



二幸産業株式会社

<https://nikoh-sng.co.jp/>



NIKOH - SANGYO

Needed by everyone

二幸産業株式会社

FACT BOOK 2025



二幸産業株式会社

暮らしを支える

チカラ

「力」になる。

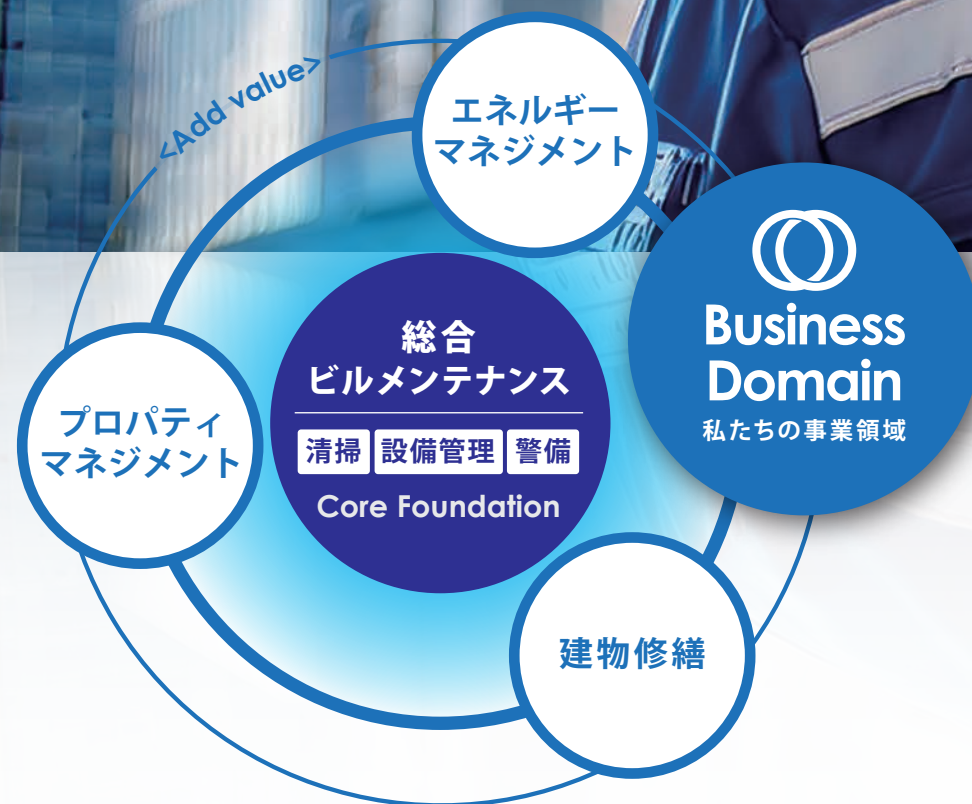
「なんか、いい感じの空間」って、誰かがつくってる。

ビルは、ただの建物ではありません。
そこは、人が集まり、働き、過ごし、笑顔が生まれる場所。

その「快適さ」や「安心感」は、決して自然にあるものではなく、誰かの仕事によって守られています。

空調が心地よく効いている。
トイレがいつも清潔。
設備が滞りなく動いている。
それらはすべて、
見えないところで働く人の手によるものです。

私たちは、その「当たり前」をつくり、守るチーム。
建物を整え、価値を育み、
人が気持ちよく過ごせる空間を未来へつなげていく。
見えないところで支える、とても大切な仕事。
都市の裏側で、街の未来を支えているのが、私たちです。



Needed by everyone

快適と安心を実直にお届けする企業として日本に地域に必要とされ続ける。

私たちは、すべての人にとって欠かせない「快適」と「安心」を、誠実に届ける企業です。

建物の管理を通じて、人々の暮らしや働く環境を支え、地域社会にとってなくてはならない存在であり続けることを目指しています。

「真摯」に、「実直」に、確かな価値を。
日本の街に、地域に、必要とされる企業でありたい
それが私たちの想いです。



Business Overview

事業紹介



建物の価値を守る 総合サービス

創業当時から続く清掃事業を基盤に、現在では設備管理業務、警備業務を加えた総合ビルマネジメントをはじめとして、プロパティマネジメントや省エネルギー事業まで幅広く展開し、ビルやマンションなど多様な建物を総合的に管理しています。

