

貸 借 対 照 表

(2026年1月31日現在)

(単位:百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	296,952	流 動 負 債	13,971
現金及び預金	28,691	営業未払金	1,098
営業未収入金	422	未払金	10
販売用不動産	195,172	未払費用	932
仕掛販売用不動産	66,534	未払法人税等	6,491
前渡金	5,658	営業前受金	2,972
前払費用	248	預り金	309
未収入金	128	賞与引当金	2,132
その他	95	役員賞与引当金	23
固 定 資 産	115,018	固 定 負 債	113,595
有 形 固 定 資 産	107,958	長期借入金	112,200
建築物	52,898	役員退職慰労引当金	3
構築物	1,980	退職給付引当金	906
機械装置	372	資産除去債務	153
工具・器具及び備品	464	長期未払金	20
土地	45,651	預り敷金	311
建設仮勘定	6,591	負 債 合 計	127,566
無 形 固 定 資 産	75	純 資 産 の 部	
水道施設利用権	30	株 主 資 本	284,404
電話加入権	21	資本金	5,829
ソフトウェア	12	資本剰余金	7,017
無形固定資産仮勘定	10	資本準備金	7,017
投 資 そ の 他 の 資 産	6,984	利 益 剰 余 金	271,556
投資有価証券	14	利益準備金	340
長期前払費用	2,268	その他利益剰余金	271,216
繰延税金資産	1,701	配当準備積立金	400
敷金及び保証金	2,146	別途積立金	250,384
前払年金費用	835	繰越利益剰余金	20,431
その他	33	純 資 産 合 計	284,404
貸倒引当金	△ 15	負 債 ・ 純 資 産 合 計	411,970
資 産 合 計	411,970		

(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

〔 2025年2月 1日から
2026年1月31日まで 〕

(単位：百万円)

科 目	金	額
営 業 収 益		300,076
不 動 産 賃 貸 収 入	8,046	
仲 介 手 数 料 収 入	12,107	
販 売 用 不 動 産 売 上 高	277,954	
そ の 他 の 営 業 収 入	1,968	
営 業 費 用		243,464
不 動 産 賃 貸 費 用	5,925	
仲 介 費 用	1,301	
販 売 用 不 動 産 売 上 原 価	236,012	
そ の 他 の 営 業 費 用	225	
営 業 総 利 益		56,611
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		24,554
営 業 利 益		32,057
営 業 外 収 益		158
受 取 利 息 及 び 配 当 金	2	
雑 収 入	155	
営 業 外 費 用		1,404
支 払 利 息	1,258	
雑 支 出	146	
経 常 利 益		30,811
特 別 利 益		10
特 別 損 失		1,112
組 織 再 編 関 連 費 用	1,083	
そ の 他	29	
税 引 前 当 期 純 利 益		29,709
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		8,844
法 人 税 等 調 整 額		717
当 期 純 利 益		20,148

(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

2025年2月 1日から
2026年1月31日まで

(単位：百万円)

	株 主 資 本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利 益 剰 余 金			利益剰余金 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	5,829	7,017	340	400	54,378	12,836	67,955	80,802	80,802
当事業年度中の変動額									
剰余金の配当						△9,392	△9,392	△9,392	△9,392
当期純利益						20,148	20,148	20,148	20,148
別途積立金の積立					36,287	△36,287	-	-	-
吸収分割による増加					159,718	41,599	201,318	201,318	201,318
吸収分割による減少						△8,472	△8,472	△8,472	△8,472
事業年度中の変動額合計					196,005	7,595	203,601	203,601	203,601
当期末残高	5,829	7,017	340	400	250,384	20,431	271,556	284,404	284,404

(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

1. 記載金額は百万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

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。

② 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。

3. 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	195,172 百万円
仕掛販売用不動産	66,534 百万円
評価損計上額（販売用不動産売上原価）	3,279 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 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は不動産販売市況の変化等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

(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	107,958 百万円
無形固定資産合計	75 百万円
減損損失	- 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おります。

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、決定しております。

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。

4. 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 650 百万円

(2) 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 177 百万円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額 18,050 百万円

(4) 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権 59 百万円

短期金銭債務 6 百万円

長期金銭債権 4 百万円

長期金銭債務 112,200 百万円

(5) 追加情報

(資産の保有目的の変更)

当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 14,086 百万円を販売用不動産へ、販売用不動産 2,368 百万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 2,899 百万円

営業費用 2,660 百万円

営業取引以外の取引高 10,650 百万円

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 26,257 千株

(2) 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額等

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 9,392 百万円

・配当の原資 利益剰余金

・1株当たり配当額	358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	760百万円
販売用不動産評価損	703百万円
減損損失	326百万円
退職給付引当金	285百万円
未払事業税	113百万円
減価償却超過額	90百万円
その他	211百万円
繰延税金資産合計	<u>2,491百万円</u>

