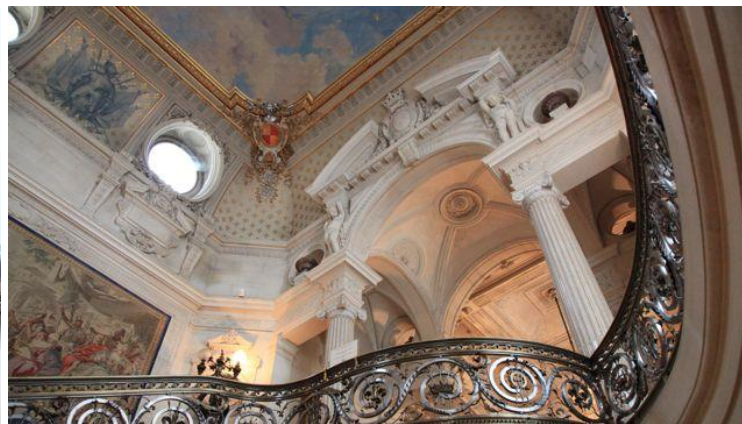


2019年3月期 通期 決算説明資料

2019年5月29日



目次

3	2019年3月期 連結決算の概況
12	2020年3月期 連結業績予想の概要
19	当社の中期成長戦略
32	参考資料① 企業情報
45	参考資料② 業界におけるポジショニング

2019年3月期 連結決算の概況



連結決算ハイライト

売上高 **979億29百万円** (対前期比 1.5%増)

- 既存契約の更改が堅調に推移、業務範囲の拡張による固定契約の伸長
- 不動産ファンドマネジメント事業における運用資産の売却

営業利益 **63億63百万円** (対前期比 10.2%増)

- 料金改定に加え、仕様内容の変更や作業効率の見直しによる収益性の改善

経常利益 **67億60百万円** (対前期比 6.0%増)

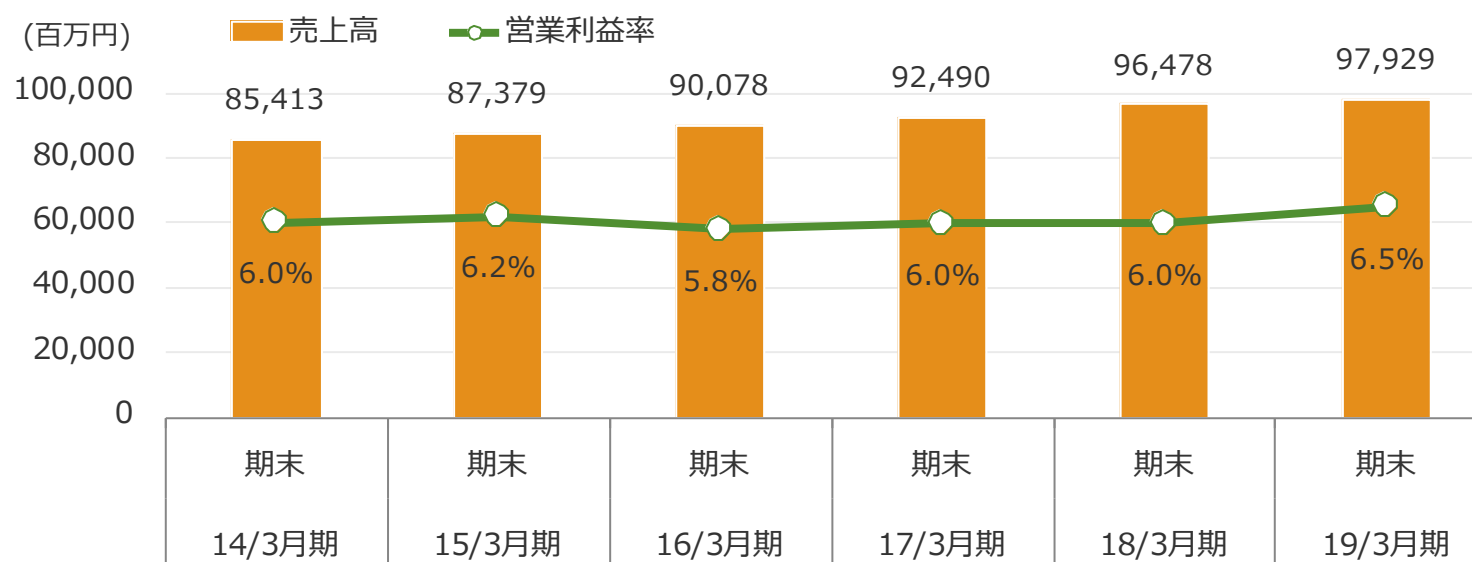
- 持分法による投資利益の減少
- 円安から円高に転じたことによる為替差損の計上

親会社株主に帰属する当期純利益 **43億13百万円** (対前期比 3.0%減)

- 退職給付制度の一部制度移行に伴う特別損失の計上
- 税金費用の増加

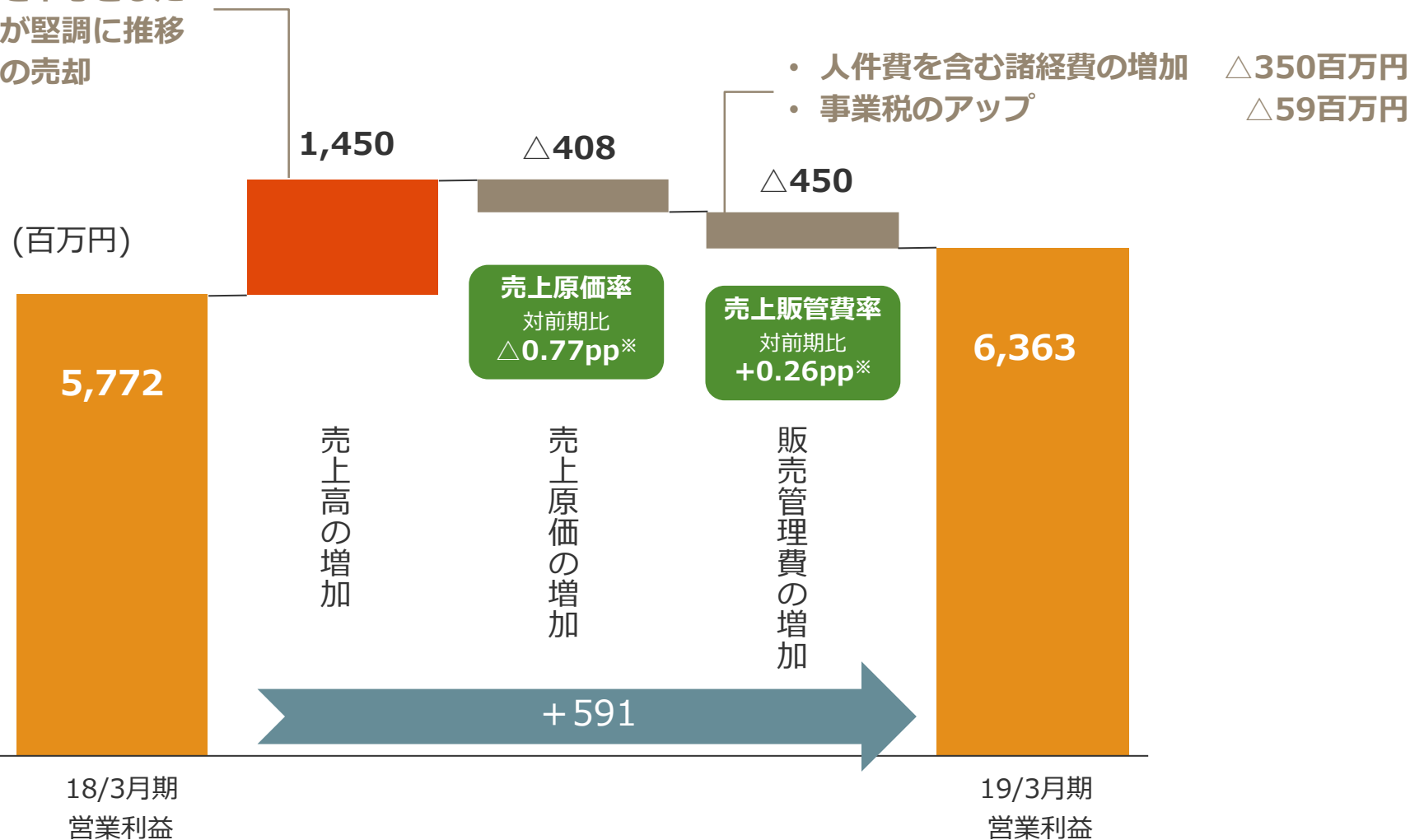
連結決算サマリ

連結 (百万円)	18/3月期		19/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	96,478	100.0%	97,929	100.0%	1,450	1.5%
売上総利益	18,833	19.5%	19,874	20.3%	1,041	5.5%
販売費・一般管理費	13,061	13.5%	13,511	13.8%	450	3.4%
営業利益	5,772	6.0%	6,363	6.5%	591	10.2%
経常利益	6,379	6.6%	6,760	6.9%	381	6.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,446	4.6%	4,313	4.4%	△ 133	△3.0%



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が堅調に推移
- ・ 運用資産の売却



※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%	45,508	62.6%	6,645	17.1%
現金及び預金	22,002	32.1%	25,817	35.5%	3,815	17.3%
受取手形及び売掛金	14,097	20.6%	13,461	18.5%	△ 635	△4.5%
販売用不動産	1,476	2.2%	4,372	6.0%	2,896	196.2%
固定資産	29,724	43.3%	27,161	37.4%	△ 2,562	△8.6%
有形固定資産	5,251	7.7%	5,191	7.1%	△ 59	△1.1%
無形固定資産	2,425	3.5%	2,263	3.1%	△ 161	△6.7%
投資その他の資産	22,047	32.1%	19,705	27.1%	△ 2,341	△10.6%
資産合計	68,588	100.0%	72,670	100.0%	4,082	6.0%
流動負債	16,925	24.7%	15,209	20.9%	△ 1,715	△10.1%
支払手形及び買掛金	8,607	12.5%	7,594	10.5%	△ 1,012	△11.8%
1年内返済予定の長期借入金	2,350	3.4%	375	0.5%	△ 1,975	△84.0%
固定負債	6,459	9.4%	9,973	13.7%	3,513	54.4%
長期借入金	-	-	1,500	2.1%	1,500	-
長期ノンリコースローン	1,051	1.5%	2,979	4.1%	1,928	183.4%
長期預り保証金	2,517	3.7%	2,739	3.8%	222	8.8%
負債合計	23,384	34.1%	25,182	34.7%	1,798	7.7%
株主資本	41,251	60.1%	45,292	62.3%	4,040	9.8%
資本金	3,000	4.4%	3,000	4.1%	0	0.0%
資金剰余金	646	0.9%	1,415	1.9%	768	118.9%
利益剰余金	42,567	62.1%	45,298	62.3%	2,731	6.4%
その他の包括利益累計額	2,933	4.3%	901	1.2%	△ 2,031	△69.3%
新株予約権	-	-	22	0.0%	22	-
非支配株主持分	1,018	1.5%	1,271	1.7%	252	24.8%
純資産合計	45,203	65.9%	47,487	65.3%	2,284	5.1%
負債純資産合計	68,588	100.0%	72,670	100.0%	4,082	6.0%

主な増減要因

(百万円)

資産

- 現金及び預金の増加 3,815
- 販売用不動産の増加 2,896

負債

- 支払手形及び買掛金の減少 △1,012
- 1年内返済予定の長期借入金の減少 △1,975
- 長期借入金の増加 1,500
- 長期ノンリコースローンの増加 1,928

自己資本比率

63.6%

(対前期末比 0.8ポイント減)

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 実績	19/3月期 実績	対前期比 増減額
税金等調整前当期純利益	6,575	6,694	119
減価償却費	604	572	△ 32
売上債権の増減額 (△は増加)	△ 2,355	1,361	3,716
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,411	△ 1,001	△ 2,413
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△ 1,004	△ 2,907	△ 1,902
その他	△ 2,196	△ 2,691	△ 495
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,034	2,027	△ 1,007
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 409	△ 493	△ 83
投資有価証券の取得による支出	△ 1,061	△ 157	904
投資有価証券の売却による収入	369	1,150	781
その他	397	△ 35	△ 433
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 703	464	1,168
借入金の増減額 (ノリコ-ド-ンを含む)	115	1,464	1,349
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 1,742	△ 1,715	26
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	-	1,301	1,301
その他	△ 242	281	523
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,870	1,331	3,201
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	493	3,815	3,321
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	21,757	25,572	3,815
フリー・キャッシュ・フロー	2,330	2,492	161

主な増減要因

(百万円)

営業CF

△1,007

- 売上債権の増減額の減少 3,716
- 支払債務の増減額の減少 △2,413

投資CF

1,168

- 投資有価証券の取得による支出の減少 904

財務CF

3,201

- 借入金の借入・返済による増減額の増加 1,349
- 新株予約権の行使による自己株式の処分による収入 1,301

事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 67,873百万円

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）

46,713 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 21,160 百万円

株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業※ 16,257百万円

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 9,828百万円

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 1,514百万円

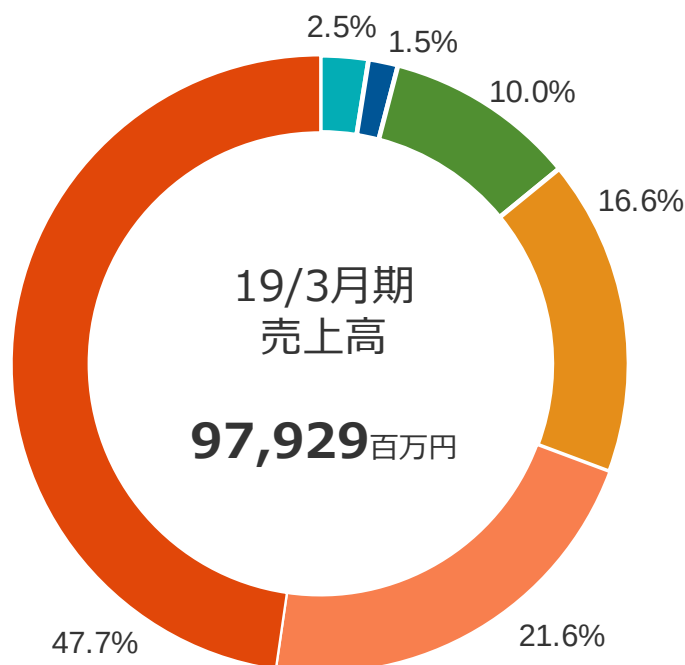
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業 2,456百万円

