



チェコ 世界遺産「プラハ歴史地区」 2025年4月にCMを刷新しました。

2026年5月19日

# 2026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) 2026 NIPPON KANZAI Holdings Co., Ltd.

# 目次

■ <u>日本管財ホールディングスの概況</u> .....	3
■ <u>決算の概況</u> .....	6
■ <u>業績予想の概要、資本施策及び株主還元施策</u> .....	15
■ <u>資本効率向上のための取り組み</u> .....	19
■ <u>中期成長戦略</u> .....	22
■ <u>ESG・サステナビリティ</u> .....	34
補足資料 .....	別冊
■ <u>企業情報</u> .....	44
■ <u>業界におけるポジショニング</u> .....	69

# 日本管財ホールディングスの概況

2026年3月期



# 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対応しながら、  
お客様に常に良質なサービスを提供することが重要だと考えています。

“快適をもっと、最適をずっと。”

をグループとしての使命に掲げ、  
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。



## 主要ビジネスモデル

- 建物総合管理業を主要ビジネスとしています。

### 経営の基本方針

私たちは衣食住の「住」\*を支えるサービスで、お客様の大切な資産である建物の価値を守り続けます。

\*「生活の場・働く場・学びの場・休息の場・療養の場・楽しみの場」など。日常生活に必要なインフラも含みます。

- ストック型ビジネスで将来予測が行いやすい
- 市況悪化などの影響を受けづらい

▶ P.70

## 日本管財グループの強み

- 幅広い対応地域と事業領域

不動産の管理・運営・所有に関わる事業を国内外で展開しています。

日本国内では、特定の用途に特化せず、幅広い施設用途に対応しています。

- 安定した経営基盤

景気に左右されにくいストック型ビジネスを強みに、1965年の創業以来、着実に実績を積み上げています。

- 成長事業・成長戦略への投資

新規プロジェクトやM&A、人材開発など重点分野に積極的な投資を行っています。

# 決算の概況

2026年3月期



## 連結決算ハイライト

(百万円未満切り捨て)

**売上高** **1,502億58百万円** (対前期比 **7.4%増**)

- 既存契約の更改が順調に推移
- 大阪・関西万博関連の業務を受託

**営業利益** **86億86百万円** (対前期比 **0.1%増**)

- 料金改定や作業効率の見直しにより売上総利益は増加
- 人件費を中心とした販管費の増加により営業利益は微増

**経常利益** **105億7百万円** (対前期比 **15.5%増**)

- 持分法による投資損失の減少
- 海外子会社における助成金収入の増加

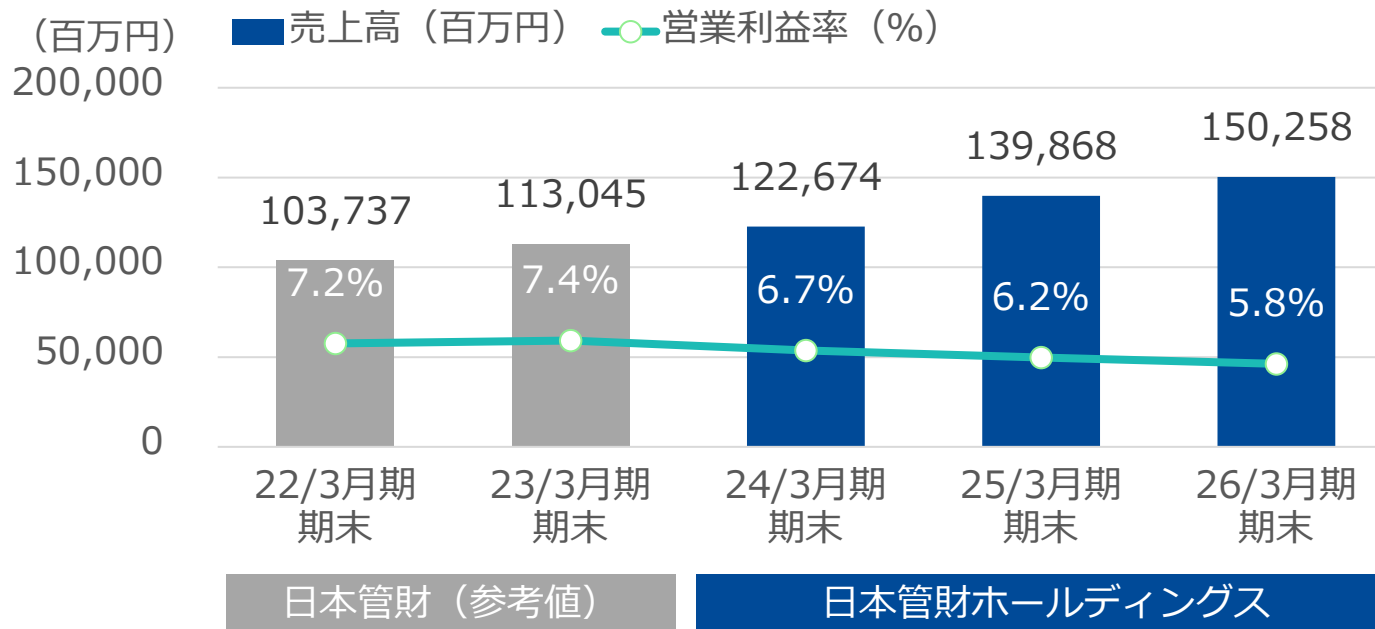
**親会社株主に帰属する当期純利益** **71億19百万円** (対前期比 **22.1%増**)

- 投資有価証券売却益の減少
- 訴訟関連損失の解消

# 連結決算サマリ

[連結] (百万円)

	25/3月期		26/3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	139,868	100.0%	150,258	100.0%	10,390	7.4%
売上総利益	39,589	28.3%	43,426	28.9%	3,836	9.7%
販売費・一般管理費	30,911	22.1%	34,739	23.1%	3,828	12.4%
営業利益	8,678	6.2%	8,686	5.8%	7	0.1%
経常利益	9,094	6.5%	10,507	7.0%	1,412	15.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,829	4.2%	7,119	4.7%	1,290	22.1%



# 事業セグメントと主要グループ会社

## 建物管理運営事業 94,668百万円

### 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) 67,338百万円

ビル・ホテル・官公庁施設等の清掃、  
設備保守管理及び工事関連業務

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 27,330百万円

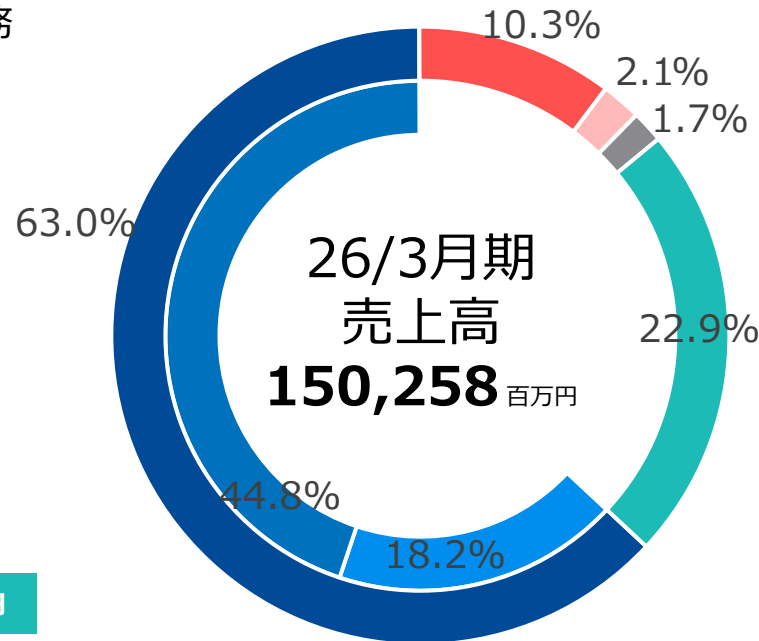
常駐保安警備、機械警備業務

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 34,464百万円

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  
Hawaiiana Group Incorporated  
Keystone Pacific Property Management, LLC



## 環境施設管理事業 15,473百万円

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 3,131百万円

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 2,520百万円

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)

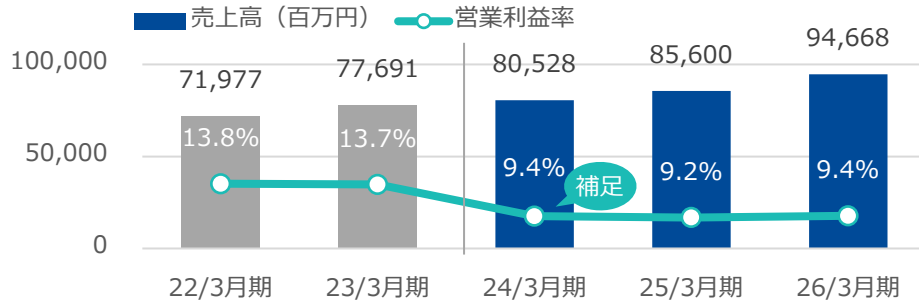
	25/3月期		26/3月期		対前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	139,868	100.0%	150,258	100.0%	10,390	7.4%
建物管理運営事業	85,600	61.2%	94,668	63.0%	9,068	10.6%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	60,902	43.5%	67,338	44.8%	6,436	10.6%
警備業務	24,697	17.7%	27,330	18.2%	2,632	10.7%
住宅管理運営事業	32,182	23.0%	34,464	22.9%	2,282	7.1%
環境施設管理事業	14,819	10.6%	15,473	10.3%	653	4.4%
不動産ファンドマネジメント事業	5,003	3.6%	3,131	2.1%	△ 1,871	△ 37.4%
その他の事業	2,263	1.6%	2,520	1.7%	257	11.4%
	実績	利益率	実績	利益率	増減額	増減率
セグメント利益	8,678	6.2%	8,686	5.8%	7	0.1%
建物管理運営事業	7,907	9.2%	8,929	9.4%	1,021	12.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	6,320	10.4%	7,228	10.7%	907	14.4%
警備業務	1,586	6.4%	1,700	6.2%	113	7.2%
住宅管理運営事業	1,395	4.3%	1,360	3.9%	△ 34	△ 2.5%
環境施設管理事業	2,049	13.8%	2,246	14.5%	197	9.7%
不動産ファンドマネジメント事業	1,407	28.1%	512	16.4%	△ 894	△ 63.6%
その他の事業※1	205	9.1%	201	8.0%	△ 4	△ 2.3%
調整額※2	△ 4,286	—	△ 4,563	—	△ 277	—

※1 その他の事業の売上高は、セグメント間の内部売上を除いております。

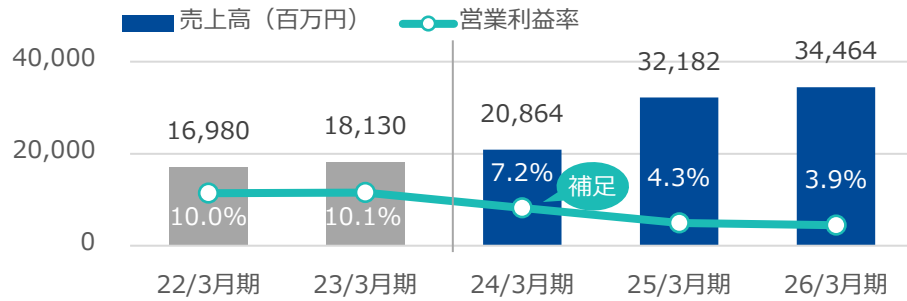
※2 セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去及び各セグメントに帰属しない一般管理費であります。

# セグメント業績の推移

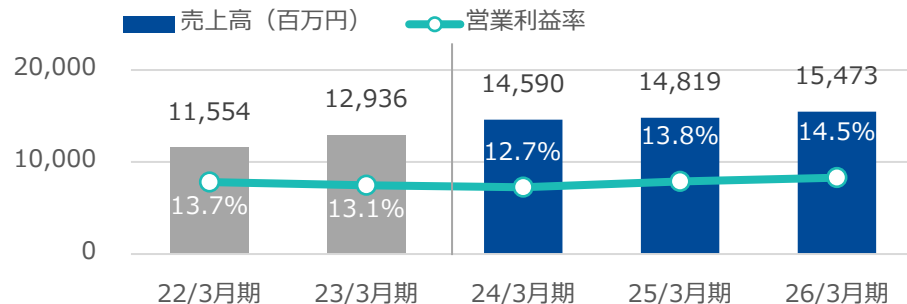
## 建物管理運営事業



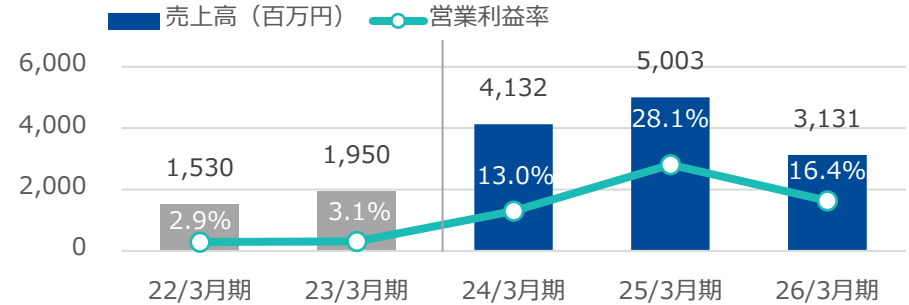
## 住宅管理運営事業



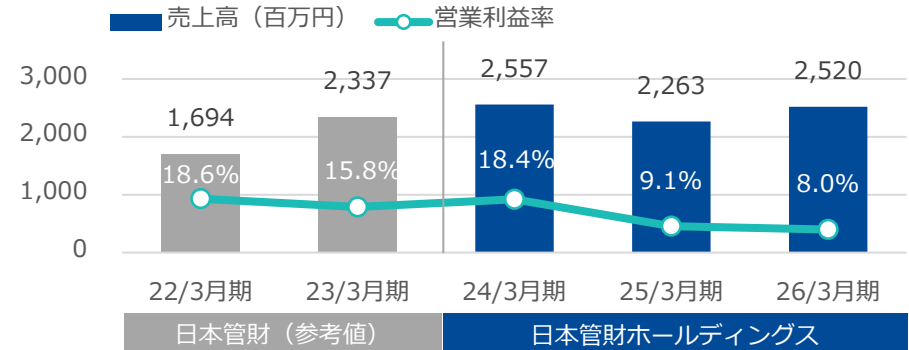
## 環境施設管理事業



## 不動産ファンドマネジメント事業



## その他の事業



### 補足

- 2024年3月期より  
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を  
「建物管理運営事業」及び「住宅管理運営事業」  
の費用に組み込んでいます。

# 連結貸借対照表の概要

[連結] (百万円)

	25/3月期末		26/3月期末		対前期末比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
<b>流動資産</b>	64,916	64.4%	69,463	64.9%	4,547	7.0%
現金及び預金	33,395	33.1%	37,393	35.0%	3,997	12.0%
受取手形、売掛金及び契約資産	19,869	19.7%	20,140	18.8%	271	1.4%
販売用不動産	5,805	5.8%	5,598	5.2%	△ 206	△ 3.6%
<b>固定資産</b>	35,887	35.6%	37,523	35.1%	1,635	4.6%
有形固定資産	7,899	7.8%	8,219	7.7%	320	4.1%
無形固定資産	9,306	9.2%	9,005	8.4%	△ 301	△ 3.2%
投資その他の資産	18,681	18.5%	20,298	19.0%	1,617	8.7%
<b>資産合計</b>	<b>100,803</b>	<b>100.0%</b>	<b>106,987</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,183</b>	<b>6.1%</b>
<b>流動負債</b>	20,036	19.9%	21,379	20.0%	1,342	6.7%
支払手形及び買掛金	7,924	7.9%	9,101	8.5%	1,176	14.9%
未払費用	2,563	2.5%	2,582	2.4%	18	0.7%
未払法人税等	2,537	2.5%	1,742	1.6%	△ 794	△ 31.3%
<b>固定負債</b>	10,728	10.6%	9,744	9.1%	△ 984	△ 9.2%
長期ノンリコースローン	4,064	4.0%	2,922	2.7%	△ 1,141	△ 28.1%
リース債務	1,617	1.6%	1,753	1.6%	135	8.4%
長期預り保証金	2,600	2.6%	2,741	2.6%	141	5.4%
<b>負債合計</b>	<b>30,765</b>	<b>30.5%</b>	<b>31,123</b>	<b>29.1%</b>	<b>357</b>	<b>1.2%</b>
<b>株主資本</b>	65,644	65.1%	72,660	67.9%	7,015	10.7%
資本金	3,000	3.0%	3,000	2.8%	—	—
資本剰余金	9,482	9.4%	11,339	10.6%	1,857	19.6%
利益剰余金	66,219	65.7%	71,378	66.7%	5,158	7.8%
<b>その他の包括利益累計額</b>	1,041	1.0%	2,158	2.0%	1,117	107.4%
非支配株主持分	3,352	3.3%	1,044	1.0%	△ 2,307	△ 68.8%
<b>純資産合計</b>	<b>70,038</b>	<b>69.5%</b>	<b>75,863</b>	<b>70.9%</b>	<b>5,825</b>	<b>8.3%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>100,803</b>	<b>100.0%</b>	<b>106,987</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,183</b>	<b>6.1%</b>

## 主な増減要因 (百万円)

**資産 6,183**

- 現金及び預金の増加 3,997
- 投資有価証券の取得による増加 998

**負債 357**

- 支払手形及び買掛金の増加 1,176
- 長期ノンリコースローンの減少 △ 1,141

**純資産 5,825**

- 利益剰余金の増加 5,158

**自己資本比率 69.9%**

(対前期末比3.7pp増)

# 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

[連結] (百万円)

	25/3月期 実績	26/3月期 実績	対前期比 増減額
税金等調整前当期純利益	9,634	10,567	932
減価償却費	1,189	1,296	107
退職給付に係る資産負債の増減額	△ 105	△ 31	73
投資有価証券売却損益 (△は益)	△ 1,945	△ 60	1,884
売上債権の増減額 (△は増加)	△ 722	119	841
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 179	1,143	1,322
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△ 4,400	173	4,573
法人税等の支払額	△ 1,672	△ 4,058	△ 2,386
その他	△ 98	953	1,052
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,700</b>	<b>10,103</b>	<b>8,402</b>
有形及び無形固定資産の取得による支出	△ 1,943	△ 1,560	382
投資有価証券の取得による支出	△ 277	△ 1,567	△ 1,289
投資有価証券の売却による収入	2,759	1,026	△ 1,732
その他	1,267	△ 273	△ 1,540
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,805</b>	<b>△ 2,375</b>	<b>△ 4,180</b>
借入金の増減額 (ノンリコースローンを含む)	3,572	△ 1,121	△ 4,694
自己株式の取得による支出	△ 2,728	—	2,727
配当金の支払額 (非支配株主分を含む)	△ 2,381	△ 2,344	36
その他	△ 576	△ 995	△ 419
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 2,113</b>	<b>△ 4,462</b>	<b>△ 2,349</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,673	3,328	1,654
現金及び現金同等物の期首残高	30,864	32,970	2,106
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	432	—	△ 432
現金及び現金同等物の期末残高	32,970	36,299	3,328
<b>フリー・キャッシュフロー</b>	<b>3,506</b>	<b>7,728</b>	<b>4,221</b>

