

2020年3月期 第2四半期 決算説明資料

2019年11月27日



目次

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

2020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 **524億46百万円** (対前年同期比 **13.4%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
- 大規模を含めた修繕工事売上の受注増

営業利益 **33億60百万円** (対前年同期比 **16.5%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

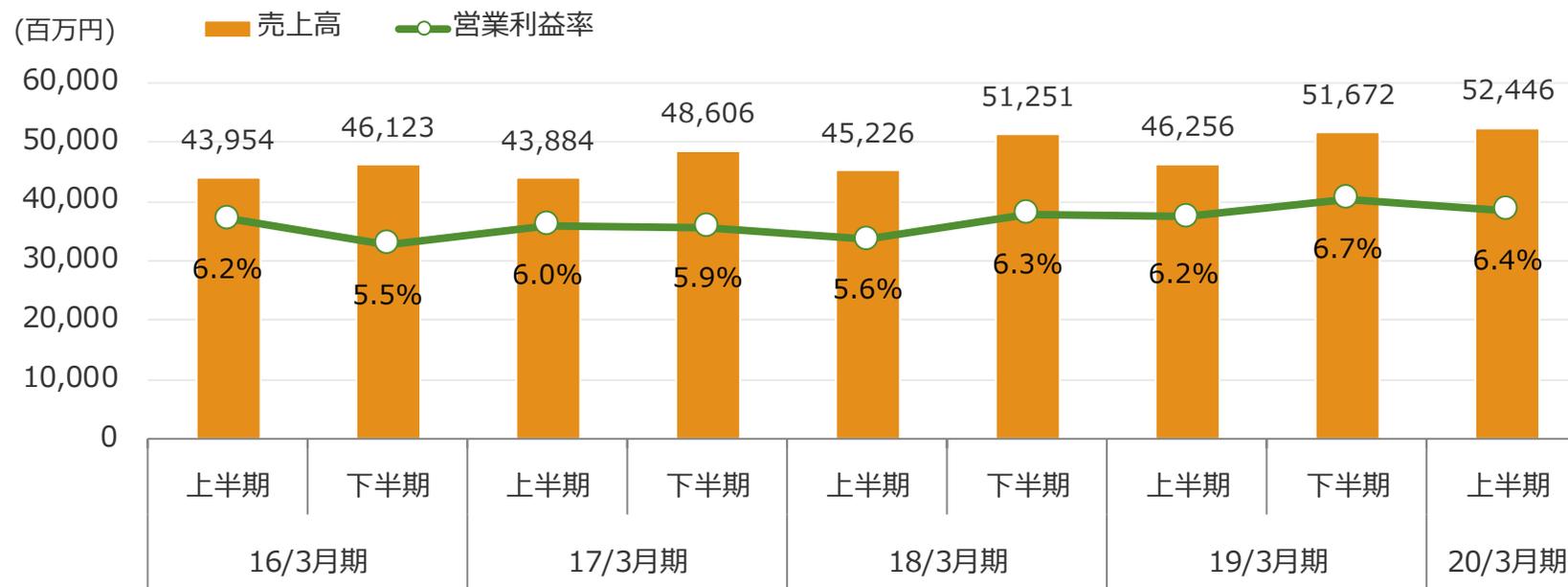
経常利益 **34億50百万円** (対前年同期比 **13.4%増**)

- 持分法による投資利益の増加
- 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四半期純利益 **21億60百万円** (対前年同期比 **14.0%増**)

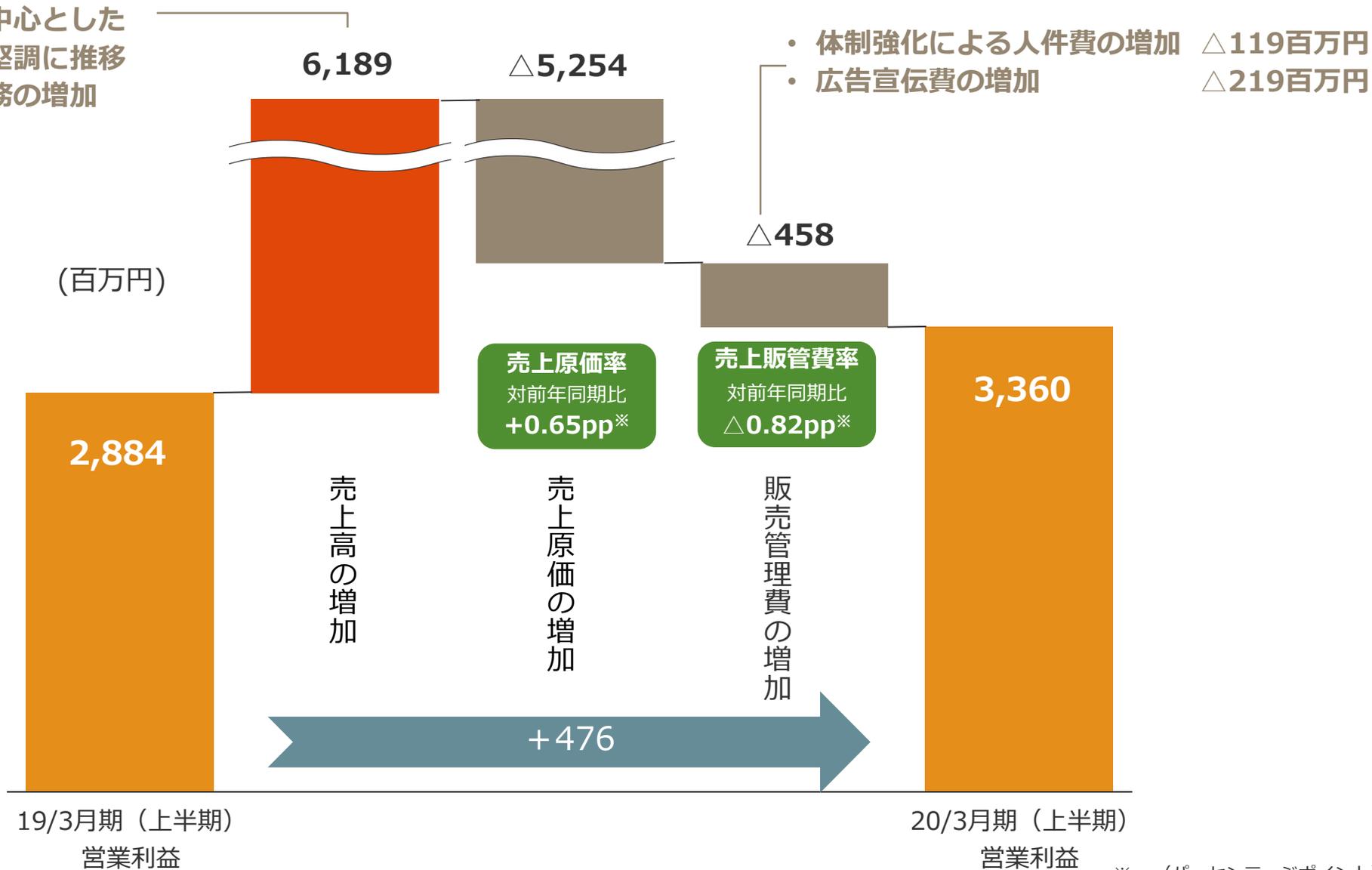
連結決算サマリ

連結 (百万円)	19/3月期 上半期		20/3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	46,256	100.0%	52,446	100.0%	6,189	13.4%
売上総利益	9,532	20.6%	10,468	20.0%	935	9.8%
販売費・一般管理費	6,648	14.4%	7,107	13.6%	458	6.9%
営業利益	2,884	6.2%	3,360	6.4%	476	16.5%
経常利益	3,042	6.6%	3,450	6.6%	408	13.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,894	4.1%	2,160	4.1%	265	14.0%



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
- 工事関連業務の増加



連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	19/3月期末		20/3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	45,508	62.6%	48,421	64.2%	2,912	6.4%
現金及び預金	25,817	35.5%	28,136	37.3%	2,319	9.0%
受取手形及び売掛金	13,461	18.5%	13,852	18.4%	391	2.9%
販売用不動産	4,372	6.0%	4,337	5.8%	△ 35	△0.8%
固定資産	27,161	37.4%	26,950	35.8%	△ 211	△0.8%
有形固定資産	5,191	7.1%	5,169	6.9%	△ 22	△0.4%
無形固定資産	2,263	3.1%	2,190	2.9%	△ 73	△3.2%
投資その他の資産	19,705	27.1%	19,590	26.0%	△ 115	△0.6%
資産合計	72,670	100.0%	75,372	100.0%	2,701	3.7%
流動負債	15,209	20.9%	13,603	18.0%	△ 1,605	△10.6%
支払手形及び買掛金	7,594	10.5%	7,705	10.2%	110	1.5%
未払法人税等	1,621	2.2%	955	1.3%	△ 665	△41.1%
固定負債	9,973	13.7%	9,347	12.4%	△ 626	△6.3%
長期借入金	1,500	2.1%	1,312	1.7%	△ 187	△12.5%
長期預り保証金	2,739	3.8%	2,577	3.4%	△ 161	△5.9%
退職給付に係る負債	1,102	1.5%	327	0.4%	△ 775	△70.3%
負債合計	25,182	34.7%	22,950	30.5%	△ 2,232	△8.9%
株主資本	45,292	62.3%	50,593	67.1%	5,301	11.7%
資本金	3,000	4.1%	3,000	4.0%	0	0.0%
資本剰余金	1,415	1.9%	3,785	5.0%	2,369	167.4%
利益剰余金	45,298	62.3%	46,580	61.8%	1,281	2.8%
その他の包括利益累計額	901	1.2%	621	0.8%	△ 280	△31.1%
新株予約権	22	0.0%	-	-	△ 22	-
非支配株主持分	1,271	1.7%	1,206	1.6%	△ 64	△5.1%
純資産合計	47,487	65.3%	52,421	69.5%	4,933	10.4%
負債純資産合計	72,670	100.0%	75,372	100.0%	2,701	3.7%

主な増減要因

(百万円)

資産

- 現金及び預金の増加 2,319

負債

- 支払手形及び買掛金の増加 110
- 長期借入金の減少 △187
- 退職給付に係る負債の減少 △775

純資産

- 資本剰余金の増加 2,369

自己資本比率

67.9%

(対前期末比 4.3ポイント増)

連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	19/3月期 上半期 実績	20/3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	3,042	3,450	408
減価償却費	277	286	9
売上債権の増減額 (△は増加)	2,564	△ 790	△ 3,354
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 2,323	△ 482	1,841
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△ 1,966	25	1,991
その他	△ 1,526	△ 2,336	△ 810
営業活動によるキャッシュ・フロー	66	152	85
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 299	△ 243	56
投資有価証券の取得による支出	△ 25	△ 273	△ 247
その他	66	△ 45	△ 111
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 259	△ 561	△ 302
借入金の増減額 (ノリコ・ローンを含む)	2,033	△ 200	△ 2,233
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 856	△ 1,014	△ 158
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	-	3,996	3,996
その他	142	△ 23	△ 165
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,319	2,758	1,439
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,135	2,319	1,183
現金及び現金同等物の期首残高	21,757	25,572	3,815
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,892	27,891	4,998
フリー・キャッシュ・フロー	△ 192	△ 409	△ 216

主な増減要因

(百万円)

営業CF

85

- 売上債権の増減額の増加 $\Delta 3,354$
- 仕入債務の増減額の増加 1,841
- たな卸資産の増減額の減少 1,991

投資CF

$\Delta 302$

- 投資有価証券の取得による支出の増加 $\Delta 247$

財務CF

1,439

- 借入金の借入・返済による増減額の減少 $\Delta 2,233$
- 新株予約権の行使による自己株式の処分による収入の増加 3,996

事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 36,830百万円

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）

26,178 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
株式会社サンエイワーク

警備業務 10,651 百万円

株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業 8,593百万円

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
(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 5,196百万円

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 772百万円

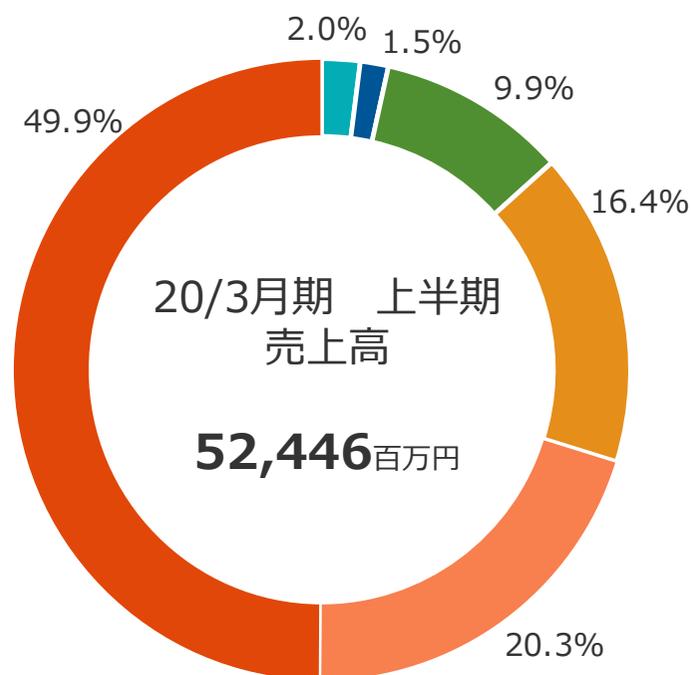
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業 1,052百万円

