

連結貸借対照表

(平成 28 年 1 月 31 日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	23,921,986	流 動 負 債	15,258,678
現金及び預金	17,550,321	営業未払金	1,481,699
営業未収入金	1,062,454	未払法人税等	1,838,999
有価証券	50,009	営業前受金	9,185,956
販売用不動産	1,190,227	賞与引当金	714,125
仕掛販売用不動産	2,091,752	役員賞与引当金	52,200
未成工事支出金	562,669	完成工事補償引当金	3,603
その他のたな卸資産	1,522	その他の流動負債	1,982,094
繰延税金資産	492,273	固 定 負 債	13,793,382
その他の流動資産	974,518	役員退職慰労引当金	35,150
貸倒引当金	△53,762	退職給付に係る負債	413,204
固 定 資 産	51,936,167	資産除去債務	326,121
有形固定資産	40,775,137	預り敷金及び保証金	13,013,418
建物及び構築物	26,618,625	その他の固定負債	5,487
土地	10,107,076		
建設仮勘定	3,470,032		
その他の有形固定資産	579,403	負 債 合 計	29,052,060
無形固定資産	567,450	純 資 産 の 部	
借地権その他の無形固定資産	567,450	株 主 資 本	46,211,367
投資その他の資産	10,593,579	資 本 金	1,758,960
投資有価証券	54,178	資 本 剰 余 金	803,543
関係会社株式	282,437	利 益 剰 余 金	43,648,864
長期貸付金	498,203	その他の包括利益累計額	594,726
退職給付に係る資産	26,854	退職給付に係る調整累計額	594,726
繰延税金資産	769,654		
寄託敷金	2,705,476		
敷金及び保証金	4,202,058		
その他の投資その他の資産	2,322,619		
貸倒引当金	△267,903	純 資 産 合 計	46,806,094
資 産 合 計	75,858,154	負 債 ・ 純 資 産 合 計	75,858,154

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

〔平成27年2月1日から
平成28年1月31日まで〕

(単位：千円)

営業収益		126,258,515
営業費用		108,864,241
営業総利益		17,394,273
販売費及び一般管理費		8,771,855
営業利益		8,622,417
営業外収益		287,180
受取利息及び配当金	13,752	
持分法による投資利益	125,880	
その他	147,547	
営業外費用		79,365
その他	79,365	
経常利益		8,830,232
特別利益		158,847
補助金収入	158,847	
特別損失		301,794
固定資産売却損	2,435	
固定資産除却損	24,150	
固定資産圧縮損	158,847	
その他の特別損失	116,361	
税金等調整前当期純利益		8,687,285
法人税、住民税及び事業税	2,948,300	
法人税等調整額	255,308	3,203,608
少数株主損益調整前当期純利益		5,483,676
当期純利益		5,483,676

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

平成 27 年 2 月 1 日から
平成 28 年 1 月 31 日まで

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当 期 首 残 高	1,758,960	817,664	40,247,888	42,824,512
会計方針の変更による 累 積 的 影 響 額			△371,880	△371,880
会計方針の変更を反映した 当 期 期 首 残 高	1,758,960	817,664	39,876,008	42,452,632
連結会計年度中の 変動額				
剰余金の配当			△1,710,820	△1,710,820
当期純利益			5,483,676	5,483,676
会社分割による減少		△14,120		△14,120
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)				
連結会計年度中の 変動額合計	-	△14,120	3,772,855	3,758,735
当 期 末 残 高	1,758,960	803,543	43,648,864	46,211,367

	評価・換算差額等	少数株主持分	純資産合計
	退職給付に係る 調整累計額		
当 期 首 残 高	850,971	111,287	43,786,771
会計方針の変更による 累 積 的 影 響 額			△371,880
会計方針の変更を反映した 当 期 期 首 残 高	850,971	111,287	43,414,891
連結会計年度中の 変動額			
剰余金の配当			△1,710,820
当期純利益			5,483,676
会社分割による減少			△14,120
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額 (純額)	△256,244	△111,287	△367,532
連結会計年度中の 変動額合計	△256,244	△111,287	3,391,202
当 期 末 残 高	594,726	-	46,806,094