## 主な増減要因

(百万円)

**営業活動によるキャッシュ・フロー 8,402**

- 棚卸資産の減少 4,573
- 投資有価証券売却益の減少 1,884

**投資活動によるキャッシュ・フロー △ 4,180**

- 投資有価証券の売却による収入の減少 △1,732
- 投資有価証券の取得による支出の増加 △1,289

**財務活動によるキャッシュ・フロー △ 2,349**

- 長期ノンリコースローンの借入れによる収入の減少 △ 3,515

## 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



- 投資状況を定期的に取り締役会にて報告。
- 市場環境や企業活動の状況に応じて柔軟にポートフォリオを調整。

# 業績予想の概要、 資本施策及び株主還元施策

2027年3月期 連結



## 連結業績予想サマリ

- 業容の拡大による増収効果で増益を見込む
- 営業利益の増加を主因に増益を見込む

[連結] (百万円)

	26/3月期		27/3月期 上半期		27/3月期 下半期		27/3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	150,258	100.0%	75,500	100.0%	82,500	100.0%	158,000	100.0%	7,741	5.2%
売上総利益	43,426	28.9%	22,000	29.1%	23,000	27.9%	45,000	28.5%	1,573	3.6%
販売費・一般管理費	34,739	23.1%	17,800	23.6%	18,200	22.1%	36,000	22.8%	1,260	3.6%
営業利益	8,686	5.8%	4,200	5.6%	4,800	5.8%	9,000	5.7%	313	3.6%
経常利益	10,507	7.0%	5,100	6.8%	5,700	6.9%	10,800	6.8%	292	2.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	7,119	4.7%	3,500	4.6%	3,800	4.6%	7,300	4.6%	180	2.5%

### 市場環境及びリスク

- 一等地への需要集中とビルスペックによる二極化の進行
- 原材料価格の高騰や供給不足による工期の遅れ
- 米国の通商政策や不安定な国際情勢による世界経済への影響
- 人材の確保及び人件費の上昇

# セグメント業績予想の概要

[連結] (百万円)

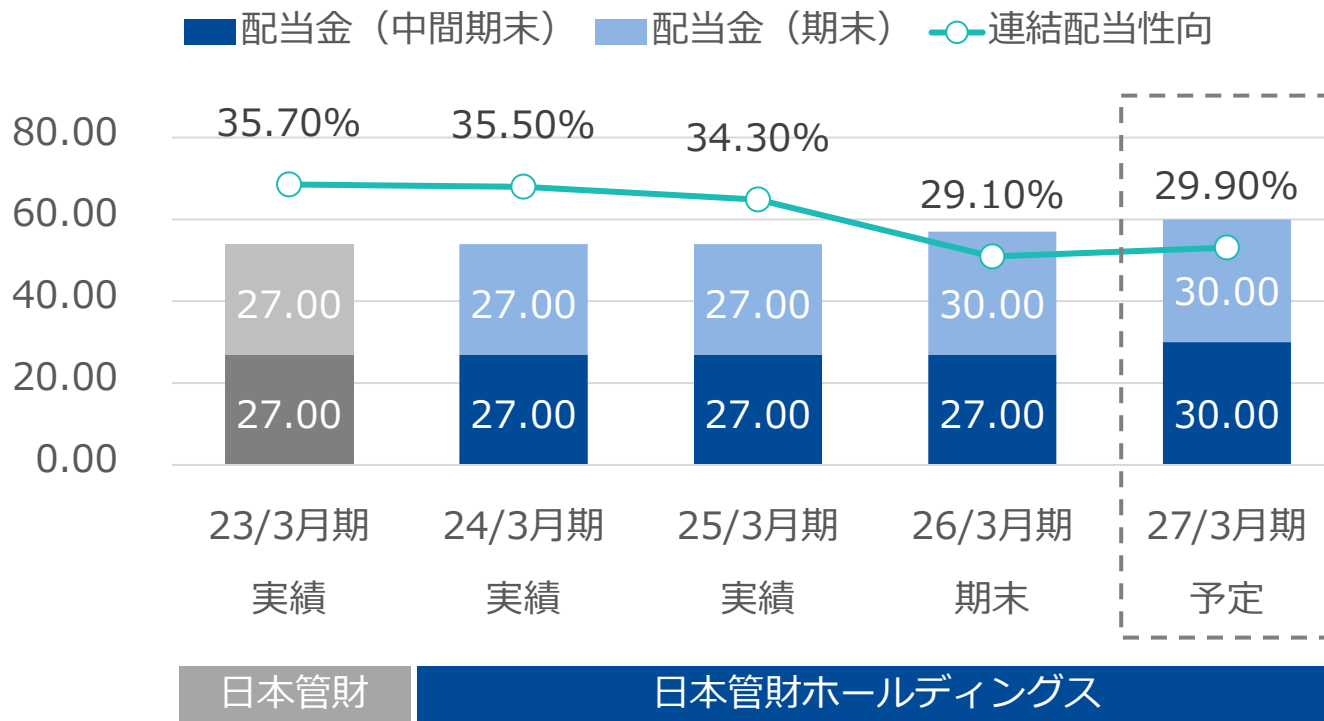
	26/3月期 通期		27/3月期 上半期		27/3月期 下半期		27/3月期 通期		対前期比	
	実績	構成比	予想	構成比	予想	構成比	予想	構成比	増減額	増減率
売上高	150,258	100.0%	75,500	100.0%	82,500	100.0%	158,000	100.0%	7,741	5.2%
建物管理運営事業	94,668	63.0%	47,297	62.7%	52,863	64.1%	100,160	63.4%	5,491	5.8%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	67,338	44.8%	32,797	43.4%	38,993	47.3%	71,790	45.4%	4,451	6.6%
警備業務	27,330	18.2%	14,500	19.2%	13,870	16.8%	28,370	18.0%	1,039	3.8%
住宅管理運営事業	34,464	22.9%	17,653	23.4%	18,277	22.2%	35,930	22.7%	1,465	4.3%
環境施設管理事業	15,473	10.3%	7,736	10.3%	8,164	9.9%	15,900	10.1%	426	2.8%
不動産ファンドマネジメント事業	3,131	2.1%	1,600	2.1%	1,800	2.2%	3,400	2.2%	268	8.6%
その他の事業	2,520	1.7%	1,214	1.6%	1,396	1.7%	2,610	1.7%	89	3.5%
	実績	利益率	予想	利益率	予想	利益率	予想	利益率	増減額	増減率
セグメント利益	8,686	5.8%	4,200	5.6%	4,800	5.8%	9,000	5.7%	313	3.6%
建物管理運営事業	8,929	9.4%	4,232	9.0%	5,044	9.5%	9,276	9.3%	346	3.9%
ビルメンテナンス・プロパティマネジメント	7,228	10.7%	3,307	10.1%	4,249	10.9%	7,556	10.5%	327	4.5%
警備業務	1,700	6.2%	925	6.4%	795	5.7%	1,720	6.1%	19	1.1%
住宅管理運営事業	1,360	3.9%	853	4.8%	647	3.5%	1,500	4.2%	139	10.3%
環境施設管理事業	2,246	14.5%	1,206	15.6%	1,064	13.0%	2,270	14.3%	23	1.0%
不動産ファンドマネジメント事業	512	16.4%	216	13.5%	284	15.8%	500	14.7%	△ 12	△ 2.5%
その他の事業※1	201	8.0%	89	7.3%	143	10.2%	232	8.9%	30	15.3%
調整額※2	△ 4,563	—	△ 2,396	—	△ 2,382	—	△ 4,778	—	△ 214	—

※1 その他の事業の売上高は、セグメント間の内部売上を除いております。

※2 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

- 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、業績に応じ、適正に成果配分を行うことを基本方針としております。
- 2026年3月期は通期連結業績を踏まえ、予想から3円増配し、期末配当は **30円** とします。
- 2027年3月期は中間配当 **30円**、期末配当 **30円**、合計 **60円** とする予定です。



# 資本効率向上のための取り組み



# 現状分析

## 株主資本コスト

- 約6%と認識しております。

※平均値 上場企業：約6%、  
サービス業：約6%、  
ビルメンテナンス業：約5%

## 目標値

- 自己資本利益率（ROE）：10%以上
- 総資産利益率（ROA）：10%以上

## 現状分析

- 2026年3月期のROE及びROAはともに10.1%となり、目標数値10%以上を達成いたしました。
- 株価純資産倍率（PBR）も1倍を上回っており、投資家の皆様から一定の評価をいただいていると判断しております。

	25/3月期	26/3月期
自己資本利益率（ROE）	8.6%	10.1%
総資産経常利益率（ROA）	9.4%	10.1%
期末株価	2,655円	2,877円
株価純資産倍率（PBR）	1.45倍	1.40倍
株価収益率（PER）	16.84倍	14.68倍
自己資本比率	66.2%	69.9%

ROE及びROAともに  
目標値「10%以上」を達成

## 資本効率向上のための取り組み

- ROE、ROAの継続的な向上に向け、下記に取り組んでまいります。

### 中長期戦略の着実な遂行

- 公共分野への営業推進
- M&A・出資の推進
- 海外展開
- DXの推進

### 資本政策の強化

- 株主還元の充実
- 持続的成長への投資
- 政策保有株式の見直し
- 自己株式の機動的な取得

粗利益確保のための  
原価改善による  
利益（分子）の増大

資産の適正化及び  
資本構成の最適化による  
総資産・自己資本（分母）の縮減

資本効率と企業価値の向上に繋げていく

# 中期成長戦略



# 日本管財グループの中長期経営ビジョン

## 【再掲】経営の基本方針

私たちは衣食住の「住」\*を支えるサービスで、お客様の大切な資産である建物の価値を守り続けます。

\*「生活の場・働く場・学びの場・休息の場・療養の場・楽しみ場」など。日常生活に必要なインフラも含まれます。

## 中期取り組み方針

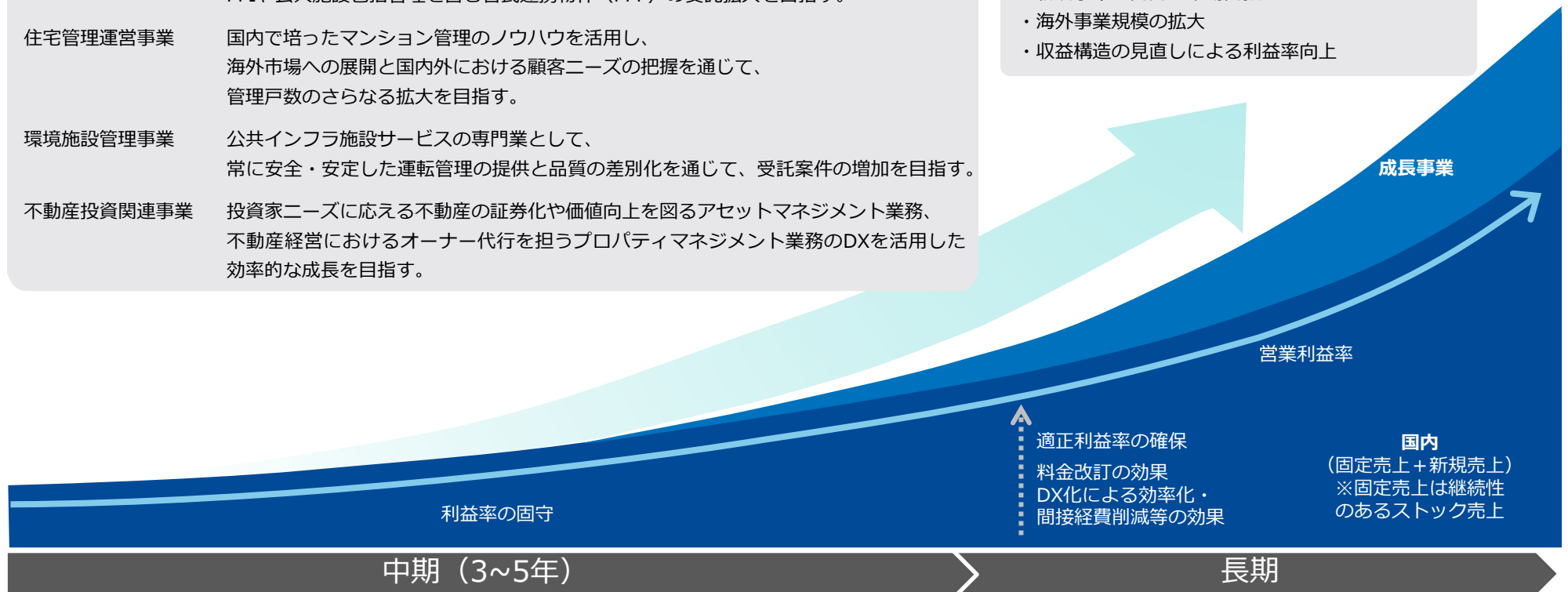
### 成長事業の促進

- |           |                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物管理運営事業  | 管理実績と企画提案力を活かし、PFIや公共施設包括管理を含む官民連携物件（PPP）の受託拡大を目指す。                                      |
| 住宅管理運営事業  | 国内で培ったマンション管理のノウハウを活用し、海外市場への展開と国内外における顧客ニーズの把握を通じて、管理戸数のさらなる拡大を目指す。                     |
| 環境施設管理事業  | 公共インフラ施設サービスの専門業として、常に安全・安定した運転管理の提供と品質の差別化を通じて、受託案件の増加を目指す。                             |
| 不動産投資関連事業 | 投資家ニーズに応える不動産の証券化や価値向上を図るアセットマネジメント業務、不動産経営におけるオーナー代行を担うプロパティマネジメント業務のDXを活用した効率的な成長を目指す。 |

## 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

- 企業の定年延長等に伴う不動産関連サービス業界への新規人材の減少及び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

建物管理運営事業

環境施設管理事業

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、長年にわた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

グループ戦略

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

グループ戦略（海外）

現地の市場、需要、競合、文化的背景や法規制などの理解を深め、現地の慣習を尊重した地域密着型サービス展開を行います。特に住宅管理におけるゲーティッドコミュニティや区分所有住宅の管理の業容拡大を目指します。

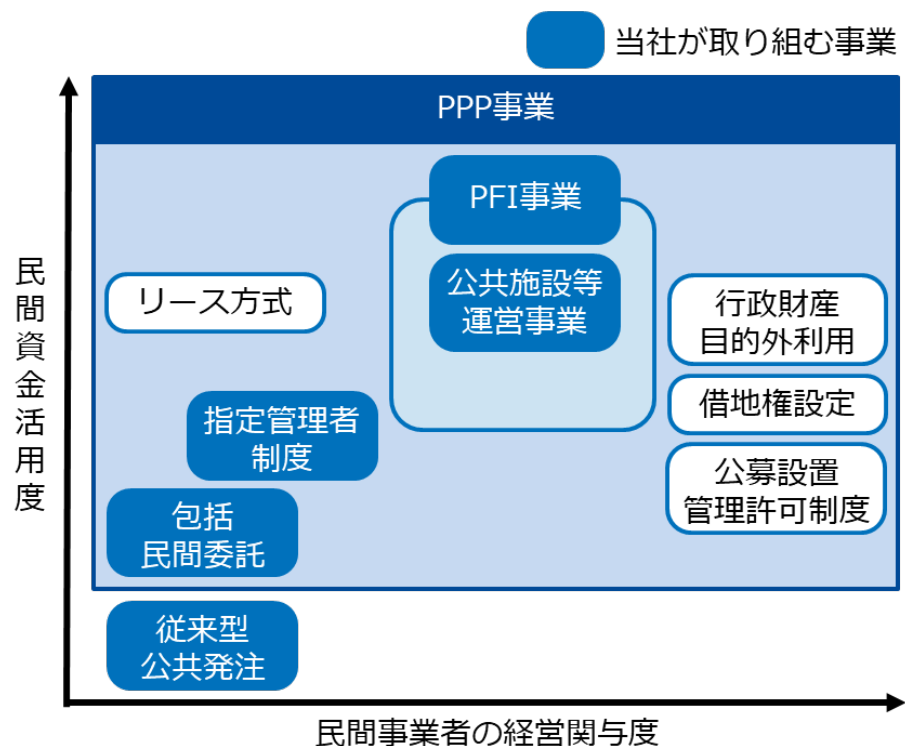
### 4 DXの推進

グループ戦略

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。

# 成長戦略1：公共分野への営業推進

- PFI事業や公共施設包括管理など様々な事業に取り組み、営業強化しています。



出典「PFI事業の概要」（内閣府）をもとに当社作成

## 主な実績

- PFI事業：32件（26年3月期）
- 指定管理者制度：133件（26年3月期）
- 公共施設包括管理：43件（26年3月期）

## TOPICS

- 【大阪・関西万博】  
パビリオンの警備・清掃や1日最大1.9万人が利用した桜島シャトルバスターミナルの警備等を実施



- 【PFI事業】  
パロマ瑞穂スタジアム（名古屋市）の総合管理を開始  
2026年秋のアジア競技大会メイン会場となる予定  
（2026年3月竣工、4月供用開始）