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)	19/3月期 上半期		20/3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	46,256	100.0%	52,446	100.0%	6,189	13.4%
建物管理運営事業	32,518	70.3%	36,830	70.2%	4,312	13.3%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	22,153	47.9%	26,178	49.9%	4,025	18.2%
警備業務	10,365	22.4%	10,651	20.3%	286	2.8%
住宅管理運営事業	7,379	16.0%	8,593	16.4%	1,213	16.4%
環境施設管理事業	4,783	10.3%	5,196	9.9%	413	8.6%
不動産ファンドマネジメント事業	213	0.5%	772	1.5%	559	262.8%
その他の事業	1,361	2.9%	1,052	2.0%	△ 309	△22.8%
営業利益（セグメント利益又は損失）	2,884	6.2%	3,360	6.4%	476	16.5%
建物管理運営事業	3,935	12.1%	4,523	12.3%	587	14.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	2,667	12.0%	3,256	12.4%	588	22.1%
警備業務	1,267	12.2%	1,266	11.9%	△ 1	△0.1%
住宅管理運営事業	639	8.7%	756	8.8%	117	18.3%
環境施設管理事業	603	12.6%	656	12.6%	52	8.8%
不動産ファンドマネジメント事業	△ 19	△9.3%	97	12.7%	117	-
その他の事業	218	16.0%	144	13.7%	△ 74	△33.9%
調整額※	△ 2,492	-	△ 2,817	-	△ 324	-

※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



2020年3月期 連結業績予想の概要



連結業績予想サマリ

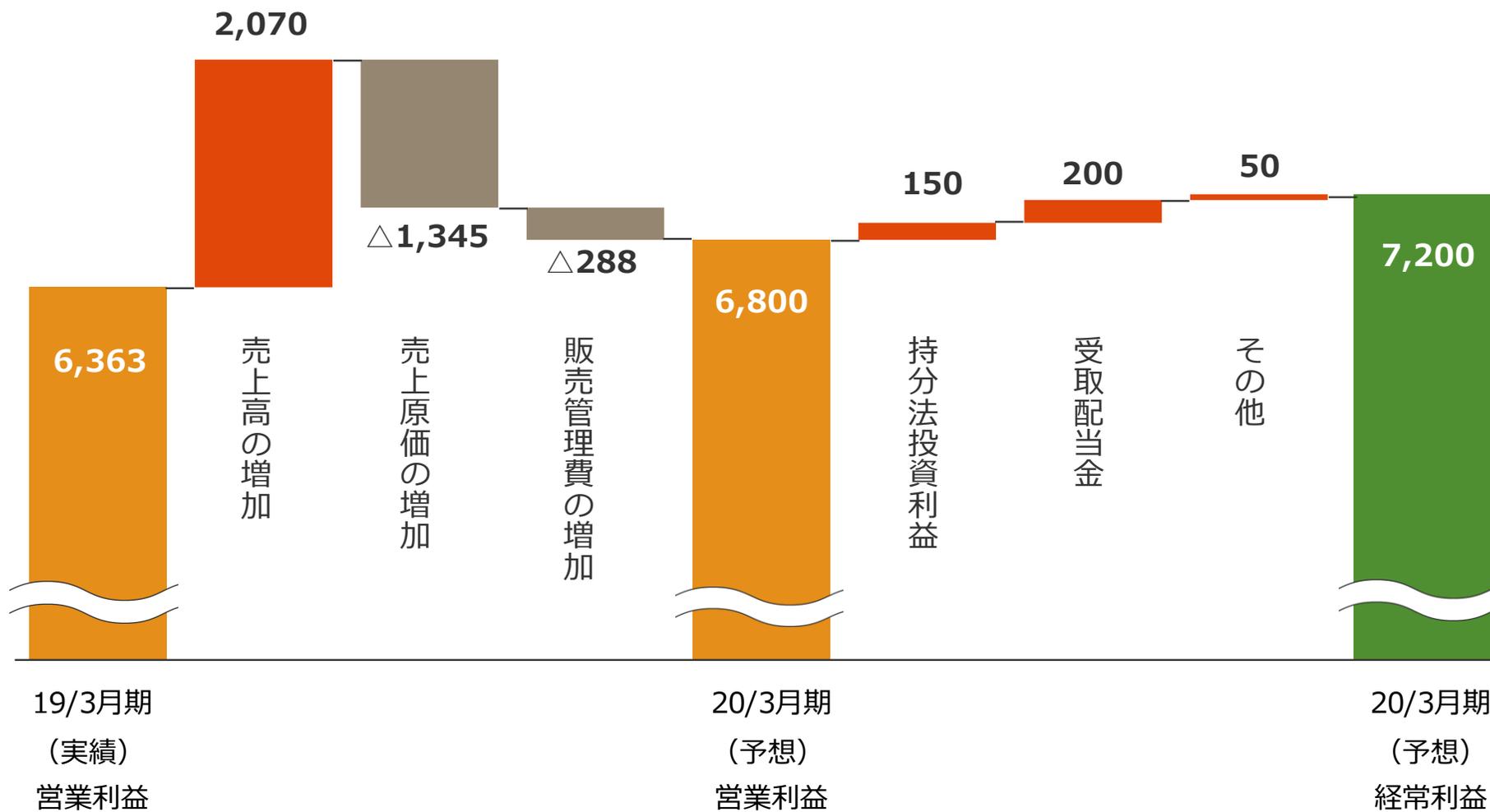
市場環境

- 主要都市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（2019年5月8日付）から変更はありません。

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	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	増減額	増減率
売上高	97,929	100.0%	52,446	100.0%	47,553	100.0%	100,000	100.0%	2,070	2.1%
売上総利益	19,874	20.3%	10,468	20.0%	10,131	21.3%	20,600	20.6%	725	3.6%
販売費・一般管理費	13,511	13.8%	7,107	13.6%	6,692	14.1%	13,800	13.8%	288	2.1%
営業利益	6,363	6.5%	3,360	6.4%	3,439	7.2%	6,800	6.8%	436	6.9%
経常利益	6,760	6.9%	3,450	6.6%	3,749	7.9%	7,200	7.2%	439	6.5%
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	4,313	4.4%	2,160	4.1%	2,439	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)



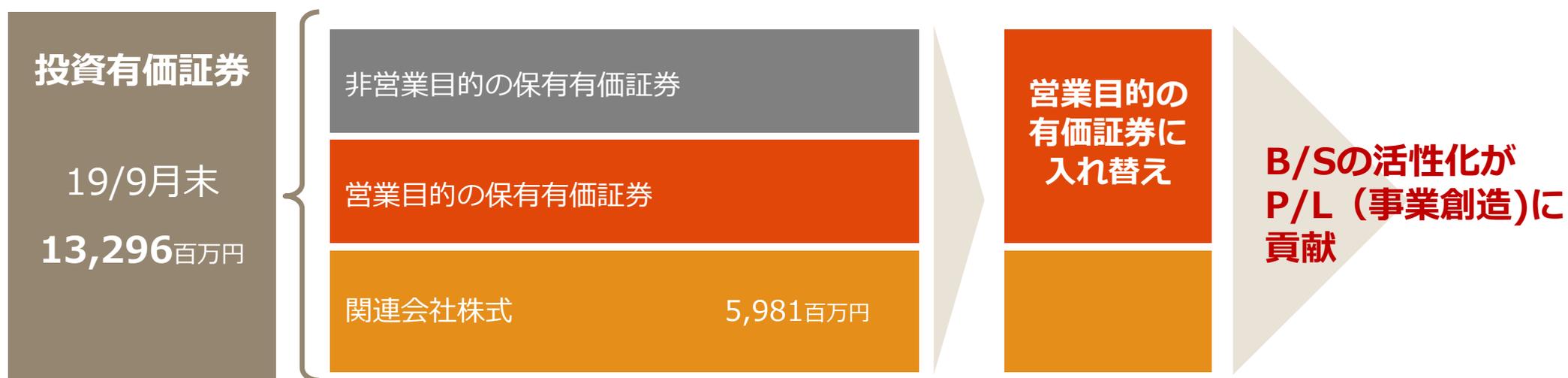
セグメント業績予想の概要

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	実績	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%	52,446	100.0%	47,553	100.0%	100,000	100.0%	2,070	2.1%
建物管理運営事業	67,873	69.3%	36,830	70.2%	32,669	68.7%	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%	26,178	49.9%	21,621	45.5%	47,800	47.8%	1,086	2.3%
警備業務	21,160	21.6%	10,651	20.3%	11,048	23.2%	21,700	21.7%	539	2.6%
住宅管理運営事業	16,257	16.6%	8,593	16.4%	8,006	16.8%	16,600	16.6%	342	2.1%
環境施設管理事業	9,828	10.0%	5,196	9.9%	5,103	10.7%	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%	772	1.5%	427	0.9%	1,200	1.2%	△ 314	△20.7%
その他の事業	2,456	2.5%	1,052	2.0%	1,347	2.8%	2,400	2.4%	△ 56	△2.3%
営業利益	6,363	6.5%	3,360	6.4%	3,439	7.2%	6,800	6.8%	436	6.9%
建物管理運営事業	8,296	12.2%	4,523	12.3%	4,476	13.7%	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%	3,256	12.4%	3,043	14.1%	6,300	13.2%	677	12.1%
警備業務	2,674	12.6%	1,266	11.9%	1,433	13.0%	2,700	12.4%	25	1.0%
住宅管理運営事業	1,472	9.1%	756	8.8%	803	10.0%	1,560	9.4%	87	6.0%
環境施設管理事業	1,170	11.9%	656	12.6%	583	11.4%	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%	97	12.7%	△ 27	△6.5%	70	5.8%	△ 12	△15.1%
その他の事業	403	16.4%	144	13.7%	135	10.1%	280	11.7%	△ 123	△30.5%
調整額	△ 5,061	-	△ 2,817	-	△ 2,532	-	△ 5,350	-	△ 288	-

※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

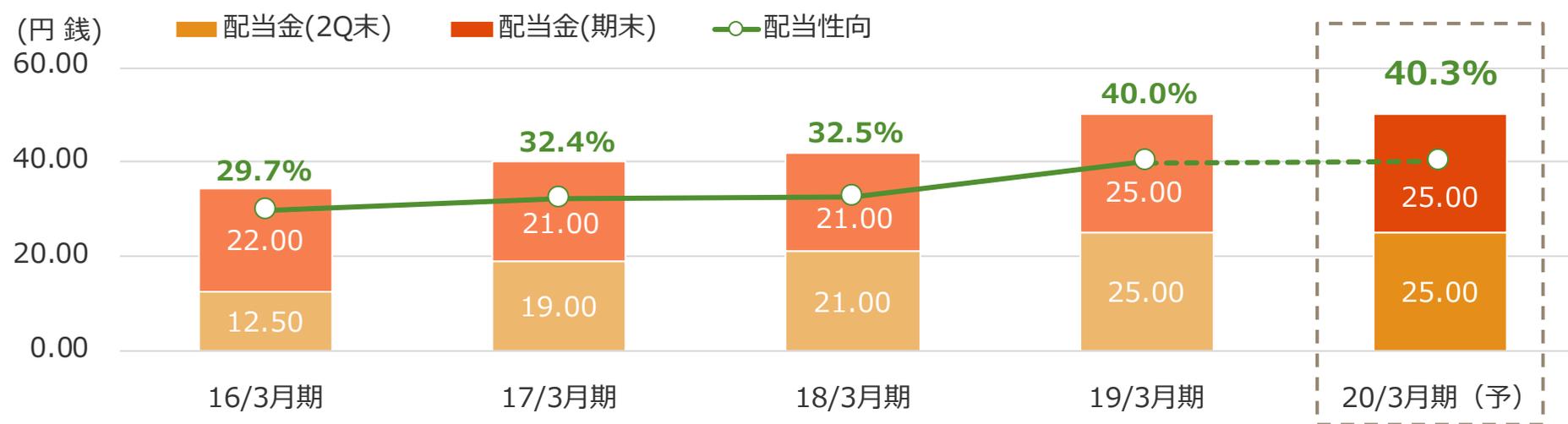


現在の取り組み

- 引き続き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：株主還元施策

- 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。
- 2020年3月期は、中間配当を25円としました。期末配当は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に努めてまいります。



