

貸 借 対 照 表

(2022年1月31日現在)

(単位:千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	81,876,950	流 動 負 債	14,570,137
現金及び預金	13,047,741	営業未払金	722,864
営業未収入金	1,178,089	リース債務	5,768
リース債権	136,281	未払金	23,967
リース投資資産	2,428,224	未払費用	343,878
販売用不動産	47,477,431	未払法人税等	2,415,669
仕掛販売用不動産	11,814,882	営業前受金	8,734,328
未成工事支出金	56,271	預り金	1,438,100
前渡金	1,111,112	賞与引当金	859,140
前払費用	289,035	役員賞与引当金	26,420
未収入金	893,689		
運用委託金	3,287,988	固 定 負 債	32,858,101
その他	194,990	長期借入金	26,000,000
貸倒引当金	△ 38,788	リース債務	150,945
固 定 資 産	30,201,679	役員退職慰労引当金	29,680
有 形 固 定 資 産	19,838,555	退職給付引当金	658,934
建物	15,035,078	資産除去債務	1,071,866
構築物	199,575	預り敷金及び保証金	4,876,375
機械装置	87,369	長期未払金	70,299
器具及び備品	88,600		
土地	4,282,825		
リース資産	145,105	負 債 合 計	47,428,239
無 形 固 定 資 産	37,673	純 資 産 の 部	
水道施設利用権	8,501	株 主 資 本	64,650,390
電話加入権	18,340	資 本 金	5,829,600
ソフトウェア	10,832	資 本 剰 余 金	7,017,800
投資その他の資産	10,325,450	資 本 準 備 金	7,017,800
長期貸付金	20,221	利 益 剰 余 金	51,802,990
長期前払費用	683,589	利 益 準 備 金	340,650
寄託敷金	6,460,855	そ の 他 利 益 剰 余 金	51,462,340
敷金及び保証金	1,485,716	配 当 準 備 積 立 金	400,000
繰延税金資産	1,722,097	別 途 積 立 金	42,450,000
その他	4,200	繰 越 利 益 剰 余 金	8,612,340
貸倒引当金	△ 51,230	純 資 産 合 計	64,650,390
資 産 合 計	112,078,629	負 債 ・ 純 資 産 合 計	112,078,629

(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

〔 2021年2月 1日から
2022年1月31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		142,414,286
不動産賃貸収入	96,087,474	
仲介手数料収入	3,948,740	
販売用不動産売上高	32,585,127	
その他の営業収入	9,792,943	
営 業 費 用		117,768,977
不動産賃貸費用	84,343,902	
仲介費用	370,943	
販売用不動産売上原価	27,614,994	
その他の営業費用	5,439,136	
営 業 総 利 益		24,645,309
販売費及び一般管理費		12,144,604
営 業 利 益		12,500,704
営 業 外 収 益		91,568
受取利息及び配当金	59,018	
雑収入	32,549	
営 業 外 費 用		148,519
支払利息	81,496	
雑支出	67,022	
経 常 利 益		12,443,754
特 別 損 失		26,628
特別退職金	17,482	
固定資産除却損	9,146	
税 引 前 当 期 純 利 益		12,417,125
法人税、住民税及び事業税		3,970,000
法人税等調整額		△ 144,935
当 期 純 利 益		8,592,060

(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

〔 2021年2月 1日から
2022年1月31日まで 〕

(単位：千円)

	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	5,829,600	7,017,800	340,650	400,000	40,150,000	5,867,118	46,757,768	59,605,168	59,605,168
事業年度中の変動額									
剰余金の配当						△3,546,839	△3,546,839	△3,546,839	△3,546,839
別途積立金の積立て					2,300,000	△2,300,000	-	-	-
当期純利益						8,592,060	8,592,060	8,592,060	8,592,060
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	2,300,000	2,745,221	5,045,221	5,045,221	5,045,221
当期末残高	5,829,600	7,017,800	340,650	400,000	42,450,000	8,612,340	51,802,990	64,650,390	64,650,390

(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) 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

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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、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。

3. 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度より適用し、「会計上の見積りに関する注記」を開示しております。

4. 会計上の見積りに関する注記

【たな卸資産の評価】

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	47,477,431千円
仕掛販売用不動産	11,814,882千円
評価損計上額（販売用不動産売上原価）	353,406千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

①算出方法

当社では、たな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見積り追加コストに含まれる開発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。なお、新型コロナウイルス感染症の影響は一時的であると判断しており、その仮定に基づいて会計上の見積りを行っております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売価格及び工事原価の見積りは不確実性を伴い、販売価格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。

【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	19,838,555 千円
無形固定資産	37,673 千円
減損損失	— 千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

①算出方法

賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額を回収できなくなる可能性を示す兆候が生じた場合に、当該不動産について減損の判定を行い算出しております。

②主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額の算出に用いた主要な仮定は賃貸収入、賃貸原価及び割引率であり、物件の立地、規模、周辺の賃貸取引事例、マーケット見通し、過去の実績に基づいた賃料、稼働率、キャップレート等を踏まえ、これらを見積もっております。なお、新型コロナウイルス感染症の影響は一時的であると判断しており、その仮定に基づいて会計上の見積りを行っております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である賃貸収入及び賃貸原価の見積りは不確実性を伴い、不動産賃貸の市況変化等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

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	300,000 千円
(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	120,980 千円
(3) 有形固定資産の減価償却累計額	4,621,373 千円
(4) 保証債務	35,300 千円
(5) 関係会社に対する金銭債権・債務	
短期金銭債権	3,501,704 千円
長期金銭債権	112,421 千円
短期金銭債務	24,898 千円
長期金銭債務	26,004,840 千円

(6) 追加情報

(資産の保有目的の変更)

前事業年度末において固定資産に計上していた投資不動産等 13,031 千円をたな卸資産に振替しております。

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	813,656 千円
営業費用	185,703 千円
営業取引以外の取引高	536,665 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 26,257 千株

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額等

イ. 2021年4月19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	3,492,239 千円
・配当の原資	利益剰余金
・1株当たり配当額	133 円
・基準日	2021年1月31日
・効力発生日	2021年4月20日

ロ. 2021年12月31日開催の臨時株主総会決議による配当に関する事項

金銭以外による配当

【積水ハウス不動産パートナーズ株式会社】

・配当の原資	利益剰余金
・株式の種類	普通株式
・配当財産の種類	関係会社株式
・配当財産の帳簿価額	14,084 千円
・1株当たり配当額	54 銭
・基準日	2021年12月31日
・効力発生日	2022年1月1日

【シャーマゾン少額短期保険株式会社】

・配当の原資	利益剰余金
・株式の種類	普通株式
・配当財産の種類	関係会社株式
・配当財産の帳簿価額	40,515 千円
・1株当たり配当額	1 円 54 銭
・基準日	2021年12月31日
・効力発生日	2022年1月1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

2022年4月18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	5,146,458 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1株当たり配当額	196 円
・ 基準日	2022年 1月 31日
・ 効力発生日	2022年 4月 19日