



 **日本管財ホールディングス**

2023年11月24日

2024年3月期 第2四半期 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) 2023 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 上半期 連結決算の概況
- 17 2024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
- 45 参考資料① 企業情報
- 67 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。



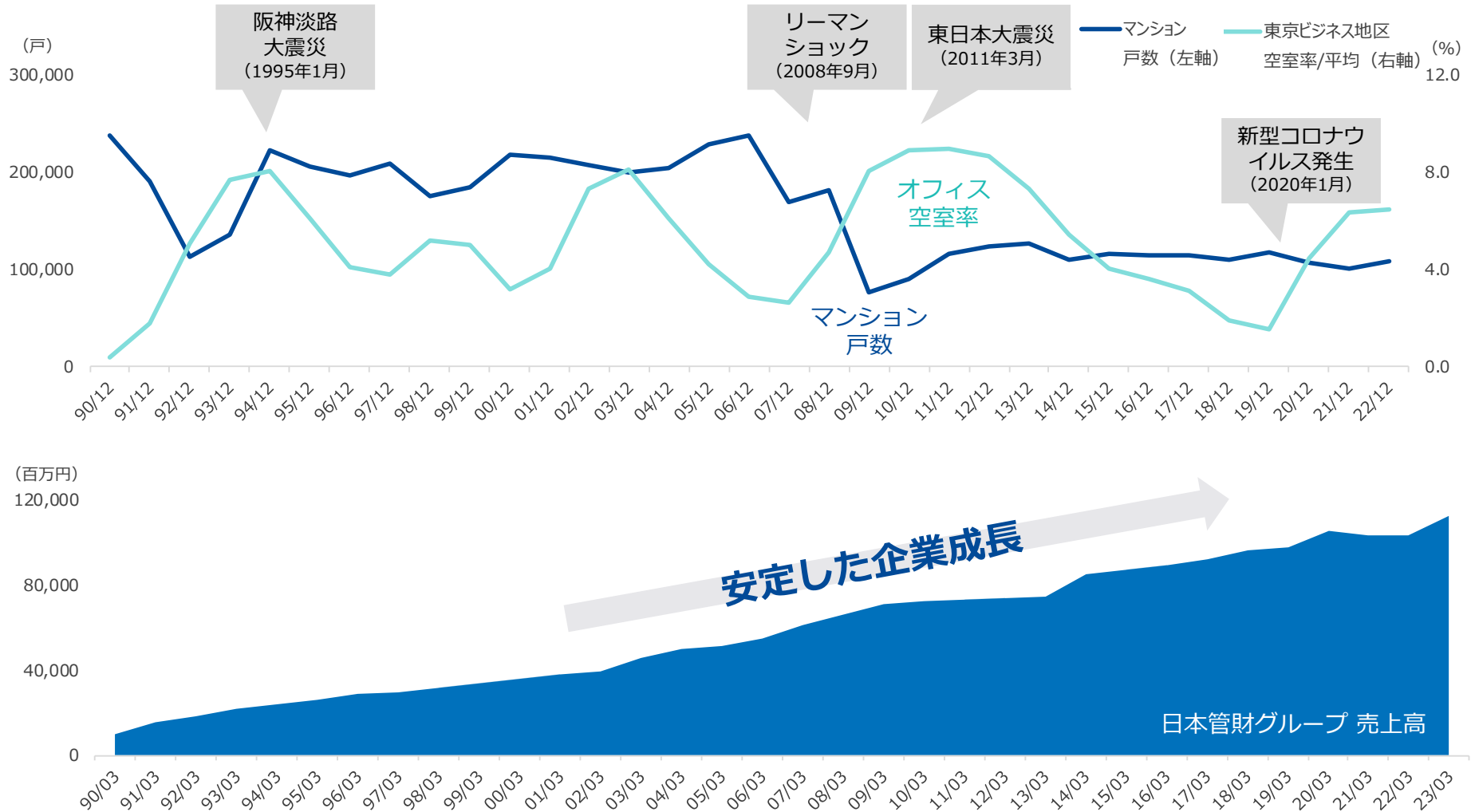
当社グループの主要ビジネスモデル

- 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。



出所：三鬼商事 オフィスマーケットデータ、国土交通省 建築着工統計調査報告

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 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

570億3百万円 (対前年同期比 **6.1%増**)

- 新規管理案件の受託や既存契約の更改が堅調に推移
- 工事関連業務の受注も増加

営業利益

39億97百万円 (対前年同期比 **4.8%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

44億82百万円 (対前年同期比 **5.6%減**)

- 持分法による投資利益の減少
- 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

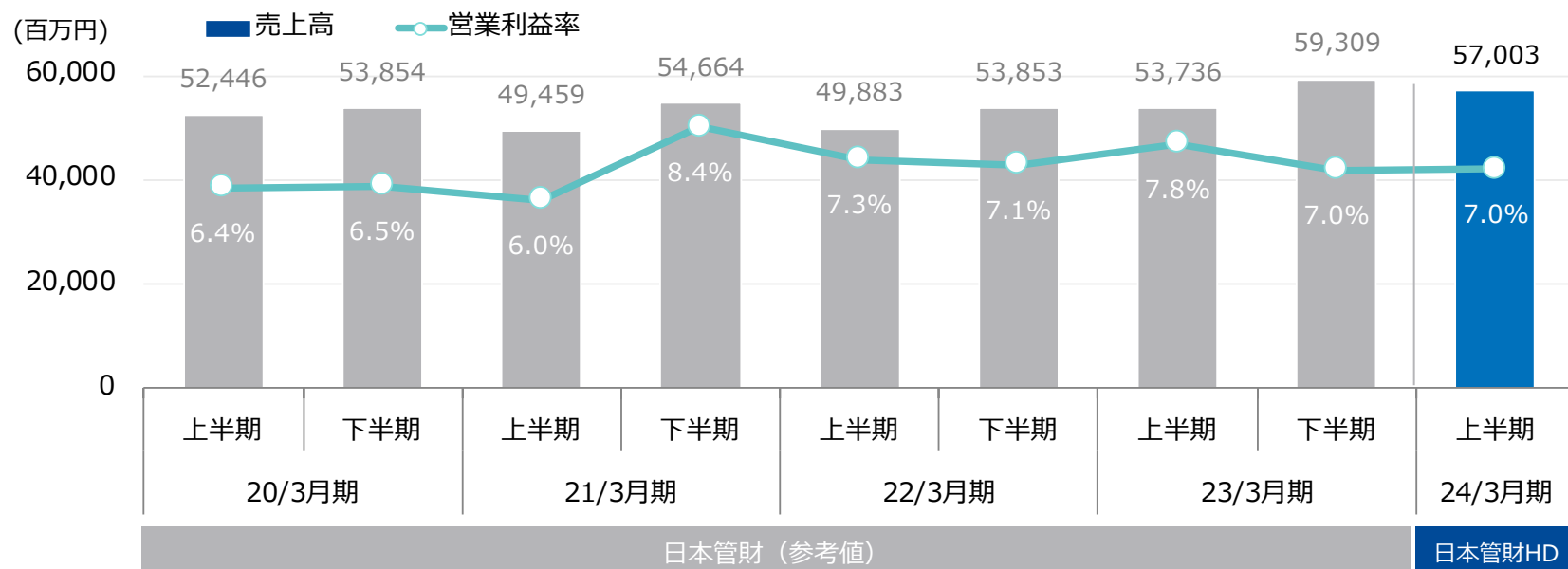
30億45百万円 (対前年同期比 **0.8%減**)

- 海外子会社に関する特別利益を計上した結果、業績予想を上回る結果となった

※売上高及び利益における前年同期比は、日本管財株式会社の第58期中間期との比較です。

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	上半期	24/3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	53,736	100.0%	57,003	100.0%	3,266	6.1%
売上総利益	12,331	22.9%	12,663	22.2%	331	2.7%
販売費・一般管理費	8,134	15.1%	8,665	15.2%	531	6.5%
営業利益	4,197	7.8%	3,997	7.0%	△ 199	△4.8%
経常利益	4,747	8.8%	4,482	7.9%	△ 265	△5.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,068	5.7%	3,045	5.3%	△ 23	△0.8%



事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 37,494百万円

ビルメンテナンス・プロパティ マネジメント（警備業務を除く）

26,081 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

11,412 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 9,571百万円

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

■ 環境施設管理事業 6,964百万円

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 1,682百万円

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

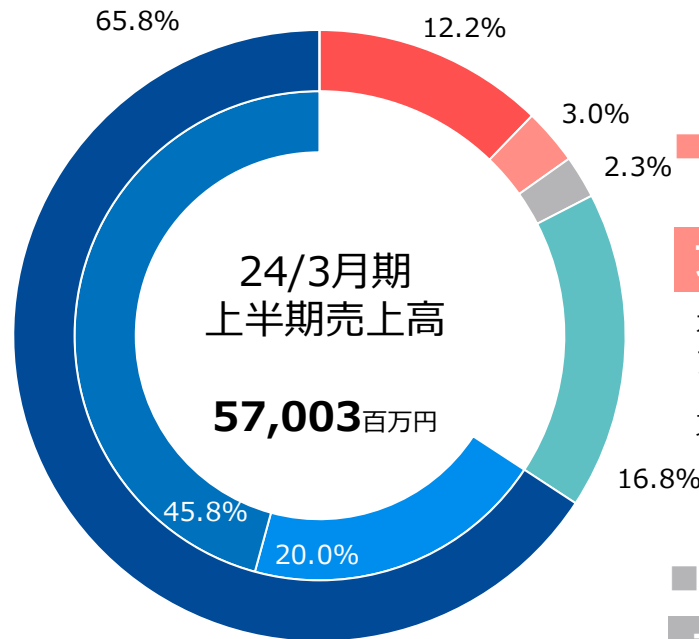
東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業 1,290百万円

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

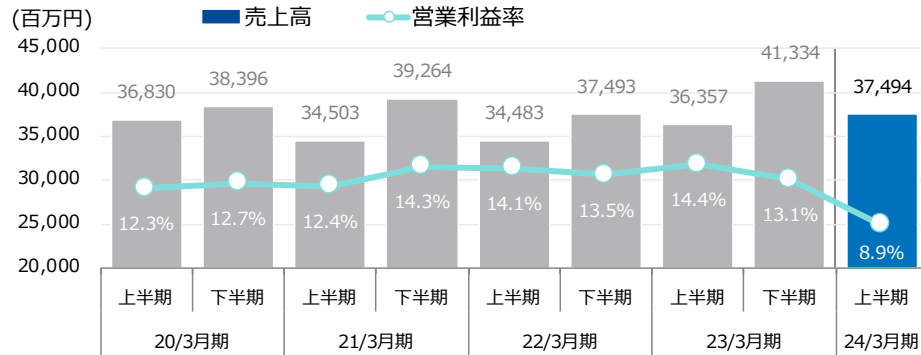
連結 (百万円)	日本管財 (参考値)		日本管財HD		(参考値)	
	23/3月期 上半期		24/3月期 上半期		対前年同期比	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	53,736	100.0%	57,003	100.0%	3,266	6.1%
建物管理運営事業	36,357	67.7%	37,494	65.8%	1,136	3.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	24,984	46.5%	26,081	45.8%	1,096	4.4%
警備業務	11,372	21.2%	11,412	20.0%	40	0.4%
住宅管理運営事業	8,907	16.6%	9,571	16.8%	664	7.5%
環境施設管理事業	5,944	11.1%	6,964	12.2%	1,019	17.1%
不動産ファンドマネジメント事業	1,357	2.5%	1,682	3.0%	324	23.9%
その他の事業	1,170	2.2%	1,290	2.3%	120	10.3%
セグメント利益	4,197	7.8%	3,997	7.0%	△ 199	△4.8%
建物管理運営事業	5,251	14.4%	3,333 ※2	8.9%	△ 1,917	△36.5%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	3,733	14.9%	2,625 ※2	10.1%	△ 1,108	△29.7%
警備業務	1,518	13.3%	708 ※2	6.2%	△ 809	△53.3%
住宅管理運営事業	984	11.1%	738 ※2	7.7%	△ 246	△25.0%
環境施設管理事業	803	13.5%	1,016	14.6%	213	26.5%
不動産ファンドマネジメント事業	21	1.6%	322	19.2%	301	-
その他の事業	265	22.7%	331	25.7%	66	25.1%
調整額※1	△ 3,128	-	△ 1,745	-	1,382	-

※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。

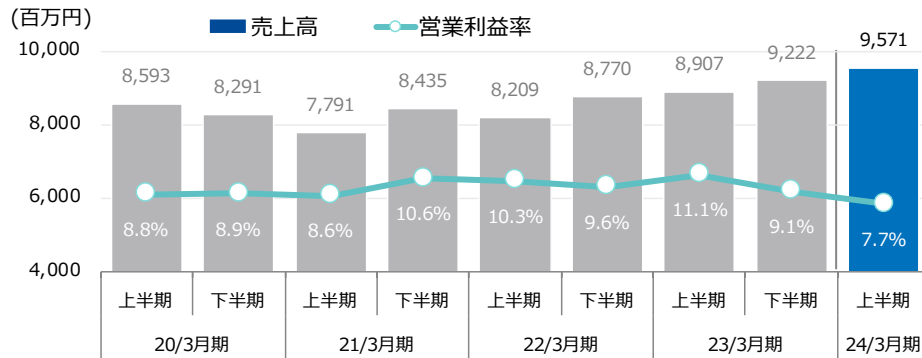
※2 今期より持株会社化に伴い、子会社となった日本管財株式会社の一般管理費は、建物管理運営事業及び住宅管理運営事業の費用に組み込まれることになりました。

セグメント業績の推移

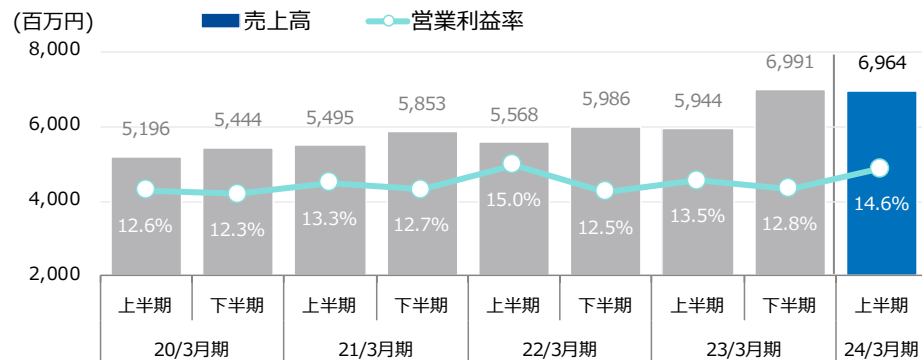
建物管理運営事業



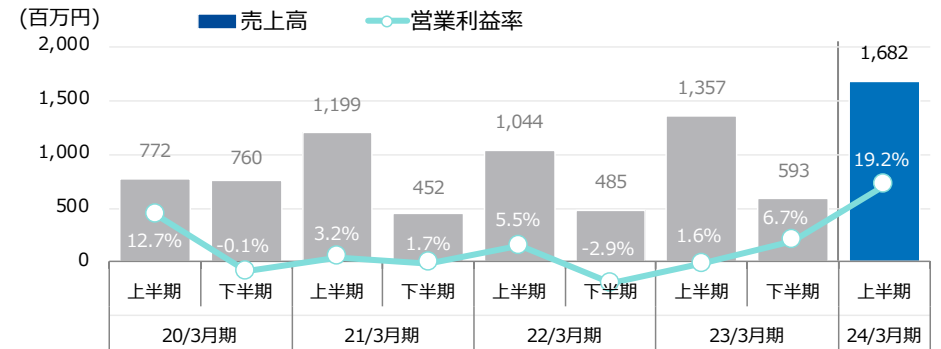
住宅管理運営事業



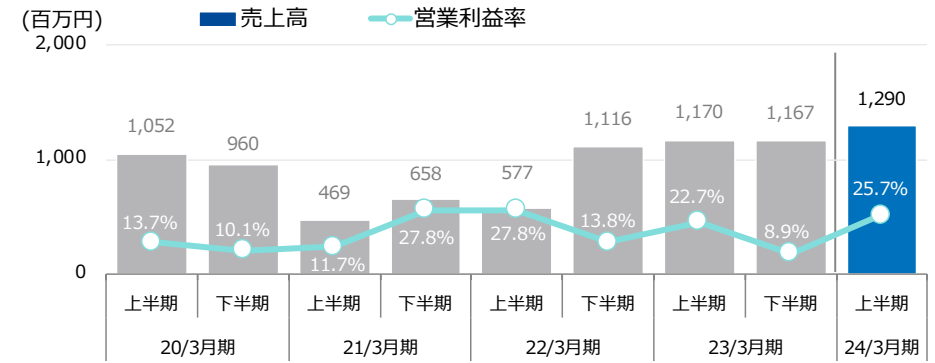
環境施設管理事業



不動産ファンドマネジメント事業



その他の事業



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	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	52,779	60.5%	50,941	56.9%	△ 1,838	△3.5%
現金及び預金	32,386	37.2%	29,721	33.2%	△ 2,665	△8.2%
受取手形、売掛金及び契約資産	15,925	18.3%	15,500	17.3%	△ 424	△2.7%
販売用不動産	2,128	2.4%	2,115	2.4%	△ 13	△0.6%
固定資産	34,396	39.5%	38,599	43.1%	4,203	12.2%
有形固定資産	6,385	7.3%	6,700	7.5%	314	4.9%
無形固定資産	2,400	2.8%	4,011	4.5%	1,611	67.1%
投資その他の資産	25,610	29.4%	27,887	31.1%	2,277	8.9%
資産合計	87,175	100.0%	89,540	100.0%	2,365	2.7%
流動負債	16,691	19.1%	15,564	17.4%	△ 1,126	△6.8%
支払手形及び買掛金	7,146	8.2%	5,183	5.8%	△ 1,963	△27.5%
未払法人税等	1,726	2.0%	931	1.0%	△ 795	△46.0%
固定負債	5,004	5.7%	5,794	6.5%	790	15.8%
繰延税金負債	690	0.8%	1,242	1.4%	552	80.0%
長期預り保証金	2,255	2.6%	2,106	2.4%	△ 149	△6.6%
負債合計	21,695	24.9%	21,359	23.9%	△ 336	△1.5%
株主資本	62,732	72.0%	64,767	72.3%	2,035	3.2%
資本金	3,000	3.4%	3,000	3.4%	-	-
資本剰余金	3,785	4.3%	11,339	12.7%	7,554	199.6%
利益剰余金	58,720	67.4%	60,756	67.9%	2,036	3.5%
その他の包括利益累計額	1,608	1.8%	2,320	2.6%	711	44.2%
非支配株主持分	1,138	1.3%	1,092	1.2%	△ 45	△4.0%
純資産合計	65,479	75.1%	68,181	76.1%	2,701	4.1%
負債純資産合計	87,175	100.0%	89,540	100.0%	2,365	2.7%

