

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年6月26日
【事業年度】	第55期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）
【会社名】	森ビル株式会社
【英訳名】	MORI BUILDING Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 辻 慎吾
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 小坂 雄一
【最寄りの連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03(6406)6617
【事務連絡者氏名】	経理部 部長 小坂 雄一
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
営業収益 (百万円)	178,729	177,269	209,121	200,204	248,460
経常利益 (百万円)	17,322	20,398	25,188	36,386	39,101
当期純利益 (百万円)	4,122	4,999	7,077	9,018	14,471
包括利益 (百万円)	-	-	5,583	13,089	26,829
純資産額 (百万円)	310,108	310,439	310,700	317,576	337,988
総資産額 (百万円)	1,117,973	1,122,040	1,185,690	1,235,416	1,302,788
1株当たり純資産額 (円)	842,835.82	848,167.62	818,505.64	843,676.80	933,056.69
1株当たり当期純利益金額又は 当期純損失金額 (円)	1,904.85	3,115.41	14,232.30	23,449.76	48,907.18
潜在株式調整後1株当たり 当 期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.90	25.89	24.46	23.90	24.14
自己資本利益率 (%)	1.39	1.72	2.44	3.08	4.75
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	76,723	60,774	73,419	84,973	94,302
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	121,169	43,808	48,379	77,811	68,302
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,253	12,567	23,434	28,034	8,435
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	38,561	43,174	92,354	72,231	107,725
従業員数 (人)	3,386	3,303	3,238	3,194	3,108
(外、平均臨時雇用者数)	(767)	(855)	(865)	(796)	(822)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第51期は1株当たり当期純損失であり、潜在株式も存在しないため、また第52期以降は潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

3 株価収益率については、非上場であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
営業収益 (百万円)	161,618	134,011	168,612	149,019	206,985
経常利益 (百万円)	34,830	22,625	32,122	30,863	36,836
当期純利益 (百万円)	8,301	7,676	4,638	9,655	10,160
資本金 (百万円)	65,000	65,000	67,000	67,000	67,000
発行済株式総数					
普通株式 (株)	208,036	208,036	215,311	215,311	215,311
第一種優先株式 (株)	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
第二種優先株式 (株)	75	75	75	75	75
純資産額 (百万円)	288,820	294,234	294,075	299,540	306,714
総資産額 (百万円)	1,022,101	1,032,303	1,071,973	1,166,035	1,260,568
1株当たり純資産額 (円)	839,464.06	866,332.09	837,488.07	863,434.31	896,899.45
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)					
普通株式 (円)	600.00 (-)	23,300.00 (-)	1,500.00 (-)	1,500.00 (-)	42,500.00 (-)
第一種優先株式 (円)	4,095,000.00 (-)	3,934,000.00 (-)	3,678,000.00 (-)	3,569,000.00 (-)	3,552,000.00 (-)
第二種優先株式 (円)	4,272,000.00 (-)	4,272,000.00 (-)	4,272,000.00 (-)	4,272,000.00 (-)	4,272,000.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	18,220.60	16,008.61	2,611.76	26,416.96	28,846.68
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.26	28.50	27.43	25.69	24.33
自己資本利益率 (%)	2.88	2.63	1.58	3.25	3.35
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	3.3	145.5	57.4	5.7	147.3
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	1,210 (399)	1,248 (342)	1,280 (321)	1,291 (291)	1,244 (321)

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 株価収益率については、非上場であるため記載しておりません。

2【沿革】

当社は、昭和30年に前身である森不動産の創業を経て、昭和34年6月2日に設立されました。創立以来、東京都港区を中心にオフィスビルの賃貸・管理を事業の中核としておりましたが、昭和50年代から事業の多角化を図り、昭和53年のラフォーレ原宿オープンにより商業施設事業に進出、昭和61年のアークヒルズ竣工以降は、オフィス、住宅、商業施設、文化施設など複合用途の都市再開発事業を推進、また、平成6年からは海外事業にも進出しております。さらに近年は、六本木ヒルズオープンを機に、ビル賃貸事業を主軸として、文化事業、ホテル事業、都市開発に関連するコンサルティングなども展開、豊かな都市生活の創造及び国際都市東京の発展を目指しております。

