

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	23, 771, 328	流 動 負 債	7, 845, 978
現 金 及 び 預 金	5, 961, 042	営 業 未 払 金	592, 103
営 業 未 収 入 金	659, 840	未 払 金	33, 135
販 売 用 不 動 産	8, 524, 964	未 払 費 用	265, 470
仕 掛 販 売 用 不 動 産	2, 371, 132	未 払 法 人 税 等	1, 141, 476
未 成 工 事 支 出 金	21, 398	未 払 消 費 税 等	93, 423
貯 蔵 品	37, 420	営 業 前 受 金	4, 038, 896
前 渡 金	527, 115	預 り 家 賃 等	789, 048
前 払 費 用	113, 200	預 り 金	410, 512
運 用 委 託 金	5, 173, 872	役 員 賞 与 引 当 金	19, 800
そ の 他 の 流 動 資 産	383, 976	賞 与 引 当 金	462, 111
貸 倒 引 当 金	△ 2, 636		
固 定 資 産	16, 544, 813	固 定 負 債	10, 688, 305
有 形 固 定 資 産	14, 935, 117	長 期 借 入 金	5, 000, 000
建 物	9, 854, 911	退 職 給 付 引 当 金	285, 359
構 築 物	228, 644	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	21, 510
機 械 及 び 装 置	72, 769	資 産 除 去 債 務	57, 369
工 具、器 具 及 び 備 品	88, 141	預 り 敷 金	4, 292, 418
土 地	3, 176, 513	預 り 保 証 金	1, 031, 648
建 設 仮 勘 定	1, 514, 136		
無 形 固 定 資 産	23, 391	負 債 合 計	18, 534, 284
ソ フ ト ウ ェ ア	888	純 資 産 の 部	
電 話 加 入 権	6, 778	株 主 資 本	21, 781, 857
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	15, 723	資 本 金	379, 100
投 資 そ の 他 の 投 資	1, 586, 304	資 本 剰 余 金	177, 300
投 資 有 価 証 券	5	資 本 準 備 金	177, 300
長 期 貸 付 金	11, 972	利 益 剰 余 金	21, 225, 457
長 期 前 払 費 用	738, 820	利 益 準 備 金	59, 460
繰 延 税 金 資 産	554, 500	そ の 他 利 益 剰 余 金	21, 165, 997
寄 託 敷 金	2, 160	別 途 積 立 金	12, 516, 513
敷 金 及 び 保 証 金	147, 342	繰 越 利 益 剰 余 金	8, 649, 483
前 払 年 金 費 用	123, 991		
そ の 他 の 投 資 等	7, 512	純 資 産 合 計	21, 781, 857
資 産 合 計	40, 316, 141	負 債 ・ 純 資 産 合 計	40, 316, 141

(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

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		69,206,280
借上貸貸収入	46,202,047	
投資不動産賃貸収入	1,569,045	
集金管理収入	491,610	
維持管理収入	132,738	
仲介手数料収入	883,558	
入居斡旋収入	15,265	
販売用不動産売上高	13,422,309	
完成工事高	5,286,773	
その他の営業収入	1,202,930	
営 業 費 用		57,095,116
借上貸貸費用	40,465,367	
投資不動産賃貸費用	1,048,090	
集金管理費用	35,035	
維持管理費用	89,985	
仲介費用	93,231	
販売用不動産売上原価	11,509,153	
完成工事売上原価	3,654,134	
その他の営業費用	200,118	
営 業 総 利 益		12,111,163
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		5,438,073
営 業 利 益		6,673,090
営 業 外 収 益		23,171
受取利息	4,906	
雑収入	18,264	
営 業 外 費 用		44,739
支払利息	24,295	
雑支出	20,443	
経 常 利 益		6,651,522
特 別 利 益		895
特 別 損 失		17,534
組織再編関連費用	8,280	
その他の特別損失	9,254	
税 引 前 当 期 純 利 益		6,634,883
法人税、住民税及び事業税		2,010,447
法人税等調整額		△ 39,600
当 期 純 利 益		4,664,035

(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

(2024年2月1日～2025年1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					株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	379, 100	177, 300	59, 460	10, 796, 513	8, 284, 054	19, 140, 027	19, 696, 427	19, 696, 427
当期変動額								
剰余金の配当					△ 2, 578, 606	△ 2, 578, 606	△ 2, 578, 606	△ 2, 578, 606
当期純利益					4, 664, 035	4, 664, 035	4, 664, 035	4, 664, 035
別途積立金の積立				1, 720, 000	△ 1, 720, 000	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	1, 720, 000	365, 429	2, 085, 429	2, 085, 429	2, 085, 429
当期末残高	379, 100	177, 300	59, 460	12, 516, 513	8, 649, 483	21, 225, 457	21, 781, 857	21, 781, 857