私たちの強みは、現場で培った確かな技術力と対応力。

清掃、設備管理、警備に加え省エネ対策等の施策を一貫して提供し、安全で快適な環境を維持しながら、建物の価値を長期的に守ります。

社会課題への対応、省エネの推進、災害時のリスク管理まで、未来を見据えた総合サービスで都市の機能を支え続けます。

総合ビルメンテナンス業

清掃



美観・衛生を維持する

設備管理



建物の状態を正常に保つ

警備



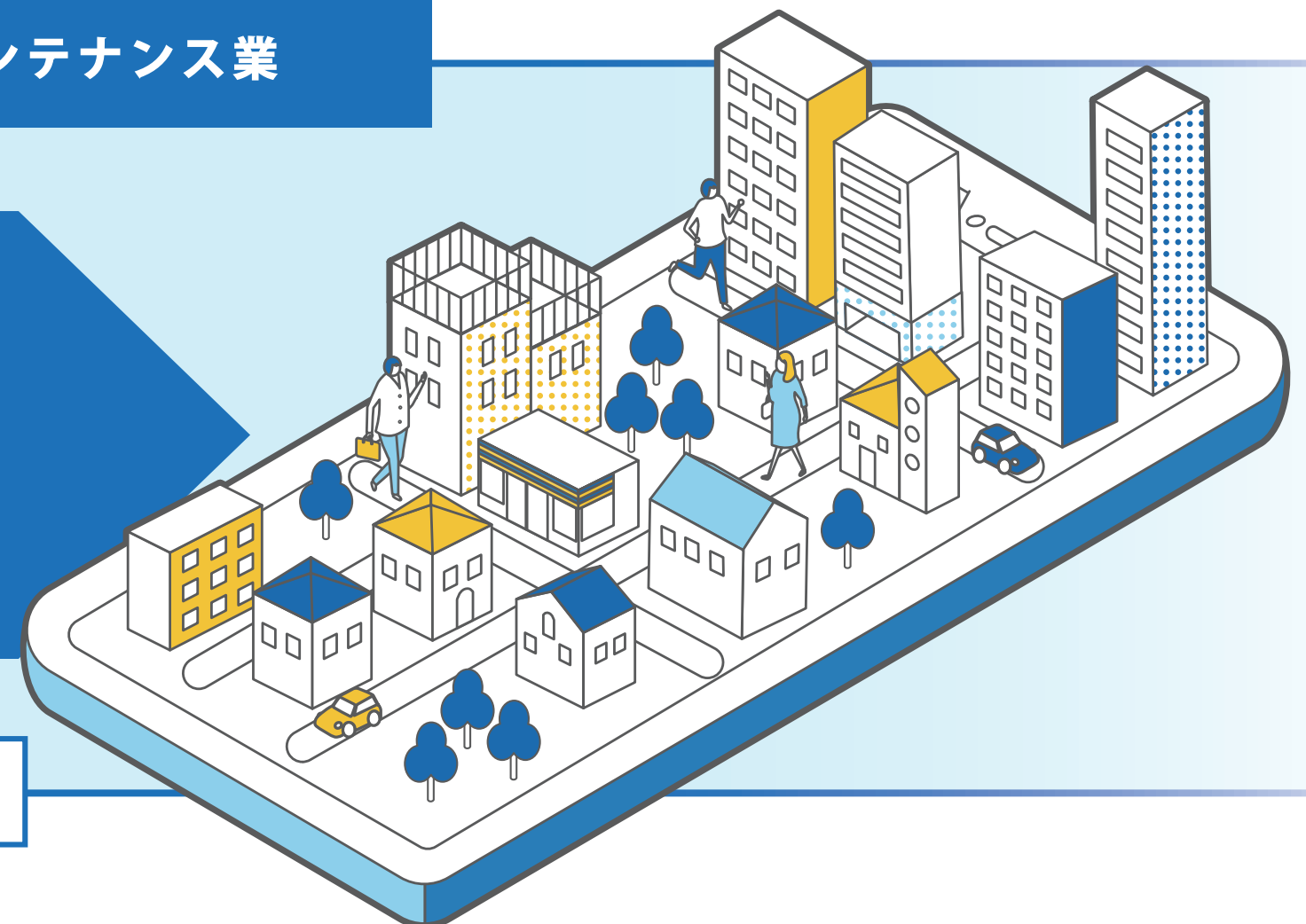
防犯・防災等安全を守る

維持
運営
管理

エネルギーマネジメント

建物修繕

プロパティマネジメント





建物の
安心・安全・快適を
“守る”・“支える”。

総合ビルメンテナンス

— General Building Maintenance —

maintain
COMFORT



二幸産業株式会社の事業基盤における

“原点”にして“頂点”

創業65年の歴史と実績が築きあげた 経験・技術・信頼

ビルメンテナンスは、単なる建物の維持管理にとどまらず、都市の安全性・快適性・持続可能性を支える重要な社会インフラです。私たちはオフィスビルや商業施設、公共施設で、清掃・設備管理・警備を通じて利用者が安心して過ごせる環境を提供しています。創業65年の歴史で培った経験と技術、そして信頼を基盤に、私たちは建物の価値を守りながら、都市の機能を支える存在として、日々、確かな品質とサービスをお届けしています。



「技術で支えるキレイと快適。」

私たちは「お客様第一主義」の経営理念のもと創業より半世紀、さまざまな建物施設においてサービスを展開してきました。「キレイで快適な環境」をご提供するため、お客様のあらゆるニーズに対応する組織編成や効率化に取り組んでおります。適正な清掃資機材の選定、施設用途に合わせた業務手順の構築と見直し、また社員に対する技能研修やモラル・マナー教育を重ね、数多くのお客様に支持されながら、ノウハウを修得してまいりました。私たちが自信を持ってお届けするサービスは、お客様に必ずご満足いただけるものと確信しています。

建物の美観を維持し、安心と快適を届ける

清掃 — Cleaning —



日常清掃

トイレ・オフィス・廊下など毎日の生活で汚れやすい場所を定期的に清掃し、衛生環境を維持するサービスです。清掃を怠ると衛生や健康に悪影響を及ぼし、施設の印象も損なわれるため、毎日または週数回の清掃で快適な環境を保ちます。



定期清掃

日常清掃では落とせない汚れを除去するため、年間スケジュールに沿って実施する専門清掃です。ポリッシャーや高圧洗浄機などの業務用機器と強力な洗剤を使用し、専門知識と研修を受けたスタッフが対応します。



