

第 13 期 決算公告

東京都千代田区有楽町二丁目 7 番 1 号

株式会社セゾンリアルティ

代表取締役 C O O 岡本 龍成

貸 借 対 照 表

(2025 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	71,892	流 動 負 債	201,850
現 金 及 び 預 金	295	買 掛 金	18
営 業 未 収 金	289	関係会社短期借入金	198,218
販 売 用 不 動 産	65,690	未 払 金	992
仕掛販売用不動産	5,098	未 払 費 用	72
前 渡 金	403	未 払 法 人 税 等	1,219
前 払 費 用	71	契 約 負 債	542
その他流動資産	44	前 受 金	204
貸 倒 引 当 金	△0	賞 与 引 当 金	102
固 定 資 産	172,133	その他流動負債	478
有形固定資産	138,946	固 定 負 債	1,005
建 物	32,845	繰 延 税 金 負 債	536
構 築 物	531	その他固定負債	469
工 具 器 具 備 品	901		
土 地	101,353		
建 設 仮 勘 定	3,315	負 債 合 計	202,855
無形固定資産	29	純 資 産 の 部	
ソ フ ト ウ ェ ア	25	株 主 資 本	41,170
その他無形固定資産	3	資 本 金	50
投資その他の資産	33,157	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	30	利 益 剰 余 金	41,070
関 係 会 社 出 資 金	1	その他利益剰余金	41,070
その他の関係会社有価証券	18,822	繰 越 利 益 剰 余 金	41,070
破 産 更 生 債 権 等	29		
整 理 事 業 関 連 資 産	11,423		
その他固定資産	2,813	純 資 産 合 計	41,170
貸 倒 引 当 金	△26	負 債 及 び 純 資 産 合 計	244,026
資 産 合 計	244,026		

(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 2024年4月1日
至 2025年3月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額	金 額
売 上 高		44,060
売 上 原 価		26,905
売 上 総 利 益		17,155
販売費及び一般管理費		7,608
営 業 利 益		9,546
営 業 外 収 益		2,104
受 取 利 息	12	
受 取 配 当 金	5	
整 理 事 業 関 連 収 益	2,069	
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	0	
そ の 他 営 業 外 収 益	17	
営 業 外 費 用		3,106
支 払 利 息	2,976	
そ の 他 営 業 外 費 用	129	
経 常 利 益		8,545
特 別 利 益		1,737
固 定 資 産 売 却 益	1,737	
特 別 損 失		417
固 定 資 産 売 却 損	225	
固 定 資 産 除 却 損	9	
減 損 損 失	182	
税 引 前 当 期 純 利 益		9,865
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,266	
法 人 税 等 調 整 額	△523	2,742
当 期 純 利 益		7,123

(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2024年4月 1 日 至2025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	33, 947	33, 947	34, 047
当期変動額			
当期純利益	7, 123	7, 123	7, 123
当期変動額合計	7, 123	7, 123	7, 123
当期末残高	41, 070	41, 070	41, 170

	純資産合計
当期首残高	34,047
当期変動額	
当期純利益	7,123
当期変動額合計	7,123
当期末残高	41,170

(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～15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「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「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「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、「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	65,690 百万円
仕掛販売用不動産	5,098 百万円
整理事業関連資産	11,423 百万円
販売用不動産評価損	452 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

該当なし

2. 有形固定資産の減価償却累計額 5,618 百万円

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 225,000 百万円

借入実行残高 198,218 百万円

差引額 26,781 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 9 百万円

短期金銭債務 42 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 11,423 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 1,678 百万円

営業取引以外の取引による取引高の総額 3,113 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36,503百万円であります。

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。

貸貸収益（純額） 328 百万円

その他 1,741 百万円

計 2,069 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	1,173 百万円
賞与引当金	35 百万円
貸倒引当金	9 百万円
投資有価証券	22 百万円
有形固定資産	68 百万円
整理事業関連資産	767 百万円
資産除去費用	12 百万円
事業税	117 百万円
減損損失	60 百万円
その他	153 百万円
繰延税金資産小計	2,422 百万円
評価性引当額	△883 百万円
繰延税金資産合計	1,538 百万円

(繰延税金負債)

譲渡損益調整勘定	△2,067 百万円
破産更生債権等	△1 百万円
その他	△5 百万円
繰延税金負債合計	△2,074 百万円
繰延税金負債の純額	536 百万円

2. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以降に開始する事業年度から法人税率等が変更されることになりました。

これに伴い、2026年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率が従来の34.59%から35.43%に変更されております。

なお、この変更に伴う影響は軽微であります。

（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。

借入金は、主に不動産の仕入、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、2025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 30 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 18,822 百万円です。

（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、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しております。

2. 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
131,043	148,614

（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、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	(株)クレディセゾン	被所有 直接 100%	営業資金の借入	資金の借入 (注 1)	43,518	関係会社 短期借入金	198,218
				利息の支払 (注 1)	2,976	—	—

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	(同)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1)	—	その他の 関係会社 有価証券	18,822

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 匿名組合契約に基づき匿名組合出資を行っております。

(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 | 411,705,958 円 05 銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 71,233,692 円 97 銭 |

(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	4,680 百万円
構築物	82 百万円
工具器具備品	213 百万円
土地	3,554 百万円
建設仮勘定	1 百万円