

電子提供措置の開始日 2024年5月28日

第1期定時株主総会  
その他の電子提供措置事項  
(交付書面省略事項)

連結注記表

(2023年4月1日から2024年3月31日まで)

個別注記表

(2023年4月3日から2024年3月31日まで)

日本管財ホールディングス株式会社

「連結注記表」及び「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第15条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主の皆様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

## 連結注記表

当社は、2023年4月3日に設立されたため、連結計算書類は、単独株式移転により完全子会社となった日本管財株式会社の連結計算書類を引き継いで作成しております。

## 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数 19社

連結子会社の名称

日本管財株式会社、株式会社スリーエス、株式会社日本環境ソリューション、株式会社日本管財環境サービス、東京キャピタルマネジメント株式会社、NSコーポレーション株式会社、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、株式会社沖縄日本管財、日本管財住宅管理株式会社、NIPPON KANZAI USA, Inc.、合同会社A k a n eを営業者とする匿名組合、合同会社M o e g iを営業者とする匿名組合、合同会社R u r iを営業者とする匿名組合、株式会社ネオトラスト、Nippon Kanzai Deutschland GmbH、Hawaiiiana Holdings Incorporated 他2社

当連結会計年度において、新たにNippon Kanzai Deutschland GmbHを設立したため、連結の範囲に含めております。並びに、これまで持分法適用関連会社としていたHawaiiiana Holdings Incorporatedの全株式を取得したことに伴い、同社及びその子会社2社を連結の範囲に含めております。また、株式会社清流メンテナンスは、連結子会社である株式会社日本管財環境サービスが吸収合併したため、連結の範囲から除外しております。さらに、合同会社W a k a k u s aを営業者とする匿名組合から出資返還を受けたことにより、連結の範囲から除外しております。

#### (2) 非連結子会社の数及び主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社の数 7社

非連結子会社の名称

Keystone Pacific Property Management, LLC

Keystone Progressive, LLC

Pacific Property Group Inc.

Ackermann Hausverwaltung GmbH 他3社

連結の範囲から除いた理由

Keystone Pacific Property Management, LLC、Keystone Progressive, LLC、Pacific Property Group Inc.及び当連結会計年度において新たに株式を取得したAckermann Hausverwaltung GmbHとその子会社3社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしておらず、かつ全体としても重要性が乏しいため連結の範囲から除外し、持分法適用の範囲に含めております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法を適用した非連結子会社の数 7社

持分法を適用した非連結子会社の名称

Keystone Pacific Property Management, LLC

Keystone Progressive, LLC

Pacific Property Group Inc.

Ackermann Hausverwaltung GmbH 他3社

持分法を適用した関連会社の数 30社

持分法を適用した関連会社の名称

株式会社上越シビックサービス、株式会社ちばシティ消費生活ピーエフアイ・サービス、株式会社鶴崎コミュニティサービス、株式会社大分植田P F I、マーケットピア神戸株式会社、有限会社北海ゴルフパートナーズを営業者とする匿名組合、株式会社がまだすコミュニティサービス、アイラック愛知株式会社、株式会社いきいきライフ豊橋、株式会社資源循環サービス、株式会社大分駅南コミュニティサービス、株式会社F C Hパートナーズ、徳島県営住宅P F I株式会社、Prudential Investment Company of Australia Pty Ltd、株式会社長与時津環境サービス、医薬系総合研究棟施設サービス株式会社、株式会社Y O K O H A M A 文体、株式会社那覇港総合物流センター、株式会社ながさきM I C E、株式会社早良グリーンテラス、株式会社名古屋モノづくりメッセ、株式会社東京有明アリーナ、天保山ターミナルサービス株式会社、株式会社福岡カルチャーベース、さっぽろシビックパートナーズ株式会社、草津シティプールP F I サービス株式会社、株式会社瑞穂L O O P - P F I、大分荷揚リンクスクエア株式会社、株式会社J T B アセットマネジメント、合同会社日神10を営業者とする匿名組合

