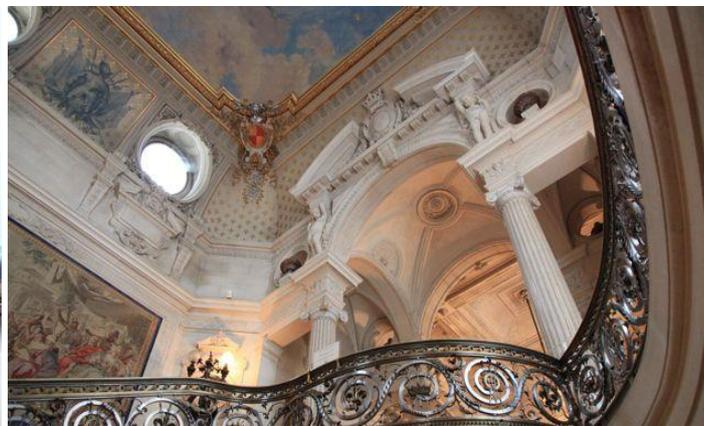


# 2022年3月期 第2四半期 決算説明資料

2021年11月24日



# 目次

---

-  3      2022年3月期 上半期 連結決算の概況
-  12     2022年3月期 連結業績予想の概要
-  19     当社の中期成長戦略
-  36     参考資料① 企業情報
-  51     参考資料② 業界におけるポジショニング

# 2022年3月期 上半期 連結決算の概況



# 連結決算ハイライト

(百万円未満切捨て)

**売上高** **498億83百万円** (対前年同期比 **0.9%増**)

- 既存契約は業務範囲の拡張や仕様の変更などにより伸長
- 大規模工事を含めた工事売上高は減少

**営業利益** **36億51百万円** (対前年同期比 **22.5%増**)

- 料金改定や仕様の見直しによる収益率の向上により増益

**経常利益** **40億54百万円** (対前年同期比 **35.4%増**)

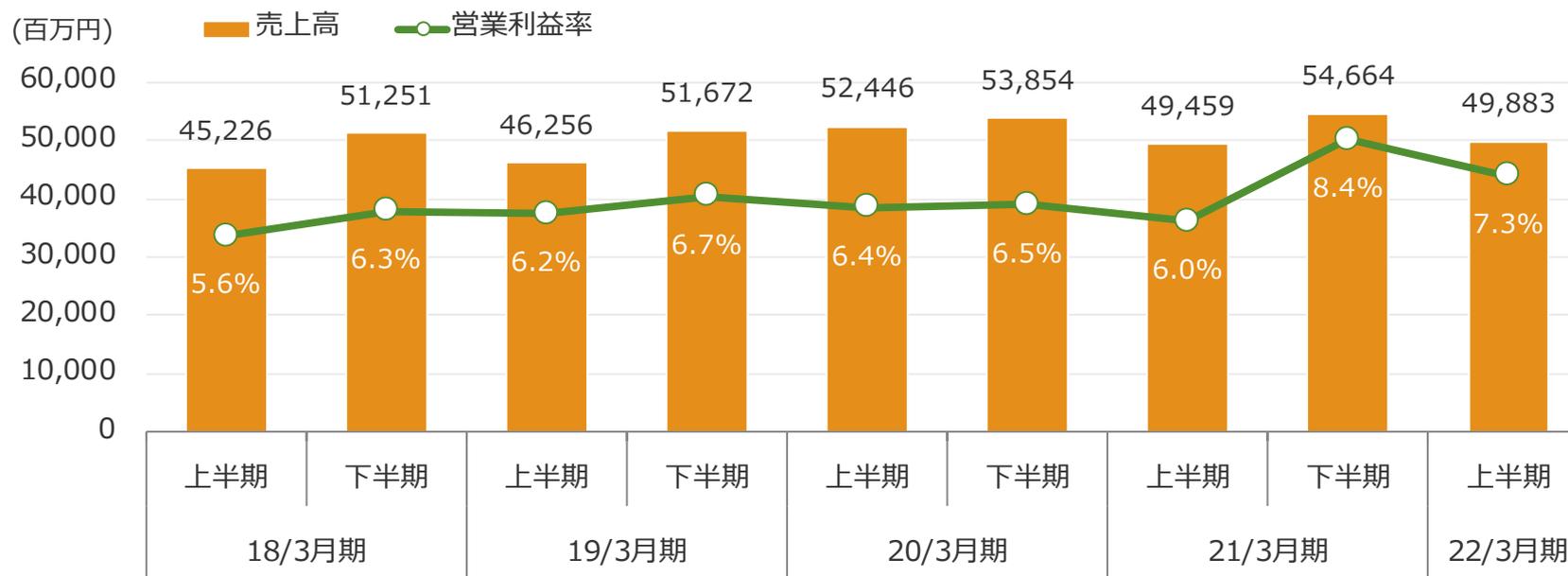
- 持分法による投資利益の増加
- 円安による為替差益の計上

**親会社株主に帰属する四半期純利益** **34億33百万円** (対前年同期比 **73.4%増**)

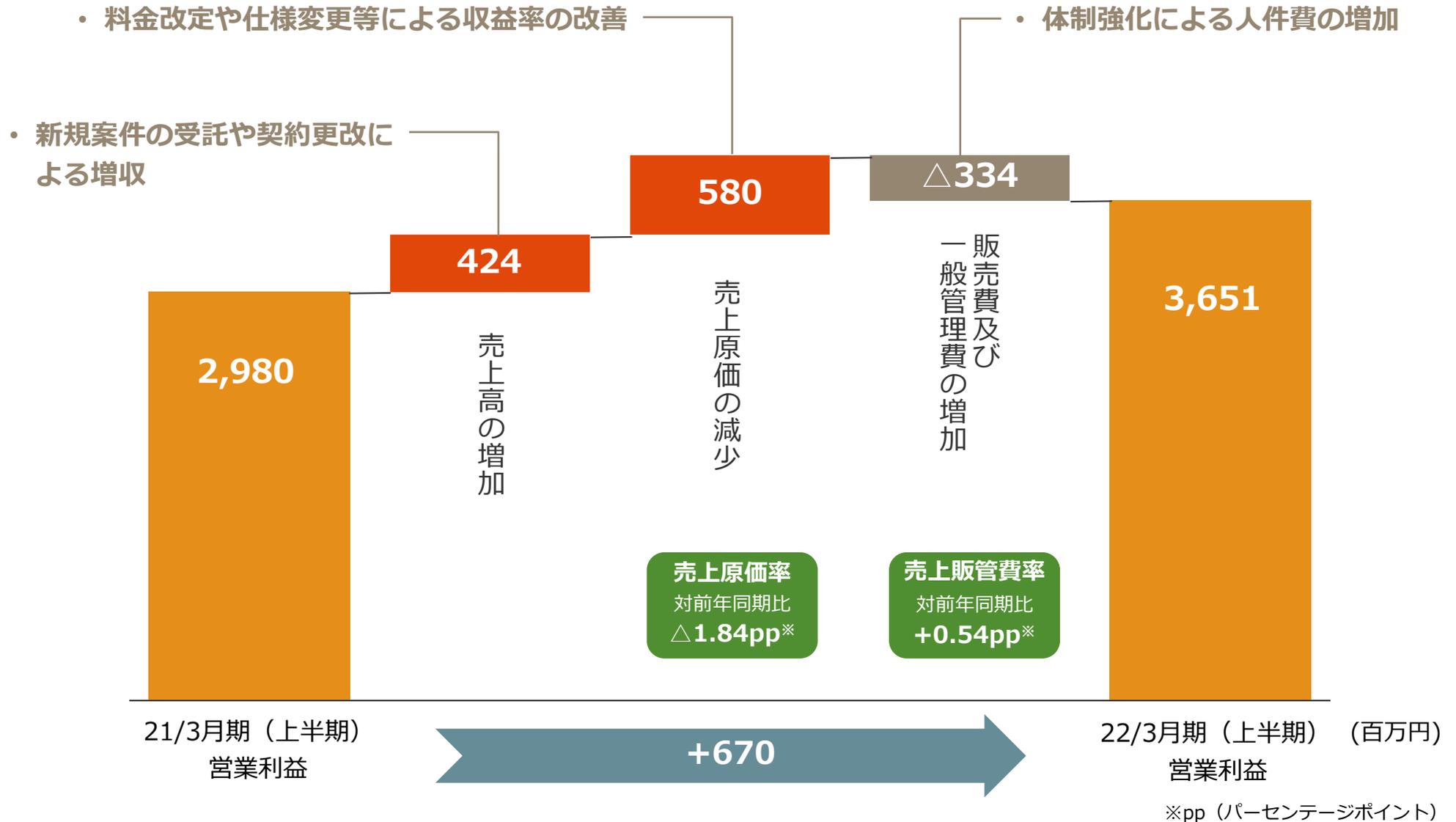
- 税金費用の減少

# 連結決算サマリ

連結 (百万円)	21/3月期 上半期		22/3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	49,459	100.0%	49,883	100.0%	424	0.9%
売上総利益	10,283	20.8%	11,288	22.6%	1,005	9.8%
販売費・一般管理費	7,302	14.8%	7,637	15.3%	334	4.6%
営業利益	2,980	6.0%	3,651	7.3%	670	22.5%
経常利益	2,994	6.1%	4,054	8.1%	1,060	35.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,980	4.0%	3,433	6.9%	1,453	73.4%



# 連結営業利益の増減分析



# 連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	21/3月期末		22/3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	53,483	65.4%	49,086	61.5%	△ 4,397	△8.2%
現金及び預金	33,075	40.5%	30,965	38.8%	△ 2,109	△6.4%
受取手形、売掛金及び契約資産	14,836	18.1%	13,659	17.1%	△ 1,177	△7.9%
販売用不動産	3,519	4.3%	2,920	3.7%	△ 599	△17.0%
固定資産	28,276	34.6%	30,664	38.5%	2,387	8.4%
有形固定資産	5,411	6.6%	5,847	7.3%	435	8.1%
無形固定資産	2,024	2.5%	2,427	3.0%	402	19.9%
投資その他の資産	20,840	25.5%	22,388	28.1%	1,548	7.4%
資産合計	81,759	100.0%	79,750	100.0%	△ 2,009	△2.5%
流動負債	16,868	20.6%	12,336	15.5%	△ 4,531	△26.9%
支払手形及び買掛金	9,091	11.1%	4,274	5.4%	△ 4,816	△53.0%
未払法人税等	1,850	2.3%	834	1.0%	△ 1,016	△54.9%
固定負債	7,747	9.5%	7,214	9.0%	△ 533	△6.9%
長期借入金	750	0.9%	562	0.7%	△ 187	△25.0%
繰延税金負債	524	0.6%	279	0.4%	△ 245	△46.7%
負債合計	24,616	30.1%	19,550	24.5%	△ 5,065	△20.6%
株主資本	55,260	67.6%	57,797	72.5%	2,537	4.6%
資本金	3,000	3.7%	3,000	3.8%	-	-
資本剰余金	3,785	4.6%	3,785	4.7%	-	-
利益剰余金	51,248	62.7%	53,785	67.4%	2,537	5.0%
その他の包括利益累計額	601	0.7%	1,177	1.5%	576	95.8%
非支配株主持分	1,281	1.6%	1,223	1.5%	△ 57	△4.5%
純資産合計	57,143	69.9%	60,199	75.5%	3,055	5.3%
負債純資産合計	81,759	100.0%	79,750	100.0%	△ 2,009	△2.5%

## 主な増減要因

(百万円)

### 資産

△2,009

- 現金及び預金の減少 △2,109
- 受取手形、売掛金及び契約資産の減少 △1,177
- 投資有価証券の取得による増加 1,268

### 負債

△5,065

- 支払手形及び買掛金の減少 △4,816
- 未払法人税等の減少 △1,016

### 純資産

3,055

- 利益剰余金の増加 2,537
- 為替換算調整勘定の増加 380

### 自己資本比率

74.0%

(対前期末比 5.7pp増)

# 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	21/3月期 上半期	22/3月期 上半期	対前年同期比
	実績	実績	増減額
税金等調整前四半期純利益	3,212	4,154	942
減価償却費	291	285	△ 5
売上債権の増減額 (△は増加)	1,039	1,910	871
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 2,566	△ 3,500	△ 934
棚卸資産の増減額 (△は増加)	733	588	△ 144
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 247	△ 570	△ 323
法人税等の支払額	△ 1,374	△ 1,930	△ 556
その他	441	△ 359	△ 801
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,530</b>	<b>578</b>	<b>△ 952</b>
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 270	△ 672	△ 402
投資有価証券の取得による支出	△ 226	△ 589	△ 363
投資有価証券の償還による収入	-	412	412
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△ 511	△ 511
その他	360	130	△ 229
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 136</b>	<b>△ 1,230</b>	<b>△ 1,094</b>
借入金増減額 (ノリコシオンを含む)	△ 200	△ 197	2
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 1,018	△ 1,108	△ 90
その他	△ 51	△ 57	△ 5
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,270</b>	<b>△ 1,364</b>	<b>△ 93</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	134	△ 2,009	△ 2,144
現金及び現金同等物の期首残高	28,343	32,830	4,487
現金及び現金同等物の四半期末残高	28,477	30,820	2,342
<b>フリー・キャッシュ・フロー</b>	<b>1,394</b>	<b>△ 652</b>	<b>△ 2,046</b>

