

第11期決算公告

東京都千代田区内幸町一丁目5番2号
株式会社セゾンリアルティ
代表取締役社長 C O O 岡本 龍成

貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	88,530	流動負債	197,469
現金及び預金	889	買掛金	233
営業未収金	203	関係会社短期借入金	187,800
販売用不動産	57,561	未払金	355
仕掛販売用不動産	10,208	未払費用	94
営業投資有価証券	1,181	未払法人税等	1
前渡金	208	契約負債	1,220
前払費用	59	前受金	151
未収収益	26	賞与引当金	107
関係会社短期貸付金	17,558	その他流動負債	7,504
その他流動資産	634	固定負債	590
貸倒引当金	△0	その他固定負債	590
固定資産	132,866		
有形固定資産	90,021		
建物	22,394		
構築物	328		
工具器具備品	363		
土地	64,589		
建設仮勘定	2,346	負債合計	198,060
無形固定資産	20	純資産の部	
ソフトウェア	15	株主資本	23,335
その他無形固定資産	4	資本金	50
投資その他の資産	42,823	資本剰余金	50
投資有価証券	63	資本準備金	50
関係会社株式	4,711	利益剰余金	23,235
関係会社出資金	1	その他利益剰余金	23,235
その他の関係会社有価証券	19,822	繰越利益剰余金	23,235
長期貸付金	880		
破産更生債権等	1,823		
繰延税金資産	66		
整理事業関連資産	15,876		
その他固定資産	1,401		
貸倒引当金	△1,823	純資産合計	23,335
資産合計	221,396	負債及び純資産合計	221,396

(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

〔 自 2022年 4 月 1 日 〕
〔 至 2023年 3 月 31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金	額
売上高		26,064
売上原価		14,870
売上総利益		11,194
販売費及び一般管理費		6,812
営業利益		4,381
営業外収益		3,773
受取利息	478	
受取配当金	259	
整理事業関連収益	2,997	
貸倒引当金戻入額	0	
その他営業外収益	38	
営業外費用		2,792
支払利息	2,700	
その他営業外費用	91	
経常利益		5,363
特別利益		1,323
固定資産売却益	9	
投資有価証券売却益	16	
抱合せ株式消滅差益	1,297	
特別損失		62
固定資産除却損	38	
減損損失	24	
税引前当期純利益		6,624
法人税、住民税及び事業税	1,037	
法人税等調整額	846	1,884
当期純利益		4,739

(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

(自2022年4月1日 至2023年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計
当期首残高	50	50	50
当期変動額			
当期純利益	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—
当期末残高	50	50	50

	株主資本		
	利益剰余金		株主資本合計
	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
	繰越利益剰余金		
当期首残高	18,495	18,495	18,595
当期変動額			
当期純利益	4,739	4,739	4,739
当期変動額合計	4,739	4,739	4,739
当期末残高	23,235	23,235	23,335

	純資産合計
当期首残高	18,595
当期変動額	
当期純利益	4,739
当期変動額合計	4,739
当期末残高	23,335

(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

(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
 - (1) 子会社株式
移動平均法に基づく原価法によっております。
 - (2) その他有価証券
市場価格のない株式等
移動平均法に基づく原価法によっております。
なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
但し、匿名組合等出資金は、個別法によっており、詳細は本表中「6. 匿名組合等出資の会計処理」に記載しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法
評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。
販売用不動産、仕掛販売用不動産
個別法による原価法

3. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産
定率法によっております。
ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28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、定額法によっております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～47年
構築物	10年～40年
工具器具備品	4年～10年
 - (2) 無形固定資産
定額法によっております。
なお、償却年数については、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、ソフトウェア(自社利用)については、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。
 - (3) 長期前払費用
均等償却しております。

4. 引当金の計上基準
 - (1) 貸倒引当金
債権の貸倒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債権については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。
 - (2) 賞与引当金
従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額に基づき計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準
 - (1) 不動産販売業
不動産物件の引渡時に履行義務が充足されるため、その時点で収益を認識しております。