当連結会計年度末までの経過の概要は以下のとおりであります。

年 月	概 要
昭和34年6月	当社設立
昭和41年5月	「虎ノ門10森ビル」竣工、本社を「虎ノ門10森ビル」に移転
昭和45年4月	「虎ノ門17森ビル」竣工、本社を「虎ノ門17森ビル」に移転
昭和53年10月	「ラフォーレ原宿」オープン
昭和56年9月	「虎ノ門37森ビル」竣工、本社を「虎ノ門37森ビル」に移転
昭和61年3月	「アークヒルズ」竣工
平成2年4月	本社を「アーク森ビル」に移転
平成8年10月	「森茂大廈」（中華人民共和国大連市）竣工
平成10年4月	「上海森茂国際大廈（現「恒生銀行大廈」）」（中華人民共和国上海市）竣工
平成13年10月	「愛宕グリーンヒルズ」竣工
平成14年9月	「元麻布ヒルズ」竣工
平成15年4月	「六本木ヒルズ」竣工、本社を「六本木ヒルズ森タワー」に移転
平成17年2月	「オランダヒルズ森タワー」竣工
平成18年1月	「表参道ヒルズ」竣工
平成20年8月	「上海環球金融中心」（中華人民共和国上海市）竣工
平成24年8月	「アークヒルズ仙石山森タワー」竣工

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社21社（うち、連結子会社19社、持分法適用関連会社2社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名及び各社の当該事業における位置付けは次のとおりであります。

なお、次の4部門は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) 賃貸事業

賃貸管理事業

当社は、東京都港区を中心に、「ヒルズ」と称するオフィスを核とした住宅、商業施設、ホテル等によって構成される複合都市の開発を行っております。当社が所有するオフィス用ビルを直接賃貸するほか、他の所有者からオフィス用ビルを賃借し、これを転貸しております。また、主に「ヒルズ」に居住用物件を開発し「MORI LIVING」をブランドとして住宅の賃貸等を行っております。森ヒルズリート投資法人（持分法適用関連会社）は、収益用不動産の保有・賃貸を行っております。また、「六本木ヒルズ」「表参道ヒルズ」といった商業施設の運営やテーマパーク型商業施設「ヴィーナスフォート」の運営を行っております。

運営受託事業

当社は、設計や施工監理、コスト管理などのサポートを行うコンストラクションマネジメントや適切な維持、管理、営業活動などを行い、建物の資産価値をより高めるプロパティマネジメントなど、複合施設の管理運営ノウハウを第三者の資産にも活かす業務を行っております。森ビル・インベストメントマネジメント㈱（連結子会社）は、不動産投資信託「森ヒルズリート投資法人」のアセットマネジメント業務を行っております。森ビル都市企画㈱（連結子会社）は、街づくりに関する総合的なコンサルティング業務を行っております。

