

第14期

計 算 書 類

〔 2018 年 4 月 1 日から
2019 年 3 月 31 日まで 〕

貸 借 対 照 表

損 益 計 算 書

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

個 別 注 記 表

三井不動産レジデンシャル株式会社

貸借対照表

(2019年3月31日現在)

(金額単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	699,326	流動負債	413,306
現金及び預金	15	買掛金	56,421
短期寄託金	1,664	短期借入金	266,500
売掛金	1,180	未払金	8,834
販売用不動産	159,069	未払費用	1,927
仕掛販売用不動産	216,642	未払法人税等	1,012
開発用土地	248,388	前受金	40,931
前渡金	13,622	預り金	37,677
前払費用	561	その他	1
未収金	954	固定負債	262,392
その他	57,230	長期借入金	254,000
貸倒引当金	△3	預り敷金・保証金	2,700
固定資産	107,480	再評価に係る繰延税金負債	2
有形固定資産	55,007	役員退職慰労引当金	3
建物	22,398	その他	5,685
構築物	553	負債合計	675,698
機械及び装置	255	純資産の部	
工具・器具・備品	534	株主資本	127,615
土地	26,522	資本金	40,000
リース資産	3	資本剰余金	10,000
建設仮勘定	4,739	資本準備金	10,000
無形固定資産	4,945	利益剰余金	77,615
借地権	828	その他利益剰余金	77,615
ソフトウェア	3,896	繰越利益剰余金	77,615
その他	221	評価・換算差額等	3,492
投資その他の資産	47,528	その他有価証券評価差額金	3,485
投資有価証券	10,006	土地再評価差額金	6
関係会社株式	17,686	純資産合計	131,108
差入敷金・保証金	3,260		
関係会社出資金	1,832		
繰延税金資産	3,946		
その他	10,824		
貸倒引当金	△28		
資産合計	806,806	負債・純資産合計	806,806

損益計算書

〔 自 2018 年 4 月 1 日
至 2019 年 3 月 31 日 〕

(金額単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		319,403
売 上 原 価		259,017
売 上 総 利 益		60,385
販売費及び一般管理費		26,915
営 業 利 益		33,470
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,751	
そ の 他	661	7,413
営業外費用		
支 払 利 息	2,019	
関係会社清算損	647	
関係会社株式評価損	512	
そ の 他	578	3,757
経 常 利 益		37,126
税引前当期純利益		37,126
法人税、住民税及び事業税	7,697	
法人税等調整額	915	8,612
当 期 純 利 益		28,514

株主資本等変動計算書

〔 自 2018年4月1日
至 2019年3月31日 〕

(金額単位：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	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	
2018年4月1日残高	40,000	10,000	10,000	71,001	71,001	121,001
当期変動額						
剰余金の配当				△21,900	△21,900	△21,900
当期純利益				28,514	28,514	28,514
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計				6,614	6,614	6,614
2019年3月31日残高	40,000	10,000	10,000	77,615	77,615	127,615

	評 価 ・ 換 算 差 額 等			純 資 産 合 計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	土 地 再 評 価 差 額 金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
2018年4月1日残高	2,296	6	2,303	123,305
当期変動額				
剰余金の配当				△21,900
当期純利益				28,514
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,188	—	1,188	1,188
当期変動額合計	1,188	—	1,188	7,803
2019年3月31日残高	3,485	6	3,492	131,108

個別注記表

〔重要な会計方針〕

1. 資産の評価基準および評価方法

(1) 有価証券の評価基準および評価方法

満期保有目的の債券	…	償却原価法
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		
時価のあるもの	…	期末前1ヶ月の市場価格の平均による時価法 (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) 棚卸資産の評価基準および評価方法

個別法による原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

建物 …… 定額法

ただし、会社分割により承継した一部の資産については定額法によっている。

その他の有形固定資産 …… 定率法

ただし、2016年4月1日以降取得の建物付属設備・構築物については定額法によっている。

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 …… 定額法

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いる。

(2) 無形固定資産

…… 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用している。

3. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金 …… 売掛金、貸付金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検討し、回収不能見込額を計上している。
- (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および年金資産の見込み額に基づき計上している。
- ① 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっている。
- ② 数理計算上の差異および過去勤務費用の費用処理方法
数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額を発生翌事業年度から費用処理することとしている。過去勤務費用は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額を発生事業年度から費用処理することとしている。
なお、当事業年度末では、退職給付債務から未認識数理計算上の差異を控除した金額を年金資産が超過する状態のため、当該超過額 154 百万円は投資その他の資産の「その他」に含めている。
- (3) 役員退職慰労引当金 …… 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末退職慰労金要支給額を計上している。

4. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理している。

5. 消費税等の会計処理

税抜方式を採用している。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは「投資その他の資産」の「その他」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

〔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 5,592 百万円

2. 偶発債務

当社が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されていたが、2016年4月11日に当社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領した。また、2016年8月26日、当社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領した。

当社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用を当社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結した。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定した。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されている。このため、当社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズおよび旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしていた。当社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起した。請求金額は当期末で約509億円となる。なお、上記発生費用のうち、当社が当事業年度末までに仮払いした金額については、当社貸借対照表の流動資産に計上している。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社の業績に影響が生じる可能性があるが、現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にある。

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	2,036 百万円
長期金銭債権	1,524 百万円
短期金銭債務	267,303 百万円
長期金銭債務	254,323 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）および最終改正（平成 13 年 6 月 29 日公布法律第 94 号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上している。

なお、再評価は、分割会社である三井不動産株式会社にて行い、2006 年度において当社への吸収分割により分割対象資産として受け入れたものである。

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定

再評価を行った年月日 2002 年 3 月 31 日

5. 短期寄託金

期末日時点の余剰資金については、三井不動産グループの関係会社預り金制度に基づき、親会社である三井不動産株式会社に寄託しており、貸借対照表上「短期寄託金」として表示している。

〔税効果会計に関する注記〕

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

販売用不動産等評価損損金不算入額	2,400 百万円
棚卸資産償却費	940 百万円
未払賞与損金不算入額	678 百万円
その他	1,620 百万円
繰延税金資産小計	5,639 百万円
評価性引当金額	△3 百万円
繰延税金資産計	5,635 百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	1,531 百万円
前払年金費用	47 百万円
代替資産積立金	7 百万円
その他	102 百万円
繰延税金負債計	1,688 百万円
繰延税金資産の純額	3,946 百万円

〔関連当事者との取引に関する注記〕

種類	会社等の 名称	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 （百万円）	科目	期末残高 （百万円）
親会社	三井不動 産株式会 社	被所有直接 100%	役員の 兼任	資金の借 り入れ及 び預け入 れ	事業用土 地等の取 得	10,295	—	—

（注1）取引条件および取引条件の決定方針

取引価格は、市場価格を勘案して当社の希望価格を提示し、交渉のうえ決定している。

〔1株当たり情報に関する注記〕

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 87,405円37銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 19,009円40銭 |