当連結会計年度において、新たに合同会社日神10を営業者とする匿名組合に出資したため、持分法適用の範囲に含めております。また、株式会社さきしまコスモタワーホテルの株式を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。さらに、株式会社熊本合同庁舎P F I及び東雲グリーンフロンティアP F I株式会社は、清算終了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

- (2) 持分法を適用しない関連会社の名称並びに持分法を適用しない理由  
 持分法非適用関連会社の数 2社  
 持分法非適用関連会社の名称  
 株式会社行政システム研究所  
 クロスポイント・コンサルティング株式会社  
 持分法を適用しない理由  
 上記会社に対する投資については、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等のいずれもが連結企業集団全体に及ぼす影響は軽微であり、かつ全体としても重要性が乏しいため、持分法を適用せず原価法により評価しております。
- (3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項  
 持分法適用会社のうち決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

### 3. 会計方針に関する事項

- (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
- ① 有価証券の評価基準及び評価方法  
 持分法非適用関連会社株式  
 総平均法に基づく原価法  
 その他有価証券  
 市場価格のない株式等以外のもの  
 時価法  
 （評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）  
 市場価格のない株式等  
 主として総平均法による原価法
- ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法  
 評価基準は原価法（収益性の低下による簿価の切下げの方法）によっております。  
 貯蔵品  
 最終仕入原価法  
 販売用不動産  
 個別法
- (2) 重要な固定資産の減価償却の方法
- ① 有形固定資産（リース資産を除く）  
 定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。  
 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
- |            |       |
|------------|-------|
| 建物及び構築物    | 2～50年 |
| その他の有形固定資産 | 2～20年 |
- ② 無形固定資産（リース資産を除く）  
 定額法を採用しております。  
 なお、主な償却年数は次のとおりであります。
- |             |       |
|-------------|-------|
| 自社利用のソフトウェア | 5年    |
| のれん         | 6～20年 |
| 商標権         | 20年   |
| 顧客関連資産      | 20年   |
- ③ 賃貸建物（投資その他の資産の「その他」に含まれる）  
 旧定額法を採用しております。  
 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。
- |    |        |
|----|--------|
| 建物 | 33～50年 |
|----|--------|
- ④ リース資産  
 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
 リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- ① 貸倒引当金  
 売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- ② 賞与引当金  
 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、実際支給見込額に基づき計上しております。
- ③ 役員退職慰労引当金  
 一部の連結子会社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給見積額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 年間契約

建物の運営と設備保守業務・警備業務・清掃業務など管理不動産を総合的に管理する統括管理業務については、日常反復的な業務であり、かつ、それぞれの業務の特性と顧客への移転パターンが実質的に同じであるため、全体を単一の履行義務とし、これらは時の経過に応じて充足されると判断されることから、契約期間にわたり毎月均等で収益を認識しております。

設備保守業務等の単一業務の出来高による契約については、顧客との間で個別に履行義務を認識しており、当該役務の提供により当該サービスに対する支配が顧客に移転した時点が履行義務の充足時点であり、月々顧客が検収した時点で収益を認識しております。

② 工事契約

工事契約については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識することとしております。例外として期間がごく短い工事については、顧客が検収した時点で収益を認識しております。

③ 臨時契約

商品の販売やイベント業務などの臨時で発生する契約については、当該商品の受け渡しや役務の提供により、当該財又はサービスに対する支配が顧客に移転した時点が履行義務の充足時点であり、顧客が検収した時点で収益を認識しております。

収益は、顧客との契約に係る取引価格で測定しており、重要な変動対価の額等はありません。

取引の対価は、履行義務を充足してから1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

(5) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

① 匿名組合出資金の会計処理

一部の連結子会社は匿名組合出資を行っており、匿名組合の財産の持分相当額を「事業目的匿名組合出資金」として計上しております。

匿名組合への出資時に「事業目的匿名組合出資金」を計上し、匿名組合の営業により獲得した損益の持分相当額（関連会社である匿名組合に関するものを含む）は「営業損益」に計上し、同額を「事業目的匿名組合出資金」に加減しております。また、営業者からの出資金（営業により獲得した損益の持分相当額を含む）の払い戻しについては、「事業目的匿名組合出資金」を減額させております。

