

第 20 期

計 算 書 類

〔 2024 年 4 月 1 日から
2025 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

(2025 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	975,889	流 動 負 債	729,208
現 金 及 び 預 金	21	買 掛 金	125,527
短 期 寄 託 金	4,032	短 期 借 入 金	349,800
売 掛 金	3,410	未 払 金	8,403
販 売 用 不 動 産	366,403	未 払 費 用	2,304
仕 掛 販 売 用 不 動 産	272,855	未 払 法 人 税 等	25,951
開 発 用 土 地	240,493	契 約 負 債	99,178
前 渡 金	16,004	預 り 金	118,042
前 払 費 用	1,340	固 定 負 債	293,249
未 収 金	2,300	長 期 借 入 金	274,000
そ の 他	69,026	預 り 敷 金 ・ 保 証 金	4,043
固 定 資 産	280,629	再評価に係る繰延税金負債	95
有 形 固 定 資 産	152,803	退 職 給 付 引 当 金	48
建 物	92,076	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	26
構 築 物	6,928	そ の 他	15,035
機 械 及 び 装 置	446	負 債 合 計	1,022,458
工 具 ・ 器 具 ・ 備 品	3,746	純 資 産 の 部	
土 地	49,218	株 主 資 本	230,654
建 設 仮 勘 定	385	資 本 金	40,000
無 形 固 定 資 産	1,429	資 本 剰 余 金	10,000
借 地 権	828	資 本 準 備 金	10,000
ソ フ ト ウ ェ ア	325	利 益 剰 余 金	180,654
そ の 他	276	そ の 他 利 益 剰 余 金	180,654
投 資 そ の 他 の 資 産	126,395	繰 越 利 益 剰 余 金	180,654
投 資 有 価 証 券	11,629	評 価 ・ 換 算 差 額 等	3,405
関 係 会 社 株 式	34,378	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	3,199
関 係 会 社 出 資 金	9,419	土 地 再 評 価 差 額 金	206
差 入 敷 金 ・ 保 証 金	4,281	純 資 産 合 計	234,059
繰 延 税 金 資 産	8,156		
そ の 他	58,560		
貸 倒 引 当 金	△30		
資 産 合 計	1,256,518	負 債 ・ 純 資 産 合 計	1,256,518

損 益 計 算 書

〔 自 2024 年 4 月 1 日
至 2025 年 3 月 31 日 〕

(金額単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		474,952
売 上 原 価		335,437
売 上 総 利 益		139,515
販売費及び一般管理費		30,596
営 業 利 益		108,918
営 業 外 収 益		
受取利息及び配当金	5,491	
そ の 他	53	5,544
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	4,349	
固 定 資 産 除 却 損	1,057	
そ の 他	807	6,215
経 常 利 益		108,247
税引前当期純利益		108,247
法人税、住民税及び事業税	33,440	
法 人 税 等 調 整 額	△2,191	31,249
当 期 純 利 益		76,998

株主資本等変動計算書

（ 自 2024 年 4 月 1 日
至 2025 年 3 月 31 日 ）

（金額単位：百万円）

	株 主 資 本					
	資本金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金		株主資本 合 計
		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	
2024 年 4 月 1 日期首残高	40,000	10,000	10,000	136,955	136,955	186,955
当期変動額						
剰余金の配当				△33,300	△33,300	△33,300
当期純利益				76,998	76,998	76,998
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	43,698	43,698	43,698
2025 年 3 月 31 日期末残高	40,000	10,000	10,000	180,654	180,654	230,654

	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	
2024 年 4 月 1 日期首残高	4,743	209	4,952	191,908
当期変動額				
剰余金の配当				△33,300
当期純利益				76,998
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,543	△2	△1,546	△1,546
当期変動額合計	△1,543	△2	△1,546	42,151
2025 年 3 月 31 日期末残高	3,199	206	3,405	234,059

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		
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

(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。なお、正味売却価額は個別物件ごとに売価及び開発・販売にかかるコストを見積ることにより算定。)

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率法によっている。

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。

(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。
- (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. 収益及び費用の計上基準

分譲事業における取引は顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っている。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上している。

5. 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。

6. 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは「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 11,842 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、2021年2月25日に建替え工事が完了した。

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（現 株式会社日立ハイテク）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505億円となる。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	6,230 百万円
長期金銭債権	1,649 百万円
短期金銭債務	354,995 百万円
長期金銭債務	274,424 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〕

1. 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

棚卸資産償却費	5,074 百万円
販売用不動産等評価損損金不算入額	1,476 百万円
未払事業税	1,267 百万円
未払賞与損金不算入額	774 百万円
退職給付引当金	15 百万円
その他	1,799 百万円

繰延税金資産計	10,407 百万円
---------	------------

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	1,468 百万円
その他	783 百万円

繰延税金負債計	2,251 百万円
---------	-----------

繰延税金資産の純額	8,156 百万円
-----------	-----------

2. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（令和7年法律第13号）」が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることになった。

この変更により、当事業年度に計上された法人税等調整額が169百万円減少している。また、繰延税金資産（繰延税金負債の金額を控除した金額）が126百万円、再評価に係る繰延税金負債（再評価に係る繰延税金資産の金額を控除した金額）が2百万円それぞれ増加し、その他有価証券評価差額金が42百万円、土地再評価差額金が2百万円それぞれ減少している。

〔1 株当たり情報に関する注記〕

1. 1株当たり純資産額	156,039円96銭
2. 1株当たり当期純利益	51,332円12銭