



## 第23回定時株主総会招集ご通知に際しての 交付書面非記載事項

### ■事業報告

主要な事業内容

主要な事業所

従業員の状況

主要な借入先

会社の株式に関する事項

会社の新株予約権等に関する事項

会計監査人の状況

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

### ■連結計算書類

連結株主資本等変動計算書

連結注記表

### ■計算書類

株主資本等変動計算書

個別注記表

(2024年1月1日から2024年12月31日まで)

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主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。

# 株式会社 JPMC

主要な事業内容（2024年12月31日現在）

(1) 当社の主要な事業内容

当社は、主な事業として賃貸マンション、アパート等の賃貸住宅の物件をオーナーから一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する一括借上を行っております。

(2) 株式会社JPMCファイナンスの主要な事業内容

株式会社JPMCファイナンスは主な事業として、貸金業及び家賃の滞納保証を行っております。

(3) みらい少額短期保険株式会社の主要な事業内容

みらい少額短期保険株式会社は主な事業として、保険業を行っております。

(4) 株式会社JPMCエージェンシーの主要な事業内容

株式会社JPMCエージェンシーは主な事業として、法人需要向け賃貸住宅の賃貸を行っております。

(5) 株式会社JPMCシンエイの主要な事業内容

株式会社JPMCシンエイは主な事業として、賃貸管理業を行っております。

(6) 株式会社JPMCワークス&サプライの主要な事業内容

株式会社JPMCワークス&サプライは主な事業として、賃貸用不動産リフォームの工事請負を行っております。

(7) 株式会社JPMCアセットマネジメントの主要な事業内容

株式会社JPMCアセットマネジメントは主な事業として、収益不動産を中心とした売買の斡旋、仲介を行っております。

(8) 株式会社リークスプロパティの主要な事業内容

株式会社リークスプロパティは主な事業として、賃貸管理業及び賃貸の仲介を行っております。

（注）2024年10月1日付で、大阪瑠珈株式会社は当社との合併により解散いたしました。

主要な事業所（2024年12月31日現在）

（1）当社の主要な事業所

名 称	所 在 地
本社	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
関西支社	大阪市中央区
中部支社	名古屋市中区
九州支社	福岡市博多区
北海道支社	札幌市北区

（2）子会社の事業所

名 称	所 在 地
株式会社JPMCファイナンス	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
みらい少額短期保険株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
株式会社JPMCエージェンシー	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
株式会社JPMCシンエイ	東京都立川市柴崎町二丁目2番1号
株式会社JPMCワークス&サプライ	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
株式会社JPMCアセットマネジメント	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
株式会社リークспロパティ	三重県四日市市松原町8番16号

- （注） 1. 2024年10月1日付で、大阪瑠璃株式会社は当社との合併により解散いたしました。  
2. 2024年12月17日付で、株式会社リークспロパティを株式取得により子会社化いたしました。

従業員の状況（2024年12月31日現在）

従 業 員 数	前 連 結 会 計 年 度 末 比 増 減
406名	32名増

- （注） 1. 上記従業員数には、使用人兼務取締役及び臨時従業員（パートタイマー39名）は含んでおりません。  
2. 当社グループは、プロパティマネジメント事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、セグメント別の記載はしていません。

主要な借入先（2024年12月31日現在）

当社及び子会社からなる企業集団の主要な借入先

借 入 先	借 入 額
株式会社三井住友銀行	1,235,032千円
株式会社みずほ銀行	453,368千円

会社の株式に関する事項（2024年12月31日現在）

- |             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| （1）発行可能株式総数 | 53,280,000株                     |
| （2）発行済株式の総数 | 19,025,600株（自己株式1,444,096株を含む。） |
| （3）株主数      | 8,837名                          |
| （4）単元株式数    | 100株                            |
| （5）大株主      |                                 |

