

貸借対照表

(平成26年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	75,082	流動負債	39,218
現金及び預金	2,358	買掛金	650
売掛金	1,710	リース債務	2,293
前払費用	2,797	未払金	3,924
短期貸付金	28	未払費用	6,033
未収金	259	未払法人税等	4,927
寄託金	63,834	前受金	4,938
繰延税金資産	3,941	預り金	16,450
その他の流動資産	175	固定負債	15,566
貸倒引当金	△ 23	預り敷金・保証金	1,297
固定資産	28,051	リース債務	6,427
有形固定資産	16,770	退職給付引当金	6,664
建物	2,703	役員退職慰労引当金	96
構築物	1,378	資産除去債務	1,078
機械及び装置	10,604		
車両運搬具	0		
工具、器具及び備品	727		
土地	1,353		
建設仮勘定	3	負債合計	54,785
無形固定資産	1,899	純資産の部	
ソフトウェア	1,828	株主資本	50,453
その他の無形固定資産	70	資本金	20,000
投資その他の資産	9,381	資本剰余金	9,357
投資有価証券	502	資本準備金	5,712
関係会社株式	594	その他資本剰余金	3,644
長期貸付金	79	利益剰余金	21,095
差入敷金・保証金	5,282	その他利益剰余金	21,095
繰延税金資産	2,685	繰越利益剰余金	21,095
その他の投資	576		
貸倒引当金	△ 339	評価・換算差額等	△ 2,103
		その他有価証券評価差額金	44
		土地再評価差額金	△ 2,147
		純資産合計	48,349
資産合計	103,134	負債・純資産合計	103,134

損益計算書

(自平成 25 年 4 月 1 日 至平成 26 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	111,495 60,942 45,789 4,763
売 上 原 価	87,766
売 上 総 利 益	23,729
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5,407
営 業 利 益	18,321
営 業 外 収 益 受 取 利 息 及 び 配 当 金 そ の 他 の 営 業 外 収 益	766 603 162
営 業 外 費 用 支 払 利 息 固 定 資 産 除 却 損 損 害 賠 償 金 関 係 会 社 株 式 評 価 損 そ の 他 の 営 業 外 費 用	612 198 128 99 64 122
経 常 利 益	18,474
特 別 利 益	—
特 別 損 失	—
税 引 前 当 期 純 利 益	18,474
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 法 人 税 等 調 整 額	7,434 △1,192
当 期 純 利 益	12,233

【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

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 5 ～ 45 年

機械及び装置 3 ～ 17 年

工具、器具及び備品 3 ～ 20 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）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。

(ア) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当期までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準を採用しております。

(イ) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理年数

過去勤務費用は、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25年4月1日に合併により受け入れた旧神戸リハウス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 59 百万円は「退職給付費用」として、その他の営業外費用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	15,334 百万円
2. 保証債務	
住宅ローン保証債務	116 百万円
住宅ローン保証予約	2,101 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	64,184 百万円
長期金銭債権	1,198 百万円
短期金銭債務	9,125 百万円
長期金銭債務	24 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。

(1) 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

(2) 再評価を行った年月日

平成 14 年 3 月 31 日

(3) 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
31 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	1,530 百万円
営業費用	2,084 百万円
営業取引以外の取引高	596 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25年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	6,174	15,437	平成25年3月31日	平成25年6月26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26年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	9,597	23,994	平成26年3月31日	平成26年6月25日

(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>

退職給付引当金	2,355 百万円
未払賞与・法定福利費	1,586 百万円
仲介手数料前受金	1,670 百万円
土地再評価差額金	765 百万円
資産除去債務	510 百万円
固定資産評価損	456 百万円
未払事業税	375 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	126 百万円
その他	452 百万円

繰延税金資産 小計	8,299 百万円
-----------	-----------

評価性引当額	△1,349 百万円
--------	------------

繰延税金資産 合計	6,949 百万円
-----------	-----------

<繰延税金負債>

有形固定資産（除去費用）	298 百万円
その他有価証券評価差額金	24 百万円

繰延税金負債 合計	323 百万円
-----------	---------

繰延税金資産の純額	6,626 百万円
-----------	-----------

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	1.03%
--------------------	-------

受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.88%
----------------------	--------

法人住民税均等割	0.55%
----------	-------

貸倒損失（長期滞留債権）	△5.79%
--------------	--------

税率変更にもなう繰延税金資産の修正	1.44%
-------------------	-------

その他	△0.57%
-----	--------

小計	△4.22%
----	--------

税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.79%
-------------------	--------

3. 法人税等の税率の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」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことにもない、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算において使用した法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.01%から35.64%に変更されています。