② 退職給付に係る会計処理

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（4～6年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

## 連結貸借対照表に関する注記

### 1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| 販売用不動産                       | 1,455百万円 |
| 短期貸付金<br>(流動資産のその他に含まれる)     | 17百万円    |
| 投資有価証券                       | 978百万円   |
| 長期貸付金                        | 105百万円   |
| その他の他<br>(投資その他の資産のその他に含まれる) | 86百万円    |
| 合計                           | 2,643百万円 |

短期貸付金、投資有価証券及び長期貸付金は、関連会社及び出資先の金融機関からのノンリコースローンに対するものであり、当連結会計年度の末日現在の債務残高は51,827百万円であります。

販売用不動産は、金融機関からのノンリコースローンに対するものであり、当連結会計年度の末日現在の債務残高は長期ノンリコースローン513百万円（流動負債227百万円、固定負債285百万円の合計額）であります。

その他は営業保証金として供託しております。

### 2. 資産に係る減価償却累計額

|                  |          |
|------------------|----------|
| 有形固定資産の減価償却累計額   | 7,495百万円 |
| 投資その他の資産の減価償却累計額 | 55百万円    |

### 3. 期末日満期手形の処理

期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。

なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。

|      |      |
|------|------|
| 受取手形 | 6百万円 |
|------|------|

### 4. 顧客との契約から生じた債権の残高及び契約資産の残高

|      |           |
|------|-----------|
| 受取手形 | 214百万円    |
| 売掛金  | 17,961百万円 |
| 契約資産 | 487百万円    |

### 5. 偶発債務

当社の子会社である東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「TCM」という。）は、2020年11月10日付で、大阪府より、株式会社さきしまコスモタワーホテル開発及び株式会社さきしまコスモタワーホテルと共に共同不法行為による立ち退きを大阪地方裁判所に提起されました。2023年3月14日の第1審判決において、賃貸借物件の立ち退き、及び賃料相当損害金等2,095百万円と明け渡しまでの1か月あたり70百万円の未払賃料等を被告側が連帯して支払う旨の判決が下されております。

第1審判決を受けて、TCMの主張を適切に展開するべく、大阪高等裁判所へ控訴を提起しており、現在審理中であります。TCMの主張が認められない判決が出された場合には、損害賠償が発生し、当社グループの事業及び業績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### 1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

| 株式の種類   | 当連結会計年度期首  | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末   |
|---------|------------|----|----|------------|
| 普通株式(株) | 41,180,306 | —  | —  | 41,180,306 |

### 2. 配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

当社は、2023年4月3日に単独株式移転により、日本管財株式会社の完全親会社として設立されました。配当金の支払額は、日本管財株式会社の定時株主総会及び当社の取締役会において決議された金額であります。

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額(百万円) | 1株当たり配当額(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-------------|-------------|------------|------------|
| 2023年6月27日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 1,009       | 27.00       | 2023年3月31日 | 2023年6月28日 |
| 2023年11月21日<br>取締役会  | 普通株式  | 1,009       | 27.00       | 2023年9月30日 | 2023年12月4日 |

#### (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、効力の発生が翌期になるもの

2024年6月20日開催の第1期定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

- |             |            |
|-------------|------------|
| ① 配当金の総額    | 1,009百万円   |
| ② 1株当たり配当金額 | 27円        |
| ③ 基準日       | 2024年3月31日 |
| ④ 効力発生日     | 2024年6月21日 |

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

## 金融商品に関する注記

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループの資金運用については、安全性の高い金融資産で運用し、短期的な運転資金、関係会社の株式取得の資金調達及び不動産ファンドマネジメント事業における資産取得のための資金調達については、金融機関からの借入により調達しております。デリバティブ取引は行っておらず、投機的な取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループ各社の担当部門が、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図る体制をとっております。

投資有価証券は、主に純投資先や業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的の時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。