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社ムトウエンタープライズ2	4,273,800株	24.31%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,528,200株	8.69%
光通信株式会社	1,342,400株	7.64%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	582,500株	3.31%
武藤 英明	525,608株	2.99%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	483,100株	2.75%
JPMC従業員持株会	337,497株	1.92%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	331,700株	1.89%
MB C開発株式会社	311,500株	1.77%
十河 浩一	291,621株	1.66%

- （注） 1. 当社は自己株式を1,444,096株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。なお、自己株式には、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式37,229株は含めておりません。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

（6）当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

	株 式 数	交 付 対 象 者 数
取締役（監査等委員である取締役及び社外役員を除く。）	27,287株	3名

（注）当社の株式報酬の内容につきましては、事業報告「2. (5)取締役の報酬等」に記載しております。

会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

## 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

太陽有限責任監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

公認会計士法第2条第1項の監査業務の報酬 33百万円

当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額  
33百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法上の会計監査人に対する報酬等の額と金融商品取引法上の監査に対する報酬等の額を明確に区分しておりませんので、上記金額にはこれらの合計額を記載しております。

### (3) 会計監査人の報酬等について監査等委員会が同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度の監査計画と実績の比較、監査時間及び報酬額の推移を確認する等の必要な検証を行ったうえで、当事業年度の監査計画及び報酬見積額の妥当性を検討した結果、これらについて適切であると判断しましたので、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第1項の同意を行っております。

### (4) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

### (6) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると判断した場合、監査等委員会は、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任いたします。

また、会計監査人の再任の可否については、会計監査人の適格性、独立性及び職務の遂行状況等に留意し、每期検討を行います。

その結果、不再任が妥当と判断した場合、監査等委員会は、会計監査人の不再任に関する株主総会提出議案の内容を決定いたします。

### (7) 会計監査人が受けた過去2年間の業務の停止の処分に関する事項

当社の会計監査人は、2023年12月26日付で、金融庁からの契約の新規の締結に関する業務の停止3ヵ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けております。

## 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

### (1) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制

#### ① 当社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

定期的開催する取締役会において各取締役から職務執行状況について報告するとともに、監査等委員会による定期的な監査を実施することによって、法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

#### ② 当社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

使用人は職務の執行状況を定期的に取り締役に報告し、内部監査室において、内部監査規程に基づいて計画的な内部監査を実施することにより法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

#### ③ 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- a. 各種議事録等、職務執行に係る情報を含む文書を文書管理規程の定めに従って、保管する。
- b. 当該文書の閲覧又は謄写について取締役及び監査等委員会から要請があった場合にはいつでも当該要請に応じる。

#### ④ 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

人事総務部門及び財務部は、日常的に継続してリスク対策等の状況の把握・検証に努め、損失の危険性が高まったと判断される状況となった場合には、アドミニストレーション本部長またはファイナンス本部長を通じて即座に代表取締役及び監査等委員会にその内容を報告し、速やかに必要な対策を講じる。

#### ⑤ 当社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- a. 取締役の職務執行の効率性を確保する体制の基礎として、取締役会を毎月1回定期的に開催するとともに、必要に応じて臨時取締役会を開催する。また、各取締役はそれぞれの担当部門が実施すべき具体的な施策を立案・実施し、その運営状況を把握し、必要に応じて改善を図る。
- b. 内部監査室は、その各部門において具体的な施策の立案・実施、運用状況を検証するために定期的に内部監査を実施する。

#### ⑥ 当社の子会社の取締役等による職務の執行にかかる事項の当社への報告に関する体制

- a. 子会社に対しては、取締役若しくは監査役を当社より派遣して子会社取締役の職務執行の監督又は監査を行う。
- b. 当社の取締役会又は執行役員会において決議・報告がなされる事項のほか、以下の事項を代表取締役又はアドミニストレーション本部長もしくはファイナンス本部長を通じて取締役会（毎月1回開催）又は執行役員会（毎月2回開催）に報告する。
  - イ. 当社グループに著しい損害を及ぼす恐れがあると判断される事項
  - ロ. 内部監査室が実施した子会社内部監査の結果
  - ハ. コンプライアンス上重要と判断される事項
  - ニ. 当社グループが社内外に設置する内部通報制度を利用した通報
  - ホ. その他監査等委員会が職務執行上報告を受ける必要があると判断される事項