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

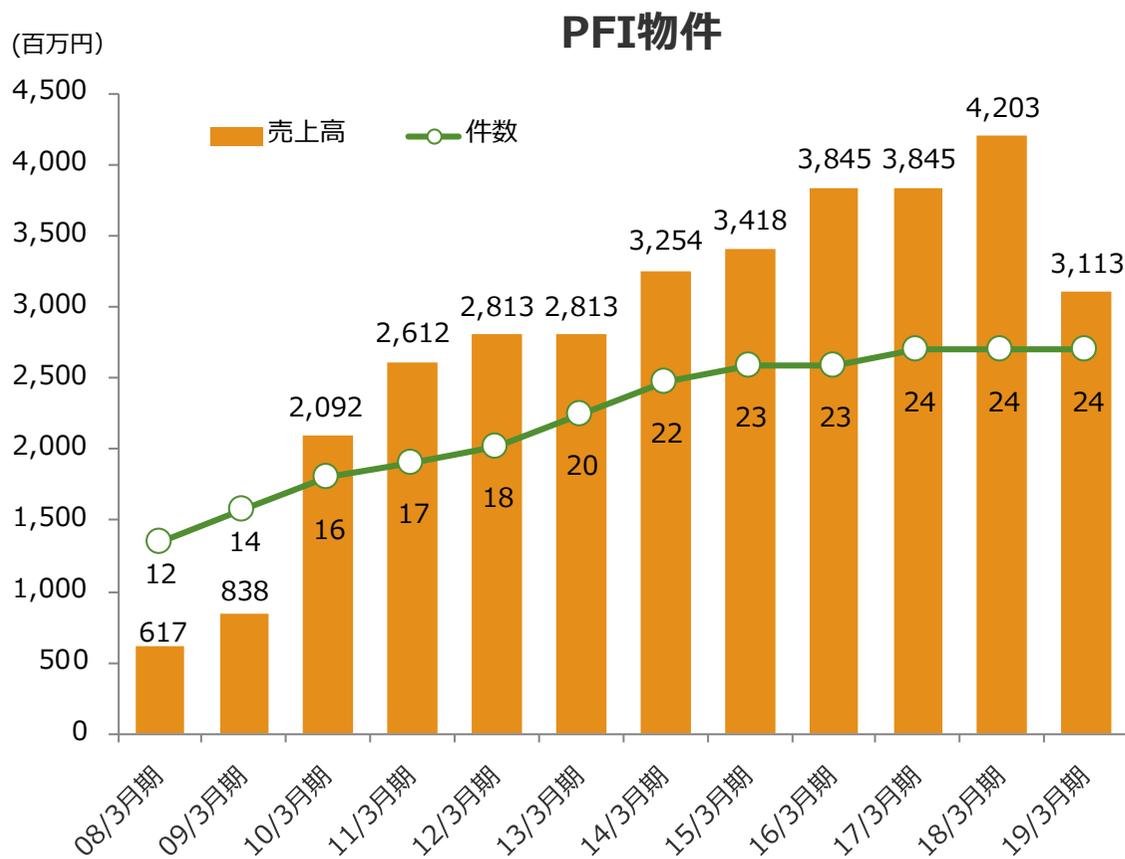
● PPP/PFIや指定管理者制度などの
強化によるビジネス機会の創出
(P.20~P.24)

● 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.26~P.27)

● 作業管理ノウハウのIT化と
新たなパートナーの創出
● 業務品質の均一化と省力化
(P.29~P.33)

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

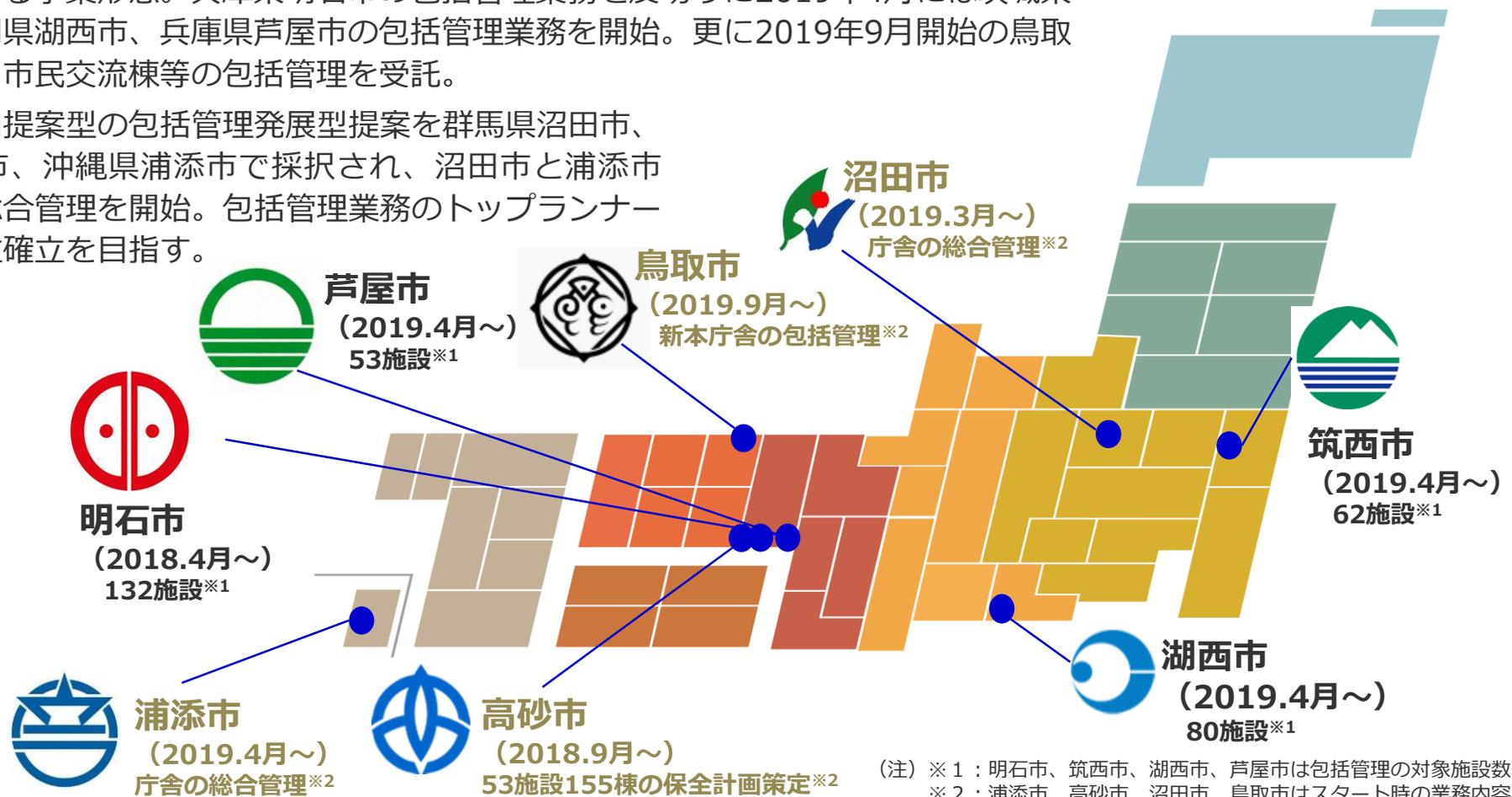


事業機会①：公共施設 包括管理

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。

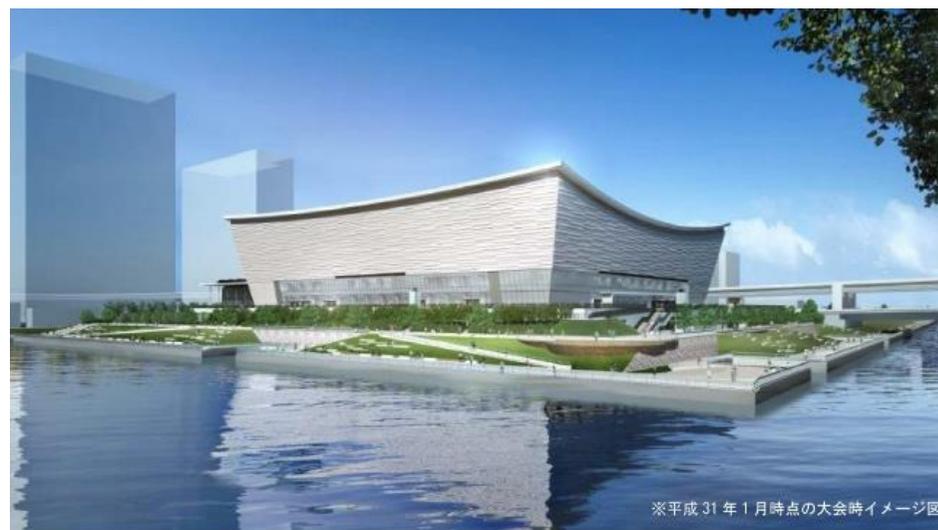
コンソーシアム企業

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ファシリティーズ 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。

2019年度のセミナー開催実績

開催場所	開催日	参加自治体
大阪市	6月26日	48団体：79名
名古屋市	7月10日	36団体：57名
福岡市	7月12日	28団体：53名
那覇市	1月17日	—
つくば市	1月24日	—
東京都	2月6日	—

PPP：Public-Private-Partnership



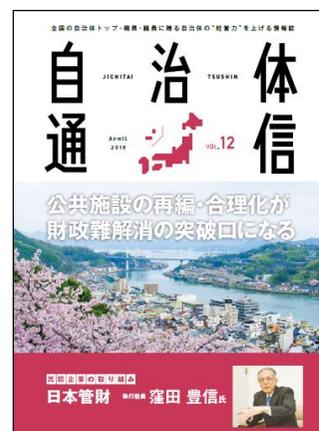
大阪でのセミナー風景

■ 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。

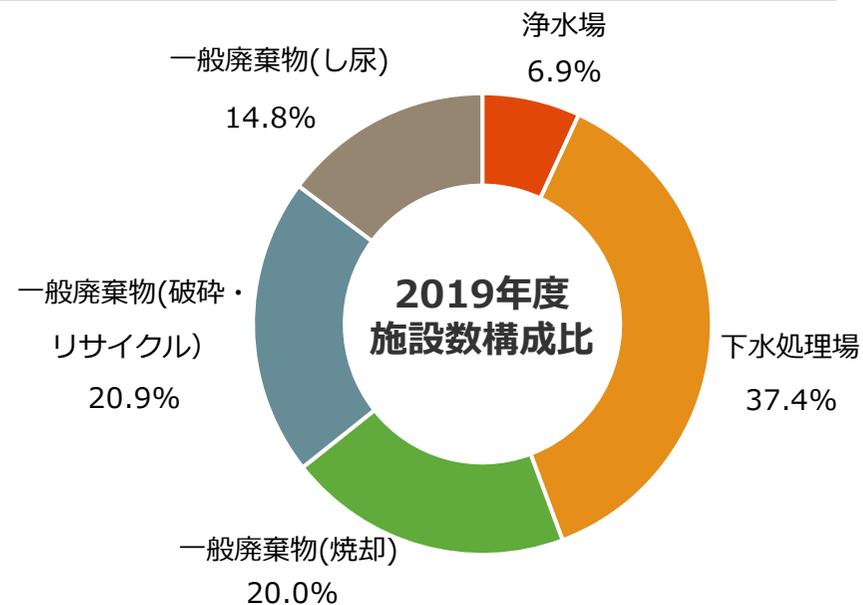
自治体通信 日本管財紹介記事



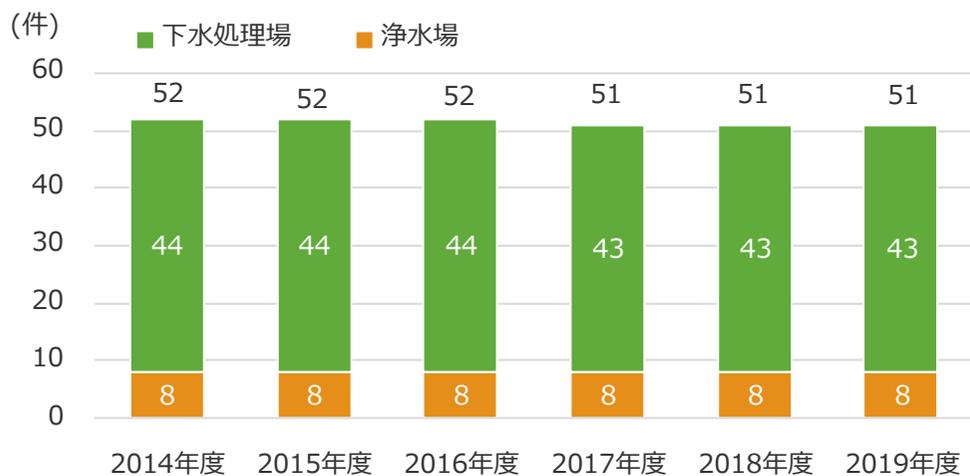
※「自治体通信」とは、課題解決に取り組む自治体とそれをサポートする民間企業を紹介する情報誌で、全国47都道府県、1,700市区町村に約28,000部が無料送付されている。

事業機会①：環境施設における当社の実績

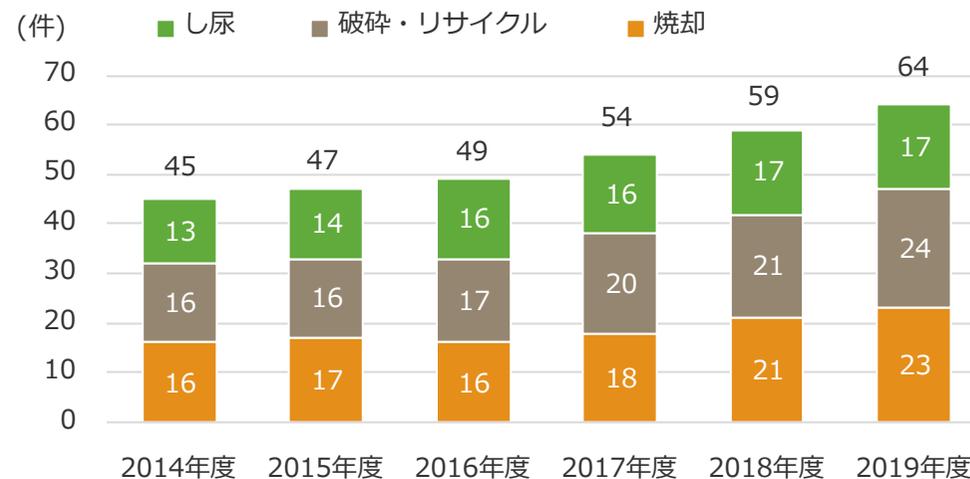
施設別概要と管理物件数の推移（主要施設）



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

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.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.26~P.27)

