

貸借対照表

(2025年 1月 31日現在)

(単位:千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	24,154,018	流 動 負 債	5,793,762
現 金 及 び 預 金	5,313,548	営 業 未 払 金	133,885
営 業 未 収 入 金	1,083,315	工 事 未 払 金	263,405
販 売 用 不 動 産	7,426,628	未 払 金	497
仕 掛 販 売 用 不 動 産	7,557,264	未 払 費 用	87,525
未 成 工 事 支 出 金	10,813	未 払 法 人 税 等	768,185
商 品	6,098	未 払 消 費 税 等	185,753
前 渡 金	239,064	営 業 前 受 金	2,797,128
前 払 費 用	32,512	預 り 家 賃 等	949,463
未 収 入 金	232,734	預 り 金	254,617
運 用 委 託 金	2,262,338	賞 与 引 当 金	341,879
貸 倒 引 当 金	△ 10,300	役 員 賞 与 引 当 金	11,420
固 定 資 産	6,155,840	固 定 負 債	5,286,810
有 形 固 定 資 産	5,177,308	長 期 借 入 金	2,000,000
建 物	4,029,672	退 職 給 付 引 当 金	188,208
構 築 物	154,831	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	4,163
機 械 装 置	15,900	資 産 除 去 債 務	98,544
工 具、器 具 及 び 備 品	33,430	預 り 敷 金	2,384,246
土 地	870,181	預 り 保 証 金	611,648
建 設 仮 勘 定	73,291		
無 形 固 定 資 産	15,771	負 債 合 計	11,080,572
ソ フ ト ウ ェ ア	813	純 資 産 の 部	
電 話 加 入 権	4,492	株 主 資 本	19,229,285
水 道 施 設 利 用 権	10,465	資 本 金	200,000
投 資 そ の 他 の 資 産	962,760	利 益 剰 余 金	19,029,285
長 期 前 払 費 用	95,291	利 益 準 備 金	50,000
繰 延 税 金 資 産	329,000	そ の 他 利 益 剰 余 金	18,979,285
敷 金 及 び 保 証 金	432,509	別 途 積 立 金	16,020,000
寄 託 敷 金	5,920	繰 越 利 益 剰 余 金	2,959,285
前 払 年 金 費 用	99,971		
そ の 他 の 投 資 等	67	純 資 産 合 計	19,229,285
資 産 合 計	30,309,858	負 債 ・ 純 資 産 合 計	30,309,858

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てています。

損益計算書

自 2024年 2月 1日
至 2025年 1月31日

(単位:千円)

科 目	金 額	
	内 訳	合 計
営 業 収 益		55,538,059
不動産賃貸収入	32,874,739	
不動産管理収入	537,499	
仲介手数料収入	562,100	
販売用不動産売上高	17,144,531	
完成工事高	3,708,259	
その他の営業収入	710,928	
営 業 費 用		46,910,657
不動産賃貸費用	29,151,807	
不動産管理費用	154,404	
支払仲介手数料	64,686	
販売用不動産売上原価	14,772,293	
完成工事売上原価	2,614,674	
その他の営業費用	152,791	
営 業 総 利 益		8,627,401
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,319,625
営 業 利 益		4,307,776
営 業 外 収 益		29,648
受取利息及び配当金	450	
雑収入	29,198	
営 業 外 費 用		113,143
支払利息	8,094	
雑支出	105,049	
経 常 利 益		4,224,280
特 別 利 益		—
特 別 損 失		24,539
固定資産売却損	2,384	
固定資産除却損	3,024	
早期退職加算金	17,645	
組織再編関連費用	1,485	
税 引 前 当 期 純 利 益		4,199,741
法人税、住民税及び事業税	1,316,000	
法人税等調整額	△ 67,000	1,249,000
当 期 純 利 益		2,950,741

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てています。

個別注記表

1. 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

個別法に基づく原価法によっております。（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。なお、耐用年数については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

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。なお、耐用年数については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。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。

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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする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。

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、内規に基づく当事業年度末現在の要支給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計上しております。なお、退職給付見込額の期間帰属方法、数理計算上の差異の費用処理方法は以下の通りです。

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、給付算定式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、5年による定額法により按分した額を発生翌事業年度から費用処理することとしております。

(4) 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、投資その他の資産の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については、発生事業年度の期間費用としております。

(5) 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会計基準」(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。

3. 表示方法の変更に関する注記

(貸借対照表)

前事業年度において、「販売用不動産」に含めて表示しておりました「仕掛販売用不動産」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「仕掛販売用不動産」は、6,291,374千円です。

4. 会計上の見積りに関する注記

【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	7,426,628千円
仕掛販売用不動産	7,557,264千円
評価損計上額（販売用不動産売上原価）	305,119千円