## 主な増減要因

(百万円)

### 営業活動によるキャッシュ・フロー △952

- 税金等調整前当期純利益の増加 942
- 仕入債務の増減額の減少 △934
- 未払消費税等の増減額の減少 △323
- 法人税等の支払額の増加 △556

### 投資活動によるキャッシュ・フロー △1,094

- 有形及び無形固定資産の取得による支出の増加 △402
- 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出の増加 △511

### 財務活動によるキャッシュ・フロー △93

- 配当金の支払額の増加 △90

# 事業セグメントと主要グループ会社

## ■ 建物管理運営事業 34,483百万円

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）  
23,368 百万円

東京キャピタルマネジメント株式会社※  
NSコーポレーション株式会社  
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 11,115 百万円

株式会社スリーエス

## ■ 住宅管理運営事業 8,209百万円

マンション管理

日本住宅管理株式会社  
日本管財住宅管理株式会社  
株式会社エヌ・ジェイ・ケイ・スタッフサービス  
（日本管財 事務管理事業部、公共住宅管理業務含む）

## ■ 環境施設管理事業 5,568百万円

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 1,044百万円

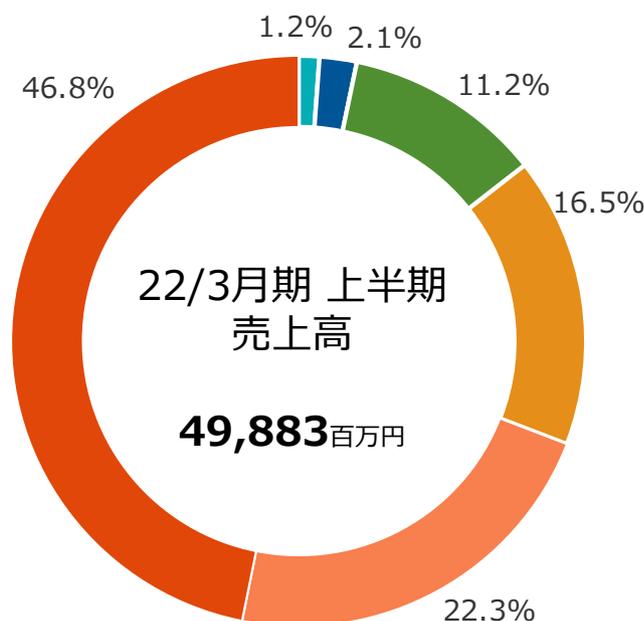
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

## ■ その他の事業 577百万円

その他事業

NSコーポレーション株式会社（広告・イベント）



※当社の子会社であった(株)日本プロパティ・ソリューションズを2021年7月1日に吸収合併したことにより、PM事業等を継承しております。

# セグメント業績の概要

連結 (百万円)	21/3月期 上半期		22/3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	49,459	100.0%	49,883	100.0%	424	0.9%
建物管理運営事業	34,503	69.8%	34,483	69.1%	△ 19	△0.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	23,714	47.9%	23,368	46.8%	△ 345	△1.5%
警備業務	10,789	21.8%	11,115	22.3%	326	3.0%
住宅管理運営事業	7,791	15.8%	8,209	16.5%	417	5.4%
環境施設管理事業	5,495	11.1%	5,568	11.2%	72	1.3%
不動産ファンドマネジメント事業	1,199	2.4%	1,044	2.1%	△ 154	△12.9%
その他の事業	469	0.9%	577	1.2%	108	23.1%
セグメント利益	2,980	6.0%	3,651	7.3%	670	22.5%
建物管理運営事業	4,293	12.4%	4,866	14.1%	572	13.3%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	2,880	12.1%	3,440	14.7%	560	19.5%
警備業務	1,413	13.1%	1,426	12.8%	12	0.9%
住宅管理運営事業	673	8.6%	848	10.3%	175	26.0%
環境施設管理事業	731	13.3%	832	15.0%	101	13.9%
不動産ファンドマネジメント事業	37	3.2%	57	5.5%	19	51.7%
その他の事業	54	11.7%	160	27.8%	105	192.8%
調整額※	△ 2,810	-	△ 3,114	-	△ 303	-

※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



# 2022年3月期 連結業績予想の概要



# 連結業績予想サマリ

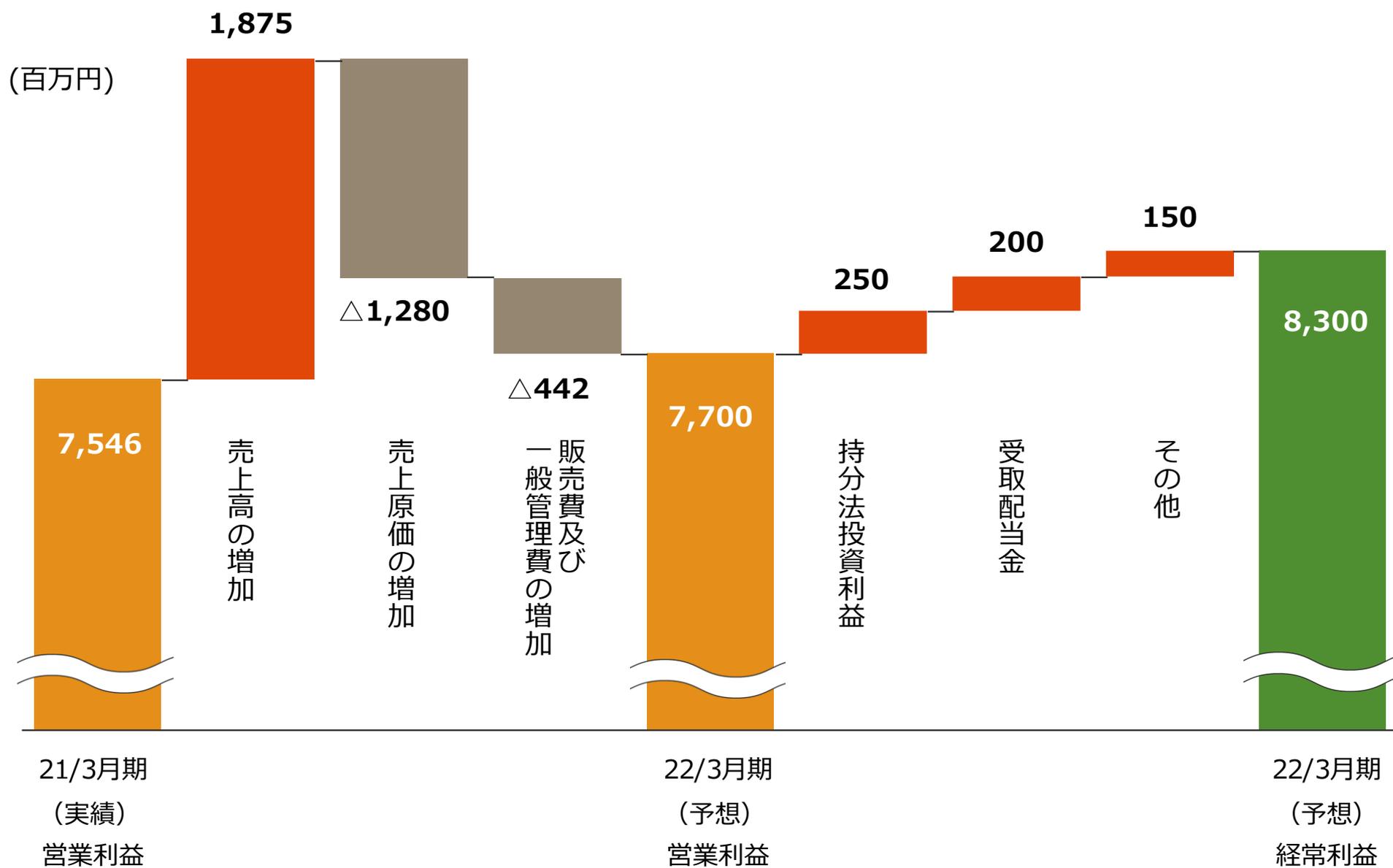
## 市場環境

- コロナ禍を機にオフィスはテレワークの推進などにより集中型から分散型へ。空室率も上昇。
- 原材料価格の高騰や半導体の供給不足の懸念。
- 新型コロナウイルスワクチン接種促進による経済活動の正常化に向けた動きに期待。
- 人材の確保及び人件費の上昇が懸念材料。

- 上半期業績は当初計画に対し減収増益となりました。
- 連結の業績見通しについては、当初計画（2021年5月10日付）から変更はありません。

連結 (百万円)	21/3月期 通期		22/3月期 上半期		22/3月期 下半期		22/3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	104,124	100.0%	49,883	100.0%	56,116	100.0%	106,000	100.0%	1,875	1.8%
売上総利益	22,354	21.5%	11,288	22.6%	11,661	20.8%	22,950	21.7%	595	2.7%
販売費・一般管理費	14,807	14.2%	7,637	15.3%	7,612	13.6%	15,250	14.4%	442	3.0%
営業利益	7,546	7.2%	3,651	7.3%	4,048	7.2%	7,700	7.3%	153	2.0%
経常利益	8,127	7.8%	4,054	8.1%	4,245	7.6%	8,300	7.8%	172	2.1%
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	5,284	5.1%	3,433	6.9%	2,166	3.9%	5,600	5.3%	315	6.0%

# 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

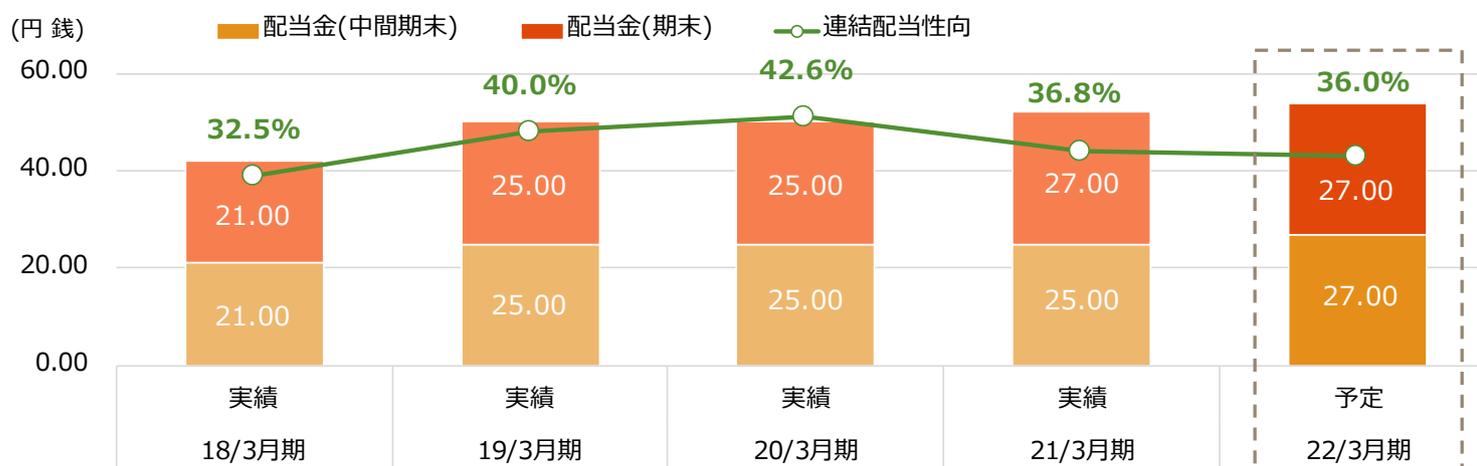
連結 (百万円)	21/3月期 通期		22/3月期 上半期		22/3月期 下半期		22/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	104,124	100.0%	49,883	100.0%	56,116	100.0%	106,000	100.0%	1,876	1.8%
建物管理運営事業	73,768	70.8%	34,483	69.1%	39,846	71.0%	74,330	70.1%	562	0.8%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	51,921	49.9%	23,368	46.8%	28,701	51.1%	52,070	49.1%	149	0.3%
警備業務	21,847	21.0%	11,115	22.3%	11,144	19.9%	22,260	21.0%	413	1.9%
住宅管理運営事業	16,227	15.6%	8,209	16.5%	8,330	14.8%	16,540	15.6%	313	1.9%
環境施設管理事業	11,349	10.9%	5,568	11.2%	6,331	11.3%	11,900	11.2%	551	4.9%
不動産ファンドマネジメント事業	1,651	1.6%	1,044	2.1%	905	1.6%	1,950	1.8%	299	18.1%
その他の事業	1,127	1.1%	577	1.2%	702	1.3%	1,280	1.2%	153	13.6%
セグメント利益	7,546	7.2%	3,651	7.3%	4,048	7.2%	7,700	7.3%	154	2.0%
建物管理運営事業	9,891	13.4%	4,866	14.1%	5,123	12.9%	9,990	13.4%	99	1.0%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	6,884	13.3%	3,440	14.7%	3,499	12.2%	6,940	13.3%	56	0.8%
警備業務	3,007	13.8%	1,426	12.8%	1,623	14.6%	3,050	13.7%	43	1.4%
住宅管理運営事業	1,566	9.7%	848	10.3%	761	9.1%	1,610	9.7%	44	2.8%
環境施設管理事業	1,476	13.0%	832	15.0%	697	11.0%	1,530	12.9%	54	3.7%
不動産ファンドマネジメント事業	45	2.8%	57	5.5%	2	0.3%	60	3.1%	15	33.3%
その他の事業	238	21.1%	160	27.8%	119	17.0%	280	21.9%	42	17.7%
調整額※	△ 5,670	-	△ 3,114	-	△ 2,655	-	△ 5,770	-	△ 100	-