ノンリコースローンは、連結子会社である匿名組合による不動産等の取得に必要な資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日後、最長で4年以内であります。ノンリコースローンは、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであります。

また、営業債務やノンリコースローン及びリース債務は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、各社が月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含まれておりません（(注2)を参照ください）。また、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、支払手形及び買掛金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

（単位：百万円）

|                             | 連結貸借対照表計上額 | 時価    | 差額 |
|-----------------------------|------------|-------|----|
| 投資有価証券(※)                   | 8,452      | 8,452 | —  |
| 資産計                         | 8,452      | 8,452 | —  |
| 長期ノンリコースローン<br>（1年内返済予定を含む） | 513        | 513   | —  |
| リース債務<br>（1年内返済予定を含む）       | 1,242      | 1,236 | △6 |
| 負債計                         | 1,755      | 1,749 | △6 |

(※) 投資信託については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなしており、当該投資信託が含まれております。

(注1) 有価証券に関する事項

投資有価証券

投資有価証券はその他有価証券として保有しており、これに関する連結貸借対照表計上額と取得原価との差額は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

|                        | 種類        | 取得原価  | 連結貸借対照表計上額 | 差額    |
|------------------------|-----------|-------|------------|-------|
| 連結貸借対照表計上額が取得価額を超えるもの  | (1) 株式    | 2,706 | 6,166      | 3,460 |
|                        | (2) 債券    |       |            |       |
|                        | ① 国債・地方債等 | —     | —          | —     |
|                        | ② 社債      | —     | —          | —     |
|                        | ③ その他     | 1,144 | 1,334      | 189   |
|                        | (3) その他   | 314   | 361        | 46    |
|                        | 小計        | 4,165 | 7,862      | 3,696 |
| 連結貸借対照表計上額が取得価額を超えないもの | (1) 株式    | 9     | 9          | △0    |
|                        | (2) 債券    |       |            |       |
|                        | ① 国債・地方債等 | —     | —          | —     |
|                        | ② 社債      | —     | —          | —     |
|                        | ③ その他     | 400   | 380        | △19   |
|                        | (3) その他   | 210   | 200        | △9    |
|                        | 小計        | 619   | 590        | △29   |
| 合計                     |           | 4,785 | 8,452      | 3,666 |

(注2) 市場価格のない株式等

（単位：百万円）

| 区分              | 連結貸借対照表計上額 |
|-----------------|------------|
| 非上場株式(※1)       | 10,559     |
| 事業目的匿名組合出資金(※2) | 154        |

(※1) これらについては、「その他有価証券」には含めておりません。

(※2) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

|                       | 1年内    | 1年超5年内 | 5年超10年内 | 10年超 |
|-----------------------|--------|--------|---------|------|
| 現金及び預金                | 31,239 | —      | —       | —    |
| 受取手形                  | 214    | —      | —       | —    |
| 売掛金(※)                | 17,955 | —      | —       | —    |
| 投資有価証券                |        |        |         |      |
| その他有価証券のうち<br>満期があるもの | 141    | 1,474  | 300     | 100  |
| 合計                    | 49,551 | 1,474  | 300     | 100  |

(※) 売掛金については、対応する貸倒引当金を控除しております。

(注4) 長期ノンリコースローン及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

|             | 1年内 | 1年超5年内 | 5年超10年内 | 10年超 |
|-------------|-----|--------|---------|------|
| 長期ノンリコースローン | 227 | 285    | —       | —    |
| リース債務       | 261 | 567    | 257     | 156  |
| 合計          | 488 | 853    | 257     | 156  |

### 3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産

(単位：百万円)

| 区分      | 時価    |       |      | 合計    |
|---------|-------|-------|------|-------|
|         | レベル1  | レベル2  | レベル3 |       |
| 投資有価証券  |       |       |      |       |
| その他有価証券 |       |       |      |       |
| 株式      | 6,176 | —     | —    | 6,176 |
| 国債・地方債等 | —     | —     | —    | —     |
| 社債      | —     | —     | —    | —     |
| その他     | 76    | 1,714 | —    | 1,791 |
| 資産計     | 6,253 | 1,714 | —    | 7,967 |

