













2026年度　第2四半期　決算説明会資料

2026年11月13日

株式会社NANKAI（証券コード 9044）

‘なんかいいね’があふれてる
NANKAI

目次

Ⅰ．エグゼクティブサマリー ---------- 2

Ⅱ．2026年度 第2四半期（中間期） 決算概要 ---------- 4

Ⅲ．2026年度 通期業績予想 ---------- 18

Ⅳ．企業価値向上に向けた取り組み ---------- 32

Appendix ---------- 50

Ⅰ．エグゼクティブサマリー

エグゼクティブサマリー

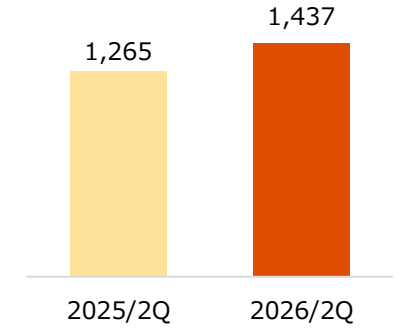
2026年度 第２四半期（中間期）

【対 前年同期】

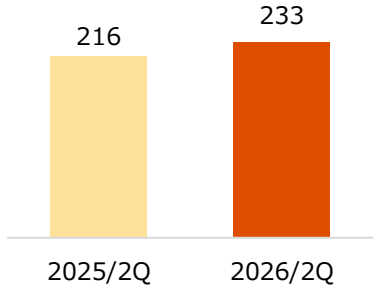
営業収益：+172億円　　営業利益：+16億円

- **営業収益及び各段階の利益は過去最高**
- **大阪･関西万博の反動減（△18億円）があるものの、不動産業におけるマンション販売戸数の増加や物件売却等が寄与し、増収増益**

営業収益（単位：億円）



営業利益（単位：億円）

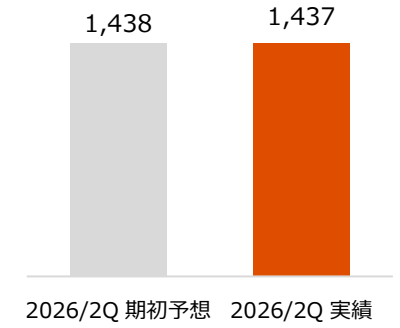


【対 期初予想】

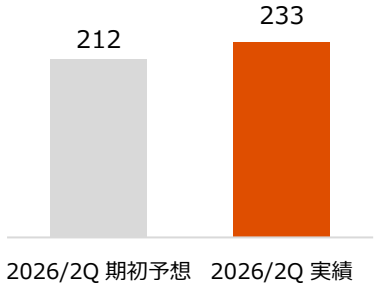
営業収益：微減　　営業利益：+21億円

- **不動産業における物件売却益の上振れに加え、運輸業や不動産業における諸費用の期ズレによる減少もあり、営業利益は想定を上回る水準で推移**

営業収益（単位：億円）



営業利益（単位：億円）



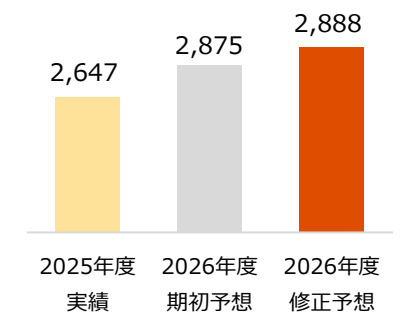
2026年度 通期予想

【対 期初予想】

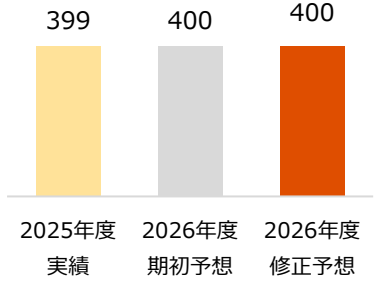
営業収益：+13億円　　営業利益：据置き

- **営業利益は、期初目標の達成に向けて順調に推移**
- **営業収益は、ビル管理メンテナンス業におけるM&A等により増収**

営業収益（単位：億円）



営業利益（単位：億円）



Ⅱ．　2026年度 第2四半期（中間期）　決算概要

業績ハイライト

（単位：百万円）

	2026/2Q 実績 (A)	2025/2Q 実績 (B)	対2025/2Q 実績		2026/2Q 期初予想 (2026年4月公表) (C)	対2026/2Q 期初予想	
			増減額 (A-B)	増減率		増減額 (A-C)	増減率
営業収益	**143,759**	126,516	17,242	13.6%	143,800	△ 40	△ 0.0%
営業利益	**23,367**	21,683	1,683	7.8%	21,200	2,167	10.2%
営業外収益	**1,616**	1,372	243	17.8%			
営業外費用	**3,211**	2,314	896	38.7%			
経常利益	**21,772**	20,741	1,031	5.0%	19,100	2,672	14.0%
特別利益	**837**	401	436	108.7%			
特別損失	**557**	325	232	71.6%			
親会社株主に帰属する中間純利益	**14,685**	14,084	600	4.3%	12,600	2,085	16.5%

【営業収益及び各段階の利益は過去最高】
＜主な増減理由：対2025/2Q実績＞
・大阪・関西万博の反動減（△18億円）があるものの、不動産業におけるマンション販売戸数の増加や物件売却等が寄与し、増収増益
・支払利息の増加影響があるものの、営業増益に加え固定資産売却益等が寄与し、経常利益及び親会社株主に帰属する中間純利益も増益
＜主な増減理由：対2026/2Q期初予想＞
・不動産業における物件売却益の上振れに加え、運輸業や不動産業における諸費用の期ズレによる減少もあり、営業利益は想定を上回る水準で推移
・営業増益に加え、受取配当金や固定資産売却益の上振れもあり、経常利益及び親会社株主に帰属する中間純利益も増益

セグメントの構成状況（2026年９月末現在）

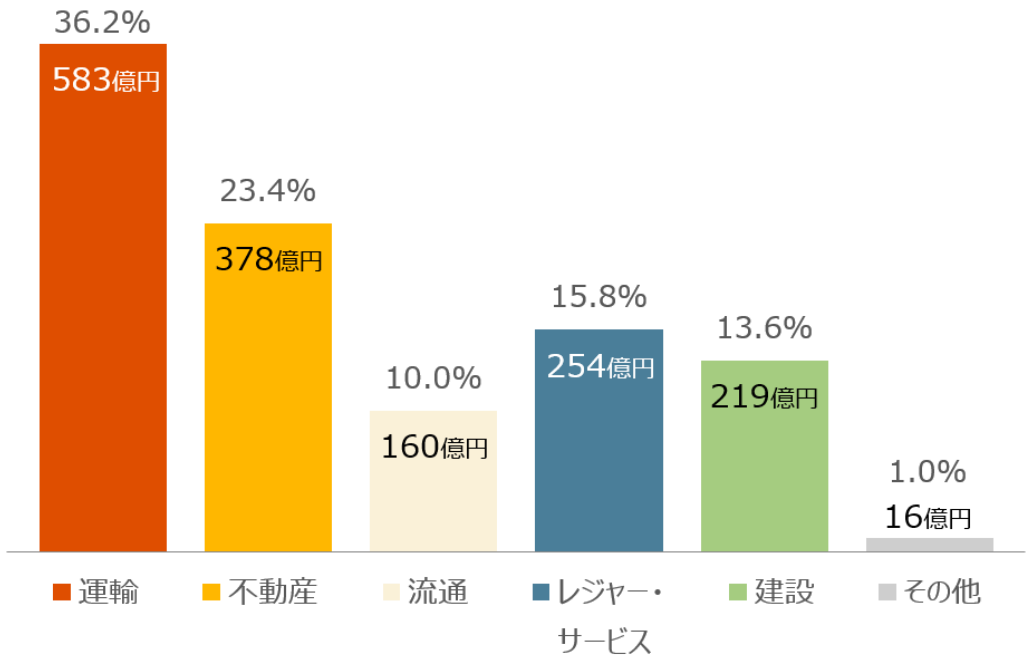
【連結子会社54社・非連結子会社19社・持分法非適用関連会社４社】

増減　（対2026年３月末）：連結子会社の減少１社 、非連結子会社の増加２社、非連結子会社の減少２社、持分法非適用関連会社の減少１社

運輸業（33社）	不動産業（3社）	流通業（8社）	ﾚｼﾞｬｰ・ｻｰﾋﾞｽ業（22社）	建設業（4社）	その他の事業（10社）

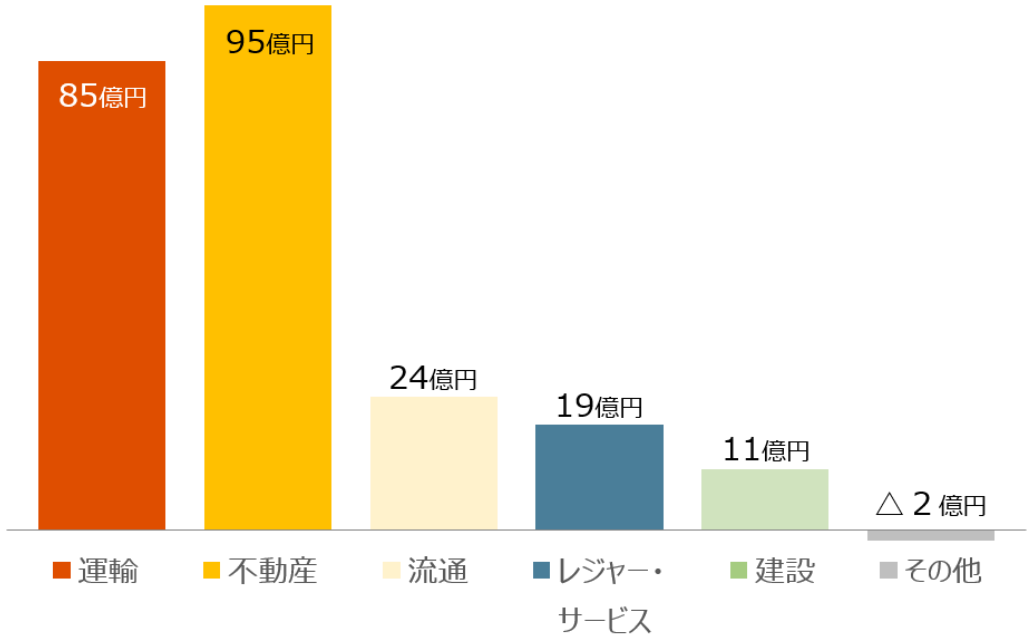
※株式会社NANKAIは不動産業、流通業、レジャー・サービス業に重複して含まれております。