● 作業管理ノウハウのIT化と
新たなパートナーの創出
● 業務品質の均一化と省力化
(P.29~P.33)

事業機会②：海外展開（PICA社の概要）



受付スタッフ



管理物件例



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/>

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

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。今後は買収による成長も視野に入れており、2019年4月には地元同業会社の営業権を初めて取得しました。

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。



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

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.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.26~P.27)

● 作業管理ノウハウのIT化と
新たなパートナーの創出
● 業務品質の均一化と省力化
(P.29~P.33)

事業機会③：IT技術等によるアプローチ

作業管理ノウハウのIT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IT技術のさらなる活用、外部と内部のIT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

- 50年以上培ったノウハウを当社全員が享受できるナレッジとして活用するべく、ナレッジ統合環境を構築中です。AI技術を用いた、簡単に適切な情報を取り出せる仕組みにより、人材の早期戦力化と業務品質の均一化へと繋がります。
- RPA等のIT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。
- 現場帳票の電子化、点検記録のデータ化を推進することで、作業の効率化とともに、建物の管理状況の横断的なデータベースの構築を目指します。過去～現在～未来へと続くデータを基礎にした提案をお客様へ提供してまいります。

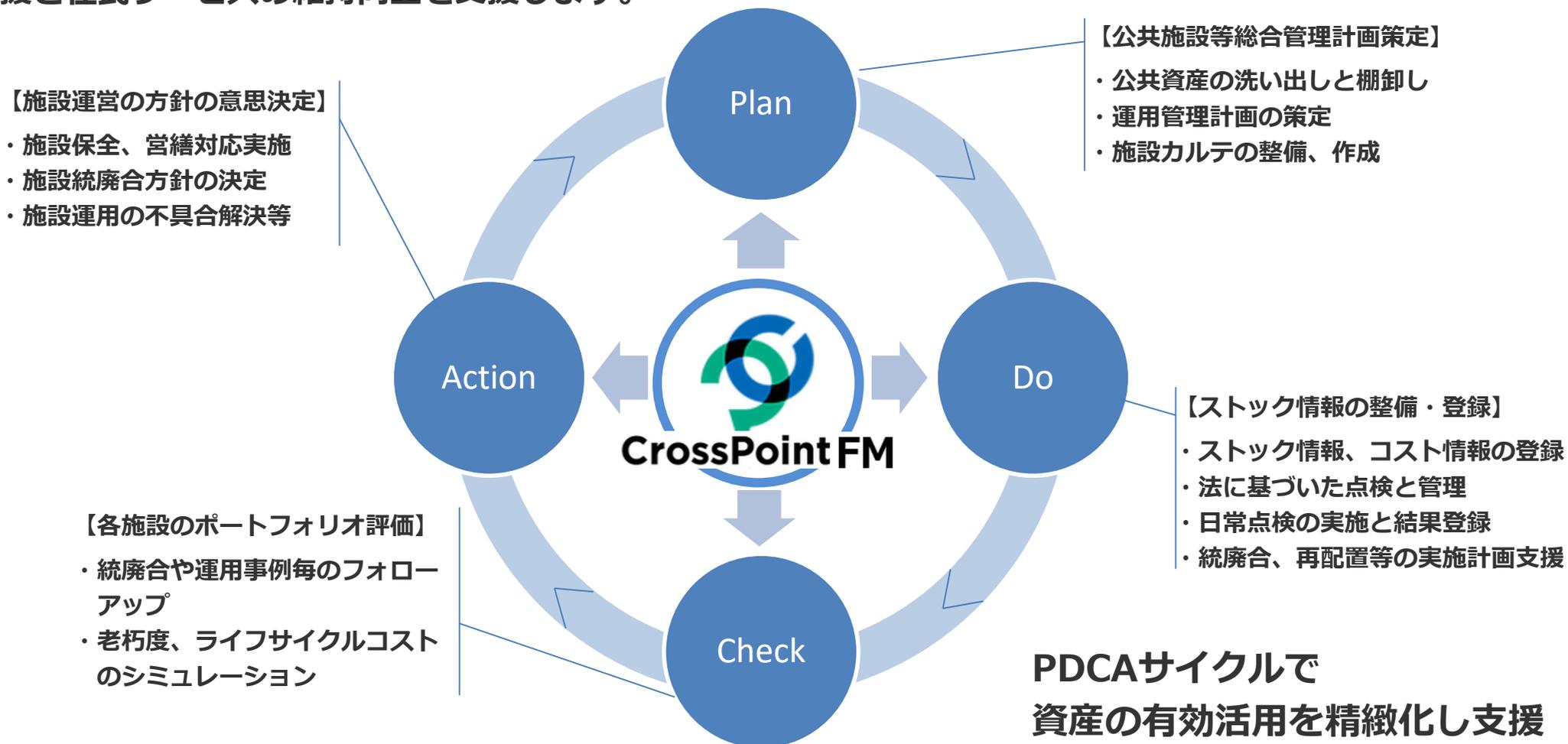
事業機会③：IT技術等によるアプローチ ～Digital Transformation～

外部と内部の双方へのIT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化支援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

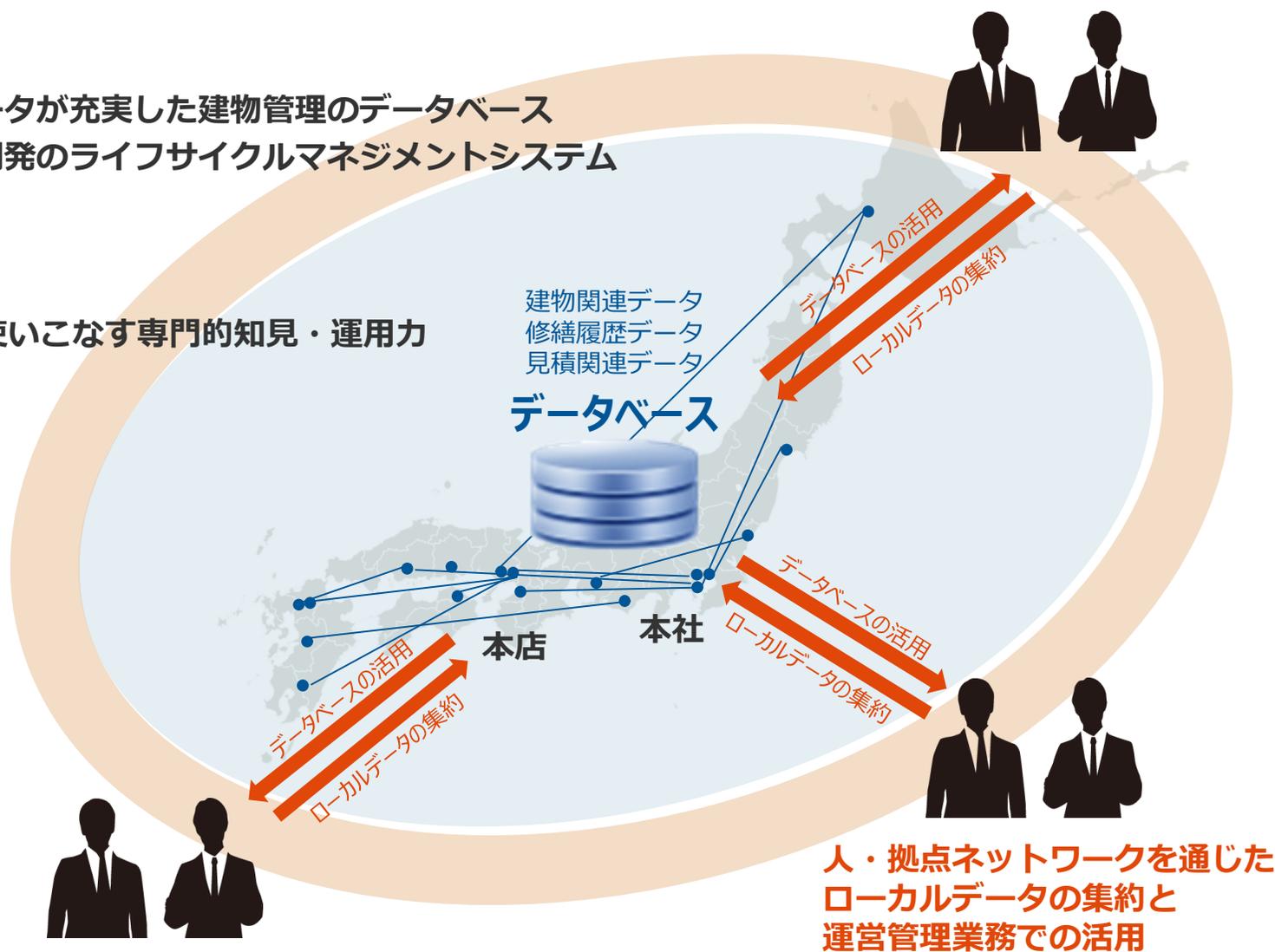
1. 現地拠点を介したローカルデータが充実した建物管理のデータベース
2. データベースを活用した独自開発のライフサイクルマネジメントシステム

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

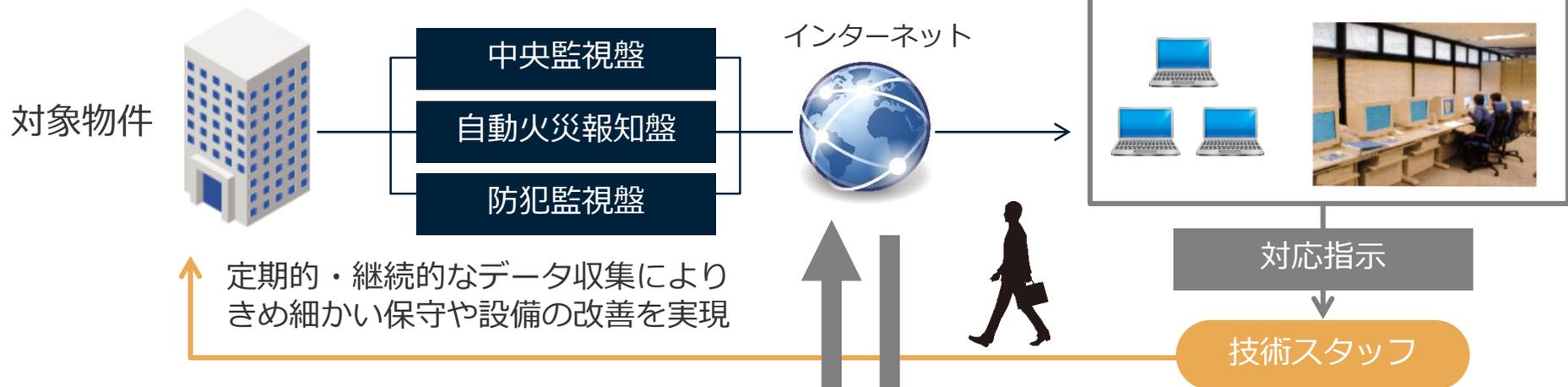
BESTシステム

- ・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)