特別清掃

外壁や屋上、上下水道管などの日常・定期に含まれない所を清掃します。これらは美観維持にのみならず、対象施設の資産価値を高めるためにも重要な業務となります。それぞれの業務に特化した作業員が作業にあたります。



「安全と快適、その先へ。」

二幸産業の設備管理業務は、建物を利用するすべての人に「安全で良好な環境を提供する」ことを原点としています。

そのために、私たちは業務品質の継続的な向上を最優先に掲げ、建物ごとに最適な管理仕様の設計を重視しています。

さらに、緊急対応力と技術革新を強化し、変化する社会のニーズに応え続けます。

近年は、省エネや環境対策、建物の長寿命化、防災への取り組みが不可欠です。

私たちは既存の設備管理にとどまらず、修繕工事、災害対応、法改正への対応など、積極的な情報提供と改善提案を展開し、お客様の資産価値を守り、未来に向けた安心を創造します。

設備管理 — building maintenance —

建物の価値を守り、維持する、
そのための安心・安全・快適の実現



運転操作、監視

中央監視室での常駐管理業務では、設備警報への対応指示、空調や照明の運転・設定変更、スケジュール操作を行います。また、館内のコールセンター機能を担い、設備トラブルの依頼を受けて巡回スタッフへ指示を出します。



定期的な点検

設備の突発的な故障を未然に防ぐために、定期的に設備を巡回し、点検を行い状態を確認します。



トラブル時の一時対応

突然の故障等に対し、被害を最小限にとどめ、また二次被害が出ないように対応します。



修繕計画書の作成・提案

数年先まで見越した、設備に対するお手入れのタイミングと費用を修繕計画書として作成し、ビルオーナー様へご提案します。



建物包括診断

「建物包括診断」では、建物のライフサイクルコストの大部分を占める建物修繕費、保守管理費、光熱費に着目した診断を行い、見えてきた課題に対しても当社が持つ設備管理のノウハウを活かした効果的なご提案を行います。



「安心を、日々の警備で。」

二幸産業の警備業務は、総合ビルメンテナンス事業の一環として、施設の安全と安心を確保するために多様なサービスを提供しています。常駐警備や受付業務、巡回警備、駐車場管理、機械警備、交通誘導・雑踏警備などを組み合わせ、施設特性に応じた柔軟な警備体制を構築しています。警備員は法令に基づく教育に加え、独自の研修を受け、出入管理や緊急対応など高度な業務を遂行します。

設備管理・清掃・警備を一貫して提供する総合管理力が二幸産業の警備業務の強みです。

警備 — Security —

安全を確保し、
安心と信頼を築く



常駐警備

施設に警備員を常駐させ、犯罪や事故の防止、緊急時の迅速対応を行います。主な業務は、人・物品・車両の出入管理、巡回による異常の早期発見、駐車場管理などです。



機械警備

警備機器を活用し、施設での盗難などを防止します。センサーで侵入を感知すると警備員が迅速に対応。人の目では見逃しやすい情報も機械で確実に検知し、安全性を高めます。



交通誘導、雑踏警備

交通誘導・雑踏警備業務では、工事やイベントで生じる交通や人の流れの阻害要因を取り除き、安全で円滑な誘導と事故防止を行い、規模に応じた体制で安心を提供します。





建物の価値を高め、 維持していく。

建物の価値を未来へ

建物は人々の暮らしやビジネスを支える基盤であり、社会の価値を形づくる存在です。

私たちは、その価値を未来へつなぐために、総合的なサービスを提供しています。修繕や管理にとどまらず、プロパティマネジメント、エネルギーマネジメント、ドローンによる点検、赤外線調査など、先進技術を駆使したソリューションを展開。

建物の安全性、快適性、そして資産価値を長期的に維持し、次の時代へとつなげる。それが私たちの使命です。変化する社会のニーズに応えるため、私たちは常に進化し続けます。

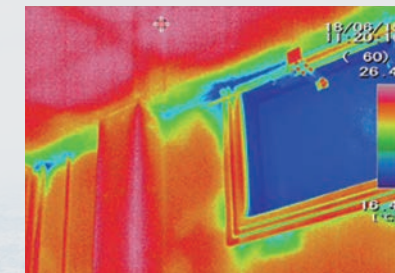
建物の価値を守り、高め、未来へと紡ぐ。そのために、私たちは挑戦をやめません。

安全・快適・持続可能な空間づくりを目指し、ビル管理、修繕、エネルギー管理まで総合的にサポートします。



マンション管理

オーナー様のマンションに、常駐の管理員を手配致します。管理員は日常管理業務のほか、受付、立会い、報告など、マンション管理に付随する、あらゆる業務に対応させていただきます。



赤外線調査 (外壁浮き・漏水)

赤外線による外壁診断は、非接触で温度分布を測定し、外壁内部の劣化や異常を早期に発見する技術です。赤外線カメラで撮影した温度差から、ひび割れや浮きなどの潜在的な問題を特定し、精度の高い診断を実現します。



ドローンによる点検業務

4Kカメラを搭載し、これまでは高所作業車や足場を組まないと目視できなかった場所の点検を、地上からのドローン操作で点検を行うことで、低コストで安全に劣化の進捗状況を継続して記録する事が可能となります。



エネルギーマネジメント

費用対効果の高い省エネ対策の立案、その他エネルギーコストに係る各種対策を講じ固定費削減を実現します。当該サービスには自社開発したWEB利用のエネルギーデータ収集分析システム「EM-MASTER」を利用することでお客様毎の多様なニーズにお応えします。