【セグメント別営業収益】



※ 構成比：セグメント間取引を含む営業収益に対する比率

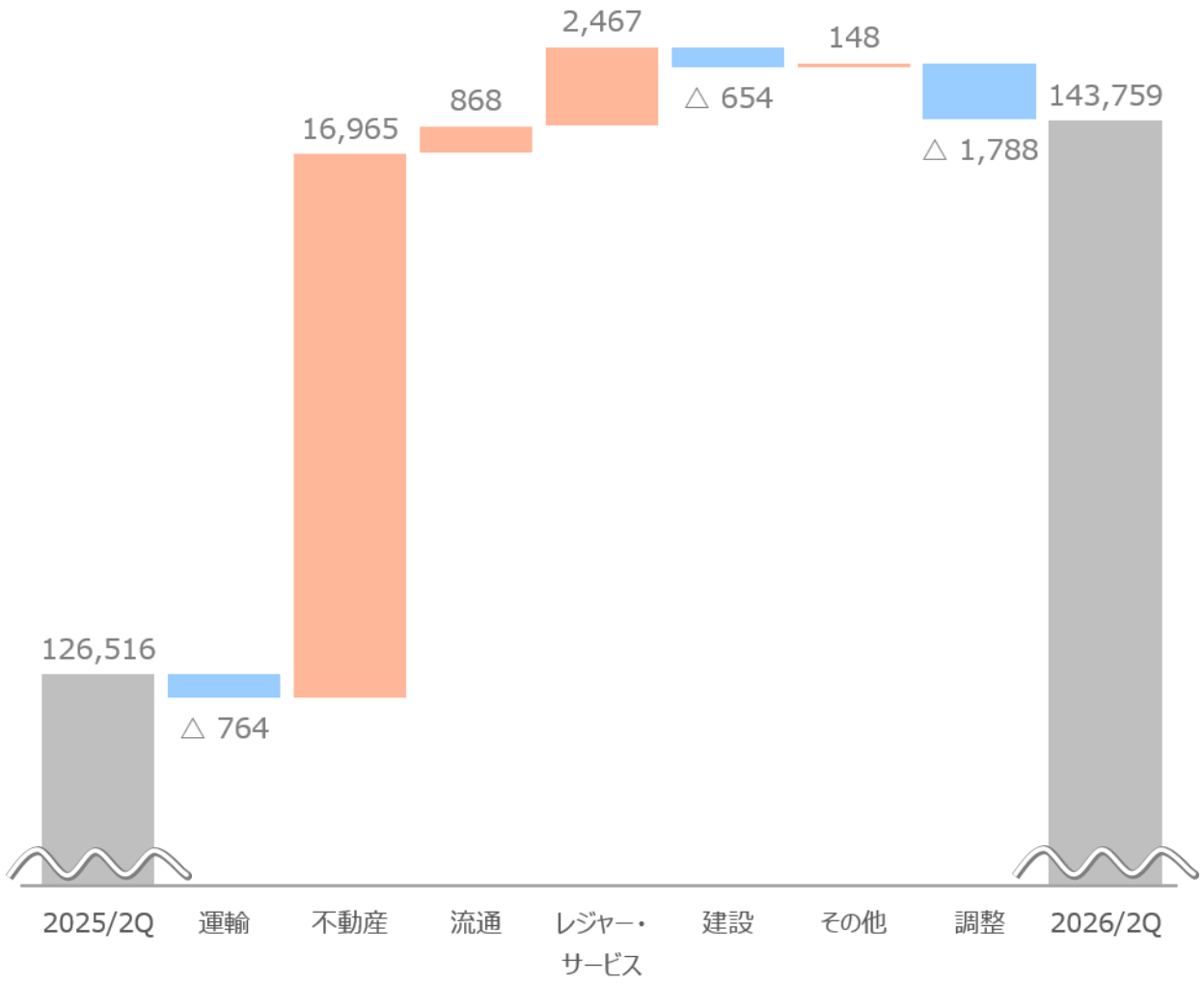
【セグメント別営業利益】



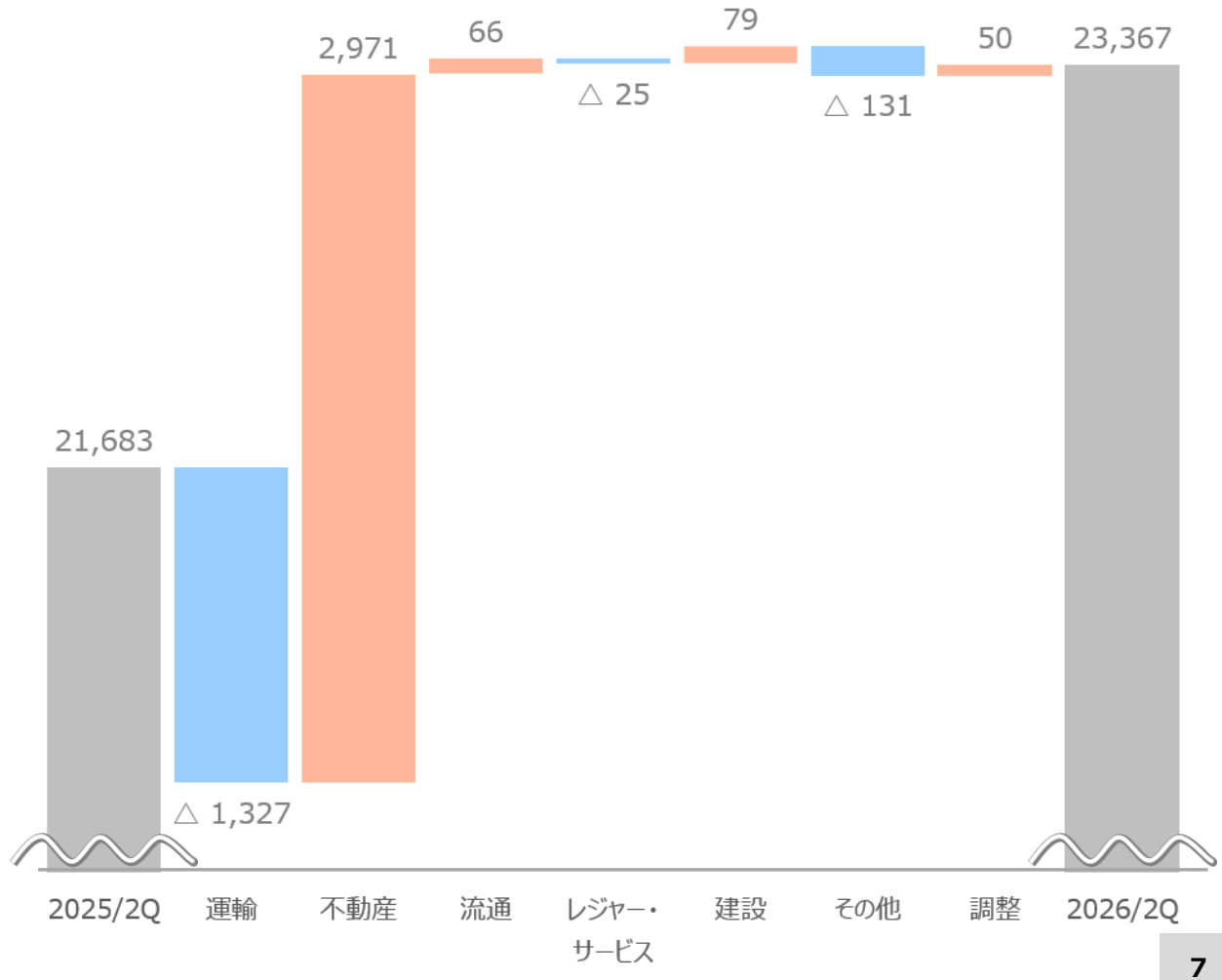
セグメント別営業収益・営業利益

（単位：百万円）

セグメント別営業収益の増減（対2025/２Q実績）



セグメント別営業利益の増減（対2025/２Q実績）



セグメント別営業収益・営業利益

（単位：百万円）

	営業収益				営業利益			
	2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率	2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
運輸業	**58,346**	59,111	△ 764	△ 1.3%	**8,563**	9,890	△ 1,327	△ 13.4%
不動産業	**37,833**	20,868	16,965	81.3%	**9,508**	6,537	2,971	45.5%
流通業	**16,079**	15,210	868	5.7%	**2,447**	2,381	66	2.8%
レジャー・サービス業	**25,494**	23,026	2,467	10.7%	**1,964**	1,989	△ 25	△ 1.3%
建設業	**21,953**	22,607	△ 654	△ 2.9%	**1,170**	1,090	79	7.3%
その他の事業	**1,692**	1,544	148	9.6%	△ **204**	△ 73	△ 131	–
調整額	△ **17,641**	△ 15,852	–	–	△ **82**	△ 133	–	–
合計	**143,759**	126,516	17,242	13.6%	**23,367**	21,683	1,683	7.8%

セグメント情報（運輸業）

（単位：百万円）

運輸業		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
営業収益		**58,346**	59,111	△ 764	△ 1.3%
	鉄道事業	**36,071**	36,733	△ 661	△ 1.8%
	バス事業	**13,705**	14,437	△ 732	△ 5.1%
	その他の運輸業	**12,140**	11,248	892	7.9%
	調整額（セグメント内）	△ **3,570**	△ 3,307	－	－
営業利益		**8,563**	9,890	△ 1,327	△ 13.4%
主な内訳	鉄道事業	**6,599**	6,840	△ 241	△ 3.5%
	バス事業	**1,635**	2,891	△ 1,256	△ 43.4%

＜主な増減理由＞
・鉄道事業は、特急料金改定による増収効果があったものの、前年の大阪・関西万博の反動減等により、減収減益
・バス事業は、前年の大阪・関西万博の反動減等に加え、将来を見据えた車両更新に伴う減価償却費の増加により、減収減益

鉄道旅客収入及び輸送人員表

（単位：百万円･千人）

全線（既設線+空港線）		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減	増減率
旅客収入	定期外	**22,073**	22,593	△ 519	△ 2.3%
	定期	**12,636**	12,675	△ 38	△ 0.3%
	合計	**34,710**	35,268	△ 558	△ 1.6%
輸送人員	定期外	**52,369**	53,647	△ 1,278	△ 2.4%
	定期	**71,825**	71,328	497	0.7%
	合計	**124,194**	124,975	△ 781	△ 0.6%

既設線		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減	増減率
旅客収入	定期外	**15,850**	15,993	△ 143	△ 0.9%
	定期	**11,786**	11,835	△ 48	△ 0.4%
	合計	**27,637**	27,829	△ 191	△ 0.7%
輸送人員	定期外	**45,438**	45,909	△ 471	△ 1.0%
	定期	**69,150**	68,711	439	0.6%
	合計	**114,588**	114,620	△ 32	△ 0.0%

空港線		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減	増減率
旅客収入	定期外	**6,223**	6,599	△ 376	△ 5.7%
	定期	**849**	839	10	1.2%
	合計	**7,072**	7,439	△ 366	△ 4.9%
輸送人員	定期外	**6,931**	7,738	△ 807	△ 10.4%
	定期	**2,675**	2,617	58	2.2%
	合計	**9,606**	10,355	△ 749	△ 7.2%

セグメント情報（不動産業）

（単位：百万円）

不動産業		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
営業収益		**37,833**	20,868	16,965	81.3%
	不動産賃貸業	**20,546**	18,241	2,305	12.6%
	不動産販売業	**17,399**	2,700	14,698	544.3%
	調整額（セグメント内）	**△ 112**	△ 73	–	–
営業利益		**9,508**	6,537	2,971	45.5%
主な内訳	不動産賃貸業	**5,979**	6,679	△ 699	△ 10.5%
	不動産販売業	**3,546**	△ 140	3,687	–

＜主な増減理由＞
・不動産賃貸業は、北大阪トラックターミナル７号棟の開業や新規取得物件の収益寄与、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管した賃貸契約及びNANKAI・南海電気鉄道間で新たに発生した賃貸取引の影響等により増収の一方、諸経費の増加により減益
・不動産販売業は、マンション販売戸数の増加（対前年同期+195戸）や物件売却等により増収増益
※不動産賃貸業において、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管する賃貸契約及びNANKAI・南海電気鉄道間で新たに発生する賃貸取引により、営業収益が15億円増加しております

セグメント情報（流通業）

（単位：百万円）

流通業		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
営業収益		**16,079**	15,210	868	5.7%
	ショッピングセンターの経営	**8,510**	7,949	560	7.1%
	駅ビジネス事業	**8,547**	8,099	447	5.5%
	その他の流通業	**100**	114	△ 13	△ 12.1%
	調整額（セグメント内）	△ **1,079**	△ 953	–	–
営業利益		**2,447**	2,381	66	2.8%
主な内訳	ショッピングセンターの経営	**1,241**	1,353	△ 111	△ 8.2%
	駅ビジネス事業	**1,230**	1,061	169	15.9%

＜主な増減理由＞
・ショッピングセンターの経営は、売上増加による賃料増の一方、諸経費の増加等により減益
・駅ビジネス事業は、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管した賃貸契約の影響等により増収増益
※ショッピングセンターの経営および駅ビジネス事業において、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管する賃貸契約及び
NANKAI・南海電気鉄道間で新たに発生する賃貸取引により、営業収益がそれぞれ3億円増加しております

セグメント情報（レジャー・サービス業）

（単位：百万円）

レジャー・サービス業		2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
営業収益		**25,494**	23,026	2,467	10.7%
	ビル管理メンテナンス業	**14,834**	12,672	2,161	17.1%
	その他のレジャー・サービス業	**11,648**	11,340	308	2.7%
	調整額（セグメント内）	△ **988**	△ 986	–	–
営業利益		**1,964**	1,989	△ 25	△ 1.3%
主な内訳	ビル管理メンテナンス業	**697**	455	242	53.1%
	その他のレジャー・サービス業	**1,265**	1,533	△ 267	△ 17.5%

＜主な増減理由＞
・ビル管理メンテナンス業は、工事収入の増加等により増収増益
・その他のレジャー・サービス業は、通天閣の営業時間の延長等により増収の一方、ボートレース施設賃貸業における減収等により減益

セグメント情報（建設業 / その他の事業）

（単位：百万円）

建設業	2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
営 業 収 益	**21,953**	22,607	△ 654	△ 2.9%
建設業	**21,954**	22,613	△ 659	△ 2.9%
調整額（セグメント内）	△ **1**	△ 5	–	–
営 業 利 益	**1,170**	1,090	79	7.3%

＜主な増減理由＞　完成工事高の減少により減収の一方、利益率の向上等により増益

（単位：百万円）

その他の事業	2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	増減率
営 業 収 益	**1,692**	1,544	148	9.6%
その他の事業	**1,703**	1,554	148	9.6%
調整額（セグメント内）	△ **10**	△ 10	–	–
営 業 利 益	△ **204**	△ 73	△ 131	–

営業外・特別損益の状況

（単位：百万円）

	2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	摘要
営業外収益	**1,616**	1,372	243	
受取利息	**58**	32	25	
受取配当金	**1,246**	833	412	
雑収入	**311**	506	△ 194	
営業外費用	**3,211**	2,314	896	
支払利息	**2,773**	1,963	809	金利上昇及び有利子負債残高増加に伴う増
雑支出	**437**	350	87	
特別利益	**837**	401	436	
固定資産売却益	**304**	57	246	
固定資産受贈益	**231**	－	231	
工事負担金等受入額	**177**	289	△ 112	
その他	**124**	53	70	
特別損失	**557**	325	232	
固定資産除却損	**380**	17	363	
工事負担金等圧縮額	**176**	280	△ 104	
その他	**1**	27	△ 26	

資産、負債及び純資産の状況

（単位：百万円）

	2026/2Q末	2025年度末	増減額	主な増減理由
流動資産	**138,334**	132,987	5,346	
固定資産	**959,824**	932,112	27,712	
資産合計	**1,098,159**	1,065,100	33,058	
負債合計	**722,417**	711,015	11,402	
純資産	**375,741**	354,085	21,655	
負債純資産合計	**1,098,159**	1,065,100	33,058	

●流動資産
・有価証券の増加　+60億円

●固定資産
・時価上昇等による投資有価証券の増加　＋232億円
・建設仮勘定の増加　＋57億円

●負債
【有利子負債残高】

（単位：億円）

	2026/2Q末	2025年度末	増減額
有利子負債	4,982	4,574	407
純有利子負債	4,541	4,179	361

・未払金の支払い等による流動負債その他の減少　△276億円

●純資産
・親会社株主に帰属する中間純利益　＋146億円
・その他有価証券評価差額金の増加　＋102億円
・剰余金の配当　△27億円

キャッシュ・フローの状況

（単位：百万円）

	2026/2Q 実績	2025/2Q 実績	増減額	主な増減理由
営業活動による キャッシュ・フロー	**9,253**	9,929	△ 675	●営業活動によるキャッシュ・フロー ・売上債権の増減額　△157億円 ・法人税等の支払額又は還付額　△28億円 ・棚卸資産の増減額　＋141億円 ・仕入債務の増減額　＋38億円
投資活動による キャッシュ・フロー	△ **41,720**	△ 31,267	△ 10,453	●投資活動によるキャッシュ・フロー ・固定資産の取得による支出　△53億円 ・投資有価証券の取得による支出　△37億円
財務活動による キャッシュ・フロー	**36,945**	3,983	32,961	●財務活動によるキャッシュ・フロー ・自己株式の取得による支出　＋88億円 ・有利子負債増減額 〇当期 借入金　＋207億円 社債　＋198億円 〇前期 借入金　＋196億円 コマーシャル・ペーパー　＋70億円 社債　△100億円
現金及び現金 同等物の期末残高	**43,306**	24,777	18,529	

Ⅲ.　2026年度 通期業績予想

業績ハイライト

（単位：百万円）

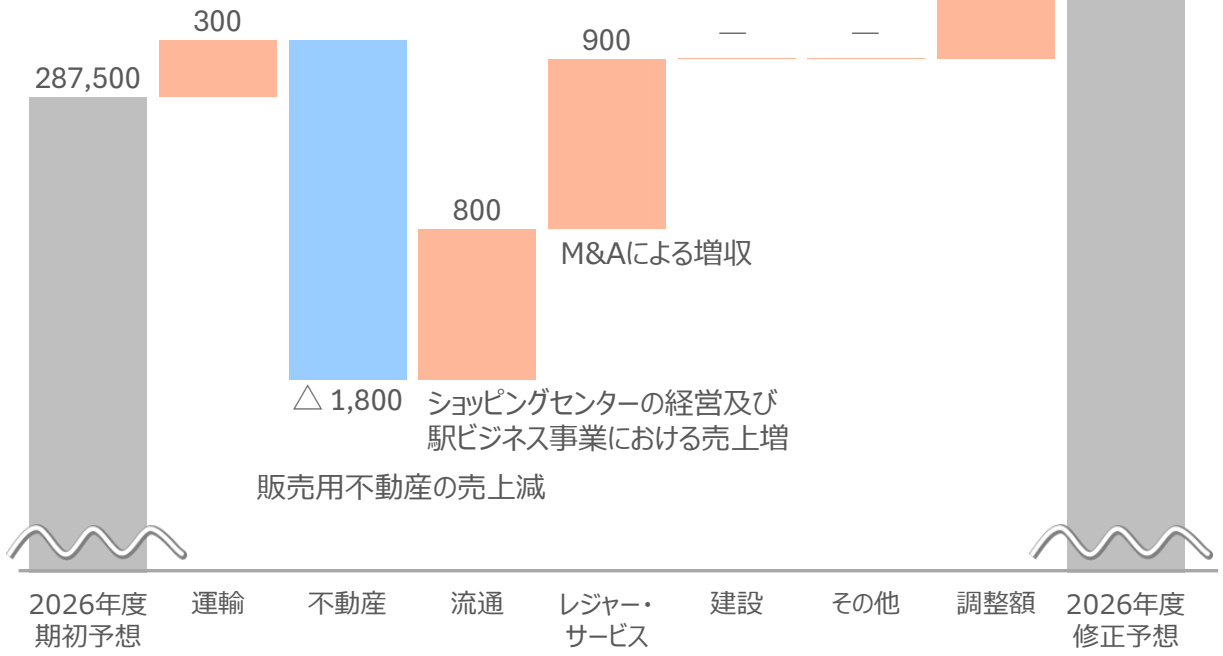
	2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	主な増減要因	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益	**288,800**	287,500	1,300	●営業収益 ビル管理メンテナンス業におけるM&Aに伴う新規連結子会社の業績寄与等により増収 ●営業利益 増収の一方、売上原価やその他諸費用の増加により、期初予想並みを見込む ●経常利益 支払利息の増加等により減益 ●投資額 物件取得見通しと工事の施工計画・見積りの精査による減少	264,714	24,085
営業利益	**40,000**	40,000	–		39,945	54
経常利益	**35,400**	35,900	△ 500		37,763	△ 2,363
親会社株主に帰属する当期純利益	**23,800**	23,800	–		25,135	△ 1,335
投資額※1	**126,700**	136,200	△ 9,500		99,105	27,594
減価償却費	**29,200**	29,700	△ 500		28,387	812
EBITDA※2	**69,500**	70,000	△ 500		68,672	827
有利子負債残高	**537,500**	541,400	△ 3,900		457,450	80,049
純有利子負債残高	**516,200**	520,100	△ 3,900		417,973	98,226
純有利子負債残高／EBITDA※2倍率	**7.4倍**	7.4倍	–		6.1倍	1.3pt
ROE	**7.0%**	7.0%	–		7.8%	△ 0.8pt

