

第 57 期定時株主総会招集ご通知に際しての  
インターネット開示事項

連結注記表  
個別注記表

(2021年4月1日から2022年3月31日まで)

日本管財株式会社

「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条の規定に基づき、当社ウェブサイト (<https://www.nkanzai.co.jp/ir/meeting/>) に掲載することにより株主の皆様提供しております。

## 連結注記表

### 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 16社

連結子会社の名称

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A m a i r o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、合同会社W a k a k u s aを営業者とする匿名組合、株式会社ネオトラスト

当連結会計年度において、新たに株式会社ネオトラストの株式を取得したため、連結の範囲に含めております。また、株式会社エヌ・ジェイ・ホールディングスは当社が、株式会社日本プロパティ・ソリューションズは連結子会社である東京キャピタルマネジメント株式会社が、それぞれ吸収合併したため、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 2社

非連結子会社の名称

Keystone Progressive, LLC  
Pacific Property Group Inc.

連結の範囲から除いた理由

Keystone Progressive, LLC及び当連結会計年度において新たに株式を取得したPacific Property Group Inc.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 2社

持分法を適用した非連結子会社の名称

Keystone Progressive, LLC  
Pacific Property Group Inc.

持分法を適用した関連会社の数 33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、株式会社熊本合同庁舎P F I、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、東雲グリーンフロンティアP F I株式会社、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、Keystone Pacific Property Management, LLC、株式会社YOKOHAMA文体、株式会社那覇港総合物流センター、株式会社さきしまコスモタワーホテル、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、Hawaiiana Holdings Incorporated、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、草津シティブール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

当連結会計年度において、新たに株式会社瑞穂L O O P - P F I、大分荷揚リンクスクエア株式会社を共同出資により設立したため、各社を持分法適用の範囲に含めております。また、株式会社伊都コミュニティサービス、株式会社下関コミュニティスポーツは、それぞれ清算終了したため、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         | 10～20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。

(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で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で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。

(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 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

② 匿名組合出資金の会計処理

当社及び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」又は「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」又は「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）のうち、主たる事業目的の匿名組合出資に係る損益は「営業損益」に計上し、主たる事業目的以外の匿名組合出資に係る損益は「営業外損益」に計上し、それぞれ同額を「事業目的匿名組合出資金」又は「匿名組合出資金」に加減し、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」又は「匿名組合出資金」を減額させております。

③ 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日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。

## 会計方針の変更

会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更

収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

具体的には、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。

PFI等の維持管理・運営業務に含まれる長期修繕工事については、契約期間にわたり均等で収益を認識しておりましたが、進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。また、その他の工事関連業務についても、期間がごく短い工事を除き、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。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は64百万円、売上原価は39百万円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は24百万円それぞれ減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は1億13百万円増加しております。なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当連結会計年度より「契約負債」に含めて表示することとしました。

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

会計基準等の改正等以外の正当な理由による会計方針の変更

持分法適用関連会社における会計方針の変更

国際財務報告基準（IFRS）を適用している在外持分法適用関連会社では、従来よりクラウド・コンピューティング契約におけるコンフィギュレーション又はカスタマイゼーションのコストについて、IAS第38号「無形資産」を適用し無形資産と認識しておりましたが、当連結会計年度より2021年4月に公表されたIFRS解釈指針委員会のアジェンダ決定を踏まえて、コンフィギュレーション又はカスタマイゼーションのサービスを受領したときに費用として認識する方法に変更しました。

当該会計方針の変更は遡及適用され、会計方針の変更による累積的影響額は当連結会計年度の期首の純資産の帳簿価額に反映されております。

この結果、利益剰余金の当期首残高は4億38百万円、為替換算調整勘定の当期首残高は9百万円それぞれ減少しております。

## 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	2,907百万円
短期貸付金 (流動資産のその他に含まれる)	16百万円
投資有価証券	970百万円
長期貸付金	168百万円
その他 (投資その他の資産のその他に含まれる)	98百万円
合計	4,161百万円

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45,563百万円です。

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1,887百万円（流動負債16百万円、固定負債1,871百万円の合計額）です。

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	6,048百万円
投資その他の資産の減価償却累計額	51百万円

### 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

受取手形	95百万円
売掛金	14,081百万円
契約資産	119百万円

## 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

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
2021年6月18日 定時株主総会	普通株式	1,009	27.00	2021年3月31日	2021年6月21日
2021年11月4日 取締役会	普通株式	1,009	27.00	2021年9月30日	2021年12月2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

