

貸借対照表  
(平成23年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	478,541	流 動 負 債	235,684
現 金 及 び 預 金	1,912	支 払 手 形	19,331
営 業 未 収 入 金	1,484	営 業 未 払 金	37,543
販 売 用 不 動 産	65,803	関 係 会 社 借 入 金	160,600
仕 掛 販 売 用 不 動 産	306,781	未 払 法 人 税 等	455
開 発 用 不 動 産	452	未 払 費 用	1,172
貯 蔵 品	26	前 受 金	9,994
前 渡 金	1,856	預 り 金	5,927
前 払 費 用	238	賞 与 引 当 金	575
未 収 消 費 税 等	172	そ の 他	84
繰 延 税 金 資 産	2,820		
預 け 金	93,430	固 定 負 債	16,574
そ の 他	3,566	社 債	10,000
貸 倒 引 当 金	△ 4	長 期 借 入 金	1,000
固 定 資 産	29,096	預 り 保 証 金	1,599
有 形 固 定 資 産	16,860	繰 延 税 金 負 債	11
建 物	5,145	再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	47
構 築 物	72	退 職 給 付 引 当 金	1,417
機 械 及 び 装 置	71	役 員 退 職 慰 労 引 当 金	36
工 具、器 具 及 び 備 品	107	そ の 他	2,461
土 地	11,424		
建 設 仮 勘 定	1	負 債 合 計	252,259
そ の 他	37	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	286	株 主 資 本	259,134
借 地 権	29	資 本 金	50,000
ソ フ ト ウ ェ ア	167	資 本 剰 余 金	245,900
そ の 他	89	資 本 準 備 金	14,515
投 資 そ の 他 の 資 産	11,950	そ の 他 資 本 剰 余 金	231,384
投 資 有 価 証 券	126	利 益 剰 余 金	△ 36,766
関 係 会 社 株 式	5,348	利 益 準 備 金	533
長 期 貸 付 金	87	そ の 他 利 益 剰 余 金	△ 37,300
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	5,159	繰 越 利 益 剰 余 金	△ 37,300
破 産 更 生 債 権 等	139		
差 入 保 証 金	4,399	評 価 ・ 換 算 差 額 等	△ 3,755
長 期 前 払 費 用	5	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	17
そ の 他	923	土 地 再 評 価 差 額 金	△ 3,772
貸 倒 引 当 金	△ 4,237		
		純 資 産 合 計	255,378
資 産 合 計	507,638	負 債 純 資 産 合 計	507,638

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

## 損 益 計 算 書

（ 自 平成 22 年 4 月 1 日 ）  
（ 至 平成 23 年 3 月 31 日 ）

（単位：百万円）

	科 目	金	額
I	営 業 収 入		
	不 動 産 販 売 高	204,764	
	賃 貸 収 入 他	1,120	
	そ の 他	8	205,892
II	営 業 原 価		
	不 動 産 販 売 原 価	172,051	
	賃 貸 費 用	1,160	
	販 売 用 不 動 産 経 費	3,188	
	部 門 営 業 費 他	7,006	
	そ の 他	11	183,419
III	売 上 総 利 益		22,473
	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		11,199
IV	営 業 利 益		11,273
V	営 業 外 収 益		
	受 取 利 息	182	
	受 取 配 当 金	1	
	雑 収 入	83	267
VI	営 業 外 費 用		
	支 払 利 息	1,350	
	貸 倒 引 当 金 繰 入 額	525	
	雑 損 失	16	1,892
VII	経 常 利 益		9,649
VIII	特 別 利 益		
	子 会 社 株 式 売 却 益	9	
	貸 倒 引 当 金 取 崩 益	8	18
IX	特 別 損 失		
	固 定 資 産 除 却 損	75	
	資 産 除 去 債 務 会 計 基 準 の 適 用 に 伴 う 影 響 額	30	
	企 業 結 合 に 伴 う 処 理 損	1,960	
	減 損 損 失	11,972	
	そ の 他 の 特 別 損 失	16	14,055
	税 引 前 当 期 純 損 失		△ 4,387
	法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		15
	法 人 税 等 調 整 額		5,496
	当 期 純 損 失		△ 9,899

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

## 個別注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

### 1. 資産の評価基準および評価方法

有 価 証 券 : 子会社株式および関連会社株式・・・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・・・決算期末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

販売用不動産・仕掛販売用不動産・開発用不動産 : 個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による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

有形固定資産の減価償却の方法は定率法、賃貸用ビルについては定額法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物	3年～50年
構 築 物	10年～50年
機 械 装 置	10年～15年

無形固定資産の償却方法は定額法を採用しております。なお、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期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

### 3. 引当金の計上基準

貸 倒 引 当 金 : 売掛債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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勘案し回収不能見込額を計上しております。

