

## 貸借対照表

(2020年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
<b>流動資産</b>	<b>94,445</b>	<b>流動負債</b>	<b>38,633</b>
現金及び預金	1,893	買掛金	1,036
売掛金	4,833	リース債務	3,761
前払費用	4,866	未払金	5,023
未収金	100	未払費用	5,600
寄託金	82,619	未払法人税等	2,653
その他の流動資産	136	前受金	3,151
貸倒引当金	△4	預り金	17,407
<b>固定資産</b>	<b>42,111</b>	<b>固定負債</b>	<b>29,692</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>22,377</b>	預り敷金・保証金	1,255
建物	3,072	リース債務	9,764
構築物	2,086	退職給付引当金	16,054
機械及び装置	15,706	役員退職慰労引当金	75
車両運搬具	3	資産除去債務	2,542
工具、器具及び備品	483		
土地	955		
建設仮勘定	68		
<b>無形固定資産</b>	<b>4,061</b>	<b>負債合計</b>	<b>68,326</b>
ソフトウェア	2,824	<b>純資産の部</b>	
ソフトウェア仮勘定	1,157	<b>株主資本</b>	<b>70,379</b>
その他の無形固定資産	79	資本金	20,000
<b>投資その他の資産</b>	<b>15,673</b>	資本剰余金	9,357
投資有価証券	16	資本準備金	5,712
関係会社株式	520	その他資本剰余金	3,644
差入敷金・保証金	6,476	利益剰余金	41,021
繰延税金資産	8,332	その他利益剰余金	41,021
その他の投資	360	繰越利益剰余金	41,021
貸倒引当金	△32		
		評価・換算差額等	△2,147
		土地再評価差額金	△2,147
		<b>純資産合計</b>	<b>68,231</b>
<b>資産合計</b>	<b>136,557</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>136,557</b>

## 損益計算書

(自 2019 年 4 月 1 日 至 2020 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

売 上 高	1 5 2, 0 4 1
仲 介 収 益	6 8, 1 6 6
駐 車 場 事 業 収 益	7 8, 1 3 2
そ の 他 の 収 益	5, 7 4 3
売 上 原 価	1 2 7, 0 3 4
売 上 総 利 益	2 5, 0 0 7
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7, 1 0 0
営 業 利 益	1 7, 9 0 6
営 業 外 収 益	1, 9 8 4
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1, 8 1 2
そ の 他 の 営 業 外 収 益	1 7 1
営 業 外 費 用	5 3 5
支 払 利 息	2 3 8
損 害 賠 償 金	9 8
そ の 他 の 営 業 外 費 用	1 9 8
経 常 利 益	1 9, 3 5 6
特 別 損 失	7 8 2
固 定 資 産 除 却 損	3 9 3
減 損 損 失	3 8 8
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	1 8, 5 7 3
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	5, 5 6 4
法 人 税 等 調 整 額	△ 4 1 4
当 期 純 利 益	1 3, 4 2 3

# 株主資本等変動計算書

(自 2019 年 4 月 1 日 至 2020 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本						
	資本金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金		株主資本 合計
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金	利益剰余金 合計	
2019年4月1日残高	20,000	5,712	3,644	9,357	37,664	37,664	67,022
当事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△10,066	△10,066	△10,066
当期純利益					13,423	13,423	13,423
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	—	—	—	—	3,356	3,356	3,356
2020年3月31日残高	20,000	5,712	3,644	9,357	41,021	41,021	70,379

	評価・換算差額等		純資産合計
	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等 合計	
2019年4月1日残高	△2,147	△2,147	64,874
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△10,066
当期純利益			13,423
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	—	—	3,356
2020年3月31日残高	△2,147	△2,147	68,231

## 【個別注記表】

### (重要な会計方針)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社及び関連会社株式・・・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、1998年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物付属設備及び構築物については、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 ～ 30 年
機械及び装置	3 ～ 17 年
車両運搬具	4 年
工具、器具及び備品	2 ～ 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。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。

##### (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、給付算定式基準を採用しております。

(イ) 数値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(5年)による定額法により処理することとしております。

数値計算上の差異は、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。

(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	26,637百万円
2. 偶発債務	
住宅ローン保証予約	344百万円
3. 関係会社に対する金銭債権及び債務	
短期金銭債権	83,398百万円
長期金銭債権	1,479百万円
短期金銭債務	9,575百万円
長期金銭債務	42百万円

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)及び改正(平成13年6月29日公布法律第94号)に基づき、2002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しております。

(2) 再評価を行った年月日

2002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

79百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	1,933百万円
売上原価	3,800百万円
営業取引以外の取引高	1,640百万円

(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
2019年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	10,066	25,167	2019年3月31日	2019年6月25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
2020年6月22日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	(注)	(注)	2020年3月31日	2020年6月23日

(注) 配当金の総額及び1株当たりの配当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>

退職給付引当金	4,915百万円
未払賞与・法定福利費	1,503百万円
資産除去債務	1,188百万円
仲介手数料前受金	740百万円
土地再評価差額金	657百万円
固定資産評価損	297百万円
未払事業税	283百万円
その他	185百万円
繰延税金資産 小計	9,772百万円
評価性引当額	△717百万円
繰延税金資産 合計	9,055百万円

<繰延税金負債>

有形固定資産(除去費用)	721百万円
その他	1百万円
繰延税金負債 合計	723百万円
繰延税金資産の純額	8,332百万円

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	30.62%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.87%
法人住民税均等割	0.65%
評価性引当金額の増減	△0.12%
法人税額の特別控除	△1.25%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.84%
その他	△0.21%
小計	△2.89%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.73%