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。

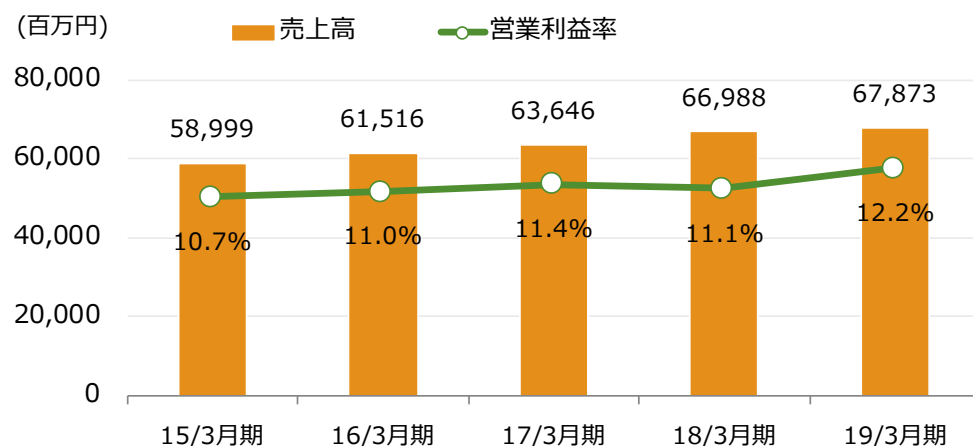
セグメント業績の概要

連結 (百万円)	18/3月期		19/3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	96,478	100.0%	97,929	100.0%	1,450	1.5%
建物管理運営事業	66,988	69.4%	67,873	69.3%	885	1.3%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	47,384	49.1%	46,713	47.7%	△ 670	△1.4%
警備業務	19,604	20.3%	21,160	21.6%	1,556	7.9%
住宅管理運営事業	16,987	17.6%	16,257	16.6%	△ 729	△4.3%
環境施設管理事業	9,757	10.1%	9,828	10.0%	70	0.7%
不動産ファンドマネジメント事業	463	0.5%	1,514	1.5%	1,051	227.0%
その他の事業	2,282	2.4%	2,456	2.5%	174	7.6%
営業利益	5,772	6.0%	6,363	6.5%	591	10.2%
建物管理運営事業	7,457	11.1%	8,296	12.2%	839	11.3%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,304	11.2%	5,622	12.0%	318	6.0%
警備業務	2,153	11.0%	2,674	12.6%	521	24.2%
住宅管理運営事業	1,445	8.5%	1,472	9.1%	27	1.9%
環境施設管理事業	1,134	11.6%	1,170	11.9%	36	3.2%
不動産ファンドマネジメント事業	84	18.3%	82	5.4%	△ 2	△2.5%
その他の事業	343	15.0%	403	16.4%	59	17.4%
調整額	△ 4,692	-	△ 5,061	-	△ 368	7.9%

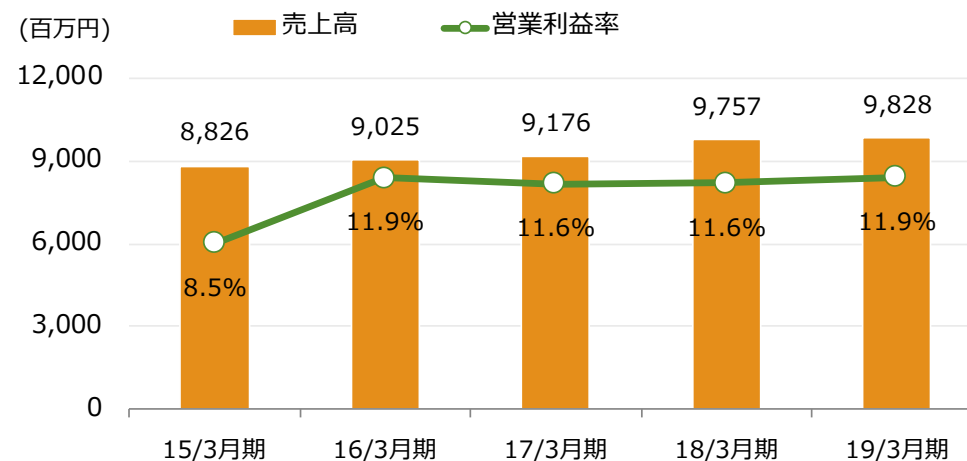
※営業利益（セグメント利益又は損失）の調整額は、各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

主要セグメント業績の推移

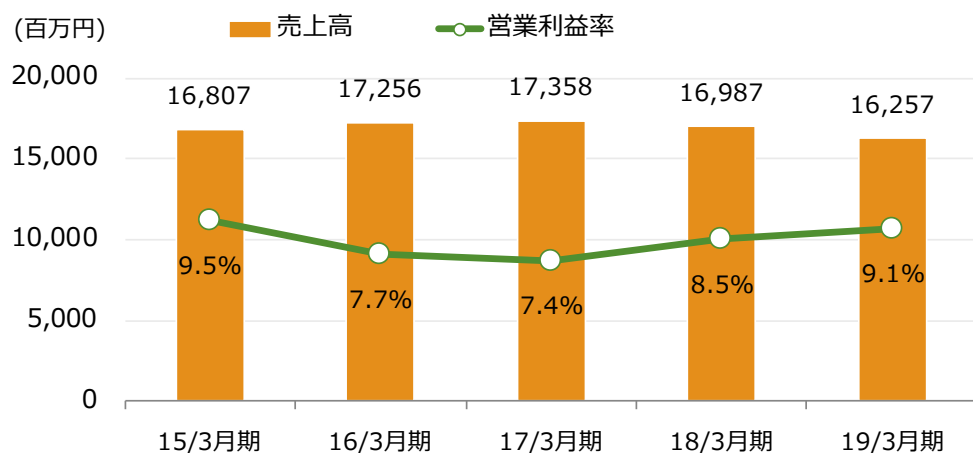
建物管理運営事業



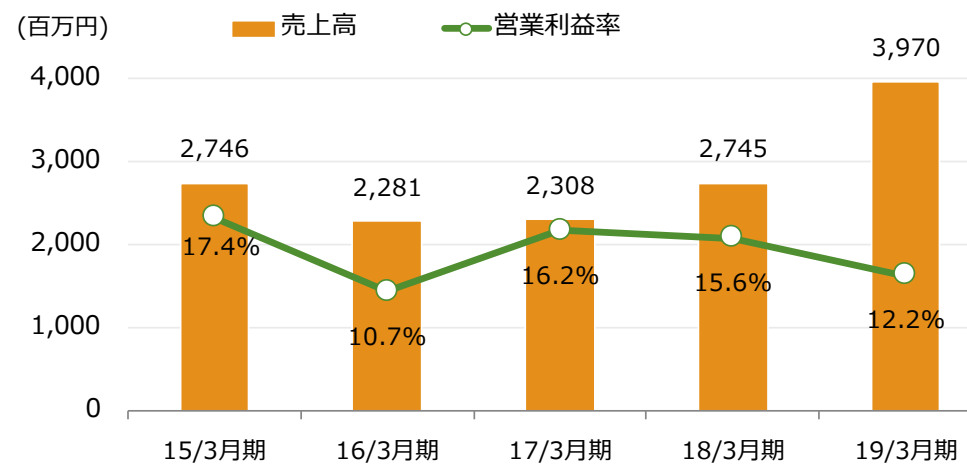
環境施設管理事業



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。

2020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

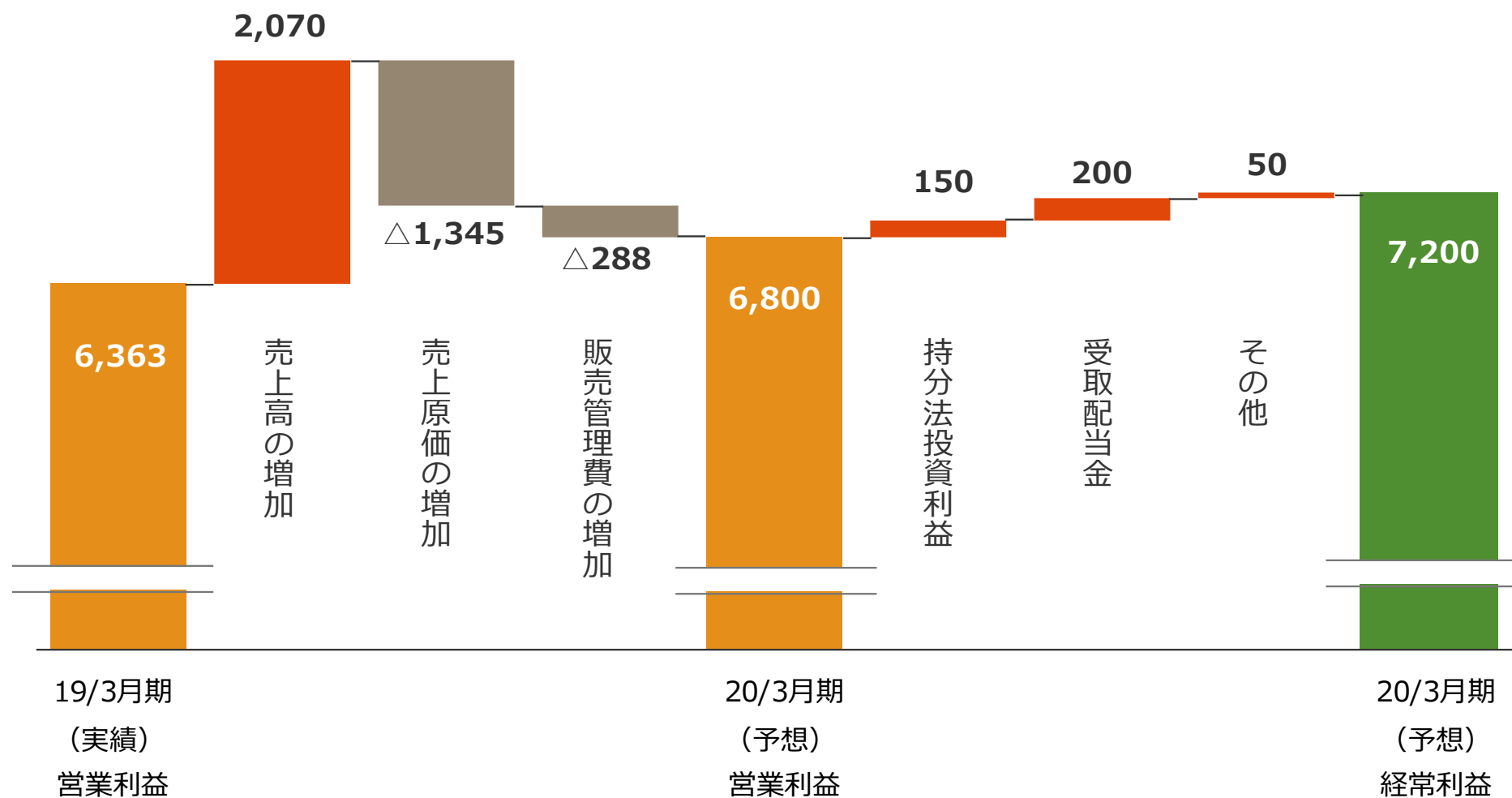
- 東京都心部を中心に引き続きビルの大規模開発が進行中。
- 郊外や地方でもインバウンド対応の商業施設の開発が継続。
- 当社が得意とする中～大規模の施設は今後も増加の見通し。
- 一方で、業務を行う人材の獲得と人件費の上昇が懸念材料。

- ・ 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。

連結 (百万円)	19/3月期 通期		20/3月期 上半期		20/3月期 下半期		20/3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	97,929	100.0%	49,100	100.0%	50,900	100.0%	100,000	100.0%	2,070	2.1%
売上総利益	19,874	20.3%	10,000	20.4%	10,600	20.8%	20,600	20.6%	725	3.6%
販売費・一般管理費	13,511	13.8%	6,900	14.1%	6,900	13.6%	13,800	13.8%	288	2.1%
営業利益	6,363	6.5%	3,100	6.3%	3,700	7.3%	6,800	6.8%	436	6.9%
経常利益	6,760	6.9%	3,200	6.5%	4,000	7.9%	7,200	7.2%	439	6.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,313	4.4%	2,000	4.1%	2,600	5.1%	4,600	4.6%	286	6.7%

連結経常利益予想の増減分析

(百万円)