#### ⑦ 当社の子会社の取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- a. 当社子会社の取締役は、執行役員会に、代表取締役又は所管するプレジデントを通じて職務執行状況を報告する。
- b. 当社の監査等委員会又は子会社の監査役による定期的な監査を実施することによって、法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

#### ⑧ 当社の子会社の使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社子会社の使用人は職務の執行状況を定期的に取り締役に報告し、内部監査室にお

いて、計画的な子会社内部監査を実施することにより法令及び定款に反する行為の有無を監視する。

⑨ 当社の子会社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社子会社は、各種議事録等、職務執行に係る情報を含む文書を代表取締役又は各部門長の監督の下、保管する。当該文書の閲覧又は謄写について当社の取締役又は監査等委員会から要請があった場合にはいつでも当該要請に応じる。

⑩ 当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

人事総務部門及び財務部は、当社子会社について日常的に継続してリスク対策等の状況の把握・検証に努め、損失の危険性が高まったと判断される状況となった場合には、アドミニストレーション本部長またはファイナンス本部長を通じて即座に代表取締役及び監査等委員会にその内容を報告し、速やかに必要な対策を講じる。

⑪ 当社の子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- a. 当社子会社の代表取締役は、当社子会社の取締役の職務執行の効率性を確保する体制の基礎として、毎月1回定期報告会を開催し、当社の代表取締役又は取締役グループCFOが参加する。また、子会社の各取締役はそれぞれの担当部門が実施すべき具体的な施策を立案・実施し、その運営状況を把握し、必要に応じて改善を図る。
- b. 内部監査室は、子会社の各部門において具体的な施策の立案・実施、運用状況を検証するために定期的に子会社内部監査を実施する。

⑫ 監査等委員会の職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

- a. 当社グループには、現在、監査等委員会の職務補助者は設置していないが、監査等委員会から職務補助者設置の要請があった場合にはこれに応じる。その場合、監査等委員会の職務補助者の人事異動等については監査等委員会と事前に協議し、職務補助者の取締役からの独立性を確保するように十分に留意する。
- b. 監査等委員会から当該要請が行われない間は、アドミニストレーション本部長又はアドミニストレーション本部長の指名する者（子会社においては代表取締役又は代表取締役の指名する者）が必要に応じて監査等委員会の職務を補助する。
- c. 当該職務補助者は取締役をはじめ組織上の上長の指揮命令を受けないこととする。

⑬ 監査等委員会へ報告するための体制及び報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

- a. 取締役会において決議・報告がなされる事項のほか、当社及び子会社の取締役、使用人は以下の事項を監査等委員会に報告する。
  - イ. 当社グループに著しい損害を及ぼす恐れがあると判断される事項
  - ロ. 内部監査室が実施した内部監査の結果
  - ハ. コンプライアンス上重要と判断される事項
  - ニ. 当社グループが社内外に設置する内部通報制度を利用した通報
  - ホ. その他監査等委員会が職務執行上報告を受ける必要があると判断した事項
- b. 前号の報告をした者が、当該報告をしたことを理由として不利益を受けないよう公益通報者保護に関する規程に基づき報告者を保護する。

⑭ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- a. 各監査等委員は相互の協議により、それぞれの業務分担を行う。また各監査等委員は必要に応じて代表取締役に対して必要な調査・報告等を要請することができる。
- b. 監査等委員会による会計監査については、各監査等委員が当社グループの会計監査を担当する監査法人と定期的に情報交換を行うなど連携を図り、実効性を高める。
- c. 各監査等委員又は監査等委員会は監査を行うために必要な外部の専門家等への調査、鑑定又は事務委託の費用を請求することができる。