©2021株式会社瑞穂LOOP-PFI ※画像はイメージです

- 【公共施設包括管理】  
2026年4月より7件の業務を開始  
市場シェアは45%（当社調べ）

▶ P.59

## 成長戦略2：M&amp;A・出資の推進

## 国内

- 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＞

- 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、2023年10月吸収合併（※2）

＜補足＞ ※1 (株)JTBとの業務提携、※2 (株)日本管財環境サービスが株式取得。同社の営業エリア外での強みに期待

## 海外

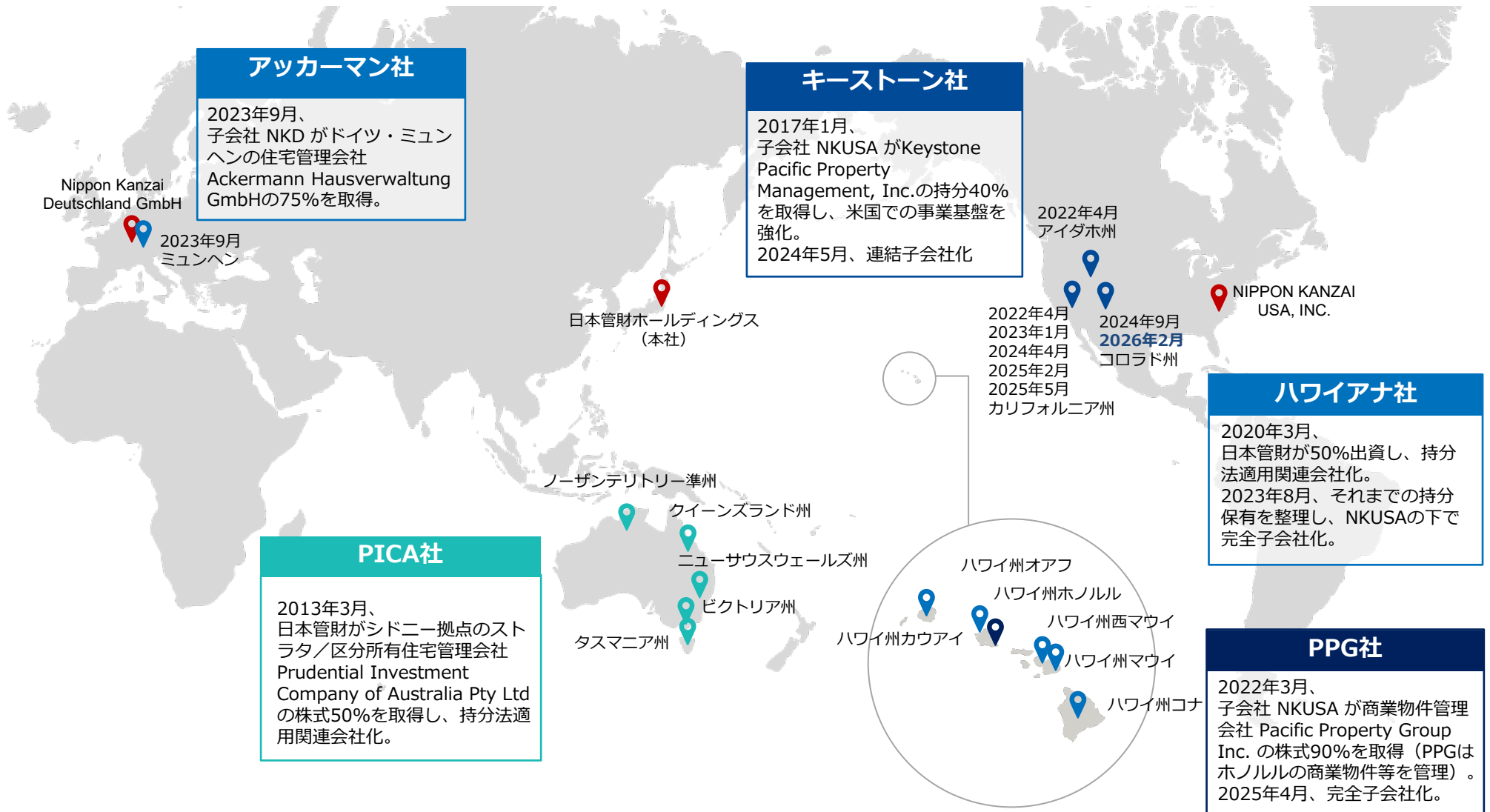
- 基本方針：欧米やオセアニアの住宅管理及び関連事業へのM&Aや出資（国外マーケットへ進出）

## ＜直近の実績＞

- 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
- 2024年4月、2024年9月、**2025年2月、2025年5月、2026年2月**  
キーストーン社がカリフォルニア州及びコロラド州の住宅管理会社の営業権を取得
- **2025年4月** アメリカ ハワイ州のPM会社PPG社の残り株式10%を取得し100%子会社化

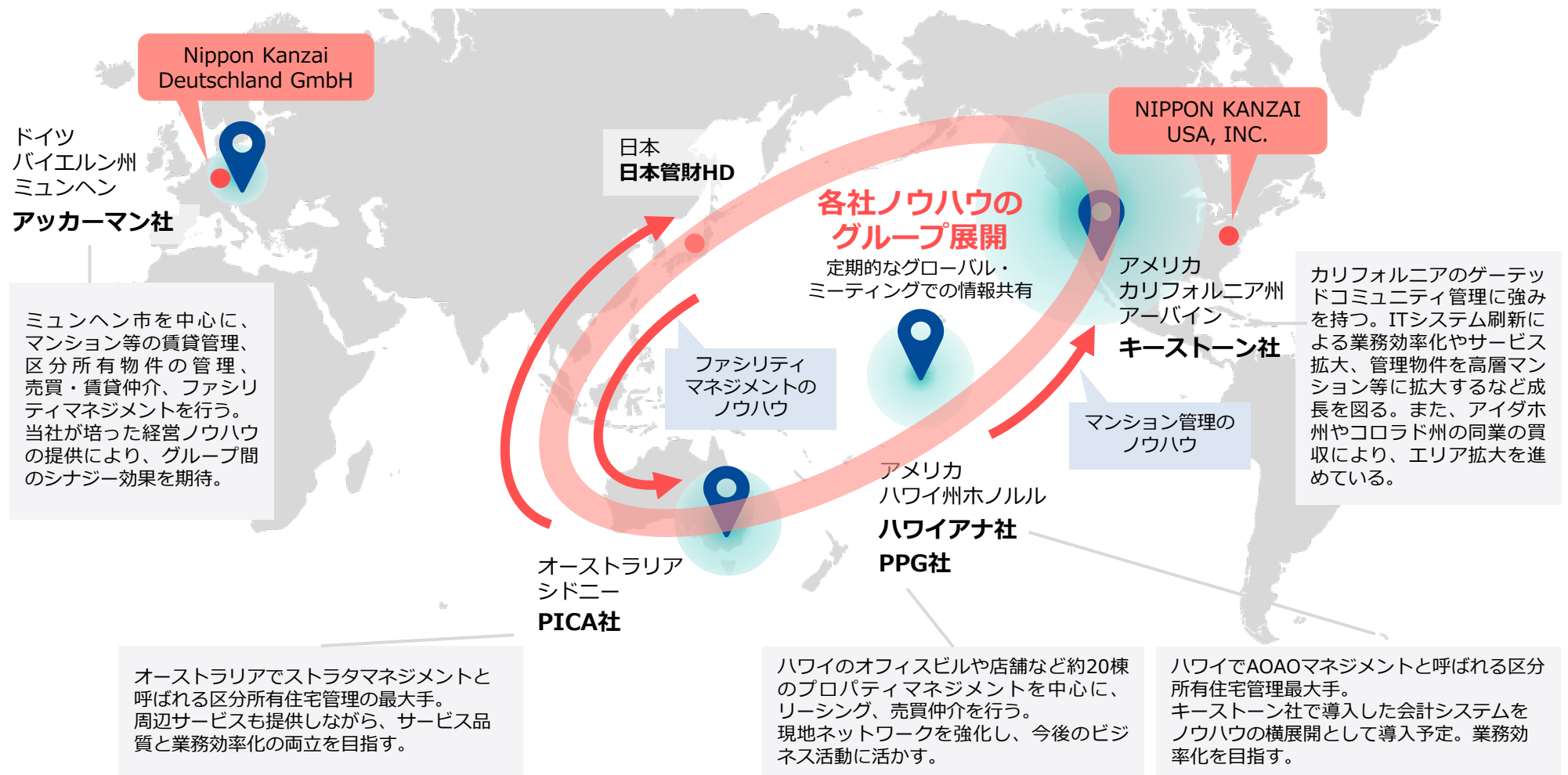
▶ P.52

# 成長戦略2：M&A・出資の推進（海外）



## 成長戦略3：海外展開

- 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、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。



# 成長戦略4：DXの推進

## ■ 外部と内部の双方でIT技術を活用

デジタルとアナログの融合で、お客様への最適なサービスを提供します。



## 成長戦略4：DXの推進—管理組合運営サービス「N RemotE」—

- 管理組合運営における時間や場所の制約を解決するため、オンラインでの理事会運営や契約関係等の各種業務が可能なサービスを提供

## 背景

- 従来のマンション管理組合運営は、組合役員様と管理会社担当者の現地対面形式が一般的で、時間や場所の制約があり、効率的な運営が課題でした。

## サービス概要

- 当グループのマンション管理各社※1が、管理組合向けのストラタマネジメント※2サービス「NRemotE（エヌリモート）」を提供しています。
- 理事会のオンライン開催、電子契約、月次収支報告等の機能を備えています。

※1 日本管財住宅管理株式会社、日本住宅管理株式会社

※2 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。

本サービス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。

## 効果

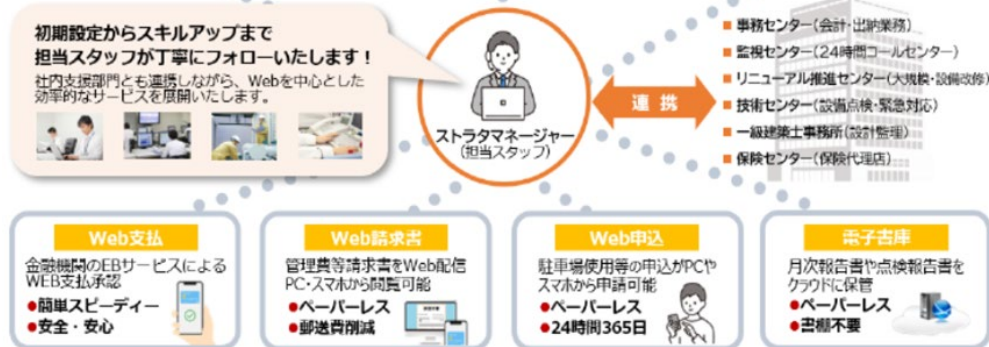
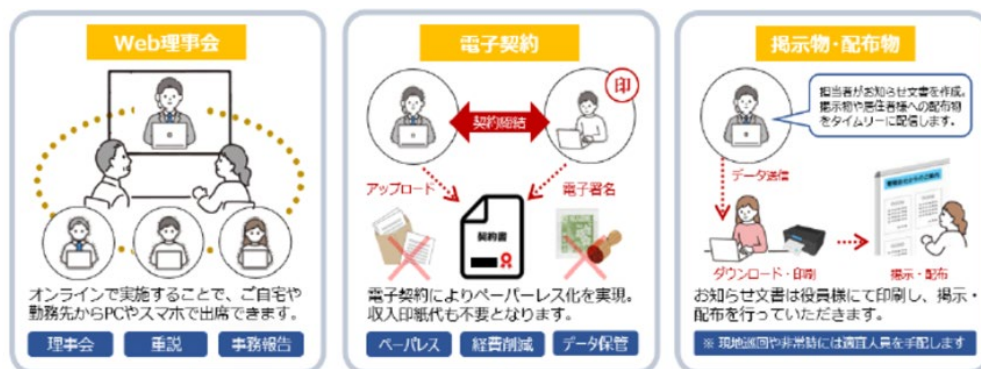
- オンライン環境を活用した効率的な管理組合運営を実現。対面することが困難な状況でも円滑な組合運営をサポートし、役員様の負担軽減と利便性向上に寄与します。

## 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



## 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：DXの推進－マンション居住者向けサービス「N-Life+」－

- マンション居住者様の暮らしをサポートする多機能ポータルアプリを提供し、顧客満足度の向上とマンション管理DXを推進

## 概要

- 「N-Life+（エヌライフプラス）」は、マンション居住者様の暮らしをサポートするアプリです。
- 各種手続きや情報照会を提供します。

## 主な機能

- 管理費等の請求書Web照会
- 施設のオンライン申込
- 専有部向けサービス紹介（リフォーム・ハウスクリーニング等）
- 防災用品・生活関連商品の販売
- 地域情報通知
- トラブル時の照会
- 24時間健康相談

## 提供目的

- 居住者様の快適な暮らしと顧客満足度向上
- DX推進により作業効率向上とコスト抑制を実現し、同業他社との競争優位性を強化



## 成長戦略4：DXの推進ーオンライン決済「スマート振込承認」ー

- 管理組合からの各種支払いをオンラインで完結する独自の決済サービスにより、承認業務と振込業務を効率化

### 背景

- 従来、管理組合の経費支払いは管理会社が銀行窓口で処理し、理事長の署名・捺印を郵送で取得する形式が一般的で、手続きの煩雑さや承認ルートの非効率さが課題でした。

### サービス概要

- GMOあおぞらネット銀行のBaaS※を活用し、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。

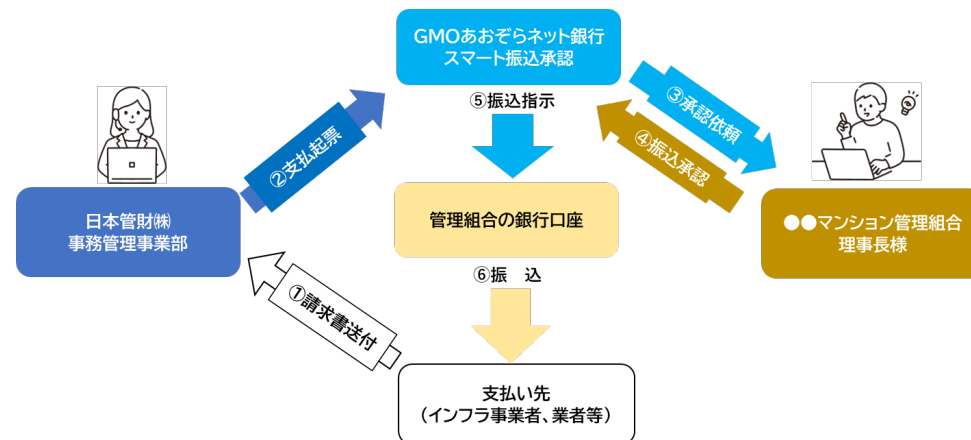
※1 BaaS (Banking as a Service)

これまで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。

※マンション管理業界における導入第1号として日本管財グループが採用

### 効果

- 各種承認・振込業務のオンライン完結により、押印作業の負担軽減、出金までの時間短縮、郵送費削減を実現。導入済みの管理組合から高い評価を得ています。



### 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号日本管財グループ



GMOあおぞらネット銀行 ニュースリリース

「各種承認や振込業務の効率化を実現するソリューションサービス『スマート振込承認』導入第1号企業として日本管財グループでの採用が決定！」（2022年11月1日）

## 成長戦略4：DXの推進—集中購買システム—

- グループ主要10社に集中購買システムを導入し、購買業務の統一によるコスト削減と業務効率化を実現

### 背景

- 備品や資材・消耗品の調達において、申請フローの煩雑化、調達までのリードタイムの長さ、アナログ的な会計処理、グループ企業間の単価の違い等が課題でした。

### 導入効果

- **最大35%のコスト削減**を実現しました。
- 申請から承認をシステム内で完結することでリードタイム短縮とペーパーレス化を実現しました。
- 基幹システム「POSSibility」と連携し、会計処理や案件ベースでの個別収支の計上までの一連化し、**最大月85時間**の作業時間を削減しました。

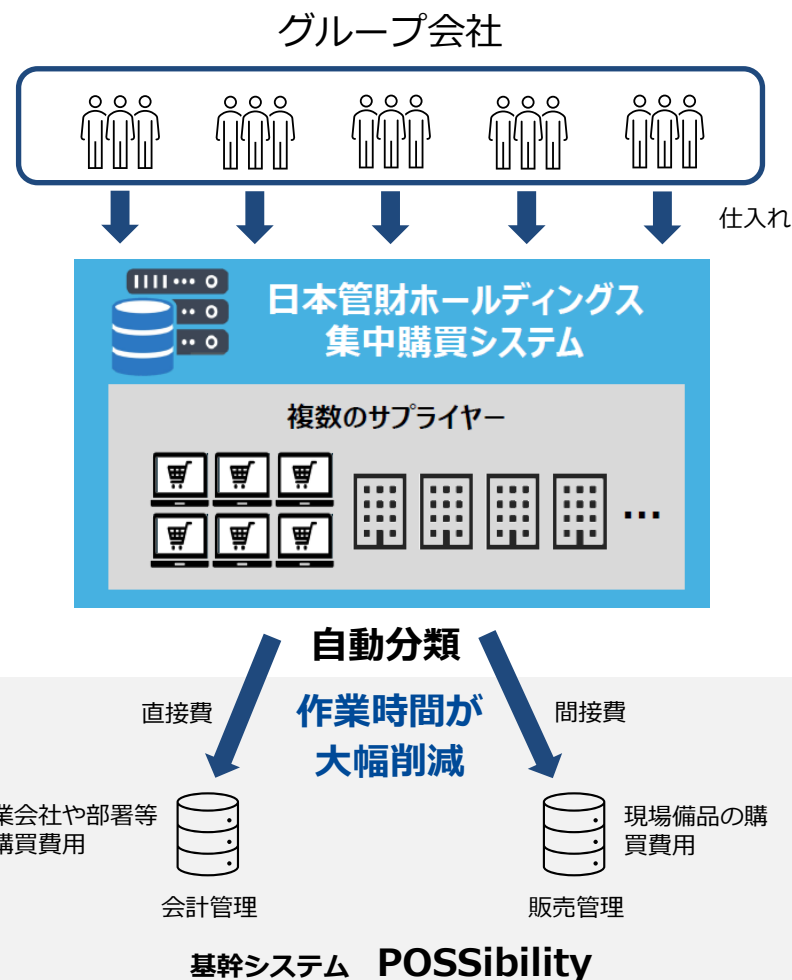
### 今後の展望

- **サプライヤーの拡大**や**機能強化**を通じて、更なるコストメリットと生産性向上を推進します。

<グリーン商品（環境配慮型商品）の推奨>

集中購買システム上で「社内定番品」や「グリーン商品（環境配慮型商品）」「新着商品」等をタグ付けすることで、グループ全体に周知・推奨しています。

### 「集中購買システムの流れ」



# ESG・サステナビリティ



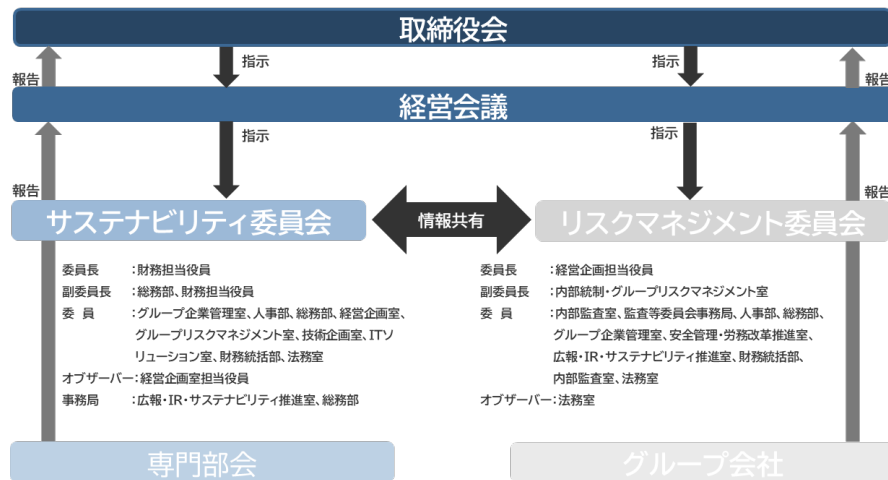
# サステナビリティへの取り組み

## サステナビリティへの取り組み方針

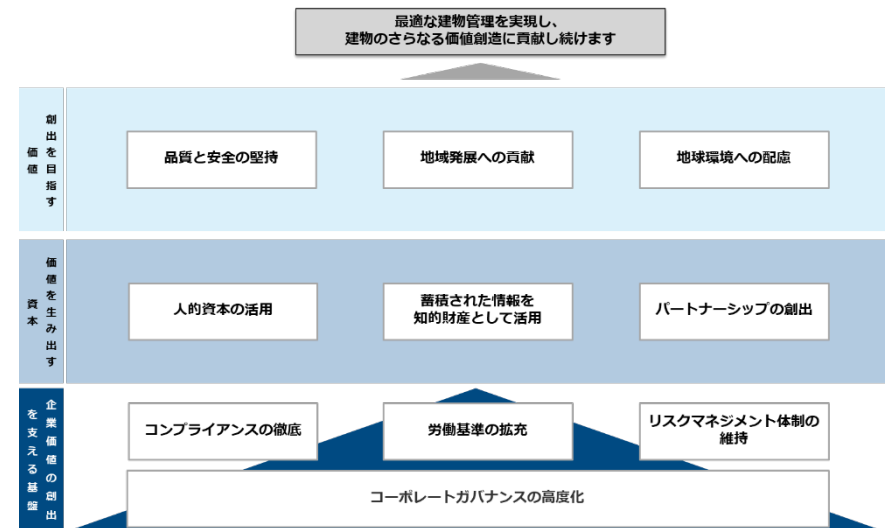
- 社会・環境問題をはじめとするサステナビリティに関する課題を「事業機会」と「リスク」の両面で捉え、中長期的な企業価値の向上を図ることを基本方針としています。グループ全体で環境・社会・ガバナンスの各領域における取り組みを推進し、ステークホルダーとの持続的な信頼関係の構築に努めています。