(※) 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなす投資信託については含めておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は、484百万円であります。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

| 区分                          | 時価   |       |      | 合計    |
|-----------------------------|------|-------|------|-------|
|                             | レベル1 | レベル2  | レベル3 |       |
| 長期ノンリコースローン<br>(1年内返済予定を含む) | —    | 513   | —    | 513   |
| リース債務                       | —    | 1,236 | —    | 1,236 |
| 負債計                         | —    | 1,749 | —    | 1,749 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式やその他の債券は相場価格を用いて評価しております。活発な市場で取引されている上場株式やその他の債券は、その時価をレベル1の時価に分類しております。一方で、市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないその他の債券は、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期ノンリコースローン（1年内返済予定を含む）

短期間で市場金利を反映し、また、当社及び一部の連結子会社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

リース債務（1年内返済予定を含む）

元利金の合計額を新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

収益認識に関する注記

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

|               | 報告セグメント      |              |              |                                 |            | 合計      |
|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------|------------|---------|
|               | 建物管理<br>運営事業 | 住宅管理<br>運営事業 | 環境施設<br>管理事業 | 不動産<br>ファンド<br>マネジメン<br>ト<br>事業 | その他の<br>事業 |         |
| 年間契約          | 64,580       | 16,492       | 12,753       | 3,099                           | 1,049      | 97,975  |
| 工事（監理・施工）     | 11,472       | 3,357        | 1,229        | —                               | —          | 16,060  |
| 臨時契約          | 4,475        | 1,015        | 607          | 1,032                           | 1,507      | 8,638   |
| 顧客との契約から生じる収益 | 80,528       | 20,864       | 14,590       | 4,132                           | 2,557      | 122,674 |
| 外部顧客への売上高     | 80,528       | 20,864       | 14,590       | 4,132                           | 2,557      | 122,674 |

2. 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 3. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

契約資産の残高は、「連結貸借対照表に関する注記 3. 顧客との契約から生じた債権の残高及び契約資産の残高」に記載のとおりであります。

なお、当期に認識した収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、516百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

|       |           |
|-------|-----------|
| 1 年 内 | 791百万円    |
| 1 年 超 | 13,446百万円 |
| 合 計   | 14,237百万円 |

1 株当たり情報に関する注記

|             |           |
|-------------|-----------|
| 1 株当たり純資産額  | 1,822円54銭 |
| 1 株当たり当期純利益 | 151円95銭   |

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## その他の注記

### 1. 単独株式移転による持株会社（日本管財ホールディングス株式会社）の設立

#### 1 取引の概要

- (1) 結合当事企業の名称及び事業の内容  
株式移転完全子会社 日本管財株式会社  
事業の内容 建物総合管理事業
- (2) 企業結合日  
2023年4月3日
- (3) 企業結合の法的形式  
単独株式移転による持株会社の設立
- (4) 結合後企業の名称  
株式移転設立完全親会社 日本管財ホールディングス株式会社
- (5) 企業結合の目的  
日本管財グループが持株会社体制へ移行する目的は、以下のとおりであります。
  - ①グループ本社機能の強化  
グループ経営機能と業務執行機能を分離し、持株会社はグループ経営機能に特化することで機能強化を図ってまいります。また、共通・横断的な機能は、持株会社に集約化することで、グループシナジーを発揮することが可能になると考えております。
  - ②事業会社への権限委譲と意思決定の迅速化  
ビルメンテナンス事業を分社化し、責任と権限を持たせることで、事業環境に応じたスピード感のある事業運営を実現してまいります。事業会社としての自律性・自由度が高まることで、顧客ニーズへのより迅速な対応や、より現場に密着した運営が可能になると考えております。
  - ③グループ経営人材の育成  
持株会社傘下の事業会社の経営経験を積ませることで、グループ経営人材を育成してまいります。また、持株会社主導で次世代のグループ経営を担う人材の把握、育成、管理、登用を行う形を想定しております。