⑮ 反社会的勢力排除に向けた基本的な体制

当社グループは社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的団体や個人に対して社会常識と正義感を持ち、毅然とした態度で対応し、一切の関係を持たないことを基本方針とする。平素より、警察、顧問弁護士との連携を密にし、反社会的勢力対応を実施し、不当な資金の提供及び便宜供与等の不当要求に屈することなく、これを断固として拒絶する。

(2) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、前記(1)の業務の体制の運用状況の概要は、次のとおりです。

① コンプライアンスに対する取組みの状況

- ・毎月開催の取締役会において、当社グループのコンプライアンス・リスクマネジメントの対応状況について、主管部署より報告を受けております。
- ・当社グループは、経営理念、法令遵守等を記載したクレドを全役職員に配布しております。この内容は社員入社時に説明を行い、入社後は毎朝の朝礼において読み合わせを行っているほか、全社会議、支店会議で代表取締役が自ら説明を行い、全役職員への浸透を図っております。
- ・当社グループは、問題等の早期発見と是正を目的として内部通報制度を運用しております。
- ・当社は、警察との連携強化、反社会的勢力に関する情報収集を目的として、警視庁管内特殊暴力防止対策連合会の定例の協議会及び各種研修会に参加しております。
- ・内部監査規程に基づき、内部監査を実施しております。

② 職務執行の適正及び効率性の確保に対する取組みの状況

当事業年度において、取締役会は14回開催され、各議案についての審議、業務執行の状況等の監督を行いました。

また、監査等委員は監査・監督機能を強化するため、取締役（監査等委員を除く。）及び使用人等からの情報収集、執行役員会等の重要な会議への出席並びに内部監査室との連携を図っております。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。



# 連結株主資本等変動計算書

(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	465,803	365,757	9,380,450	△1,568,644	8,643,366	8,643,366
当期変動額						
剰余金の配当			△943,927		△943,927	△943,927
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,831,529		1,831,529	1,831,529
自己株式の取得				△287,500	△287,500	△287,500
自己株式の処分		1,474		90,004	91,478	91,478
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						—
当期変動額合計	—	1,474	887,601	△197,495	691,580	691,580
当期末残高	465,803	367,231	10,268,051	△1,766,139	9,334,946	9,334,946

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### 一 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

#### 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 7 社

連結子会社の名称 株式会社JPMCファイナンス  
みらい少額短期保険株式会社  
株式会社JPMCエージェンシー  
株式会社JPMCシンエイ  
株式会社JPMCワークス&サプライ  
株式会社JPMCアセットマネジメント  
株式会社リークспロパティ

##### (2) 連結の範囲の変更

当連結会計年度において、株式会社リークспロパティの全株式を取得し子会社化したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

また、前連結会計年度において連結子会社でありました大阪瑠璃株式会社は、当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

#### 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

#### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、みらい少額短期保険株式会社の決算日は3月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を基礎としております。

株式会社リークспロパティの決算日は6月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては9月30日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を採用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。また、みなし取得日を12月31日としているため、貸借対照表のみ連結しております。

なお、その他の連結子会社の決算日は、連結会計年度の末日と一致しております。

#### 4. 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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

###### ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

(2) 重要な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日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以後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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2年～47年
工具、器具及び備品	2年～20年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(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 株式給付引当金

譲渡制限付株式給付規程及び在職時株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付等に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の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。

（プロパティマネジメント収入）

① 顧客との契約から生じる収益

a. 賃貸マンション・アパートの運用・管理から得られる収入

主にオーナーから受領する事務手数料やビルメンテナンス収入となります。事務手数料については一定の期間にわたり収益を認識しております。ビルメンテナンス収入については契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

b. パートナーから受領する収入

主に月会費・加入金・初期手数料（当社一括借上事業を営業ツールとして、物件建築を受注した対価として受領する手数料）となります。月会費については一定の期間にわたり収益を認識しております。パートナーから受領する加入金・初期手数料は契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

