

## 貸 借 対 照 表

(2026年1月31日現在)

(単位:千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
<b>流 動 資 産</b>	<b>24,260,276</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>18,422,780</b>
現金及び預金	4,909,510	営業未払金	955,958
営業未収入金	948,998	リース債務	5,768
リース債権	108,462	未払金	8,208
リース投資資産	2,215,809	未払費用	355,227
未成工事支出金	28,432	未払法人税等	4,303,403
貯蔵品	26,066	未払消費税等	855,825
前払費用	105,168	営業前受金	9,281,422
未収入金	1,185,676	預り金	1,977,496
運用委託金	14,600,000	賞与引当金	666,624
その他	155,372	役員賞与引当金	12,844
貸倒引当金	△ 23,220		
<b>固 定 資 産</b>	<b>17,825,966</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>6,294,909</b>
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>9,862,214</b>	リース債務	127,871
建物	9,438,214	役員退職慰労引当金	1,710
構築物	155,359	退職給付引当金	375,057
機械装置	59,747	資産除去債務	1,074,891
工具、器具及び備品	85,153	預り敷金及び保証金	4,670,445
リース資産	123,740	長期未払金	44,934
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>14,382</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>24,717,690</b>
水道施設利用権	8,069	<b>純 資 産 の 部</b>	
電話加入権	2,015	<b>株 主 資 本</b>	<b>17,368,553</b>
ソフトウェア	4,297	<b>資 本 金</b>	<b>200,000</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>7,949,369</b>	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>17,168,553</b>
長期貸付金	5,870	その他利益剰余金	17,168,553
長期前払費用	509,362	繰越利益剰余金	17,168,553
寄託敷金	5,547,685		
敷金及び保証金	1,013,079		
繰延税金資産	746,089		
前払年金費用	239,807		
その他	1,200		
貸倒引当金	△ 113,725	<b>純 資 産 合 計</b>	<b>17,368,553</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>42,086,243</b>	<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>42,086,243</b>

(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

〔 2025年2月 1日から  
2026年1月31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金	額
<b>営 業 収 益</b>		126,520,937
不 動 産 賃 貸 収 入	115,566,422	
そ の 他 の 営 業 収 入	10,954,514	
<b>営 業 費 用</b>		106,225,868
不 動 産 賃 貸 費 用	100,276,152	
そ の 他 の 営 業 費 用	5,949,715	
<b>営 業 総 利 益</b>		20,295,068
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		7,479,027
<b>営 業 利 益</b>		12,816,041
<b>営 業 外 収 益</b>		47,080
受 取 利 息 及 び 配 当 金	9,802	
雑 収 入	37,277	
<b>営 業 外 費 用</b>		189,363
支 払 利 息	10,969	
雑 支 出	178,394	
<b>経 常 利 益</b>		12,673,757
<b>特 別 損 失</b>		124,800
組 織 再 編 関 連 費 用	86,585	
固 定 資 産 除 却 損	35,018	
早 期 加 算 退 職 金	3,197	
<b>税 引 前 当 期 純 利 益</b>		12,548,956
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		4,105,000
法 人 税 等 調 整 額		△ 252,535
<b>当 期 純 利 益</b>		8,696,491

(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

2025年2月 1日から  
2026年1月31日まで

(単位：千円)

	株 主 資 本			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	
		その他利益剰余金		
		繰越利益剰余金		
当期首残高	100,000	-	100,000	100,000
事業年度中の変動額				
増資	100,000		100,000	100,000
当期純利益		8,696,491	8,696,491	8,696,491
吸収分割による増加		8,472,061	8,472,061	8,472,061
事業年度中の変動額合計	100,000	17,168,553	17,268,553	17,268,553
当期末残高	200,000	17,168,553	17,368,553	17,368,553

(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) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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。

#### (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あります。

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 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。

③ 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. 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 .....	80,000 千円
(2) 有形固定資産の減価償却累計額 .....	5,332,361 千円
(3) 関係会社に対する金銭債権・債務	
短期金銭債権 .....	14,666,763 千円
長期金銭債権 .....	112,915 千円
短期金銭債務 .....	99,322 千円
長期金銭債務 .....	5,260 千円
(4) 営業前受金のうち、契約負債 .....	380,565 千円

### 4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
営業収益 .....	512,314 千円
営業費用 .....	179,224 千円
営業取引以外の取引高 .....	947,303 千円

### 5. 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 千株
------	------

(2) 剰余金の配当に関する事項

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  
2026年4月20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	7,392,016 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1株当たり配当額	1,848 千円
・ 基準日	2026年1月31日
・ 効力発生日	2026年4月21日

## 6. 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

資産除去債務	338,160 千円
未払事業税	208,719 千円
賞与引当金	203,720 千円
営業前受金	107,771 千円
退職給付引当金	42,549 千円
その他	126,840 千円
繰延税金資産合計	<u>1,027,761 千円</u>

### 繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	281,672 千円
繰延税金負債合計	<u>281,672 千円</u>
繰延税金資産の純額	<u>746,089 千円</u>

## 7. 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)からの借入により調達しております。  
借入金の用途は、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、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 リース投資資産	2,215,809	1,799,676	△416,132
② 寄託敷金	5,547,685		
貸倒引当金	(113,725)		
寄託敷金(純額)	5,433,960	5,293,760	△140,200
③ 預り敷金及び保証金	(4,670,445)	(4,620,231)	△50,213

(※) 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

資 産

① リース投資資産

償還を受け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 寄託敷金

返還を受け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

③ 預り敷金及び保証金

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。

8. 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)
8,801,332	7,898,148

(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。

## 9. 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	75,500,000	運用委託金	14,600,000
					資金運用委託金の回収 ※1	61,000,000	長期借入金	—
					資金の借入 ※1	32,800,000		
					資金の返済 ※1	34,010,000		
					利息の受取 ※1	9,617	—	—
					利息の支払 ※1	10,969	—	—

(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。

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)
親会社の 子会社 積水ハウス不動産㈱ (大阪府北区)	5,829,600	不動産の仲介及び 売買	—	吸収分割	承継資産 ※2	28,703,813	—	—
					承継負債 ※2	20,231,751	—	—

(注) ※2. 吸収分割に係る取引金額は、承継時点で共通支配下の取引であったことから、承継した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額をもとに決定しております。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 4,342,138円26銭  
(2) 1株当たり当期純利益金額 2,361,893円37銭

## 11. 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。

## 12. 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関西㈱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「積水ハウスシャーメゾンPM関西株式会社」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

- ・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：積水ハウス不動産関西㈱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、積水ハウス不動産6社及び積和トータルサポート㈱の仲介・不動産事業を、積水ハウス不動産関西㈱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。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㈱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。
- ・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：10,255,821千円

固定資産：18,447,992千円

資産合計：28,703,813千円

流動負債：12,608,540千円

固定負債：7,623,211千円

負債合計：20,231,751千円

### (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。