## サステナビリティ委員会

- グループ全体のサステナビリティ推進を目的として、2024年1月よりサステナビリティ委員会を設置しています。委員会はサステナビリティ基本方針の策定・推進や開示方針の検討を担い、原則年2回以上開催のうえ、活動状況を取締役会へ報告する体制としています。



委員会体制



日本管財グループのマテリアリティ

## 【参考】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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	 
	地域発展への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	   
	地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	  
価値を生み出す資本	人的資本の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	  
	蓄積された情報を知的財産として活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	  
	パートナーシップの創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	   
企業価値創出を支える基盤	コンプライアンスの徹底	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	   
	労働基準の拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>ダイバーシティ&amp;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。）</li> </ul>	 
	リスクマネジメント体制の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	
	コーポレートガバナンスの高度化	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	

## 2025年度トピック：サステナビリティに関するホームページをリニューアル

- 2025年8月、日本管財ホールディングスホームページ内のサステナビリティページをリニューアルしました。
- 日本管財グループの考え方、各項目に対する方針、グループ各社の取り組み事例等を紹介しています。

### 掲載項目



#### サステナビリティ方針等

【掲載内容】  
サステナビリティ方針  
マテリアリティへの取り組み



#### ESGデータ

【掲載内容】  
イニシアチブへの参加・主な外部評価  
数値情報



#### 環境 (Environmental)

【掲載内容】  
環境活動  
気候変動  
汚染と資源  
水利用



#### 社会 (Social)

【掲載内容】  
人的資本  
ワークライフバランス  
社会貢献・地域貢献  
サプライチェーン



#### ガバナンス (Governance)

【掲載内容】  
コーポレートガバナンス  
コンプライアンス  
プライバシーポリシー

日本管財ホールディングス「サステナビリティ」ページはこちら  
<https://www.nkanzaihd.co.jp/sustainability/>

# 2025年度トピック：人材育成拠点Growthスクエアの本格稼働

- 2024年10月 研修所を拡張移転、2025年4月 企業ミュージアムを開設
- 「人材育成」と「働きがい・エンゲージメント向上」の両立をめざす

## 研修所の初期効果（2025年4月16日～12月15日の8ヶ月）

- 平日稼働率90.9%、延べ1,313名が研修として利用
- 研修後アンケート：
  - 理解度平均4.3点、満足度平均4.5点（5点満点）
- 採用者研修のほか、既存社員も含めた技能研修や資格取得に向けた講習などを実施
- **社員の専門性向上を支える拠点として機能しています。**



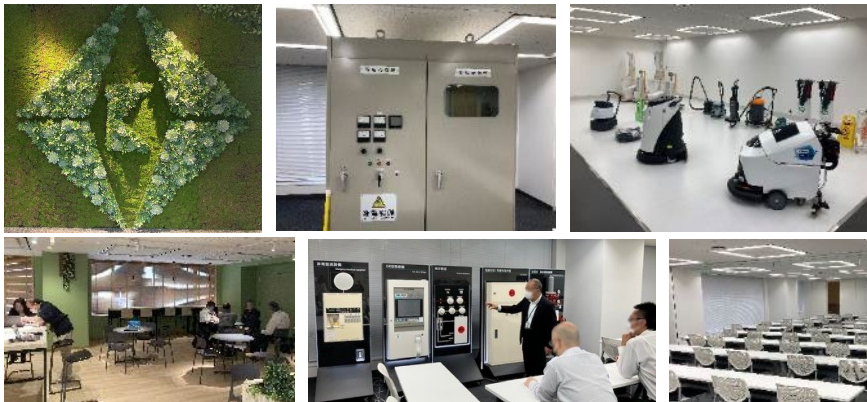
低圧電気取扱業務 特別教育



ビルクリーニング技能士 実技研修

## 人材育成拠点「Growthスクエア」

### Greenスクエア(研修所)



### Blueスクエア(企業ミュージアム)



Blueスクエアの利用者：572名  
 （研修所利用者の見学を除く）  
 （2025年4月16日～12月15日）

# E Environmental (環境) の取り組み

## 環境ビジネスの展開

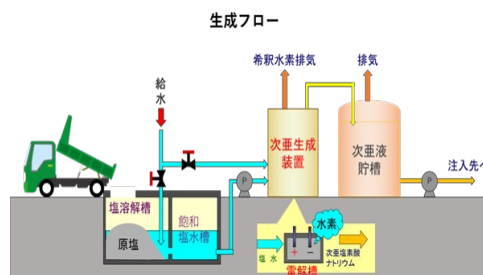
### オンサイト型PPA事業

- 2026年2月、茨城県西部メディカルセンターでオンサイト型PPA事業を開始しました。
- 当社が施設内の駐車場にカーポート型の太陽光発電設備を設置・所有し、発電した電力を病院に販売することで、お客様の再生可能エネルギー活用を推進します。(日本環境ソリューション)



### 塩水電解滅菌装置の販売

- 水・塩を電気分解して施設内で次亜塩素酸ナトリウムを製造できる塩水電解滅菌装置を取り扱っています。電気が通っていれば災害時でも運転可能なため、水の滅菌処理の必要な上下水道施設へのご提案を行っております。(日本管財環境サービス)



## 森林保全活動

- 高知県及び四万十市と協定を締結し「協働の森づくり事業」を通じた森林保全を行っています。(日本管財環境サービス)



<2025年度の活動>

- ・「協働の森パートナーズ協定」を更新(第4期：2025年11月～2030年11月)
- ・高知県担当者による森林保全に関する講習を受講
- ・協定森林「清流の森」にてヒノキの植樹を実施



## ボランティア清掃・ビーチクリーン

- 2025年11月、沖縄ビルメンテナンス協会主催の「ちゅら島環境美化全県一斉清掃」に参加し、北谷町美浜地区の周辺の美化活動を行いました。清掃活動を通じて、快適な環境を推進しています。(沖縄日本管財)
- 2025年6月、「SHISEIDO BLUE PROJECT 2025 館山 ビーチクリーン」に参加しました。(NSコーポレーション)



# S Social (社会) の取り組み

## 社員の働きやすさ等に関する取り組み

- ノー残業デー、時間単位年休、短時間勤務制度、ベビーシッター補助制度等により、ワークライフバランスの確保を支援
- 子育てと仕事の両立支援の取り組みが評価され、2025年9月に日本管財が「くるみん認定」を取得
- 家族を職場に招待する「職場訪問会」を開催  
職場環境や仕事内容への理解を促進（日本管財）

<育児休業取得率> 女性：100%、男性：100%  
 <役職者における女性割合>  
 係長級：55.0%、管理職：11.0%  
 （日本管財HD）（2025年6月17日時点）



## 企業文化賞受賞

- 2026年3月、米国・キーストーン社が「2026 CACM Vision Award」企業文化賞を受賞
- 協働的で支えあう職場環境の構築や明確な行動指標のもと継続的な改善に取り組んできた点が評価されました。  
（米国・キーストーン社）

\*CACM (California Association of Community Managers) : マンション管理や住宅街管理組合（ゲートド・コミュニティ）の分野において、教育、認定資格、倫理規定を提供するカリフォルニア州最大規模の専門団体



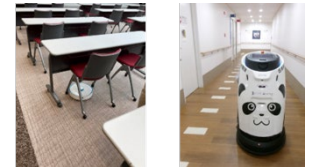
## 学生支援に関する取り組み

- 2025年10月、清掃業務を行う市役所において、特別支援学校生徒の就業体験を受け入れました。  
（沖縄日本管財）
- 高等専門学校での全国技術提案コンテストを通じ、次世代の技術者を支援しています。（日本管財HD）



## ロボット導入

- 大型施設で人と清掃ロボットの協働を進めています。また、専門企業と協力し、AIカメラの実証実験にも協力しています。
- 研修所や管理物件において各種ロボットの特徴、性能、稼働時間等を検証しています。（日本管財）



## 自治体との災害協定締結

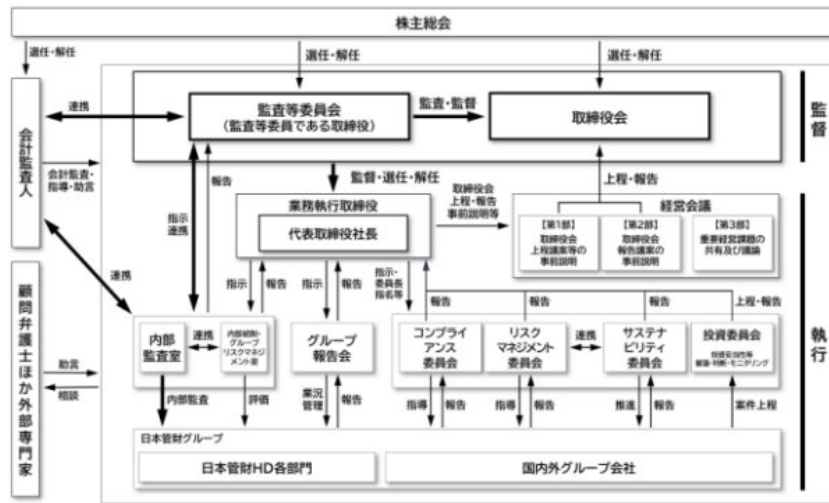
- 2025年7月、筑西市と災害協定を締結
- 震度6を超える大地震や非常事態における甚大な災害発生時等において、人的支援及び技術的助言を行うこととしています。（日本管財）



# G Governance（ガバナンス）の取り組み

## コーポレートガバナンス体制

- 当社は監査等委員会設置会社であり、取締役会は重要事項を決定するとともに、業務執行を監督する機関と位置づけています。
- 取締役会は、各委員会の活動状況や検討内容について報告を受け、グループ全体の業務執行を監督しています。



## 外部通報窓口

- 日本管財グループは、公益通報窓口として外部通報窓口（外部法律事務所内）及び社内窓口を設置しています。

## 安全への取り組み

- 2026年4月、日本管財HD内に、グループ全体の安全管理方針の立案を担う「安全管理・労務改革推進室」を新設しました。
- 日本管財安全衛生協力会では、取引先企業への安全衛生に対する支援を目的に安全教育を実施しています。



### <2025年秋の安全大会>

- ・期間：2025年9月4日～10月10日
- ・会場：全国6支部（対面・オンラインのハイブリッド開催）
- ・主な内容：会員49社から集まったヒヤリハット事例（241件）の集計・分析・共有  
外部講師による労働災害防止・安全意識向上をテーマとした講演など

## コンプライアンス研修

- グループ全社員を対象とした研修を実施しています。

### <コンプライアンス強化研修>

- ・毎年全国で開催（原則対面、別日程の場合オンライン参加可）
- ・2025年 後期コンプライアンス研修
  - －12拠点、計15回開催
  - －対象：日本管財HD・日本管財・日本環境ソリューション全職員  
※後日、グループ職員に対し、収録動画を配信
  - －対象者数830名、受講率100%

### <eラーニング>

- ・毎月1回開催（講習+ミニテスト）
- ・テーマ（事例）：ハラスメント、ダイバーシティ、公私混同、下請法等

## 注意事項

本資料のいかなる情報も、  
弊社の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、実際の業績はさまざまな要因により、  
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ください。

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、  
弊社及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ください。

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・サステナビリティ推進室

E-mail : kouhoirm@nkanzaihd.co.jp



チェコ 世界遺産「プラハ歴史地区」 2025年4月にCMを刷新しました。

2026年3月期 通期 決算説明資料

# 補足資料



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) 2026 NIPPON KANZAI Holdings Co., Ltd.

# 企業情報



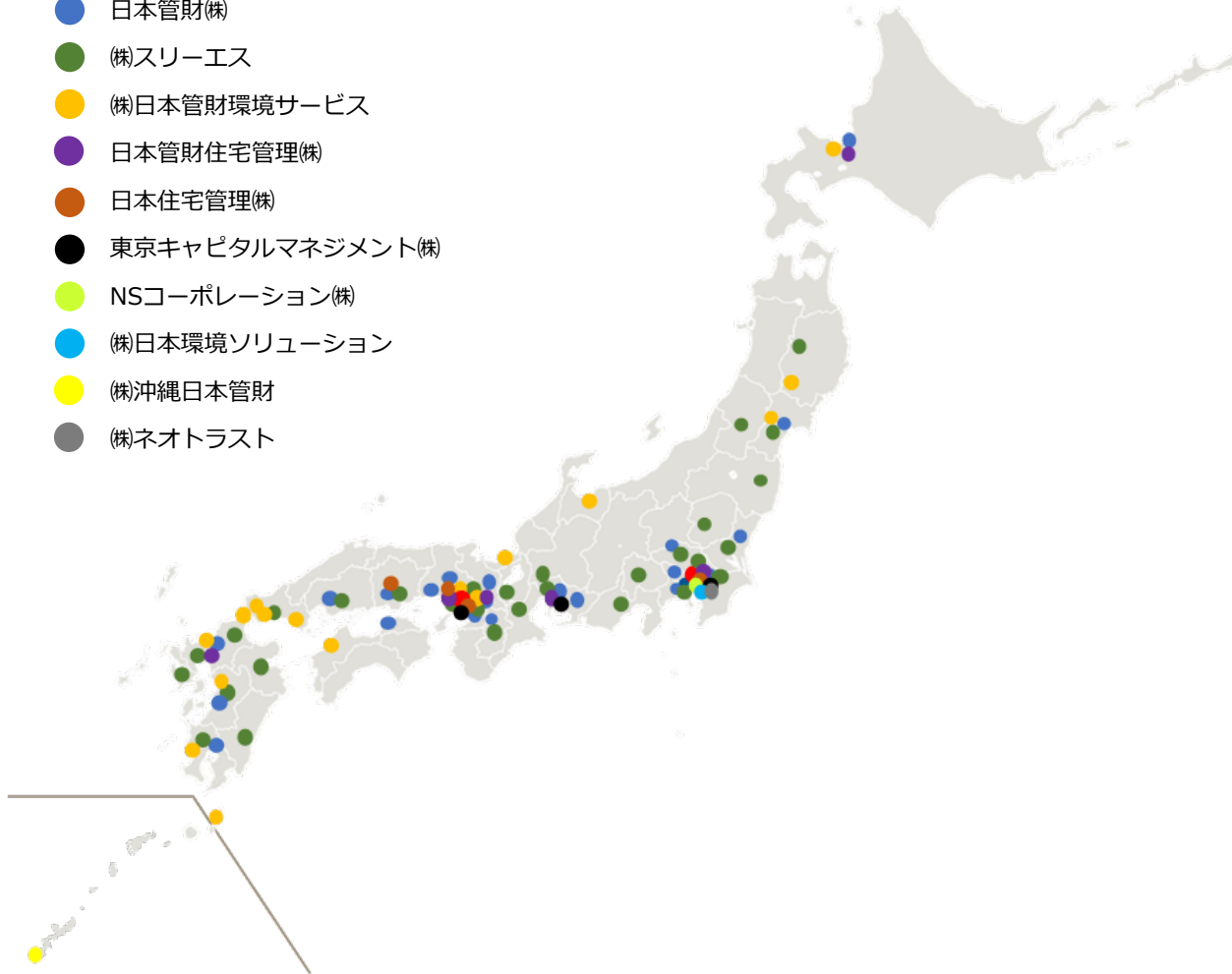
## 基本情報

商号	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 ※グループ創業1965年
資本金	30億円
代表者	代表取締役社長 福田 慎太郎
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
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	11,658名（連結）（2026年3月31日現在）
上場市場	東京証券取引所 プライム市場
証券コード	9347
決算期	3月末
ホームページ	<a href="https://www.nkanzaihd.co.jp/">https://www.nkanzaihd.co.jp/</a>

# 事業拠点

## 日本

- 日本管財ホールディングス(株)
- 日本管財(株)
- (株)スリーエス
- (株)日本管財環境サービス
- 日本管財住宅管理(株)
- 日本住宅管理(株)
- 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
- (株)沖縄日本管財
- (株)ネオトラスト



## アメリカ

米国カリフォルニア州の  
ゲートッドコミュニティ管理に強みを持つ住宅管理会社

Keystone Pacific Property Management, LLC



ハワイ州最大のシェアを誇る住宅管理会社  
Hawaiiana Group 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

オーストラリアの住宅管理会社最大手

Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd (PICA)



## ドイツ

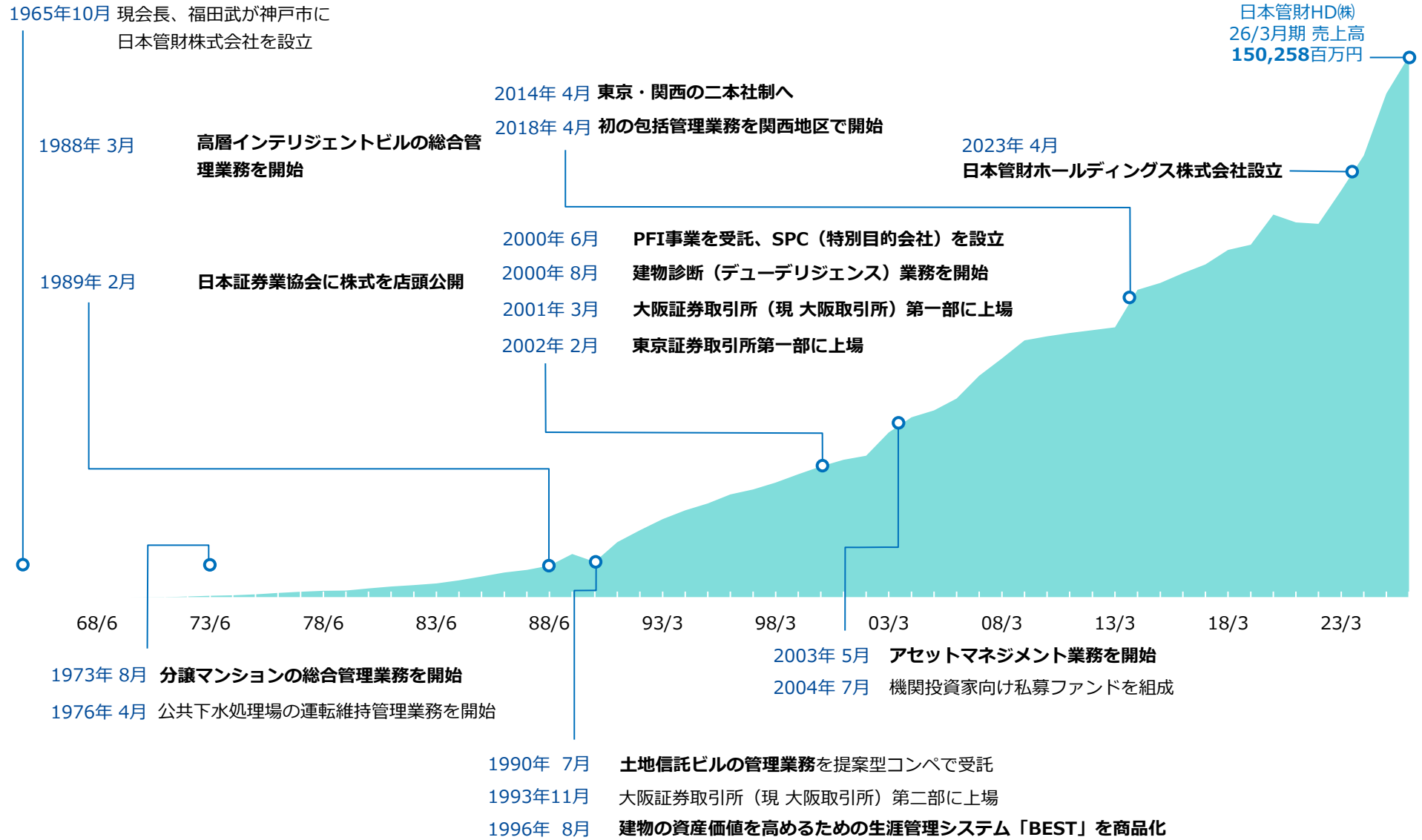
ドイツ・ミュンヘン市の住宅管理会社

Ackermann Hausverwaltung GmbH



(2026年3月31日現在)

