

貸借対照表

(平成 25 年 3 月 31 日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	62,670	流動負債	32,554
現金及び預金	2,404	買掛金	793
売掛金	1,849	リース債務	2,049
前払費用	2,842	未払金	5,163
短期貸付金	72	未払費用	4,392
未収金	343	未払法人税等	4,102
寄託金	51,975	前受金	2,659
繰延税金資産	3,058	預り金	13,391
その他の流動資産	147	固定負債	14,298
貸倒引当金	△ 23	預り敷金・保証金	1,323
固定資産	27,085	リース債務	6,109
有形固定資産	15,886	退職給付引当金	5,767
建物	2,282	役員退職慰労引当金	82
構築物	1,489	資産除去債務	1,015
機械及び装置	10,111		
車両運搬具	0		
工具、器具及び備品	608		
土地	1,354	負債合計	46,852
建設仮勘定	39	純資産の部	
無形固定資産	2,050	株主資本	44,998
ソフトウェア	1,935	資本金	20,000
その他の無形固定資産	115	資本剰余金	9,961
投資その他の資産	9,148	資本準備金	5,712
投資有価証券	413	その他資本剰余金	4,248
関係会社株式	673	利益剰余金	15,037
長期貸付金	129	その他利益剰余金	15,037
差入敷金・保証金	5,343	繰越利益剰余金	15,037
繰延税金資産	2,371		
その他の投資	3,388	評価・換算差額等	△ 2,095
貸倒引当金	△ 3,171	その他有価証券評価差額金	52
		土地再評価差額金	△ 2,147
		純資産合計	42,902
資産合計	89,755	負債・純資産合計	89,755

損益計算書

(自平成 24 年 4 月 1 日 至平成 25 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

売 上 高 仲 介 収 益 リ パ ー ク 収 益 そ の 他 の 収 益	105,842 54,142 47,329 4,370
売 上 原 価	86,847
売 上 総 利 益	18,995
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5,189
営 業 利 益	13,806
営 業 外 収 益 受 取 利 息 及 び 配 当 金 そ の 他 の 営 業 外 収 益	750 617 132
営 業 外 費 用 支 払 利 息 そ の 他 の 営 業 外 費 用	303 196 106
経 常 利 益	14,253
特 別 利 益 抱 合 せ 株 式 消 滅 差 益	138 138
特 別 損 失 固 定 資 産 除 却 損 関 係 会 社 株 式 評 価 損 組 織 再 編 に 係 る 費 用 退 職 給 付 費 用 抱 合 せ 株 式 消 滅 差 損 そ の 他 の 特 別 損 失	1,398 186 221 562 267 81 78
税 引 前 当 期 純 利 益	12,993
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 法 人 税 等 調 整 額	5,625 △1,782
当 期 純 利 益	9,150

【個別注記表】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準および評価方法

(1) 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券・・・償却原価法（利息法）

子会社株式及び関連会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの・・・ 決算日前 1 ヶ月の市場価格の平均による時価法（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・・・ 移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。但し、平成 10 年 4 月 1 日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、取得価額 10 万円以上 20 万円未満の資産については、3 年間で均等償却する方法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	3 ～ 50 年
構築物	3 ～ 45 年
機械及び装置	3 ～ 17 年
工具、器具及び備品	2 ～ 20 年

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成 24 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、この変更による営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(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）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

リース期間を耐用年数とした定額法によっております。なお、残存価額については、リース契約上に残価保証の取決めがあるものは当該残価保証額とし、それ以外のものは零としております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

主として、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 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、当決算日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。

過去勤務債務は、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（主として 10 年）による定額法により処理することとしております。

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（主として 10 年）による定額法により、翌期から処理することとしております。

(追加情報)

平成 24 年 4 月 1 日に合併により受け入れた旧三井リハウス東京株式会社、三井リハウス西東京株式会社、三井リハウス湘南横浜株式会社、三井リハウス関西株式会社、三井リハウス名古屋株式会社の従業員の退職給付債務の計算方法を、当事業年度より簡便法

から原則法に変更しております。この計算方法の変更に伴う差額 267 百万円は「退職給付費用」として、特別損失に計上しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員退職慰労金支給に備えるため、内規に基づき計算した決算日要支給額を引当計上しております。