主な増減要因

(百万円)

資産

2,365

- 海外子会社の株式追加取得に伴う
のれんの増加 1,628
- 関連会社株式取得に伴う
投資有価証券の増加 772

負債

△336

- 支払手形及び買掛金の減少 △1,963
- 預り金の増加 963
- 繰延税金負債の増加 552

純資産

2,701

- 資本剰余金の増加 7,554
- 利益剰余金の増加 2,036

自己資本比率

74.9%

連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	日本管財 (参考値)		日本管財HD		(参考値)
	23/3月期	上半期	24/3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	4,747		4,572		△ 175
減価償却費	329		381		52
売上債権の増減額 (△は増加)	889		804		△ 85
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 1,449		△ 1,994		△ 545
棚卸資産の増減額 (△は増加)	764		△ 72		△ 837
未払消費税等の増減額 (△は減少)	77		△ 204		△ 281
法人税等の支払額	△ 693		△ 2,477		△ 1,784
その他	△ 1,132		485		1,617
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,533		1,493		△ 2,039
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 363		△ 223		139
投資有価証券の取得による支出	△ 3,089		△ 1,170		1,919
投資有価証券の償還による収入	-		100		100
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-		△ 517		△ 517
その他	89		△ 977		△ 1,067
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,363		△ 2,789		573
借入金の増減額 (ノリコ-知-ンを含む)	△ 195		△ 191		4
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 1,104		△ 1,108		△ 4
その他	△ 66		△ 92		△ 25
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,365		△ 1,392		△ 26
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 1,110		△ 2,665		△ 1,555
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四半期末残高	31,333		29,376		△ 1,957
フリー・キャッシュ・フロー	170		△ 1,295		△ 1,466

主な増減要因

(百万円)

営業活動によるキャッシュ・フロー △2,039

- 法人税等の支払額の増加 △1,784
- 仕入債務の増減額の減少 △545

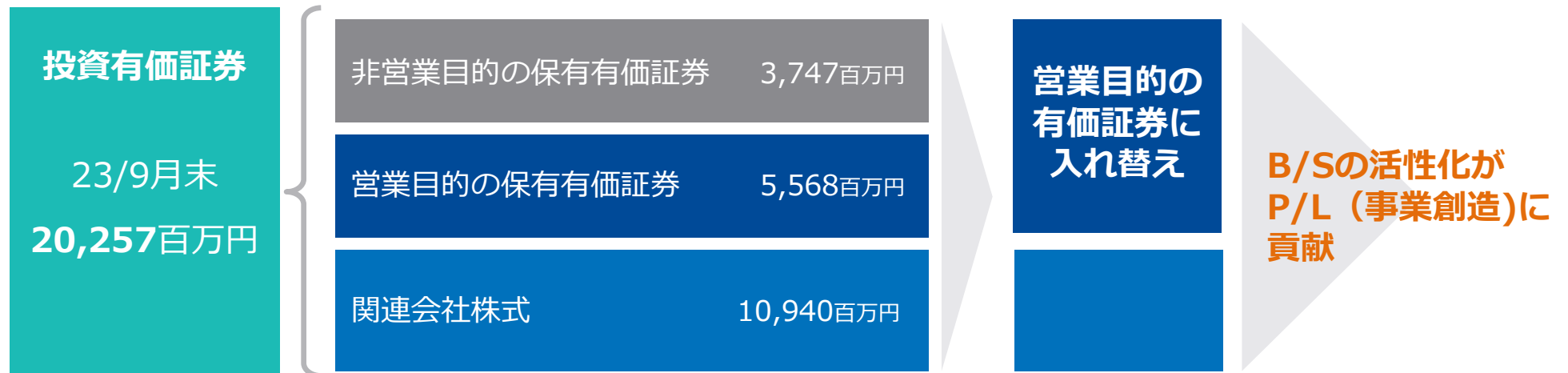
投資活動によるキャッシュ・フロー 573

- 投資有価証券の取得による支出の減少 1,919
- 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 △517

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



2024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

- DXにより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)	日本管財 (参考値)		日本管財HD						(参考値)	
	23/3月期	通期	24/3月期	上半期	24/3月期	下半期	24/3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	113,045	100.0%	57,003	100.0%	61,596	100.0%	118,600	100.0%	5,554	4.9%
売上総利益	24,776	21.9%	12,663	22.2%	12,936	21.0%	25,600	21.6%	823	3.3%
販売費・一般管理費	16,435	14.5%	8,665	15.2%	8,334	13.5%	17,000	14.3%	564	3.4%
営業利益	8,341	7.4%	3,997	7.0%	4,602	7.5%	8,600	7.3%	258	3.1%
経常利益	8,662	7.7%	4,482	7.9%	4,617	7.5%	9,100	7.7%	437	5.0%
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	5,658	5.0%	3,045	5.3%	2,954	4.8%	6,000	5.1%	341	6.0%

- 上半期業績は当初計画に対し増収増益となりました。
- 連結の業績見通しについては市場環境及びリスクの状況に鑑み、当初計画から変更ありません。

セグメント業績予想の概要

連結 (百万円)	日本管財 (参考値)		日本管財HD						(参考値)	
	23/3月期 通期		24/3月期 上半期		24/3月期 下半期		24/3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	113,045	100.0%	57,003	100.0%	61,596	100.0%	118,600	100.0%	5,554	4.9%
建物管理運営事業	77,691	68.7%	37,494	65.8%	44,815	72.8%	82,310	69.4%	4,618	5.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	54,565	48.3%	26,081	45.8%	32,608	52.9%	58,690	49.5%	4,124	7.6%
警備業務	23,126	20.5%	11,412	20.0%	12,207	19.8%	23,620	19.9%	493	2.1%
住宅管理運営事業	18,130	16.0%	9,571	16.8%	9,028	14.7%	18,600	15.7%	469	2.6%
環境施設管理事業	12,936	11.4%	6,964	12.2%	7,485	12.2%	14,450	12.2%	1,513	11.7%
不動産ファンドマネジメント事業	1,950	1.7%	1,682	3.0%	-	-	890	0.8%	△ 1,060	△54.4%
その他の事業	2,337	2.1%	1,290	2.3%	1,059	1.7%	2,350	2.0%	12	0.6%
セグメント利益	8,341	7.4%	3,997	7.0%	4,602	7.5%	8,600	7.3%	258	3.1%
建物管理運営事業	10,649	13.7%	3,333	8.9%	8,286	18.5%	11,620	14.1%	970	9.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	7,597	13.9%	2,625	10.1%	5,844	17.9%	8,470	14.4%	872	11.5%
警備業務	3,051	13.2%	708	6.2%	2,441	20.0%	3,150	13.3%	98	3.2%
住宅管理運営事業	1,825	10.1%	738	7.7%	1,171	13.0%	1,910	10.3%	84	4.6%
環境施設管理事業	1,697	13.1%	1,016	14.6%	763	10.2%	1,780	12.3%	82	4.9%
不動産ファンドマネジメント事業	60	3.1%	322	19.2%	-	-	20	2.3%	△ 40	△67.2%
その他の事業	369	15.8%	331	25.7%	48	4.5%	380	16.2%	10	2.9%
調整額 ^{※1}	△ 6,261	-	△ 1,745	-	△ 5,364	-	△ 7,110	-	△ 848	-

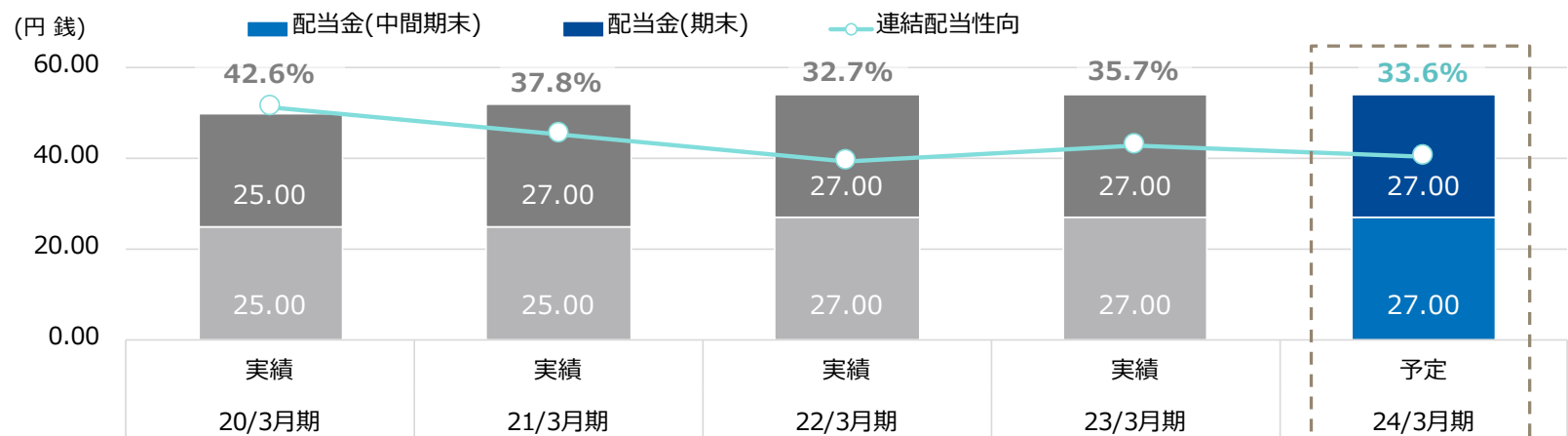
※1 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去及び各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

※2 通期セグメント業績予想に関しましては、市場環境及びリスクの状況に鑑み、当初計画から変更はありません。

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、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。

	日本管財（参考値）				日本管財HD
	20/3月期 実績	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 実績	24/3月期 予定
配当金(中間期末)	25.00	25.00	27.00	27.00	27.00
配当金(期末)	25.00	27.00	27.00	27.00	27.00
連結配当性向	42.6%	37.8%	32.7%	35.7%	33.6%
純資産配当率(DOE)	3.7%	3.6%	3.5%	3.2%	—





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期成長戦略

成長戦略

1 公共分野への営業推進

2 M&A及び出資の推進

3 海外展開
～グループノウハウの共有～

4 DXの推進

事業アクション

① ● 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.23～P.27)

② ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の推進
(P.29～P.31)

③ ● 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 ● 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
(P.35～P.40)

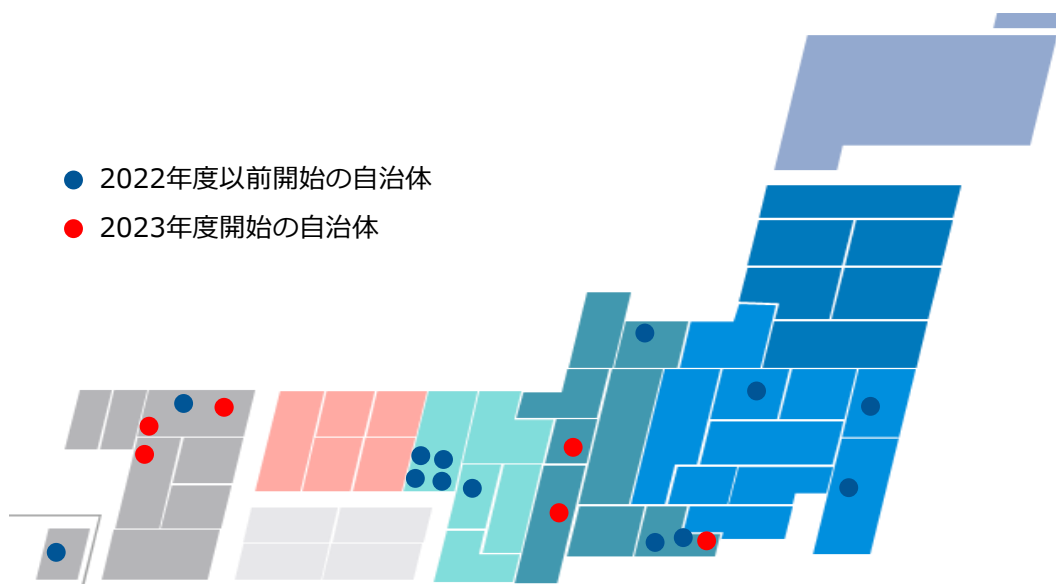
成長戦略①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

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19件となり、市場シェア率は約50%で業界トップです。2023年度からは、6件（三島市・四日市市・草津市・宗像市・大牟田市・荒尾市）の地方公共団体で業務を開始しました。また、2024年度も複数の地方公共団体で新規業務の開始を予定しております。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。

※ 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います。

包括管理業務導入自治体



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			
2022.4月	千葉県 市原市	407			
	富山県 射水市	105			
	大阪府 大阪市 (東エリア)	247			
	兵庫県 神戸市 (東部)	154			
	兵庫県 高砂市	48			
	福岡県 春日市	10			

※は複数期導入自治体
(2023年10月31日時点)

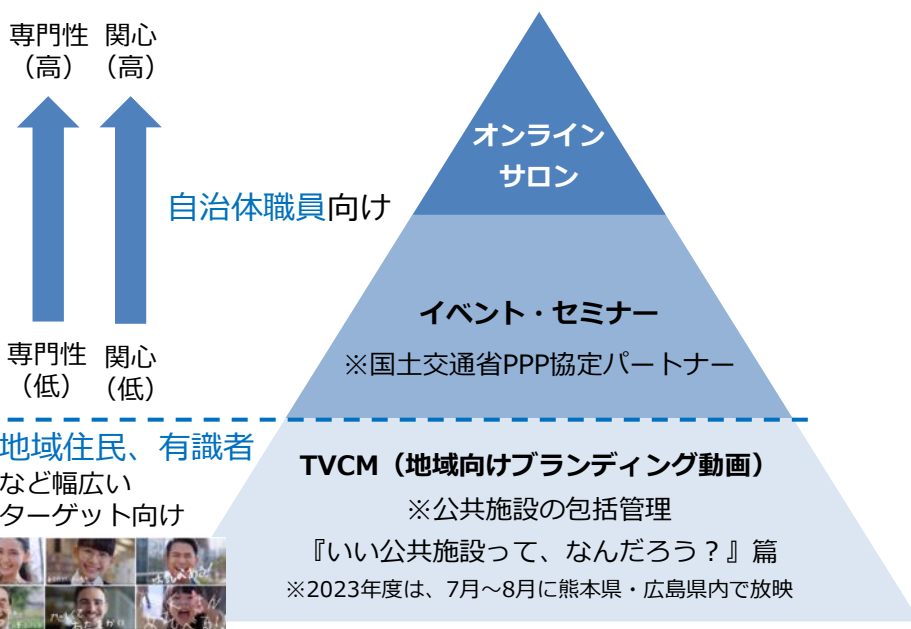
成長戦略①：公共施設マネジメント支援業務

公共施設マネジメントにおけるパブリシティ戦略

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。

129自治体
167名が参加
2023年9月30日現在



公民連携に関するイベント・セミナーを開催

2018年度に国土交通省PPP協定パートナー事業者認定されてから、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。



