

連結貸借対照表

(平成 30 年 1 月 31 日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	29,390,949	流 動 負 債	15,348,892
現金及び預金	20,628,636	営業未払金	1,393,569
営業未収入金	2,957,882	未払法人税等	1,653,561
有価証券	49,656	営業前受金	9,549,965
販売用不動産	4,446,029	賞与引当金	743,456
仕掛販売用不動産	620,587	役員賞与引当金	66,900
未成工事支出金	19,575	完成工事補償引当金	1,251
その他のたな卸資産	998	その他の流動負債	1,940,187
繰延税金資産	385,208	固 定 負 債	15,090,369
その他の流動資産	332,788	役員退職慰労引当金	66,380
貸倒引当金	△50,414	退職給付に係る負債	462,666
固 定 資 産	56,720,016	資産除去債務	555,958
有形固定資産	44,909,833	預り敷金及び保証金	13,599,559
建物及び構築物	30,796,927	その他の固定負債	405,804
土地	11,439,432		
建設仮勘定	2,022,251		
その他の有形固定資産	651,222	負 債 合 計	30,439,261
無形固定資産	513,453	純 資 産 の 部	
借地権その他の無形固定資産	513,453	株 主 資 本	55,278,391
投資その他の資産	11,296,729	資 本 金	1,758,960
投資有価証券	24,304	資 本 剰 余 金	803,543
関係会社株式	400,303	利 益 剰 余 金	52,715,888
長期貸付金	223,385	その他の包括利益累計額	393,313
退職給付に係る資産	292,218	退職給付に係る調整累計額	393,313
繰延税金資産	879,779		
寄託敷金	2,735,710		
敷金及び保証金	4,430,842		
その他の投資その他の資産	2,310,186	純 資 産 合 計	55,671,705
資 産 合 計	86,110,966	負 債 ・ 純 資 産 合 計	86,110,966

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

〔平成29年2月1日から
平成30年1月31日まで〕

(単位：千円)

営業収益		138,754,351
営業費用		118,391,745
営業総利益		20,362,605
販売費及び一般管理費		9,185,685
営業利益		11,176,920
営業外収益		171,264
受取利息及び配当金	5,213	
持分法による投資利益	92,559	
その他	73,491	
営業外費用		45,688
その他	45,688	
経常利益		11,302,496
特別損失		249,702
固定資産売却損	236,585	
固定資産除却損	1,207	
早期加算退職金	9,062	
その他の特別損失	2,847	
税金等調整前当期純利益		11,052,794
法人税、住民税及び事業税	3,212,500	
法人税等調整額	128,356	3,340,856
当期純利益		7,711,937
親会社株主に帰属する当期純利益		7,711,937

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

平成 29 年 2 月 1 日から
平成 30 年 1 月 31 日まで

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当 期 首 残 高	1,758,960	803,543	48,518,068	51,080,572
連結会計年度中の 変動額				
剰余金の配当			△3,514,118	△3,514,118
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,711,937	7,711,937
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)				
連結会計年度中の 変動額合計	—	—	4,197,819	4,197,819
当 期 末 残 高	1,758,960	803,543	52,715,888	55,278,391

	その他の包括利益累計額	純資産合計
	退職給付に係る 調整累計額	
当 期 首 残 高	526,841	51,607,413
連結会計年度中の 変動額		
剰余金の配当		△3,514,118
親会社株主に帰属する 当期純利益		7,711,937
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)	△133,527	△133,527
連結会計年度中の 変動額合計	△133,527	4,064,292
当 期 末 残 高	393,313	55,671,705

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	債権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検討し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。
役員賞与引当金	役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。
完成工事補償引当金	建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の販売用不動産売上高のうち建物部分に係る補修費等の実績を基準として計上しております。
役員退職慰労引当金	役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①退職給付に係る会計処理の方法

i) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定に当たり、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、給付算定式基準によっております。

ii) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により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。

過去勤務費用については、5年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度から費用処理することとしております。

②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。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等については、その他の投資その他の資産に計上し、5年間で均等償却を行っております。その他の控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

〔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

(1) 担保に供している資産

建物及び構築物	494,460千円
---------	-----------

(2) 担保に係る債務

預り敷金及び保証金	180,000千円
-----------	-----------

2. 宅地建物取引業法に基づき営業保証金として供託している資産

有価証券及び現金	135,046千円
----------	-----------

3. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき瑕疵担保保証金として供託している資産

有価証券及び現金	147,306千円
----------	-----------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

12,929,922 千円

5. 追加情報

(1) 資産の保有目的の変更

前連結会計年度末において固定資産として計上していた投資用不動産 3,231,634 千円をたな卸資産に振替しております。また、前連結会計年度末においてたな卸資産として計上していた販売用不動産 959,877 千円を固定資産に振替しております。

(2) 繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 26 号 平成 28 年 3 月 28 日）を当連結会計年度から適用しております。

