

2020年3月期 通期 決算説明資料

2020年5月20日



目次

-  3 2020年3月期 連結決算の概況
-  12 2021年3月期 連結業績予想の概要
-  19 当社の中期成長戦略
-  35 参考資料① 企業情報
-  50 参考資料② 業界におけるポジショニング

2020年3月期 連結決算の概況



連結決算ハイライト

売上高 **1,063億00百万円** (対前期比 8.5%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
- 大規模を含めた修繕工事売上の受注増

営業利益 **68億54百万円** (対前期比 7.7%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利益の確保

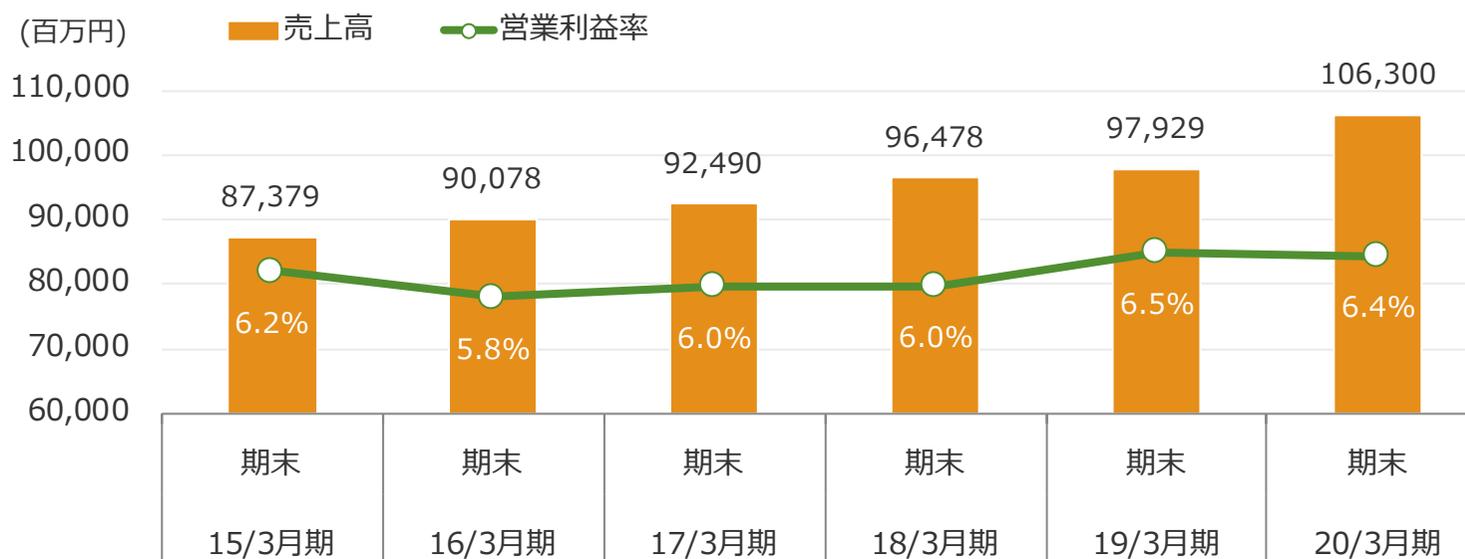
経常利益 **72億32百万円** (対前期比 7.0%増)

- 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 **43億46百万円** (対前期比 0.8%増)

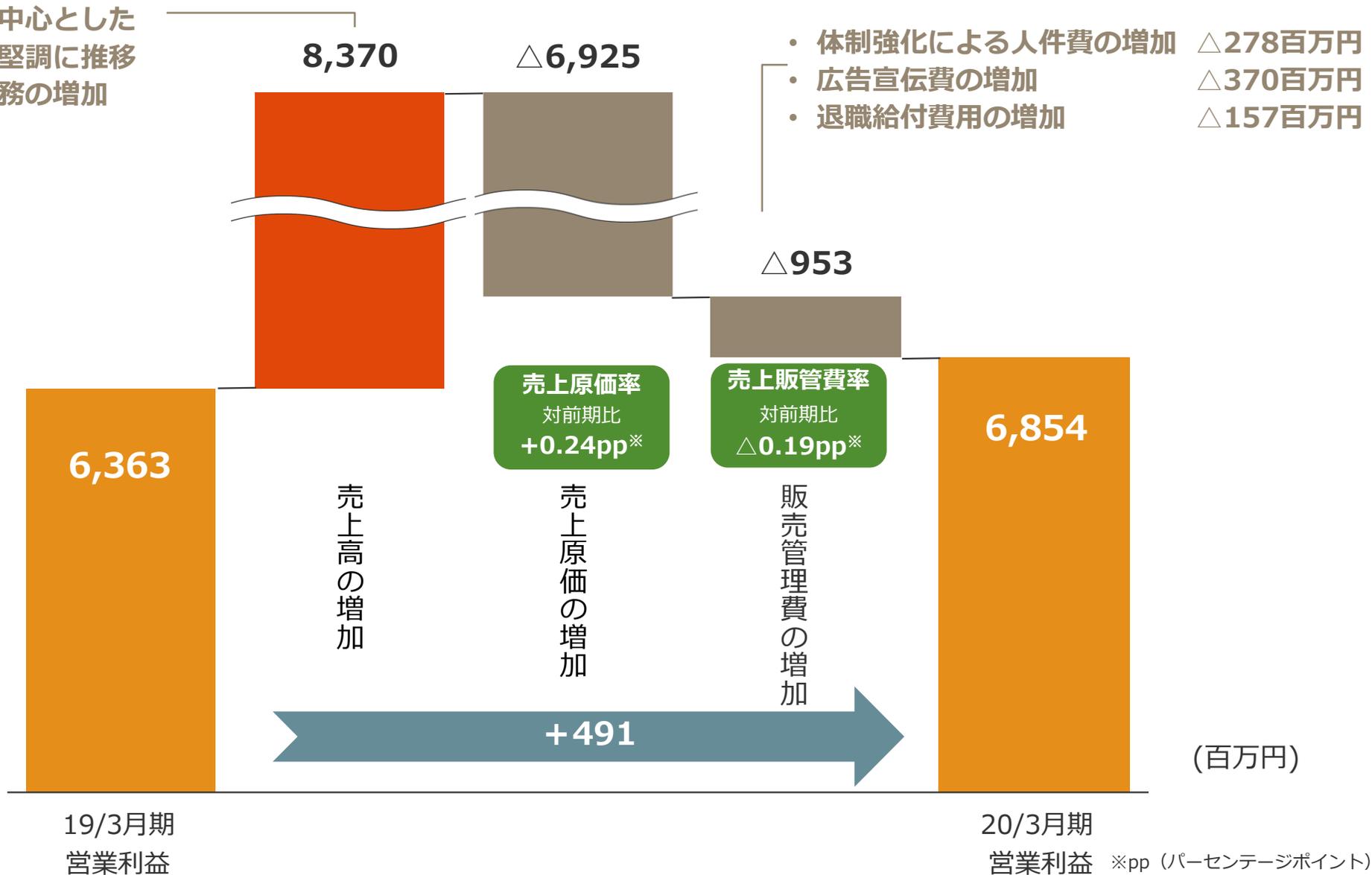
連結決算サマリ

連結 (百万円)	19/3月期		20/3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	97,929	100.0%	106,300	100.0%	8,370	8.5%
売上総利益	19,874	20.3%	21,319	20.1%	1,444	7.3%
販売費・一般管理費	13,511	13.8%	14,465	13.6%	953	7.1%
営業利益	6,363	6.5%	6,854	6.4%	491	7.7%
経常利益	6,760	6.9%	7,232	6.8%	471	7.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,313	4.4%	4,346	4.1%	33	0.8%



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%	48,797	63.4%	3,289	7.2%
現金及び預金	25,817	35.5%	28,588	37.1%	2,770	10.7%
受取手形及び売掛金	13,461	18.5%	13,989	18.2%	528	3.9%
販売用不動産	4,372	6.0%	4,302	5.6%	△ 70	△1.6%
固定資産	27,161	37.4%	28,226	36.6%	1,064	3.9%
有形固定資産	5,191	7.1%	5,254	6.8%	62	1.2%
無形固定資産	2,263	3.1%	2,239	2.9%	△ 24	△1.1%
投資その他の資産	19,705	27.1%	20,732	26.9%	1,026	5.2%
資産合計	72,670	100.0%	77,024	100.0%	4,353	6.0%
流動負債	15,209	20.9%	15,019	19.5%	△ 190	△1.2%
支払手形及び買掛金	7,594	10.5%	8,587	11.1%	993	13.1%
未払法人税等	1,621	2.2%	1,070	1.4%	△ 551	△34.0%
前受金	893	1.2%	337	0.4%	△ 555	△62.2%
固定負債	9,973	13.7%	8,974	11.7%	△ 998	△10.0%
長期借入金	1,500	2.1%	1,125	1.5%	△ 375	△25.0%
退職給付に係る負債	1,102	1.5%	548	0.7%	△ 554	△50.3%
負債合計	25,182	34.7%	23,994	31.2%	△ 1,188	△4.7%
株主資本	45,292	62.3%	51,845	67.3%	6,553	14.5%
資本金	3,000	4.1%	3,000	3.9%	0	0.0%
資本剰余金	1,415	1.9%	3,785	4.9%	2,369	167.4%
利益剰余金	45,298	62.3%	47,833	62.1%	2,534	5.6%
その他の包括利益累計額	901	1.2%	△ 65	△0.1%	△ 967	△107.3%
新株予約権	22	0.0%	-	-	△ 22	-
非支配株主持分	1,271	1.7%	1,249	1.6%	△ 21	△1.7%
純資産合計	47,487	65.3%	53,029	68.8%	5,542	11.7%
負債純資産合計	72,670	100.0%	77,024	100.0%	4,353	6.0%

主な増減要因

(百万円)

資産

- 現金及び預金の増加 2,770
- 受取手形及び売掛金の増加 528
- 投資その他の資産の増加 1,026

負債

- 前受金の減少 △555
- 退職給付に係る負債の減少 △554

純資産

- 資本剰余金の増加 2,369
- 利益剰余金の増加 2,534

自己資本比率

67.2%

(対前期末比 3.6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 実績	20/3月期 実績	対前期比 増減額
税金等調整前当期純利益	6,694	6,929	234
減価償却費	572	594	21
退職給付に係る資産負債の増減額	636	△ 593	△ 1,229
売上債権の増減額 (△は増加)	1,361	△ 1,023	△ 2,384
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 1,001	898	1,900
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△ 2,907	63	2,971
その他	△ 3,327	△ 2,605	722
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,027	4,264	2,236
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 493	△ 721	△ 227
投資有価証券の取得による支出	△ 157	△ 2,438	△ 2,281
投資有価証券の売却による収入	1,150	67	△ 1,083
その他	△ 35	41	76
投資活動によるキャッシュ・フロー	464	△ 3,050	△ 3,515
借入金の増減額 (ノリコ-ド-ンを含む)	1,464	△ 400	△ 1,864
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 1,715	△ 1,947	△ 232
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	3,996	2,694
その他	281	△ 75	△ 355
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,331	1,573	242
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,815	2,770	△ 1,044
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期末残高	25,572	28,343	2,770
フリー・キャッシュ・フロー	2,492	1,213	△ 1,278

主な増減要因

(百万円)

営業CF

2,236

- 退職給付に係る資産負債の増減額
△1,229
- たな卸資産の増減額の減少
2,971

投資CF

△3,515

- 投資有価証券の取得による支出の増加
△2,281
- 投資有価証券の売却による収入の減少
△1,083

財務CF

242

- 借入金の借入・返済による増減額の減少
△1,864
- 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
2,694

事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 75,227百万円

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）

53,326 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 21,900 百万円

株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業 16,885百万円

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 10,641百万円

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 1,533百万円

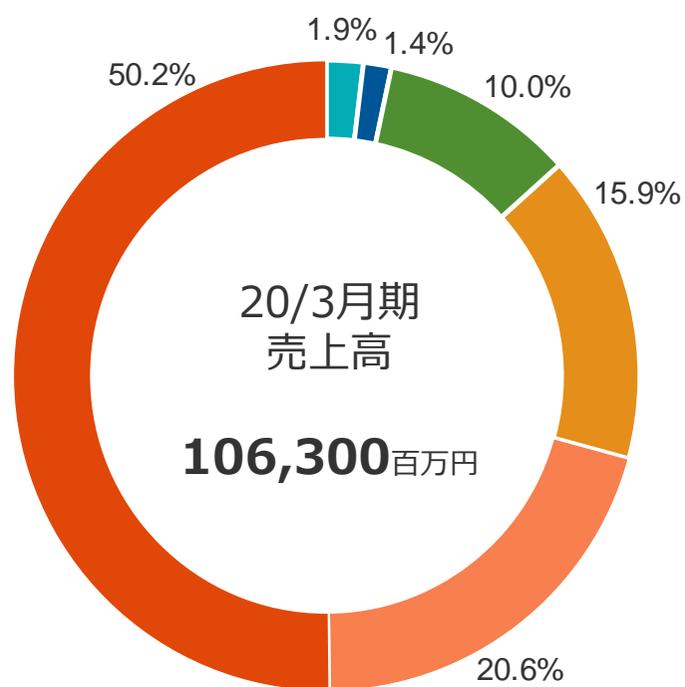
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業 2,012百万円

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		20/3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	97,929	100.0%	106,300	100.0%	8,370	8.5%
建物管理運営事業	67,873	69.3%	75,227	70.8%	7,354	10.8%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	46,713	47.7%	53,326	50.2%	6,613	14.2%
警備業務	21,160	21.6%	21,900	20.6%	740	3.5%
住宅管理運営事業	16,257	16.6%	16,885	15.9%	628	3.9%
環境施設管理事業	9,828	10.0%	10,641	10.0%	813	8.3%
不動産ファンドマネジメント事業	1,514	1.5%	1,533	1.4%	19	1.3%
その他の事業	2,456	2.5%	2,012	1.9%	△ 444	△ 18.1%
営業利益	6,363	6.5%	6,854	6.4%	491	7.7%
建物管理運営事業	8,296	12.2%	9,409	12.5%	1,113	13.4%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,622	12.0%	6,712	12.6%	1,090	19.4%
警備業務	2,674	12.6%	2,697	12.3%	23	0.9%
住宅管理運営事業	1,472	9.1%	1,491	8.8%	19	1.3%
環境施設管理事業	1,170	11.9%	1,327	12.5%	156	13.4%
不動産ファンドマネジメント事業	82	5.4%	96	6.3%	14	17.5%
その他の事業	403	16.4%	240	12.0%	△ 162	△ 40.3%
調整額	△ 5,061	-	△ 5,712	-	△ 650	-

