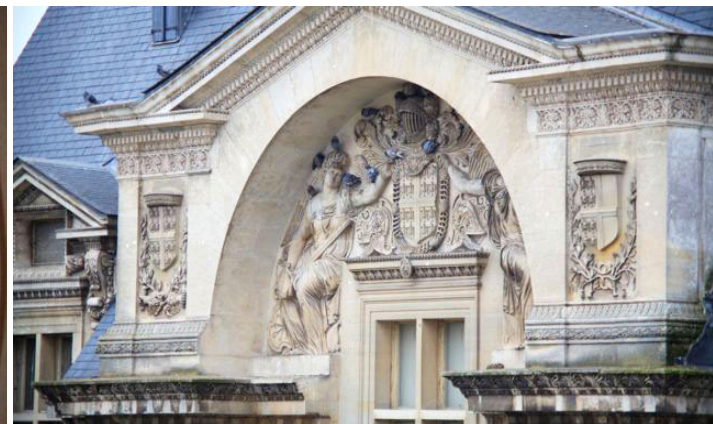
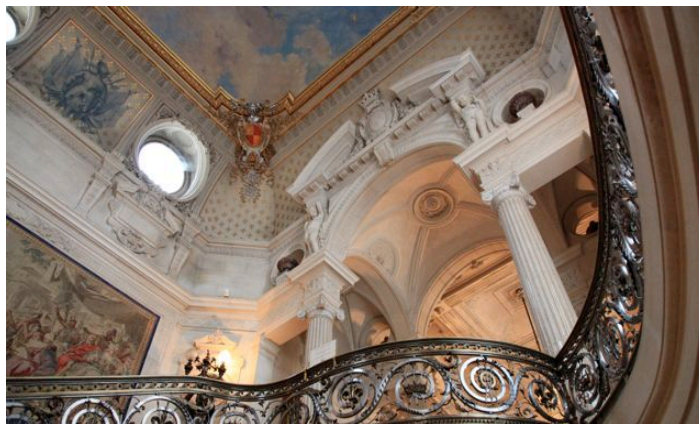


2021年3月期 通期 決算説明資料

2021年5月26日



目次

3	2021年3月期 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

2021年3月期 連結決算の概況



連結決算ハイライト

売上高

1,041億24百万円 (対前期比 2.0%減)

- 新型コロナウイルス感染症の影響による施設の一部閉鎖や臨時休業に伴う減収
- 大規模工事を含めた工事関連業務や臨時業務の受注が低調
- 既存契約の更改は堅調に推移

営業利益

75億46百万円 (対前期比 10.1%増)

- 減収に加え、組織体制強化に伴う人件費等の増加はあるものの、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

81億27百万円 (対前期比 12.4%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

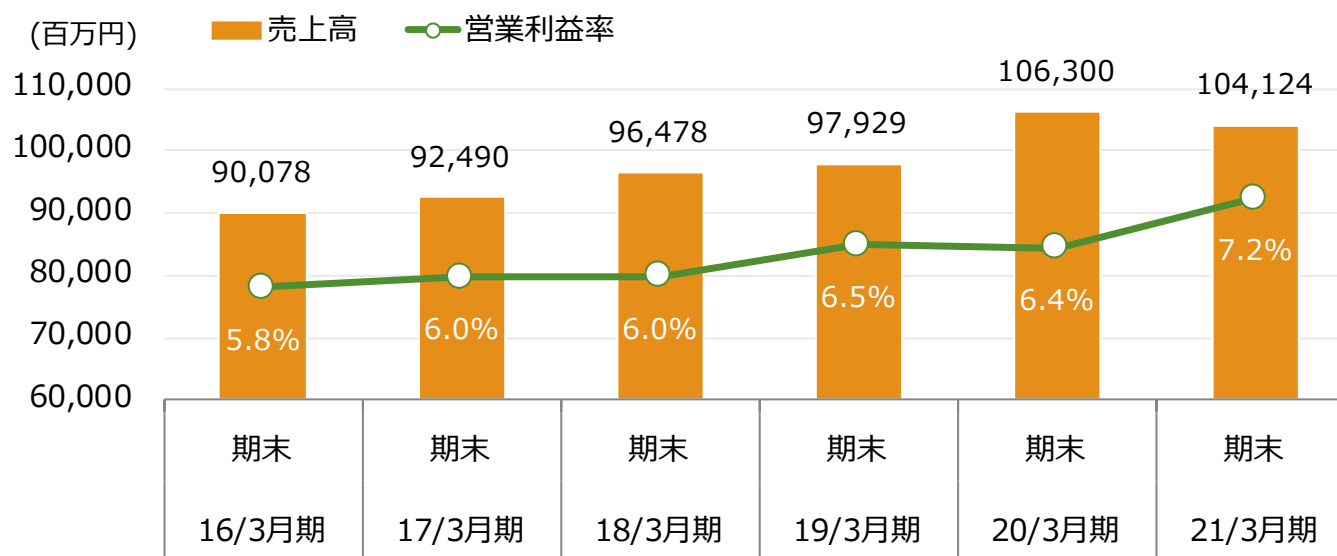
親会社株主に帰属する当期純利益

52億84百万円 (対前期比 21.6%増)

- 投資有価証券の売却による特別利益の計上

連結決算サマリ

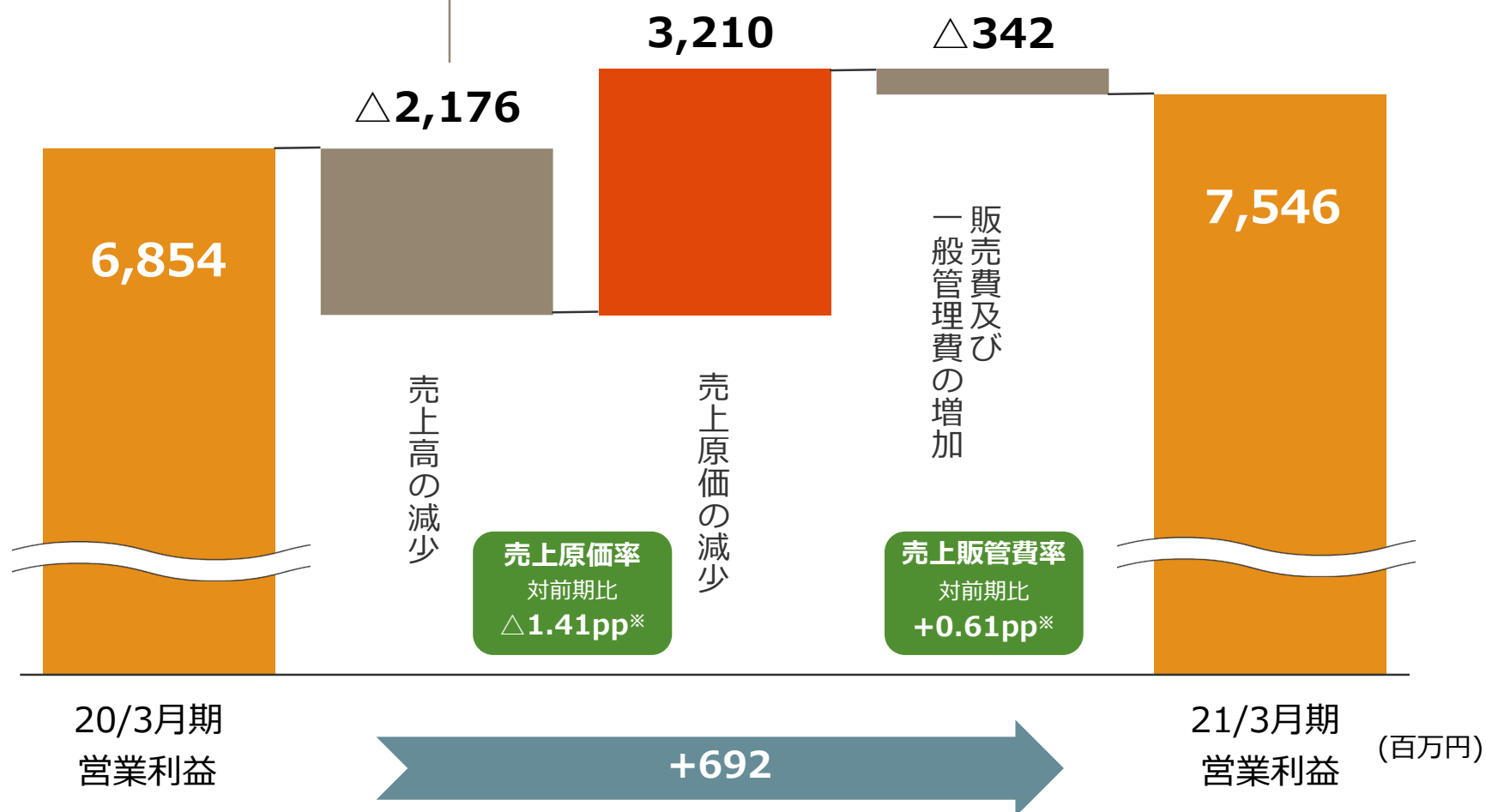
連結 (百万円)	20/3月期		21/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	106,300	100.0%	104,124	100.0%	△ 2,176	△2.0%
売上総利益	21,319	20.1%	22,354	21.5%	1,034	4.9%
販売費・一般管理費	14,465	13.6%	14,807	14.2%	342	2.4%
営業利益	6,854	6.4%	7,546	7.2%	692	10.1%
経常利益	7,232	6.8%	8,127	7.8%	894	12.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,346	4.1%	5,284	5.1%	937	21.6%



連結営業利益の増減分析

- 新型コロナウイルス感染症の影響による減収
- 工事関連業務や臨時業務の減少

- 体制強化による人件費の増加 $\Delta 419$ 百万円
- 移動交通費の減少 188百万円



※pp (パーセンテージポイント)

連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	20/3月期末		21/3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	48,797	63.4%	53,483	65.4%	4,685	9.6%
現金及び預金	28,588	37.1%	33,075	40.5%	4,487	15.7%
受取手形及び売掛金	13,989	18.2%	14,836	18.1%	846	6.1%
販売用不動産	4,302	5.6%	3,519	4.3%	△ 783	△18.2%
固定資産	28,226	36.6%	28,276	34.6%	50	0.2%
有形固定資産	5,254	6.8%	5,411	6.6%	157	3.0%
無形固定資産	2,239	2.9%	2,024	2.5%	△ 215	△9.6%
投資その他の資産	20,732	26.9%	20,840	25.5%	107	0.5%
資産合計	77,024	100.0%	81,759	100.0%	4,735	6.1%
流動負債	15,019	19.5%	16,868	20.6%	1,848	12.3%
支払手形及び買掛金	8,587	11.1%	9,091	11.1%	503	5.9%
未払法人税等	1,070	1.4%	1,850	2.3%	780	72.9%
固定負債	8,974	11.7%	7,747	9.5%	△ 1,226	△13.7%
長期ノンリコースローン	2,953	3.8%	2,336	2.9%	△ 617	△20.9%
退職給付に係る負債	548	0.7%	169	0.2%	△ 378	△69.0%
負債合計	23,994	31.2%	24,616	30.1%	621	2.6%
株主資本	51,845	67.3%	55,260	67.6%	3,414	6.6%
資本金	3,000	3.9%	3,000	3.7%	-	-
資本剰余金	3,785	4.9%	3,785	4.6%	-	-
利益剰余金	47,833	62.1%	51,248	62.7%	3,415	7.1%
その他の包括利益累計額	△ 65	△0.1%	601	0.7%	667	-
非支配株主持分	1,249	1.6%	1,281	1.6%	31	2.5%
純資産合計	53,029	68.8%	57,143	69.9%	4,113	7.8%
負債純資産合計	77,024	100.0%	81,759	100.0%	4,735	6.1%

主な増減要因

(百万円)

資産

4,735

- 現金及び預金の増加 4,487
- 受取手形及び売掛金の増加 846

負債

621

- 支払手形及び買掛金の増加 503
- 未払法人税等の増加 780
- 長期ノンリコースローンの減少 △617

純資産

4,113

- 利益剰余金の増加 3,415

自己資本比率

68.3%

(対前期末比 1.1pp増)

連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	20/3月期 実績	21/3月期 実績	対前期比 増減額
税金等調整前当期純利益	6,929	8,528	1,599
減価償却費	594	601	7
退職給付に係る資産負債の増減額	△ 593	△ 325	267
売上債権の増減額 (△は増加)	△ 1,023	△ 860	163
仕入債務の増減額 (△は減少)	898	541	△ 357
たな卸資産の増減額 (△は増加)	63	774	710
その他	△ 2,605	△ 1,779	825
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,264	7,481	3,217
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 721	△ 616	104
投資有価証券の取得による支出	△ 2,438	△ 479	1,959
投資有価証券の売却による収入	67	1,088	1,020
その他	41	△ 10	△ 52
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,050	△ 17	3,032
借入金の増減額 (ノリコ-ド-を含む)	△ 400	△ 997	△ 597
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 1,947	△ 1,953	△ 5
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	3,996	-	△ 3,996
その他	△ 75	△ 102	△ 27
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,573	△ 3,053	△ 4,627
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,770	4,487	1,716
現金及び現金同等物の期首残高	25,572	28,343	2,770
現金及び現金同等物の期末残高	28,343	32,830	4,487
フリー・キャッシュ・フロー	1,213	7,463	6,250

主な増減要因

(百万円)

営業活動によるキャッシュ・フロー 3,217

- 税金等調整前当期純利益の増加 1,599
- たな卸資産の増減額の減少 710

投資活動によるキャッシュ・フロー 3,032

- 投資有価証券の取得による支出の減少 1,959
- 投資有価証券の売却による収入の増加 1,020

財務活動によるキャッシュ・フロー △4,627

- 新株予約権の行使による自己株式の処分による収入の減少 △3,996

事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 73,768百万円

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）
51,921 百万円

株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
株式会社日本環境ソリューション
株式会社沖縄日本管財

警備業務 21,847 百万円

株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業 16,227百万円

マンション管理

株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングス
日本住宅管理株式会社
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 11,349百万円