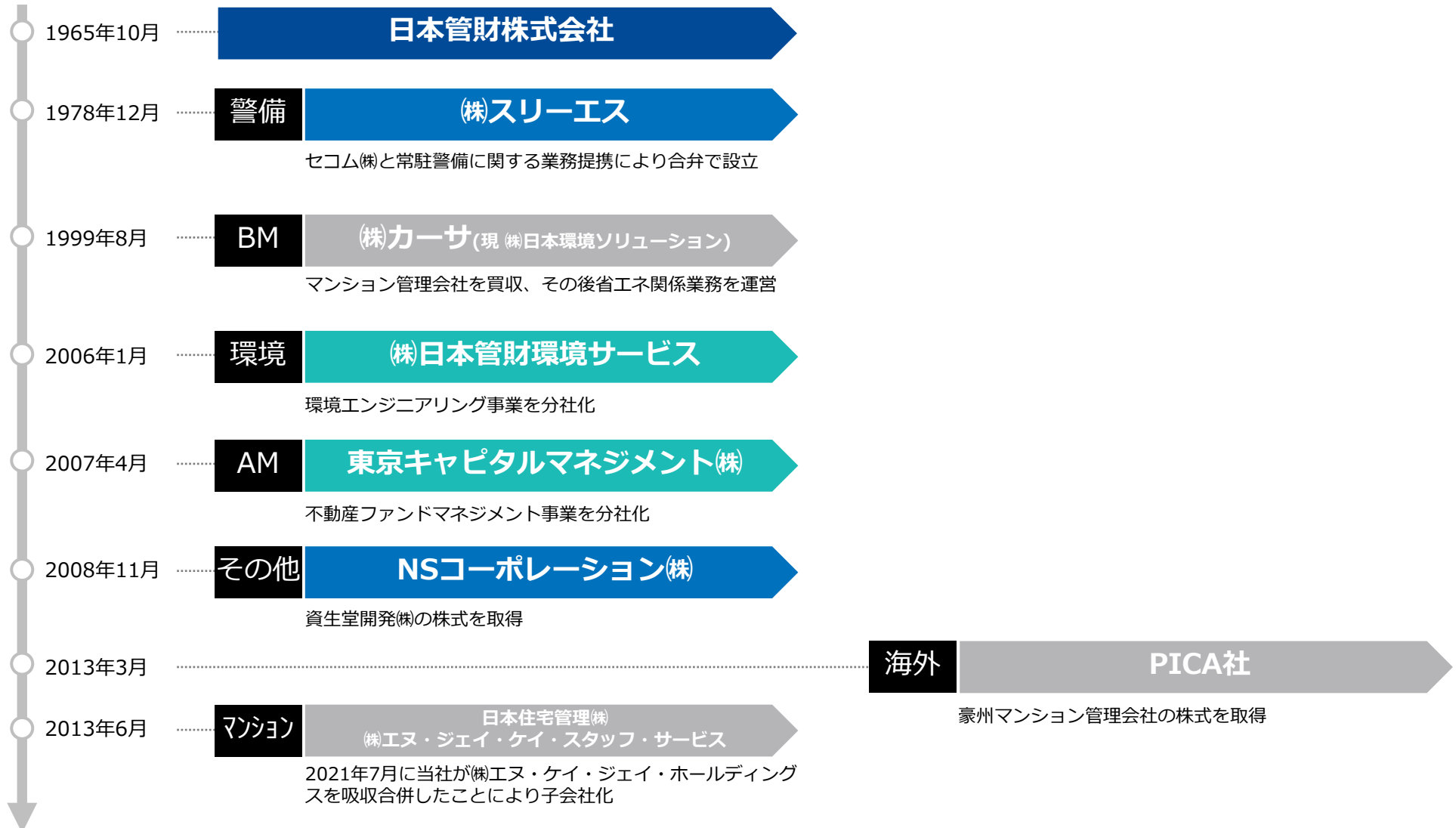
# 主な沿革



# グループ企業の変遷（1965年～2014年）

国内

海外

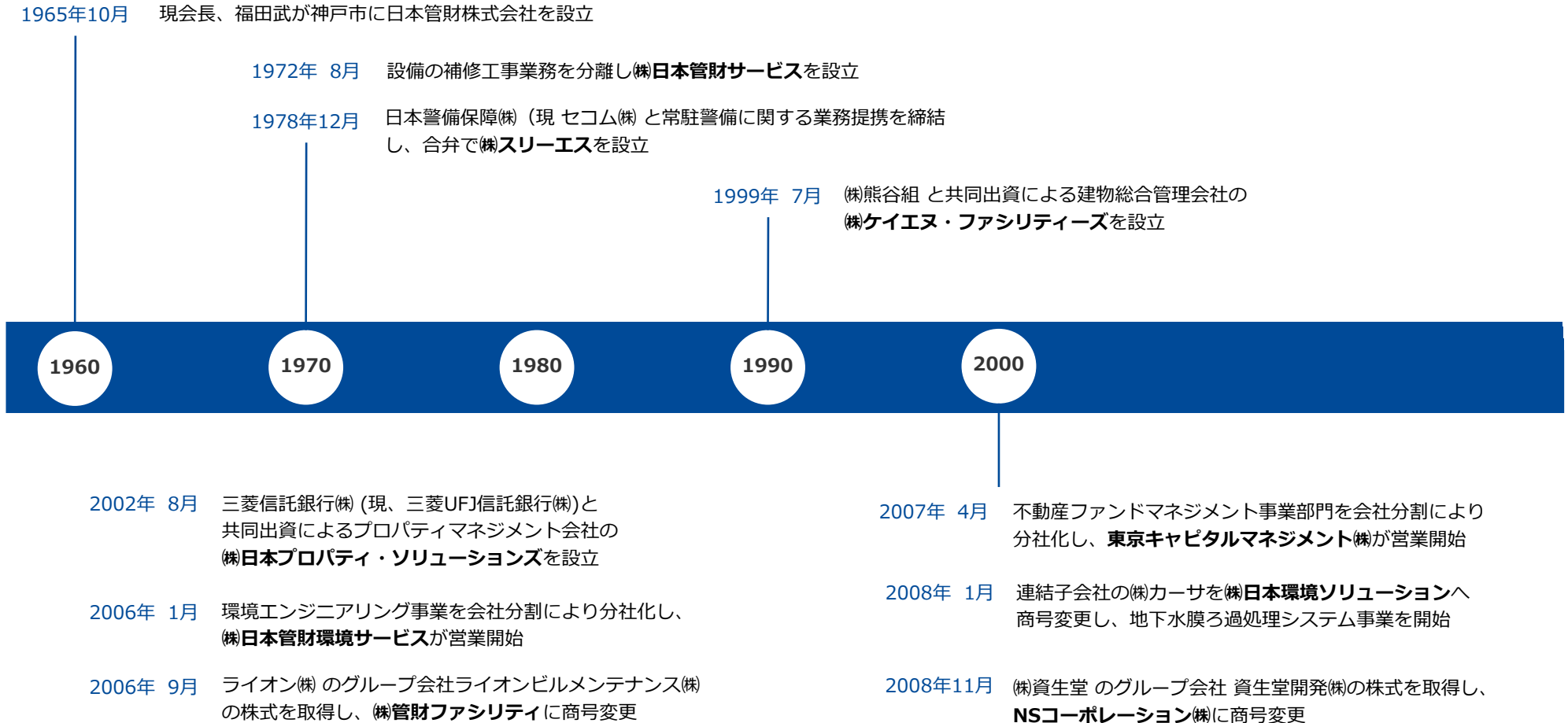


▶ 他社とのアライアンスによる会社
 ▶ 事業部門を子会社化
 ▶ その他のM&A （2026年3月31日現在）

# グループ企業の変遷（2015年～現在）



# 独立系を活かしたアライアンス戦略（1965年～2009年）



# 独立系を活かしたアライアンス戦略（2010年～2019年）

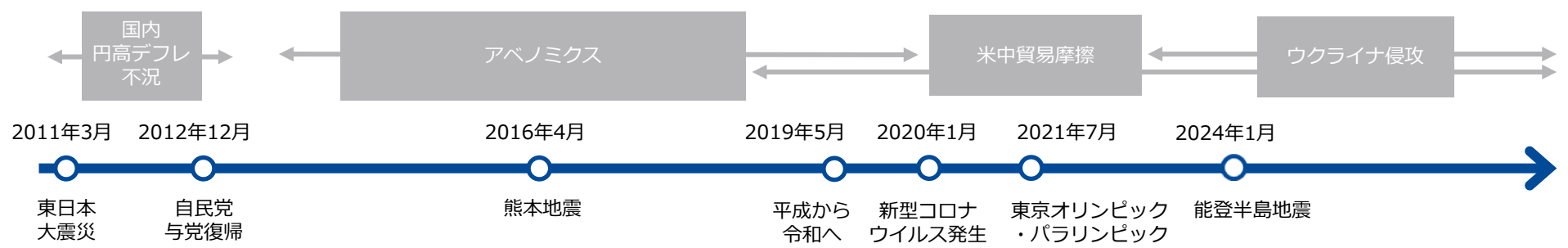
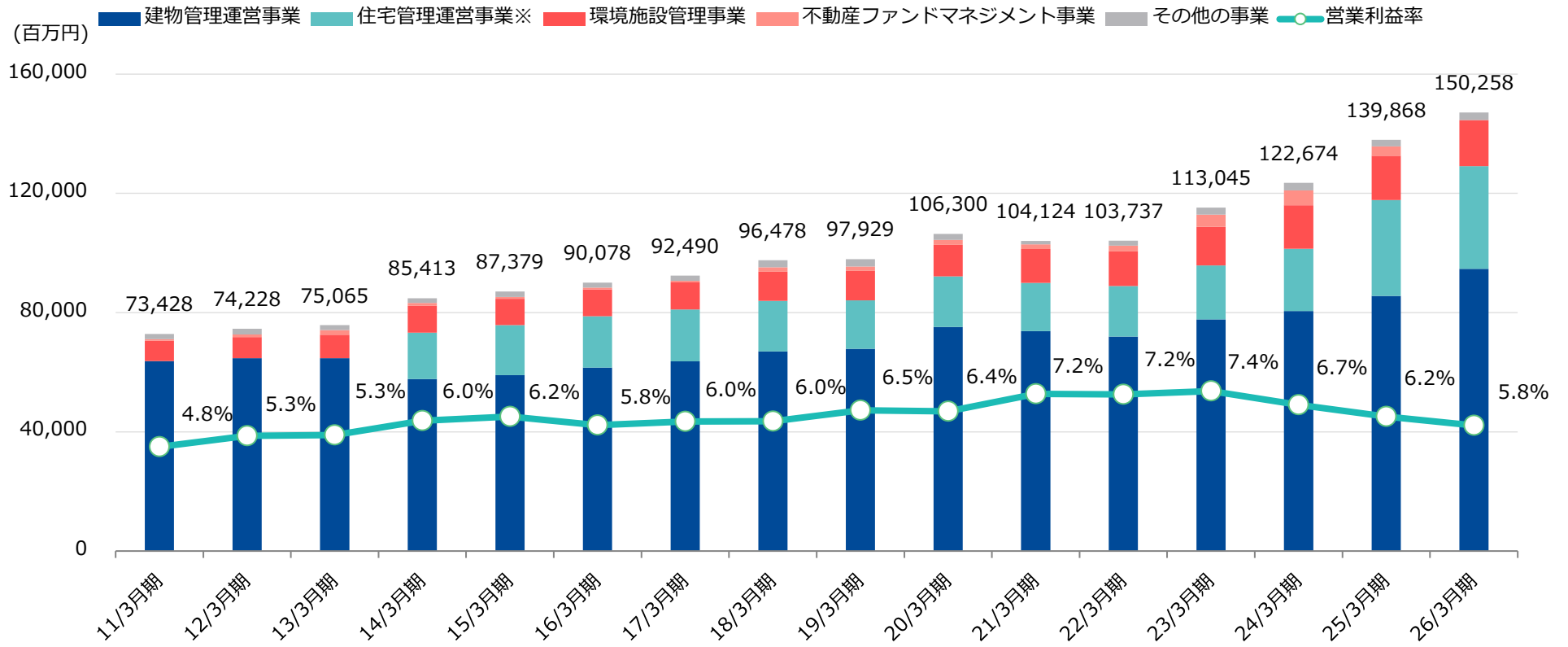


# 独立系を活かしたアライアンス戦略（2020年～現在）

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2020年 3月 ハワイの住宅管理会社<b>ハワイアナ社 (Hawaiiiana Holdings Incorporated)</b>の株式を50%取得</p> <p>2020年 4月 (株)サンエイワークを吸収合併</p> <p>2020年12月 <b>キーストーン社</b>の持分を追加取得し出資比率を50%に増資</p> <p>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<br/>(株)エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスを吸収合併<br/>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</p> <p>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</p> | <p>2022年 3月 ハワイのPM会社<b>PPG社</b>の株式を90%取得</p> <p>2022年 7月 (株)JTBのグループ会社(株)<b>JTBアセットマネジメント</b>の株式を40%取得</p> <p>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)</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 
- 2020

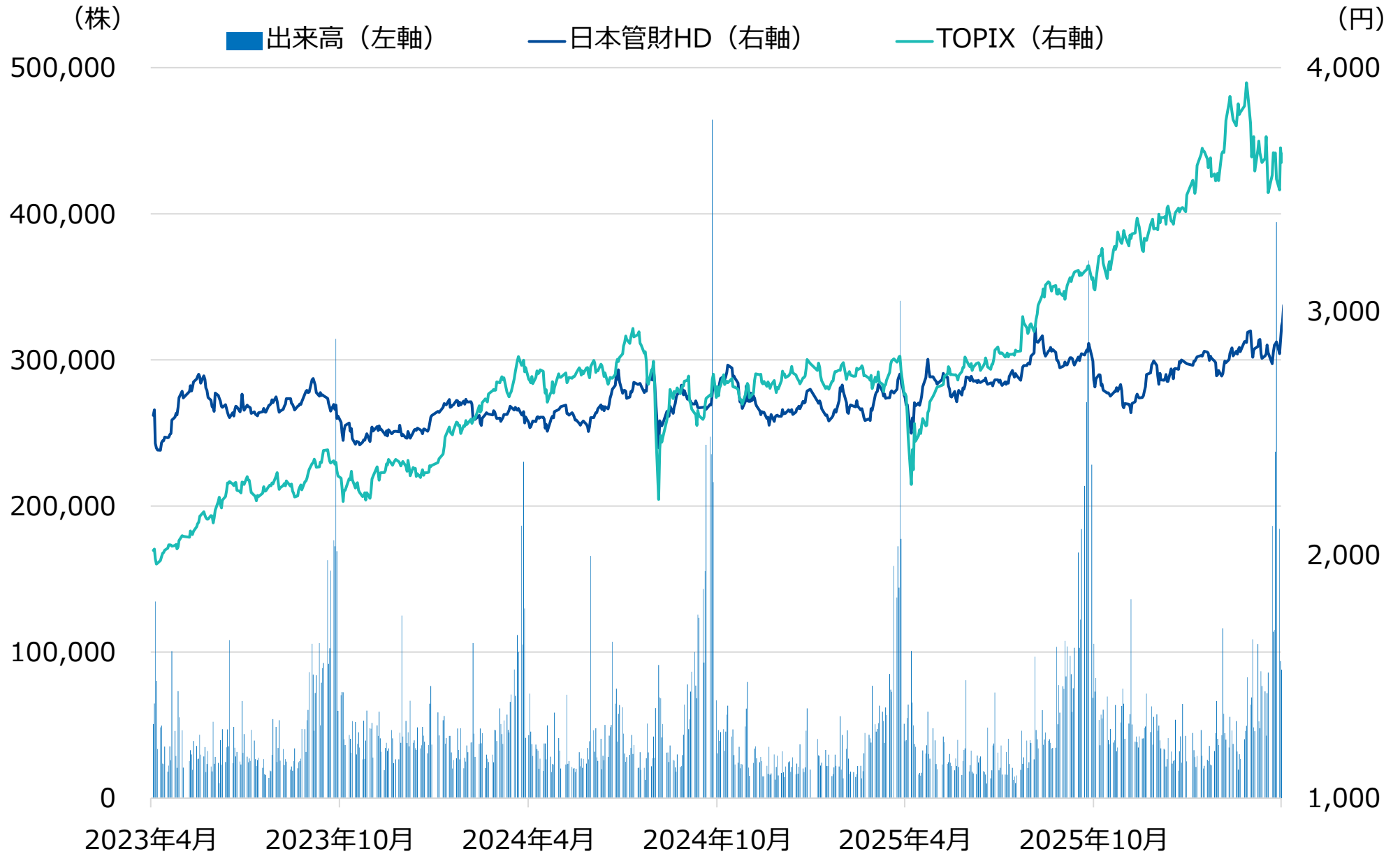
2025
- 
- |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2023年 8月 連結子会社である<b>NIPPON KANZAI USA, Inc.</b>がハワイアナ社の株式を100%取得</p> <p>2023年 9月 ドイツの住宅管理会社<b>アッカーマン社</b>の持分を75%取得</p> <p>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</p> | <p>2025年 2月 <b>キーストーン社</b>が南カリフォルニアの住宅街管理会社アルバート社の営業権を取得</p> <p>2025年 4月 ハワイのPM会社<b>PPG社</b>の残り株式10%を取得し100%子会社化</p> <p>2025年 5月 <b>キーストーン社</b>がカリフォルニア州オレンジ郡の住宅街管理会社カーディナル・プロパティ・マネジメント社の営業権を取得</p> <p>2026年 2月 <b>キーストーン社</b>がコロラド州のソプラ・コミュニティーズ社の営業権を取得</p> <p>2026年 1月 連結子会社である<b>Hawaiiiana Group Incorporated</b>がハワイアナ・ホールディングスを吸収合併</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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。

