

第47期 決算公告

2026年5月26日

東京都千代田区神田小川町三丁目9番2号  
イオン住宅ローンサービス株式会社  
代表取締役社長 中島 陽朗

**貸借対照表**

(2026年2月28日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>[ 資 産 の 部 ]</b>		<b>[ 負 債 の 部 ]</b>	
<b>流 動 資 産</b>	<b>(23,313,732)</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>(5,726,761)</b>
現金及び預金	1,313,985	リース債務	3,180
営業貸付金	21,993,893	未払金	213,265
前払費用	31,207	未払費用	36,662
未収入金	3,017	未払法人税等	375,741
未収収益	50,766	預り金	4,298,281
その他	5,855	賞与引当金	39,314
貸倒引当金	△ 84,993	債務保証損失引当金	760,316
<b>固 定 資 産</b>	<b>(4,570,733)</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>(106,091)</b>
<b>(有形固定資産)</b>	<b>(43,757)</b>	リース債務	8,764
建物附属設備	13,063	資産除去債務	16,067
器具及び備品	19,881	サービス負債	35,380
リース資産	10,812	保証債務	45,879
<b>(無形固定資産)</b>	<b>(138,480)</b>	<b>負 債 合 計</b>	<b>5,832,852</b>
ソフトウェア	138,480	<b>[ 純 資 産 の 部 ]</b>	
<b>(投資その他の資産)</b>	<b>(4,388,494)</b>	<b>株 主 資 本</b>	<b>(22,002,828)</b>
投資有価証券	3,969,901	<b>資 本 金</b>	<b>(3,340,000)</b>
長期前払費用	6,481	<b>資 本 剰 余 金</b>	<b>(2,449,200)</b>
差入保証金	41,367	資本準備金	2,449,200
繰延税金資産	315,532	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>(16,213,628)</b>
長期預け金	38,964	利益準備金	121,000
その他	16,247	その他利益剰余金	16,092,628
		繰越利益剰余金	16,092,628
		<b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>	<b>(48,784)</b>
		その他有価証券評価差額金	48,784
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>22,051,613</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>27,884,465</b>	<b>負 債 純 資 産 合 計</b>	<b>27,884,465</b>

(注) 記載の金額は、表示単位未満を切り捨てて記載しております。

# 損益計算書

2025年 3月 1日から  
2026年 2月 28日まで

(単位：千円)

科 目	金	額
<b>営 業 収 益</b>		
営 業 貸 付 金 利 息	463,246	
諸 手 数 料 収 入	2,136,172	
債 権 流 動 化 収 益	51,439	
債 務 保 証 手 数 料	1,904,128	
流 動 化 債 権 売 却 益	339,130	
そ の 他	23,217	<b>4,917,335</b>
<b>営 業 費 用</b>		
支 払 利 息	136,006	
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	1,659,219	<b>1,795,225</b>
<b>営 業 利 益</b>		<b>3,122,109</b>
<b>営 業 外 収 益</b>		
雑 収 入	2,201	2,201
<b>経 常 利 益</b>		<b>3,124,311</b>
<b>税 引 前 当 期 純 利 益</b>		<b>3,124,311</b>
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	961,527	
法 人 税 等 調 整 額	843	962,370
<b>当 期 純 利 益</b>		<b>2,161,940</b>

(注) 記載の金額は、表示単位未満を切り捨てて記載しております。

# 株主資本等変動計算書

2025年 3月 1日から  
2026年 2月 28日まで

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金	利益剰余金合計	
当事業年度期首残高	3,340,000	2,449,200	2,449,200	121,000	17,940,687	18,061,687	23,850,887
当事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△ 4,010,000	△ 4,010,000	△ 4,010,000
当期純利益					2,161,940	2,161,940	2,161,940
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）							
当事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	△ 1,848,059	△ 1,848,059	△ 1,848,059
当事業年度末残高	3,340,000	2,449,200	2,449,200	121,000	16,092,628	16,213,628	22,002,828

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当事業年度期首残高	224,449	224,449	24,075,337
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△ 4,010,000
当期純利益			2,161,940
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△ 175,664	△ 175,664	△ 175,664
当事業年度中の変動額合計	△ 175,664	△ 175,664	△ 2,023,724
当事業年度末残高	48,784	48,784	22,051,613

(注)記載の金額は、表示単位未満を切り捨てて記載しております。

## 個別注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

#### 1. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産

経済的耐用年数を償却年数とした定額法によっております。

主な償却年数は下記のとおりであります。

建物附属設備 3年～15年

器具及び備品 4年～15年

##### (2) 無形固定資産

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年以内)に基づく定額法によっております。

##### (3) 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によっております。

#### 2. 投資有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券の評価は、時価法(売却原価は主として移動平均法により算定)により行っております。

なお、その他有価証券の評価差額については、全部純資産直入法により処理しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、債権の返済の履行状況および今後の返済の履行に影響を与える可能性のある事象の発生状況に応じ、債務者区分を決定し、債務者区分毎に予め定められた方法により、貸倒引当金を計上しております。