- (2) 不動産賃貸業
「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。
- (3) ホテル業
ホテルの運営では、主に顧客に宿泊先を提供する義務を負っており、顧客の宿泊時に収益を認識しております。

6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

匿名組合等出資の会計処理

匿名組合等出資については、匿名組合等の財産の持分相当額を「営業投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」に計上しております。匿名組合等への出資金払込時に「営業投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益については、持分相当額を「売上高」または「売上原価」に計上するとともに、同額を「営業投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払戻については、「営業投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」を減額しております。

7. 計算書類の作成方法

当社の計算書類は、「会社計算規則」に基づいて作成しております。

(会計方針の変更)

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用しております。

なお、この変更による計算書類に与える影響はありません。

(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	57,561百万円
仕掛販売用不動産	10,208百万円
整理事業関連資産	15,876百万円
販売用不動産評価損	318百万円

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

① (1)に記載した金額の算出方法

当社は、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会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定に当たり、賃料、空室率、賃貸費用等に関し、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の上決定しております。また必要に応じて不動産鑑定士による不動産鑑定評価を取得しております。

③会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の計算書類に与える影響

当該主要な仮定は計算書類作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(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	
その他固定資産	10 百万円
(2) 担保に係る債務	
契約負債	80 百万円
2. 有形固定資産の減価償却累計額	4,186 百万円
減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。	
3. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため親会社と貸出コミットメント契約を締結しております。	
当事業年度末における貸出コミットメント契約に係る借入金未実行残高等は次のとおりであります。	
貸出コミットメント契約の総額	230,000 百万円
借入実行残高	187,800 百万円
差引額	42,200 百万円
4. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）	
短期金銭債権	66 百万円
短期金銭債務	18 百万円
5. 分割会社(株)アトリウムリアルティの事業再構築に伴い、継続事業と撤退事業に区分したため、会社分割により承継した撤退事業に関連する資産を「整理事業関連資産」として計上しております。「整理事業関連資産」の内訳は次の通りであります。	
不動産	15,876 百万円

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高の総額	
営業取引による取引高の総額	1,881 百万円
営業取引以外の取引による取引高の総額	4,237 百万円
2. 顧客との契約から生じる収益	
売上高のうち、顧客との契約から生じる収益は20,108百万円であります。	
3. 分割会社(株)アトリウムリアルティの事業再構築に伴い、継続事業と撤退事業に区分したため、会社分割により承継した撤退事業に関連する資産から生じた損益を「整理事業関連収益」として計上しております。「整理事業関連収益」の内訳は次の通りであります。	
賃貸収益（純額）	453 百万円
その他	2,543 百万円
計	2,997 百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

当事業年度末における発行済株式の種類及び株式数
普通株式

100 株

(税効果会計に関する注記)

1. 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)

販売用不動産	946 百万円
賞与引当金	37 百万円
貸倒引当金	630 百万円
投資有価証券	22 百万円
関係会社株式	289 百万円
有形固定資産	77 百万円
整理事業関連資産	886 百万円
資産除去費用	27 百万円
その他	221 百万円
繰延税金資産小計	3,140 百万円
評価性引当額	△2,045 百万円
繰延税金資産合計	1,094 百万円
(繰延税金負債)	
譲渡損益調整勘定	△367 百万円
破産更生債権等	△614 百万円
事業税	△40 百万円
その他	△5 百万円
繰延税金負債合計	△1,028 百万円
繰延税金資産の純額	66 百万円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、流動化事業として不動産の仕入・新築・リノベーション・販売及び賃貸事業による保有・管理に関する事業を行うために、必要な資金を親会社からの貸出コミットメント契約により調達しております。