※1　M&Aや出資等を含む
※2　営業利益＋減価償却費＋のれん償却費

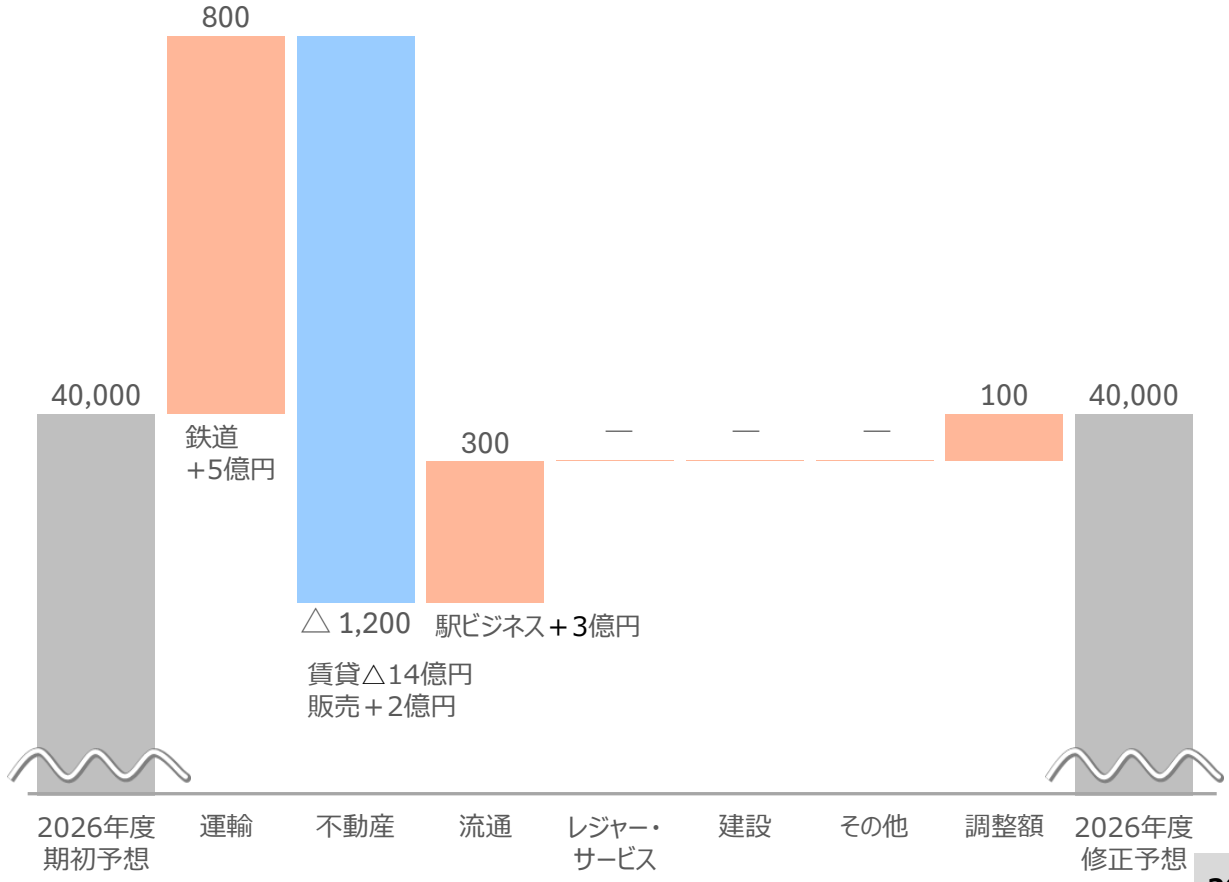
セグメント別営業収益・営業利益（対2026年度期初予想）

（単位：百万円）

セグメント別営業収益の増減（対2026年度期初予想）



セグメント別営業利益の増減（対2026年度期初予想）

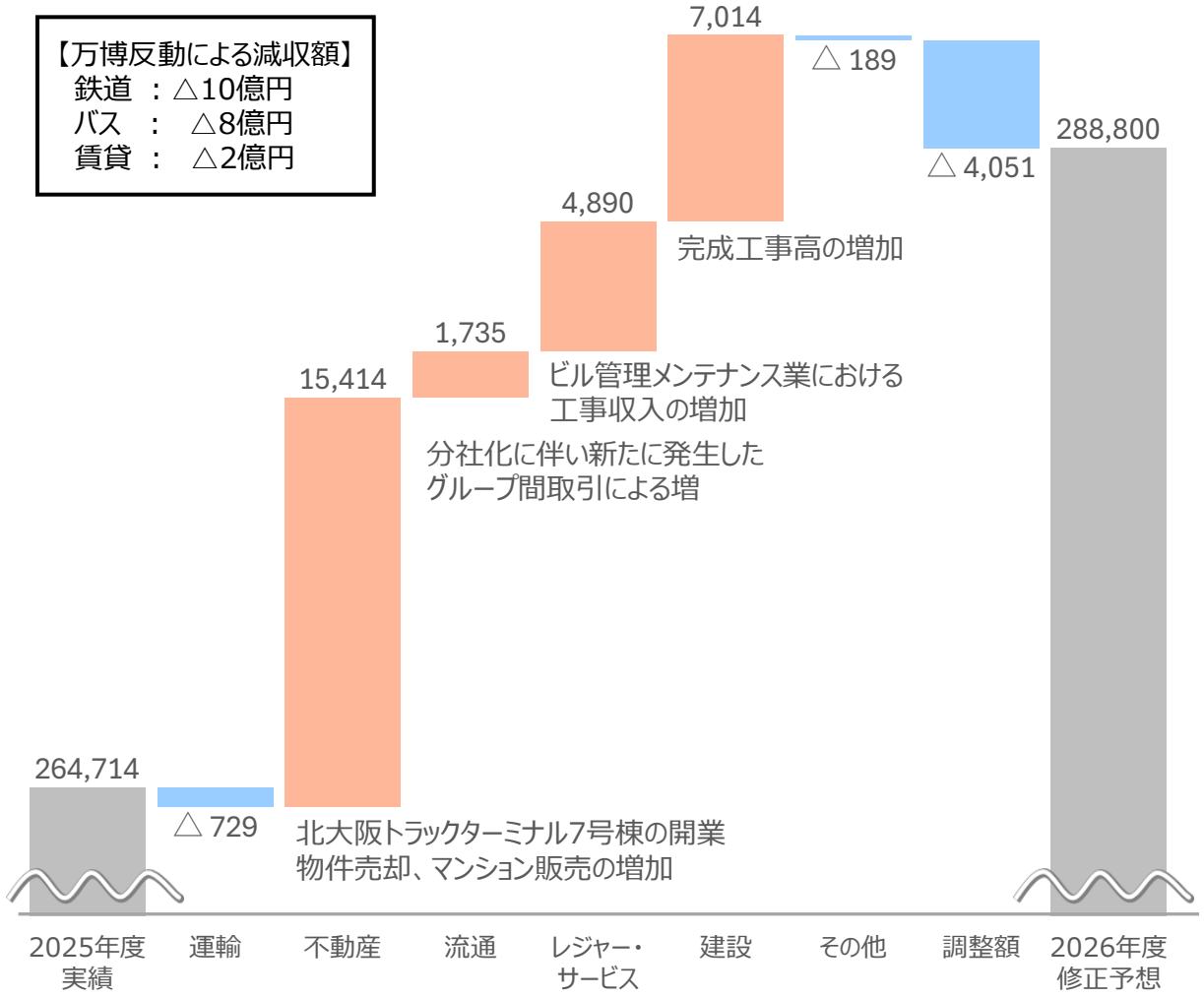


セグメント別営業収益・営業利益（対2025年度実績）

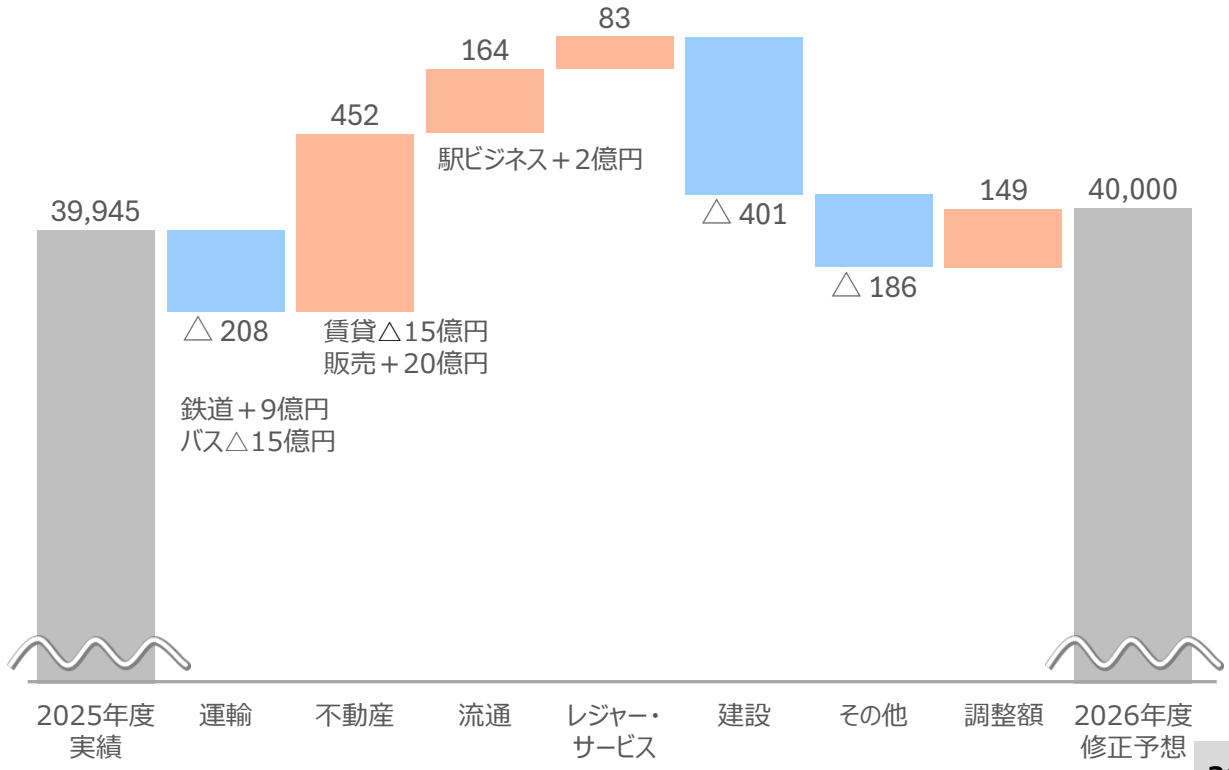
（単位：百万円）

セグメント別営業収益の増減（対2025年度実績）

【万博反動による減収額】
鉄道 ：△10億円
バス ： △8億円
賃貸 ： △2億円



セグメント別営業利益の増減（対2025年度実績）



セグメント別営業収益・営業利益（対2026年度期初予想）

（単位：百万円）

	営業収益				営業利益			
	2026年度 修正予想	2026年度 期初予想 (2026年4月公表)	増減額	増減率	2026年度 修正予想	2026年度 期初予想 (2026年4月公表)	増減額	増減率
運輸業	**116,600**	116,300	300	0.3%	**14,700**	13,900	800	5.8%
不動産業	**68,700**	70,500	△ 1,800	△ 2.6%	**14,800**	16,000	△ 1,200	△ 7.5%
流通業	**32,200**	31,400	800	2.5%	**4,100**	3,800	300	7.9%
レジャー・サービス業	**57,700**	56,800	900	1.6%	**4,800**	4,800	–	–
建設業	**54,000**	54,000	–	–	**2,500**	2,500	–	–
その他の事業	**4,200**	4,200	–	–	△ **100**	△ 100	–	–
調整額	△ **44,600**	△ 45,700	–	–	△ **800**	△ 900	–	–
合計	**288,800**	287,500	1,300	0.5%	**40,000**	40,000	–	–

セグメント別営業収益・営業利益（対2025年度実績）

（単位：百万円）

	営業収益				営業利益			
	2026年度 修正予想	2025年度 実績	増減額	増減率	2026年度 修正予想	2025年度 実績	増減額	増減率
運輸業	**116,600**	117,329	△ 729	△ 0.6%	**14,700**	14,908	△ 208	△ 1.4%
不動産業	**68,700**	53,285	15,414	28.9%	**14,800**	14,347	452	3.2%
流通業	**32,200**	30,464	1,735	5.7%	**4,100**	3,935	164	4.2%
レジャー・サービス業	**57,700**	52,809	4,890	9.3%	**4,800**	4,716	83	1.8%
建設業	**54,000**	46,985	7,014	14.9%	**2,500**	2,901	△ 401	△ 13.8%
その他の事業	**4,200**	4,389	△ 189	△ 4.3%	△ **100**	86	△ 186	–
調整額	△ **44,600**	△ 40,549	–	–	△ **800**	△ 949	–	–
合計	**288,800**	264,714	24,085	9.1%	**40,000**	39,945	54	0.1%

セグメント情報（運輸業）

（単位：百万円）

運輸業		2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益		**116,600**	116,300	300	117,329	△ 729
	鉄道事業	**72,700**	73,300	△ 600	72,994	△ 294
	バス事業	**27,700**	27,700	–	28,329	△ 629
	その他の運輸業	**23,700**	22,400	1,300	23,252	447
	調整額（セグメント内）	△ **7,500**	△ 7,100	–	△ 7,247	–
営業利益		**14,700**	13,900	800	14,908	△ 208
主な内訳	鉄道事業	**11,400**	10,900	500	10,511	888
	バス事業	**2,700**	2,700	–	4,206	△ 1,506

＜主な増減理由＞
・鉄道事業は、インバウンド旅客が想定を下回ることによる定期外収入の減少を織り込む一方、人件費等の減少により、減収増益

鉄道旅客収入及び輸送人員表

（単位：百万円･千人）

全線（既設線+空港線）		2026年度 修正予想	2026年度 期初予想 (2026年4月公表)	対期初予想 増減	対期初予想 増減率	2025年度 実績	対前期 増減	対前期 増減率
旅客収入	定期外	**45,036**	45,795	△ 759	△ 1.7%	45,043	△ 7	△ 0.0%
	定期	**24,915**	24,869	46	0.2%	24,907	7	0.0%
	合計	**69,951**	70,664	△ 713	△ 1.0%	69,951	0	0.0%
輸送人員	定期外	**105,823**	106,834	△ 1,011	△ 0.9%	106,992	△ 1,169	△ 1.1%
	定期	**140,421**	139,968	453	0.3%	139,678	743	0.5%
	合計	**246,244**	246,802	△ 558	△ 0.2%	246,670	△ 426	△ 0.2%

既設線		2026年度 修正予想	2026年度 期初予想 (2026年4月公表)	対期初予想 増減	対期初予想 増減率	2025年度 実績	対前期 増減	対前期 増減率
旅客収入	定期外	**31,975**	32,197	△ 222	△ 0.7%	31,812	162	0.5%
	定期	**23,208**	23,125	82	0.4%	23,245	△ 36	△ 0.2%
	合計	**55,184**	55,323	△ 139	△ 0.3%	55,058	125	0.2%
輸送人員	定期外	**91,394**	91,807	△ 413	△ 0.4%	91,678	△ 284	△ 0.3%
	定期	**135,065**	134,510	555	0.4%	134,505	560	0.4%
	合計	**226,459**	226,317	142	0.1%	226,183	276	0.1%

空港線		2026年度 修正予想	2026年度 期初予想 (2026年4月公表)	対期初予想 増減	対期初予想 増減率	2025年度 実績	対前期 増減	対前期 増減率
旅客収入	定期外	**13,061**	13,598	△ 537	△ 3.9%	13,230	△ 169	△ 1.3%
	定期	**1,706**	1,743	△ 36	△ 2.1%	1,662	44	2.7%
	合計	**14,767**	15,341	△ 573	△ 3.7%	14,892	△ 125	△ 0.8%
輸送人員	定期外	**14,429**	15,027	△ 598	△ 4.0%	15,314	△ 885	△ 5.8%
	定期	**5,356**	5,458	△ 102	△ 1.9%	5,173	183	3.5%
	合計	**19,785**	20,485	△ 700	△ 3.4%	20,487	△ 702	△ 3.4%

セグメント情報（不動産業）

（単位：百万円）

不動産業		2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益		**68,700**	70,500	△ 1,800	53,285	15,414
	不動産賃貸業	**41,400**	41,400	–	36,900	4,499
	不動産販売業	**27,300**	29,100	△ 1,800	16,517	10,782
	調整額（セグメント内）	**△0**	△0	–	△ 132	–
営業利益		**14,800**	16,000	△ 1,200	14,347	452
主な内訳	不動産賃貸業	**11,000**	12,400	△ 1,400	12,514	△ 1,514
	不動産販売業	**3,800**	3,600	200	1,835	1,964

