

## 貸借対照表

2021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	23,952	II 負債の部	12,169
1. 流動資産	9,439	1. 流動負債	3,160
1) 現金預金	140	1) 営業未払金	263
2) 預け金	8,445	2) 1年内返済予定の長期借入金	400
3) 営業未収入金	196	3) 未払金	21
4) 短期貸付金	294	4) 未払法人税等	12
5) 前払費用	150	5) 未払事業所税	17
6) その他の流動資産	211	6) 未払消費税等	31
7) 貸倒引当金 (流動)	△0	7) 前受金	1,119
2. 固定資産	14,512	8) 預り金	1,294
(1) 有形固定資産	989	2. 固定負債	9,009
1) 建物附属設備	598	1) 長期借入金	2,400
2) 構築物	1	2) 受入敷金保証金	6,175
3) 工具器具備品	137	3) 退職給付引当金	433
4) 土地	250	III 純資産の部	11,782
5) 建設仮勘定	1	1. 株主資本	11,791
(2) 無形固定資産	627	(1) 資本金	2,400
1) ソフトウェア	546	(2) 利益剰余金	9,391
2) その他の無形固定資産	80	① 利益準備金	600
(3) 投資その他の資産	12,895	② その他利益剰余金	8,791
1) 投資有価証券	865	1) 繰越利益剰余金	8,791
2) 関係会社株式	5,261	2. 評価・換算差額等	△9
3) 差入敷金保証金	5,010	1) その他有価証券評価差額金	△9
4) 長期貸付金	892		
5) 長期前払費用	27		
6) 前払年金費用	104		
7) 長期未収入金	316		
8) 繰延税金資産	417		
9) その他の投資	67		
10) 貸倒引当金 (固定)	△ 68		
資産の部合計	23,952	負債の部及び純資産の部合計	23,952

(備考)金額は百万円未満を切り捨ててあります

## 第 4 9 期 損 益 計 算 書

自 2 0 2 0 年 4 月 1 日

至 2 0 2 1 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		22,662
1) 仲介収益	7,368	
2) 賃貸収益	15,294	
II 営業原価		18,996
1) 仲介原価	4,728	
2) 賃貸原価	14,267	
営業総利益		3,666
III 販売費及び一般管理費	3,464	3,464
営業利益		202
IV 営業外収益		133
1) 受取利息	16	
2) 受取配当金	16	
3) その他の営業外収益	100	
V 営業外費用		119
1) 支払利息	11	
2) 固定資産除却損	26	
3) その他の営業外費用	81	
経常利益		216
VI 特別損失		74
1) 投資有価証券評価損	74	
税引前当期純利益		142
法人税、住民税及び事業税	13	
過年度法人税等	11	
法人税等調整額	96	
当期純利益		21

(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「10」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

子会社株式及び関連会社株等……………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

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

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) 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。

### (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. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 繰延税金資産の回収可能性

① 当事業年度の計算書類に計上した金額…417百万円

② その他の情報……………繰延税金資産は、税務上の繰越欠損金のうち未使用のものおよび将来減算一時差異を利用できる課税所得が生じる可能性が高い範囲内で認識しております。課税所得が生じる可能性の判断においては、将来獲得しうる課税所得の時期および金額を合理的に見積り、金額を算定しております。これらの見積りは将来の不確実な経済状況および会社の経営状況の影響を受け、実際に生じた時期および金額が見積りと異なった場合、翌事業年度以降の計算書類において認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。また、税制改正により実効税率が変更された場合に、翌事業年度以降の計算書類において認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

### (2) 有価証券の評価損

① 当事業年度の計算書類に計上した金額…74百万円

② その他の情報……………有価証券については公正価値が帳簿価額の50%を下回り、かつ、公正価値の低下が一時的でないと判断される場合は、評価損が計上されます。

当社は、評価損を判断する基準は合理的なものであると考えておりますが、市場の変化や、予測できない経済およびビジネス上の前提条件の変化によって個々の投資に関する状況の変化があった場合には、有価証券の評価額に影響を受ける可能性があります。2021年3月31日時点における評価の結果、投資有価証券の評価損を74百万円認識しております。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）

を当事業年度末から適用し、「重要な会計上の見積りに関する注記」を開示しております。

4. 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	427
(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	8,537
長期金銭債権	810
② 金銭債務	
短期金銭債務	427
長期金銭債務	2,400