請負工事業

当社は、「建設業法」に基づく許可を取得し、テナント入退去に伴う室内造作工事等の請負を行っております。

地域冷暖房事業・電気供給事業

六本木エネルギーサービス㈱（連結子会社）及びアークヒルズ熱供給㈱（連結子会社）は、それぞれのエリアにおいて地域冷暖房事業及び電気供給事業を行っております。

投資事業

当社は、特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資、仲介及び管理を行っております。

その他事業

当社は、六本木ヒルズにおいて展望施設の運営を行っております。また、「アカデミーヒルズ」を通じて、フォーラムやライブラリーの運営を行っております。

(2) 分譲事業

当社は、オフィスビル・住宅等の分譲を行っております。

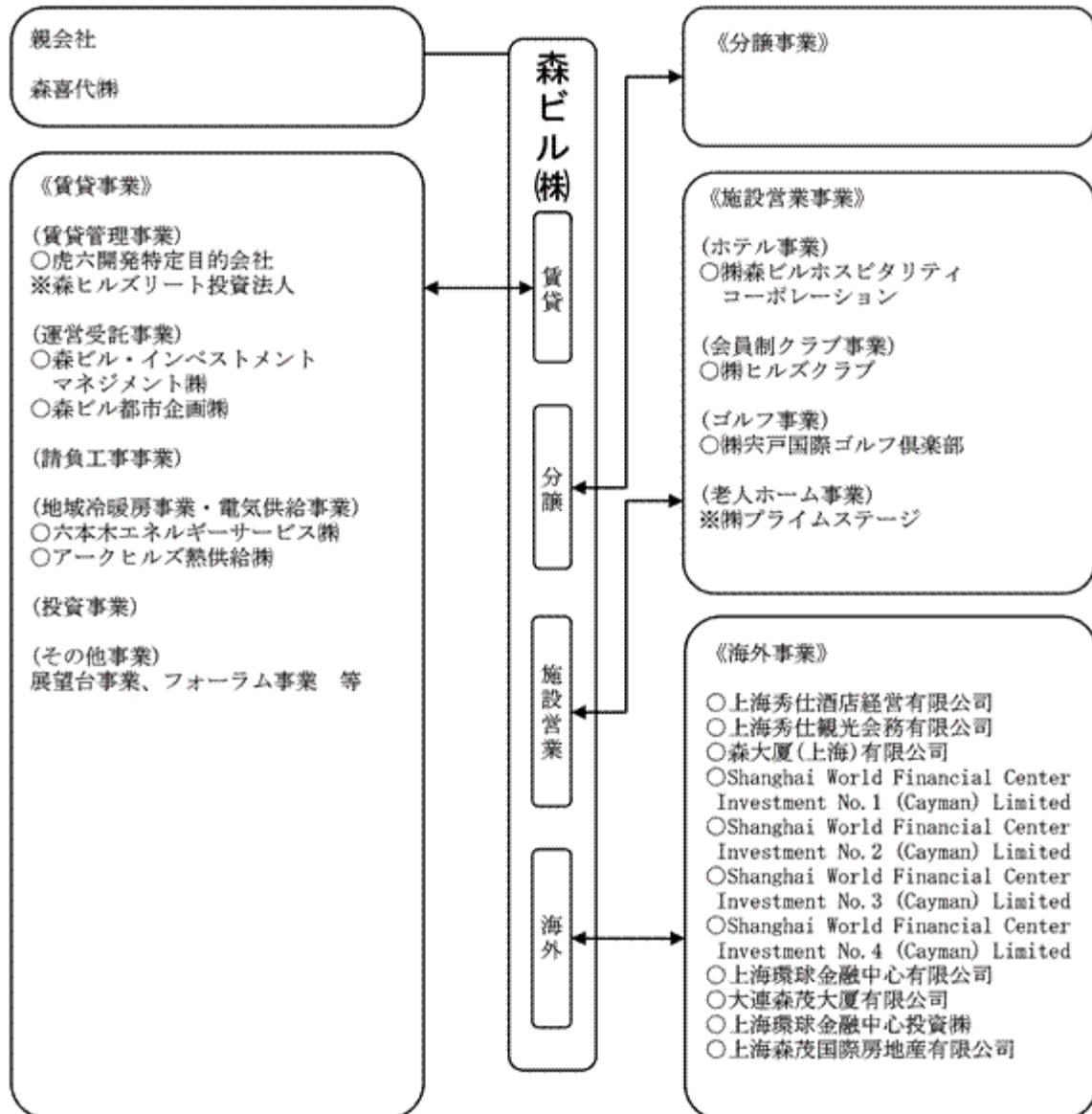
(3) 施設営業事業

㈱森ビルホスピタリティコーポレーション（連結子会社）は、「グランドハイアット東京」を運営しております。㈱ヒルズクラブ（連結子会社）は、会員制クラブ事業として「六本木ヒルズクラブ」「アークヒルズクラブ」を運営しております。㈱穴戸国際ゴルフ倶楽部（連結子会社）は、「穴戸ヒルズカントリークラブ」「静ヒルズカントリークラブ」のゴルフ場と「静リゾートホテル」を運営しております。㈱プライムステージ（持分法適用関連会社）は、ケア付高齢者住宅「サクラビア成城」を運営しております。