プロパティマネジメント

二幸産業のプロパティマネジメントはビルメンテナンスを熟知しているからこそ、建物のライフサイクルを見据えた維持・運営管理を可能としております。建物の長寿命化及び運営コストの低減及び保有不動産の収益の最大化を実現いたします。



建物修繕

設備管理で得た情報や建物包括診断の結果を基に、施工時期や必要工事を的確に判断し、継続的な管理を前提に誠実な対応と責任施工、さらに安心のアフターサービスを提供します。

Market Overview

国内ビル管理市場概況

建物総合管理市場、DX加速により2027年度には5.6兆円規模へ

国内ビル管理市場は、老朽化対応、省エネ施策、DX推進を背景に安定成長を続けています。

2024年度の市場規模は5兆1,615億円で前年度比106.9%の成長を記録し、2027年度には5兆5,870億円まで拡大する見込みです。

さらに、ポテンシャル市場規模を6兆4,652億円と推定しており、現状市場に対して潜在率20.2%の追加成長余地があるとされています。

国内ビル管理市場は細分化された競争構造、トップ企業でもシェアは一桁台

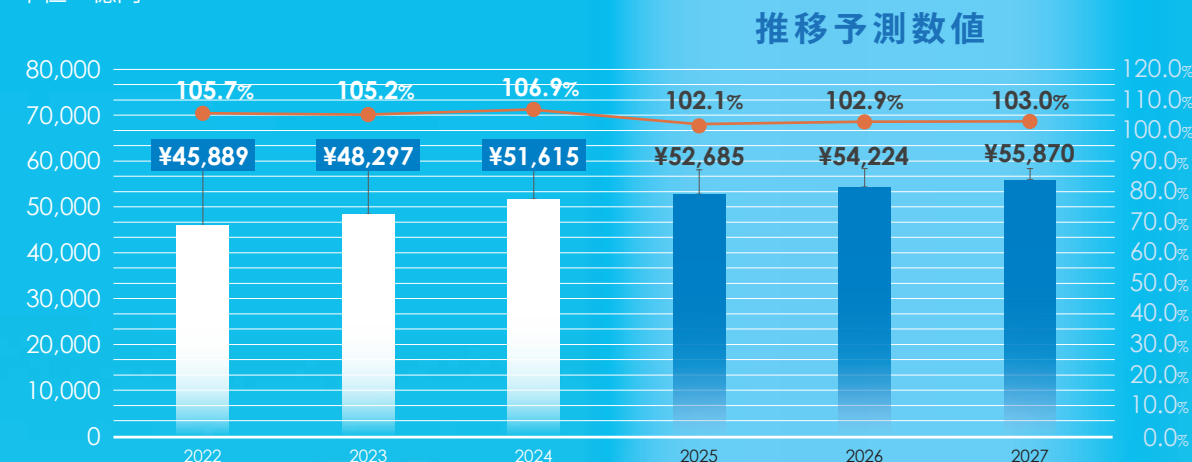
国内ビル管理市場は数百社以上の企業が参入する極めて細分化された構造を持っています。

市場全体で上位企業が占める割合は限定的で、最大手でもシェアは約6~7%程度にとどまります。上位10社を合計しても市場の約11%前後であり、

残りの約90%は中堅・中小企業が分け合う状況です。

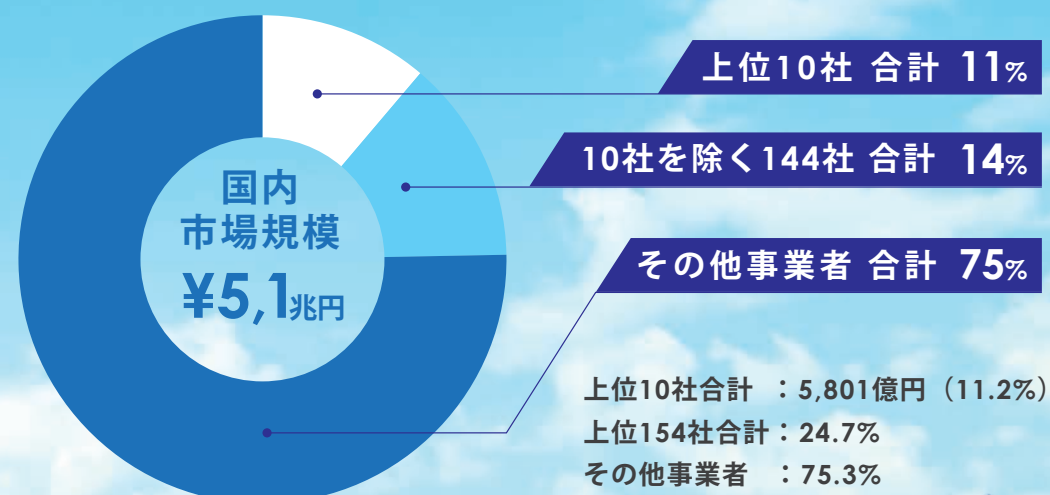
国内ビル管理市場 —市場動向— ※1

単位：億円



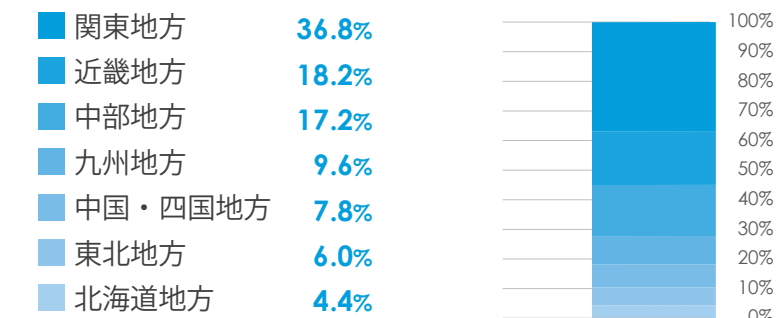
2024年度市場規模：5兆1,615億円（前年度比106.9%）
ポテンシャル市場：6兆4,652億円（潜在率 20.2%）

