

貸 借 対 照 表

2014年3月31日現在

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

(単位：百万円)

I 資産の部	20,255	II 負債の部	6,197
1. 流動資産	13,948	1. 流動負債	1,633
1) 現金預金	111	1) 営業未払金	132
2) 預け金	13,157	2) リース債務(流動)	8
3) 営業未収入金	322	3) 未払金	237
4) 有価証券	89	4) 未払法人税等	390
5) 販売用不動産	0	5) 未払事業所税	14
6) 未収消費税等	0	6) 未払消費税等	27
7) 前払費用	98	7) 前受金	375
8) 繰延税金資産(流動)	115	8) 預り金	447
9) その他の流動資産	66	9) 繰延税金負債(流動)	0
10) 貸倒引当金(流動)	△ 11	2. 固定負債	4,563
2. 固定資産	6,306	1) 受入敷金保証金	3,923
(1) 有形固定資産	280	2) リース債務(固定)	8
1) 建物・附属設備	184	3) 退職給付引当金	614
2) 構築物	35	4) 役員退職慰労引当金	17
3) 工具器具備品	43	III 純資産の部	14,058
4) 土地	0	1. 株主資本	14,054
5) リース資産	15	(1) 資本金	2,400
(2) 無形固定資産	508	(2) 利益剰余金	11,654
1) ソフトウェア	485	① 利益準備金	262
2) その他の無形固定資産	22	② その他利益剰余金	11,391
(3) 投資その他の資産	5,518	1) 繰越利益剰余金	11,391
1) 投資有価証券	236	2. 評価・換算差額等	4
2) 関係会社株式	1,312	1) その他有価証券評価差額金	4
3) 差入敷金保証金	3,623		
4) 破産更生債権等	0		
5) 長期前払費用	2		
6) 長期未収入金	321		
7) 繰延税金資産(固定)	85		
8) その他の投資	62		
9) 貸倒引当金(固定)	△ 126		
資産の部合計	20,255	負債の部及び純資産の部合計	20,255

(備考) 金額は百万円未満を切り捨ててあります。

第 4 2 期 通 期 損 益 計 算 書

自 2 0 1 3 年 4 月 1 日

至 2 0 1 4 年 3 月 3 1 日

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

(単位：百万円)

科 目	金	額
I 営業収益		16,459
1) 不動産販売収益	0	
2) 仲介収益	7,950	
3) 賃貸収益	8,508	
II 営業原価		13,177
1) 不動産販売原価	0	
2) 仲介原価	5,249	
3) 賃貸原価	7,928	
営業総利益		3,281
III 販売費及び一般管理費	2,032	2,032
営業利益		1,248
IV 営業外収益		149
1) 受取利息・配当金	116	
2) その他の営業外収益	33	
V 営業外費用		298
1) 支払利息	0	
2) 固定資産除却損	51	
3) 出向者負担金	234	
4) その他の営業外費用	11	
経常利益		1,100
VI 特別利益		5
1) 受贈益	5	
VII 特別損失		15
1) 事業再編関連費用	7	
2) 店舗移転関連費用	7	
税引前当期純利益		1,089
法人税、住民税及び事業税	503	
法人税等調整額	34	
当期純利益		551

(備考) 金額は百万円未満を切り捨ててあります。

個別注記表

※記載金額は「8」を除き百万円未満を切り捨ててあります。

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券 …………… 償却原価法（定額法）

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 …………… 決算日の市場価格等に基づく時価法（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。

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。尚、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見積期間（5年）に基づく定額法

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

但し、リース取引開始日が2008年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金 …………… 売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率法によっております。

貸倒懸念債権及び破産更生債権は、財務内容評価法によっております。

② 退職給付引当金 …………… 従業員の退職給付に備えるため、当期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、当期末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。

なお、過去勤務債務については、発生年度において一括償却しております。

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（15年）による定額法により翌期から費用処理することとしております。

③ 役員退職慰労引当金 …………… 役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① 消費税等の会計処理 …………… 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用として処理しております。

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 資産に係る減価償却累計額	415百万円
(2) 保証債務	3百万円
(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務	
① 金銭債権	
短期金銭債権	13,200百万円
長期金銭債権	1,127百万円
② 金銭債務	
短期金銭債務	4百万円

3. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高	
営業取引高	
営業収益	621百万円
営業費用	1,628百万円
営業取引以外の取引高	
受取利息	14百万円
受取配当金	100百万円
受贈益	5百万円
出向者負担金	234百万円

4. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産（流動）及び繰延税金負債（流動）の発生の主な原因及び金額は以下の通りであります。

繰延税金資産（流動）	
共済会補助金未消費残高	11百万円
未払事業税	30百万円
未払事業所税	5百万円
未払賞与否認額	60百万円
未払社会保険料否認額	8百万円
その他	0
繰延税金資産（流動）合計	115百万円

(2) 繰延税金資産（固定）の発生の主な原因及び金額は以下の通りであります。

繰延税金資産（固定）	
退職給付引当金	218百万円
関係会社株式に関する寄付修正	463百万円
その他	168百万円
繰延税金資産（固定）小計	850百万円
評価性引当額	△765百万円
繰延税金資産（固定）合計	85百万円

5. リースにより使用する固定資産に関する注記

※ リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

(リース取引開始日が2008年3月31日以前の通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっているもの)

資産の種類	摘要
車両運搬具	乗用自動車
工具器具備品	パーソナルコンピューター
	複合機 他の事務用機器の一部についても、リース契約によっております。

6. 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、資金運用については三菱地所(株)がグループ各社に提供するキャッシュマネジメントシステム等に限定し、また、現在、資金調達については借入れはありません。