2022年6月17日開催の第57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	2022年3月31日
④ 効力発生日	2022年6月20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り、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、定期的に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、未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、関係会社株式の取得等に伴う金融機関からの借入金であります。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2年以内であります。借入金及び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。

また、営業債務や借入金及びノンリコースローンは、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

2022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
(1) 受取手形	95	95	—
(2) 売掛金	14,081	14,081	—
貸倒引当金(※)	△8	△8	—
	14,072	14,072	—
(3) 投資有価証券	7,584	7,584	—
資産計	21,752	21,752	—
(1) 支払手形及び買掛金	6,143	6,143	—
(2) 未払法人税等	561	561	—
(3) 長期借入金 （1年内返済予定を含む）	750	750	—
(4) 長期ノンリコースローン （1年内返済予定を含む）	1,887	1,887	—
負債計	9,342	9,342	—

(※) 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	2,019	5,124	3,104
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	657	676	19
	(3) その他	898	1,073	175
	小計	3,575	6,874	3,299
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	58	52	△6
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	500	485	△14
	(3) その他	176	171	△4
	小計	734	709	△25
合計	4,310	7,584	3,274	

## (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	8,191

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。

## (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	32,789	—	—	—
受取手形	95	—	—	—
売掛金	14,072	—	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの	122	589	400	100
合計	47,079	589	400	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) 長期借入金及び長期ノンリコースローン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
長期借入金	375	375	—	—
長期ノンリコースローン	16	1,871	—	—
合計	391	2,246	—	—

### 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			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	5,176	—	—	5,176
国債・地方債等	—	—	—	—
社債	—	—	—	—
その他	1,036	1,371	—	2,407
資産計	6,212	1,371	—	7,584

#### (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			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
受取手形	—	95	—	95
売掛金	—	14,072	—	14,072
資産計	—	14,168	—	14,168
支払手形及び買掛金	—	6,143	—	6,143
未払法人税等	—	561	—	561
長期借入金 （1年内返済予定を含む）	—	750	—	750
長期ノンリコースローン （1年内返済予定を含む）	—	1,887	—	1,887
負債計	—	9,342	—	9,342

(注1) 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2) 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。

#### 受取手形及び売掛金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法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。

#### 支払手形及び買掛金、並びに未払法人税等

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法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。

長期借入金(1年内返済予定を含む)、並びに長期ノンリコースローン(1年内返済予定を含む)  
これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を  
基に、割引現在価値法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 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	
年間契約 工事(監理・施工)	58,956	13,182	10,734	837	429	84,141
臨時契約	8,897	2,943	479	—	—	12,320
	4,123	854	340	692	1,264	7,275
顧客との契約から生じる収益	71,977	16,980	11,554	1,530	1,694	103,737
外部顧客への売上高	71,977	16,980	11,554	1,530	1,694	103,737

### 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、303百万  
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	686百万円
1 年 超	6,745百万円
合 計	7,432百万円

## 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 1,614円97銭

1株当たり当期純利益 165円24銭

(注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度の期首より「収益認識に関する  
会計基準」等を適用しております。この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額  
は2円57銭増加し、1株当たり当期純利益は45銭減少しております。

## 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 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

- (1) 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)
  - 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

#### 2. 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、主な耐用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
-------------	----
- (3) 賃貸建物
  - 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. 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) 退職給付引当金
  - 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
  - 退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は以下のとおりであります。
    - ①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事業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。
    - ②数理計算上の差異の費用処理方法
      - 数理計算上の差異は、各事業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（6年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

当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。

#### 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

#### 会計方針の変更

会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更

収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

具体的には、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。

PFI等の維持管理・運營業務に含まれる長期修繕工事については、契約期間にわたり均等で収益を認識しておりましたが、進捗度に基づき一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。また、その他の工事関連業務についても、期間がごく短い工事を除き、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。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の売上高は88百万円、売上原価は63百万円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は24百万円それぞれ減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は70百万円増加しております。なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形」及び「売掛金」は、当事業年度より「受取手形」、「売掛金」及び「契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」に含めて表示することとしました。

#### 時価の算定に関する会計基準等の適用

時価の算定に関する会計基準（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、計算書類に与える影響はありません。

### 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

短期貸付金	16百万円
投資有価証券	55百万円
関係会社株式	154百万円
関係会社長期貸付金	168百万円
合計	394百万円

短期貸付金、投資有価証券、関係会社株式及び関係会社長期貸付金は、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、当事業年度の末日現在の債務残高は45,563百万円であります。