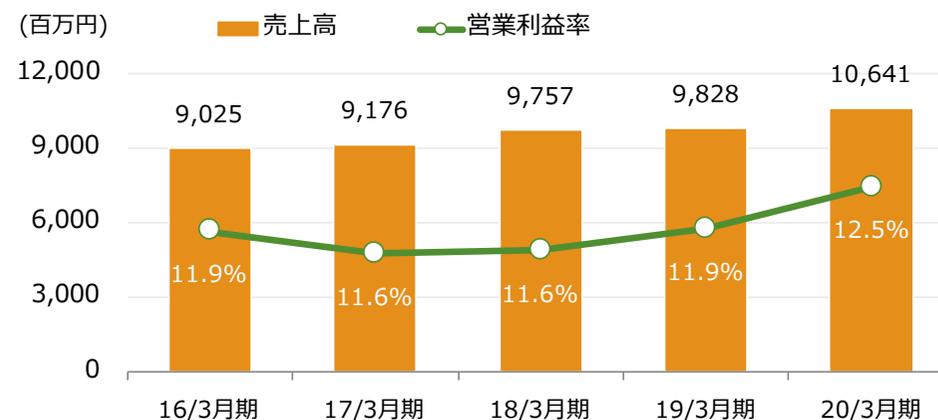
※営業利益（セグメント利益）の調整額は、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

主要セグメント業績の推移

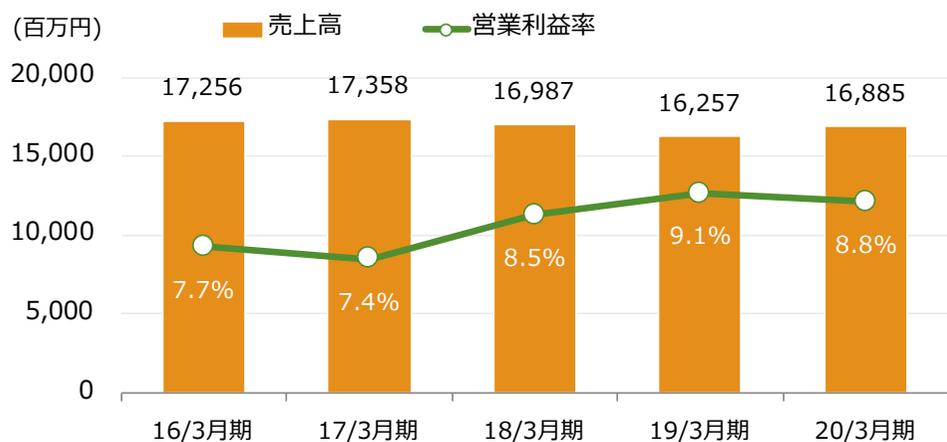
建物管理運営事業



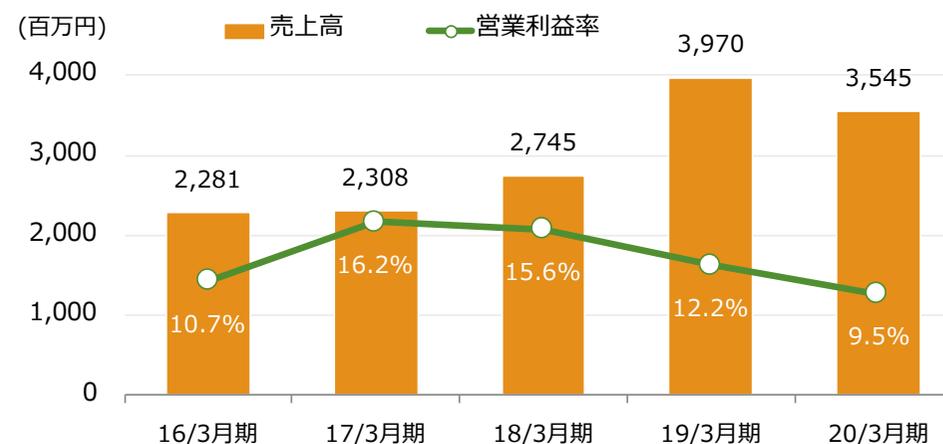
環境施設管理事業



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



2021年3月期 連結業績予想の概要



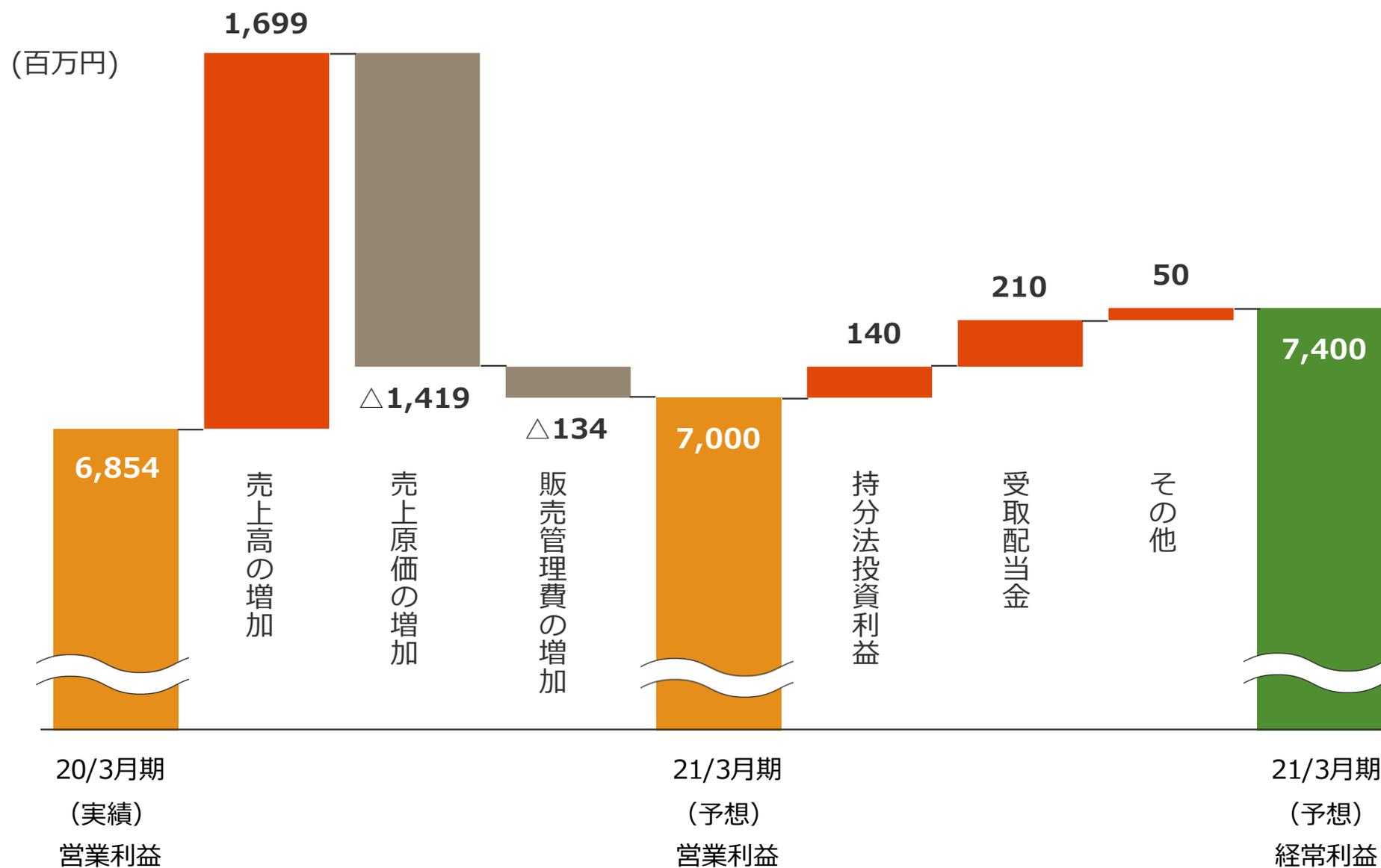
連結業績予想サマリ

市場環境

- 主要都市部を中心に空室率は低く、複合ビルの建て替えプロジェクトも増加。
 - 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。
 - 新型コロナウイルス感染拡大による世界経済への影響が深刻化。
-
- 営業利益は、業容の拡大と営業コストの抑制により積み増し。
 - 新型コロナウイルスの影響による市場の環境悪化に伴い、第2四半期までは、工事や臨時業務の延期による減収を見込む。この影響の解消時期は不透明ではあるが、第3四半期以降は、業務運営の正常化を前提とした予想を策定。

連結 (百万円)	20/3月期 通期		21/3月期 上半期		21/3月期 下半期		21/3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	106,300	100.0%	50,000	100.0%	58,000	100.0%	108,000	100.0%	1,699	1.6%
売上総利益	21,319	20.1%	10,200	20.4%	11,400	19.7%	21,600	20.0%	280	1.3%
販売費・一般管理費	14,465	13.6%	7,200	14.4%	7,400	12.8%	14,600	13.5%	134	0.9%
営業利益	6,854	6.4%	3,000	6.0%	4,000	6.9%	7,000	6.5%	145	2.1%
経常利益	7,232	6.8%	3,100	6.2%	4,300	7.4%	7,400	6.9%	167	2.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,346	4.1%	1,900	3.8%	2,700	4.7%	4,600	4.3%	253	5.8%

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

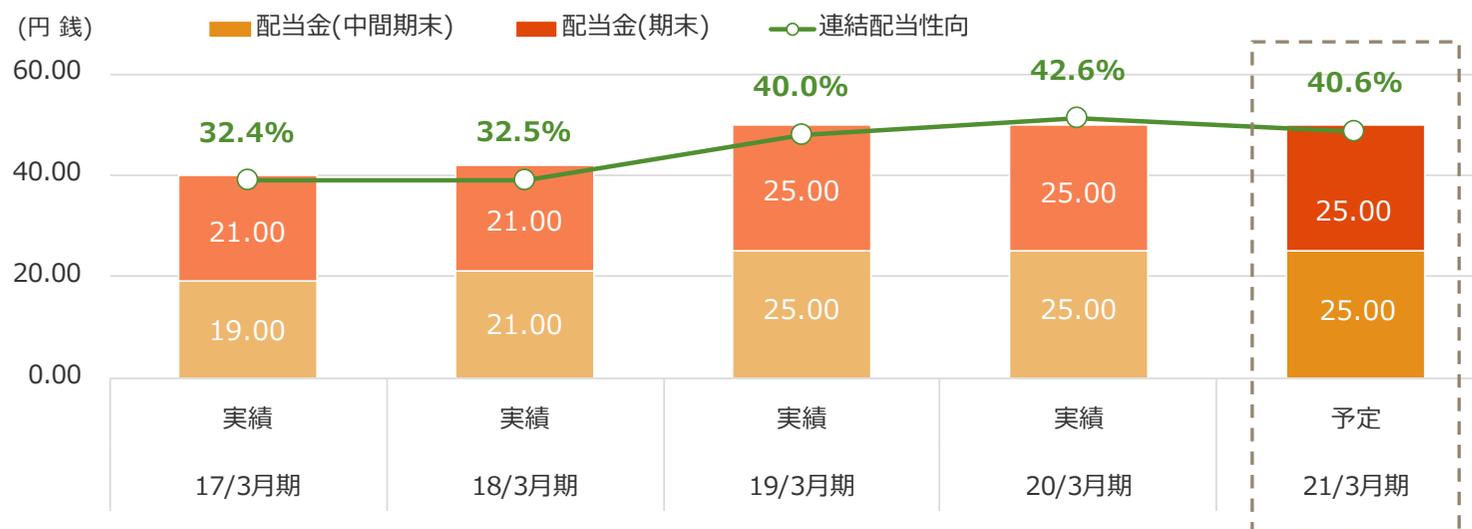
連結 (百万円)	20/3月期 通期		21/3月期 上半期		21/3月期 下半期		21/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	増減額	増減率
売上高	106,300	100.0%	50,000	100.0%	58,000	100.0%	108,000	100.0%	1,699	1.6%
建物管理運営事業	75,227	70.8%	35,130	70.3%	39,180	67.6%	74,310	68.8%	△ 917	△1.2%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	53,326	50.2%	24,630	49.3%	27,910	48.1%	52,540	48.6%	△ 786	△1.5%
警備業務	21,900	20.6%	10,500	21.0%	11,270	19.4%	21,770	20.2%	△ 130	△0.6%
住宅管理運営事業	16,885	15.9%	7,960	15.9%	8,920	15.4%	16,880	15.6%	△ 5	△0.0%
環境施設管理事業	10,641	10.0%	5,540	11.1%	5,840	10.1%	11,380	10.5%	738	6.9%
不動産ファンドマネジメント事業	1,533	1.4%	420	0.8%	2,800	4.8%	3,220	3.0%	1,686	110.0%
その他の事業	2,012	1.9%	950	1.9%	1,260	2.2%	2,210	2.0%	197	9.8%
営業利益	6,854	6.4%	3,000	6.0%	4,000	6.9%	7,000	6.5%	145	2.1%
建物管理運営事業	9,409	12.5%	4,360	12.4%	4,970	12.7%	9,330	12.6%	△ 79	△0.8%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	6,712	12.6%	3,140	12.7%	3,520	12.6%	6,660	12.7%	△ 52	△0.8%
警備業務	2,697	12.3%	1,220	11.6%	1,450	12.9%	2,670	12.3%	△ 27	△1.0%
住宅管理運営事業	1,491	8.8%	660	8.3%	890	10.0%	1,550	9.2%	58	3.9%
環境施設管理事業	1,327	12.5%	690	12.5%	710	12.2%	1,400	12.3%	72	5.4%
不動産ファンドマネジメント事業	96	6.3%	△ 30	△7.1%	90	3.2%	60	1.9%	△ 36	△38.1%
その他の事業	240	12.0%	130	13.7%	170	13.5%	300	13.6%	59	24.6%
調整額	△ 5,712	-	△ 2,810	-	△ 2,830	-	△ 5,640	-	72	△1.3%

※営業利益（セグメント利益）の調整額は、セグメント間取引消去及び各報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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、通期連結業績を踏まえ、期末配当を「25円」とします。
- 2021年3月期も、中間および期末配当をそれぞれ「25円」として、合計「50円」とする予定です。

	17/3月期 実績	18/3月期 実績	19/3月期 実績	20/3月期 実績	21/3月期 予定
配当金(中間期末)	19.00	21.00	25.00	25.00	25.00
配当金(期末)	21.00	21.00	25.00	25.00	25.00
連結配当性向	32.4%	32.5%	40.0%	42.6%	40.6%
純資産配当率(DOE)	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	—



