

貸借対照表

2019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	26,359	II 負債の部	13,616
1. 流動資産	12,499	1. 流動負債	3,654
1) 現金預金	535	1) 営業未払金	224
2) 預け金	10,772	2) 1年内返済予定の長期借入金	400
3) 営業未収入金	457	3) リース債務（流動）	5
4) 有価証券	59	4) 未払金	93
5) 短期貸付金	210	5) 未払法人税等	555
6) 前払費用	311	6) 未払事業所税	18
7) その他の流動資産	154	7) 未払消費税等	175
8) 貸倒引当金（流動）	△2	8) 前受金	1,031
		9) 預り金	1,149
2. 固定資産	13,860	2. 固定負債	9,961
(1) 有形固定資産	884	1) 長期借入金	3,200
1) 建物附属設備	555	2) 受入敷金保証金	6,159
2) 構築物	104	3) 資産除去債務（長期）	77
3) 工具器具備品	219	4) 退職給付引当金	519
4) 土地	0	5) 役員退職慰労引当金	4
5) リース資産	5	III 純資産の部	12,743
(2) 無形固定資産	1,922	1. 株主資本	12,744
1) ソフトウェア	426	(1) 資本金	2,400
2) のれん	1,410	(2) 利益剰余金	10,344
3) その他の無形固定資産	85	① 利益準備金	600
(3) 投資その他の資産	11,053	② その他利益剰余金	9,744
1) 投資有価証券	518	1) 繰越利益剰余金	9,744
2) 関係会社株式	3,648	2. 評価・換算差額等	0
3) 差入敷金保証金	5,230	1) その他有価証券評価差額金	0
4) 長期貸付金	630		
5) 長期前払費用	3		
6) 長期未収入金	317		
7) 繰延税金資産	702		
8) その他の投資	67		
9) 貸倒引当金（固定）	△65		
資産の部合計	26,359	負債の部及び純資産の部合計	26,359

(備考)金額は百万円未満を切り捨ててあります

第 4 7 期 損 益 計 算 書

自 2018年 4月 1日
至 2019年 3月 31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		27,524
1) 仲介収益	9,871	
2) 賃貸収益	17,652	
II 営業原価		21,148
1) 仲介原価	4,771	
2) 賃貸原価	16,376	
営業総利益		6,376
III 販売費及び一般管理費	3,635	3,635
営業利益		2,741
IV 営業外収益		134
1) 受取利息	13	
2) 受取配当金	23	
3) 貸倒引当金戻入益	18	
4) その他の営業外収益	78	
V 営業外費用		77
1) 支払利息	10	
2) 固定資産除却損	15	
3) その他の営業外費用	51	
経常利益		2,797
VI 特別損失		41
1) 減損損失	28	
2) 本社移転損失	12	
税引前当期純利益		2,756
法人税、住民税及び事業税	735	
法人税等調整額	181	
当期純利益		1,838

(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。

但し、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備および構築物については定額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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(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 のれんの償却方法及び償却期間…………… のれんの償却については、10年間の均等償却を行っております。

2. 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』」の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』」の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）

を当事業年度より適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法
に変更している。

3. 貸借対照表に関する注記（単位：百万円）

(1) 資産に係る減価償却累計額	529
(2) 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	10,987
長期金銭債権	1,348
② 金銭債務	
短期金銭債務	415
長期金銭債務	3,200

4. 損益計算書に関する注記（単位：百万円）

(1) 関係会社との取引高	
営業取引高	
営業収益	309
営業費用	836
営業取引以外の取引高	
支払利息	10
出向者負担金	9
本社移転損失	26
受取利息	5

5. 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及び金額は以下の通りであります。（単位：百万円）

繰延税金資産		
共済会補助金未消費残高		10
未払事業税		38
未払事業所税		5
退職給付引当金		159
その他		153
資産調整勘定		571
繰延税金資産 小計		939
評価性引当額		△ 227
繰延税金資産 合計		712
繰延税金負債		
資産除去債務		9
繰延税金負債 合計		9
繰延税金資産の純額		702

