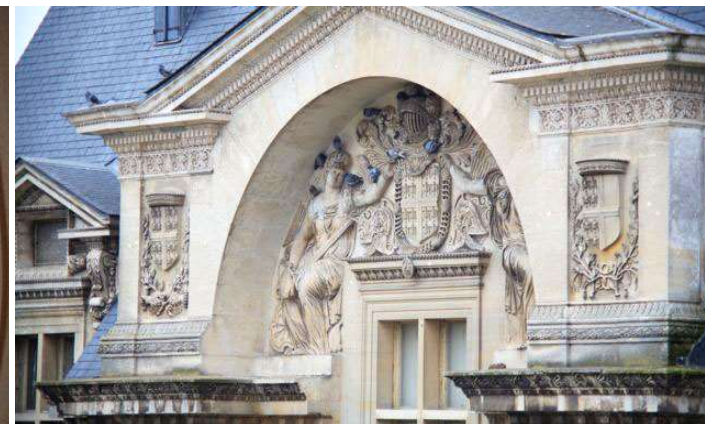
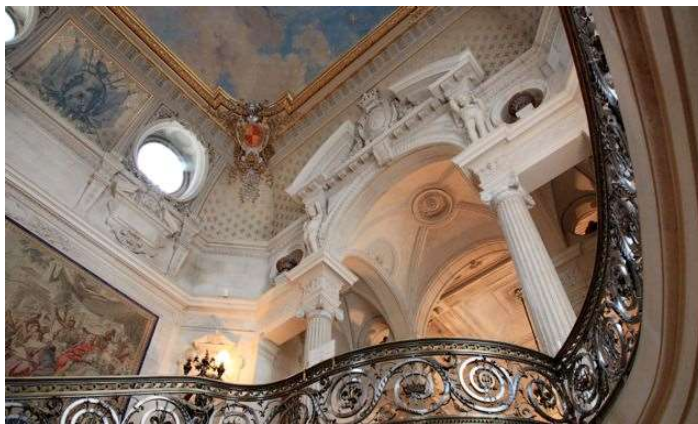


2023年3月期 第2四半期 決算説明資料

2022年11月24日



目次

	3	2023年3月期 上半期 連結決算の概況
	12	2023年3月期 連結業績予想の概要
	19	当社の中期成長戦略
	38	参考資料① 企業情報
	53	参考資料② 業界におけるポジショニング

2023年3月期 上半期 連結決算の概況



連結決算ハイライト

**売上高、営業利益、経常利益が過去最高を記録
上半期予想も売上、各利益共に上回る結果となりました。**

(百万円未満切捨て)

売上高 **537億36百万円** (対前年同期比 **7.7%増**)

- 新規管理案件の受託が増加
- 既存契約の更改も堅調に推移

営業利益 **41億97百万円** (対前年同期比 **15.0%増**)

- 売上高の伸長による増益
- 料金改定や仕様の見直しに伴う収益率の向上による増益

経常利益 **47億47百万円** (対前年同期比 **18.1%増**)

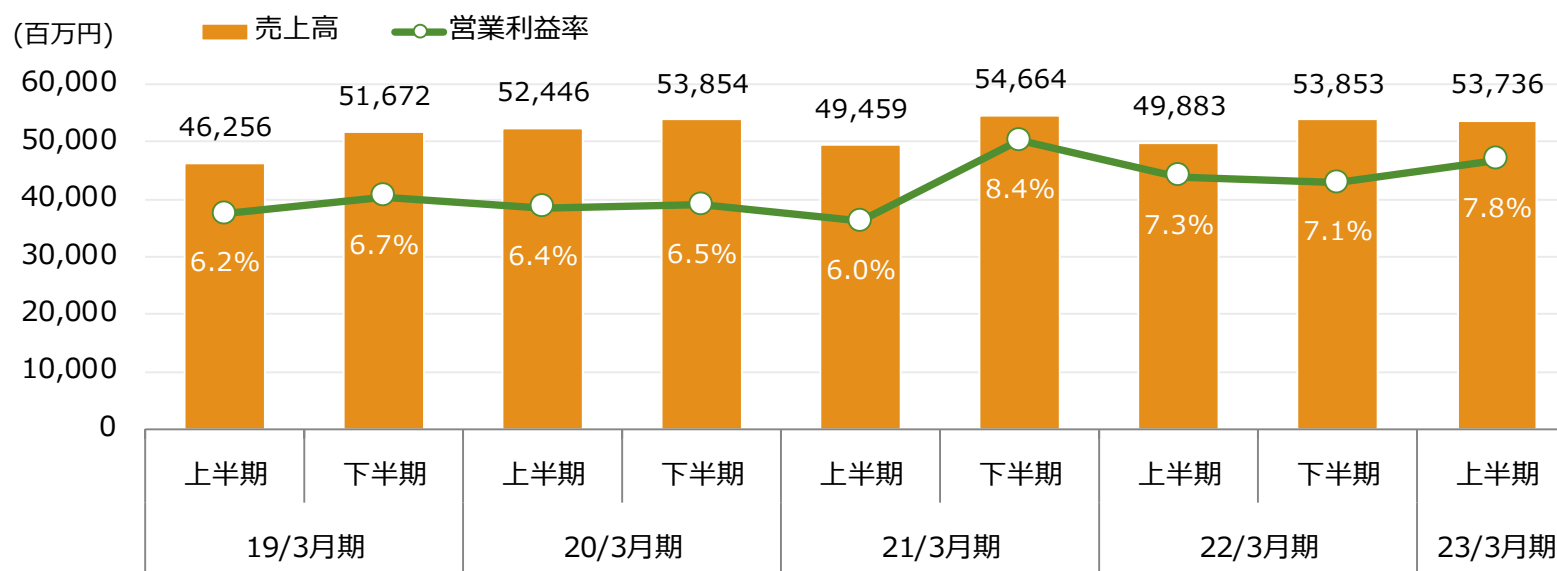
- 円安による為替差益の計上

親会社株主に帰属する四半期純利益 **30億68百万円** (対前年同期比 **9.7%減**)

- 税金費用の増加により減益となるものの、業績予想を上回る結果となった

連結決算サマリ

連結 (百万円)	22/3月期	上半期	23/3月期	上半期	対前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	49,883	100.0%	53,736	100.0%	3,852	7.7%
売上総利益	11,288	22.6%	12,331	22.9%	1,043	9.2%
販売費・一般管理費	7,637	15.3%	8,134	15.1%	497	6.5%
営業利益	3,651	7.3%	4,197	7.8%	546	15.0%
経常利益	4,019	8.1%	4,747	8.8%	728	18.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,400	6.8%	3,068	5.7%	△ 331	△9.7%

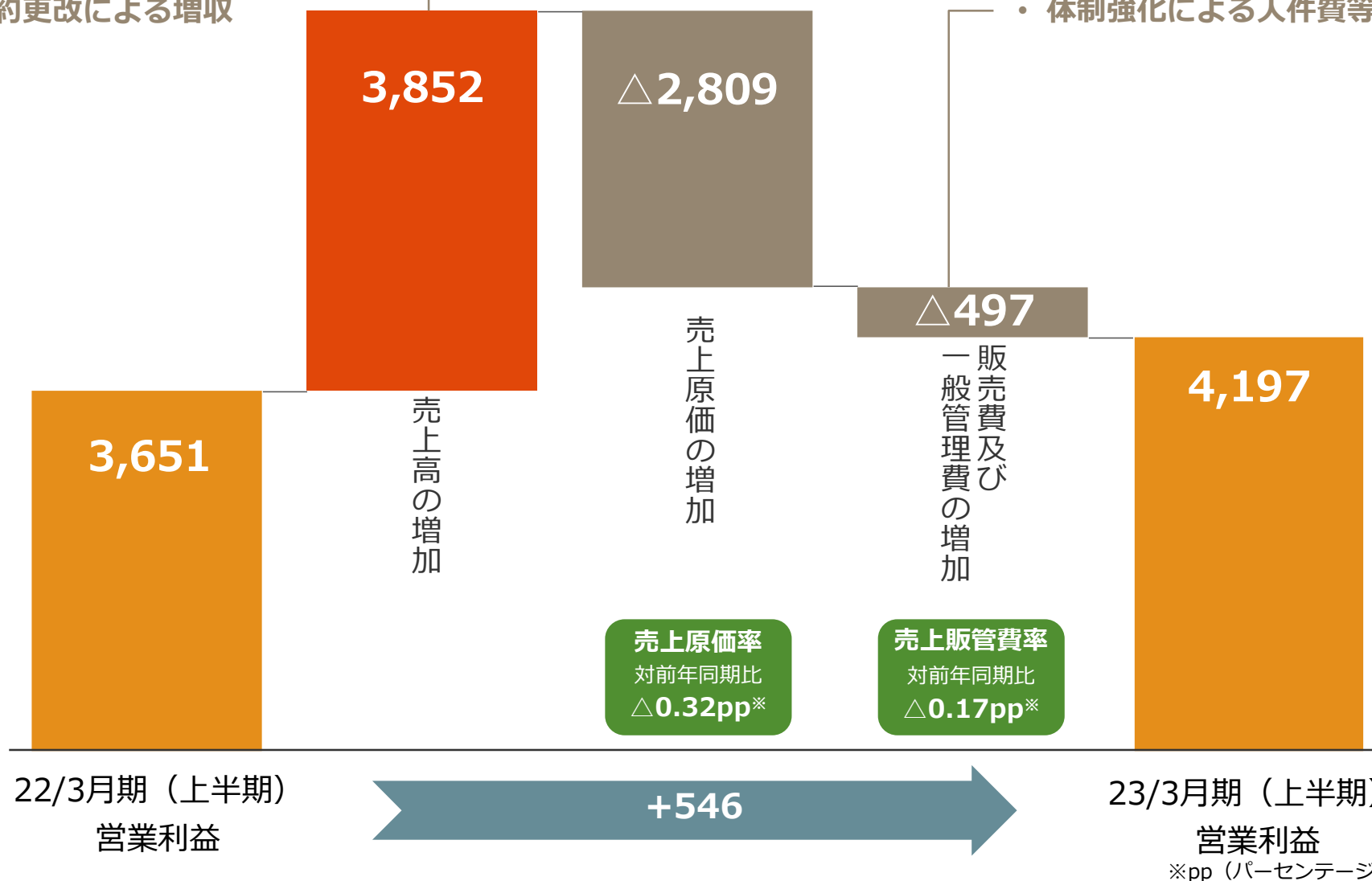


連結営業利益の増減分析

(百万円)

- 新規管理案件の増加
- 契約更改による増収

- 体制強化による人件費等の増加



連結貸借対照表の概要

連結 (百万円)	22/3月期末		23/3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	51,849	63.1%	50,040	59.4%	△ 1,808	△3.5%
現金及び預金	32,789	39.9%	31,678	37.6%	△ 1,110	△3.4%
受取手形、売掛金及び契約資産	14,296	17.4%	13,437	16.0%	△ 858	△6.0%
販売用不動産	2,907	3.5%	2,086	2.5%	△ 820	△28.2%
固定資産	30,291	36.9%	34,145	40.6%	3,853	12.7%
有形固定資産	5,988	7.3%	6,133	7.3%	145	2.4%
無形固定資産	2,357	2.9%	2,342	2.8%	△ 14	△0.6%
投資その他の資産	21,946	26.7%	25,669	30.5%	3,722	17.0%
資産合計	82,141	100.0%	84,186	100.0%	2,044	2.5%
流動負債	13,626	16.6%	13,491	16.0%	△ 135	△1.0%
支払手形及び買掛金	6,143	7.5%	4,808	5.7%	△ 1,335	△21.7%
未払法人税等	561	0.7%	1,360	1.6%	798	142.3%
固定負債	6,862	8.4%	6,230	7.4%	△ 631	△9.2%
長期借入金	375	0.5%	187	0.2%	△ 187	△50.0%
長期ノンリコースローン	1,871	2.3%	1,570	1.9%	△ 300	△16.1%
負債合計	20,489	24.9%	19,721	23.4%	△ 767	△3.7%
株主資本	59,092	71.9%	61,151	72.6%	2,059	3.5%
資本金	3,000	3.7%	3,000	3.6%	-	-
資本剰余金	3,785	4.6%	3,785	4.5%	-	-
利益剰余金	55,080	67.1%	57,140	67.9%	2,059	3.7%
その他の包括利益累計額	1,280	1.6%	2,071	2.5%	791	61.8%
非支配株主持分	1,279	1.6%	1,240	1.5%	△ 38	△3.0%
純資産合計	61,652	75.1%	64,464	76.6%	2,812	4.6%
負債純資産合計	82,141	100.0%	84,186	100.0%	2,044	2.5%

主な増減要因

(百万円)

資産

2,044

- 現金及び預金の減少 △1,110
- 関連会社株式取得に伴う
投資有価証券の増加 3,856

負債

△767

- 支払手形及び買掛金の減少 △1,335

純資産

2,812

- 利益剰余金の増加 2,059

自己資本比率

75.1%

(対前期末比 1.6pp増)

連結キャッシュ・フロー計算書の概要

連結 (百万円)	22/3月期 上半期 実績	23/3月期 上半期 実績	対前年同期比 増減額
税金等調整前四半期純利益	4,119	4,747	628
減価償却費	285	329	43
売上債権の増減額（△は増加）	1,910	889	△ 1,020
仕入債務の増減額（△は減少）	△ 3,500	△ 1,449	2,051
棚卸資産の増減額（△は増加）	588	764	175
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 570	77	648
法人税等の支払額	△ 1,930	△ 693	1,237
その他	△ 324	△ 1,132	△ 808
営業活動によるキャッシュ・フロー	578	3,533	2,955
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 672	△ 363	309
投資有価証券の取得による支出	△ 589	△ 3,089	△ 2,499
投資有価証券の償還による収入	412	-	△ 412
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△ 511	-	511
その他	130	89	△ 41
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,230	△ 3,363	△ 2,132
借入金の増減額（ノリコ-知-を含む）	△ 197	△ 195	1
配当金の支払額（非支配株主分を含む）	△ 1,108	△ 1,104	4
その他	△ 57	△ 66	△ 8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,364	△ 1,365	△ 1
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 2,009	△ 1,110	899
現金及び現金同等物の期首残高	32,830	32,444	△ 386
現金及び現金同等物の四半期末残高	30,820	31,333	513
フリー・キャッシュ・フロー	△ 652	170	822

主な増減要因

(百万円)

