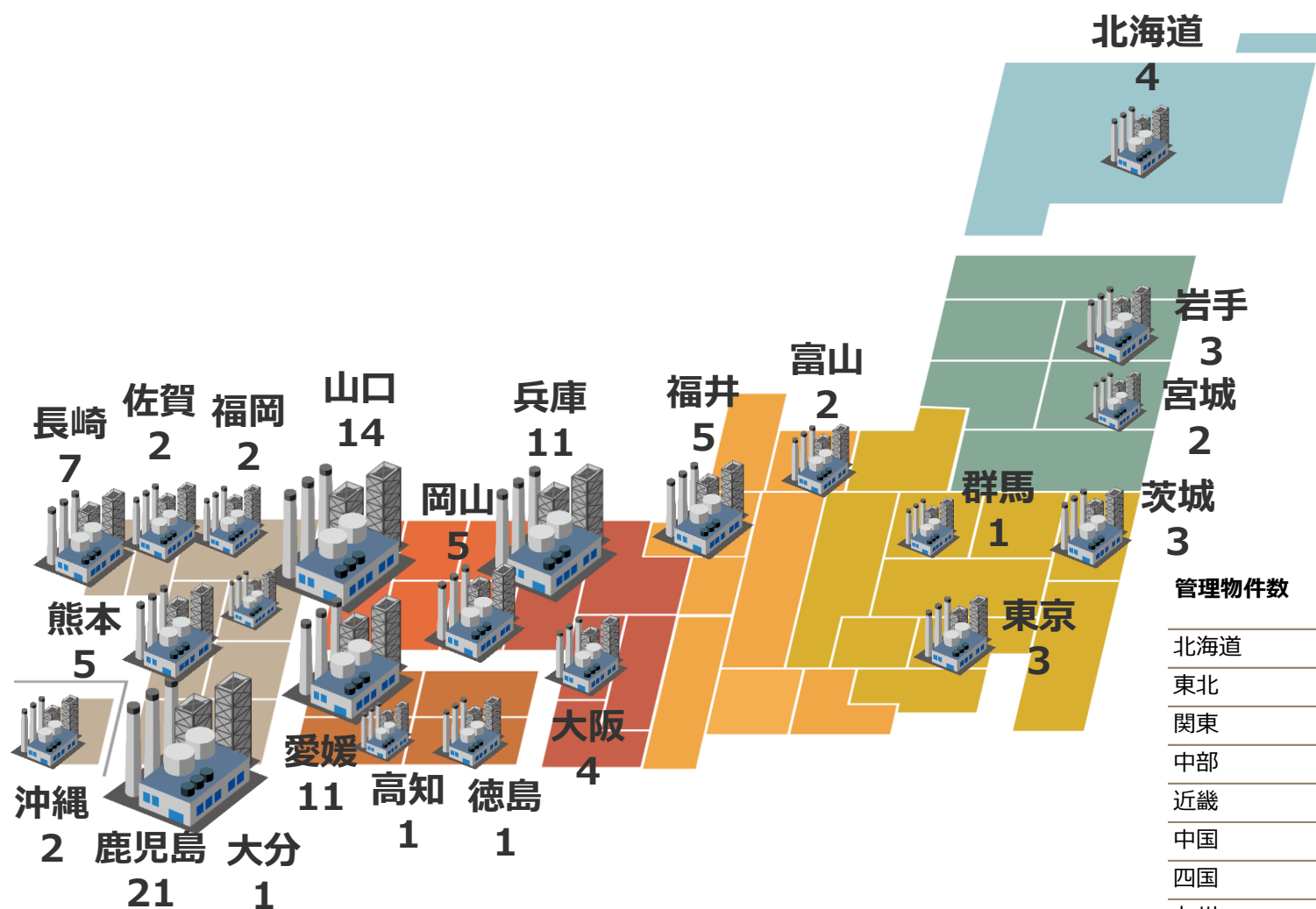
地域分布（マンション運営管理事業）



※（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）

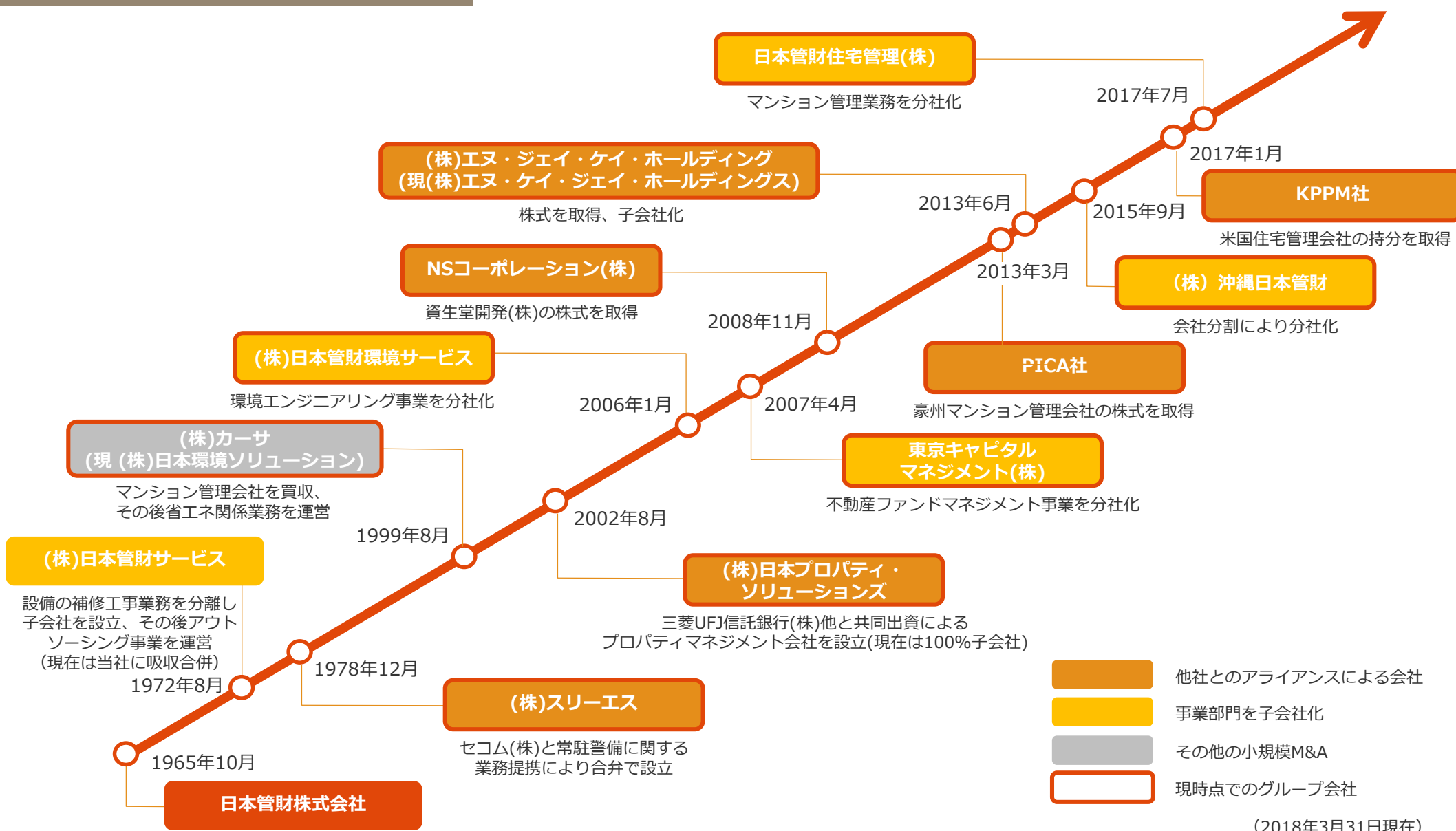
地域分布（環境施設運営管理事業）



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	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4月1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