＜主な増減理由＞
・不動産賃貸業は、人件費等の増加に加え、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管した賃貸契約のセグメントを駅ビジネス事業へ見直したことにより減益
・不動産販売業は、販売用不動産での売上減を織り込む一方、リート投資法人への物件売却益の増加により減収増益
※不動産賃貸業において、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管する賃貸契約及びNANKAI・南海電気鉄道間で
新たに発生する賃貸取引により、営業収益が30億円増加しております

セグメント情報（流通業）

（単位：百万円）

流通業		2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益		**32,200**	31,400	800	30,464	1,735
	ショッピングセンターの経営	**17,100**	17,000	100	16,027	1,072
	駅ビジネス事業	**17,000**	16,000	1,000	16,023	976
	その他の流通業	**200**	200	－	207	△ 7
	調整額（セグメント内）	△ **2,100**	△ 1,800	－	△ 1,794	－
営業利益		**4,100**	3,800	300	3,935	164
主な内訳	ショッピングセンターの経営	**2,000**	2,000	－	2,020	△ 20
	駅ビジネス事業	**2,200**	1,900	300	1,976	223

＜主な増減理由＞
・ショッピングセンターの経営は、売上増加に伴う賃料増の一方、諸経費の増加等により営業利益は期初予想並み
・駅ビジネス事業は、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管した賃貸契約のセグメントを不動産賃貸業から駅ビジネス事業へ見直したことにより増収増益
※ショッピングセンターの経営および駅ビジネス事業において、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管する賃貸契約及び
NANKAI・南海電気鉄道間で新たに発生する賃貸取引により、営業収益がそれぞれ7億円増加しております

セグメント情報（レジャー・サービス業）

（単位：百万円）

レジャー・サービス業		2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益		**57,700**	56,800	900	52,809	4,890
	ビル管理メンテナンス業	**34,700**	33,500	1,200	30,851	3,848
	その他のレジャー・サービス業	**24,900**	25,100	△ 200	24,069	830
	調整額（セグメント内）	**△ 1,900**	△ 1,800	–	△ 2,112	–
営業利益		**4,800**	4,800	–	4,716	83
主な内訳	ビル管理メンテナンス業	**1,600**	1,800	△ 200	1,432	167
	その他のレジャー・サービス業	**3,200**	3,000	200	3,283	△ 83

＜主な増減理由＞
・ビル管理メンテナンス業は、M&Aに伴う新規連結子会社の業績寄与により増収を見込む一方、売上原価とその他費用の増により減益
・その他のレジャー・サービス業は、鉄道事業の分社化に伴い運輸業から移管した施設使用契約のセグメントをその他のレジャー・サービス業から不動産賃貸業へ見直したことにより減収の一方、通天閣の営業時間延長の増収施策等により増益

セグメント情報（建設業 / その他の事業）

（単位：百万円）

建設業	2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益	**54,000**	54,000	–	46,985	7,014
建設業	**54,000**	54,000	–	47,004	6,995
調整額（セグメント内）	**△0**	△0	–	△ 19	–
営業利益	**2,500**	2,500	–	2,901	△ 401

（単位：百万円）

その他の事業	2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
営業収益	**4,200**	4,200	–	4,389	△ 189
その他の事業	**4,200**	4,200	–	4,415	△ 215
調整額（セグメント内）	**△0**	△0	–	△ 25	–
営業利益	**△ 100**	△ 100	–	86	△ 186

投資額・EBITDA（セグメント別）

（単位：百万円）

	投資額※1					EBITDA※2				
	2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)	2026年度 修正予想(A)	2026年度 期初予想(B) (2026年4月公表)	増減額 (A-B)	2025年度 実績(C)	増減額 (A-C)
運輸業	**43,100**	47,900	△ 4,800	26,761	16,338	**29,800**	29,500	300	31,400	△ 1,600
不動産業	**71,800**	76,000	△ 4,200	66,024	5,775	**24,000**	25,200	△ 1,200	21,823	2,176
流通業	**5,600**	5,900	△ 300	2,647	2,952	**7,700**	7,400	300	7,841	△ 141
レジャー・サービス業	**7,100**	7,300	△ 200	2,847	4,252	**6,500**	6,500	–	6,447	52
建設業	**200**	200	–	371	△ 171	**2,600**	2,600	–	3,004	△ 404
その他の事業	**800**	800	–	452	347	**700**	700	–	101	598
調整額	△ **1,900**	△ 1,900	–	–	–	△ **1,800**	△ 1,900	–	△ 1,946	–
合計	**126,700**	136,200	△ 9,500	99,105	27,594	**69,500**	70,000	△ 500	68,672	827

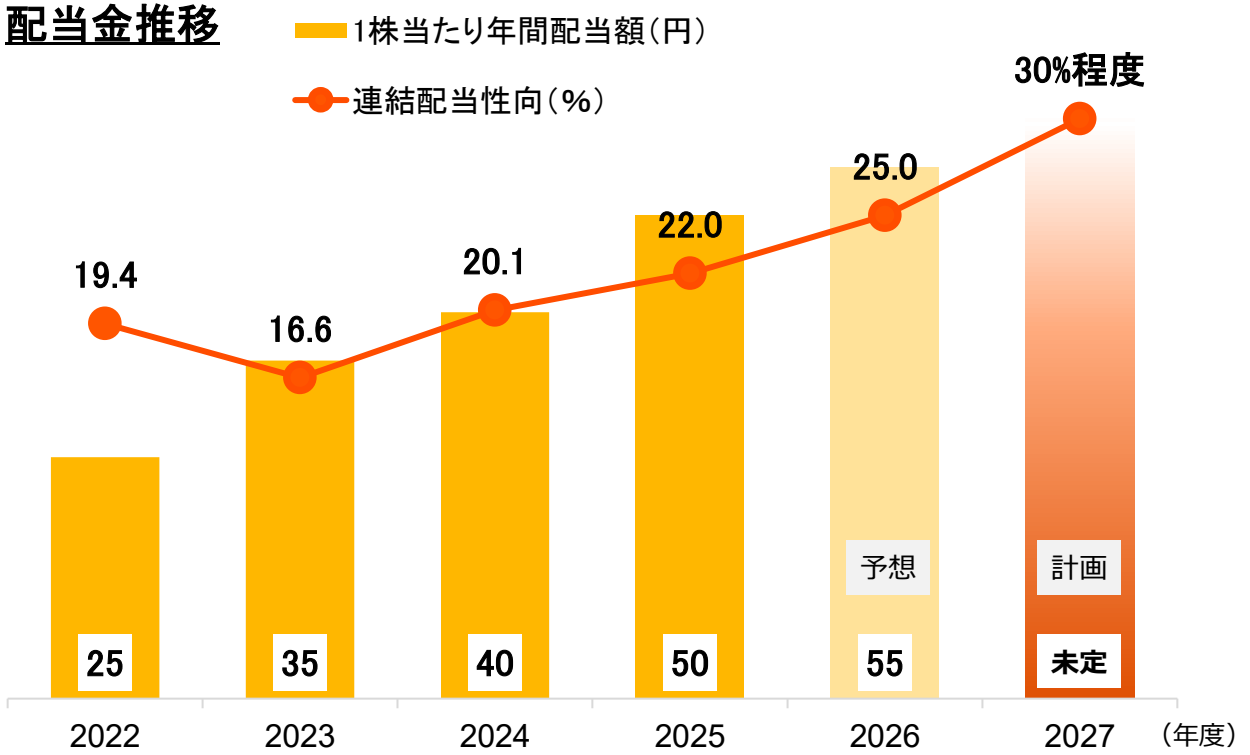
※1　M&Aや出資等を含む
※2　営業利益＋減価償却費＋のれん償却費

株主還元

2026年度は**対前期比5円増配を予定（期初予想から変更なし）**
成長投資の拡大と株主還元の充実を両立し、中期経営計画の進捗や株価の状況を踏まえた**機動的な自己株式取得**を推進

本中計における株主還元方針	安定配当を基本方針としつつ、**連結配当性向を段階的に向上させ、2027年度には30%程度とする**ことを目標とし、状況に応じて**機動的に自己株式取得**を行う
配当	2026年度予想： **年間配当額55円** **連結配当性向25.0%** **（対前期　5円増配）**
自己株式取得	ROEの向上に向け、投資の進捗と自己資本の蓄積の状況を踏まえ、機動的に自己株式取得を検討・実施する 2025年度実績： 120億円の自己株式取得・消却を実施

配当金推移



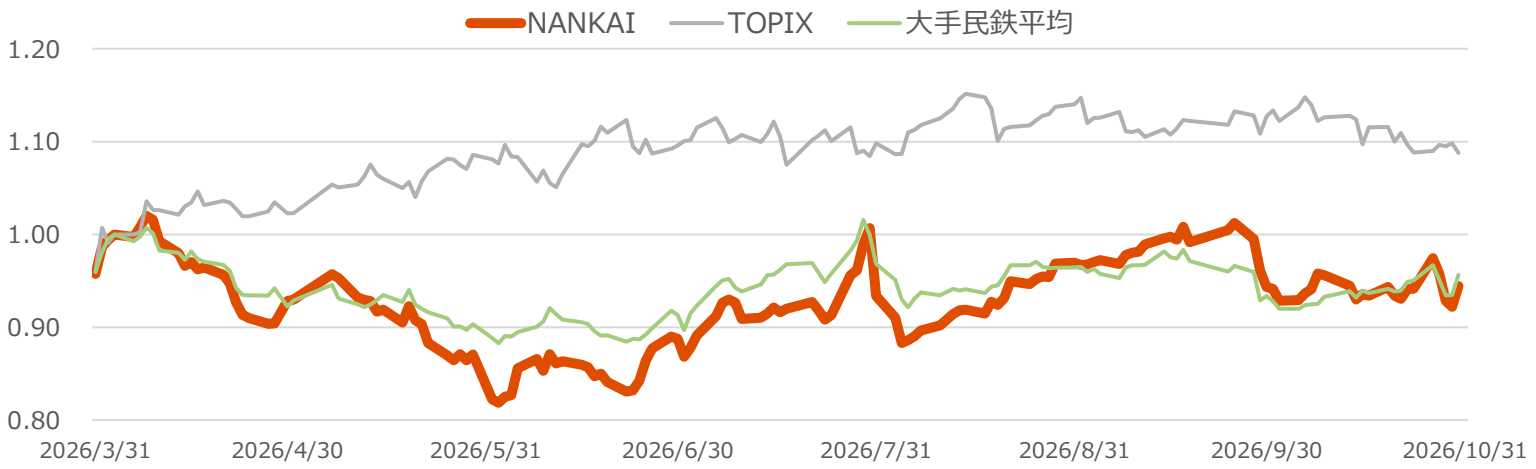
Ⅳ．企業価値向上に向けた取り組み

資本市場からの期待と企業価値向上に向けた課題

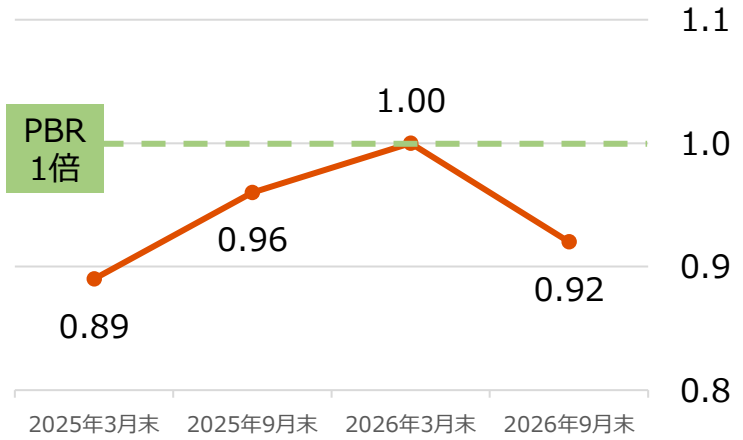
当社の経営変革や成長ポテンシャルへの期待が寄せられる一方、**株価・PBRは十分な水準には至っていない**
資本市場からの指摘も踏まえ、**成長戦略の具体化、利益成長・資本効率の向上**に取り組む

株価の推移

※2026年3月31日終値からの騰落率



PBRの推移



資本市場との対話を踏まえた当社の認識

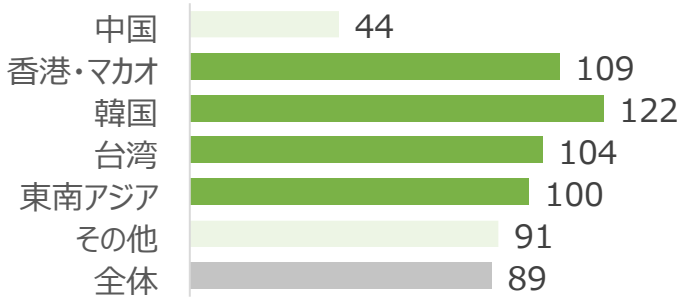
期待されている点	認識している課題
• なんば・関西の成長ポテンシャル • 鉄道事業の分社化をはじめとする経営変革 • 不動産事業を中心とした成長余地	• 「NANKAIならでは」の成長戦略の具体化 • 成長投資の利益貢献とその時間軸の可視化 • 資本効率の向上と株主還元を含む財務戦略の深化

事業環境の変化を踏まえた戦略運営

需要動向や金利・インフレなどにより事業運営の前提が変化する中でも、**成長投資を着実に推進**する一方、
投資採算性・コストコントロール・資本効率をこれまで以上に重視し、戦略運営を深化させる

インバウンド需要

関西国際空港
方面別旅客数の前年比（2026年9月）



出典：関西エアポート株式会社

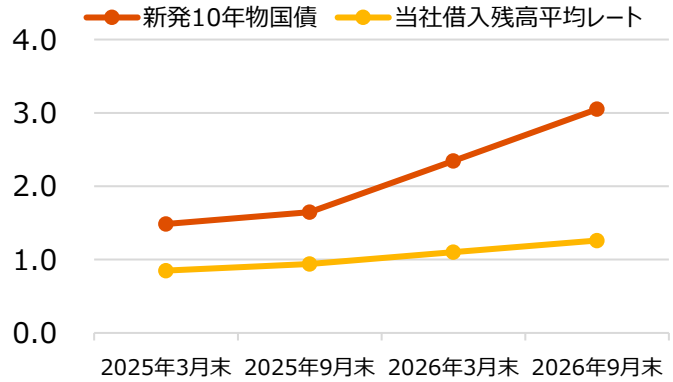
インフレ・コスト高

主要指標の前年対比増加率

2026年度の賃金改定における従業員1人あたりの年収（対象：株式会社NANKAI）	約7%
バス事業における燃料単価（2026年度上半期時点）	約7%
なんばエリア周辺物件底地の固定資産税課税標準額	約8%

金利環境

金利の上昇動向



需要変化に機動的に対応

- 需要動向を踏まえた施策
- 営業・サービスの最適化

コスト上昇への対応

- 価格転嫁（賃料上昇ほか）
- 生産性向上への取り組み

投資採算性・財務規律の重視

- 調達コストの抑制
- 投資判断基準の厳格な運用

現中期経営計画で掲げる成長戦略の基本的な方向性は維持

不動産事業を中心とした成長投資を継続しながら、投資の「量」だけでなく、「質」と「成果」をより重視

NANKAIグループ中期経営計画2025−2027（サマリー）

戦略面

基本方針

社会的使命を今後も果たし続けるため、
利益を維持しながら、**企業価値の大きな向上に向けた、コア事業の強化（集中投資）を最優先**

※コア事業　：　不動産事業、公共交通事業

ポイント

- ▶ 当社グループの社会的使命である沿線価値向上に貢献し続けるには、企業価値の大きな向上が必須
- ▶ 鉄道事業の分社化を経て、不動産事業と公共交通事業を両輪に成長を加速
- ▶ 未来へ向けた取り組みは大きな変革を図り、成長を具現化
- ▶ 事業の源泉である人に対する投資を加速（NANKAIグループ人財戦略）