※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セグメントに帰属しない一般管理費であります。

## 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正な成果配分を行うことを基本方針としております。
- 2022年3月期は、中間配当を「27円」としました。期末配当は「27円」とし、合計「54円」とする予定です。

	18/3月期 実績	19/3月期 実績	20/3月期 実績	21/3月期 実績	22/3月期 予定
配当金(中間期末)	21.00	25.00	25.00	25.00	27.00
配当金(期末)	21.00	25.00	25.00	27.00	27.00
連結配当性向	32.5%	40.0%	42.6%	36.8%	36.0%
純資産配当率(DOE)	3.4%	3.8%	3.7%	3.6%	—



# 東京証券取引所新市場区分の選択・コーポレートガバナンスへの取り組み

## 東京証券取引所 新市場区分における市場選択について

- 「プライム市場」を選択、申請



## 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SDGs 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・社会貢献

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



# コロナ禍等の社会変化を踏まえた当社への影響と今後の戦略

## コロナ禍等の潮流による当社への影響

### コロナ禍が生み出した世界的な3つの潮流

- ① 既に表れていた潮流の加速  
SDGsへの関心の高まり  
⇒持続可能性を求める経済・企業活動が加速
- ② 新たな潮流の出現  
これまででは効率重視の集中  
⇒安心・安全重視の分散・多極化へ
- ③ 当たり前と思っていた価値の再認識  
デジタル化の必要性を再認識  
⇒デジタル化の加速とアナログとの融合

### コロナ禍等の影響による国内の変化

- 企業業績は回復基調も、円安・原油高等先行き不透明な経済状況  
⇒ニーズ：事業再編、経営資源の最適化・コスト構造見直し、デジタル化等による生産性向上
- 変化する働き方環境  
⇒ニーズ：テレワークの定着とオフィス価値の見直し、ウエルネスオフィス※1への関心の高まり
- 求められる気候変動対策  
⇒ニーズ：カーボンニュートラルへの取り組み、あらゆる災害への対策強化
- コロナ禍、少子高齢化等による行政の税収減  
⇒ニーズ：公共施設の再配置・縮充※2、社会インフラの効率的な維持管理

IT技術等によるデジタル化の促進+ローコストオペレーション

主要ターゲット

公共FM

民間FM

※1 ウエルネスオフィス…建物で働く人が健康な状態で知的生産性向上を実現するオフィス

※2 縮充…縮みながら充実させていくこと。転じて行政が人口や税収が縮小しても充実したまちづくりによること。

## 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.22～P.26)

- 海外企業への出資
- 海外グループ会社との連携による住宅管理事業の基盤強化 (P.28～P.30)

- 作業管理ノウハウのIT化と施設管理データベース構築
- 業務品質の均一化と省人化 (P.32～P.35)

# 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

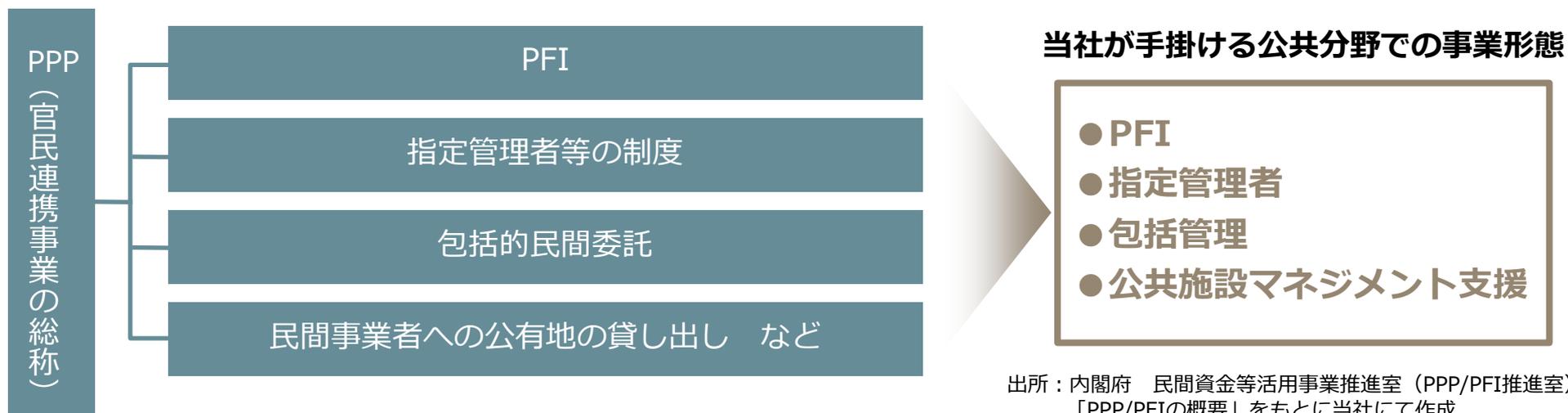
厳しい財政状況

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



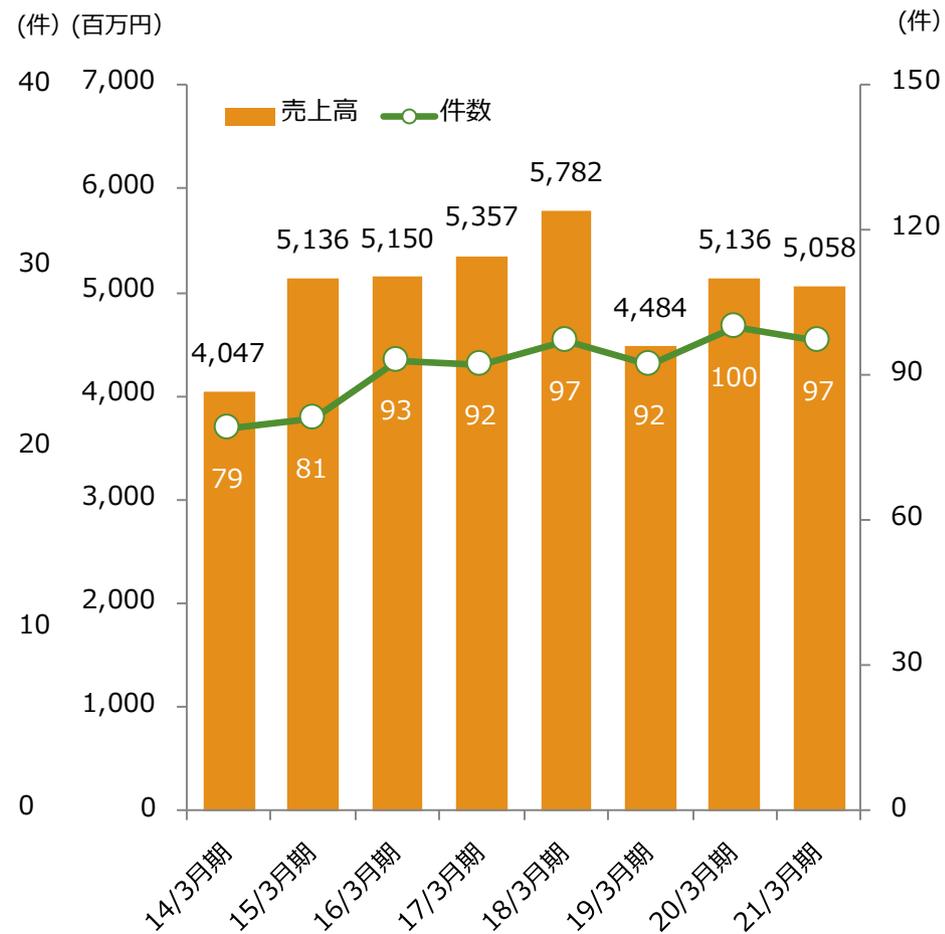
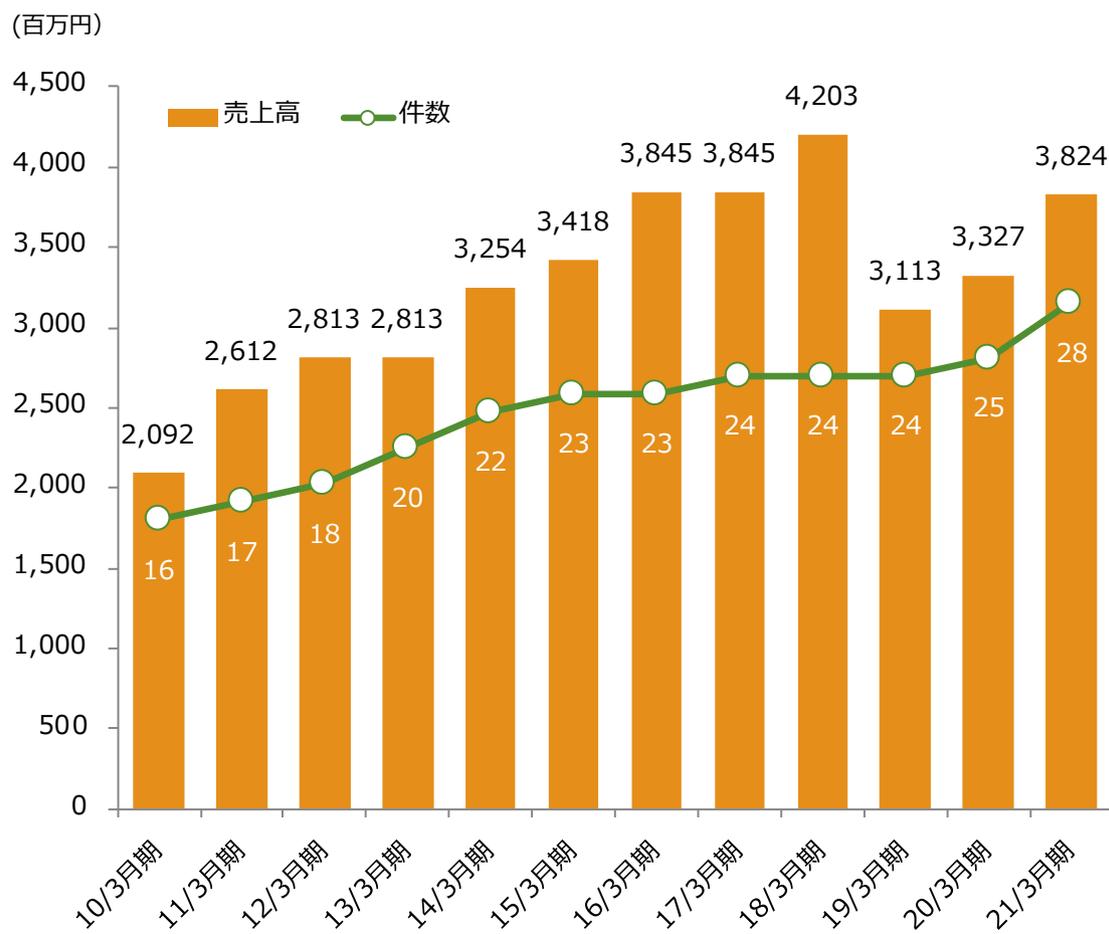
出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI推進室)  
「PPP/PFIの概要」をもとに当社にて作成

# 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



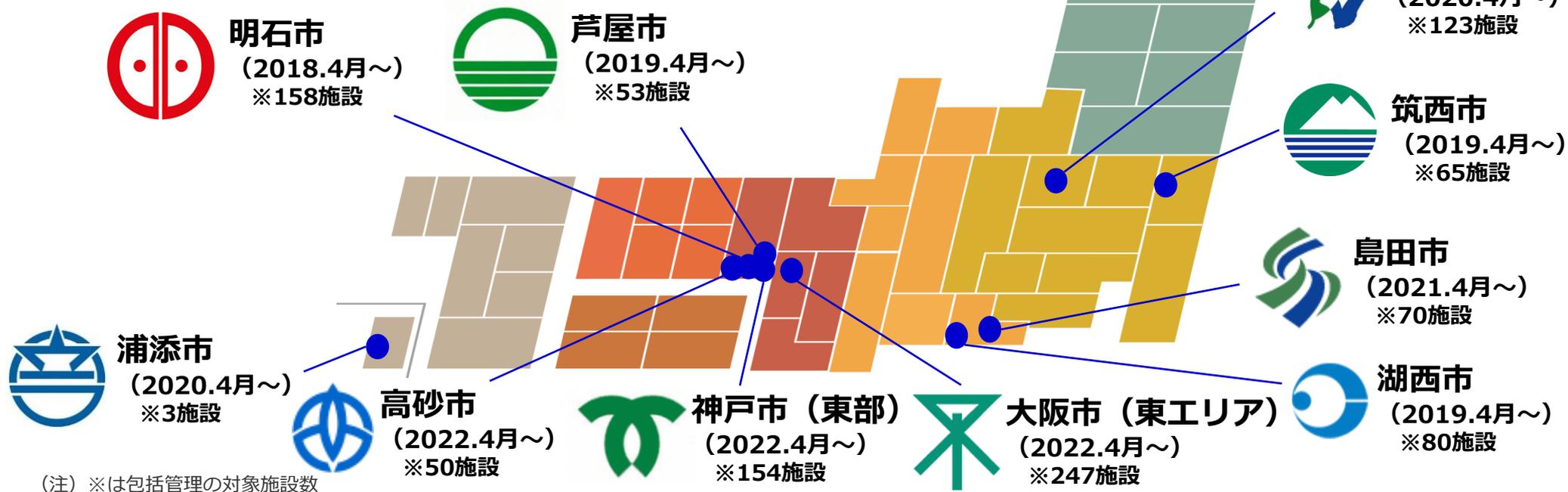
# 事業機会①：公共施設 包括管理

## 公共施設 包括管理業務の営業展開

当社の包括管理業務の実績は現在全国で7件で、来年度から新たに5件（大阪市、神戸市、高砂市、他2件）が加わり計12件と拡大しております。今後も全国的に包括管理を導入する自治体の増加が見込まれることから、更なるシェア拡大に取り組んでまいります。