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

〔連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記〕

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社 … 2社
 積 和 管 理 株 式 会 社
 M A S T 貸 貸 セ ン タ ー 株 式 会 社
- (2) 非連結子会社
 該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社
 持分法を適用した非連結子会社 … なし
 持分法を適用した関連会社 … 2社 マストパートナーズ株式会社
 マスト少額短期準備株式会社
- (注) マスト少額短期準備株式会社は株式取得により、当連結会計年度から持分法適用の範囲に含めております。
- (2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社
 該当事項はありません。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有 価 証 券	満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）	
	その他有価証券	時価のあるもの	決算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）
		時価のないもの	移動平均法に基づく原価法
た な 卸 資 産	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）	
	仕掛販売用不動産	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）	
	その他のたな卸資産	移動平均法に基づく原価法（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）	

(2) 重要な減価償却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を採用しております。
無 形 固 定 資 産	定額法を採用しております。 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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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連結会計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。
完成工事補償引当金	建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の販売用不動産売上高のうち建物部分に係る補修費等の実績を基準として計上しております。
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、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①退職給付に係る会計処理の方法

i) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当連結会計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。

ii) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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)による定額法により発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

過去勤務費用については、5年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度から費用処理することとしております。

②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、その他の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。その他の控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

〔会計方針の変更に関する注記〕

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日、以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日、以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率へ変更しております。退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が549,180千円増加し、利益剰余金が371,880千円減少しております。また、当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

〔連結貸借対照表に関する注記〕

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建物及び構築物	528,431千円
---------	-----------

(2) 担保に係る債務

預り敷金及び保証金	180,000千円
-----------	-----------

2. 宅地建物取引業法に基づき営業保証金として供託している資産

投資有価証券及び現金	130,195千円
------------	-----------

3. 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

有価証券・投資有価証券及び現金	135,782千円
-----------------	-----------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

11,061,419千円

5. 保証債務

957,400千円	住宅ローン利用者のための借入保証債務
-----------	--------------------

6. 追加情報

資産の保有目的の変更

前連結会計年度末において固定資産として計上していた投資用不動産 1,495,843千円をたな卸資産に振替しております。

〔連結株主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 当連結会計年度の末日における発行済株式の数

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	23,119,200株	一株	一株	23,119,200株

2. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年4月20日 定時株主総会	普通株式	1,710,820	74	平成27年1月31日	平成27年4月21日

3. 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

平成28年4月25日開催の定時株主総会において、次の議案を提案いたします。

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年4月25日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	1,849,536	80	平成28年1月31日	平成28年4月26日

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、事業運営を全て自己資金にて賄っているため資金調達については実績がありません。資金運用については全て親会社である積水ハウス株式会社へ運用を委託しております。営業未収入金に係る顧客信用リスクは、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。また、投資有価証券は主として満期保有目的の債券であります。

なお、デリバティブ取引はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年1月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	17,550,321 千円	17,550,321 千円	－千円
(2) 営業未収入金 貸倒引当金	1,062,454 千円 △50,902 千円		
	1,011,552 千円	1,011,552 千円	－千円
(3) 有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券	99,843 千円	100,218 千円	374 千円
(4) 敷金及び保証金	4,202,058 千円	3,134,659 千円	△1,067,399 千円
(5) 営業未払金	(1,481,699 千円)	(1,481,699 千円)	－千円
(6) 預り敷金及び保証金	(13,013,418 千円)	(12,834,481 千円)	△178,936 千円

※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) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価は、取引所の価格または取引金融機関から提示された価格によっております。