#### 2 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

### 2. 持分法適用関連会社（Hawaiiana Holdings Incorporated）の株式追加取得による連結子会社化

当社の連結子会社であるNIPPON KANZAI USA, Inc.（以下、「NKUSA」）は、当社の持分法適用関連会社であるHawaiiana Holdings Incorporated（以下、「Hawaiiana社」）の株式を追加取得する契約を2023年8月31日付で締結し、同日付で当該株式を取得いたしました。これにより、Hawaiiana社及びその子会社2社を当社の連結子会社としております。

#### 1 企業結合の概要

- (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容  
被取得企業の名称 Hawaiiana Holdings Incorporated  
事業の内容 住宅管理運営事業
- (2) 企業結合を行った主な理由  
当社は、2011年に米国進出を果たして以降、2020年にハワイ州のマンション管理会社であるHawaiiana社の株式について日本管財株式会社による取得を支援（2022年NKUSA再編時に現物出資により、株式をNKUSAへ譲渡済）するなど、中期成長戦略の一つに国内ノウハウの海外展開を掲げ、海外企業への出資や海外グループ会社との連携による住宅管理事業の基盤強化に取り組んでおります。この度のHawaiiana社株式の追加取得により、米国でのさらなる事業展開や業容の拡大を目指してまいります。
- (3) 企業結合日  
2023年8月31日
- (4) 企業結合の法的形式  
現金を対価とする株式取得
- (5) 結合後企業の名称  
Hawaiiana Holdings Incorporated
- (6) 取得した議決権比率  
取得直前に所有していた議決権比率 50%  
企業結合日に追加取得した議決権比率 50%  
取得後の議決権比率 100%
- (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠  
現金を対価とした株式取得により、当社の子会社であるNKUSAがHawaiiana社を取得したため、NKUSAを取得企業としております。

- 2 連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間  
2023年9月1日から2023年12月31日まで
- 3 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳
- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 企業結合日直前に保有していた持分の企業結合日における時価 | 9,100千米ドル    |
| 企業結合日に追加取得した普通株式の対価          | 現金 6,500千米ドル |
| 取得原価                         | 15,600千米ドル   |
- 4 主要な取得関連費用の内容及び金額  
デューデリジェンス業務に対する報酬・手数料等 114千米ドル
- 5 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額  
段階取得に係る差益 90百万円
- 6 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
- (1) 発生したのれん  
8,820千米ドル
- (2) 発生原因  
今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。
- (3) 償却方法及び償却期間  
20年間の定額法による償却
- 7 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
- |      |            |
|------|------------|
| 流動資産 | 4,962千米ドル  |
| 固定資産 | 6,365千米ドル  |
| 資産合計 | 11,327千米ドル |
| 流動負債 | 2,171千米ドル  |
| 固定負債 | 2,376千米ドル  |
| 負債合計 | 4,547千米ドル  |
- 8 のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳並びに主要な種類別の償却方法及び償却期間
- (1) のれん以外の無形固定資産に配分された金額及びその主要な種類別の内訳
- |        |           |
|--------|-----------|
| 商標権    | 2,300千米ドル |
| 顧客関連資産 | 1,900千米ドル |
- (2) 主要な種類別の償却方法及び償却期間
- |        |               |
|--------|---------------|
| 商標権    | 20年間の定額法による償却 |
| 顧客関連資産 | 20年間の定額法による償却 |
- 9 企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法
- |                 |          |
|-----------------|----------|
| 売上高             | 2,710百万円 |
| 営業利益            | 3百万円     |
| 経常利益            | 61百万円    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 38百万円    |

#### 概算額の算定方法

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、当社の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが期首に発生したものと、償却額を加味して算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

総平均法に基づく原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

その他の有形固定資産 2～20年

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウエア 5年

#### 3. 引当金の計上基準

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、実際支給見込額に基づき計上しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

