



2024年5月15日

2024年3月期 通期 決算説明資料

日本管財ホールディングス株式会社（証券コード：9347 / 東証プライム）

Copyright (C) 2024 NIPPON KANZAI Holdings Co., Ltd.

目次

- 3 日本管財ホールディングスの概要
- 8 2024年3月期 連結決算の概況
- 17 2025年3月期 連結業績予想の概要
- 21 日本管財グループの中期成長戦略
- 41 日本管財グループのサステナビリティ
- 47 参考資料① 企業情報
- 68 参考資料② 業界におけるポジショニング



日本管財ホールディングスの概要

「時代と共に変わらなくてはいけないこと」 「時代が変わっても変えてはいけないこと」

を念頭に、時代や環境の変化に柔軟に適応しながら、
お客様に常に良質なサービスを提供することが重要と考えています。

日本管財グループは、2023年4月3日より、
持株会社体制に移行いたしました。

「快適をもっと、最適をずっと」

をグループミッションに掲げ、これからは
より一層、各社の機動力と専門性を追求し、グ
ループシナジーによる「総合力」を発揮するこ
とで、更なる企業成長を実現してまいります。



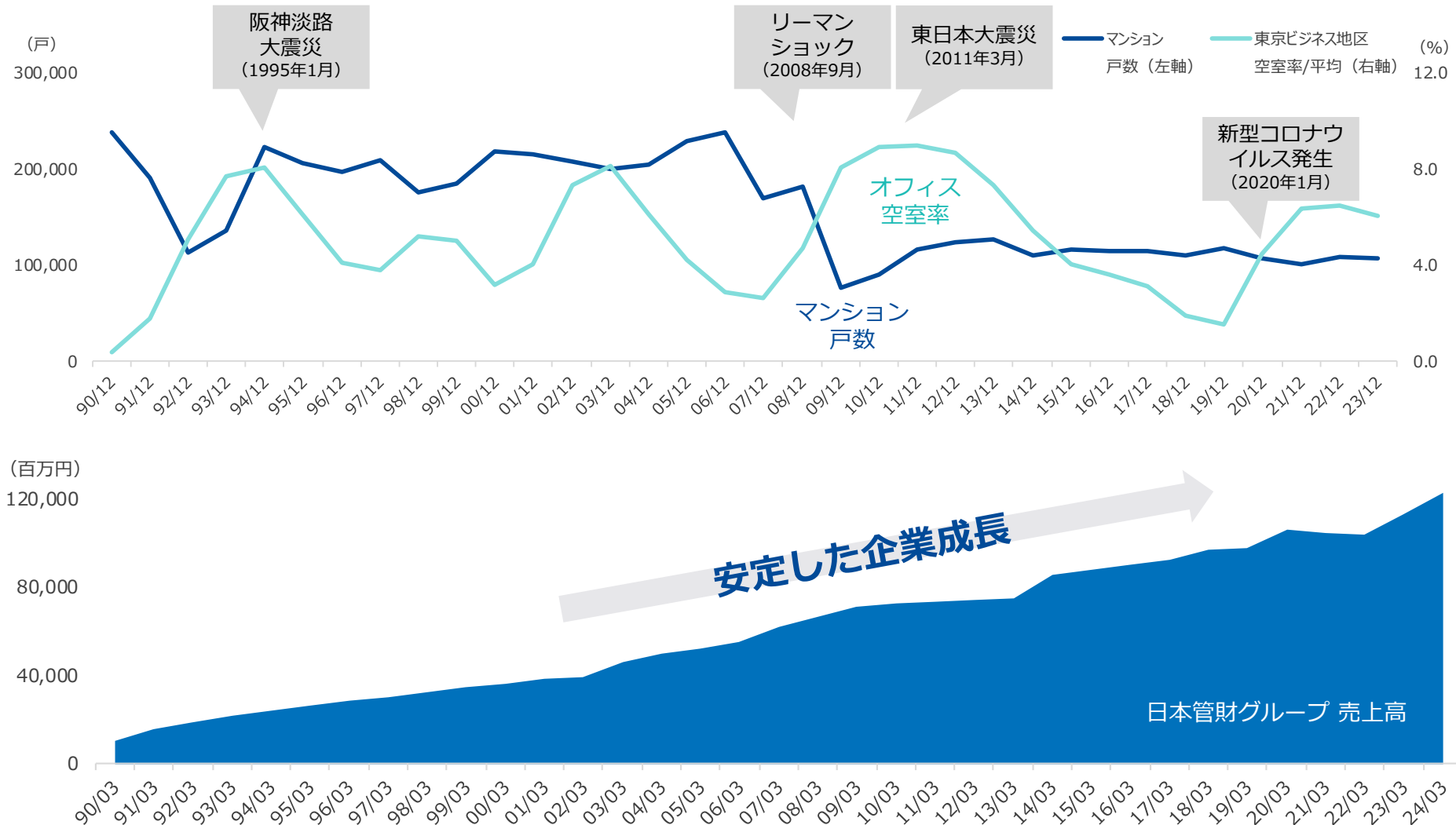
当社グループの主要ビジネスモデル

- 建物所有者をはじめとした顧客との単年・複数年・長期契約の積み上げによるストック型ビジネスモデルです。
- グループの総合力を活かし、多様なニーズに合わせた付加価値サービスの提供によって顧客満足度を高め、グリップを強めることで更なる利益の拡大を図ります。



ストックビジネスの強み

- 過去の市況悪化やコロナ禍等の世界的にネガティブな状況下であっても、大きな影響は受けず、安定した企業成長を続けています。



当社グループの強み

1 不動産に関わる幅広い事業領域をカバー

- 不動産の管理・運営・所有に関わる関連事業を国内外で展開しています。高い専門性を有したグループ各社が、オフィスビルや商業施設・ホテル・公共施設・マンション・環境施設といった様々な不動産に対して、最適なソリューションを提供します。

2 ストック型収益を柱とした安定した経営基盤

- 当社グループの主要事業は、継続的に収益を確保することができるストック型ビジネスが多くを占めています。景気の変動に大きく左右されにくく、安定した経営基盤を構築しています。

3 安定した経営基盤をベースとした持続的な企業成長の実現

- 安定した経営基盤をベースに、既存事業の拡大や新規プロジェクトへの投資、国内外のM&Aや出資、DX、人材開発など、重点分野へ資金を積極的に投資し、持続的な企業成長を実現しています。



2024年3月期 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 **1,226億74百万円** (対前期比 **8.5%増**)

- 新規管理案件の受託や既存契約の更改が順調に推移
- 工事関連業務の受注の増加

営業利益 **82億71百万円** (対前期比 **0.8%減**)

- 賃上げなど人件費の増加
- 当社設立に伴う費用の発生

経常利益 **82億25百万円** (対前期比 **5.1%減**)

- 円安による為替差益の計上
- 持分法による投資損失の計上
- 会員権評価損の計上

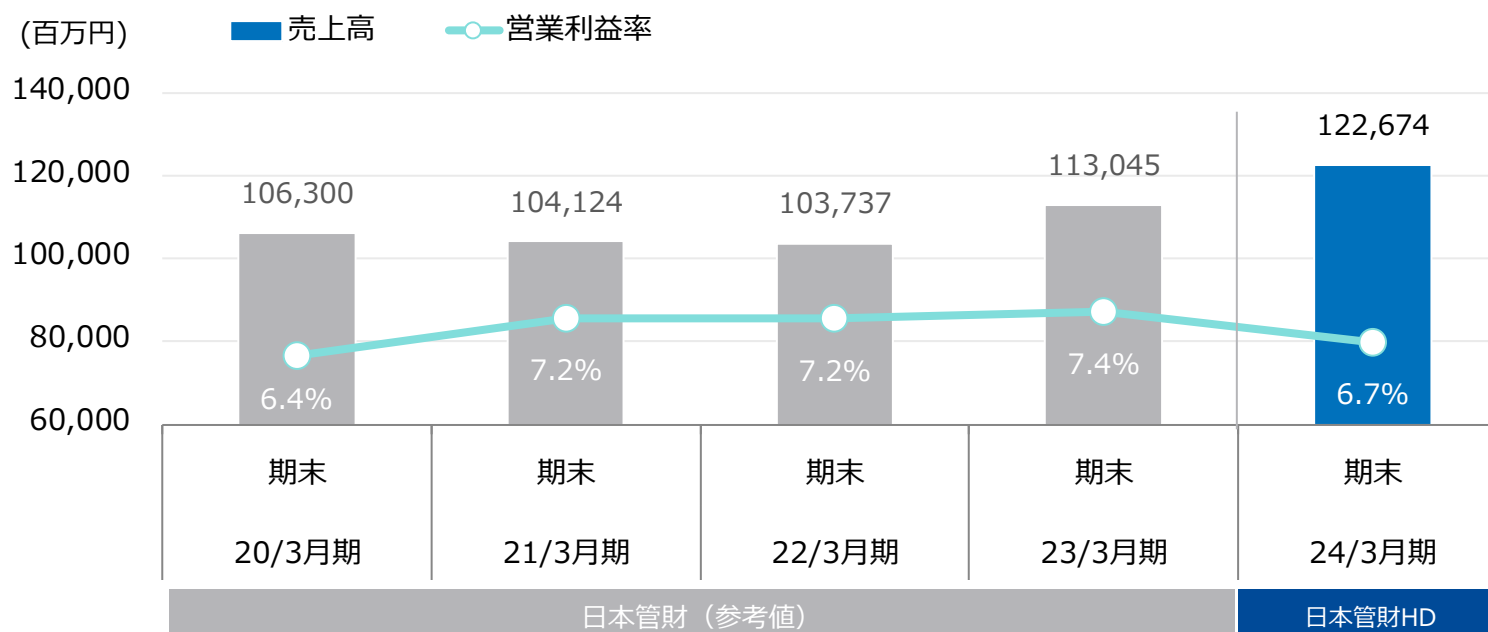
親会社株主に帰属する当期純利益 **56億80百万円** (対前期比 **0.4%増**)

- 投資有価証券の売却及び海外子会社の段階取得に係る差益の計上
- 税金費用の減少

※売上高及び利益における前期比は、日本管財株式会社の第58期との比較です。

連結決算サマリ

連結 (百万円)	日本管財（参考値）		日本管財HD		（参考値）	
	23/3月期		24/3月期		対前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	113,045	100.0%	122,674	100.0%	9,628	8.5%
売上総利益	24,776	21.9%	27,134	22.1%	2,358	9.5%
販売費・一般管理費	16,435	14.5%	18,863	15.4%	2,427	14.8%
営業利益	8,341	7.4%	8,271	6.7%	△ 69	△0.8%
経常利益	8,662	7.7%	8,225	6.7%	△ 437	△5.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,658	5.0%	5,680	4.6%	21	0.4%



事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 80,528百万円

**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）**
56,802 百万円

ビル・ホテル・官公庁施設等の清掃管理、
設備保守管理業務及び工事関連業務

日本管財株式会社
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 23,726 百万円

常駐保安警備、機械警備業務

日本管財株式会社
株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業 20,864百万円

マンション管理

マンション及び公営住宅の管理

日本管財株式会社
日本管財住宅管理株式会社
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
Hawaiiiana Holdings Incorporated

■ 環境施設管理事業 14,590百万円

環境施設管理

上下水道処理施設等の生活環境全般に
かかる公共施設管理

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 4,132百万円

アセットマネジメント

不動産ファンドの組成・資産運用を行う
アセットマネジメント及び匿名組合への出資

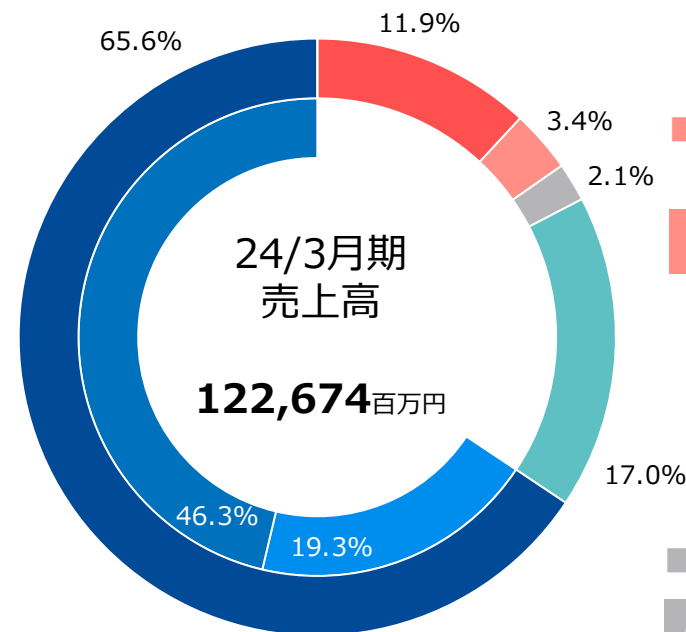
東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業 2,557百万円

その他事業

イベントの企画・運営、デザイン制作、
給与計算業務

NSコーポレーション株式会社（広告・イベント）
株式会社ネオトラスト（給与計算・社会保険BPO）



セグメント業績の概要

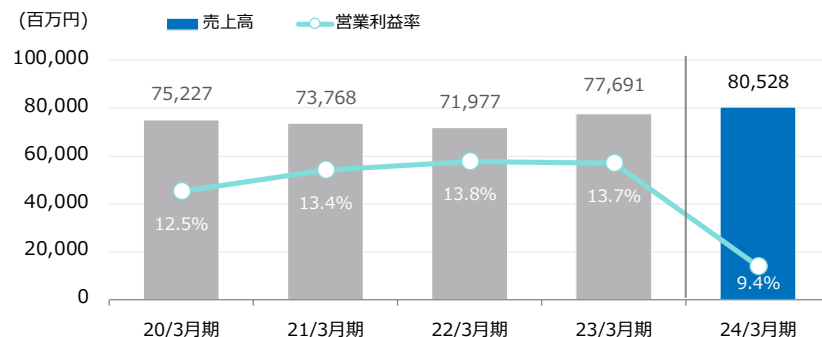
連結 (百万円)	日本管財（参考値）		日本管財HD		（参考値）	
	23/3月期		24/3月期		対前期比	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	113,045	100.0%	122,674	100.0%	9,628	8.5%
建物管理運営事業	77,691	68.7%	80,528	65.6%	2,837	3.7%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	54,565	48.3%	56,802	46.3%	2,236	4.1%
警備業務	23,126	20.5%	23,726	19.3%	600	2.6%
住宅管理運営事業	18,130	16.0%	20,864	17.0%	2,734	15.1%
環境施設管理事業	12,936	11.4%	14,590	11.9%	1,654	12.8%
不動産ファンドマネジメント事業	1,950	1.7%	4,132	3.4%	2,181	111.8%
その他の事業	2,337	2.1%	2,557	2.1%	220	9.4%
セグメント利益	8,341	7.4%	8,271	6.7%	△ 69	△0.8%
建物管理運営事業	10,649	13.7%	7,550 ※2	9.4%	△ 3,099	△29.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	7,597	13.9%	5,920 ※2	10.4%	△ 1,677	△22.1%
警備業務	3,051	13.2%	1,629 ※2	6.9%	△ 1,422	△46.6%
住宅管理運営事業	1,825	10.1%	1,498 ※2	7.2%	△ 327	△17.9%
環境施設管理事業	1,697	13.1%	1,847	12.7%	150	8.8%
不動産ファンドマネジメント事業	60	3.1%	535	13.0%	474	778.8%
その他の事業	369	15.8%	469	18.4%	100	27.2%
調整額※1	△ 6,261	-	△ 3,630	-	2,631	-

※1 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。

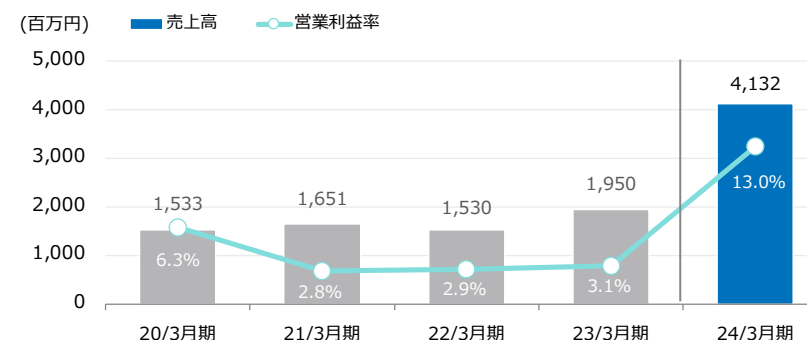
※2 今期より持株会社化に伴い、子会社となった日本管財株式会社の一般管理費は、建物管理運営事業及び住宅管理運営事業の費用に組み込まれることになりました。

セグメント業績の推移

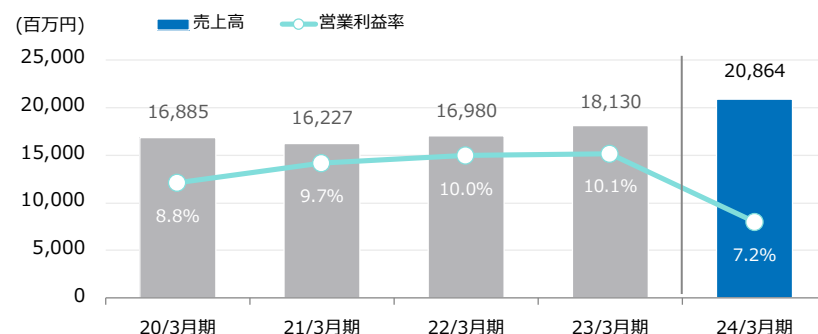
建物管理運営事業



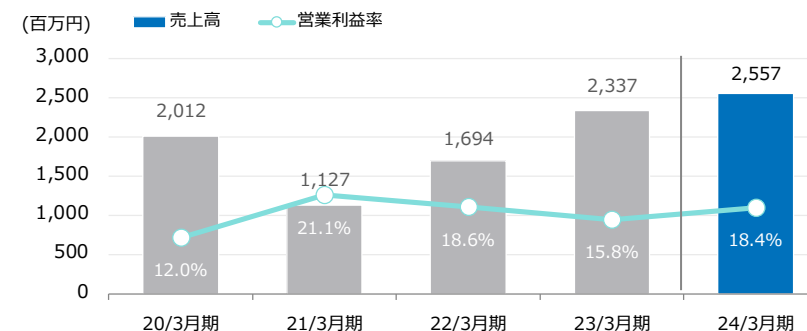
不動産ファンドマネジメント事業



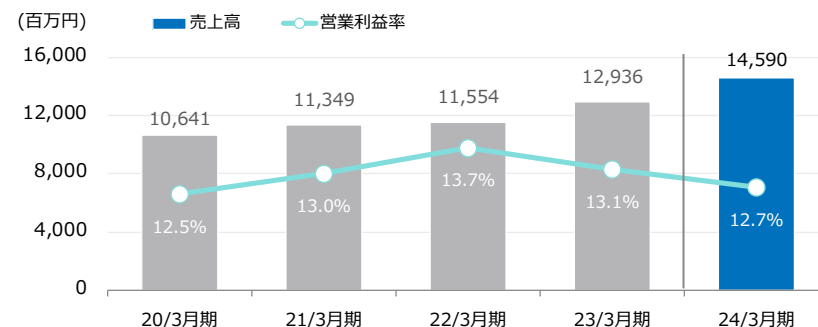
住宅管理運営事業



その他の事業



環境施設管理事業



日本管財(参考値)