(4) 海外事業

当社及び上海環球金融中心投資(株) (連結子会社) は、在外法人10社 (うち連結子会社10社) とあわせて、中華人民共和国において都市開発を行っております。なお、上海市においては、上海森茂国際房地產有限公司 (連結子会社) が「恒生銀行大廈」 (オフィス・店舗) を賃貸管理するとともに、上海環球金融中心有限公司 (連結子会社) がオフィス、カンファレンス施設、ホテル、店舗、展望台施設等の機能が集約された複合施設「上海環球金融中心」 (101階建ての超高層ビル) を賃貸管理しております。また、大連市においては、大連森茂大廈有限公司 (連結子会社) が「森茂大廈」 (オフィス・店舗) を賃貸管理しております。

主な事業の系統図は次のとおりです。



(注) ○ : 連結子会社 ※ : 持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

(1) 親会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事 業内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容	摘要
森喜代(株)	東京都港区	30	賃貸	40.1	役員の兼任3名、 不動産賃貸	(注)2

(注)1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2 議決権の被所有割合は100分の50以下ですが、実質的に緊密な関係があることにより親会社に該当して
おります。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事 業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)ヒルズクラブ	東京都港区	1,200	施設営業	100.0 (33.3)	役員の兼任5名、 不動産賃貸、ヒル ズスパの運営委託	(注) 2、6
(株)森ビルホスピタリテ ィコーポレーション	東京都港区	490	施設営業	100.0	役員の兼任4名	(注)6
森ビル・インベストメン トマネジメント(株)	東京都港区	200	賃貸	100.0	不動産賃貸	
森ビル都市企画(株)	東京都港区	100	賃貸	100.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸	
Shanghai World Financial Center Investment No.1 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	17,394	海外	100.0	-	(注)4
Shanghai World Financial Center Investment No.2 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	5,008	海外	100.0	-	
Shanghai World Financial Center Investment No.3 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	12,369	海外	100.0	-	(注)4
Shanghai World Financial Center Investment No.4 (Cayman) Limited	英国領 西インド諸島 グランドケイマ ン島	4,782	海外	100.0	-	
上海秀仕酒店経営 有 限公司	中華人民共和国 上海市	204 百万人民元	海外	100.0	役員の兼任2名	
森大廈(上海)有限公司	中華人民共和国 上海市	178 百万人民元	海外	100.0	役員の兼任3名、 設計監理等の業務 受託	
上海環球金融中心 有 限公司	中華人民共和国 上海市	4,814 百万人民元	海外	91.4 (91.4)	役員の兼任3名	(注) 2、4

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事 業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	東京都港区	1,800	施設営業	79.6	役員の兼任4名、 不動産賃貸	(注)3
大連森茂大厦有限公司	中華人民共和国 大連市	2,300	海外	74.0	役員の兼任1名	
上海環球金融中心投資(株)	東京都港区	23,075	海外	77.1	役員の兼任2名、 不動産賃貸	(注)4
六本木エネルギー サービス(株)	東京都港区	490	賃貸	65.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸、電気 ・冷温熱の購入	
上海森茂国際房地產 有 限公司	中華人民共和国 上海市	7,000	海外	65.0	役員の兼任1名	(注)4
上海秀仕観光会務 有 限公司	中華人民共和国 上海市	126 百万人民元	海外	80.0	役員の兼任1名	
アークヒルズ熱供給(株)	東京都港区	450	賃貸	55.0	役員の兼任2名、 不動産賃貸、電気 ・冷温熱の購入	
虎六開発特定目的会社	東京都中央区	1,300 [100.0]	賃貸	-	-	(注) 5、7