営業活動によるキャッシュ・フロー 2,955

- 仕入債務の増減額の増加 2,051
- 法人税等の支払額の減少 1,237

投資活動によるキャッシュ・フロー △2,132

- 投資有価証券の取得による支出の増加 △2,499

事業セグメントと主要グループ会社

■ 建物管理運営事業 36,357百万円

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）
24,984 百万円

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

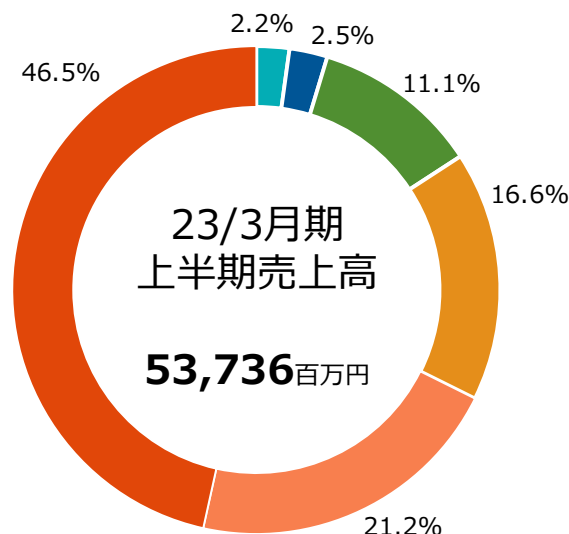
警備業務 11,372 百万円

株式会社スリーエス

■ 住宅管理運営事業 8,907百万円

マンション管理

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



■ 環境施設管理事業 5,944百万円

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 1,357百万円

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 1,170百万円

その他事業

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

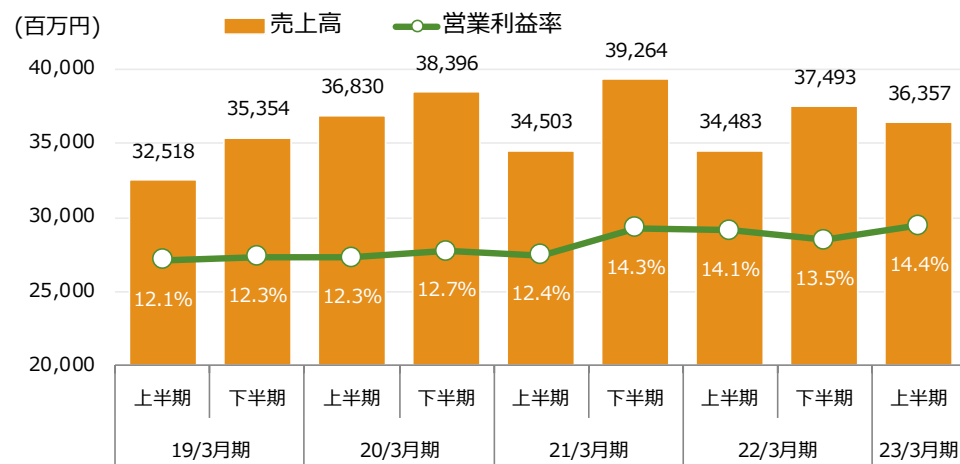
セグメント業績の概要

連結 (百万円)	22/3月期 上半期		23/3月期 上半期		対前年同期比	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	49,883	100.0%	53,736	100.0%	3,852	7.7%
建物管理運営事業	34,483	69.1%	36,357	67.7%	1,873	5.4%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	23,368	46.8%	24,984	46.5%	1,616	6.9%
警備業務	11,115	22.3%	11,372	21.2%	256	2.3%
住宅管理運営事業	8,209	16.5%	8,907	16.6%	697	8.5%
環境施設管理事業	5,568	11.2%	5,944	11.1%	376	6.8%
不動産ファンドマネジメント事業	1,044	2.1%	1,357	2.5%	313	30.0%
その他の事業	577	1.2%	1,170	2.2%	592	102.5%
セグメント利益	3,651	7.3%	4,197	7.8%	546	15.0%
建物管理運営事業	4,866	14.1%	5,251	14.4%	384	7.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	3,440	14.7%	3,733	14.9%	292	8.5%
警備業務	1,426	12.8%	1,518	13.3%	91	6.4%
住宅管理運営事業	848	10.3%	984	11.1%	136	16.1%
環境施設管理事業	832	15.0%	803	13.5%	△ 29	△ 3.5%
不動産ファンドマネジメント事業	57	5.5%	21	1.6%	△ 36	△ 63.2%
その他の事業	160	27.8%	265	22.7%	104	65.3%
調整額※	△ 3,114	-	△ 3,128	-	△ 14	-

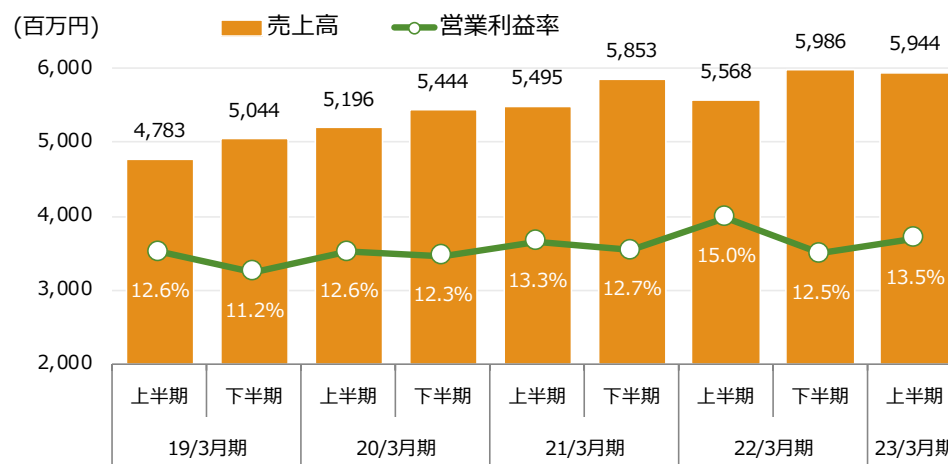
※セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去及び各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

主要セグメント業績の推移

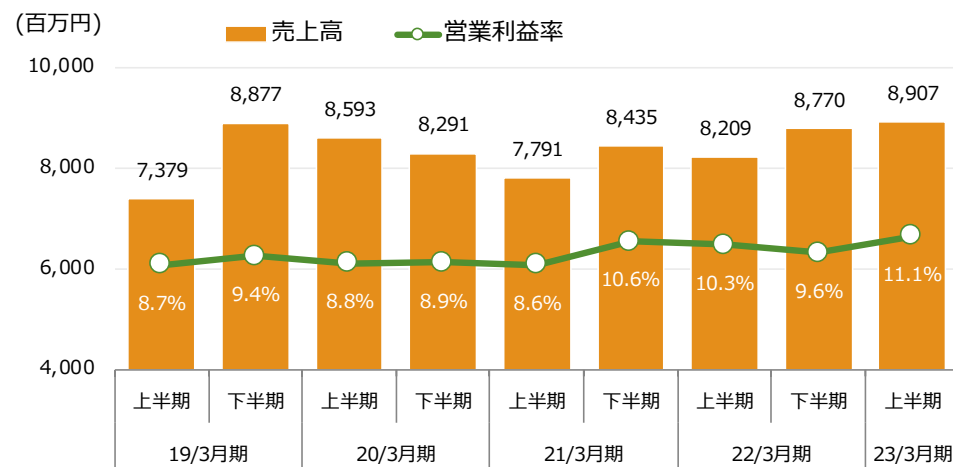
建物管理運営事業



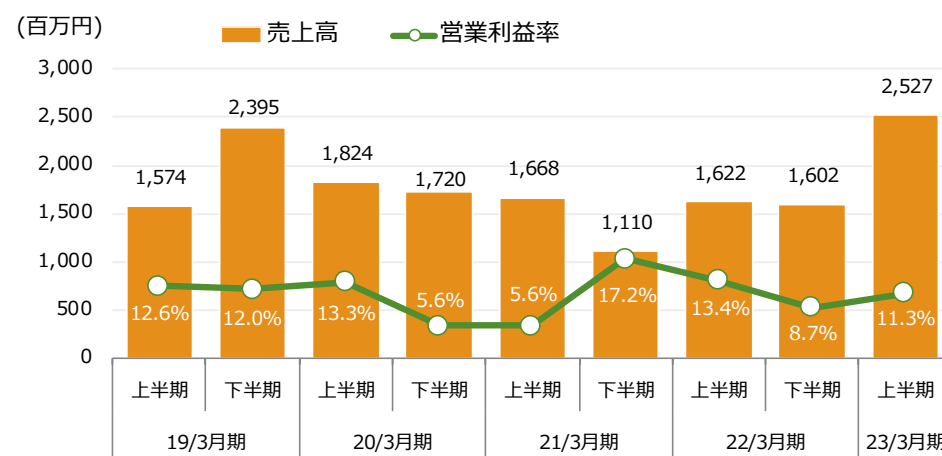
環境施設管理事業



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



2023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

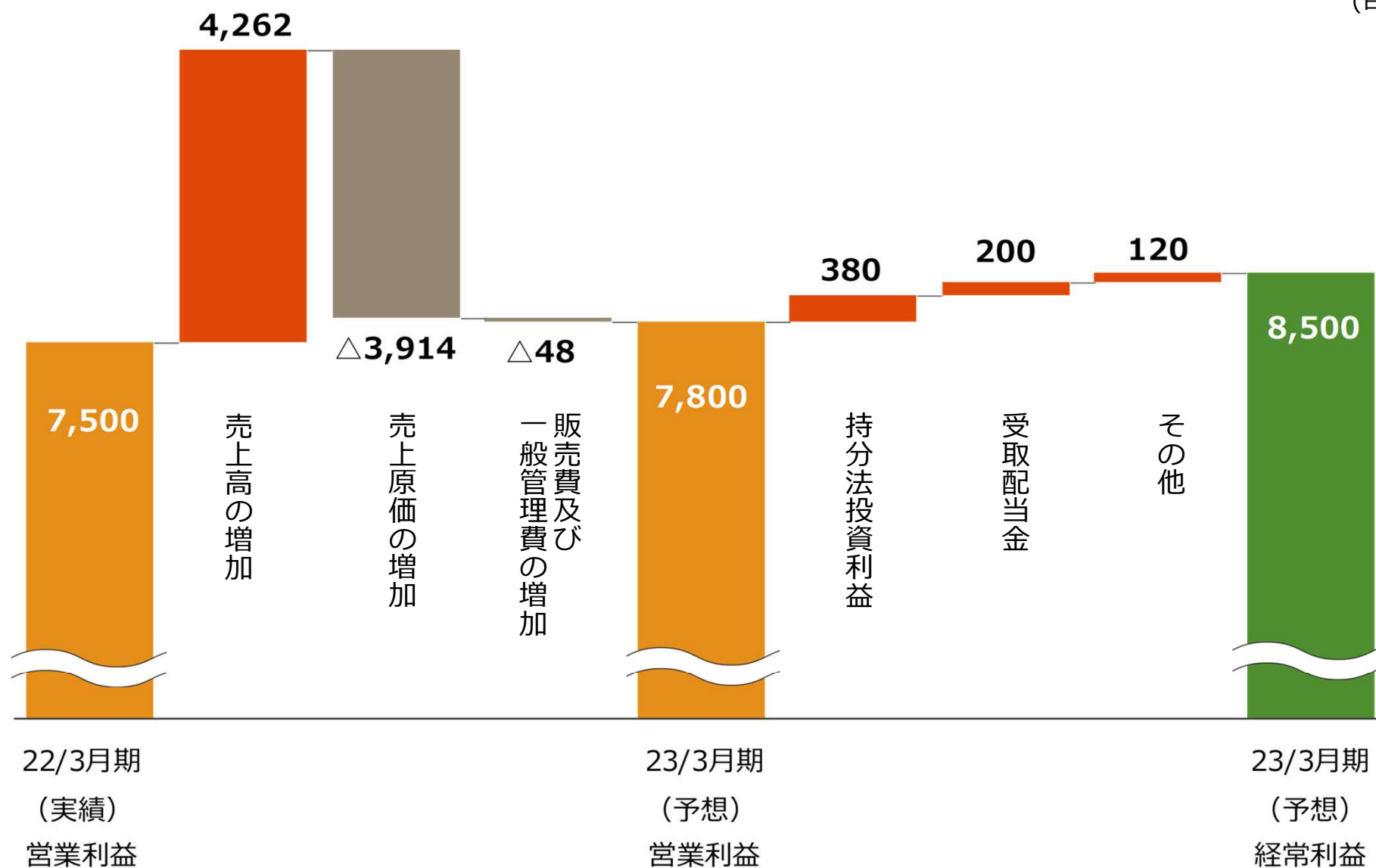
- コロナ禍を機にオフィスはテレワークの推進などにより集中型から分散型へ。空室率は高止まり。
- 原材料価格の高騰や半導体の供給不足による工期の遅れ。
- ウクライナ情勢の長期化に伴うエネルギー資源の高騰や急激な円安による為替変動リスク。
- 人材の確保及び人件費の上昇。

連結 (百万円)	22/3月期 通期	23/3月期 上半期	23/3月期 下半期	23/3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	103,737 100.0%	53,736 100.0%	54,263 100.0%	108,000 100.0%	4,262	4.1%
売上総利益	23,201 22.4%	12,331 22.9%	11,218 20.7%	23,550 21.8%	348	1.5%
販売費・一般管理費	15,701 15.1%	8,134 15.1%	7,615 14.0%	15,750 14.6%	48	0.3%
営業利益	7,500 7.2%	4,197 7.8%	3,602 6.6%	7,800 7.2%	299	4.0%
経常利益	8,276 8.0%	4,747 8.8%	3,752 6.9%	8,500 7.9%	223	2.7%
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	6,177 6.0%	3,068 5.7%	2,531 4.7%	5,600 5.2%	△ 577	△9.3%

- 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。

連結経常利益予想の増減分析

(百万円)



セグメント業績予想の概要

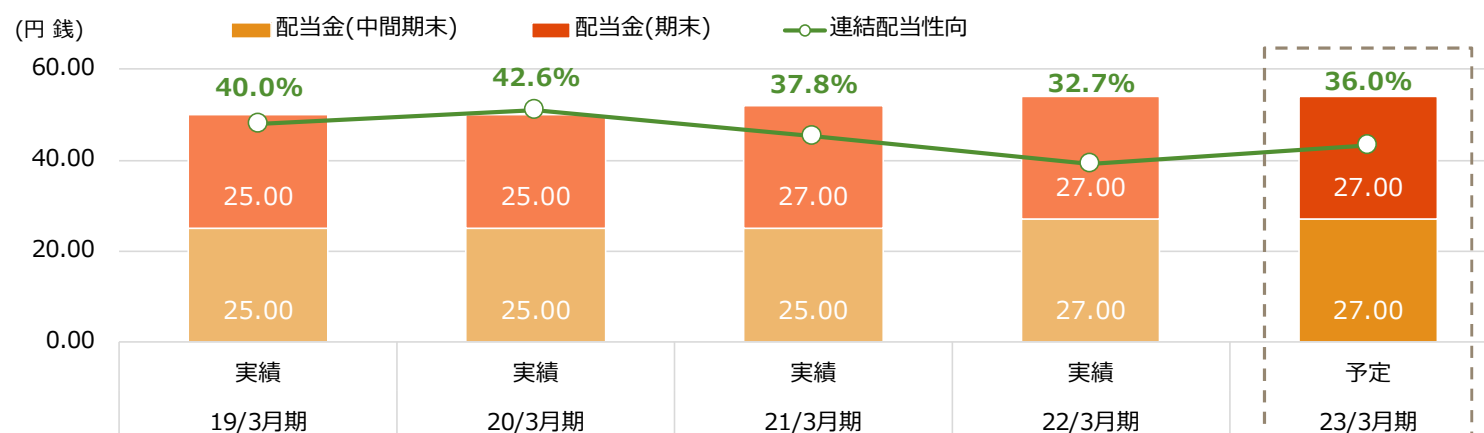
連結 (百万円)	22/3月期 通期		23/3月期 上半期		23/3月期 下半期		23/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比/利益率	実績	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	予想	構成比/利益率	増減額	増減率
売上高	103,737	100.0%	53,736	100.0%	54,263	100.0%	108,000	100.0%	4,262	4.1%
建物管理運営事業	71,977	69.4%	36,357	67.7%	38,352	70.7%	74,710	69.2%	2,732	3.8%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	49,563	47.8%	24,984	46.5%	26,775	49.3%	51,760	47.9%	2,196	4.4%
警備業務	22,413	21.6%	11,372	21.2%	11,577	21.3%	22,950	21.3%	536	2.4%
住宅管理運営事業	16,980	16.4%	8,907	16.6%	8,222	15.2%	17,130	15.9%	149	0.9%
環境施設管理事業	11,554	11.1%	5,944	11.1%	6,405	11.8%	12,350	11.4%	795	6.9%
不動産ファンドマネジメント事業	1,530	1.5%	1,357	2.5%	272	0.5%	1,630	1.5%	99	6.5%
その他の事業	1,694	1.6%	1,170	2.2%	1,009	1.9%	2,180	2.0%	485	28.7%
セグメント利益	7,500	7.2%	4,197	7.8%	3,602	6.6%	7,800	7.2%	299	4.0%
建物管理運営事業	9,912	13.8%	5,251	14.4%	4,798	12.5%	10,050	13.5%	137	1.4%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	6,926	14.0%	3,733	14.9%	3,286	12.3%	7,020	13.6%	93	1.3%
警備業務	2,985	13.3%	1,518	13.3%	1,511	13.1%	3,030	13.2%	44	1.5%
住宅管理運営事業	1,693	10.0%	984	11.1%	735	8.9%	1,720	10.0%	26	1.5%
環境施設管理事業	1,580	13.7%	803	13.5%	826	12.9%	1,630	13.2%	49	3.1%
不動産ファンドマネジメント事業	43	2.9%	21	1.6%	38	14.3%	60	3.7%	16	37.5%
その他の事業	314	18.6%	265	22.7%	74	7.4%	340	15.6%	25	8.1%
調整額※	△ 6,044	-	△ 3,128	-	△ 2,871	-	△ 6,000	-	44	-