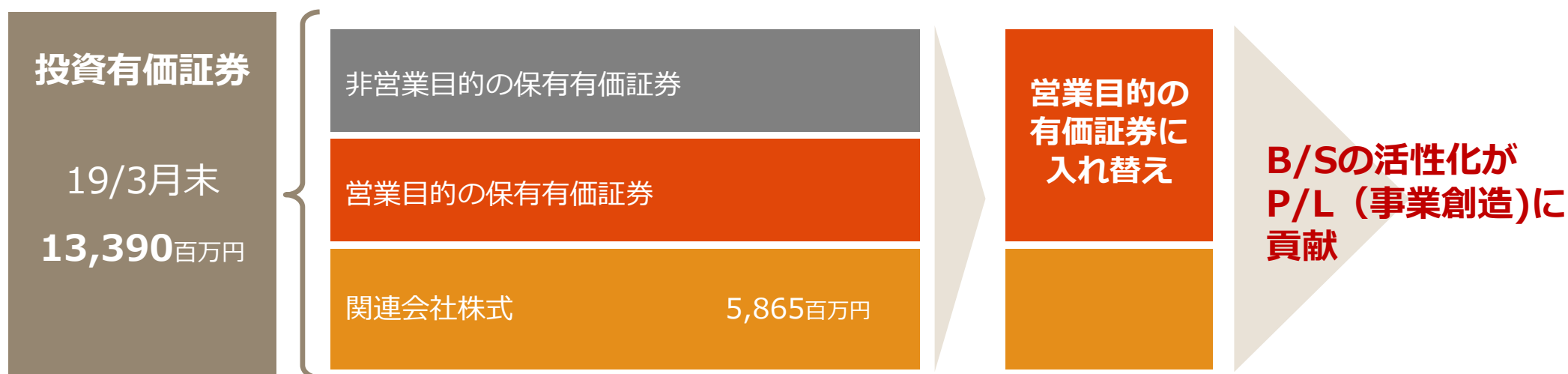
セグメント業績予想の概要

連結 (百万円)	19/3月期 通期		20/3月期 上半期		20/3月期 下半期		20/3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	97,929	100.0%	49,100	100.0%	50,900	100.0%	100,000	100.0%	2,070	2.1%
建物管理運営事業	67,873	69.3%	34,000	69.2%	35,500	69.7%	69,500	69.5%	1,626	2.4%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	46,713	47.7%	23,600	48.1%	24,200	47.5%	47,800	47.8%	1,086	2.3%
警備業務	21,160	21.6%	10,400	21.2%	11,300	22.2%	21,700	21.7%	539	2.6%
住宅管理運営事業	16,257	16.6%	8,200	16.7%	8,400	16.5%	16,600	16.6%	342	2.1%
環境施設管理事業	9,828	10.0%	5,100	10.4%	5,200	10.2%	10,300	10.3%	471	4.8%
不動産ファンドマネジメント事業	1,514	1.5%	700	1.4%	500	1.0%	1,200	1.2%	△ 314	△20.7%
その他の事業	2,456	2.5%	1,100	2.2%	1,300	2.6%	2,400	2.4%	△ 56	△2.3%
営業利益	6,363	6.5%	3,100	6.3%	3,700	7.3%	6,800	6.8%	436	6.9%
建物管理運営事業	8,296	12.2%	4,273	12.6%	4,727	13.3%	9,000	12.9%	703	8.5%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,622	12.0%	3,003	12.7%	3,297	13.6%	6,300	13.2%	677	12.1%
警備業務	2,674	12.6%	1,270	12.2%	1,430	12.7%	2,700	12.4%	25	1.0%
住宅管理運営事業	1,472	9.1%	737	9.0%	823	9.8%	1,560	9.4%	87	6.0%
環境施設管理事業	1,170	11.9%	620	12.2%	620	11.9%	1,240	12.0%	69	5.9%
不動産ファンドマネジメント事業	82	5.4%	40	5.7%	30	6.0%	70	5.8%	△ 12	△15.1%
その他の事業	403	16.4%	120	10.9%	160	12.3%	280	11.7%	△ 123	△30.5%
調整額	△ 5,061	-	△ 2,690	-	△ 2,660	-	△ 5,350	-	△ 288	5.7%

※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。

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

- 19/3月末では6社、378百万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

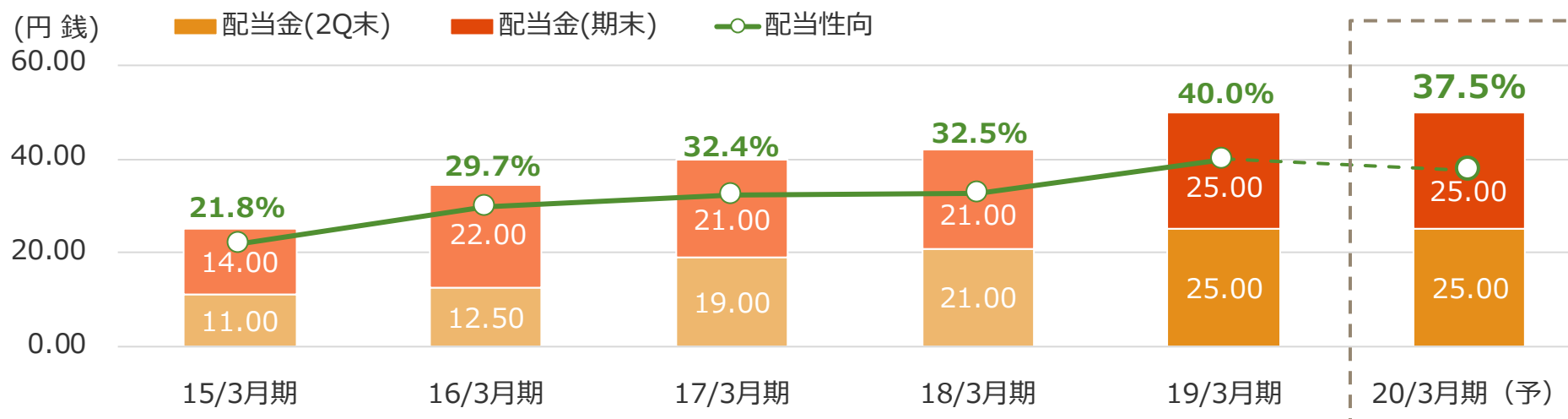
トピック（１）：第１回新株予約権の発行について

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。

- | | | | |
|---------------------|---|---|---------------------|
| ■ 割 | 当 | 日 | 2018年11月21日 |
| ■ 新 | 株 | 予 | 約 |
| ■ 権 | の | 総 | 数 |
| | | | 30,000個 |
| ■ 2019年3月31日現在の行使状況 | | | 7,400個（発行総数の24.67%） |

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。
- 19/3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4円増配の「25円」とします。
- 20/3月期は、中間及び期末配当をそれぞれ25円とし、合計50円とする予定です。
- 今後も引き続き連結配当性向35%以上を維持できるよう努力します。



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 IT技術等による
アプローチ

成長戦略

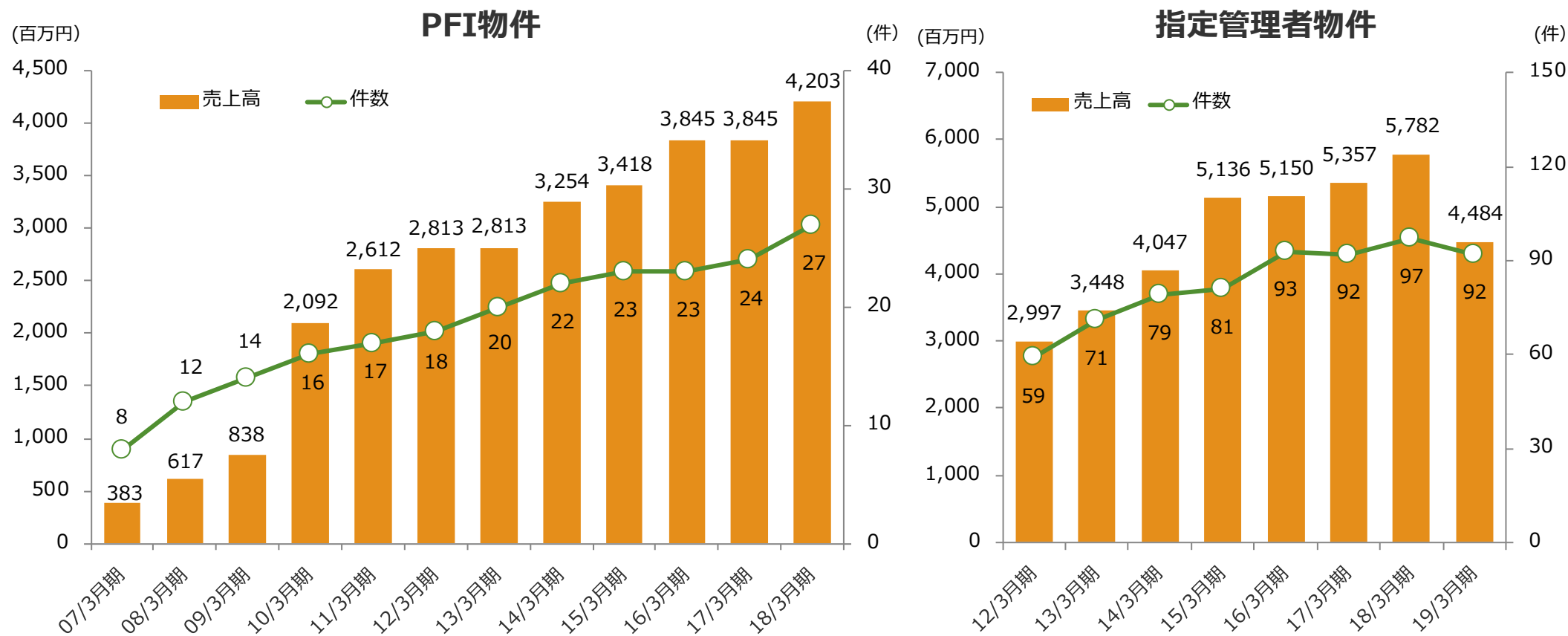
● PPP/PFIや公共施設包括管理契約などの強化によるビジネス機会の創出
(P.21～P.25)

● 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.26～P.27)

● 作業管理ノウハウのIT化による
新たなパートナーの創出
● 業務品質の均一化と省力化
(P.28～P.32)

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



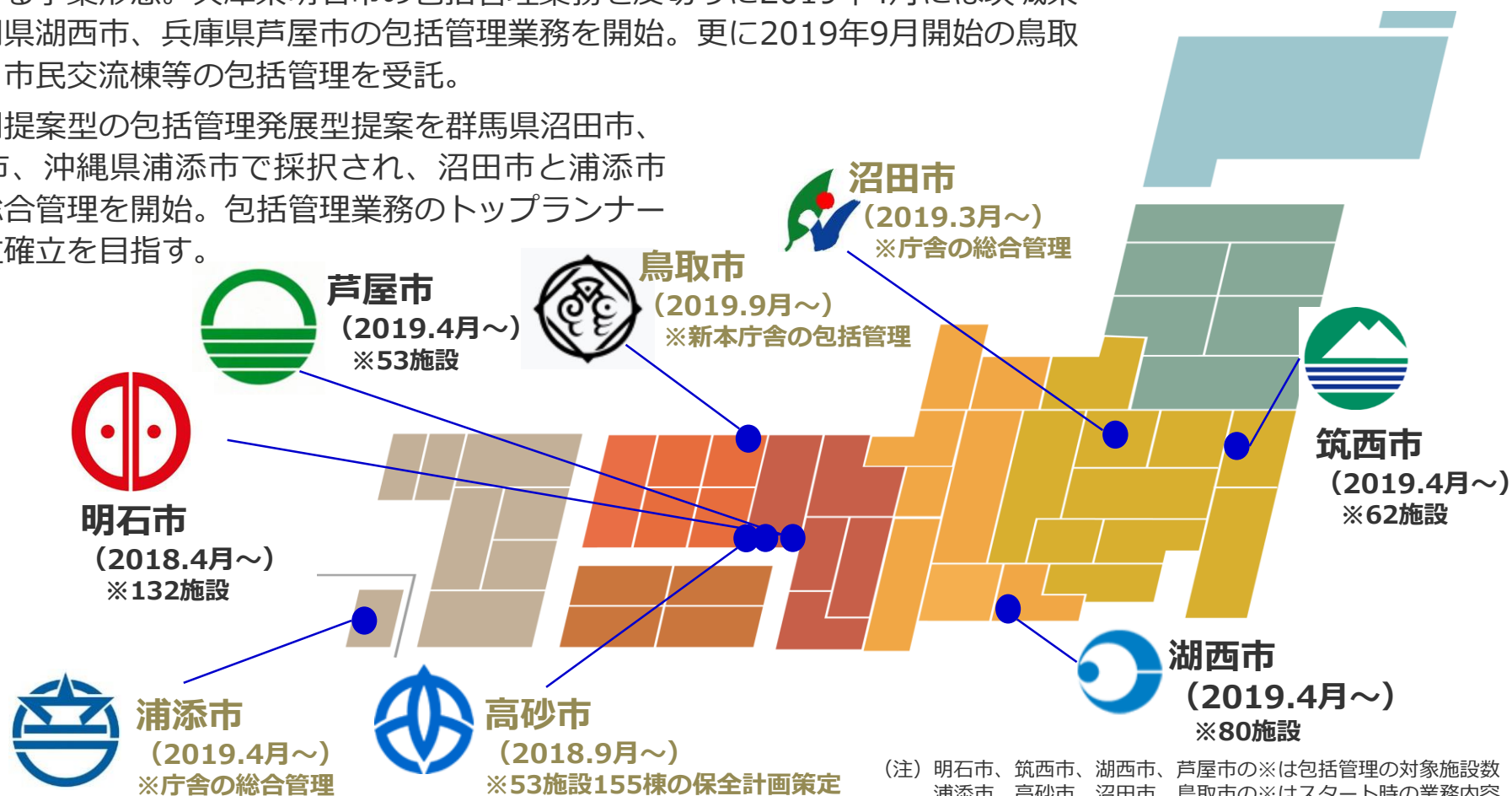
※PFI物件は、SPCの決算期の関係上、19/3月期は次回説明会で更新予定。

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、地方公共団体が保有する複数の公共施設の維持管理とそのマネジメントを一括契約する事業形態。兵庫県明石市の包括管理業務を皮切りに2019年4月には茨城県筑西市、静岡県湖西市、兵庫県芦屋市の包括管理業務を開始。更に2019年9月開始の鳥取市新本庁舎・市民交流棟等の包括管理を受託。

また、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、沼田市と浦添市では庁舎の総合管理を開始。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。



事業機会①：PFI事業

国内初のコンセッション方式によるアリーナ運営

日本管財が参画するコンソーシアムグループが、2018年7月11日に東京都から公示された「有明アリーナ管理運営事業」運営権者候補者に選定。

コンセッション方式によるアリーナ運営は国内でも初めての試み。民間企業のノウハウを最大限に活用して都民のスポーツムーブメントを創出し、コンサート等のイベント開催により新たな文化を発信。都民サービスの向上を図り、有明アリーナを東京の新たなスポーツ・文化の拠点とすることを目指す。

当社は、提案グループの一員として、本事業全体に関わり、事業期間中の安定的事業遂行に向け、役割を担う。具体的には、本事業の維持管理・保全業務全般を担当。

コンソーシアム企業

代表企業	株式会社電通
構成員	株式会社NTTドコモ
	日本管財株式会社
	株式会社アミューズ
	Live Nation Japan 合同会社
	株式会社電通ライブ
	アシックスジャパン株式会社
協力会社	株式会社NTTファリシティーズ
	クロススポーツマーケティング株式会社
	株式会社三菱総合研究所

施設概要

名称	有明アリーナ
所有者	東京都
敷地面積	約 36,576 m ²
延床面積	約 47,200 m ²
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
高さ・階数	約 37m・地上 5 階建

施設イメージ



事業機会①：公共施設マネジメント支援業務

公共施設マネジメント支援業務とパブリシティ戦略

■ 国土交通省PPP協定パートナー

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、2018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。2019年度もセミナータイプとコンサルティングタイプの2つの協定パートナーに認定された。今後も積極的に自治体への普及啓発活動を実施していく予定。