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

日本管財のSDG s の考え方

企業ビジョン：先進的な技術と対応力で、「最適な建物管理」を追求し続けます

すべての従業員、協力会社を含むあらゆる関係者のワークライフバランス実現の取り組みを通じて誰もが自分らしく働ける社会を実現します

1 安心安全のまちづくり

先進技術や各種認証に基づく建物管理ノウハウにより安全・安心で持続可能なまちづくりをサポートします



2 環境活動

地球環境に配慮した安心・安全・快適な社会を実現します



3 地域活性化

建物管理業務を通じて地域社会の幸福度を上昇させます



4 ワークライフバランス

誰もが自分らしく働ける社会を実現します



5 コンプライアンス・リスクマネジメントの強化

健全で透明性の高いガバナンスを構築します



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.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.27~P.29)

● 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.31~P.34)

事業機会①：公共分野における日本のPPP/PFI活用の概要

■ PPP/PFI推進の背景

日本の現状

公共施設等の老朽化

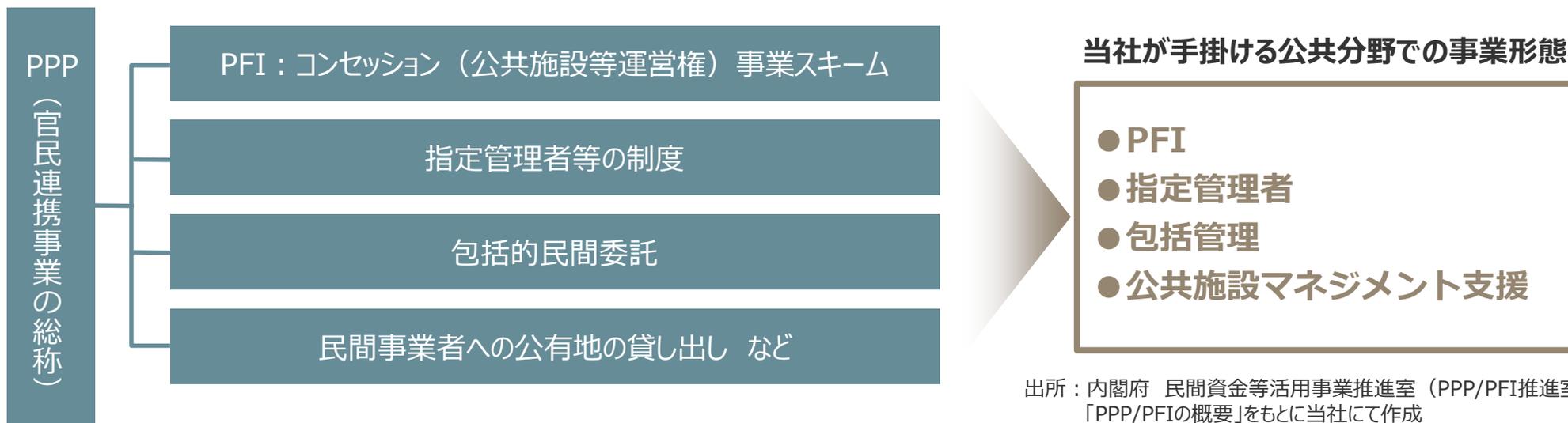
厳しい財政状況

人口減少

適切な公共サービスの維持のためには、**公共施設等の建替え・改修・修繕や運営に係るコストの効率化、広域管理、施設集約化等**が必要。これらを実現する手段の一つとして、**PPP/PFI**の活用が有効。

PPP：Public Private Partnership（官民連携事業）
PFI：Private Finance Initiative（民間資金等活用事業）

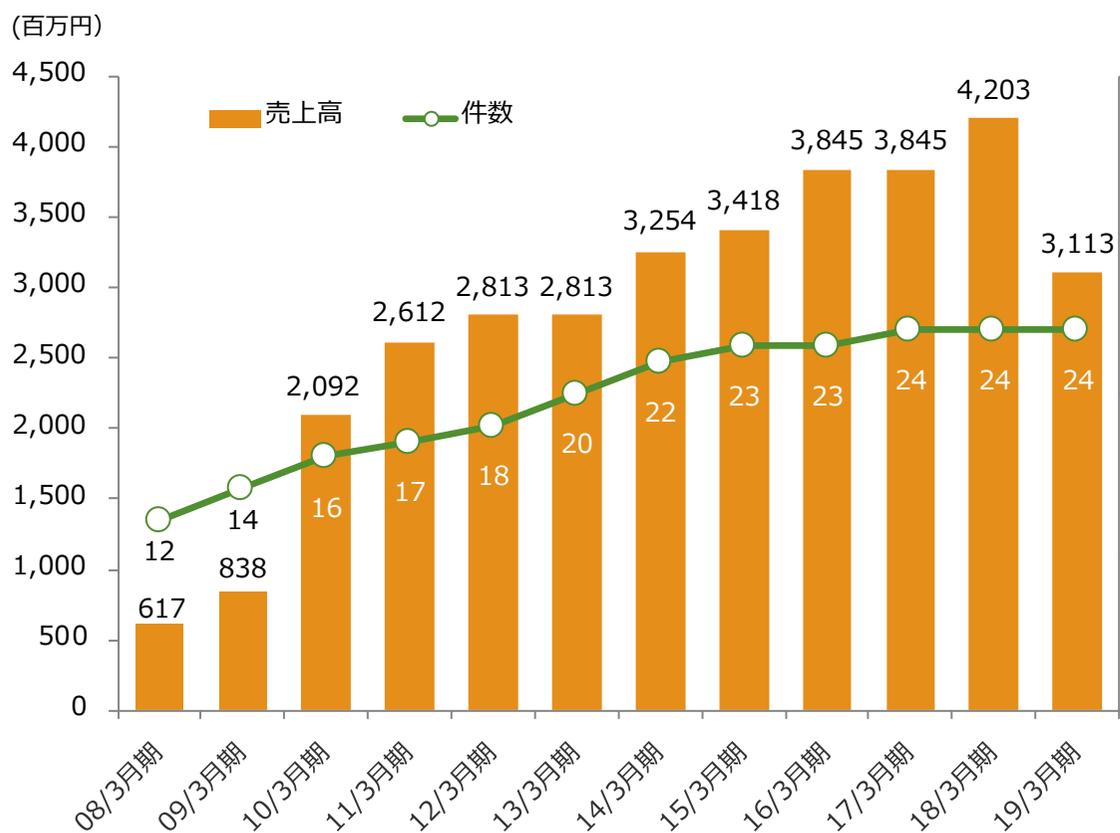
■ 事業形態の概要



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



※PFI物件は、SPCの決算期の関係上、20/3月期は次回第2四半期決算説明資料で更新予定。

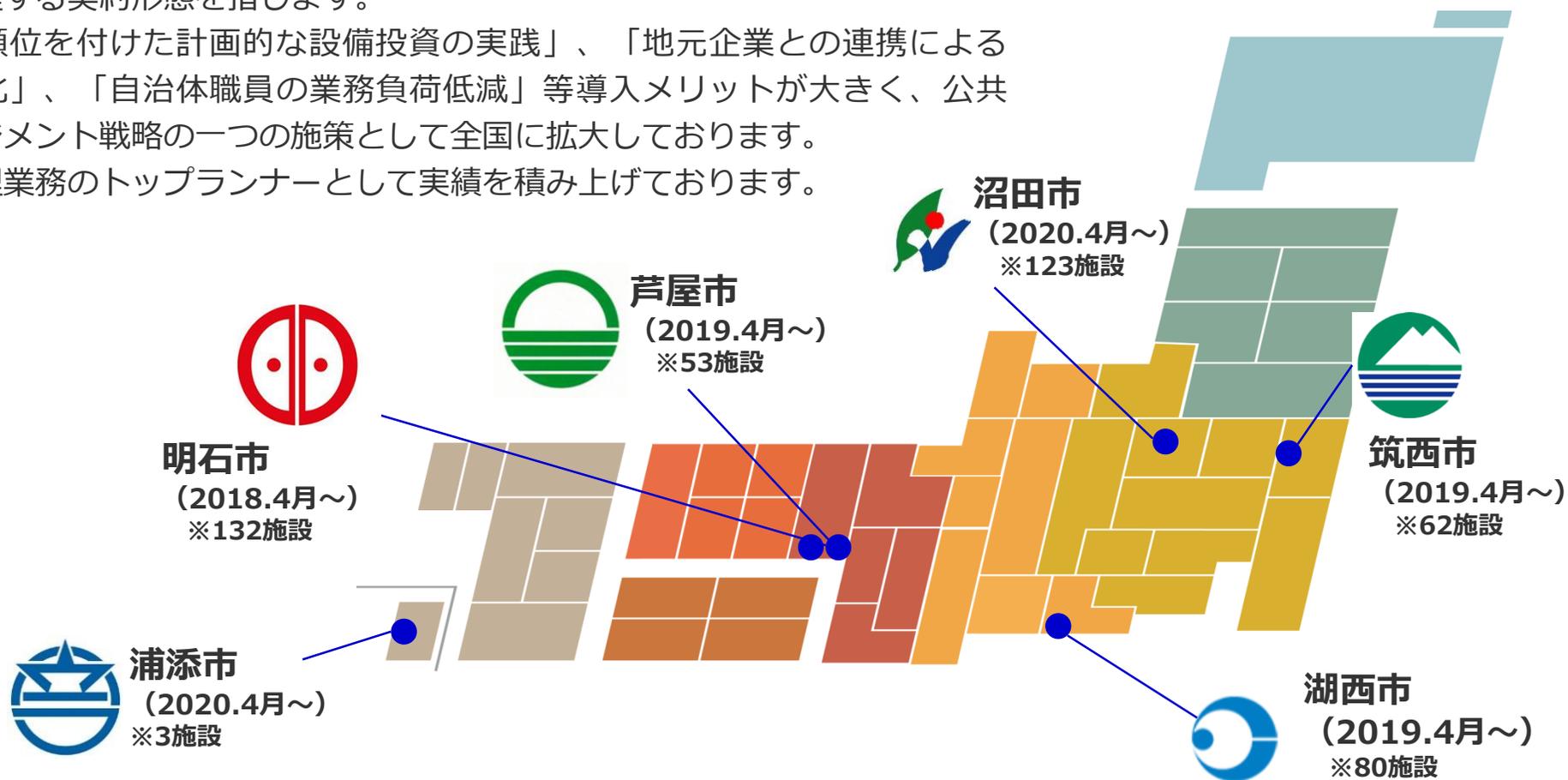
事業機会①：公共施設 包括管理

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域内公共施設の設備点検・清掃業務等を一括管理する契約形態を指します。

「優先順位を付けた計画的な設備投資の実践」、「地元企業との連携による地域活性化」、「自治体職員の業務負荷低減」等導入メリットが大きく、公共施設マネジメント戦略の一つの施策として全国に拡大しております。

包括管理業務のトップランナーとして実績を積み上げております。



(注) 筑西市、沼田市、湖西市、芦屋市、明石市、浦添市の※は包括管理の対象施設数

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におけるパブリシティ戦略

当社の長年にわたる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た地方公共団体の公共施設マネジメントを支援。更なる業容拡大を図るため様々なパブリシティ戦略を展開中。

■ 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年度よりPPP協定パートナーに認定され、2年間で全12回のセミナーを開催し延べ343自治体・660人が参加。

■ 公共施設マネジメント支援業務



官公庁への営業展開を更に強化するため、2018年4月より「自治体通信」(*)に毎号、掲載を続けている。

また著名な学識者を顧問に迎えて産学連携の強化やコンサルタント業務の展開等を推進している。

2019年度のセミナー開催実績

開催場所	開催日	参加自治体/人数
大阪市	6月26日	49自治体/84名
名古屋市	7月10日	36自治体/71名
福岡市	7月12日	28自治体/84名
那覇市	1月17日	10自治体/45名
つくば市	1月24日	31自治体/61名
東京都	2月6日	52自治体/89名



東京でのセミナー風景

自治体通信 日本管財紹介記事 (2019年度)

発行月	当社関連の記事
2019年4月	全庁横断の施設管理システムは持続可能な運営の土台をなす ～沖縄県浦添市～
2019年6月	公共施設を持続的に運営するにはまずは経営的視点をもつことが肝要 ～国土交通省の取組～
2019年8月	施設の統廃合を見すえてまず着手すべきは管理業務の一元化 ～茨城県筑西市～
2019年10月	官民が連携した「攻めの整備・運営」で再開発エリアのにぎわいを広げる ～大分県大分市～
2019年12月	ムリのない包括管理の第一歩は本庁舎の委託管理から ～群馬県沼田市～
2020年2月	「維持管理情報の一元化」を端緒として最重要課題である施設の「最適配置」に着手 ～兵庫県芦屋市～

※「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。全国47都道府県、1,700市区町村に約28,000部を無料送付。

PPP: Public-Private-Partnership

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.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.27~P.29)

● 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.31~P.34)

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、管理代行業務だけでなく、建物そのものの維持管理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21億4千万円) ※1豪ドル=76.51円 (2019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720人 (2019年12月末現在)
管理戸数	約204,000戸 約11,500組合 (2019年12月末現在)

事業機会②：海外展開（KPPM社の概要）



カリフォルニア州
アーバイン

オフィス



管理物件例



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（キーストーン・プログレッシブ）の営業権を取得した。

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KPPM社から出資持分を取得、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230人（2019年12月末現在、キーストーン・プログレッシブを含む）
管理戸数	約84,000戸 約340組合（2019年12月末現在、キーストーン・プログレッシブを含む）

事業機会②：海外展開（ハワイアナ社の概要）



管理物件例



会社概要

AOAOマネジメントと呼ばれる区分所有住宅管理においてハワイ州では最大手。ハワイアナ社は管理組合に対して理事会や総会の開催、会計、収支報告などのサービスを提供している。地元根差した老舗企業として高いブランド力を持つ。ホノルルがあるオアフ島以外にも、マウイ島、ハワイ島、カウアイ島など6島で事業展開している。

株式取得の経緯

当社は、2020年3月にスウェル・インターナショナルという地元の不動産会社から株式を取得し、ハワイアナ社を持分法適用会社とした。今後は当社のグローバルなノウハウを取り入れ、一層の業績向上を目指す。

会社名	Hawaiiana Holdings Incorporated (ハワイアナ・ホールディングス・インコーポレイテッド)
設立	2008年9月24日
資本金	約427万米ドル(約4億7千万円) ※1米ドル=109.54円(2019年12月末現在)
主要業務	住宅管理等
本社所在地	米国ハワイ州ホノルル
支店	マウイ島、西マウイ島、コナ、カウアイ
社員数	約240人(2019年12月末現在)
管理戸数	約107,000戸、約770組合(2019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