5. 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	512
営業費用	665
営業取引以外の取引高	
支払利息	11
出向者負担金	96
受取利息	9

6. 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		
税務上の繰越欠損金		104
共済会補助金未消費残高		10
未払事業所税		5
退職給付引当金		132
その他		186
資産調整勘定		302
繰延税金資産 小計		742
評価性引当額		△ 285
繰延税金資産 合計		457
繰延税金負債		
資産除去債務		8
前払年金費用		32
繰延税金負債 合計		40
繰延税金資産の純額		417

7. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は東京都において、賃貸収益を得ることを目的として商業ビル建設用地を所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額			時価
	期首残高	当期増減額	期末残高	
賃貸等不動産	0	250	250	207

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
 2. 当期末の時価は、取引事例比較法および収益還元法により自社で算定した金額であります。

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

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おりません。

デリバティブ取引は行なっており、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

2021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	140	140	0
(2) 預け金	8,445	8,445	0
(3) 営業未収入金	196	196	0
貸倒引当金(※1)	△ 170	△ 170	0
	196	196	0
(4) 短期貸付金	294	294	0
(5) 長期貸付金	892	892	0
資産計	9,970	9,970	0
(6) 営業未払金	263	263	0
(7) 預り金	1,294	1,294	0
(8) 1年以内返済予定の長期借入金	400	400	0
(9) 長期借入金	2,400	2,400	0
負債計	4,357	4,357	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、(4) 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。

(5) 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-

(6) 営業未払金、(7) 預り金、(8) 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おります。

(9) 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	6,127
差入敷金保証金※2	5,010
受入敷金保証金※3	6,175

※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。

9. 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	1,230	預け金	8,245
				借入金の返済 ※2	400	1年内返済予定 の長期借入金 長期借入金	400 2,400
				保証金の差入 ※3	202	差入敷金 保証金	662
				不動産賃借料 ※3	738	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9,476百万円であります。
- ※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	三菱地所パークス(株)	所有 直接84.84%	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付 ※1	464	短期貸付金	285
						長期貸付金	810

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年および10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。

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 2,454円66銭
- (2) 1株当たり当期純利益金額 4円42銭

11. 企業結合等関係に関する注記

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  
三菱地所パークス株式会社(株式会社駐車場総合研究所より2020年4月1日付けにて社名変更)
- ②対象となった事業の内容  
当社：パーキング事業(青空駐車場事業)
- ③企業結合等の法的形式  
当社を分割会社とし、三菱地所パークス株式会社を承継会社とする吸収分割(分割対価：株式)
- ④会社分割日  
2020/4/1
- ⑤その他取引の概要に関する事項  
当社の青空駐車場事業と三菱地所パークス株式会社の施設型駐車場事業を統合することによって、両社シナジーの最大化と共に業務の効率化を加速させ、競争力の高い駐車場專業会社として早期に業界第3位の地位を獲得するため、パーキング事業について統合を行うものであります。

(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 2019年1月16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 2019年1月16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 1,769百万円(流動資産 320百万円、固定資産 1,449百万円)  
負債合計 156百万円(流動負債 43百万円、固定負債 112百万円)

(参考)

株式交付時の統合比率：連結簿価純資産比率（当社パーキング事業及び駐車場総合研究所の簿価純資産比率）により算出  
2019年12月末時点の当社パーキング事業の純資産約16億円、駐車場総合研究所約52億円により、上記純資産の対価として  
駐車場総合研究所より発行される株式数は9,403株（駐車場総合研究所発行済株式数29,430株×16/52）となっております。  
三菱地所パークスの株式持分は、当社80%：三菱地所20%から、当社85%：三菱地所15%に変更となります。

## 12. 重要な後発事象（貸付金）に関する注記

### (1) 子会社への貸付

当社は、2021年3月25日開催の取締役会において、三菱地所パークス株式会社に対して600百万円の貸付を行うことを決議し、  
2021年4月1日で実行しております。

#### ①資金使途

事業資金（運転資金・財務支出・設備投資）

#### ②貸付金額

600百万円

#### ③貸付日

2021年4月1日

#### ④返済日

2022年3月31日

※三菱地所のグループ間貸付ルールにより契約書上の返済期限は1年未満となりますが、貸付先と年度毎に返済計画の協議を  
行い再契約することとしております。現状の返済計画では2031年3月31日迄（10年）を想定。

#### ⑤利率

基準金利（LIBOR）に年0.7%を加えた変動金利