- (注) 1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2 議決権の所有割合の()内は間接所有割合で内数であります。
3 (株)穴戸国際ゴルフ倶楽部は有価証券報告書を提出しております。
4 特定子会社に該当しております。
5 資本金又は出資金の[]内は出資総額に対する当社出資比率(%)であります。
6 (株)ヒルズクラブは、平成25年4月1日付けで(株)森ビルホスピタリティコーポレーションと合併しております。
7 虎六開発特定目的会社は、平成25年2月に減資しております。

(3) 持分法適用関連会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事 業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	摘要
(株)プライムステージ	東京都世田谷区	2,000	施設営業	50.0	役員の兼任2名、 コンサルティング 業務受託	
森ヒルズリート投資法人	東京都港区	112,444	賃貸	19.3	不動産の売買等	(注) 2、3

- (注) 1 「主要な事業内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2 森ヒルズリート投資法人は有価証券報告書を提出しております。
3 平成25年4月に実施した第三者割当による新投資口の発行により、提出日現在における資本金は112,966百万円、また議決権の所有割合は19.2%になっております。

(4) その他の関係会社

その他の関係会社が2社ありますが重要性がないため記載を省略しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,089 （315）
分譲	23 （ - ）
施設営業	1,048 （395）
海外	771 （101）
全社（共通）	177 （11）
合計	3,108 （822）

- （注）1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2 臨時従業員は、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。
3 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成25年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
1,244 （321）	40.4	12.3	8,206

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,029 （308）
分譲	23 （ - ）
施設営業	2 （1）
海外	13 （1）
全社（共通）	177 （11）
合計	1,244 （321）

- （注）1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2 臨時従業員は、派遣社員及びパートタイマーを含んでおります。
3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4 全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、復興需要等を背景に設備投資が堅調に推移したほか、自動車に対する需要刺激策の効果もあって個人消費が徐々に増加するなど、景気は年度半ばにかけて緩やかな回復傾向で推移しました。その後、欧州債務問題を主因として海外経済が後退したことで景気は一時的に弱含みましたが、年度後半にかけては、底堅い個人消費の下支えや円安を背景とした輸出の下げ止まりにより、景気には持ち直しの動きが見られるようになりました。

このような環境下、賃貸オフィスビル市場は、オフィスの大量供給により都心5区の空室率が一時は過去最高の水準まで上昇しましたが、供給が一段落すると堅調な需要にも支えられて空室率は改善に向かいました。一方、賃料相場は空室率が依然として高水準であるため下落傾向が継続しました。

高級賃貸住宅市場は、堅調な需要と新規供給が低水準であることを背景に空室率は改善しましたが、成約賃料単価は引き続き横ばいでの推移となりました。

こうした状況の下、当社におきましては、物件売却収入や運営受託収益の増加、稼働率上昇による賃貸収入の増加により、当連結会計年度の営業収益は前期比+24.1%の248,460百万円となりました。営業利益は海外事業の減益を主因に同 10.6%の42,045百万円、経常利益は営業外収支の改善から同+7.5%の39,101百万円、当期純利益は特別損益の改善から同+60.5%の14,471百万円となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

賃貸

当連結会計年度においては、運営受託収益の増加や稼働率の上昇による賃貸収入の増加を主因として、当セグメントの営業収益は133,893百万円と前連結会計年度と比べ22,009百万円増収となり、営業利益は6,448百万円増の23,835百万円となりました。

営業収益の内訳

(単位:百万円)

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
賃貸管理事業収益(注) 1	71,125	74,996
運営受託事業収益	20,507	34,540
請負工事業収益(注) 2	6,063	8,822
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注) 3	4,784	5,067
投資事業収益	4,606	4,991
その他事業収益	4,796	5,474
合計	111,884	133,893

(注) 1 貸付面積及び貸付戸数

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
(オフィス・店舗)		
貸付面積		
所有面積	271,550.07m ²	330,518.15m ²
転貸面積	151,582.33m ²	179,766.07m ²
計	423,132.40m ²	510,284.22m ²
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,179戸	1,241戸
転貸戸数	430戸	466戸
計	1,609戸	1,707戸

