

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	19,729,884	流 動 負 債	5,205,871
現金及び預金	1,760,461	営業未払金	436,672
営業未収入金	972,823	未払金	3,439
販売用不動産	10,415,645	未払費用	78,034
仕掛販売用不動産	6,041,692	未払法人税等	832,451
未成工事支出金	11,479	未払消費税等	28,711
貯蔵品	7,194	営業前受金	2,822,795
前渡金	157,311	預り家賃等	370,542
前払費用	50,657	預り金	283,563
未収入金	268,049	役員賞与引当金	13,960
その他	53,477	賞与引当金	335,700
貸倒引当金	△ 8,909		
固 定 資 産	10,032,681	固 定 負 債	9,384,379
有 形 固 定 資 産	8,871,242	長期借入金	8,800,000
建物	5,145,107	役員退職慰労引当金	14,050
構築物	330,710	退職給付引当金	152,701
機械装置	31,568	預り敷金	332,428
工具器具及び備品	73,613	預り保証金	85,199
土地	3,203,661		
建設仮勘定	86,580	負 債 合 計	14,590,250
無 形 固 定 資 産	8,475	純 資 産 の 部	
ソフトウェア	259	株 主 資 本	15,172,315
電話加入権	4,074	資 本 金	263,000
その他	4,141	資 本 剰 余 金	94,080
投資その他の資産	1,152,964	資本準備金	94,080
投資有価証券	401	利 益 剰 余 金	14,815,235
長期前払費用	354,909	利益準備金	37,050
繰延税金資産	519,000	その他利益剰余金	14,778,185
その他	278,653	別途積立金	11,667,350
		繰越利益剰余金	3,110,835
		純 資 産 合 計	15,172,315
資 産 合 計	29,762,565	負 債・純 資 産 合 計	29,762,565

(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

(2024年 2月 1日から2025年 1月 31日まで)

(単位:千円)

科 目	金 額	
	内 訳	合 計
営 業 収 益		
借 上 賃 貸 収 入	33,267,842	
投 資 不 動 産 賃 貸 収 入	724,556	
集 金 管 理 収 入	217,930	
維 持 管 理 収 入	81,205	
仲 介 手 数 料 収 入	801,946	
販 売 用 不 動 産 売 上 高	15,571,388	
完 成 工 事 高	3,404,544	
そ の 他 の 営 業 収 入	887,723	54,957,137
営 業 費 用		
借 上 賃 貸 費 用	29,586,590	
投 資 不 動 産 賃 貸 費 用	532,108	
集 金 管 理 費 用	18,824	
維 持 管 理 費 用	62,160	
仲 介 費 用	102,754	
販 売 用 不 動 産 売 上 原 価	13,705,922	
完 成 工 事 原 価	2,200,785	
そ の 他 の 営 業 費 用	249,230	46,458,377
営 業 総 利 益		8,498,760
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,038,470
営 業 利 益		4,460,289
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	281	
雑 収 入	13,852	14,133
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	55,338	
雑 支 出	29,779	85,117
経 常 利 益		4,389,306
特 別 利 益		
特 別 損 失		
早 期 退 職 加 算 金	1,052	
固 定 資 産 除 却 損	354	
リ ー ス 契 約 中 途 解 約 金	103	
		1,509
税 引 前 当 期 純 利 益		4,387,796
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1,554,000
法 人 税 等 調 整 額		△ 261,000
当 期 純 利 益		3,094,796

(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以外のもの……………決算末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) たな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・貯蔵品

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）

(3) 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）のみ定額法で処理して
おりましたが、2016年4月1日以後に取得した建物
附属設備及び構築物も減価償却方法を定率法から定
額法に変更しています。

その他の有形固定資産については定率法。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～35年
構築物	10～37年
機械装置	8～17年
工具器具及び備品	2～20年

無形固定資産……………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

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) 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。

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。

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。

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。

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。

(6) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式により処理しております。

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	10,415,645 千円
仕掛販売用不動産	6,041,692 千円
評価損計上額（販売用不動産売上原価）	895,805 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。

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	1,694,854 千円
(2) 関係会社に対する短期金銭債権及び債務	
短期金銭債権	12,215 千円
短期金銭債務	4,578 千円
長期金銭債務	586 千円

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高	
営業収益	148,031 千円
営業費用	122,390 千円
上記以外の取引高	6,588 千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の数

普通株式 4,700,000 株

(2) 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。

(3) 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項
金銭による配当

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	配当の効力発生日
令和6年4月22日 定時株主総会	普通株式	2,124,400千円	452円	令和6年1月31日	令和6年4月23日

(4) 当事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

令和7年4月21日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案することとしております。なお、配当原資については利益剰余金とすることを予定しております。

金銭による配当

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	配当の効力発生日
令和7年4月21日 定時株主総会	普通株式	157,080千円	33円	令和7年1月31日	令和7年4月22日

上記の配当金の総額は親会社である積水ハウス株式会社より配当性向の通知が未達のため確定額ではありません。

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

貸倒引当金	2,713千円
未払事業税	41,094千円
賞与引当金	102,220千円
未払費用	16,007千円
販売用不動産評価損	266,508千円
減損損失	12,773千円
前受家賃	34,000千円
企業年金掛金未払額	2,008千円
一括償却資産	1,649千円
繰延消費税	9,810千円
退職給付引当金	25,923千円
役員退職慰労引当金	4,278千円
その他	2,727千円

繰延税金資産 計 521,714千円

繰延税金負債

譲渡損益調整勘定 2,714千円

繰延税金負債 計 2,714千円

繰延税金資産の純額 519,000千円

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㈱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で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、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	(8,800,000)	(8,800,000)	—

(※) 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。

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、福岡県その他の地域において、賃貸用のマンション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

(単位：千円)

貸借対照表計上額	当事業年度末の時価
8,624,541	7,336,636

(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す。
2. 当事業年度末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む）です。

10. 関連当事者との取引に関する注記

財務諸表提出会社の親会社および法人主要株主等

属性	会社名・住所	資本金 (千円)	主要な事業内容	議決権等の被所有割合(%)	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(株)・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 ※ 資金の返済 ※	6,600,000 4,600,000	長期借入金	8,800,000
						利息の支払 ※	55,388	—	—

(注) ※資金の借入及び返済、利息の支払については、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 3,228 円 15 銭
(2) 1株当たり当期純利益 658 円 46 銭
(1株当たり当期純利益)
普通株主に帰属しない金額 — 千円
普通株式に係る当期純利益 3,094,796 千円
期中平均株式数 4,700,000 株

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「積水ハウスシャーメゾン PM 九州株式会社」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。

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。

14. その他の注記

該当事項はありません。