

貸 借 対 照 表

(2025 年 1 月 31 日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	165,077	流 動 負 債	44,204
現 金 及 び 預 金	16,163	営 業 未 払 金	2,919
営 業 未 収 入 金	3,288	未 払 金	64
リ ー ス 債 権	685	リ ー ス 債 務	241
リ ー ス 投 資 資 産	3,540	未 払 費 用	646
販 売 用 不 動 産	31,133	未 払 法 人 税 等	8,206
仕 掛 販 売 用 不 動 産	62,740	未 払 消 費 税 等	301
未 成 工 事 支 出 金	50	営 業 前 受 金	25,738
商 品	0	預 り 金	4,221
前 渡 金	1,289	賞 与 引 当 金	1,645
前 払 費 用	222	役 員 賞 与 引 当 金	33
運 用 委 託 金	42,837	事 業 損 失 引 当 金	185
そ の 他 の 流 動 資 産	3,214	固 定 負 債	76,825
貸 倒 引 当 金	△90	長 期 借 入 金	42,000
固 定 資 産	72,533	リ ー ス 債 務	4,194
有 形 固 定 資 産	52,626	退 職 給 付 引 当 金	1,119
建 物	29,869	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	20
構 築 物	1,087	事 業 損 失 引 当 金	739
機 械 装 置	180	資 産 除 去 債 務	630
工 具、器 具 及 び 備 品	237	預 り 敷 金 及 び 保 証 金	28,030
リ ー ス 資 産	476	そ の 他 の 固 定 負 債	92
土 地	19,223	負 債 合 計	121,030
建 設 仮 勘 定	1,551	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	493	株 主 資 本	116,580
借 地 権	425	資 本 金	2,238
ソ フ ト ウ ェ ア	7	資 本 剰 余 金	1,217
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	61	資 本 準 備 金	801
投 資 そ の 他 の 資 産	19,413	そ の 他 資 本 剰 余 金	416
投 資 有 価 証 券	32	利 益 剰 余 金	113,123
関 係 会 社 株 式	30	利 益 準 備 金	489
長 期 貸 付 金	25	そ の 他 利 益 剰 余 金	112,634
長 期 前 払 費 用	6,589	別 途 積 立 金	81,349
前 払 年 金 費 用	495	繰 越 利 益 剰 余 金	31,284
繰 延 税 金 資 産	2,961		
寄 託 敷 金	3,284		
敷 金 及 び 保 証 金	3,269		
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	2,757		
貸 倒 引 当 金	△31	純 資 産 合 計	116,580
資 産 合 計	237,610	負 債・純 資 産 合 計	237,610

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

〔 2024 年 2 月 1 日から
2025 年 1 月 31 日まで 〕

(単位：百万円)

営 業 収 益		418,061
不 動 産 賃 貸 収 入	303,465	
投資不動産賃貸収入	6,692	
仲 介 手 数 料 収 入	3,017	
販売用不動産売上高	80,674	
完 成 工 事 売 上 高	18,199	
そ の 他 の 営 業 収 入	6,011	
営 業 費 用		350,919
不 動 産 賃 貸 費 用	263,290	
投資不動産賃貸費用	4,143	
仲 介 費 用	269	
販売用不動産売上原価	68,199	
完 成 工 事 売 上 原 価	12,261	
そ の 他 の 営 業 費 用	2,755	
営 業 総 利 益		67,141
販売費及び一般管理費		21,671
営 業 利 益		45,469
営 業 外 収 益		173
受 取 利 息	13	
受 取 配 当 金	51	
そ の 他	108	
営 業 外 費 用		484
支 払 利 息	109	
そ の 他	375	
経 常 利 益		45,158
特 別 利 益		8
補 助 金 収 入	8	
特 別 損 失		80
固 定 資 産 除 却 損	5	
早 期 加 算 退 職 金	26	
組 織 再 編 関 連 費 用	40	
そ の 他	8	
税 引 前 当 期 純 利 益		45,086
法人税、住民税及び事業税	13,702	
法 人 税 等 調 整 額	99	13,802
当 期 純 利 益		31,284

(注) 記載金額は百万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

〔 2024 年 2 月 1 日から
2025 年 1 月 31 日まで 〕

(単位：百万円)