※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の出口戦略の一つとして全国に拡大しております。



(注) ※は包括管理の対象施設数

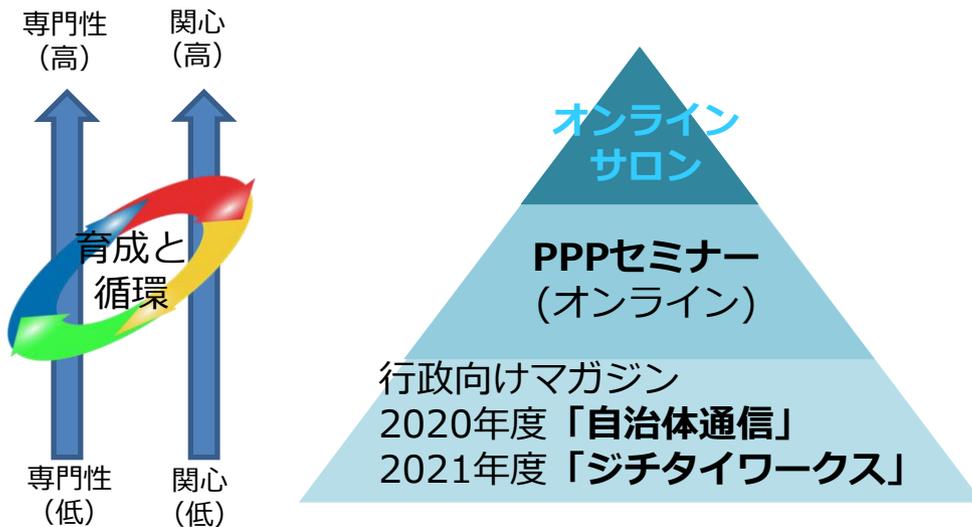
# 事業機会①：公共施設マネジメント支援業務

## 公共施設マネジメントにおけるパブリシティ戦略

コロナ禍におけるパブリシティ戦略としてデジタルツールを活用した新たな取り組みを実施。

### ■育成 & 循環 & メディアミックス

- ・ **育成**・・・オンラインサロンやPPPセミナーで情報発信することで「公共FM関心層」が「先駆者=実践者」となるよう支援する。
- ・ **循環**・・・包括管理市場の活性化を図り、場当たりの施策ではなく、中長期的な価値を生み出していく。
- ・ **メディアミックス**・・・複数のメディアの組み合わせで、各メディア間の補完と相乗効果を狙う。



### オンラインサロンを開設

公共FMオンラインサロンを2021年2月5日に開設しました。

様々なコンテンツと仕掛けをご用意し、公共FMに取り組む全国の自治体職員様のコミュニティの場としてご活用いただいております。2021年11月1日現在で113名、93自治体に登録いただいております。



facebook画面

### PPPセミナーをオンラインで開催

今年度で4年目となる国土交通省PPP協定パートナー事業者として、PPPセミナーを開催しております。



## 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。

なお、東京オリンピック・パラリンピックにおいては、当施設が競技会場として使用された。

### 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 <sup>2</sup>
延床面積	約 47,200 m <sup>2</sup>
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.22～P.26)

● 海外企業への出資  
● 海外グループ会社との連携による住宅管理事業の基盤強化  
(P.28～P.30)

● 作業管理ノウハウのIT化と施設管理データベース構築  
● 業務品質の均一化と省人化  
(P.32～P.35)

## 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2,500人以上の従業員を擁している。Fexco社HP <http://www.fexco.com/>

### コロナ禍での事業環境

政府による集会の人数制限により、管理組合の総会・理事会が延期やオンライン化されたことで売上は減少したが、同時にコストダウンも図れたことで利益への影響は比較的軽微であった。

会社名	Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd. (ブルデンシャル・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22億円) ※1豪ドル=78.85円 (2020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682人(2020年12月末現在)
管理戸数	約206,000戸 約11,400組合(2020年12月末現在)

## 事業機会②：海外展開（キーストーン社の概要）



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。2019年以降は、M&Aによりサービス提供地域の拡大を進めている。

### 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。

### コロナ禍での事業環境

新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、市場の高評価や、密を避ける傾向により、好調な戸建住宅市場に後押しされたサービス提供機会の増加により、業績を堅持している。

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255人（2020年12月末現在、子会社のキーストーン・プログレッシブを含む）
管理戸数	約82,850戸 約375組合（2020年12月末現在、子会社のキーストーン・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。地元で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月に地元の不動産会社のスウェル・インターナショナルから株式を取得し、ハワイアナ社を持分法適用関連会社とした。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。

### コロナ禍での事業環境

住宅管理がエッセンシャルビジネスに分類されることから業績への直接的な影響は限定的だが、コロナ禍により先行きが不透明、不安定なため、スタッフ採用や開発営業において課題に直面している。

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4億4千万円) ※1米ドル=103.50円(2020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(2020年12月末現在)
管理戸数	約106,000戸、約660組合(2020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.22～P.26)

- 海外企業への出資
- 海外グループ会社との連携による住宅管理事業の基盤強化 (P.28～P.30)

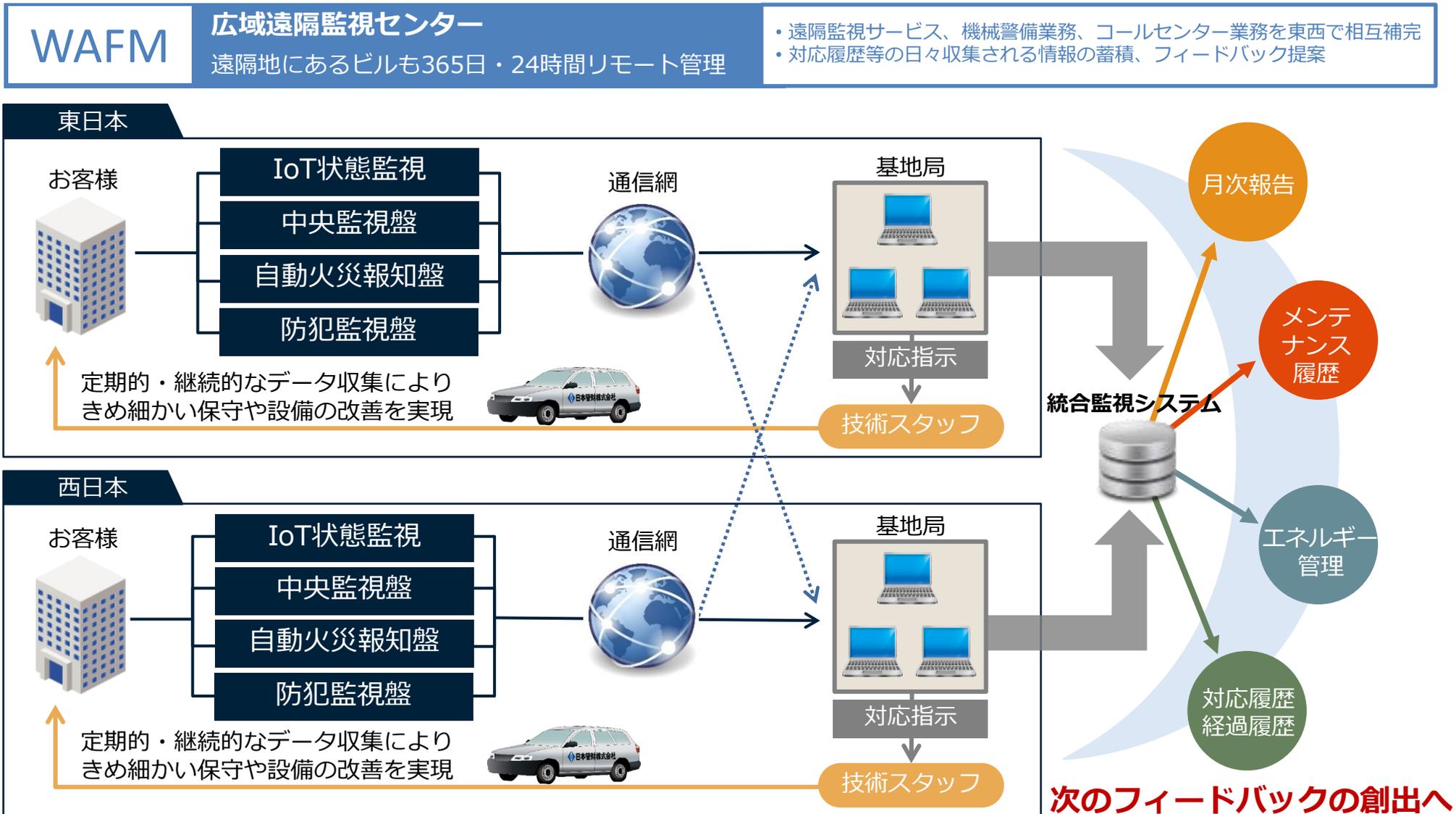
- 作業管理ノウハウのIT化と施設管理データベース構築
- 業務品質の均一化と省人化 (P.32～P.35)

## 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：Remote Monitoring ～ 広域監視センターの運営 ～

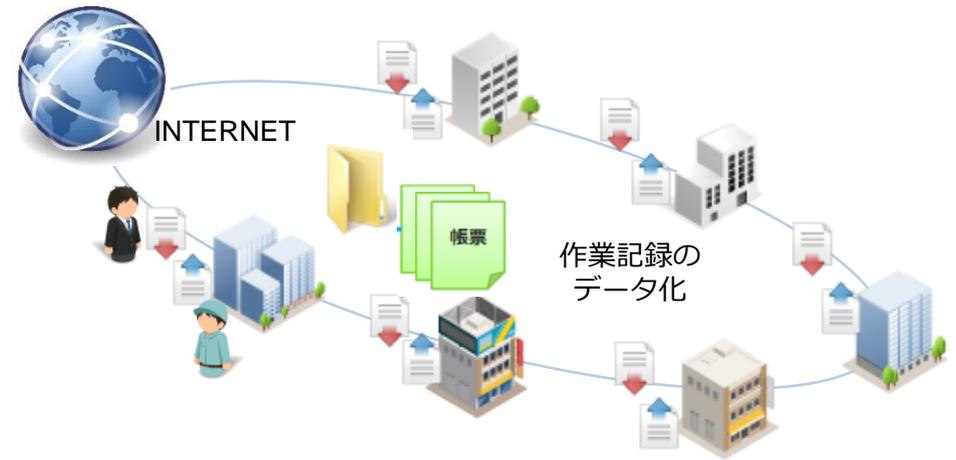


# 事業機会③ : Shared Application ~ 施設情報共有システム・アプリの提供 ~

## NK Connect

### 施設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  
不具合報告、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

This screenshot shows the web-based interface for managing work and maintenance plans. It features a calendar view for the year 2019, with columns for each month and rows for different buildings and tasks. A callout box indicates 'Webブラウザ入力' (Web browser input).

建物名	区分	契約種別	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	建物名	年間	総合管理業務	施設管理業務	業者名	04/11										
Aビル	区分	臨時	総合管理業務	巡回点検	04/29	05/11										
Aビル	区分	臨時	総合管理業務	消防設備点検												
Aビル	区分	臨時	総合管理業務	空調設備点検												
Bビル	区分	臨時	日常清掃業務	日常清掃												
Bビル	区分	臨時	グリストラ	グリストラ												
Bビル	区分	年間	-	消防設備												
Bビル	区分	臨時	-	定期点検												
Bビル	区分	臨時	-	巡回点検												

### 作業履行確認

This screenshot shows the mobile app interface for work execution confirmation. It features a worker using a smartphone to input data. A callout box indicates 'スマートフォン入力アプリ活用' (Smartphone input app usage).