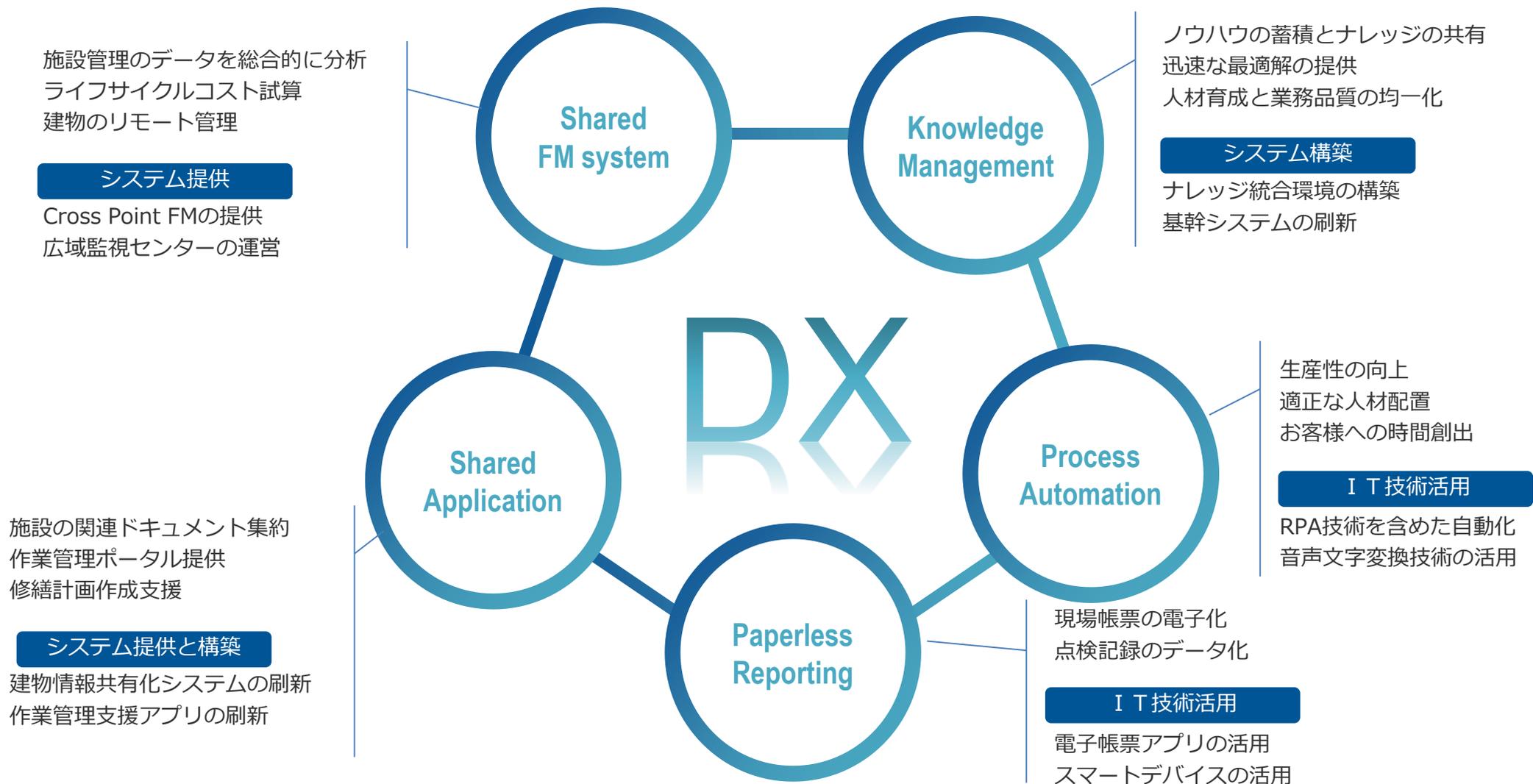
● PPP/PFIや指定管理者制度などの
強化によるビジネス機会の創出
(P.21~P.25)

● 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.27~P.29)

● 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.31~P.34)

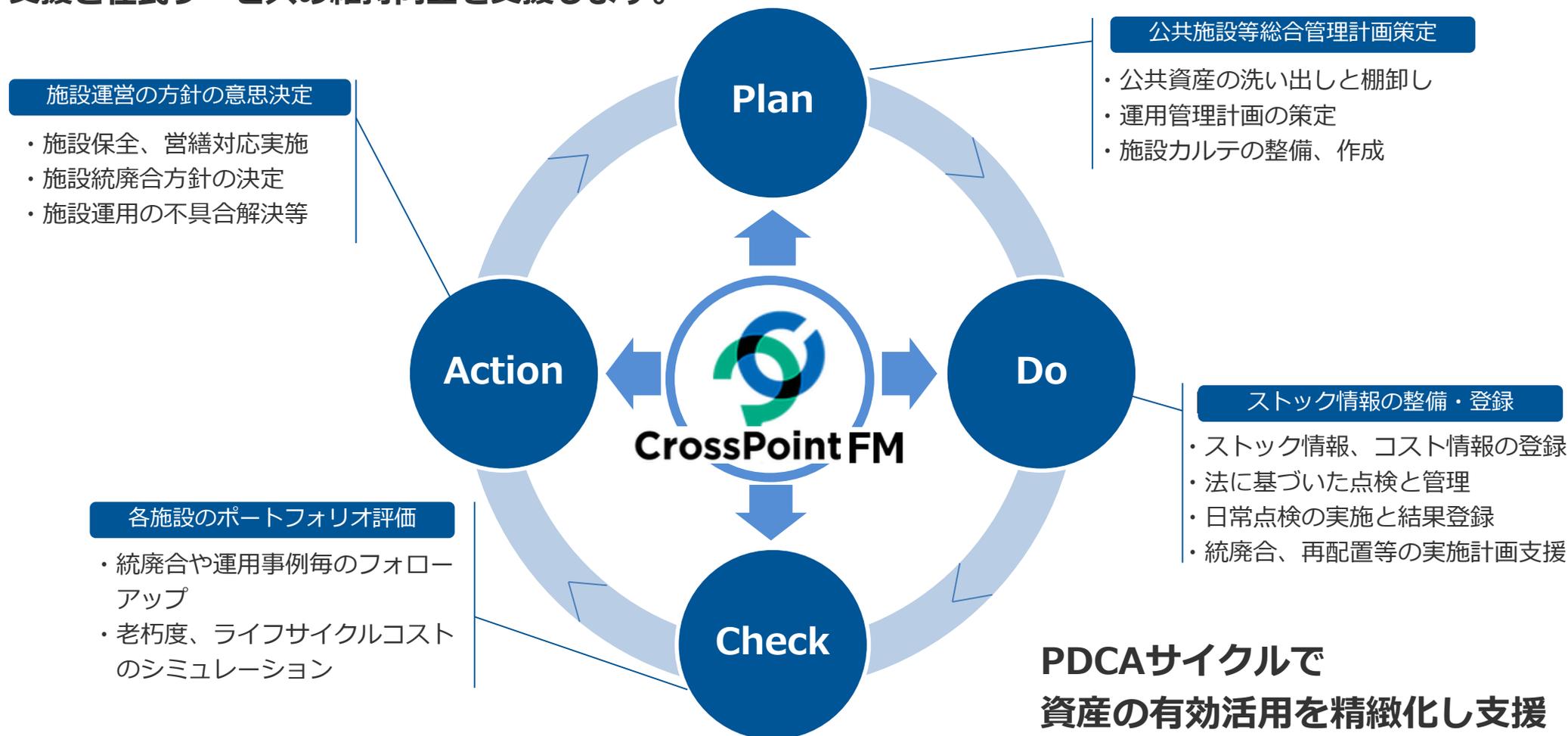
事業機会③：IT技術等によるアプローチ～Digital Transformation～

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：Shared FM System ～ 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。

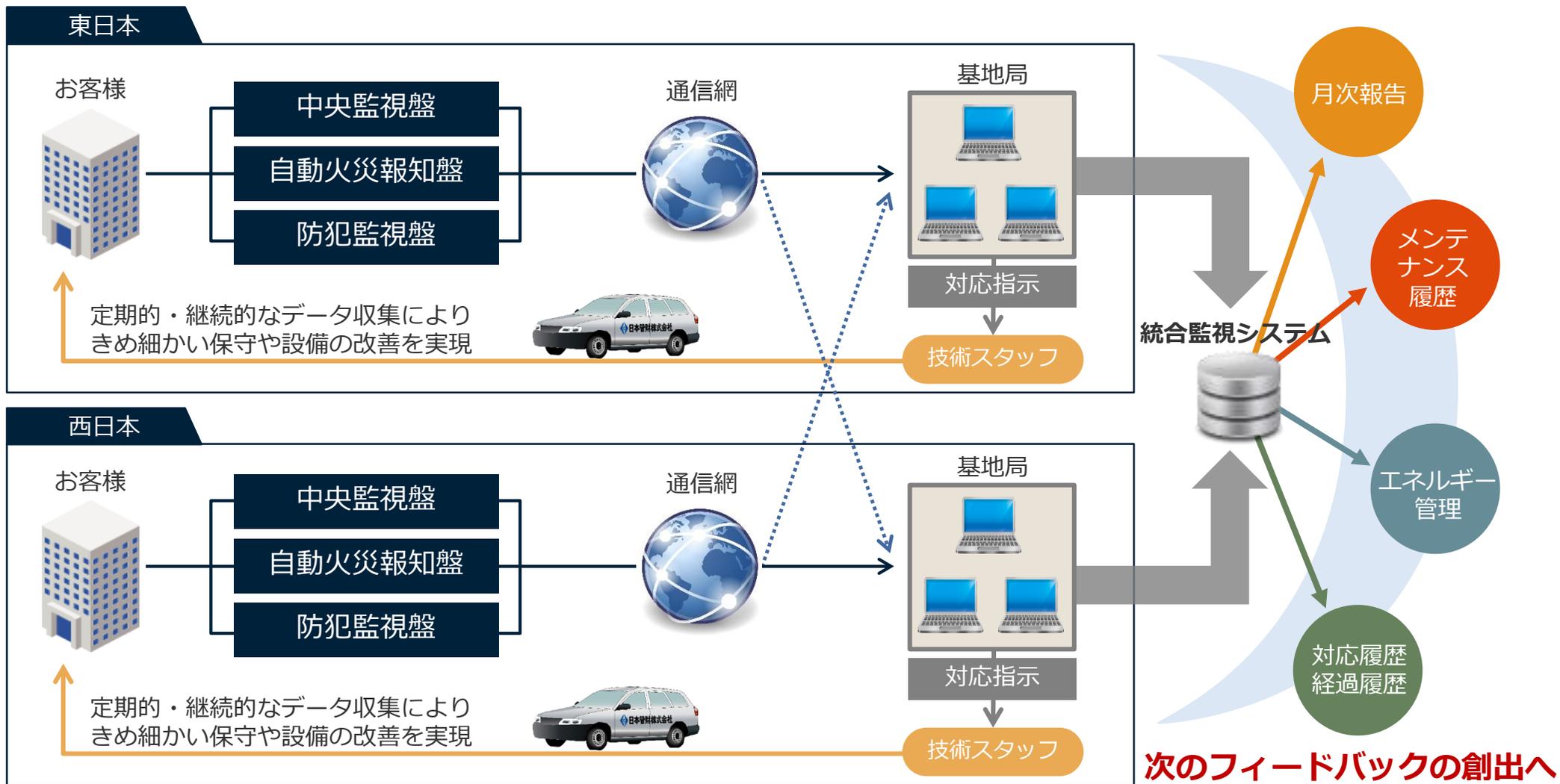
事業機会③ : Shared FM System ~ 広域監視センターの運営 ~

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

- 遠隔監視サービス、機械警備業務、コールセンター業務を東西で相互補完
- 対応履歴等の日々収集される情報の蓄積、フィードバック提案

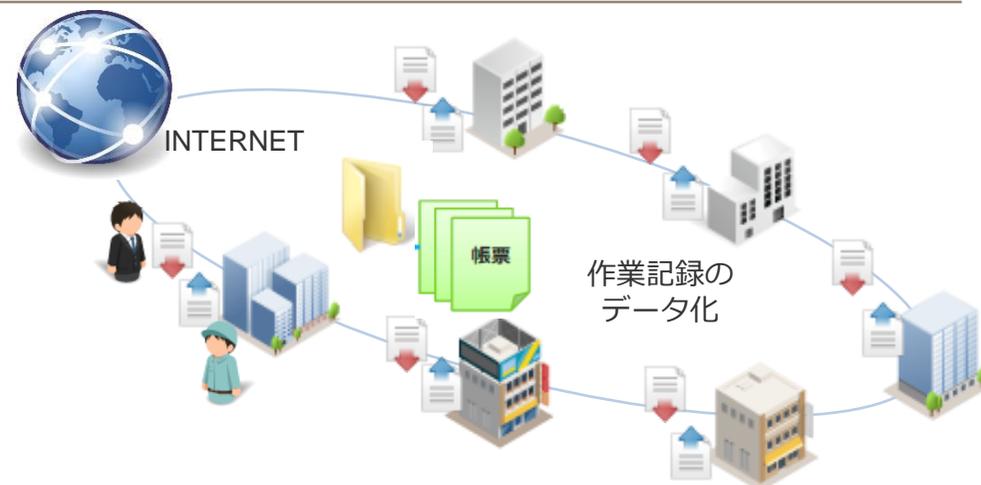


事業機会③：Shared Application ～ 建物情報共有化システム・アプリの刷新～

NK Connect

建物情報共有化システム 作業履行確認・報告アプリ

- クラウド環境下でのお客様、協力会社、弊社による情報共有
建物の各種情報、作業計画、修繕計画の一元管理
- スマートデバイスによる作業管理アプリの活用
現場帳票の電子化、点検記録のデータ化を推進



作業計画・修繕計画管理

年間予定表 | 月間予定表

2019年度

建物名	区分	契約件名	作業名	業者名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
Aビル	年間	総合管理業務	常駐管理業務	業者名	04/11											
Aビル	臨時	総合管理業務	巡回点検	〇〇防災	04/20	05/11										
Aビル	臨時	総合管理業務	消防設備点検													
Aビル	年間	総合管理業務	空調設備点検													
Aビル	臨時	総合管理業務	巡回点検													
Bビル	臨時	日常清掃業務	日常清掃													
Bビル	臨時	グリストラップ	グリストラップ													
Bビル	年間	-	巡回点検													
Bビル	臨時	-	差慰金													
Bビル	臨時	-	巡回点検													

