

貸借対照表

2022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	24,977	II 負債の部	12,296
1. 流動資産	11,167	1. 流動負債	4,007
1) 現金預金	82	1) 営業未払金	275
2) 預け金	10,077	2) 1年内返済予定の長期借入金	400
3) 営業未収入金	289	3) 未払金	85
4) 短期貸付金	368	4) 未払法人税等	254
5) 前払費用	147	5) 未払事業所税	17
6) その他の流動資産	203	6) 未払消費税等	172
7) 貸倒引当金 (流動)	0	7) 前受金	1,115
2. 固定資産	13,809	8) 預り金	1,686
(1) 有形固定資産	1,236	2. 固定負債	8,288
1) 建物附属設備	745	1) 長期借入金	2,000
2) 構築物	1	2) 受入敷金保証金	5,874
3) 工具器具備品	137	3) 退職給付引当金	414
4) 土地	250	III 純資産の部	12,681
5) 建物	101	1. 株主資本	12,657
(2) 無形固定資産	713	(1) 資本金	2,400
1) ソフトウェア	693	(2) 利益剰余金	10,257
2) その他の無形固定資産	20	① 利益準備金	600
(3) 投資その他の資産	11,859	② その他利益剰余金	9,657
1) 投資有価証券	283	1) 繰越利益剰余金	9,657
2) 関係会社株式	5,261	2. 評価・換算差額等	23
3) 差入敷金保証金	4,414	1) その他有価証券評価差額金	23
4) 長期貸付金	1,218		
5) 長期前払費用	8		
6) 前払年金費用	126		
7) 長期未収入金	316		
8) 繰延税金資産	210		
9) その他の投資	78		
10) 貸倒引当金 (固定)	△ 60		
資産の部合計	24,977	負債の部及び純資産の部合計	24,977

(備考)金額は百万円未満を切り捨ててあります

第 5 0 期 損 益 計 算 書

自 2021年 4月 1日
至 2022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		24,820
1) 仲介収益	8,961	
2) 賃貸収益	15,858	
II 営業原価		19,745
1) 仲介原価	4,865	
2) 賃貸原価	14,880	
営業総利益		5,074
III 販売費及び一般管理費	3,519	3,519
営業利益		1,554
IV 営業外収益		298
1) 受取利息	33	
2) 受取配当金	122	
3) その他の営業外収益	143	
V 営業外費用		181
1) 支払利息	9	
2) 固定資産除却損	13	
3) その他の営業外費用	158	
経常利益		1,672
VI 特別損失		36
1) 投資有価証券評価損	36	
税引前当期純利益		1,635
法人税、住民税及び事業税	240	
法人税等調整額	291	
当期純利益		1,104

(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以外のもの …………… 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）
- 市場価格のない株式等 …………… 移動平均法による原価法
- 投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資
（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）
組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(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) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

- #### ① 流通事業
- …………… 流通事業においては、主に不動産取引の代理及び媒介を行っております。
このような取引態様の場合、売主から買主に対して所有権を移転した時点において収益を認識しております。
- #### ② 賃貸事業
- …………… 賃貸事業においては、主にオーナーが保有する資産のプロパティマネジメント業務を行います。オーナーが当社にビル及びマンションを一括して賃貸し、空室・滞納リスクの当社負担型や実績連動型にて賃貸借契約を結んでおります。
当該契約については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき、収益を計上しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、不動産媒介契約については、履行義務が充足する物件の引渡し完了した時点ですべての対価を収益として認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項ただし書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、仲介収益が285百万円、仲介原価が8百万円、営業利益276百万円、経常利益276百万円、税引前当期純利益276百万円増加しております。当事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益はそれぞれ7円、53円増加しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これにより、計算書類に与える影響はありません。

3. 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……210百万円

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;…………… 36百万円

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。2022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36百万円認識しております。

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	532
(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	10,314
長期金銭債権	1,005
② 金銭債務	
短期金銭債務	420
長期金銭債務	2,000

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	327
営業費用	671
営業取引以外の取引高	
支払利息	9
出向者負担金	67
受取利息	12

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

(単位：百万円)

繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金		0
共済会補助金未消費残高		11
未払事業税		21
未払事業所税		5
退職給付引当金		127
その他の		222
資産調整勘定		168
繰延税金資産 小計		556
評価性引当額		△296
繰延税金資産 合計		259
繰延税金負債		
資産除去債務		0
未収事業税		0
前払年費		38
その他の有価証券評価差額金		10
繰延税金負債 合計		49
繰延税金資産の純額		210

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	250	170	420	340

(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

2022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。

なお、市場価格のない株式等および投資事業有限責任組合への出資については、次表には含めておりません

((注2)及び(注3)を参照ください。)

また、「現金預金」、「預け金」、「営業未収入金」、「短期貸付金」、「営業未払金」及び「預り金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものとして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) 長期貸付金	1,218	1,218	0
(2) 差入敷金保証金	4,414	3,958	△456
資産計	5,632	5,176	△456
(3) 1年以内返済予定の長期借入金	400	400	0
(4) 長期借入金	2,000	2,000	0
(5) 受入敷金保証金	5,874	5,110	△763
負債計	8,274	7,510	△763

(注1) 金融商品の時価の算定方法

-資産-

(1) 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。

(2) 差入敷金保証金

貸借物件において預託している敷金及び保証金の時価の算定については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間、信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しています。

-負債-

(3) 1年以内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 受入敷金保証金

貸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の時価の算定については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間、信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しています。

(注2) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
非 上 場 株 式 等	5,395

(注3) 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の貸借対照表計上額は150百万円であります。

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 不動産の貸借 役員の兼任	CMS入金 ※1	1,631	預け金	9,877
				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 2,000
				保証金の差入 ※3	1	差入敷金保証金	635
				不動産賃借料 ※3	741	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8,245百万円であります。
- ※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 不動産賃貸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	254	短期貸付金	345
						長期貸付金	1,005

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 2,641円90銭
- (2) 1株当たり当期純利益金額 230円07銭

11. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。