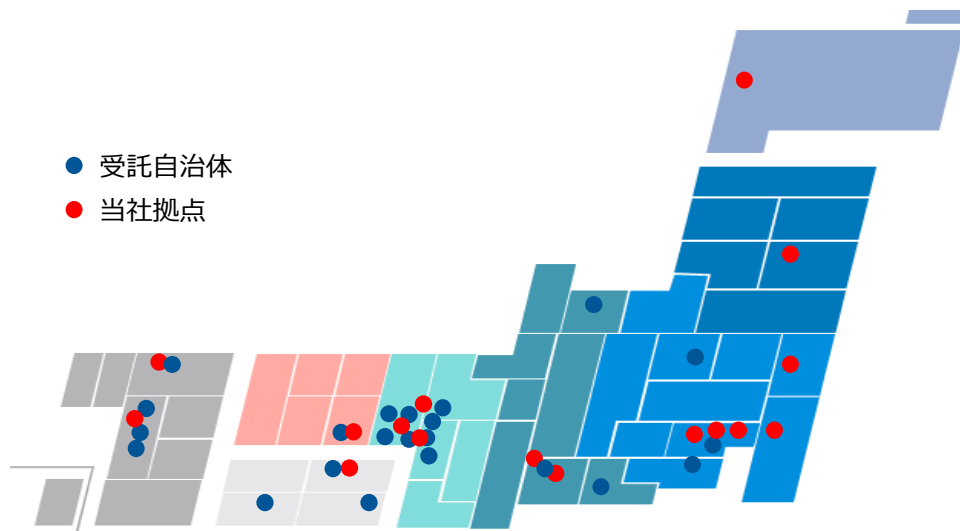
成長戦略①：公共分野における当社の実績 (従来型の一般競争入札は除く)

公営住宅管理業務の営業展開

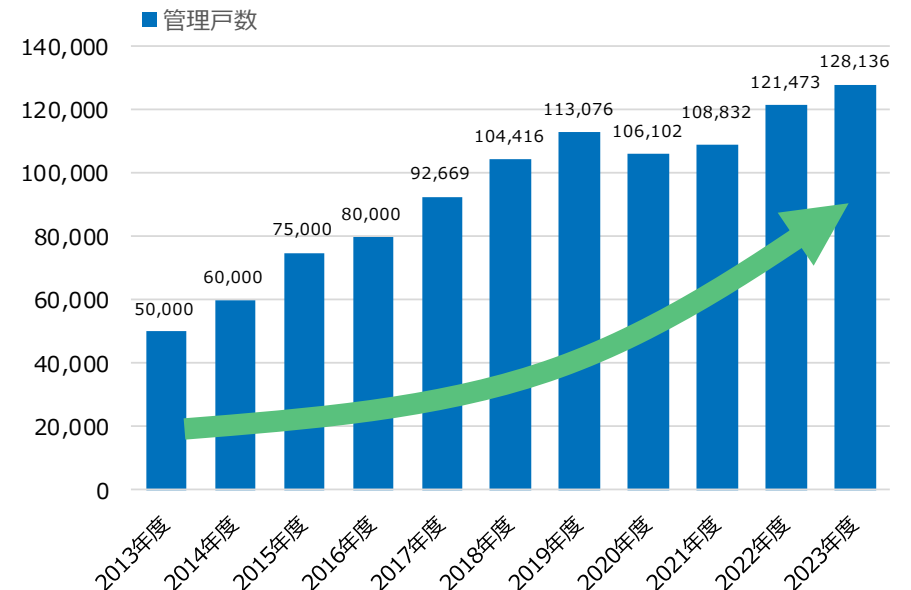
日本管財では、2003年の地方自治法一部改正から3年後に、公営住宅の管理が指定管理者制度に移行し始めた際、いち早く営業を開始しました。2007年の尼崎市営住宅指定管理者の受託を皮切りに年々管理実績を増やし、現在は全国30自治体からの受託、合計管理戸数は12万戸を超え、業界では第2位のシェアとなっています。今後も、指定管理者制度の導入や、親和性の高い包括施設管理業務への組み込みの推進、再公募案件の精査を行い、利益の拡大を目指します。

※公営住宅指定管理制度とは、公営住宅の運営管理を市町村から民間の専門的な管理者に委託する制度のことを指します。当制度は、公営住宅の提供サービスの向上と経費の効率化を目指すもので、民間のノウハウを活用してより効果的な運営を可能にすることを目的としています。

公営住宅管理実績



公営住宅管理戸数推移



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。

包括的民間委託、指定管理者、第三者委託、DBOの実績

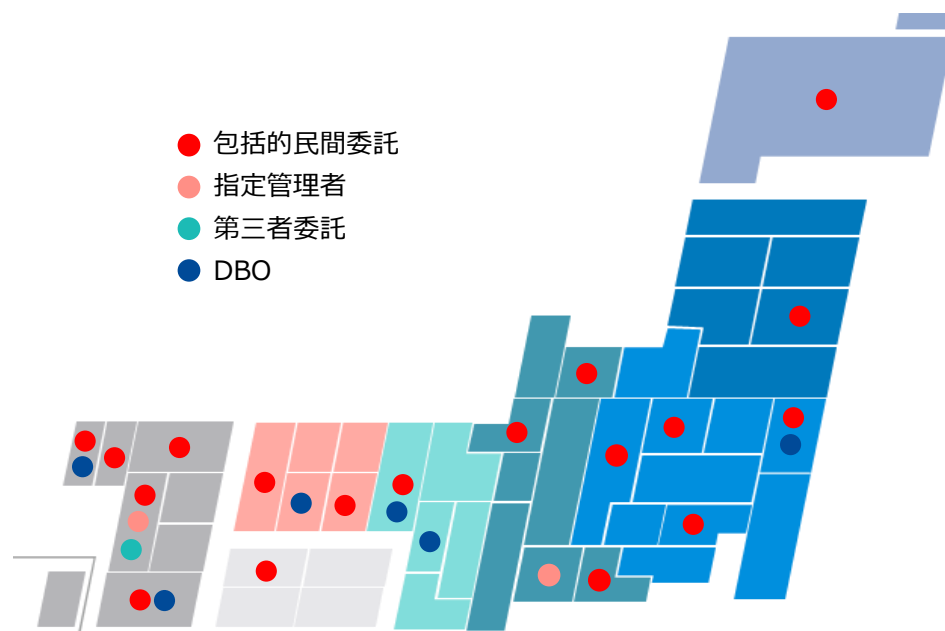
1. 包括的民間委託業務の営業推進

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。

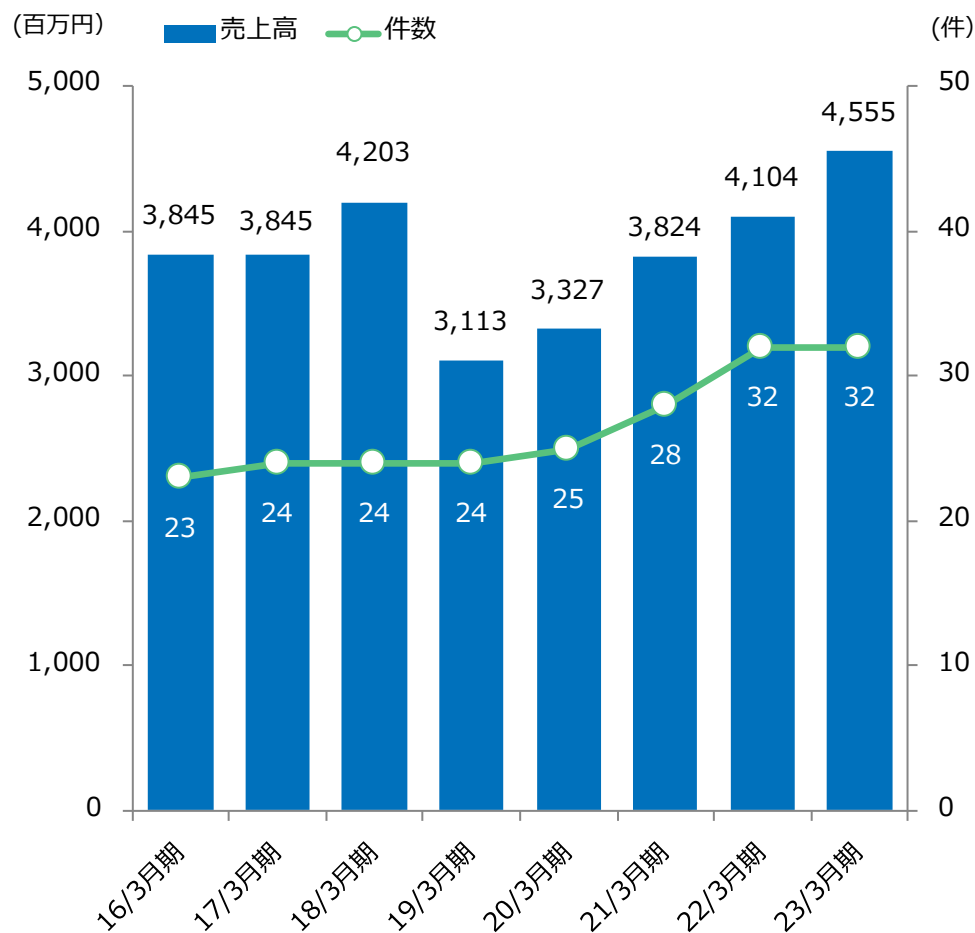
※ DBO方式とは、公共の資金によって民間が設計・施工・維持管理・運営を行う方式



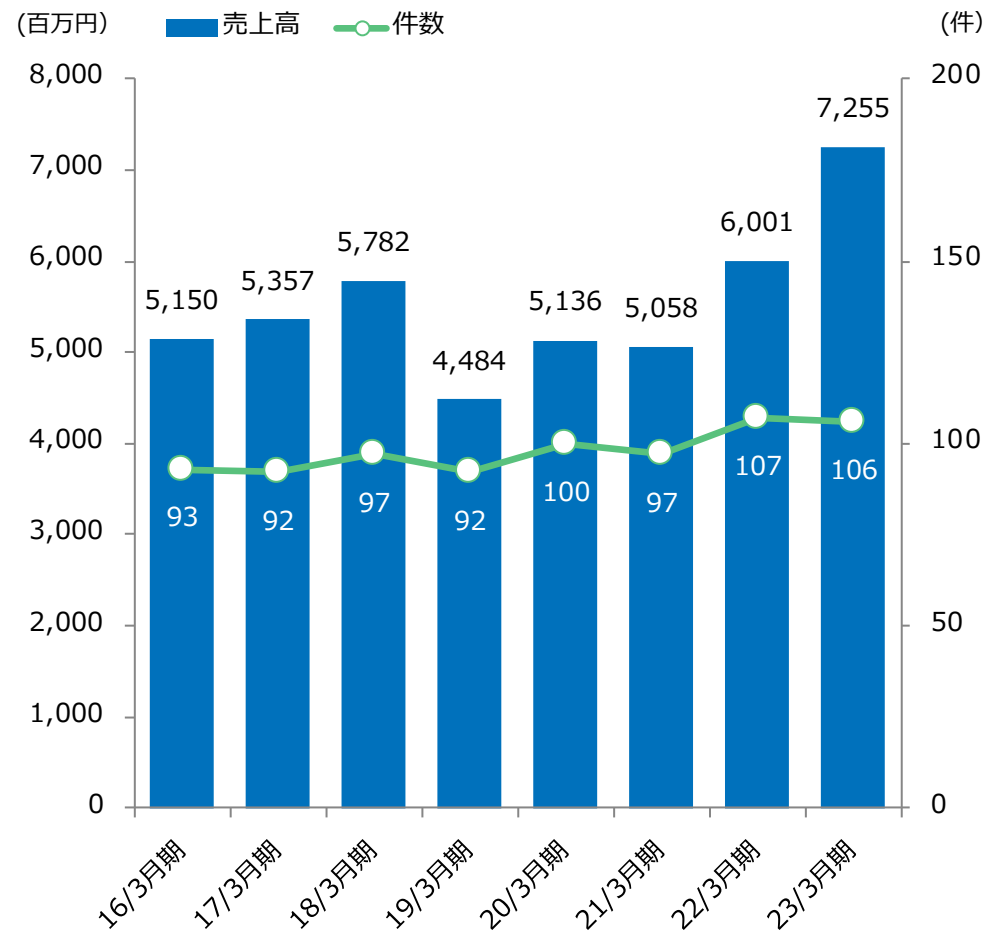
成長戦略①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

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及び出資の推進

3 海外展開
～グループノウハウの共有～

4 DXの推進

事業アクション

① ● 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.23～P.27)

② ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の推進
(P.29～P.31)

③ ● 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 ● 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
(P.35～P.40)

成長戦略②：M&A及び出資の推進

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

国内

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**

海外

成長戦略②：JTBアセットマネジメントの株式取得による協業展開

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、更なる発展を目指してまいります。

■ 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。

■ 業務提携の分野

1. 指定管理者制度等、PPP事業
2. 地域活性化等を目的とした包括管理案件事業
3. 観光地・地域交流拠点等整備に関する事業
4. 共同営業による販路拡大
5. その他両社が有益と考える取組み



成長戦略②：海外展開（アッカーマン社の概要）



バイエルン州
ミュンヘン市

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（2022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）（2022年12月末現在）

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、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。

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及び出資の推進

3 海外展開
～グループノウハウの共有～

4 DXの推進

事業アクション

① ● 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.23～P.27)

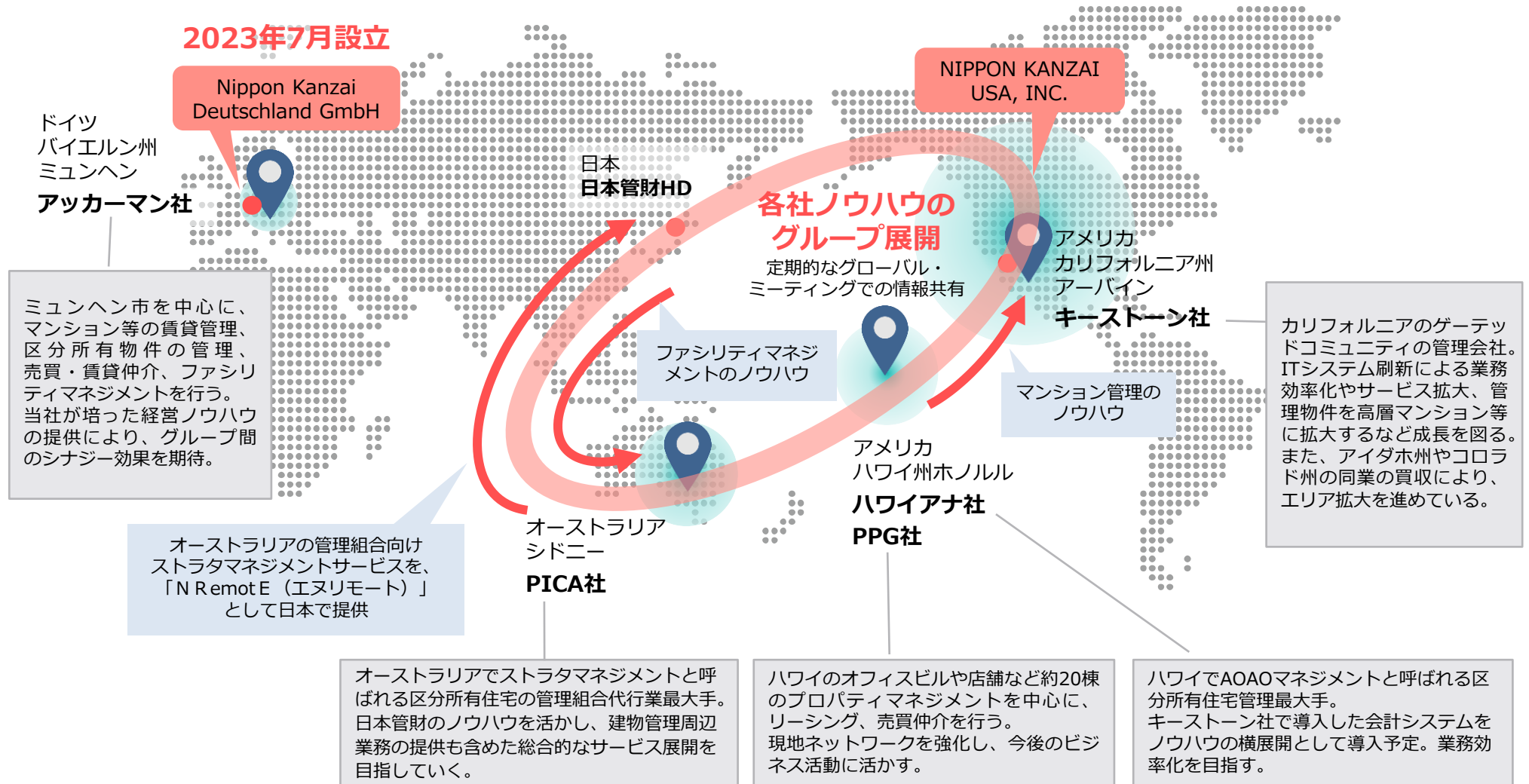
② ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の推進
(P.29～P.31)

