

第31期 計算書類及び附属明細書

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

附属明細書

自2021年 4月 1日

至2022年 3月31日

三菱地所プロパティマネジメント株式会社

損 益 計 算 書

自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日

三菱地所プロパティマネジメント株式会社

(単位：円)

科 目	金 額	金 額
営業収益		95,773,075,747
営業原価		87,015,954,211
営業総利益		8,757,121,536
【販売費及び一般管理費】		3,186,219,296
営業利益		5,570,902,240
【営業外収益】		
受取利息	576,131	
その他の営業外収益	97,580,501	
ゴルフ会員権償還益	45,333,333	143,489,965
【営業外費用】		
支払利息	613,117	
その他の営業外費用	58,679,786	
固定資産除却損	118,081,285	177,374,188
経常利益		5,537,018,017
税引前当期純利益		5,537,018,017
法人税、住民税及び事業税	1,769,239,429	
法人税等調整額	△22,855,973	
法人税等合計		1,746,383,456
当期純利益		3,790,634,561

株主資本等変動計算書

自 2021 年 4 月 1 日 至 2022 年 3 月 31 日

(当期累計期間)

三菱地所プロパティマネジメント株式会社

(単位：円)

	株主資本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計		
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益準備金	利益剰余金合計		
				繰越利益剰余金	その他利益剰余金				
当期首残高	300,000,000	0	0	20,793,321,191	0	75,000,000	20,868,321,191	21,168,321,191	21,168,321,191
会計方針の変更による累積的影響額				77,316,789			77,316,789	77,316,789	77,316,789
会計方針の変更を反映した当期首残高	300,000,000	0	0	20,870,637,980	0	75,000,000	20,945,637,980	21,245,637,980	21,245,637,980
当期変動額									
合併による増加		200,000,000	200,000,000		2,093,149,507		2,093,149,507	2,293,149,507	2,293,149,507
剰余金の配当				-2,749,380,000			-2,749,380,000	-2,749,380,000	-2,749,380,000
当期純利益				3,790,634,561			3,790,634,561	3,790,634,561	3,790,634,561
当期変動額合計	0	200,000,000	200,000,000	1,041,254,561	2,093,149,507	0	3,134,404,068	3,334,404,068	3,334,404,068
当期末残高	300,000,000	200,000,000	200,000,000	21,911,892,541	2,093,149,507	75,000,000	24,080,042,048	24,580,042,048	24,580,042,048

個別注記表

三菱地所プロパティマネジメント株式会社

1. 重要な会計方針に関する注記

(1) 固定資産の減価償却方法

- a 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法を採用しております。
ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。
- b 無形固定資産 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見積期間(5年)に基づく定額法)
- c 長期前払費用 均等償却しております。
- d リース資産 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については、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おります。

(2) 引当金の計上基準

- a 貸倒引当金 債権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、回収可能性を個別に検討して回収不能見込額を計上しております。
- b 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将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。
- c 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。
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)にわたり、それぞれ発生の翌期から均等償却しております。
また、過去勤務費用は発生年度に一括費用処理しております。

(3) 重要な収益及び費用の計上基準

主要な事業における履行義務及び収益を認識する時点は以下の通りであります。

a 建物管理

建物管理業務は、建物所有者・マスターリース所有者等を顧客として役務提供を行う事業であり、顧客との建物管理業務委託契約に基づき、設備保守管理、清掃業務等業務について役務提供を行う義務があります。収益を認識する時点については、上記役務提供が完了した時点で履行義務を充足したものと判断し収益を認識しております。

b 不動産賃貸

不動産賃貸業務は、建物所有者よりマスターリース契約にて借り受けた不動産を事務所及び商業施設等として、主に法人を顧客に賃貸する事業であり、予め締結した不動産賃貸借契約に基づきリーシングを行っております。

当該業務については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に基づき収益を認識しております。

c 請負工事

内部造作工事等の請負を行っている事業であり、内部造作工事等の請負工事契約は、履行義務を充足するにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、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期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

(4) 消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等につきましては全額費用として処理しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

当社は「収益認識基準に関する会計基準(企業会計基準第29号 2020年3月31日改正。以下「収益認識会計基準」という。)」及び「収益認識に関する会計基準の適用指針(会計基準適用指針第30号 2020年3月31日改正)」を当事業年度の期首より適用し、約束した財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計基準を遡及修正した場合の累積的影響額を、事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当事業年度の損益、期首利益剰余金及び1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