(注) 2 請負工事件数

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
受注件数	1,278件	1,202件
完成件数	1,250件	1,190件

(注) 3 地域冷暖房・電気供給先

摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
オフィスビル	9棟	9棟
住宅	5棟	5棟
ホテル	2棟	2棟
地下鉄	1駅舎	1駅舎
その他	2棟	2棟

分譲

当連結会計年度においては、物件売却収入の増加により、当セグメントの営業収益は77,248百万円と前連結会計年度と比べ34,002百万円増収となりましたが、営業利益は前期に含み益の大きい物件を売却した反動から8,018百万円減の21,986百万円となりました。

施設営業

当連結会計年度においては、東日本大震災の影響から回復し、当セグメントの営業収益は19,546百万円と前連結会計年度と比べ1,522百万円増収となり、営業利益は232百万円増の769百万円となりました。

営業収益の内訳

(単位:百万円)		
摘要	前連結会計年度	当連結会計年度
ホテル事業収益	11,636	12,907
会員制クラブ事業収益	4,302	4,362
ゴルフ事業収益	2,085	2,276
合計	18,023	19,546

海外

当連結会計年度においては、物件売却に伴う収入がなくなった影響により、当セグメントの営業収益は20,109百万円と前連結会計年度と比べ15,103百万円減収となり、営業利益は9,536百万円減の3,817百万円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は税金等調整前当期純利益、減価償却費、有形固定資産の取得による支出、長期借入金による収入等により、107,725百万円（前連結会計年度比+35,494百万円）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益等により、94,302百万円の収入（前連結会計年度比+9,328百万円）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出等により、68,302百万円の支出（前連結会計年度比+9,508百万円）となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金による収入等により、8,435百万円の収入（前連結会計年度比+36,470百万円）となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については「1 業績等の概要」におけるセグメントの業績に関連付けて記載しております。

なお、最近2連結会計年度における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
森ヒルズリート投資法人	30,277	15.1	25,478	10.3

3【対処すべき課題】

(1)経営の基本方針

当社グループは、従来のディベロッパーという枠組みを超え、快適で豊かな都市をつくり、育むことを通じて、グループ全体の価値向上を図っていくことを目指しております。

「安全・安心」、「環境・緑」、「文化・芸術」という3つのミッションを掲げ、都市の課題解決と継続的な発展に貢献することにより、グループ全体の収益性および成長性の実現に努めてまいります。

(2)中長期的な経営戦略及び対処すべき課題

当社グループでは、以下の課題に取り組んでまいります。

六本木から新橋・虎ノ門にわたる一帯の戦略エリアにおいて、仕掛かり中のプロジェクトを中心に都市再開発事業を推進し、これを完成させます。

戦略エリアにおいて、エリアマネジメントに取り組み、エリア全体の価値を高めていくことにより、保有資産の競争力強化および将来の開発価値向上を図ります。

都市再開発の初期段階からプロパティマネジメント・タウンマネジメントに至る当社のバリューチェーンを活用した収益機会を創出することにより、新たな収益の柱の確立を目指します。

上海での都市開発・運営を基軸として、成長著しいアジア新興国諸都市でのビジネス機会の獲得に努めます。

有利子負債の維持・削減という財務規律を維持しつつ上記事業を推進し、自己資本を確実に積み増していくことで、中長期的に安定した成長を可能とする堅固な財務基盤を築いてまいります。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項を記載しております。本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況動向等に係るリスク