(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、厚生年金基金制度及び退職一時金制度を採用しており、確定拠出型の制度として、確定拠出年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	40,327 百万円
合併受入に伴う当期発生額	0 百万円
勤務費用	1,613 百万円
利息費用	309 百万円
数理計算上の差異の発生額	213 百万円
過去勤務費用の当期発生額	0 百万円
退職給付の支払額	△975 百万円
期末における退職給付債務	41,488 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	21,948 百万円
期待運用収益	395 百万円
数理計算上の差異の発生額	△821 百万円
事業主からの拠出金	481 百万円
従業者からの拠出金	101 百万円
退職給付の支払額	△643 百万円
期末における年金資産	21,461 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	34,495 百万円
年金資産	△21,461 百万円
	13,033 百万円
非積立型制度の退職給付債務	6,992 百万円
未積立退職給付債務	20,026 百万円
未認識数理計算上の差異	△3,935 百万円
未認識過去勤務費用	△36 百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	16,054 百万円
退職給付引当金	16,054 百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	16,054 百万円

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	1,511 百万円
利息費用	309 百万円
期待運用収益	△395 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	794 百万円
過去勤務費用の費用処理額	9 百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	2,230 百万円

(5) 年金資産に関する事項

① 年金資産の主な内訳

債券	20.3%
株式	20.3%
現金及び預金	3.0%
その他 投資信託	27.2%
不動産ファンド	16.6%
生保一般勘定	7.5%
生保特別勘定	3.3%
その他の資産	1.8%
合計	100.0%

②長期期待運用収益率の設定方法

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。

(6) 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0.8%
長期期待運用収益率	1.8%



### 3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、318百万円であります。

(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、資金運用については短期的な預金等及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。

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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、時価及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	1,893	1,893	—
(2) 売掛金	4,833	4,833	—
(3) 未収金	100	100	—
(4) 寄託金	82,619	82,619	—
資産計	89,447	89,447	—
(1) 買掛金	1,036	1,036	—
(2) 未払金	5,023	5,023	—
(3) 預り金	17,407	17,407	—
(4) リース債務	13,525	13,792	△267
負債計	36,992	37,260	△267

(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

#### 資産

##### (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。

#### 負債

##### (1) 買掛金、(2) 未払金、(3) 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。

##### (4) 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
3,761	3,230	2,571	1,940	1,221	799

(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	16
関連会社株式	20
子会社株式	500
差入敷金・保証金	6,476
預り敷金・保証金	1,255

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。

(持分法損益等に関する注記)

関連会社に対する投資の金額	20百万円
持分法を適用した場合の投資の金額	84百万円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	25百万円

(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

(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	339,766	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)	79,253	寄託金	82,619
								建物等の 賃借 (注2)	1,190	差入敷金・ 保証金	1,480
								利息の 受取 (注1)	90	その他の流 動資産	32

取引条件及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)	1,308	預り金	1,603
								利息の支払 (注)	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)	2,545	預り金	2,628
								利息の支払 (注)	0	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)	1,876	預り金	1,886
								利息の支払 (注)	0	未払費用	0

子会社	三井不動産 リアルティ 九州㈱	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)	1,998	預り金	2,388
								利息の支払 (注)	0	未払費用	0
子会社	三井不動産 リアルティ 千葉㈱	千葉市 中央区	130	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)	174	預り金	366
								利息の支払 (注)	0	未払費用	0

### 取引条件及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㈱	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)	344	—	—

### 取引条件及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㈱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

33,558円32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

170,577円72銭

(減損損失に関する注記)

1. 減損損失を認識した資産グループの概要

用途	種類	主な場所
駐車場事業用資産	建物、構築物、機械及び装置、 工具、器具及び備品、投資そ の他の資産（長期前払費用）	石川県金沢市等
店舗・事務所資産	建物、構築物、工具、器具及 び備品、投資その他の資産（長 期前払費用）	神奈川県横浜市等

2. 資産のグルーピングの方法

資産のグルーピングは概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位とし、駐車場事業用資産は主として事業地単位、店舗・事務所資産は店舗・事務所単位としております。なお、本社及びリース資産等は共用資産としております。

3. 減損損失の認識に至った経緯

駐車場事業用資産は、粗利益が継続してマイナスとなっている事業地について投資の回収可能性を検討し、投資の回収が困難と判断した事業地における資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。店舗・事務所資産は、移転の意思決定がなされた店舗・事務所における資産グループについて使用見込みがなくなったことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。

なお、回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、いずれも将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額を零と測定しています。

4. 減損損失の金額

減損処理額の 388 百万円の用途及び固定資産の種類ごとの内訳は以下のとおりです。

駐車場事業用資産	建物	3 百万円
	構築物	138 百万円
	機械及び装置	192 百万円
	工具、器具及び備品	0 百万円
	長期前払費用	3 百万円
	計	339 百万円
店舗・事務所資産	建物	43 百万円
	構築物	0 百万円
	工具、器具及び備品	2 百万円
	長期前払費用	1 百万円
計	49 百万円	

(企業結合関係に関する注記)

当社は、2019年4月1日付けで連結子会社の西愛知リハウス株式会社・西三河リハウス株式会社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

2019年4月1日

### (3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、西愛知リハウス株式会社・西三河リハウス株式会社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) 合併の目的

西愛知リハウス株式会社・西三河リハウス株式会社当社基準への業務移行、就業環境の整備及び営業品質向上施策の実施・浸透の状況が概ね整ってきたことを踏まえ、同社を吸収合併し、エリア営業戦略をより一層強化するため。

## 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。