#### 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	4,839百万円
投資その他の資産の減価償却累計額	51百万円

#### 3. 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	2,264百万円
長期金銭債権	26百万円
短期金銭債務	173百万円
長期金銭債務	37百万円

### 損益計算書に関する注記

#### 1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	4,089百万円
仕入高	213百万円
販売費及び一般管理費	733百万円
営業取引以外の取引高	1,803百万円

#### 2. 抱合せ株式消滅差損

抱合せ株式消滅差損26百万円は、当社の子会社である株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスを吸収合併したことによるものであります。

## 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)	3,796,818	194	—	3,797,012

(注) 普通株式の自己株式の増加194株は、単元未満株式の買取り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	39
賞与引当金	118
長期未払金	222
貸倒引当金	16
各種役員権評価損	69
投資有価証券評価損	170
減損損失	72
資産除去債務	37
その他	273
繰延税金資産小計	1,019
評価性引当額	△212
繰延税金資産合計	806
繰延税金負債との相殺	△806
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	871
前払年金費用	250
その他	271
繰延税金負債合計	1,393
繰延税金資産との相殺	△806
繰延税金負債の純額	586

## リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、車両運搬具及び事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

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	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	株式会社スリーエス	所有 90.0%	役員の内兼任 経営指導 資金の受入	—	—	関係会社 預り金	800
	東京キャピタルマネジ メント株式会社	所有 100.0%	役員の内兼任 経営指導 資金の援助	資金の回収 (注) 1	100	短期貸付金	790
	株式会社 エヌ・ケイ・ジェイ・ ホールディングス	所有 100.0%	役員の内兼任 経営指導 資金の援助	資金の回収 (注) 1	550	—	—
	NIPPON KANZAI USA, Inc.	所有 100.0%	役員の内兼任 資金の援助	資金の貸付 (注) 2 資金の回収 (注) 2	189 27	短期貸付金 関係会社 長期貸付金	10 825
関連会社	株式会社鶴崎 コミュニティサービス	所有 30.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	154	—	—
	株式会社 大分植田PFI	所有 30.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	154	—	—
	マーケットピア神戸 株式会社	所有 30.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	3,247	—	—
	株式会社がまだす コミュニティサービス	所有 25.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	647	—	—
	株式会社 いきいきライフ豊橋	所有 31.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	1,492	—	—
	アイラック愛知 株式会社	所有 33.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	2,477	—	—
	株式会社 熊本合同庁舎	所有 25.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	1,144	—	—
	東雲グリーンフロンティア PFI株式会社	所有 31.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	1,203	—	—
	株式会社 FCHパートナーズ	所有 39.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	716	—	—
	徳島県営住宅PFI 株式会社	所有 30.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	1,333	—	—
	医薬系総合研究棟施設 サービス株式会社	所有 20.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	3,303	—	—
	株式会社 YOKOHAMA文体	所有 15.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	893	—	—
	株式会社 早良グリーンテラス	所有 49.0%	役員の内兼任 作業受託	担保提供 (注) 3	1,876	—	—

- (注) 1. 当社グループ資金集中管理契約に基づくものであり、業務内容を勘案して利率を合理的に決定しております。また、当社は2021年7月1日付で株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスを吸収合併いたしました。このため、取引金額は関連当事者であった期間の取引額を記載しております。
2. 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。
3. 金融機関からのノンリコースローンに対し担保提供を行っているものであります。なお、担保提供の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高であります。

## 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 株式会社(注) 1	被所有 33.6%	役員の兼任 損害保険 契約取次	損害保険料 の支払	396	—	—

- (注) 1. 日本サービスマスター(有)は当社代表取締役会長 福田 武と代表取締役社長 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、連結注記表の収益認識に関する注記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 1,278円32銭  
1 株当たり当期純利益 151円19銭

- (注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、当事業年度の期首より「収益認識に関する会計基準」等を適用しております。この結果、当事業年度の1株当たり純資産額は1円42銭増加し、1株当たり当期純利益は45銭減少しております。

### 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

#### 連結子会社(株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングス)の吸収合併

- 取引の概要
  - 結合当事企業の名称及びその事業の内容  
結合当事企業の名称 株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングス  
事業の内容 グループ会社に対する経営指導
  - 企業結合日  
2021年7月1日
  - 企業結合の法的形式  
当社を存続会社、株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスを消滅会社とする吸収合併であります。
  - 結合後企業の名称  
変更ありません。
  - その他取引の概要に関する事項  
株式会社エヌ・ケイ・ジェイ・ホールディングスは、当社のマンション管理を主体とする子会社の株式を保有する持株会社であります。事業運営の効率化を図ることを目的とし同社を吸収合併することといたしました。
- 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 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 2013年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。