

貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	126,055	流動負債	52,633
現金及び預金	1,883	買掛金	929
売掛金	5,732	リース債務	2,627
前払費用	4,240	未払金	5,723
未収金	124	未払費用	8,230
寄託金	113,863	未払法人税等	4,483
その他の流動資産	212	前受金	5,012
貸倒引当金	△1	預り金	25,626
固定資産	37,839	固定負債	27,249
有形固定資産	14,977	預り敷金・保証金	1,211
建物	3,846	リース債務	4,501
構築物	1,156	退職給付引当金	19,073
機械及び装置	8,312	役員退職慰労引当金	42
車両運搬具	2	資産除去債務	2,421
工具、器具及び備品	702		
土地	955		
建設仮勘定	2		
無形固定資産	4,524	負債合計	79,883
ソフトウェア	2,344	純資産の部	
ソフトウェア仮勘定	2,105	株主資本	86,159
その他の無形固定資産	73	資本金	20,000
投資その他の資産	18,337	資本剰余金	9,357
投資有価証券	12	資本準備金	5,712
関係会社株式	475	その他資本剰余金	3,644
差入敷金・保証金	6,885	利益剰余金	56,801
繰延税金資産	10,694	その他利益剰余金	56,801
その他の投資	306	繰越利益剰余金	56,801
貸倒引当金	△36		
		評価・換算差額等	△2,147
		土地再評価差額金	△2,147
		純資産合計	84,011
資産合計	163,895	負債・純資産合計	163,895

損益計算書

(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

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

株主資本等変動計算書

(自 2022 年 4 月 1 日 至 2023 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	株主資本						株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		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	
2022 年 4 月 1 日 期首残高	20,000	5,712	3,644	9,357	50,076	50,076	79,434
当事業年度中の変動額							
剰余金の配当					△11,800	△11,800	△11,800
当期純利益					18,526	18,526	18,526
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	—	—	—	—	6,725	6,725	6,725
2023 年 3 月 31 日 期末残高	20,000	5,712	3,644	9,357	56,801	56,801	86,159

	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	
2022 年 4 月 1 日 期首残高	△2,147	△2,147	77,286
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△11,800
当期純利益			18,526
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	—	—	6,725
2023 年 3 月 31 日 期末残高	△2,147	△2,147	84,011

【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

市場価格のない株式等・・・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	3 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。

(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（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。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の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. 収益及び費用の計上基準

不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づいて当該物件の契約成立および引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件の引渡しが完了する一時点において充足されるものであり引渡時点において収益を認識しております。駐車場事業における主な履行義務は顧客に対して駐車場利用等によるサービスを提供するものであり、この約束したサービスの支配が顧客に移転した一時点で履行義務が充足されることから、当該時点において収益を認識しております。

(収益認識に関する注記)

収益認識に関する情報は、「(重要な会計方針)」の「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(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	28,632百万円
2. 偶発債務	
住宅ローン保証予約	89百万円
3. 関係会社に対する金銭債権及び債務	
短期金銭債権	114,718百万円
長期金銭債権	1,504百万円
短期金銭債務	16,853百万円
長期金銭債務	17百万円

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

249百万円

(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	1,955百万円
売上原価	3,167百万円
営業取引以外の取引高	1,424百万円

(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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	11,800	29,502	2022年3月31日	2022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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益 剰余金	(注)	(注)	2023年3月31日	2023年6月27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	5,842 百万円
未払賞与・法定福利費	2,280 百万円
資産除去債務	1,313 百万円
仲介手数料前受金	1,255 百万円
土地再評価差額金	657 百万円
未払事業税	349 百万円
固定資産評価損	218 百万円
その他	183 百万円
繰延税金資産 小計	12,101 百万円
評価性引当額	△713 百万円
繰延税金資産 合計	11,387 百万円

< 繰延税金負債 >

資産除去債務	693 百万円
繰延税金負債 合計	693 百万円
繰延税金資産の純額	10,694 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 (調整)	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.47%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△1.59%
法人住民税均等割	0.48%
評価性引当額の増減	△0.02%
合併による影響額	△1.31%
その他	△0.06%
負担率差異の合計	△2.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.59%

(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。

なお、厚生年金基金の代行部分について、2022年12月1日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けております。

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	45,038百万円
合併受入に伴う増加額	221百万円
簡便法から原則法への移行による増加額	61百万円
勤務費用	1,461百万円
利息費用	342百万円
数理計算上の差異の発生額	△4,685百万円
退職給付の支払額	△1,343百万円
過去勤務費用の当期発生額	△647百万円
期末における退職給付債務	40,449百万円

(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	26,004百万円
期待運用収益	468百万円
数理計算上の差異の発生額	△482百万円
事業主からの拠出金	711百万円
従業者からの拠出金	68百万円
退職給付の支払額	△819百万円
期末における年金資産	25,951百万円