② その他の収益

主に入居者から受領する賃料などがあります。一定の期間にわたり収益を認識しております。

（PM付帯事業収入）

① 顧客との契約から生じる収益

a. 滞納保証事業から得られる収入

主に入居者から受領する家賃保証にかかる保証料となります。契約期間を履行義務の充足期間として、履行義務を充足するにつれて一定の期間にわたり均等に収益を認識しております。

b. ブロードバンド事業（JPMCヒカリ）から得られる収入

オーナーから受領するインターネット回線利用料となります。契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

② その他の収益

保険事業に関する収入となります。契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

(その他の収入)

① 顧客との契約から生じる収益

リフォーム事業、建築部材等の販売事業、イーベスト事業（収益不動産売買仲介業）等から構成されております。契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

② その他の収益

ローン事業に関する収入です。一定の期間にわたり収益を認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、効果の発現する期間を合理的に見積もり、当該期間にわたり均等償却しております。

(6) 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

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当連結会計年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「その他」に計上し定額法（5年）により償却を行っております。

二 会計上の見積りに関する注記

1. 繰延税金資産

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
繰延税金資産	93,972

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社グループの連結計算書類に計上されている資産及び負債の金額と課税所得計算上の資産及び負債の金額との間に生じる一時差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率を使用して、繰延税金資産を計上しております。

② 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算定に用いた主要な仮定

将来の繰延税金資産の回収可能性の判断にあたり、将来の課税所得の見込額を考慮しております。将来の課税所得の見込額は、当社グループの事業計画を基礎としており、事業計画には運用戸数の実績及び売上高の見込みを主要な仮定として織り込んでおります。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

実際の市場状況及びそれに伴う契約数等が当社グループの見込みよりも悪化した場合、繰延税金資産の取り崩しが発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

2. のれん

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当連結会計年度
のれん	288,208

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

連結計算書類に計上しているのれんは、連結子会社等を取得した際に生じたものであり、取得時における将来事業計画に基づき算定された超過収益力をのれんとして認識しており、その効果が発現すると見積られる期間にわたって、定額法により規則的に償却しております。

② 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

超過収益力の評価にあたって用いた将来キャッシュ・フローは、のれんの残存償却期間における事業計画等に基づき見積もっております。事業計画の基礎となる家賃収入及び入居率等の見積りに際しては、一定の仮定をおいており、その仮定には不確実性が伴っております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

上述の仮定について、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合には、翌連結会計年度以降の連結計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

三 連結貸借対照表に関する注記

1. 売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額

売 掛 金	481,972千円
契 約 資 産	116,989千円
計	<u>598,962千円</u>

2. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建 物	828,949千円
土 地	1,560,380千円
計	<u>2,389,329千円</u>

(2) 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	119,568千円
長期借入金	752,307千円
計	<u>871,875千円</u>

3. 保有目的の変更

当連結会計年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物250,448千円と土地216,496千円を販売用不動産466,944千円に振替えております。

#### 四 連結株主資本等変動計算書に関する注記

##### 1. 当連結会計年度の末日における発行済株式の総数

普通株式 19,025,600株

##### 2. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

###### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年2月21日 取締役会	普通株式	453,360	25.50	2023年12月31日	2024年3月12日
2024年8月7日 取締役会	普通株式	490,566	27.50	2024年6月30日	2024年9月6日

(注) 1. 2024年2月21日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,197千円が含まれております。

2. 2024年8月7日取締役会決議による配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,291千円が含まれております。

###### (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年2月25日 取締役会	普通株式	利益剰余金	483,491	27.50	2024年 12月31日	2025年 3月11日

(注) 2025年2月25日取締役会決議予定の配当金の総額には、「株式給付信託(J-ESOP)」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式に対する配当金1,023千円が含まれております。