(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

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) 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……………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)

什掛販売用不動産……………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)

貯蔵品.....先入先出法による原価法に基づく原価法

(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)

(3) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産……………建物（建物付属設備を除く）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、ただし、法人税法の改正に伴い、2017年4月1日以降に取得した建物付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 4~47年

構築物 10～50年

機械及び装置 8～17年

工具、器具及び備品 2～20年

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
(リース資産を除く)……………では、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。

長期前払費用……………均等償却

(4) 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……………従業員に対して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……………取締役および監査役に対して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。

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。

過去勤務債務については、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）による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異については、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法による按分額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

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の100%を計上しております。

(5) リース取引の処理方法

300 万円以上の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の売買取引にかかる方法に準じた会計処理によっております。300 万円未満の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっております。

300 万円未満の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっております。

(6) 重要な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注文請負取引

顧客と工事請負契約を締結し当該契約に基づき、建築工事を行い完成した建設物等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、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

②不動産分譲取引

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います。

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います。

④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います。

(7) 消費税等の会計処理

当事業年度に発生した控除対象外消費税等の内、固定資産に係る控除対象外消費税等については、投資その他の資産に計上し、5 年間で均等償却を行っております。また、固定資産以外に係る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。

3. 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	8,524,964 千円
仕掛販売用不動産	2,371,132 千円
評価損計上額（販売用不動産売上原価）	281,651 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、市場見通し、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。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額	6,120,481 千円
----------------	--------------

(2) 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	5,202,516 千円
長期金銭債権	— 千円
短期金銭債務	21,812 千円
長期金銭債務	5,040,277 千円

(3) 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 965,177 千円を販売用不動産へ、販売用不動産 36,236 千円を固定資産へ振替しております。

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営 業 収 益		532,807 千円
営 業 費 用		854,773 千円
営業取引以外の取引高		29,869 千円

6. 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	7,284,200 株
------	-------------

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額等

2024 年 4 月 22 日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	2,578,606 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1 株当たり配当額	354 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	2,797,132 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1 株当たり配当額	384 円
・ 基準日	2025 年 1 月 31 日
・ 効力発生日	2025 年 4 月 22 日

7. 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	140,759 千円
減価償却超過額	110,398 千円
退職給付引当金	86,920 千円
未払事業税	55,747 千円
その他	216,456 千円
繰延税金資産合計	610,280 千円

繰延税金負債

前払年金費用	37,767 千円
譲渡損益調整勘定	18,013 千円
繰延税金負債合計	55,780 千円
繰延税金資産の純額	554,500 千円

8. 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株式会社からの借入により調達しております。

借入金の使途は、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。

預り敷金については、顧客との賃貸借契約等の終了時において、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(支払期日に支払い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。

なお、運用委託金については、親会社である積水ハウス不動産ホールディングス株式会社および積水ハウス株式会社に一時的に預けている余剰資金であり、回収不能となるリスクは極めて低いものと考えておりますが、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記載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)
長期借入金	(5, 000, 000)	(5, 000, 000)	—
預り敷金	(4, 292, 418)	(4, 290, 692)	△1, 726

(※) 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

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。

預り敷金

返還するまでの期間を見積り、国債の利回り等適切な指標で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、広島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)
11, 416, 916	11, 462, 288

- (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。
3. 貸借対照表に計上している土地の一部及び建設仮勘定（3, 008, 409 千円）は、賃貸用建物の建設のためのものであり、建設の途中段階にあることから、時価を把握することが困難であるため上表には含まれておりません。

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㈱ (大阪府北区)	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%	余資の運用委 託及び事業資 金の借入	資金運用委託 ※1	43,600,000	運用委託金	5,000,000
					資金運用委託 金の回収 ※1	42,100,000		
					資金の借入 ※1	3,500,000	長期借入金	5,000,000
					資金の返済 ※1	—		
					配当金の支払	2,578,606	—	—
					利息の受取 ※1	4,315	—	—
					利息の支払 ※1	24,295	未払利息	12,575

(注) ※1 資金の運用委託及び回収、資金の借入及び返済、利息の受取及び支払については、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 2,990 円 28 銭
- (2) 1株当たり当期純利益金額 640 円 29 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 中国四国株式会社」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（(6) 重要な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。

14. その他の注記

該当事項はありません。