2019年 12月

未調整の作業

作業一覧

Aビル

- 電話設備保守点検業務
- 常駐管理業務
- 巡回点検
- 消防設備点検
- 空調設備点検
- 日常清掃
- グリストラップ清掃
- 消防訓練
- 定期会

Bビル

CSVファイル取込 | ファイルを選択 | ファイル名が入る

インプット
Webブラウザ入力
基幹システム連携

作業履行確認

作業計画

作業開始日時: 09:36

作業終了時間: 10:00

作業内容: 巡回点検

作業完了

作業完了

インプット
スマートフォン入力
アプリ活用

作業詳細報告

作業完了報告書

作業日時: 2020年02月07日(水)08:00-09:00(01)0444

作業場所: 西宮ワンビル

作業種別: 巡回点検

状況確認: 異常

作業開始

作業完了

インプット
スマートフォン入力
アプリ活用

注：詳細報告は、当社作成アプリと株式会社シムトップスのConMas i-Reporter を連携して行います。

参考資料①



企業情報

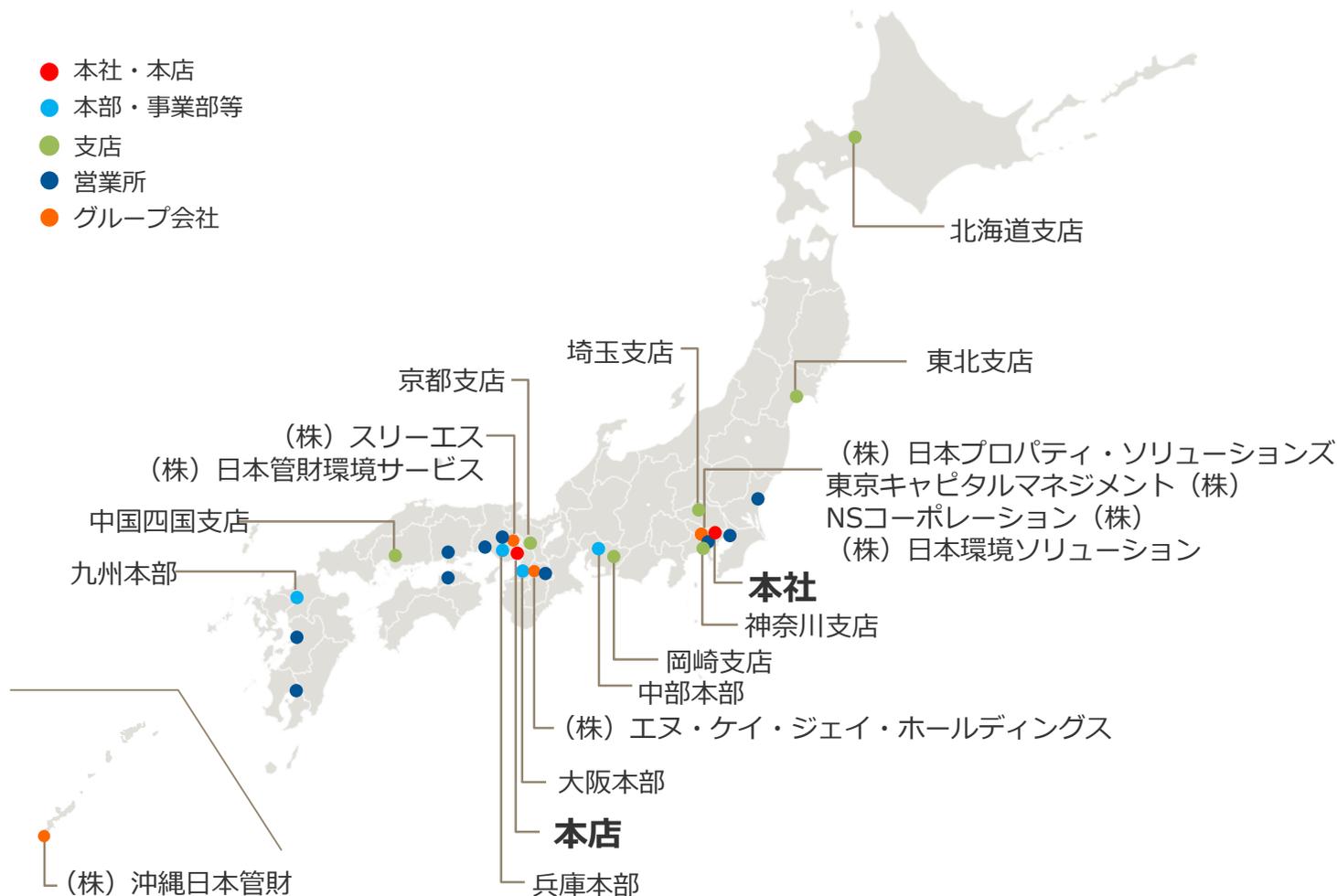
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、
その価値を保ち続けます。

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	9,752名（連結）（2020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



米国カリフォルニア州のゲティッドコミュニティ管理会社をグループに加えました



Keystone Pacific Property Management, LLC (KPPM)

ハワイ州最大のシェアを誇る管理会社をグループに加えました



Hawaiiiana Holdings Incorporated

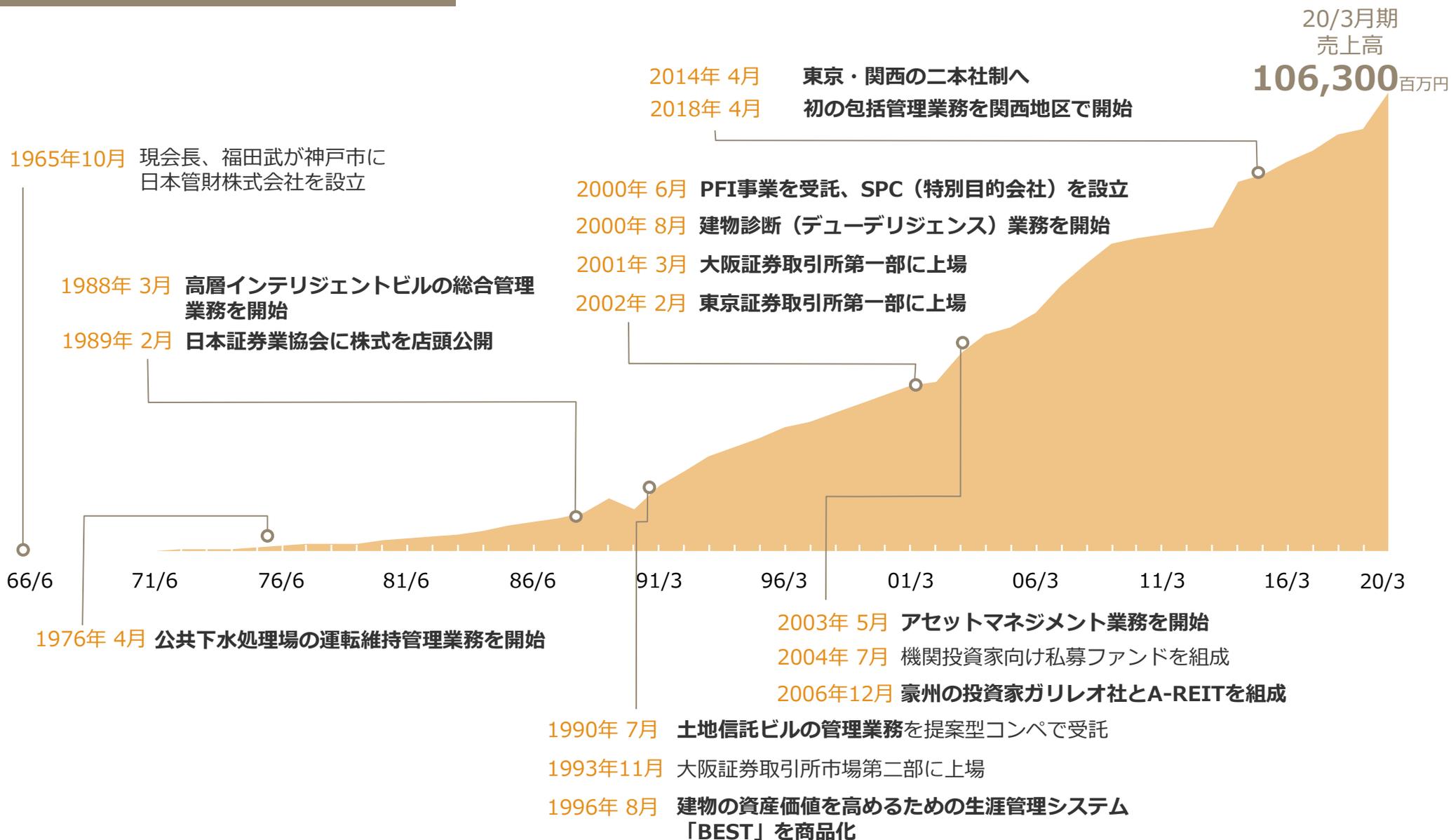
オーストラリアのマンション管理会社最大手をグループに加えました



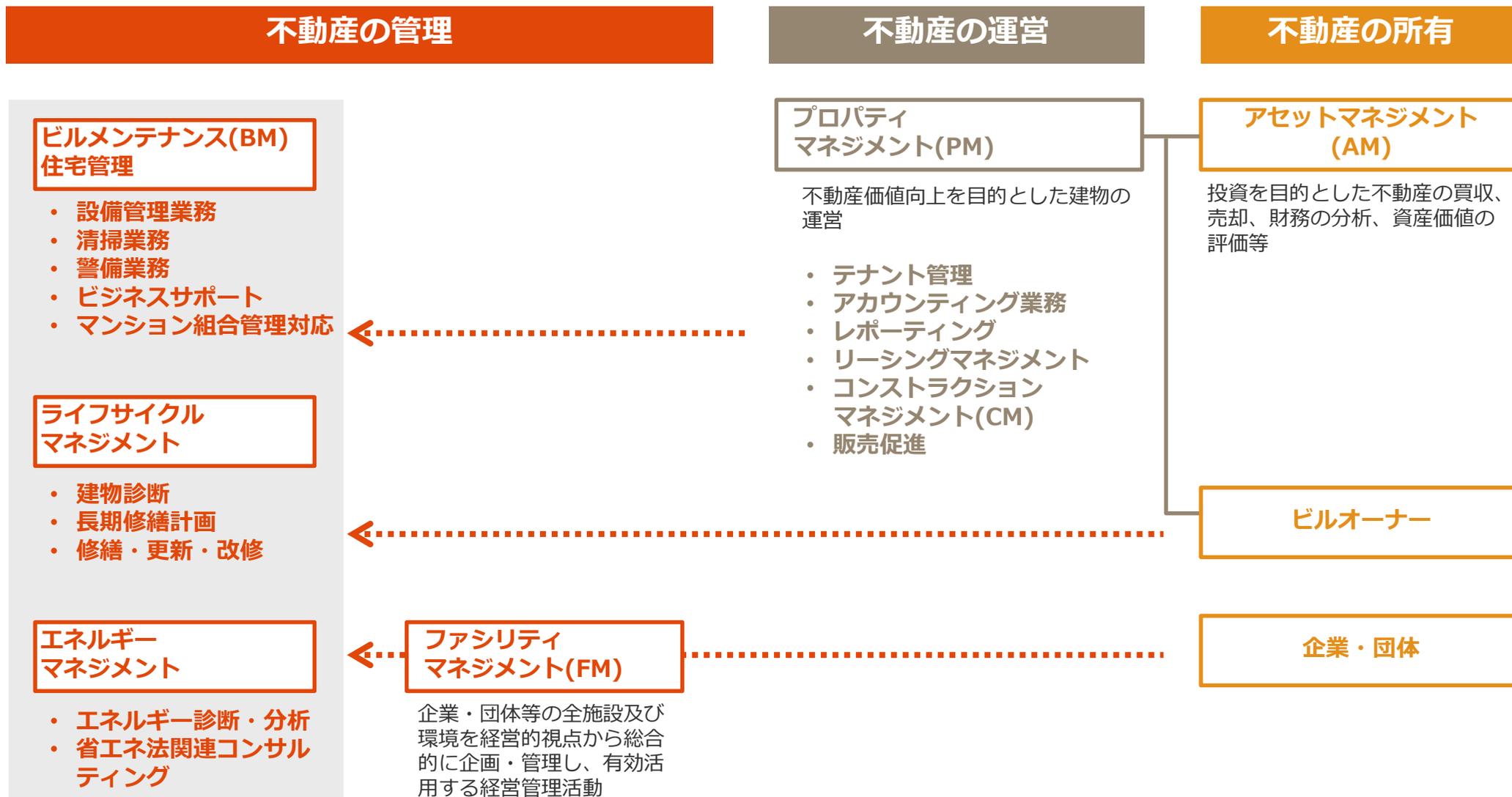
Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd (PICA)

(2020年3月31日現在)