持株会社である当社の収益は、主に子会社からの経営指導料、不動産賃貸収入及び配当金収入であります。各収益の認識基準は以下のとおりであります。

##### (1) 経営指導料

子会社との契約内容に応じた役務を提供することが履行義務であり、履行義務の充足に応じて一定の期間にわたり収益を認識しております。

##### (2) 不動産賃貸収入

賃貸借契約期間の経過に応じて収益を認識しております。

##### (3) 配当金収入

配当金の効力発生日をもって収益を認識しております。

なお、重要な変動対価の額等はありません。また、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

### 貸借対照表に関する注記

#### 1. 資産に係る減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額 3,879百万円

#### 2. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権 3,147百万円

短期金銭債務 2,007百万円

長期金銭債務 5,000百万円

#### 3. 偶発債務

連結子会社のマスターリース契約に対する債務保証を行っております。

東京キャピタルマネジメント株式会社 10,026百万円

合計 10,026百万円

## 損益計算書に関する注記

### 関係会社との取引高

|            |          |
|------------|----------|
| 営業取引による取引高 |          |
| 営業収益       | 6,705百万円 |
| 営業費用       | 334百万円   |
| 営業取引以外の取引高 | 223百万円   |

## 株主資本等変動計算書に関する注記

### 自己株式の種類及び数に関する事項

| 株式の種類   | 当事業年度期首 | 増加        | 減少 | 当事業年度末    |
|---------|---------|-----------|----|-----------|
| 普通株式(株) | —       | 3,797,412 | —  | 3,797,412 |

(注) 自己株式の増加3,797,412株は、当社子会社である日本管財㈱からの当社株式現物配当3,797,106株及び単元未満株式の買取り306株によるものであります。

## 税効果会計に関する注記

### 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：百万円)

|              |      |
|--------------|------|
| 繰延税金資産       |      |
| 未払事業税        | 28   |
| 賞与引当金        | 10   |
| 投資有価証券評価損    | 169  |
| 減損損失         | 6    |
| 資産除去債務       | 13   |
| その他          | 14   |
| 繰延税金資産小計     | 243  |
| 評価性引当額       | △188 |
| 繰延税金資産合計     | 55   |
| 繰延税金負債との相殺   | △55  |
| 繰延税金資産の純額    | —    |
| 繰延税金負債       |      |
| その他有価証券評価差額金 | 857  |
| その他          | 12   |
| 繰延税金負債合計     | 870  |
| 繰延税金資産との相殺   | △55  |
| 繰延税金負債の純額    | 815  |

関連当事者との取引に関する注記

1. 子会社及び関連会社等

(単位：百万円)