日本管財
HD

- 今期より持株会社化に伴い、子会社となった日本管財株式会社の一般管理費は、建物管理運営事業及び住宅管理運営事業の費用に組み込まれることになりました。

連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	日本管財（参考値）		日本管財HD		（参考値）	
	23/3月期末		24/3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	52,779	60.5%	55,509	59.9%	2,730	5.2%
現金及び預金	32,386	37.2%	31,239	33.7%	△ 1,147	△ 3.5%
受取手形、売掛金及び契約資産	15,925	18.3%	18,664	20.1%	2,739	17.2%
販売用不動産	2,128	2.4%	1,455	1.6%	△ 672	△ 31.6%
固定資産	34,396	39.5%	37,136	40.1%	2,739	8.0%
有形固定資産	6,385	7.3%	6,948	7.5%	563	8.8%
無形固定資産	2,400	2.8%	3,974	4.3%	1,574	65.6%
投資その他の資産	25,610	29.4%	26,212	28.3%	601	2.4%
資産合計	87,175	100.0%	92,645	100.0%	5,470	6.3%
流動負債	16,691	19.1%	17,914	19.3%	1,223	7.3%
支払手形及び買掛金	7,146	8.2%	8,015	8.7%	868	12.2%
未払費用	2,520	2.9%	3,565	3.8%	1,045	41.5%
未払法人税等	1,726	2.0%	822	0.9%	△ 904	△ 52.4%
固定負債	5,004	5.7%	5,578	6.0%	574	11.5%
リース債務	396	0.5%	981	1.1%	585	147.7%
繰延税金負債	690	0.8%	1,219	1.3%	528	76.6%
長期預り保証金	2,255	2.6%	1,793	1.9%	△ 461	△ 20.5%
負債合計	21,695	24.9%	23,492	25.4%	1,797	8.3%
株主資本	62,732	72.0%	66,393	71.7%	3,660	5.8%
資本金	3,000	3.4%	3,000	3.2%	-	-
資本剰余金	3,785	4.3%	11,339	12.2%	7,554	199.6%
利益剰余金	58,720	67.4%	62,382	67.3%	3,661	6.2%
その他の包括利益累計額	1,608	1.8%	1,738	1.9%	129	8.1%
非支配株主持分	1,138	1.3%	1,020	1.1%	△ 117	△ 10.3%
純資産合計	65,479	75.1%	69,152	74.6%	3,672	5.6%
負債純資産合計	87,175	100.0%	92,645	100.0%	5,470	6.3%

主な増減要因

(百万円)

資産

5,470

- 受取手形、売掛金及び契約資産の増加 2,739
- 海外子会社の株式追加取得に伴う
のれんの増加 1,023
- リース資産の増加 1,077

負債

1,797

- 支払手形及び買掛金の増加 868
- 未払費用の増加 1,045
- 未払法人税等の減少 △ 904

純資産

3,672

- 資本剰余金の増加 7,554
- 利益剰余金の増加 3,661

自己資本比率

73.5%

(対前期末比 0.3pp減)

連結キャッシュ・フロー計算書の概要

	日本管財（参考値）	日本管財HD	（参考値）
連結 （百万円）	23/3月期 実績	24/3月期 実績	対前期比 増減額
税金等調整前当期純利益	8,662	8,529	△ 133
減価償却費	695	846	151
退職給付に係る資産負債の増減額	△ 65	△ 78	△ 12
売上債権の増減額（△は増加）	△ 1,686	△ 2,729	△ 1,043
仕入債務の増減額（△は減少）	713	825	111
棚卸資産の増減額（△は増加）	744	601	△ 143
法人税等の支払額	△ 1,487	△ 3,654	△ 2,167
その他	186	1,133	947
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,763	5,473	△ 2,289
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 755	△ 450	305
投資有価証券の取得による支出	△ 4,306	△ 1,617	2,688
投資有価証券の売却による収入	370	837	467
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 27	△ 502	△ 474
その他	208	△ 1,185	△ 1,393
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,511	△ 2,918	1,592
借入金の増減額（ノリロードを含む）	△ 1,293	△ 831	461
配当金の支払額（非支配株主分を含む）	△ 2,114	△ 2,118	△ 4
その他	△ 310	△ 393	△ 82
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,717	△ 3,342	374
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 402	△ 1,177	△ 775
現金及び現金同等物の期首残高	32,444	32,041	△ 402
現金及び現金同等物の期末残高	32,041	30,864	△ 1,177
フリー・キャッシュ・フロー	3,251	2,554	△ 696

主な増減要因

（百万円）

営業活動によるキャッシュ・フロー △2,289

- 売上債権の増減額の増加 △1,043
- 法人税等の支払額の減少 △2,167

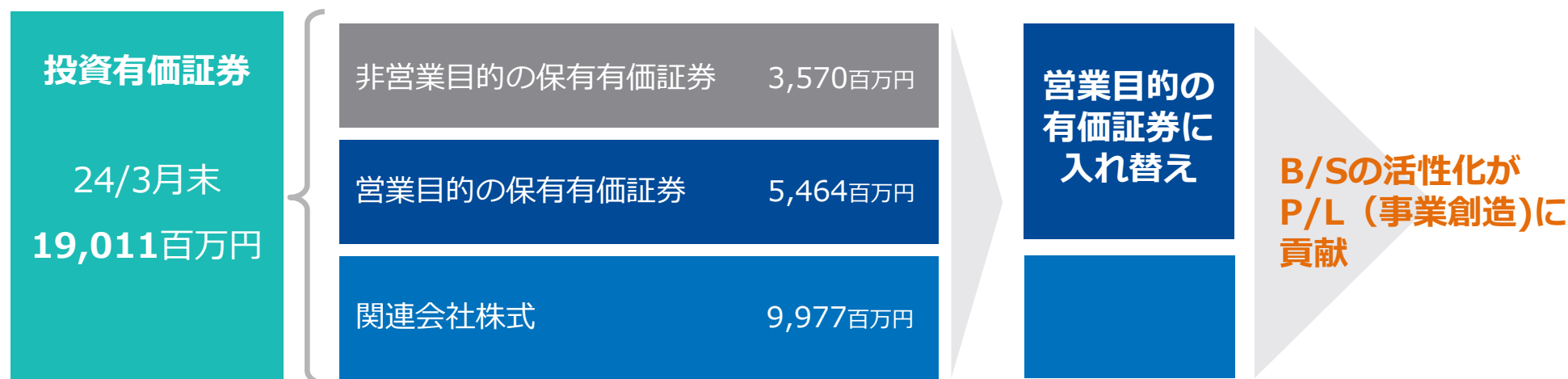
投資活動によるキャッシュ・フロー 1,592

- 投資有価証券の取得による支出の減少 2,688
- 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 △474

投資有価証券ポートフォリオの概要

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

- 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



2025年3月期 連結業績予想の概要

連結業績予想サマリ

市場環境及びリスク

- オフィスはテレワークの定着などにより集中型から分散型へ。空室率は高止まり。
- 物価上昇に伴う原材料価格の高騰や供給不足による工期の遅れ。
- ウクライナ及び中東情勢の不安要素によりエネルギー資源の高騰や急激な円安による為替変動リスク。
- 人材の確保及び人件費の上昇。

連結 (百万円)	24/3月期 通期		25/3月期 上半期		25/3月期 下半期		25/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	予想	構成比	増減額	増減率
売上高	122,674	100.0%	64,300	100.0%	72,200	100.0%	136,500	100.0%	13,825	11.3%
売上総利益	27,134	22.1%	17,900	27.8%	19,800	27.4%	37,700	27.6%	10,565	38.9%
販売費・一般管理費	18,863	15.4%	14,400	22.4%	14,800	20.5%	29,200	21.4%	10,336	54.8%
営業利益	8,271	6.7%	3,500	5.4%	5,000	6.9%	8,500	6.2%	228	2.8%
経常利益	8,225	6.7%	3,700	5.8%	5,300	7.3%	9,000	6.6%	774	9.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,680	4.6%	2,400	3.7%	3,700	5.1%	6,100	4.5%	419	7.4%

- 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。

セグメント業績予想の概要

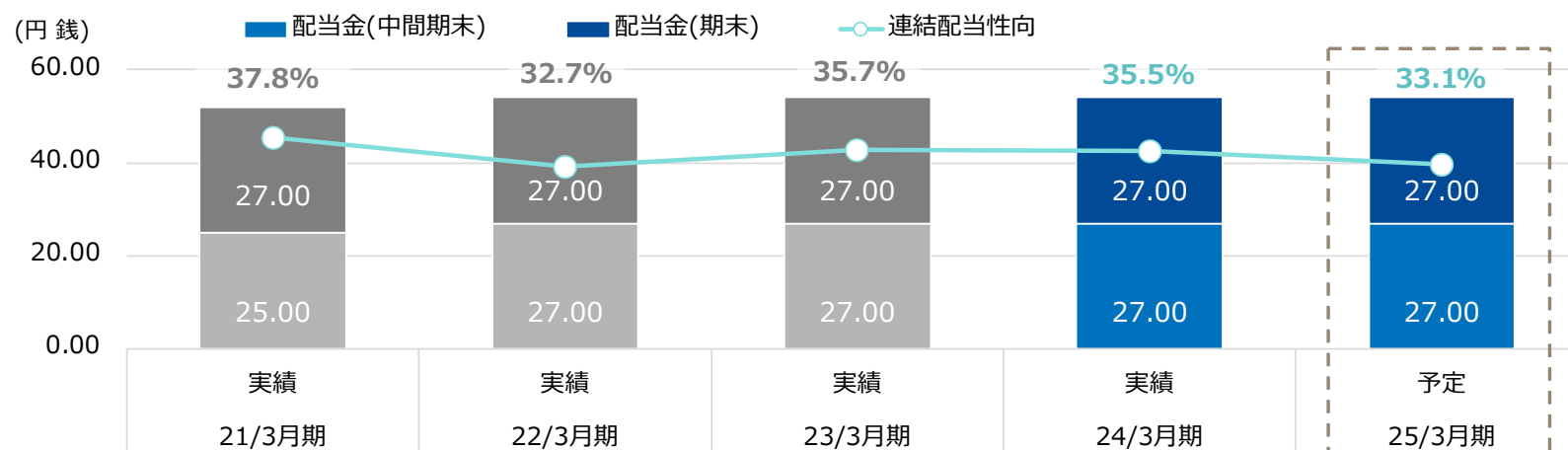
連結 (百万円)	24/3月期 通期		25/3月期 上半期		25/3月期 下半期		25/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	122,674	100.0%	64,300	100.0%	72,200	100.0%	136,500	100.0%	13,825	11.3%
建物管理運営事業	80,528	65.6%	39,210	61.0%	44,790	62.0%	84,000	61.5%	3,471	4.3%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	56,802	46.3%	27,160	42.2%	31,770	44.0%	58,930	43.2%	2,127	3.7%
警備業務	23,726	19.3%	12,050	18.7%	13,020	18.0%	25,070	18.4%	1,343	5.7%
住宅管理運営事業	20,864	17.0%	15,260	23.7%	16,260	22.5%	31,520	23.1%	10,655	51.1%
環境施設管理事業	14,590	11.9%	7,040	11.0%	7,960	11.0%	15,000	11.0%	409	2.8%
不動産ファンドマネジメント事業	4,132	3.4%	1,590	2.5%	1,590	2.2%	3,180	2.3%	△ 952	△23.0%
その他の事業	2,557	2.1%	1,200	1.9%	1,600	2.2%	2,800	2.1%	242	9.5%
セグメント利益	8,271	6.7%	3,500	5.4%	5,000	6.9%	8,500	6.2%	228	2.8%
建物管理運営事業	7,550	9.4%	3,670	9.4%	4,980	11.1%	8,650	10.3%	1,099	14.6%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	5,920	10.4%	3,000	11.1%	3,930	12.4%	6,930	11.8%	1,009	17.0%
警備業務	1,629	6.9%	670	5.6%	1,050	8.1%	1,720	6.9%	90	5.5%
住宅管理運営事業	1,498	7.2%	790	5.2%	780	4.8%	1,570	5.0%	71	4.8%
環境施設管理事業	1,847	12.7%	980	13.9%	930	11.7%	1,910	12.7%	62	3.4%
不動産ファンドマネジメント事業	535	13.0%	130	8.2%	170	10.7%	300	9.4%	△ 235	△44.0%
その他の事業	469	18.4%	70	5.8%	200	12.5%	270	9.6%	△ 199	△42.5%
調整額	△ 3,630	-	△ 2,140	-	△ 2,060	-	△ 4,200	-	△ 569	-

※ 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。
- 2024年3月期は、通期連結業績を踏まえ、期末配当を「27円」とします。
- 2025年3月期も、中間および期末配当をそれぞれ「27円」とし、合計「54円」とする予定です。

	日本管財（参考値）			日本管財HD	
	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 実績	24/3月期 実績	25/3月期 予定
配当金(中間期末)	25.00	27.00	27.00	27.00	27.00
配当金(期末)	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
連結配当性向	37.8%	32.7%	35.7%	35.5%	33.1%
純資産配当率(DOE)	3.6%	3.5%	3.2%	3.0%	—





日本管財グループの中期成長戦略

日本管財グループの中長期経営ビジョン

経営の基本方針

お客様のパートナーとして、大切な資産である建物の価値を創造し守り続ける

中期取り組み方針

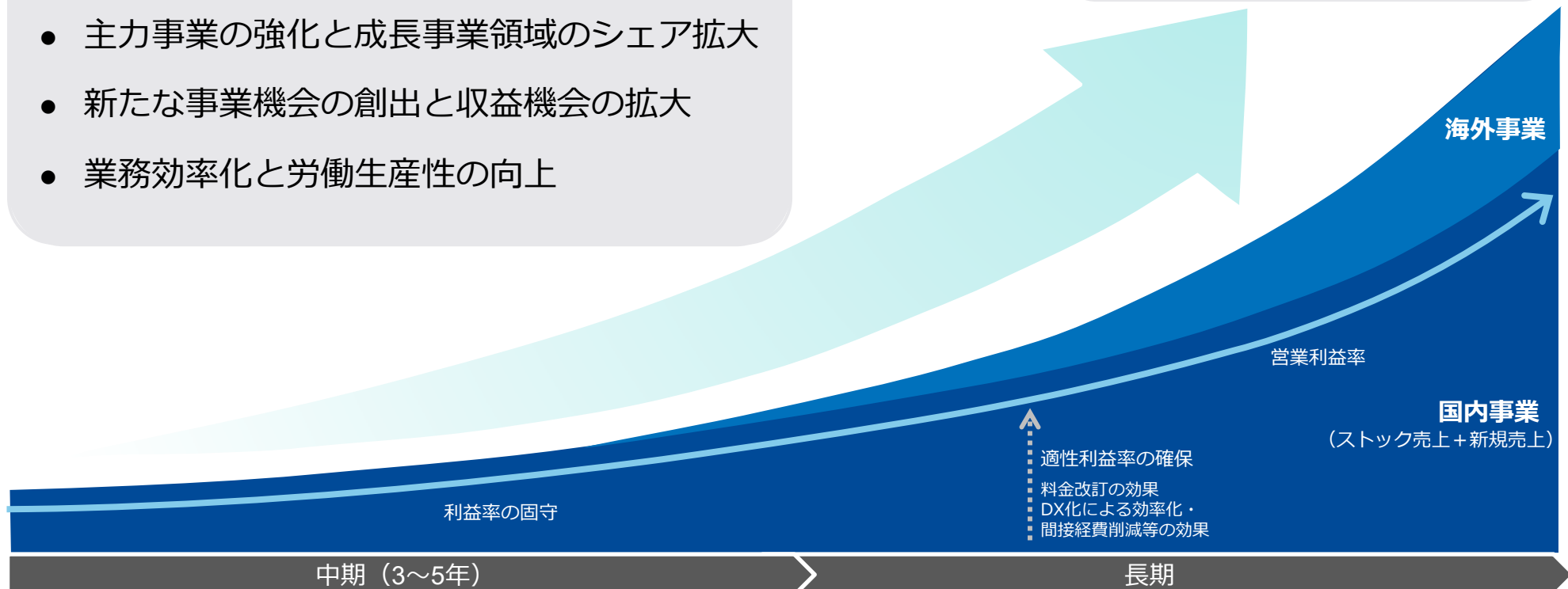
経営基盤の維持・強化

- 主力事業の強化と成長事業領域のシェア拡大
- 新たな事業機会の創出と収益機会の拡大
- 業務効率化と労働生産性の向上

目指す姿

収益力の強化、事業の多角化

- 業界での一層のシェア拡大
- 新規事業の開発・市場開拓
- 海外事業規模の拡大
- 収益構造の見直しによる利益率向上



中期成長戦略

■ 中期取り組み方針に基づく成長戦略

事業における課題認識

- 企業の定年延長や再雇用による不動産関連サービス業界への労働人口の**流入量減少**、他業界への人材流出による**人手不足**
- デフレからインフレへの転換等、経済情勢の変化に対応した**価格転嫁**が必要
- 資産価値向上や脱炭素化といった環境関連等、**顧客ニーズの多様化・高度化**
- 労働集約型産業からの脱却の必要性、業界全体の**IT化、DX化の遅れ**

成長戦略

1	公共分野への営業推進	PPP（官民連携）分野は、施設の老朽化に伴う維持・更新や、運営効率化のニーズが高く、今後も全国的に市場が広がっていくと予測しており、長年に渡り築いてきた多くの実績とノウハウを活かし更なる営業強化を図ります。
2	M&A・出資の推進	資本関係等のしがらみが無い独立系の強みを活かし、その時々の時流や課題解決に適合する企業と、対等な立場でのパートナーシップを結び、事業機会の創出を目指します。
3	海外展開	国内で培った多くの施設管理ノウハウや海外各社の強みを横展開し、海外事業の基盤強化と更なる事業規模の拡大を目指します。
4	DXの推進	業務効率化と従業員一人ひとりの生産性向上による間接経費の抑制と、顧客接点を増やすことによるサービス品質と顧客満足度の向上に努めます。

中期成長戦略

成長戦略

1 公共分野への営業推進

事業アクション

- 公共施設包括管理業務の営業展開
- 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.25～P.28)

2 M&A・出資の推進

- 国内・国外への積極的なM&A、出資、業務提携による業容、販路の拡大
(P.30～P.31)

3 海外展開

- 欧米への海外進出
- グループノウハウの横展開によるサービスの品質向上、事業効率化
(P.33)

4 DXの推進

- 業務効率化、作業の自動化（システムプラットフォームの共通化、システムの提供と共有、作業記録のデータ化、ロボットの活用など）
(P.35～P.40)

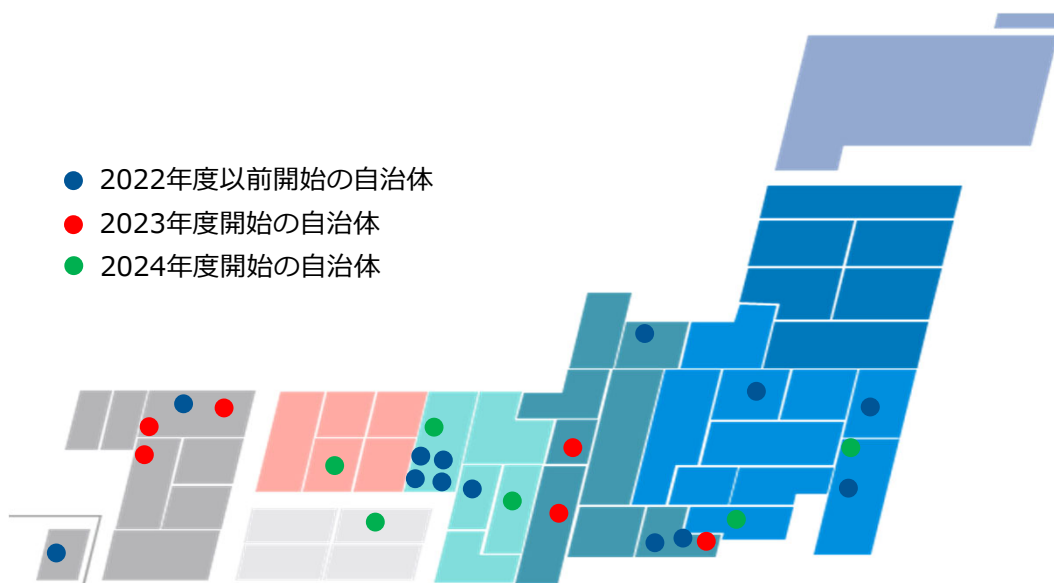
成長戦略①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