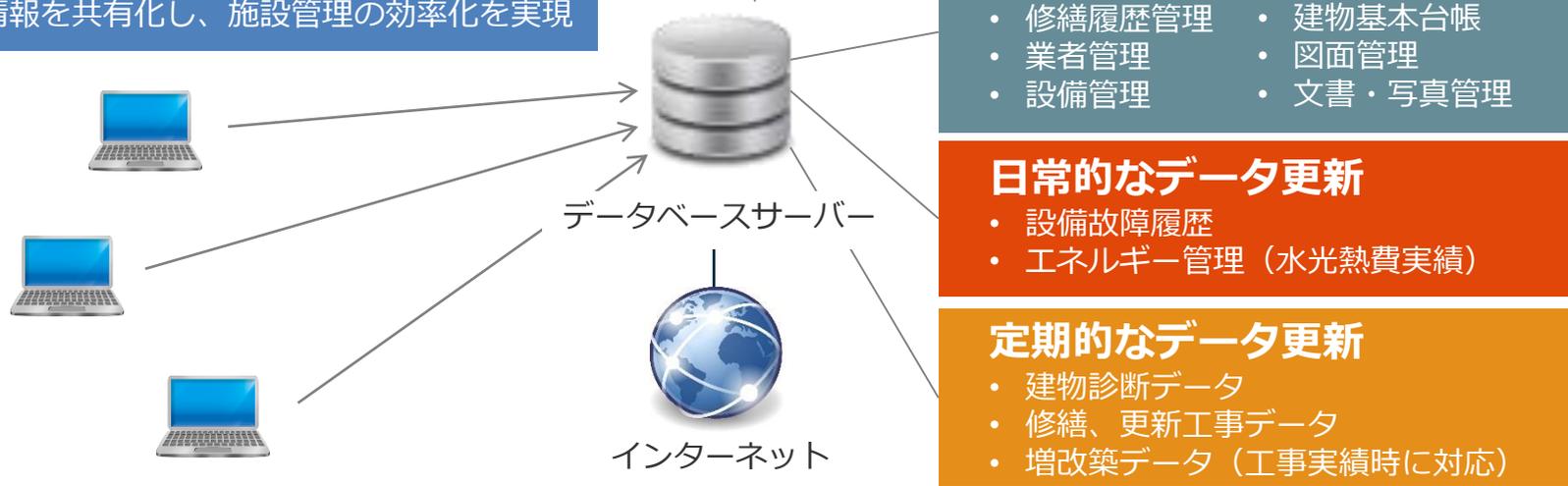


事業機会③：デジタルとアナログを融合したサービスの概要

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



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



参考資料①



企業情報

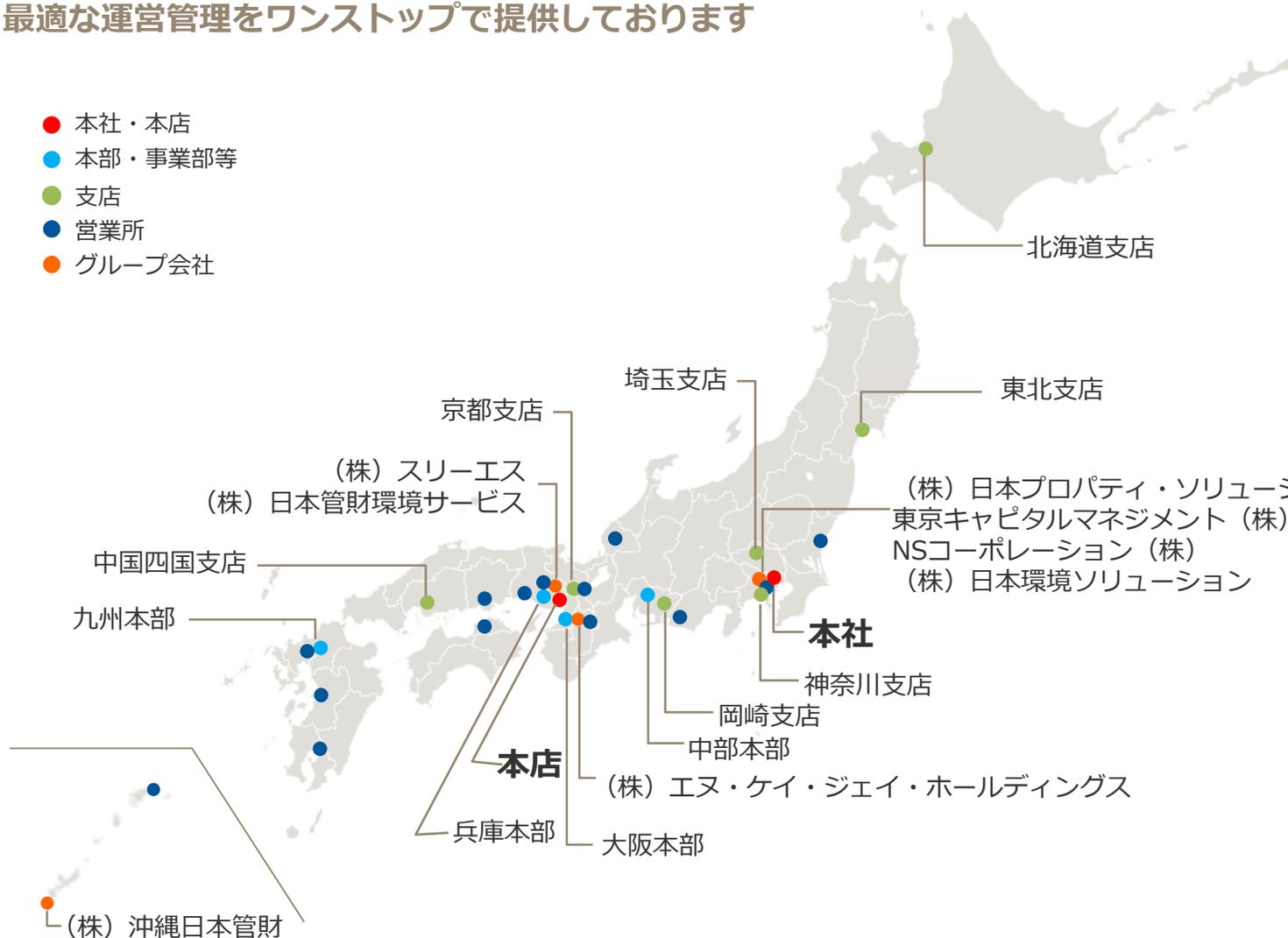
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、
その価値を保ち続けます。

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	9,639名（連結）（2019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

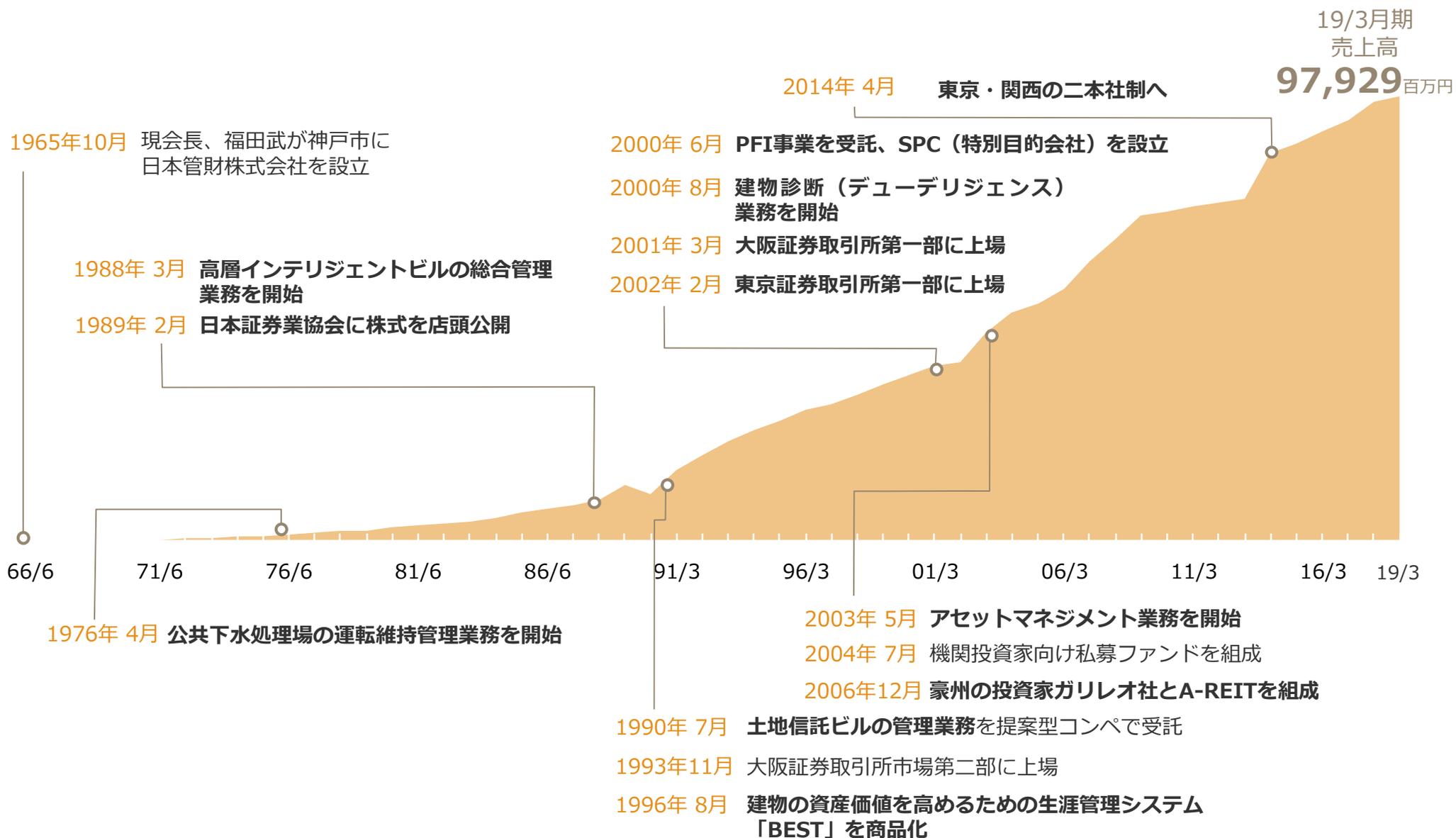


オーストラリアのマンション管理会社最大手をグループ会社化しました

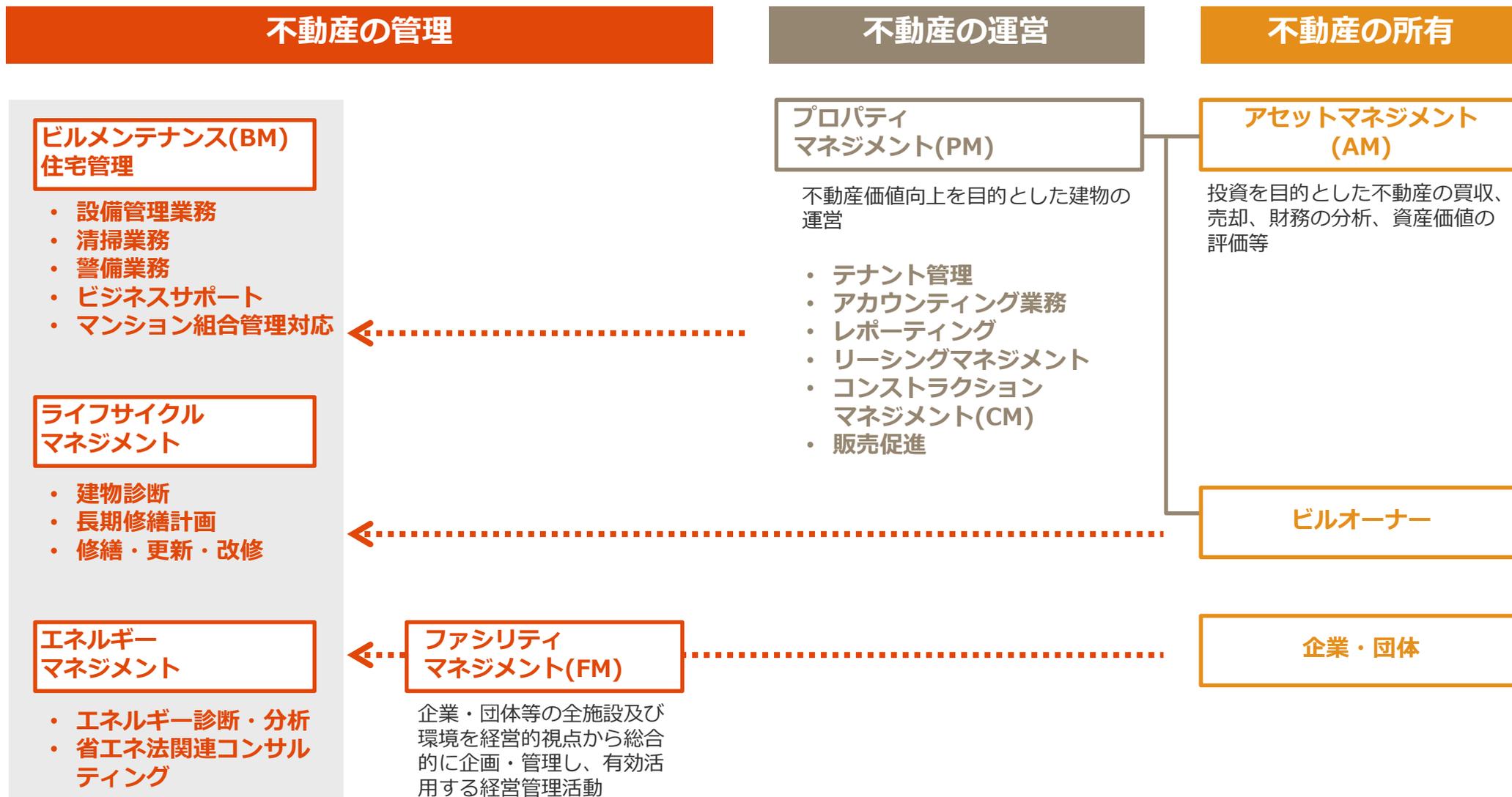


(2019年9月30日現在)