③ ● 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 ● 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
(P.35～P.40)

成長戦略③：グループノウハウの横展開

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及び出資の推進

3 海外展開
～グループノウハウの共有～

4 DXの推進

事業アクション

① ● 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.23～P.27)

② ● 国内・国外への積極的なM&A及び出資の推進
(P.29～P.31)

③ ● 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 ● 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
(P.35～P.40)

成長戦略④：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。



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

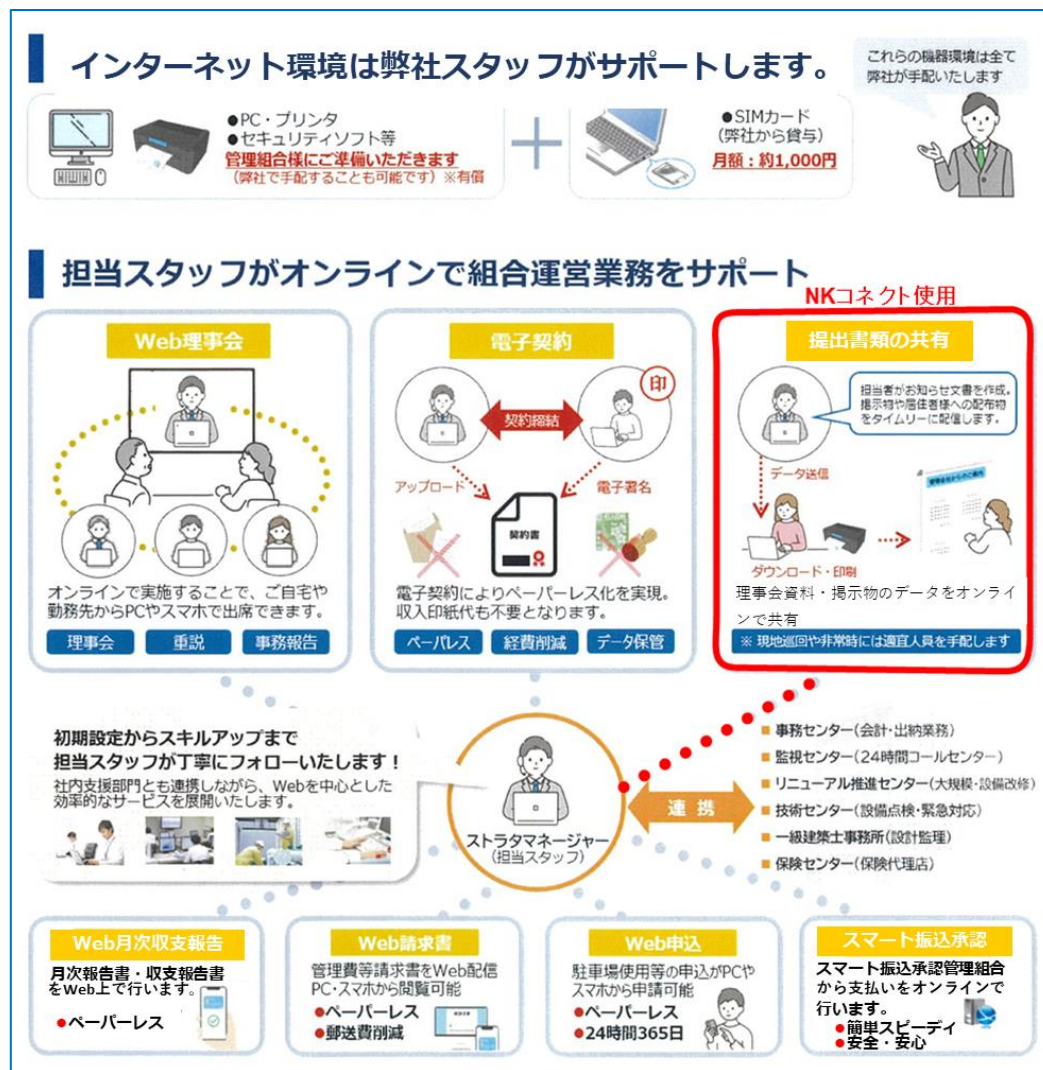
従来のマンション管理組合運営は、管理組合役員様と管理会社フロント担当が現地で対面し、組合運営を行っていました。

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。



成長戦略④：作業記録のデータ化（社内向けDX④）

建物管理アプリ「管理ロイド」の導入による業務デジタル化の推進

日本管財では、2023年8月より業務のデジタル化及び効率化のため、約70件の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。

背景

従来の検針・点検業務は、電気や水道メーターの数値や点検結果を現地で記入し、その後再度PCで入力するというアナログ的な手法で行われており、作業効率や業務負荷の面で課題が生じていました。

効果

今回のトライアルによって、検針・点検業務に要する事務作業時間が導入前より月116時間削減でき、帳票類のペーパーレス化も図ることができました。

今後の展望

今後はトライアルの効果検証を踏まえ、管理ロイドの導入対象物件や使用機能範囲の拡大を検討し、さらなる業務の効率化や省人化を進めてまいります。

AIで効率化!
No.1 建物管理
クラウドシステム
管理ロイド



「管理ロイド」とは、従来紙中心で行われてきた点検・検針・清掃の報告書作成業務を、スマホアプリとWebダッシュボードに置き換え、リアルタイムで連動させることで、建物管理業務の効率化及び遠隔監視を実施できるTHIRD社のAI搭載クラウド型不動産管理ソフトウェアです。検針業務においては、電気や水道メーターを写真で撮影すると、AIがメーターを読み取り、自動でWEBメーター台帳を作成できるようになります。また点検業務においては、巡回、給排水、空調点検の帳票データのフォーマットをあらかじめ設定し、点検結果をアプリに直接打ち込むだけで、報告書を自動作成することが可能です。

成長戦略④：働き方の多様化（社内向けDX⑤）

建物管理業務におけるロボット等の活用推進

日本管財では、昨今の深刻な人手不足の背景から、建物管理業務へのロボットの積極的な導入を行っています。直近では、ソフトバンクロボティクス社及びSmartBX社と連携し、建物利用者の満足度向上や業務効率化を目的として、ロボットだけでなく、スマートフォンやセンサー等の電子デバイスを活用した建物管理のデジタル化の実証実験も進めています。

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：21物件29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
- （2023年9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



導入検証・モニタリング



施設の用途・規模・特性・作業時間・品質等の様々な条件をピックアップし、ロボットの作業スペックに合わせたものを試験導入し検証を行います。検証結果から施設の用途にマッチングしたロボットを選定し、実機を導入します。

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、当社及びグループ会社を含めた日本国内の社員約1,900名に向け運用を開始しました。生成AIの導入により、新入社員や経験の浅い社員でも、経験豊富なベテラン社員と同レベルのナレッジの取得や、精度の高い資料作成等が可能となります。業務の効率化によって生み出される時間を、お客様への対応や付加価値提案等に充てることで、提供サービスの向上に努めてまいります。

※現在は、バージョンアップし、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」をリリースしております。

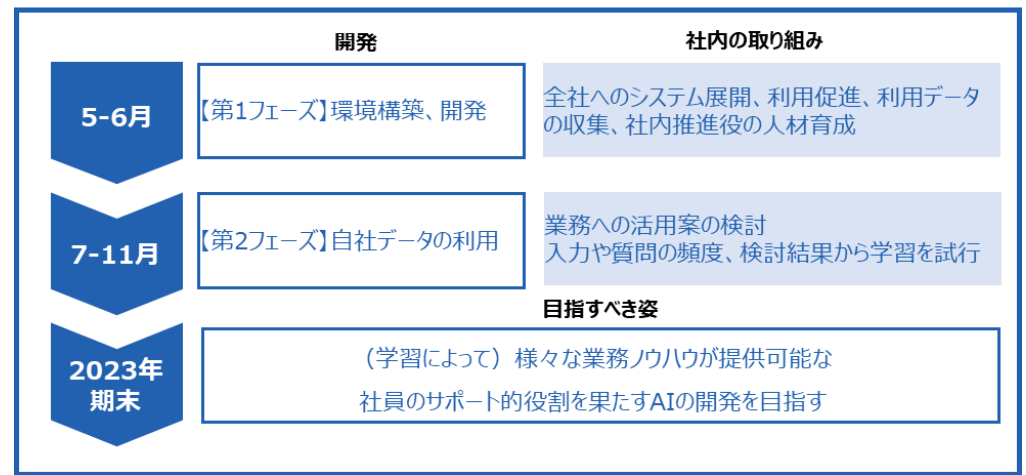


画面イメージ

<主な機能/活用方法>

- ・ 質問への回答、深掘り回答
- ・ エクセル関数の作成
- ・ 文書の作成、アイデア出し、要約
- ・ 簡単なプログラムコードの作成 等

【2023年度 ロードマップ】



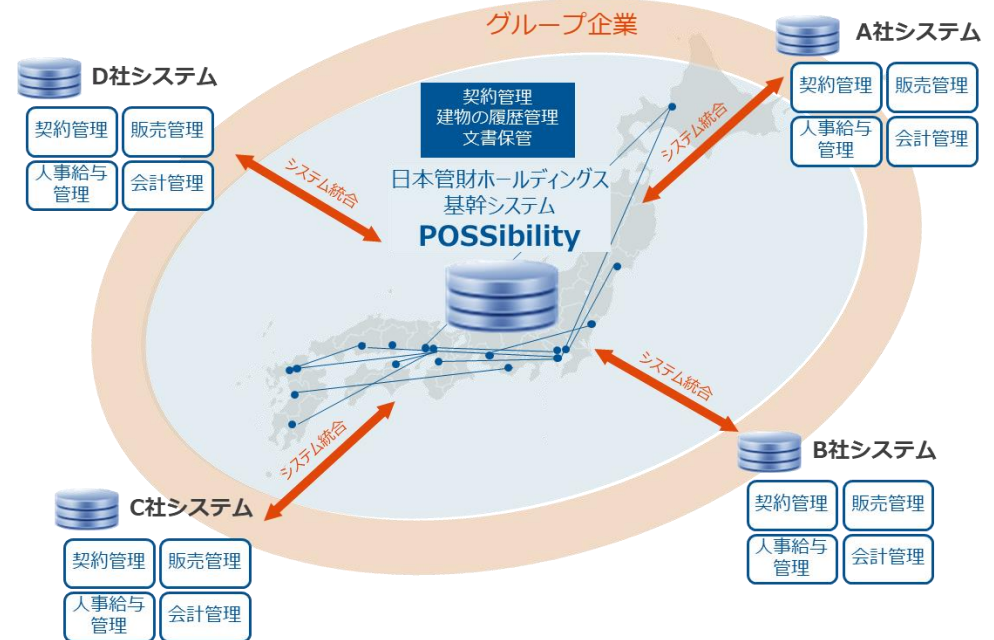
成長戦略④：システムプラットフォームの共通化（社内向けDX）

グループ全体のシステムプラットフォームを共通化

日本管財グループ全体で、これまでバラバラであった各グループ会社のシステムプラットフォームの統合を進めています。セキュリティ及び統制レベルを平準化し、効率的なシステム運用を実施することで、グループ全体のガバナンスの強化を図ります。

基幹システム

- POSSibility** 基幹システムPOSSibilityは、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システムです。現在では、当システムだけではなく、会計・人事給与・勤怠管理といった各種管理のITシステムも含めた統合を進めております。



その他のシステム導入

- インボイス・電帳法対応** 2023年10月1日から開始するインボイス制度及び電子帳簿保存法に対応するため、新たなシステムを導入しました。請求書情報の電子化と一元管理により省力化を図ります。
- 購買システムの統一** 集中購買による物品購入の電子化を行い、電子商取引を進めております。日本管財が先行して導入しておりますが、各グループ会社へも導入を進め、電子商取引による省力化と購買データの収集と分析により、グループ全体で将来的なコスト削減を目指します。



日本管財グループのサステナビリティ

ESGに関する取り組み

社会や経済の環境変化によって、企業に求められる社会的役割は年々大きくなっています。持続可能な社会の実現に向けて、日本管財グループ全体でサステナビリティを意識した経営に力を入れてまいります。

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



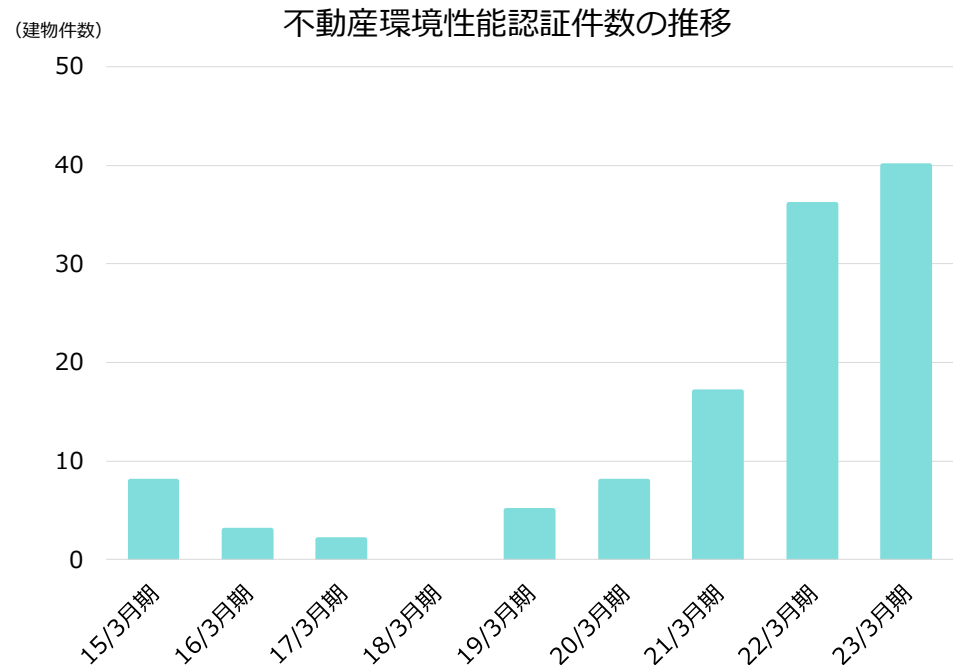
環境ビジネスの展開

(1) 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。

(2) 不動産環境性能認証の実施

近年REITやファンド系を中心にニーズが増加傾向にある、CASBEEやGRESB、BELSといった不動産環境性能の認証機関として、多くの認証を行っています。



ESGに関する取り組み

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

● 障がい者への就労支援

全国初の就労支援事業のチョコレート工房を運営している一般社団法人AOHと連携し、ソーシャル・オフィス※を活用した障がい者雇用を行っています。

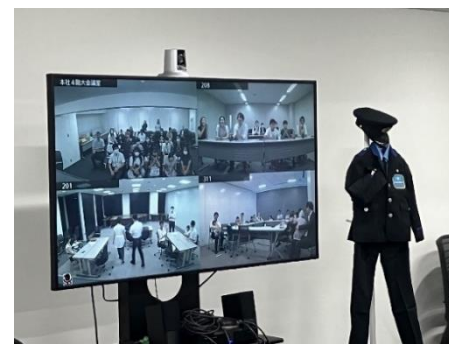
横浜市にある Bean to Barの本格的チョコレート工房（ショコラ房）で、当社が雇用した障がい者が働いています。

※ソーシャル・オフィスとは自社施設以外の場所を就労場所として雇用する仕組みです。



● ご家族を対象とした職場見学の開催

ワークライフバランスに関する取り組みの一環として、社員の家族が当社に関する理解を深め、コミュニケーションを促進することを目指し、職務内容の理解が深まるお仕事クイズや名刺交換体験、職場見学を実施しました。



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

The background of the slide is a blue-tinted cityscape at sunset. The sky is a deep blue with a bright sun low on the horizon, creating a lens flare effect. Several tall skyscrapers are visible, and the city below is densely packed with buildings. Overlaid on the cityscape are numerous glowing blue lines and arcs, representing a digital network or data flow. Some lines are vertical, while others are curved, connecting different points in the scene. The overall aesthetic is futuristic and technological.