4. その他

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

(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	14,475 百万円
2. 保証債務	
住宅ローン保証債務	144 百万円
住宅ローン保証予約	2,505 百万円
3. 関係会社に対する金銭債権および債務	
短期金銭債権	52,254 百万円
長期金銭債権	1,184 百万円
短期金銭債務	7,428 百万円
長期金銭債務	25 百万円

4. 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」(平成 10 年 3 月 31 日公布法律第 34 号)に基づき、平成 14 年 3 月 31 日に事業用土地の再評価を行っております。

なお、再評価差額については、「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成 10 年 3 月 31 日公布政令第 119 号)第 2 条第 5 号に定める不動産鑑定士または不動産鑑定士補による鑑定評価により算出

再評価を行った年月日

平成 14 年 3 月 31 日

再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額

13 百万円

(損益計算書に関する注記)

1. リパーク収益は主に時間貸しおよび月極の駐車場事業による収益であります。	
2. 関係会社との取引高	
営業収入	1,006 百万円
営業費用	2,953 百万円
営業取引以外の取引高	590 百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式に関する事項

(単位:株)

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式	400,000	—	—	400,000

2. 配当に関する事項

(1) 当事業年度中に行った剰余金の配当

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たりの配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,014	7,536	平成24年3月31日	平成24年6月27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	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たりの 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	(注)	(注)	平成25年3月31日	平成25年6月26日

(注) 配当金の総額については未定であります。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産およ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>

貸倒引当金損金算入限度超過額	1,129 百万円
退職給付引当金	2,045 百万円
資産除去債務	471 百万円
関係会社株式評価損	802 百万円
仲介手数料前受金	898 百万円
未払賞与・業績給否認	1,783 百万円
合併受入固定資産に係る評価損	442 百万円
その他	<u>739 百万円</u>
繰延税金資産 小計	8,313 百万円
評価性引当額	<u>△2,598 百万円</u>
繰延税金資産 合計	5,714 百万円

<繰延税金負債>

その他有価証券評価差額金	28 百万円
有形固定資産 (除去費用)	<u>255 百万円</u>
繰延税金負債 合計	<u>284 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>5,430 百万円</u>

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目の内訳

法定実効税率	38.01%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.27%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.36%
法人住民税均等割	0.78%
関係会社株式評価損	0.61%
合併、清算による影響額	△8.37%
その他	△1.35%
小計	<u>△8.43%</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.58%

(退職給付に関する注記)

1. 退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度（平成4年2月1日設立）および退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項（平成25年3月31日現在）

退職給付債務	△26,782百万円
年金資産	16,330百万円
未認識過去勤務債務	64百万円
未認識数理計算上の差異	4,620百万円
<u>退職給付引当金</u>	<u>△5,767百万円</u>

3. 退職給付費用に関する事項（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

勤務費用	966百万円
利息費用	451百万円
期待運用収益	△248百万円
数理計算上の差異の処理額	1,067百万円
過去勤務債務の償却額	22百万円
原則法への変更による費用処理額	267百万円
<u>退職給付費用</u>	<u>2,527百万円</u>

(注) 当事業年度の「原則法への変更による費用処理額」については、連結子会社の吸収合併に伴い被合併法人から引継いだ退職給付債務の算定方法を簡便法から原則法に変更したことに伴い生じたものであります。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

割引率	主として1.8%
期待運用収益率	1.8%
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
過去勤務債務の処理年数	主として10年
数理計算上の差異の処理年数	主として10年

(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、資金運用については短期的な預金等およびグループ金融に限定し、資金調達についてもグループ金融によっております。

また、投資有価証券は主に株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日（当事業年度決算日）における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、以下のとおりであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含まれておりません（(注2)参照）。

(単位：百万円)

	貸借対照表 計上額(※)	時価(※)	差額
(1)現金及び預金	2,404	2,404	—
(2)売掛金	1,849	1,849	—
(3)未収金	343	343	—
(4)寄託金	51,975	51,975	—
(5)投資有価証券 その他有価証券	413	413	—
(6)買掛金	(793)	(793)	—
(7)未払金	(5,163)	(5,163)	—
(8)預り金	(13,391)	(13,391)	—
(9)リース債務	(8,159)	(8,134)	△24