繰延税金負債

譲渡損益調整勘定	△522百万円
前払年金費用	△263百万円
その他	△4百万円
繰延税金負債合計	<u>△790百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>1,701百万円</u>

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。

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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2026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 (百万円) (※)	時価 (百万円) (※)	差額 (百万円)
長期借入金	(112,200)	(112,200)	—

(※) 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。

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、大阪府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 (百万円)	時価 (百万円)
106,561	99,924

(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

1. 親会社

名称 (住所)	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
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	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※	75,000 45,630	長期借入金	112,200
					利息の支払※	1,258	—	—

(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。

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	積水ハウスシ ャーメゾンP M東北株式会 社	-	吸収分割	承継資産 承継負債	18,791 百万円 2,484 百万円	-	-
親会 社の 子会 社	積水ハウスシ ャーメゾンP M東京株式会 社	-	吸収分割	承継資産 承継負債	139,725 百万円 43,698 百万円	-	-
親会 社の 子会 社	積水ハウスシ ャーメゾンP M中部株式会 社	-	吸収分割	承継資産 承継負債	66,447 百万円 15,967 百万円	-	-
親会 社の 子会 社	積水ハウスシ ャーメゾンP M中国四国株 式会社	-	吸収分割	承継資産 承継負債	21,800 百万円 4,367 百万円	-	-
親会 社の 子会 社	積水ハウスシ ャーメゾンP M九州株式会 社	-	吸収分割	承継資産 承継負債	24,069 百万円 9,088 百万円	-	-
親会 社の 子会 社	積和トータル サポート株式 会社	-	吸収分割	承継資産 承継負債	6,107 百万円 14 百万円	-	-

親会社の子会社	積水ハウスシャーマゾンPM関西株式会社	-	吸収分割	分割資産 分割負債	28,703 百万円 20,231 百万円	-	-
---------	---------------------	---	------	--------------	--------------------------	---	---

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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. 吸収分割に係る取引金額は、承継又は分割時点で共通支配下の取引であったことから、承継又は分割した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価格をもとに決定しております。

(注2) 2025年2月1日付で積和トータルサポート株式会社は、積水ハウスシャーマゾンPM中部株式会社に吸収合併され、消滅しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|------------------|---------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 10,831 円 37 銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益金額 | 767 円 33 銭 |

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項なし

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. 企業結合等に関する注記

共通支配下の取引等

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東北株式会社、積水ハウス不動産東京株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産中国四国株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社（以下、「積水ハウス不動産5社」という。）、積和トータルサポート株式会社及び積水ハウスシャーマゾン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、吸収分割を実施しました。なお、2025年2月1日付で当社は「積水ハウス不動産株式会社」に、積水ハウスシャーマゾン関西株式会社は「積水ハウスシャーマゾンPM関西株式会社」にそれぞれ商号を変更しております。

(吸収分割①)

(1) 取引の概要

- ・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：積水ハウス不動産5社及び積和トータルサポート株式会社を吸収分割会社とし、当社を吸収分割承継会社とする吸収分割

・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、当社を承継会社とする吸収分割の方式により 1 社に集約いたしました。積水ハウス不動産 6 社が営む仲介・不動産事業を集約し、「積水ハウス不動産株式会社」に商号を変更することで、当該事業の市場認知度向上を目指します。

・承継した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産：184,671 百万円

固定資産：92,269 百万円

資産合計：276,941 百万円

流動負債：2,914 百万円

固定負債：72,708 百万円

負債合計：75,623 百万円

(2) 実施した会計処理の概要

「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。

(吸収分割②)

(1) 取引の概要

・対象となる事業の内容：主に不動産の賃貸借及び管理、賃貸借の仲介及び代理に関する事業

・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、積水ハウスシャーマゾン関西株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

・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、当社が営む賃貸事業を、新設した分割準備会社である積水ハウスシャーマゾン関西株式会社に吸収分割の方式により承継いたしました。積水ハウス不動産 6 社が営む仲介・不動産事業を集約し、「積水ハウス不動産株式会社」に商号を変更することで、当該事業の市場認知度向上を目指します。

・分割した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその内訳

流動資産：10,255 百万円

固定資産：18,447 百万円

資産合計：28,703 百万円

流動負債：12,608 百万円

固定負債：7,623 百万円

負債合計：20,231 百万円

(2) 実施した会計処理の概要

「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。

15. その他の注記

金額表示単位の変更

当社の計算書類に掲記される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載しておりましたが、当事業年度より百万円単位で記載することに変更いたしました。