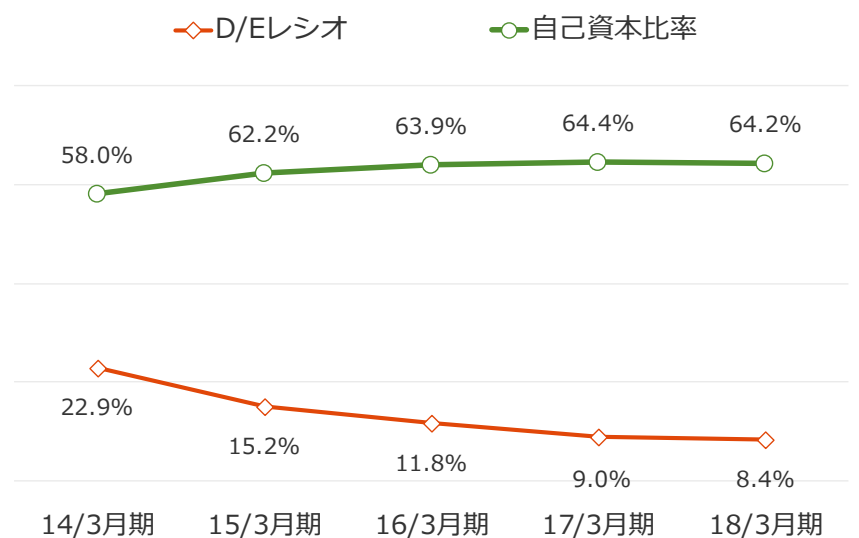
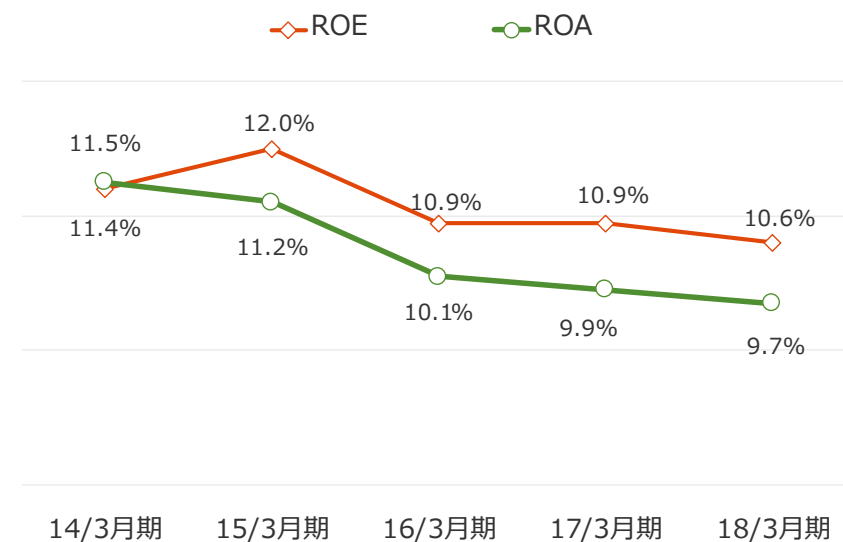
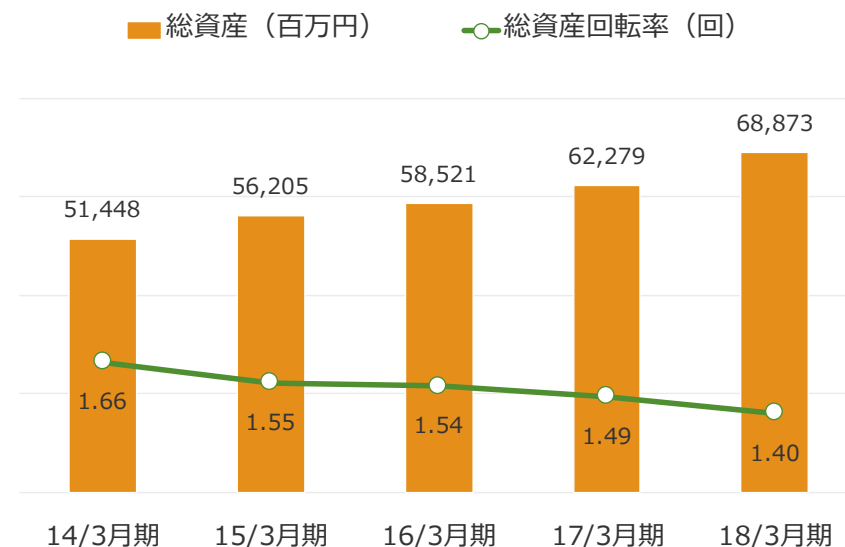
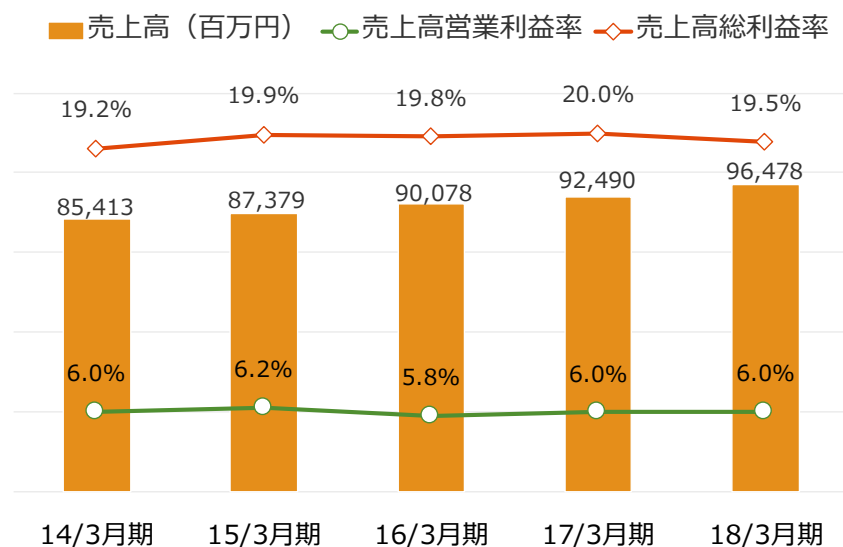
2007年 4月 不動産ファンドマネジメント事業部門を会社分割により分社化し、東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始