(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算出方法

当社では、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び追加コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

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売却見込額及び工事原価であり、物件の立地、規模、商品性、周辺の取引事例、マーケット見通し、過去の経験に基づく想定金額等を踏まえこれらを見積もっております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である売却見込額及び工事原価の見積りは不確実性を伴い、売却見込額は不動産販売市況の変化等により、工事原価は建設市況の変化や追加工事の発生等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 宅地建物取引業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	3,600 千円
---------------	----------

(2) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産（販売用不動産）	41,530 千円
--------------------------	-----------

担保に係る債務（預り保証金）	22,805 千円
----------------------	-----------

(3) 有形固定資産の減価償却累計額

	3,188,270 千円
--	--------------

(4) 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	2,275,826 千円
--------------	--------------

短期金銭債務	23,978 千円
--------------	-----------

長期金銭債務	2,000,000 千円
--------------	--------------

(5) 追加情報

（資産の保有目的の変更）

前事業年度末において土地・建物等に計上していた投資不動産 4,406,567 千円を販売用不動産へ、販売用不動産 633,720 千円を固定資産へ振替しております。

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業収益	234,160 千円
------------	------------

営業費用	209,942 千円
------------	------------

営業取引以外の取引高	13,094 千円
------------------	-----------

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末における発行済株式の種類及び総数

普通株式	4,000 株
------	---------

(2) 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額等

① 2024 年 4 月 22 日開催の定時株主総会決議による配当に関する事項

金銭による配当

・ 配当金の総額	1,674,856 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1 株当たり配当額	418,714 円
・ 基準日	2024 年 1 月 31 日
・ 効力発生日	2024 年 4 月 23 日

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

2025 年 4 月 21 日開催の定時株主総会決議による配当に関する事項

金銭による配当

・ 配当金の総額	1,770,444 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1 株当たり配当額	442,611 円
・ 基準日	2025 年 1 月 31 日
・ 効力発生日	2025 年 4 月 22 日

8. 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

賞与引当金	104,204 千円
販売用不動産評価損	72,554 千円
未払事業税	38,297 千円
営業前受金	36,268 千円
資産除去債務	30,036 千円
退職給付引当金	26,894 千円
その他	28,031 千円
繰延税金資産合計	336,287 千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	5,328 千円
譲渡損益調整勘定	1,958 千円
繰延税金負債合計	7,287 千円

繰延税金資産の純額	329,000 千円
-----------	------------

9. 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

当社は、資金調達については、親会社である積水ハウス不動産ホールディングス㈱からの借入により調達しております。

借入金の用途は、販売用不動産の取得資金を始めとする事業活動に必要な資金及び賃貸用不動産の取得資金等設備投資資金であり、資金計画等を十分に検討し、適切な手段を用いて資金調達を行うこととしております。

なお、デリバティブ取引はありません。

②リスクならびにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金については、顧客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、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、信販会社の保証制度を利用するなどリスク低減を図っております。

寄託敷金については、顧客との賃貸借契約の終了時において、返還リスクに晒されているため、担当部署が適時に金銭の回収状況の管理を行っております。

営業債務である営業未払金については、1年以内の支払期日であります。これらは決済時において流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)に晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。

借入金については、返済または利息の支払期日において流動性リスクに晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。

(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とおりであります。

なお、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 (千円) (※)	時価 (千円) (※)	差額 (千円)
① 長期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	—
② 預り敷金	(2,384,246)	(2,360,624)	▲23,621

(※) 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) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負 債

① 長期借入金

長期借入金は変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

② 預り敷金

返還を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。

9. 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、宮城県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 (千円)	時価 (千円)
5,032,183	5,329,477

(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、収益還元法により算出した金額であります。

10. 関連当事者との取引に関する注記

名称 (住所)	資本金 (千円)	主要な事業内容	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関係内容	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社 積水ハウス不動産ホールディングス㈱ (大阪市北区)	100,000	グループ全体の経営戦略の策定及び推進	被所有 直接 100%	事業資金の借入	資金の借入 ※	19,900,000	長期借入金	2,000,000
					資金の返済 ※	20,100,000		
				資金運用の委託	利息の支払 ※	8,094	—	—
					資金の運用 ※ 資金の払戻 ※	3,200,000 1,200,000	運用委託金	2,000,000
					利息の受取 ※	58	—	—

(注) ※資金の借入、返済、運用及び利息については、市場金利を勘案して決定しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|------------------|------------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 4,807,321 円 49 銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益金額 | 737,685 円 32 銭 |

12. 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「積水ハウスシャーマゾン PM 東北株式会社」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「シャーマゾン」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。

13. 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、「2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記（(5)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。