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 1,651百万円

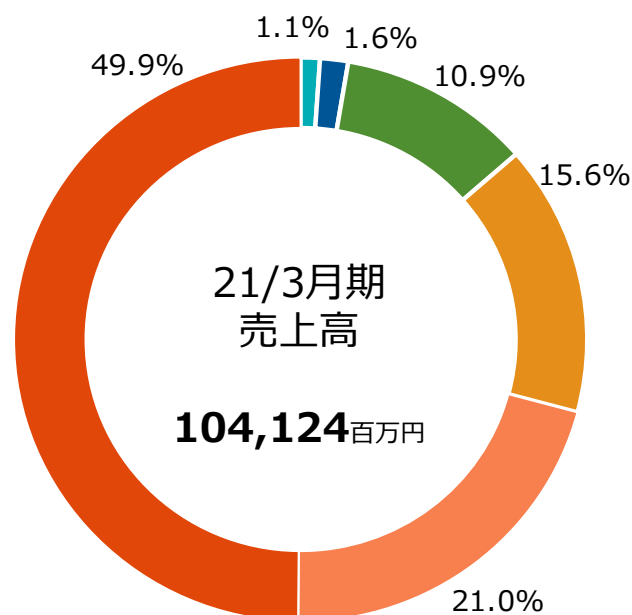
アセットマネジメント

東京キャピタルマネジメント株式会社

■ その他の事業 1,127百万円

その他事業

NSコーポレーション株式会社（広告・イベント）



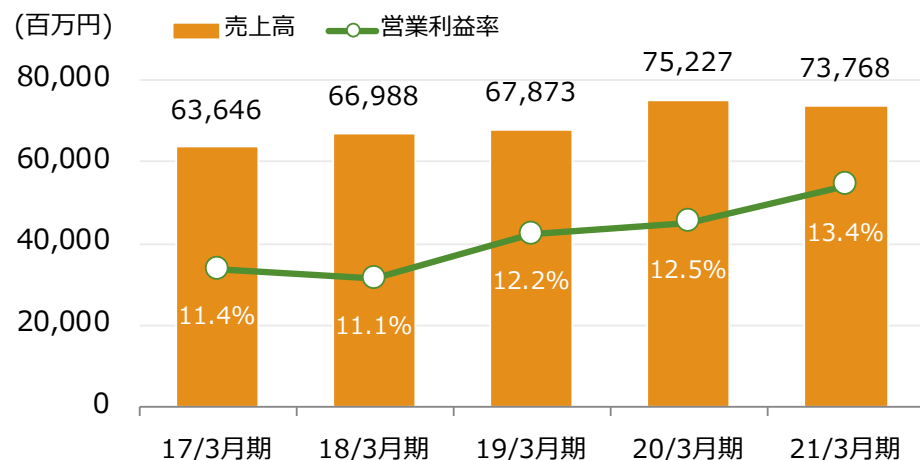
セグメント業績の概要

連結 (百万円)	20/3月期		21/3月期		対前期比増減	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	金額	%
売上高	106,300	100.0%	104,124	100.0%	△ 2,176	△2.0%
建物管理運営事業	75,227	70.8%	73,768	70.8%	△ 1,458	△1.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	53,326	50.2%	51,921	49.9%	△ 1,405	△2.6%
警備業務	21,900	20.6%	21,847	21.0%	△ 53	△0.2%
住宅管理運営事業	16,885	15.9%	16,227	15.6%	△ 658	△3.9%
環境施設管理事業	10,641	10.0%	11,349	10.9%	707	6.7%
不動産ファンドマネジメント事業	1,533	1.4%	1,651	1.6%	117	7.7%
その他の事業	2,012	1.9%	1,127	1.1%	△ 884	△44.0%
セグメント利益	6,854	6.4%	7,546	7.2%	692	10.1%
建物管理運営事業	9,409	12.5%	9,891	13.4%	481	5.1%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	6,712	12.6%	6,884	13.3%	171	2.6%
警備業務	2,697	12.3%	3,007	13.8%	309	11.5%
住宅管理運営事業	1,491	8.8%	1,566	9.7%	74	5.0%
環境施設管理事業	1,327	12.5%	1,476	13.0%	148	11.2%
不動産ファンドマネジメント事業	96	6.3%	45	2.8%	△ 51	△52.9%
その他の事業	240	12.0%	238	21.1%	△ 2	△1.2%
調整額※	△ 5,712	-	△ 5,670	-	41	-

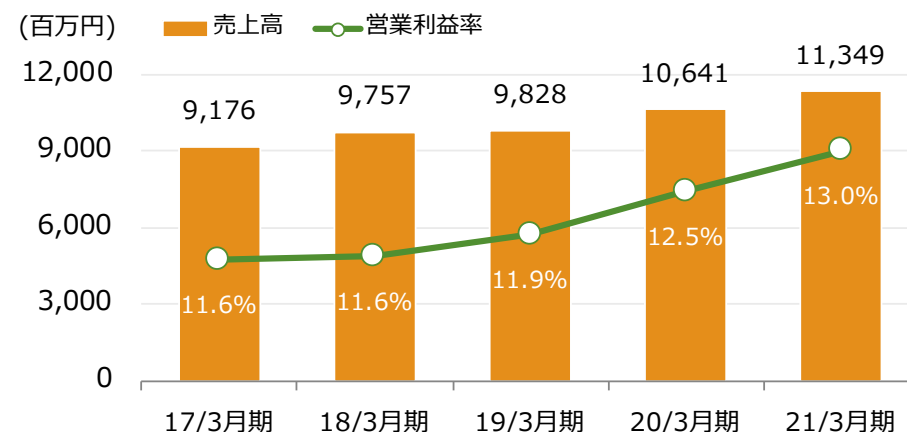
※セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去及び各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

主要セグメント業績の推移

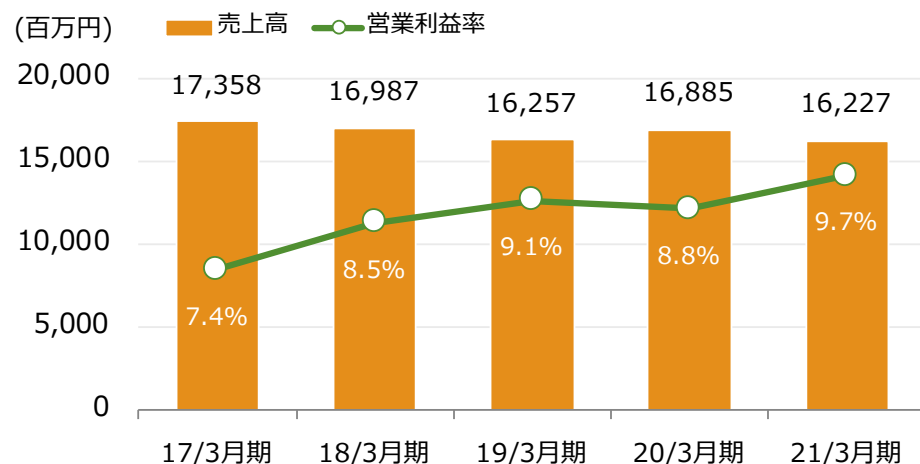
建物管理運営事業



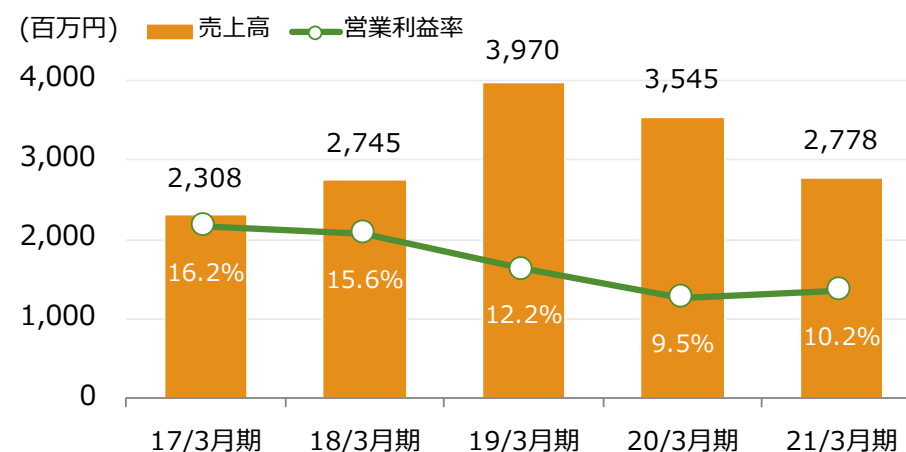
環境施設管理事業



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



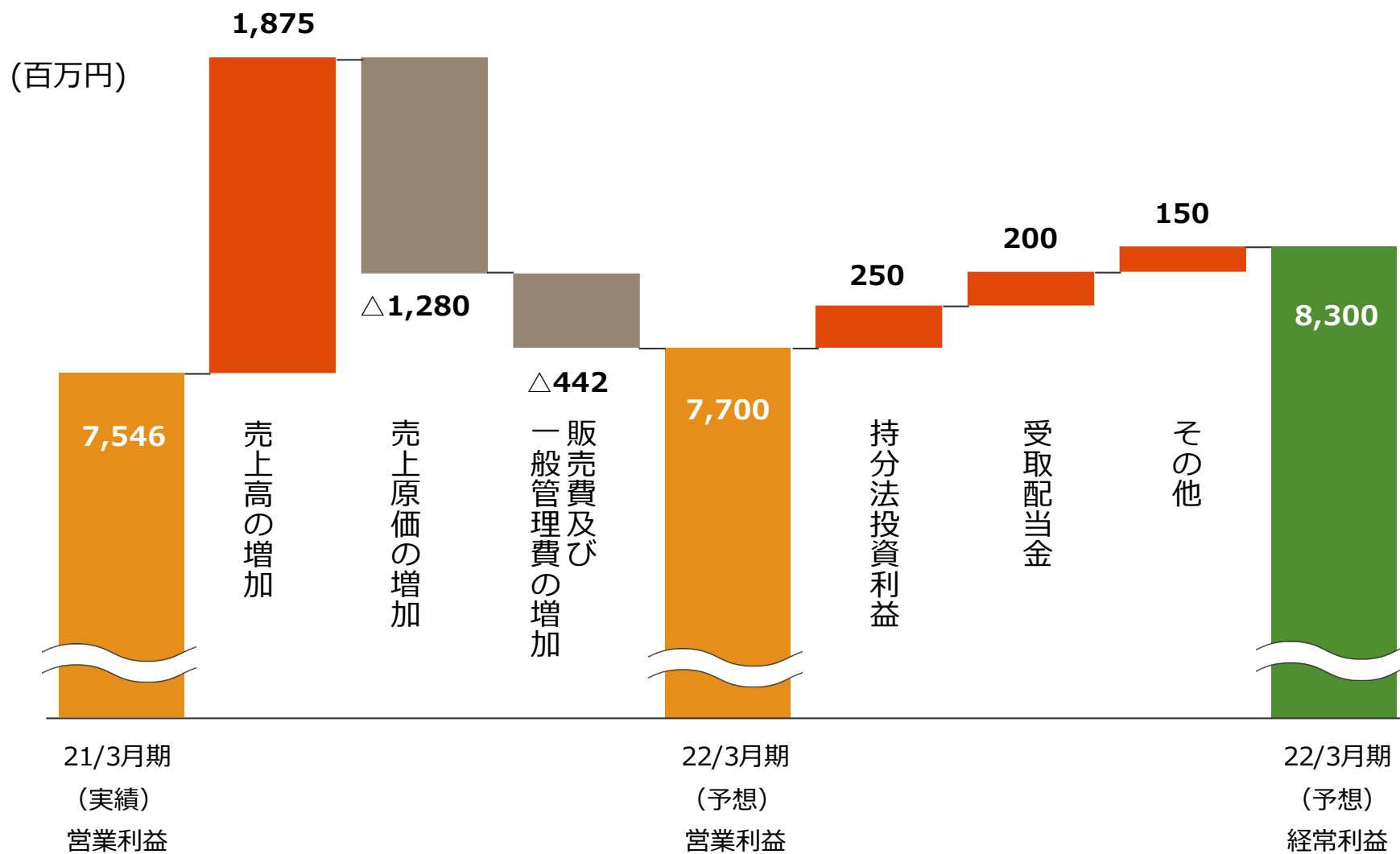
連結業績予想サマリ

市場環境

- 新型コロナウイルス感染症拡大により働き方や生活様式に変化が発生（ニューノーマル）。
 - コロナ禍を機にオフィスはテレワークの推進など集中型から分散型へ。空室率も上昇傾向。
 - ネット通販・eコマースの加速により商業施設の開発は減少傾向だが物流施設は増加傾向。
 - 人材の確保及び人件費の上昇が懸念材料。
- 営業利益は、業容の拡大と営業コストの抑制による積み増し。
 - 経常利益は、持分法投資利益の拡大と営業外費用の抑制を見込む。

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	対前期比増減	
	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	予想	構成比	金額	%
売上高	104,124	100.0%	51,000	100.0%	55,000	100.0%	106,000	100.0%	1,875	1.8%
売上総利益	22,354	21.5%	11,100	21.8%	11,850	21.5%	22,950	21.7%	595	2.7%
販売費・一般管理費	14,807	14.2%	7,600	14.9%	7,650	13.9%	15,250	14.4%	442	3.0%
営業利益	7,546	7.2%	3,500	6.9%	4,200	7.6%	7,700	7.3%	153	2.0%
経常利益	8,127	7.8%	3,700	7.3%	4,600	8.4%	8,300	7.8%	172	2.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,284	5.1%	2,500	4.9%	3,100	5.6%	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