※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。
- 2023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。

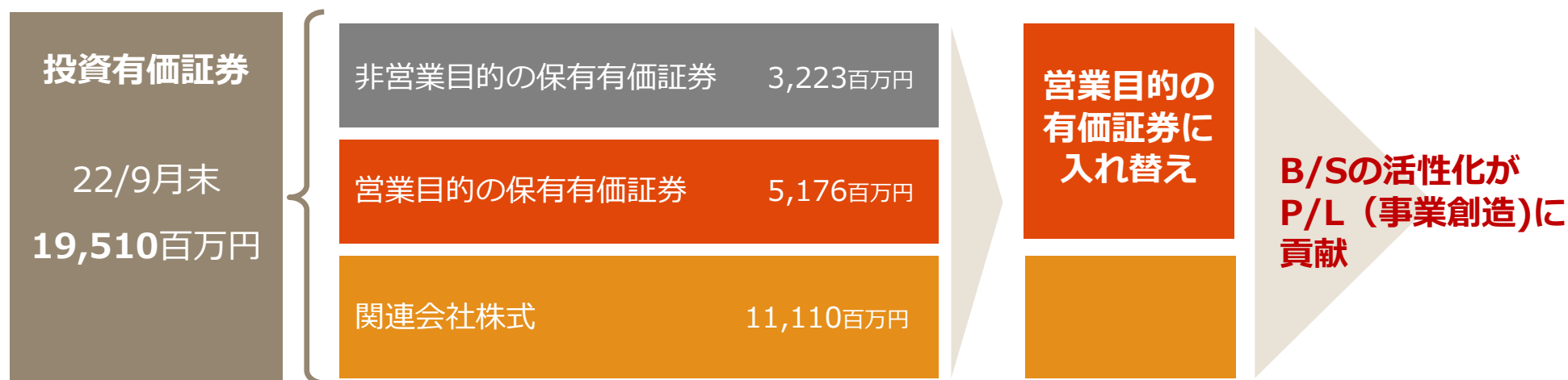
	19/3月期 実績	20/3月期 実績	21/3月期 実績	22/3月期 実績	23/3月期 予定
配当金(中間期末)	25.00	25.00	25.00	27.00	27.00
配当金(期末)	25.00	25.00	27.00	27.00	27.00
連結配当性向	40.0%	42.6%	37.8%	32.7%	36.0%
純資産配当率(DOE)	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	—



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

- 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



事業機会

1 公共分野での
民力活用ニーズの拡大

2 国内ノウハウの
海外展開

3 IT技術等による
アプローチ

成長戦略

- PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出 (P.21～P.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.31)

- 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.33～P.36)

事業機会①：公共分野における日本のPPP/PFI活用の概要

■ PPP/PFI推進の背景

日本の現状

公共施設等の老朽化

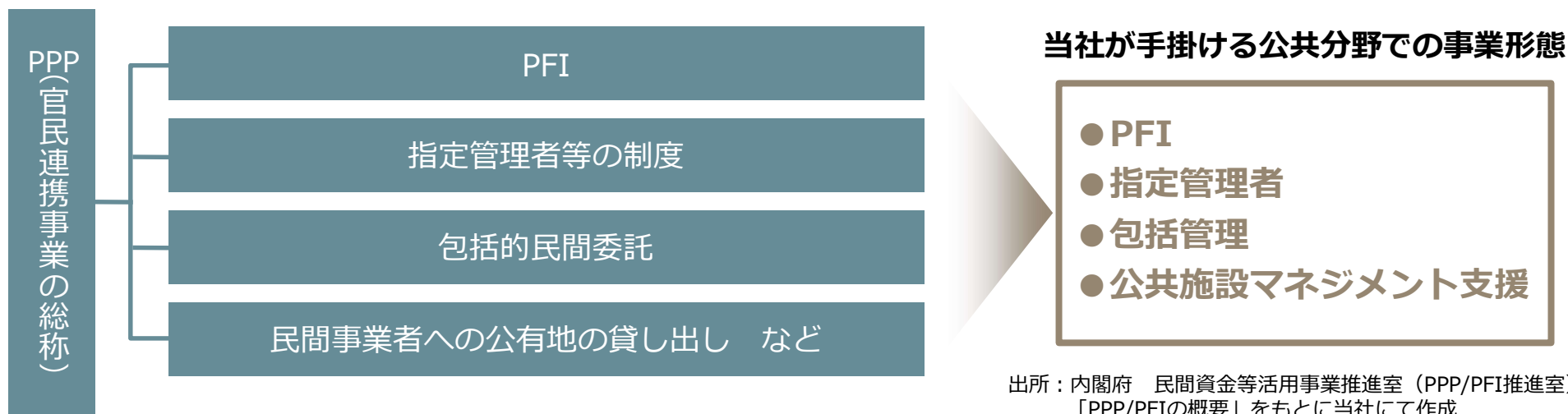
厳しい財政状況

人口減少

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

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

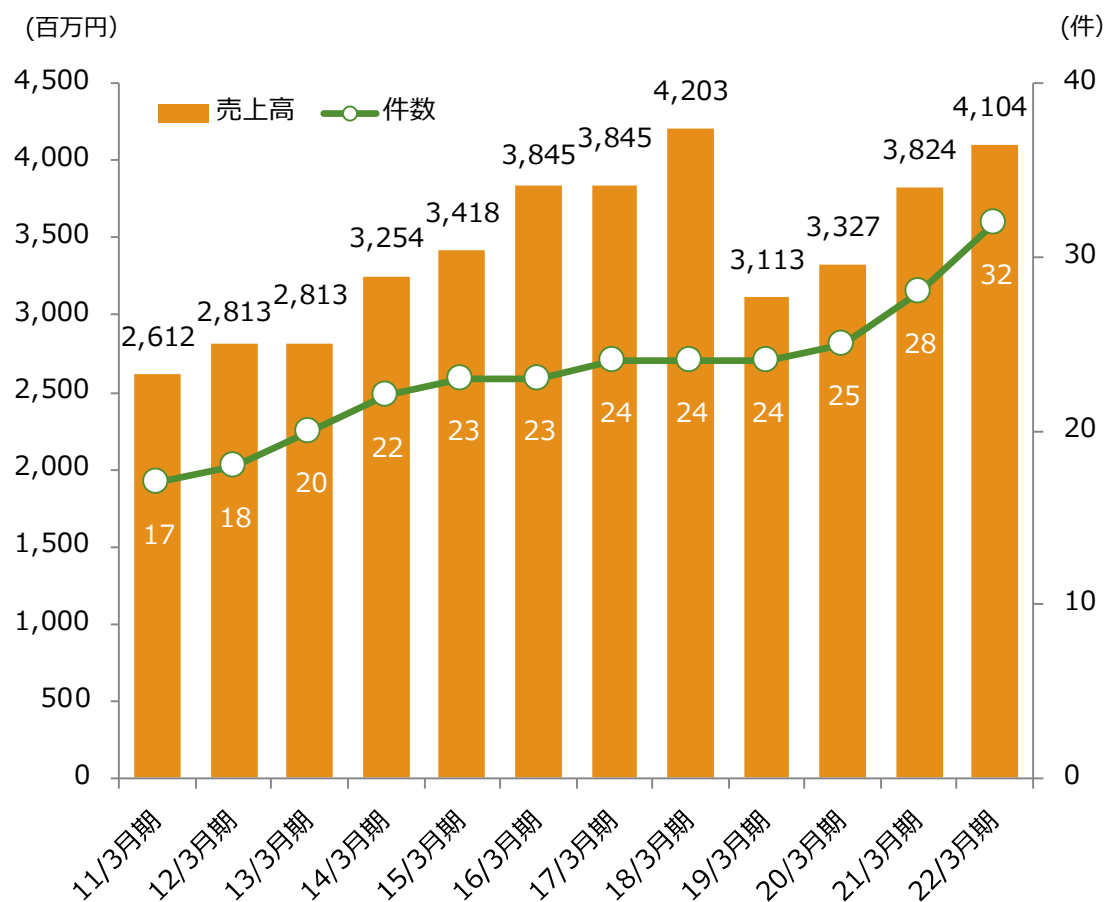
■ 事業形態の概要



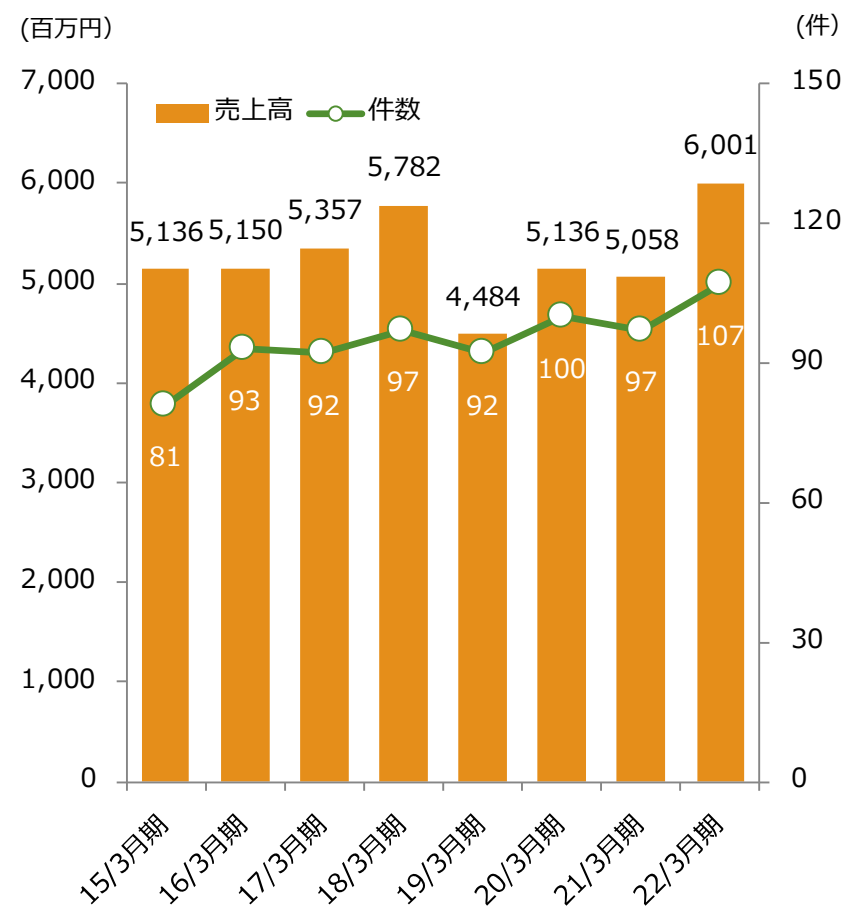
事業機会①：公共分野における当社の実績（従来型の一般競争入札は除く）

周辺事業の拡大に向けて継続した取り組み

PFI物件



指定管理者物件

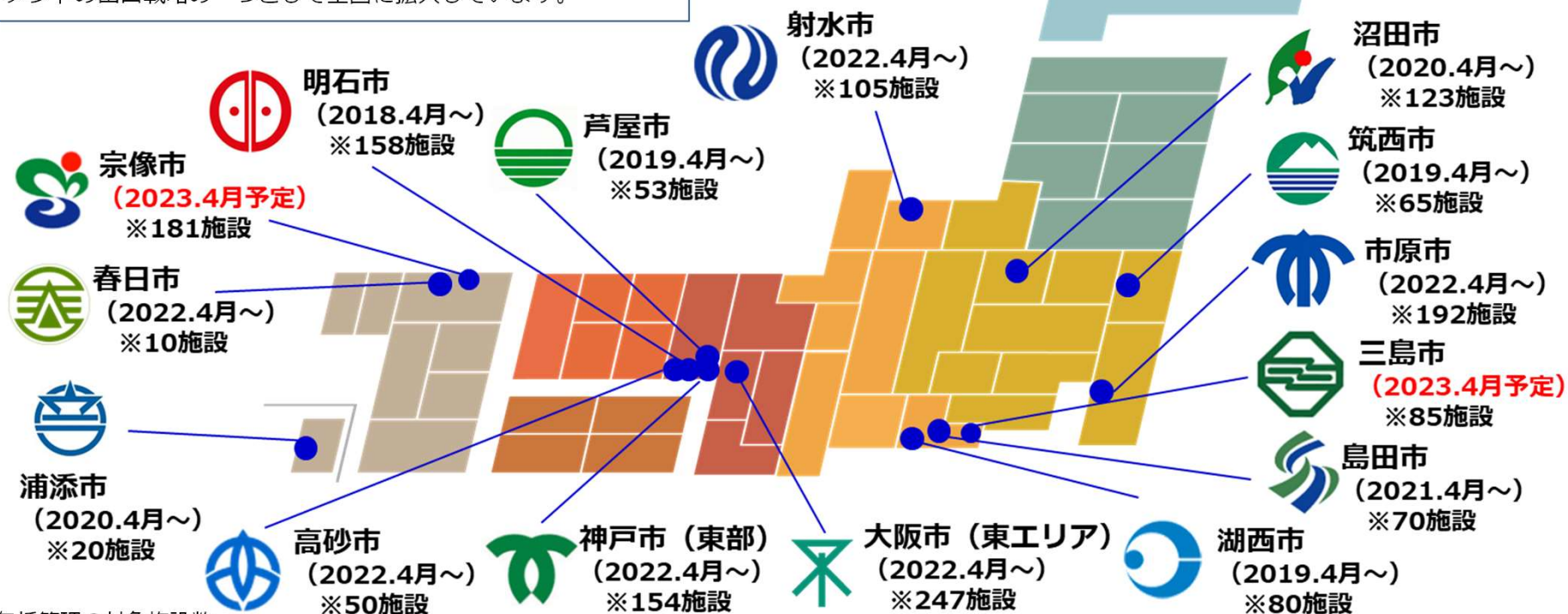


事業機会①：公共施設 包括管理

公共施設 包括管理業務の営業展開

当社の包括管理業務の実績は現在全国で15件あります（三島市、宗像市は23年度開始予定）。市場シェア率は業界トップです。今後も全国的に包括管理を導入する自治体の増加が見込まれることから、更なるシェア拡大に取り組んでまいります。

※ 包括管理とは、地方公共団体が保有する域内公共施設の設備点検・清掃業務等を一括管理する契約形態を指します。「優先順位を付けた計画的な設備投資の実践」、「地元企業との連携による地域活性化」、「自治体職員の業務負荷低減」等導入メリットが大きく、公共施設マネジメントの出口戦略の一つとして全国に拡大しています。



（注）※は包括管理の対象施設数

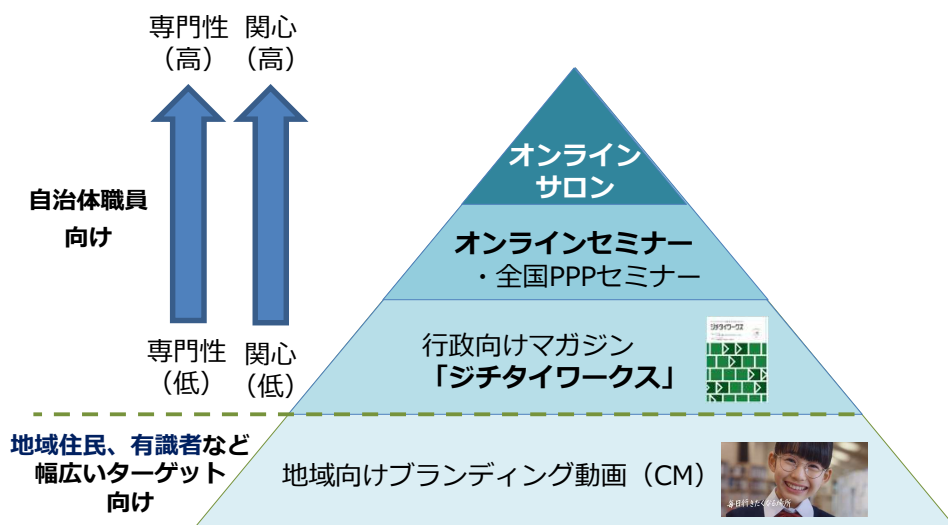
事業機会①：公共施設マネジメント支援業務

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運営

公共FMオンラインサロンを2021年2月5日に開設しました。

様々なコンテンツと仕掛けをご用意し、公共FMに取り組む全国の自治体職員様のコミュニティの場としてご活用いただいております。

(2022年8月30日現在で116自治体、142名が登録)



facebook画面

PPPセミナーをオンラインで開催

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PPPセミナーを開催しております。



5月開催

8月開催

11月開催

3月開催

2021年度PPPセミナー実績 (webによる全国配信)

事業機会①：株式会社JTBアセットマネジメントの株式取得

JTBグループ各社様との連携により公共分野の業容を拡大

当社は、7月1日にJTBのグループ会社である(株)JTBアセットマネジメントに出資（40%）いたしました。

会社概要

所在地	東京都台東区上野1丁目10番12号
代表者	代表取締役 高橋 康
設立	2011年12月26日
資本金	1億円（2022年3月末現在）
事業内容	施設運営管理、不動産コンサルティング、企画設計・工事等
持分比率	（株式取得後）株式会社JTB（60%）、日本管財株式会社（40%）
株式取得日	2022年7月1日

同社が持っている空間ソリューション業のノウハウやスキルを共有し、当社のサービスメニューに加えることや、JTBグループ各社様と連携することで、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。

JTBグループの強み

○グループ全体での総合力

JTB

JTB
アセット
マネジメント

JTB
総研

JTB
コミュニケーション
デザイン
etc.

