

第76期 決算公告

令和5年6月23日

貸借対照表

(令和5年3月31日現在)

三重県津市丸之内9番18号
三交不動産株式会社

科 目	金 額	科 目	金 額
	千円		千円
(資産の部)	104,980,205	(負債の部)	81,021,713
流動資産	26,227,286	流動負債	30,189,020
現金及び預金	730,530	買掛金	3,439,645
売掛金	654,206	工事未払金	475,998
完成工事未収入金	130,238	短期借入金	3,480,000
リース投資資産	725,763	一年以内に返済する長期借入金	17,402,499
販売用不動産	19,269,987	未払金	2,136,584
仕掛販売用不動産	3,719,899	未払法人税等	302,281
材料貯蔵品	42,552	未払消費税等	194,444
未成工事支出金	275,931	未払費用	62,380
前払金	55,006	前受金	1,275,127
前払費用	224,282	未成工事受入金	120,910
短期貸付金	36,500	預り金	550,396
その他	363,447	賞与引当金	191,408
貸倒引当金	△ 1,059	分譲土地建物保証引当金	2,958
		完成工事補償引当金	7,518
		その他	546,868
固定資産	78,752,918	固定負債	50,832,692
有形固定資産	72,512,260	長期借入金	35,050,457
建物	13,729,787	預り保証金	8,363,648
構築物	511,944	再評価に係る繰延税金負債	2,341,587
機械及び装置	17,418,931	資産除去債務	1,721,239
工具器具備品	166,626	退職給付引当金	223,910
土地	39,251,303	修繕引当金	285,194
建設仮勘定	1,433,667	その他	2,846,654
無形固定資産	66,437	(純資産の部)	23,958,491
施設利用権	15,287	株主資本	19,005,228
借地権	2,193	資本金	3,800,000
ソフトウェア	36,696	資本剰余金	2,633,230
その他	12,259	資本準備金	2,633,230
投資その他の資産	6,174,219	利益剰余金	12,571,998
関係会社株式	291,807	利益準備金	385,250
投資有価証券	852,218	その他利益剰余金	12,186,748
長期前払費用	1,137,637	退職積立金	77,000
敷金及び保証金	1,976,402	固定資産圧縮積立金	200,372
繰延税金資産	819,195	繰越利益剰余金	11,909,375
その他	1,114,546	評価・換算差額等	4,953,263
貸倒引当金	△ 17,588	その他有価証券評価差額金	35,938
		土地再評価差額金	4,917,325
資 産 合 計	104,980,205	負債・純資産合計	104,980,205

(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

(令和 4年 4月 1日から
令和 5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	12,138,993	
賃 貸 事 業 収 益	7,615,440	
環境エネルギー事業収益	5,271,182	
注 文 住 宅 事 業 収 益	4,205,991	
仲 介 事 業 収 益	1,107,891	30,339,499
営 業 原 価		
分 譲 事 業 原 価	10,017,818	
賃 貸 事 業 費 用	4,932,632	
環境エネルギー事業費用	2,195,551	
注 文 住 宅 事 業 原 価	3,260,000	20,406,003
営 業 総 利 益		9,933,496
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,797,433
営 業 利 益		5,136,063
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	948	
受 取 配 当 金	37,743	
事 務 受 託 手 数 料	9,080	
雑 収 入	13,119	60,892
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	221,141	
雑 支 出	2,119	223,261
経 常 利 益		4,973,694
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	11,501	
そ の 他	0	11,501
特 別 損 失		
固 定 資 産 処 分 損	323,310	
減 損 損 失	242,379	
そ の 他	1,200	566,890
税 引 前 当 期 純 利 益		4,418,305
法人税、住民税及び事業税	1,305,165	
法 人 税 等 調 整 額	△ 36,129	1,269,036
当 期 純 利 益		3,149,269

(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

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) 収益及び費用の計上基準

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する時点は次のとおりです。

① 分譲事業収益

分譲事業収益には、主として分譲住宅等の販売が含まれ、引渡時点において履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

② 賃貸事業収益

賃貸事業収益には、主として不動産の賃貸における収益が含まれ、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日）等に従い計上しております。ファイナンス・リース取引に係る収益については、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。

ただし、不動産の賃貸に付随する収益に関しては、顧客がサービスに対する支配を獲得するにつれて履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり収益を認識しております。

③ 環境エネルギー事業収益

環境エネルギー事業収益には、主として電力の売電が含まれ、発電した電力を一般送配電事業者等に送電した時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

④ 注文住宅事業収益

注文住宅事業収益には、主として戸建住宅等の建築工事の請負が含まれ、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、引渡時点において履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

⑤ 仲介事業収益

仲介事業収益には、主として不動産の仲介業務が含まれ、契約上の条件が履行された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

(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係る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 控除対象外消費税等の会計処理