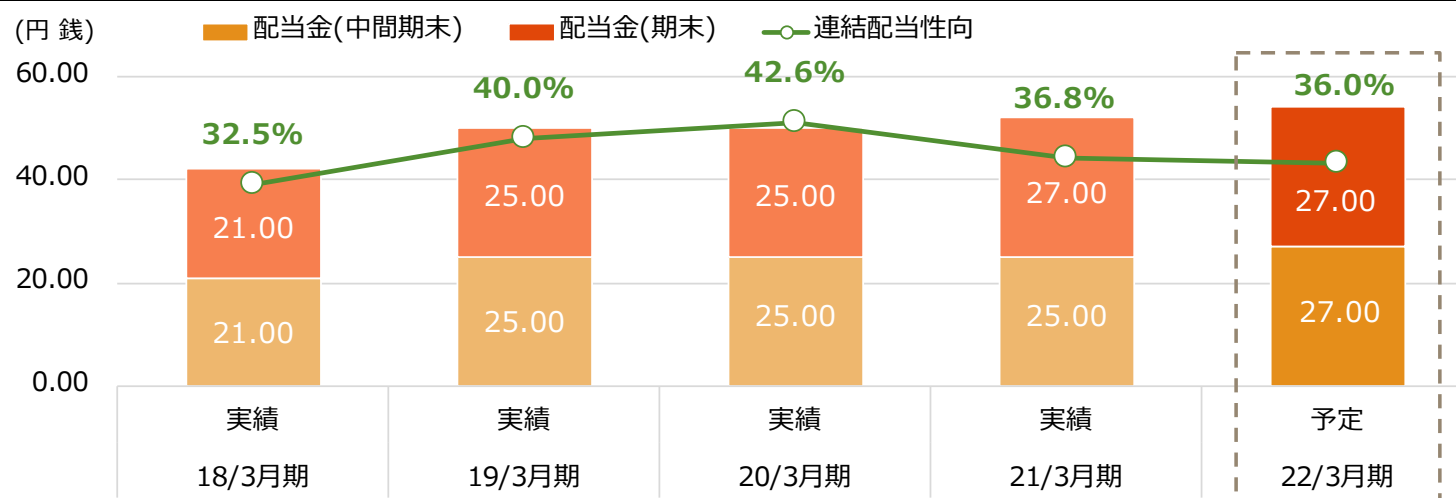
連結 (百万円)	21/3月期 通期		22/3月期 上半期		22/3月期 下半期		22/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	予想	構成比/ 利益率	増減額	増減率
売上高	104,124	100.0%	51,000	100.0%	55,000	100.0%	106,000	100.0%	1,876	1.8%
建物管理運営事業	73,768	70.8%	34,960	68.6%	39,370	71.6%	74,330	70.1%	562	0.8%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	51,921	49.9%	23,980	47.0%	28,090	51.1%	52,070	49.1%	149	0.3%
警備業務	21,847	21.0%	10,980	21.5%	11,280	20.5%	22,260	21.0%	413	1.9%
住宅管理運営事業	16,227	15.6%	8,060	15.8%	8,480	15.4%	16,540	15.6%	313	1.9%
環境施設管理事業	11,349	10.9%	5,640	11.1%	6,260	11.4%	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%	1,720	3.4%	230	0.4%	1,950	1.8%	299	18.1%
その他の事業	1,127	1.1%	620	1.2%	660	1.2%	1,280	1.2%	153	13.6%
セグメント利益	7,546	7.2%	3,500	6.9%	4,200	7.6%	7,700	7.3%	154	2.0%
建物管理運営事業	9,891	13.4%	4,730	13.5%	5,260	13.4%	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%	3,290	13.7%	3,650	13.0%	6,940	13.3%	56	0.8%
警備業務	3,007	13.8%	1,440	13.1%	1,610	14.3%	3,050	13.7%	43	1.4%
住宅管理運営事業	1,566	9.7%	740	9.2%	870	10.3%	1,610	9.7%	44	2.8%
環境施設管理事業	1,476	13.0%	740	13.1%	790	12.6%	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%	40	2.3%	20	8.7%	60	3.1%	15	33.3%
その他の事業	238	21.1%	130	21.0%	150	22.7%	280	21.9%	42	17.7%
調整額	△ 5,670	-	△ 2,880	-	△ 2,890	-	△ 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。
- 2021年3月期は、通期連結業績を踏まえ、株主様への利益還元を含め総合的に勘案し、当初予定から2円増配の「27円」とします。（株主総会での承認決議を前提）
- 2022年3月期は、中間および期末配当をそれぞれ「27円」として、合計「54円」とする予定です。

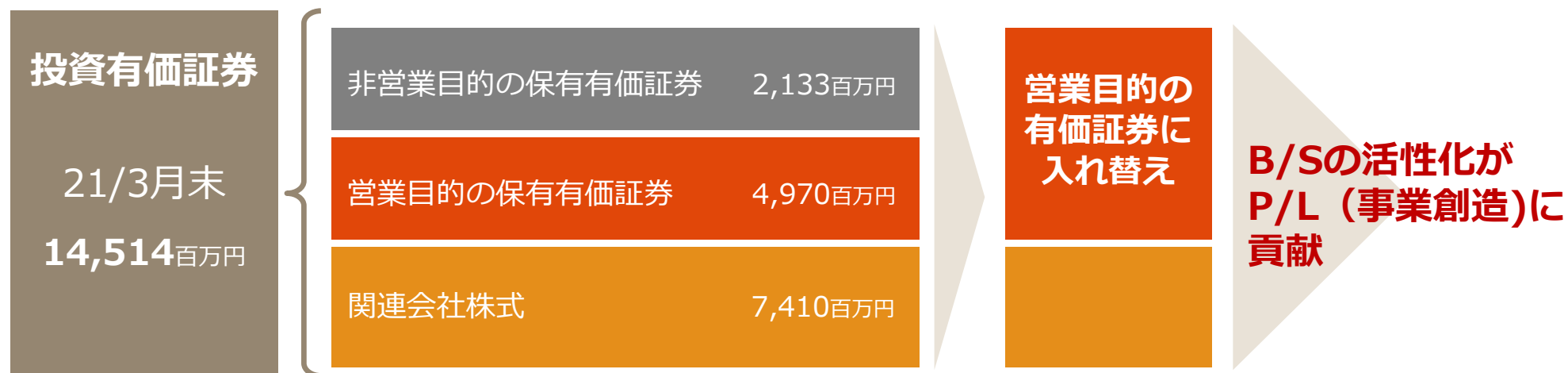
	18/3月期 実績	19/3月期 実績	20/3月期 実績	21/3月期 実績	22/3月期 予定
配当金(中間期末)	21.00	25.00	25.00	25.00	27.00
配当金(期末)	21.00	25.00	25.00	27.00	27.00
連結配当性向	32.5%	40.0%	42.6%	36.8%	36.0%
純資産配当率(DOE)	3.4%	3.8%	3.7%	3.6%	—



コーポレートガバナンスへの取り組み

コーポレートガバナンス・コードに沿った資産有効活用の推進（2015年4月～）

- 投資有価証券ポートフォリオの入れ替えによる活性化



現在の取り組み

- 引き続き複数社と非営業目的の保有解消に向けて調整中

日本管財のSDG s の考え方

企業ビジョン：先進的な技術と対応力で、「最適な建物管理」を追求し続けます

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

1 安心安全のまちづくり

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



2 環境活動

地球環境に配慮した安心・安全・快適な社会を実現します



3 地域・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リアルとの融合

コロナ禍の影響による国内の変化

- 行政の税収激減
⇒ニーズ：縮充^(※1)、包括化
- 企業業績の先行き不透明、DXの加速
⇒ニーズ：コスト構造見直し、アウトソーシング、事業再編、経営資源の最適化
- 空室率が都心で5.6%・賃料値下げ基調へ。
- 変わる働き方
テレワーク・時差通勤・オンライン会議、オフィス床縮小
- 有効求人倍率の減少。1.5%⇒1.1%へ
⇒ニーズ：デジタル化、生産性向上、ウェルネスオフィス^(※2)

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)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をすること。

(※2)ウェルネスオフィス…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

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

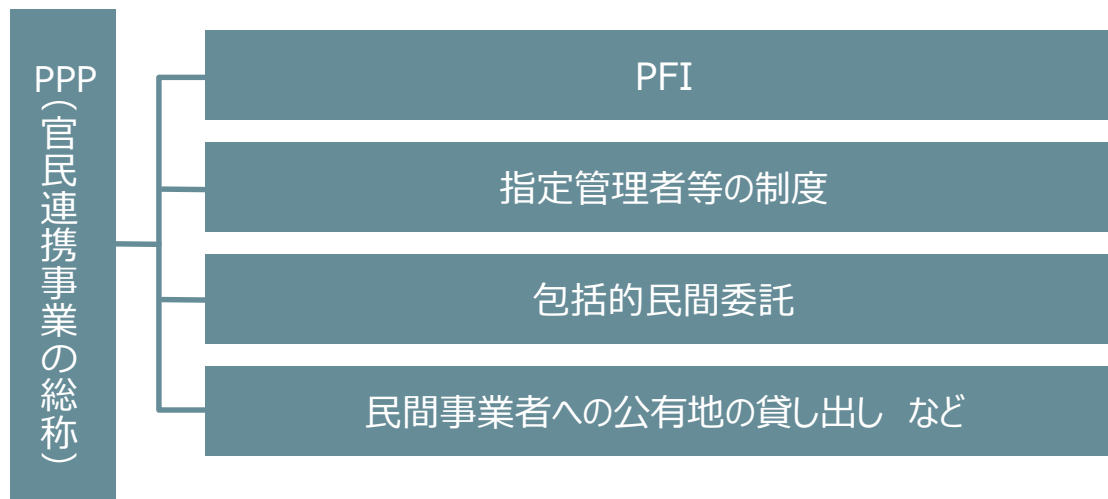
厳しい財政状況

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



当社が手掛ける公共分野での事業形態

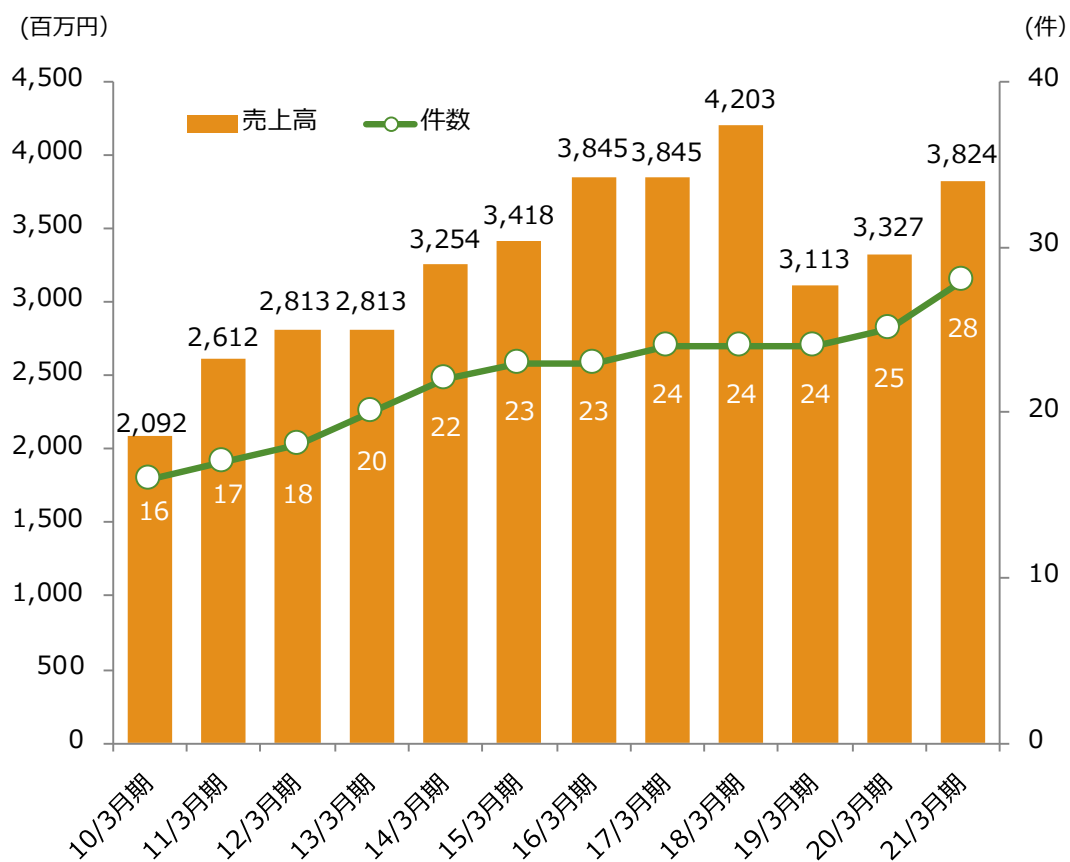
- PFI
- 指定管理者
- 包括管理
- 公共施設マネジメント支援

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

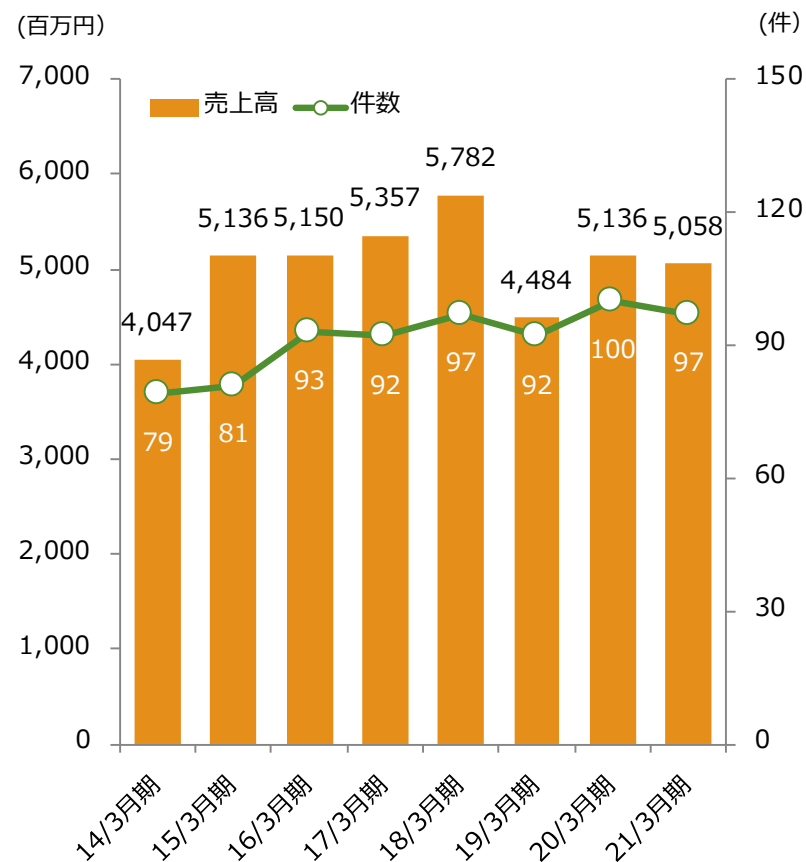
事業機会①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