	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	2,238	801	416	489	70,327	27,559
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△16,537
当期純利益						31,284
別途積立金の積立					11,022	△11,022
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	11,022	3,724
当 期 末 残 高	2,238	801	416	489	81,349	31,284

	株主資本	純資産合計
	株主資本合計	
当 期 首 残 高	101,833	101,833
事業年度中の変動額		
剰余金の配当	△16,537	△16,537
当期純利益	31,284	31,284
別途積立金の積立	—	—
事業年度中の変動額合計	14,746	14,746
当 期 末 残 高	116,580	116,580

(注) 記載金額は百万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

子 会 社 株 式	移動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」	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）
	「市場価格のない株式等」	移動平均法に基づく原価法

(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 棚 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 （リース資産を除く）	建物（建物附属設備を除く）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、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 （リース資産を除く）	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。
事 業 損 失 引 当 金	サブリース事業に関連して転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。
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の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

(1) 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払費用に計上し、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。

(2) 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)は以下の通りであります。

①不動産賃貸取引

不動産賃貸取引については、「リース取引に関する基準」(企業会計基準第13号)に基づき、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

②不動産販売取引

不動産販売取引については、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引き渡す履行義務を負っています。当該契約については、物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されるものであると判断し、顧客へ物件を引き渡した時点で収益を認識しております。

③不動産仲介取引

不動産仲介取引については、顧客との不動産媒介契約に基づき、当該物件の契約成立及び引渡しに関する履行義務を負っています。当該契約については、物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されるものであると判断し、顧客へ物件を引き渡した時点で収益を認識しております。

④注文請負取引

注文請負取引については、顧客との工事請負契約に基づき、受注した全ての工事を完了する履行義務を負っています。当該契約については、工事が完了した一時点で履行義務が充足されるものであると判断し、工事が完了した時点で収益を認識しております。

⑤ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

[会計上の見積りに関する注記]

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	31,133百万円
仕掛販売用不動産	62,740百万円
評価損計上額(売上原価)	892百万円

(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当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

販売用不動産について、期末における正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。正味売却価額の算定に際しては、個別物件ごとの販売価格や将来の事業計画等に基づき、見積りを行っております。

②主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は将来獲得収益及び工事原価であり、物件の立地、規模、商品性、類似不動産の取引事例、不動産市況等を踏まえ事業計画の見積りを行っております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

翌事業年度において、経済情勢や市況の悪化等により、主要な仮定に変化があった場合は、追加で評価損の計上が必要となる可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産合計	52,626 百万円
無形固定資産合計	493 百万円
減 損 損 失	一百万円

(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当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

投資不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行い、それ以外の資産については損益管理を合理的に行い得る事業単位で資産のグルーピングを行っております。営業損益又はキャッシュ・フローの継続的なマイナス、市場価格の著しい下落、用途変更等によって減損の兆候のある資産又は資産グループについて減損の判定を行っております。減損損失を認識すべきと判定した場合は、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しています。なお、回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い価額とし、正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により算定した評価額より処分費用見込額を差し引いて算定しております。また、使用価値は将来キャッシュ・フロー見積額を、現在価値に割り引いて算定しております。なお、当事業年度において、当社の一部の投資不動産について減損の兆候が認められましたが、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を上回っていることから、減損損失を計上しておりません。

②主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りや回収可能価額の算定における主要な仮定は、賃料、入居率・稼働率であります。賃料、入居率・稼働率については、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案し、決定しています。割引率については、類似の取引事例や金利推移等踏まえ決定しています。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

翌事業年度において、経済情勢や市況の悪化等により、主要な仮定の前提条件に変化があった場合は、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

〔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	390 百万円
-----	---------

(2) 担保に係る債務

預り敷金及び保証金	180 百万円
-----------	---------

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

敷 金 及 び 保 証 金	280 百万円
---------------	---------

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

敷 金 及 び 保 証 金	149 百万円
---------------	---------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

22,261 百万円

5. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	42,908 百万円
長期金銭債権	一百万円
短期金銭債務	202 百万円
長期金銭債務	42,038 百万円

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 6,370 百万円を販売用不動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	2,756 百万円
営業費用	1,158 百万円
販売費及び一般管理費	898 百万円
営業外収益	52 百万円
営業外費用	76 百万円
資産購入高	296 百万円