公共施設包括管理業務の営業展開

日本管財の包括管理業務の実績は現在全国で25件となり、市場シェア率は約40%で業界トップです。2024年度からは、6件（座間市・福山市・野田市・豊岡市・丸亀市・広陵町）の地方公共団体で業務を開始しました。包括管理業務の市場は今後も全国的に拡大が見込まれることから、これまでの実績や蓄積したノウハウを活かし、更なるシェア拡大に取り組んでまいります。

※ 公共施設包括管理業務とは、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います。

包括管理業務導入自治体



- 2022年度以前開始の自治体
- 2023年度開始の自治体
- 2024年度開始の自治体

開始時期	自治体	施設数	開始時期	自治体	施設数
2018.4月	兵庫県 明石市※	170	2023.4月	静岡県 三島市	85
2019.4月	兵庫県 芦屋市※	53		三重県 四日市市	44
	茨城県 筑西市※	65		滋賀県 草津市	133
	静岡県 湖西市※	80		熊本県 荒尾市	43
2020.4月	群馬県 沼田市※	123		福岡県 大牟田市	69
	沖縄県 浦添市※	20		福岡県 宗像市	181
2021.4月	静岡県 島田市	70	2024.4月	神奈川県 座間市	66
2022.4月	千葉県 市原市	407		広島県 福山市	311
	富山県 射水市	105		千葉県 野田市	236
	大阪府 大阪市 (東エリア)	247		兵庫県 豊岡市	131
	兵庫県 神戸市 (東部)	154		香川県 丸亀市	145
	兵庫県 高砂市	48		奈良県 広陵町	44
	福岡県 春日市	10	※は複数期導入自治体		

※は複数期導入自治体
(2024年3月31日時点)

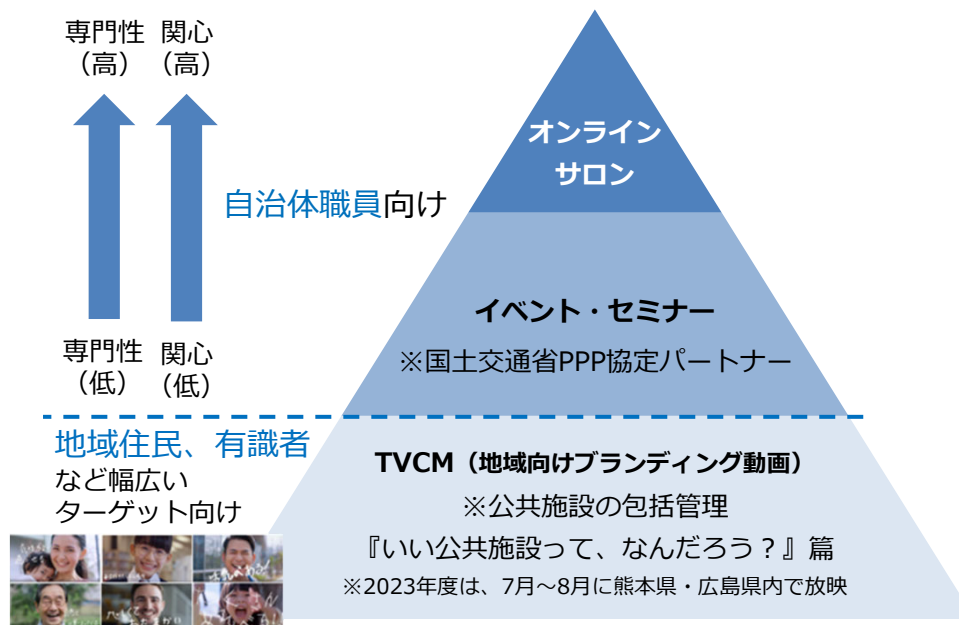
成長戦略①：公共施設マネジメント支援業務の推進

公共施設マネジメントにおけるパブリシティ戦略

公共分野における日本管財の認知拡大を目指し、CMやSNS等による情報発信やセミナーを実施しています。

■育成 & 循環 & メディアミックス

- ・ **育成**・・・オンラインサロンやセミナー等で情報発信することで「公共FM関心層」が「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運営

公共FMオンラインサロンを2021年2月5日に開設しています。全国の公共FMに関する最前線の取組やノウハウを配信する等、公共FMに取り組む自治体職員様同士の情報交換やネットワーク作りの場としてご活用いただいております。

132自治体

170名が参加

2023年11月30日現在



公民連携に関するイベント・セミナーを開催（年2回）

2018年度に国土交通省PPP協定パートナー事業者に認定されてから、毎年度自治体職員向けのセミナーを開催しております。2023年度は、参加者同士の議論や情報交換を目的に対面型（一部オンライン併催）のイベントを開催いたしました。



成長戦略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）

環境施設管理業務の営業展開

上下水道処理施設や廃棄物処理施設等の環境施設管理運営事業では、近年、包括的民間委託やDBO方式の発注といったPPP関連の新規案件が増加しています。受託に向け、全国で積極的な営業活動を行っています。2024年度からは、長期包括的民間委託を含む5件の新規業務を開始いたしました。

1. 包括的民間委託業務の営業推進

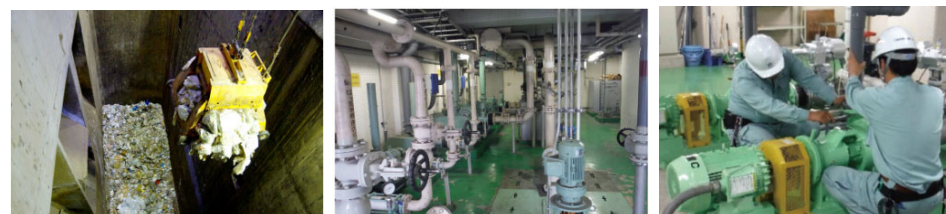
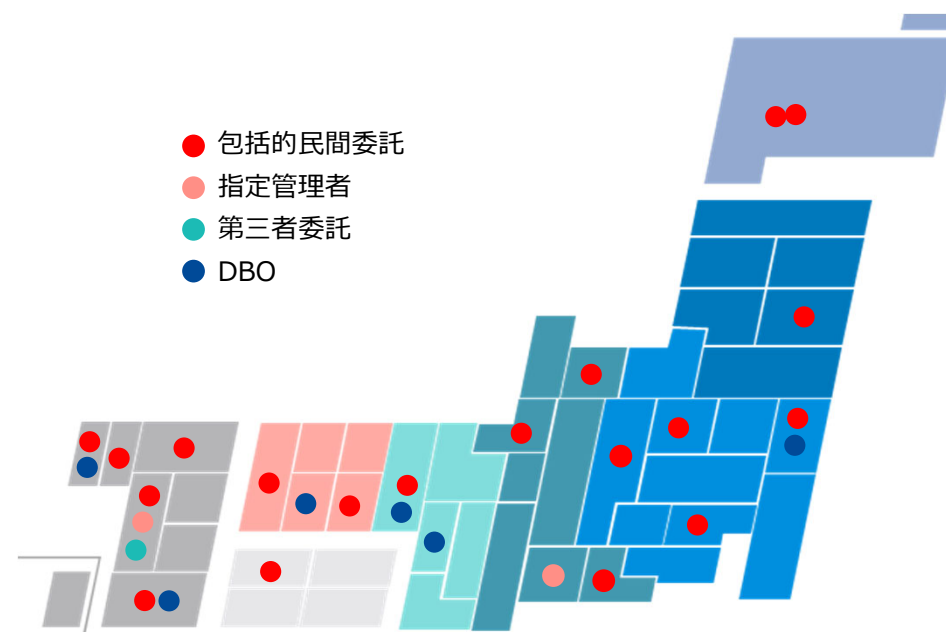
包括的民間委託とは、委託業務を受託した事業者が、知見やノウハウを活かし、より施設を効率的・効果的に運用できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する仕組みです。全国的に導入が進んでおり、特に地方エリアでの市場拡大が今後も見込まれるため、推進営業及び専門人材育成等の強化を進めています。

2. 特定用途施設におけるDBO方式発注の受注強化

DBO方式※は環境施設管理運営手法の主流となっていますが、その中でも廃棄物焼却施設、リサイクル関連施設、し尿処理施設の建替え時期を狙った営業を強化しています。また、廃棄物を焼却からリサイクル、処分まで一気通貫で処理できる大規模複合型リサイクル施設の新設が増加傾向にあるため、新規受注に向け営業を強化しています。

※ DBO方式とは、公共の資金によって民間が設計・施工・維持管理・運営を行う方式

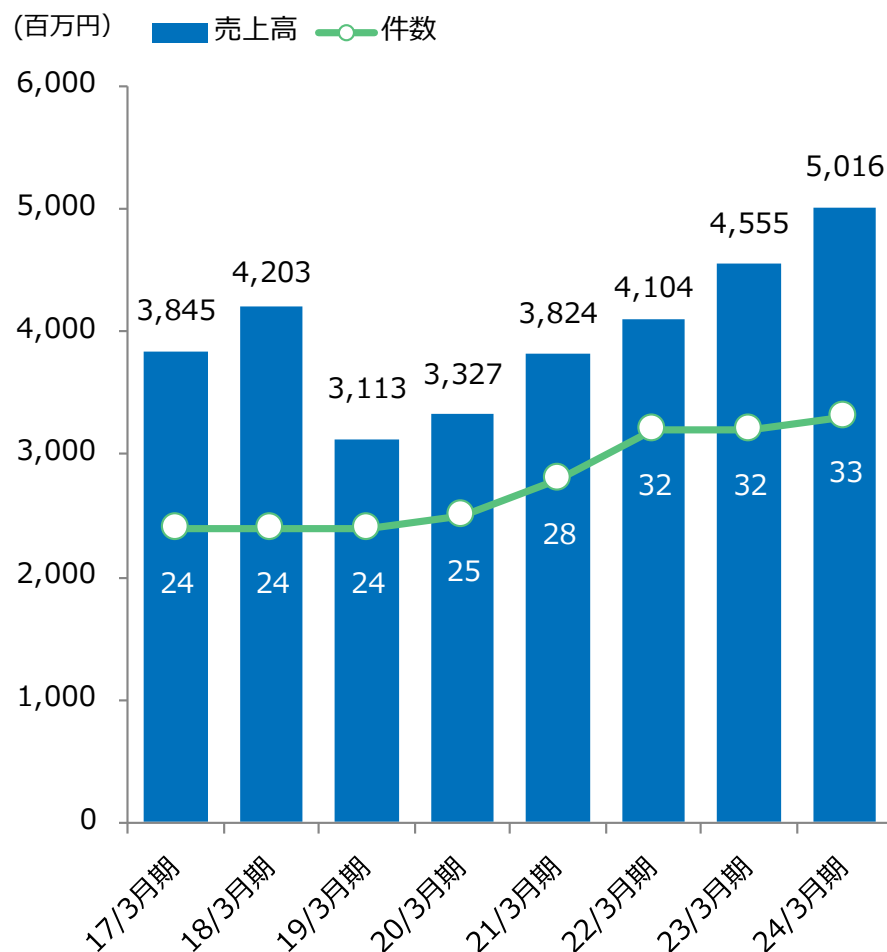
包括的民間委託、指定管理者、第三者委託、DBOの実績



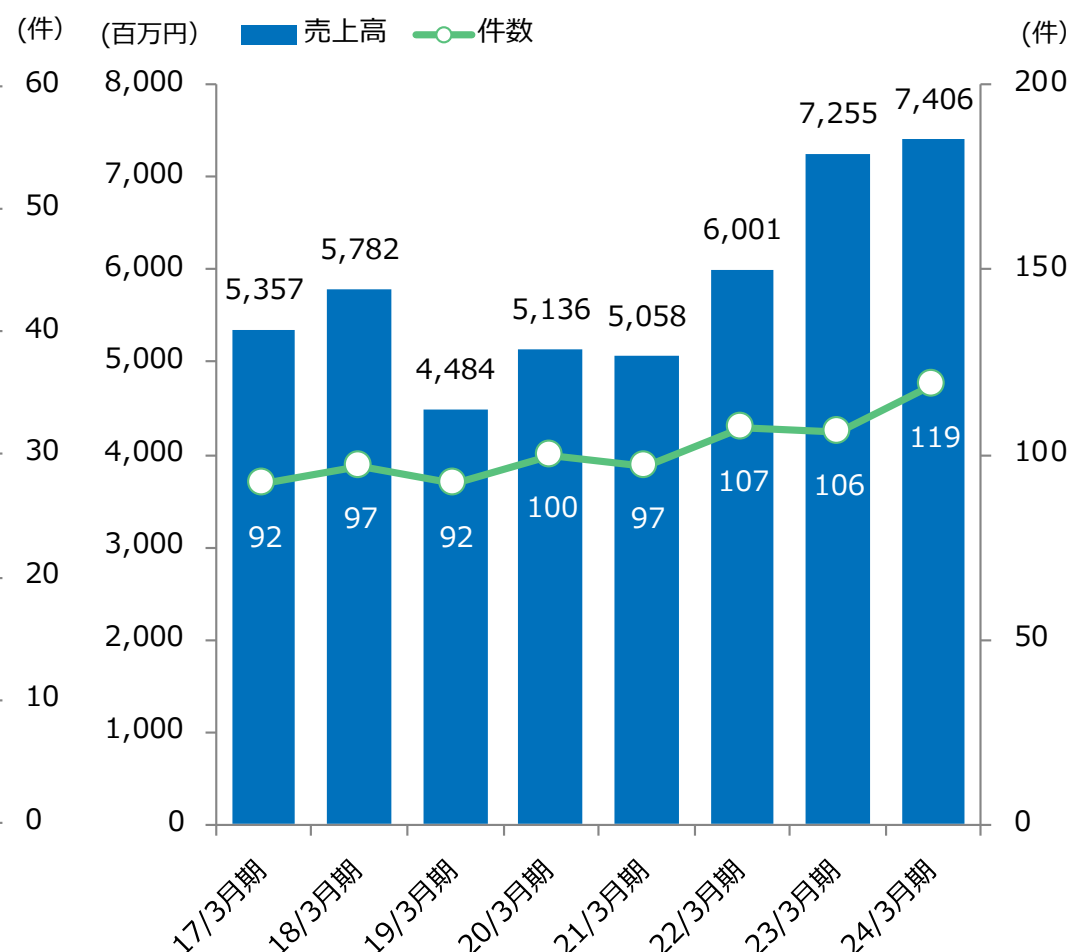
成長戦略①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

その他官民連携事業への取り組み

PFI物件



指定管理者物件



日本管財グループの中期成長戦略

成長戦略

1 公共分野への営業推進

2 M&A・出資の推進

3 海外展開

4 DXの推進

事業アクション

- 公共施設包括管理業務の営業展開
- 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.25～P.28)

- 国内・国外への積極的なM&A、出資、業務提携による業容、販路の拡大
(P.30～P.31)

- 欧米への海外進出
- グループノウハウの横展開によるサービスの品質向上、事業効率化
(P.33)

- 業務効率化、作業の自動化（システムプラットフォームの共通化、システムの提供と共有、作業記録のデータ化、ロボットの活用など）
(P.35～P.40)

成長戦略②：M&A・出資の推進

国内外で当社グループに関連する企業へのM&Aや出資を積極的に推進

当社グループは、M&Aや出資を事業規模を拡大・成長させる上で重要なファクターとして位置付けしております。今後も下記基本方針のもと、当社グループに関連する国内外の関連業務に対して積極的に推進してまいります。

基本方針： 地域戦略における優良企業へのM&Aや出資（国内マーケットの拡大・地域展開）

直近の実績（2020年～）：

- ・ 2021年8月 給与計算及び各種事務請負のアウトソーシング会社(株)ネオトラストの株式を100%取得
- ・ **2022年7月 (株)JTBのグループ会社である(株)JTBアセットマネジメントの株式を40%取得^{※1}**
- ・ **2022年12月 積水化学工業(株)より(株)清流メンテナンスの株式を100%取得^{※2}**
- ・ **2023年10月 (株)日本管財環境サービスが(株)清流メンテナンスを吸収合併**

＜補足＞ ※1 (株)JTBとの業務提携
 ※2 当社の子会社である(株)日本管財環境サービスが株式を取得、同社の営業エリア以外での強みに期待

基本方針： 欧米やオセアニアの住宅管理及び関連事業へのM&Aや出資（国外マーケットへ進出）

直近の実績（2020年～）：

- ・ 2020年3月 アメリカ ハワイ州の住宅管理会社ハワイアナ社の株式を50%取得
- ・ 2020年12月 アメリカ 西海岸の住宅群管理会社キーストーン社の出資比率を50%に増資
- ・ 2022年3月 アメリカ ハワイ州のPM会社PPG社の株式を90%取得
- ・ **2023年7月 ドイツに子会社を設立（商号：Nippon Kanzai Deutschland GmbH）**
- ・ **2023年8月 アメリカ ハワイ州の住宅管理会社ハワイアナ社の残り株式50%を取得し100%子会社化**
- ・ **2023年9月 ドイツ ミュンヘンの住宅管理会社アッカーマン社の株式を75%取得**

成長戦略②：M&A・出資の推進

株式会社JTBとの業務提携契約を締結

日本管財は、2022年7月1日にJTBの子会社で、空間ソリューション業を展開しているJTBアセットマネジメント（JAM）に出資（40%）、さらにJTBと日本管財は、協業に関する業務提携契約を同年12月28日に締結しました。同社が持っているノウハウやスキルを共有し、日本管財のサービスメニューに加えることや、JTBグループ各社と連携することで、同社グループの中期経営計画「『新』交流創造ビジョン」の3つの柱の一つである「エリアソリューション事業」の一層の拡大に貢献するとともに、両社の強みを生かし、更なる発展を進めています。

■ 業務提携の目的

JTB及び日本管財は、JTBアセットマネジメントの事業を拡大・発展させ、両社間でより強力に連携体制をそのグループ会社も含めて強化することを目的として、業務提携を実施。

両社の強みを活かした 新たなビジネスソリューションサービスを推進中

- アライアンス効果を活かした共同営業により官公庁や民間企業から案件を受託（JAM）
- BPO(※) やオフィス環境改善等に関する新サービスを検討・営業中

(※) BPO : Business Process Outsourcing



日本管財グループの中期成長戦略

成長戦略

1 公共分野への営業推進

2 M&A・出資の推進

3 海外展開

4 DXの推進

事業アクション

- 公共施設包括管理業務の営業展開
- 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.25～P.28)