#### 五 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

当社グループは、資金運用については安全性の高い預金及び債券等に限定しております。

また、資金調達については銀行等金融機関からの借入による方針であります。

###### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び営業貸付金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式であり、上場株式については市場価格等の変動リスク、非上場株式については発行体(取引先企業)の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

長期預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高を管理しております。

変動金利による長期借入金は、金利変動のリスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

###### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

###### ① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、財務部で新規取引先等の与信審査を行っており、営業債権については担当部署が取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。営業貸付金については、顧客ごとの返済状況のモニタリングを定期的実施することで信用状況を把握しリスク低減を図っております。

###### ② 市場価格の変動リスクの管理

投資有価証券は、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しリスクを管理しております。

③ 資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、財務部が適時に資金繰り見通しを策定し、当社グループ全体の資金管理を行うほか、安定した調達先の確保等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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12月31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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
営業貸付金	2,077,432	2,077,432	—
長期借入金（※1）	1,706,538	1,711,360	4,822
長期預り保証金	1,976,717	1,941,327	△35,389

※1 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

※2 現金及び預金、売掛金、買掛金、未払法人税等、前受金については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係る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。

(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商品)

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	—	2,077,432	—	2,077,432
長期借入金	—	1,711,360	—	1,711,360
長期預り保証金	—	1,941,327	—	1,941,327

(注) 時価の算定に用いた評価技法およびインプットの説明

資 産

営業貸付金

営業貸付金は変動金利によるものであり、短期間で市場金利に基づいて利率を見直しております。貸付先の信用状態が大きく異なっていない限り、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから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。

負 債

長期借入金

長期借入金の時価については、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入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ます。変動金利によるものは、短期間で市場金利に基



づいて利率を見直しており、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから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。

#### 長期預り保証金

将来キャッシュ・フローを、返還すると見込まれる預り期間及び当該期間に対応した国債の利回り等適切な指標に基づく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。

### 六 賃貸等不動産に関する注記

#### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、関東地区及びその他の地域において、賃貸用の建物（土地を含む）を有しております。

#### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
5,120,809	5,527,647

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産評価額を基準としております。

### 七 1株当たり情報に関する注記

#### 1. 1株当たり純資産額

532円08銭

#### 2. 1株当たり当期純利益

103円28銭

(注) 1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式37,229株を含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式の期中平均株式数43,485株を含めております。

### 八 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

当社グループは、プロパティマネジメント事業及びその付随業務の単一セグメントであるため、顧客との契約から生じる収益を分解した情報を売上区分別に以下のとおり記載しております。

(単位：千円)

売上区分	当連結会計年度 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)
プロパティマネジメント収入(リース取引除く)	4,197,825
PM付帯事業収入(保険事業除く)	1,046,012
その他の収入(ローン事業除く)	2,559,067
顧客との契約から生じる収益	7,802,906
プロパティマネジメント収入(リース取引)	49,580,311
PM付帯事業収入(保険事業)	1,547,090
その他の収入(ローン事業)	57,550
その他の収益	51,184,952
外部顧客への売上高	58,987,859

#### 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、「一 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 4. 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

(単位：千円)

区分	当連結会計年度期首	当連結会計年度期末
顧客との契約から生じた債権	634,922	481,972
契約資産	8,695	116,989
契約負債	2,289,097	2,566,629

契約資産は、主として工事契約において、期末日時点での進捗度の測定に基づき収益を認識しておりますが、未請求の作業に係る対価に対する権利に関するものであります。対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主として賃貸借契約について顧客から受け取った前受対価であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

## 九 企業結合等関係

### (取得による企業結合)

当社は、2024年12月9日開催の取締役会において、株式会社リークспロパティの全株式を取得し、子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2024年12月17日付で全株式を取得しました。

#### (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：株式会社リークспロパティ

事業の内容：賃貸住宅の受託・管理 リフォーム業

##### ② 企業結合を行った主な理由

当社グループは主力事業である賃貸住宅（マンション・アパート）の経営代行事業の持続的な成長とさらなる企業価値向上にむけて、運用戸数の拡大とグループ一体となった収益性強化を基本戦略として事業に取り組んでおります。