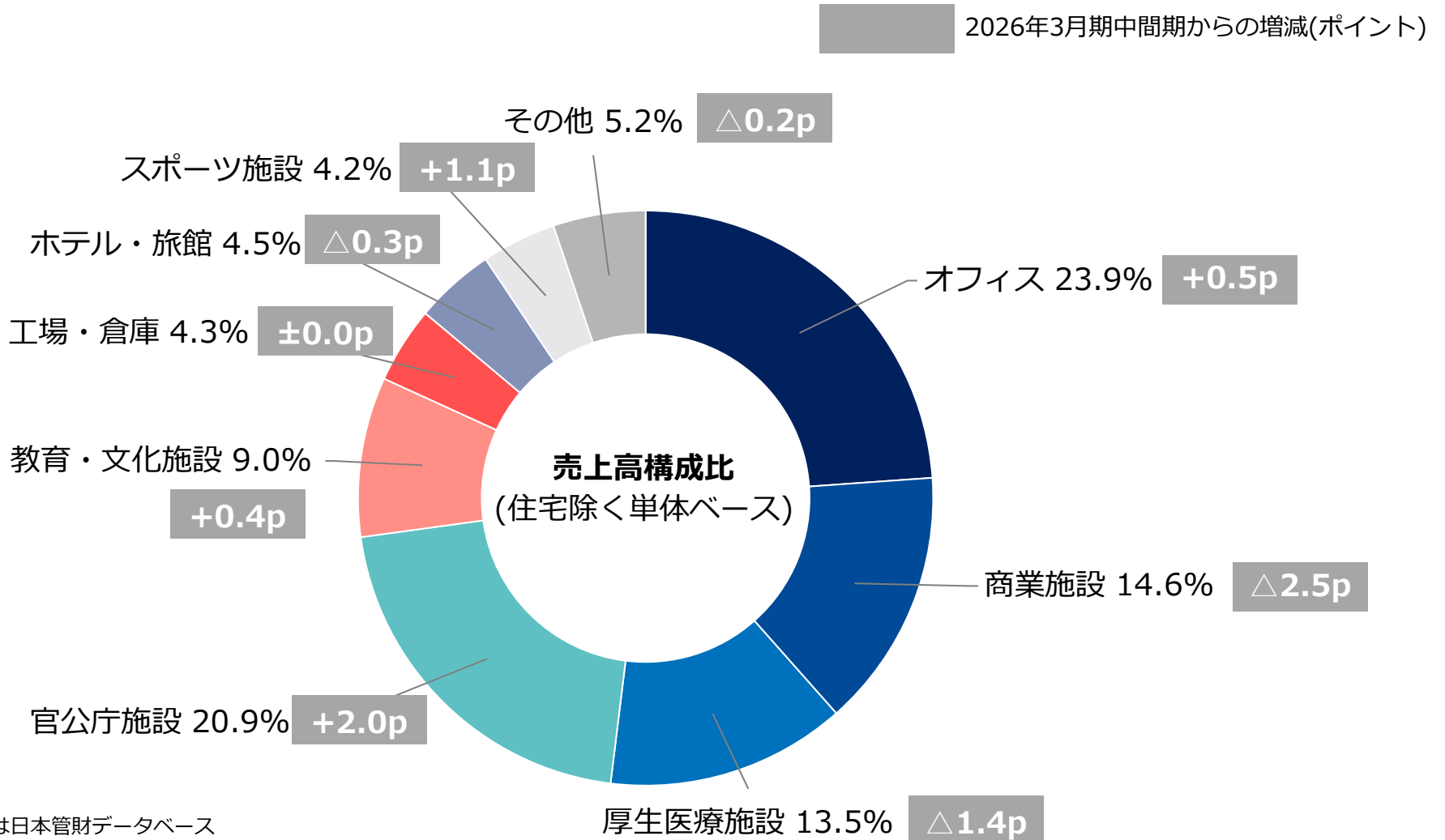
# 株価の推移



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

➤ 当社の特徴：特定の施設用途に限らず、幅広く対応



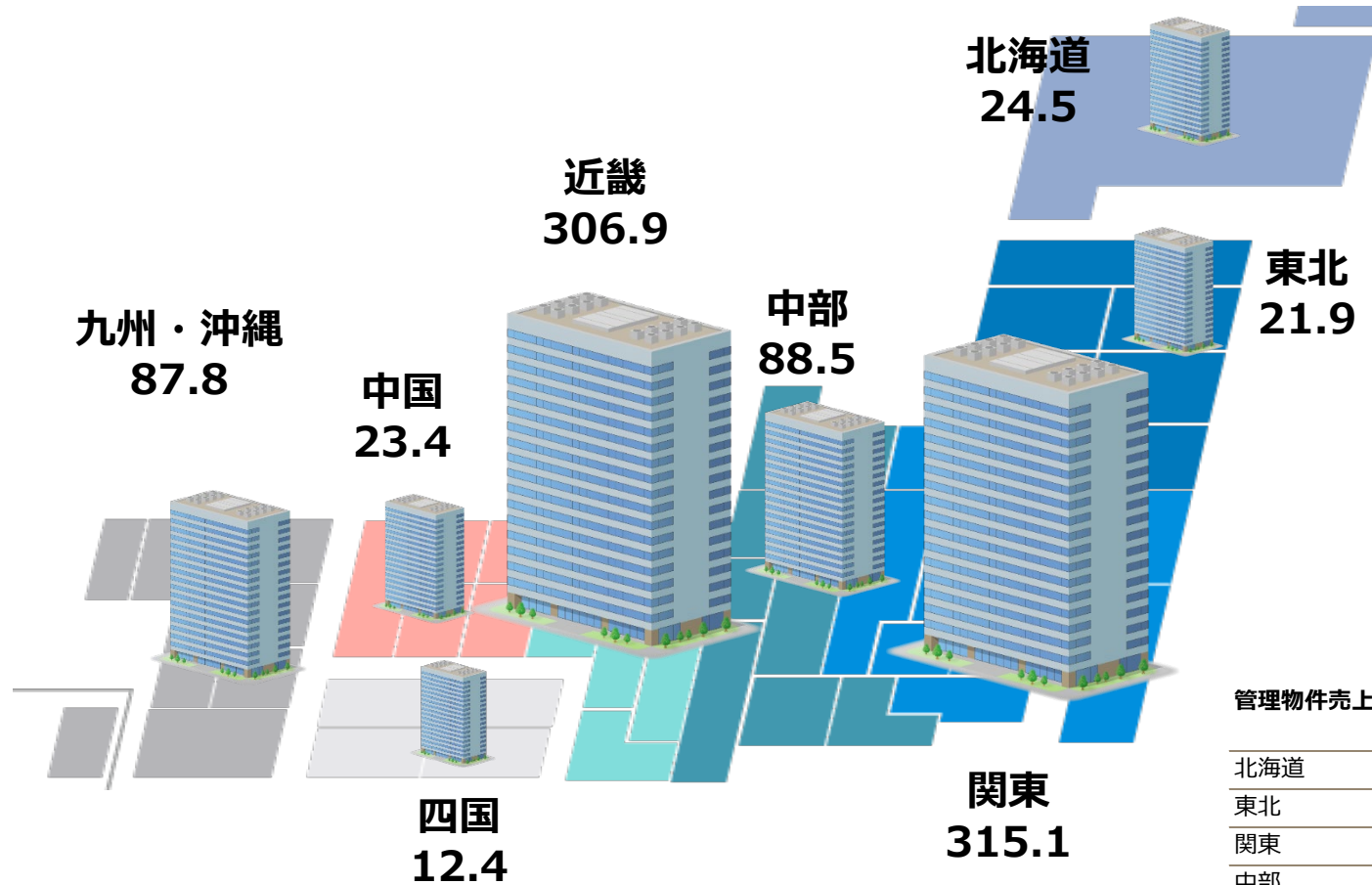
※ 管理物件数は日本管財データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

(2026年3月31日現在)

# 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	24.5	2.8%	6.1%
東北	21.9	2.5%	0.5%
関東	315.1	35.8%	8.7%
中部	88.5	10.1%	13.6%
近畿	306.9	34.9%	6.3%
中国	23.4	2.7%	52.9%
四国	12.4	1.4%	△2.4%
九州	87.8	10.0%	0.9%
合計	880.5	100.0%	7.8%

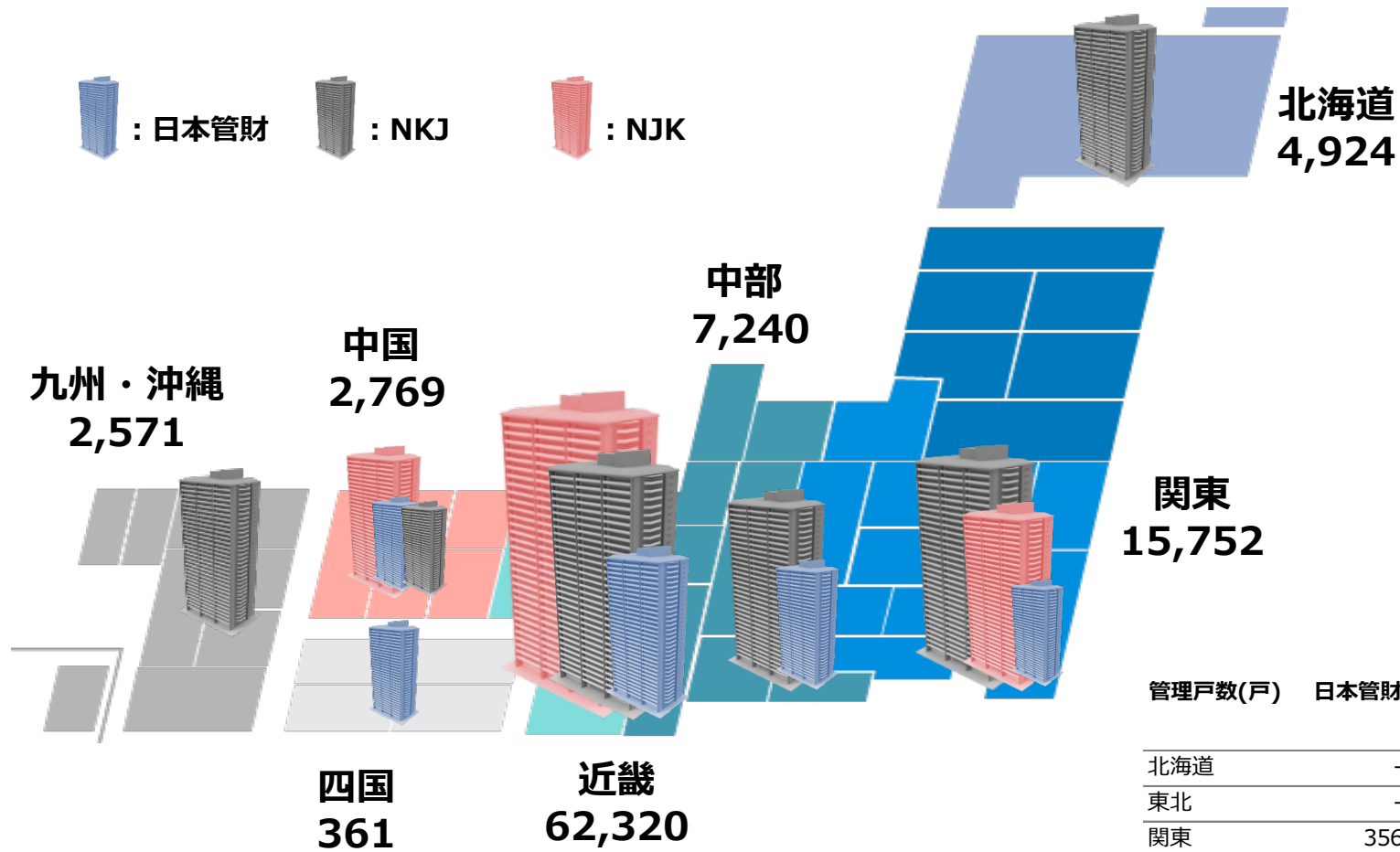
※管理物件数は日本管財データベース「建物カルテ」のデータをもとに集計

（2026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)



管理戸数(戸)	日本管財	NKJ	NJK	対前期 増減率 (%)
北海道	-	4,924	-	△1.6%
東北	-	-	-	△100.0%
関東	356	10,299	5,097	△14.5%
中部	735	6,505	-	3.5%
近畿	2,895	21,445	37,980	△4.2%
中国	266	195	2,308	△0.6%
四国	361	-	-	△9.8%
九州	-	2,571	-	△0.3%
合計	4,613	45,939	45,385	△5.4%

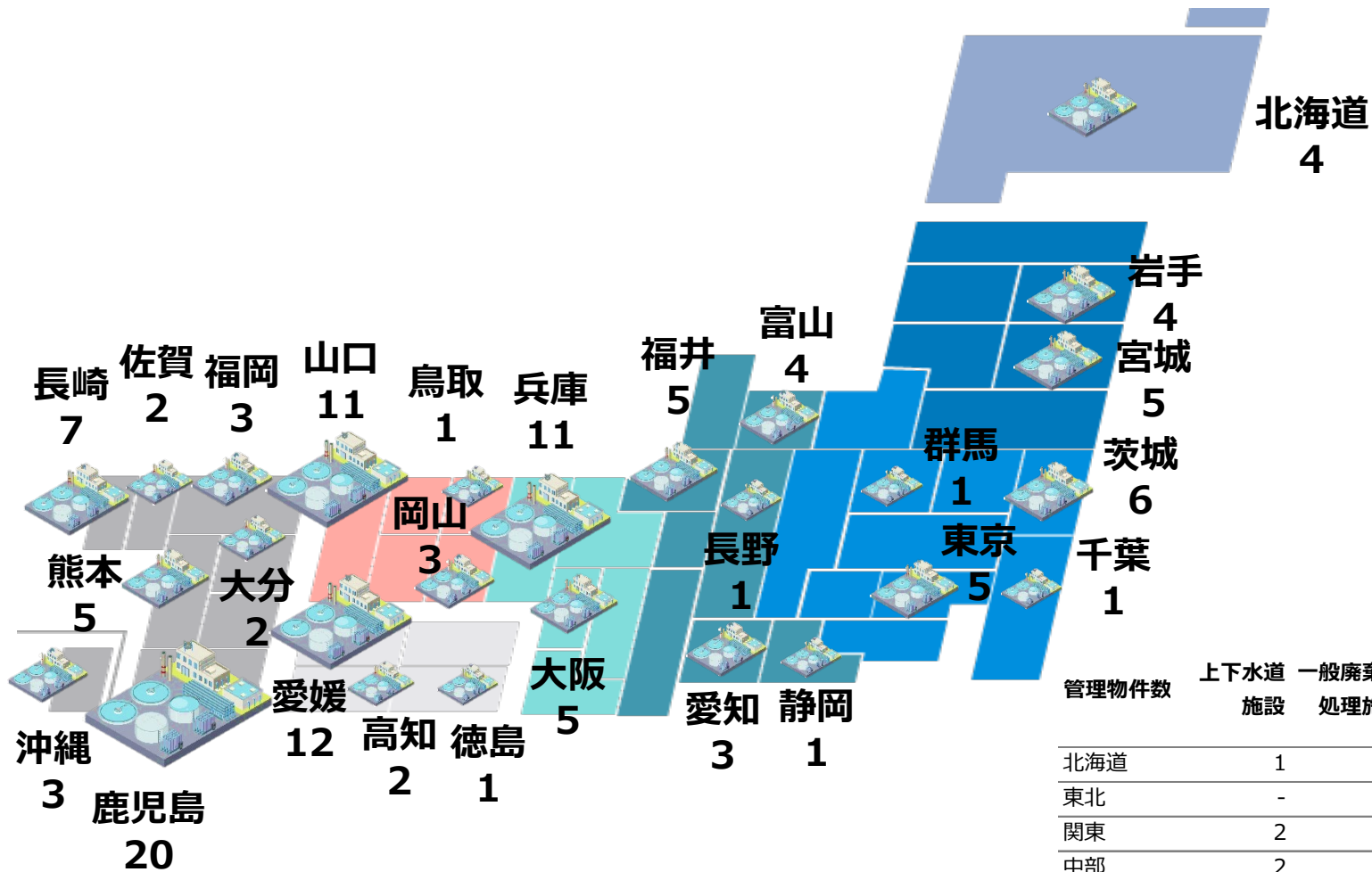
※ NKJ…日本管財住宅管理(株)、NJK…日本住宅管理(株)の略

※ (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：95,937戸（2026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	10	1	13	10.2%
中部	2	12	-	14	10.9%
近畿	10	6	-	16	12.5%
中国	7	8	-	15	11.7%
四国	11	4	-	15	11.7%
九州	16	25	1	42	32.8%
合計	49	77	2	128	100.0%

(2026年3月31日現在)

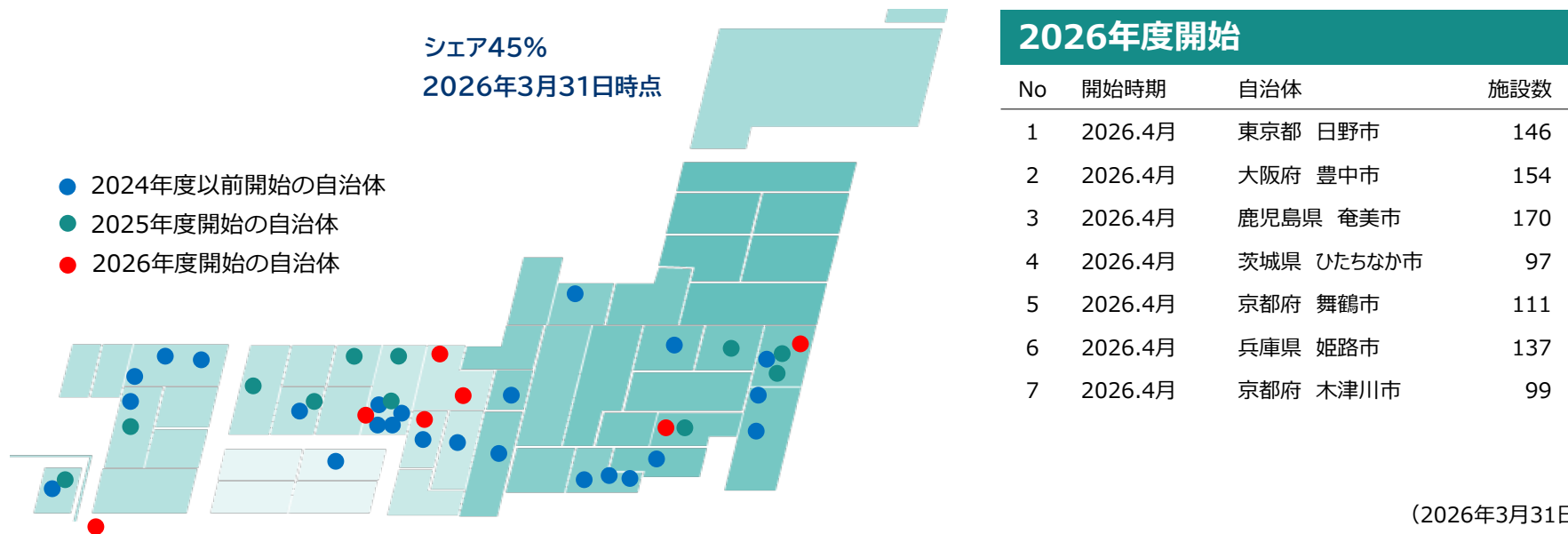
# 成長戦略1：公共分野への営業推進—公共施設包括管理業務—

- グループの包括管理業務実績は現在全国で43件となり、市場シェアは約45%で業界トップです。2026年度からは、7件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、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。