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)グループ内取引に限定し、現在、銀行等金融機関からの借入による資金調達については実施していません。

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。

有価証券及び投資有価証券は、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

2019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）

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金預金	535	535	0
(2) 預け金	10,772	10,772	0
(3) 営業未収入金	457	457	0
貸倒引当金（※1）	△ 2	△ 2	0
	454	454	0
(4) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券	59	60	0
(5) 短期貸付金	210	210	0
(6) 長期貸付金	630	630	0
資産計	12,663	12,664	0
(7) 営業未払金	224	224	0
(8) 預り金	1,149	1,149	0
(9) 1年以内返済予定の長期借入金	400	400	0
(10) 長期借入金	3,200	3,200	0
負債計	4,974	4,974	0

（※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、(3) 営業未収入金、(5) 短期貸付金

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。

(6) 長期貸付金

当該貸付金は、変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

-負債-

(7) 営業未払金、(8) 預り金、(9) 1年内返済予定の長期借入金

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います。

(10) 長期借入金

当該借入金は、変動金利によるものであり、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、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

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式等※1	4,167
差入敷金保証金※2	5,230
受入敷金保証金※3	6,159

※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 賃貸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

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	三菱地所(株)	被所有 直接100%	資金の貸借 不動産の賃借 役員の兼任	CMS出金 ※1	2,300	預け金	10,772
				資金の借入 ※2	4,000	1年内返済予定の長期借入金 長期借入金	400 3,200
				敷金の返還 ※3	361	差入敷金 保証金	723
				不動産賃借料 ※3	593	前払費用	71

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。

なお、キャッシュマネジメントシステムの当期首残高は13,073百万円であります。

※2 資金の借入については、市場金利を勘案して決定しており、返済条件は期間10年、年賦返済としております。

なお、担保は差し入れておりません。

※3 不動産賃借借契約に伴う賃借料及び保証金については、近隣の相場を勘案して決定しております。

※4 取引金額には消費税は含めておりません。

(2) 子会社

(単位：百万円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	(株)駐車場総合研究所	所有 直接80%	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付 ※1	1,051	短期貸付金	210
						長期貸付金	630

取引条件及び取引条件の決定方針等

※1 資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しており、返済条件は期間5年、年賦返済としております。

なお、担保は受け入れておりません。

※2 取引金額には消費税は含めておりません。

8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,654円97銭
(2) 1株当たり当期純利益金額	383円07銭

9. 企業統合等関係に関する注記

(取得による企業結合)

(1) 取引の概要

① 結合当事企業の名称及びその事業の内容

(イ) 結合当事企業の名称

(存続会社) 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

(消滅会社) 株式会社ミウラクリエイト

(ロ) 事業の内容

コイン式駐車場の企画、管理、運営

② 企業結合日

2018年7月1日

③ 企業結合の法的形式

当社を存続会社、株式会社ミウラクリエイトを消滅会社とする吸収合併

④ 結合後の企業の名称

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

⑤ 企業結合を行う主な理由

対象会社は、長期運用が可能な青空駐車場を多数管理運営しており、当社グループと一体化することで駐車場事業の早期拡大を図るに最適であると考え行うものであります。

(2) 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日公表分)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25年12月26日公表分)に基づき処理しました。

(株式取得による会社の買収)

(1) 企業取得の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

(イ) 被取得企業の名称

㈱駐車場総合研究所

(ロ) 事業の内容

駐車場の運営・管理・駐車場コンサルティング他

② 株式取得日

2018年6月14日

③ 株式取得の法的形式

現金を対価とする株式取得

④ 取得後の企業の名称

名称の変更はありません。

⑤ 取得した議決権比率

80%

⑥ 企業結合を行った主な理由

対象会社は、施設型駐車場のノウハウ、専門性を有する人財、また外部オーナーとのリレーションも多数有しており、当社グループと一体化することで駐車場事業の早期拡大を図るに最適であると考え株式を取得するものがあります。