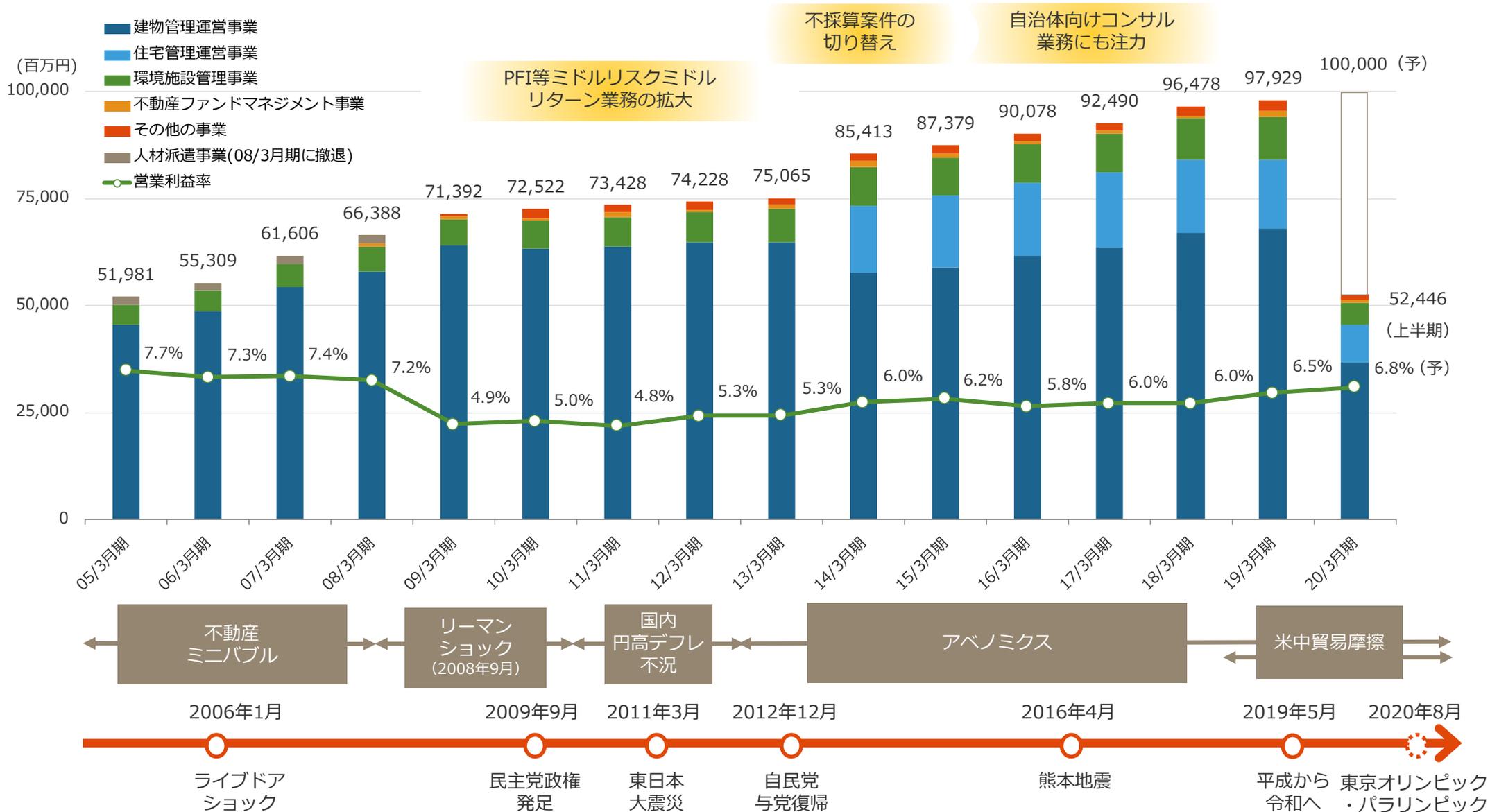
主な沿革



不動産に係る幅広い事業領域



業績の中期推移

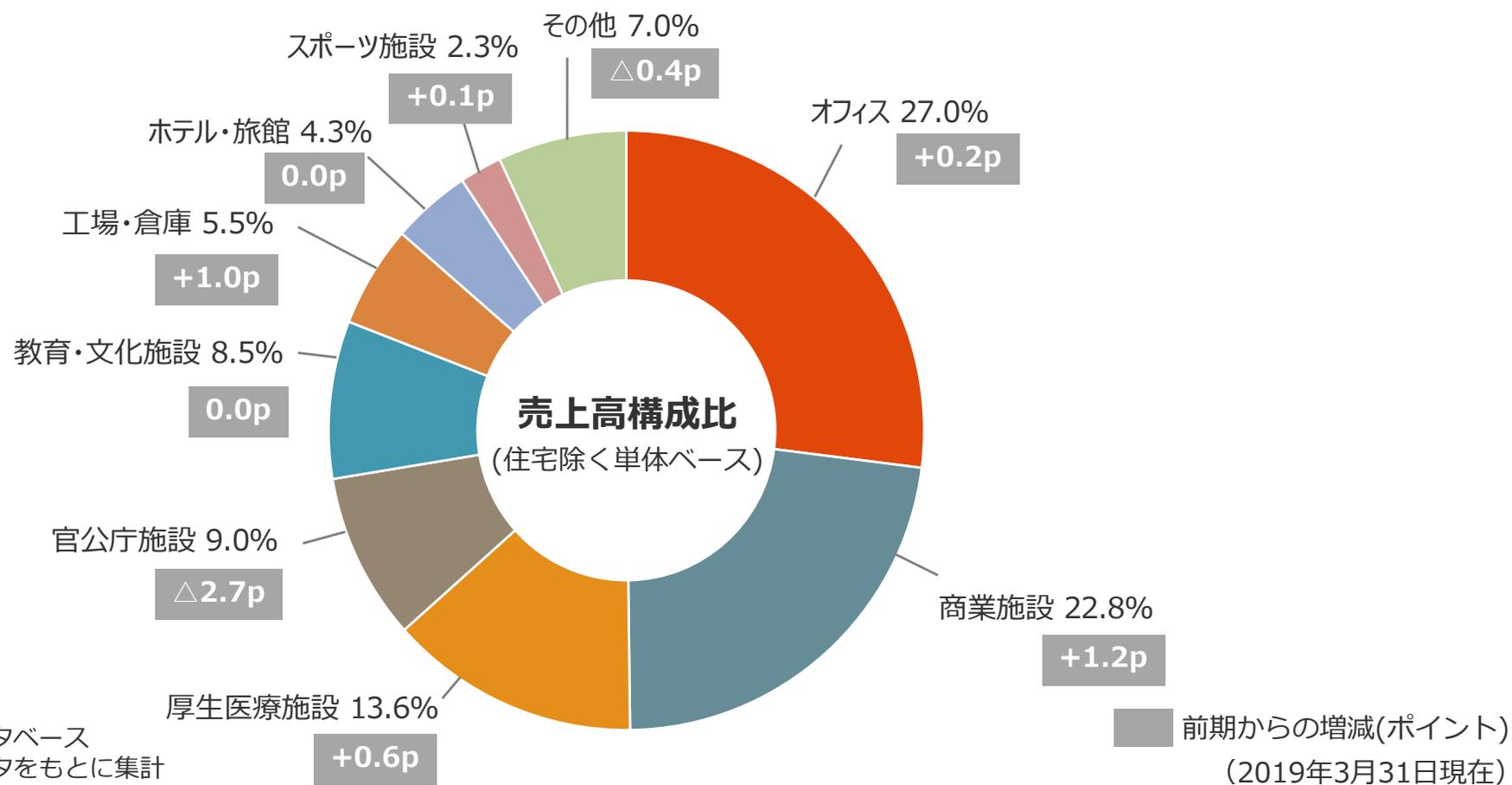


※19/3月期より、従来「建物管理運営事業」に含めていました「住宅管理運営事業」を新たに報告セグメントとして区分しております。

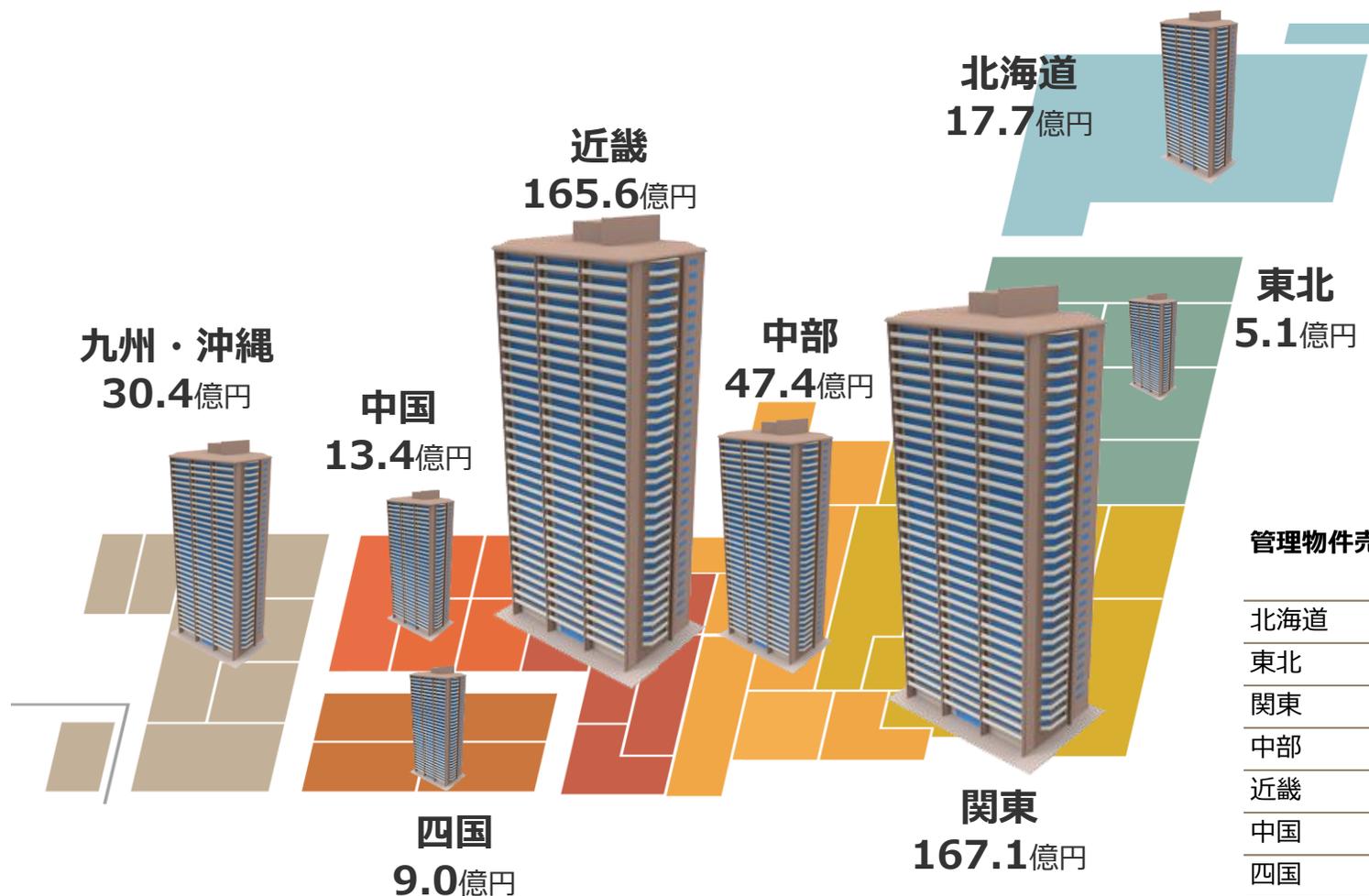
運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

■ 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



地域分布（ビル等運営管理事業）

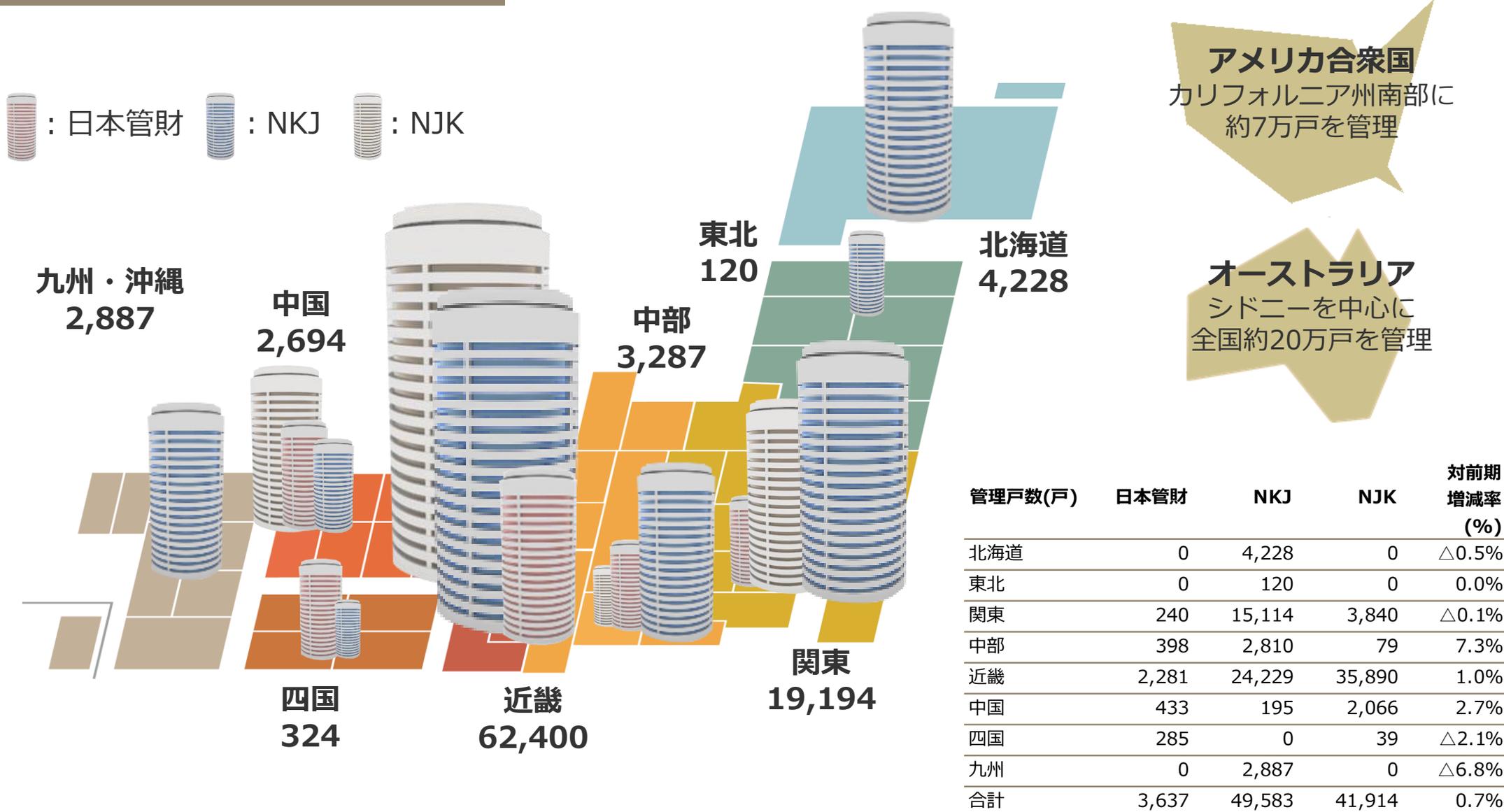


管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期増減率(%)
北海道	17.7	3.9%	9.3%
東北	5.1	1.1%	13.3%
関東	167.1	36.6%	△2.2%
中部	47.4	10.4%	3.0%
近畿	165.6	36.3%	12.3%
中国	13.4	2.9%	2.3%
四国	9.0	2.0%	16.9%
九州	30.4	6.7%	△11.9%
合計	456.1	100.0%	3.5%