## 日本管財グループ 公共施設包括管理業務 実施自治体



# 成長戦略1：公共分野への営業推進—環境施設管理業務—

- 上下水道処理施設や廃棄物処理施設等の環境施設管理事業では、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。

## 1. 包括的民間委託業務の営業推進

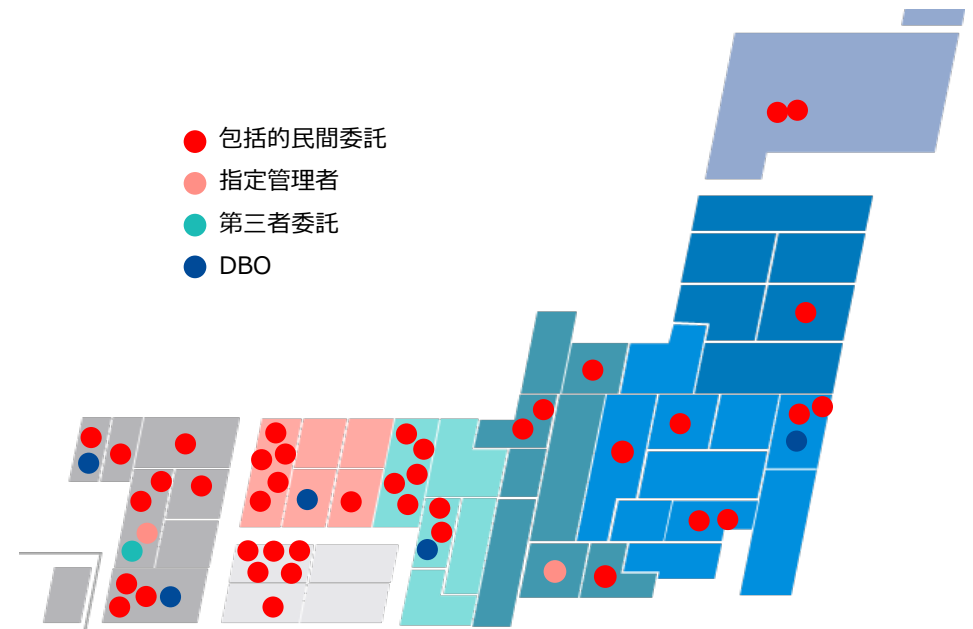
包括的民間委託とは、委託業務を受託した事業者が、知見やノウハウを活かし、より施設を効率的・効果的に運用できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する仕組みです。全国的に導入が進んでおり、特に地方エリアでの市場拡大が今後も見込まれるため、推進営業及び専門人材育成等の強化を進めています。

## 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。

※ 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



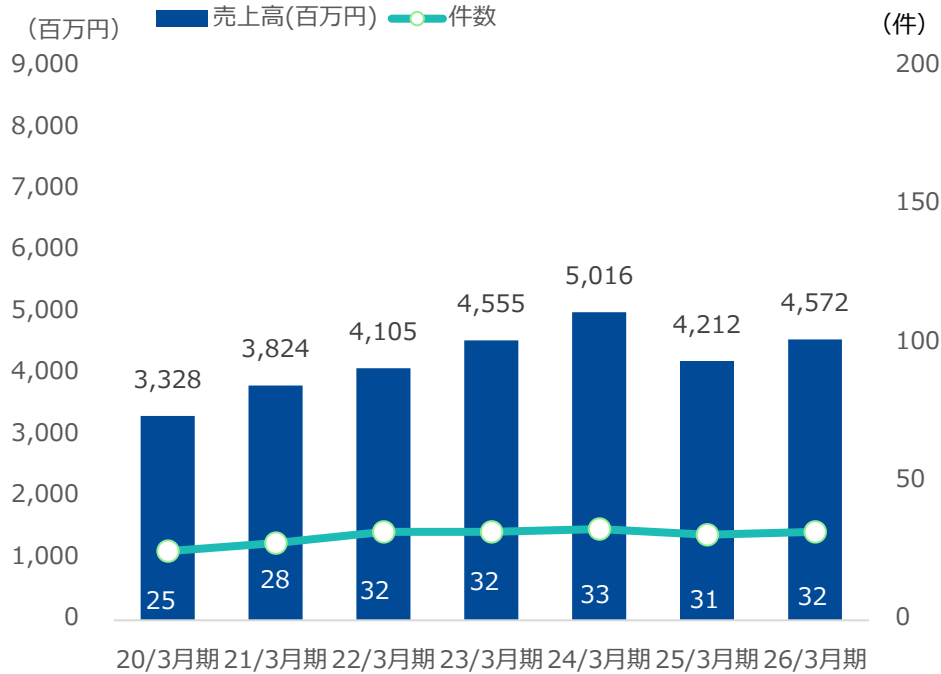
# 成長戦略1：公共分野への営業推進－PFI事業、指定管理者制度－

■ PFI事業、指定管理者制度による事業ともに全国で実績を積み重ねています。

## PFI事業

### 主な用途

大学、庁舎、病院、文化施設、スポーツ施設・競技場、MICE、市場、水族館など

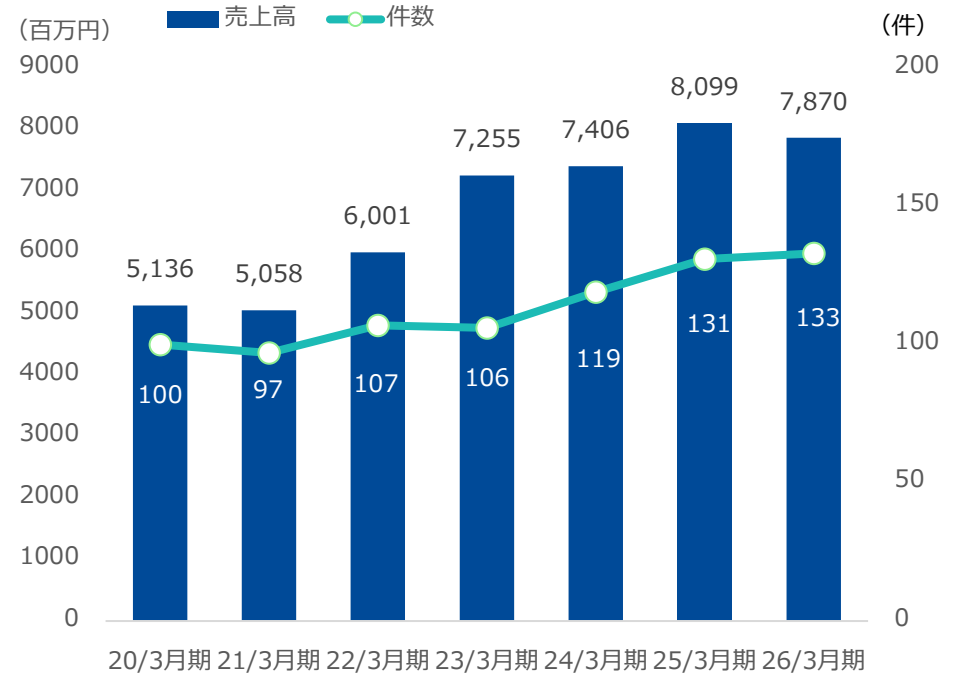


※ PFI事業は、事業期間満了をもって当社による維持管理・運営を終了  
その後の維持管理・業務は、その他の管理方式（指定管理者制度など）に移行

## 指定管理者制度による事業

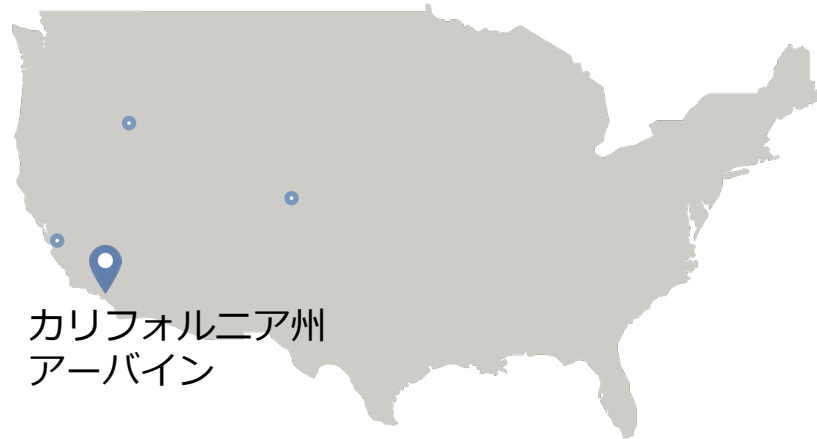
### 主な用途

スポーツ施設、文化・市民ホール施設、地域交流施設、図書館、生涯学習施設、公共住宅など



(2026年3月31日現在)

# 海外展開（キーストーン社の概要）



## 会社概要

高級集合住宅群の管理に強みを持つ管理会社。管理組合に対し総会等の運営支援、会計・経理、現地要員の配置等を提供。きめ細やかな高品質サービスに定評がある。現在はカリフォルニア州、コロラド州、アイダホ州でサービス提供を拡大している。

## 直近の事業環境

2025年のFRB利下げにより金利は低下したが、イラン情勢を背景にインフレが再加速している。このような状況下でも、キーストーン社はオーガニック成長を続けつつ、M&Aによる事業拡大もしている。デジタル化の推進やオペレーション標準化等により業務効率を向上させ、利益率向上を続けている。

## 株式取得の経緯

当社子会社のNIPPON KANZAI USA, Inc.が2017年1月に出資、2024年5月時点で日本管財ホールディングスの連結子会社となった。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の取得を続けている。

### オフィス



### 管理物件例

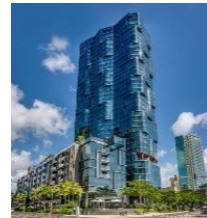


会社名	Keystone Pacific Property Management, LLC（キーストーン・パシフィック・プロパティ・マネジメント）
設立	2016年9月15日（創業は1984年）
主要業務	集合住宅管理等
本社所在地	米国カリフォルニア州アーバイン
主要拠点	カリフォルニア州南部、コロラド州デンバー市、アイダホ州ボイジー市
社員数	約610人（2025年12月末現在、派遣スタッフを含む）
管理戸数	約187,000戸 約1,040組合（2025年12月末現在、子会社のキーストーン・プログレッシブを含む）

# 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。

## 直近の事業環境

ここ数年、金利上昇の軟化は見られるものの、インフレや不動産価格の高止まりにより、コンドミニウム取引は依然軟調である。不動産関連収入はまだコロナ以前の水準に戻っておらず、2022年以降横ばいが続いている。人手不足は続き、人材獲得が大きな課題である。一方、マネジメントフィーは安定している。市場シェアでリードしており買収機会は小規模ながら存在する。

## 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。2026年1月にHawaiiana Group IncorporatedがHawaiiana Holdings Incorporatedを吸収合併し、現在の体制となった。

会社名	Hawaiiana Group Incorporated (ハワイアナ・グループ・インコーポレイテッド)
設立	2008年9月24日 (創業は1964年)
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 (2025年12月末現在)
管理戸数	約105,000戸、約700組合 (2025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。

### 直近の事業環境

仲介部門では、質の高い物件に対する需要が堅調に推移しており、フルコミッション・ブローカーの増員により案件のパイプラインも拡大している。仲介売上高の増加に伴い、プロパティ・マネジメント業務の受託も着実に増加している。プロパティマネジメント事業は安定的に成長しており、管理棟数は拡大した。経験豊富なプロパティ・マネージャーの採用は引き続き困難である。

### 株式取得の経緯

当社会社である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。2025年4月に残り10%を取得し100%子会社化。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。

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 (16万円) ※1米ドル=156.53円 (2025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	16人 (2025年12月末現在)
管理棟数	27棟 (2025年12月末現在)

# 海外展開（アッカーマン社の概要）



オフィス



管理物件例



## 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。

## 直近の事業環境

2022年のロシアによるウクライナ侵攻後の急激な物価上昇は一定程度落ち着いたものの、人件費の上昇は継続しており、EU及びドイツ経済は景気低迷と産業構造上の課題に直面している。引き続き、原価上昇の売上転嫁と仲介部門の収益安定化が重要課題である。

## 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、及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。

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61人（2025年12月末現在）
管理戸数	賃貸管理 約5,446戸・区画、区分所有住宅管理 約4,027戸（約110組合）（2025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。

## 直近の事業環境

メディアの報道等を契機にストラタマネジメント業界への規制強化が進みNSW州では2025年にStrata Schemes Legislation Amendment Actが成立するなど、業界全体のガバナンス・透明性の向上が求められている。

こうした外部環境の変化にもPICA社は柔軟かつ適切に対応しており、「シンプル化、オートメーション、成長」という戦略を通じて業績改善に積極的に取り組んでいる。

## 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、当社及び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2,950人以上の従業員を擁している。Fexco社HP <http://www.fexco.com/>

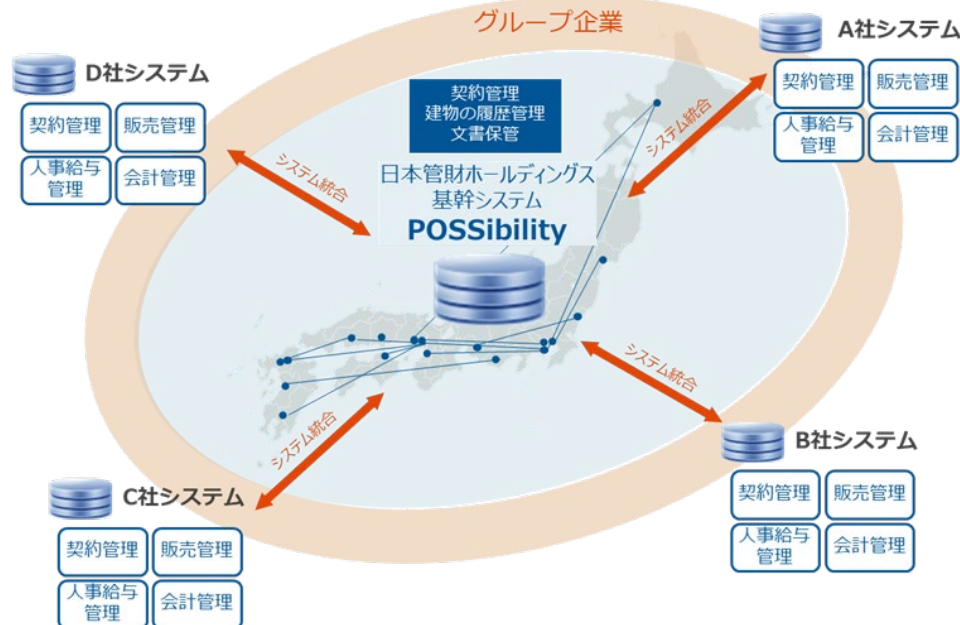
会社名	Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd. (プルデンシャル・インベストメント・カンパニー・オブ・オーストラリア)
設立	1948年10月4日
主要業務	ストラタマネジメント、債権回収
資本金	約28百万豪ドル (約29億円) (2025年12月末現在) ※1豪ドル=104.77円
本社所在地	シドニー
社員数	約710人 (2025年12月末現在)
管理戸数	約182,000戸 約10,600組合 (2025年12月末現在)

# 日本管財グループのDXの取り組み

- 基幹システムPOSSibilityを中心にシステムを構築しています。
- お客様との情報共有は、POSSibilityと連携したNK Connectを用いています。

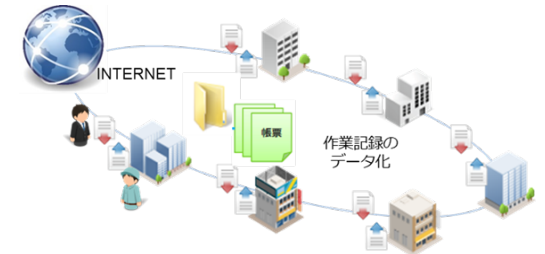
## 基幹システム「POSSibility」

- 契約・作業履行状況の管理、見積作成、取引先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。
- グループ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図っています。



## 施設情報共有化システムアプリ「NK Connect」

- 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確認できるアプリです。
  - 複数拠点を管理する案件において、お客様との情報共有や修繕の承認・報告等に有効に機能しています。
- 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



### 作業計画・修繕計画管理



The screenshot shows a Gantt chart interface for managing work and repair plans. The chart displays tasks across a timeline from 2024 to 2025, with columns for each month. Tasks are color-coded by status: green for planned, yellow for in progress, and red for completed. The interface includes search filters, a task list table, and navigation buttons.

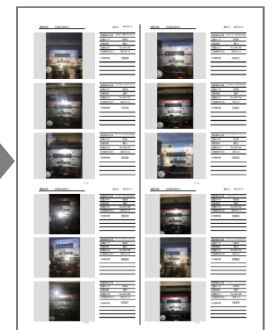
### ▲画面サンプル

### 作業履行確認



The screenshot shows a '作業完了報告書' (Work Completion Report) form. It includes fields for '作業内容' (Work Content), '作業完了日時' (Work Completion Date), and '作業完了場所' (Work Completion Location). The form is designed for users to report the completion of tasks.