2018年度のセミナー開催実績

開催場所	開催日	参加自治体
名古屋市	6月25日	26団体：33名
大阪市	7月19日	21団体：29名
大分市	8月9日	12団体：27名
つくば市	11月9日	25団体：47名
札幌市	11月27日	19団体：36名
東京都	2月12日	34団体：53名

PPP：Public-Private-Partnership



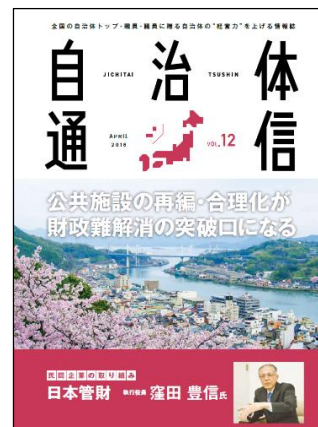
東京でのセミナー風景

■ 公共施設マネジメント支援業

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。前橋工科大学の堤洋樹准教授や東洋大学の南学客員教授を顧問に迎えて産学連携の強化及び業容拡大を推進している。

また、官公庁への営業展開を更に深めるため、2018年4月より「自治体通信」（※）にて、当社の自治体への支援業務の紹介記事を毎号連続して掲載中。

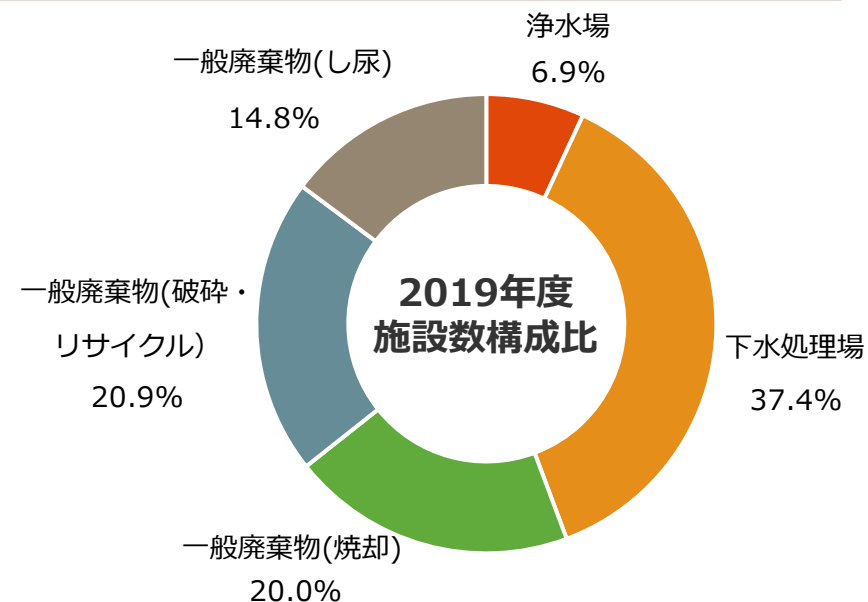
自治体通信 日本管財紹介記事



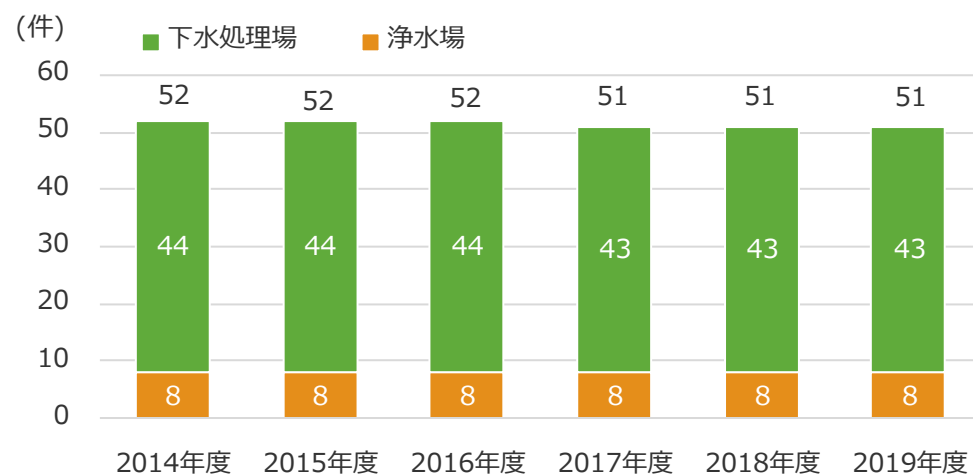
※「自治体通信」とは、課題解決に取り組む自治体とそれをサポートする民間企業を紹介する情報誌で、全国47都道府県、1,700市区町村に約28,000部を無料送付されている。

事業機会①：環境施設における当社の実績

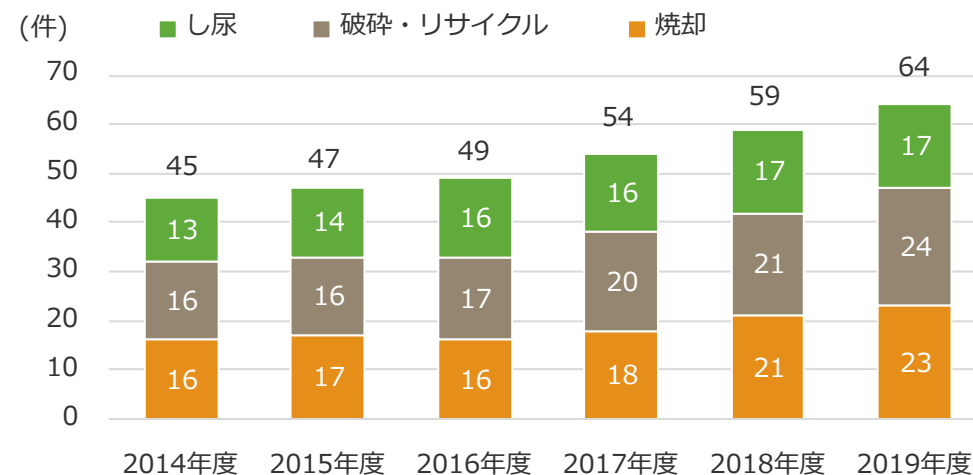
施設別概要と管理物件数の推移（主要施設）



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

グローバル展開しているフィンテック企業、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1981年創業、欧州、中東、アジア太平洋、北米、南米など29ヶ国に2,300人以上の従業員を擁している。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21億 9千万円） ※1豪ドル=78.18円 （2018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680人（2018年12月末現在）

管理戸数

約198,000戸 約12,000組合（2018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ト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、M&Aの実施、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



管理物件例



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（2018年12月末現在）
管理戸数	約72,000戸 約320組合超（2018年12月末現在）

事業機会③：I T 技術等によるアプローチ

作業管理ノウハウのI T 化と共有による新たなパートナーの創出、業務品質の均一化と省力化へのI T 技術のさらなる活用、外部と内部のI T 技術のアプローチによる変革を目指します。

外部へのアプローチ

管理会社としての作業管理ノウハウをシステム化し、業務代行も含めた作業管理のパッケージ商品化を目指します。自治体様、自営でビル管理を実施するビルオーナー様、中小規模の建物管理会社様にも、当社のパッケージ商品を提供することで、同商品をご利用頂く皆様の自主性を保ちながら、当社との繋がり、当社のファンの拡充を目指します。

公共施設管理システム : Cross Point FM

建物情報共有化システム : LEAD-Web

作業管理支援アプリ : NKアプリ



LEAD-Web



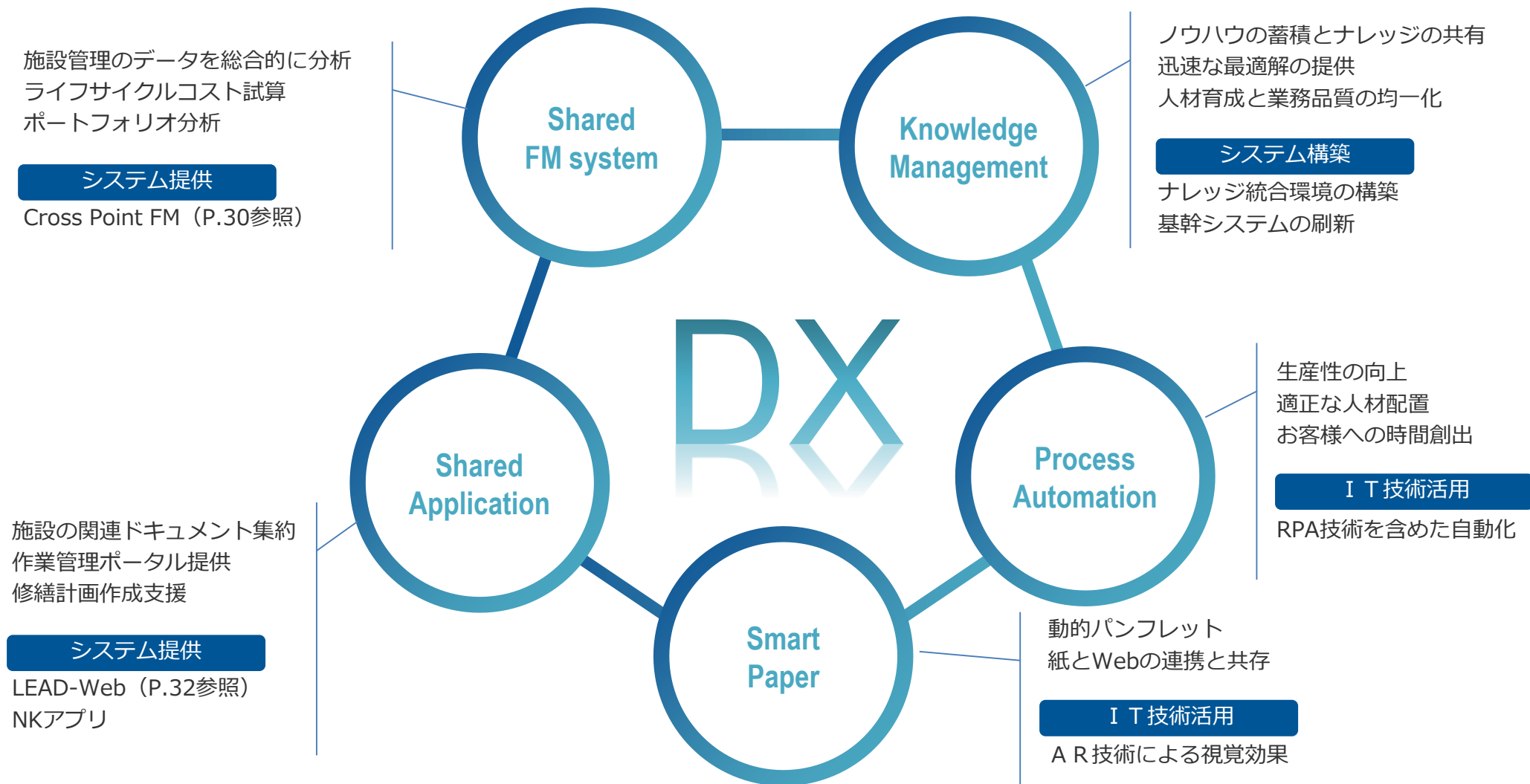
内部へのアプローチ

創業時より50年以上培ったノウハウ（暗黙知）を、当社全員が享受できるナレッジ（知識）として活用するべく、ナレッジ統合環境の構築が進行中です。AIが支援する、欲しい時に、簡単に、適切な情報を取り出せる仕組みを用い、人材の早期戦力化と業務品質の均一化へと繋がります。

生産性向上に大いなる可能性を持つR P A等のI T 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。社内事務に携わる人材の顧客窓口担当者への再配置を通して、お客様と接する時間をより多く創出します。

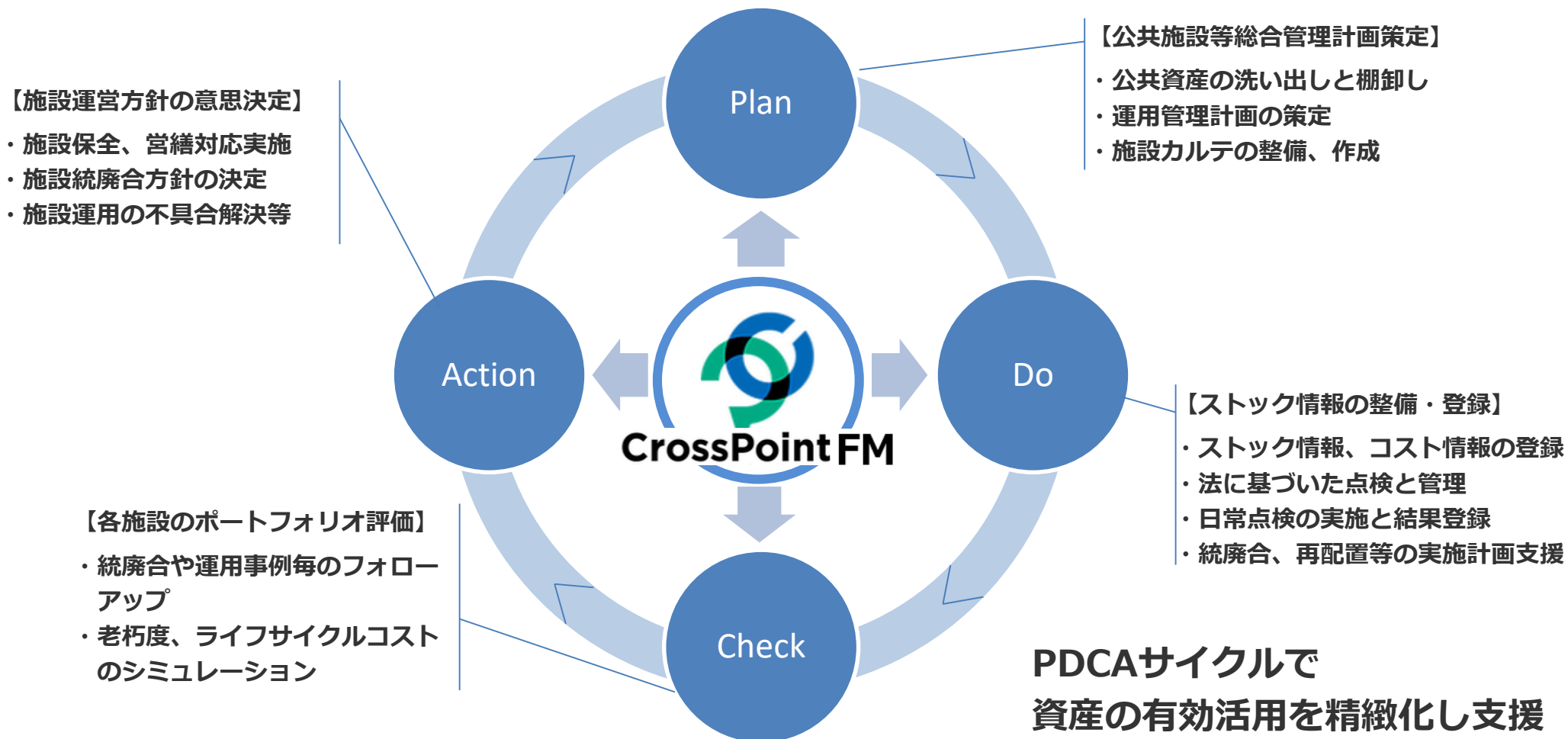
事業機会③：I T 技術等によるアプローチ ～Digital Transformation～