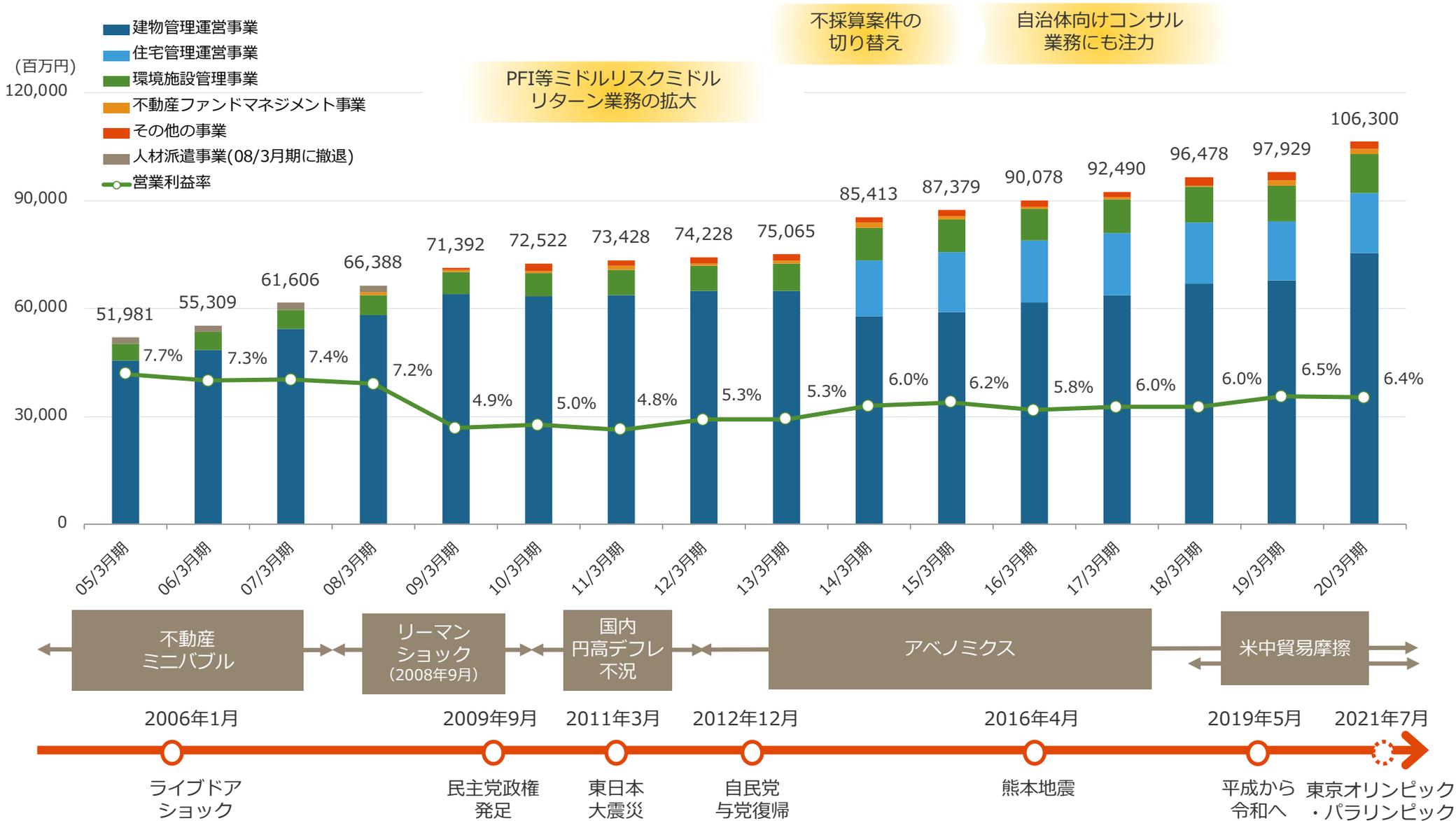
主な沿革



不動産に係る幅広い事業領域



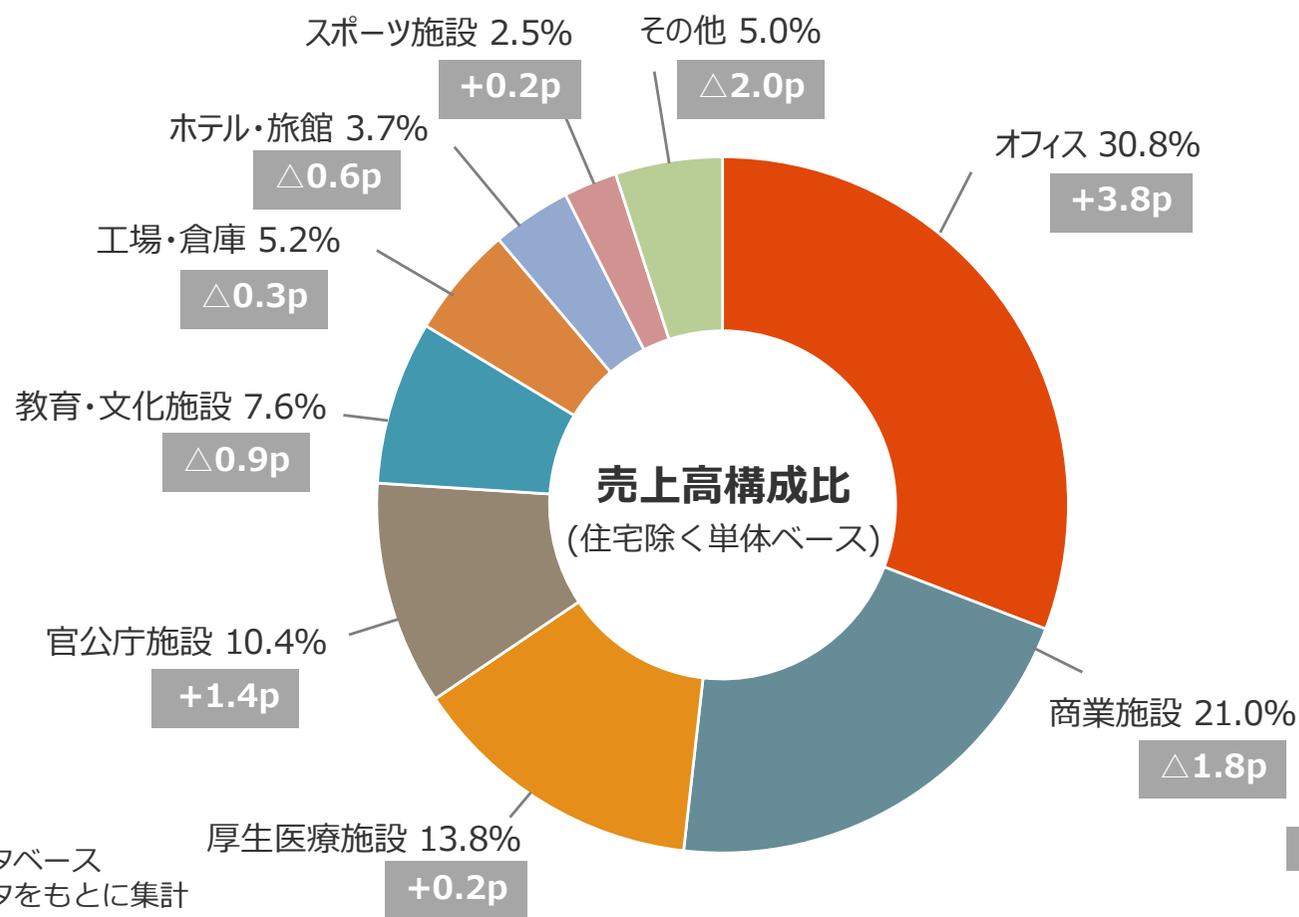
業績の中期推移



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

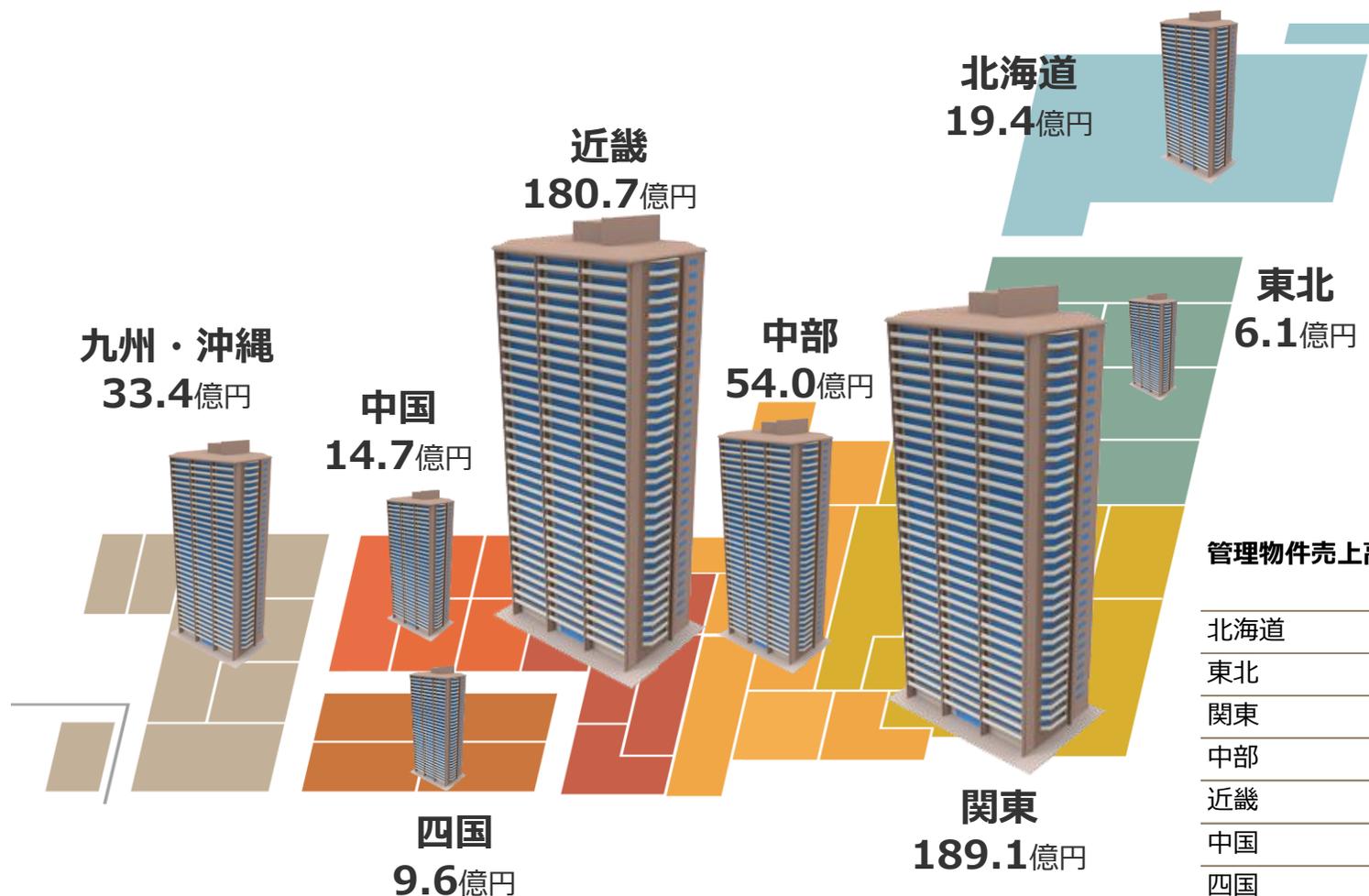
- オフィス・大規模商業施設・官公庁施設を中心に幅広い用途の建物をカバー
- 最近は、病院や商業施設などの大型施設が増加傾向



※ 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

前期からの増減(ポイント)
(2020年3月31日現在)

地域分布（ビル等運営管理事業）

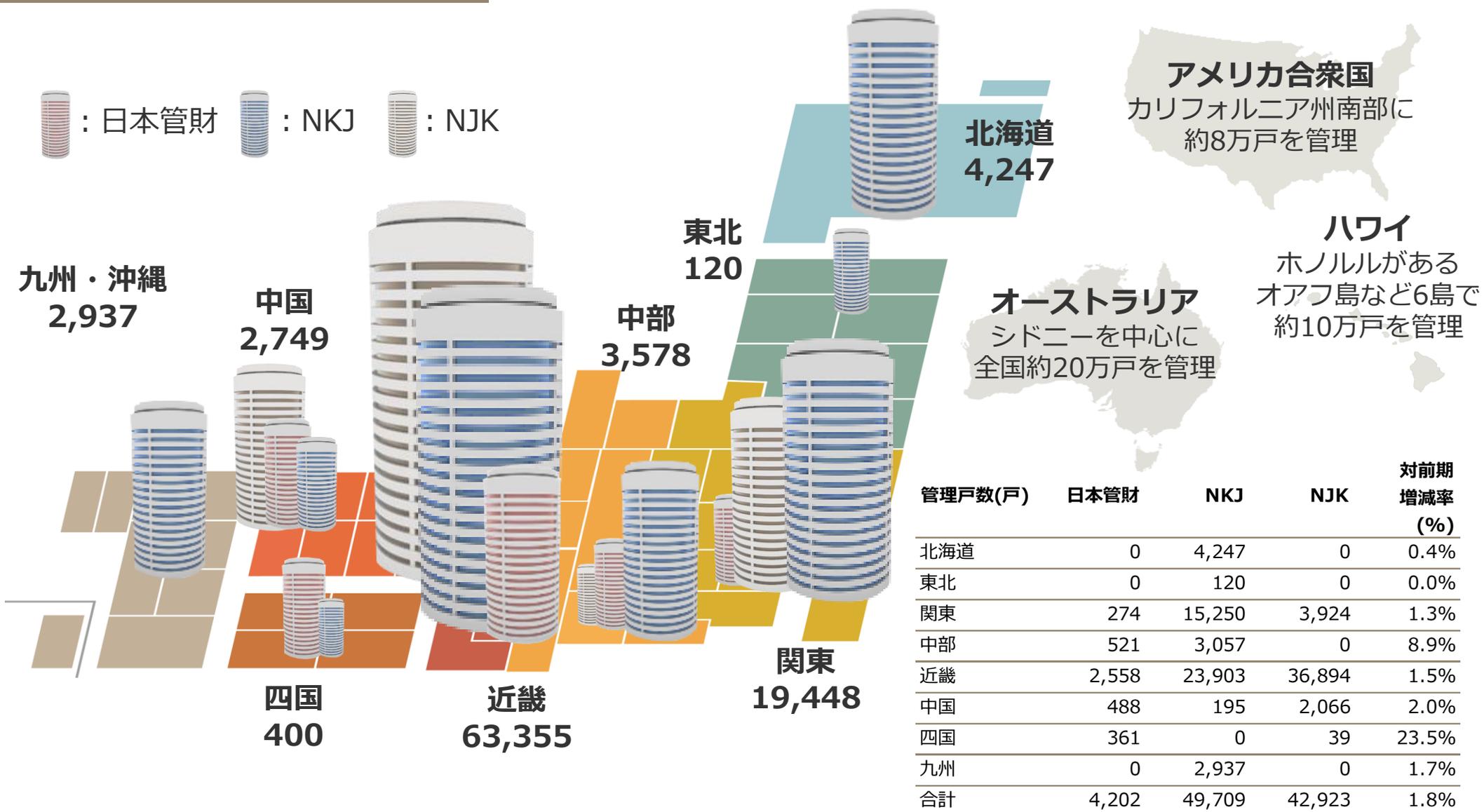


管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期 増減率 (%)
北海道	19.4	3.8%	9.6%
東北	6.1	1.2%	19.6%
関東	189.1	37.3%	13.2%
中部	54.0	10.7%	13.9%
近畿	180.7	35.6%	9.1%
中国	14.7	2.9%	9.7%
四国	9.6	1.9%	6.7%
九州	33.4	6.6%	9.9%
合計	507.0	100.0%	11.2%

