

第73期 決算公告

貸借対照表

三重県津市丸之内9番18号
三交不動産株式会社

(令和2年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	千円		千円
(資産の部)	109,464,513	(負債の部)	87,076,650
流動資産	26,990,708	流動負債	35,934,435
現金及び預金	507,234	買掛金	1,263,236
売掛金	526,361	工事未払金	643,145
完成工事未収入金	137,512	短期借入金	5,860,000
リース投資資産	1,318,729	1年内返済予定の長期借入金	18,852,528
販売用不動産	18,218,487	未払金	6,595,677
仕掛販売用不動産	3,609,942	未払法人税等	78,808
材料貯蔵品	22,861	未払費用	75,335
未成工事支出金	233,811	前受金	1,061,792
前払金	122,369	未成工事受入金	66,645
前払費用	325,026	預り金	469,609
未収消費税等	281,075	賞与引当金	183,379
短期貸付金	39,500	分譲土地建物保証引当金	7,044
その他	1,649,197	完成工事補償引当金	13,953
貸倒引当金	△ 1,400	その他	763,279
固定資産	82,473,805	固定負債	51,142,214
有形固定資産	76,710,080	長期借入金	35,181,322
建物	20,042,122	預り保証金	11,150,555
構築物	708,111	再評価に係る繰延税金負債	2,383,055
機械及び装置	19,454,223	退職給付引当金	238,260
車両運搬具	0	修繕引当金	156,539
工具器具備品	239,611	資産除去債務	1,561,540
土地	36,053,622	その他	470,939
建設仮勘定	212,388		
無形固定資産	49,701	(純資産の部)	22,387,863
施設利用権	19,534	株主資本	17,425,841
借地権	2,193	資本金	3,800,000
ソフトウェア	26,215	資本剰余金	2,783,369
その他	1,757	資本準備金	2,633,230
投資その他の資産	5,714,023	その他資本剰余金	150,139
関係会社株式	291,807	利益剰余金	10,842,471
投資有価証券	814,573	利益準備金	385,250
長期前払費用	1,299,530	その他利益剰余金	10,457,221
敷金及び保証金	1,930,836	退職積立金	77,000
繰延税金資産	131,930	固定資産圧縮積立金	259,955
その他	1,262,930	特別償却準備金	430,219
貸倒引当金	△ 17,584	繰越利益剰余金	9,690,045
		評価・換算差額等	4,962,022
		その他有価証券評価差額金	△ 17,482
		土地再評価差額金	4,979,504
資 産 合 計	109,464,513	負債・純資産合計	109,464,513

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(平成31年 4 月 1 日から
令和 2 年 3 月31日まで)

科 目	金 額	
	千円	千円
営 業 収 益		
分 譲 事 業 収 益	14,180,947	
賃 貸 事 業 収 益	8,692,932	
注 文 住 宅 事 業 収 益	5,848,063	
環境エネルギー事業収益	4,177,727	
仲 介 事 業 収 益	1,121,286	34,020,957
営 業 原 価		
分 譲 事 業 原 価	11,655,161	
賃 貸 事 業 費 用	6,051,805	
注 文 住 宅 事 業 原 価	4,466,421	
環境エネルギー事業費用	1,712,084	23,885,473
営 業 総 利 益		10,135,483
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		5,410,452
営 業 利 益		4,725,030
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	383	
受 取 配 当 金	27,442	
事 務 受 託 手 数 料	16,240	
雑 収 入	11,475	55,542
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	305,630	
雑 支 出	2,283	307,913
経 常 利 益		4,472,660
特 別 利 益		
固 定 資 産 処 分 益	21,760	
そ の 他	65	21,825
特 別 損 失		
固 定 資 産 処 分 損	34,827	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	22	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	5,191	
減 損 損 失	15,583	55,624
税 引 前 当 期 純 利 益		4,438,861
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,017,755	
法 人 税 等 調 整 額	390,284	1,408,040
当 期 純 利 益		3,030,820

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

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

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 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）及び未成工事支出金

主として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）

材料貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法

ただし、特定の大規模賃貸事業用資産、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）、平成 28 年 4 月 1 日以後に取得した建物附属設備及び構築物並びに環境エネルギー事業に係る資産については定額法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、主として法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

② 無形固定資産

定額法

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、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。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権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おります。