〔株主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 当事業年度の末日における発行済株式の数

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	23,128,800 株	一株	一株	23,128,800 株

2. 当事業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	配当の原資	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
2024年4月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	16,537	715	2024年1月31日	2024年4月30日

3. 当事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

2025年4月21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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年4月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	18,757	811	2025年1月31日	2025年4月30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

当社は、事業運営を自己資金または積水ハウス不動産ホールディングス株式会社からの借入金により賄っております。資金運用については積水ハウス株式会社及び親会社である積水ハウス不動産ホールディング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

2025 年 1 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次の通りであります。

また、現金及び預金、営業未収入金、運用委託金、営業未払金については、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ことから、注記を省略しております。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 敷金及び保証金	3,269 百万円	2,511 百万円	△758 百万円
(2) 長期借入金	(42,000 百万円)	(42,000 百万円)	－百万円
(3) 預り敷金及び保証金	(28,030 百万円)	(27,472 百万円)	△557 百万円

※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) 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

(2) 長期借入金

これらの時価は、変動金利により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います。

(3) 預り敷金及び保証金

これらの時価は、返還す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. 市場価格のない株式等（非上場株式（貸借対照表計上額 32 百万円））は、上表には含まれておりません。

〔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

貸借対照表計上額	時価
52,092 百万円	65,470 百万円

(注) 1. 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. 当事業年度末の時価は、主に収益還元法により算定した金額であります。また、当事業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、貸借対照表計上額をもって時価としております。

〔収益認識に関する注記〕

(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に関する注記については、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」（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②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。

〔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	608 百万円
賞与引当金	501 百万円
未払事業税	385 百万円
減価償却超過額	347 百万円
退職給付引当金	341 百万円
事業損失引当金	282 百万円
資産除去債務	192 百万円
その他	624 百万円
繰延税金資産合計	3,284 百万円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	△167 百万円
その他	△154 百万円
繰延税金負債合計	△322 百万円

繰延税金資産（純額）

差引	2,961 百万円
----	-----------

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 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	積水ハウス不動産ホールディングス株式会社	直接 100.0%	余資の運用委託、資金の借入 役員の兼任	資金の運用委託	42,000 百万円	運用委託金	42,000 百万円
				資金の借入	42,000 百万円	長期借入金	42,000 百万円
親会社	積水ハウス株式会社	間接 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	不動産の賃貸借、管理受託及び仲介等	2,739 百万円	営業未収入金	54 百万円
				資金の運用委託	348 百万円	運用委託金	837 百万円
				資 産 の 購 入	296 百万円	—	— 百万円

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）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. 兄弟会社等

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
親会社の子会社	積水ハウス不動産パートナーズ株式会社	なし	集金代行他	集金代行他	— 百万円	未収入金	2,800 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	5,040円47銭
1株当たり当期純利益	1,352円60銭

〔企業結合等に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な後発事象に関する注記〕

当社は、2024年12月5日開催の取締役会決議に基づき、当社と積水ハウス不動産関西株式会社との間で、2025年2月1日を効力発生日とする吸収分割契約を2024年12月10日付で締結し、2025年2月1日付で、吸収分割を実施しております。

なお、2025年2月1日付で当社は「積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社」に、積水ハウス不動産関西株式会社は「積水ハウス不動産株式会社」にそれぞれ商号を変更しております。

(1) 取引の概要

- ・吸収分割の目的：積水ハウス不動産グループの賃貸事業、仲介・不動産事業の専門性を強化しさらなる成長を目指すため、当社を含む積水ハウス不動産6社及び積和トータルサポート株式会社の仲介・不動産事業を、積水ハウス不動産関西株式会社を承継会社とする吸収分割の方式により1社に集約いたします。賃貸事業の専業会社となる当社につきましては、積水ハウス株式会社が建築する「シャーメゾン」ブランドと、プロパティマネジメント（PM）など主な事業内容や事業エリアを商号として明確に表すことで、専門性強化に結び付けてまいります。
- ・対象となる事業の内容：主に不動産の仲介及び売買に関する事業
- ・吸収分割の効力発生日：2025年2月1日
- ・吸収分割の法的形式：当社を吸収分割会社とし、積水ハウス不動産関西株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）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）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。