重点戦略

▶飛躍的な不動産事業の拡大

M＆Aなどのインオーガニックな手法を選択肢に加え、飛躍的な成長を実現
大家業から総合不動産事業への脱却を図る

▶未来を拓く公共交通事業への変革

現状の延長線上では、事業の将来的な存続が困難であるという危機感のもと、未来のために必要な投資を集中的に実行し、事業の存続と成長に挑戦

基盤戦略

▶新事業のスケールアップ実現と未来探索の継続

▶「選ばれ続ける沿線づくり」の具現化

▶コーポレート戦略※と事業戦略との連動強化

※人財戦略・DX戦略・財務戦略

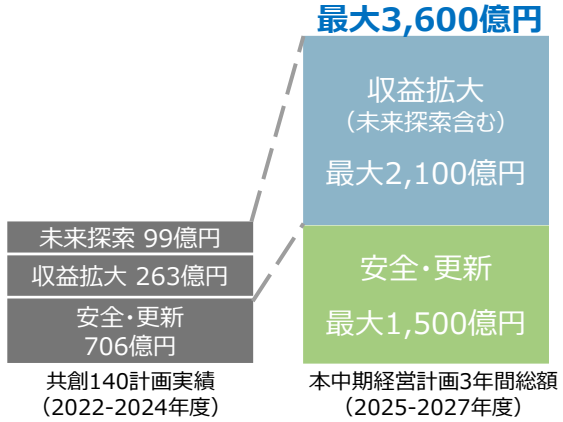
財務面

＜数値目標＞

目標指標		2024年度実績	2027年度目標	次期中計の策定と合わせてアップデートを予定：将来的に目指す水準
利益創出	営業利益	346億円	**420億円以上**	**460億円以上**（2035年度までの早期に）
財務規律	純有利子負債残高/EBITDA※倍率	6.2倍	**7倍台**	**6倍台**
資本効率	ROE	7.5%	**7%以上**	**8%以上**

※ EBITDA＝営業利益＋減価償却費＋のれん償却費

＜集中的な投資＞



共創140計画実績
（2022-2024年度）

本中期経営計画3年間総額
（2025-2027年度）

＜資本コストや株価を意識した経営＞

資本効率性指標を数値目標に導入し、
資本構成の最適化やROEとPERそれぞれの向上に向けた打ち手を遂行することにより、
PBRの向上・中長期的な企業価値の向上を実現

＜株主還元方針＞

安定配当を基本方針としつつ、
連結配当性向を段階的に向上させ、2027年度には30%程度とすることを目標とし、
状況に応じて**機動的に自己株式取得**を行う

企業価値向上のドライバーと重点施策

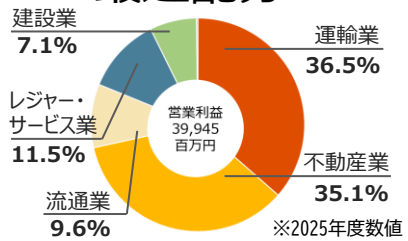
持続的な企業価値向上に向け、利益成長・資本効率の向上による**ROE向上**と、
成長期待の醸成・資本コストの低減による**PER向上**の両面から、重点施策を推進する

PBR向上

ROE向上

利益成長・資本効率の向上

経営資源の最適配分



▶P37-38

不動産事業の成長加速



▶P39-41

公共交通事業の収益力・生産性向上



▶P42-43

PER向上

成長期待の醸成・資本コストの低減

将来の成長機会創出



▶P44-45

グレーターなんば構想の実現



▶P46-47

情報開示の充実・対話の深化



▶P48

経営資源の最適配分

ROE向上

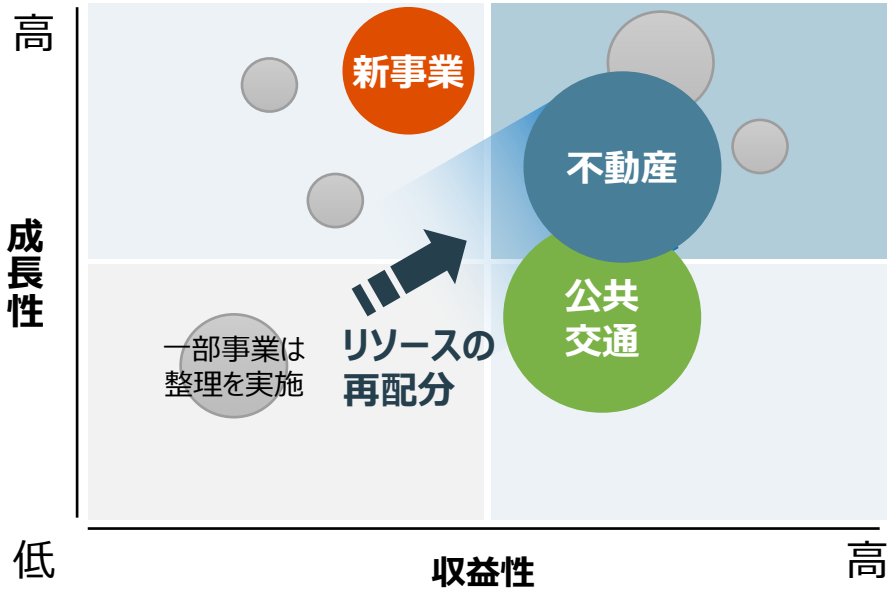
資本効率性（ROIC）や**人的効率性**を重要指標として、事業の成長性・効率性をモニタリングし、
事業ポートフォリオの見直しと経営資源の最適配分を推進

◆目指す事業ポートフォリオ

- 当社グループのアイデンティティである公共交通事業と、飛躍的な成長を目指す不動産事業をコア事業と位置づけ、経営資源を重点配分
- ノンアセット型事業の拡大を通じて、成長性と資本効率性を両立する事業ポートフォリオを目指す

事業ポートフォリオ見直しの主な取り組み

- **コンビニ事業**　さらなる成長に向け、2026年4月にグループ内の子会社間の合併を実施
- **フェリー事業**　事業環境・将来性を検証の上、2028年3月末を目途とした事業撤退を決定



コア事業 不動産

成長の核として経営資源を重点配分
事業ポートフォリオの入替を進め、10年以内の早期に営業利益300億円への飛躍的な拡大を目指す

コア事業 公共交通

収益力向上と資本効率改善を両立
必要な投資を継続しつつ、投資効果を見極め、資本コストを充足する水準への改善を目指す

新事業

高資本効率な事業領域を育成
ノンアセット型ビジネスの育成や出資・M&A等による新規分野の開拓を推進

経営資源の最適配分

ROE向上

コア事業への集中投資を最優先とする方針は継続する一方、足元の工事費高騰、資金調達コストの上昇傾向を踏まえ、
設備投資における工事内容の精査や**ノンコア・アセットの売却**を活用することで、健全な財務運営を堅持する

◆中計3年間（2025-2027）キャッシュ・アロケーション

キャッシュ・イン

成長戦略推進による中計目標利益の達成

事業別EBITDA
・運輸業　900億円
・不動産業　700億円　等

ROE目標の達成と成長資金への配分

固定資産・投資有価証券売却
32億円※＋α
※ 2025年度実績＋2026年度上半期実績

金利負担を意識した規律ある資金調達

成長資金の安定確保に向けた
資本構成の最適化と格付の維持

営業キャッシュ・フロー
約1,600億円

資産売却等

資金調達
（借入・社債等）

キャッシュ・アウト

安全・更新投資
約1,400億円

収益拡大投資
約1,800億円

株主還元

３か年投資総額見通しは維持しつつ工事内容精査の上で推進

安全更新投資
事業のサステナブルな経営のために
必要な投資を着実に実施

収益拡大投資
不動産事業の飛躍的拡大に資する
投資や未来探索に関する投資等を
実施

株主還元方針に則った還元の実施

安定配当を基本としつつ、連結配当性向を
30%程度へ段階的に引き上げ
状況に応じた機動的な自己株式の取得

不動産事業の成長加速

ROE向上

◆収益不動産取得

金利上昇など事業環境が変化する中、投資規律を重視し、**成長性・収益性を見極めた選別投資を徹底**
今後は新たな投資機会を捉え、事業基盤の拡充など将来の成長につながる投資を推進

2026年度　投資計画：437億円

上期決定済み	下期以降
約30%	約70%

- エーディー・ワークス社との協業を中心にキャピタル投資が進捗
- ファンド投資は関西圏/首都圏で進捗中

今後の投資方針

- 関西圏・首都圏を中心に、収益不動産を厳選取得
- 取得物件のバリューアップ・資産回転を通じ、収益力・資本効率を向上
- パートナーとの協業や外部資本の活用などにより、投資機会を拡大

不動産事業の成長を支える人財の状況

- 従来の不動産人財に加えて、投資・開発・ファンド運用などを担う専門人財を確保・育成
- キャリア採用を通じて外部知見を組織知化

在籍社員数（㈱NANKAI不動産事業本部）　**約200名**

キャリア採用者比率　**約30%**

【新たに取得した主な物件/これまでに取得した物件のバリューアップ】

※投資クライテリアはp56

パークスクエア竹ノ塚（レジデンス）

新規取得　キャピタル投資



所在：東京都足立区

竣工年月：1996年11月

敷地面積：4,794㎡　延床面積：8,266㎡

日本橋浜町プレイス（オフィス）

新規取得　キャピタル投資



所在：東京都中央区

竣工年月：1987年2月

敷地面積：599㎡　延床面積：4,226㎡

賃貸住宅ポートフォリオ（共同投資）

新規取得　ファンド投資



所在：大阪市東淀川区、大阪市天王寺区

共同投資先：
Heitman International LLC
MUFGファイナンス＆リーシング株式会社

NANKAI西本町ビル（オフィス）

バリューアップ　キャピタル投資

共用部の刷新により物件価値を向上



before



After

不動産事業の成長加速

◆M&Aによるビル管理メンテナンス業の拡大

内装工事事業を手掛ける事業会社のM&Aにより、首都圏における事業基盤を拡充
両社の**強みを活かしたシナジー創出**を通じ、さらなる事業成長を目指す

社名	株式会社三建
所在地	千葉県千葉市
事業内容	建築工事及び内外装工事の設計 監理並びに施工請負 など
売上高	26億円（2025年度実績）

期待されるシナジー効果

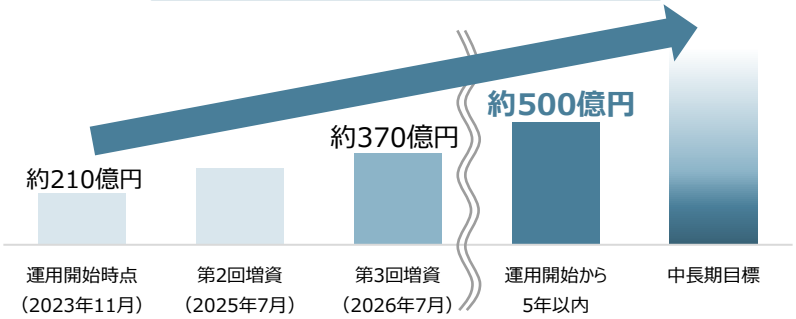
- 施工管理力および技術力を活用した工事受注能力の強化
- ビルメンテナンス業務と工事機能の一体的提供による顧客への付加価値の向上
- 施工管理技術者の交流や人財育成を通じた技術力・対応力の底上げ



◆私募リートの継続的な成長

2026年7月には、ホテルやレジデンスの追加組入れにより、**AUMは約370億円に拡大**
金利上昇など、市場自体はやや向かい風だが、引き続き当座の目標である**AUM500億円を目指す**

私募リート　AUMの推移



取り巻く環境

金利上昇

- 国債・社債などに対する利回りの優位性が低下
- 投資家からの資金調達難易度が上昇

対応方針

成長に向けた取り組み

- ポートフォリオのインフレ耐性強化
- 調達手段の多様化

不動産事業の成長加速

ROE向上

◆オフィス・商業施設の収益拡大

良好なオフィス市況を捉え、**賃料の増額改定**を継続的に実施
商業施設は免税売上の伸長などを背景に、**テナント売上・賃料収入ともに堅調**に推移

【オフィス】なんばエリア主要オフィスの状況

稼働状況	平均賃料改定率（上半期改定分）
ほぼ満床で推移	約7%



【商業施設】なんばCITY・なんばパークスの状況

施設売上高（上半期実績）	来街者数（上半期実績）
前年対比約10%増	前年対比約5%増



◆HiViE堺東リニューアル

日常利用の深度化・収益力向上に向けてリニューアルを推進
2027年春のグランドオープンに向け、リーシングは概ね内定

リニューアル後の店舗数	約130店舗
店舗面積	約31,000㎡
堺東駅乗降者数	約56,000人



◆物流施設の高度化

本年4月開業の北大阪トラックターミナル7号棟は順調に稼働
東大阪流通センターの再開発を含む次期高度化を着実に推進

北大阪流通センター
進捗　トラックターミナル高度化推進
今後　次期計画を検討中

東大阪流通センター
進捗　Ⅰ期棟の設計に着手
今後　Ⅰ期棟の建設推進



公共交通事業の収益力・生産性向上

ROE向上

2026年4月から、特急料金改定により収益性の向上を図るとともに、新たな観光列車「GRAN 天空」の運行を開始
各施策は順調に立ち上がり、概ね計画通りに推移

◆特急料金の見直し（2026年4月～）

改定前	改定後		
特急料金一律	チケットレス 特急料金	特別急行料金 座席指定料金	車内購入料金
520円	**550円**	**700円**	**1,000円**

※上記同等の改定幅で、インバウンド旅客向けをはじめとする企画乗車券も同時に改定
※「こうや」のなんば・新今宮・天下茶屋・堺東駅～極楽橋駅は除く

【通期見込み】

増収額
約7億円（前回公表から変更なし）

【2Q実績】

増収額
3.2億円

チケットレス率
40%（2025年9月） → **60%**（2026年9月）

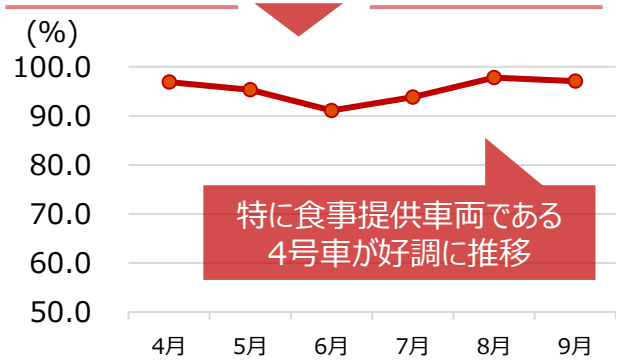
特急料金見直しによる増収効果は計画通り推移
チケットレス利用率も向上し、発売関連業務の効率化を実現

◆新たな観光列車「GRAN 天空」

運行開始日	2026年4月24日
運行区間	なんば駅～極楽橋駅間（1日2往復）
特徴	• パノラマビューを楽しめる車窓 • 地元の食材を使用した食事を提供 • なんば駅に専用の「0番のりば」を設置



4号車シート稼働率
90%超



累計乗車人数
運行半年で約30,000人



▶食事メニューの見直し
10月から
秋・冬メニューへ刷新

運行開始から半年が経過した現在も、高い乗車率を維持し好調に推移
季節ごとのメニュー刷新・物販拡充などにより、柔軟な価格運用を図る

公共交通事業の収益力・生産性向上

ROE向上

◆事業運営の変革

鉄道事業の分社化を起点に、自律的な経営体制への移行と業務変革を推進し、**生産性と実行力を向上**

鉄道事業の分社化
鉄道事業の「運営」に加え、「経営」の視点を強化

施策

働き方の変革

乗務員職場の
勤務形態見直し



4勤1休
↓
5勤2休

業務プロセスの変革

乗務員・車両の
運用計画作業を自動化



保有設備の変革

2030年度を目標に
磁気乗車券を廃止



組織運営の変革

MVV策定・浸透を通じた
自律的な組織づくり



効果

**働きやすさの向上
人財確保**

**計画策定に要する時間を
大幅短縮**

**自動改札機の更新費用・
保守費用を削減**

**意思決定の迅速化・
対話・交流の活性化**

効果発現見込み

生産性	所定労働時間	7時間27分→**8時間**
働きやすさ	休日数	106日→**124日**
計画策定期間	乗務員運用	数週間→ **1週間**
	車両運用	20日→**数日**
自動改札機（磁気併用機：約300台保有）	更新費用	**半減**
	保守費用	**約6割減**

実績

MVV ミーティング※1 **152回**※2

※1 経営と現場の対話
※2 2025年度実績

将来の成長機会創出

PER向上

eスポーツ事業や海外人材紹介事業は、これまでの実績を足掛かりに、**さらなる事業展開と収益機会の拡充**を目指す
2025年1月に設立したCVC子会社によるスタートアップ出資を通じ、**新たな事業の芽の探索・育成**を推進