〔連結株主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 当連結会計年度の末日における発行済株式の数

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	23,119,200 株	— 株	— 株	23,119,200 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

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
平成 29 年 4 月 24 日 定時株主総会	普通株式	3,514,118	152	平成 29 年 1 月 31 日	平成 29 年 4 月 25 日

3. 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

平成 30 年 4 月 23 日開催の定時株主総会において、次の議案を提案いたします。

決議	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
平成 30 年 4 月 23 日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	3,074,853	133	平成 30 年 1 月 31 日	平成 30 年 4 月 24 日

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、事業運営を全て自己資金にて賄っているため資金調達については実績がありません。資金運用については全て親会社である積水ハウス株式会社へ運用を委託しております。営業未収入金に係る顧客信用リスクは、信販会社の保証制度を利用するなどでリスク低減を図っております。また、投資有価証券は主として満期保有目的の債券であります。

なお、デリバティブ取引はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成30年1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通りであります。

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	20,628,636 千円	20,628,636 千円	－千円
(2) 営業未収入金 貸倒引当金	2,957,882 千円 △49,340 千円		
	2,908,543 千円	2,908,543 千円	－千円
(3) 有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券	49,656 千円	49,733 千円	77 千円
(4) 敷金及び保証金	4,430,842 千円	3,421,873 千円	△1,008,969 千円
(5) 営業未払金	(1,393,569 千円)	(1,393,569 千円)	－千円
(6) 預り敷金及び保証金	(13,599,559 千円)	(13,430,677 千円)	△168,882 千円

※負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、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ます。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価は、取引所の価格または取引金融機関から提示された価格によっております。

(4) 敷金及び保証金

これらの時価は、返還されるまでの期間及び信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

負債

(5) 営業未払金

これらは短期間で決済されるため、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ます。

(6) 預り敷金及び保証金

これらの時価は、返還されるまでの期間及び信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

2. 非上場株式（連結貸借対照表計上額 24,304 千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

【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

当社は、東京都その他の地域において賃貸用の住宅（土地含む）等を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額	時価
44,217,528 千円	56,463,720 千円

(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、主に収益還元法により算定した金額であります。また、当連結会計年度に新規取得した未稼働賃貸等不動産については時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

〔1株当たり情報に関する注記〕

1株当たり純資産額	2,408円03銭
1株当たり当期純利益	333円57銭

貸借対照表

(平成30年1月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	29,225,360	流 動 負 債	15,329,371
現金及び預金	20,470,545	営業未払金	1,397,984
営業未収入金	2,957,825	リース債務	21,891
有価証券	49,656	未払金	21,304
販売用不動産	4,446,029	未払費用	373,854
仕掛販売用不動産	620,587	未払法人税等	1,649,454
未成工事支出金	19,575	営業前受金	9,551,067
その他のたな卸資産	998	預り金	1,513,334
前渡金	21,000	賞与引当金	732,328
前払費用	181,755	役員賞与引当金	66,900
繰延税金資産	373,700	完成工事補償引当金	1,251
その他の流動資産	134,100	固 定 負 債	15,364,729
貸倒引当金	△50,414	リース債務	399,917
固 定 資 産	56,233,759	退職給付引当金	737,183
有 形 固 定 資 産	44,912,750	役員退職慰労引当金	66,380
建築物	29,942,335	資産除去債務	555,958
構築物	857,090	預り敷金及び保証金	13,599,559
機械装置	224,915	その他の固定負債	5,730
工具器具及び備品	426,725	負 債 合 計	30,694,100
土地	11,439,432	純 資 産 の 部	
建設仮勘定	2,022,251	株 主 資 本	54,765,019
無 形 固 定 資 産	513,245	資本金	1,758,960
借地権	412,615	資本剰余金	803,543
商標権	3,938	資本準備金	801,317
ソフトウェア	35,490	その他資本剰余金	2,225
その他の無形固定資産	61,200	利 益 剰 余 金	52,202,516
投資その他の資産	10,807,763	利益準備金	369,091
投資有価証券	24,304	その他利益剰余金	51,833,424
関係会社株式	82,500	別途積立金	44,184,000
長期貸付金	223,385	繰越利益剰余金	7,649,424
繰延税金資産	1,051,800	純 資 産 合 計	54,765,019
寄託敷金	2,735,710	負 債 ・ 純 資 産 合 計	85,459,120
敷金及び保証金	4,380,792		
その他の投資その他の資産	2,309,271		
資 産 合 計	85,459,120		

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

〔平成 29 年 2 月 1 日から
平成 30 年 1 月 31 日まで〕

(単位：千円)