株式会社リークспロパティは三重県で約1,600戸の賃貸住宅の管理・運用を展開する地域密着型の賃貸管理会社です。設立以来、当社とはパートナー企業という関係で、当該エリアにおいて当社の運用物件の管理の一部を委託しております。

この度、当社グループに株式会社リークспロパティを迎えることで、運用戸数の拡大によるスケールメリットの享受、当社グループで展開しているリフォーム事業や、滞納保証事業、保険事業のクロスセルによる当社グループとしての収益性の向上、DXによる効率化などによるシナジーが見込めることからこの度の株式取得を決定いたしました。両社の強みを生かすことでさらなる事業拡大ならびに、当社グループの企業価値向上に繋げてまいります。

##### ③ 企業結合日

2024年12月17日（株式取得日）

2024年12月31日（みなし取得日）

##### 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

変更はありません。

##### ⑥ 取得した議決権比率

100%

##### ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間

株式会社リークスプロパティの決算日は6月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては9月30日現在で実施した仮決算に基づく計算書類を採用しております。また、みなし取得日を12月31日としているため、貸借対照表のみ連結しております。このため、被取得企業の業績は当連結会計年度の連結計算書類には含まれておりません。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	300,999千円
取得原価		300,999

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 23,800千円

(5) 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

198,111千円

② 発生原因

取得原価が取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

③ 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

(6) 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	128,721千円
固定資産	111,302
資産合計	240,023
流動負債	100,331
固定負債	47,265
負債合計	147,596

十 重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得)

当社は、2025年2月17日開催の取締役会において、会社法第459条第1項及び当社定款第40条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議し、自己株式の取得を下記のとおり実施いたしました。

(1) 自己株式の取得を行う理由

株主還元及び資本効率の向上と経営環境に応じた機動的な資本政策を遂行するため。

(2) 自己株式の取得に係る事項の内容

① 取得する株式の種類 当社普通株式

② 取得する株式の総数 900,000株

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合5.1%)

③ 株式の取得価額の総額 1,006,200,000円

④ 取得日 2025年2月18日

⑤ 取得方法 東京証券取引所の自己株式立会外取引(ToSTNeT-3)による買付

(3) 自己株式の取得結果

上記買付による取得の結果、2025年2月18日に、当社普通株式900,000株(取得価額1,006,200,000円)を取得し、当該決議に基づく自己株式の取得を終了いたしました。

# 株主資本等変動計算書

(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	465,803	365,757	—	365,757	6,541,262	6,541,262
当期変動額						
剰余金の配当					△943,927	△943,927
当期純利益					2,564,549	2,564,549
自己株式の取得						
自己株式の処分			1,474	1,474		
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	1,474	1,474	1,620,621	1,620,621
当期末残高	465,803	365,757	1,474	367,231	8,161,883	8,161,883

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△1,568,644	5,804,178	5,804,178
当期変動額			
剰余金の配当		△943,927	△943,927
当期純利益		2,564,549	2,564,549
自己株式の取得	△287,500	△287,500	△287,500
自己株式の処分	90,004	91,478	91,478
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			—
当期変動額合計	△197,495	1,424,599	1,424,599
当期末残高	△1,766,139	7,228,778	7,228,778

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 一 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

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法）を採用しております。

#### 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日以後に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに2016年4月1日以後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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 4年～47年

工具、器具及び備品 4年～20年

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

#### 3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、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。

株式給付引当金

譲渡制限付株式給付規程及び在職時株式給付規程に基づく従業員への当社株式の給付等に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の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

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。

顧客との契約から生じる収益

##### (1) 賃貸マンション・アパートの運用・管理から得られる収入

主にオーナーから受領する事務手数料やビルメンテナンス収入となります。事務手数料については一定の期間にわたり収益を認識しております。ビルメンテナンス収入については契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