主要企業シェア ※2

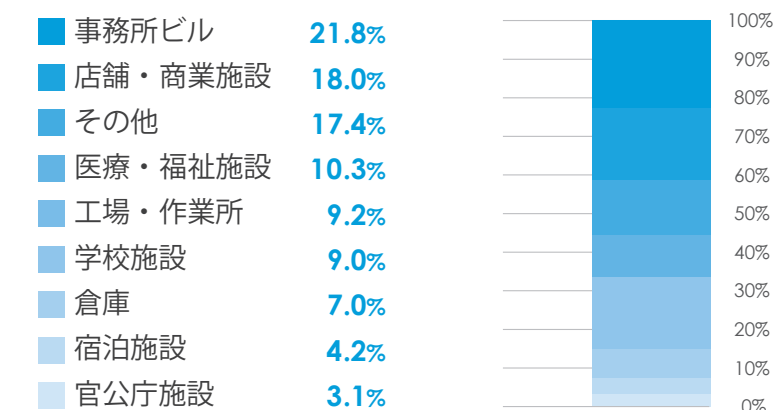


構成比

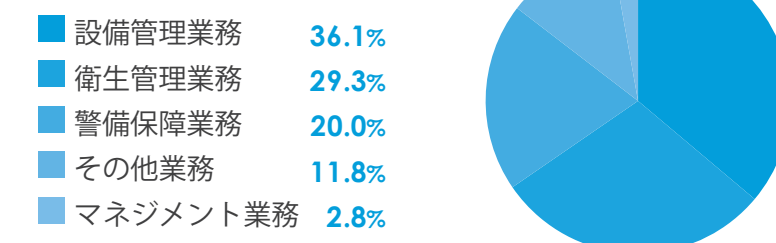
7 地方区分別構成比（2024年度）※3



建物用途別構成比（2024年度）※4



業務別構成比（2024年度）※5



※：部分についての出典・引用情報

※1：「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」9ページ
2025年版 ビル管理市場の実態と展望 ～調査結果のポイント～ 1.市場動向

※2：「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」10ページ
2025年版 ビル管理市場の実態と展望 ～調査結果のポイント～ 2.企業動向

※3：「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」111ページ 5.ビル管理市場規模の動向
地域別業績結果の動向 ＜図表1-5-2-1 ビル管理の市場規模（2024年度）＞

※4：「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」134ページ 5.ビル管理市場規模の動向
3) 建物用途別及び業務別ビル管理市場規模 ＜図表1-5-3-1 ビル管理市場規模の建物用途別シェア＞

※5：「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」137ページ 5.ビル管理市場規模の動向
3) 建物用途別及び業務別ビル管理市場規模 ＜図表1-5-3-2 ビル管理市場規模の業務別シェア①（大区分）＞

ビルメンテナンス業界の課題とトレンド

業界の課題

カテゴリ	内容
人手不足と高齢化	<ul style="list-style-type: none">・清掃員や設備技術者の確保が困難。・労働力不足により人件費が上昇し、利益率を圧迫。・若年層の参入が少なく、技能継承が課題。
価格競争の激化	<ul style="list-style-type: none">・サービスのコモディティ化（価値の一般化）により差別化が困難。・契約単価の低下傾向が続き、収益性確保が困難。
建物の老朽化	<ul style="list-style-type: none">・建修繕・改修需要は増加するが、コスト負担が重い。・長期的な維持管理計画の策定が不可欠。
環境対応プレッシャー	<ul style="list-style-type: none">・ESG・脱炭素対応が必須。・省エネ・CO₂削減のための追加投資が求められる。

業界のトレンド

カテゴリ	内容
DX・スマートビル化	<ul style="list-style-type: none">・IoTセンサーによる設備監視、AIによる管理最適化。・清掃ロボットや警備ドローンの導入で省人化を推進。
環境配慮型サービス	<ul style="list-style-type: none">・グリーン清掃、省エネ運転管理、脱炭素経営支援。・ESG投資を意識したオーナーからのニーズ増加。
法改正による管理義務強化	<ul style="list-style-type: none">・建築物省エネ法や防災関連法改正で管理範囲が拡大。・官公庁・医療施設など新規需要の増加。
多角化・付加価値サービス	<ul style="list-style-type: none">・ビル管理＋不動産管理＋リフォーム＋ホテル・介護など。・ワンストップサービスで差別化を図る企業が増加。