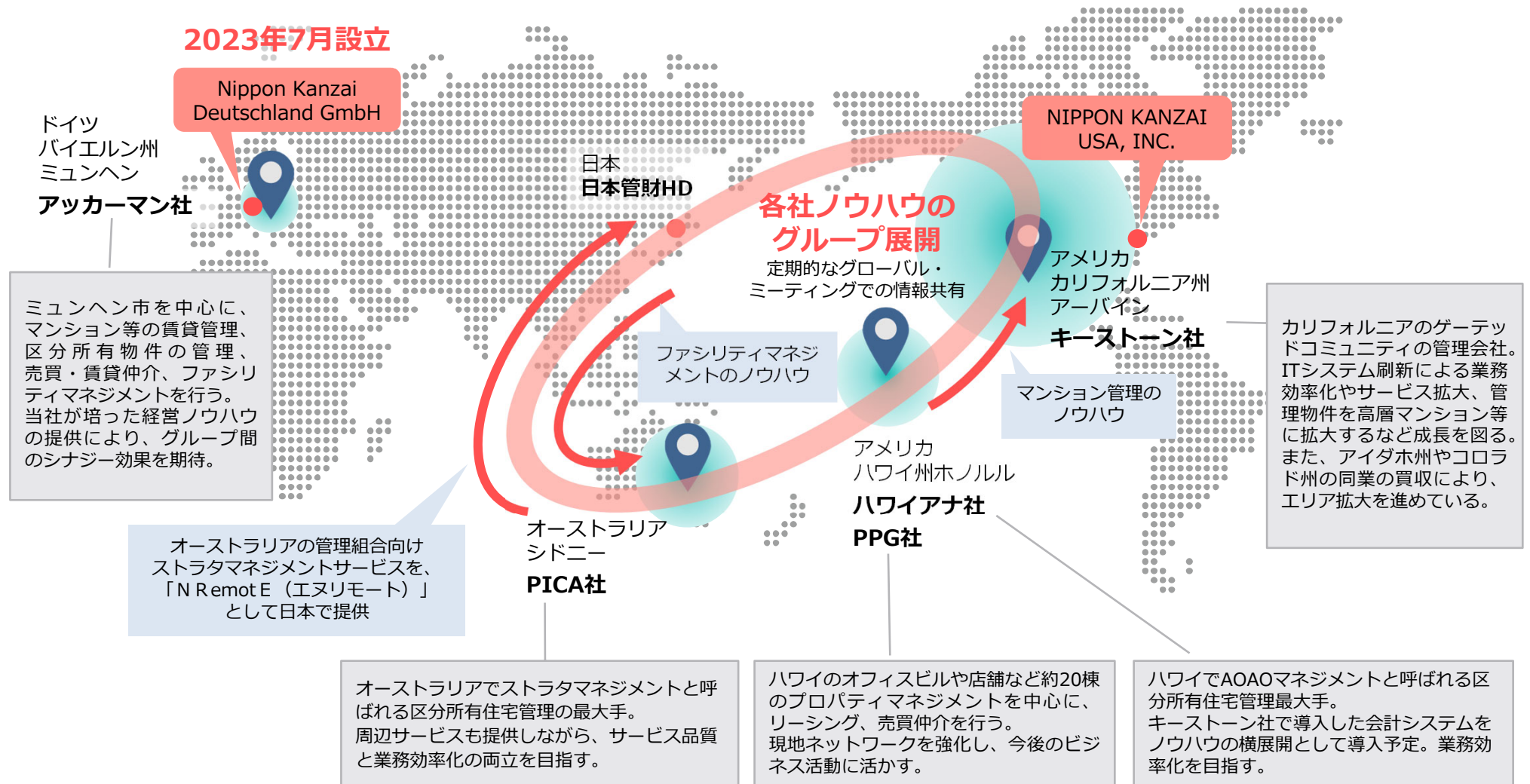
- 国内・国外への積極的なM&A、出資、業務提携による業容、販路の拡大
(P.30～P.31)

- 欧米への海外進出
- グループノウハウの横展開によるサービスの品質向上、事業効率化
(P.33)

- 業務効率化、作業の自動化（システムプラットフォームの共通化、システムの提供と共有、作業記録のデータ化、ロボットの活用など）
(P.35～P.40)

成長戦略③：グループノウハウを海外へ横展開

各社がこれまでに培ってきたノウハウや強みを横展開し、実践することで事業品質の向上及び全社的な成長を目指しています。今後は特に、ITやDX分野の情報連携を強化し、業務の効率化等を進めていく予定です。



日本管財グループの中期成長戦略

成長戦略

1 公共分野への営業推進

2 M&A・出資の推進

3 海外展開

4 DXの推進

事業アクション

- 公共施設包括管理業務の営業展開
- 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.25～P.28)

- 国内・国外への積極的なM&A、出資、業務提携による業容、販路の拡大
(P.30～P.31)

- 欧米への海外進出
- グループノウハウの横展開によるサービスの品質向上、事業効率化
(P.33)

- 業務効率化、作業の自動化（システムプラットフォームの共通化、システムの提供と共有、作業記録のデータ化、ロボットの活用など）
(P.35～P.40)

成長戦略④：DXの推進

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。



成長戦略④：システムの提供と共有（お客様向けDX③）

ITツールを活用した新しい管理組合運営サービスの提供

概要

従来のマンション管理組合運営は、管理組合役員様と管理会社フロント担当が現地で対面し、組合運営を行っていました。

新型コロナウイルスの流行により、対人での接触が困難になった状況において、管理組合の運営を円滑に進めるため、当グループのマンション管理各社は、管理組合向けにストラタマネジメント※サービス「N Remot E（エヌリモート）」の提供を開始しました。当サービスの導入により、オンライン上での理事会開催や、契約関係等様々な業務の運営を行うことが可能となります。

主な機能

- ・理事会のオンライン開催
- ・管理委託契約の電子契約化
- ・ウェブによる月次収支報告
- ・請求書や各種報告書等の電子化
- ・入居者情報変更申込のウェブ受付サービス

※ストラタマネジメントとは、日本のマンション管理業務における、管理組合運営及び出納業務。「N Remot E（エヌリモート）」は、オーストラリアの関連会社PICA社よりノウハウを横展開し開発。

インターネット環境は弊社スタッフがサポート

これらの機器環境は全て弊社が手配いたします



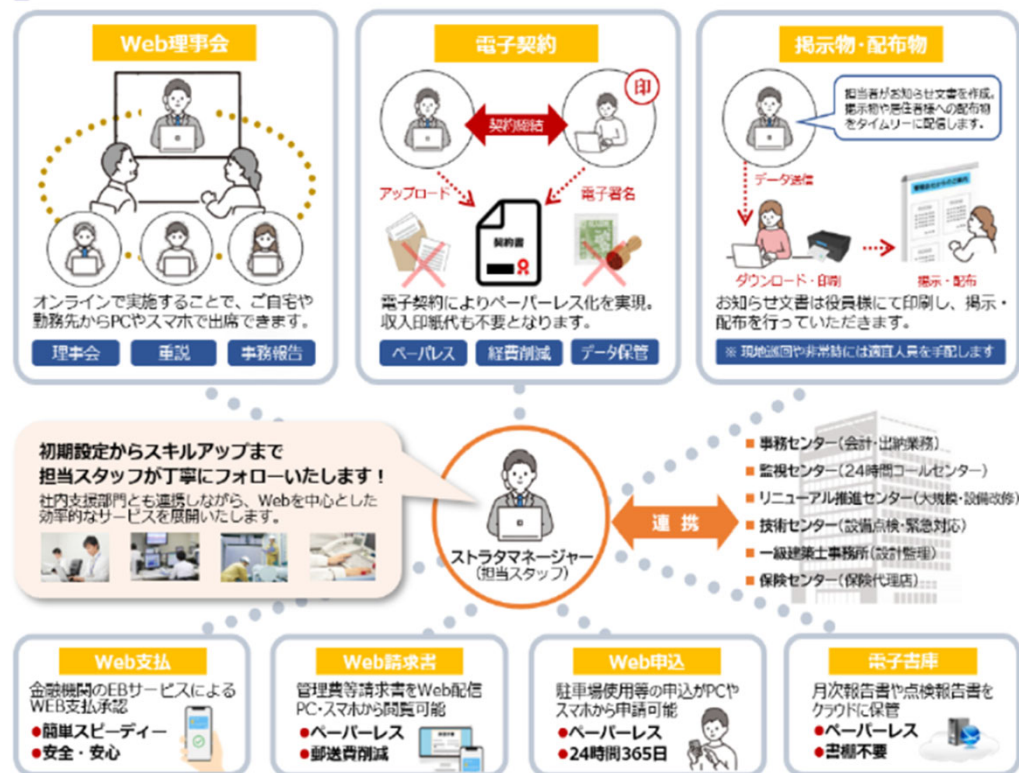
●PC・プリンタ
●セキュリティソフト等
管理組合様にご準備いただきます
（弊社で手配することも可能です）※有償

+



●SIMカード
（弊社から貸与）
月額：約1,000円

担当スタッフがオンラインで組合運営業務をサポート



成長戦略④：システムの提供と共有（お客様向けDX③）

マンション居住者向けサービス公式ポータルアプリ「N-Life+」の提供

概要

「N-Life+（エヌライフプラス）」は、マンションの管理費等請求書のweb照会、駐車場等の施設のオンライン申込（利用には別途管理組合の承認が必要です）、ハウスクリーニング等専有部向けサービスの紹介、生活関連商品の物品販売、近隣の地域情報の通知、トラブル時の問い合わせ先照会機能など、暮らしをサポートする様々な機能を搭載したポータルアプリです。

当アプリの提供を通じて、居住者様の快適な暮らしのサポートや顧客満足度の向上を目指すとともに、今後のマンション管理DXのさらなる推進の窓口としていく予定です。

住宅管理運営事業では、当アプリをはじめとして様々なDXを進め、作業効率の向上をベースとしたマンション管理のコスト抑制につなげることで、同業他社との優位性を高めてまいります。



成長戦略④：システムの提供と共有（お客様向けDX③）

マンション管理組合からの支払いをオンライン上で完結「スマート振込承認」

概要

「スマート振込承認」は、ネット銀行のBaaS（Banking as a Service※）を活用し、カスタマイズを行い、日本管財の事務管理システムと連携させた独自のオンライン決済サービスです。

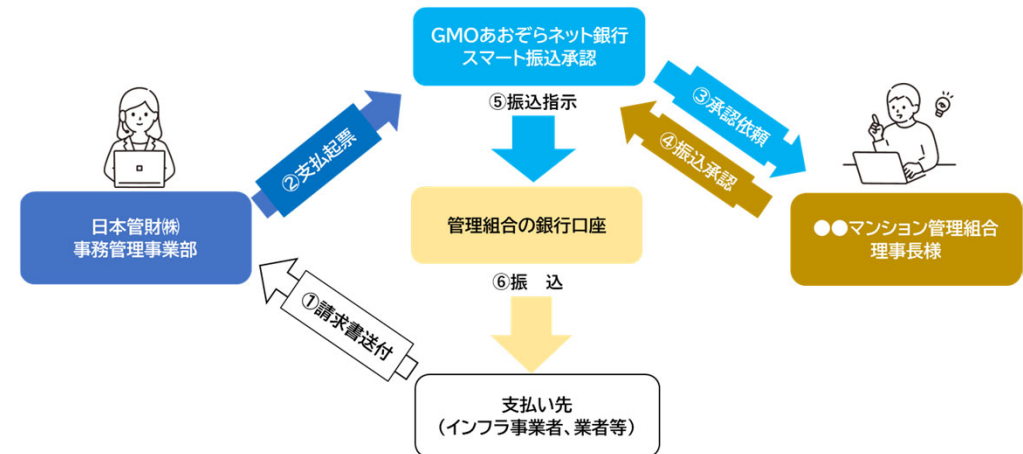
マンション管理のDXとして、GMOあおぞらネット銀行のシステムインテグレーション機能と、日本管財グループのマンション管理ノウハウが組み合わせられ誕生しました。

※BaaS（Banking as a Service）・・・従来、金融機関が提供してきた銀行の機能やサービスを分割し、さまざまな企業が自社のサービスに組み込んで利用できるようにする仕組み

導入効果

これまで、管理組合での各種費用の支払いは、管理会社が管理組合の代行として銀行で支払い処理を行っており、非効率的であることや、支払承認ルートの設定が不適格となる事例がありましたが、当サービスを導入することで、各種承認や振込業務を効率的に実施することが可能です。

既に本サービスを導入しているお客様からは、押印労力の低減による作業工数の削減と、出金までの時間短縮で好評を得ており、2025年3月期中に全管理物件への展開を予定しています。

各種承認や振込業務の効率化「スマート振込承認」
導入第1号日本管財G

GMOあおぞらネット銀行
2022年11月1日ニュースリリース

成長戦略④：働き方の多様化（社内向けDX⑤）

施設管理業務におけるロボット等の活用推進

当社グループでは人手不足への対応や業務効率化、サービス品質の向上を目的に、施設管理業務へのロボットやデジタル機器の積極的な導入を行っています。

導入効果

- ・ 作業軽減による人的負担の軽減
- ・ 人的ミス及び事故発生率の軽減
- ・ 作業品質の平準化
- ・ 最新技術導入によるテナント顧客等へのアピール効果

実績

- ・ 清掃ロボット：35物件52台運用中（外部委託先を含む）
- ・ 警備ロボット：2物件2台運用中

（2024年4月30日現在）



■ 導入建物用途

- ・ オフィスビル
- ・ 官公庁施設
- ・ 病院
- ・ 学校
- ・ 地下街 他



水中ドローンの活用による予防保全

水処理施設の水路・ゲート等の予防保全や損傷部位の確認を目的に試験導入を開始。

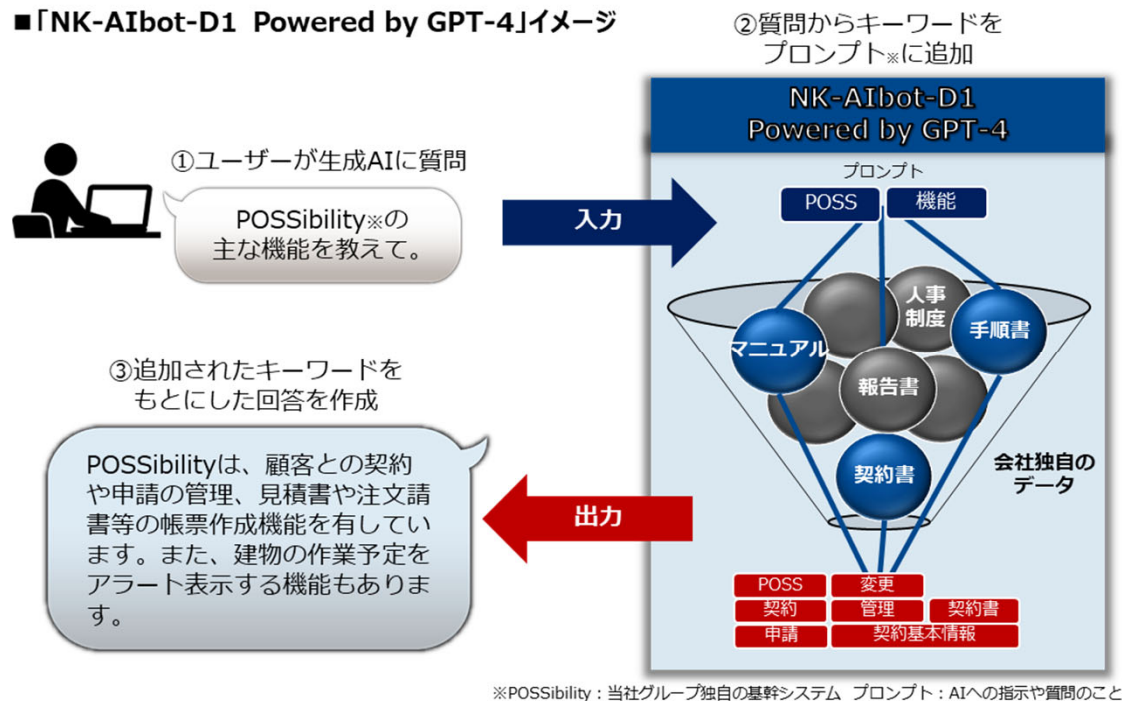


成長戦略④：事務作業の自動化（社内向けDX⑥）

生成AIの活用による業務効率化

2023年6月より、マイクロソフト社が提供するAzure OpenAI ServiceとMicrosoft Power Platform を活用した、独自の対話型AI「NK-AIbot Powered by GPT-3.5」を開発し、さらに同年11月には、業務マニュアル等自社の独自データを知識として学習させ、より実務的な回答を可能にした「NK-AIbot-D1 Powered by GPT-4」をリリースしました。各社員の利用状況を分析した結果、利用者や用途の傾向が見えてきており、さらなる利用の促進と用途の拡大を図るため、1つのAIを様々な業務で利用するのではなく、それぞれの業務に特化させた複数のAIを作り上げ、業務に活用する取り組みを進めてまいります。

■「NK-AIbot-D1 Powered by GPT-4」イメージ



＜主な利活用の例＞

マニュアルを学習させ、業務の標準化を図る

＜学習させるデータの例＞

- ・全社員向けの規定
 - ・各部署の業務マニュアル
 - ・現場毎の業務マニュアルや対応履歴
- ※セキュリティ確保のため使用者は権限を付与し分けている

入社歴の浅い社員が聞きやすい環境を整備

問い合わせに対応する社員の手間を削減

業務の属人化の防止やノウハウの継承



日本管財グループのサステナビリティ

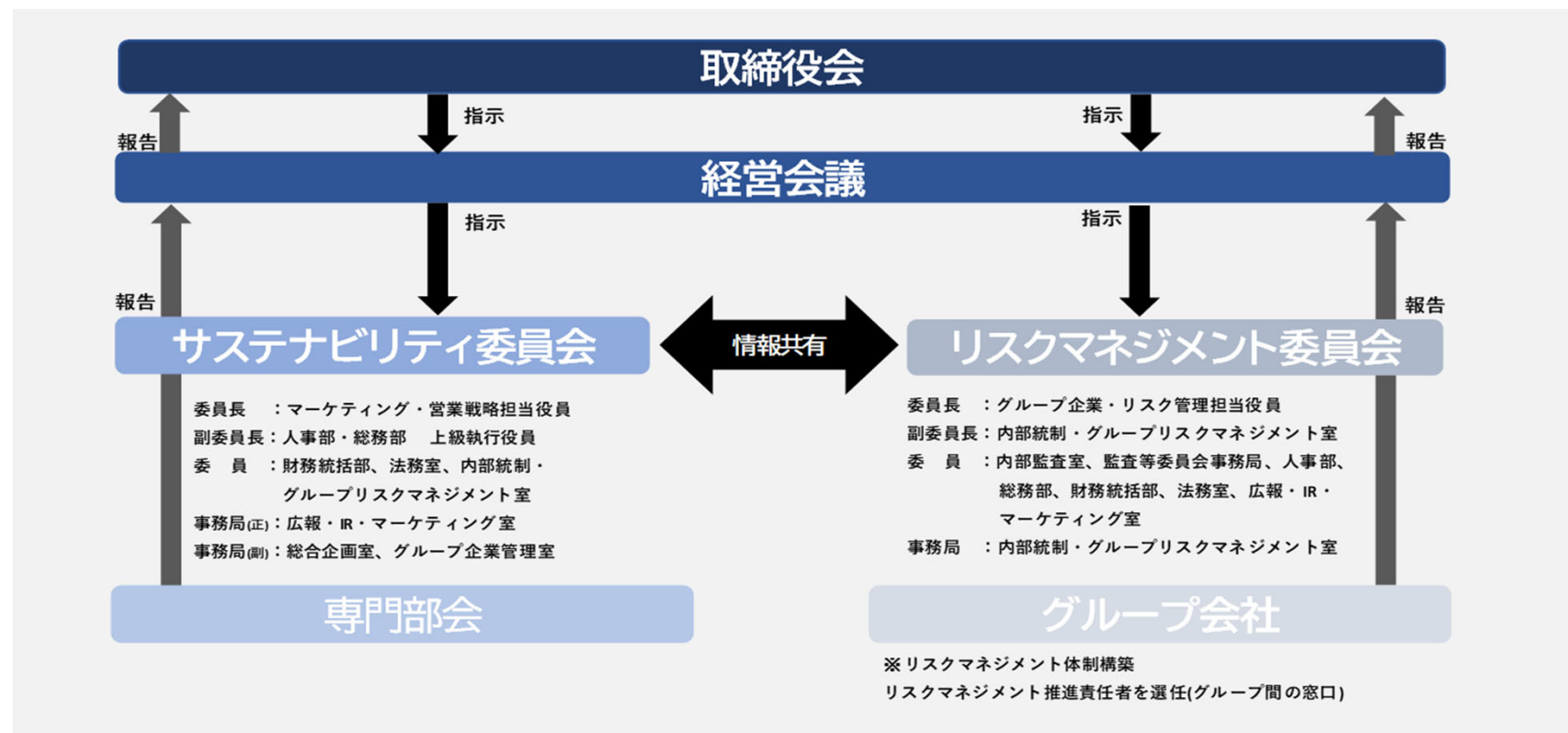
サステナビリティへの取り組み方針とガバナンス体制

● サステナビリティへの取り組み方針

社会・環境問題をはじめとするサステナビリティをめぐる課題について、当社グループにとっての「事業機会」と「リスク」を意味し、中長期的な企業価値向上のための重要な経営課題であることを認識しており、サステナビリティをめぐる課題解決に向けてグループ全体で様々な取組みを進めてまいります。