(4) 敷金及び保証金

これらの時価は、返還され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

(5) 営業未払金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) 預り敷金及び保証金

これらの時価は、返還され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. 非上場株式（連結貸借対照表計上額 286,781 千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

〔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、東京都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

連結貸借対照表計上額	時価
40,647,356 千円	48,047,059 千円

- (注) 1. 連結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. 当連結会計年度末の時価は、主に収益還元法により算定した金額であります。また、当連結会計年度に新規取得した未稼働賃貸等不動産については時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

〔1株当たり情報に関する注記〕

1株当たり純資産額	1,998円83銭
1株当たり当期純利益	237円19銭

〔企業結合等に関する注記〕

共通支配下の取引等

(1) 会社分割

①取引の概要

- ・対象となった事業の内容：主に高齢者向け賃貸住宅の管理に関する事業
- ・企業結合日：平成27年2月1日
- ・企業結合の法的形式：当社を分割会社とし、積和グランドマスト株式会社を承継会社とする吸収分割
- ・結合後企業の名称：積和グランドマスト株式会社
- ・移転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： 2,021,155 千円

固定資産： 622,907 千円

資産合計： 2,644,063 千円

流動負債： 178,793 千円

固定負債： 2,451,148 千円

負債合計： 2,629,942 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 平成20年12月26日公表分）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 平成20年12月26日公表分）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(2) 子会社による自己株式の取得

積和不動産関東株式会社が保有するMAST賃貸センター株式会社の全株式を、MAST賃貸センター株式会社が自己株式として購入いたしました。その結果、MAST賃貸センター株式会社は平成27年2月1日付で当社の完全子会社になっております。

〔重要な後発事象に関する注記〕

連結子会社との吸収合併

当社は、平成 27 年 8 月 27 日開催の取締役会に基づき、平成 28 年 2 月 1 日を合併期日として連結子会社の積和管理株式会社を吸収合併いたしました。

(1) 取引の概要

- ・合併の目的：積和管理株式会社は建物管理事業を主とした事業展開を行っておりますが、当社グループとして経営の合理化と効率化を図り、経営基盤をより強化するため、吸収合併することといたしました。
- ・対象となる事業の内容：土地建物の管理、建物のリフォーム事業
- ・企業結合日：平成 28 年 2 月 1 日
- ・企業結合の法的形式：当社を存続会社とする吸収合併方式で、積和管理株式会社は解散いたしました。なお、当社の 100%連結子会社であるため、本合併による新株の発行、資本金の増加及び合併交付金の支払いはありません。
- ・結合後企業の名称：積和不動産株式会社
- ・承継する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：	5,028,656 千円
固定資産：	214,571 千円
資産合計：	5,243,228 千円
流動負債：	2,310,439 千円
固定負債：	3,722 千円
負債合計：	2,314,161 千円
純資産合計：	2,929,067 千円

(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 平成 25 年 9 月 13 日）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 平成 25 年 9 月 13 日）に基づき、共通支配下の取引として処理いたします。