外部と内部の双方へのI T 技術のアプローチ、デジタルとアナログの融合をもって、お客様への最適なサービス提供を実現します。 ～ 当社の“Digital Transformation”戦略 ～



事業機会③：システム提供 ～公共施設管理システム Cross Point FM～

Cross Point FM が公共施設の自動評価、最適な配置計画、運営管理を支援し、担当職員様の業務軽減と住民サービスの維持向上を支援します。



注：Cross Point FMは、当社が出資するクロスポイント・コンサルティング(株)が「国立研究開発法人科学技術振興機構」の委託研究開発事業で開発したシステムです。

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

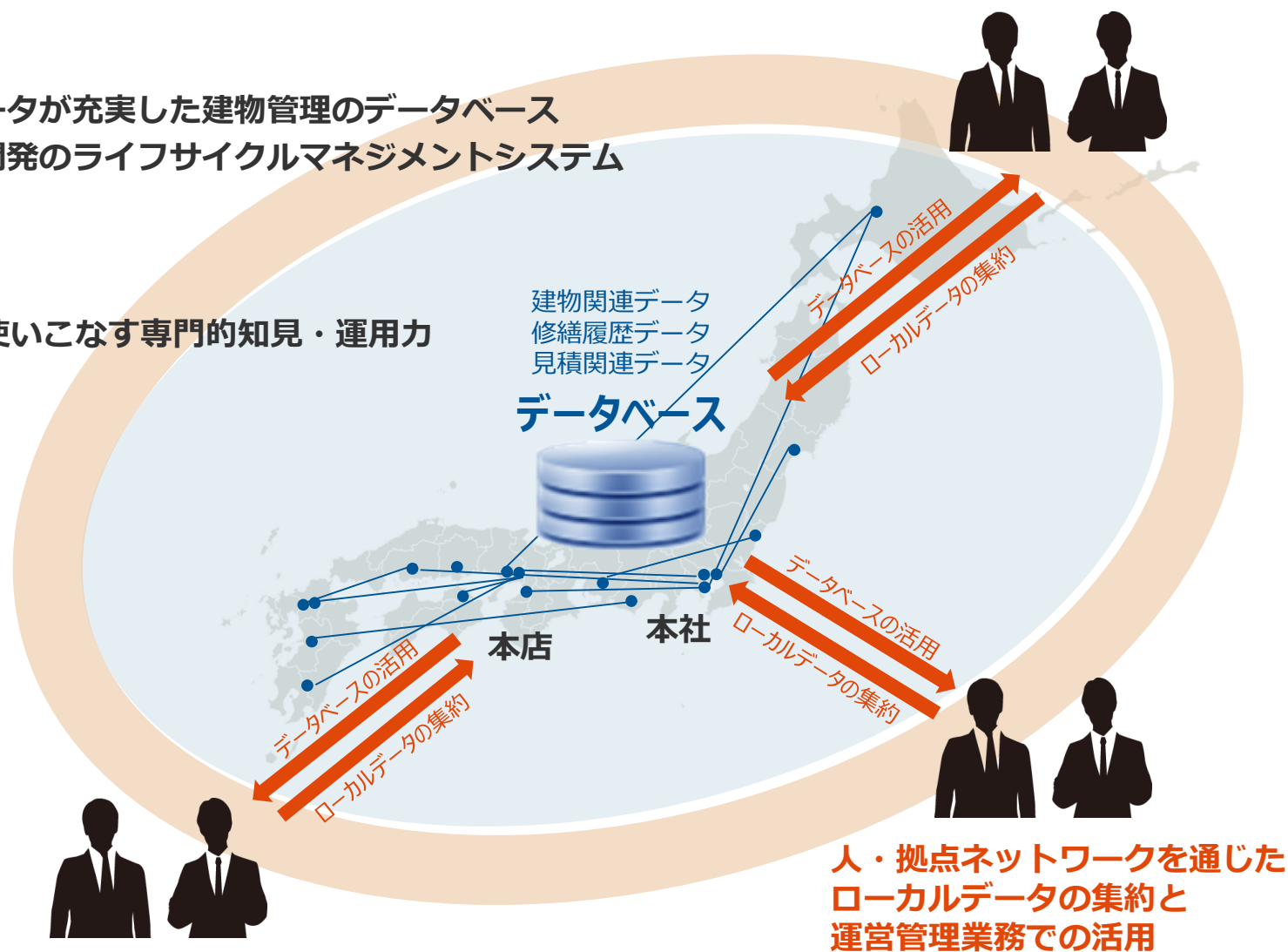
1. 現地拠点を介したローカルデータが充実した建物管理のデータベース
2. データベースを活用した独自開発のライフサイクルマネジメントシステム

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)



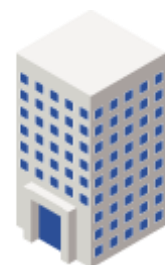
事業機会③：デジタルとアナログを融合したサービスの概要

WAFM[®]

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



中央監視盤

自動火災報知盤

防犯監視盤

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-Web

建物情報の共有化サービス

建物情報を共有化し、施設管理の効率化を実現



データベースサーバー



インターネット

情報管理システム構築

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

日常的なデータ更新

- ・ 設備故障履歴
- ・ エネルギー管理（水光熱費実績）

定期的なデータ更新

- ・ 建物診断データ
- ・ 修繕、更新工事データ
- ・ 増改築データ（工事实績時に対応）

参考資料①



企業情報

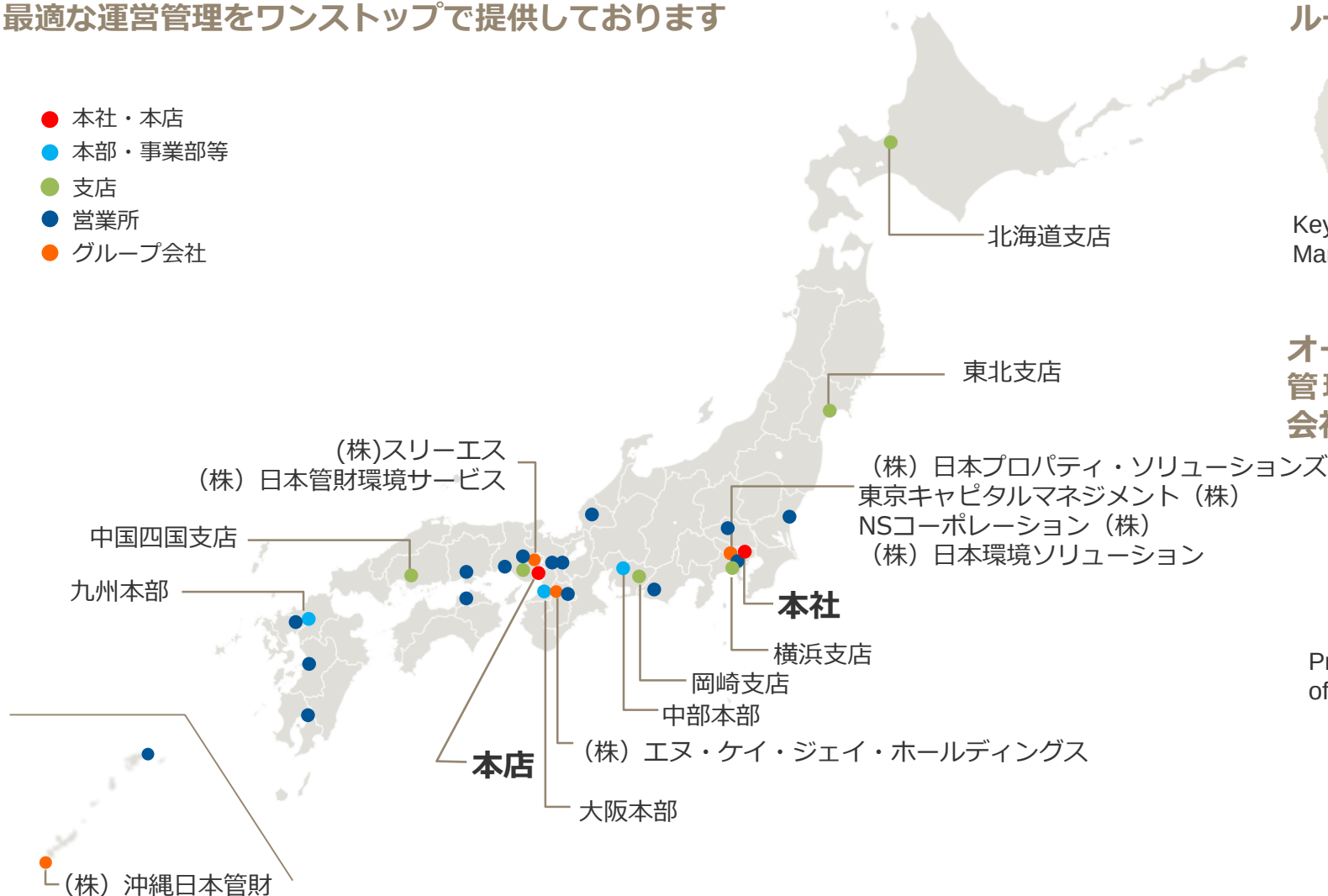
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、
その価値を保ち続けます。

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	9,492名（連結）（2019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