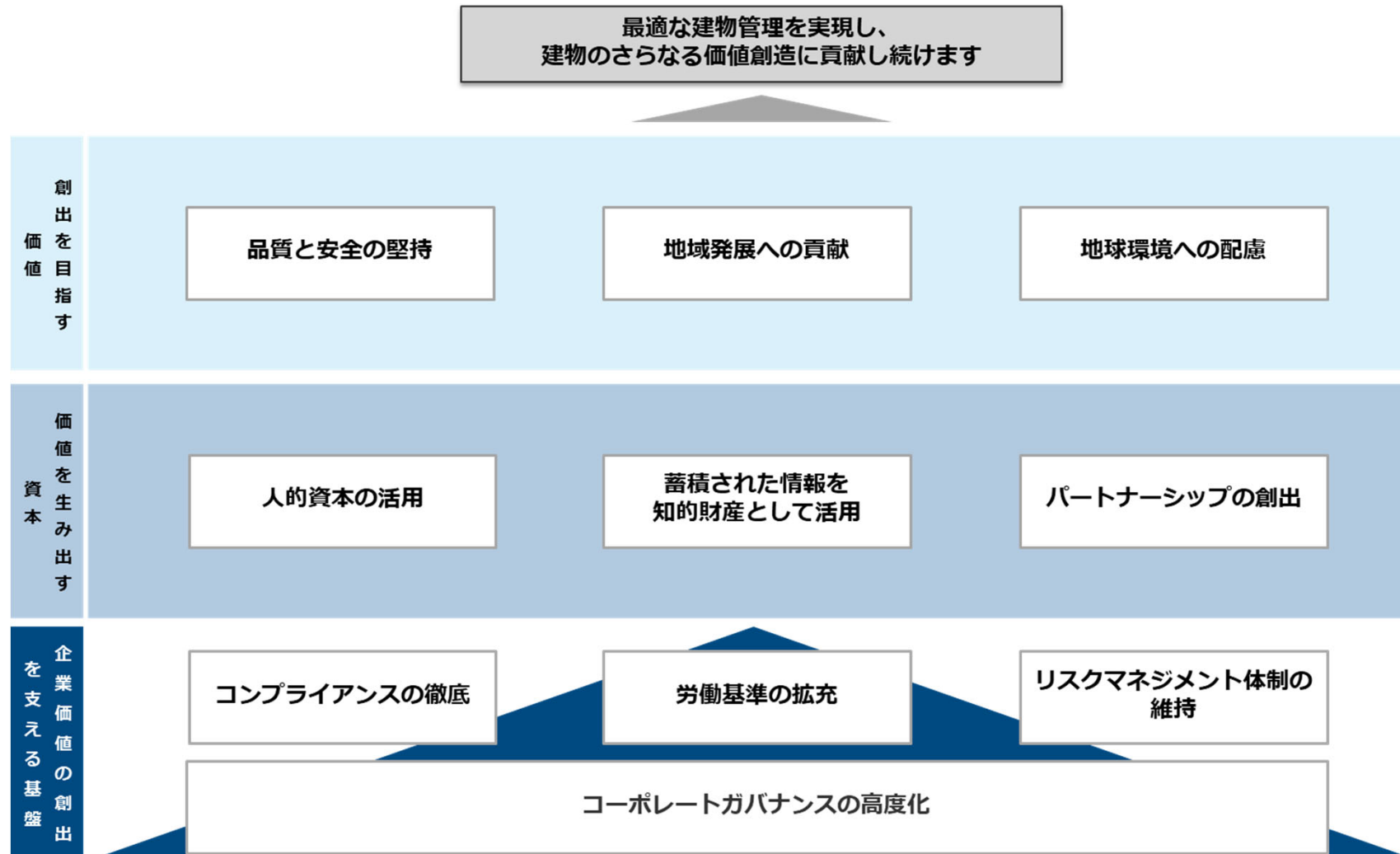
● サステナビリティ委員会の設置

サステナビリティをめぐる課題に対する会社の検討を支援し、経営陣による業務執行上の意思決定、全社的なリスクマネジメントの取組みにおいて、サステナビリティの観点が戦略的かつ大局的に統合されるよう促すため、サステナビリティ委員会を2024年1月に設置しました。



日本管財グループのマテリアリティ

社会に求められ存続し続ける企業であるために、重点的に取り組む10のテーマをマテリアリティとして定めました。各テーマは「企業価値の創出を支える基盤」、「価値を生み出す資本」、「創出を目指す価値」の3つの機能を担い、それぞれの解決を通じて、お客様の大切な資産をいつまでも健康で安心して使える最適な建物管理を実現し、建物のさらなる価値創造に貢献し続けます。



各マテリアリティの定義

機能区分	マテリアリティ	定義	達成により貢献するSDGs
創出を目指す価値	品質と安全の堅持	建物施設のオーナー及び居住者・施設利用者に安全・安心・快適な利用環境を提供し、建物管理を通じて持続可能な社会基盤の構築に貢献します。また、建物ライフサイクルコストの最適化という観点から資産価値と収益性の向上を実現します。	 
	地域発展への貢献	老朽化が進む公共インフラや施設の運営をPPP方式で受注することにより、施設の効率的な管理、地域雇用の創出に貢献します。また、人々が集い交流する建物の管理を通して、新たなまちの魅力づくりに協力していきます。	   
	地球環境への配慮	建物施設のライフサイクルにおける環境負荷を評価、顧客ニーズも踏まえた修繕、性能向上・耐用年数延長、交換・建て替え等の提案を通じ、脱炭素社会移行に貢献します。	  
価値を生み出す資本	人的資本の活用	日本管財グループが培ってきた専門性や公的認証に裏付けられた品質を、不動産総合サービスとしてワンストップで提供し、顧客や地域にとって頼れるパートナーになります。	  
	蓄積された情報を知的財産として活用	- 業界トップクラスのPPP（官民連携）事業や統括管理業務で蓄積したノウハウを、お客様の建物のライフサイクルコストの最適化及び、資産価値向上の付加価値に活用します。 - 人口減少時代に対応した高効率な建物管理を実現するためDX化を推進します。データベースの有効活用と、AIを搭載した清掃ロボットや先進技術の導入に注力します。	  
	パートナーシップの創出	- 独立系の中立的視点を活かし、資本関係に縛られることなく対等の関係で、顧客にとって最適な取引先とパートナーシップを創出していきます。 - パートナー企業と共に、地域活性化や地方創生事業に貢献し、新ビジネスの創出を目指し協力していきます。	   
企業価値創出を支える基盤	コンプライアンスの徹底	- 多重の監視体制（インスペクション《顧客先満足度調査》とモニタリング）により、お客様に対するサービス品質の維持向上に努めます。 - 関係法令、情報セキュリティポリシー、個人情報保護基本規程の遵守徹底に努めます。	   
	労働基準の拡充	ダイバーシティ&インクルージョンやワークライフバランスの取り組みを拡充し、多様な人材が自分らしく働き活躍することができる組織風土を醸成します。（女性・高齢者・外国人が活躍でき、お互いを配慮し尊重しあえる職場環境の実現。）	 
	リスクマネジメント体制の維持	グループ全体のリスクについては、リスクマネジメント委員会にて、サステナビリティに関するリスクは、サステナビリティ委員会において、リスクの抽出・評価・管理を行っています。重要なリスクについては両委員会に対策の有用性を確認の上、経営会議及び取締役会に報告しています。	
	コーポレートガバナンスの高度化	健全で透明性の高い安定した経営基盤を構築し、積極的かつタイムリーなディスクロージャーに努めます。	

ESGに関する取り組み

E environment (環境)

環境・省エネに関する取り組み

- 西宮本店ビルのカーボンオフセット
- 西宮本店ビルに急速EV充電器を設置
- 社用車のEV化の推進
- 集中購買システムでのグリーン商品の充実



環境ビジネスの展開

● 太陽光発電設備の設置提案

駐車スペースで発電が可能なソーラーカーポートの設置提案を、管理物件である工場や病院等の大規模施設を中心に積極的に行っています。

S social (社会)

働きやすさ・雇用に関する取り組み

● 勤務形態の柔軟化に関する諸制度

子育てや介護と仕事の両立を支援する諸制度を設置しています。

<主な制度>

- ・ 短時間勤務制度（育児・介護については小学校3年生まで）
- ・ 時間単位の有給休暇制度
- ・ 在宅勤務制度
- ・ サテライトオフィスの利用
- ・ ベビーシッター補助制度

女性活躍の推進

● 女性の育児休業制度の取得率100%

● 女性役職者における女性割合の増加

係長級：24.8%（34人/係長級男女計137人）

管理職：8.1%（19人/管理職全体男女計235人）

● 男女間賃金格差の平等性の確保

全ての労働者：63.3%

正規労働者：86.8%

非正規労働者：72.4%

（全て2023年3月31日時点）

※主要事業会社：日本管財(株)の数値

ESGに関する取り組み

G governance（ガバナンス）

ガバナンス強化に向けた取り組み

● コーポレートガバナンス体制

■ 機関設計の形態	監査等委員会設置会社
■ 監査等委員以外の取締役 （うち社外取締役）	8名（0名）
■ 監査等委員である取締役 （うち社外取締役）	4名（4名）
■ 監査等委員以外の取締役の任期	1年
■ 監査等委員である取締役の任期	2年
■ 業務執行体制	執行役員制度（3名）

● 投資委員会の設置

当社の成長戦略としてM&Aや出資を推進していく上で、取締役会の諮問機関として、投資委員会を設置しています。重要な投資を伴う営業案件等について収益性・事業戦略性・運営上のリスクを検討し、投資の妥当性を判断しています。また、事後のモニタリングを実施することで、継続的なリスク管理も行っています。

● レジリエンス認証の取得

「レジリエンス認証」は、内閣官房・国土強靱化推進室の「国土強靱化貢献団体の認証に関するガイドライン」に基づく「国土強靱化」の趣旨に賛同し、事業継続に積極的に取り組んでいる企業・団体を「国土強靱化貢献団体」として認証する制度です。

2023年7月に、日本管財株式会社が「レジリエンス認証」の取得団体として登録されました。

登録団体	日本管財株式会社
範囲	事業継続
認証登録日	2023年7月31日
期間	2年間（2年後に更新審査）
公表	7月31日に2023年度第1回認証団体をレジリエンスジャパン推進協議会HPにて公表

※HDとの一体運用



参考資料①

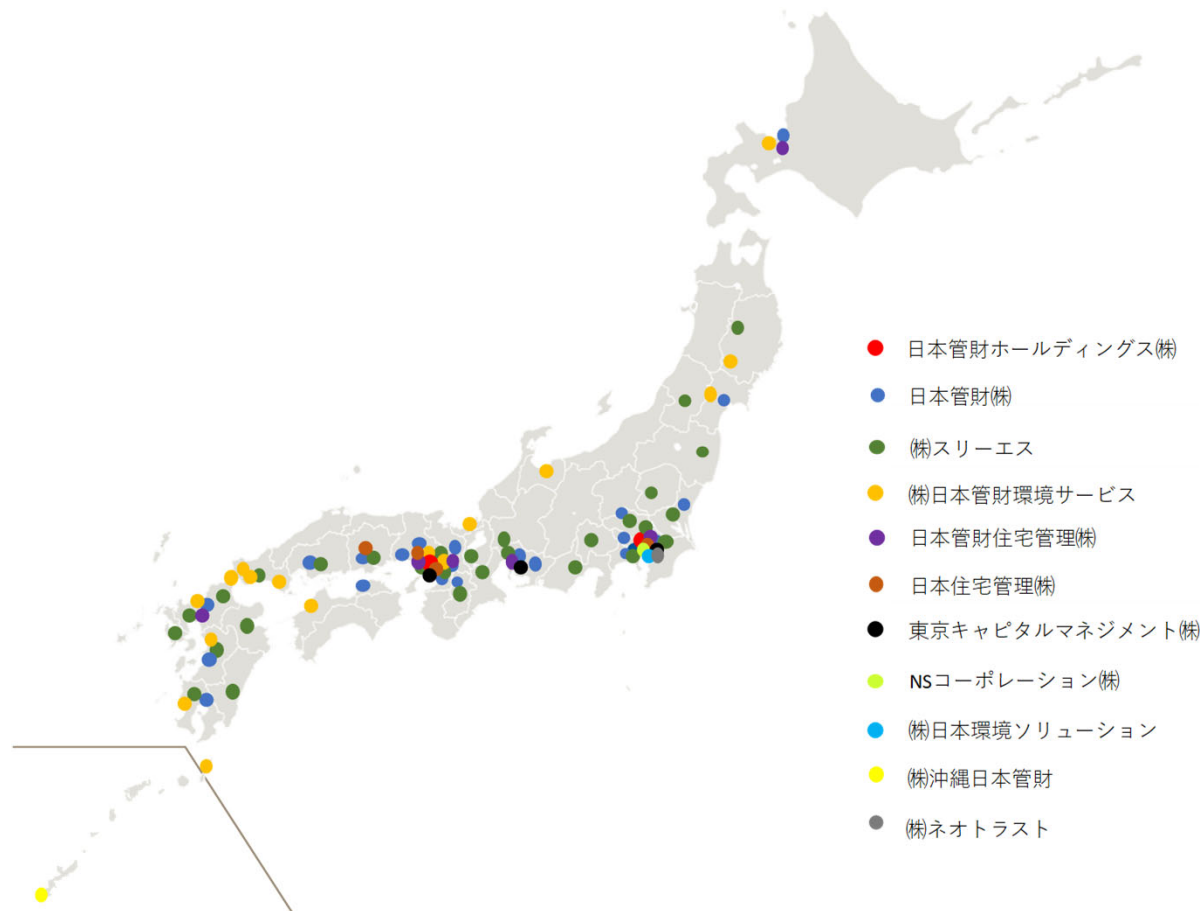
企業情報

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	日本管財ホールディングス株式会社 (NIPPON KANZAI Holdings Co., Ltd.)
設立	2023年4月3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
事業内容	オフィスビル、集合住宅、環境施設等の管理運営事業や不動産ファンドマネジメント事業等を営むグループ会社の経営管理及びこれに附帯又は関連する業務
従業員数	10,876名（連結）（2024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



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

Keystone Pacific Property Management, LLC



ハワイ州最大のシェアを誇る
区分所有住宅管理会社

Hawaiiana Holdings Incorporated

ハワイ州のプロパティ・マネ
ジメント会社

Pacific Property Group, Inc.



オーストラリアのマンション
管理会社最大手

Prudential Investment Company
of Australia Pty Ltd (PICA)