当社グループ会社への短期貸付金に係る信用リスクについては、定期的に各社の財務状況等を把握することによりリスクの軽減を図っております。

借入金は、主に販売用不動産の仕入、開発案件に係る資金調達であります。流動性リスクについては、各部署からの報告に基づき適時に資金繰計画を作成・更新すること等によりリスク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

現金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金融商品は、2023年3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、記載を省略しております。

また、関係会社株式（貸借対照表計上額 4,711 百万円）は市場価格のない株式のため、時価開示の対象としておりません。

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 31 号 2021 年 6 月 17 日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）第 24-16 項に定める取扱いに従って、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の貸借対照表計上額は 21,003 百万円です。

(賃貸等不動産に関する注記)

- 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、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しております。
- 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

貸借対照表計上額	時価
80,530	96,964

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期末の時価は、不動産鑑定士の鑑定価格または当社の鑑定部門が不動産鑑定評価基準に類似した方法により算定した金額であります。

(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	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	㈱クレディセゾン	被所有 直接 100%	営業資金の借入 役員の兼任	資金の借入(注1)	47,400	関係会社 短期借入金	187,800
				利息の支払(注1)	2,700	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 金利その他の取引条件は、市場金利等を勘案して条件を決定しております。

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(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	㈱アトリウム債権回収サービス	所有 直接 100%	営業資金の提供 役員の兼任	資金の貸付(注1)	8,650	関係会社 短期貸付金	17,412
				利息の受取(注1)	301	未収収益	25
子会社	㈱はやぶさトラスト(注3)	所有 直接 100%	営業資金の提供 役員の兼任	資金の貸付(注1)	15,814	関係会社 短期貸付金	—
				利息の受取(注1)	122	未収収益	—
子会社	(合)エル・ブルー	所有 直接 100%	匿名組合契約による出資	匿名組合出資(注2)	6,600	その他の 関係会社 有価証券	19,822

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 金利その他の取引条件は、市場金利等を勘案して条件を決定しております。

(注2) 匿名組合契約に基づき匿名組合出資を行っております。

(注3) 当社は2023年2月1日付で、(株)はやぶさトラストを吸収合併いたしました。このため、取引金額は関連当事者であった期間の取引金額を記載しております。

3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社の 子会社	㈱セゾンファンデックス	所有 なし	役員の兼任	株式譲渡代金の一部(注1)	7,000	その他 流動負債	7,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 株式譲渡契約に基づき株式譲渡代金の一部を受領しております。

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

個別注記表「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たり純資産額	233,359,207円28銭
2. 1株当たり当期純利益	47,399,383円20銭

(後発事象に関する注記)

重要な子会社の株式譲渡

当社は、2022年12月15日開催の取締役会において、子会社である株式会社アトリウム債権回収サービスの株式譲渡に係る譲渡契約の締結を決議し、2023年3月31日に譲渡契約を締結し、2023年4月1日に譲渡しました。

本件譲渡に伴う売却益は、特別利益に計上する見込みです。

1. 株式譲渡の相手先の名称	株式会社セゾンファンデックス
2. 株式譲渡数	70,000株

(企業結合等に関する注記)

共通支配下の取引等

当社は、2023年2月1日付で、当社の100%子会社である株式会社はやぶさトラストを吸収合併致しました。

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の名称

吸収合併存続会社	: 株式会社アトリウム
吸収合併消滅会社	: 株式会社はやぶさトラスト

(2) 企業結合日

2023年2月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、株式会社はやぶさトラストを消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

株式会社アトリウム

(5) 取引の目的を含む取引の概要

株式会社はやぶさトラストは、不動産の所有及び賃貸運営事業を行ってまいりましたが、経営資源の有効活用と経営効率化の実現を目的として、吸収合併することと致しました。

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 2019年1月16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 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理を行っております。

(保有目的の変更)

有形固定資産として保有していた物件の一部を保有目的の変更により、「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」へ振替えております。

建物	912百万円
----	--------

構築物	27 百万円
工具器具備品	37 百万円
土地	5,006 百万円
建設仮勘定	552 百万円