参考資料①

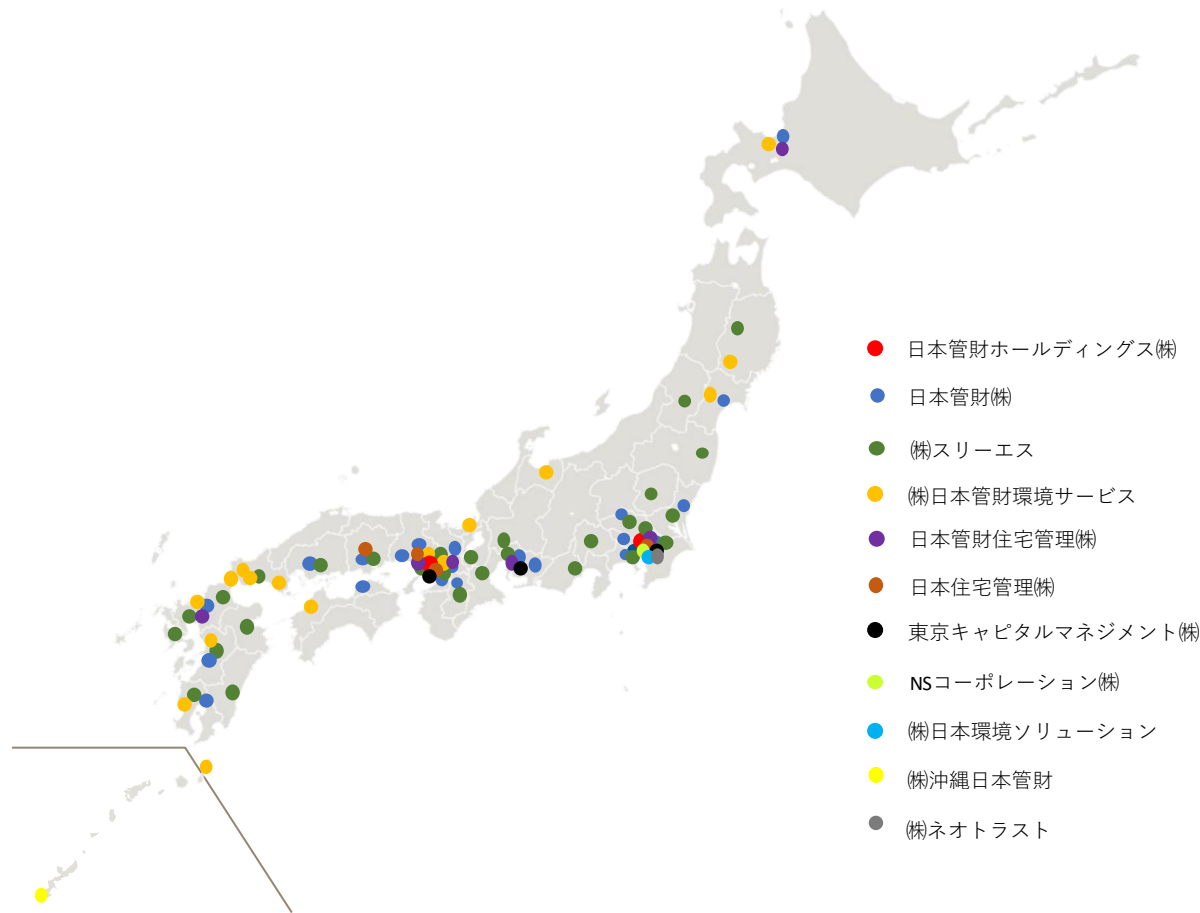
企業情報

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	10,502名（連結）（2023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



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

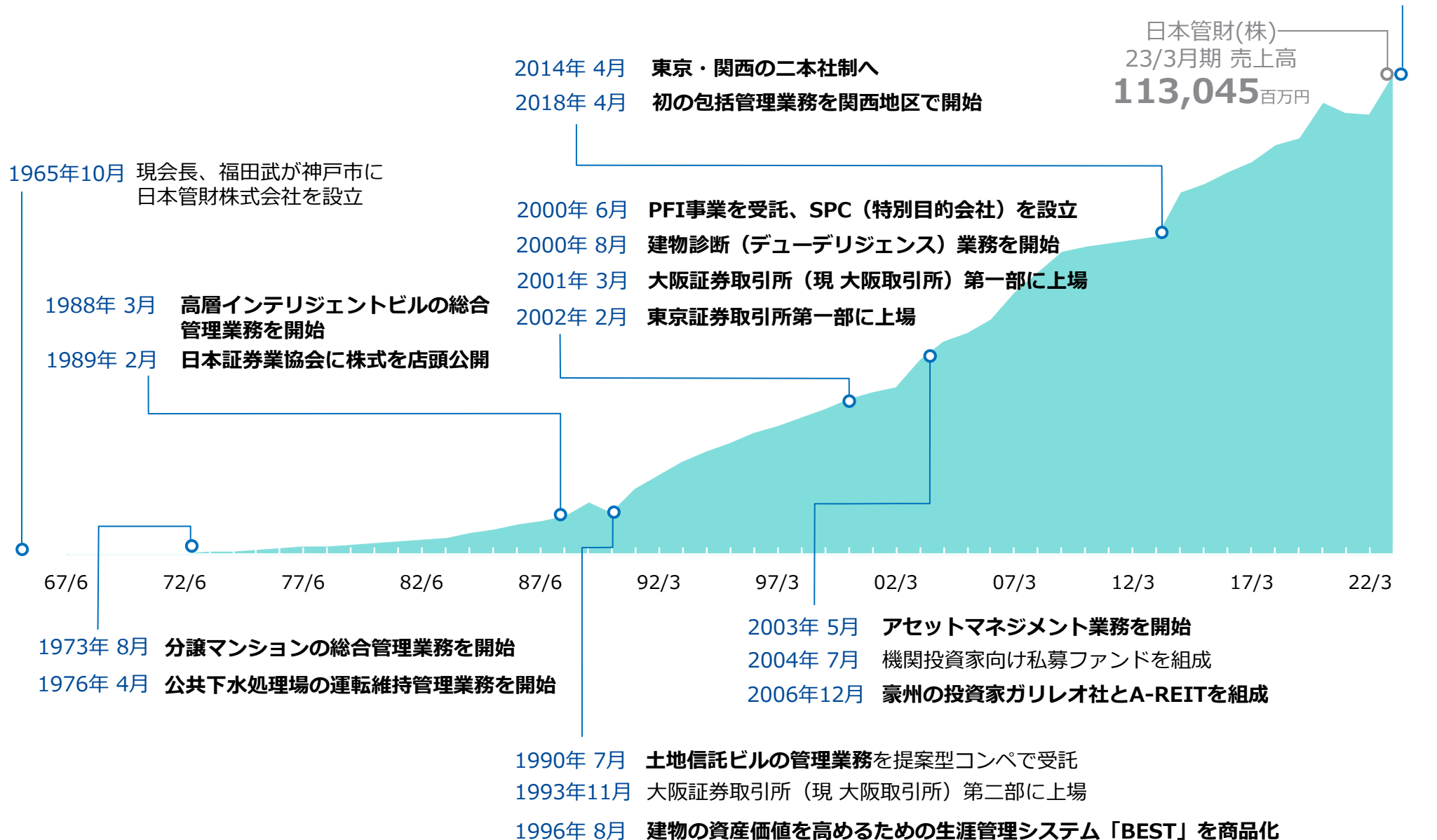
Ackermann Hausverwaltung GmbH



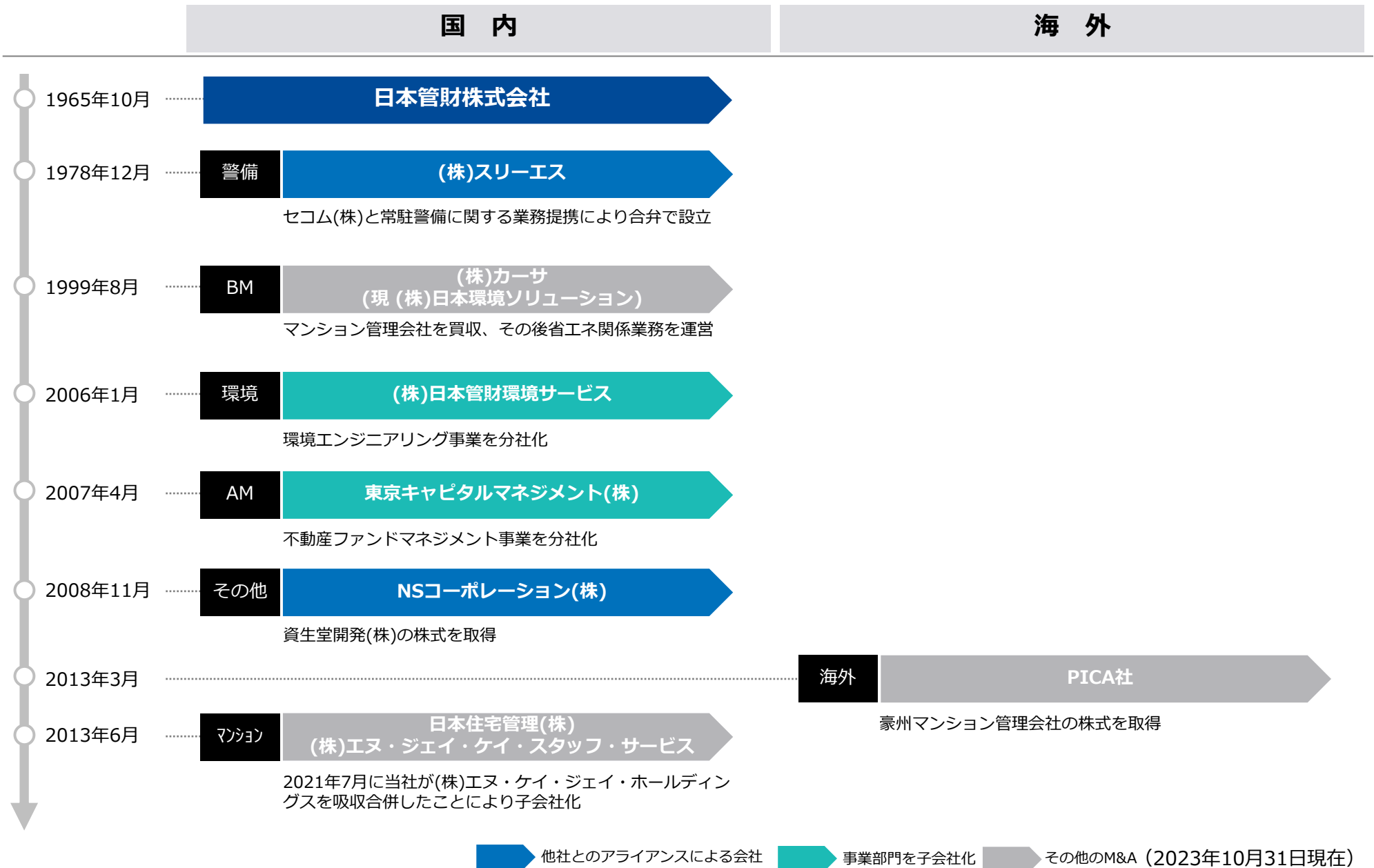
(2023年9月30日現在)

主な沿革

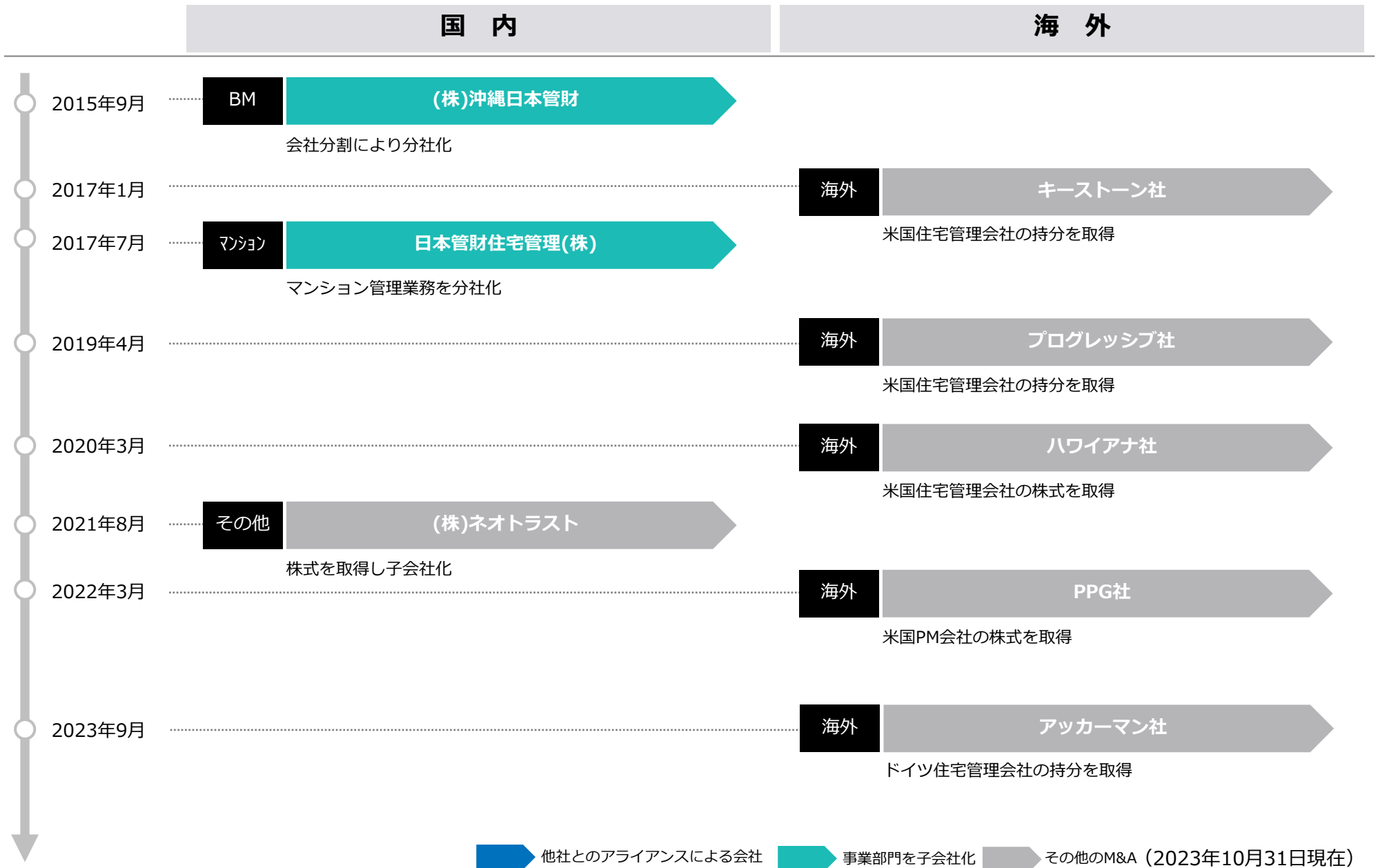
2023年 4月 日本管財ホールディングス株式会社設立



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

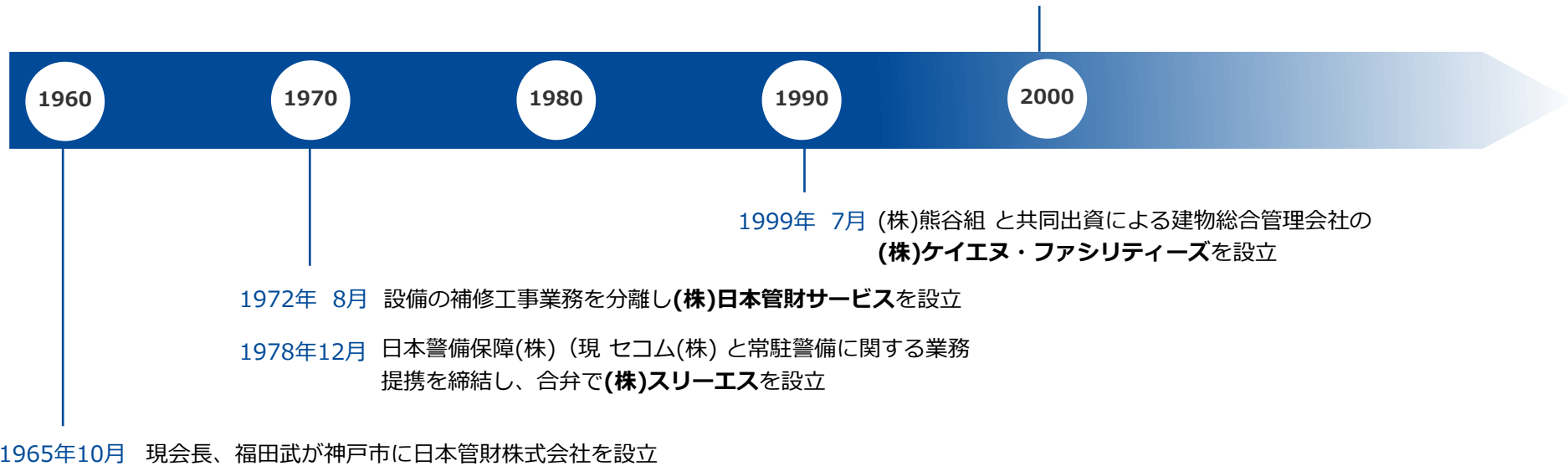
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、**(株)日本管財環境サービス**が営業開始