○全国自治体、DMO等とのネットワーク

※DMO:観光地域づくり法人
(Destination Management Organization)

○『新』交流創造ビジョンに掲げる3つの事業戦略

「ツーリズム」「エリアソリューション」
「ビジネスソリューション」

○ソフト面でのケイパビリティ

ソフト

『ソフト・ハードの融合』で、
様々な地域課題を解決

ハード



日本管財の強み

○業界トップクラスの実績（PPP分野）

PFI事業



有明アリーナ（東京都）

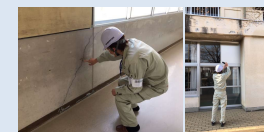


パシフィコ横浜ノース（神奈川県）

包括管理



沼田市（群馬県）



包括管理における巡回点検

○ハード面でのケイパビリティ

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

当社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されました。

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です。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しています。

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の役割を担っています。具体的には、本事業の維持管理・保全業務全般を担当しています。

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

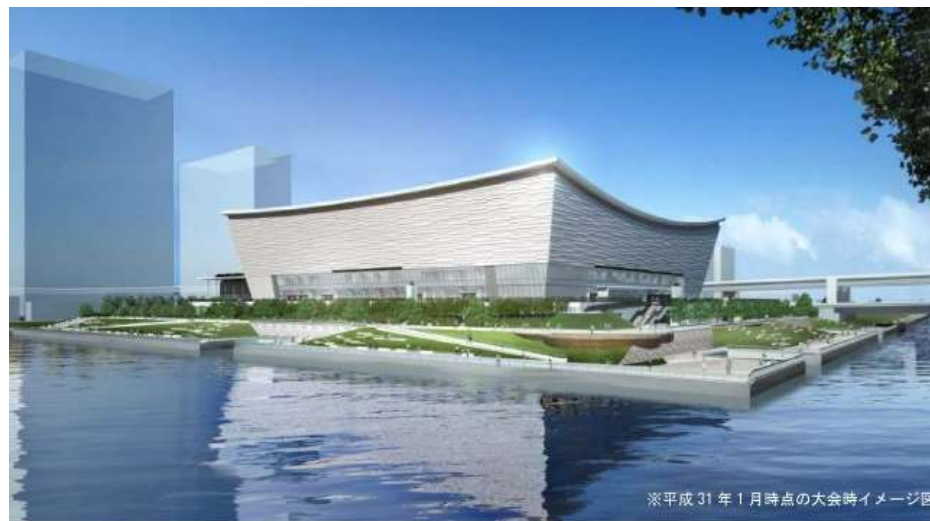
コンソーシアム企業

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

施設概要

名称	有明アリーナ
所有者	東京都
敷地面積	約 36,576 m 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.21～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.31)

- 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.33～P.36)

事業機会②：海外展開（PICA社の概要）



受付スタッフ



管理物件例



会社概要

ストラタマネジメントと呼ばれる区分所有住宅の管理組合代行業でオーストラリア最大手。「BCS」含む複数のブランドを展開。マンション管理組合の代行業務を中心に、延滞管理費などの回収も行っている。

日本管財の建物エンジニアリング力を活かし、管理代行業務だけでなく、建物そのものの維持管理サービスを導入した。

株式取得の経緯

グローバル展開しているフィンテック企業、Fexco社が100%株主であったが、2013年3月に当社が50%を取得。

現在、当社およびFexco社が取締役を選出して共同経営。

Fexco社は1981年創業、欧州、中東、アジア太平洋、北米、南米など29ヶ国に2,300人以上の従業員を擁している。

Fexco社HP <http://www.fexco.com/>

コロナ禍での事業環境

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

会社名

Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd.
(ブルデンシャル・インベストメント・カンパニー・オブ・オーストラリア)

設立

1948年10月4日

資本金

約28百万豪ドル（約23億円） ※1豪ドル=83.43円 （2021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708人（2021年12月末現在）

管理戸数

約198,000戸 約10,900組合（2021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ト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非連結子会社となる。

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。

コロナ禍での事業環境

売上高は前年同期比で増加したが、費用の増加により収益性が低下した。生産性向上と収益性を高めるために、コスト削減策や新テクノロジーツールの導入が進んでいる。

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

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255人（2021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86,804戸 約387組合（2021年12月末現在、子会社のキーストーン・プログレッシブを含む）

事業機会②：海外展開（ハワイアナ社の概要）



管理物件例



会社概要

AOAOマネジメントと呼ばれる区分所有住宅管理においてハワイ州では最大手。ハワイアナ社は管理組合に対して理事会や総会の開催、会計、収支報告などのサービスを提供している。地元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

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

コロナ禍における在宅ワーク需要にはオンライン理事会などで対応してきた。業務については正常にもどりつつあるが、ここ2、3年の空前の住宅市場ブームに比べると、2022年にはマンション専有部売買に関連する売上高においてかげりが見え始めた。

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4億9千万円) ※1米ドル=115.01円(2021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(2021年12月末現在)
管理戸数	約107,000戸、約680組合(2021年12月末現在)

事業機会②：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。

コロナ禍での事業環境

社員の定着率が高く、不動産売買も安定していることからコロナ禍の影響は限定的だった。
全体的なビジネス環境は正常に戻りつつある。

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11万円) ※1米ドル=115.01円(2021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	12人 (2021年12月末現在)
管理棟数	約20棟(2021年12月末現在)

事業機会

1 公共分野での
民力活用ニーズの拡大

2 国内ノウハウの
海外展開

3 IT技術等による
アプローチ

成長戦略

- PPP/PFIや指定管理者制度などの強化によるビジネス機会の創出 (P.21～P.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.31)

- 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.33～P.36)

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。



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

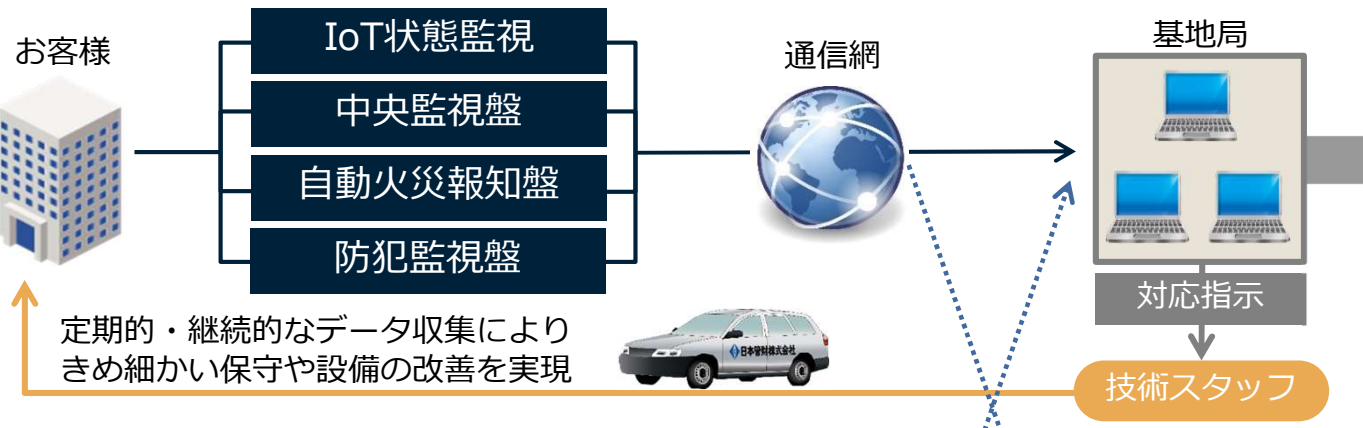
WAFM

広域遠隔監視センター

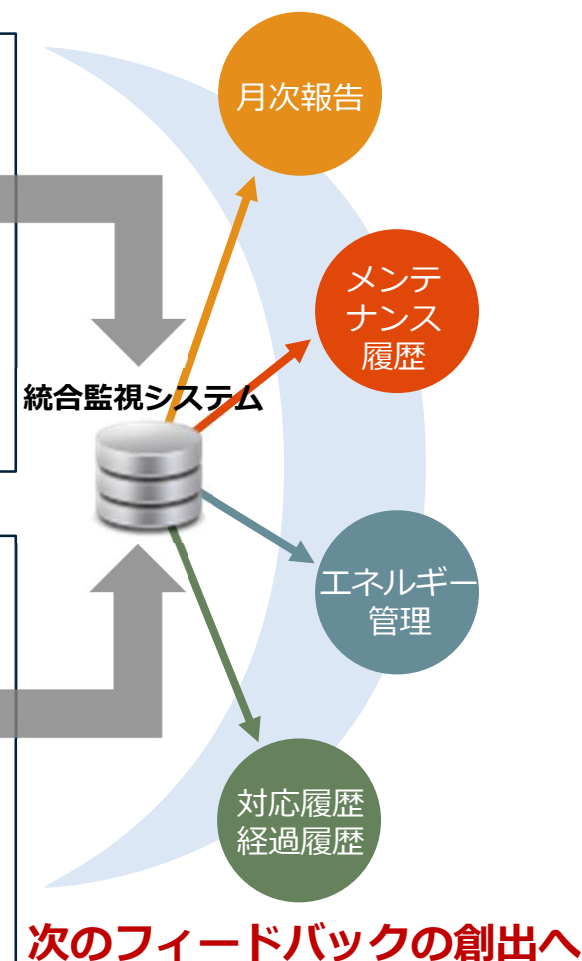
遠隔地にあるビルも365日・24時間リモート管理

- ・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

東日本



西日本

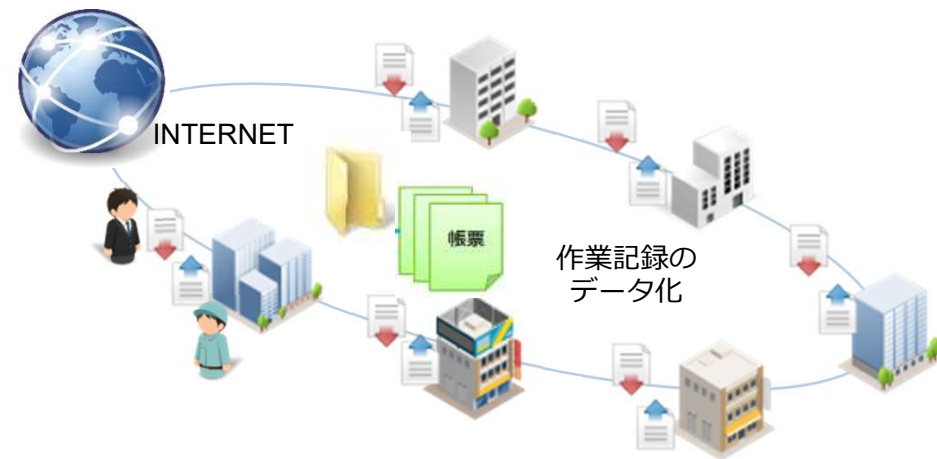


事業機会③：Shared Application ～ 施設情報共有システム・アプリの提供 ～

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

建物名	区分	契約者名	作業名	業者名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
Aビル建物名	年間	総合管理業務	常駐管理業務	業者名	04/11											
Aビル	箇所	総合管理業務	巡回点検	巡回点検	04/29	05/11										
Aビル	箇所	総合管理業務	消防設備点検													
Aビル	年間	総合管理業務	空調設備点検													
Bビル	箇所	日常清掃業務	巡回清掃													
Bビル	箇所	グリストラ...	グリストラ...													
Bビル	年間	-	巡回点検													
Bビル	箇所	-	巡回点検													
Bビル	箇所	-	巡回点検													

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

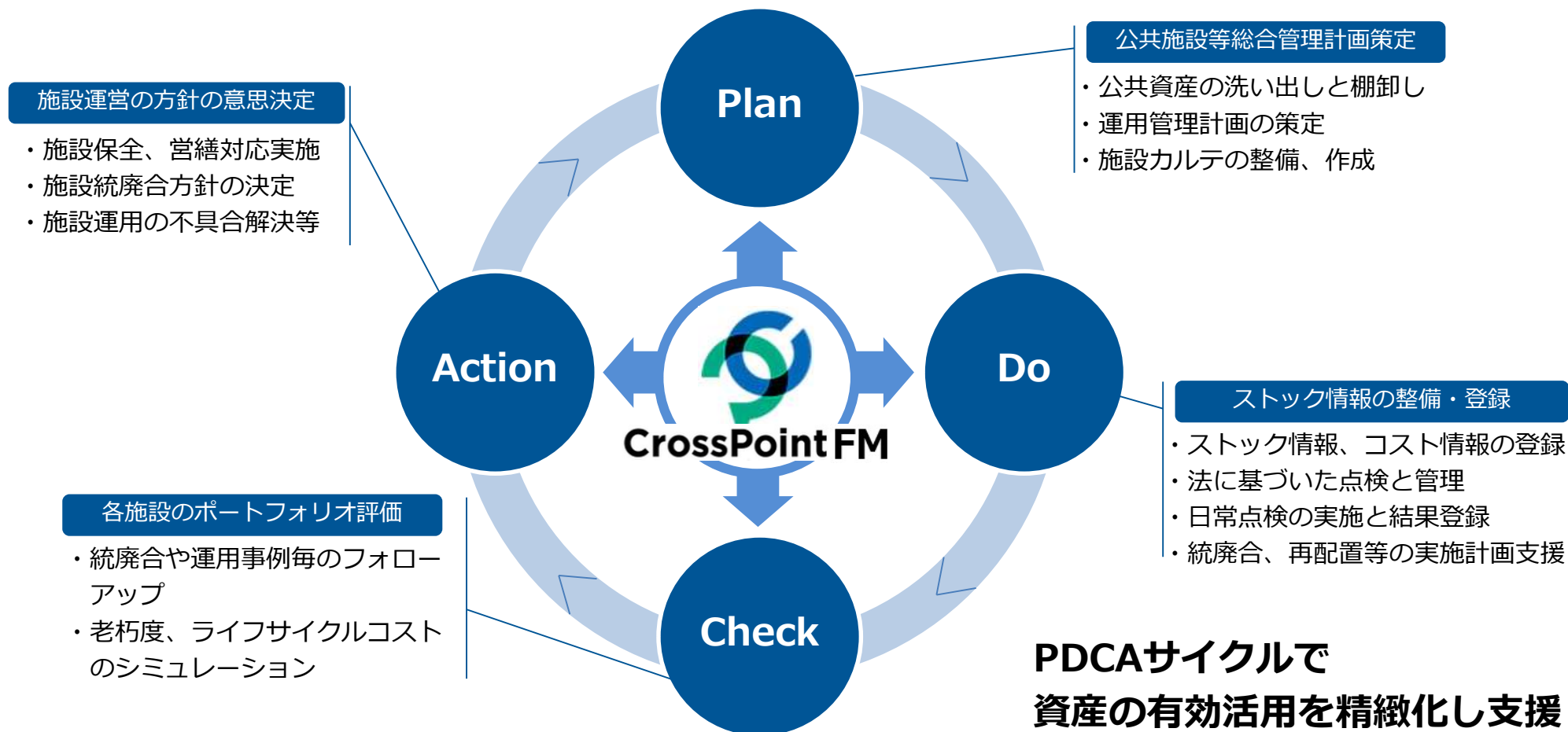
作業詳細報告

インプット
スマートフォン入力
アプリ活用

※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。



※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。

持株会社体制への移行

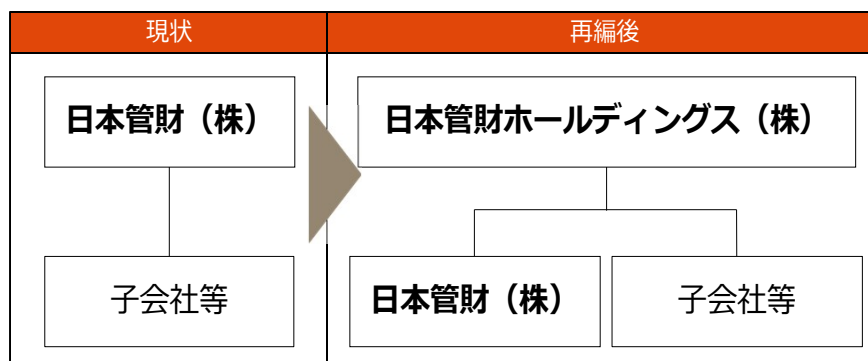
持株会社体制への移行に関する概要

■ 移行の目的

- ・グループ経営機能と業務執行機能を分離し、持株会社はグループ経営機能に特化することで機能強化を図る。
- ・事業会社へ責任と権限を持たせることで、スピード感のある事業運営を実現。顧客ニーズへのより迅速な対応や、より現場に密着した運営を目指す。
- ・持株会社傘下の事業会社の経営経験を積ませることにより、グループ経営人材を育成。