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



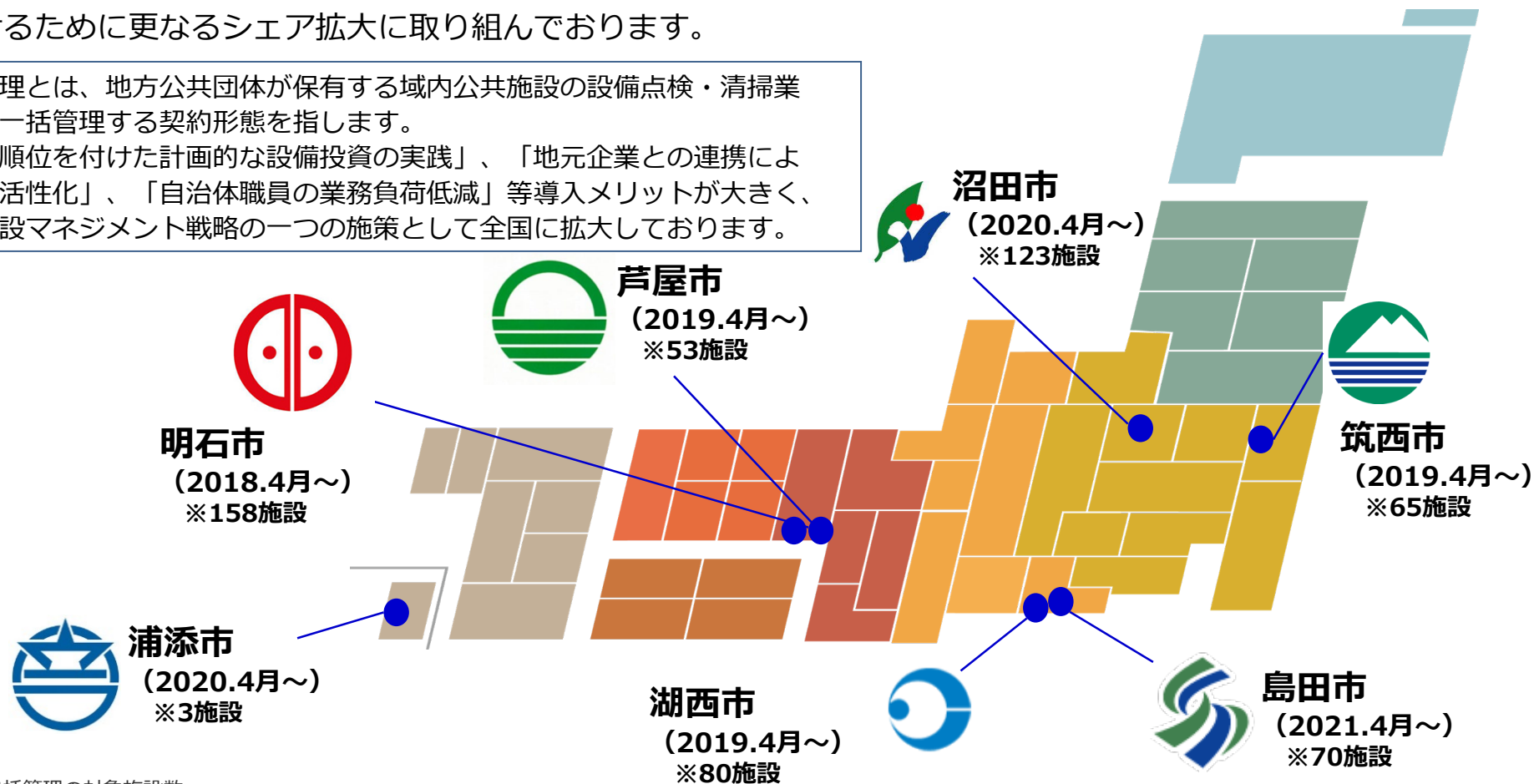
事業機会①：公共施設 包括管理

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2021年4月より新たに静岡県島田市がスタートし、現在全国で7件が開始されております。全国的に包括管理の導入を検討している自治体数が増えており、包括管理業務のトップランナーを走り続けるために更なるシェア拡大に取り組んでおります。

※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戦略の一つの施策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

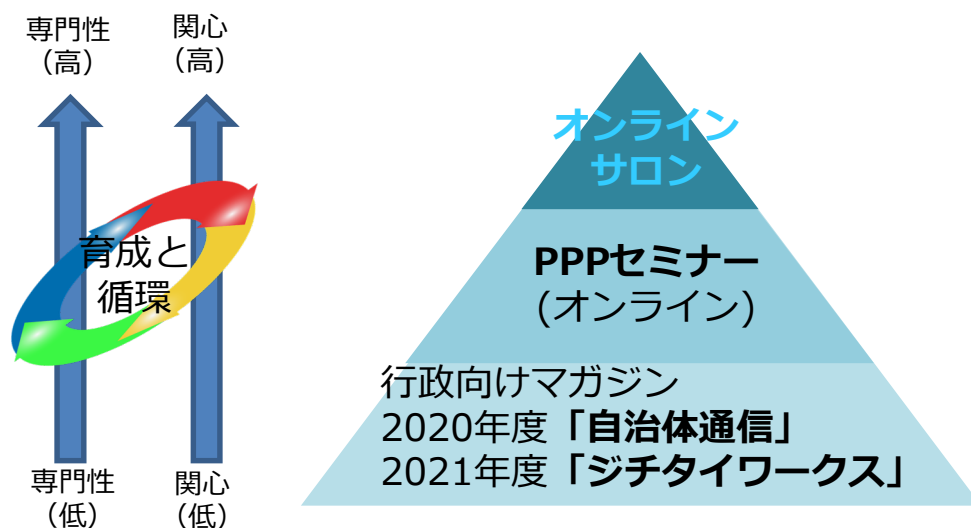
事業機会①：公共施設マネジメント支援業務

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

Web上のプラットフォームを活用したクローズドなコミュニティで2021年2月5日に開設しております。本サロンはFacebookを活用し、公共FMの実践に向けた「情報収集」「学び合い」「仲間づくり」の場を提供しています。



本サロンの特徴

- ① 公共FM実践のリアルがわかる！
- ② 公共FMの実務者が運営！
- ③ 公共FMの仲間ができる！

PPPセミナーをオンラインで開催

オンラインサロンの開設と同時に2021年2月10日、国土交通省PPP協定パートナー事業者として、PPPセミナーを開催いたしました。

❖テーマ❖

統廃合だけでは対応できない

『ポストコロナ社会の公共施設マネジメント』

～庁舎・学校・図書館・公民館・避難所が変わる

参加者は過去最高の215自治体・277名、官民合計で306名と大盛況でした。



事業機会①：PFI事業

国内初のコンセッション方式によるアリーナ運営

日本管財が参画するコンソーシアムグループが、2018年7月11日に東京都から公示された「有明アリーナ管理運営事業」運営権者候補者に選定。

コンセッション方式によるアリーナ運営は国内でも初めての試み。民間企業のノウハウを最大限に活用して都民のスポーツムーブメントを創出し、コンサート等のイベント開催により新たな文化を発信。都民サービスの向上を図り、有明アリーナを東京の新たなスポーツ・文化の拠点とすることを目指す。

当社は、提案グループの一員として、本事業全体に関わり、事業期間中の安定的事業遂行に向け、役割を担う。具体的には、本事業の維持管理・保全業務全般を担当。

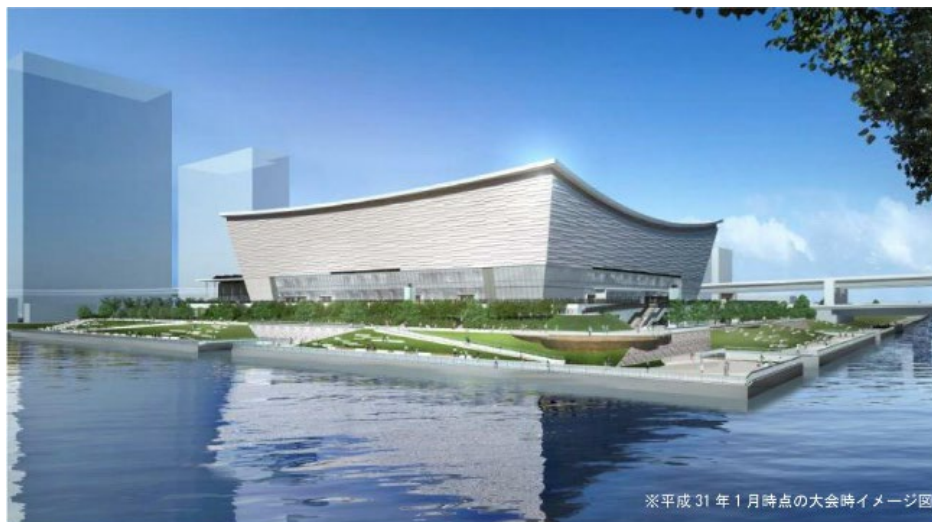
コンソーシアム企業

代表企業	株式会社電通
構成員	株式会社NTTドコモ
	日本管財株式会社
	株式会社アミューズ
	Live Nation Japan 合同会社
	株式会社電通ライブ
	アシックスジャパン株式会社
協力会社	株式会社NTTファシリティーズ
	クロススポーツマーケティング株式会社
	株式会社三菱総合研究所

施設概要

名称	有明アリーナ
所有者	東京都
敷地面積	約 36,576 m ²
延床面積	約 47,200 m ²
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
高さ・階数	約 37m・地上 5 階建

施設イメージ



事業機会

1 公共分野での
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）

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。



受付スタッフ



管理物件例



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）

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。

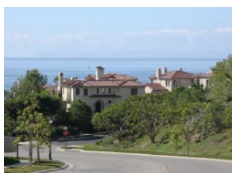
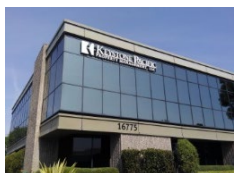
コロナ禍での事業環境

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。



オフィス

管理物件例



会社名

Keystone Pacific Property Management, LLC
(キーストーン・パシフィック・プロパティ・マネジメント)