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

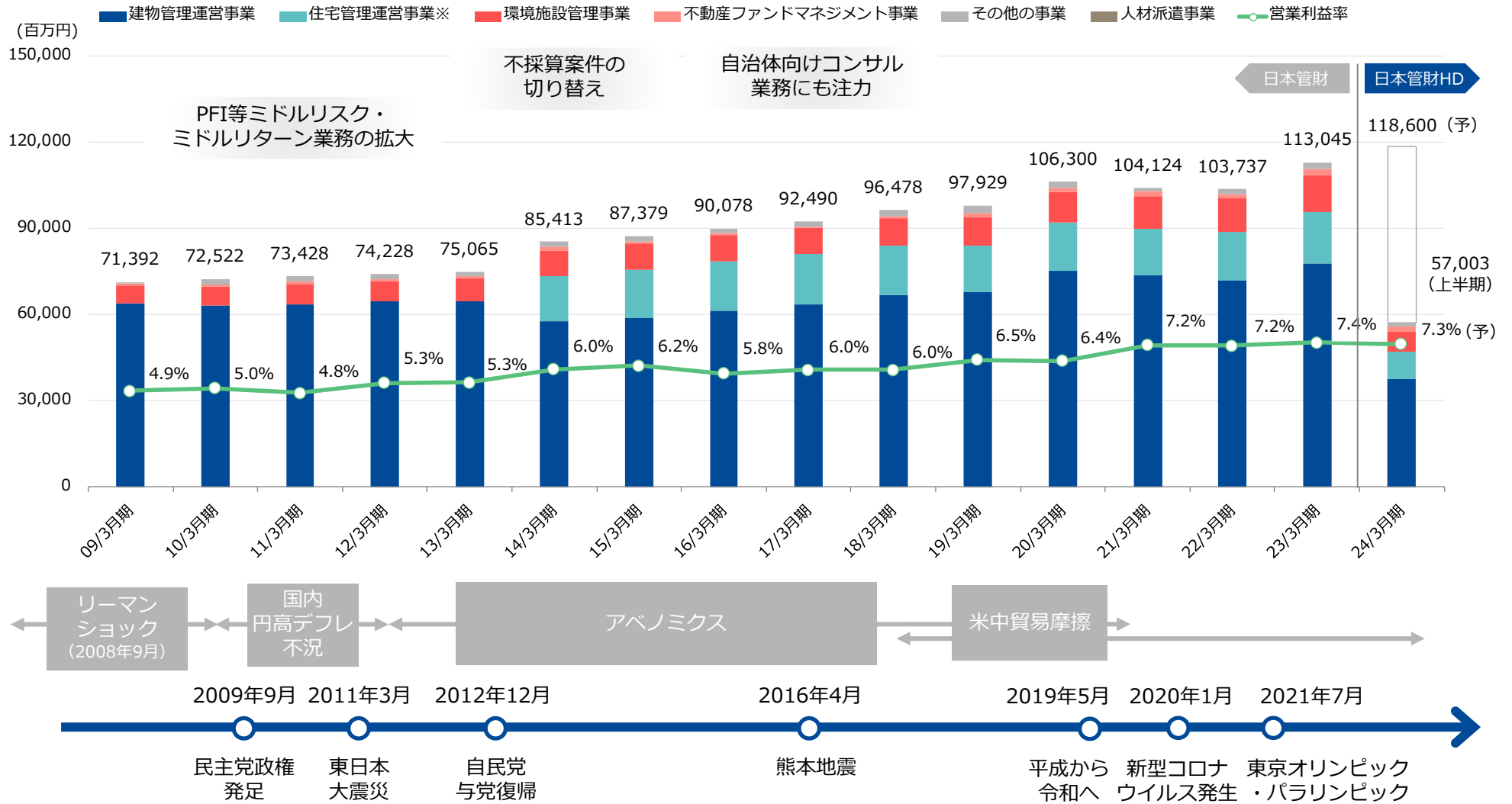
2022

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

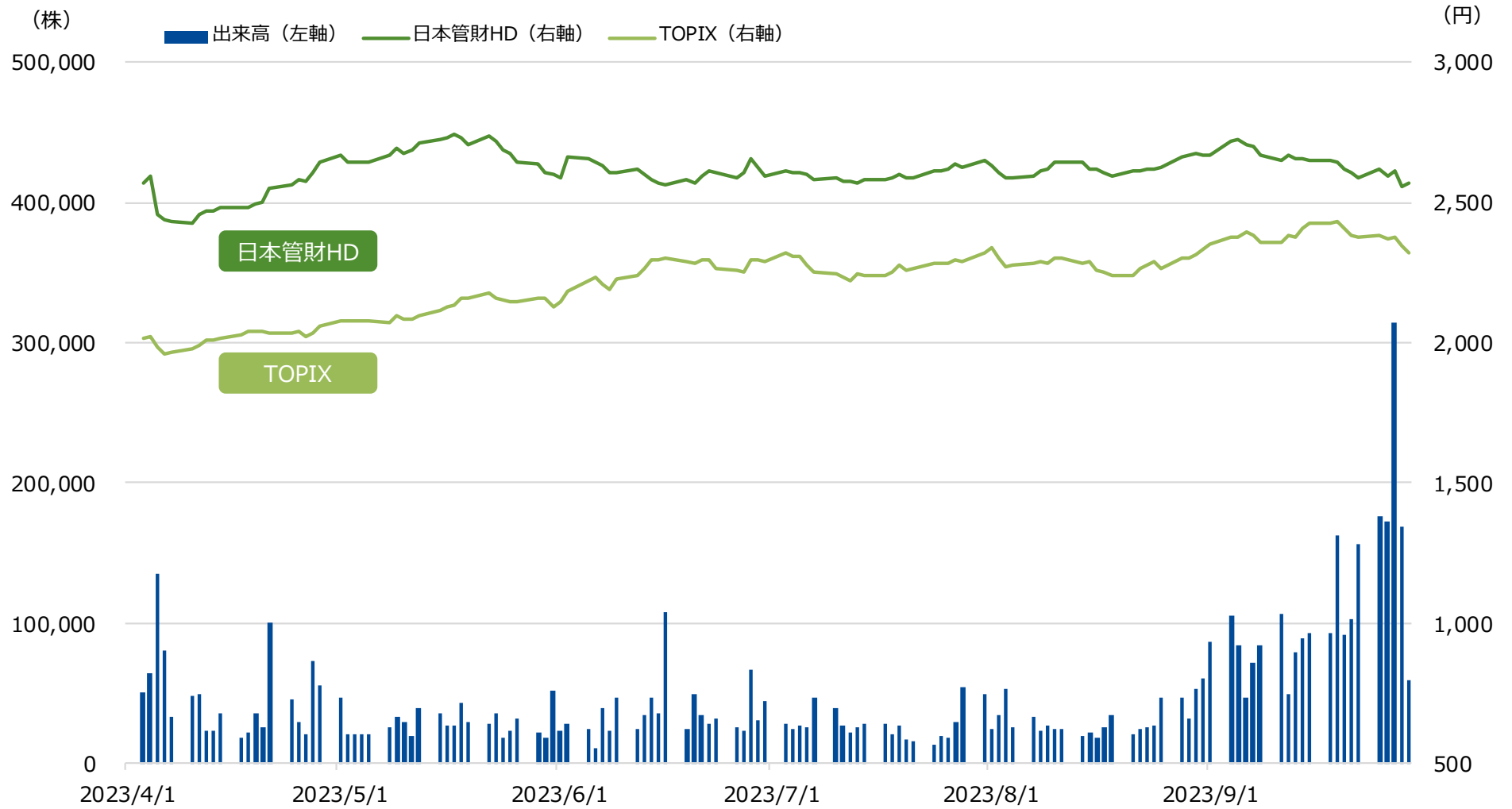
- 2022年 3月 ハワイのPM会社**PPG**社の株式を90%取得
- 2022年 7月 (株)JTBのグループ会社 **(株)JTBアセットマネジメント**の
株式を40%取得
- 2022年12月 積水化学工業(株)より**(株)清流メンテナンス**の株式を
(株)日本管財環境サービスが100%取得 (孫会社化)
- 2023年 8月 連結子会社である**NIPPON KANZAI USA, Inc.**がハワイアナ
社の株式を100%取得
- 2023年 9月 ドイツの住宅管理会社**アッカーマン**社の持分を75%取得

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。

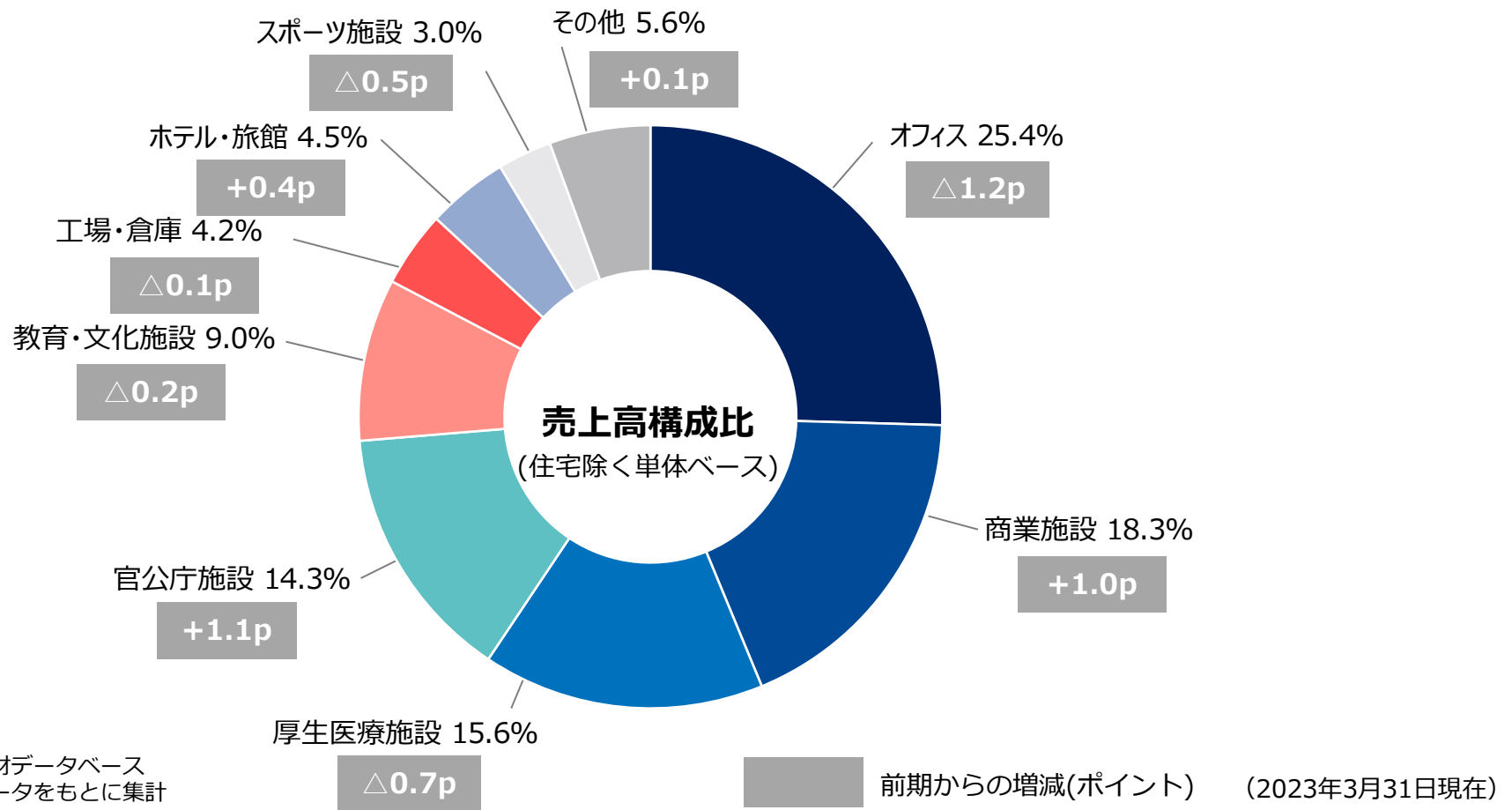
株価の推移



運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

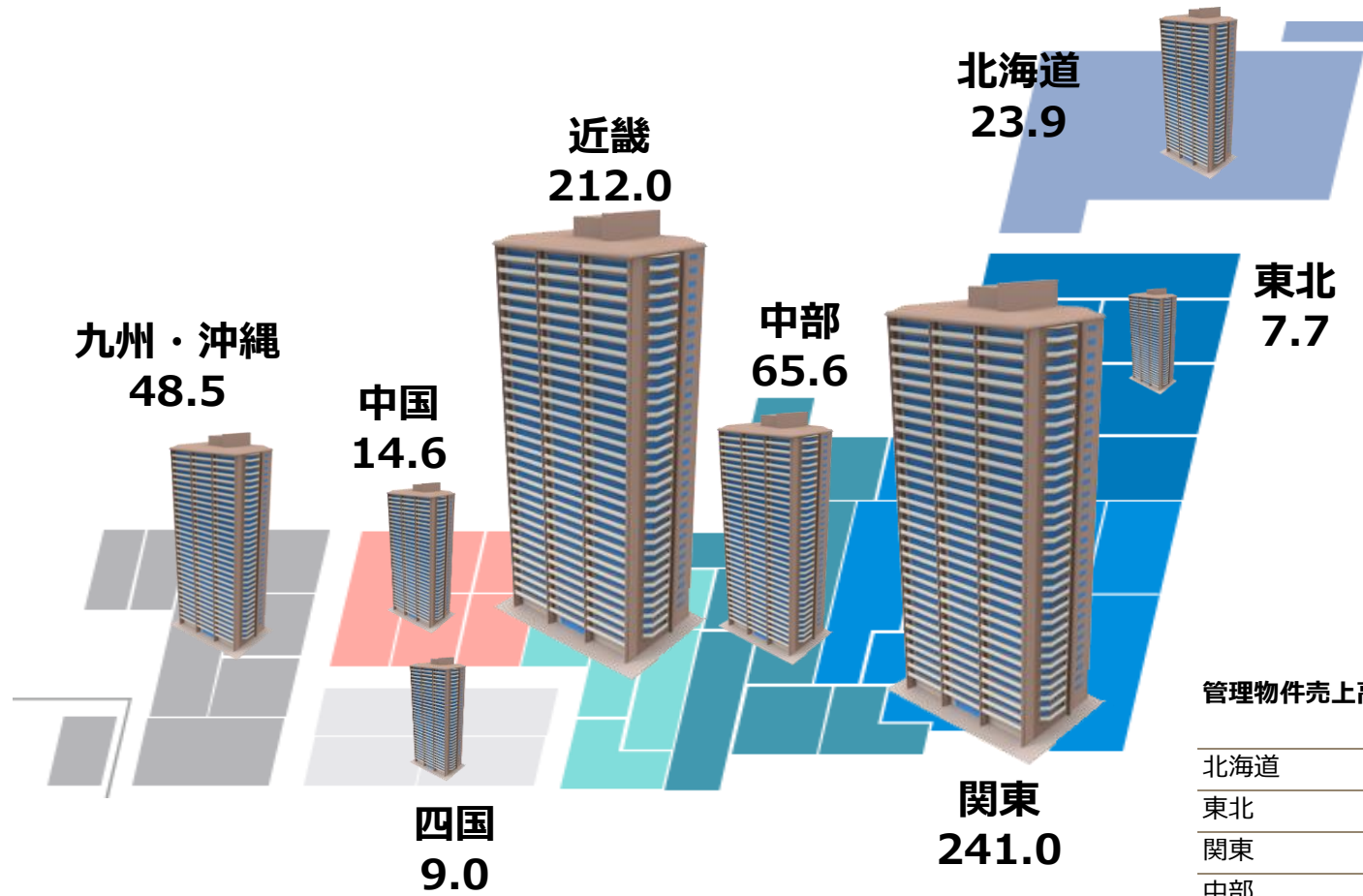
■ 運営管理建物のポートフォリオ

- 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、商業施設や官公庁施設などの大型施設が増加傾向



地域分布（ビル等運営管理事業） 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	23.9	3.8%	6.8%
東北	7.7	1.2%	6.5%
関東	241.0	38.8%	9.3%
中部	65.6	10.5%	11.5%
近畿	212.0	34.1%	6.9%
中国	14.6	2.4%	6.8%
四国	9.0	1.4%	△2.5%
九州	48.5	7.8%	5.9%
合計	624.2	100.0%	8.0%

(2023年3月31日現在)