(2020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

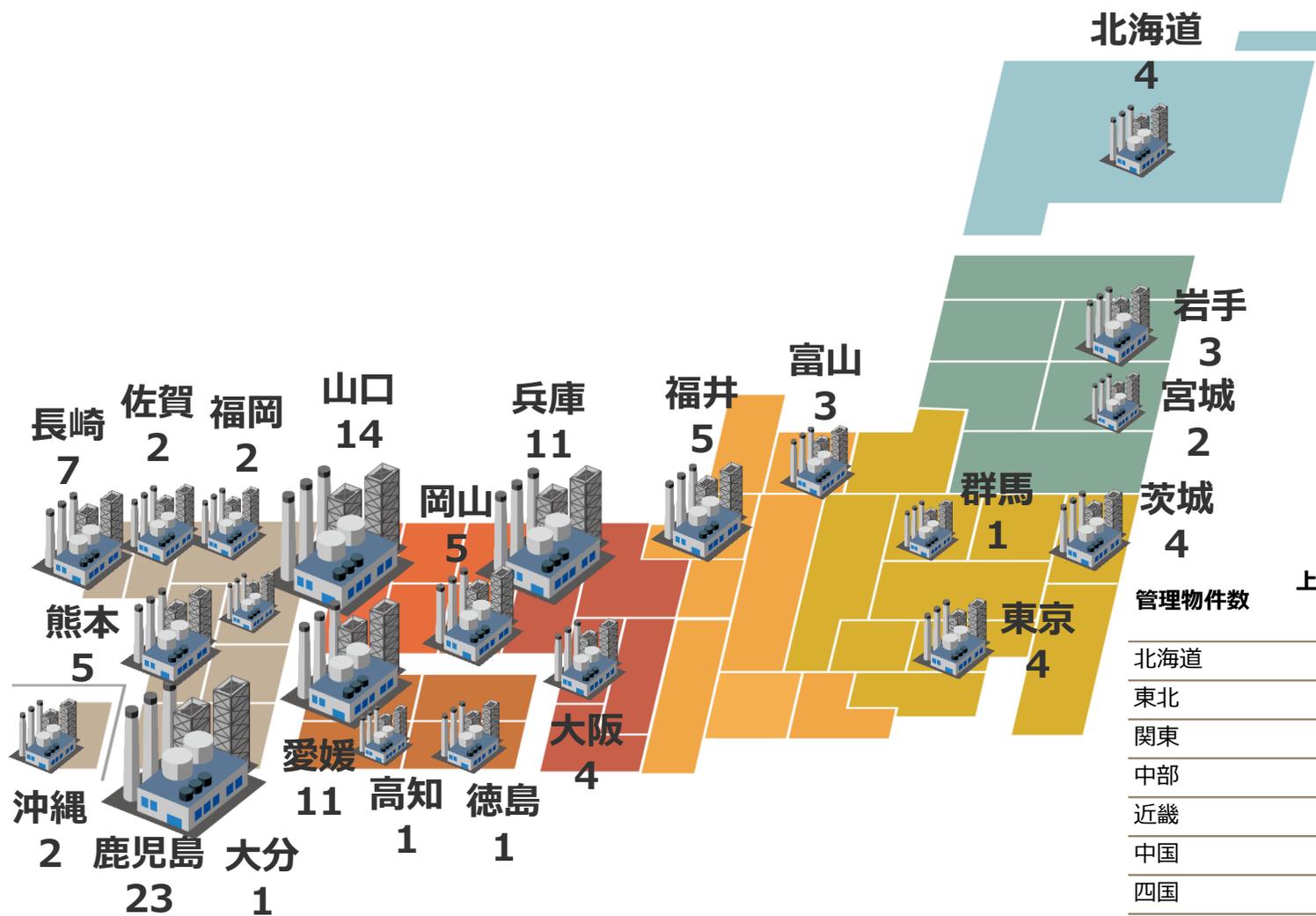
地域分布（住宅管理運営事業）



※（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

（2020年4月1日現在）

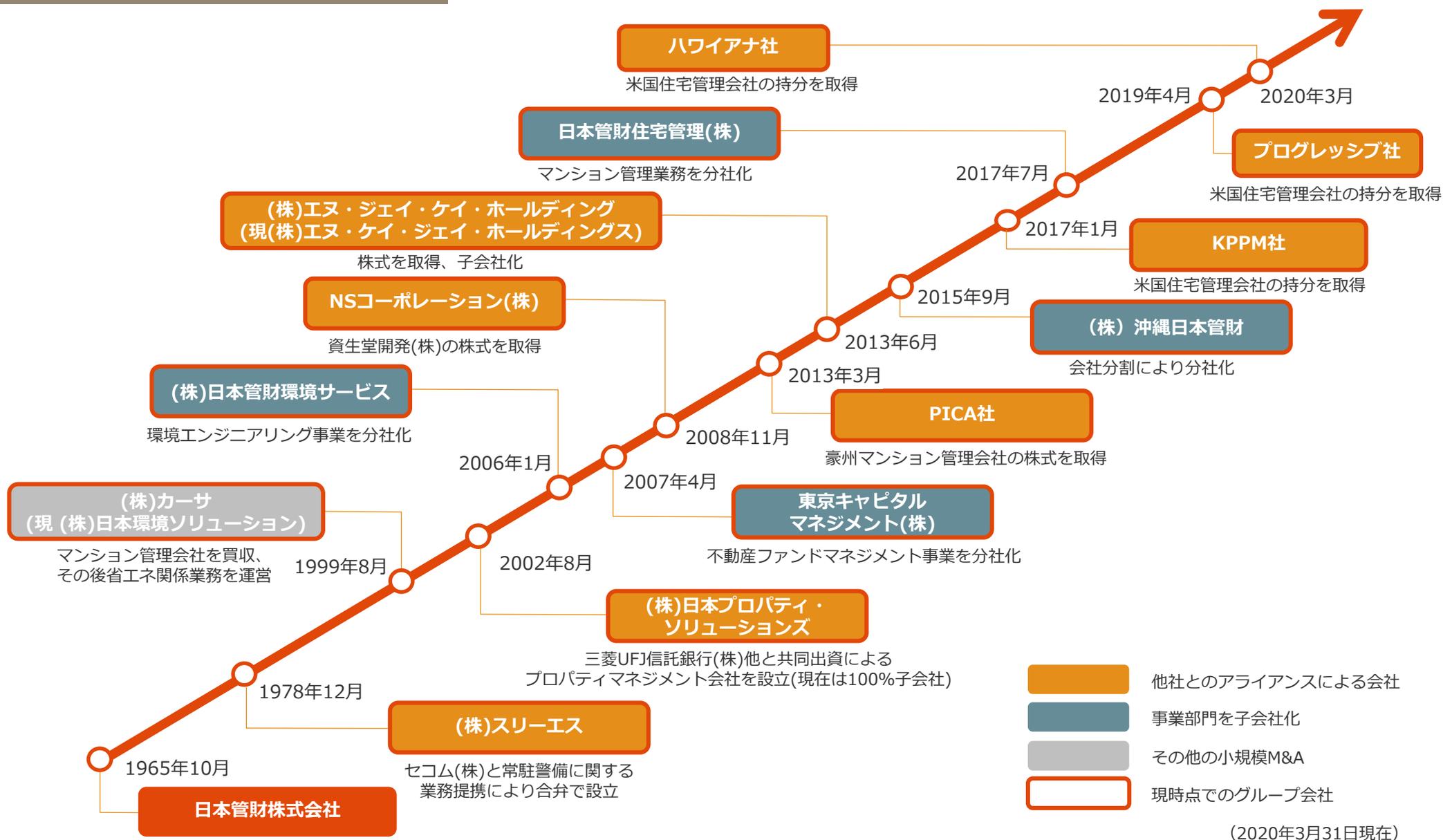
地域分布（環境施設管理事業）



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%

(2020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)

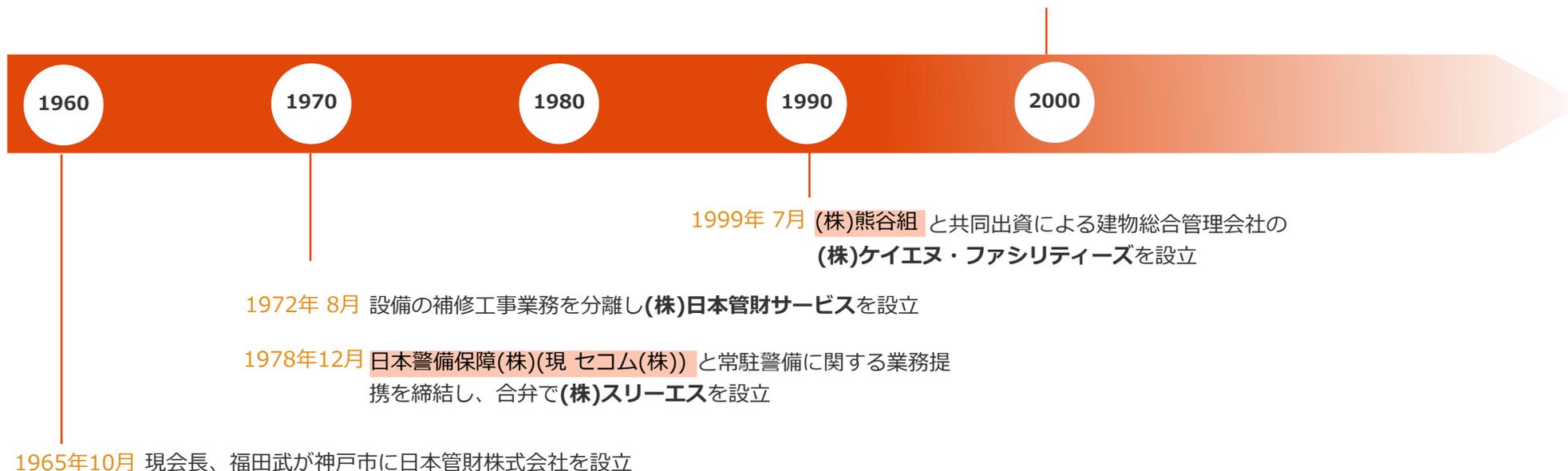
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、(株)日本管財環境サービスが営業開始

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

2020

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

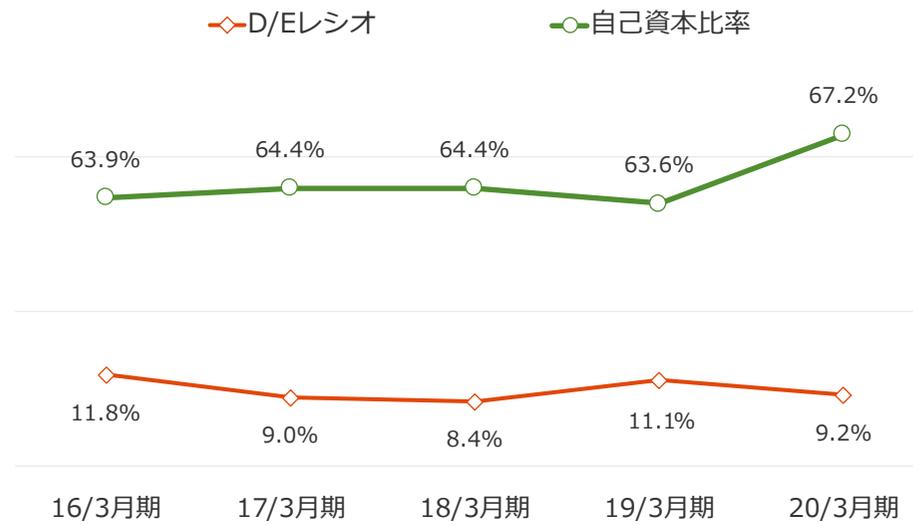
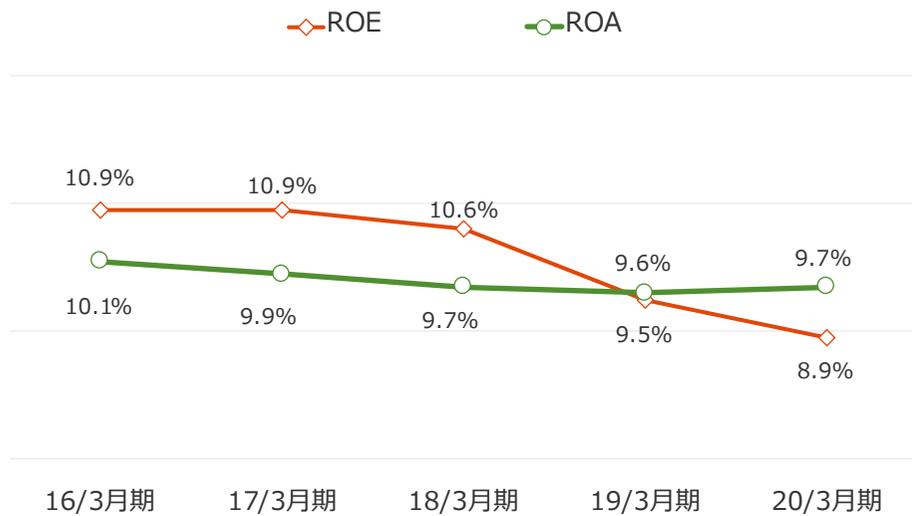
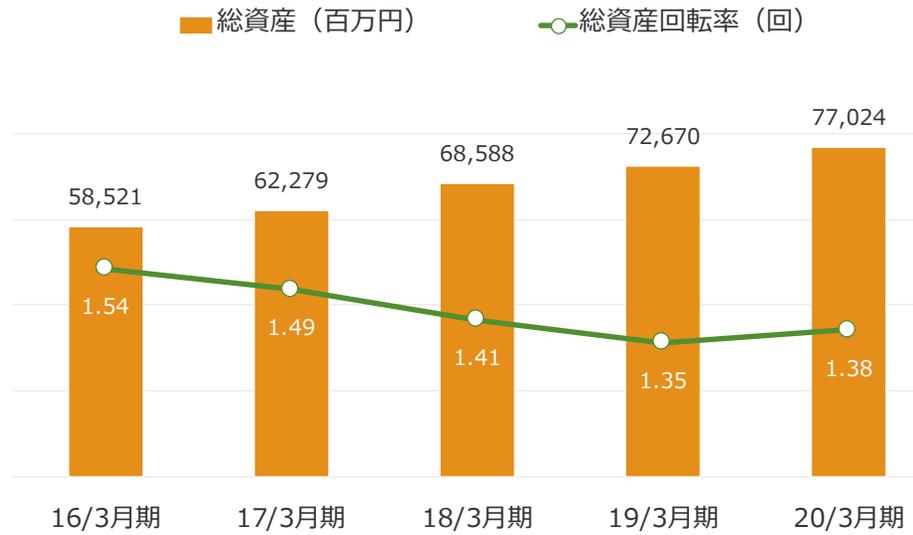
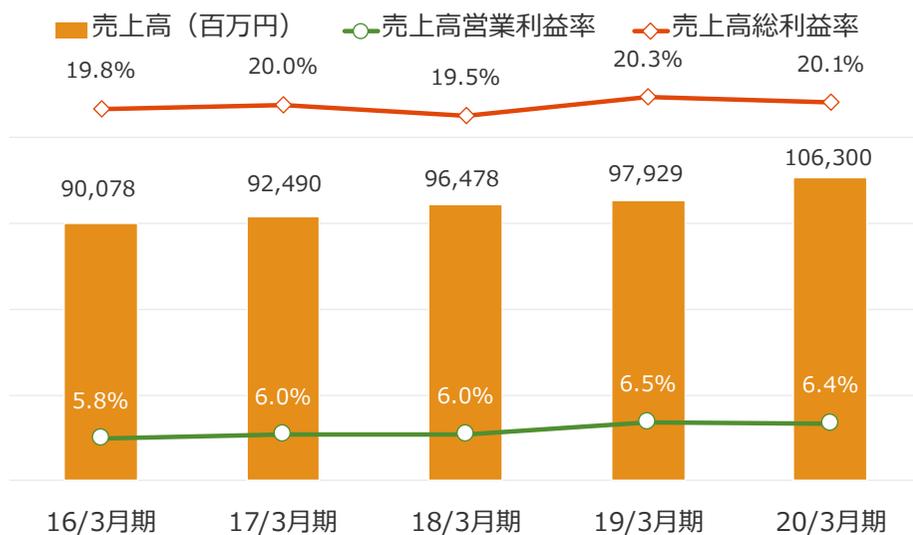
2017年10月 プロパティマネジメント事業を(株)日本プロパティ・ソリューションズに事業譲渡