■ 移行方法及び要旨

- ・単独株式移転により完全親会社となる持株会社を設立。
- ・持株会社の株式についてはテクニカル上場によりプライム市場に上場申請し、日本管財は上場廃止となる。
- ・新たに設立する持株会社の設立登記日及び上場日は、2023年4月3日（月）を予定。



商 号	日本管財ホールディングス株式会社
所 在 地	（本社）東京都中央区日本橋2丁目1番10号 （本店）兵庫県西宮市六湛寺町9番16号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福田 慎太郎
事 業 内 容	グループ会社の経営管理及びこれに付帯する業務
資 本 金	3,000百万円
発 行 済 株 式 数	41,180,306株
決 算 期	3月31日

参考資料①



企業情報

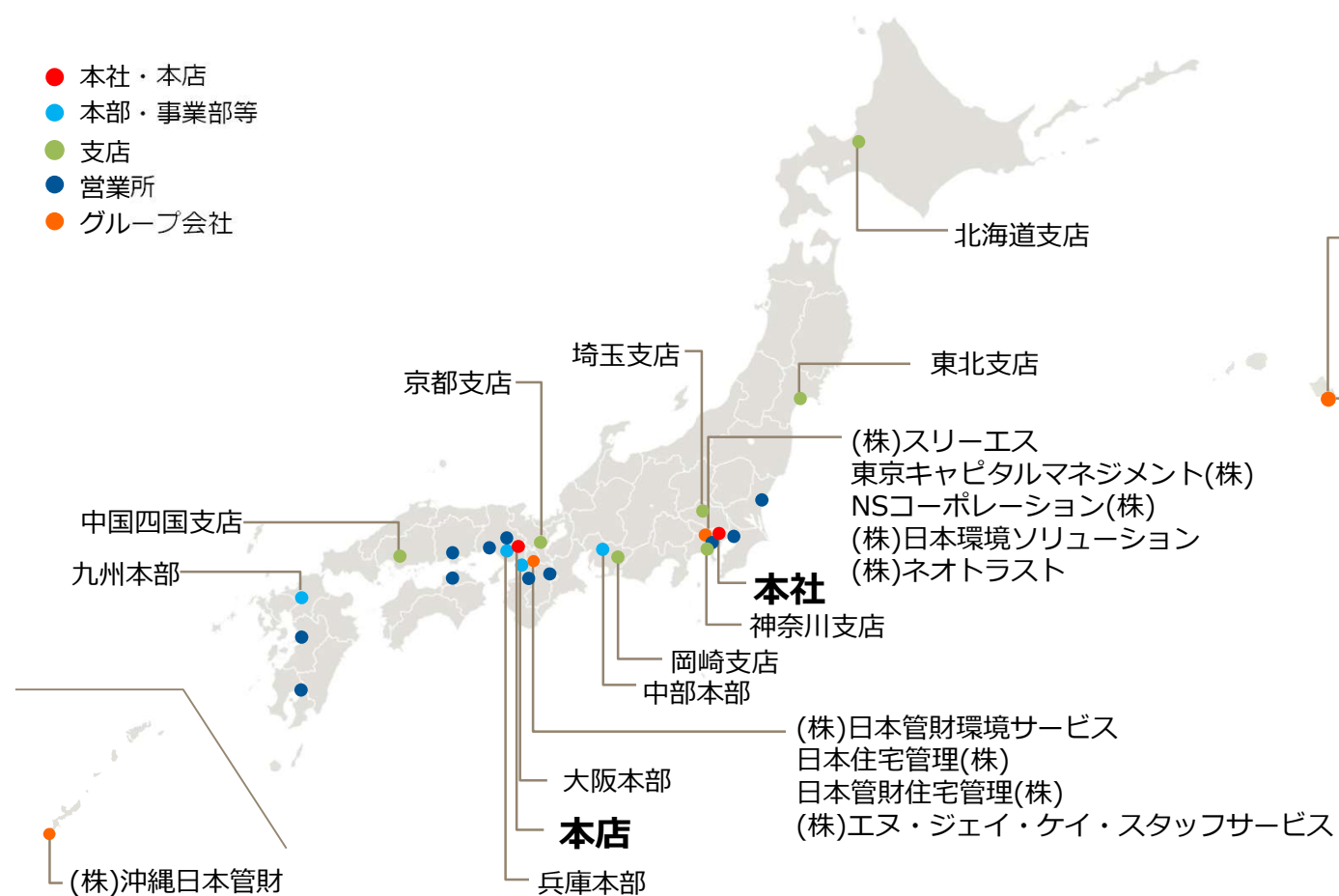
日本管財グループはひとつひとつの建物を尊重し、
その価値を保ち続けます。

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	10,280名（連結）（2022年9月30日現在）

事業拠点

創業以来、半世紀にわたる経験と知恵、全国ネットワークと幅広い事業領域で、最新の建物エンジニアリングを駆使して、最適な運営管理をワンストップで提供しております

- 本社・本店
- 本部・事業部等
- 支店
- 営業所
- グループ会社



米国カリフォルニア州の
ゲティ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

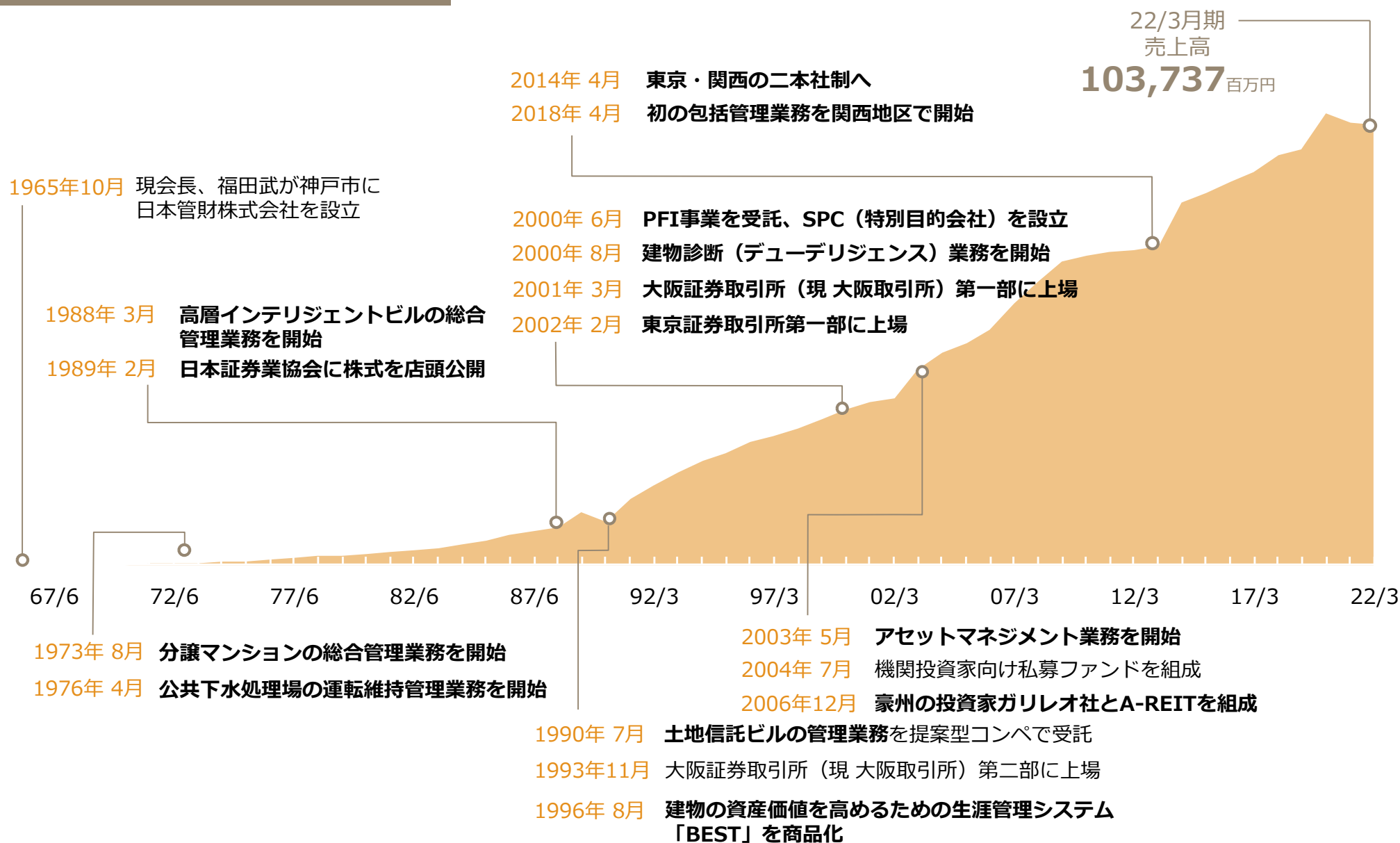
Pacific Property Group, Inc.

オーストラリアのマンション
管理会社最大手

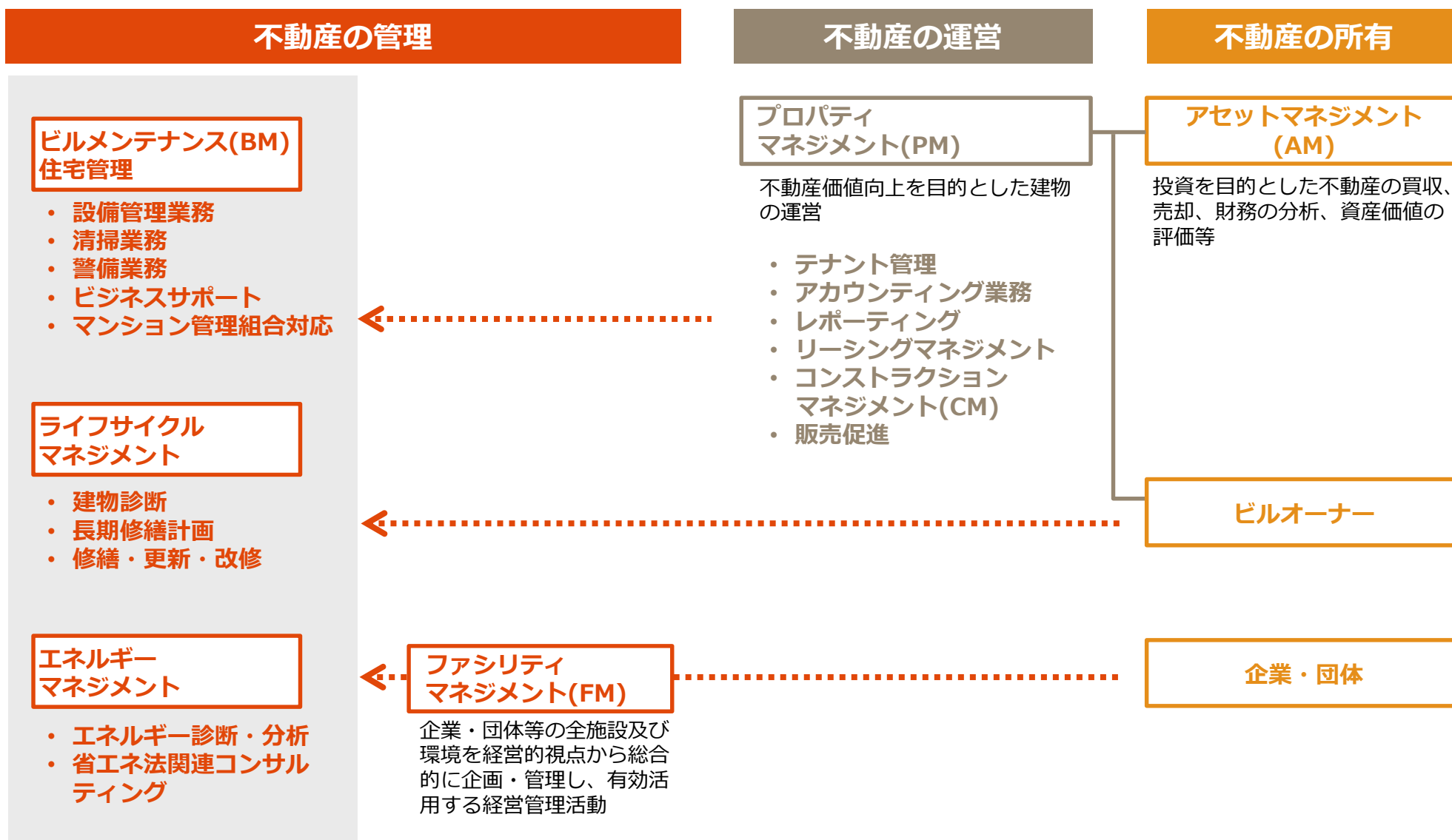
Prudential Investment Company
of Australia Pty Ltd (PICA)

(2022年9月30日現在)