正常先債権に対しては、貸出後の経過期間および契約期間毎に過去の一定期間における貸倒実績率の平均値を算出し、将来見込み等必要な修正を加えて見積りを行った今後5年間の予想損失率に基づき算定された金額を計上しております。

要注意先債権、要管理先債権、破綻懸念先債権、実質破綻先債権および破綻先債権については、債権額から担保の処分可能見込額、およびその他の回収可能見込額を控除した残額について計上を行っております。

##### (2) 債務保証損失引当金

保証債務の履行による損失に備えるため、貸倒引当金と同様の方法により算定した金額を当事業年度末における損失発生見込額として、債務保証損失引当金を計上しております。

##### (3) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に対応する負担額を計上しております。

#### 4. 収益の計上方法

##### (1) 契約事務取扱手数料、貸付金利息、保証料及び債権流動化関連収益

当社は投資用マンション向けの長期融資等の不動産担保融資事業を営んでおり、契約事務取扱手数料、貸付金利息、保証料及び債権流動化関連収益は、企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」の範囲に含まれる金融商品に係る取引或いは金融商品の組成又は取得に際して受け取る収益であり、発生主義に基づいて計上しております。

## (2) 顧客との契約により生じる収益

当社は投資用マンション向けの長期融資等の不動産担保融資事業に係る業務の一部について、早期完済及び一部繰上返済に伴う事務サービスや証券化された債権に係る信託事務サービスを顧客に提供する履行義務を負っております。当社の履行義務は、通常、約束したサービスを顧客に移転した時点で充足されると判断しており、当該サービスを顧客に提供した時点において、当該サービスと交換に受け取ると見込まれる金額等で収益を認識しております。

## 5. 資産に係る控除外消費税等の会計処理

資産に係る控除外消費税等は、長期前払消費税等として投資その他の資産の「その他」に計上し、これを5年間で均等償却しております。

### (会計方針の変更に関する注記)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

### (会計上の見積りに関する注記)

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりです。

#### 1. 貸倒引当金

(1) 当事業年度に係る計算書類に計上した額

貸倒引当金 84,993 千円

(2) 識別した項目に係る重要な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

貸倒引当金の算出方法は、(重要な会計方針に係る事項に関する注記)「3. 引当金の計上基準(1) 貸倒引当金」に記載しております。

##### ②主要な仮定

主要な仮定は、債務者は、これまでの返済履行実績と同様の返済を履行し続けるという仮定および正常先債権に対して貸出後の経過期間および契約期間毎の過去の貸倒実績と同程度の損失が発生するという仮定であり、これらの仮定に基づき予想損失率を算定しております。

これらの仮定は消費性個人に対する投資用マンションローンという取扱商品の特性に基づき採用しているものでありますが、経済環境の変化を受けるため、見積りの不確実性が存在しております。

##### ③翌事業年度に係る計算書類に及ぼす影響

主要な仮定である予想損失率の算定方法につきましては、継続的に見直しを行っております。

なお、将来の不確実な経済環境の変動等により見直しが必要となった場合、翌事業年度の計算書類において認識する貸倒引当金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

#### 2. 債務保証損失引当金

(1) 当事業年度に係る計算書類に計上した額

債務保証損失引当金 760,316 千円

(2) 識別した項目に係る重要な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

債務保証損失引当金の算出方法は、(重要な会計方針に係る事項に関する注記)「3. 引当金の計上基

準（２）債務保証損失引当金」に記載しております。

②主要な仮定

貸倒引当金と同様の方法に基づき、計上を行っており、経済環境の変化の影響を受けるため、見積りの不確実性が存在しております。

③翌事業年度に係る計算書類に及ぼす影響

主要な仮定である予想損失率の算定方法につきましては、継続的に見直しを行っております。

なお、将来の不確実な経済環境の変動等により見直しが必要となった場合、翌事業年度の計算書類において認識する貸倒引当金の金額に重要な影響を与える可能性があります。

**（貸借対照表に関する注記）**

1. 有形固定資産の減価償却累計額	32,048 千円
2. 偶発債務	
債権流動化に伴う債務保証及び買戻義務残高	114,662,442 千円
3. 関係会社に対する金銭債権債務	
短期金銭債権	2,987 千円
長期金銭債権	40,867 千円
短期金銭債務	62,977 千円

**（損益計算書に関する注記）**

1. 関係会社との取引高	
(1) 営業収益	2,621,124 千円
(2) 営業費用	380,050 千円
(3) 出向者給与等負担金の受入額	20,213 千円
(4) 営業取引以外の取引高	984 千円

**（株主資本等変動計算書に関する注記）**

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	前事業年度末の 株 式 数	当 事 業 年 度 増 加 株 式 数	当 事 業 年 度 減 少 株 式 数	当 事 業 年 度 末 の 株 式 数
発行済株式				
普通株式	2,000,000 株	—	—	2,000,000 株
合 計	2,000,000 株	—	—	2,000,000 株

2. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額等

決 議	株式の種類	配 当 金 の 総 額	1 株 当 たり 配 当 額	基 準 日	効 力 発 生 日
2025年 5月26日開催 定時株主総会	普通株式	2,010,000 千円	1,005 円 00 銭	2025年2月28日	2025年5月27日
2025年 11月18日開催 取締役会	普通株式	2,000,000 千円	1,000 円 00 銭	2025年8月31日	2025年11月28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となるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2026年 5月25日開催 定時株主総会	普通株式	繰越利益 剰余金	380,000千円	190円00銭	2026年2月28日	2026年5月26日

### (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主な原因別内訳

繰延税金資産

貸倒引当金	20,046千円
債務保証損失引当金	232,808千円
未払事業税	21,963千円
賞与引当金	14,001千円
減価償却超過額	34,192千円
資産除去債務	5,064千円
その他	12,479千円
繰延税金資産合計	<u>340,557千円</u>

繰延税金負債

資産除去債務	2,861千円
その他有価証券評価差額金	22,163千円
繰延税金負債合計	<u>25,024千円</u>
繰延税金資産の純額合計	<u>315,532千円</u>

(2) 法人税等の税率変更による繰延税金資産およ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日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行わ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等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。この変更により、当事業年度の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は70千円増加し、法人税等調整額は70千円減少しております。

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社は住宅に関する個人向けの融資事業を行っております。

これらの事業を行うために市場の状況を判断して銀行借入やコマーシャル・ペーパーの発行及び債権流動化等により資金調達をしております。

なお、デリバティブ取引は行っておりません。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資用マンションを取得するための「マンションオーナーズローン」の顧客への融資利率は「短期プライムレート＋スプレッド」であります。半期に1回プライムレートに連動して変動する変動レートとなっております。

金融資産である貸付金は、顧客の契約不履行によってもたらされる信用リスクに晒されております。借入金、コマーシャル・ペーパーは、一定の環境で当社が市場を利用できなくなる場合など、支払期日にその支払いを実行できなくなるリスクに晒されております。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ① 信用リスクの管理

当社は事業を行うにあたり、個別案件ごとの与信審査、信用情報管理、問題債権への対応等に関する体制を整備し運営しております。

##### ② 市場リスクの管理

日常的に金融資産及び金融負債の金利や期間を総合的に把握し、取締役会に報告しております。

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該時価が異なることもあります。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日(当事業年度の決算日)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。  
(単位：千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
(1)	現金及び預金	1,313,985	1,313,985	—
(2)	営業貸付金	21,993,893		
	貸倒引当金	△84,993		
		21,908,900	21,908,900	—
(3)	投資有価証券	3,969,901	3,969,901	—

#### (注)1. 金融商品の時価の算出方法に関する事項

##### (1) 現金及び預金

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。

##### (2) 営業貸付金

営業貸付金は変動金利のため、短期間で市場金利を反映していることから、当該帳簿価額によっております。

##### (3) 投資有価証券

一定の期ごとに区分して、将来キャッシュ・フローを割り引いた割引現在価値により時価を算定しております。

金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,313,985	—	—	—	—	—
営業貸付金	676,585	701,428	714,889	724,476	729,704	18,446,807
投資有価証券	121,954	124,677	127,492	130,263	133,484	3,332,029

(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

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合
親会社	イオンフィナンシャル サービス株式会社	東京都 千代田区	45,698,196	総合金融事業	被所有 間接 100.0%

関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資金の借入	資金の借入 支払利息	4,607,671 38,028	短期借入金 未払費用	— —
資金の預入	関係会社預け金利息	984	関係会社預け金	—
従業員の出向	出向料の受取	20,213	未収入金	2,063

属性	会社等の名称	住所	資本金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合
親会社	株式会社 イオン銀行	東京都 千代田区	51,250,000	銀行業	被所有 直接 100.0%

関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
営業貸付金の譲渡	営業貸付金譲渡額	84,519,429	—	—
債務保証	債務保証 債務保証料の受取	113,718,305 1,904,128	— 未収収益	— 17,406
資金の借入	資金の借入 支払利息	6,321,917 55,056	短期借入金 未払費用	— —

(注) 1. 取引金額には消費税額等は含まれておりません。

2. 営業貸付金の譲渡価格は、営業貸付金を査定の上契約により決定しております。

3. 債務保証については、営業貸付金の譲渡に伴う信託契約に基づき、発生する貸倒債権に対して債務保証を行っております。債務保証料の料率は、貸倒債権の発生見込額を勘案して、協議の上契約により決定しております。

4. 資金の借入利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。なお、取引金額は

期中の平均残高を記載しております。

5. 株式会社イオン銀行は、当社の株式を追加取得したことにより、2026年2月1日付で同社の属性は、親会社の子会社から親会社に変更となりました。なお、取引金額については、親会社の子会社であった期間も含めて記載しております。

**(1株当たり情報に関する注記)**

1. 1株当たり純資産額	11,025円80銭
2. 1株当たり当期純利益	1,080円97銭
(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。	
当期純利益	2,161,940千円
普通株式に係る当期純利益	2,161,940千円
普通株式の期中平均株式数	2,000,000株

**(重要な後発事象に関する注記)**

該当事項はありません。