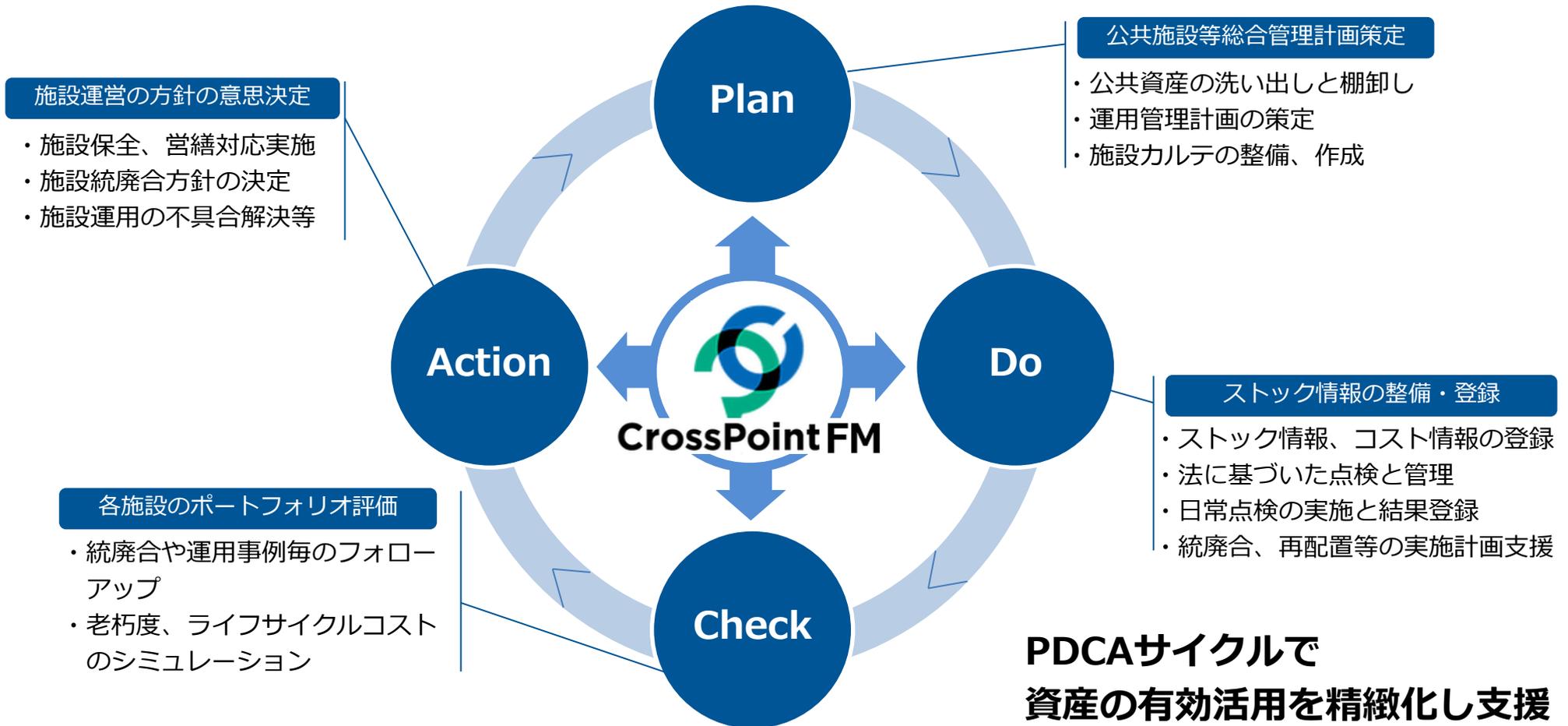
### 作業詳細報告

This screenshot shows the mobile app interface for detailed work reporting. It features a worker using a smartphone to input data. A callout box indicates 'スマートフォン入力アプリ活用' (Smartphone input app usage).

※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。

## 事業機会③ : Shared Application ~ 公共施設管理システム Cross Point FM<sup>※</sup> ~

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。



※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。

## 参考資料①



企業情報

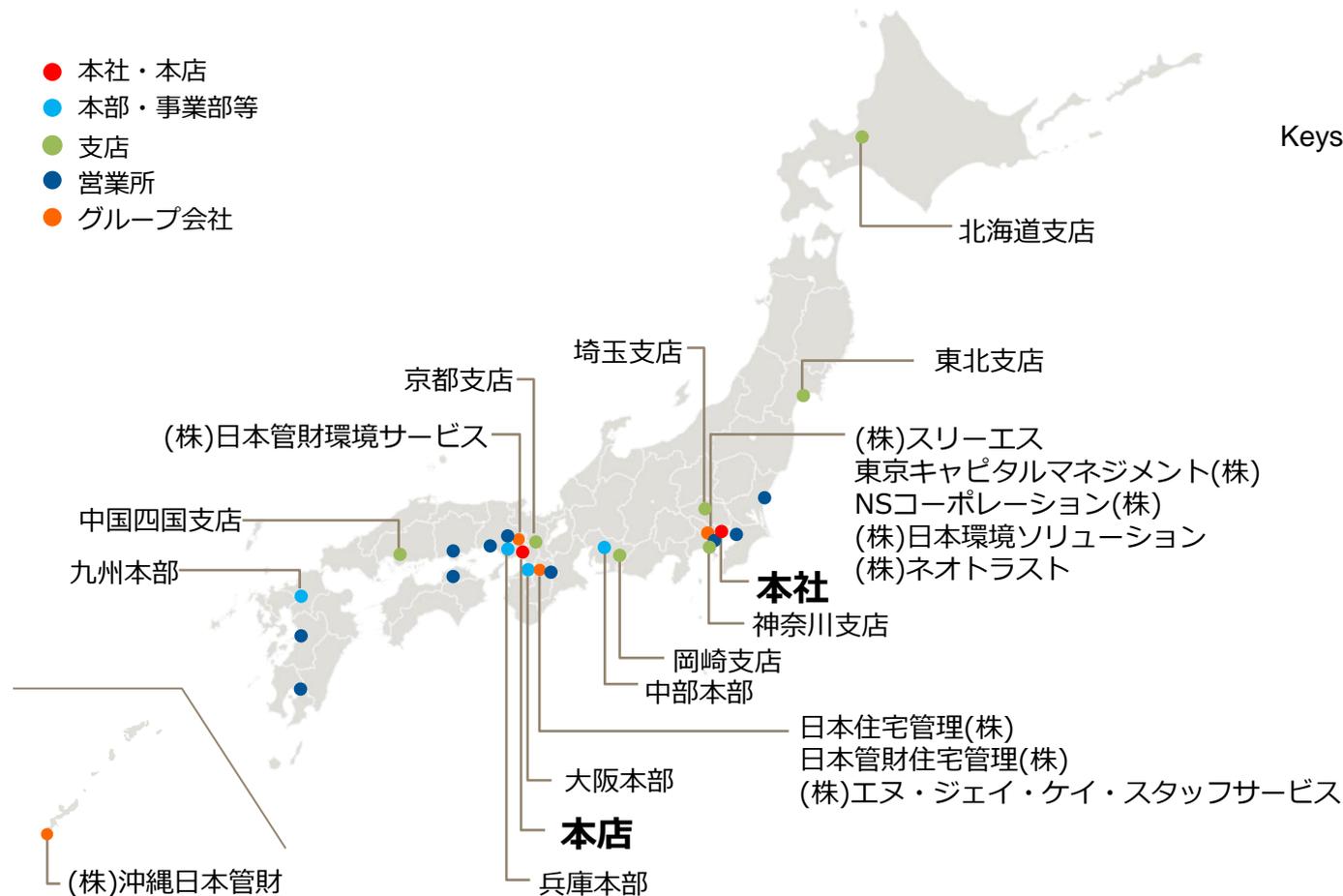
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、  
その価値を保ち続けます。

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
本店所在地	兵庫県西宮市六湛寺町9番16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	10,334名（連結）（2021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