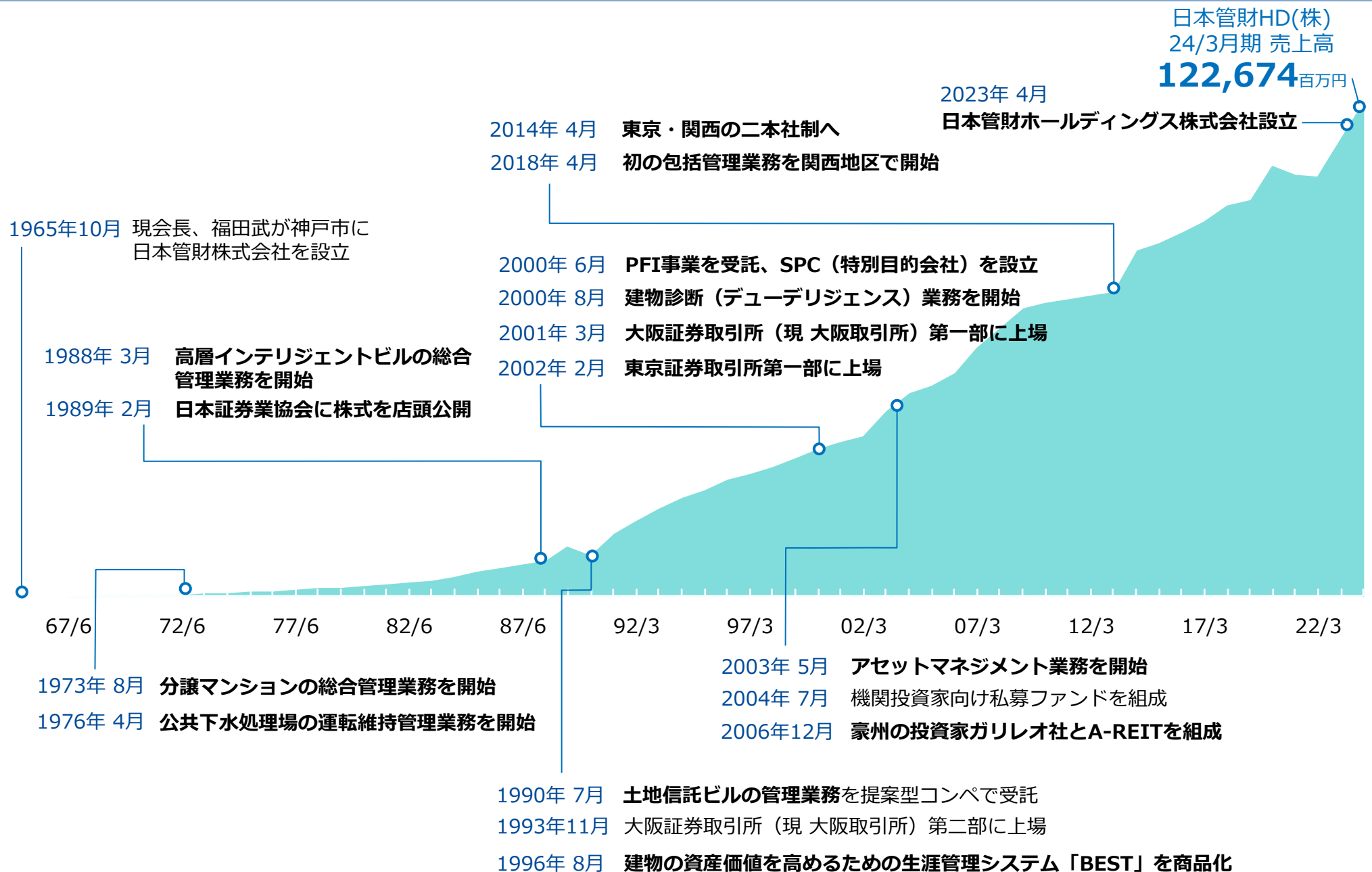
ドイツ・ミュンヘン市の
住宅管理会社

Ackermann Hausverwaltung GmbH

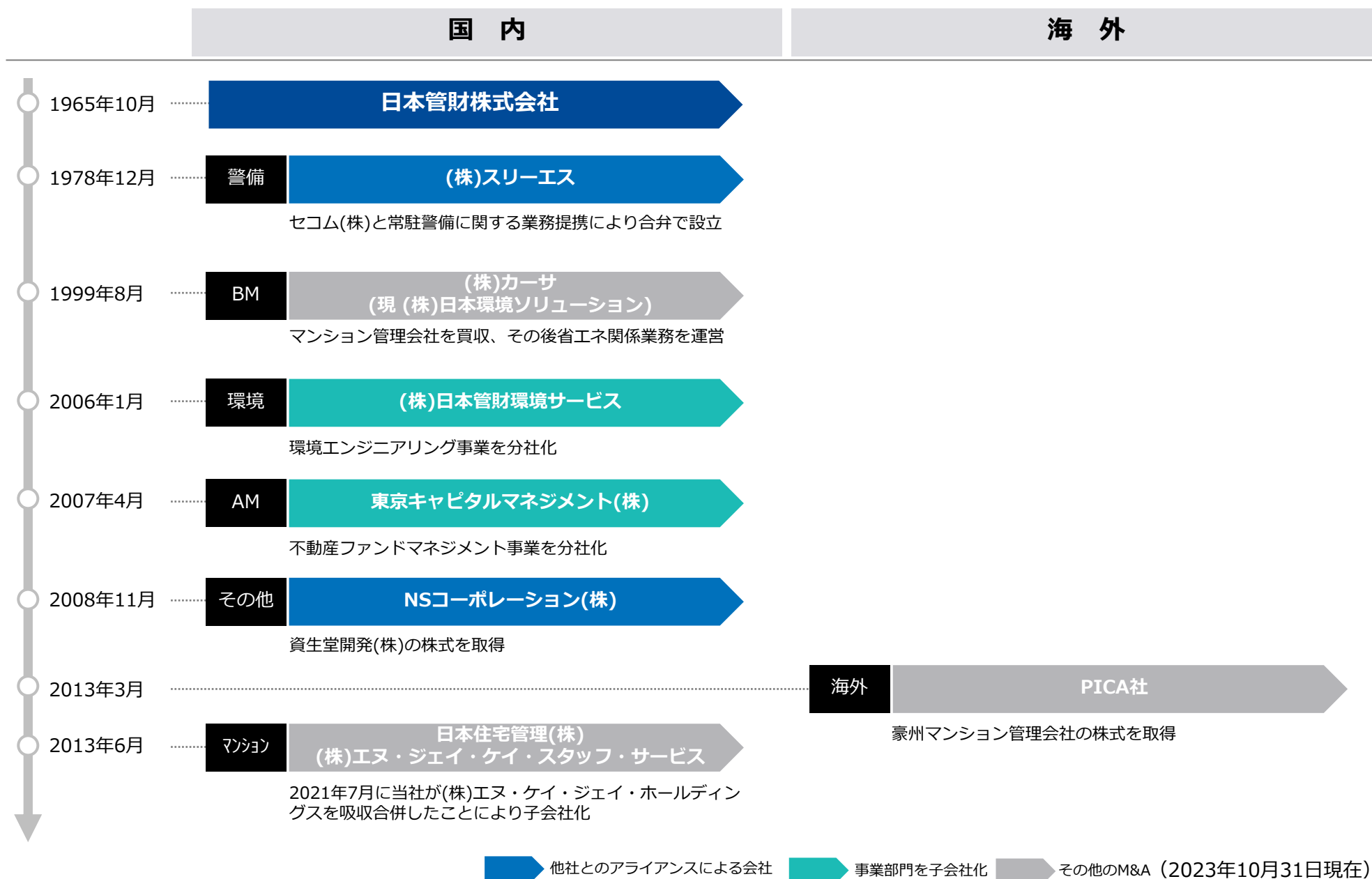


(2023年9月30日現在)

主な沿革



グループ企業の再編（１）



グループ企業の再編（２）



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

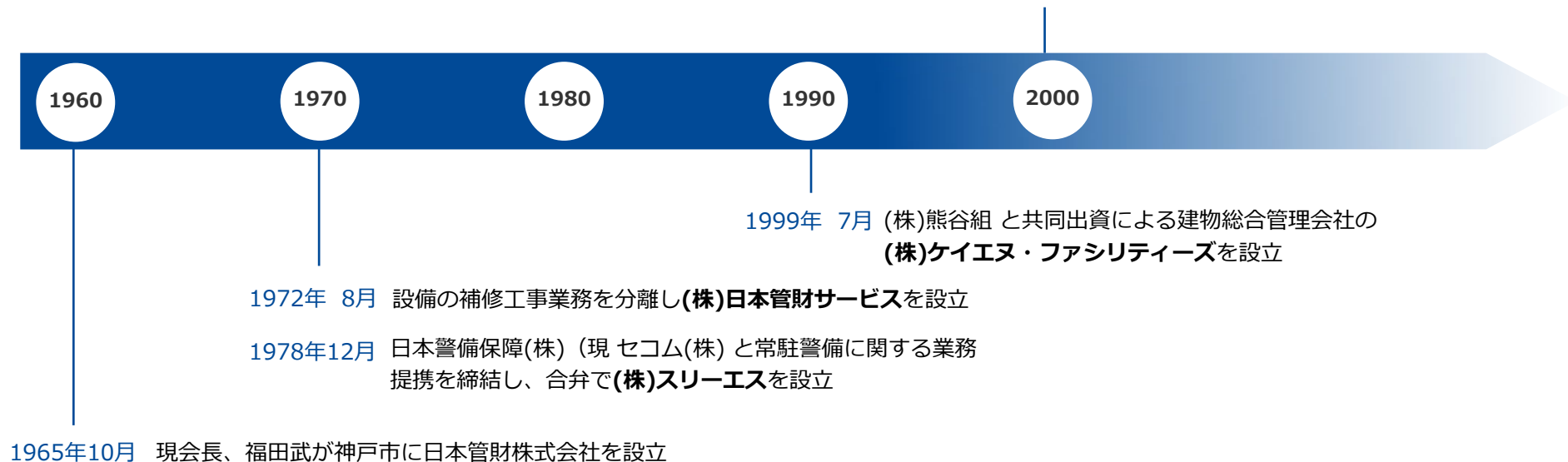
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、
(株)日本管財環境サービスが営業開始

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 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
- 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
- 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

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

2010

2020

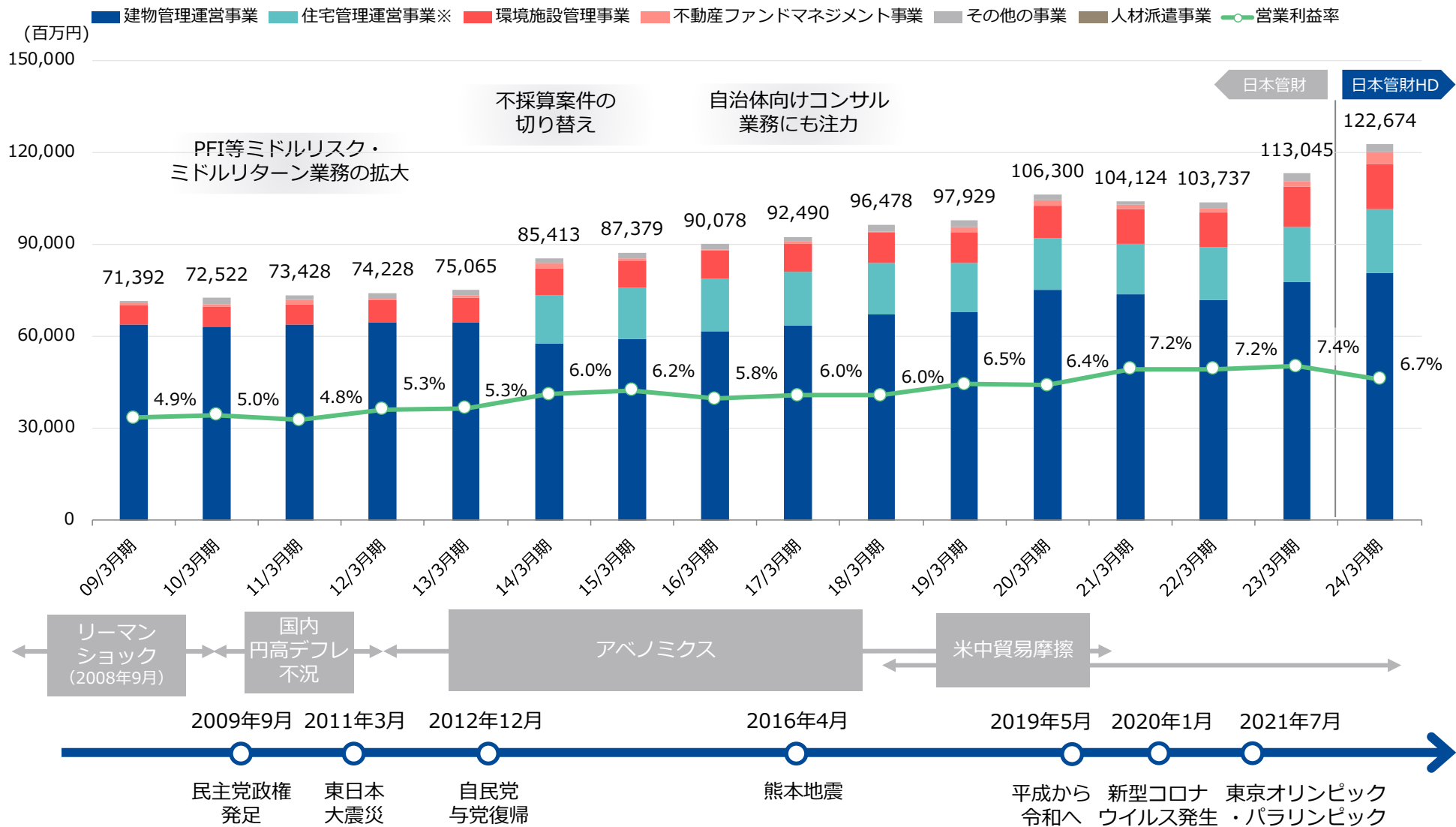
2022

2023

- 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
- 2020年 4月 (株)サンエイワークを吸収合併
- 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
- 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
- 2021年 8月 **(株)ネオトラスト**の株式を100%取得し、完全子会社化

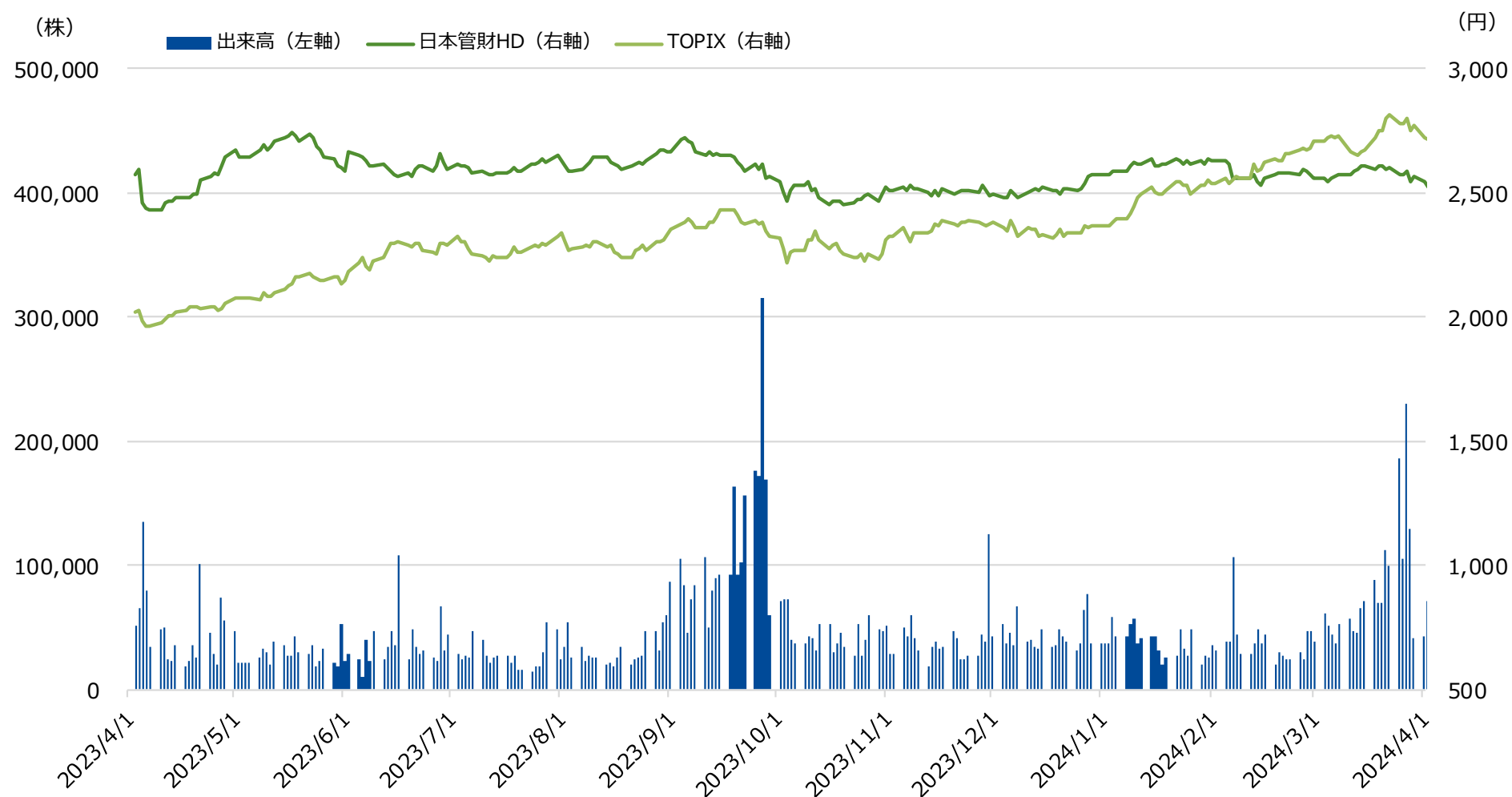
- 2022年 3月 ハワイのPM会社**PPG**社の株式を90%取得
- 2022年 7月 (株)JTBのグループ会社**(株)JTBアセットマネジメント**の
株式を40%取得
- 2022年12月 積水化学工業(株)より**(株)清流メンテナンス**の株式を
(株)日本管財環境サービスが100%取得(孫会社化)
- 2023年 8月 連結子会社である**NIPPON KANZAI USA, Inc.**がハワイアナ
社の株式を100%取得
- 2023年 9月 ドイツの住宅管理会社**アッカーマン**社の持分を75%取得
- 2023年10月 連結子会社である日本管財環境サービスが**(株)清流メンテナンス**
を吸収合併

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。

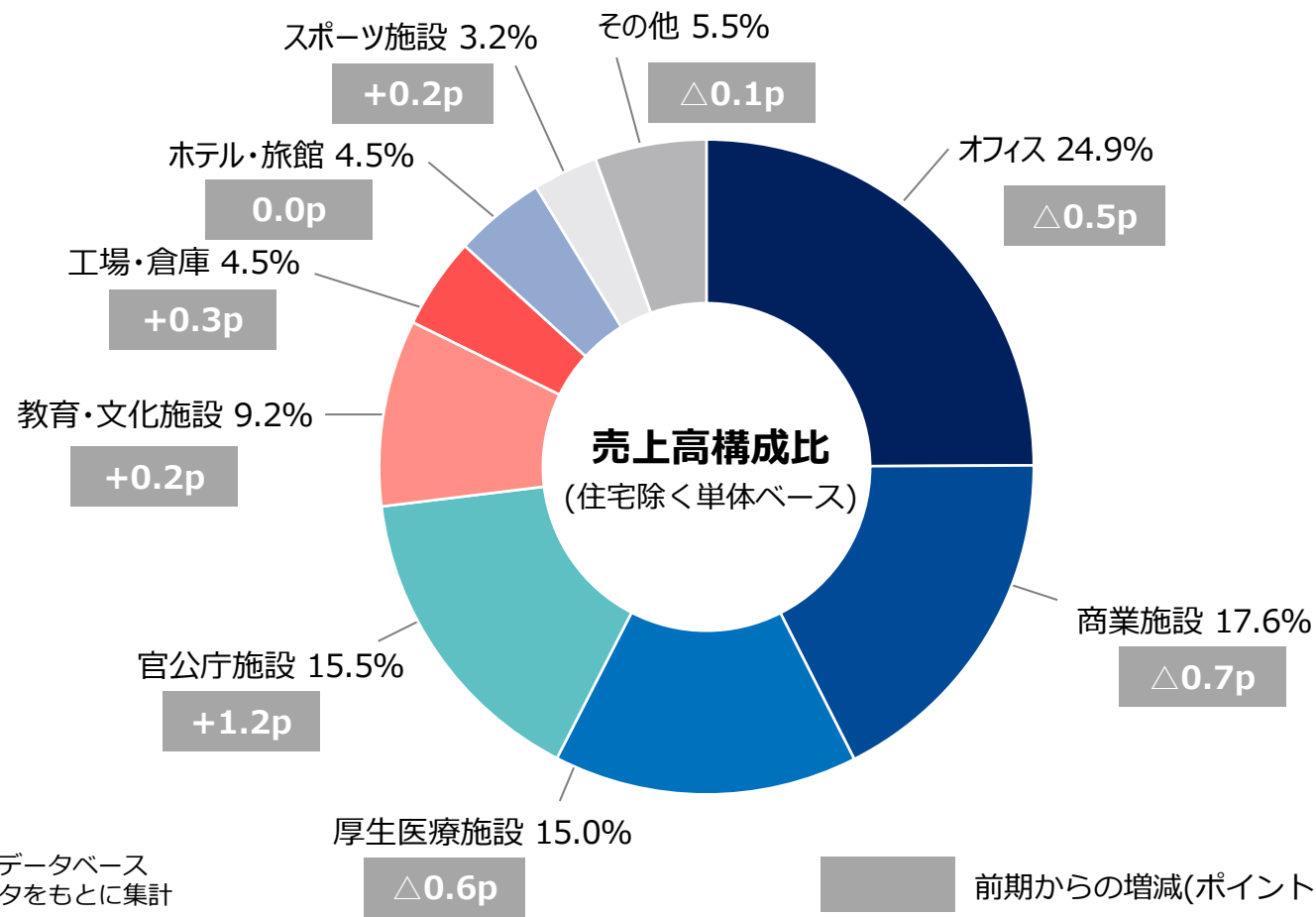
株価の推移



管理運営施設の建物用途比率（建物管理運営管理事業） 日本管財株式会社

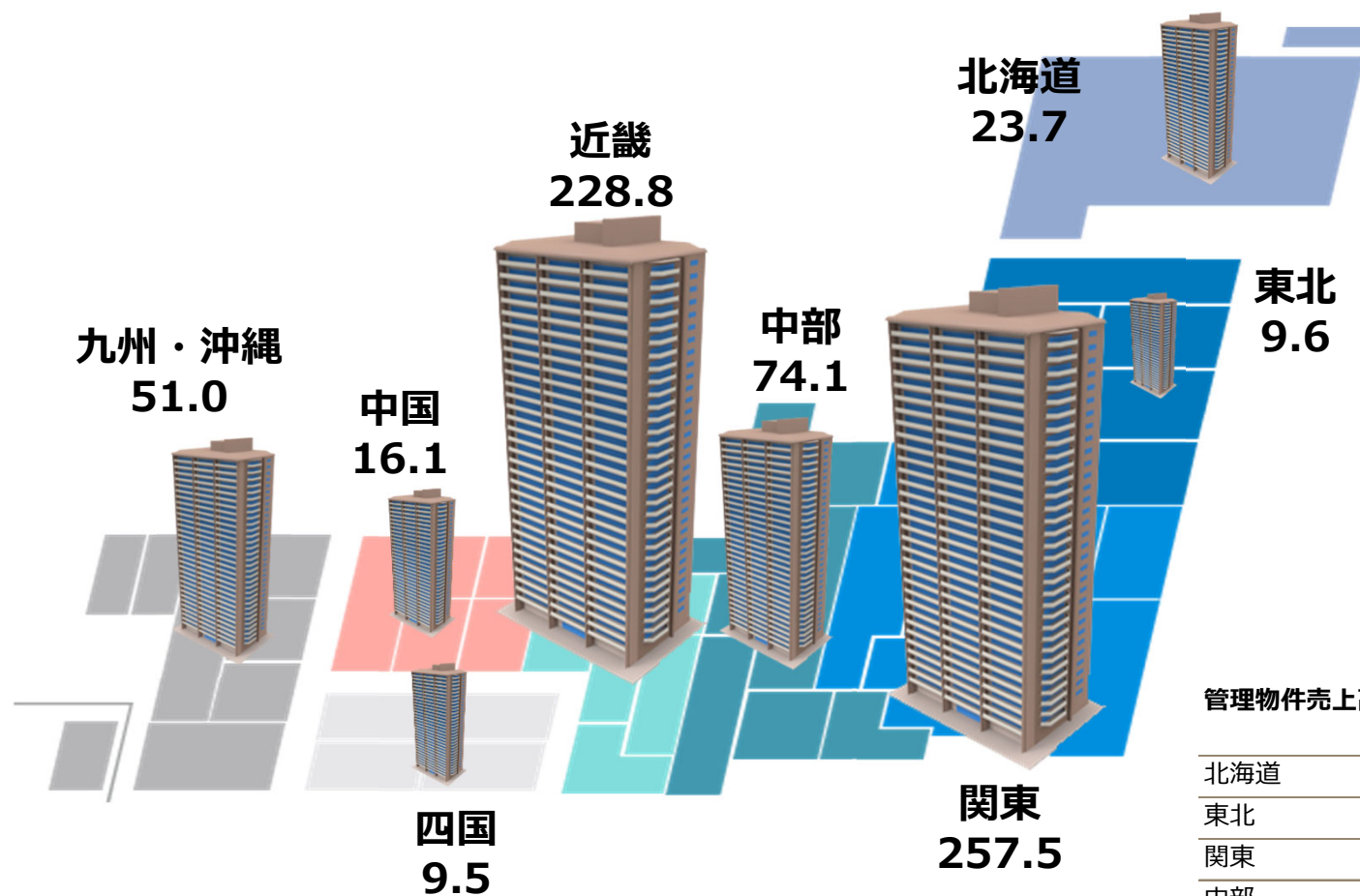
■ 管理運営建物のポートフォリオ

- 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、公共施設包括管理や指定管理者案件の受託増により官公庁施設が増加傾向