業界のトレンドと課題の比較

観点	課題	トレンド（対応方向）
人材・労働力	<ul style="list-style-type: none">・清掃員・技術者の人手不足と高齢化。・若年層の参入不足と技能継承の困難。	<ul style="list-style-type: none">・清掃ロボットや警備ドローンによる省人化。・AIによる管理の効率化。
コスト・収益性	<ul style="list-style-type: none">・人件費の上昇による利益率の圧迫。・契約単価の低下による収益性の低下。	DXによる業務効率化でコスト削減の可能性。
サービスの差別化	サービスのコモディティ化（価値の一般化）により差別化が困難。	ワンストップ型の多角的サービスで差別化を図る企業の増加。
建物の維持管理	<ul style="list-style-type: none">・建物の老朽化に伴う修繕または、改修コストの増加。・維持管理計画の必要性。	スマートビル化による設備の高度な監視と管理。
環境・社会的要請	<ul style="list-style-type: none">・ESG・脱炭素対応へのプレッシャー。・省エネ・CO₂削減のための追加投資の必要性。	<ul style="list-style-type: none">・グリーン清掃や脱炭素経営支援の拡大。・ESG投資を意識したサービスの提供。
法制度対応	法改正に伴う管理義務の拡大と対応コストの増加。	<ul style="list-style-type: none">・建築物省エネ法・防災法改正による。・新たな需要創出（官公庁・医療施設など）。

ビルメンテナンス業界、課題とトレンドが示す未来戦略

国内ビルメンテナンス業界は、成熟市場でありながら大きな転換期を迎えています。

主な課題は、人手不足と高齢化、価格競争の激化、建物の老朽化、そして環境対応プレッシャーです。これらは利益率を圧迫し、企業に効率化と付加価値創出を求めています。

一方で、DX・スマートビル化、環境配慮型サービス、法改正による管理義務強化、多角化・付加価値サービスといったトレンドが新たな成長機会を生み出しています。

IoTやAIを活用した管理最適化、清掃ロボットや警備ドローンの導入、省エネ運転管理など、技術革新と環境対応が競争力の鍵となります。

業界は今、課題解決とトレンド活用を両立する戦略が不可欠です。

持続可能な社会と顧客価値向上に向け、企業は変革を加速させています。

※ 頁内情報についての参考元：「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」P42～ 2. ビル管理市場の最新動向 5) 注力内容の動向
「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」P46～ 2. ビル管理市場の最新動向 6) 顧客ニーズの動向
「2025年版 ビル管理市場の実態と展望（矢野研究所）」P49～ 2. ビル管理市場の最新動向 7) 課題・問題点

Positioning

ビル管理市場における二幸産業の位置づけ

全国ネットワークと多角展開で成長を続ける二幸産業

私たち二幸産業株式会社は、全国13支社／事業部、3,000名超の体制で、総合ビルメンテナンス業を中心に、プロパティマネジメント、不動産仲介、修繕工事、省エネ支援、ドローン点検など、幅広いサービスを展開しています。2025年3月期には売上高約160億円を達成し、安定した成長を続けています。

国内ビルメンテナンス市場は約5兆円規模とされ、業界は細分化された構造の中で競争が激化しています。トップ企業でもシェアは1桁台にとどまる中、当社は約0.33%の市場シェアを有し、独自のポジションを築いています。

環境対応と多角展開で、ビルメンテナンス業界に新たな価値を

当社の強みは、単なるビル管理にとどまらない多角的な事業展開と、環境配慮型サービスの提供です。SDGsや脱炭素経営への取り組みとして、CO₂排出量の可視化や省エネ支援を積極的に推進、お客様の環境意識向上にも貢献しています。

また、ホテルなどの異業種展開により、景気変動への耐性を高め、より柔軟な経営体制を実現しています。

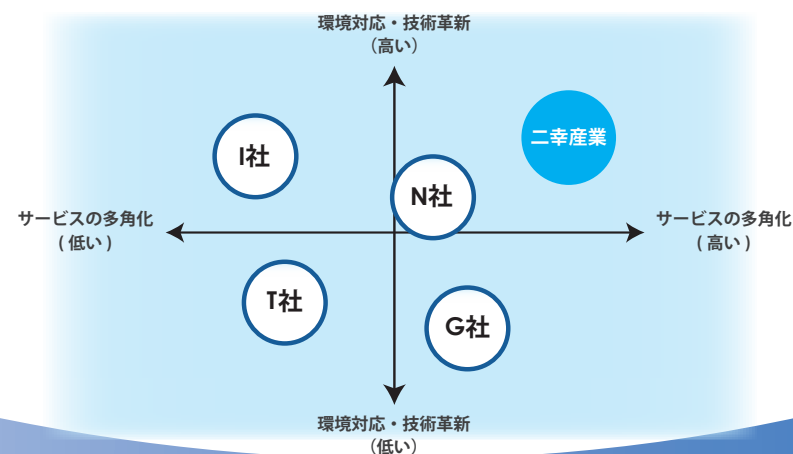
非上場企業ならではの機動力を活かし、地域密着型の対応力と社員定着率の向上にも力を入れています。