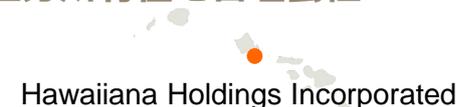
- 本社・本店
- 本部・事業部等
- 支店
- 営業所
- グループ会社



米国カリフォルニア州のゲートッドコミュニティ管理会社



ハワイ州最大のシェアを誇る区分所有住宅管理会社

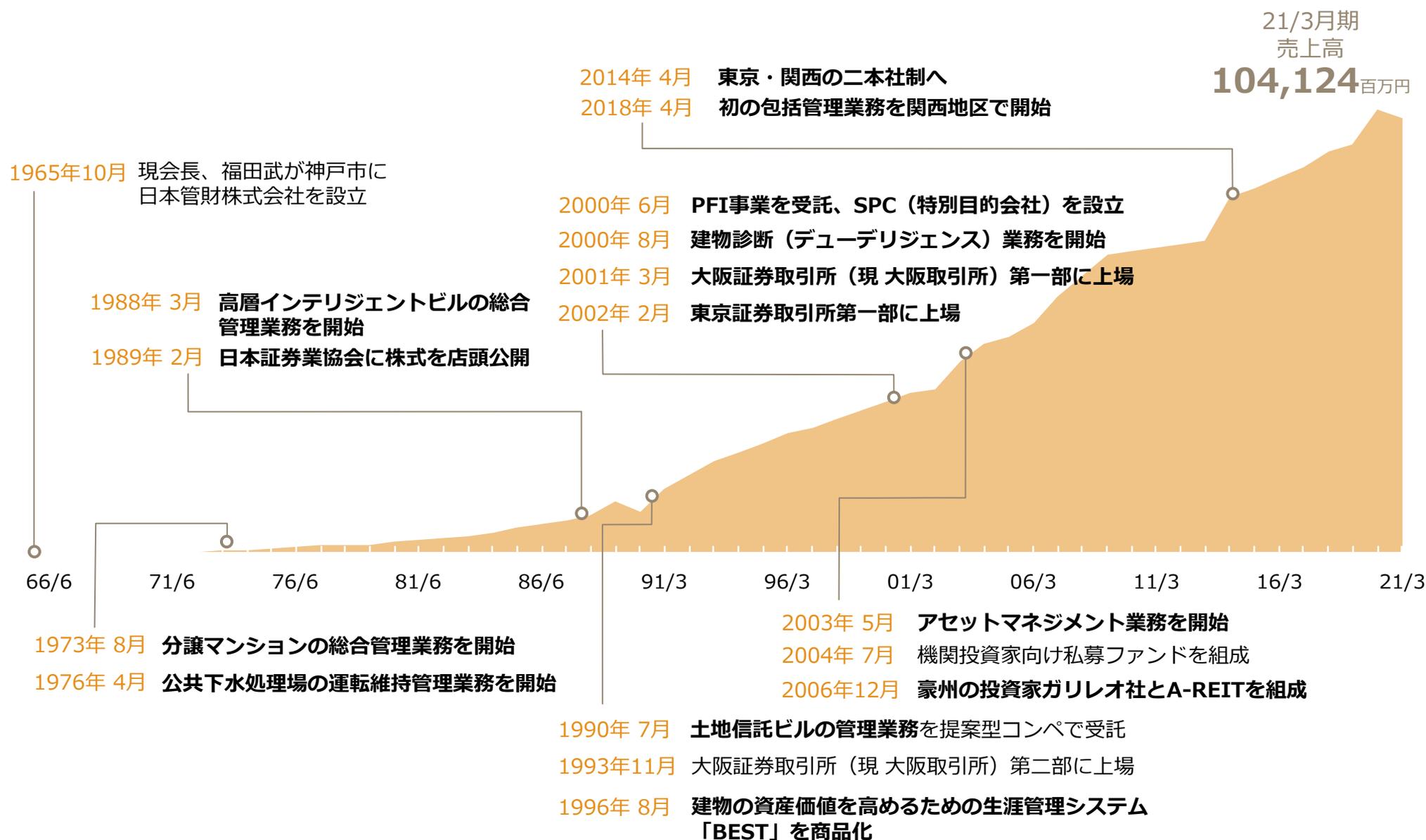


オーストラリアのマンション管理会社最大手

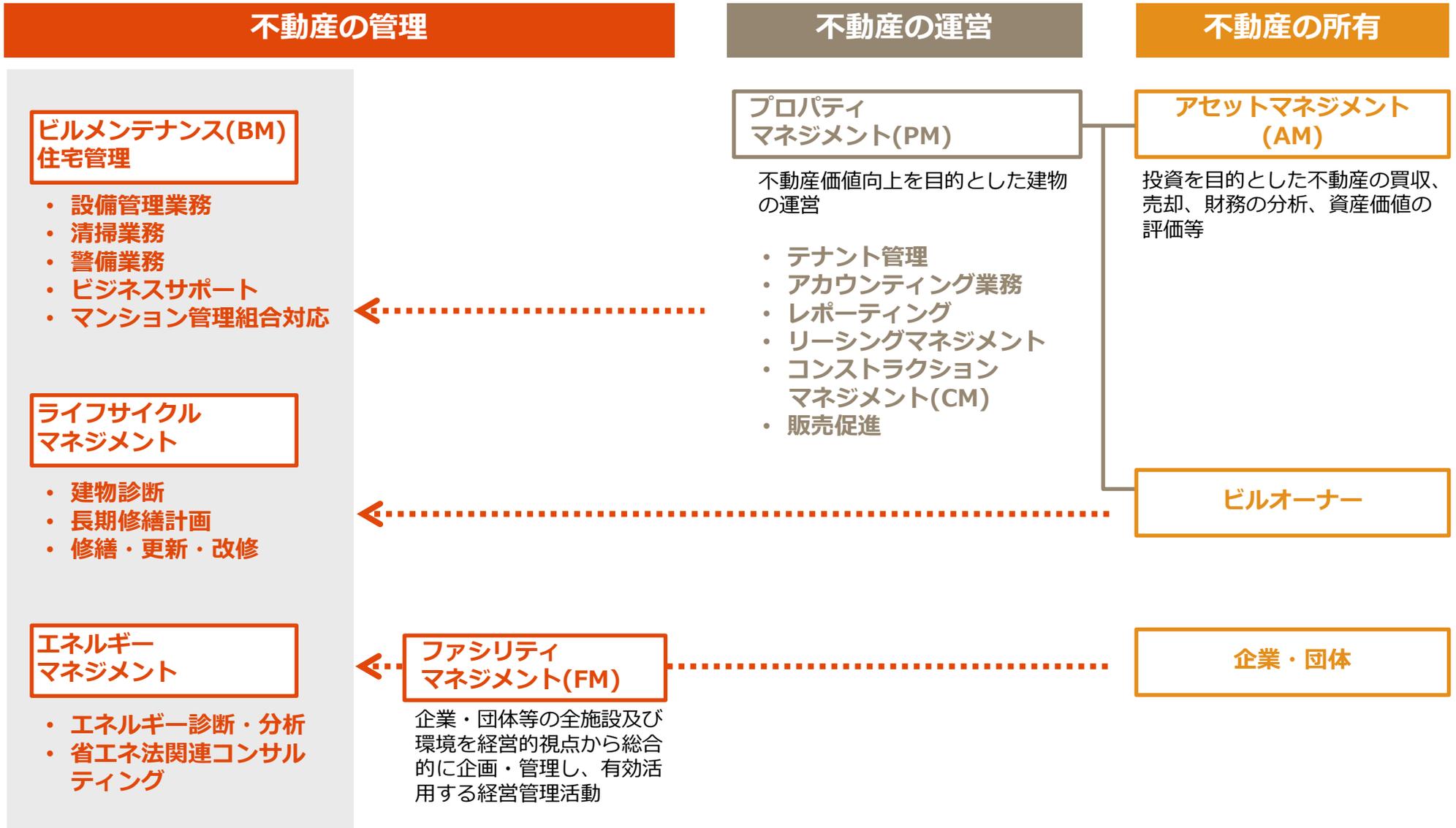


(2021年9月30日現在)

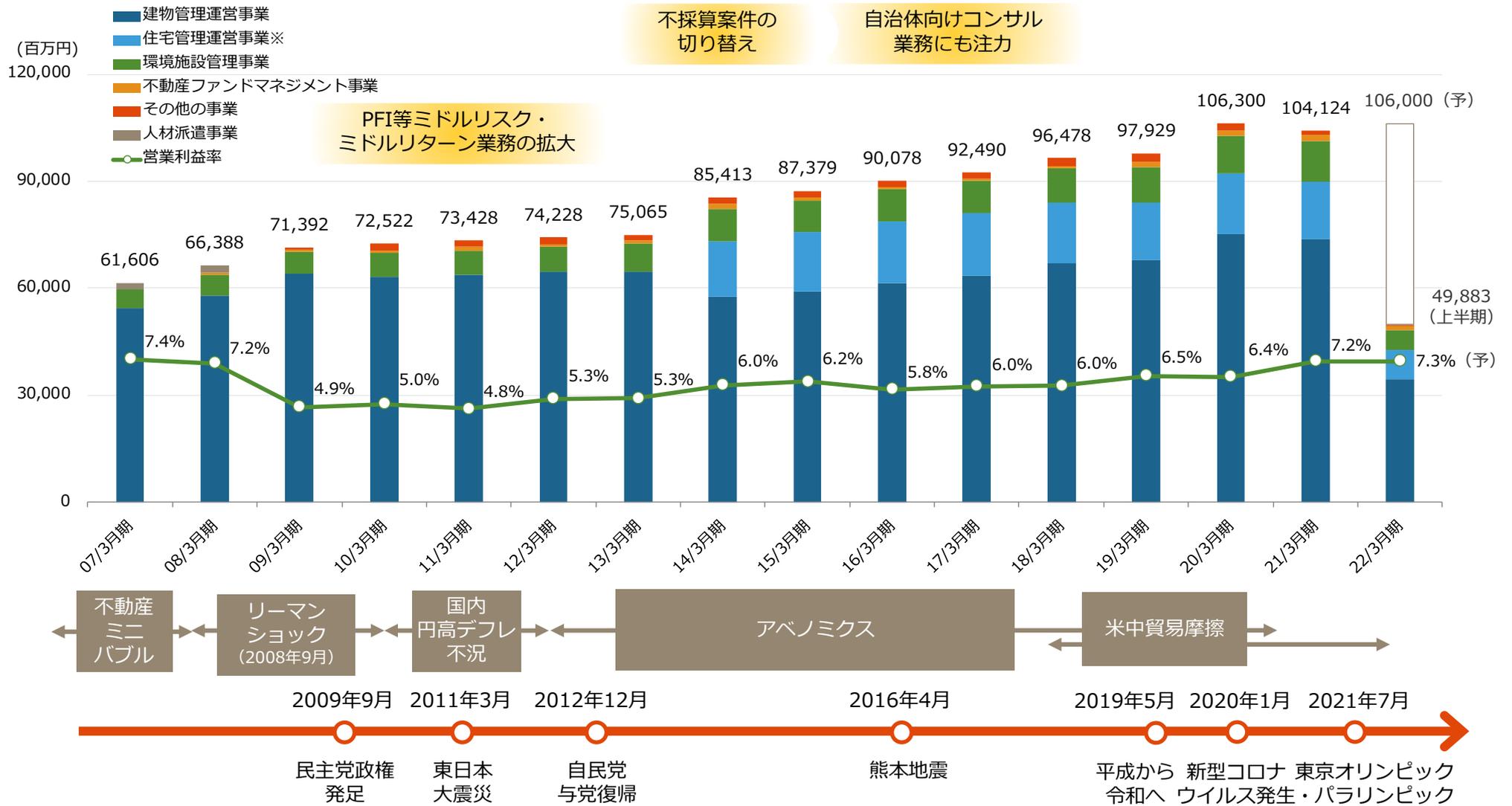
# 主な沿革



# 不動産に係る幅広い事業領域



# 業績の中期推移

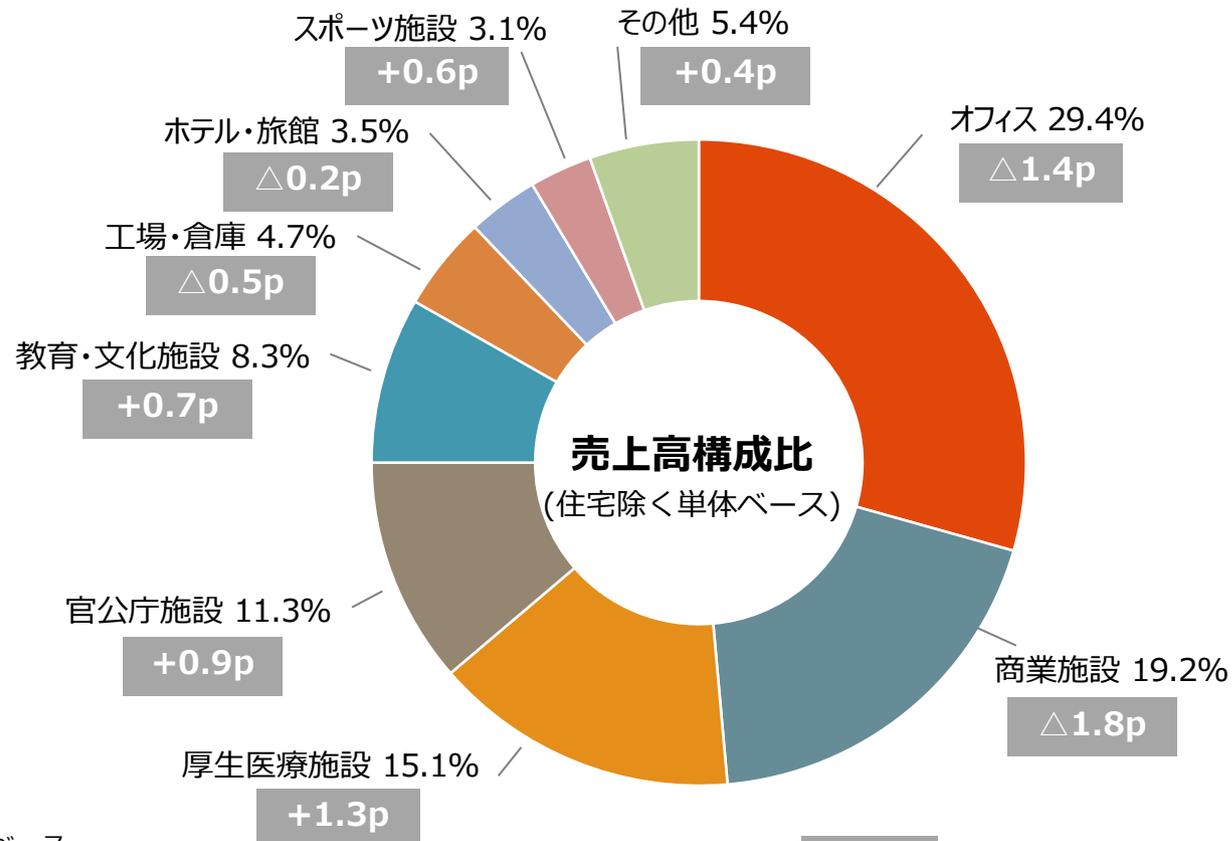


※2014年3月期以前の住宅管理運営事業は、建物管理運営事業に含まれています。

# 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
- 最近では、病院や教育・文化施設などの大型施設が増加傾向

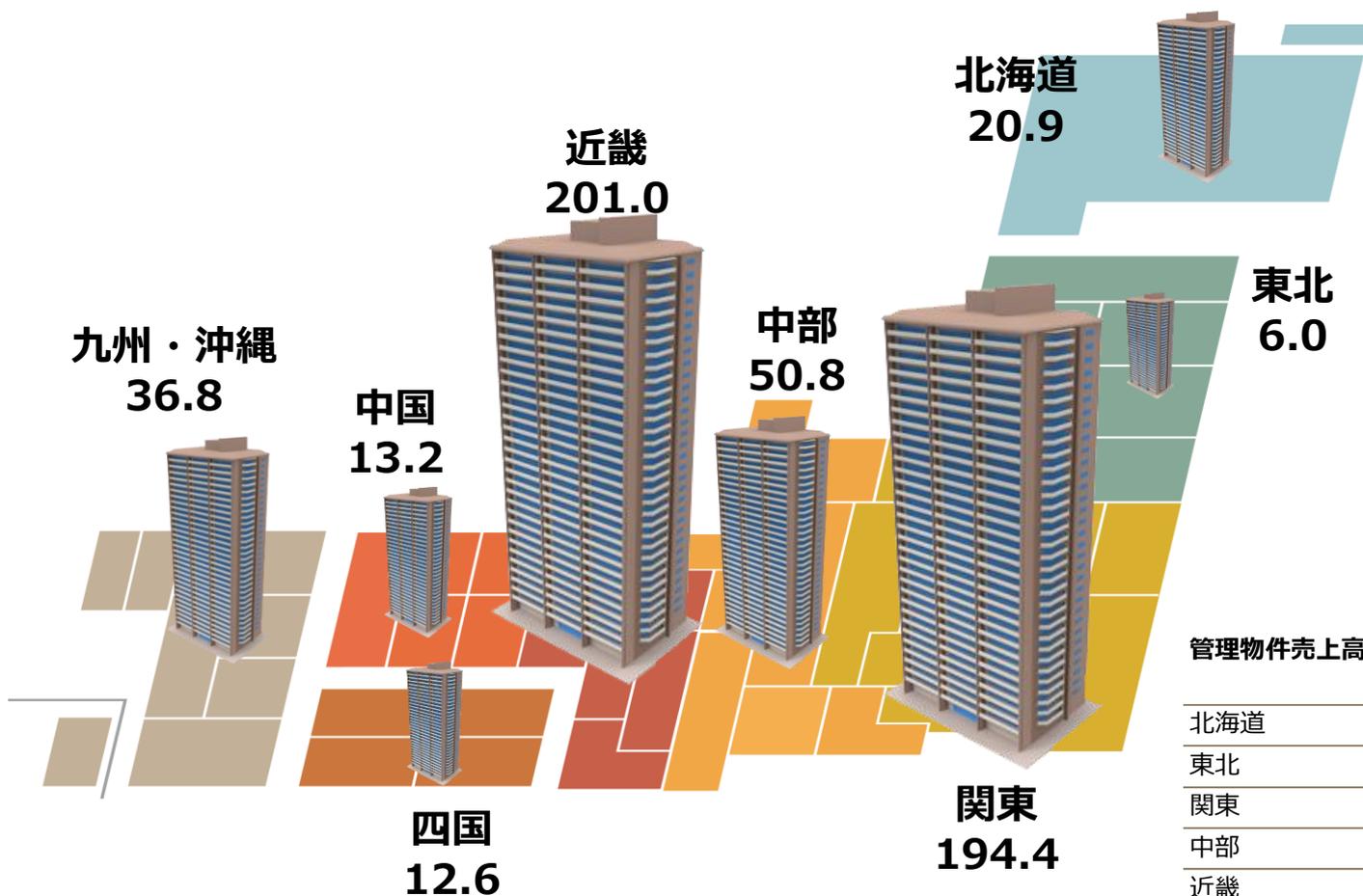


※ 管理物件数は当社データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

前期からの増減(ポイント) (2021年3月31日現在)