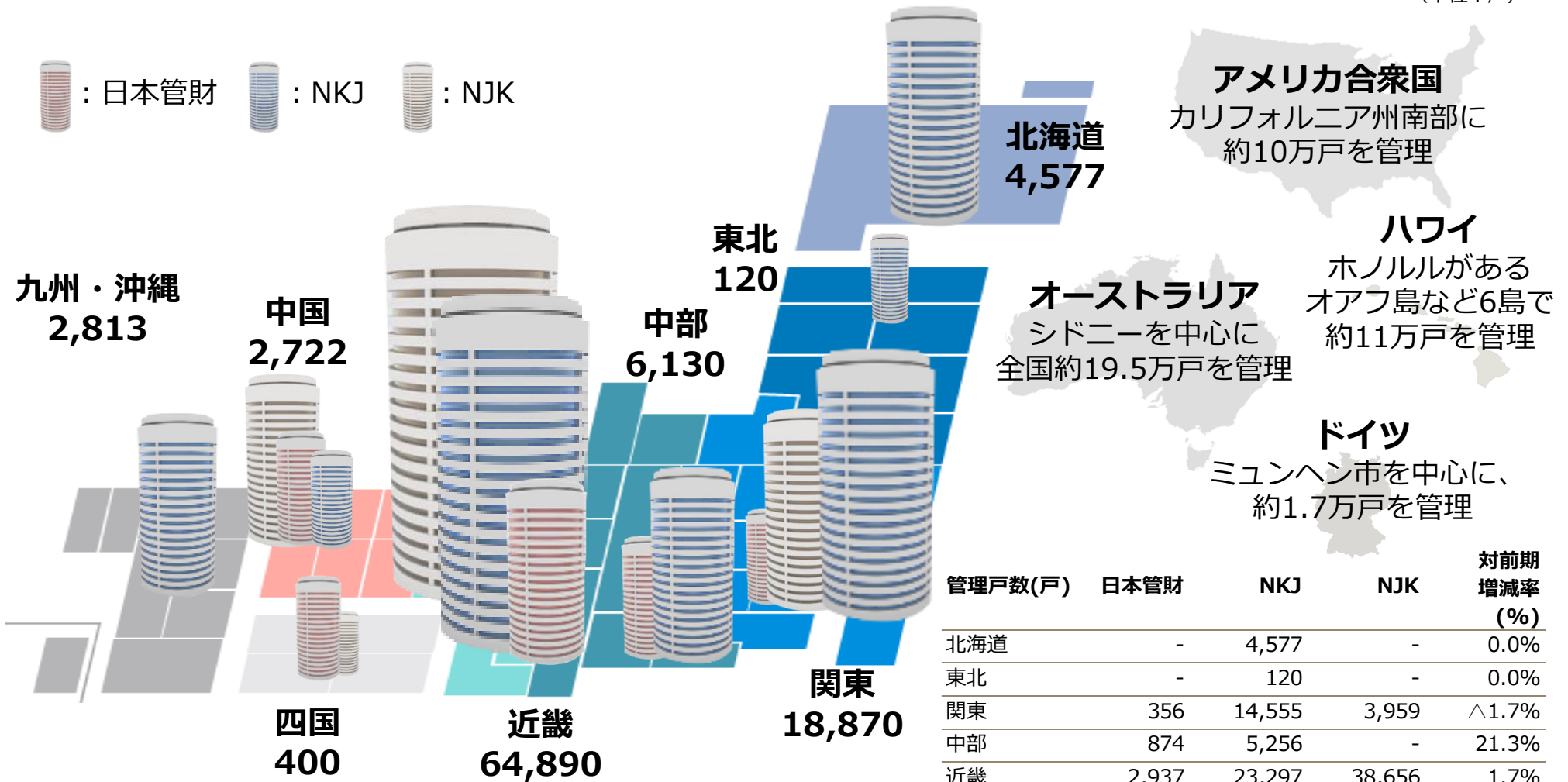
※ 管理物件数は日本管財データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

地域分布（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)

 : 日本管財
  : NKJ
  : NJK



管理戸数(戸)	日本管財	NKJ	NJK	対前期 増減率 (%)
北海道	-	4,577	-	0.0%
東北	-	120	-	0.0%
関東	356	14,555	3,959	△1.7%
中部	874	5,256	-	21.3%
近畿	2,937	23,297	38,656	1.7%
中国	266	195	2,261	△8.8%
四国	361	-	39	0.0%
九州	-	2,813	-	△0.1%
合計	4,794	50,813	44,915	1.6%

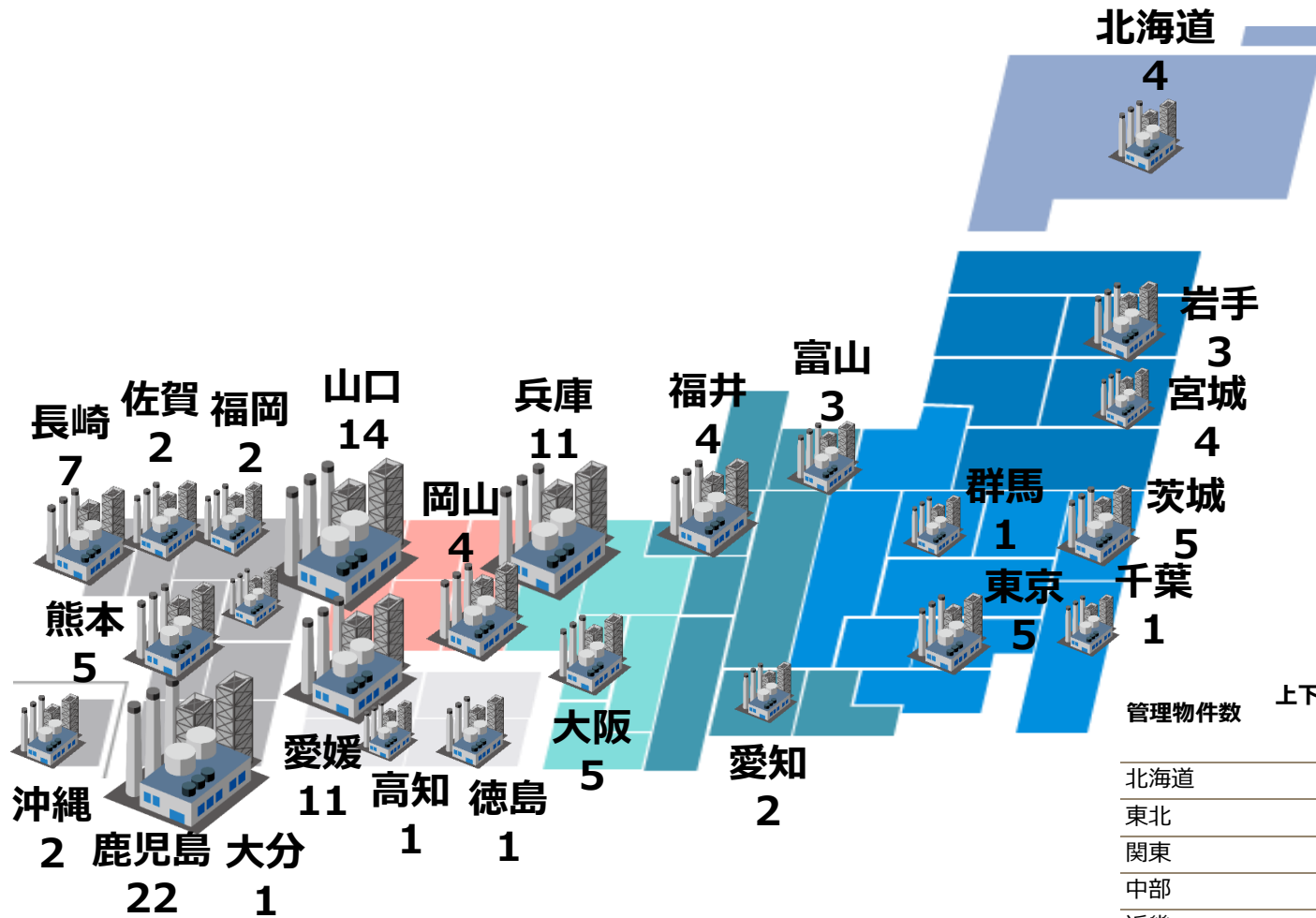
3社合計：100,522戸（2023年3月31日現在）

※ 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) 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	3.3%
東北	-	7	-	7	5.8%
関東	2	9	1	12	9.9%
中部	2	7	-	9	7.4%
近畿	10	6	-	16	13.2%
中国	8	10	-	18	14.9%
四国	11	2	-	13	10.7%
九州	16	25	1	42	34.7%
合計	50	69	2	121	100.0%

(2023年4月1日現在)

海外展開 (PICA社の概要)



受付



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

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/>

直近の事業環境

金融機関の調査によるとオーストラリアのストラタマネジメント業界は、物価上昇により過去15年にわたって利益率が低下している。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この問題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. (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25億円) ※1豪ドル=89.62円 (2022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750人 (2022年12月末現在)
管理戸数	約194,000戸 約11,000組合 (2022年12月末現在)

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

オフィス 管理物件例



会社概要

塙で囲んだ広大な敷地内に戸建住宅や高級集合住宅を一体開発した住宅群であるゲーテ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。

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316人（2022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104,307戸 約525組合（2022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)



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	約427万米ドル (約5億7千万円) ※1米ドル=132.71円 (2022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 (2022年12月末現在)
管理戸数	約110,000戸、約670組合 (2022年12月末現在)

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買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。

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、その他の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13万円) ※1米ドル=132.71円(2022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	11人(2022年12月末現在)
管理棟数	17棟(2022年12月末現在)

DXの推進（設備状況の可視化～広域監視センターの運営～）

2023年4月 WAFM（広域FMセンター）を全面リニューアル

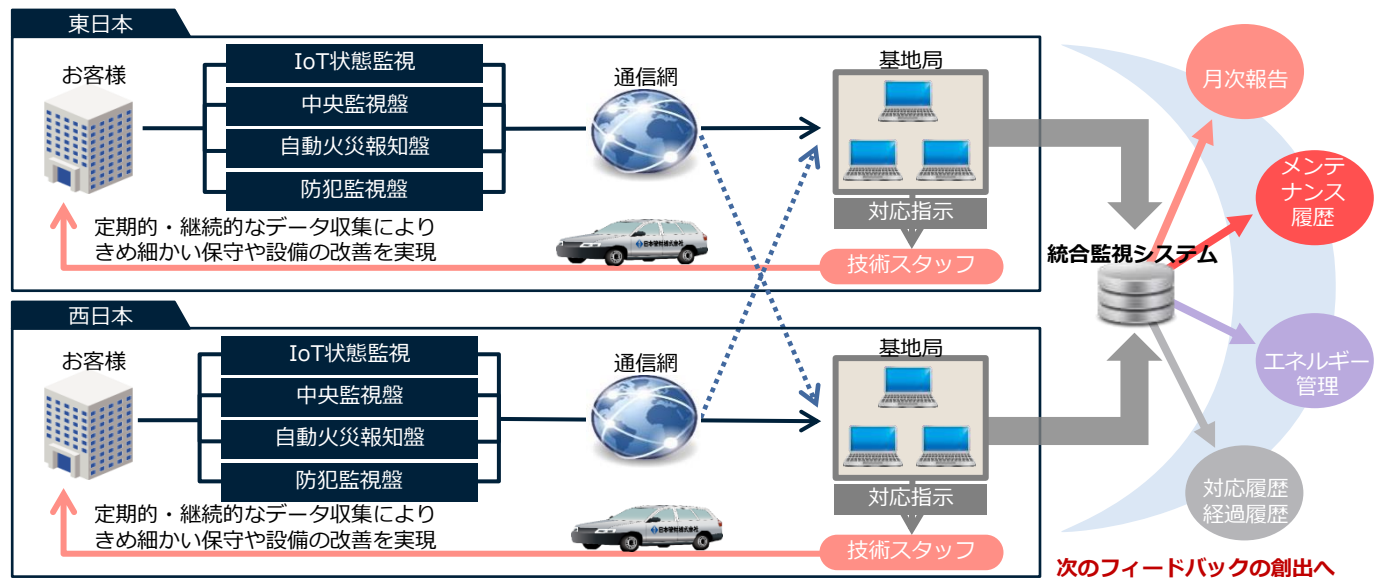
※設計・施工協力：JTBアセットマネジメント、監理：日本管財



WAFM 広域FM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



WAFM機能強化PJを進行中

今後も、建物管理の安全性の向上と省力化を目的に、人とIT技術を融合させ、より一層の機能強化及び緊急対応力の強化を図ってまいります。

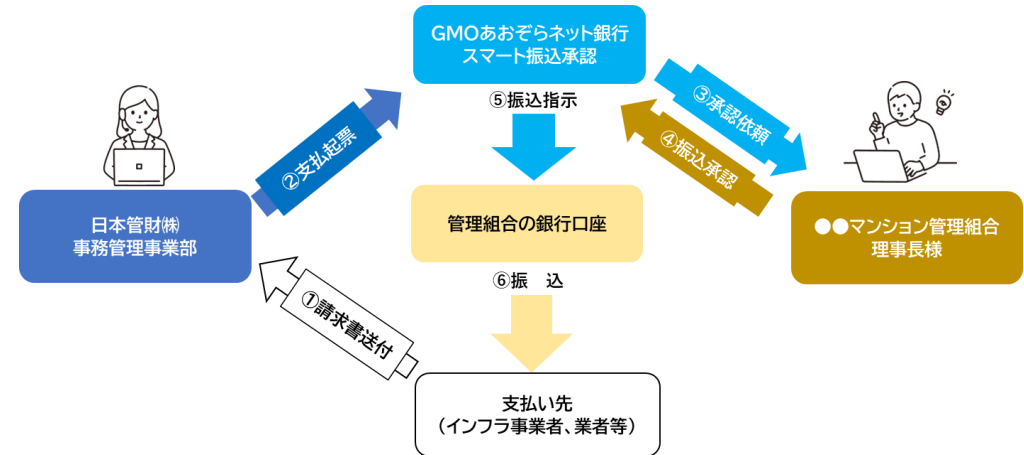
DXの推進（システムの提供と共有 ～ 住宅系管理のDX化～）

マンション管理組合の管理費等の支払いをオンライン上で完結

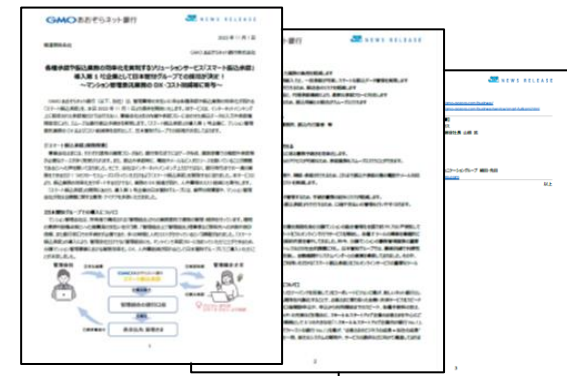
概要

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さり誕生した「スマート振込承認」は、管理組合口座からの支払いをオンライン上で行う決済サービスです。

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切となる事例がありました。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。