人材不足や高齢化といった業界課題に対しても、ロボット清掃やIoT技術の導入を進め、未来志向のサービス開発に取り組んでいます。

私たち二幸産業株式会社は、環境・技術・人材の三位一体で、ビルメンテナンス業界に新たな価値を創出し続けます。

今後も、社会とお客様にとって「なくてはならない存在」であり続けることを目指してまいります。

二幸産業の業界での位置付け



2024年度売上高は最高水準の159億円に

2015年から2024年までの売上高の推移を示したグラフです。

この期間において、当社は着実な成長を遂げており、特に2020年以降は安定した増加傾向が見られます。

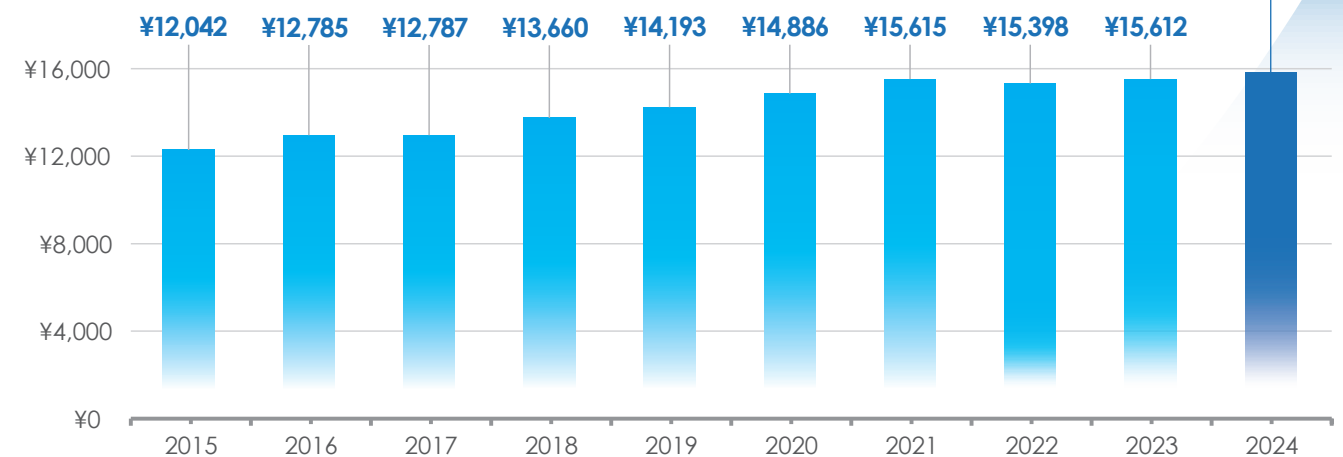
堅調に推移し、2024年にはこれまでで最も高い水準に達しています。

業界内での売上高規模で見ると、二幸産業はビルメンテナンス業界全体ではトップ10には入らないものの、トップ50以内には入ると考えられます。実際、「マンション管理会社ランキング」のデータでは売上高ランキング41位に位置付けられており、同種業態の中では上位グループの一角です。



単位：百万円

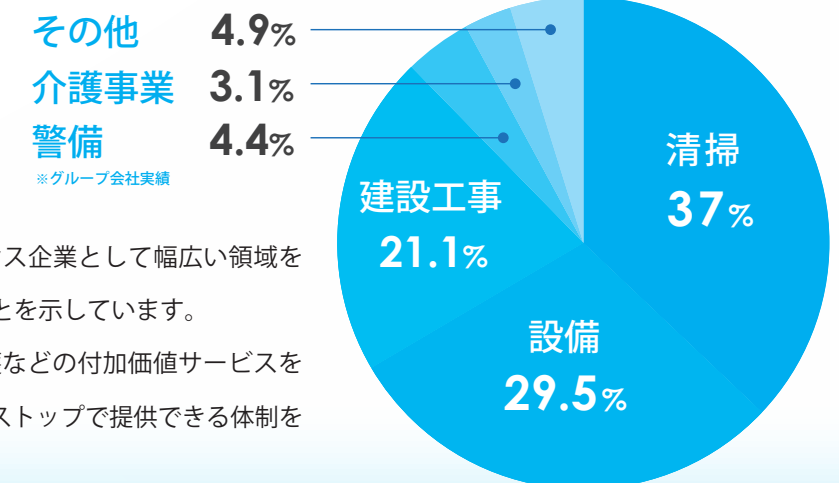
¥15,970



領域別売上構成

この売上構成は、当社が総合ビルメンテナンス企業として幅広い領域をカバーし、安定した事業基盤を築いていることを示しています。

清掃・設備・建設工事を中心に、警備や介護などの付加価値サービスを組み合わせることで、建物の総合管理をワンストップで提供できる体制を整えています。



※グループ会社実績



Vision Forward

二幸産業の未来に向けて

未来へのビジョン

環境と総合力で持続可能な都市を支える

二幸産業は、ビルメンテナンス業界において、環境配慮と総合力を軸に新たな成長戦略を描いています。これまでの、SDGs推進や脱炭素経営の推進、CO₂排出量のScope3までの見える化など、業界でも先進的な取り組みを更に加速。低炭素型清掃や省エネ支援サービスを通じて、不動産オーナーやテナントに選ばれる存在を目指します。



未来への継続的な取り組み

ワンストップサービスと全国ネットワーク

当社は、ビル管理にとどまらず、プロパティマネジメント、不動産価値向上支援、ホテル運営まで幅広い事業領域を展開。建物のライフサイクル全般を支えるワンストップサービスで、クライアントの多様なニーズに応えます。全国主要都市に広がるネットワークと、創業65年以上の信頼を背景に、柔軟かつ機動的な経営で新規事業にも積極的に挑戦。非上場企業ならではの中期視点で、社員教育や技術革新への投資を続け、持続可能な社会と快適な都市環境の実現に貢献します。