② 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。

③ 分譲土地建物保証引当金

分譲土地建物のアフターサービス費用等の支払に備えるため、過去の支払実績を基礎に将来の補修費等見積額を計上しております。

④ 完成工事補償引当金

完成工事に関する瑕疵担保に備えるため、瑕疵補償費の実績率及び個別の見積りにより計上しております。

⑤ 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及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度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。

退職給付債務の算定にあたり、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、期間定額基準によっております。

過去勤務債務については、その発生時における従業員平均残存勤務期間以内の一定年数（10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、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年数（10年）による定額法によりそれぞれ発生翌事業年度より費用処理しております。

⑥ 修繕引当金

環境エネルギー事業の発電設備につき、定期修繕費用の支出に備えるため、修繕計画による支出見込額のうち、当事業年度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。

(4) 重要な収益及び費用計上基準

① ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

② 完成工事高の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事（工期がごく短期間のものを除く）については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

① 支払利息の原価算入

特定の大規模開発事業にかかる借入金等の支払利息は、取得原価に算入しております。

なお、当事業年度において、取得原価に算入した支払利息はありません。

② ヘッジ会計の処理

ア. ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

イ. ヘッジ手段とヘッジ対象

(ヘッジ手段) (ヘッジ対象)

金利スワップ 借入金

ウ. ヘッジ方針

将来の金利変動リスクの回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

エ. ヘッジの有効性評価の方法

特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

③ 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

また、資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

④ 連結納税制度の適用

三重交通グループホールディングス株式会社を連結親法人とする連結納税制度を適用しております。

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

販売用不動産	4,773,090 千円
建物	7,652,714 千円
土地	15,977,316 千円
投資有価証券	218,458 千円
計	28,621,579 千円

担保資産の対象となる債務は、短期借入金 4,590,000 千円及び1年内返済予定の長期借入金 16,293,860 千円、長期借入金 29,809,402 千円であります。

上記のほか、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として 85,000 千円を、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金として 323,920 千円を、それぞれ供託しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 38,145,391 千円

(3) 保証債務

顧客の住宅ローンほかに対し、保証を行っております。

顧客 22,000 千円

(株)長谷工アーベスト 1,154,105 千円

(共同販売事業について

は持分相当額)

計 1,176,105 千円

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

① 短期金銭債権 48,800 千円

② 長期金銭債権 119,957 千円

③ 短期金銭債務 857,765 千円

④ 長期金銭債務 4,019 千円

(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）及び同改正法（平成 11 年 3 月 31 日公布法律第 24 号）に基づき、事業用の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おります。

再評価を行った年月日

平成 12 年 3 月 31 日

同法律第 3 条第 3 項に定める再評価の方法

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による鑑定評価によっております。

同法律第 10 条に定める再評価を行った事業用土地の当事業年度末における時価の合計額と当該事業用土地の再評価後の帳簿価額の合計額との差額

再評価を行った土地の時価が再評価後の帳簿価額を上回っているため、差額を記載しておりません。

3. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

① 営業収益 30,588 千円

② 営業原価 183,651 千円

③ 販売費及び一般管理費 450,024 千円

④ 営業取引以外の取引高 14,147 千円

(2) 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

(単位:千円)

用途	場所	種類	減損損失
賃貸資産	名古屋市港区	土地	14,572
賃貸資産	三重県伊賀市	建物	1,010

当社は、賃貸資産及び事業用資産については管理会計上の区分を基準に概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す単位毎に、遊休資産については個別の物件単位毎に、資産のグルーピングを行っております。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ます。土地に係る正味売却価額は不動産鑑定評価を基礎として評価しており、それ以外の固定資産に係る正味売却価額は市場価格等により評価しております。

(3) 棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

分譲事業原価に収益性の低下した販売用不動産の簿価切下額 328,790 千円が含まれております。

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当該事業年度の末日における発行済株式の種類及び株式数

普通株式	3,832,000 株
無議決権型配当優先株式	1,500,000 株

(2) 配当に関する事項

当事業年度に実施した剰余金の配当に関する事項

普通株式

配 当 金 の 総 額	1,282,991 千円
1 株当たり配当金	334 円 81 銭
基 準 日	平成 31 年 3 月 31 日
効 力 発 生 日	令和 元年 6 月 14 日