賞 与 引 当 金 : 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。

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額に基づき計上しております。なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。過去勤務債務は、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(10年)による定額法により費用計上しております。

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勤務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それぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

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

消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。また控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費(租税公課・交際費)ならびに投資その他の資産のその他(繰延消費税等)に計上し、繰延消費税等については法人税法に定める期間により償却しております。

5. 重要な会計方針の変更

(資産除去債務に関する会計基準の適用)

当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、税金等調整前当期純損失は、30百万円増加しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は、31百万円であります。

(企業結合に関する会計基準等の適用)

当事業年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「『研究開発費等に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26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 平成20年12月26日)を適用しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 関係会社に対する金銭債権	短期	93,446百万円	長期	1百万円
2. 関係会社に対する金銭債務	短期	2百万円		
3. 有形固定資産の減価償却累計額				3,627百万円
4. 保証債務				
		ゴルフローンの連帯保証債務		82百万円
		住宅ローンの連帯保証債務		54百万円
		提携ローン登記終了までの連帯保証債務		44,350百万円
		計		44,487百万円

5. 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)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、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おります。

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3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

再評価を行った年月日

平成14年3月31日

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社に対する取引高	売	上	高	69百万円
	仕	入	高	142百万円
			営業取引以外の取引高	1,023百万円

2. 減損損失

当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	主な用途	種類
東京都中央区	本社ビル(1件)	土地 建物等

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。なお、寮等は共用資産としております。

当社及び三菱地所株式会社は、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所株式会社に吸収分割することとし、平成23年1月1日を効力発生日とする吸収分割契約書を平成22年11月25日付にて締結致しました。その結果、本社ビルについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失11,972百万円として、特別損失に計上いたしました。

その内訳は、土地11,281百万円、建物666百万円、構築物0百万円、工具、器具及び備品24百万円あります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因となった主な項目は次のとおりです。

繰延税金資産	
たな卸資産評価損	11,074 百万円
固定資産評価損	3,216 百万円
減損損失	9,678 百万円
株式評価損	2,494 百万円
貸倒引当金	1,723 百万円
賞与引当金	234 百万円
退職給付引当金	545 百万円
税務上の繰越欠損金	9,794 百万円
土地再評価差額金	1,563 百万円
その他	1,156 百万円
繰延税金資産小計	41,481 百万円
評価性引当額	<u>△38,661 百万円</u>
繰延税金資産合計	<u>2,820 百万円</u>
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△11 百万円
土地再評価差額金	<u>△47 百万円</u>
繰延税金負債合計	<u>△59 百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>2,761 百万円</u>

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

## (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	三菱地所(株)	(被所有) 100.0%	マンション販売・ 管理・仲介業務 における提携 役員の兼任	資金の借入	173,100	関係会社借入金	160,600
				資金の返済	144,600		
				利息の支払※1	813	未払費用	2
				CMSによる資 金の預け	304,014	預け金	93,430
				CMSによる資 金の預り	262,328		
				利息の受取※1	44	—	—
				当社を事業分離 先とする事業の 吸収分割※2			
				承継資産	291,152	—	—
				承継負債	32,829	—	—
当社を事業分離 元とする事業の 吸収分割※2							
分離資産	7,890	—	—				
親会社の 子会社	三菱地所リア ルエステート サービス(株)	なし	マンション販売・ 管理・仲介業務 における提携	当社を事業分離 先とする事業の 吸収分割※2			
				承継資産	9,292	—	—
				承継負債	9,219	—	—
親会社の 子会社	藤和不動産 流通サービス(株) ※3	なし	マンション販売・ 管理・仲介業務 における提携	貸付金の貸付	6,700	—	—
				貸付金の回収	9,147	—	—
				利息の受取※1	32	—	—
子会社	藤和那須 リゾート(株)	100.0%	役員の兼任	貸付金の貸付	1,825	関係会社 長期貸付金	5,159
				貸付金の回収	2,290		
				利息の受取※1	102	その他	8

※1. 貸付金の金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

※2. 事業分離については、親会社の算定した対価に基づき決定しております。

※3. 藤和不動産流通サービス(株)は、2011年4月1日に商号変更し、三菱地所ハウスネット(株)となっております。

## (1株当たり情報に関する注記)

- |               |            |
|---------------|------------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 43,278円40銭 |
| 2. 1株当たり当期純損失 | △5,185円95銭 |

## (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (連結配当規制適用会社に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

1. 住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上方法

住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上方法につきましては、従来販売費及び一般管理費に計上する方法によっておりましたが、当事業年度より売上原価に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、平成 23 年 1 月に三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合が行われたことによる親子会社間の表示方法の統一を目的とした変更であり、第 4 四半期会計期間より適用しております。

この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、売上原価が 10,195 百万円増加し、売上総利益は 10,195 百万円減少しております。なお、営業利益には影響がありません。