# 地域分布（ビル等運営管理事業）

（単位：億円）



管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期増減率(%)
北海道	20.9	3.9%	7.7%
東北	6.0	1.1%	△1.6%
関東	194.4	36.3%	2.8%
中部	50.8	9.5%	△5.9%
近畿	201.0	37.5%	11.2%
中国	13.2	2.5%	△10.2%
四国	12.6	2.4%	31.3%
九州	36.8	6.9%	10.2%
合計	535.7	100.0%	5.7%

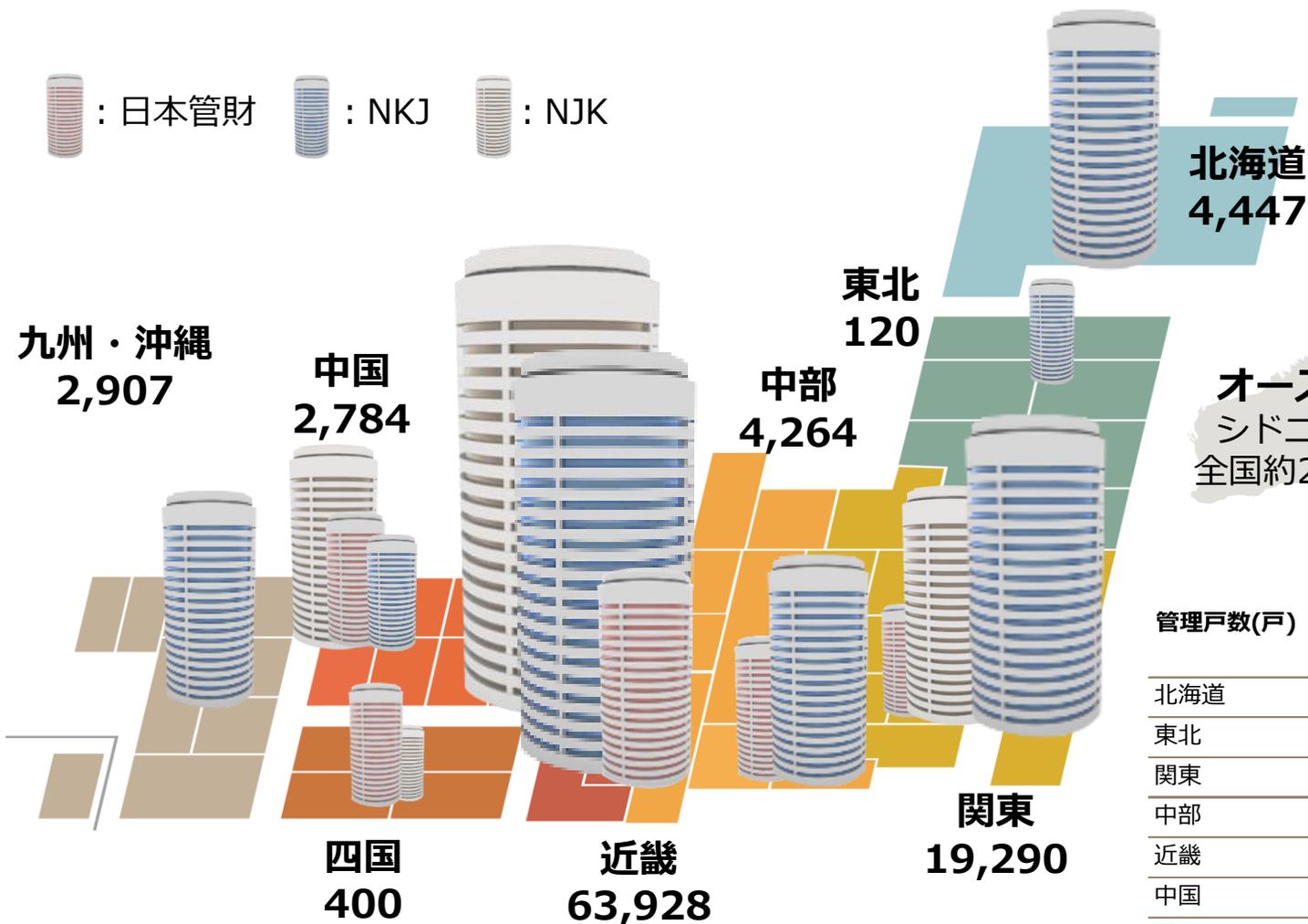
（2021年3月31日現在）

※ 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）

（単位：戸）

 : 日本管財
  : NKJ
  : NJK



**アメリカ合衆国**  
 カリフォルニア州南部に  
 約8万戸を管理

**ハワイ**  
 ホノルルがある  
 オアフ島など6島で  
 約10万戸を管理

**オーストラリア**  
 シドニーを中心に  
 全国約20万戸を管理

管理戸数(戸)	日本管財	NKJ	NJK	対前期 増減率 (%)
北海道	0	4,447	0	4.7%
東北	0	120	0	0.0%
関東	274	15,088	3,928	△0.8%
中部	521	3,743	0	19.2%
近畿	2,924	23,672	37,332	0.9%
中国	488	195	2,101	1.3%
四国	361	0	39	0.0%
九州	0	2,907	0	△1.0%
合計	4,568	50,172	43,400	1.3%

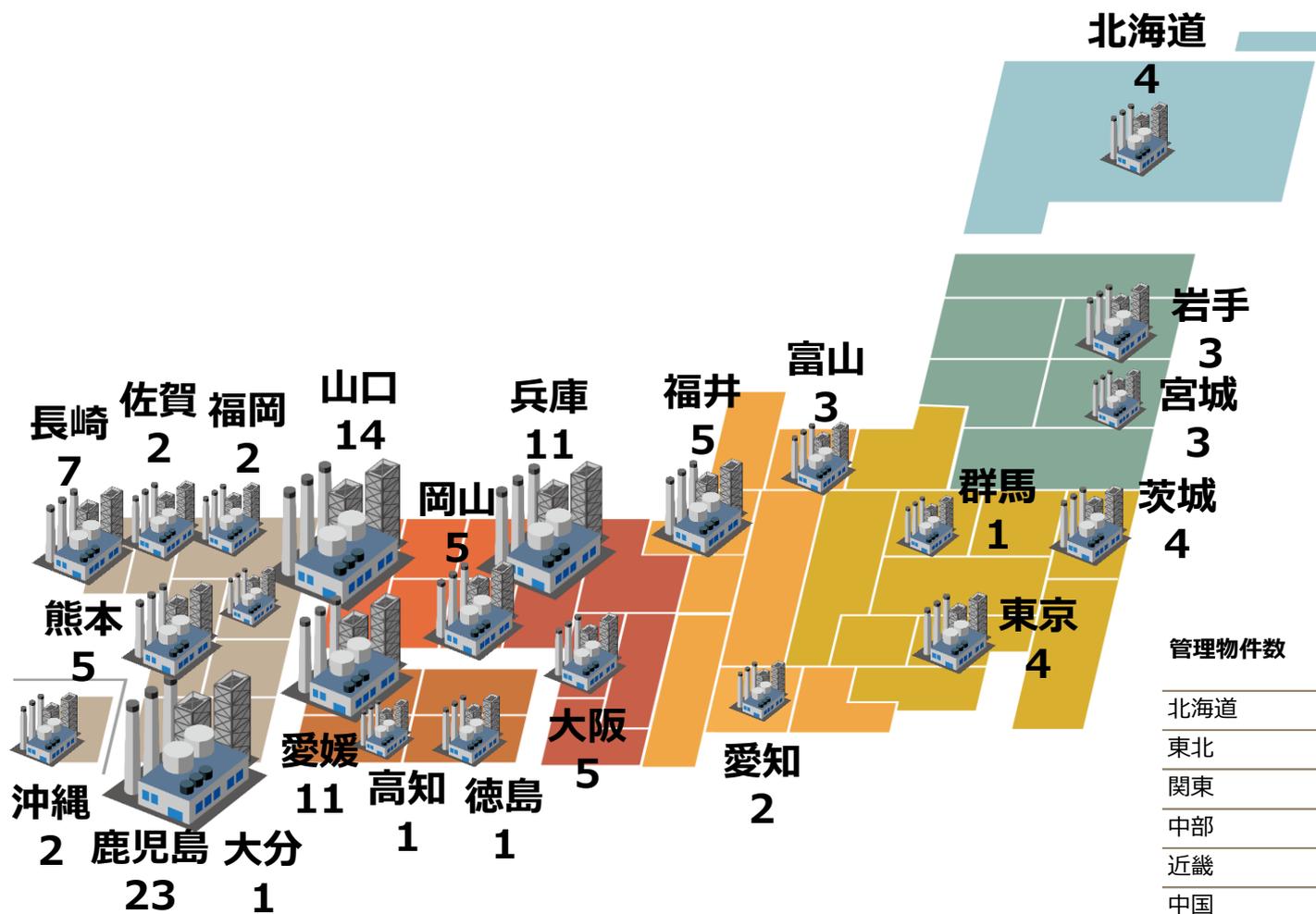
3社合計：98,140戸（2021年4月1日現在）

※ NKJ…日本管財住宅管理(株)、NJK…日本住宅管理(株)の略

※（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

# 地域分布（環境施設管理事業）

（単位：件）



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	3.4%
東北	0	6	6	5.0%
関東	2	7	9	7.6%
中部	2	8	10	8.4%
近畿	10	6	16	13.4%
中国	9	10	19	16.0%
四国	11	2	13	10.9%
九州	16	26	42	35.3%
合計	51	68	119	100.0%

（2021年4月1日現在）



# 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

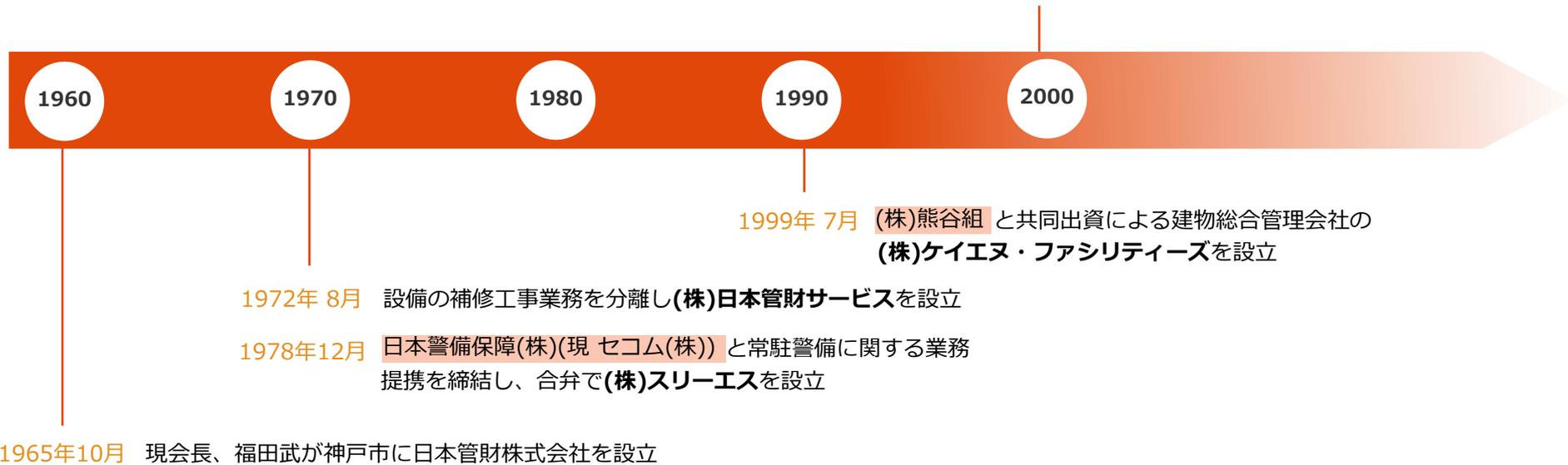
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、(株)日本管財環境サービスが営業開始

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**キーストーン**社の持分を  
40%取得して資本提携

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 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

2020年 4月 (株)サンエイワークを吸収合併

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12月 **キーストーン**社の持分を追加取得し出資比率を50%に  
増資

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

2021年7月 連結子会社である東京キャピタルマネジメント(株)が  
(株)日本プロパティ・ソリューションズを吸収合併  
(株)エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスを吸収合併  
これに伴い、日本住宅管理(株)・日本管財住宅管理  
(株)・(株)エヌ・ジェイ・ケイ・スタッフサービスの各  
株式を100%取得し、完全子会社化