優先株式

配 当 金 の 総 額	150,000 千円
1 株当たり配当金	100 円 00 銭
基 準 日	平成 31 年 3 月 31 日
効 力 発 生 日	令和 元年 6 月 14 日

基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

普通株式

配 当 金 の 総 額	1,440,372 千円
配 当 の 原 資	利 益 剰 余 金
1 株当たり配当金	375 円 88 銭
基 準 日	令和 2 年 3 月 31 日
効 力 発 生 日	令和 2 年 6 月 16 日

優先株式

配 当 金 の 総 額	150,000 千円
配 当 の 原 資	利 益 剰 余 金
1 株当たり配当金	100 円 00 銭
基 準 日	令和 2 年 3 月 31 日
効 力 発 生 日	令和 2 年 6 月 16 日

5. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因は、減価償却超過額、減損損失等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、合併承継土地評価益、資産除去債務等であります。

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借手側)	1年以内	492,921千円
	1年超	4,357,377千円
	計	4,850,299千円
(貸手側)	1年以内	432,307千円
	1年超	2,104,843千円
	計	2,537,151千円

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、主として銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

投資有価証券は主として株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っています。

また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップを実施して支払利息の固定化を実施しております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

令和2年3月31日現在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、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません((注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額 ^(※)	時価 ^(※)	差額
① 現金及び預金	507,234	507,234	-
② 売掛金	526,361	526,361	-
③ 完成工事未収入金	137,512	137,512	-
④ リース投資資産	1,318,729	1,318,729	-
⑤ 投資有価証券			
其他有価証券	748,823	748,823	-
⑥ 買掛金	(1,263,236)	(1,263,236)	-
⑦ 工事未払金	(643,145)	(643,145)	-
⑧ 短期借入金	(5,860,000)	(5,860,000)	-
⑨ 長期借入金	(54,033,850)	(54,051,463)	△17,613
⑩ デリバティブ取引	-	-	-

(※) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

①現金及び預金、②売掛金並びに③完成工事未収入金

これらは短期で決済されるため、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。

④リース投資資産

時価については、元利金の合計額を同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。その結果、時価は帳簿価額にほぼ等しかったことから、当該帳簿価額によっております。

⑤投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

⑥買掛金、⑦工事未払金並びに⑧短期借入金

これらは短期で決済されるため、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

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。一部の変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

⑩デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注2) 投資有価証券において非上場株式(貸借対照表計上額65,749千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「⑤投資有価証券」には含めておりません。また、関係会社株式(貸借対照表計上額291,807千円)並びに固定負債の預り保証金(貸借対照表計上額11,150,555千円)については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難であると認められるため、表中には含めておりません。

8. 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、三重県・愛知県を中心として賃貸用の商業施設、オフィスビル等(土地を含む)を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位:千円)

貸借対照表計上額	当事業年度末の時価
48,965,367	56,514,428

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額であります。

(注2) 当事業年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整したものを含む)であります。

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 役員及び個人主要株主等

(単位:千円)

属性	氏名	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	科目	期末残高
役員及び その 近親者	中川 昌久	— (—)	三重交通グループホールディングス株式会社取締役 中川伸也の親族	建物建築工事の 請負	25,954 (注1、2)	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 取引金額その他の取引条件は、市場価格等を勘案して、一般取引条件と同様に価格を決定しております。

(注2) 取引金額には消費税等を含めておりません。

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 5,020 円 31 銭
- (2) 1株当たり当期純利益 751 円 77 銭

11. その他の注記

(資産除去債務関係)

- (1) 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

① 当該資産除去債務の概要

事務所等の不動産賃貸借契約及び発電設備に係る原状回復義務であります。

② 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を10年～31年と見積り、割引率は0.018%～2.165%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

③ 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	1,169,715 千円
有形固定資産取得に伴う増加	57,592 千円
発電設備等取得に伴う増加	325,367 千円
時の経過による調整額	11,654 千円
<u>資産除去債務の履行による減少</u>	<u>2,789 千円</u>
期末残高	1,561,540 千円

- (2) 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

不動産賃貸借契約に基づき使用する事務所等の一部については、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。また、一部の建物について、解体時におけるアスベスト除去費用に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する建物の撤去時期が明確でなく、将来解体する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため当該資産に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(端数処理)

記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。