### 作業詳細報告

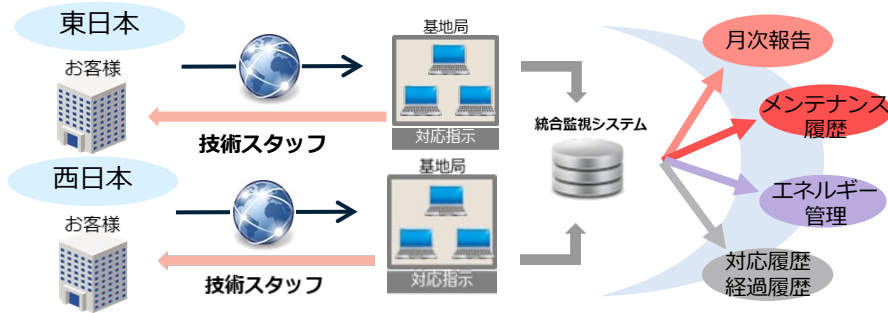


# 日本管財グループのDXの取り組み

## IoT・データ活用による設備遠隔監視と、公共施設の管理運営を支援するシステムを展開

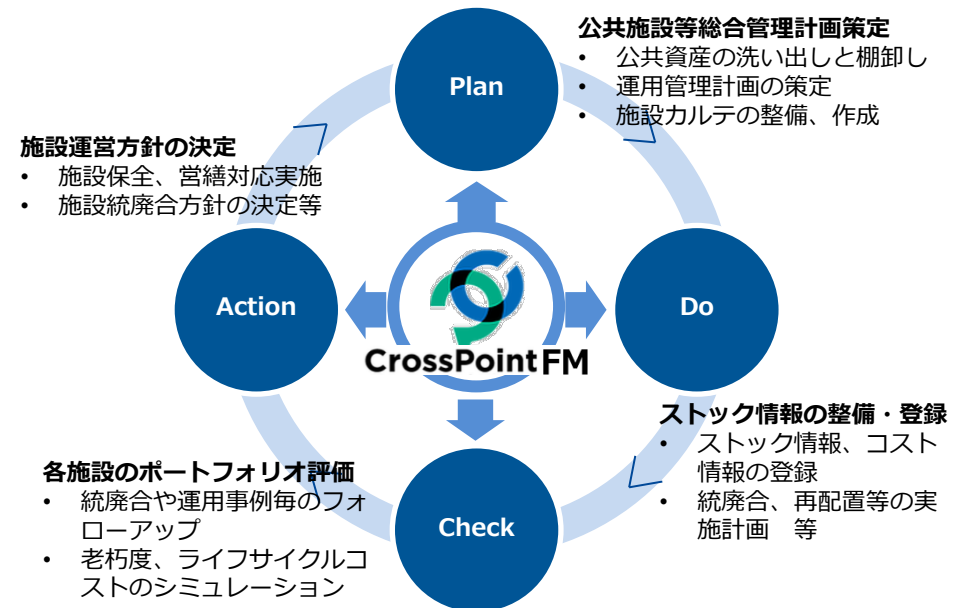
### WAFM（広域FMセンター）の運営

- 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。



### 公共施設管理システム「Cross Point FM」

- 公共施設の評価、配置計画、運営管理を支援します。
- 公共施設の担当職員様の業務軽減と住民サービスの維持・向上を支援するシステムです。



※ 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。



# 業界におけるポジショニング

# ストック型ビジネス

- 建物管理運営事業、住宅管理運営事業、環境施設管理事業などは、契約が長期的に続くストック型ビジネスです。
- 数年先までの売上予測が行いやすく、また、市場悪化など世界的にネガティブな状況であっても大きな影響は受けず、安定しています。

### ストック型ビジネスのイメージ

年目	継続 (継続)	新規 (新規)
n年目	継続	新規
n+1年目	継続	新規
n+2年目	継続	新規
n+3年目	継続	新規

### 契約先と契約期間

民間（法人・個人）の建物所有者

- ・ 区分所有建物
  - 単年度契約 期間満了時に総会決議
- ・ オフィスビル、商業施設、工場など
  - 単年度契約 期間満了時に自動更新の場合あり

官公庁・行政団体

- ・ 公共施設の役務ごと
  - 単年度契約 期間満了時に入札
- ・ PPP（指定管理者制度、包括管理等）
  - 3~5年契約 期間満了時に再公募（プロポーザル等）
- ・ PFI事業
  - 7年~30年契約 期間満了時はその他の管理方式（指定管理者制度など）に移行

# ビルメンテナンス業界構造

## <独立系>

- 各系統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

## <不動産会社系>

- 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ほか、親会社と連携し、営業、経理・事務、対外交渉、収益確保等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

## <ゼネコン・サブコン系>

- 親会社が施工したビルのオーナーが主要顧客。
- 一般的な建築物管理業務のほか、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

## <電気・メーカー系>

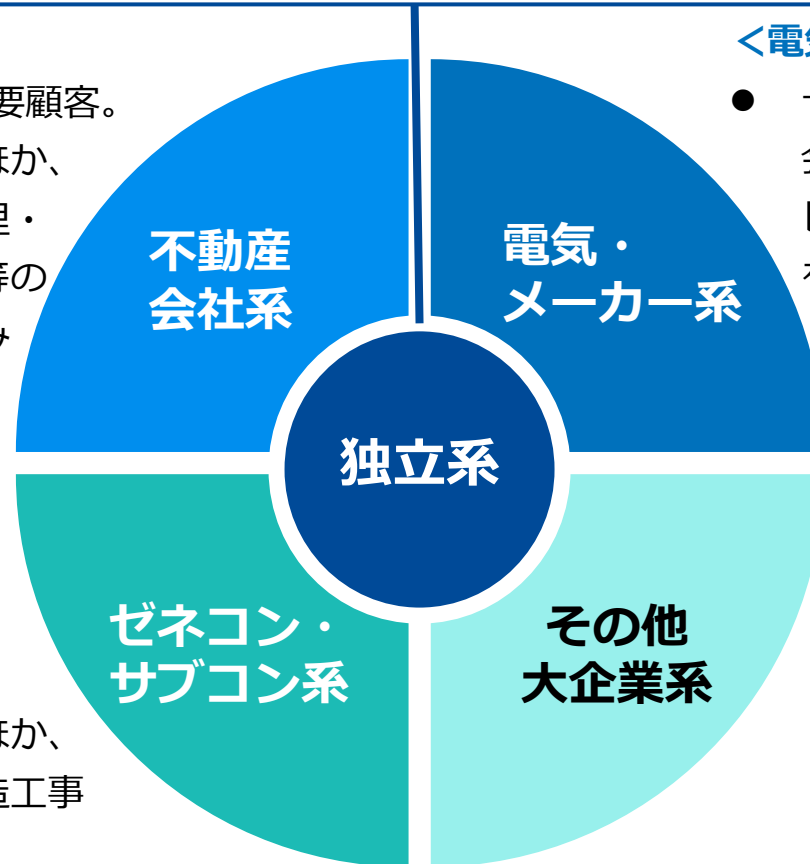
- 一般的な建築物管理業務のほか、親会社の製品（エレベーター・エスカレーター、電力機器・空調機器等）を熟知し、整備・修理に強み

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

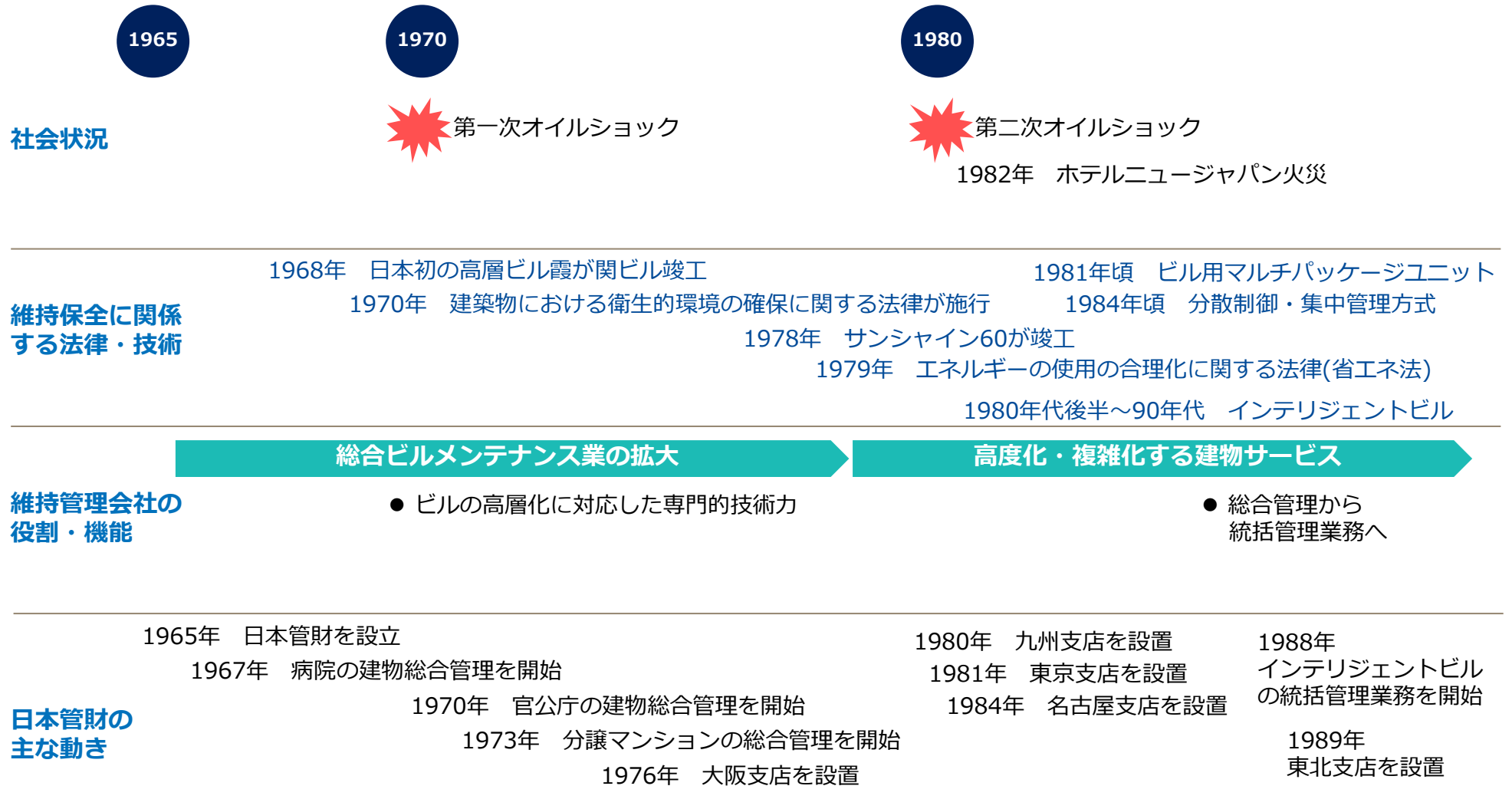
## <その他大企業系>

- 親会社が主要顧客。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

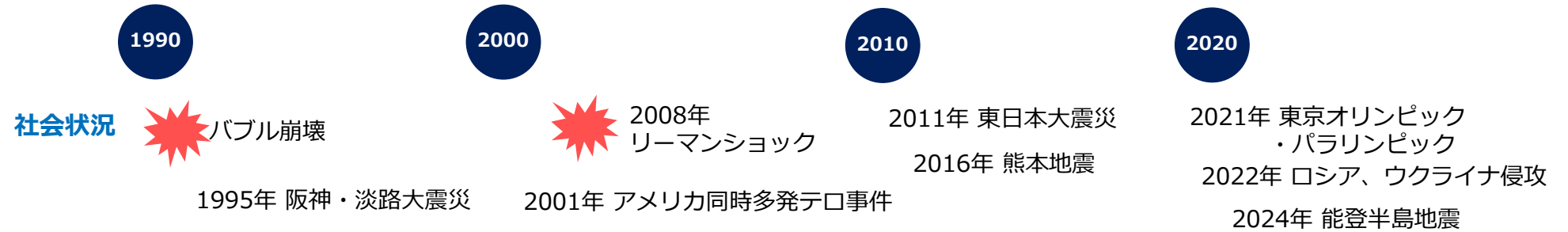
鉄道系：JR東日本ビルテック株式会社、  
東武ビルマネジメント株式会社  
保険系：大星ビル管理株式会社、  
明治安田ビルマネジメント株式会社  
商業系：イオンディライト株式会社 など



# 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）



# 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）



**維持保全に関係する法律・技術**

1990年頃 OAフロア方式    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  
1997年 FMer資格試験実施    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
- CRE・PREへの対応
- SDGs・脱炭素
- 不動産の所有と経営の分離への対応（AM、PM）
- 省エネ・節電
- 管理のIT化

### 日本管財の主な動き

<p>1990年 大型土地信託ビルの管理業務を受託</p> <p>1995年 市街地再開発ビル管理業務を受託</p> <p>1996年 生産管理システム「BEST」を商品化</p>	<p>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</p> <p>2002年 OS事業部設置</p> <p>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</p> <p>2007年 指定管理者制度の管理業務を受託</p>	<p>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</p> <p>2014年 二本社制へ</p> <p>2017年 豊洲市場工事期間中の施設管理を受託</p> <p>2018年 明石市包括管理業務開始</p> <p>2023年 日本管財ホールディングスを設立</p> <p>2024年10月 研修所移設</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# マンション管理の業界構造

全国のマンション管理会社 約**2,541**社  
 マンション管理業協会加盟会社 **332**社  
 加盟会社の管理戸数 約**19,297**戸/社  
 (出所：(一社)マンション管理業協会 令和7年9月マンション管理受託動向調査)

## 日本管財グループ

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** (101,384戸) /グループ3社合計戸数

(出所：令和7年5月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)

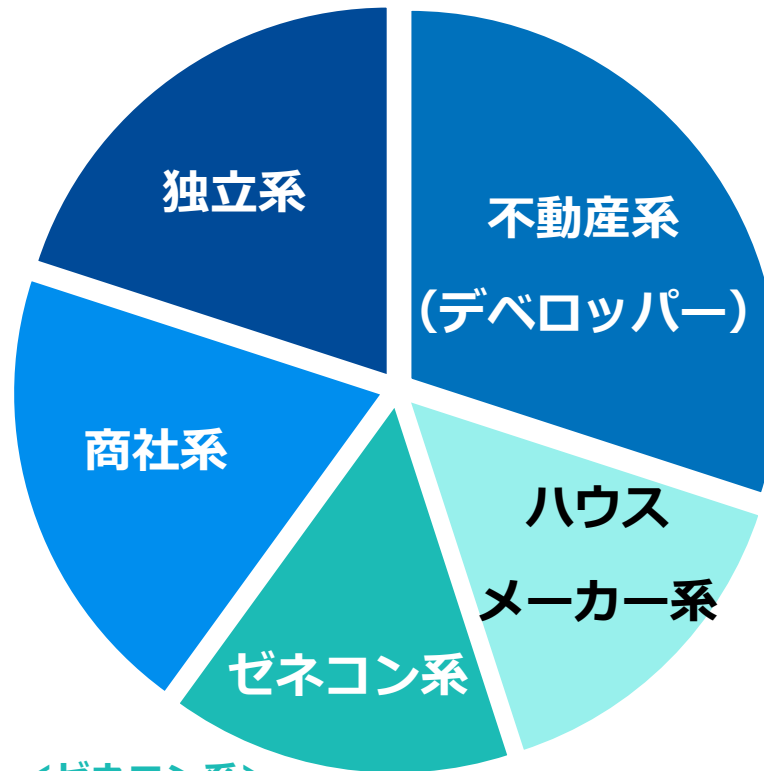
### <独立系>

## 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

### <商社系>

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



### <ゼネコン系>

例) 株式会社長谷工コミュニティ  
 大成有楽不動産株式会社

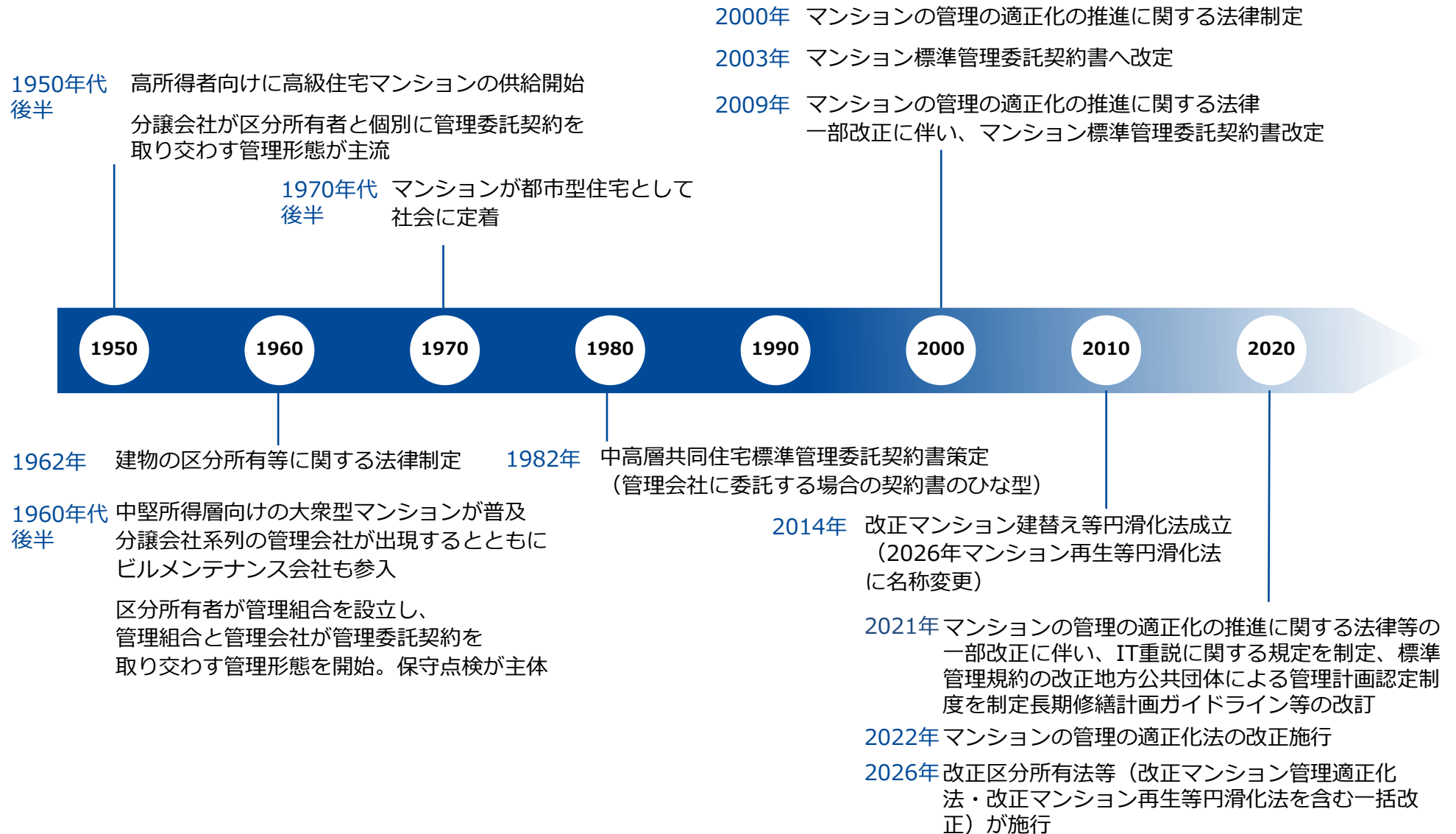
### <不動産系 (デベロッパー)>

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  
 野村不動産パートナーズ株式会社  
 株式会社 東京建物アメニティサポート  
 株式会社大京アステージ  
 株式会社東急コミュニティ  
 日鉄興和不動産コミュニティ株式会社  
 株式会社穴吹ハウジングサービス

### <ハウスメーカー系>

大和ライフネクスト株式会社  
 グローバルコミュニティ株式会社

# マンション管理業界の法律・形態の変遷



## 注意事項

本資料のいかなる情報も、  
弊社の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、実際の業績はさまざまな要因により、  
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ください。

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、  
弊社及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ください。

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・サステナビリティ推進室  
E-mail : kouhoirm@nkanzaihd.co.jp