地域別売上高（建物管理運営事業） 日本管財株式会社、株式会社スリーエス、株式会社沖縄日本管財

（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	23.7	3.5%	-0.8%
東北	9.6	1.4%	24.7%
関東	257.5	38.4%	6.8%
中部	74.1	11.1%	13.0%
近畿	228.8	34.1%	7.9%
中国	16.1	2.4%	10.3%
四国	9.5	1.4%	5.6%
九州	51.0	7.6%	5.2%
合計	670.3	100.0%	7.7%

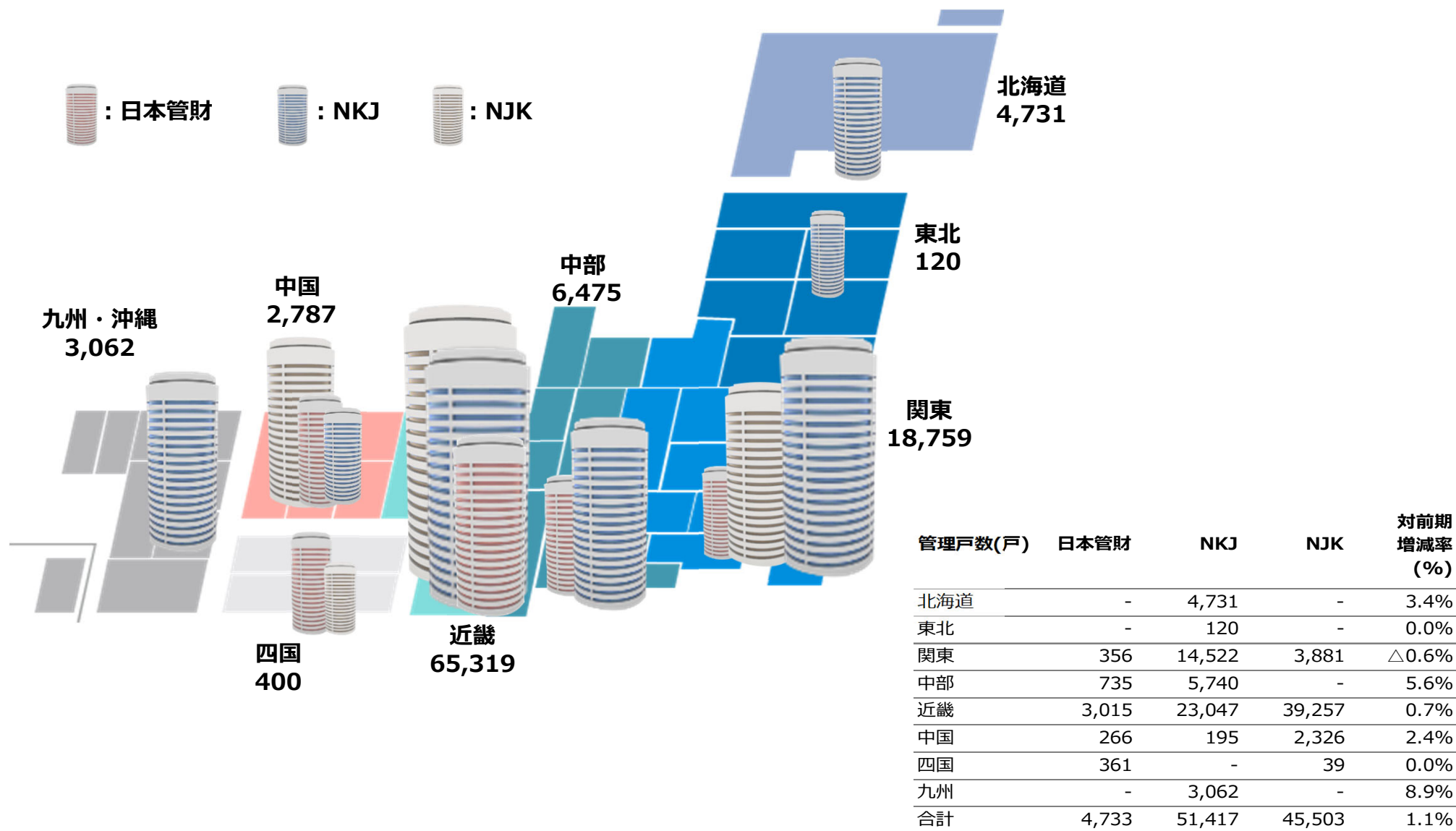
※ 管理物件数は日本管財データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

（2024年3月31日現在）

地域別管理戸数（住宅管理運営事業）

日本管財株式会社、日本管財住宅管理株式会社、日本住宅管理株式会社

（単位：戸）



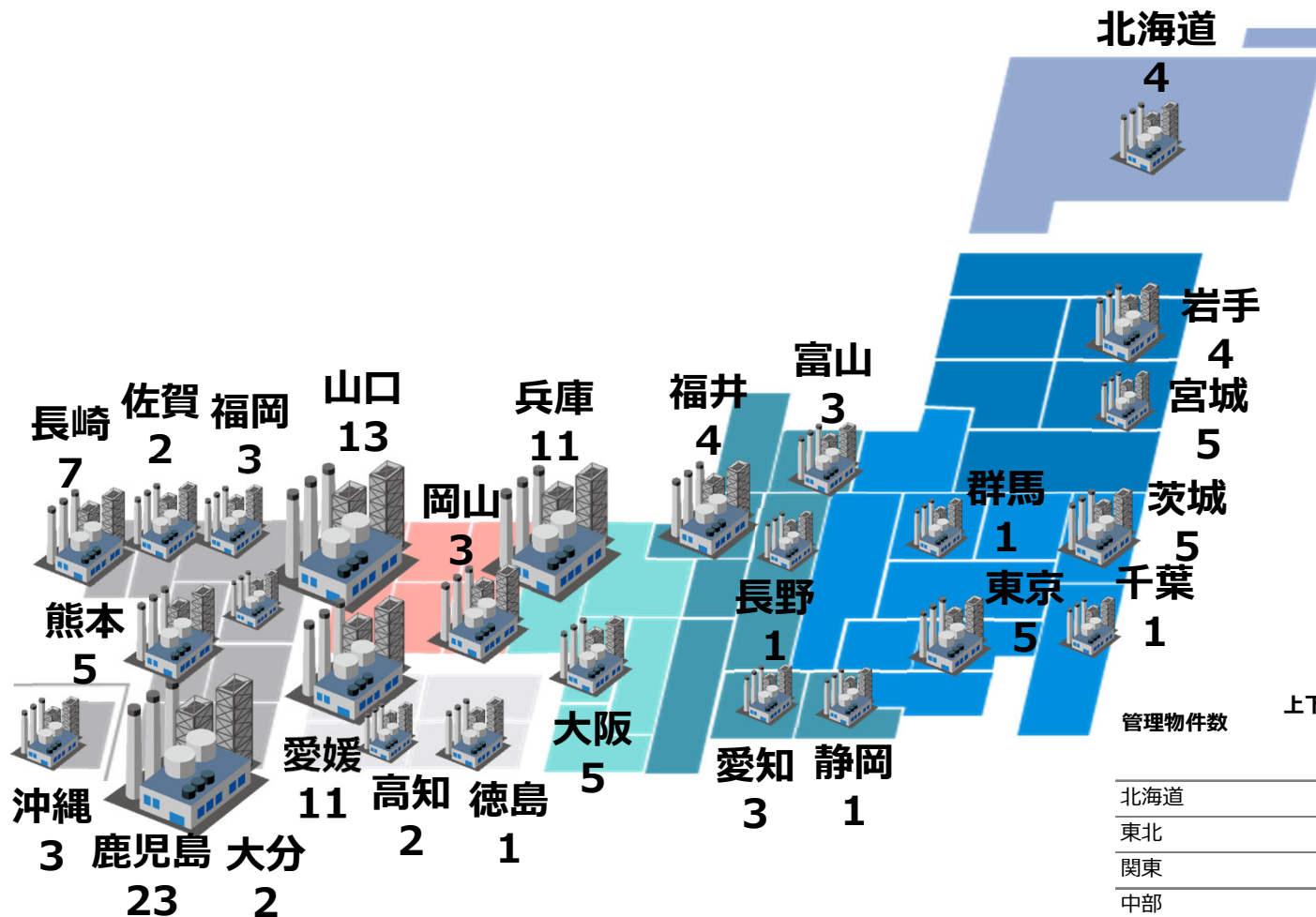
※ NKJ…日本管財住宅管理(株)、NJK…日本住宅管理(株)の略

※（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

国内3社合計：101,653戸（2024年3月31日現在）

地域別管理施設数（環境施設管理事業） 株式会社日本管財環境サービス

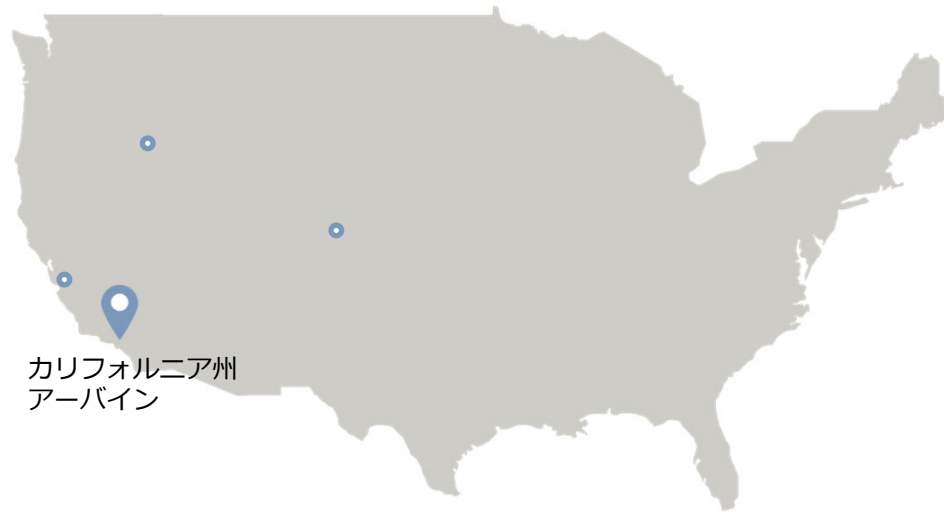
（単位：件）



管理物件数	上下水道 施設	一般廃棄物 処理施設	バイオマス 発電施設	合計	構成比(%)
北海道	1	3	-	4	3.1%
東北	-	9	-	9	7.0%
関東	2	9	1	12	9.4%
中部	2	10	-	12	9.4%
近畿	10	6	-	16	12.5%
中国	8	8	-	16	12.5%
四国	11	3	-	14	10.9%
九州	16	28	1	45	35.2%
合計	50	76	2	128	100.0%

（2024年3月31日現在）

海外展開（キーストーン社の概要）



カリフォルニア州
アーバイン

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5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2017年1月に持分所有者であるKPPM社から出資持分を取得、現在は、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。また、営業圏を拡大するため同業会社の営業権を取得。今後もさらなる事業規模の拡大を図る。

直近の事業環境

現在、インフレ率の上昇という経済環境に直面している。このインフレは、住宅販売の減少、人件費を含むコストの増加、そして人材獲得競争の激化による離職率の上昇を引き起こしており、その結果として、顧客の解約率の上昇にもつながっている。当社としては、収益性を維持するために、人材の確保やテクノロジーの活用を通じて業務の効率化を図り、同時に人件費の削減に努めていく。

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

集合住宅管理等

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、コロラド州デンバー市、アイダホ州ボイジー市

社員数

約369人（2023年12月末現在、派遣スタッフを含む）

管理戸数

約132,000戸 約645組合（2023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）

海外展開（ハワイアナ社の概要）



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。地元に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5島で事業展開している。

株式取得の経緯

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の50%を取得し、持分法適用関連会社とした。2023年8月末に、残り全株式を同社より取得し、当社子会社であるNIPPON KANZAI USA, Inc.の100%子会社となった。今後は当社のグローバルなノウハウを取り入れ、更なる業績向上を目指す。

直近の事業環境

昨年からの急激な金利上昇、インフレ、ドル高、不動産価格の上昇により、昨年後半からの不動産売上の低迷が続いており、その影響で不動産売買に関連する売上がまだコロナ前のレベルに戻っていない。労働力不足も続いており、人材の確保が課題となっている。管理業務については安定しているが、競争が厳しい。

管理物件例



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	366万米ドル（約5億2千万円）※1米ドル=141.82円（2023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、西マウイ、コナ、カウアイ
社員数	約240人（2023年12月末現在）
管理戸数	約104,000戸、約660組合（2023年12月末現在）

海外展開（PPG社の概要）



会社概要

ハワイ州ホノルルにオフィスを構え、オフィスビルや店舗など約20棟のプロパティマネジメントを中心に、リーシング、売買仲介を行う企業。管理物件には有名店やレストランが入るワイキキのショッピングセンターもあり、小規模ながら質の高いサービスを提供する地元の優良企業。人とのご縁を大切にする営業姿勢で、長年の顧客やリピーターが多い。

株式取得の経緯

当社子会社であるNIPPON KANZAI USA, Inc.が2022年3月に創業者兼社長から株式90%を取得し、PPG社を持分法適用非連結子会社とした。今後は当社の安定した財務基盤を活かして長期的な経営戦略にも取り組んでいく。

直近の事業環境

不動産売買が低迷していることから、売買部門の収入は厳しいものの、当部門のスタッフはコミッション制のため、利益には大きく影響していない。管理業務は従業員が定着していることから顧客も安定し、大きな影響はないものの、競争は激しくなっている。

会社名	Pacific Property Group, Inc. (パシフィック・プロパティ・グループ・インク)
設立	2007年2月27日
資本金	1,000米ドル（約14万円）※1米ドル=141.82円（2023年12月末現在）
主要業務	プロパティマネジメント等
本社所在地	米国ハワイ州ホノルル
社員数	14人（2023年12月末現在）
管理棟数	20棟（2023年12月末現在）

海外展開（アッカーマン社の概要）



会社概要

ミュンヘン市を中心に、マンション等の賃貸管理を行い、更に子会社を通じ、区分所有物件の管理、売買・賃貸仲介、ファシリティ・マネジメントを行っている住宅管理会社。

区分所有住宅管理のみに特化することが多いドイツ市場にあって、賃貸管理・区分所有住宅管理という「ストックビジネス」を中心に、そこから発生する「仲介需要」、「修繕需要」という「フロービジネス」も幅広く取り込むビジネスモデルを構築。

ミュンヘン市内の三大住宅管理会社の一つ。

持分取得の経緯

2023年7月に新設した当社子会社である、Nippon Kanzai Deutschland GmbH が2023年9月にオーナー兼グループCEOから持分75%を取得し、アッカーマン社を持分法適用非連結子会社とした。

今後は、当社が日豪米で培った住宅管理部門の知見、および当社の安定した財務基盤を活かして、より長期的な経営戦略にも取り組んでいく。

直近の事業環境

2022年2月のロシアによるウクライナ侵攻後、世界的に燃料価格を始め物価が上昇しているが、その中でもEU、EUの中でもドイツはロシアへのエネルギー資源依存度が高かったため、最も強い影響を受けている。従って、人件費・資材価格・金利全てが急速に上昇する中、原価上昇の売上への転嫁の推進、また特に影響を受ける仲介部門の売上・利益減少のカバーが課題である。

オフィス



管理物件例



会社名	Ackermann Hausverwaltung GmbH (アッカーマン)
設立	2001年5月14日（創業は1919年）
主要業務	住宅管理等
本社所在地	ドイツ連邦共和国バイエルン州ミュンヘン市
主要拠点	ミュンヘン市
社員数	約85人（2023年12月末現在）
管理戸数	賃貸管理 約12,000戸、区分所有住宅管理 約5,000戸（約150組合）（2023年12月末現在）

海外展開（PICA社の概要）



受付



管理物件例



会社概要

オーストラリアで区分所有住宅の管理をストラタマネジメントと呼ぶが、PICA社はこの業界でオーストラリア最大手。「BCS」を含む複数のブランドを展開し、管理組合の代行を中心に、延滞管理費などの回収も行っている。日本管財のノウハウを活かし、ファシリティマネジメントのサービスを導入した。

株式取得の経緯

2013年3月にグローバル展開しているフィンテック企業であるFexco社から当社がPICA社株式50%を取得。

現在、当社およびFexco社が取締役を選出して経営管理を行っている。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2,570人以上の従業員を擁している。

Fexco社HP <http://www.fexco.com/>

直近の事業環境

業界トップとしてPICA社では「シンプル化、オートメーション、成長」という戦略を通して業績改善に積極的に取り組んでいる。効果的な業務手順の標準化、バックオフィスの集約によりサービス品質を維持しながら業務と組織をシンプル化する取り組みを行っている。

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27億円） ※1豪ドル=96.90円 （2023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（2023年12月末現在）
管理戸数	約195,000戸 約11,000組合（2023年12月末現在）

日本管財グループのDXの取り組み

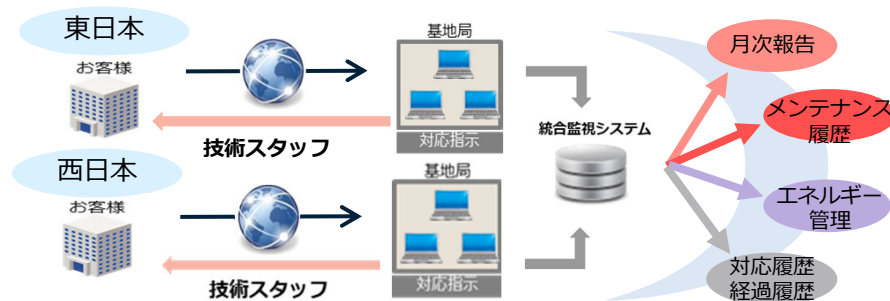
- 設備状況を可視化し、リアルタイムで監視することで、建物の異常に迅速に対応

2. 設備状況の可視化

「WAFM（広域FMセンター）」の運営

WAFM（広域FMセンター）概要

東西に拠点を構えるWAFMは、365日24時間体制で管理建物の設備の遠隔監視、機械警備業務、コールセンター業務を行っています。異常傾向や異常値を監視し、建物の問題をすばやく検知することができ、早急に対応することで建物の安定稼働を支えています。