なお、当該吸収合併により翌連結会計年度において特別利益 2,111,747 千円を計上する予定です。

貸借対照表

(平成28年1月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	19,565,282	流 動 負 債	13,751,330
現金及び預金	14,559,700	営業未払金	1,274,558
営業未収入金	420,226	未払金	102,471
有価証券	50,009	未払費用	321,753
販売用不動産	1,190,227	未払法人税等	1,557,384
仕掛販売用不動産	2,091,752	未払消費税等	171,030
未成工事支出金	295	営業前受金	8,462,309
前払費用	222,204	預り金	1,282,742
繰延税金資産	367,700	賞与引当金	523,277
その他の流動資産	716,926	役員賞与引当金	52,200
貸倒引当金	△53,762	完成工事補償引当金	3,603
固 定 資 産	52,573,596	固 定 負 債	14,668,052
有形固定資産	40,730,448	退職給付引当金	1,288,503
建物	25,902,273	役員退職慰労引当金	35,150
構築物	694,308	資産除去債務	326,121
機械装置	167,454	預り敷金及び保証金	13,013,418
工具器具及び備品	389,302	その他の固定負債	4,859
土地	10,107,076	負債合計	28,419,383
建設仮勘定	3,470,032	純資産の部	
無形固定資産	512,452	株主資本	43,719,495
借地権	402,615	資本金	1,758,960
商標権	4,300	資本剰余金	803,543
ソフトウェア	54,665	資本準備金	801,317
その他の無形固定資産	50,870	その他資本剰余金	2,225
投資その他の資産	11,330,695	利益剰余金	41,156,992
投資有価証券	54,178	利益準備金	369,091
関係会社株式	899,818	その他利益剰余金	40,787,900
長期貸付金	498,203	別途積立金	36,414,000
繰延税金資産	1,047,300	繰越利益剰余金	4,373,900
寄託敷金	2,705,476		
敷金及び保証金	4,073,742		
その他の投資その他の資産	2,319,879		
貸倒引当金	△267,903	純資産合計	43,719,495
資産合計	72,138,878	負債・純資産合計	72,138,878

(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

〔平成27年2月1日から
平成28年1月31日まで〕

(単位：千円)

営 業 収 益		116,612,884
不動産賃貸収入	104,152,885	
投資不動産賃貸収入	4,248,214	
仲介手数料収入	1,096,178	
販売用不動産売上高	6,306,587	
その他の営業収入	809,017	
営 業 費 用		102,277,611
不動産賃貸費用	93,453,200	
投資不動産賃貸費用	3,153,552	
仲介費用	108,377	
販売用不動産売上原価	5,313,916	
その他の営業費用	248,563	
営 業 総 利 益		14,335,273
販売費及び一般管理費		7,141,696
営 業 利 益		7,193,577
営 業 外 収 益		169,121
受取利息	8,961	
受取配当金	110,500	
その他	49,659	
営 業 外 費 用		73,371
その他	73,371	
経 常 利 益		7,289,326
特 別 利 益		158,847
補助金収入	158,847	
特 別 損 失		172,120
固定資産売却損	2,435	
固定資産除却損	10,838	
固定資産圧縮損	158,847	
税引前当期純利益		7,276,052
法人税、住民税及び事業税	2,556,800	
法人税等調整額	141,000	2,697,800
当 期 純 利 益		4,578,252

(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

〔平成 27 年 2 月 1 日から
平成 28 年 1 月 31 日まで〕

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	その他利益剰余金	
				別途積立金	繰越利益剰余金	
当 期 首 残 高	1,758,960	815,438	2,225	369,091	33,814,000	4,478,349
会計方針の変更による 累積的影響額						△371,880
会計方針の変更を反映した 当 期 首 残 高	1,758,960	815,438	2,225	369,091	33,814,000	4,106,468
事業年度中の変動額						
剰余金の配当						△1,710,820
当期純利益						4,578,252
別途積立金の積立					2,600,000	△2,600,000
会社分割による減少		△14,120				
事業年度中の変動額合計	-	△14,120	-	-	2,600,000	267,432
当 期 末 残 高	1,758,960	801,317	2,225	369,091	36,414,000	4,373,900

	株主資本	純資産合計
	株主資本合計	
当 期 首 残 高	41,238,064	41,238,064
会計方針の変更による 累積的影響額	△371,880	△371,880
会計方針の変更を反映した 当 期 首 残 高	40,866,183	40,866,183
事業年度中の変動額		
剰余金の配当	△1,710,820	△1,710,820
当期純利益	4,578,252	4,578,252
別途積立金の積立	-	-
会社分割による減少	△14,120	△14,120
事業年度中の変動額合計	2,853,311	2,853,311
当 期 末 残 高	43,719,495	43,719,495

(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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）	
子会社株式及び関連会社株式	移動平均法に基づく原価法	
その他有価証券	時価のあるもの	決算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）
	時価のないもの	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	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）
仕掛販売用不動産	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）