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



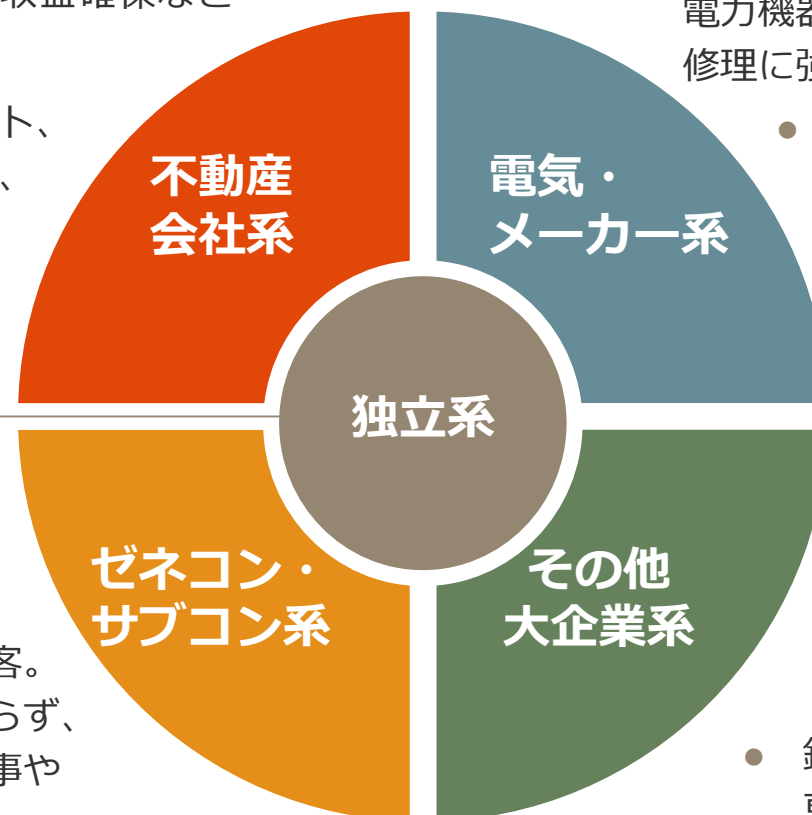
業界におけるポジショニング

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

- 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、大林ファシリティーズなど



- 一般的な建築管理業務のみならず、親会社の製品（エレベーター・エスカレーターや電力機器・空調機器等）を熟知し、整備・修理に強み
 - 三菱ビルテクノサービス、日立ビルシステムなど
- 親会社が所有/開発のビルが主要顧客。親会社の管理部門が分社化した場合が多いが、最近は非コア事業として売却するケースも多い
 - 鉄道系：JR東日本ビルテック、東武ビルマネジメントなど
 - 保険系：大星ビル管理、明治安田生命ビルマネジメントなど
 - 商業系：イオンディライトなど