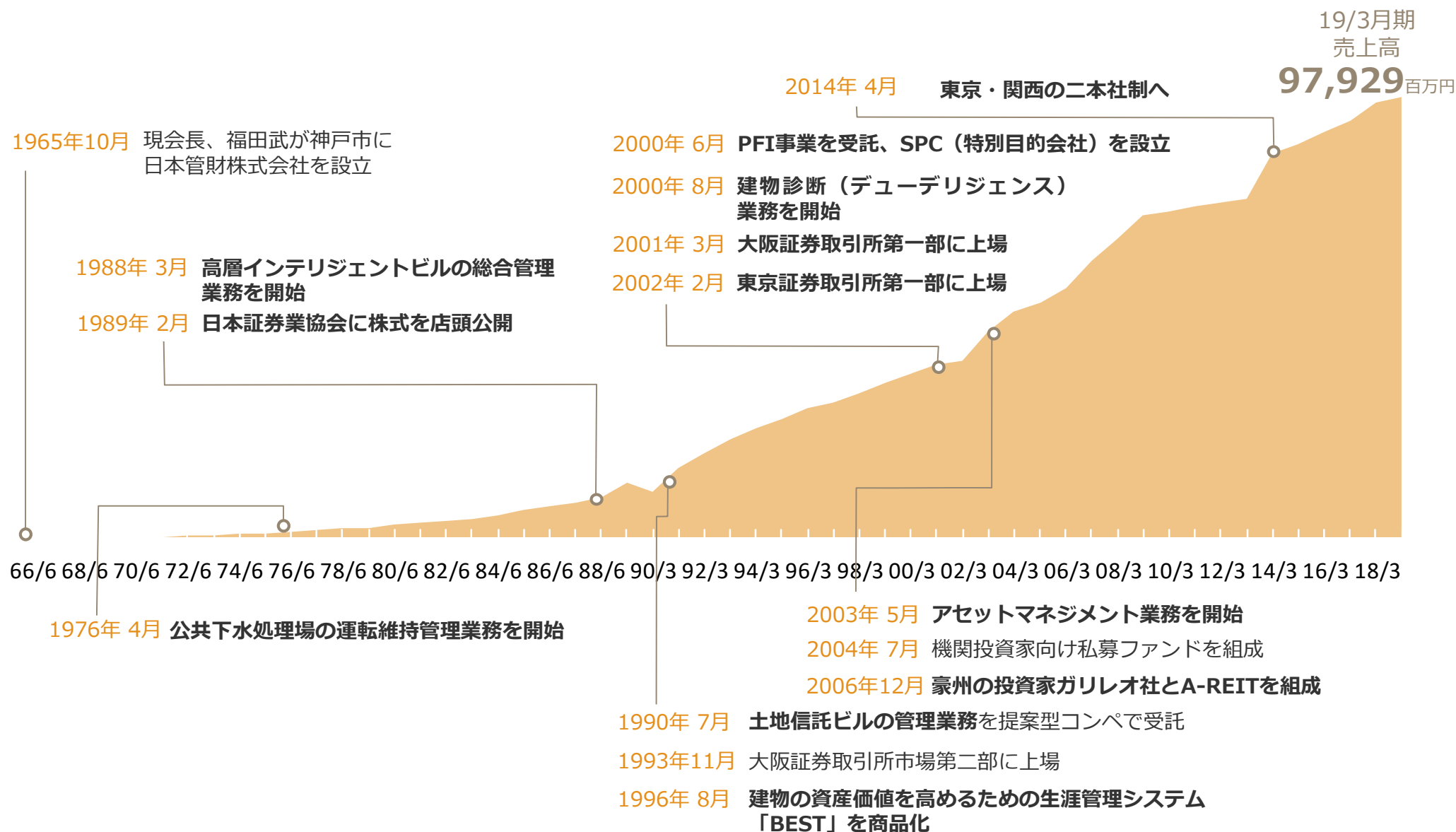


オーストラリアのマンション
管理会社最大手をグループ
会社化しました

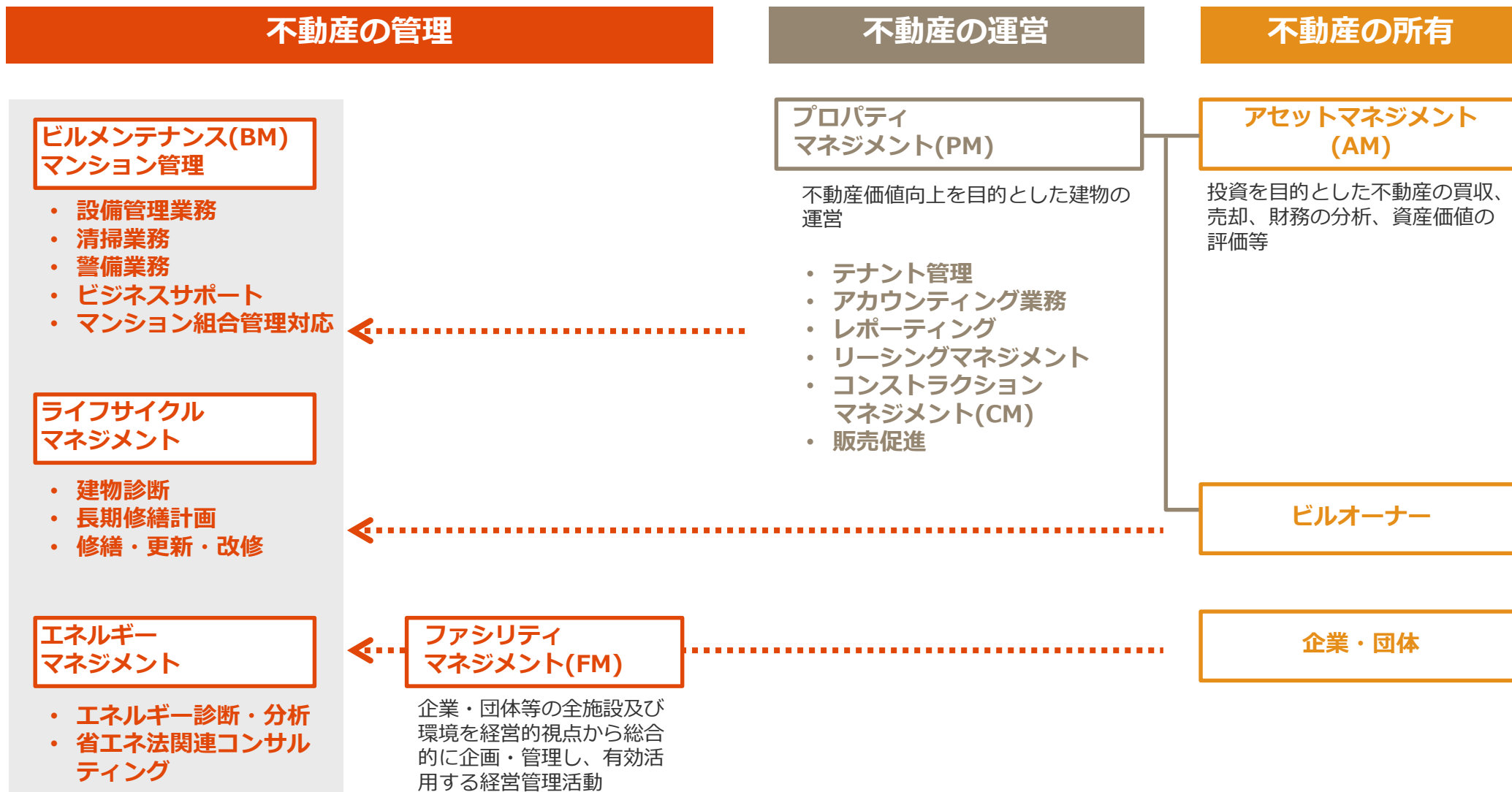


(2019年3月31日現在)

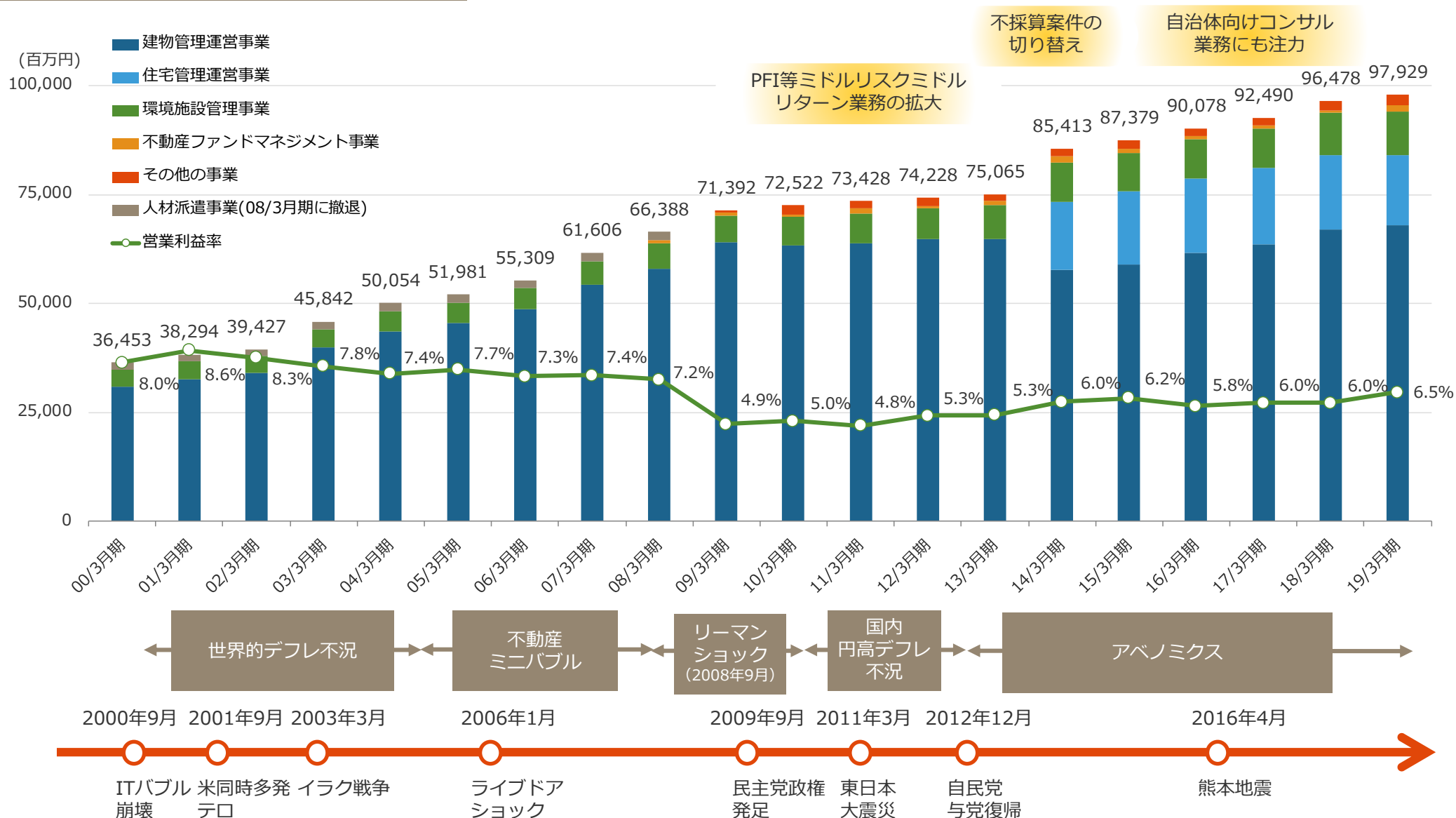
主な沿革



不動産に係る幅広い事業領域



業績の中期推移

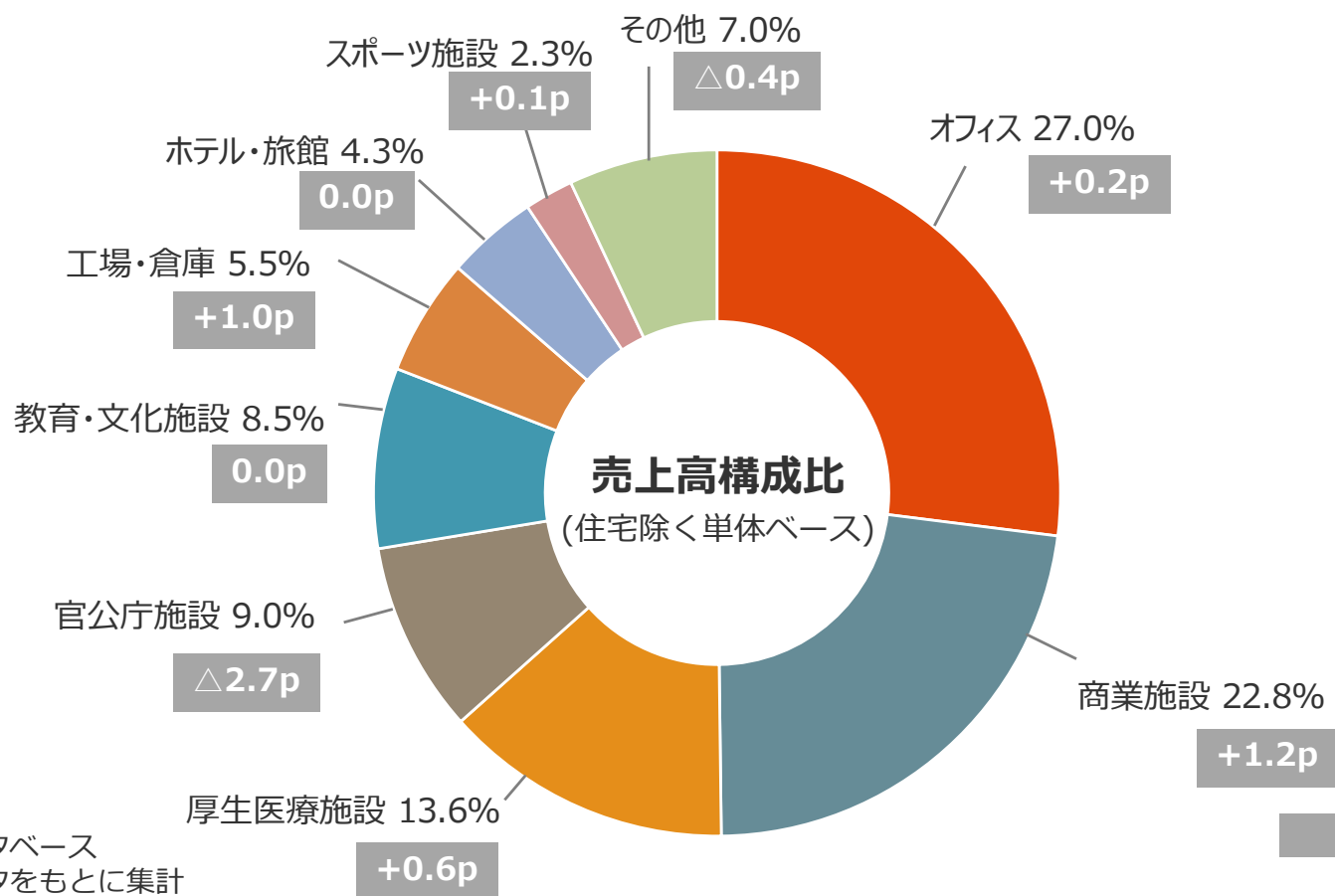


※19/3月期より、従来「建物管理運営事業」に含めていました「住宅管理運営事業」を新たに報告セグメントとして区分しております。

運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

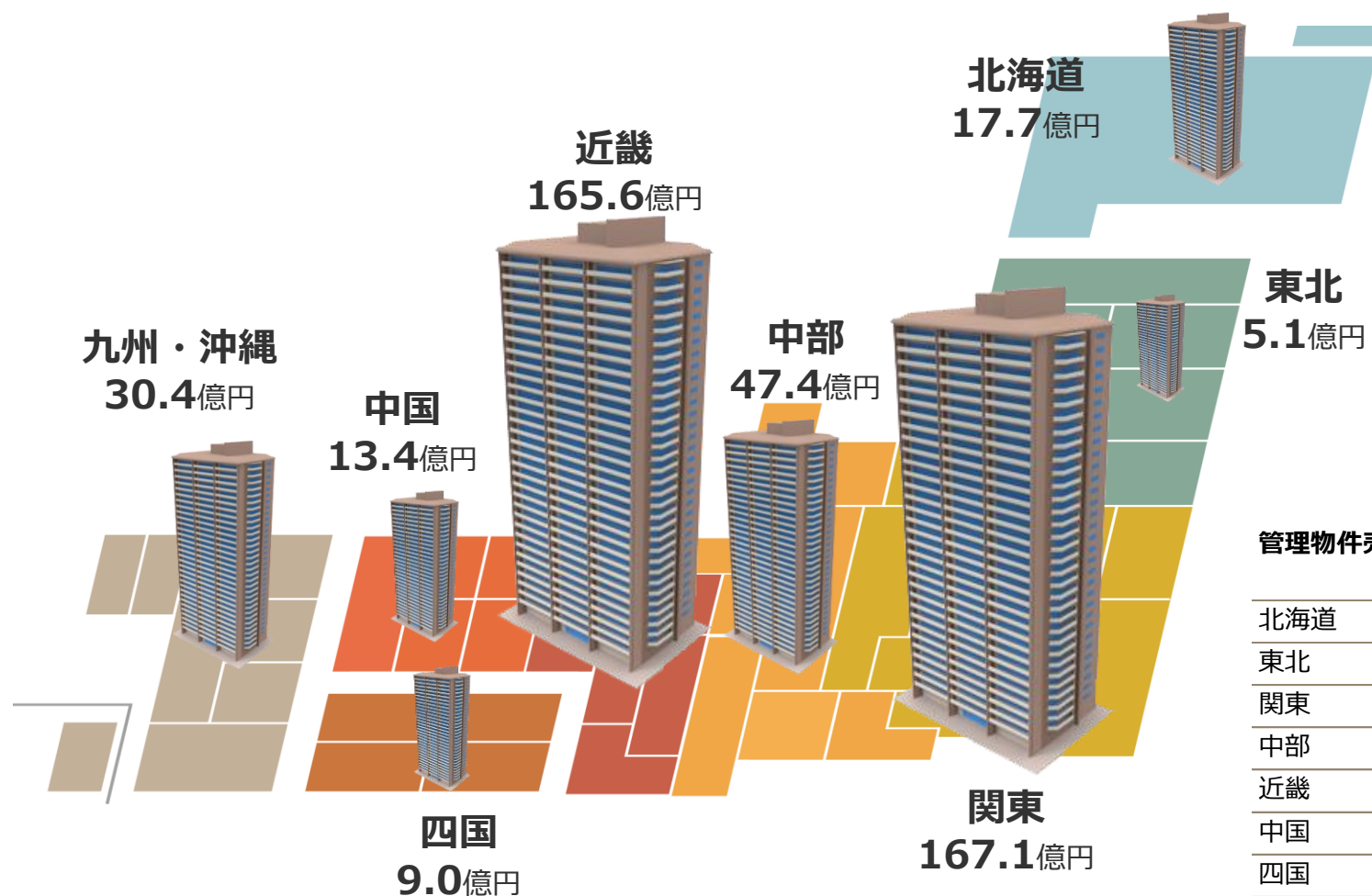
■ 運営管理建物のポートフォリオ

- 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、病院や商業施設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