2. 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を採用しております。
無形固定資産	定額法を採用しております。 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。

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。
完成工事補償引当金	建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の販売用不動産売上高のうち建物部分に係る補修費等の実績を基準として計上しております。
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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。数理計算上の差異は、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）による定額法により発生翌事業年度から費用処理することとしております。また、過去勤務費用については、5年による定額法により按分した額を、発生した事業年度から費用処理することとしております。

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、内規に基づく事業年度末現在の要支給額を計上しております。
-----------	--

4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

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、その他の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。その他の控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

〔会計方針の変更に関する注記〕

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日、以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日）を、当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率へ変更しております。退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首において退職給付引当金が549,180千円増加し、繰越利益剰余金が371,880千円減少しております。また、当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

〔貸借対照表に関する注記〕

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建 物	528,434 千円
-----	------------

(2) 担保に係る債務

預り敷金及び保証金	180,000 千円
-----------	------------

2. 宅地建物取引業法に基づき営業保証金として供託している資産

投資有価証券及び現金	130,195 千円
------------	------------

3. 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

有価証券・投資有価証券及び現金	135,782 千円
-----------------	------------

4. 有形固定資産の減価償却累計額

11,047,401 千円

5. 保証債務

957,400 千円	住宅ローン利用者のための借入保証債務
------------	--------------------

6. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	75,327千円
長期金銭債権	1,600千円
短期金銭債務	816,500千円
長期金銭債務	10,769千円

7. 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として計上していた投資用不動産 1,495,955 千円をたな卸資産に振替しております。

〔損益計算書に関する注記〕

関係会社との取引高

営業収益	861,807千円
営業費用	4,262,557千円
販売費及び一般管理費	539,421千円
営業外収益	122,131千円
営業外費用	3,331千円
特別損失	2,435千円
資産購入高	5,336,977千円

〔株主資本等変動計算書に関する注記〕

当該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。

〔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主な原因別の内訳

繰延税金資産

減損損失	505,529千円
退職給付引当金	414,898千円
賞与引当金	172,681千円
減価償却超過額	187,035千円
未払法定福利費等	55,994千円
未払事業税	110,234千円
その他	296,882千円
繰延税金資産合計	1,743,257千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	95,149千円
譲渡損益調整資産	232,608千円
その他	498千円
繰延税金負債合計	328,257千円

繰延税金資産（純額）

差引	1,415,000千円
----	-------------

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要株主等

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	積水ハウス株式会社	直接 100.0%	不動産の賃貸借、管理受託及び仲介並びに建物の発注他 役員の兼任	不動産の賃貸借、管理受託及び仲介等	680,321千円	営業未収入金	43,184千円
				資産の購入	5,336,727千円	—	—千円

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 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. 取引金額には消費税等を含まず、期末残高には消費税等を含んでおります。

2. 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	積和管理株式会社	直接 100.0%	不動産の管理委託及び補修工事の発注他 役員の兼任	不動産の管理委託及び補修工事等	4,166,939千円	営業未払金	805,627千円

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 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. 取引金額には消費税等を含まず、期末残高には消費税等を含んでおります。

〔1株当たり情報に関する注記〕

1株当たり純資産額	1,891円4銭
1株当たり当期純利益	198円2銭

〔企業結合等に関する注記〕

1. 会社分割

当社から積和グランドマスト株式会社への会社分割につきましては、連結計算書類の連結注記表における〔企業結合等に関する注記〕に記載しております。

2. 子会社による自己株式の取得

M A S T賃貸センター株式会社の自己株式の取得につきましては、連結計算書類の連結注記表における〔企業結合等に関する注記〕に記載しております。

〔重要な後発事象に関する注記〕

連結子会社との収集合併

当社と積和管理株式会社との吸収合併につきましては、連結計算書類の連結注記表における〔重要な後発事象に関する注記〕に記載しております。