##### (2) パートナーから受領する収入

主に月会費・加入金・初期手数料（当社一括借上事業を営業ツールとして、物件建築を受注した対価として受領する手数料）となります。月会費については一定の期間にわたり収益を認識しております。パートナーから受領する加入金・初期手数料は契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

その他の収益

主に入居者から受領する賃料などがあります。一定の期間にわたり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

控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当事業年度の期間費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「長期前払消費税等」に計上し定額法（5年）により償却を行っております。

二 会計上の見積りに関する注記

繰延税金負債

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
繰延税金負債	4,307

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表の「二 会計上の見積りに関する注記 1. 繰延税金資産」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。

三 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

(1) 担保に供している資産

建物	860,503千円
土地	1,491,459千円
計	2,351,962千円

(2) 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	115,992千円
長期借入金	749,061千円
計	865,053千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

建物	1,498,488千円
工具、器具及び備品	73,310千円
その他	10,927千円
計	1,582,726千円

3. 関係会社に対する金銭債権、金銭債務

短期金銭債権	186,941千円
短期金銭債務	66,950千円

4. 保有目的の変更

当事業年度において、賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、建物250,448千円と土地216,496千円を販売用不動産466,944千円に振替えております。

四 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引（収入分）	136,160千円
営業取引（支出分）	139,042千円
営業取引以外（収入分）	1,112,005千円

## 五 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式 1,481,325株

(注) 普通株式の自己株式には、株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式37,229株が含まれております。

## 六 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

(繰延税金資産)

未払事業税等	19,174千円
未払賞与	65,971千円
未払法定福利費	10,392千円
貸倒引当金	132,110千円
株式給付引当金	108,838千円
前受金	14,762千円
投資有価証券評価損	35,573千円
その他	37,108千円
繰延税金資産小計	423,933千円
評価性引当額	△58,756千円
繰延税金資産合計	365,177千円

(繰延税金負債)

固定資産評価差額	△369,484千円
繰延税金負債合計	△369,484千円
差引：繰延税金資産（負債）純額	△4,307千円

## 七 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

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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	株式会社JPMC ファイナンス	所有 直接 100	役員の兼任 金銭の貸付	資金の貸付 (注1)	—	関係会社 短期貸付金	118,500
				資金の返済	118,500	関係会社 長期貸付金	1,492,783
				利息の受取 (注1)	4,367	—	—
子会社	株式会社JPMC アセットマネ ジメント	所有 直接 100	役員の兼任	配当金の 受取 (注2)	800,000	—	—
子会社	株式会社JPMC シンエイ	所有 直接 100	役員の兼任	配当金の 受取 (注2)	299,360	—	—

(注) 1. 子会社に対する貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2. 配当金の受取については、会社の財政状態等を勘案し、合理的に決定しております。



## 2. 役員及び個人主要株主等

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 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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等	株式会社ムトウエンタープライズ (注) 1	—	役員の兼任 賃貸等不動産 の管理	賃貸等不動産 の管理 (注) 3	15,712	売掛金	483
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等	株式会社ダイヤコーポレーション (注) 2	—	役員の兼任 賃貸等不動産 の管理	賃貸等不動産 の管理 (注) 3	16,052	売掛金	956

- (注) 1. 株式会社ムトウエンタープライズは当社代表取締役武藤英明及びその近親者が議決権の過半数を保有しております。
2. 株式会社ダイヤコーポレーションは当社代表取締役武藤英明の近親者が議決権の過半数を保有しております。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針等  
賃貸等不動産の管理については、一般の取引条件と同様に決定しております。

## 八 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	412円03銭
1株当たり当期純利益	144円61銭

- (注) 1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式37,229株を含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に株式会社日本カストディ銀行(信託E口)が所有する当社株式の期中平均株式数43,485株を含めております。

## 九 収益認識に関する注記

連結注記表の「八 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。

## 十 重要な後発事象に関する注記

連結注記表の「十 重要な後発事象に関する注記」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。