設立

2016年9月15日

主要業務

住宅管理等

本社所在地

米国カリフォルニア州アーバイン

主要拠点

カリフォルニア州南部、特にオレンジ郡

社員数

約255人（2020年12月末現在、キーストーン・プログレッシブを含む）

管理戸数

約82,850戸 約375組合（2020年12月末現在、キーストーン・プログレッシブを含む）

※2019年3月より、略称を“キーストーン”に統一しました

事業機会②：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。



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 ～



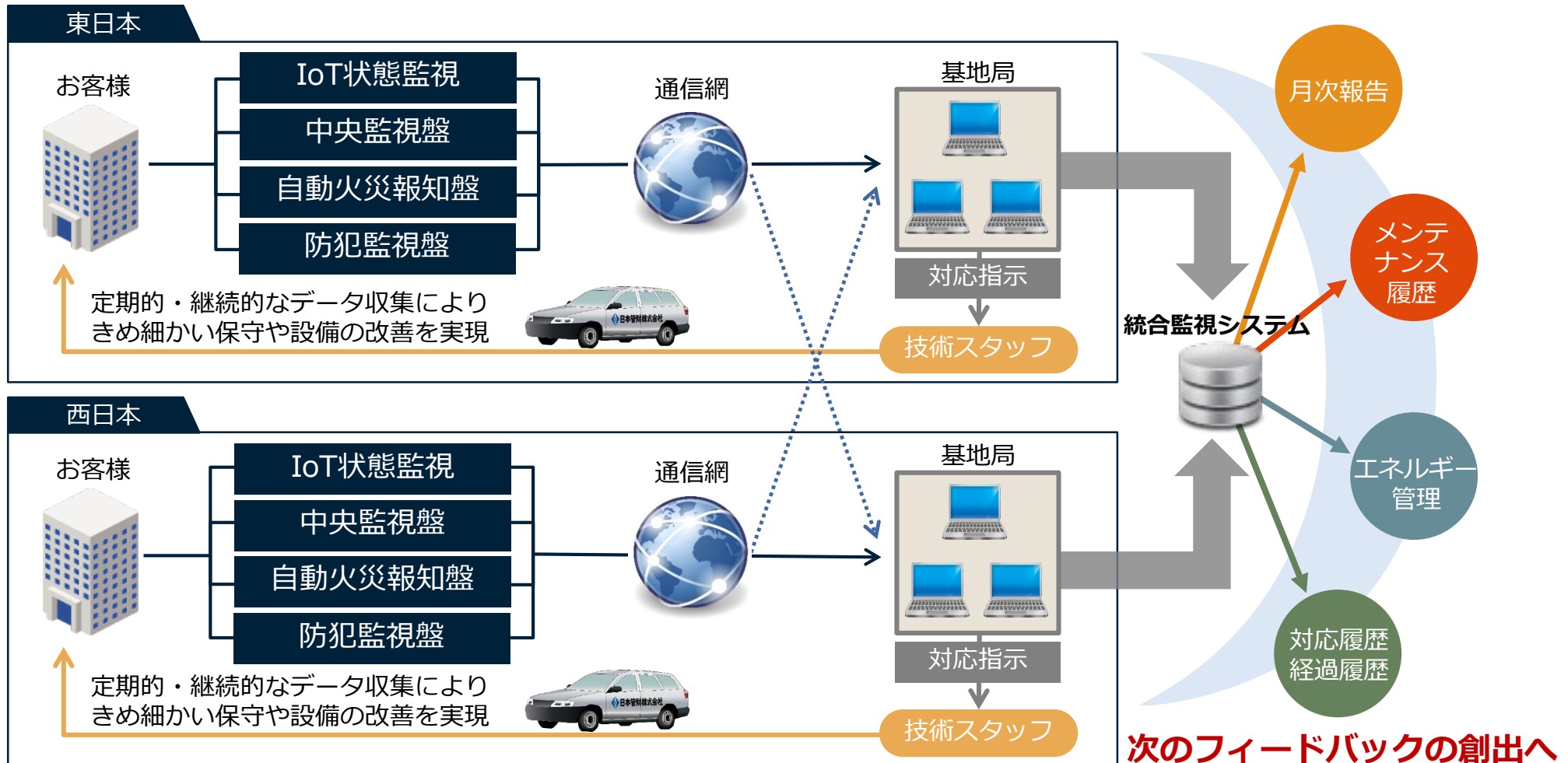
事業機会③：Remote Monitoring ～ 広域監視センターの運営 ～

WAFM

広域遠隔監視センター

遠隔地にあるビルも365日・24時間リモート管理

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

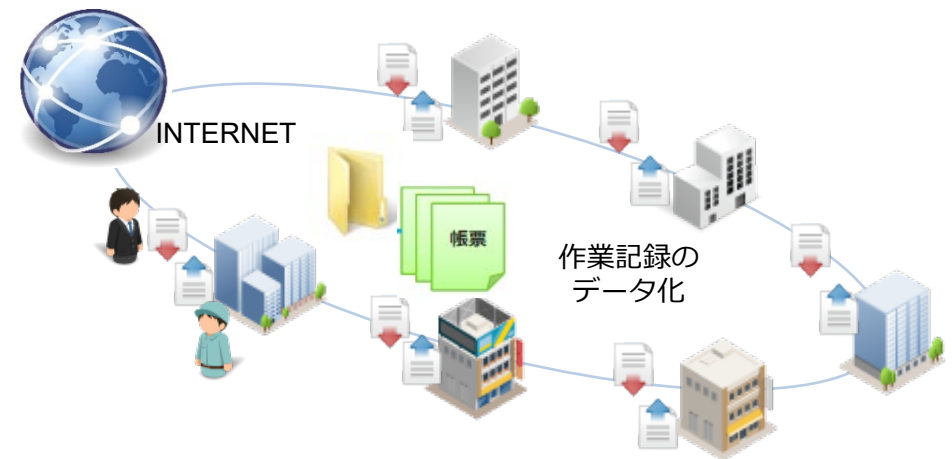


事業機会③：Shared Application ～ 施設情報共有システム・アプリの提供 ～

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

インプット
Webブラウザ入力

作業履行確認

インプット
スマートフォン入力
アプリ活用

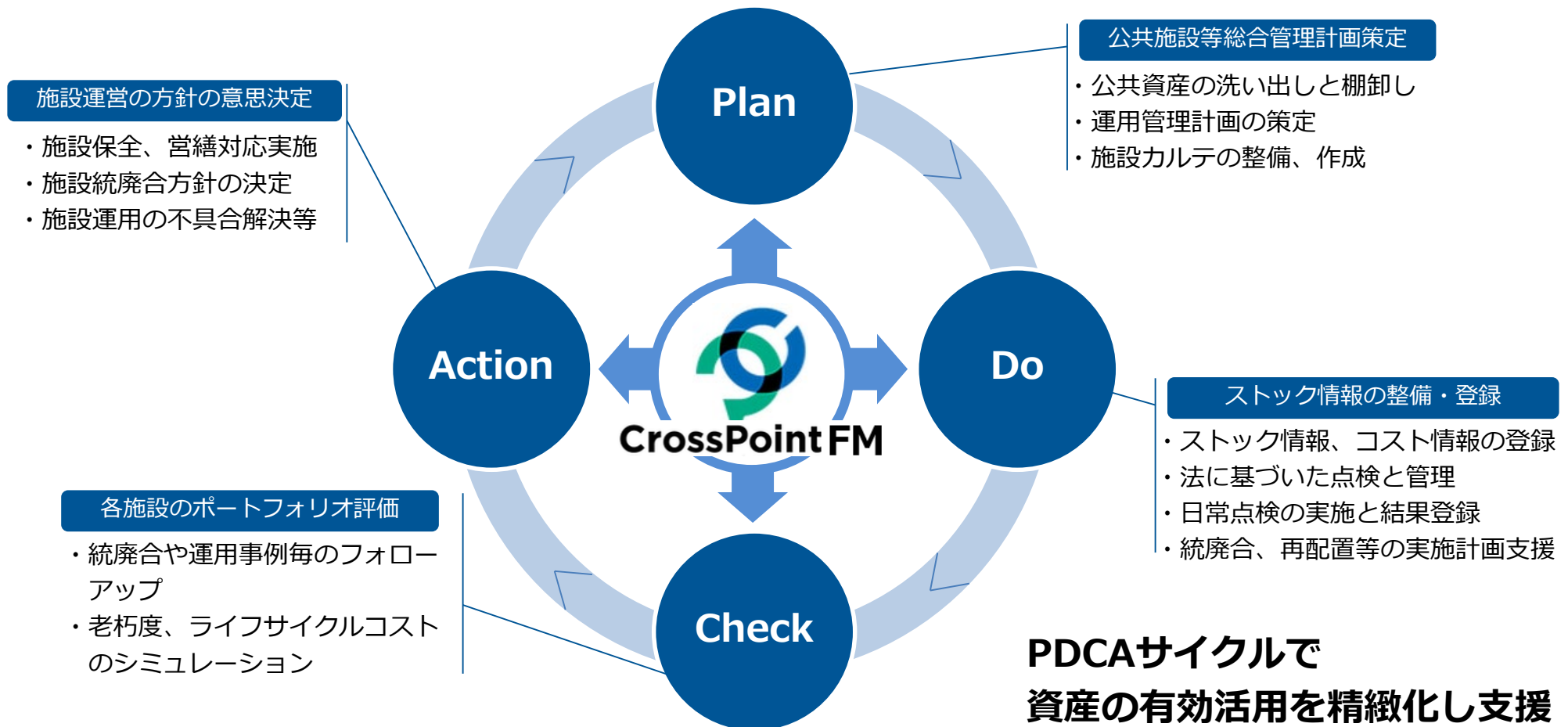
作業詳細報告

インプット
スマートフォン入力
アプリ活用

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

事業機会③：Shared Application ～ 公共施設管理システム Cross Point FM ～

Cross Point FM が公共施設の自動評価、最適な配置計画、運営管理を支援し、担当職員様の業務軽減化支援と住民サービスの維持向上を支援します。



注：Cross Point FMは、当社が出資するクロスポイント・コンサルティング(株)が「国立研究開発法人科学技術振興機構」の委託研究開発事業で開発したシステムです。

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	10,079名（連結）（2021年3月31日現在）

● 本社・本店
● 本部・事業部等
● 支店
● 営業所
● グループ会社

北海道支店
東北支店
東京キャピタルマネジメント(株)
NSコーポレーション(株)
(株)日本環境ソリューション
本社
神奈川支店
岡崎支店
中部本部
(株)エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングス
大阪本部
本店
兵庫本部
京都支店
埼玉支店
(株)スリーエス
(株)日本管財環境サービス
中国四国支店
九州本部
(株)沖縄日本管財

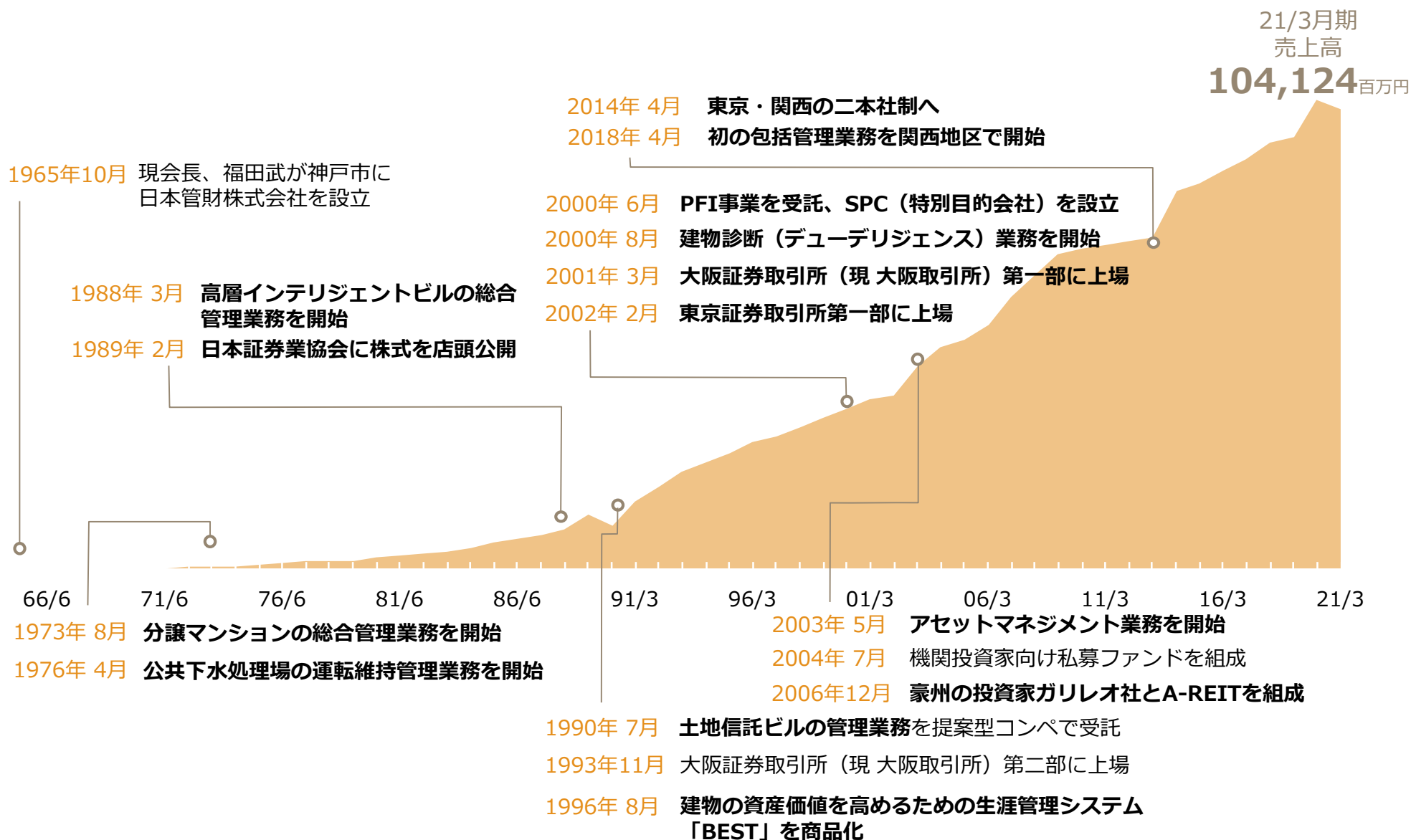
Keystone Pacific Property Management, LLC

Hawaiiana Holdings Incorporated

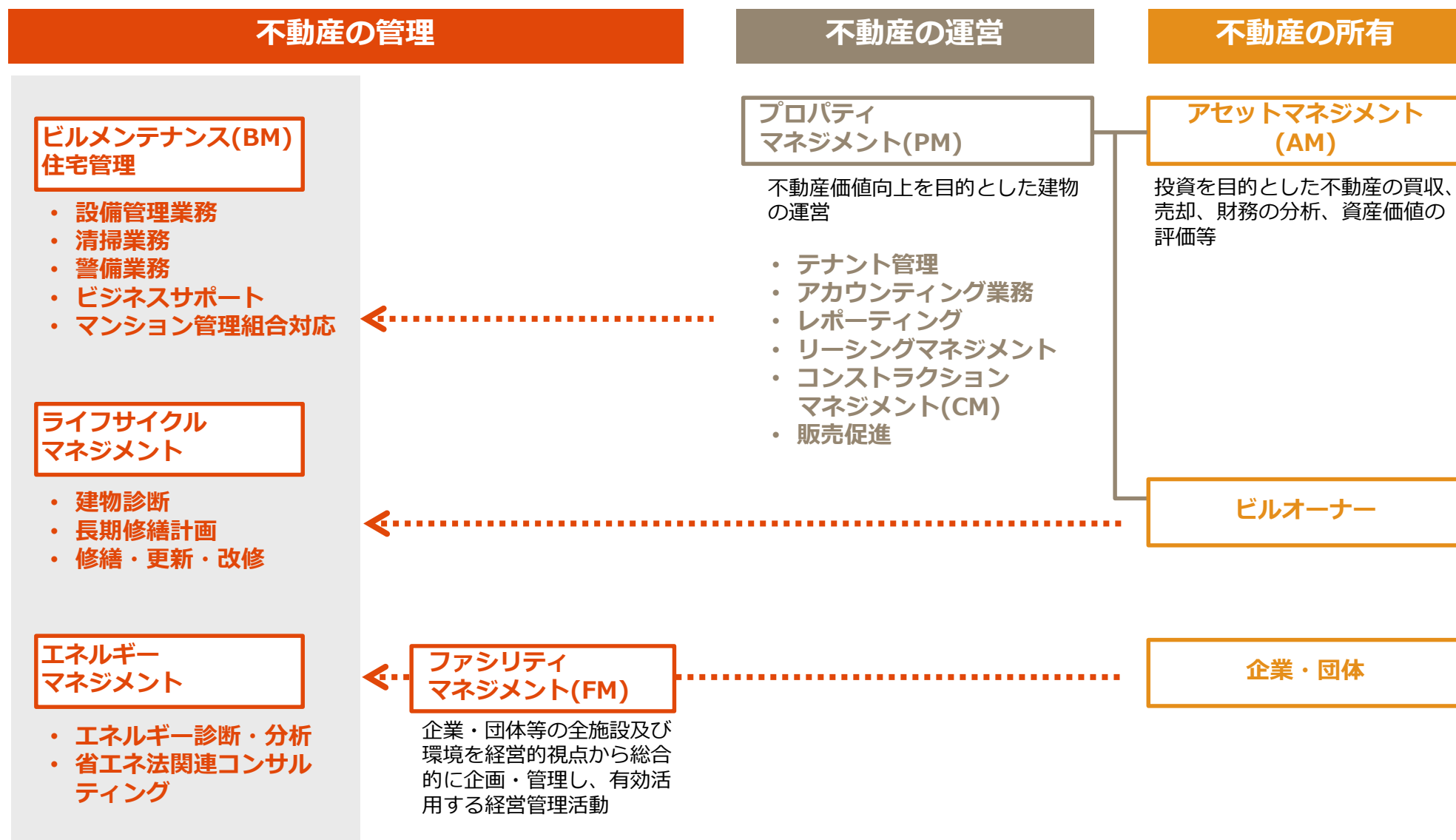
Prudential Investment Company
of Australia Pty Ltd (PICA)

(2021年3月31日現在)