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。

令和2年10月1日以後に取得した居住用賃貸不動産に係る控除対象外消費税等については、将来当該不動産を販売及び引渡した際に回収見込みのある額については流動資産に計上しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産及び無形固定資産	78,752,918 千円
減損損失	242,379 千円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類利用者の理解に資するその他の情報

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。減損の兆候があると認められる資産又は資産グループについては、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較することにより、減損損失の認識の要否を判定します。減損損失の認識が必要と判定された場合は、固定資産の帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

割引前将来キャッシュ・フローの見積りは、取締役会により承認された事業計画を基礎として行っており、当該事業計画は市場環境や過去の実績等を考慮して作成しております。なお、将来の事業計画には、市場環境の悪化による売上高の減少リスク等も反映しております。

事業計画は当事業年度末時点において入手可能な情報をもとに策定しておりますが、市場環境の悪化や需要の変化等が起こった場合には、翌事業年度以降の計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

3. 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	1,691,459 千円
建物	5,334,438 千円
土地	17,896,677 千円
投資有価証券	558,670 千円
計	25,481,245 千円

担保資産の対象となる債務は、短期借入金 1,450,000 千円及び1年内返済予定の長期借入金 13,782,464 千円、長期借入金 28,171,210 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 80,000 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 276,720 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 36,438,431 千円

(3) 保証債務

顧客の住宅ローン 154,500 千円に対し、保証を行っております。

(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	42,790 千円
② 長期金銭債権	119,957 千円
③ 短期金銭債務	941,702 千円
④ 長期金銭債務	7,121 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。

(6) 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の残高

① 顧客との契約から生じた債権 677,874 千円

② 契約負債 820,933 千円

顧客との契約から生じた債権は、売掛金及び完成工事未収入金に含まれております。

契約負債は、前受金及び未成工事受入金に含まれております。

4. 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 39,054 千円

② 営業原価 147,609 千円

③ 販売費及び一般管理費 583,951 千円

④ 営業取引以外の取引高 14,952 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
事業用資産	三重県鈴鹿市	土地	154,143
事業用資産	三重県津市	構築物・工具器具及び備品・無形固定資産(その他)・長期前払費用	74,192
賃貸資産	三重県鈴鹿市	建物・構築物・車両運搬具・工具器具及び備品	13,921
賃貸資産	三重県津市	土地	122

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 105,309 千円が含まれております。

- (4) 当事業年度における顧客との契約から生じる収益
顧客との契約から生じる収益の額 24,084,248 千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

- (1) 当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

- (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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当金	基準日	効力発生日
令和4年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,529,926	399円25銭	令和4年3月31日	令和4年6月23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
令和5年6月23日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次の通り提案しております。

配当金の総額	1,574,607 千円
配当の原資	利益剰余金
1株当たり配当金	410円91銭
基準日	令和5年3月31日
効力発生日	令和5年6月23日

6. 税効果会計に関する注記

三重交通グループホールディングス株式会社を通算親法人とするグループ通算制度を適用しております。
なお、当事業年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号令和3年8月12日）を適用しております。

繰延税金資産の発生の主な原因は、減価償却超過額、譲渡損益調整資産等であり、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。

7. 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	226,087 千円
	1年超	1,691,298 千円
	計	1,917,386 千円
(貸手側)	1年以内	199,822 千円
	1年超	1,248,667 千円
	計	1,448,490 千円

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

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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

令和5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、市場価格のない株式等は、次表に含めておりません（(注2)参照）。また、現金は注記を省略しており、預金、売掛金、完成工事未収入金、買掛金、工事未払金、短期借入金及び未払金等は短時間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。また、リース投資資産については、帳簿価額と時価が近似することから、注記を省略しています。

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額 ^(※)	時価 ^(※)	差額
① 投資有価証券			
その他有価証券	786,468	786,468	-
② 長期借入金	(52,452,956)	(52,382,493)	△70,462
③ 預り保証金	(8,363,648)	(8,339,986)	△23,661

(※) 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) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

① 投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

② 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を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

③ 預り保証金

預り保証金の時価については、返還予定時期を合理的に見積もった上で、返還見込額を、実質的な契約期間に対応するリスクフリーレートで割り引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(注2) 市場価格のない株式等

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
非上場株式	65,749
関係会社株式	291,807

これらについては、①には含めておりません。

9. 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
44,571,514	52,250,756

(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。

10. 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は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「収益及び費用の計上基準」に記載しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 6,252 円 21 銭
- (2) 1株当たり当期純利益 821 円 83 銭

12. 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	1,708,071 千円
有形固定資産取得に伴う増加	6,278 千円
時の経過による調整額	13,167 千円
<u>資産除去債務の履行による減少</u>	<u>6,278 千円</u>
期末残高	1,721,239 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。