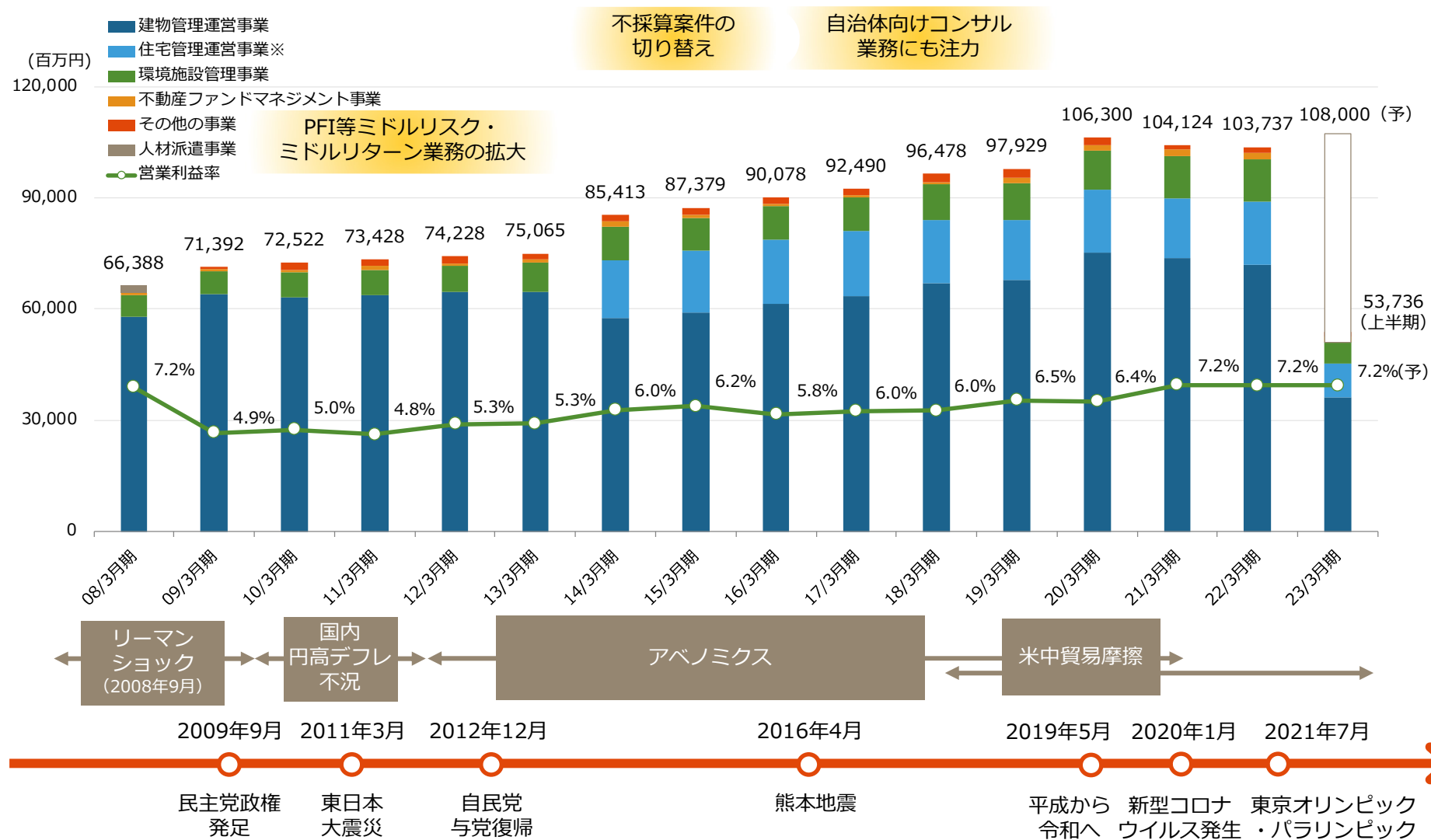
主な沿革



不動産に係る幅広い事業領域



業績の中期推移

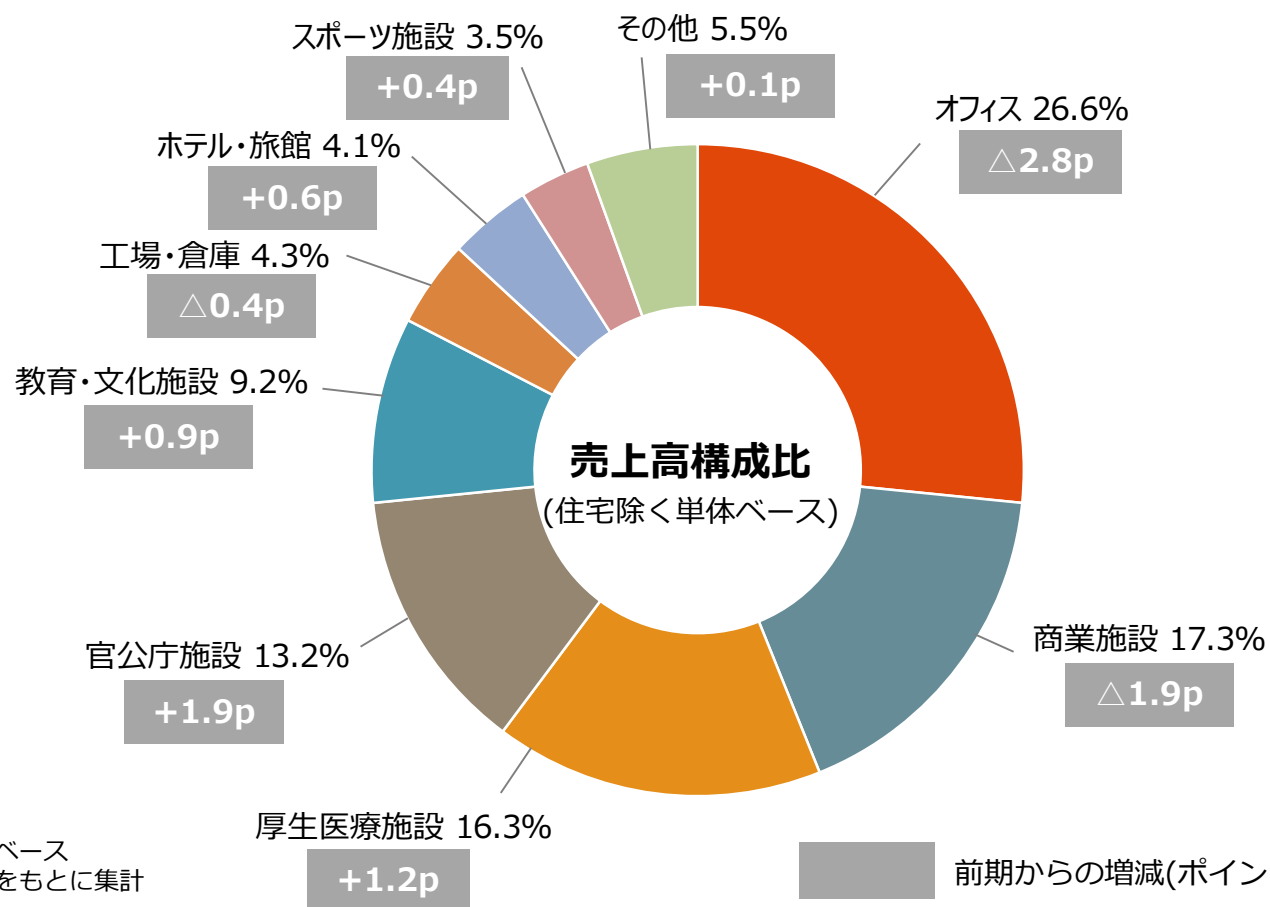


※2014年3月期以前の住宅管理運営事業は、建物管理運営事業に含まれています。

運営管理施設の多様性（ビル等運営管理事業）

■ 運営管理建物のポートフォリオ

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

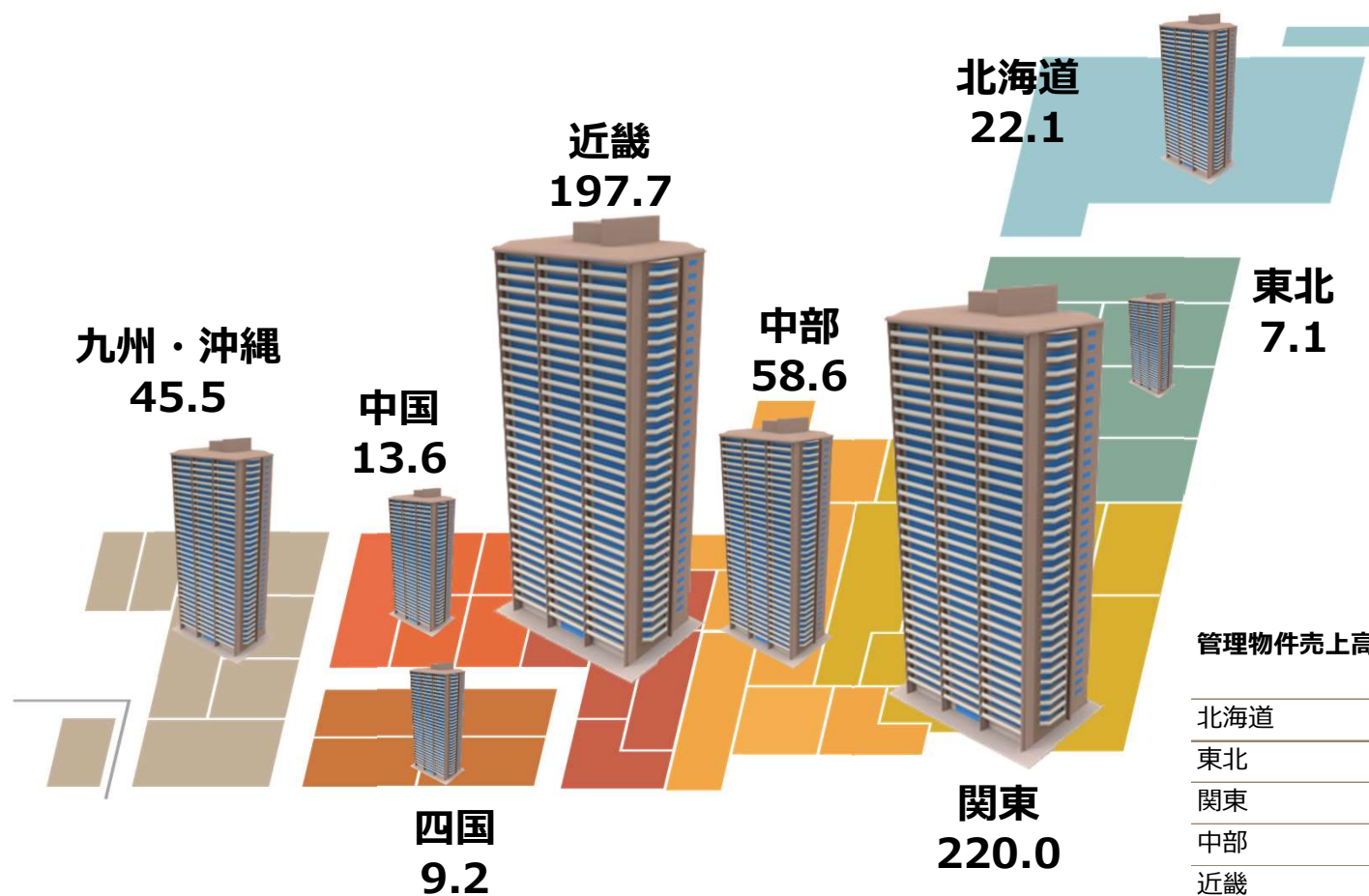


※ 管理物件数は当社データベース
「建物カルテ」のデータをもとに集計

前期からの増減(ポイント) (2022年3月31日現在)

地域分布（ビル等運営管理事業）

（単位：億円）



管理物件売上高	(億円)	構成比(%)	対前期 増減率 (%)
北海道	22.1	3.9%	1.1%
東北	7.1	1.3%	0.0%
関東	220.0	38.3%	△0.3%
中部	58.6	10.2%	0.2%
近畿	197.7	34.4%	△3.3%
中国	13.6	2.4%	△3.3%
四国	9.2	1.6%	△3.7%
九州	45.5	7.9%	△0.3%
合計	574.1	100.0%	△1.4%

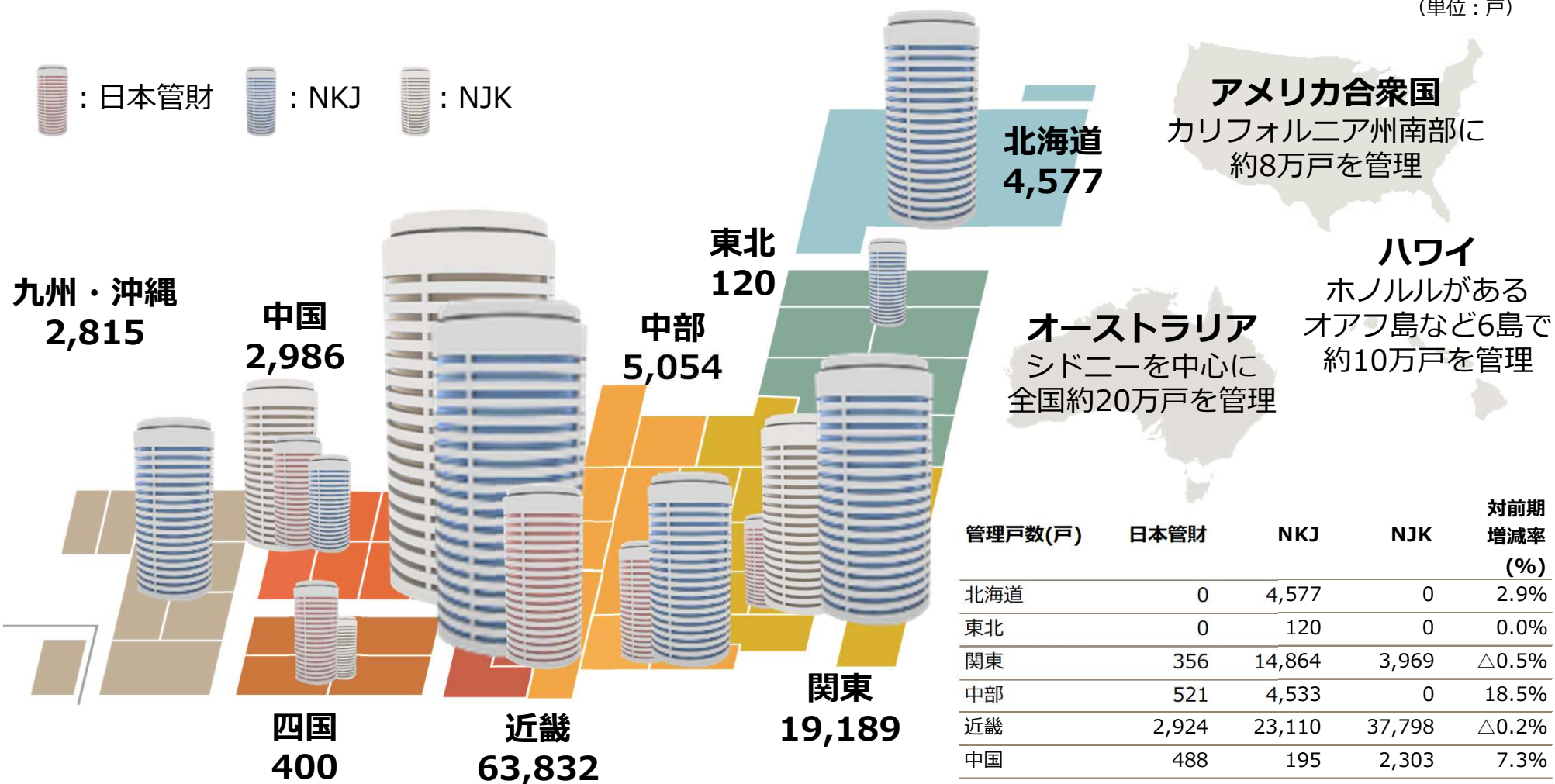
※ 管理物件数は当社データベース
「建物カルテ」のデータをもとに集計

（2022年3月31日現在）

地域分布（住宅管理運営事業）

（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	0	4,577	0	2.9%
東北	0	120	0	0.0%
関東	356	14,864	3,969	△0.5%
中部	521	4,533	0	18.5%
近畿	2,924	23,110	37,798	△0.2%
中国	488	195	2,303	7.3%
四国	361	0	39	0.0%
九州	0	2,815	0	△3.2%
合計	4,650	50,214	44,109	0.8%