- グループの基幹システムを共通化し、セキュリティレベルの標準化とガバナンス強化を実施

3. システムの提供と共有

4. 作業記録のデータ化

基幹システム「POSSibility」の統一

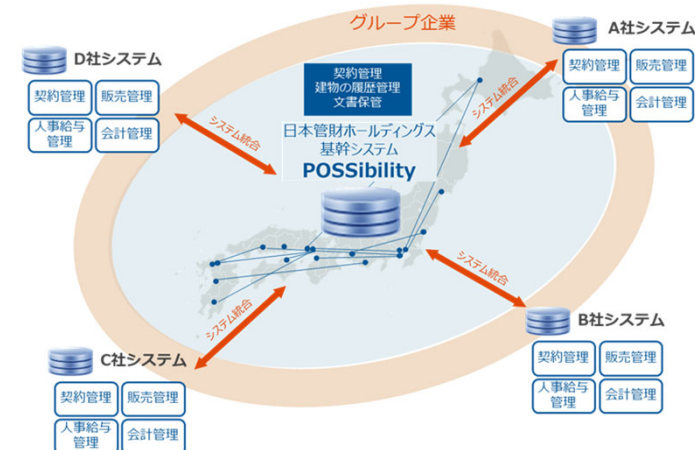
基幹システム「POSSibility」概要

契約・作業状況の管理、見積作成、協力会社との受発注手続き等が可能な、当社グループ独自のWeb基幹システムです。現在、基幹システムだけでなく、会計・人事給与・勤怠管理といったグループ会社の各種管理システムも含めた統合を進めています。

その他導入システム

■ インボイス・電帳法対応システム

■ 購買システムの統一



👉「DXの推進」詳細につきましては、P.35をご参照下さい。

日本管財グループのDXの取り組み

■ IT・ICT技術の活用により、業務の効率化や省人化を推進

3. システムの提供と共有

施設情報共有化システムアプリ「NK Connect」

「NK Connect」概要

施設の点検情報や修繕履歴等の管理状況を、PCやスマートフォンでタイムリーに確認できるアプリです。

- 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

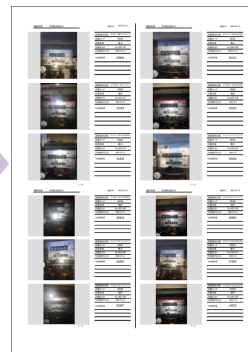


▲画面サンプル

作業履行確認



作業詳細報告



4. 作業記録のデータ化

建物管理アプリ「管理ロイド」の活用

「管理ロイド」導入の背景

業務のデジタル化及び効率化のため、無人管理物件の検針業務と点検業務において、THIRD社のAI搭載クラウド型不動産管理ソフトウェア「管理ロイド」を導入しました。これまでに行っていた手書きの検針表をデータに打ち直すといったアナログ的な事務作業が減り、効率化が図れています。現在はトライアルを経て、導入対象物件や使用機能範囲の拡大を進めています。

AIで効率化!
No.1 建物管理
クラウドシステム
管理ロイド



■検針業務アプリ画面イメージ



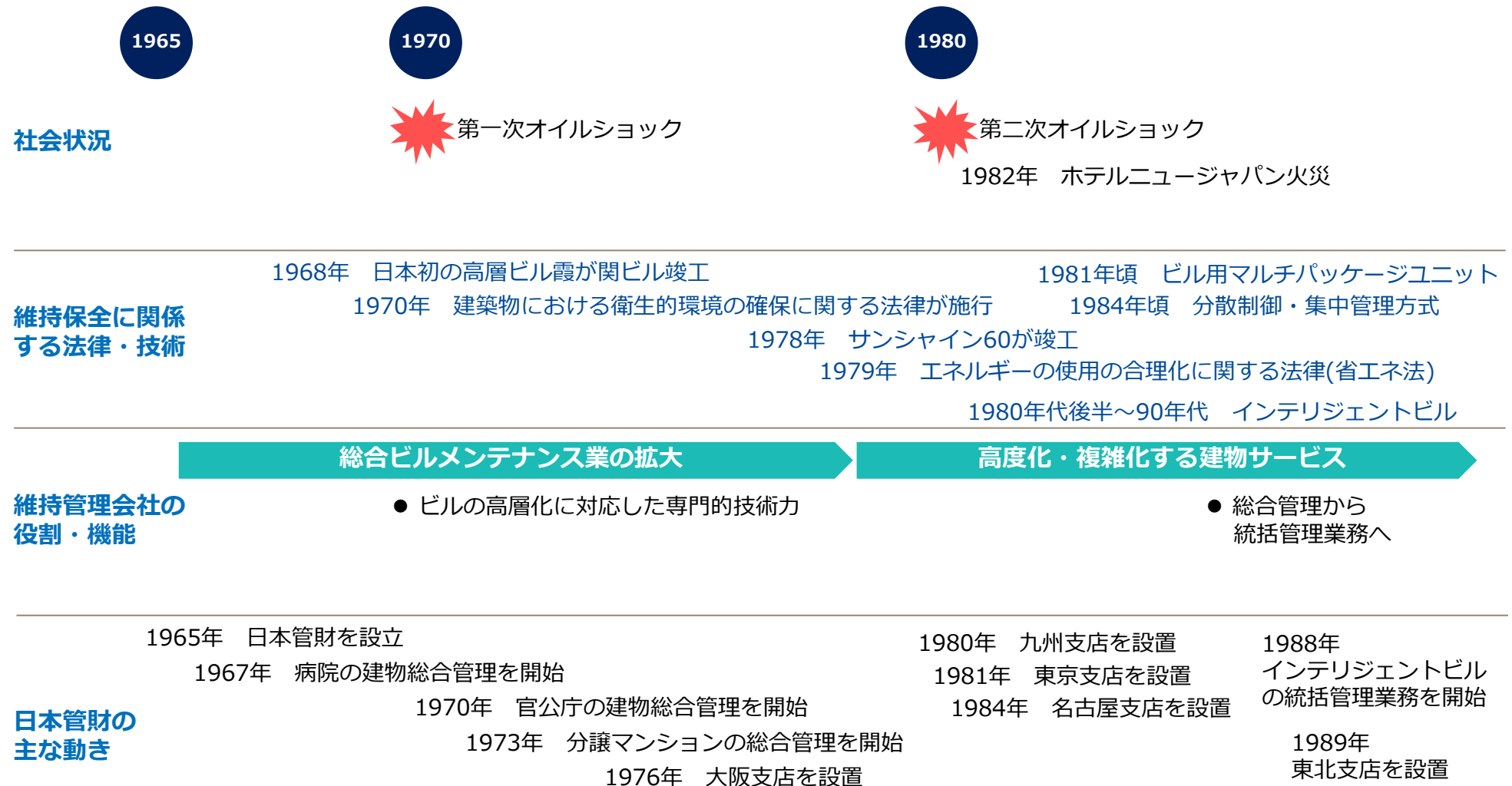


参考資料②

業界におけるポジショニング

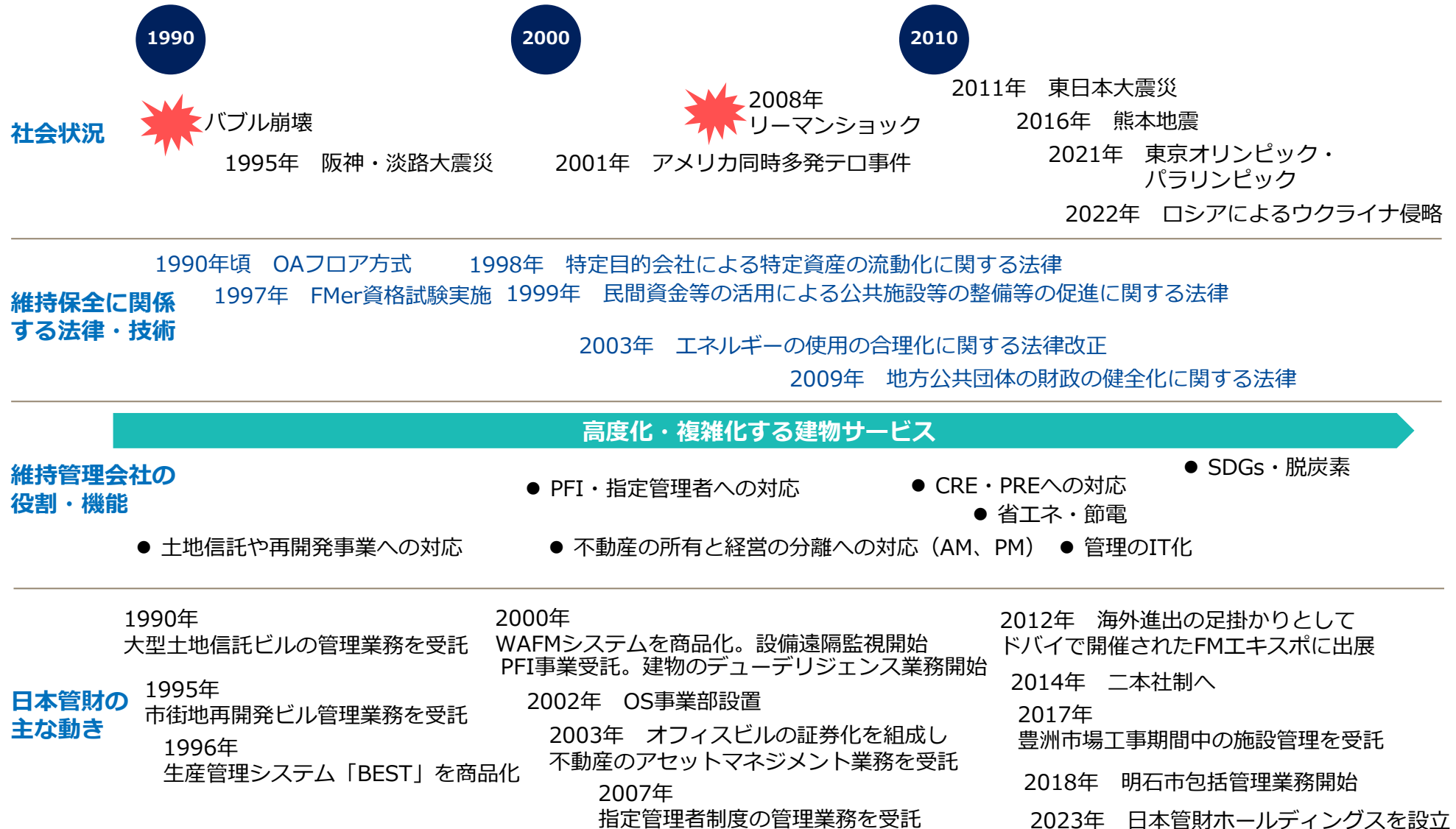
ビルメンテナンス業界の変遷①

■ 建物管理業務の変遷と日本管財グループの動き（1965年～1990年）



ビルメンテナンス業界の変遷②

■ 建物管理業務の変遷と日本管財グループの動き（1990年～現在）



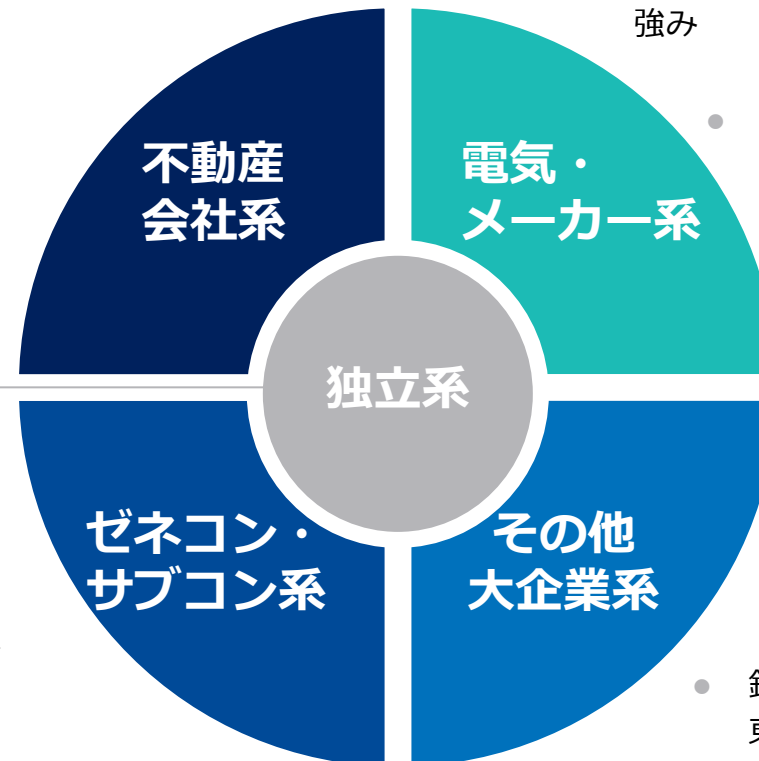
ビルメンテナンスの業界構造

- 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

- 三菱電機ビルソリューションズ株式会社、株式会社日立ビルシステムなど

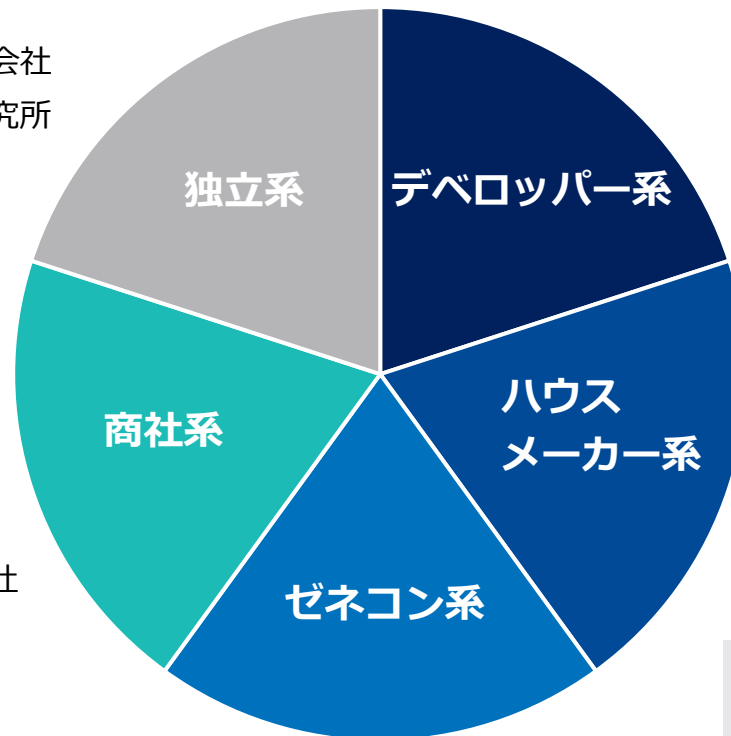
- 親会社が所有/開発のビルが主要顧客。親会社の管理部門が分社化した場合が多いが、最近是非コア事業として売却するケースも多い

- 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

マンション管理の業界構造

- 日本管財グループ
- 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**2,606**社
 マンション管理業協会加盟会社 **348**社
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） 約**18,235**戸
 （出所：（一社）マンション管理業協会 令和5年9月マンション管理受託動向調査）

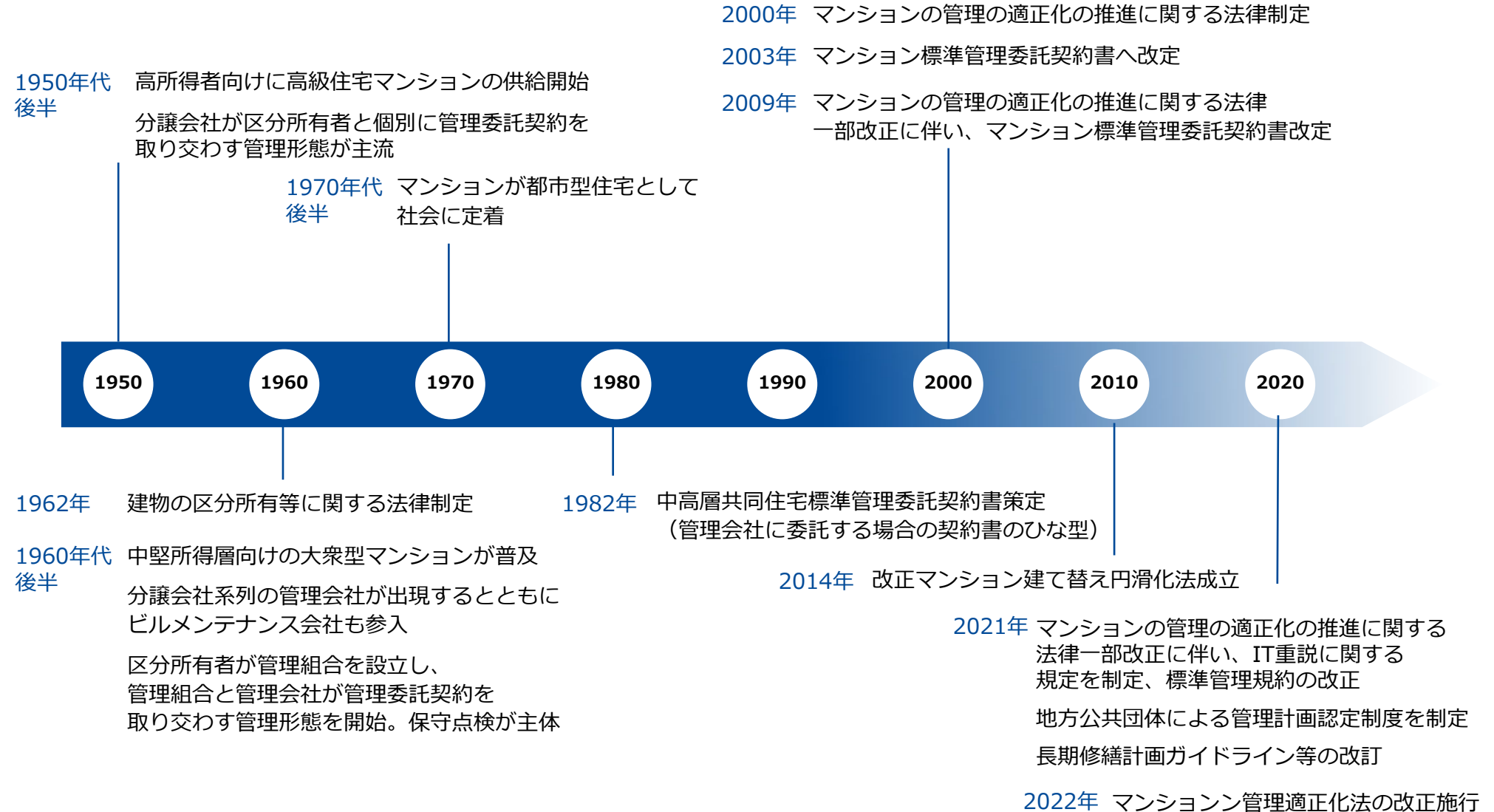
当社グループ

独立系建物管理会社で、マンション管理業を手掛ける
 唯一の東証プライム上場企業

業界**16**位（**101,653**戸）グループ3社合計戸数
 （出所：令和5年末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変遷

マンション管理に関する法律・形態の変遷



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

日本管財ホールディングス株式会社
広報・IR・マーケティング室

E-mail : kouhoirm@nkanzaihd.co.jp