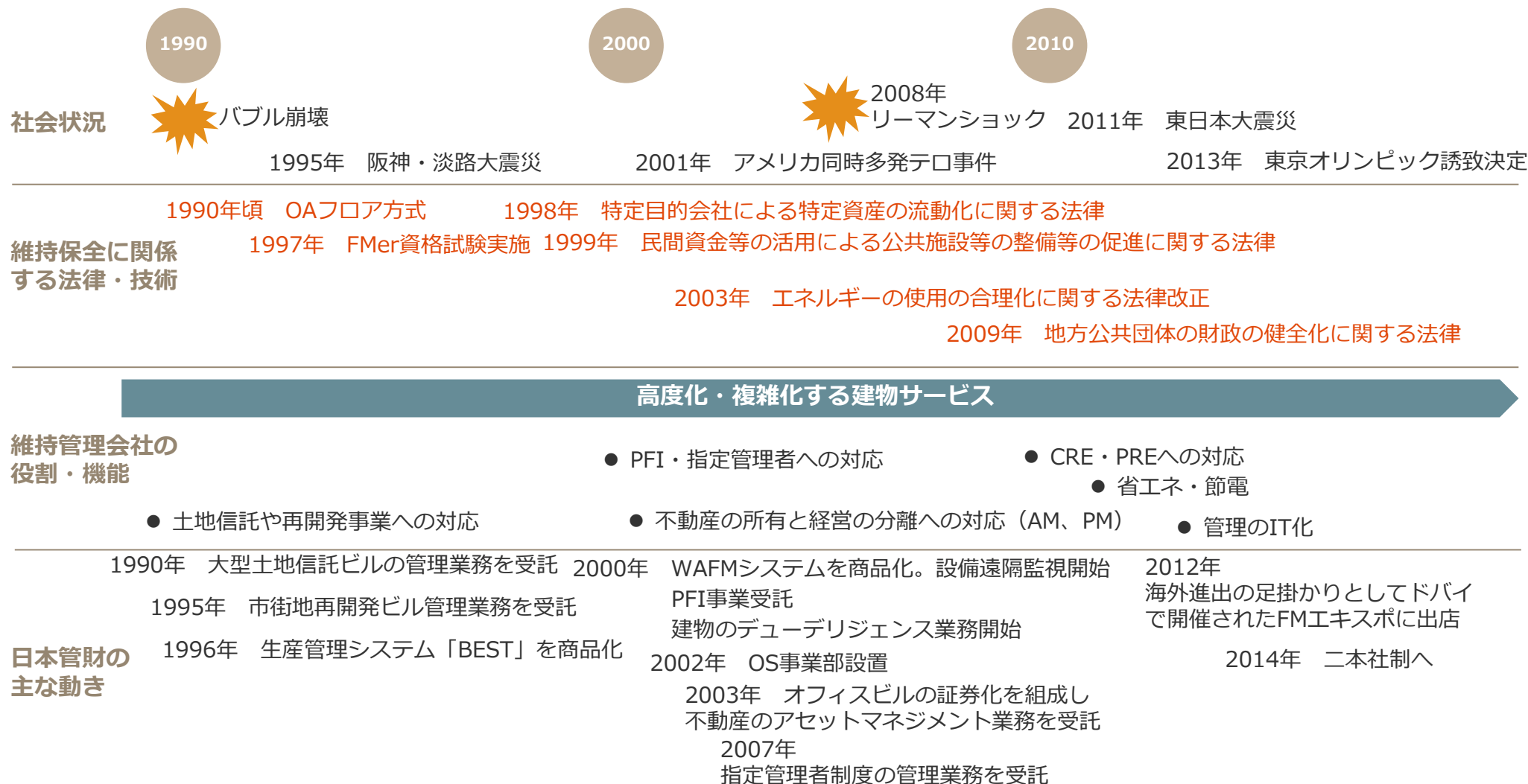
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1965年～1990年）