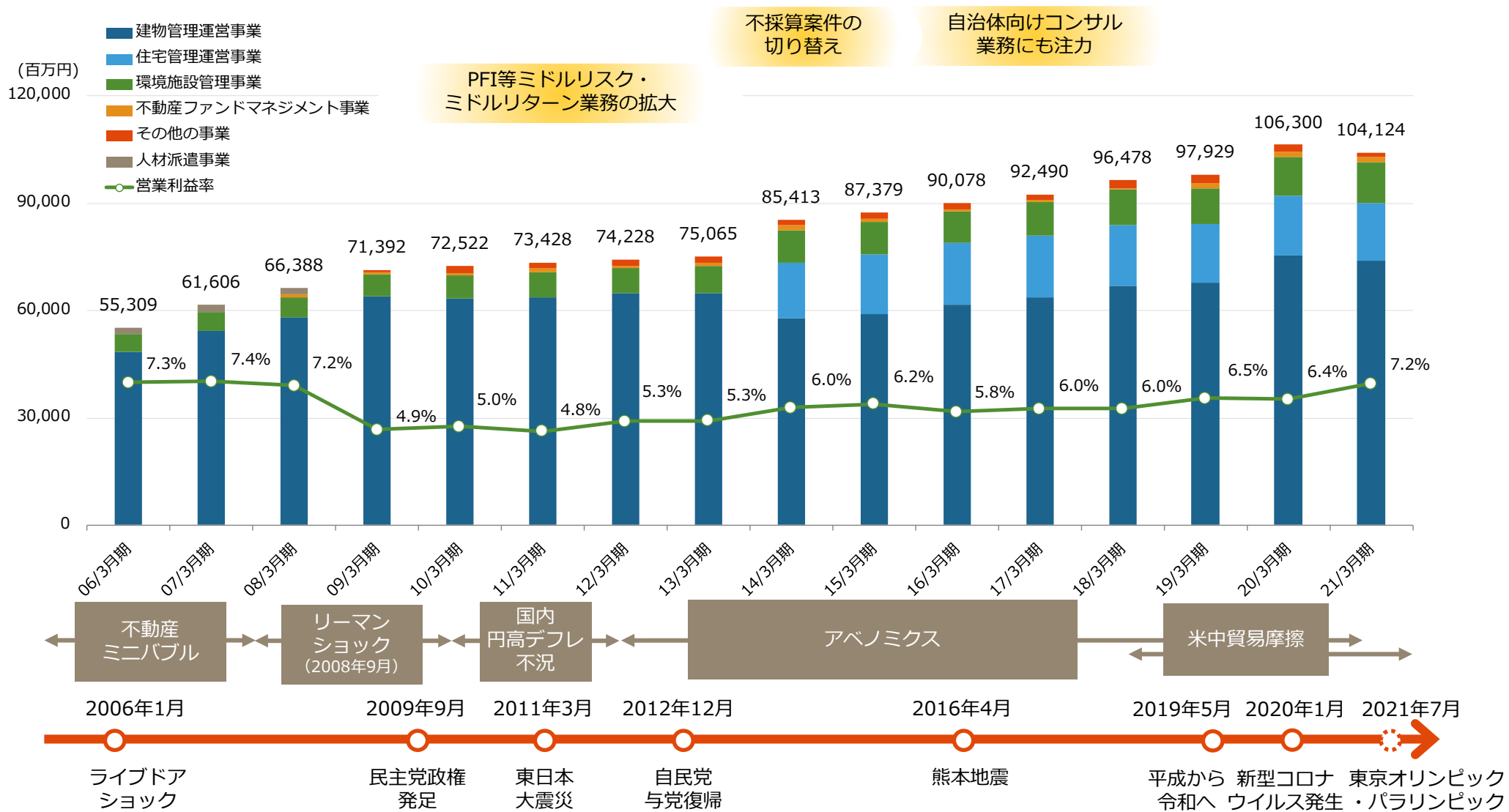
主な沿革



不動産に係る幅広い事業領域



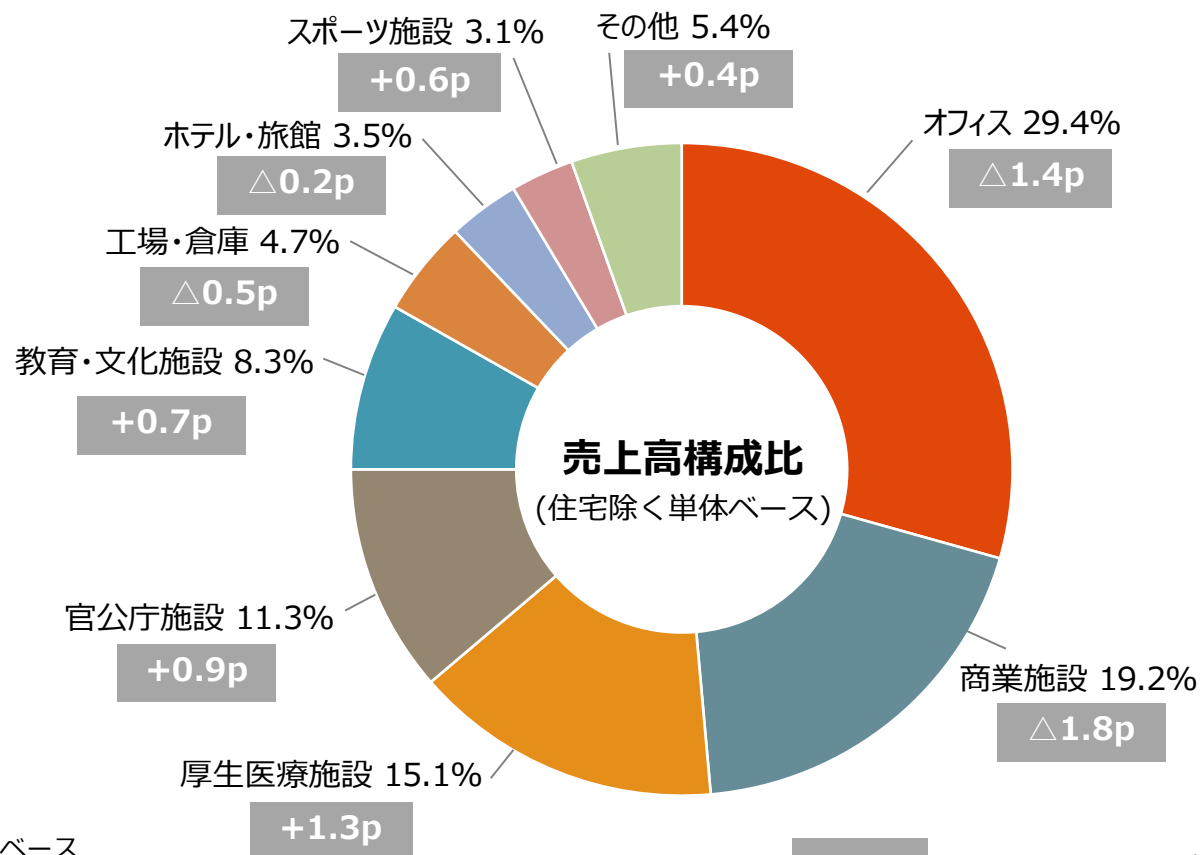
業績の中期推移



運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

■ 運営管理建物のポートフォリオ

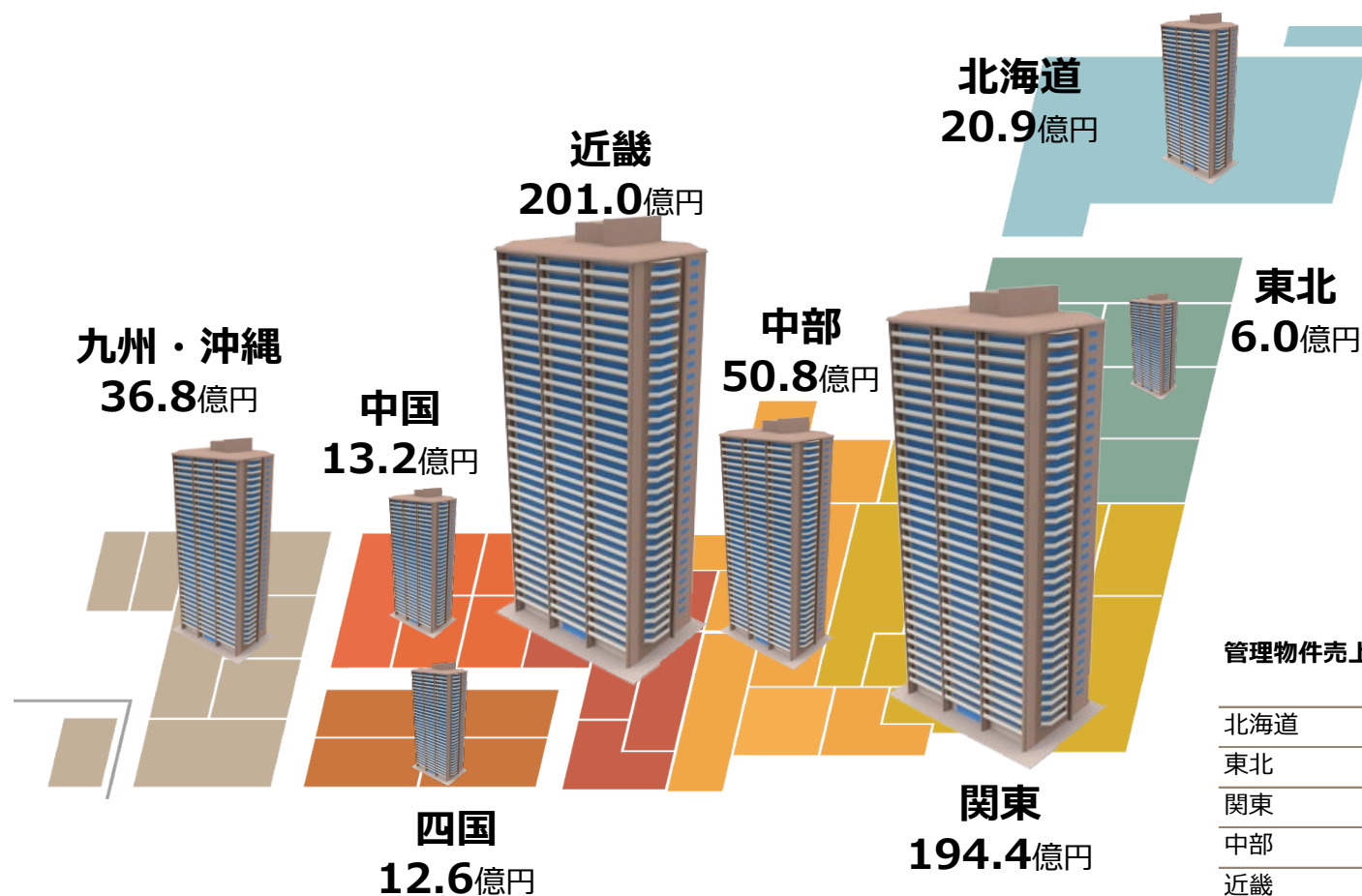
- オフィス・大規模商業施設・官公庁施設を中心に幅広い用途の建物をカバー
- 最近は、病院や商業施設などの大型施設が増加傾向



※ 管理物件数は当社データベース
「建物カルテ」のデータをもとに集計

前期からの増減(ポイント) (2021年3月31日現在)

地域分布（ビル等運営管理事業）



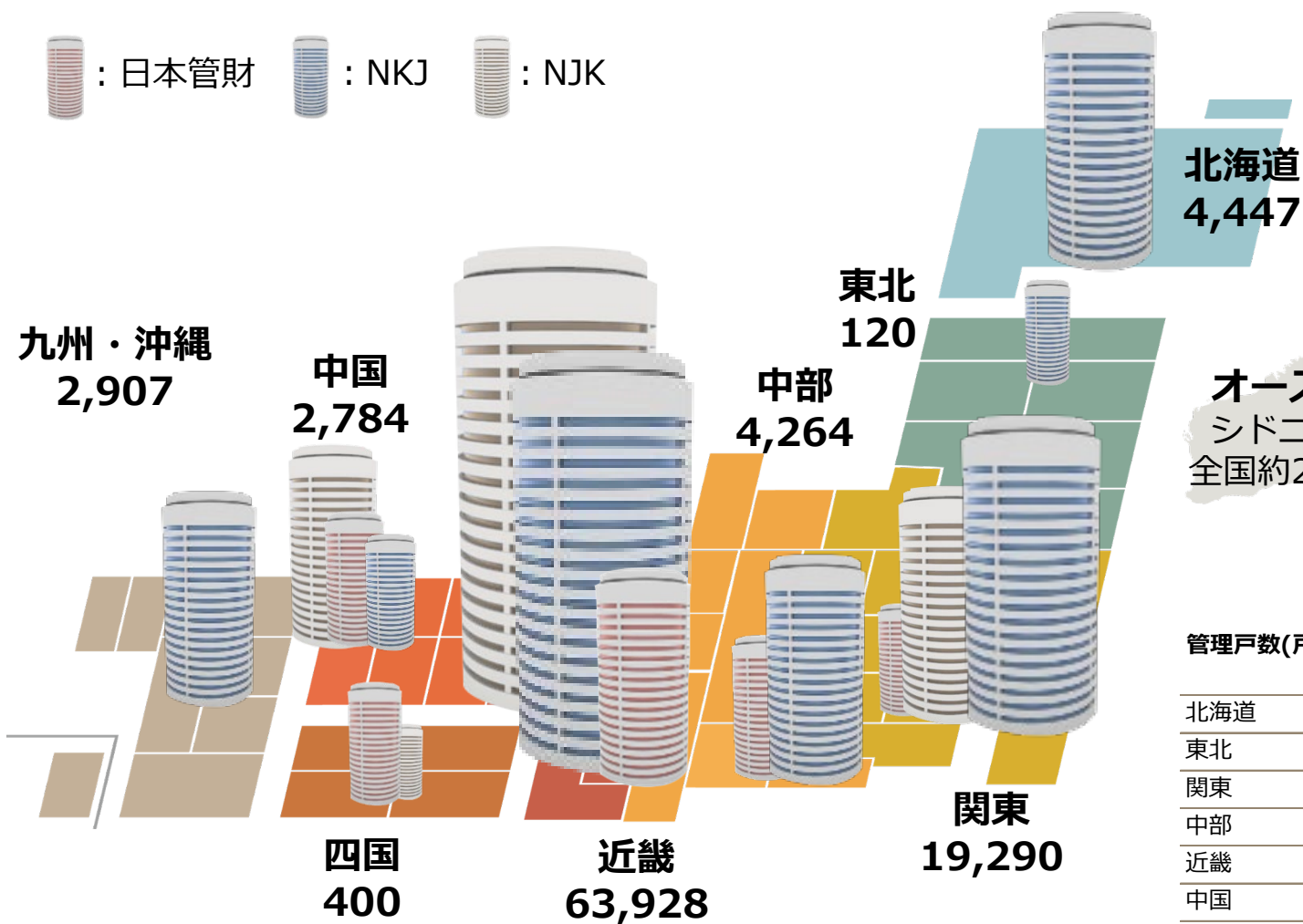
管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期 増減率 (%)
北海道	20.9	3.9%	7.7%
東北	6.0	1.1%	△1.6%
関東	194.4	36.3%	2.8%
中部	50.8	9.5%	△5.9%
近畿	201.0	37.5%	11.2%
中国	13.2	2.5%	△10.2%
四国	12.6	2.4%	31.3%
九州	36.8	6.9%	10.2%
合計	535.7	100.0%	5.7%

