

東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号
積和不動産株式会社
 代表取締役社長 浅野 光太郎

連結貸借対照表

(平成 31 年 1 月 31 日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	38,870,350	流 動 負 債	17,644,699
現金及び預金	32,540,644	営業未払金	1,258,121
営業未収入金	2,010,177	未払法人税等	2,874,657
販売用不動産	2,243,330	営業前受金	10,110,543
仕掛販売用不動産	1,312,337	賞与引当金	681,604
未成工事支出金	36,286	役員賞与引当金	72,900
その他のたな卸資産	1,602	その他の流動負債	2,646,871
繰延税金資産	404,847	固 定 負 債	16,775,500
その他の流動資産	345,156	役員退職慰労引当金	83,890
貸倒引当金	△24,034	退職給付に係る負債	1,209,632
固 定 資 産	57,384,017	資産除去債務	562,372
有形固定資産	45,319,631	預り敷金及び保証金	13,899,372
建物及び構築物	30,430,561	その他の固定負債	1,020,233
土地	11,143,035		
リース資産	598,751		
建設仮勘定	2,495,798		
その他の有形固定資産	651,484	負 債 合 計	34,420,199
無形固定資産	494,337	純 資 産 の 部	
借地権その他の無形固定資産	494,337	株 主 資 本	62,358,533
投資その他の資産	11,570,048	資 本 金	1,758,960
投資有価証券	35,155	資 本 剰 余 金	803,543
関係会社株式	444,246	利 益 剰 余 金	59,796,029
長期貸付金	160,981	その他の包括利益累計額	△524,365
繰延税金資産	1,229,304	退職給付に係る調整累計額	△524,365
寄託敷金	2,706,445		
敷金及び保証金	4,369,833		
その他の投資その他の資産	2,637,096		
貸倒引当金	△13,014	純 資 産 合 計	61,834,167
資 産 合 計	96,254,367	負 債 ・ 純 資 産 合 計	96,254,367

(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30年2月1日から
平成31年1月31日まで〕

(単位：千円)

営業収益		150,397,147
営業費用		126,623,314
営業総利益		23,773,833
販売費及び一般管理費		9,214,708
営業利益		14,559,124
営業外収益		179,516
受取利息及び配当金	11,816	
持分法による投資利益	102,943	
その他	64,756	
営業外費用		70,126
その他	70,126	
経常利益		14,668,514
特別利益		72,676
その他の特別利益	72,676	
特別損失		188,734
固定資産除却損	106,821	
早期加算退職金	16,017	
その他の特別損失	65,895	
税金等調整前当期純利益		14,552,455
法人税、住民税及び事業税	4,362,000	
法人税等調整額	35,460	4,397,460
当期純利益		10,154,995
親会社株主に帰属する当期純利益		10,154,995

(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30年2月1日から
平成31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	52,715,888	55,278,391
連結会計年度中の 変動額				
剰余金の配当			△3,074,853	△3,074,853
親会社株主に帰属する 当期純利益			10,154,995	10,154,995
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	—	—	7,080,141	7,080,141
当 期 末 残 高	1,758,960	803,543	59,796,029	62,358,533

	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	393,313	55,671,705
連結会計年度中の 変動額		
剰余金の配当		△3,074,853
親会社株主に帰属する 当期純利益		10,154,995
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)	△917,678	△917,678
連結会計年度中の 変動額合計	△917,678	6,162,462
当 期 末 残 高	△524,365	61,834,167

(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

〔連結計算書類の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 … 1社
 M A S T 賃貸センター株式会社
- (2) 非連結子会社
 該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社
 持分法を適用した非連結子会社 … なし
 持分法を適用した関連会社 … 2社 マストパートナーズ株式会社
 マスト少額短期保険株式会社
- (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社
 該当事項はありません。

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

有 価 証 券	満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）	
	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
た な 卸 資 産	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) 重要な減価償却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) 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。
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	478,295千円
---------	-----------

(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

現金	135,000千円
----	-----------

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

現金	150,450千円
----	-----------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

13,718,472千円

5. 保証債務

36,000千円	住宅ローン利用者のための借入保証債務
----------	--------------------

6. 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 2,620,913 千円を販売用不動産に振替しております。また、前連結会計年度末における販売用不動産 464,945 千円を固定資産に振替しております。

〔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	一株	一株	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30年4月23日 定時株主総会	普通株式	3,074,853	133	平成30年1月31日	平成30年4月24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31年4月22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31年4月22日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	4,068,979	176	平成31年1月31日	平成31年4月23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非上場株式であります。尚、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31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	32,540,644 千円	32,540,644 千円	－千円
(2) 営業未収入金 貸倒引当金	2,010,177 千円 △22,961 千円		
	1,987,216 千円	1,987,216 千円	－千円
(3) 敷金及び保証金	4,369,833 千円	3,391,704 千円	△978,128 千円
(4) 営業未払金	(1,258,121 千円)	(1,258,121 千円)	－千円
(5) 預り敷金及び保証金	(13,899,372 千円)	(13,727,582 千円)	△171,789 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) 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

(4) 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。

(5) 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 35,155 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
42,526,021 千円	55,762,617 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	2,674円58銭
1株当たり当期純利益	439円24銭