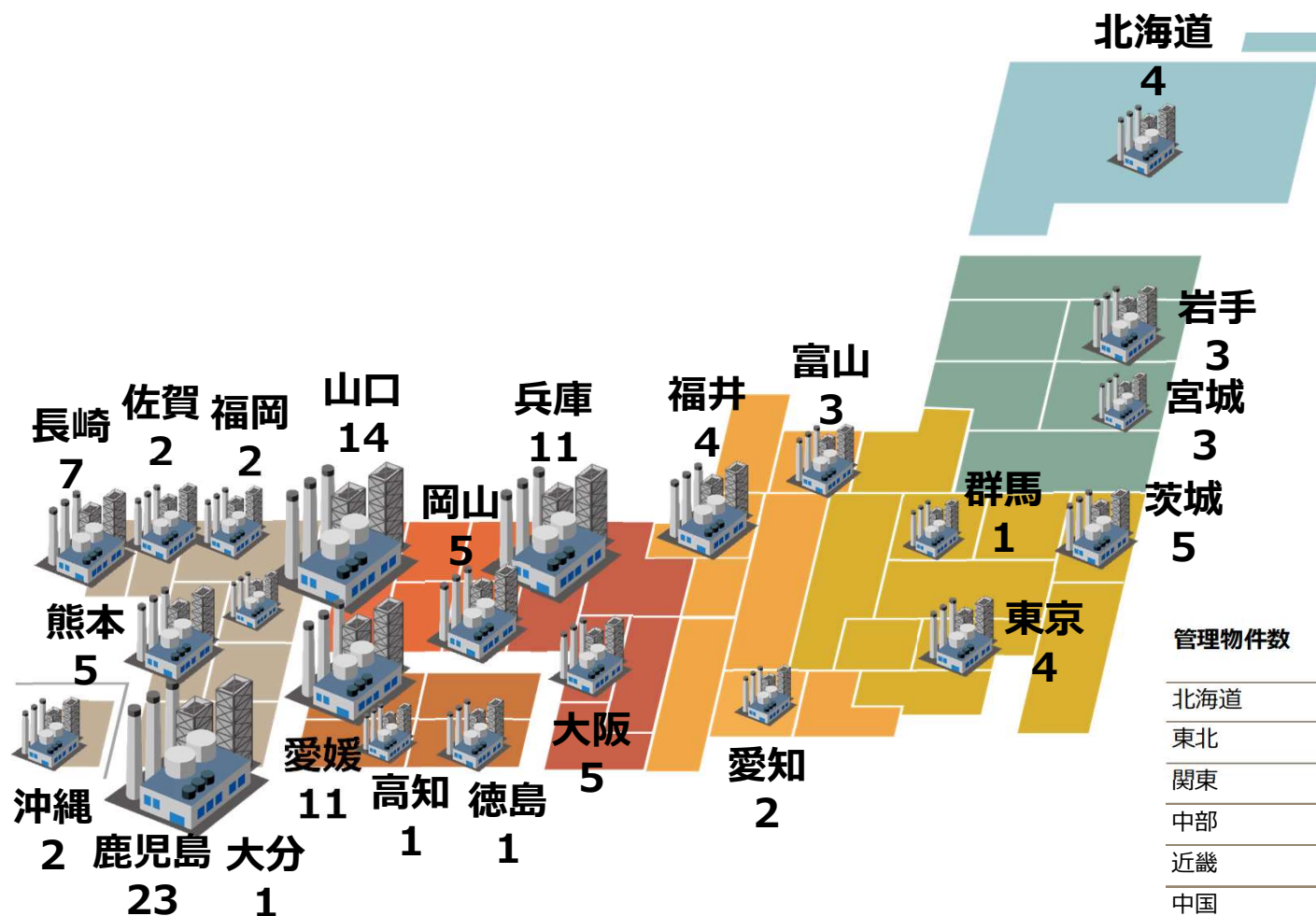
※ NKJ…日本管財住宅管理(株)、NJK…日本住宅管理(株)の略

※（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

3社合計：98,973戸（2022年3月31日現在）

地域分布（環境施設管理事業）

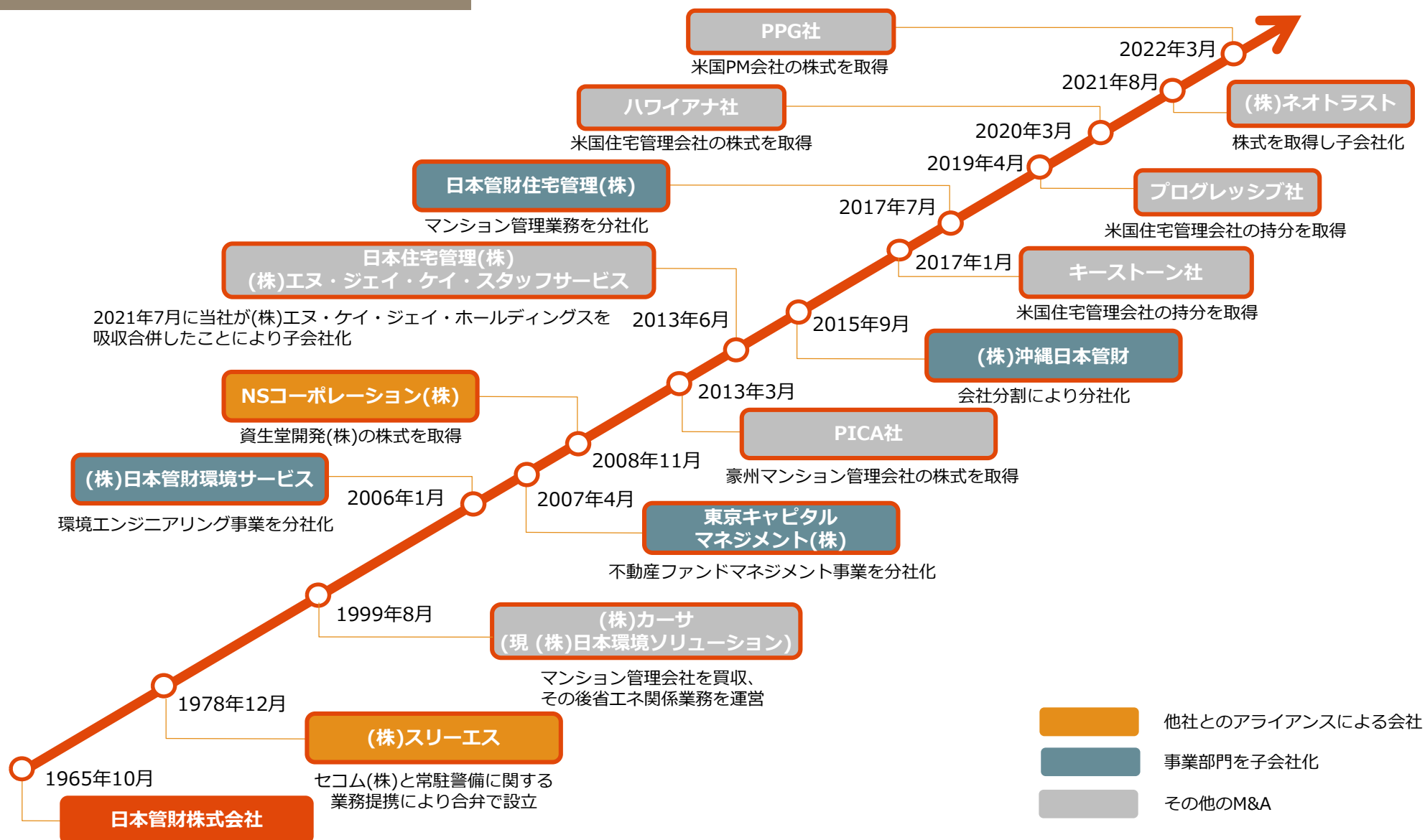
（単位：件）



管理物件数	上下水道 施設	一般廃棄物 処理施設	合計	構成比(%)
北海道	1	3	4	3.4%
東北	0	6	6	5.0%
関東	2	8	10	8.4%
中部	2	7	9	7.6%
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%

（2022年4月1日現在）

グループ企業の再編



(2022年9月30日現在)

独立系を活かしたアライアンス戦略①

2002年 8月 三菱信託銀行(株) (現、三菱UFJ信託銀行(株))と共同出資によるプロパティマネジメント会社の(株)日本プロパティ・ソリューションズを設立

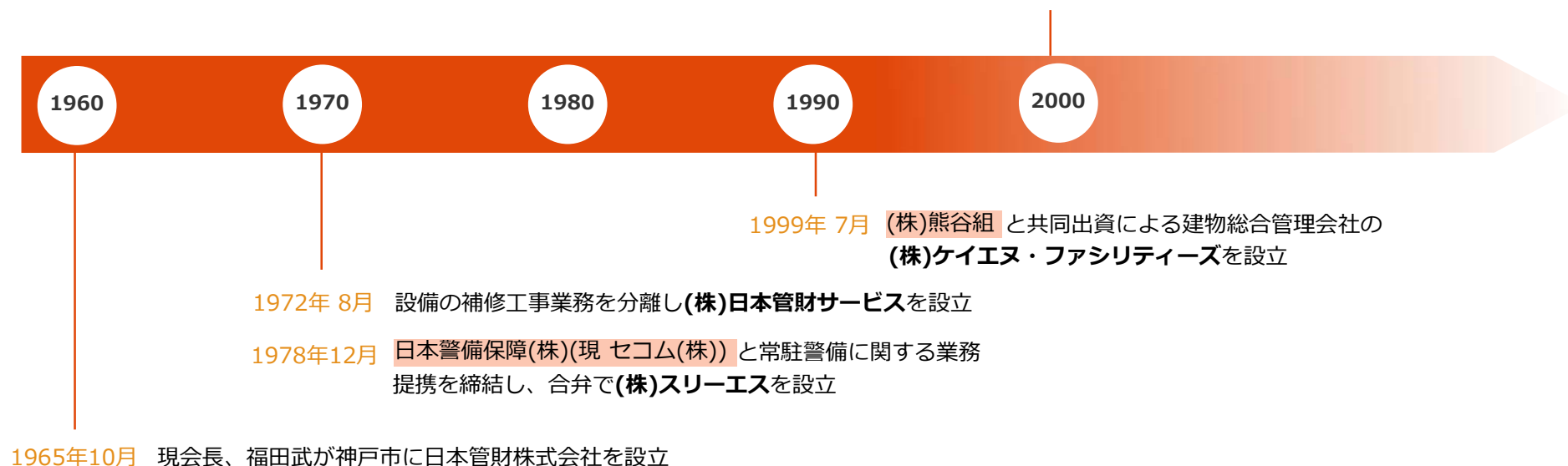
2006年 1月 環境エンジニアリング事業を会社分割により分社化し、(株)日本管財環境サービスが営業開始

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

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

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

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



独立系を活かしたアライアンス戦略②

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

2013年 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

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

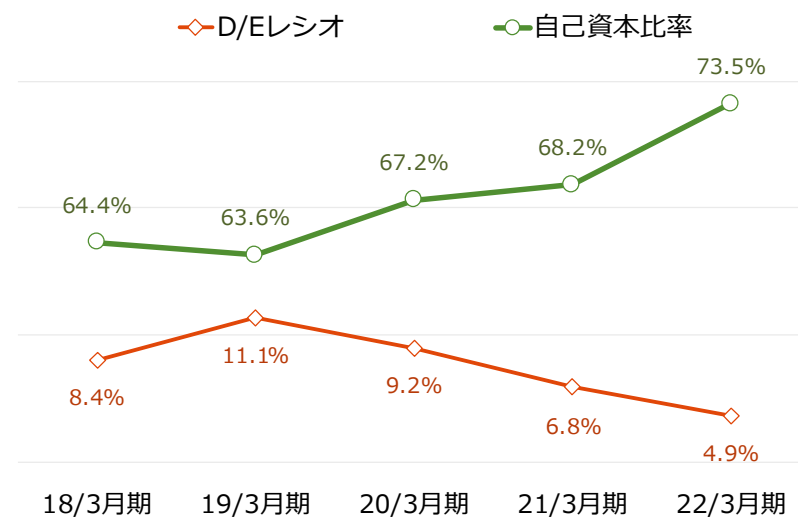
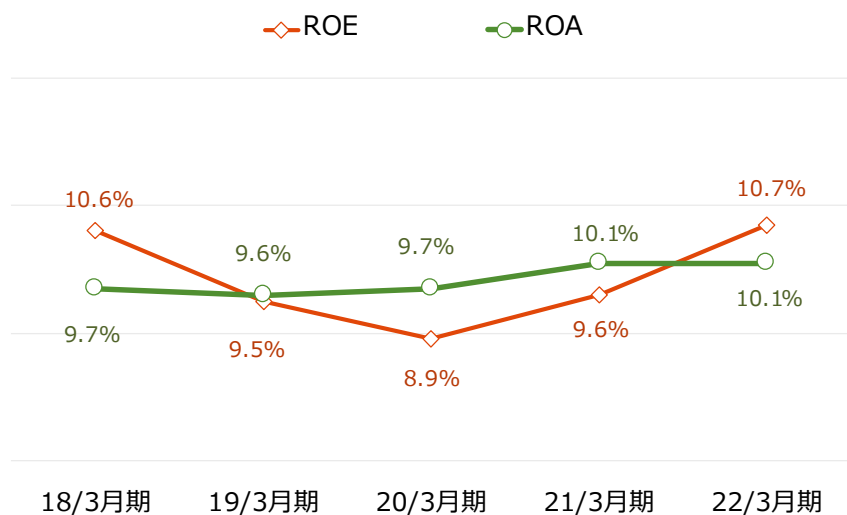
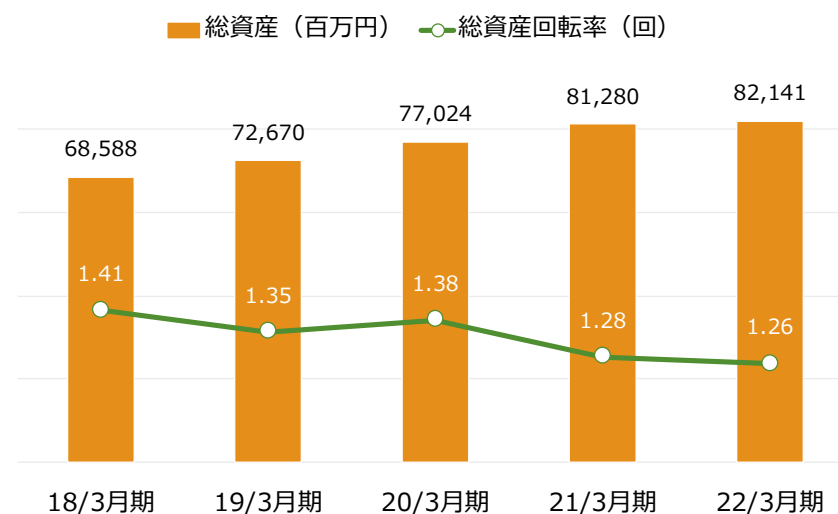
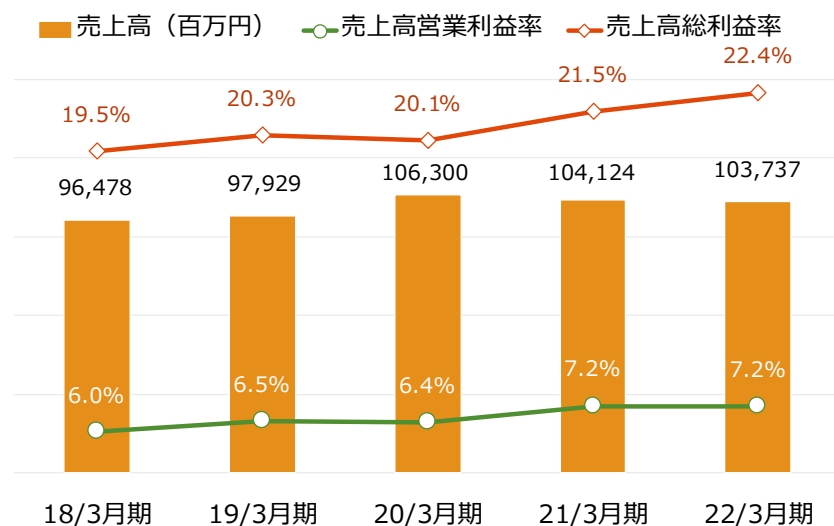
2021年 7月 連結子会社である東京キャピタルマネジメント(株)が
(株)日本プロパティ・ソリューションズを吸収合併
(株)エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスを吸収合併
これに伴い、日本住宅管理(株)・日本管財住宅管理(株)・
(株)エヌ・ジェイ・ケイ・スタッフサービスの各株式を
100%取得し、完全子会社化