(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

地域分布（住宅管理運営事業）



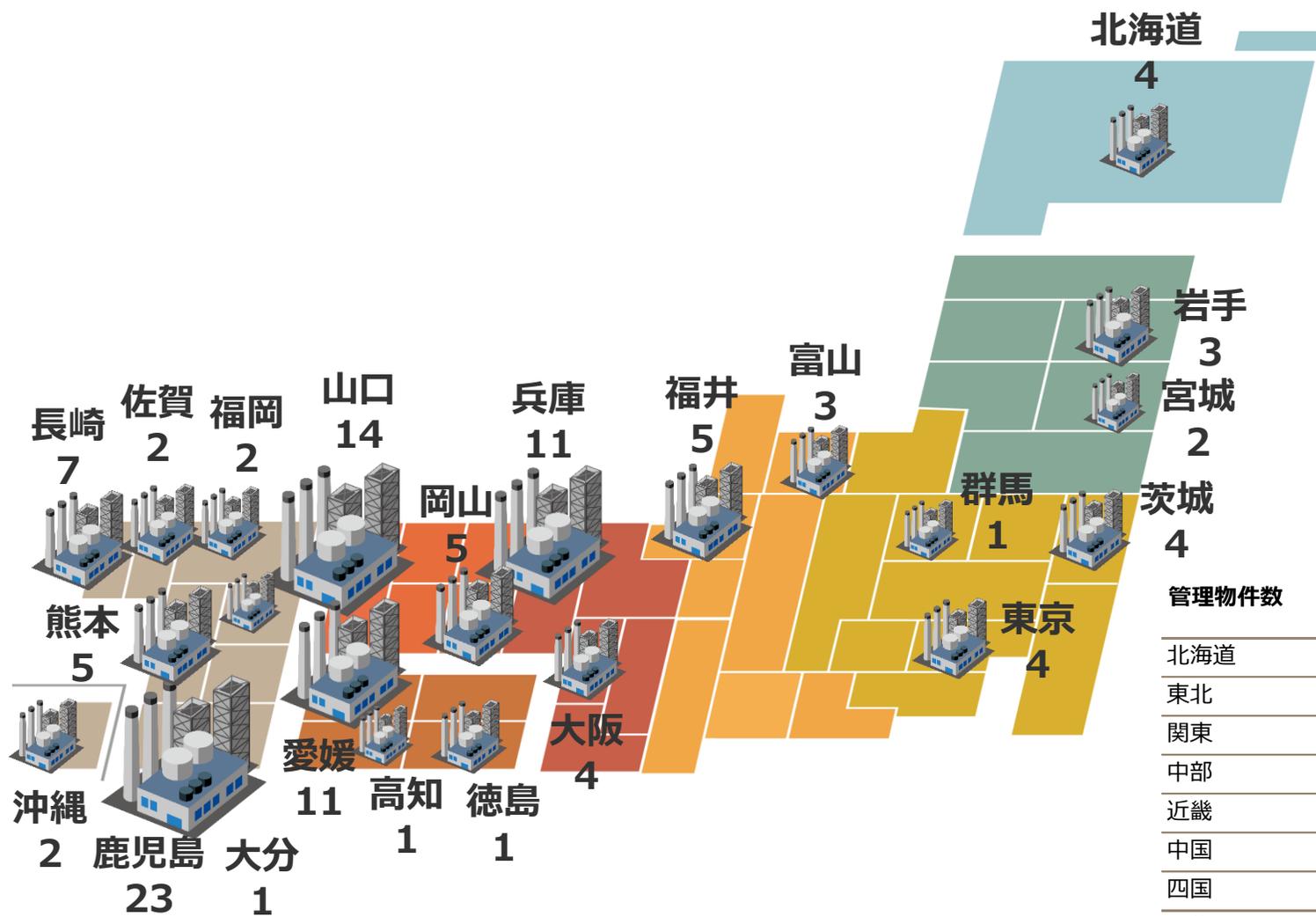
アメリカ合衆国
カリフォルニア州南部に
約7万戸を管理

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）

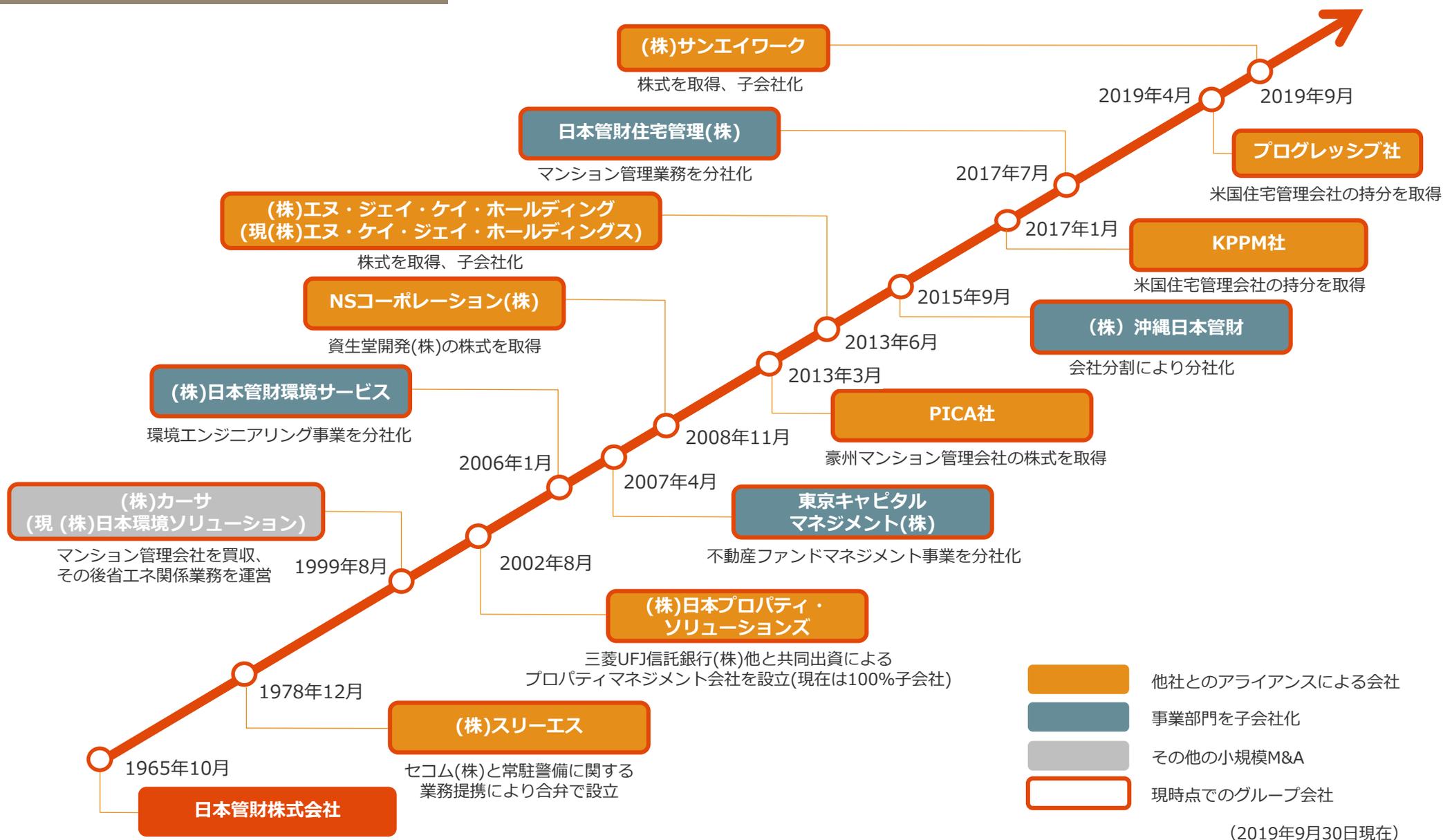
地域分布（環境施設管理事業）



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①

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)

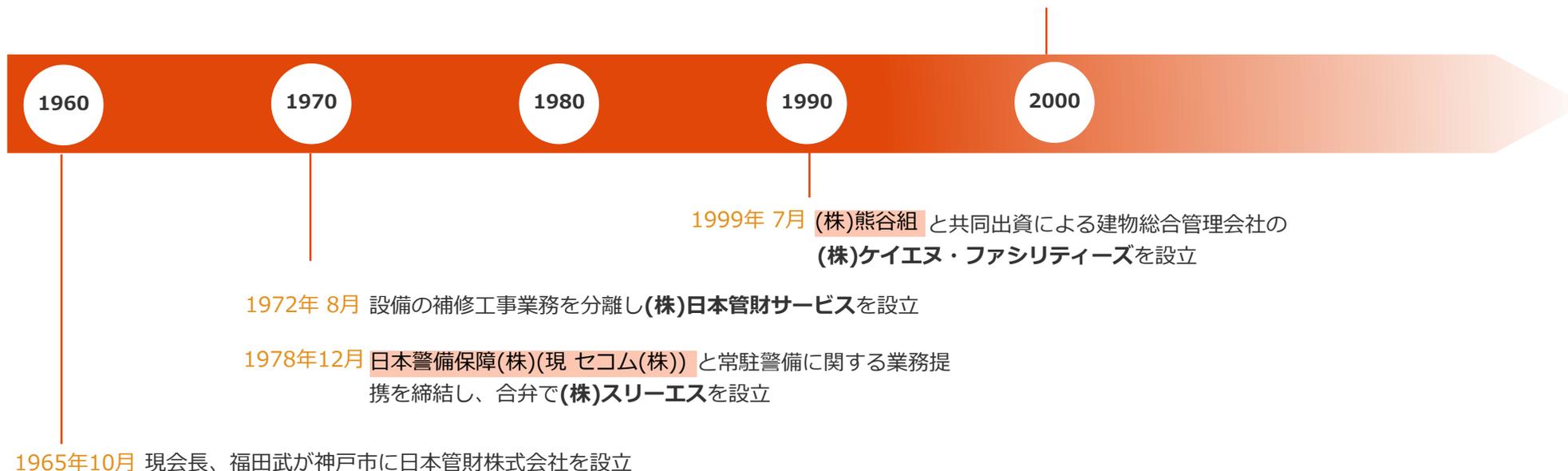
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、(株)日本管財環境サービスが営業開始