(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）

 : 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

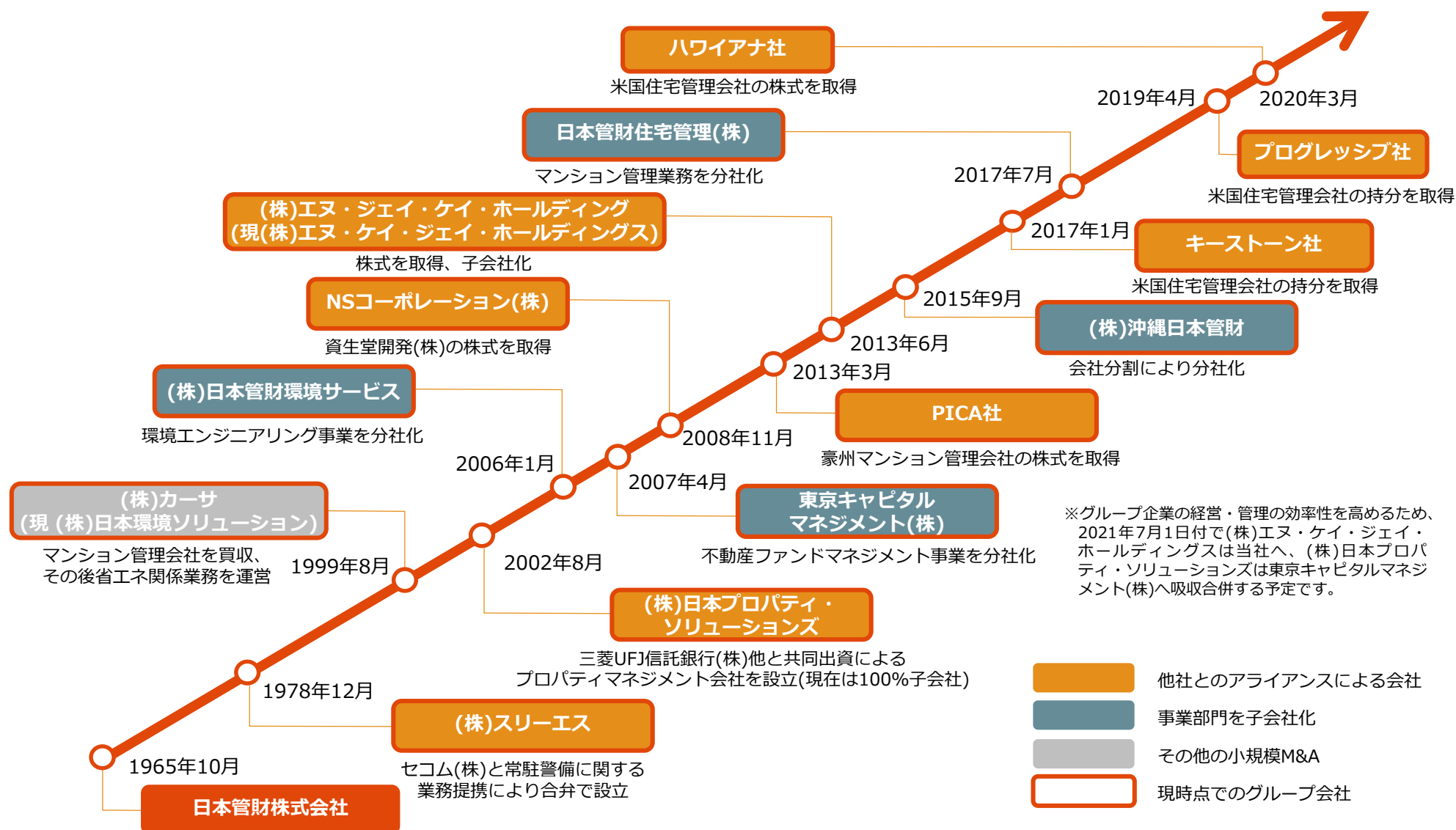
※（一般社団法人）マンション管理業協会調査「都道府県別受託実績」への報告データによる数値

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%



日本管財株式会社

グループ企業の再編



(2021年3月31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 (現在は100%子会社)

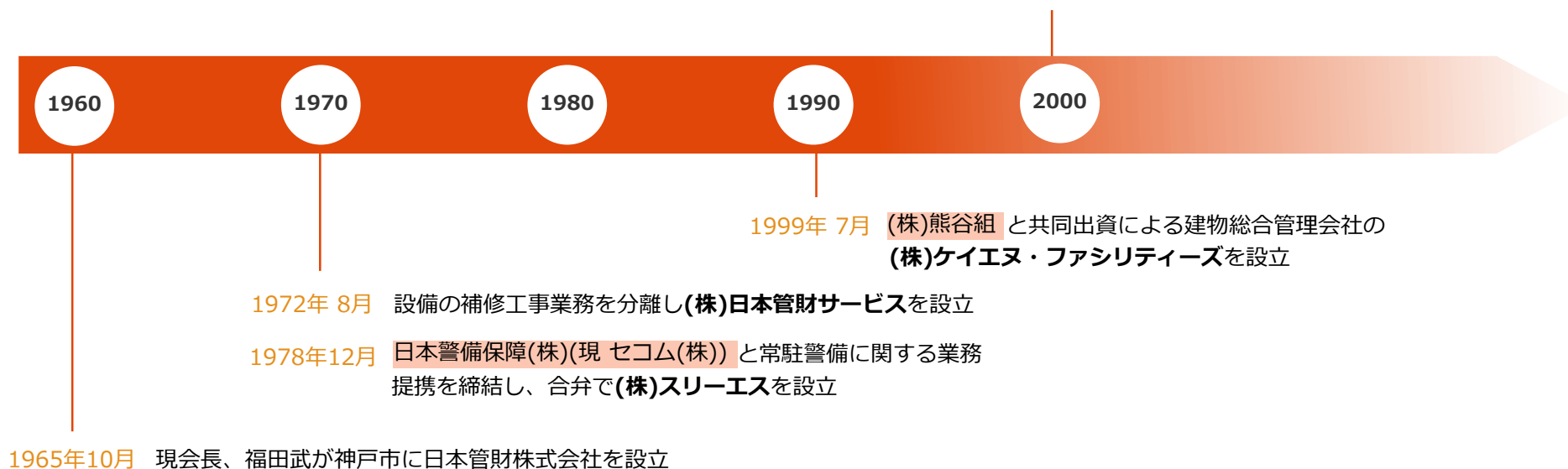
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、
(株)日本管財環境サービスが営業開始

2006年 9月 ライオン(株) のグループ会社ライオンビルメンテナンス(株)
の株式を取得し、(株)管財ファシリティに商号変更

2007年 4月 不動産ファンドマネジメント事業部門を会社分割により
分社化し、東京キャピタルマネジメント(株)が営業開始

2008年 1月 連結子会社の(株)カーサを(株)日本環境ソリューションへ
商号変更し、地下水膜ろ過処理システム事業を開始

2008年11月 (株)資生堂 のグループ会社 資生堂開発(株)の株式を取得し、
NSコーポレーション(株)に商号変更



独立系を活かしたアライアンス戦略②

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

2013年 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

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

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

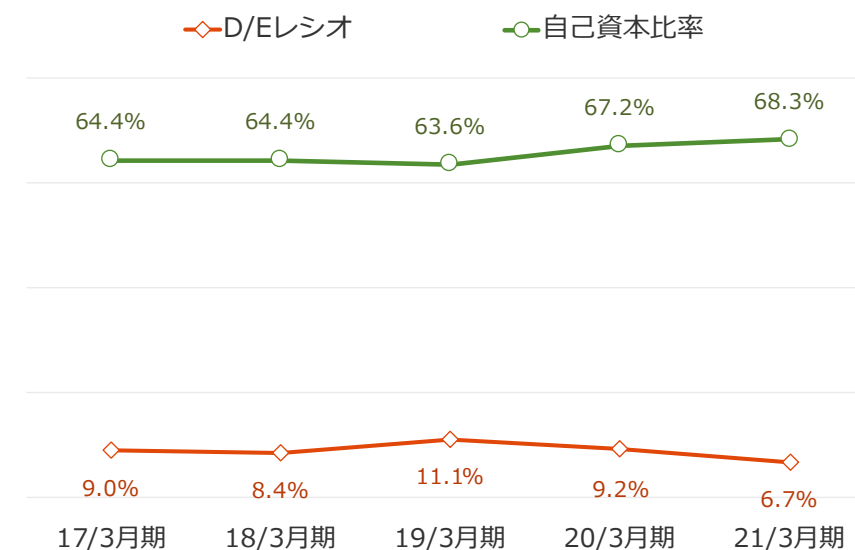
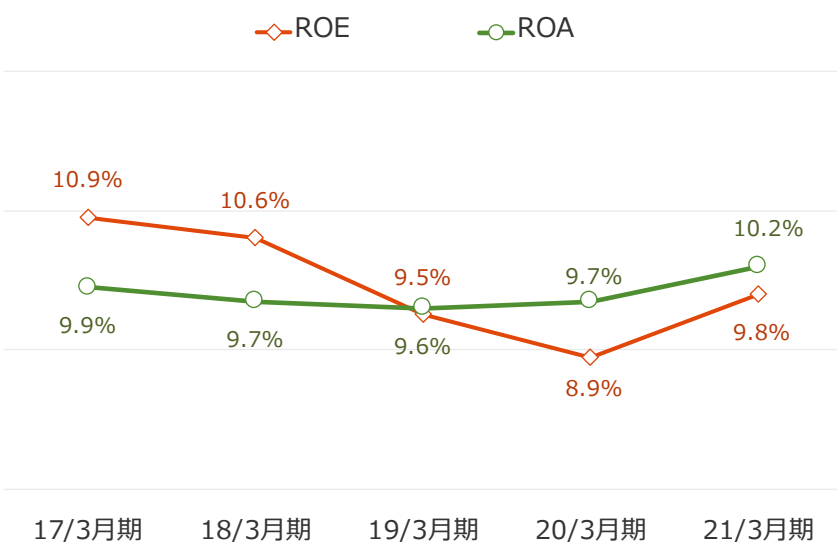
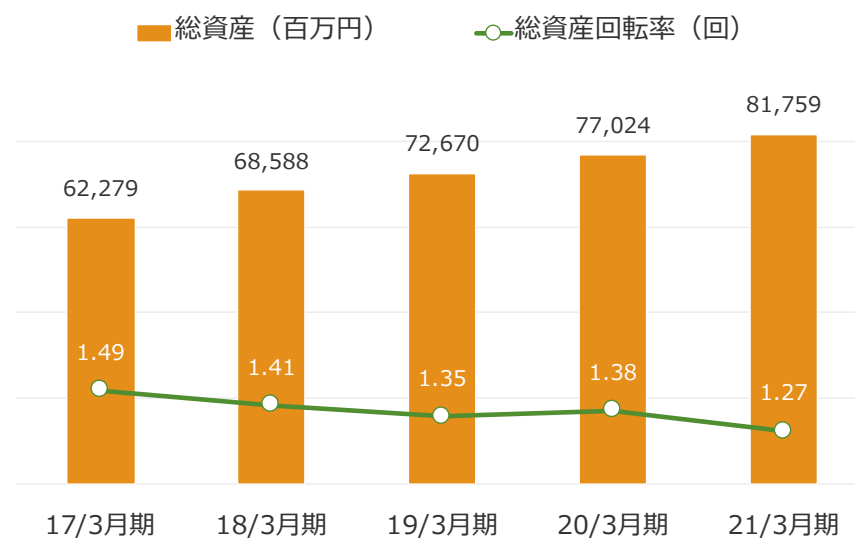
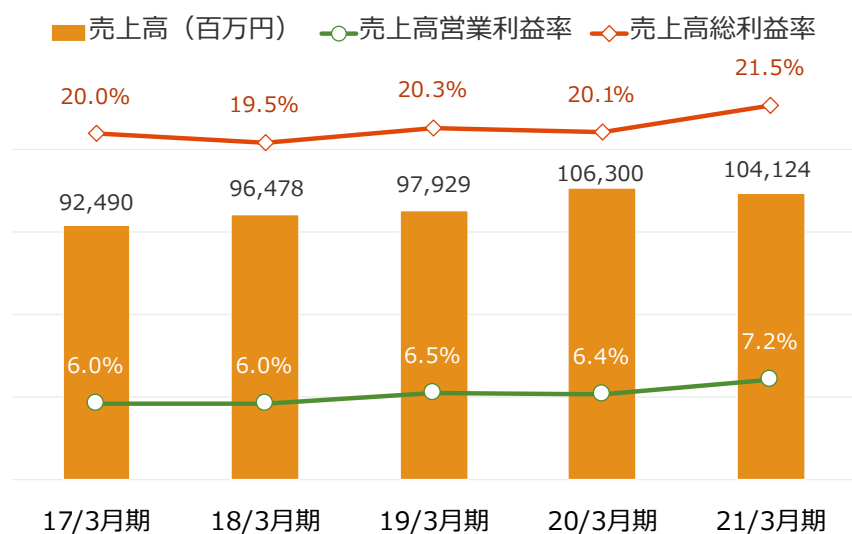
2019年 9月 **(株)日本テレビワーク24**の子会社が新たに設立した
(株)サンエイワークの株式を100%取得