地域分布（ビル等運営管理事業）

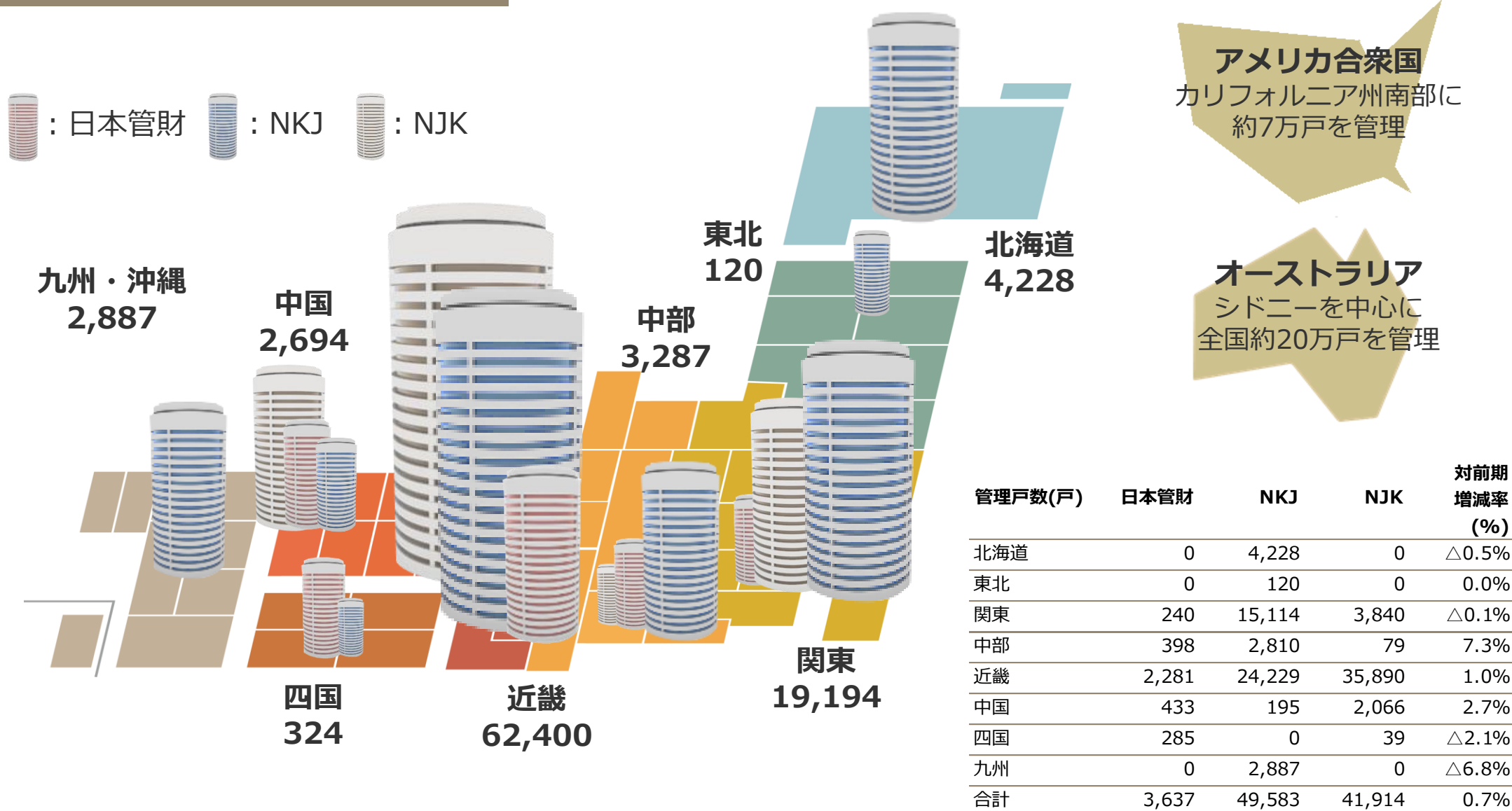


管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期増減率(%)
北海道	17.7	3.9%	9.3%
東北	5.1	1.1%	13.3%
関東	167.1	36.6%	△2.2%
中部	47.4	10.4%	3.0%
近畿	165.6	36.3%	12.3%
中国	13.4	2.9%	2.3%
四国	9.0	2.0%	16.9%
九州	30.4	6.7%	△11.9%
合計	456.1	100.0%	3.5%

(2019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）

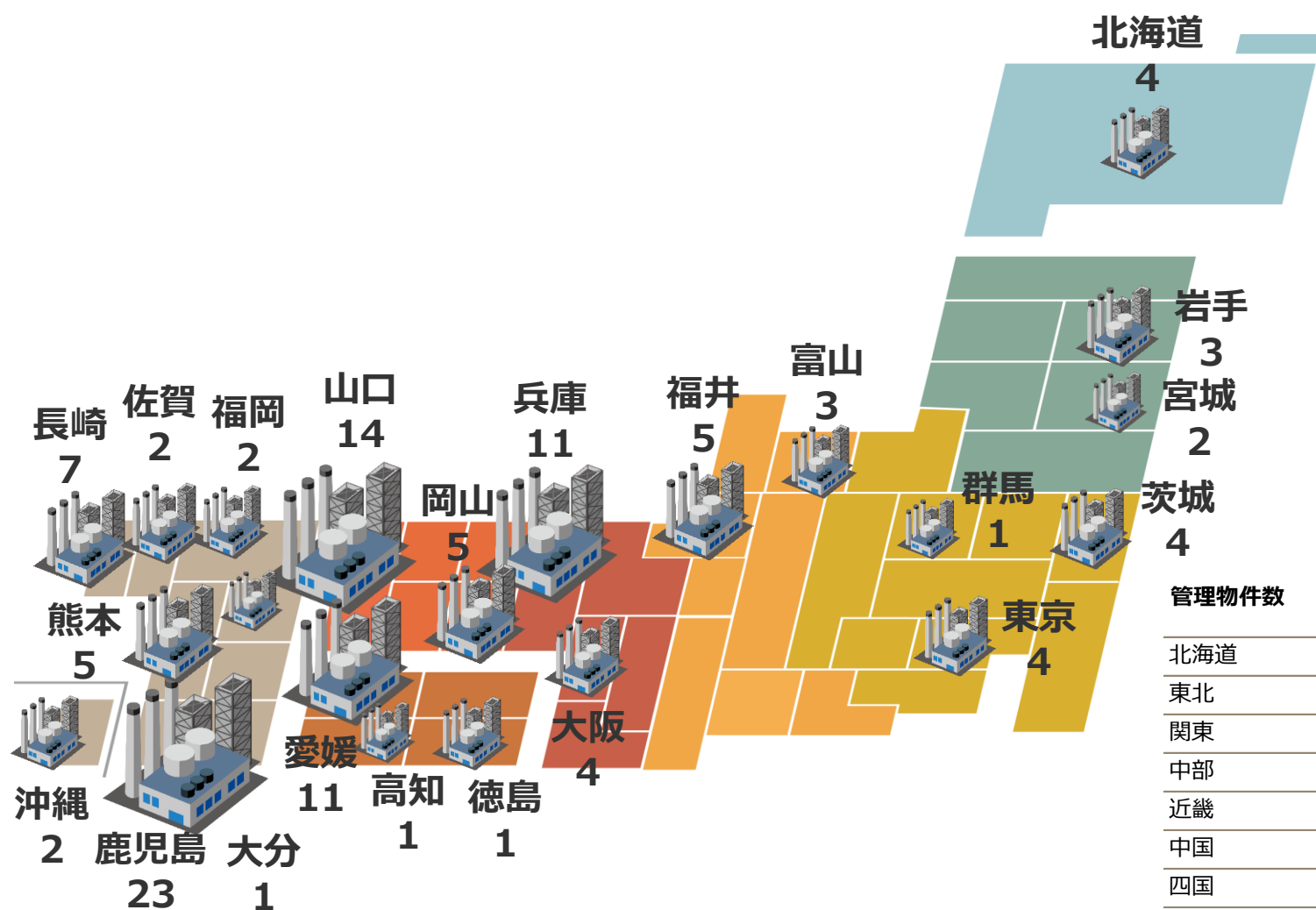
地域分布（マンション運営管理事業）



※（一般社団法人）マンション管理業協会調査「都道府県別受託実績」への報告データによる数値

（2019年4月1日現在）

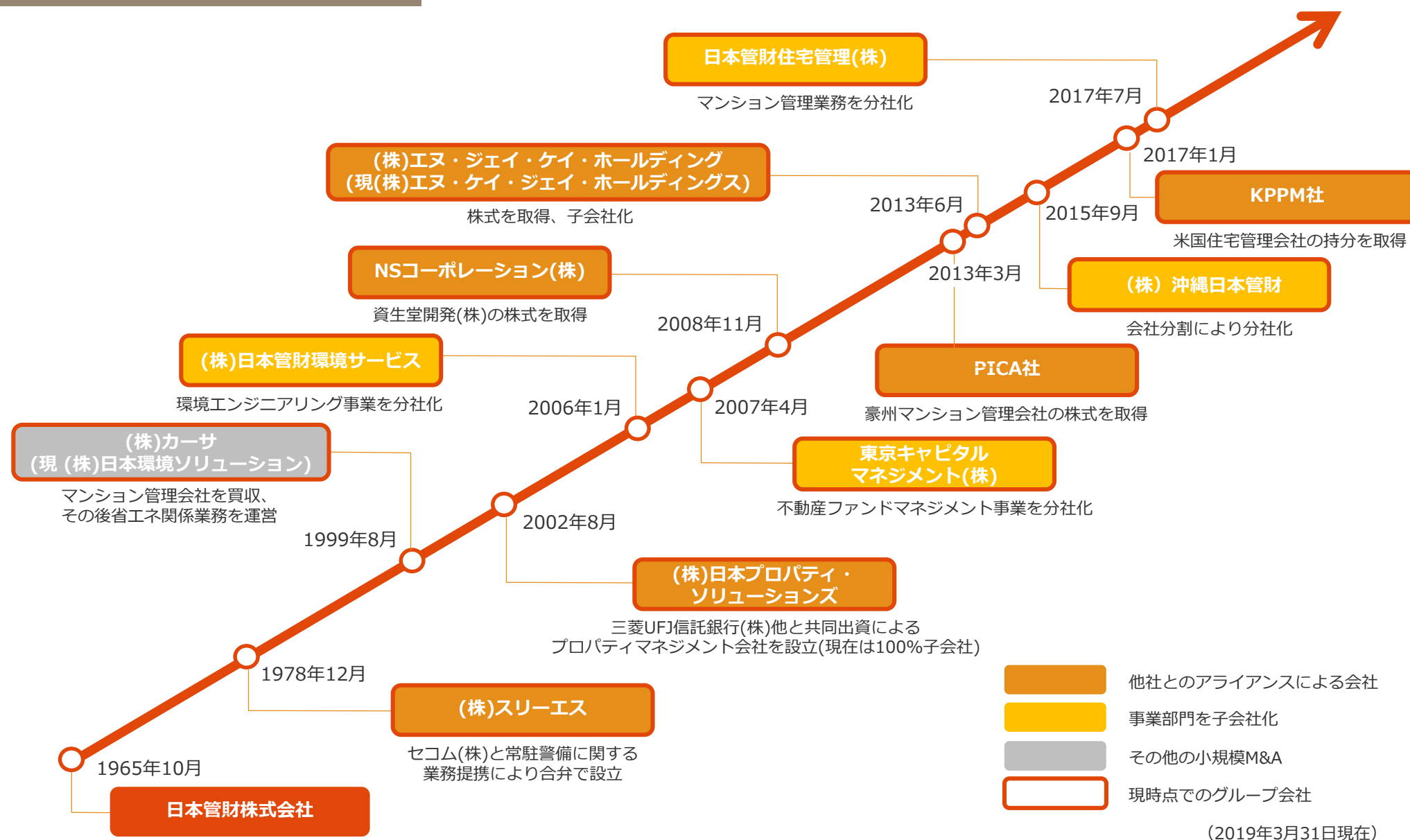
地域分布（環境施設運営管理事業）



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	3.5%
東北	0	5	5	4.3%
関東	2	7	9	7.8%
中部	2	6	8	7.0%
近畿	10	5	15	13.0%
中国	9	10	19	16.5%
四国	11	2	13	11.3%
九州	16	26	42	36.5%
合計	51	64	115	100.0%

（2019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 (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