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

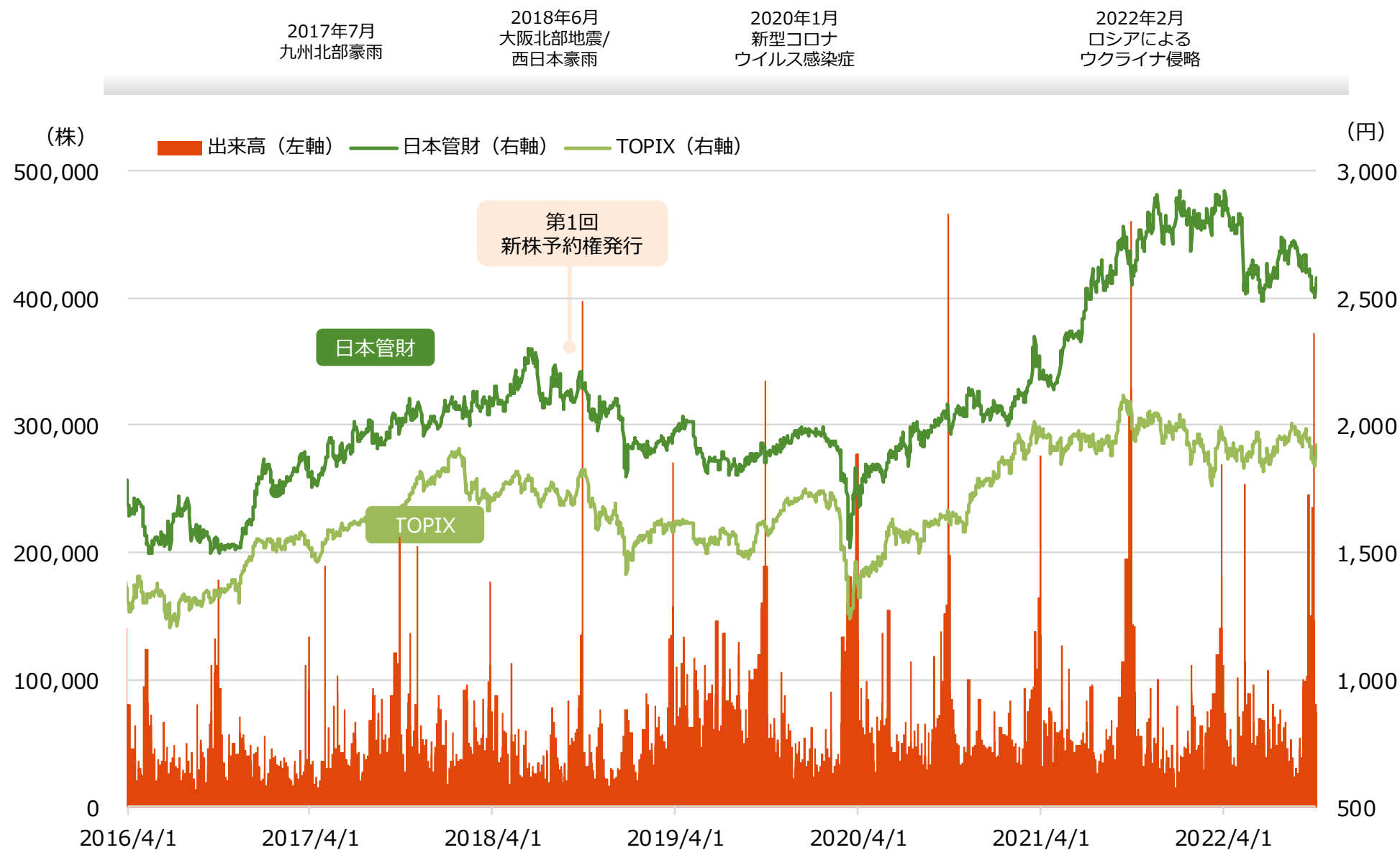
2022年 3月 ハワイのPM会社**PPG社**の株式を90%取得

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

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

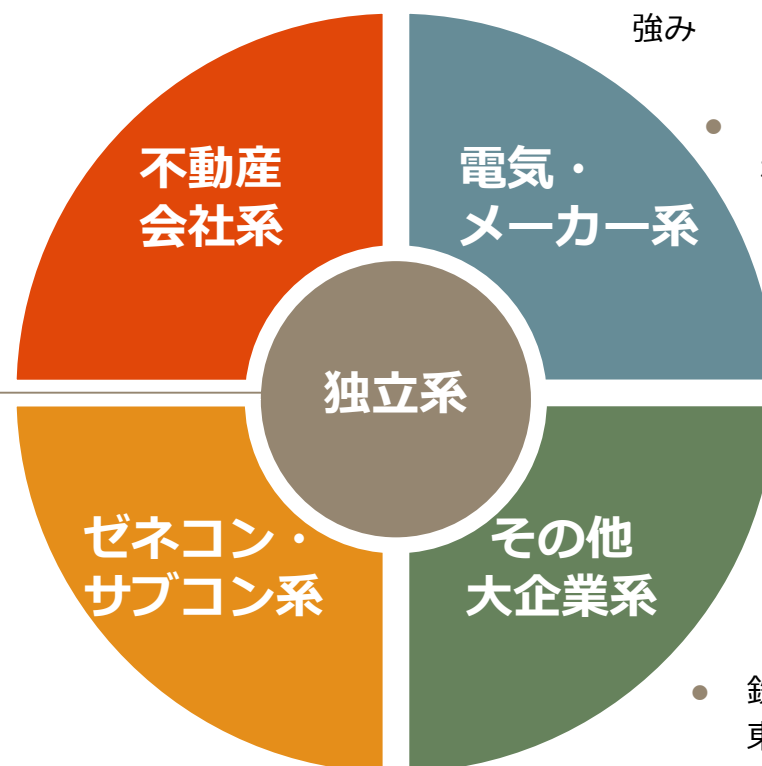
ビルメンテナンスの業界構造

- 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

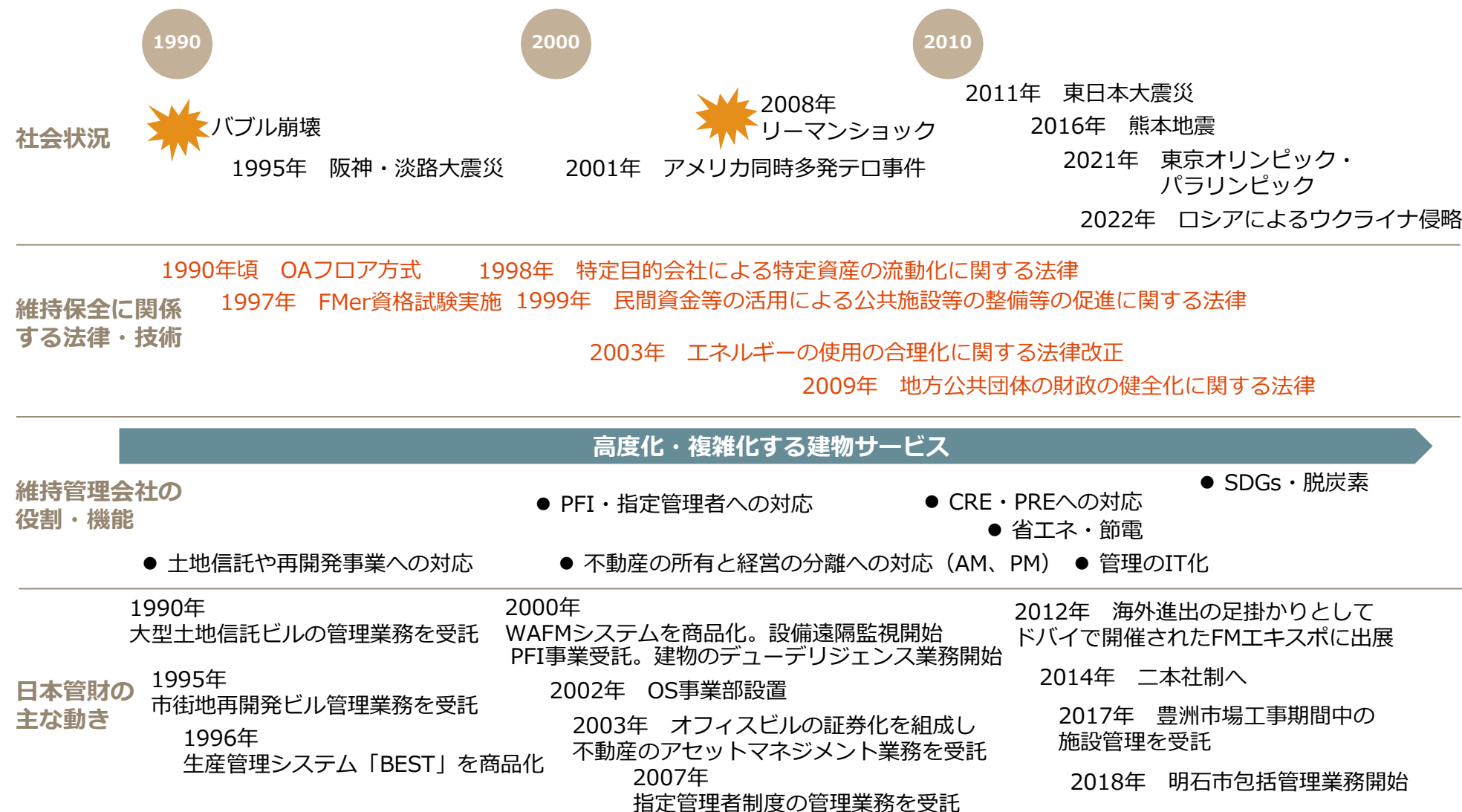
ビルメンテナンス業界の推移①

■ 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

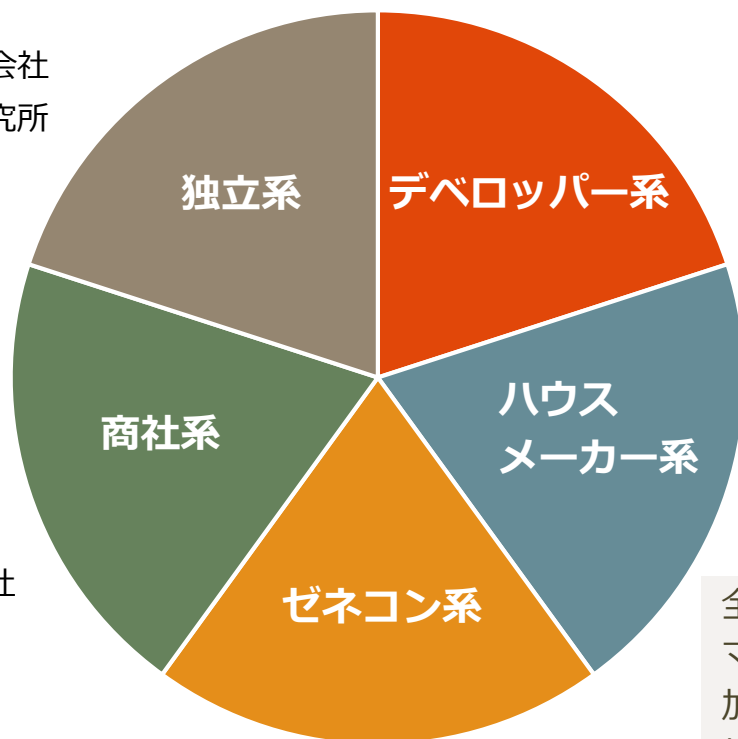
■ 建物管理業務の変遷と日本管財の動き（1990年～現在）



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**2,000**社
 マンション管理業協会加盟会社 **355**社
 加盟会社の管理戸数（1社あたり） 約**17,940**戸
 (出所：(一社)マンション管理業協会 令和4年マンション管理受託動向調査)

当社グループ

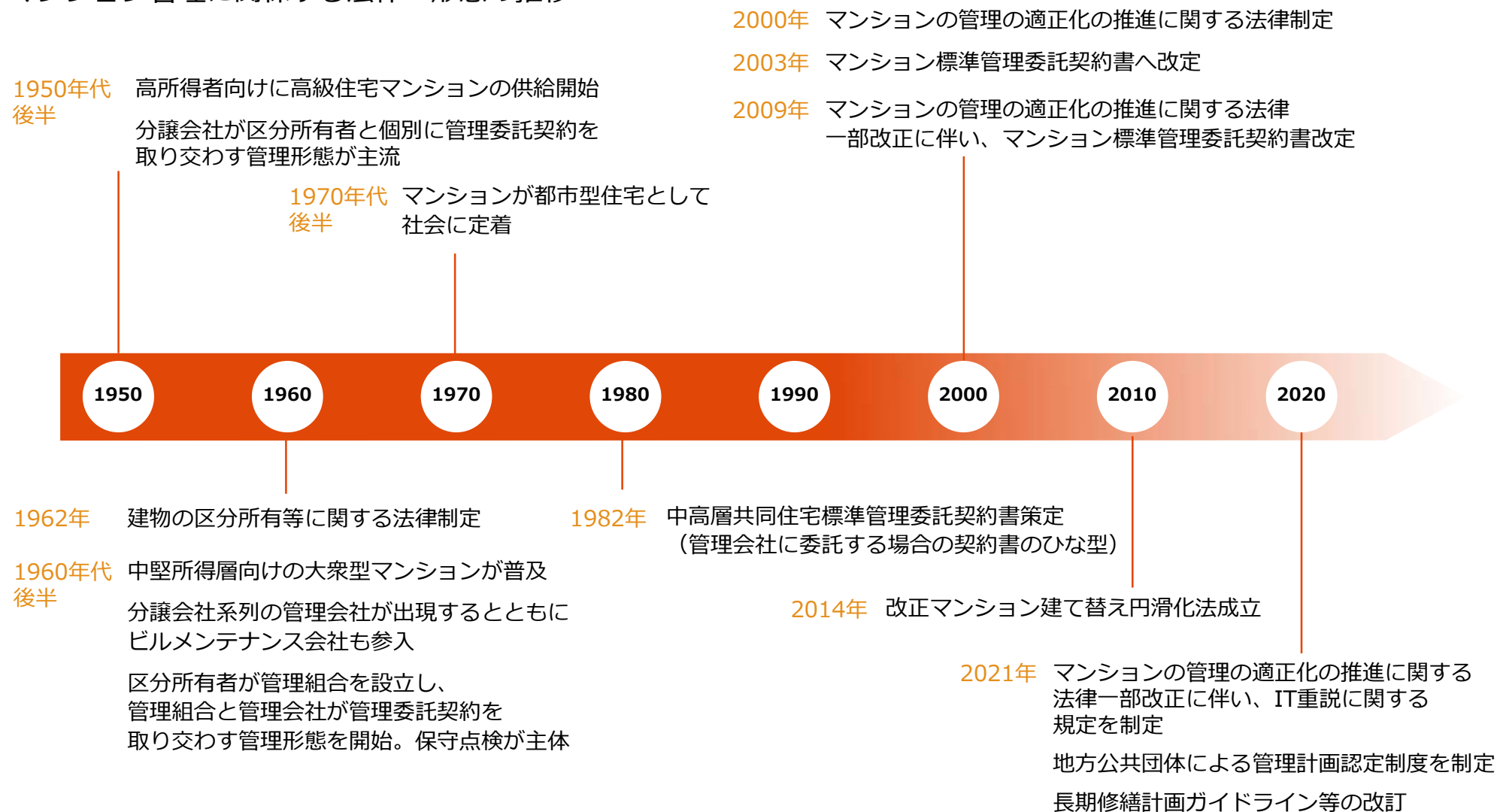
独立系建物管理会社で、マンション管理業を手掛ける
 唯一の東証プライム上場企業

業界**16**位 (**94,323**戸)

(出所：マンション管理新聞社より当社にてグループ企業別に集計)

マンション管理業界の推移

マンション管理に関する法律・形態の推移



注意事項

本資料のいかなる情報も、弊社株式購入や売却などを勧誘するものではありません。

本資料に記載されている業績予想及び将来の予測等に関する記述は、資料作成時点の情報に基づき弊社で判断した予想であり 潜在的なリスクや不確実性が含まれております。

従いまして、実際の業績は様々な要因により、これらの業績予想とは異なることがありますことをご承知おき下さい。

万が一、この情報に基づいて被ったいかなる損害についても、弊社および情報提供者は一切責任を負いかねますのでご承知おき下さい。

お問い合わせ先

日本管財株式会社 財務統括部

TEL : 03-5299-0863

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