東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
積和不動産株式会社
代表取締役社長 浅野 光太郎

貸借対照表

(平成31年1月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	38,761,090	流 動 負 債	17,719,261
現金及び預金	32,430,644	営業未払金	1,260,404
営業未収入金	2,010,059	リース債務	34,440
販売用不動産	2,243,330	未払金	68,642
仕掛販売用不動産	1,312,337	未払費用	391,667
未成工事支出金	36,286	未払法人税等	2,866,537
その他のたな卸資産	1,602	未払消費税等	509,120
前渡金	13,000	営業前受金	10,112,516
前払費用	166,229	預り金	1,733,476
繰延税金資産	401,700	賞与引当金	669,555
その他の流動資産	169,931	役員賞与引当金	72,900
貸倒引当金	△24,034	固 定 負 債	16,019,855
固 定 資 産	56,816,023	退職給付引当金	454,062
有 形 固 定 資 産	45,321,681	役員退職慰労引当金	83,890
建物	29,665,095	資産除去債務	562,372
構築物	767,270	預り敷金及び保証金	13,899,372
機械装置	277,816	その他の固定負債	1,020,157
工具器具及び備品	373,913		
土地	11,143,035		
リース資産	598,751	負 債 合 計	33,739,116
建設仮勘定	2,495,798	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	494,129	株 主 資 本	61,837,996
借地権	412,615	資本金	1,758,960
商標権	3,732	資本剰余金	803,543
ソフトウェア	18,922	資本準備金	801,317
その他の無形固定資産	58,859	その他資本剰余金	2,225
投資その他の資産	11,000,212	利 益 剰 余 金	59,275,493
投資有価証券	35,155	利益準備金	369,091
関係会社株式	127,500	その他利益剰余金	58,906,402
長期貸付金	160,981	別途積立金	48,754,000
繰延税金資産	997,000	繰越利益剰余金	10,152,402
寄託敷金	2,706,445		
敷金及び保証金	4,349,783	純 資 産 合 計	61,837,996
その他の投資その他の資産	2,636,361		
貸倒引当金	△13,014	負 債 ・ 純 資 産 合 計	95,577,113
資 産 合 計	95,577,113		

(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30年2月1日から
平成31年1月31日まで〕

(単位：千円)

営 業 収 益		150,287,208
不動産賃貸収入	124,870,849	
投資不動産賃貸収入	5,168,219	
仲介手数料収入	1,411,537	
販売用不動産売上高	8,736,839	
完成工事売上高	8,673,928	
その他の営業収入	1,425,833	
営 業 費 用		126,665,154
不動産賃貸費用	109,140,676	
投資不動産賃貸費用	3,770,877	
仲介費用	97,710	
販売用不動産売上原価	6,927,926	
完成工事売上原価	6,041,072	
その他の営業費用	686,891	
営 業 総 利 益		23,622,053
販売費及び一般管理費		9,089,842
営 業 利 益		14,532,210
営 業 外 収 益		180,475
受取利息	11,701	
受取配当金	104,017	
その他	64,756	
営 業 外 費 用		70,096
支払利息	29,798	
その他	40,298	
経 常 利 益		14,642,589
特 別 利 益		72,676
その他の特別利益	72,676	
特 別 損 失		188,734
固定資産除却損	106,821	
早期加算退職金	16,017	
その他の特別損失	65,895	
税 引 前 当 期 純 利 益		14,526,531
法人税、住民税及び事業税	4,351,900	
法人税等調整額	26,800	4,378,700
当 期 純 利 益		10,147,831

(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30年2月1日から
平成31年1月31日まで〕

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金	
		資本準備金	その他 資本剰余金		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	44,184,000	7,649,424
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△3,074,853
当期純利益						10,147,831
別途積立金の積立					4,570,000	△4,570,000
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	4,570,000	2,502,977
当 期 末 残 高	1,758,960	801,317	2,225	369,091	48,754,000	10,152,402

	株主資本	純資産合計
	株主資本合計	
当 期 首 残 高	54,765,019	54,765,019
事業年度中の変動額		
剰余金の配当	△3,074,853	△3,074,853
当期純利益	10,147,831	10,147,831
別途積立金の積立	—	—
事業年度中の変動額合計	7,072,977	7,072,977
当 期 末 残 高	61,837,996	61,837,996

(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。
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	478,296 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

現	金	135,000 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

現	金	150,450 千円
---	---	------------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

13,726,206 千円

5. 保証債務

36,000 千円	住宅ローン利用者のための借入保証債務
-----------	--------------------

6. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	151,131 千円
長期金銭債権	90,000 千円
短期金銭債務	19,731 千円

7. 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 2,620,913 千円を販売用不動産に振替しております。また、前連結会計年度末における販売用不動産 464,945 千円を固定資産に振替しております。

〔損益計算書に関する注記〕

関係会社との取引高

営業収益	1,247,718千円
営業費用	170,628千円
販売費及び一般管理費	417,831千円
営業外収益	117,724千円
営業外費用	406千円
資産購入高	2,638,193千円

〔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	138,943千円
賞与引当金	204,884千円
減価償却超過額	228,661千円
資産除去債務	172,085千円
未払事業税	142,547千円
その他	279,705千円
繰延税金資産合計	1,564,870千円

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	△8,599千円
繰延税金負債合計	△166,067千円

繰延税金資産（純額）

差引	1,398,700千円
----	-------------

〔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	990,152千円	営業未収入金	72,189千円
				資産の購入	2,638,193千円	—	—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	2,674円74銭
1株当たり当期純利益	438円93銭