◆eスポーツ事業の進展

- 泉佐野市で構築した「企業版ふるさと納税活用型自治体モデル」の横展開により、2026年度は**6自治体**に拡大予定
- 加えて、関連案件の積み上げも含め、eスポーツ事業の売上は前年度比**約2倍**となる見込み



◆海外人材紹介・定着支援サービス「Japal」の拡大

- ネパールIT人材の紹介実績は**累計160名超**、南海沿線企業への紹介実績は**累計68名**（2026年9月末時点）
- 採用後の職場定着支援を強化する「Japal Plus / Pro」を新たに提供開始



◆CVC子会社によるスタートアップ企業への出資

- 投資件数は順調に拡大し、**累計11社**に出資
- 新たな事業モデルを幅広い領域で探索し、有望なスタートアップへの厳選投資を実行

【新たな出資先（2026年度公表）】

株式会社FUNDiT
デジタルマーケティング領域における共創型M&A

FLASH株式会社
ショートドラマ、配信アプリ「Million」の開発・運営

bestat株式会社
産業現場向け3DデータAIクラウドサービス

喪服レスキュー株式会社
24時間利用可能な無人店舗型喪服レンタルサービス

株式会社ジェイエルネス
60代・70代向け少人数体験型ツアーの企画・運営

株式会社パブリックコネクト
官公庁・自治体向け採用プラットフォームサービス

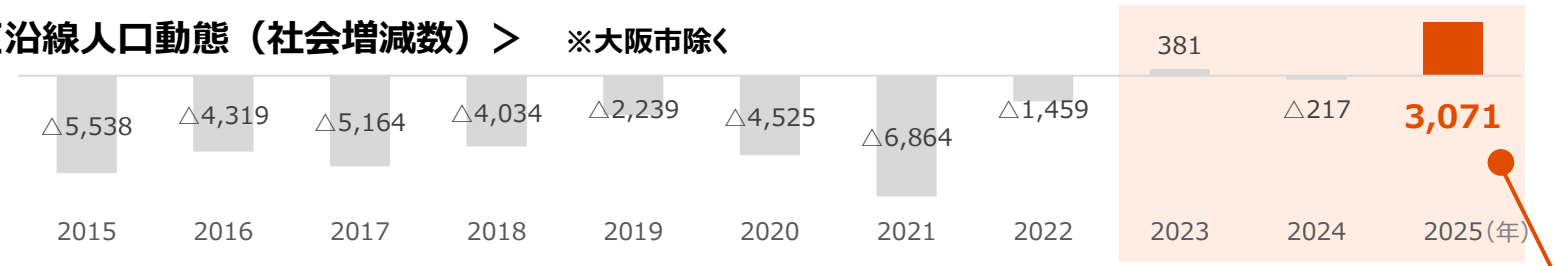
将来の成長機会創出

PER向上

◆沿線に広がる成長ポテンシャル

沿線人口動態の変化を捉え、**交流人口・定住人口の拡大**により新たな成長機会を創出

＜沿線人口動態（社会増減数）＞ ※大阪市除く



沿線人口（社会増減）は「転入超過」へ

＜エリア＞
堺市・泉佐野市・岸和田市の転入超過が牽引

＜属性＞
外国人居住者の流入増加が顕著

沿線人口動態の潮目に変化

沿線に顕在化しつつあるポテンシャルを取り込む

交流人口の拡大

泉州の観光スポット化

- ナイトタイムエコノミーの充実に向け、滞在価値を高めるとともに、一体的なエリアマネジメントを推進
- 官民16企業・団体が連携し、「まちづくりビジョンマップ」を策定



定住人口の拡大

泉ケ丘駅前活性化計画

- 2028年度の駅前商業施設開業、2031年度の分譲タワーマンション完成を目指す

詳細はp60

金剛駅を中心としたまちづくり

- 2031年度の商業施設開業、2033年度の駅周辺整備完了を目指す

詳細はp60

まちの参観日

- 泉北・河内長野エリアで、沿線自治体と連携して実施
- 子育て世代に沿線での暮らしを体感する機会を提供
- 地域の魅力を発信し、定住人口の拡大に向けた接点を創出



＜沿線MAP＞



グレーターなんば構想の実現

PER向上

◆グレーターなんば構想の具体化

各拠点で積み重ねてきた施策を**エリア一体の取り組みへと発展**させ、グレーターなんば構想の具体化を推進
地域との共創とソフト・ハード両面のまちづくりにより、**「アジアNo.1の訪れたいまち」への成長を実現**する

【なんばエリアの賑わい】2025年度実績

なんばエリア来街者数指数※

123.2

2024年度＝100
前年比+23.2%

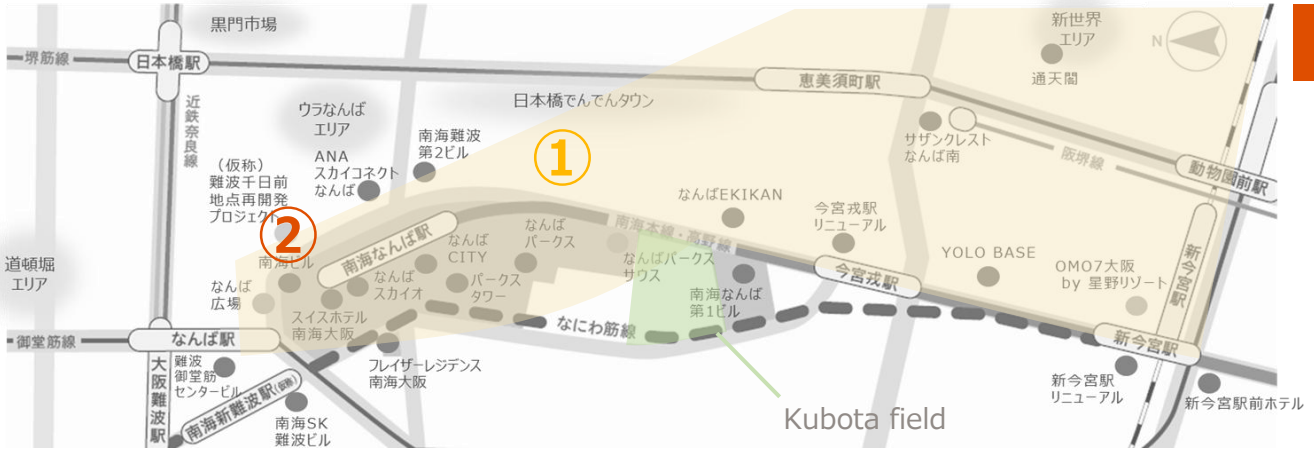
なんば広場でのイベント開催件数

40件

前年度比＋15件

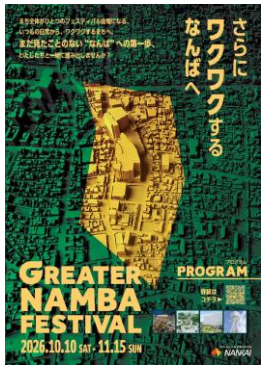
なんば広場を起点とした取り組みにより来街者数は着実に増加

グレーターなんばエリアMAP



※2024年度を100とし、各年度の来街者数（30分以上滞在者）を指数化

取り組み❶　なんば広場を中心とした取り組みをエリア全体へ拡張



GREATER NAMBA FESTIVAL
（2026年10月10日～11月15日）

- 地域・企業・クリエイターとの共創によるエリア回遊促進施策
- なんば・新今宮・新世界エリアの施設・公共空間を活用し、音楽・アート・地域文化など多彩なコンテンツを展開
- **各拠点でのイベントの積み重ねを エリア一体の取り組みへと発展させ、拠点間の回遊を促進**

取り組み❷　新たなランドマークの創出

難波千日前地点再開発プロジェクト（仮称）

- 商業・ホテル・オフィス複合開発
- 2027年着工予定
  2031年開業予定

詳細はp59

～エリア内の開発動向～

Kubota field

- 収容人数約12,500人の多目的アリーナを中心とした複合開発計画
- 敷地面積：約24,000㎡
- 2032年以降開業予定

※土地所有者：株式会社クボタ
事業者　　：三井不動産株式会社、関電不動産開発株式会社

グレーターなんば構想の実現

PER向上

◆デジタルエンターテインメントシティ構想NAMBA（DECN）

グレーターなんば構想をデジタル技術で加速するまちづくりプロジェクト「デジタルエンターテインメントシティ構想NAMBA（DECN）」を推進
XR（クロスリアリティ）やAIなどのデジタル技術を活用し、来街者の回遊・滞在促進を通じて、**にぎわい創出や消費機会の拡大を図る**

【DECNが目指す姿】

テクノロジーとコンテンツの力で未来の体験都市を実現

3つの柱：**エンターテインメント** **教育** **社会課題解決**

アジアNo.1のエンターテインメント創発都市・なんば

リアルとデジタルが融合する都市体験の創出

XRやデジタル技術を活用し、リアル空間と連動した新たな体験価値を提供
エンターテインメントを起点に、来街者を惹きつける都市体験を創出

具体的な取り組み

CHIMNEY TOWN HALLOWEEN 2026 in NAMBA
（2026年10月15日～10月18日）

- 西野 亮廣氏率いる株式会社CHIMNEY TOWNと協業
- 約5,000個の提灯等による体験型アートを展開
- 駅・鉄道車両の装飾やXR体験を連動させ、なんばのまち全体を舞台にした没入型エンターテインメント体験を提供





4日間の来場者数　約17万人

（同期間における難波駅乗降者数　前年比＋2.7%）

ナイトタイムエコノミーの活性化

夜間の文化・娯楽・飲食等の体験を充実させ、
回遊と滞在時間の延長、消費機会の拡大を図る

具体的な取り組み

EXPO NIGHT PARK 2026
（なんばエリア：11月13日・14日）

- SBIホールディングス株式会社主催「EXPO NIGHT PARK 2026」に参画し、デジタルゲーム体験コンテンツを展開
- 夜間の回遊・滞在・消費拡大に向けた実証を推進



出典：SBIホールディングス株式会社「EXPO NIGHT PARK 2026」公式サイト

情報開示の充実・対話の深化

PER向上

成長戦略や利益成長への道筋を資本市場により明確に示すべく、情報開示を充実
統合報告書の発行や投資家との対話機会の拡大を通じ、**新生NANKAIグループへの成長期待を高める**

NANKAIグループ 統合報告書 2026の発行



表紙（クリックで全文へ）



CEOメッセージ（P.6～P.12）

【新生NANKAIグループの価値創造ストーリーを発信】

- 「2050年の企業像」の実現を見据え、成長戦略の着実な実践と持続的成長を支えるガバナンスを中核コンテンツとして構成
- 鉄道事業の分社化と新商号「NANKAI」への変更を契機に、新体制で何が変わり、何を目指すのかを、新CEO岡嶋メッセージを中心に紹介
- 新しいステージに進むNANKAIグループの躍動感を表現

投資家との対話強化

【日経・東証IRフェア2026に初出展】(2026年8月)

- 関東圏を中心とした個人投資家との新たな接点を創出
- 新商号「NANKAI」の認知向上と成長戦略を直接発信



IRフェアの様子

【CEOスモールミーティング・施設見学会を実施】(2026年10月)

- 機関投資家・アナリスト向けにCEOスモールミーティング・施設見学会（高野山）を開催
- CEOとの対話を通じ、新生NANKAIグループの成長戦略を直接発信
- 「GRAN 天空」や高野山エリアの体験を通じ、沿線の魅力とポテンシャルへの理解を促進


施設見学会の様子

【現地での海外IRを初実施】(2026年8月)

- 外国人株主比率の拡大と株式流動性の向上を目的に、海外機関投資家との直接対話を通じ、成長ストーリーを発信

まとめ

PBR向上

ROE・PER双方の向上を通じ、持続的な企業価値向上を実現

新たなグループ組織体制で進めている経営の機動性・スピードの強化により、
外部環境が変化する中でも現中期経営計画を着実に推進し、
「成果」を次期中期経営計画につなげる

ROE向上

利益成長 × 資本効率の向上

- 成長投資を継続しつつ、投資の質と成果を重視した資源配分を徹底
- 収益力と資産効率を高め、不動産事業の成長を加速
- 分社化を契機に、鉄道会社としての「経営」の視点を強化し、稼ぐ力を向上

PER向上

成長期待の醸成 × 資本コストの低減

- 新事業・沿線での取り組みを通じて、将来の成長機会を着実に具体化
- なんばを核としたまちづくりを進め、エリアの成長を事業成長へと波及
- 成長戦略の発信と対話を深化し、市場からの適切な評価を獲得

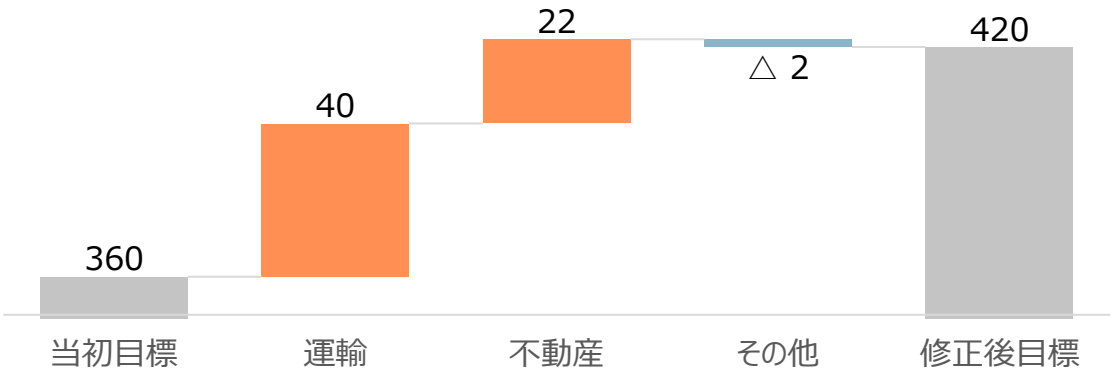
Appendix

【参考】主な財務指標

インバウンド需要の取り込み、各事業での計画を上回る利益積み上げなどにより、**コア事業を中心に営業利益が伸長**
中計に掲げる戦略や財務規律への考え方に大きな変更はないが、**資本効率向上への取り組みは一層強化**を図る

	2024年度 実績	2025年度 実績	2026年度 予想 （2026年11月公表）	2027年度 計画 （2026年4月公表）
営業収益	2,607 億円	2,647 億円	2,888 億円	3,063 億円
営業利益	346 億円	399 億円	400 億円	**420 億円**
投資額※1	470 億円	991 億円	1,267 億円	1,247 億円
EBITDA※2	632 億円	686 億円	695 億円	755 億円
純有利子負債残高/EBITDA※2倍率	6.2 倍	6.1 倍	7.4 倍	7 倍台
ROE	7.5 %	7.8 %	7.0 %	**7 % 以上**
配当性向	20.1 %	22.0 %	25.0 %	30 % 程度