(2) 時価の算定に関する会計基準等

当社は、「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定基準」という)及び「時価算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)を当事業年度の期首から適用しております。これにより、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって貸借対照表計上額としております。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を認識する方法

- ① 当年度の計算書類に計上した金額 1,965,874,704 円
- ② その他の情報

顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。
工事進捗度は、当事業年度までの発生原価と工事完了までの見積総原価とを比較することにより算出し、工事完了までの見積総原価については工事進捗状況に応じて継続的に見直しを行っております。
工事総原価の見積りにあたっては、個々の工事の特性を十分に織り込む必要があるため、工事案件ごとに工事総原価の内容を精査し、過去の取引及び類似工事等を参考にしながら見積りを行っています。
工事期間の延長や工事原価の増加により、翌事業年度以降の計算書類にて認識する損益に重要な影響を与える可能性があります。

4. 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 1,106,668,033 円
- (2) 関係会社に対する金銭債権債務
- | | |
|--------|------------------|
| 短期金銭債権 | 73,269,229,579 円 |
| 長期金銭債権 | 769,939,936 円 |
| 短期金銭債務 | 44,154,221,133 円 |

5. 損益計算書に関する注記

- (1) 関係会社との取引高
- | | |
|------------|------------------|
| 営業収益の取引高 | 42,535,936,430 円 |
| 営業費用の取引高 | 3,307,934,760 円 |
| 営業取引以外の取引高 | 34,973,870 円 |

6. 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数 普通株式 6,000株

(2) 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

旧 三菱地所プロパティマネジメント株式会社

2021年6月22日開催の第30回定時株主総会において、次の通り決議しております。

a) 株式の種類	普通株式
b) 配当金の総額	2,652,306,000 円
c) 1株当たり配当額	442,051 円
d) 基準日	2021年3月31日
e) 効力発生日	2021年6月23日

旧 三菱地所リテールマネジメント株式会社

2021年8月16日開催の臨時株主総会において、次の通り決議しております。

a) 株式の種類	普通株式
b) 配当金の総額	97,074,000 円
c) 1株当たり配当額	16,179 円
d) 基準日	2021年8月15日
e) 効力発生日	2021年8月17日

(3) 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

2022年6月22日開催の第31回定時株主総会において、次の通り決議する予定であります。

a) 株式の種類	普通株式
b) 配当金の総額	2,527,092,000 円
c) 配当の原資	利益剰余金
d) 1株当たり配当額	421,182 円
e) 基準日	2022年3月31日
f) 効力発生日	2022年6月23日

7. 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は、賞与引当金及び退職給付引当金の否認等であります。復興税については影響が極大ではないため、含めておりません。

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

(1) 貸借対照表に計上した固定資産のほか、什器備品等については、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。

9. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

資金運用については、三菱地所グループで実施しているキャッシュマネジメントシステムを利用した短期的な預け金に限定しております。

営業債権である営業未収入金及び仮払金は顧客の信用リスクにさらされておりますが、親会社の与信方針に沿ってリスク低減をはかっております。

また、営業管理部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務である営業未払金及び仮預り金はその殆どが1年以内の支払期日であります。

(2) 金融商品の時価に関する事項

現金及び預金、預け金等については短期間で決済されるものであるため時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

上記以外の貸借対照表に計上されている金銭債権及び金銭債務については総資産に対する重要性が乏しいため注記を省略しております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(単位:円)

属性	会社等の名称	議決権等の被所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	三菱地所株	被所有 直接 100%	不動産の 運営管理 受託	業務受託(注1)	41,935,000,851	仮預り金	43,912,666,412
						仮払金	13,757,496,087
						営業未収入金	4,638,524,963
				キャッシュマネジメントシステム入金	1,041,467,137,914		
			キャッシュマネジメントシステム出金	1,034,536,611,257	預け金(注2)	54,533,285,441	

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方法等は、市場性を勘案して一般の取引条件と同様に決定しております。

(注2) 預け金は三菱地所株がグループ各社に提供するキャッシュマネジメントシステムに係るものであり、期末残高を記載しております。
また、金利については、市場金利を参考に決定されております。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 4,096,673円67銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 631,772円42銭 |

12. 企業結合に関する注記

当社は、2021年4月1日に同グループ内法人である三菱地所リートマネジメント株式会社と合併しました。

(1) 取引の概要

① 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業(吸収合併消滅会社)