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



独立系を活かしたアライアンス戦略②

2012年 4月 連結子会社である(株)管財ファシリティが
(株)ケイエヌ・ファシリティーズを吸収合併

2013年 6月 (株)エヌ・ジェイ・ケイ・ホールディングの株式を
取得し、同社を完全子会社化

2013年 3月 オーストラリアの区分所有住宅等管理会社PICA社の
株式を50%取得して資本提携

2014年 4月 (株)エヌ・ケイ・エスが(株)管財ファシリティを
吸収合併し、(株)日本管財サービスへ商号変更

2010

2017年 1月 アメリカの住宅群管理会社KPPM社の持分を
40%取得して資本提携

2019年 4月 関連会社であるアメリカのKPPM社が
住宅管理会社であるプログレッシブ社の営業権を取得

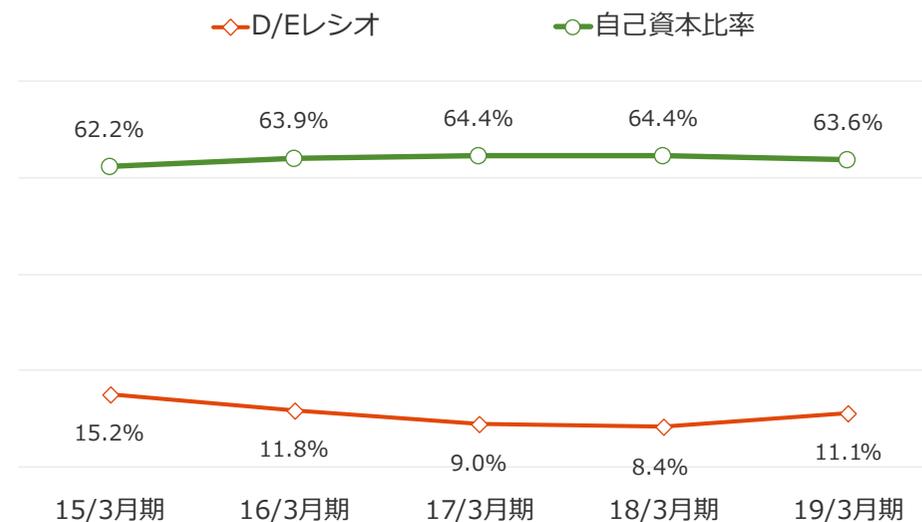
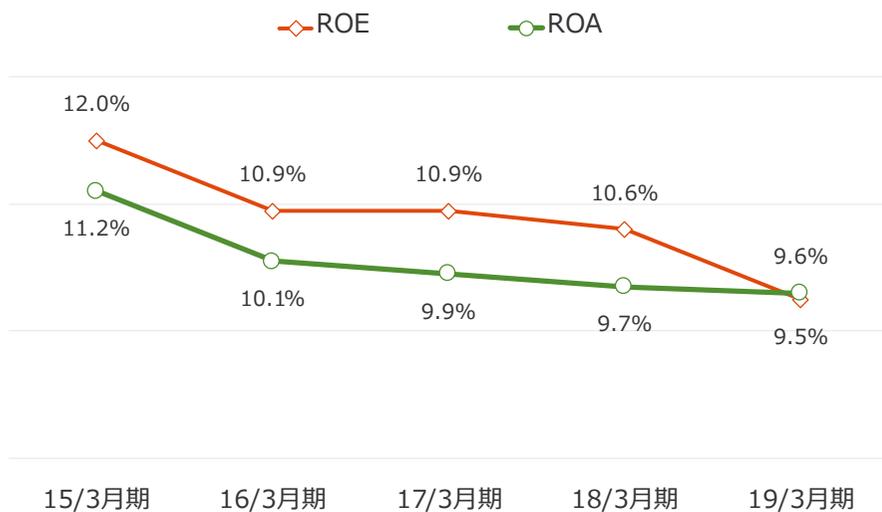
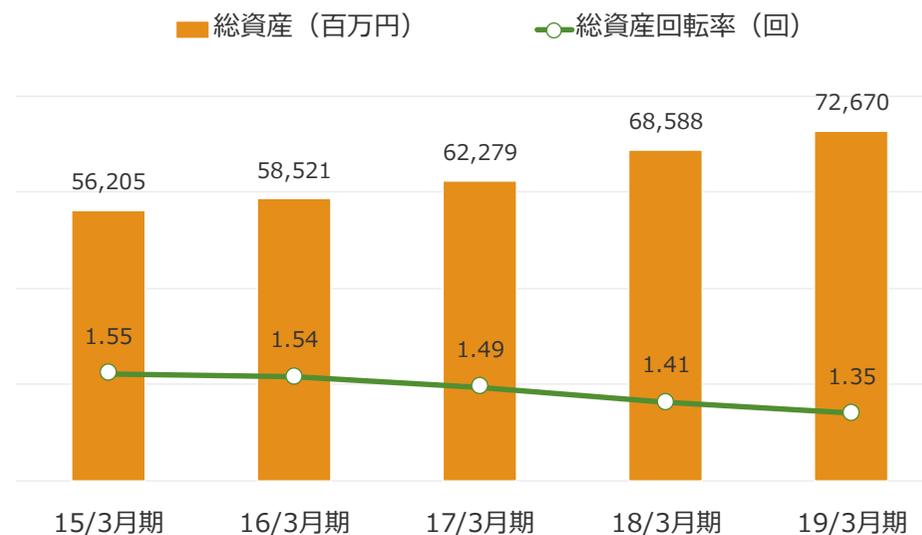
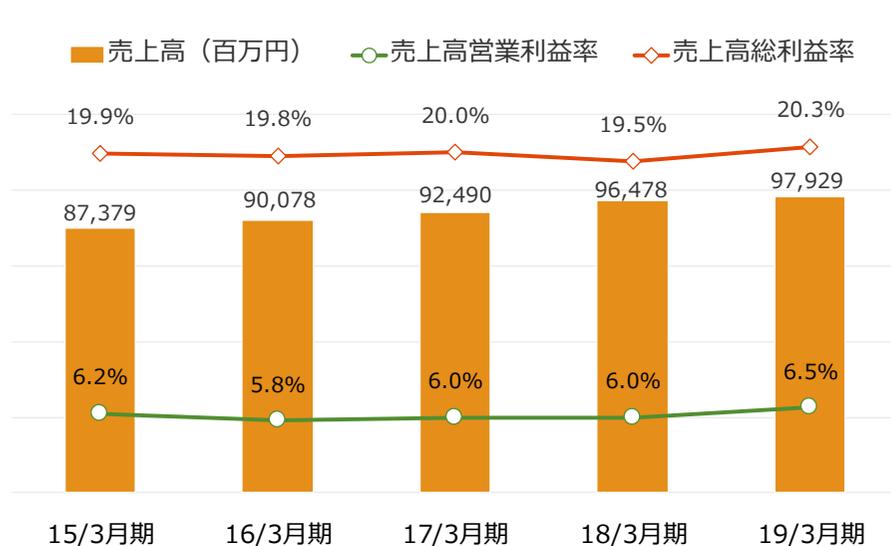
2017年 7月 マンション管理事業を会社分割により分社化し、
日本管財住宅管理(株)が営業開始

2019年 9月 (株)日本テレビワーク24の子会社が新たに設立した
(株)サンエイワーク(本社：大阪府)の株式を100%取得

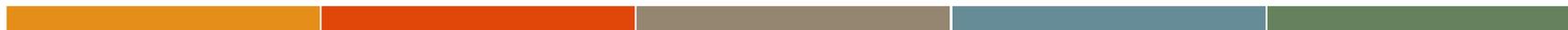
2017年10月 プロパティマネジメント事業を
(株)日本プロパティ・ソリューションズに事業譲渡

2017年12月 (株)日本管財サービスを吸収合併
(株)日本管財サービスの駐車場運用事業を
(株)日本プロパティ・ソリューションズへ吸収分割

主な連結指標



参考資料②



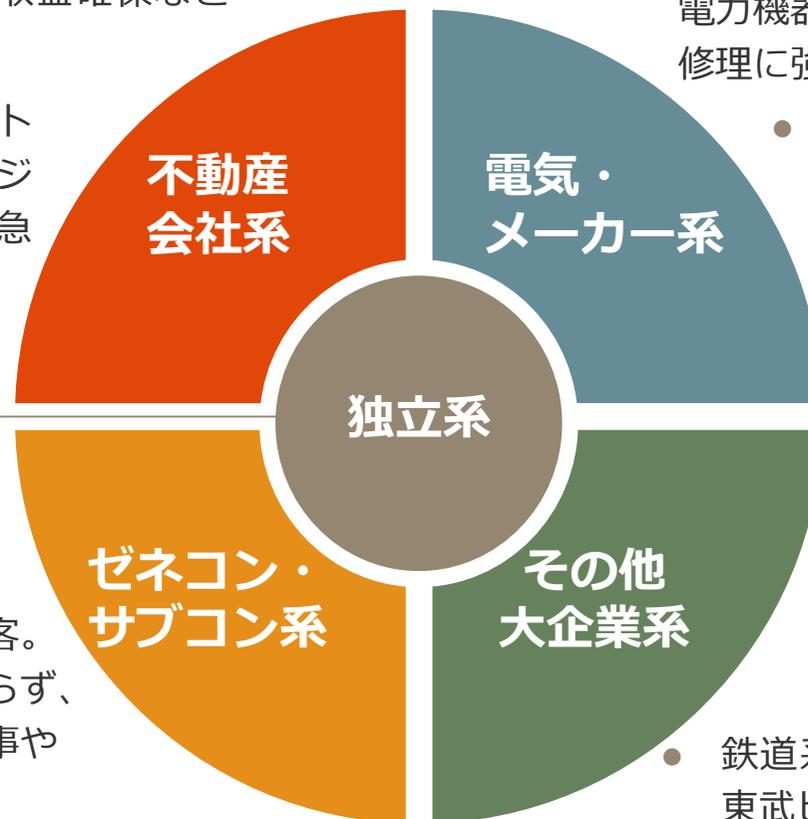
業界におけるポジショニング

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株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、株式会社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ランク**

- 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
- 鹿島建物総合管理株式会社、大成有楽不動産株式会社、大林ファシリティーズ株式会社など



- 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株式会社、株式会社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東日本ビルテック株式会社、東武ビルマネジメント株式会社など
- 保険系：大星ビル管理株式会社、明治安田生命ビルマネジメント株式会社など
- 商業系：イオンディライト株式会社など

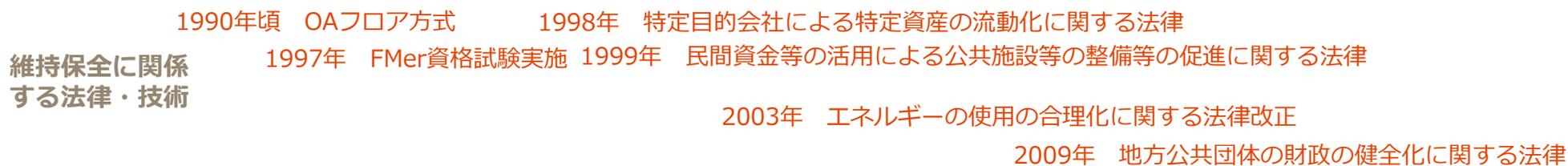
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 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

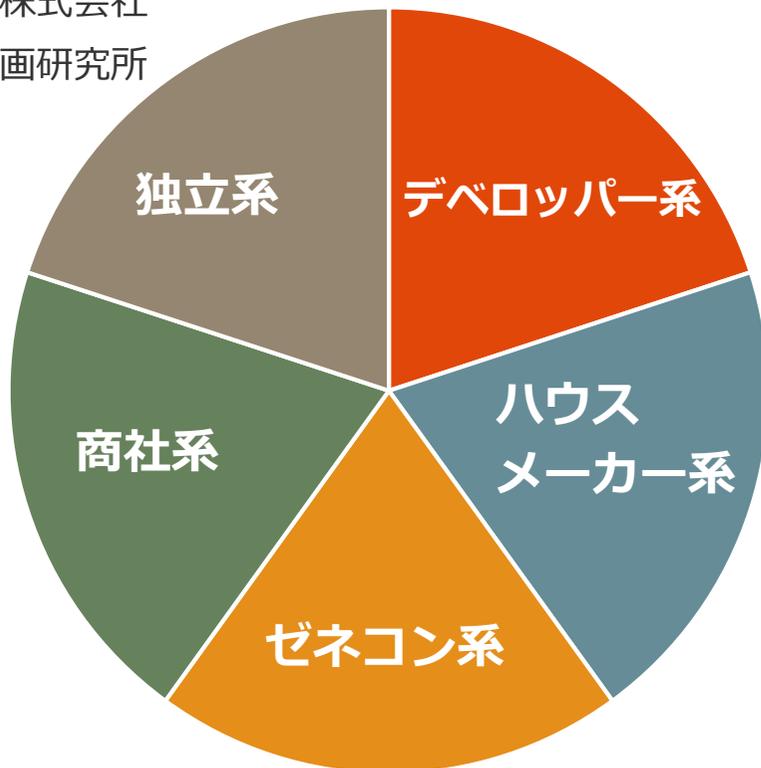
- 土地信託や再開発事業への対応
- PFI・指定管理者への対応
- 不動産の所有と経営の分離への対応 (AM、PM)
- CRE・PREへの対応
- 省エネ・節電
- 管理のIT化

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	2000年 WAFMシステムを商品化。設備遠隔監視開始 PFI事業受託。建物のデューデリジェンス業務開始	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
1995年 市街地再開発ビル管理業務を受託	2002年 OS事業部設置	2014年 二本社制へ
1996年 生産管理システム「BEST」を商品化	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	2017年 豊洲市場工事期間中の施設管理を受託
	2007年 指定管理者制度の管理業務を受託	2018年 明石市包括管理業務開始

マンション管理の業界構造

- 日本管財株式会社
- 日本ハウズイング株式会社
- 株式会社合人社計画研究所



- 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

- 株式会社長谷工コミュニティ

- 株式会社大京アステージ
- 株式会社東急コミュニティー
- 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
- 三菱地所コミュニティ株式会社
- 住友不動産建物サービス株式会社

- 大和ライフネクスト株式会社

全国のマンション管理会社 約**2,001**社
 マンション管理業協会加盟会社 **363**社
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） **16,435**戸
 (出所：(一社)マンション管理業協会 平成30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**15**位 (**95,134**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