最終年度（2027年度）の営業利益見直しの内訳（2026年4月公表）
（当初目標360億円→修正後目標420億円）　（単位：億円）



＜主な増減理由＞

運輸業　＋40億円
　インバウンド需要の取り込み・特急料金の見直しに伴う鉄道収入の増加
　償却方法の見直し※3などに伴う減価償却費の減少

不動産業　＋22億円
　回転型ビジネスの拡大、マンション販売の増加
　北大阪トラックターミナル7号棟の利益寄与額の増加

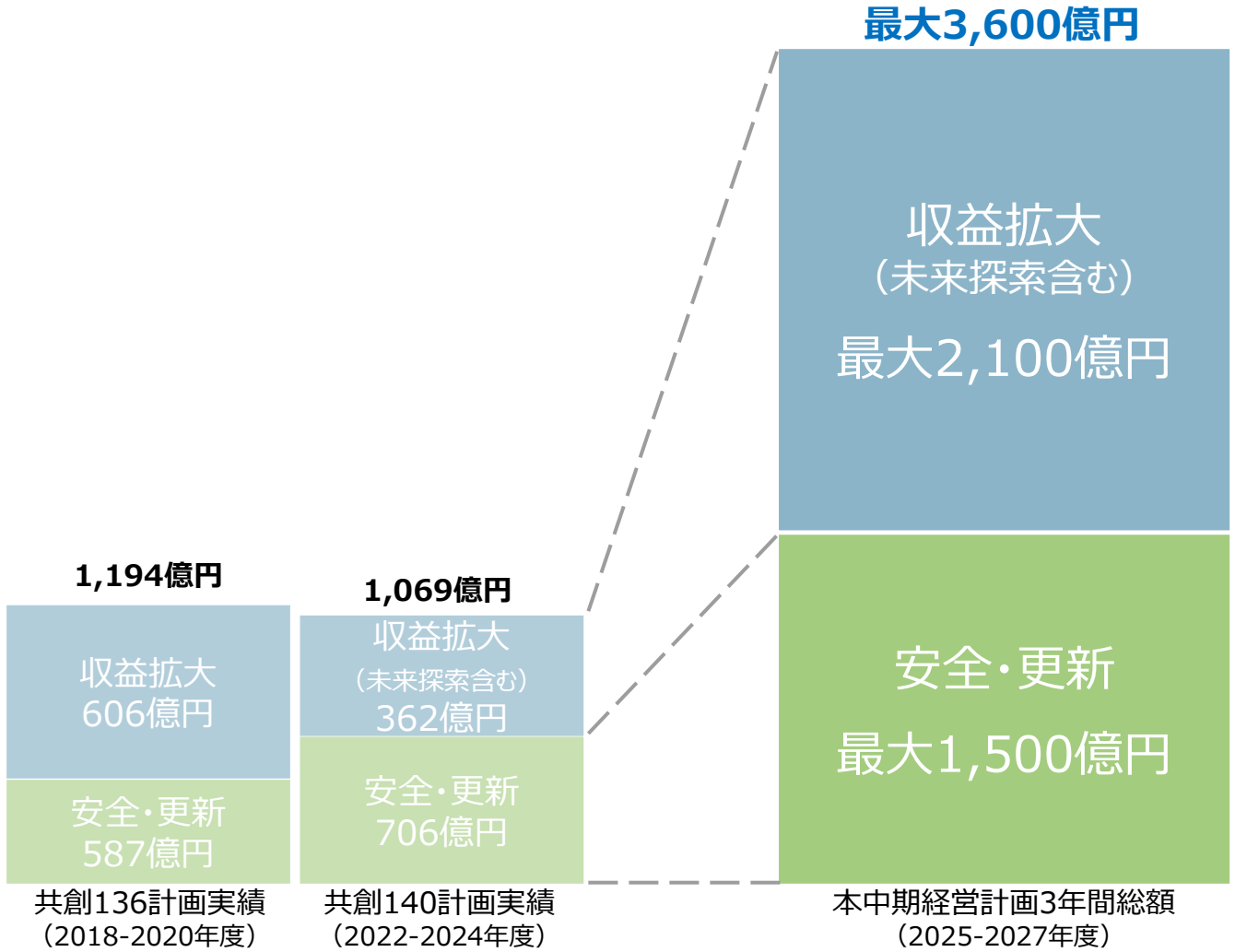
※1 連結消去前数値、M&Aや出資等を含む
※2 営業利益＋減価償却費＋のれん償却費
※3 2026年度より実施

【参考】セグメント別収支計画

		2024年度実績	2025年度実績	2026年度予想 （2026年11月公表）	2027年度計画 （2026年4月公表）
運輸業	営業収益	1,127 億円	1,173 億円	1,166 億円	1,197 億円
	営業利益	132 億円	149 億円	147 億円	130 億円
不動産業	営業収益	490 億円	532 億円	687 億円	744 億円
	営業利益	123 億円	143 億円	148 億円	180 億円
流通業	営業収益	288 億円	304 億円	322 億円	314 億円
	営業利益	36 億円	39 億円	41 億円	36 億円
レジャー・サービス業	営業収益	455 億円	528 億円	577 億円	642 億円
	営業利益	33 億円	47 億円	48 億円	55 億円
建設業	営業収益	540 億円	469 億円	540 億円	579 億円
	営業利益	24 億円	29 億円	25 億円	26 億円
その他の事業	営業収益	36 億円	43 億円	42 億円	41 億円
	営業利益	0 億円	0 億円	△ 1 億円	△ 1 億円
調整額	営業収益	△ 331 億円	△ 405 億円	△ 446 億円	△ 455 億円
	営業利益	△ 5 億円	△ 9 億円	△ 8 億円	△ 7 億円
合計	営業収益	2,607 億円	2,647 億円	2,888 億円	3,063 億円
	営業利益	346 億円	399 億円	400 億円	420 億円

【参考】投資計画

中長期的な事業・利益成長を目指し、収益物件の取得・開発を中心に積極的な収益拡大投資を企図
サステナブルな事業運営を確実なものとするため、大規模な安全・更新投資を計画



主な投資内容

収益拡大（未来探索含む）

- ▶収益不動産取得（回転型含む）・M&A　930億円
- ▶物流施設の高度化　410億円
- ▶新たな観光列車の導入やなにわ筋線関連　190億円
- ▶未来探索（CVCの投資活動を含む）　80億円
- ▶なんばエリア開発関連、泉ヶ丘プロジェクト 等

安全・更新

- ▶コロナ禍で先送りしていた老朽化更新 等
  鉄道関連工事　920億円
  【内訳】車両代替新造
  施設老朽化更新
  バリアフリー工事（ホームドア設置等）
- ▶まちづくり関連工事　260億円
  【内訳】なんばエリア（オフィス・SC等）
  沿線施設

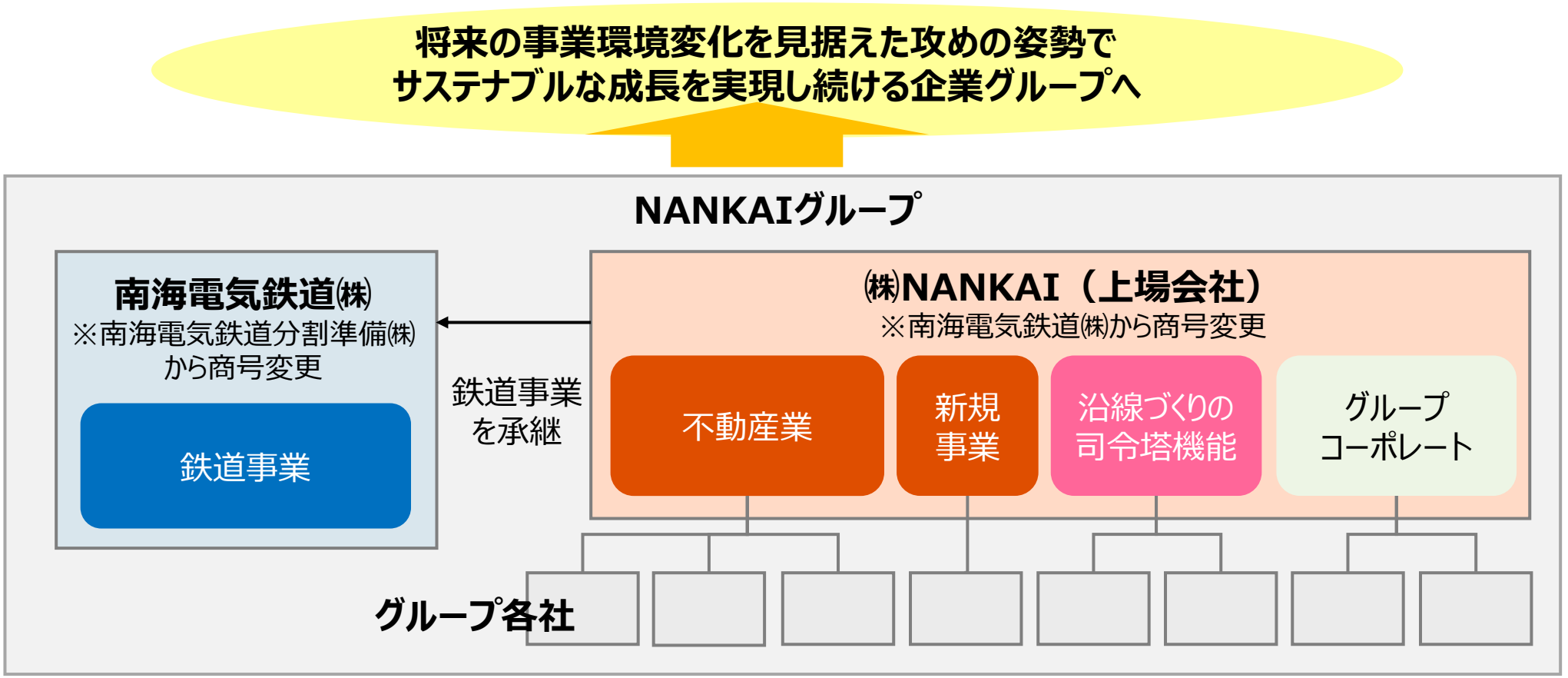
※連結消去前数値、出資等を含む

【参考】新生NANKAIグループの始動

2026年4月1日付で、鉄道事業を100%子会社である「南海電気鉄道株式会社」に分社し、**「株式会社NANKAI」に商号を変更**

新たな体制の下、事業特性に応じた実行体制の最適化や変化に前向きで柔軟に判断・行動できる組織づくりを進めることで、
各種戦略の実行スピードを強化し、成長機会の具現化を加速する

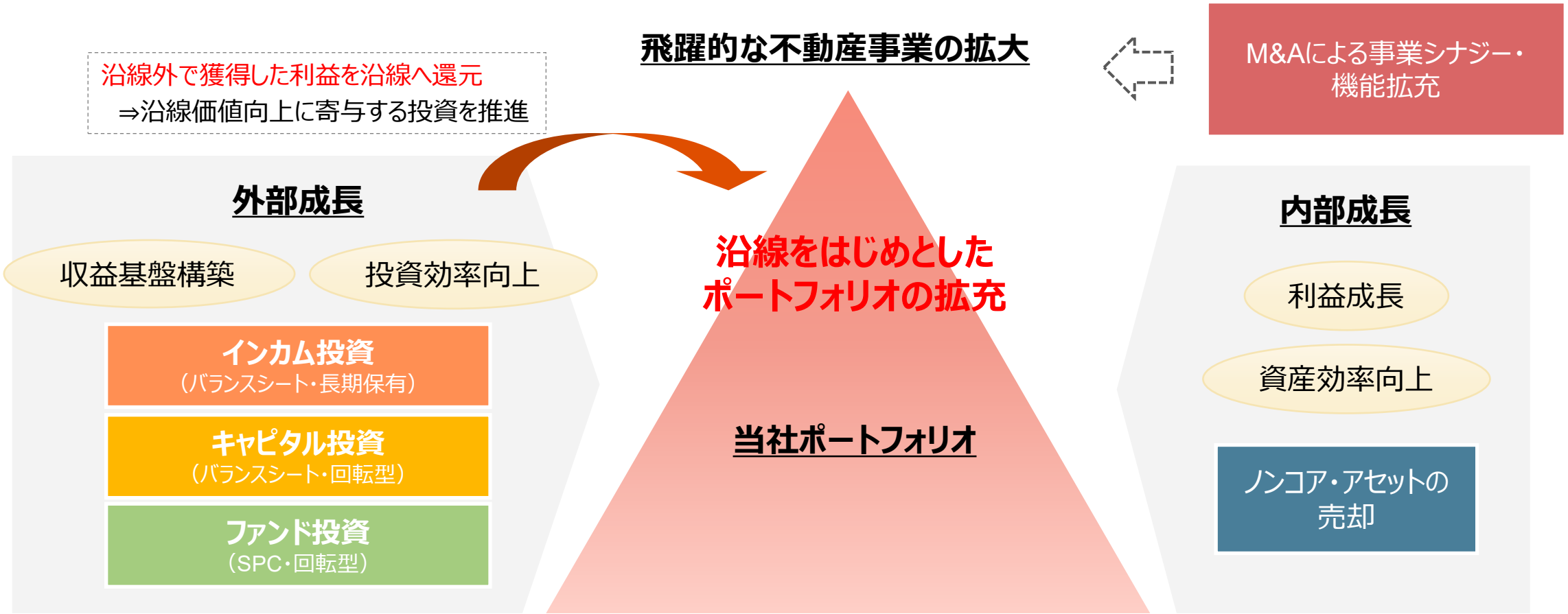
■新たな経営体制（2026年4月～）



【参考】不動産事業の成長戦略の骨子

主なポイント

- **内部成長などで安定的な収益基盤の構築を図る**とともに、**投資効率の高いリターンを享受できる回転型投資を拡大**
- 外部成長に向けた投資は、インカム投資、キャピタル投資、ファンド投資の3つに分類
- 同時にノンコア・アセットの売却も進め、物件ポートフォリオの拡充を図る

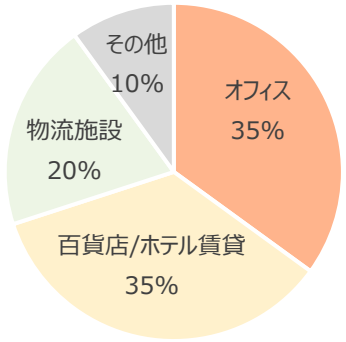


【参考】不動産事業の投資クライテリア

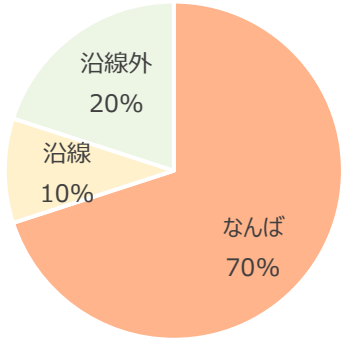
エリア	投資方針	投資形態	アセットタイプ
関西圏	• インカム投資（長期保有）については関西圏のみ • グループ内の知見やノウハウを活かしたバリューアップを実施し、資産価値を高める取り組みに注力 • ファンド投資に取り組むとともに、PM・BM受託によるフィー収益獲得も目指す	**インカム投資** （バランスシート・長期保有） **キャピタル投資** （バランスシート・回転型） **ファンド投資** （SPC・回転型）	オフィス 物流施設 賃貸マンション ホテル 商業
首都圏 その他 政令指定都市	• 共同事業に限定し、マイナー出資での参画を原則とする • ファンド投資をメインに事業参画を企図 ⇒**ノウハウ蓄積と情報ルート開拓**	**キャピタル投資** （バランスシート・回転型） **ファンド投資** （SPC・回転型）	オフィス 賃貸マンション 物流施設 ホテル ※商業はリート ウェアハウジングのみ

【参考】物件ポートフォリオ

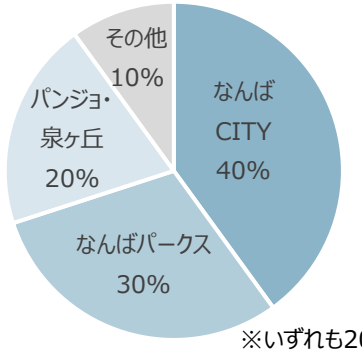
不動産賃貸業　営業収益の内訳【業種別】



不動産賃貸業　営業収益の内訳【エリア別】



ショッピングセンターの経営　営業収益の内訳【施設別】



※いずれも2025年度データ

オフィス

・収益の大半はなんばエリアの以下の大型物件2棟
・なんばエリアの物件の稼働率はほぼ100%、
賃料はエリア平均の13,000円を大幅に上回る



なんばスカイオ
竣工：2018年10月
賃貸面積：約45,000㎡
※商業エリア含む



パークスタワー
竣工：2003年8月
賃貸面積：約35,000㎡

百貨店・ホテル賃貸

・百貨店（髙島屋）、ホテル運営会社への賃貸スキーム
・好調なインバウンド需要が下支えして売上は高水準で推移



南海ビル
竣工：1932年7月
賃貸面積：約50,000㎡



スイスホテル南海大阪
竣工：1990年3月
客室数：546室



フレイザーレジデンス南海大阪
竣工：2010年7月
客室数：114室

物流施設

・北大阪／東大阪流通センターにおけるテナントへの賃貸
・立地面で優位性があり、稼働率はほぼ100%



北大阪流通センター
総敷地面積：326,000㎡



東大阪流通センター
総敷地面積：213,000㎡

商業施設

・テナント賃貸を柱とし、最低保証を含めた固定賃料が約7割
・インバウンドの増加により免税売上が好調に推移



なんばCITY
賃貸面積：約33,000㎡
売上高：454億円



なんばパークス
賃貸面積：約52,000㎡
売上高：310億円

【参考】関西の成長機会

訪日外国人の増加や「大阪・関西万博」等の効果から、**関西の経済は大きく成長する**機会に恵まれている
当社グループの事業拠点である「なんば」は関西各地へのアクセスも充実しており、大阪らしいカルチャーの発信地として高い人気を誇る