2020年 3月 ハワイの住宅管理会社ハワイアナ社の株式を50%取得

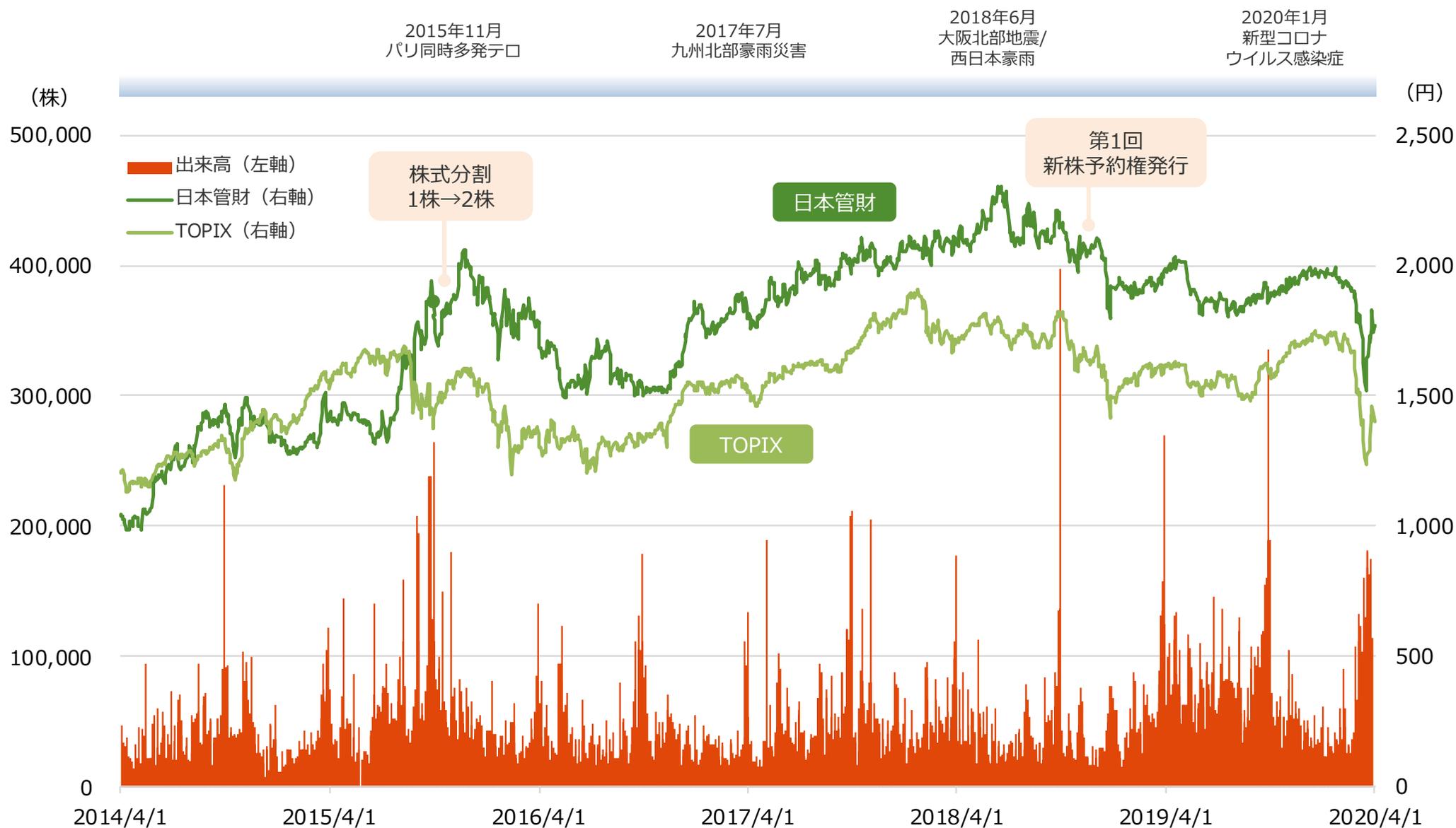
2017年12月 (株)日本管財サービスを吸収合併
(株)日本管財サービスの駐車場運用事業を(株)日本プロパティ・ソリューションズへ吸収分割

2020年 4月 (株)サンエイワークを吸収合併

主な連結指標



株価の推移



参考資料②



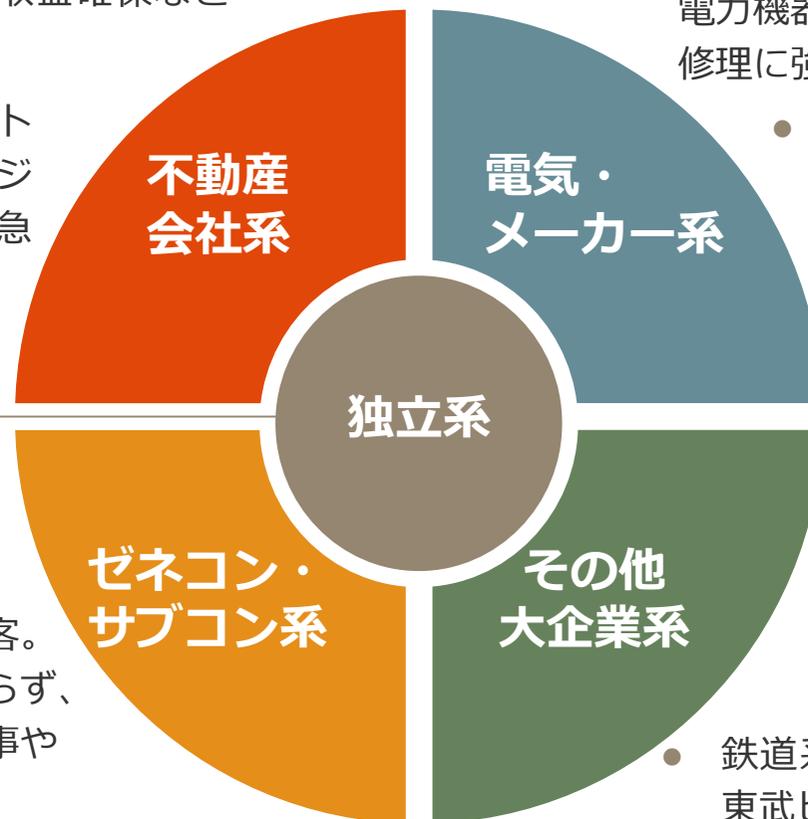
業界におけるポジショニング

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

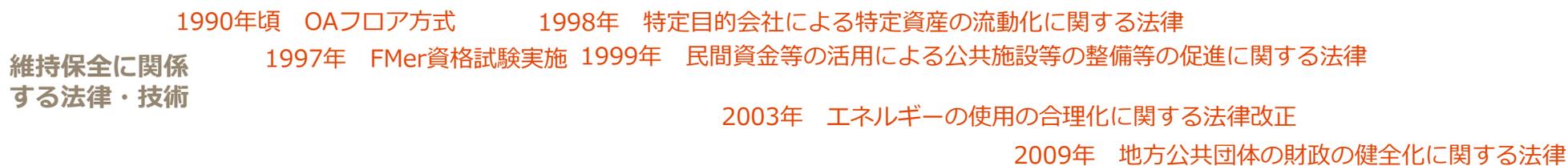
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 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

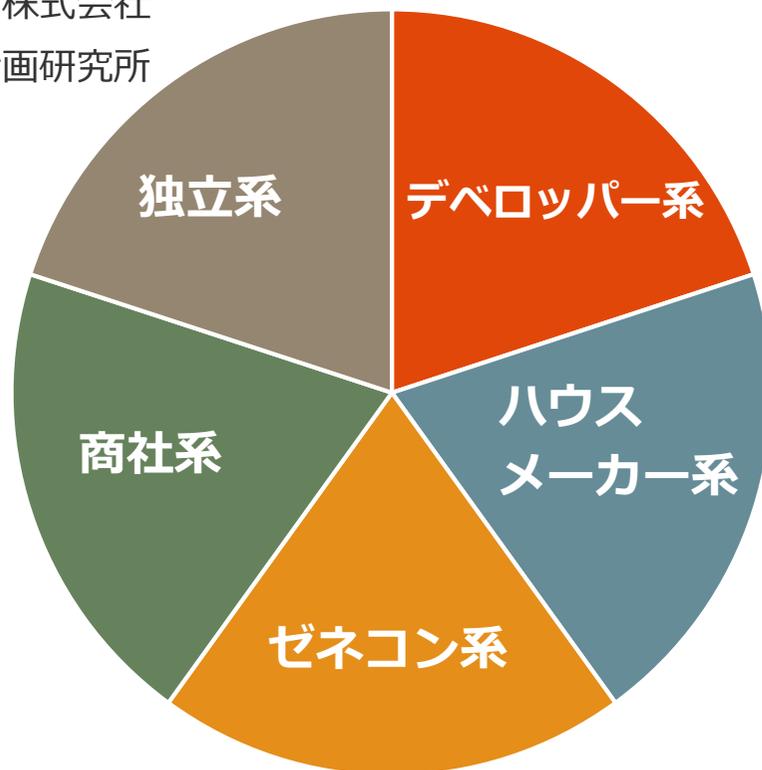
- 土地信託や再開発事業への対応
- PFI・指定管理者への対応
- 不動産の所有と経営の分離への対応 (AM、PM)
- CRE・PREへの対応
- 省エネ・節電
- 管理のIT化

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エキスポに出展
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**2,000**社
 マンション管理業協会加盟会社 **359**社
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） **16,930**戸
 (出所：(一社)マンション管理業協会 令和1年マンション管理受託動向調査)

当社グループ

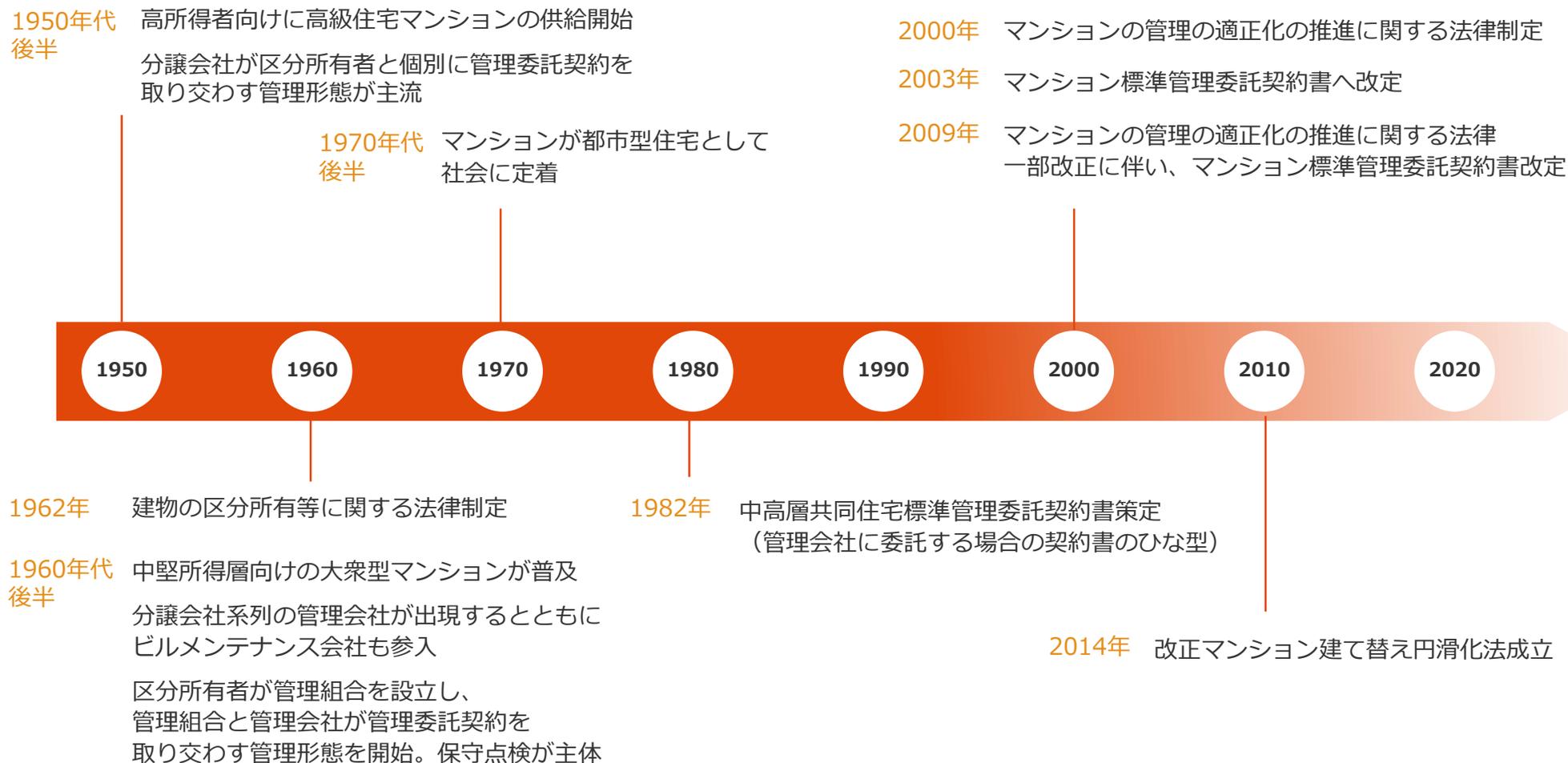
独立系建物管理会社で、マンション管理業を手掛ける唯一の東証1部上場企業

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



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 財務統括部

TEL 03-5299-0863

E-mail ir-info@nkanzai.co.jp