(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	32,181百万円
年金資産	△25,951百万円
	6,230百万円
非積立型制度の退職給付債務	8,267百万円
未積立退職給付債務	14,498百万円
未認識数理計算上の差異	3,980百万円
未認識過去勤務費用	595百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,073百万円
退職給付引当金	19,073百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,073百万円

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	1,392百万円
利息費用	342百万円
期待運用収益	△468百万円
数理計算上の差異の費用処理額	263百万円
過去勤務費用の費用処理額	△34百万円
簡便法から原則法への移行による増加額	61百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	1,559百万円

(5) 年金資産に関する事項

① 年金資産の主な内訳

債券	22.3%
株式	19.9%
現金及び預金	5.0%
その他 投資信託	27.3%
不動産ファンド	15.8%
生保一般勘定	5.9%
生保特別勘定	3.5%
その他の資産	0.1%
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 1.5%

長期期待運用収益率 1.8%

(注) 当事業年度の期首時点の計算において適用した割引率は主として 0.8%でありましたが、期末時点において割引率の再検討を行った結果、割引率の変更により退職給付債務の額に重要な影響を及ぼすと判断し、割引率を主として 1.5%に変更しております。

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、402 百万円であります。

4. その他の事項

厚生年金基金の代行部分返上に関し、当事業年度末日現在において測定された返還相当額(最低責任準備金)は 7,471 百万円であり、当該返還相当額(最低責任準備金)の支払が当事業年度末日に行われたと仮定して「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 25 号)第 46 項を適用した場合に生じる損益の見込額は 8,476 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

2023 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、以下のとおりであります。

なお、市場価格のない株式等は含めておりません((注 2) 参照)。また、現金は注記を省略しており、預金、売掛金、未収金、寄託金、買掛金、未払金、未払法人税等、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 差入敷金・保証金	6,885	6,858	△27
資産計	6,885	6,858	△27
(1) リース債務	7,128	7,102	△25
(2) 預り敷金・保証金	1,211	1,194	△16
負債計	8,339	8,296	△41

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 差入敷金・保証金

差入敷金・保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを期日までの期間および安全性の高い長期の債券の利回りに信用リスクを勘案した割引率を用いて割引現在価値法により算定しております。

負債

(1) 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
2,627	1,958	1,207	521	381	432

(2) 預り敷金・保証金

預り敷金・保証金の時価については、その将来キャッシュ・フローを期日までの期間および信用リスクを勘案した利率を用いて割引現在価値法により算定しております。

(注2) 市場価格のない株式等

(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	12
関係会社株式	20
子会社株式	455

(持分法損益等に関する注記)

関係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	104百万円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	28百万円

(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㈱	東京都 中央区	340,552	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)	100,162	寄託金	113,863
								建物等の 賃借 (注2)	1,437	差入敷金・ 保証金	1,501
								利息の 受取 (注1)	97	その他の流 動資産	49

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㈱	札幌市 中央区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 1人	基幹シス テム等共 通基盤の 使用	資金の預り (注1)	2,099	預り金	2,505
								利息の支払 (注1)	0	未払費用	0
子会社	三井不動産 リアルティ 東北㈱	仙台市 青葉区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 1人	基幹シス テム等共 通基盤の 使用	資金の預り (注1)	1,887	預り金	7,004
								利息の支払 (注1)	0	未払費用	0
子会社	三井不動産 リアルティ 中国㈱	広島市 中区	100	不動産 仲介等	所有 直接 100%	兼任 1人	基幹シス テム等共 通基盤の 使用	資金の預り (注1)	2,045	預り金	3,858
								利息の支払 (注1)	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	基幹シス テム等共 通基盤の 使用	資金の預り (注1)	2,568	預り金	2,728
								利息の支払 (注1)	0	未払費用	0

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 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)	89	—	—

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

46,316円31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おりません。

2. 1株当たりの純資産額

210,029円41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）	東京都町田市等
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）	東京都目黒区等

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 222 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	15 百万円
	構築物	48 百万円
	工具、器具及び備品	0 百万円
	機械及び装置	79 百万円
	長期前払費用	1 百万円
計		144 百万円
店舗・事務所資産	建物	60 百万円
	工具、器具及び備品	7 百万円
	構築物	6 百万円
	長期前払費用	3 百万円
計		77 百万円

(企業結合関係に関する注記)

当社は、2022 年 4 月 1 日付けで完全子会社の三井不動産リアルティ千葉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

2022 年 4 月 1 日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、三井不動産リアルティ千葉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

三井不動産リアルティ千葉株式会社の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」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」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。

なお、当事業年度において、抱合せ株式消滅差益 480 百万を特別利益として計上しております。