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

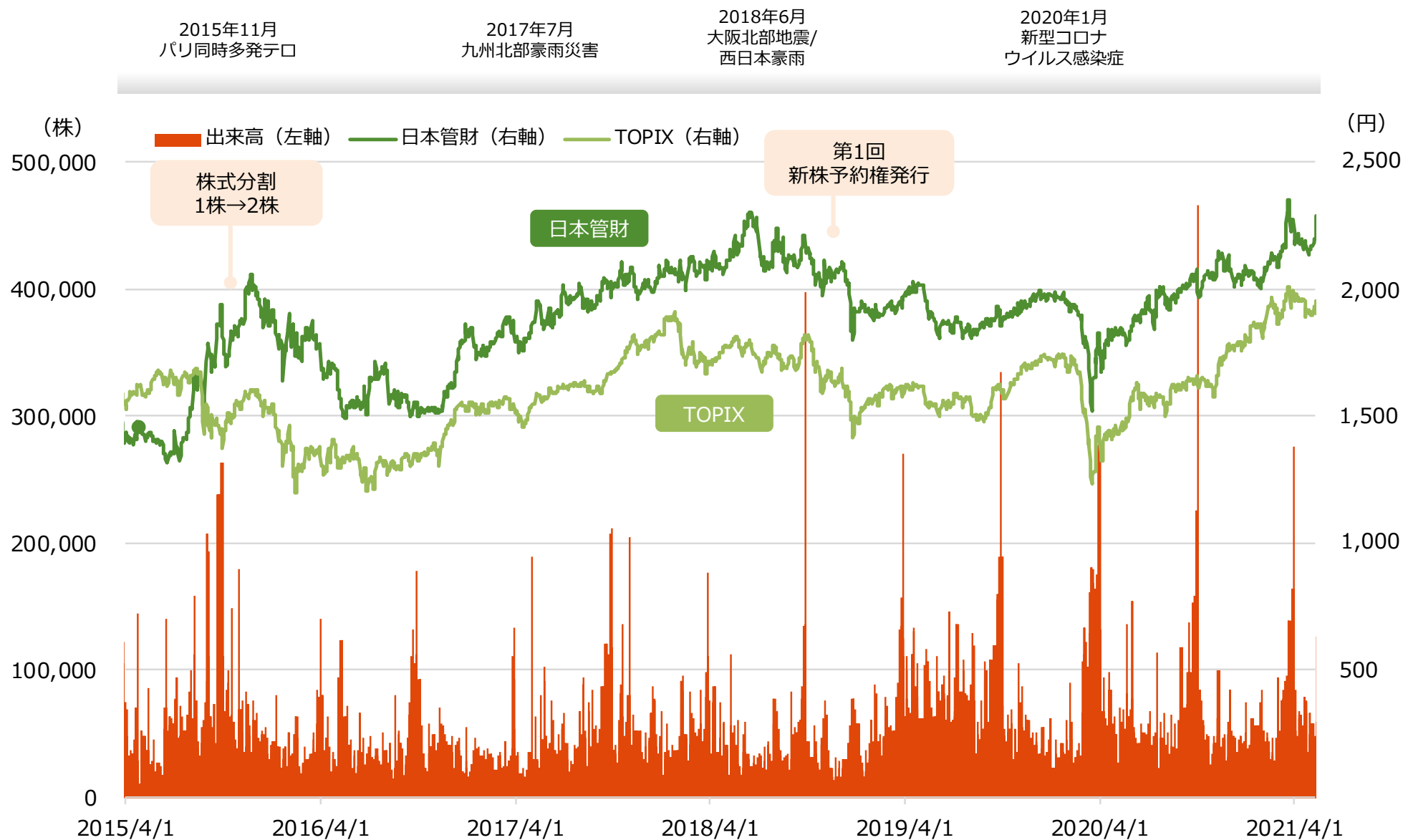
2020年 4月 **(株)サンエイワーク**を吸収合併

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

主な連結指標



株価の推移



参考資料②



業界におけるポジショニング

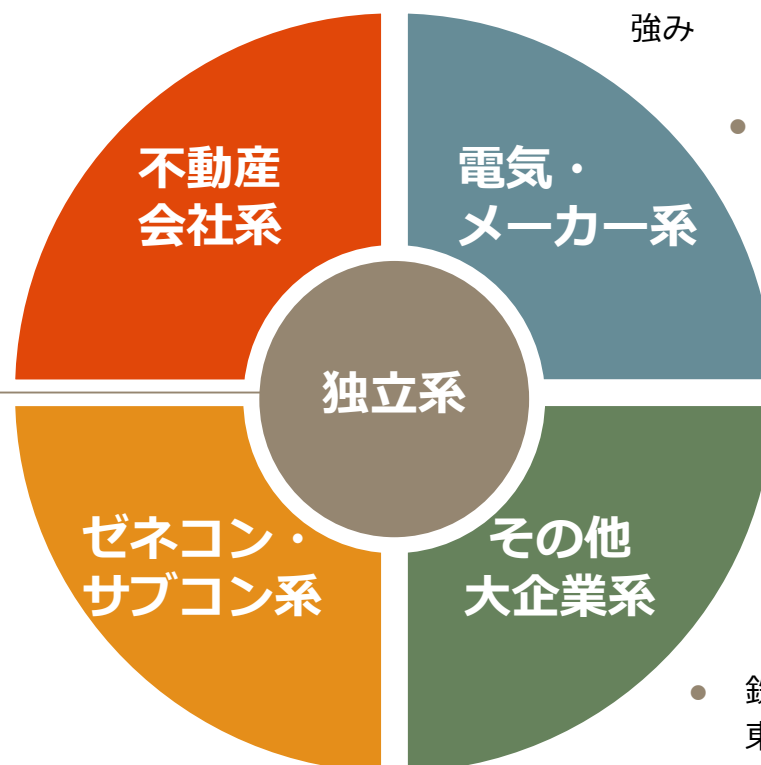
ビルメンテナンスの業界構造

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

- 三菱地所プロパティマネジメント株式会社、三井不動産ビルマネジメント株式会社、株式会社東急コミュニティーなど

- 各系統の企業の機能を融合するオーガナイザー的存在
- **日本管財は総合管理が可能な独立系トップランク**

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



- 一般的な建築管理業務のみならず、親会社の製品（エレベーター・エスカレーターや電力機器・空調機器等）を熟知し、整備・修理に強み

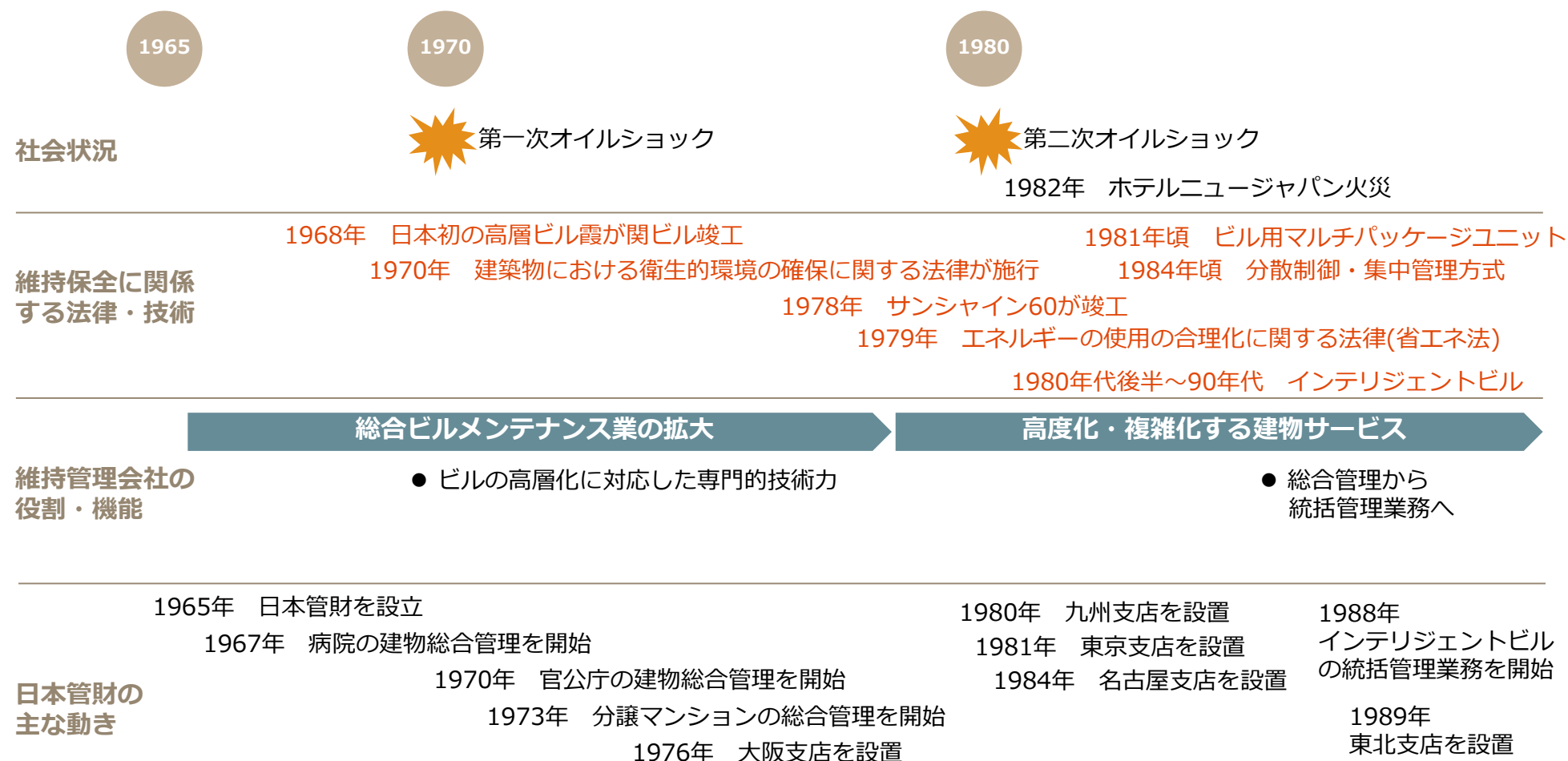
- 三菱電機ビルテクノサービス株式会社、株式会社日立ビルシステムなど

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

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

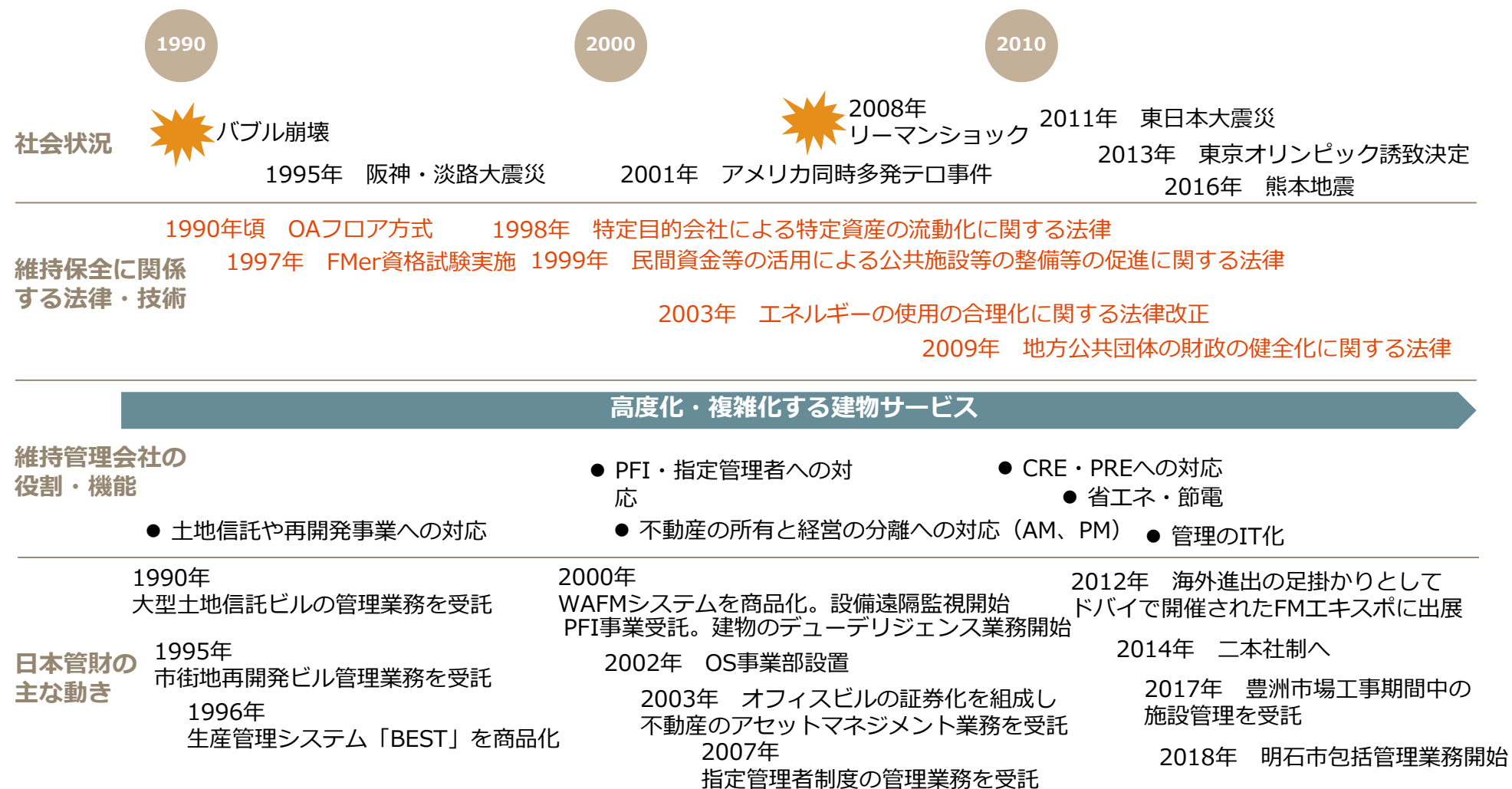
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1965年～1990年）



ビルメンテナンス業界の推移②

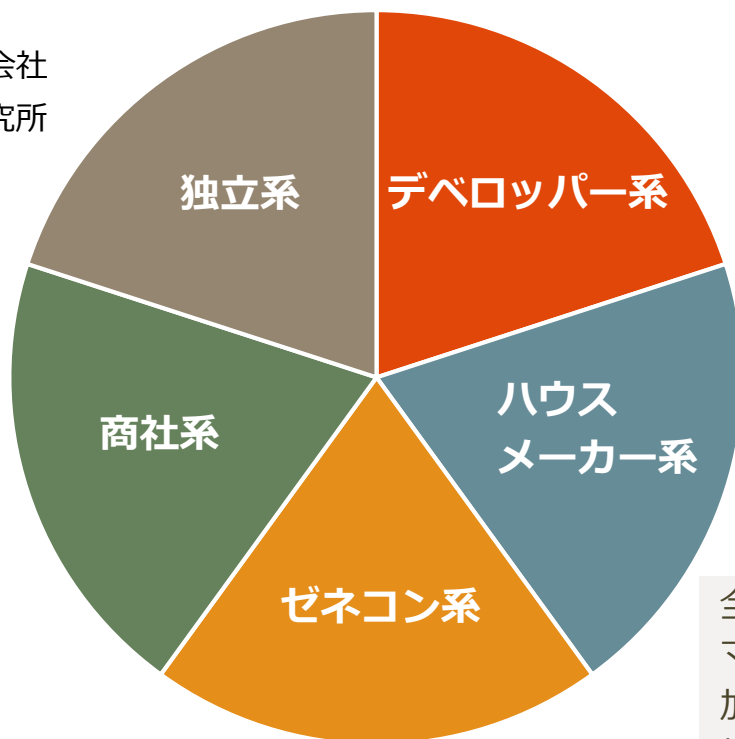
■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1990年～現在）



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
- 双日総合管理株式会社



- 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
- あなぶきハウジングサービス株式会社
- 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 **358**社
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） 約**17,250**戸
 （出所：（一社）マンション管理業協会 令和2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 高所得者向けに高級住宅マンションの供給開始
後半
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 マンションが都市型住宅として
後半
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

1960年代 中堅所得層向けの大衆型マンションが普及
後半
分譲会社系列の管理会社が出現するとともに
ビルメンテナンス会社も参入
区分所有者が管理組合を設立し、
管理組合と管理会社が管理委託契約を
取り交わす管理形態を開始。保守点検が主体

1982年 中高層共同住宅標準管理委託契約書策定
(管理会社に委託する場合の契約書のひな型)

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/>