営 業 収 益		138,647,040
不動産賃貸収入	117,776,747	
投資不動産賃貸収入	5,269,407	
仲介手数料収入	1,404,643	
販売用不動産売上高	4,447,823	
完成工事売上高	8,129,624	
その他の営業収入	1,618,794	
営 業 費 用		118,417,350
不動産賃貸費用	103,958,563	
投資不動産賃貸費用	4,146,441	
仲介費用	126,203	
販売用不動産売上原価	3,651,040	
完成工事売上原価	5,816,488	
その他の営業費用	718,613	
営 業 総 利 益		20,229,690
販売費及び一般管理費		9,082,681
営 業 利 益		11,147,008
営 業 外 収 益		127,677
受取利息	5,190	
受取配当金	49,022	
その他	73,463	
営 業 外 費 用		45,688
支払利息	11,393	
その他	34,295	
経 常 利 益		11,228,997
特 別 損 失		249,702
固定資産売却損	236,585	
固定資産除却損	1,207	
早期加算退職金	9,062	
その他の特別損失	2,847	
税 引 前 当 期 純 利 益		10,979,295
法人税、住民税及び事業税	3,208,400	
法人税等調整額	123,000	
当 期 純 利 益		7,647,895

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

〔平成 29 年 2 月 1 日から
平成 30 年 1 月 31 日まで〕

(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	利益準備金	その他利益剰余金	
					別途積立金	繰越利益 剰余金
当 期 首 残 高	1,758,960	801,317	2,225	369,091	38,934,000	8,765,647
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△3,514,118
当期純利益						7,647,895
別途積立金の積立					5,250,000	△5,250,000
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	5,250,000	△1,116,222
当 期 末 残 高	1,758,960	801,317	2,225	369,091	44,184,000	7,649,424

	株主資本	純資産合計
	株主資本合計	
当 期 首 残 高	50,631,242	50,631,242
事業年度中の変動額		
剰余金の配当	△3,514,118	△3,514,118
当期純利益	7,647,895	7,647,895
別途積立金の積立	—	—
事業年度中の変動額合計	4,133,777	4,133,777
当 期 末 残 高	54,765,019	54,765,019

(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

〔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

満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）	
子会社株式及び関連会社株式	移動平均法に基づく原価法	
その他有価証券	時価のあるもの	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）
	時価のないもの	移動平均法に基づく原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
仕掛販売用不動産	個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
未成工事支出金	個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
その他のたな卸資産	移動平均法に基づく原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	建物（建物附属設備を除く）並びに平成 28 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、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。
無形固定資産	定額法を採用しております。 但し、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）に基づく定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金	債権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検討し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。
役員賞与引当金	役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。
完成工事補償引当金	建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の販売用不動産売上高のうち建物部分に係る補修費等の実績を基準として計上しております。

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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により発生 of 翌事業年度から費用処理することとしております。また、過去勤務費用については、5年による定額法により按分した額を、発生した事業年度から費用処理することとしております。
役員退職慰労引当金	役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく事業年度末現在の要支給額を計上しております。

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等については、その他の投資その他の資産に計上し、5年間で均等償却を行っております。その他の控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

〔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	494,461 千円
-----	------------

(2) 担保に係る債務

預り敷金及び保証金	180,000 千円
-----------	------------

2. 宅地建物取引業法に基づき営業保証金として供託している資産

有価証券及び現金	135,046 千円
----------	------------

3. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき瑕疵担保保証金として供託している資産

有価証券及び現金	147,306 千円
----------	------------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

12,936,789 千円

5. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	137,953 千円
短期金銭債務	16,151 千円

6. 追加情報

(1) 資産の保有目的の変更

前事業年度末において固定資産として計上していた投資用不動産 3,231,634 千円をたな卸資産に振替しております。また、前事業年度末においてたな卸資産として計上していた販売用不動産 959,877 千円を固定資産に振替しております。

(2) 繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 26 号 平成 28 年 3 月 28 日）を当事業年度から適用しております。

〔損益計算書に関する注記〕

関係会社との取引高

営業収益	1,407,604千円
営業費用	180,126千円
販売費及び一般管理費	447,775千円
営業外収益	61,182千円
営業外費用	156千円
資産購入高	3,851,323千円

〔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数

該当事項はありません。

〔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主な原因別の内訳

繰延税金資産

減損損失	398,041千円
退職給付引当金	225,578千円
賞与引当金	225,557千円
減価償却超過額	210,067千円
資産除去債務	170,123千円
未払事業税	63,500千円
その他	290,622千円
繰延税金資産合計	1,583,491千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	△157,468千円
その他	△522千円
繰延税金負債合計	△157,991千円

繰延税金資産（純額）

差引	1,425,500千円
----	-------------

〔関連当事者との取引に関する注記〕

親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	積水ハウス株式会社	直接 100.0%	不動産の賃貸借、管理受託及び仲介並びに建物の発注他 役員の兼任	不動産の賃貸借、管理受託及び仲介等	1,107,156千円	営業未収入金	67,334千円
				資産の購入	3,851,323千円	—	—千円

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 一般取引条件及び市場価格等を勘案し、決定しております。
2. 取引金額には消費税等を含まず、期末残高には消費税等を含んでおります。

〔1株当たり情報に関する注記〕

1株当たり純資産額	2,368円81銭
1株当たり当期純利益	330円80銭