| 種 類                               | 会社等の<br>名 称                | 議 決 権<br>等 ( 被 有 所 割 )<br>の ( 有 ) 合 | 関 連 当 事 者<br>と の 関 係              | 取 引 の 内 容        | 取 引 金 額       | 科 目           | 期 末 残 高 |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------|
| 子会社                               | 日本管財株式会社                   | 所有<br>100.0%                        | 役員<br>の兼任<br>経 営 指 導<br>資 金 の 受 入 | 経営指導料の<br>受取(注)1 | 2,553         | 売掛金           | 234     |
|                                   |                            |                                     |                                   | 資金の借入<br>(注)2    | 2,000         | 短期借入金         | 2,000   |
|                                   |                            |                                     |                                   | 資金の借入<br>(注)2    | 5,000         | 長期借入金         | 5,000   |
|                                   |                            |                                     |                                   | 利息の支払<br>(注)2    | 32            | —             | —       |
|                                   |                            |                                     |                                   | 配当金の<br>受取       | 2,594         | —             | —       |
|                                   |                            |                                     |                                   | 現物配当の<br>受取(注)3  | 34,237        | —             | —       |
|                                   | 株式会社日本管財環境<br>サービス         | 所有<br>100.0%                        | 役員<br>の兼任<br>経 営 指 導<br>資 金 の 援 助 | 資金の貸付<br>(注)2    | 250           | 短期貸付金         | 250     |
|                                   |                            |                                     |                                   | 利息の受取<br>(注)2    | 0             | 流動資産<br>その他   | 0       |
|                                   | 東京キャピタルマネジ<br>メント株式会社      | 所有<br>100.0%                        | 役員<br>の兼任<br>経 営 指 導<br>資 金 の 援 助 | 資金の貸付<br>(注)2    | 1,500         | 短期貸付金         | 2,440   |
|                                   |                            |                                     |                                   | 資金の回収<br>(注)2    | 150           |               |         |
|                                   |                            |                                     |                                   | 資金の貸付<br>(注)2    | 130           | 関係会社<br>長期貸付金 | 130     |
|                                   |                            |                                     |                                   | 資金の回収<br>(注)2    | 420           |               |         |
|                                   |                            |                                     |                                   | 利息の受取<br>(注)2    | 17            | —             | —       |
|                                   |                            |                                     |                                   | 債務保証<br>(注)4     | 10,026        | —             | —       |
|                                   | 株式会社ネオトラスト                 | 所有<br>100.0%                        | 役員<br>の兼任<br>経 営 指 導<br>資 金 の 受 入 | 資金の預り<br>(注)2    | 50            | 関係会社<br>預り金   | 50      |
|                                   |                            |                                     |                                   | 利息の支払<br>(注)2    | 0             | —             | —       |
|                                   | NIPPON KANZAI<br>USA, Inc. | 所有<br>100.0%                        | 役員<br>の兼任<br>資 金 の 援 助            | 資金の貸付<br>(注)5    | 177           | 関係会社<br>長期貸付金 | —       |
|                                   |                            |                                     |                                   | 資金の回収<br>(注)5    | 3,141         |               |         |
|                                   |                            |                                     |                                   | 利息の受取<br>(注)5    | 101           | 流動資産<br>その他   | 64      |
|                                   |                            |                                     |                                   | 増資の引受<br>(注)6    | 5,455         | —             | —       |
| Nippon Kanzai<br>Deutschland GmbH | 所有<br>100.0%               | 役員<br>の兼任<br>資 金 の 援 助              | 資金の貸付<br>(注)5                     | 1,006            | 関係会社<br>長期貸付金 | —             |         |
|                                   |                            |                                     | 資金の回収<br>(注)5                     | 1,006            |               |               |         |
|                                   |                            |                                     | 利息の受取<br>(注)5                     | 5                | —             | —             |         |
|                                   |                            |                                     | 増資の引受<br>(注)7                     | 1,442            | —             | —             |         |

(注)1. 取引条件については、役務提供の対価として交渉の上、決定しております。

2. 当社グループ資金集中管理契約に基づくものであり、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

3. 持株会社体制への移行に伴う取引であり、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 2013年9月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づいて取引金額を算定しております。
4. マスターリース契約に対し債務保証を行っているものであります。なお、債務保証の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高であります。
5. 貸付金利は、当社が提示した利率を基礎として交渉の上、決定しております。
6. NIPPON KANZAI USA, Inc. が行った増資を当社が引き受けたものであります。
7. Nippon Kanzai Deutschland GmbHが行った増資を当社が引き受けたものであります。
8. 上記の取引金額には、為替差損益は含まれておりません。

## 2. 親会社及び法人主要株主等

(単位：百万円)

| 種類             | 会社等の名称                 | 議決権等の所有(被所有)割合 | 関連当事者との関係             | 取引の内容                | 取引金額 | 科目 | 期末残高 |
|----------------|------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|------|----|------|
| その他の関係会社及び主要株主 | 日本サービスマスター<br>有限会社(注)1 | 被所有<br>33.6%   | 役員の兼任<br>損害保険<br>契約取次 | 損害保険料<br>の支払<br>(注)2 | 254  | —  | —    |

- (注) 1. 日本サービスマスター(株)は当社代表取締役社長 福田慎太郎が議決権の100%を直接所有する会社であり、「役員及び個人主要株主等」グループの種類「役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社」にも該当しております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等  
損害保険料については、大蔵大臣（現 財務大臣）により認可された保険業法認可率等に基づいて取引を行っております。

## 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は「個別注記表 重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

### 1 株当たり情報に関する注記

|            |           |
|------------|-----------|
| 1株当たり純資産額  | 1,445円59銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 92円93銭    |

## 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。