2019年 4月 関連会社であるアメリカのキーストーン社が  
住宅管理会社である**プログレッシブ**社の営業権を取得

2021年8月 **(株)ネオトラスト**の株式を取得し、同社を完全子会社化

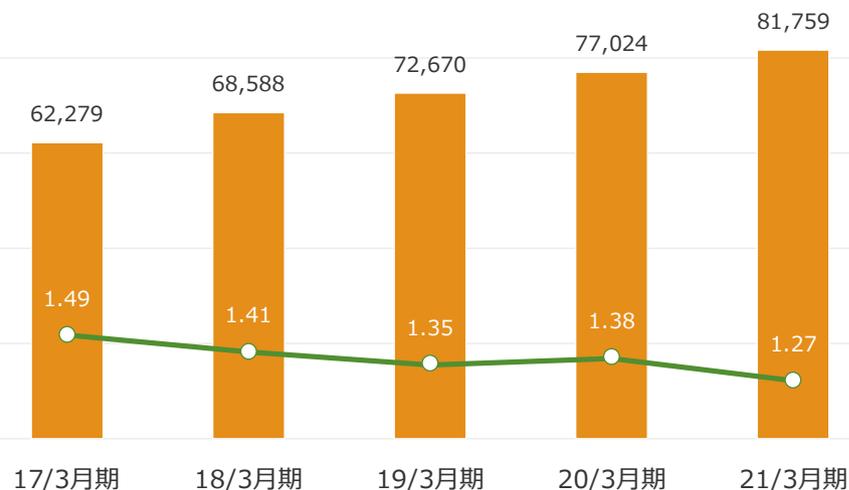
2019年 9月 (株)日本テレビワーク24の子会社が新たに設立した  
**(株)サンエイワーク**の株式を100%取得

# 主な連結指標

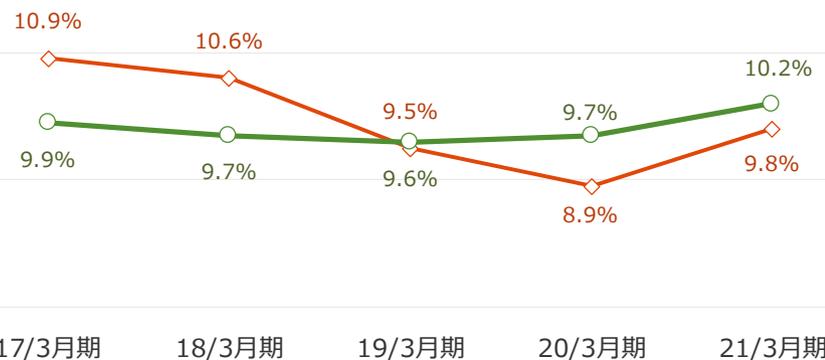
■売上高（百万円） ●売上高営業利益率 ◆売上高総利益率



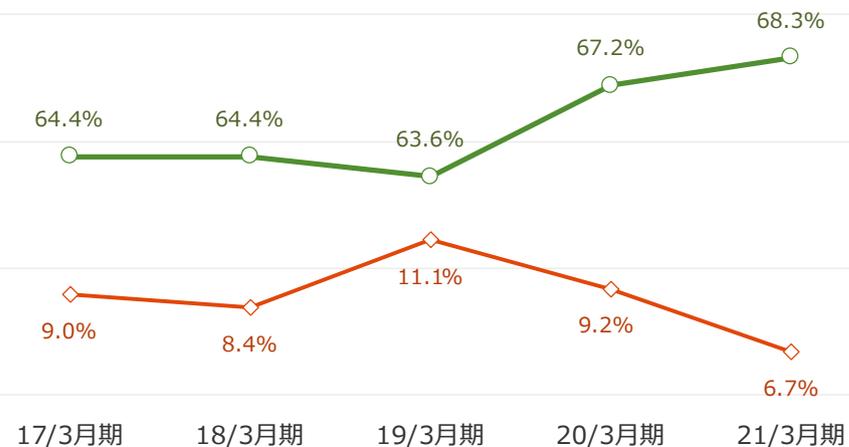
■総資産（百万円） ●総資産回転率（回）



◆ROE ●ROA



◆D/Eレシオ ●自己資本比率



# 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

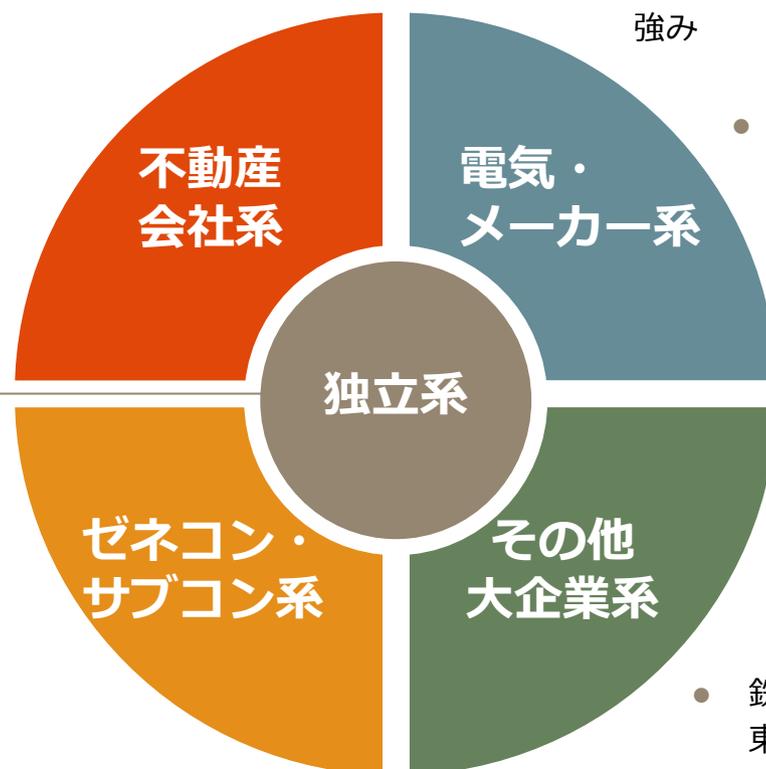
- 親会社所有/開発のビルが主要顧客。一般的な建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、営業、経理・事務、対外交渉、収益確保などのビルマネジメント事業に強み

- 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

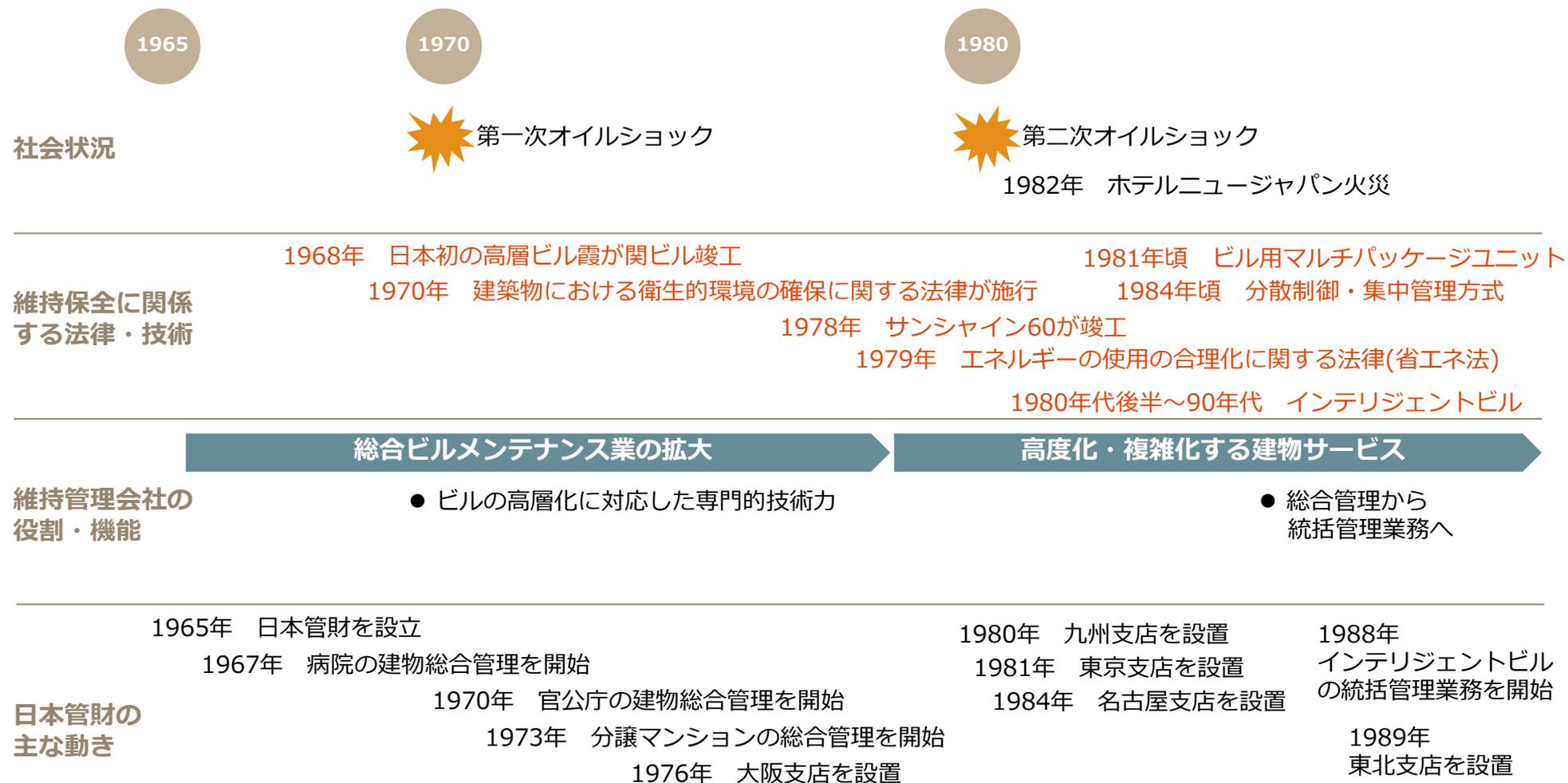
- 三菱電機ビルテクノサービス株式会社、株式会社日立ビルシステムなど

- 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ことが多いが、最近是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）



**維持保全に関係する法律・技術**

- 1990年頃 OAフロア方式
- 1997年 FMer資格試験実施
- 1998年 特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律
- 1999年 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- 2003年 エネルギーの使用の合理化に関する法律改正
- 2009年 地方公共団体の財政の健全化に関する法律

### 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

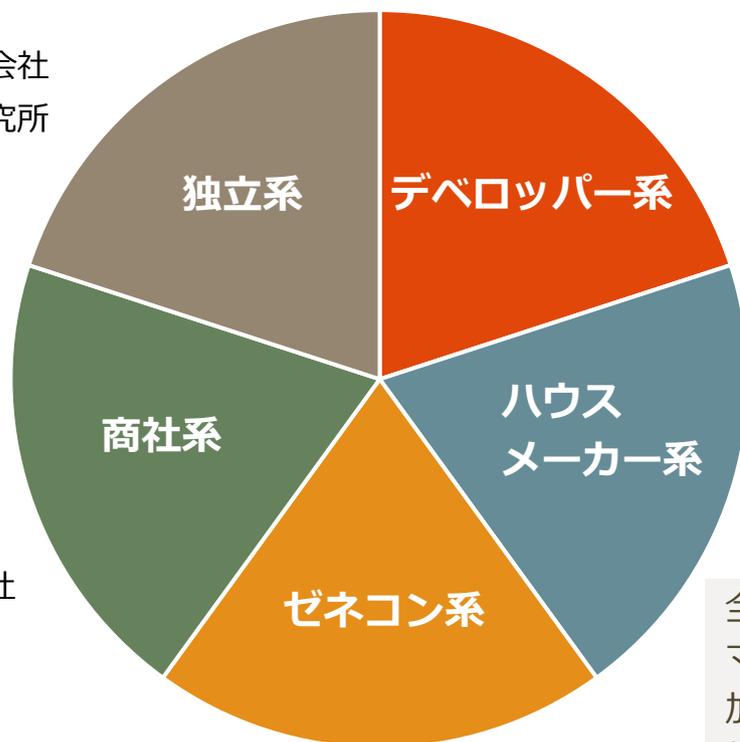
- 土地信託や再開発事業への対応
- PFI・指定管理者への対応
- 不動産の所有と経営の分離への対応 (AM、PM)
- CRE・PREへの対応
- 省エネ・節電
- 管理のIT化
- SDGs・脱炭素

#### 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
- 住商建物株式会社
- 双日ライフワン株式会社

- 株式会社長谷工コミュニティ
- 大成有楽不動産株式会社
- 株式会社日鉄コミュニティ

- 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
- 株式会社穴吹ハウジングサービス
- グローバルコミュニティ株式会社

全国のマンション管理会社 約**2,800**社  
 マンション管理業協会加盟会社 **353**社  
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） 約**17,750**戸  
 (出所：(一社)マンション管理業協会 令和3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**17**位 (**98,140**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



1962年  
建物の区分所有等に関する法律制定

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)

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

2014年  
改正マンション建て替え円滑化法成立

## 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

URL: <https://www.nkanzai.co.jp/contact/ir/>