その先にある未来へ

二幸産業は、ビルメンテナンスを通して、街と人の未来をつなぐ存在へ進化します。私たちが目指すのは、単なる建物管理ではなく、都市全体の「持続可能なライフデザイン」です。新しい価値を創造し、持続可能な社会を支える挑戦は、もう始まっています。その先には、人々がより快適で安全に暮らせる社会があります。二幸産業は、その未来を創り続けます。



Our Identity

アイデンティティと歩み

社名の由来



「協力し合えばお互いに幸せになれる」

弊社の社名は、
創業者小林保廣（現：名誉会長）が創業当時、多くの友人や仲間に協力していただき、
皆が幸せになったことから、上記のメッセージに由来しています。

「お客様と当社」「協会社と当社」「会社と社員」…

お互いが幸せになれるよう「**全員の力を結集しよう**」という
意味合いが込められています。

沿革

1959年（昭和34年）

東京都港区に連絡事務所を設け、
小林保廣が錦糸町を中心にビル清掃を開始。

1961年（昭和36年）

二幸産業株式会社 設立

東京都中央区日本橋に本社を置き、ビル清掃・塵芥
収集運搬を主たる業務として会社を設立。
社名を二幸産業株式会社とする。

1968年（昭和43年）

設備保全・設備工事・警備保安業務を本格的に開始。

1972年（昭和47年）

中央区京橋に本社を移転。

1971年（昭和46年）

新潟に進出

長岡営業所を開設し新潟県に進出。

1979年（昭和54年）

新宿センタービル36階に本社を移転

2006年（平成18年）

月刊ビルクリーニング主催第9回アイデアグッズ大賞にて2年連続の大賞受賞。

2008年（平成20年）

糸魚川二幸株式会社を設立

2018年（平成30年）

二幸ホールディングス株式会社を設立

2024年（令和6年）

組織改革を行い、本部制を見直し、
新たな組織体制へ移行。

Message

100年継続する 企業を目指して

しなやかに、強く。100年続く価値を創る。

二幸産業は、清掃業務から始まり、現在では建物の総合管理を担う企業へと成長しました。

私たちの経営理念は「お客様第一主義」「社員の生活向上と成長」「適正利益の確保」。

創業以来変わらないこの理念を胸に、持続可能な成長を目指します。

目標は、100年継続する企業。

そのために必要なのは、変化に対応する「しなやかさ」と、長期視点で基盤を築く「強靱さ」。

「二幸」という社名には、お客様・協力会社・会社と社員が共に幸せになるという意味合いが込められています。

私たちは、未来を見据え、社会に必要とされ続ける企業であるために、挑戦を続けます。

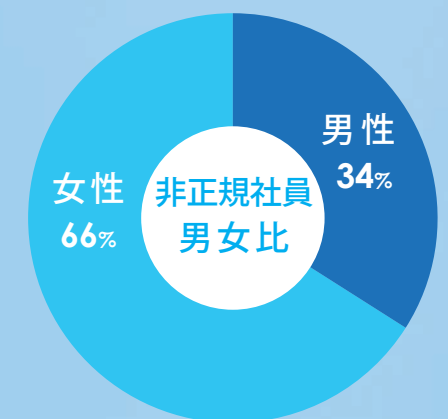
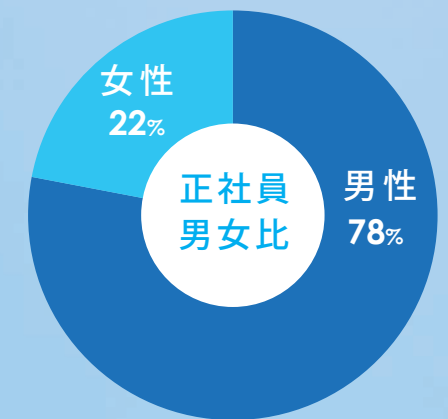
■ 経営理念

お客様第一主義	お客様の発展が地域社会の繁栄の実現であり、二幸ホールディングスグループはより多くのお客様と共に更なる発展に貢献していく。
社員の生活向上と成長	社員及びその家族の精神的、物質的な豊かさの向上は二幸ホールディングスグループの成長であり待遇、教育、制度について継続的な改善を行う。
適正利益の確保	お客様の信頼に基づき、企業運営に必要な資金と二幸ホールディングスグループのあるべき未来への投資資金を確保する。

■ 会社概要

社名	二幸産業株式会社 (英語名：Nikoh Sangyo Co., Ltd.)
創業	1959年(昭和34年)3月
設立	1961年(昭和36年)11月
本社所在地	〒163-0669 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル36階
代表取締役社長	原 敬一 (はら けいいち)
資本金	5,000万円
従業員数	正社員 667名 契約社員 95名 パート社員 2,523名
関係会社	二幸ホールディングス株式会社 株式会社アセント 糸魚川二幸株式会社 富士防災警備株式会社
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設運営事業 建物包括診断 プロパティマネジメント事業

従業員男女比



■ 全国拠点一覧

北海道支社

・札幌営業所・旭川営業所・釧路営業所
・帯広営業所・函館営業所

エステート事業部 1課

神奈川支社

東海支社

・浜松営業所・名古屋営業所

九州支社

・福岡営業所・佐世保営業所

新潟支社

・新潟営業所・長岡営業所・柏崎営業所
・上越営業所・糸魚川営業所・湯沢営業所

本社

東京第一支社 東京第二支社
首都圏第一支社 首都圏第二支社
FM事業部
モールマネジメント事業部
エステート事業部 2課
神楽坂研修センター

長野支社