名称	三菱地所リートマネジメント株式会社
事業の内容	商業施設の運営及び管理

② 企業結合日

2021年4月1日

③ 企業結合の法的形式

当社を存続会社、三菱地所リートマネジメント株式会社を消滅会社とする吸収合併方式。

④ 結合後企業の名称

三菱地所プロパティマネジメント株式会社

⑤ 合併による割当ての内容

三菱地所株式会社を親会社とした完全支配関係にあり無対価で行われる合併であるため、株式その他の金銭の割当てはありません。

⑥ その他取引の概要に関する事項

商業施設運営事業の商業ノウハウ及び人財の統合・集約による経営効率向上を図ることを目的としております。

(2) 実施する会計処理の概要

「企業統合に関する会計基準」(企業会計基準21号 2013年9月13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 2013年9月13日)に基づき共通支配下の取引として処理しております。

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位:円)

区 分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得原価
有形固定資産	建物	520,474,114	374,421,258	92,668,357	62,003,975	740,223,040	371,053,168	1,111,276,208
	車輛運搬具	45,466	0	0	45,464	2	409,998	410,000
	工具器具備品	199,536,052	242,360,167	31,324,108	120,883,755	289,688,356	650,094,767	939,783,123
	土地	1,320,000	0	0	0	1,320,000	0	1,320,000
	その他の有形固定資産	0	0	0	0	0	85,110,100	85,110,100
	有形固定資産計	721,375,632	(*1) 616,781,425	123,992,465	182,933,194	1,031,231,398	1,106,668,033	2,137,899,431
無形固定資産	ソフトウェア	130,499,921	27,595,500	0	40,132,611	117,962,810	115,007,918	232,970,728
	その他の無形固定資産	19,880,045	5,857,300	0	984,050	24,753,295	8,977,005	33,730,300
	無形固定資産計	150,379,966	33,452,800	0	41,116,661	142,716,105	123,984,923	266,701,028

(*1) 有形固定資産当期増加の主な要因は、2021年4月1日三菱地所リテールマネジメント株式会社との合併によるものであります。

2. 引当金の明細

(単位:円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
貸倒引当金	2,078,017	991,326	0	(*1) 2,078,017	991,326
貸倒引当金(固定)	24,216,265	19,329,598	0	(*1) 24,216,265	19,329,598
賞与引当金	748,117,746	868,675,997	748,117,746	0	868,675,997
退職給付引当金	0	872,866,558	453,160,361	0	419,706,197

(*1) 貸倒引当金の当期減少額「その他」は全額洗替によるものであります。

3. 販売費及び一般管理費の明細

(単位:円)

科 目	金 額
貸倒引当金繰入額	991,326
貸倒損失	734,001
取締役・監査役報酬	3,555,000
出向者取締役・監査役報酬	64,560,000
給料	423,726,329
賞与	142,607,671
社会保険料	70,853,193
その他の福利厚生費	75,256,446
通勤費	14,011,712
給料(DC拠出金)	7,899,250
出向者給料	35,394,184
出向者賞与	4,757,717
出向者福利厚生費	16,301,763
出向者通勤費	1,501,320
出向者福利厚生費(賞与)	1,369,463
出向者福利厚生費(労働保険)	820,306
退職金	1,635,000
退職給付引当金繰入額	192,339,377
役員退職金	6,147,000
社会保険料(賞与)	19,714,692
社会保険料(労働保険)	6,415,162
その他の福利厚生費(給与)	8,400,327
事業税(外形標準課税)	184,096,100
事業所税	39,489,700
固定資産税・都市計画税	12,278,800
その他の租税公課	165,321
不動産賃借料	99,233,175
清掃費	25,840
保守委託費	520,880,990
水道光熱費	1,239,393
消耗品費	40,054,793
消耗品費(10万円以上)	27,453,824
保険料	21,709,577
減価償却費	75,292,866
交際費	3,624,802
飲食接待(5千円以下)	210,529
飲食接待(5千円超)	2,936,149
接待交通費	981,137
社内接待	5,938,813
贈答品代	6,759,113
会費	4,638,000
寄付金	50,000
修繕費	84,000
旅費	36,471,269
交通費	13,261,995
交通費(タクシー)	4,535,696
通信費	42,767,735
広告宣伝費	8,400,307
登記費用	217,850
リース保守費	1,759,918
事務打合せ	963,030
講習会研修費	87,487,883
講習会研修費(不動産賃借料)	8,074,749
業務委託費	343,583,109
採用諸経費(不動産賃借料)	6,122,815
人材派遣費	33,667,642
報酬	23,097,000
採用諸経費	90,507,338
借上社宅費	225,866,241
振込手数料等	36,749,453
雑費	76,551,105
合 計	8,186,219,296