その結果、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)が265百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が同額増加しています。

(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. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

期首における退職給付債務	26,782百万円
勤務費用	1,324百万円
利息費用	473百万円
数理計算上の差異の当期発生額	70百万円
退職給付の支払額	△545百万円
過去勤務費用の当期発生額	△248百万円
合併受入による当期発生額	13百万円
原則法への変更による当期発生額	59百万円
期末における退職給付債務	27,930百万円

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

期首における年金資産	16,330百万円
期待運用収益	293百万円
数理計算上の差異の当期発生額	764百万円
事業主からの拠出金	1,199百万円
従業者からの拠出金	142百万円
退職給付の支払額	△423百万円
期末における年金資産	18,307百万円

(3) 退職給付債務及び年金資産と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	23,780百万円
年金資産	△18,307百万円
	5,473百万円
非積立型制度の退職給付債務	4,149百万円
未積立退職給付債務	9,622百万円
未認識数理計算上の差異	△3,163百万円
未認識過去勤務費用	204百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	6,664百万円

(4) 退職給付に関する損益

勤務費用	1,181 百万円
利息費用	473 百万円
期待運用収益	△293 百万円
数理計算上の差異の当期の費用処理額	763 百万円
過去勤務費用の当期の費用処理額	21 百万円
原則法への変更による当期の費用処理額	59 百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	2,205 百万円

(5) 年金資産の主な内訳

債券	4.3%
株式	19.1%
現金及び預金	1.3%
生保一般勘定	18.3%
不動産ファンド	14.7%
その他	42.3%
合計	100.0%

(6) 長期期待運用収益率の設定方法に関する記載

現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の運用率を考慮して設定しております。

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

期末における主要な数理計算上の計算基礎	
割引率	主として 1.8%
長期期待運用収益率	1.8%

(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 26 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	2,358	2,358	—
(2) 売掛金	1,710	1,710	—
(3) 未収金	259	259	—
(4) 寄託金	63,834	63,834	—
(5) 投資有価証券 その他有価証券	375	375	—
(6) 買掛金	(650)	(650)	—
(7) 未払金	(3,924)	(3,924)	—
(8) 預り金	(16,450)	(16,450)	—
(9) リース債務	(8,721)	(8,687)	△34

(※) 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	375	69

(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 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
2,293	2,206	1,946	1,358	697	218

(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	126
子 会 社 株 式	460
関 連 会 社 株 式	134
差 入 敷 金 ・ 保 証 金	5,282
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	1,297

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 1人	同社から の事務所 の賃借	資金の 寄託 (注1)	50,984	寄託金	63,834
								建物等の 賃借 (注2)	1,028	差入敷金・ 保証金	1,198
								利息の 受取	167	その他の 流動資産	57

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 1人	不動産売 買仲介の 業務委託	資金の預り (注)	851	預り金	1,138
								利息の支払	0	未払費用	0
子会社	三井不動産 リアルティ 東北(株)	仙台市 青葉区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 1人	不動産売 買仲介の 業務委託	資金の預り (注)	1,392	預り金	1,987
								利息の支払	1	未払費用	0
子会社	三井不動産 リアルティ 中国(株)	広島市 中区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 1人	不動産売 買仲介の 業務委託	資金の預り (注)	848	預り金	3,993
								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 中央区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 1人	不動産売 買仲介の 業務委託	資金の預り (注)	1,929	預り金	1,467
								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・キャッシュマネー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)	2,101	—	—

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 30,582円 61銭

(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 120,873円 92銭

(企業結合に関する注記)

共通支配下の取引等

1. 事業分離

(1) 企業結合の概要

(ア) 結合当事企業の事業の内容

「三井のリパーク」ブランドによる駐車場事業(時間貸しおよび月極)の一部

(イ) 企業結合日

平成25年4月1日

(ウ) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、(エ)に記載の各社を承継会社とする吸収分割であります。分割に際し、新株式の発行は行っていません。

(エ) 結合後企業の名称

三井不動産リアルティ札幌株式会社、三井不動産リアルティ東北株式会社、三井不動産リアルティ中国株式会社及び三井不動産リアルティ九州株式会社

(オ) 取引の目的を含む取引の概要

事業仕入・開設における意思決定を迅速化し、事業地運営責任の明確化による利益性能の向上を目指すため吸収分割を行ったものです。

(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。

2. 合併

(1) 企業結合の概要

(ア) 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

(イ) 企業結合日

平成 25 年 4 月 1 日

(ウ) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、神戸リハウス株式会社を消滅会社とする吸収合併

(エ) 結合後企業の名称

三井不動産リアルティ株式会社

(オ) 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。