但し、借入れが必要な場合はキャッシュマネジメントシステムからの借入による方針です。

デリバティブ取引は行なっておらず、投機的な取引は行ないません。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、滞留債権管理要領に基づき、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

有価証券、投資有価証券及び関係会社株式は、主に満期保有目的の債券及び事業推進目的で保有している株式・組合出資金であります。これらは、それぞれ発行体の信用リスクに晒されています。

尚、直近の発行体の計算書類から時価等が経営者へ報告されております。

営業債務である営業未払金及び預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価等に関する事項についての補足説明事項は特段ありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2014年3月31日(当期の決算日)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、次の通りであります。

尚、時価を把握することが困難と認められるものは、次表には含まれていません。(注2)参照)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金預金	111百万円	111百万円	—
(2) 預け金	13,157百万円	13,157百万円	—
(3) 営業未収入金	322百万円		
貸倒引当金(※1)	△11百万円		
	310百万円	310百万円	—
(4) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	89百万円	89百万円	—
資産計	13,668百万円	13,669百万円	0百万円
(5) 営業未払金	132百万円	132百万円	—
(6) 預り金	447百万円	447百万円	—
負債計	580百万円	580百万円	—

(※1) 営業未収入金に対する貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

—資産—

(1) 現金預金、(2) 預け金、並びに (3) 営業未収入金

これらは短期間で決済される為、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) 有価証券及び投資有価証券

有価証券及び投資有価証券は国債であることから、時価は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

—負債—

(5) 営業未払金、(6) 預り金

これらは短期間で決済される為、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。

(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

区分	貸借対照表計上額
非上場株式等※1	1,549百万円
差入敷金保証金※2	3,623百万円
受入敷金保証金※3	3,923百万円

※1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

※2 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

※3 賃借物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

7. 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	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容	
			役員の兼任等	事業上の関係
親会社	三菱地所(株)	被所有 直接100%	1名	不動産の仲介

取引の内容	取引金額	科目	期末残高
キャッシュマネージメントシステム入金 ※1	15,278百万円	預け金	13,157百万円
キャッシュマネージメントシステム出金 ※1	15,131百万円		
受取利息 ※1	14百万円		

取引条件及び取引条件の決定方針等

※1 預け金は、三菱地所(株)がグループ各社に提供するキャッシュマネージメントシステムに係るものであり、期末残高を記載しております。また、金利については、市場金利を参考に決定されております。尚、キャッシュマネージメントシステムの当期首残高は13,304百万円であります。

(2) 子会社及び関連会社等との取引

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容	
			役員の兼任等	事業上の関係
子会社	三菱地所ハウスネット(株)	所有 直接100%	4名	不動産の仲介

取引の内容	取引金額	科目	期末残高
増資の引受 ※2	1,200百万円	-	-

※2 増資の引受は、子会社が行ったA種優先株式増資を全額引き受けたものであります。

8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 2,928円86銭
 (2) 1株当たり当期純利益金額 114円91銭

9. 企業結合等に関する注記

共通支配下の取引等

1. 分社型吸収分割

(1) 取引の概要

①会社分割による事業分離先名称

三菱地所ハウスネット株式会社

②対象となった事業の内容

三菱地所リアルエステートサービス株式会社：法人仲介事業、オフィス賃貸事業、不動産鑑定評価、パーキング事業

三菱地所ハウスネット株式会社：個人住宅の売買・賃貸仲介事業、賃貸管理事業

③企業結合等の法的形式

当社を分割会社とし、三菱地所ハウスネット株式会社を承継会社とする吸収分割

④会社分割日

2013年7月2日

⑤その他取引の概要に関する事項

三菱地所グループが推進する住宅事業バリューチェーン強化、第4弾「三菱地所の住いのリレー」の立ち上げに合わせ、三菱地所リアルエステートサービス株式会社及び三菱地所ハウスネット株式会社がそれぞれ行っていた個人住宅及びオフィスの売買・賃貸仲介、並びに賃貸管理事業について再編を行った。

(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処理しております。

①当社が承継させた資産・負債の内訳

資産合計 3,944百万円（流動資産 2,545百万円、固定資産 1,398百万円）

負債合計 2,744百万円（流動負債 1,283百万円、固定負債 1,460百万円）

2. 分割型吸収分割

(1) 取引の概要

①会社分割による事業分離元名称

三菱地所ハウスネット株式会社

②対象となった事業の内容

三菱地所リアルエステートサービス株式会社：法人仲介事業、オフィス賃貸事業、不動産鑑定評価、パーキング事業

三菱地所ハウスネット株式会社：個人住宅の売買・賃貸仲介事業、賃貸管理事業

③企業結合等の法的形式

三菱地所ハウスネット株式会社を分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割

④会社分割日

2013年7月1日

⑤その他取引の概要に関する事項

三菱地所グループが推進する住宅事業バリューチェーン強化、第4弾「三菱地所の住いのリレー」の立ち上げに合わせ、三菱地所リアルエステートサービス株式会社及び三菱地所ハウスネット株式会社がそれぞれ行っていた個人住宅及びオフィスの売買・賃貸仲介、並びに賃貸管理事業について再編を行った。

(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処理しております。

①当社が承継した資産・負債の内訳

資産合計 276百万円（流動資産 242百万円、固定資産 33百万円）

負債合計 276百万円（流動負債 223百万円、固定負債 52百万円）