(※)負債に計上されているものについては、()で表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2)売掛金、(3)未収金、(4)寄託金

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。

(5) 投資有価証券

投資有価証券の時価については、株式は取引所の価額によっております。

なお、有価証券はその他有価証券として保有しており、これに関する取得原価と貸借対照表計上額との差額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	種 類	取得原価	貸借対照表計上額	差 額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	306	387	80

(6) 買掛金、(7) 未払金、(8) 預り金

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。

(9) リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、残存期間にあわせて同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

リース債務返済予定

(単位：百万円)

1年以内	1年超5年以内	5年超
2,049	5,910	199

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
関係会社株式以外の非上場株式	26
子 会 社 株 式	538
関 連 会 社 株 式	134
差 入 敷 金 ・ 保 証 金	5,343
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	1,323

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象にしておりません。また、関係会社株式以外の非上場株式は「(5)投資有価証券」には含めておりません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社および法人主要株主等

(単位: 百万円)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業 の 内容	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	科目	期末残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	三井不動産 (株)	東京都 中央区	174,296	総合 不動産	(被所有) 直接 100%	兼任 4人	同社から の事務所の 賃借	資金の 寄託 (注1)	39,544	寄託金	51,975
								建物等の 賃借 (注2)	1,033	差入敷金・ 保証金	1,184
								利息の 受取	149	その他の 流動資産	72

取引条件および取引条件の決定方針等

(注1) 資金の寄託に係る取引金額については、当事業年度中における取引開始日以降の寄託金の平均残高を記載しております。

親会社への資金の寄託については、「三井不動産グループ・キャッシュマネジメントサービス運営委託基本契約書」の定めによっており、利率は市場利率を勘案して合理的に決定しております。

(注2) 建物等の賃借等の取引条件については、近隣の賃料等を参考に決定しております。

2. 子会社等

(単位: 百万円)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業 の 内容	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	科目	期末残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	三井不動産 リアルティ 札幌(株)	札幌市 中央区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 0人	不動産 売買の 共同仲介	資金の預り (注)	289	預り金	1,730
								利息の支払	0	未払費用	0
子会社	三井不動産 リアルティ 九州(株)	福岡市 博多区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 0人	不動産 売買の 共同仲介	資金の預り (注)	1,200	預り金	3,522
								利息の支払	0	未払費用	0

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 資金の預りに係る取引金額については、当事業年度中における取引開始日以降の預り金の平均残高を記載しております。

子会社からの資金の預りについては、「三井不動産リアルティグループ・キャッシュマネジメントサービス運営委託基本契約書」の定めによっており、利率は市場利率を勘案して合理的に決定しております。

3. 兄弟会社等

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業 の 内容	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	科目	期末残高
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社 の 子会社	三井 不動産 ローン保証 (株)	東京都 中央区	100	住宅ローン 保証業務	なし	なし	保証 予約	保証予約 (注)	2,505	—	—

取引条件および取引条件の決定方針等

(注) 顧客の住宅ローン債務につき、三井不動産ローン保証(株)が金融機関に対して行う債務保証の一部に対して当社が保証予約を行ったものです。

4. 役員及び個人株主等

該当の取引はありません。

(1株当たり情報に関する注記)

1. 1株当たりの当期純利益 22,875円 89銭

算定上の基礎(1株当たり情報の脚注)

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 1株当たりの純資産額 107,257円 18銭

(企業結合関係に関する注記)

当社は、平成24年4月1日付けで連結子会社の三井リハウス東京株式会社、三井リハウス西東京株式会社、三井リハウス湘南横浜株式会社、三井リハウス関西株式会社及び三井リハウス名古屋株式会社(以下「三井リハウス東京等」という)を吸収合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 結合当事企業の事業の内容

「三井のリハウス」ブランドによる不動産仲介事業

(2) 企業結合日

平成24年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、三井リハウス東京等を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

三井不動産リアルティ株式会社

(5) 取引の目的を含む取引の概要

当社に合併統合することにより経営の効率化を図り、不動産仲介事業と駐車場事業を基幹事業とする営業会社として、事業基盤および営業力の一層の強化を目指すため吸収合併を行ったものです。

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)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)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っています。