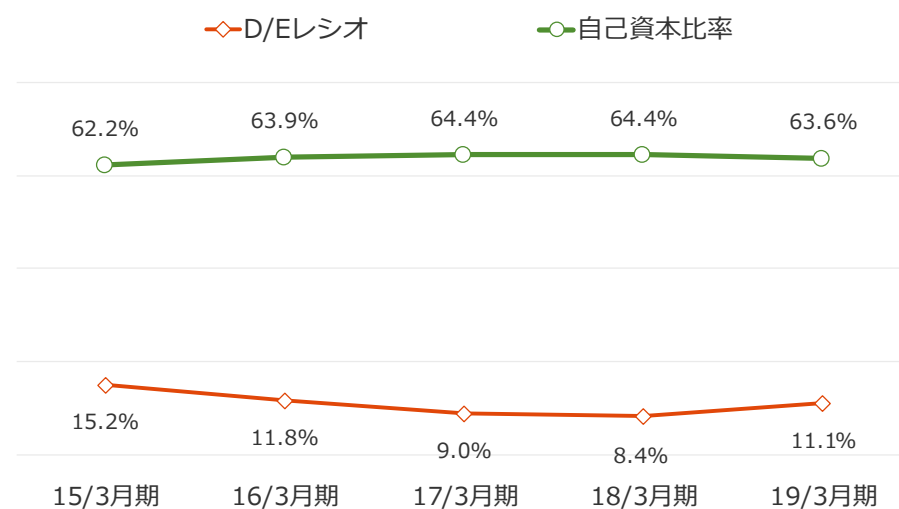
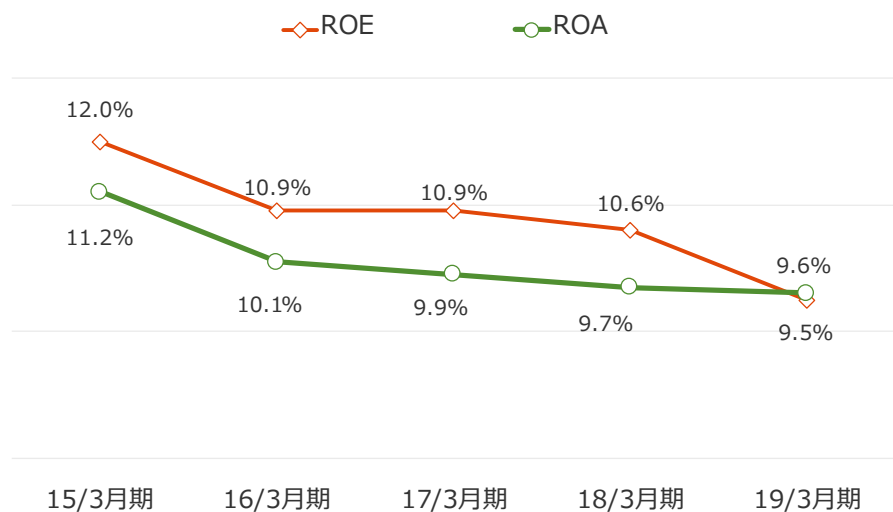
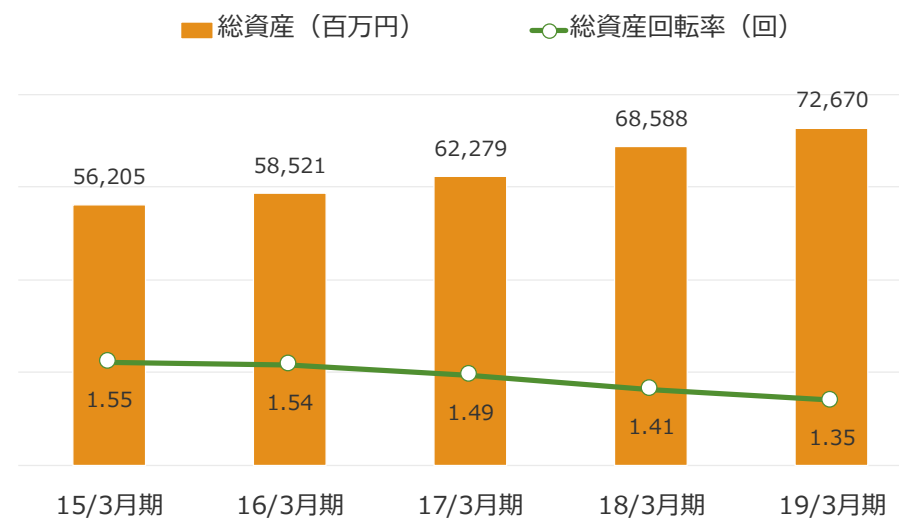
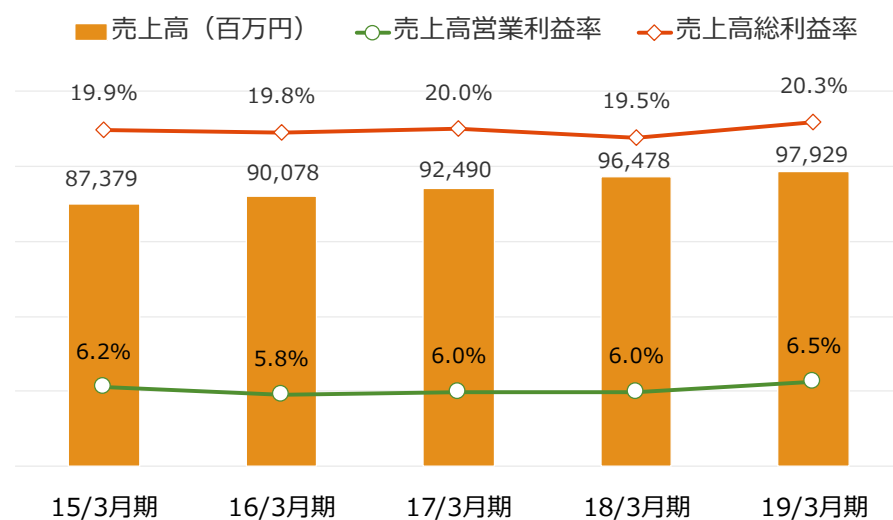
2007年 4月 不動産ファンドマネジメント事業部門を会社分割により分社化し、東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始

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



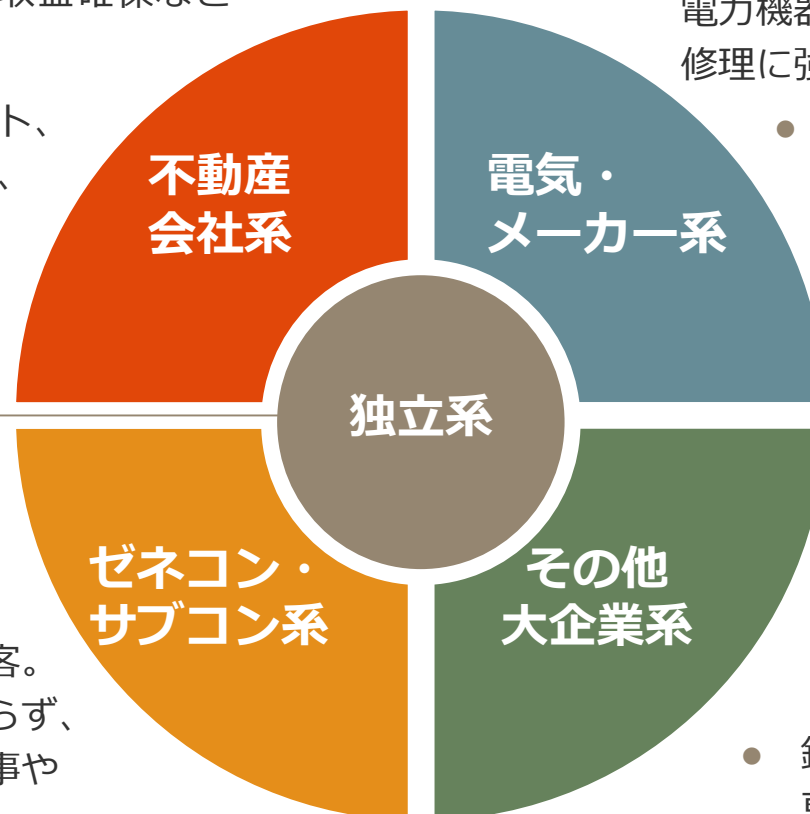
業界におけるポジショニング

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
 - 三菱電機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ことが多いが、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

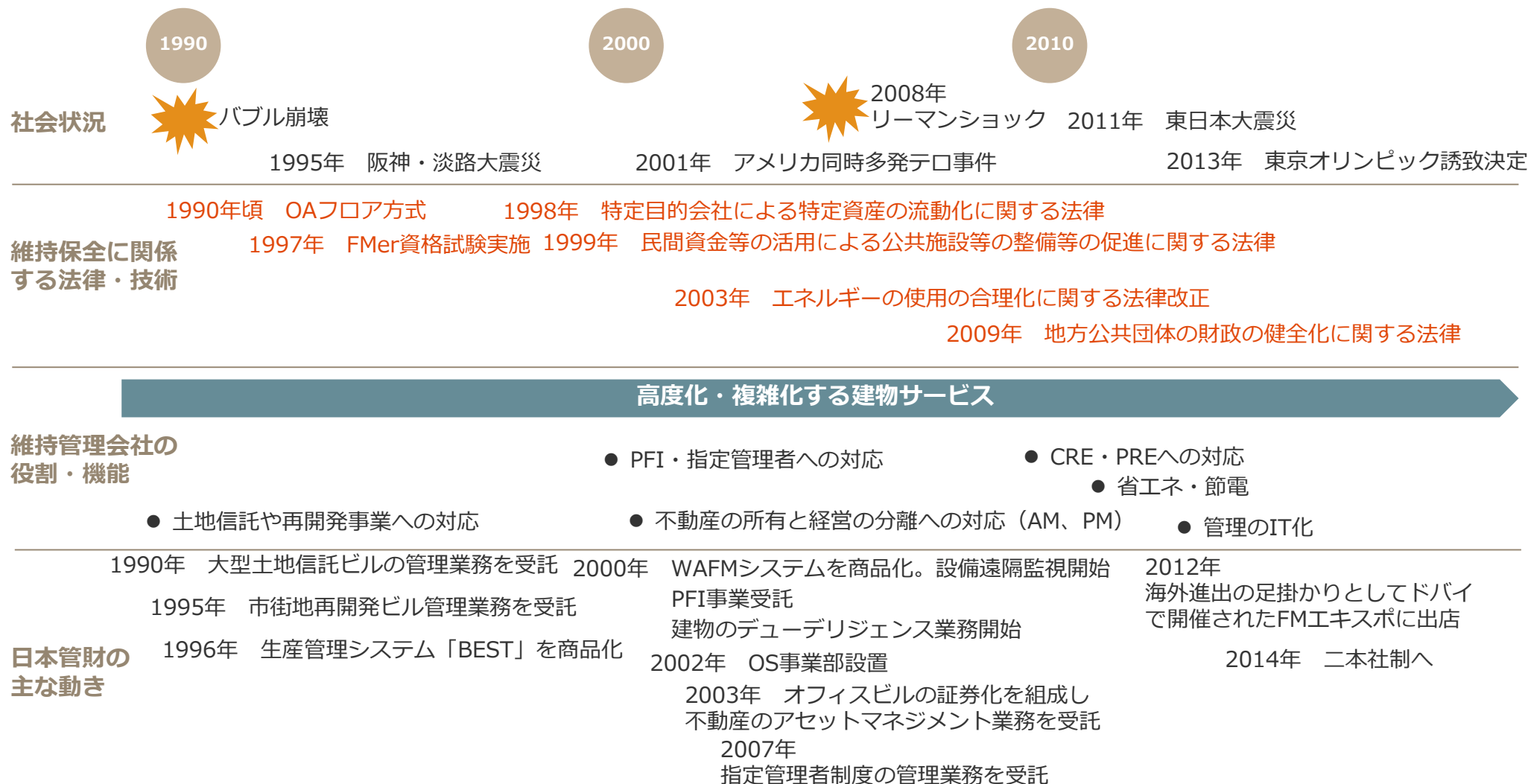
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1965年～1990年）

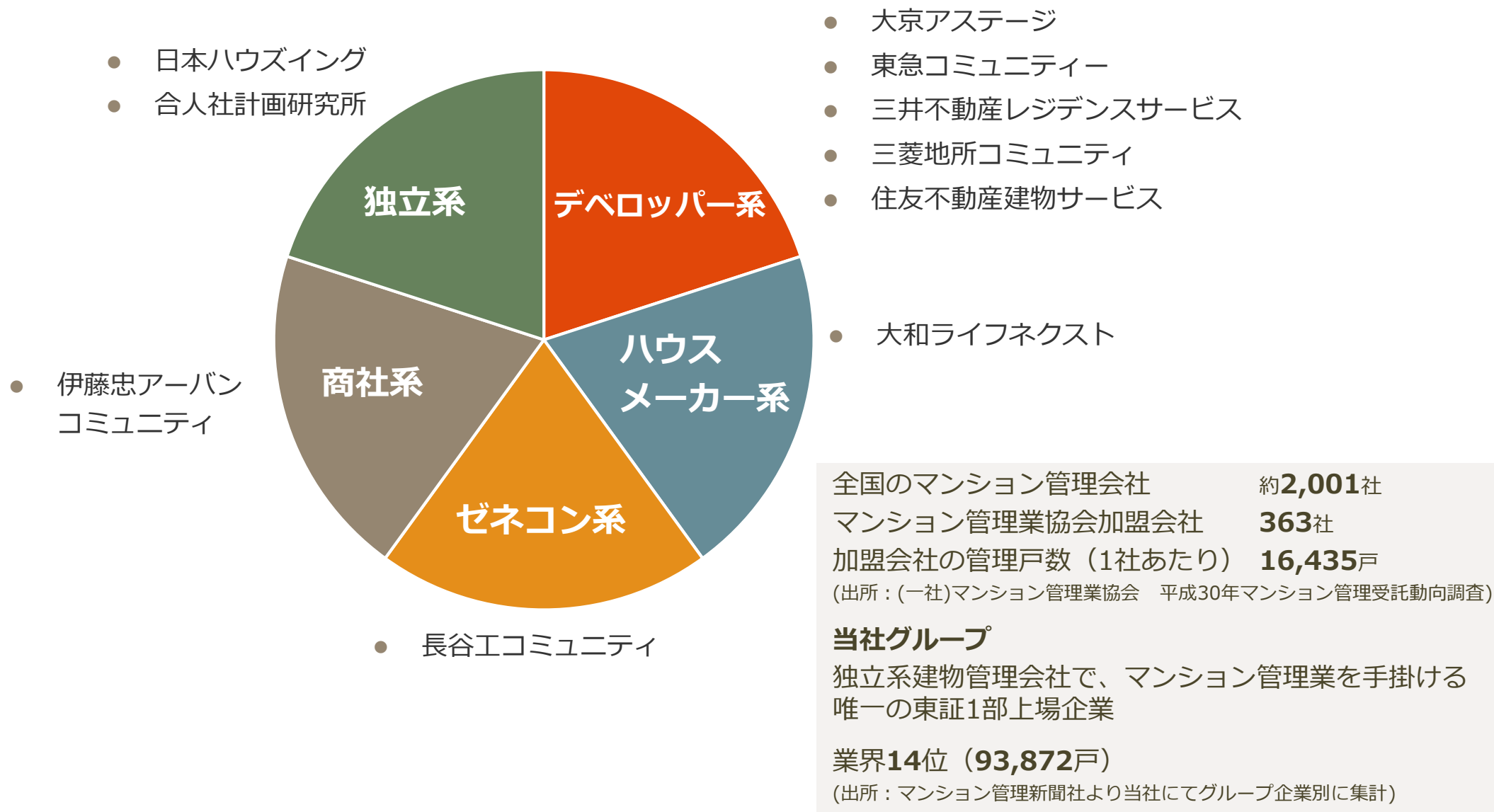


ビルメンテナンス業界の推移②

■ 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