2025年　大阪・関西万博開催

▶約2,900万人※が来場
▶関西国際空港や沿線各地から会場までの交通輸送を担い、沿線エリアへの誘客を実施

※公益社団法人2025年日本国際博覧会協会　公表（関係者来場者数を含む）

2030年秋ごろ　大阪IR開業（予定）

2031年　なにわ筋線開業（予定）

▶関西国際空港から梅田への直接の乗り入れが可能になり、アクセスが飛躍的に向上

2025年　関西国際空港の機能拡張

▶第1ターミナルビルのリノベーションにより、約4,000万人の国際線キャパシティを創出
（2018年度は約2,300万人）
▶発着回数の上限が1.3倍に拡大
（1時間あたり最大45回→60回）



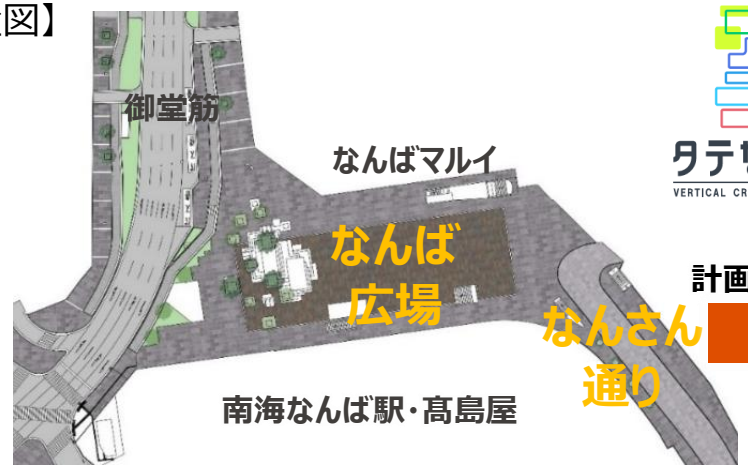
※1 出典：内閣府　県民経済計算（2022年度）
関西は大阪府・和歌山県・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県の2府4県
※2 出典：関西エアポート株式会社、2025年度
※3 出典：Economist Intelligence Unit（EIU），Global Liveability Index 2026

【参考】（仮称）難波千日前地点再開発プロジェクト

なんば駅直結、歩行者空間化したなんさん通り沿いにて **「(仮称) 難波千日前地点再開発プロジェクト」を始動**
商業・ホテル・オフィスを擁する大型複合ビルとして、2031年3月の開業を目指す



【位置図】



タテなんば
VERTICAL CREATIVE VILLAGE

開発コンセプト	**「タテなんば」** **なんばらしさ「みち」と「ば」をタテに積み上げる**
着工/開業	2027年3月/2031年3月（いずれも予定）
敷地面積	3,053.35㎡
高さ	約128m
構成施設	15～28 階　ハイアット セントリック なんば 大阪 4～13階　オフィス、B2～3階　商業施設
事業者	関電不動産開発株式会社 当社、大阪市高速電気軌道株式会社

ホテル

なんばエリアに不足していた上質でフルサービスなブティックホテルとして、関西初の「ハイアット　セントリック」ブランドを誘致

HYATT CENTRIC™

オフィス

基準階はなんばエリア最大クラスの380坪を想定
テナントのニーズにフレキシブルに対応する高品質オフィスとして、さまざまな働き方のニーズに応える

商業施設

なんば広場・なんさん通り・地下街と接続し、回遊性を向上



※現時点の計画中の情報につき、掲載のパース、施設概要等は変更が生じる可能性あり

【参考】泉ケ丘駅前活性化計画・金剛駅を中心としたまちづくり

本中計の重点エリアである**泉ケ丘・金剛エリアで駅前再開発を始動**し、沿線の定住人口の拡大に向けた施策を推進
沿線のステークホルダーとの強固な信頼関係を基盤とした、**当社ならではの公民連携型のまちづくりを展開**

◆泉ケ丘駅前活性化計画

- 工事費高騰の影響を受け、2023年に延期となっていた計画の再始動を決定
- 毎日使える利便性高い「駅前商業施設」と
  泉北ニュータウン初となる30階建て「タワーマンション」を建設
- 堺市との公民連携で駅前の再整備も実施

コンセプト	くらしたいまち泉ヶ丘を駅前からLEADする	
構成施設	複合型商業施設 （商業・サービス等）	分譲タワーマンション
建物規模	地上4階（地下1階は後方諸施設）	地上30階建て、約370戸
延床面積	約10,900㎡	約42,000㎡
竣工予定	2028年度	2031年度


泉ケ丘駅前地域の再整備 完成イメージ（2階）


泉ケ丘駅前活性化計画 完成イメージ（鳥瞰）

◆金剛駅を中心としたまちづくり

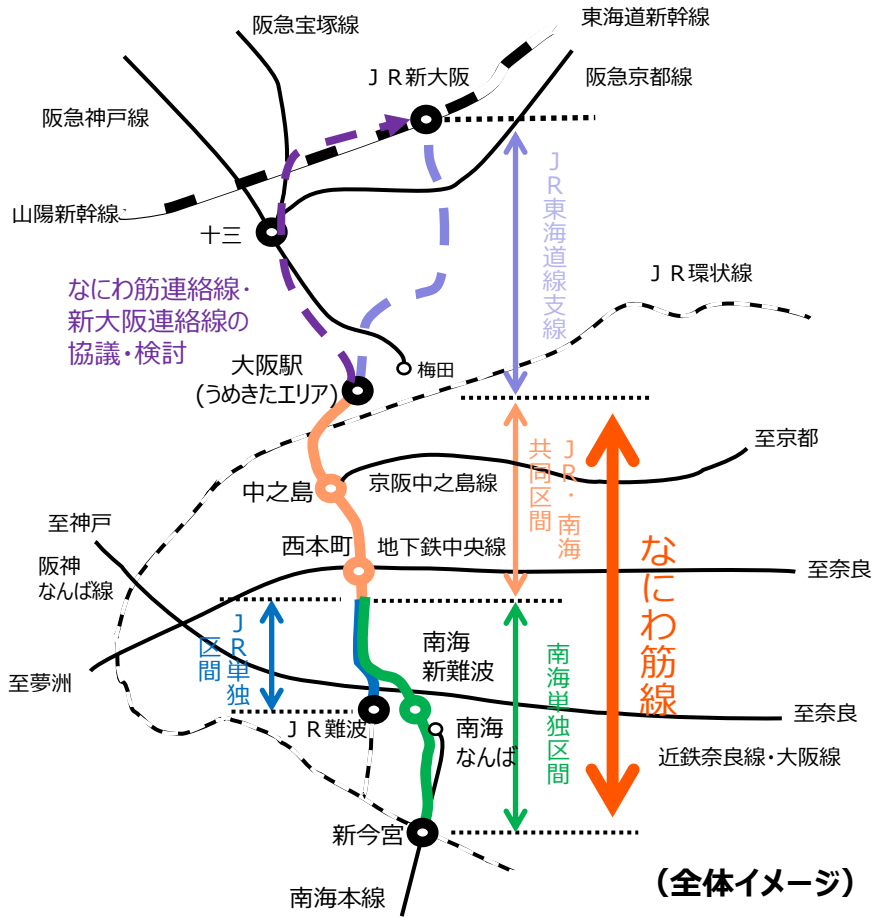
- 当社、大阪狭山市、富田林市の3者で金剛駅周辺地区の
  再整備を官民共同で推進することに合意

まちづくりの 将来 イメージ	集まる魅力、広がるにぎわい 大阪南部の生活・交流・交通拠点
まちづくりの 方向性	・まちの核としての魅力ある駅前空間づくり ・広域公共交通ネットワーク拠点としての機能の充実 ・良好な駅まち空間を維持継続する取組の推進
タイム スケジュール （予定）	全面リニューアル：2033年度中 （商業施設：2031年度中開業）



【参考】なにわ筋線計画について

関西国際空港から梅田への直接の乗り入れが可能になり、アクセスが飛躍的に向上
2031年春の開業に向けて用地買収、各種工事を推進するとともに、**新たな空港特急の導入も決定**



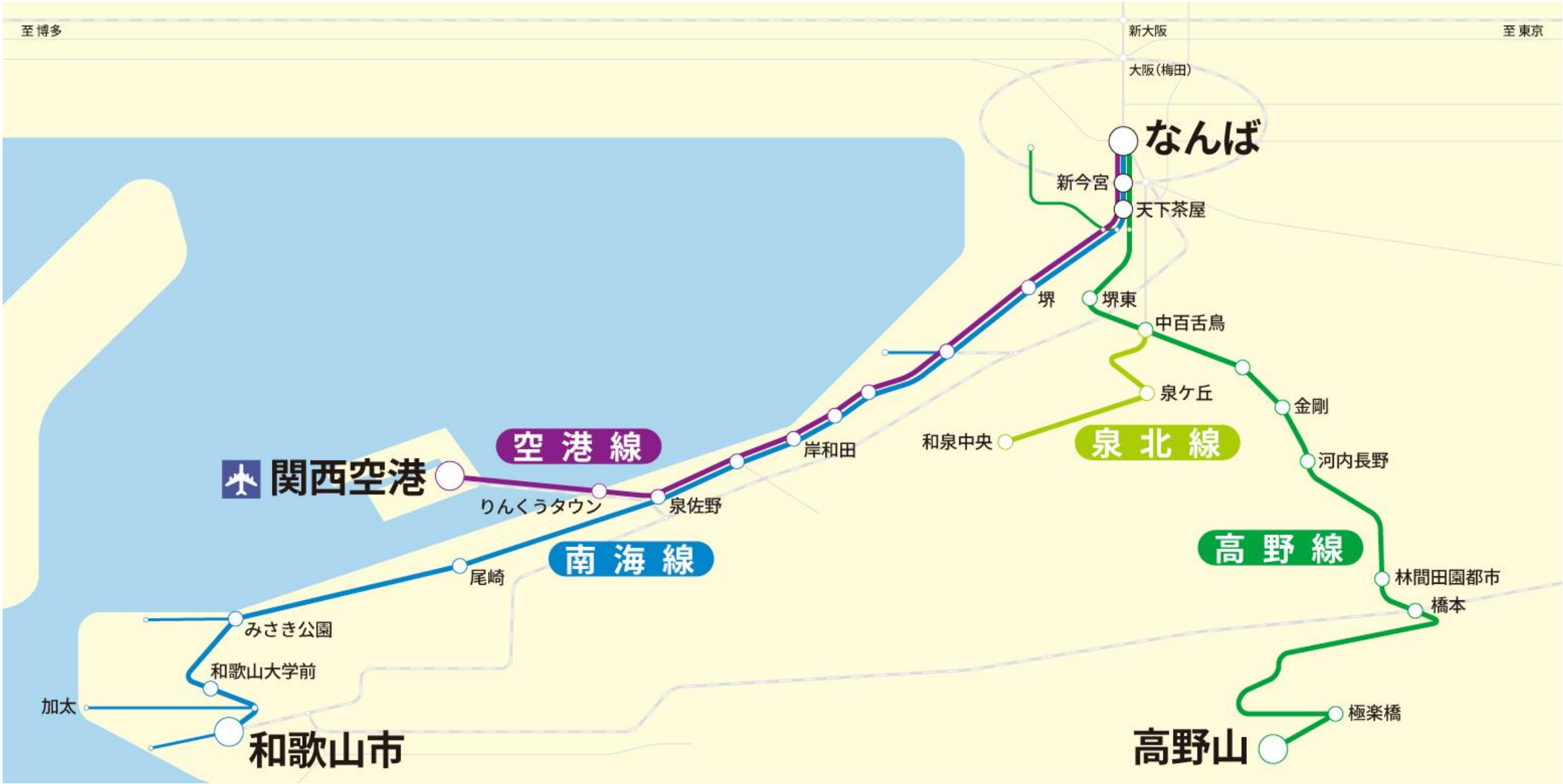
なにわ筋線計画概要

整備区間	・大阪駅（うめきたエリア）～ （仮称）西本町駅～南海新今宮駅 ・大阪駅（うめきたエリア）～ （仮称）西本町駅～JR難波駅
中間駅	中之島駅、西本町駅、南海新難波駅 ※いずれも仮称
総事業費	約6,425億円
整備主体	関西高速鉄道株式会社
営業主体及び営業区間	南海電鉄 大阪駅（うめきたエリア）～ 南海新今宮駅 JR西日本 大阪駅（うめきたエリア）～JR難波駅

開業目標	2031年春
期待される効果	• 国土軸である新大阪や大阪都心部と大阪南部地域などを直結 • うめきたエリアの拠点性向上や中之島エリアのまちづくり促進 • 関西国際空港へのアクセス強化 • 広域的な観光拠点間の交流の誘発 • なんばエリアへのアクセス性の向上
進捗	• 2019年7月 鉄道事業許可の交付 • 2021年10月 中之島駅部での本格的な工事に着手 • 2026年度下期現在 湊町立坑部・南海新難波駅部にて本格的な工事、パークス通りの一部と新今宮駅付近にて準備工事を進行中

（参考）
- なにわ筋連絡線・新大阪連絡線は、2018年度に公表された国費調査結果において、良好な結果が得られた
- 調査結果を踏まえて、早期事業化をめざし、関係者での協議・検討を進める

【参考】沿線マップ


至 博多
新大阪
至 東京
大阪(梅田)
なんば
新今宮
天下茶屋
堺
堺東
中百舌鳥
泉ケ丘
金剛
和泉中央
泉北線
河内長野
空港線
関西空港
岸和田
りんくうタウン
泉佐野
南海線
高野線
尾崎
林間田園都市
橋本
みさき公園
和歌山大学前
加太
極楽橋
和歌山市
高野山

【参考】グレーターなんばエリア　主な当社施設（MAP）



※現時点の状況

【参考】グレーターなんばエリア　主な当社施設（一覧表）

施設名	賃貸面積	竣工年月（取得年月）	主な用途
南海ビル	49,827㎡	1932年7月	髙島屋大阪店、店舗
なんばCITY	約33,200㎡	1978年※2	商業施設
スイスホテル南海大阪	61,557㎡	1990年3月	ホテル
パークスタワー	35,682㎡	2003年8月	オフィス、店舗
なんばパークス	約51,800㎡	2003年10月※2	商業施設
フレイザーレジデンス南海大阪	7,332㎡※1	2010年7月	サービスアパートメント
なんばEKIKAN	約3,700㎡	2014年※2	商業施設
なんばスカイオ	44,793㎡	2018年10月	オフィス、医療施設、ホール・カンファレンス、商業サービス施設
南海難波第2ビル	1,500㎡※1	1988年11月（2018年11月）	オフィス
難波御堂筋センタービル	(当社保有分)5,714㎡ (全体)6,281㎡	1992年3月（2019年4月）	オフィス、店舗
YOLO BASE	3,156㎡※1	2019年9月	コワーキングスペース、学生寮
南海SK難波ビル	9,682㎡	1983年3月（2020年2月）	オフィス
サザンクレストなんば南	7,498㎡※1	2023年10月	シェアスタイル型賃貸マンション
ANAスカイコネクトなんば	1,696㎡	2025年2月	オフィス、店舗

※1 延床面積　　※2 第1期オープン　　（2026年11月13日現在）

‘なんかいいね’があふれてる
NANKAI

＜IRのお問い合わせ先＞

株式会社NANKAI
サステナビリティ推進部（IR担当）

TEL　：06-6644-7105
E-mail：nankai_ir@nankai.co.jp

https://www.nankai.co.jp/

本資料に関する注意事項

本資料は投資勧誘を目的とした資料ではありません。あくまでも参考資料であり、正確な決算数値等は決算短信・有価証券報告書等をご参照ください。

本資料で記述しております業績予想および将来予想は、現時点で入手可能な情報に基づいて算定しておりますが、需要動向などの業況の変化、物価変動等、多分に不確実要素を含んでおります。

そのため、実際の業績は、さまざまな要因の変化により業績予想と乖離する場合がありますので、ご承知おきいただきますようお願いいたします。