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

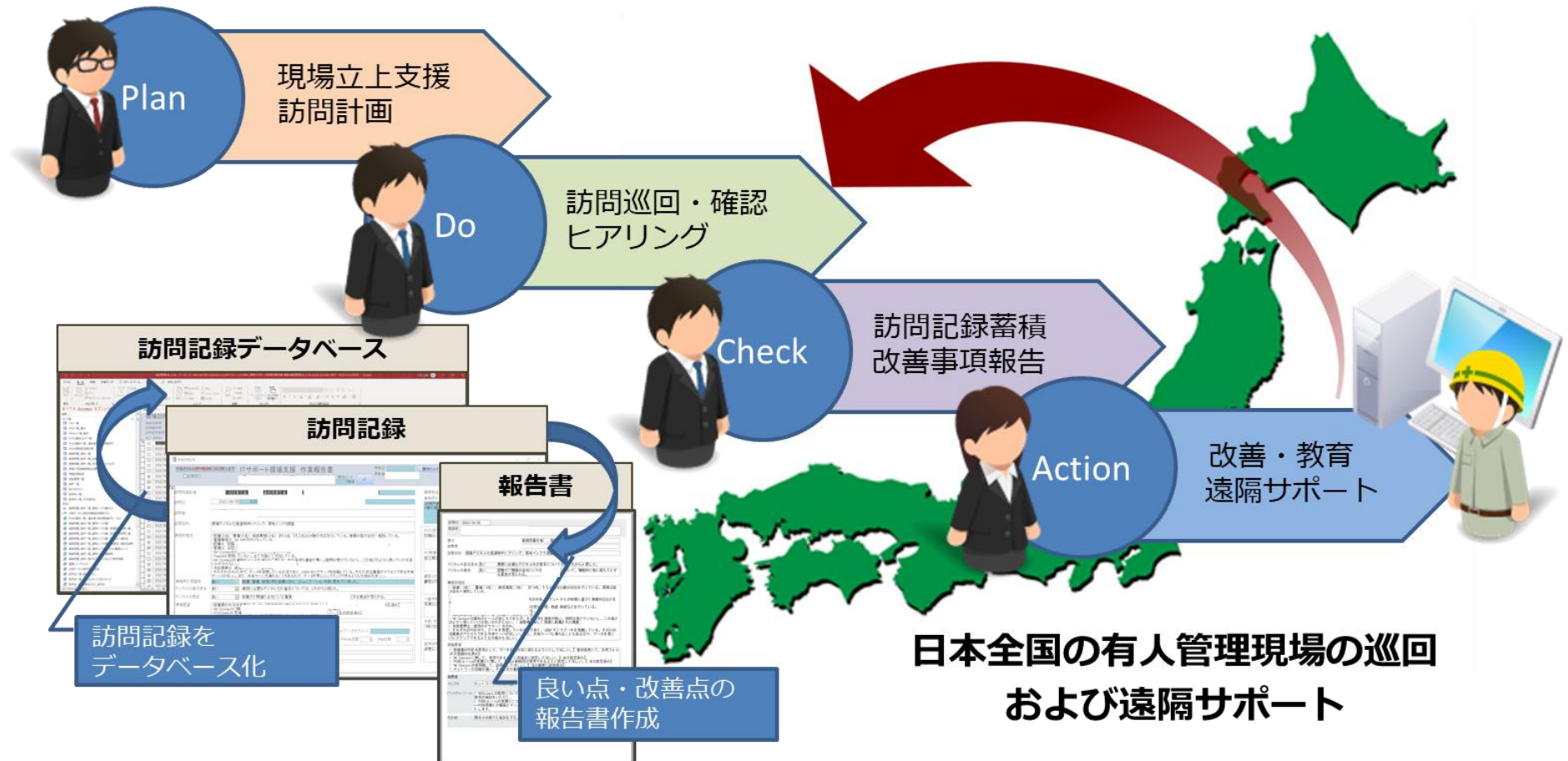
導入効果

- 管理組合と管理会社間の支払承認手続きの効率化
- 管理組合と管理会社間の承認ルートの詳細設定によるエビデンスの管理徹底
- 銀行窓口での手続き等の削減

DXの推進（作業記録のデータ化～現場ITサポートチームによる支援～）

現地スタッフのITスキル向上による業務効率化の推進

生産労働人口の減少により、現場管理の省人化やデジタル化は喫緊の課題となっています。現場のIT環境を充実させ、生産性向上による業務の効率化を図るため、現地スタッフのITスキルの向上を目指し、ITサポートチームによる現場巡回や遠隔サポート等の支援活動を実施しています。



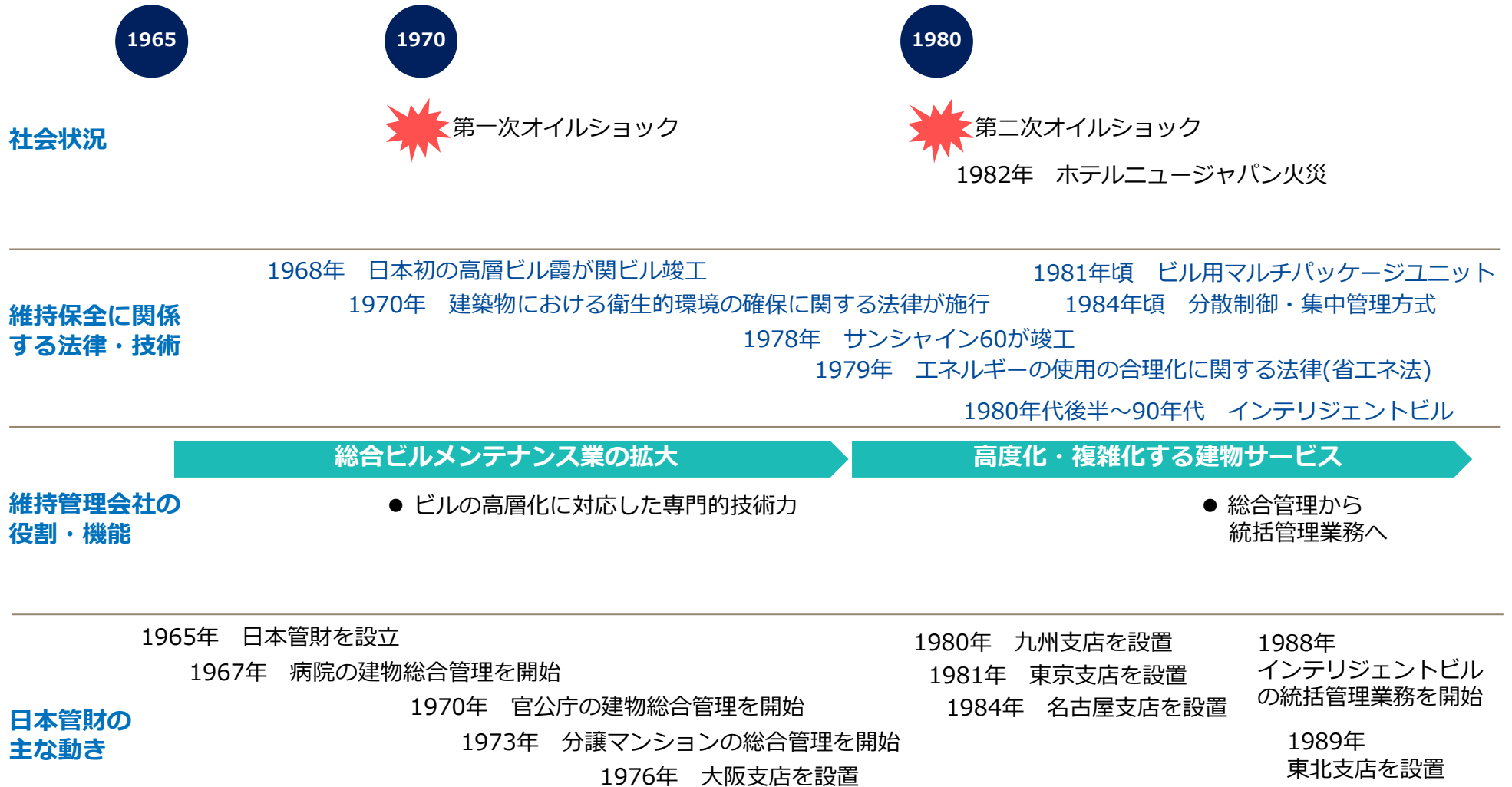
A cityscape at sunset with digital network lines overlaid on the sky. The scene features a dense urban environment with various skyscrapers and buildings. The sky is a mix of blue and orange, with a bright sun setting behind the buildings. Overlaid on the scene are numerous glowing blue lines and arcs, representing a digital network or data flow. Some lines are vertical, while others are curved, connecting different points in the sky. The overall aesthetic is futuristic and technological.

参考資料②

業界におけるポジショニング

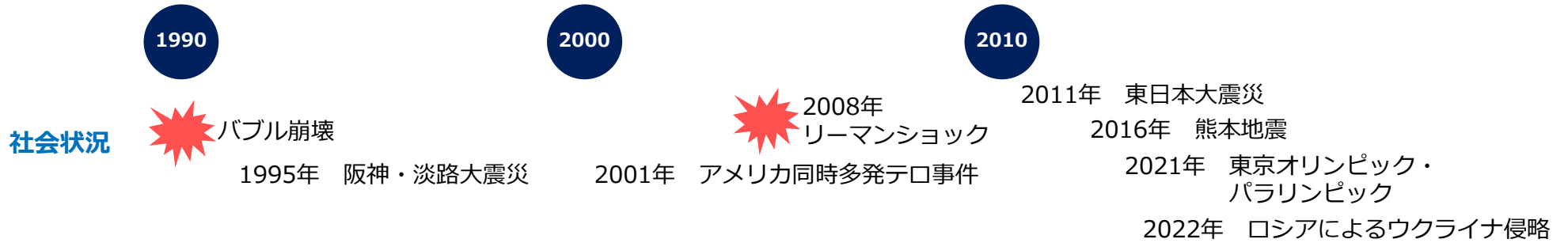
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 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

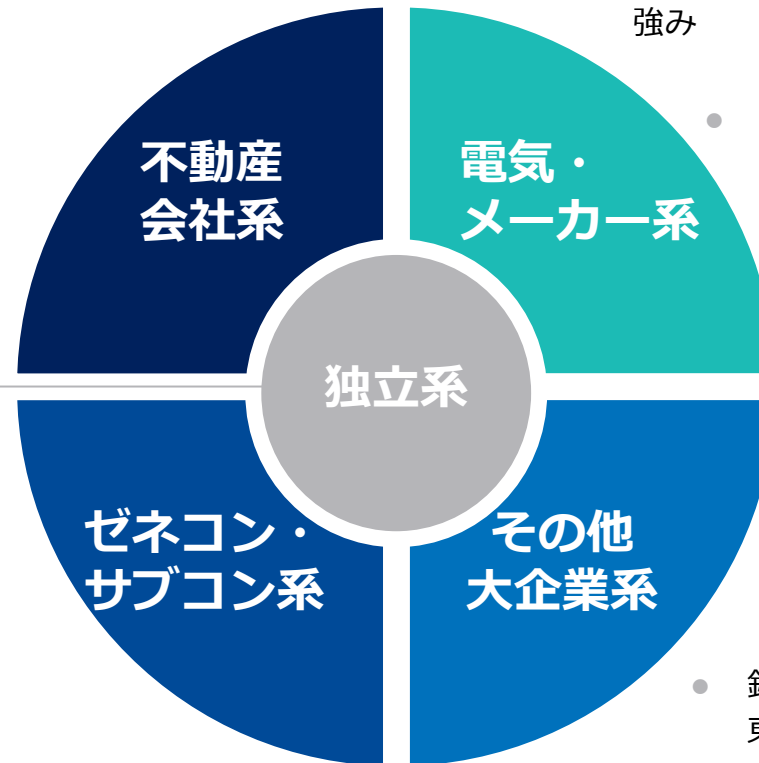
1990年 大型土地信託ビルの管理業務を受託	2000年 WAFMシステムを商品化。設備遠隔監視開始 PFI事業受託。建物のデューデリジェンス業務開始	2012年 海外進出の足掛かりとして ドバイで開催されたFMエキスポに出展
1995年 市街地再開発ビル管理業務を受託	2002年 OS事業部設置	2014年 二本社制へ
1996年 生産管理システム「BEST」を商品化	2003年 オフィスビルの証券化を組成し 不動産のアセットマネジメント業務を受託	2017年 豊洲市場工事期間中の施設管理を受託
	2007年 指定管理者制度の管理業務を受託	2018年 明石市包括管理業務開始
		2023年 日本管財ホールディングスを設立

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**

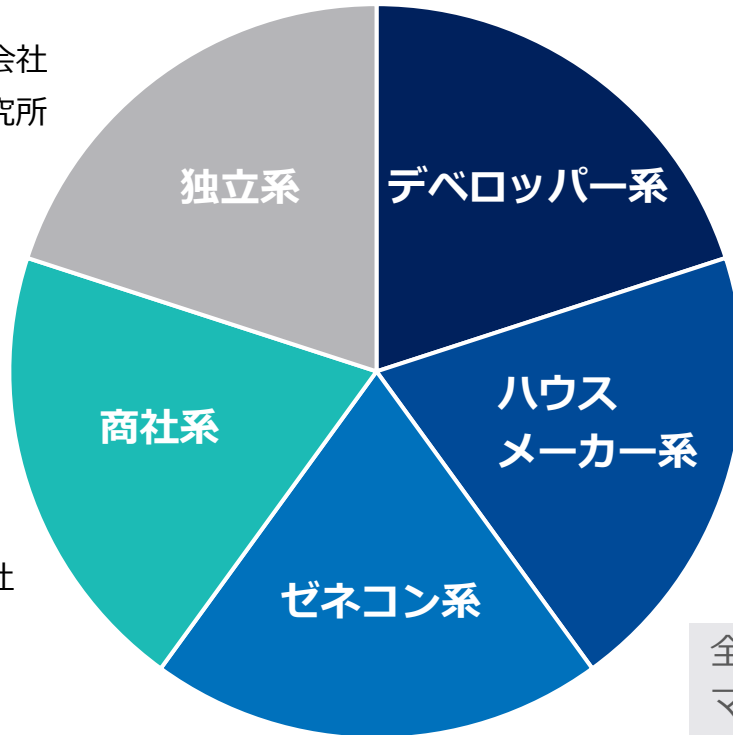
- 親会社が施工したビルが主要顧客。一般的な建築物管理業務のみならず、親会社と連携し、改修・改造工事や増改築に強み
- 鹿島建物総合管理株式会社、大成有楽不動産株式会社、大林ファシリティーズ株式会社など



- 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ている場合が多いが、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 2,642 社
マンション管理業協会加盟会社	354 社
加盟会社の管理戸数（1社あたり）	約 18,235 戸
<small>（出所：（一社）マンション管理業協会 令和5年マンション管理受託動向調査）</small>	

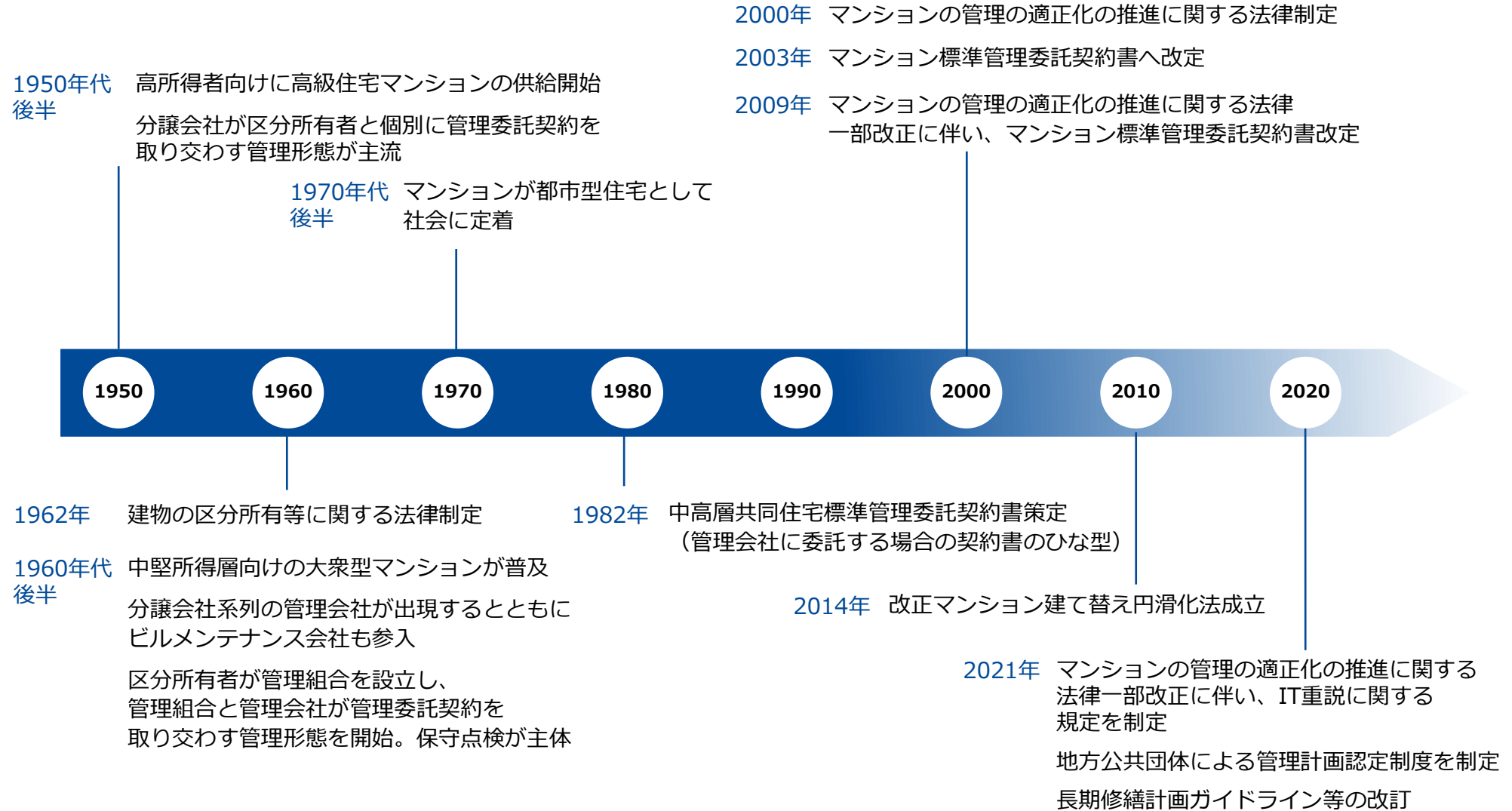
当社グループ

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（**100,522**戸）グループ3社合計戸数
（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