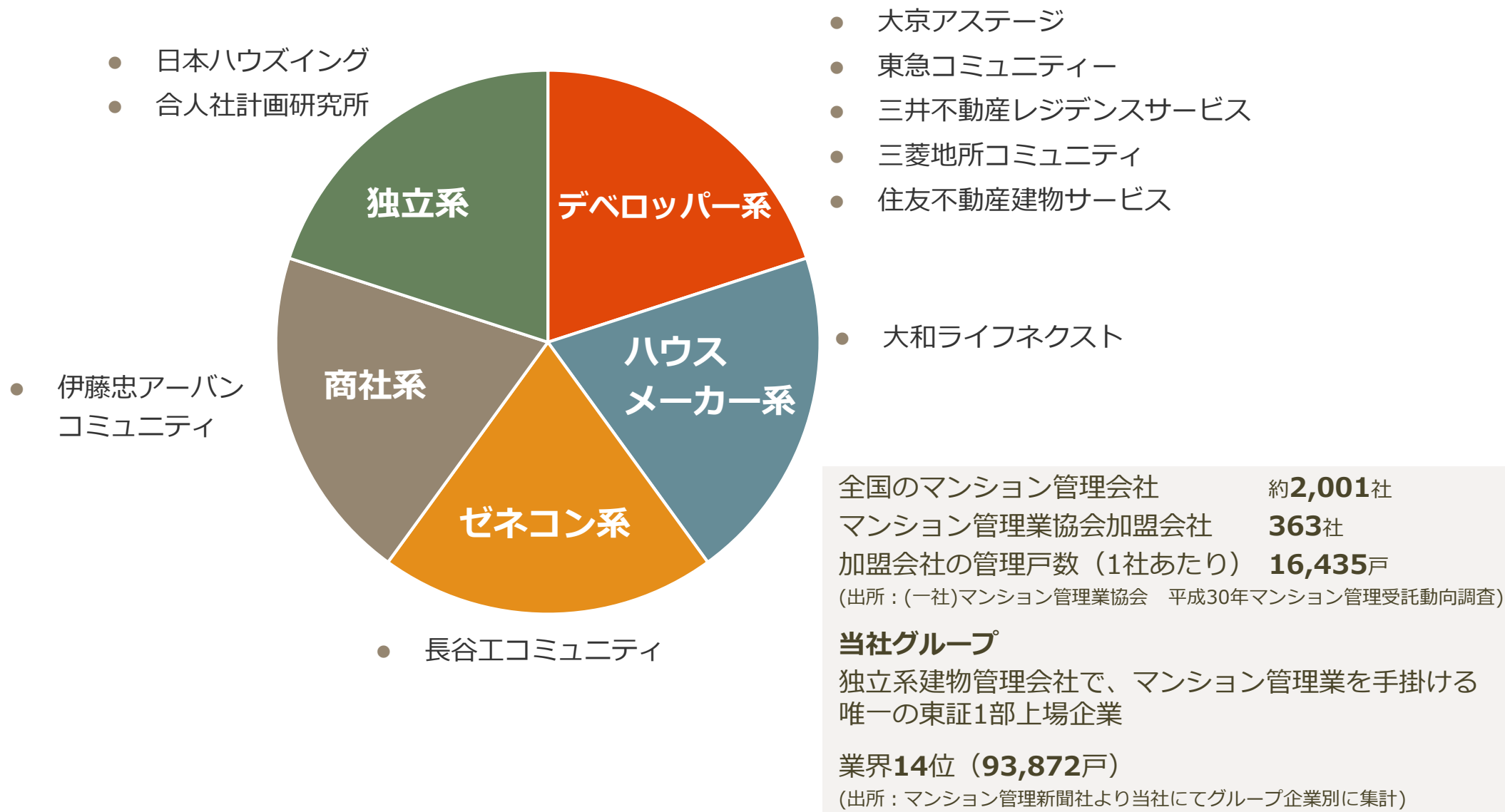


ビルメンテナンス業界の推移②

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1990年～現在）



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



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出現するとともに
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