当社グループが所有・運営するオフィスビルの主要なテナントは企業であり、そのオフィス需要は景気の動向に影響を受けやすい傾向があること、また、住宅賃貸需要は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向があることから、景気の後退やビルの供給過剰等により、不動産市況が停滞あるいは下落した場合、オフィスビルや賃貸住宅用不動産の空室率が上昇すること、または賃料水準が低下することが考えられます。また、地価動向等に伴い不動産価格が下落し、保有資産の価値が低下することも考えられます。さらに当社グループにおける賃貸事業の展開は、主に大規模な中長期開発プロジェクトの進行によります。かかるプロジェクトが市場動向の変化その他の不測の事態等により変更され計画どおりに進行せず、または中断することも考えられます。このような事態が発生した場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 各種法制及び税制等の変更（主に不動産や金融関連）に係るリスク

当社グループが規制を受ける主な法律には、「都市計画法」「建築基準法」「消防法」「金融商品取引法」「投資信託及び投資法人に関する法律」等があります。また、これらの法令のほか、各自治体が制定した条例等による規制も受けております。当社グループでは、現時点の規制に従って業務を遂行しておりますが、将来における法令、規則、政策、実務慣行、解釈等の変更により、当社グループの義務及び費用負担の増加ならびに所有資産に係る権利制限等の発生により、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

不動産関連税制等の変更がなされる場合には、不動産の保有及び取得・売却時の費用の増加、開発計画及び投資計画の修正等により、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、会計制度等の変更によっても、直接又は間接的に当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 海外事業に潜在するリスク

当社グループは、中華人民共和国（上海市、大連市）等においても事業を行っておりますが、これらの国における予期せぬ経済情勢や政治体制の変化により、賃貸不動産市況が悪化する可能性、その他不動産プロジェクトへ悪影響を及ぼす可能性等があります。また、為替レートの変動等（人民元の切り上げが実施された場合を含みます）により、円換算後の保有資産等の価値が影響を受ける可能性があります。このほか、事業展開にあたっては以下に掲げるようないくつかのリスクが内在しております。

- ・ 予期しない法令規則または税制等の変更
- ・ 人材の採用と確保の困難性
- ・ ストライキ等の労働争議による業務の遅延・停滞、人件費の急騰
- ・ 戦争、暴動、テロ、その他の要因による社会的な混乱

上記のような事態が発生した場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 有利子負債及び金利上昇のリスク

当社グループの当連結会計年度末における連結有利子負債残高は745,541百万円であります。当社グループでは、有利子負債に関連する財務指標について基本目標を設定し、当社グループの堅固な経営基盤の構築に取り組んでおります。

また、当社グループは主に金利スワップ契約により有利子負債の金利変動リスク対応に努めておりますが、金利水準が急激に上昇した場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼすおそれがあります。

(5) 自然災害、人災等によるリスク

地震、風水害、疫病等の自然災害や、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合には、保有資産の毀損等により、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を与えるおそれがあります。

(6) 土壌汚染、地中埋設物に関するリスク

当社グループでは、事業用地取得にあたり予め対象用地の土壌汚染の状況や地中埋設物の有無等の調査を可能な範囲で実施しております。しかし、これらの調査によっても事前に全てを認識できないことや、売主がその瑕疵担保責任を負担できないこともあります。そのため、取得した用地に土壌汚染等が発見された場合には、当初の事業開発に係るスケジュールの遅延等やそれに伴うコスト増加により、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

資産

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ67,372百万円増加し、1,302,788百万円となりました。
流動資産は、現金及び預金が増加したこと等により、35,545百万円増加しました。
固定資産は、エクイティ出資の増加等により、31,827百万円増加しました。

負債

負債の合計は、社債の発行等により、前連結会計年度末に比べ46,960百万円増加し、964,800百万円となりました。

純資産

純資産の合計は、利益剰余金及び為替換算調整勘定の増加等により、前連結会計年度末に比べ20,411百万円増加し、337,988百万円となりました。

(2) 経営成績の分析

営業収益

当連結会計年度の営業収益は、物件売却収入や運営受託収益の増加、稼働率上昇による賃貸収入の増加により、前連結会計年度に比べて48,255百万円増加し、248,460百万円（前連結会計年度比+24.1%）となりました。

営業利益

営業利益は、海外事業の減益を主因に前連結会計年度に比べて4,991百万円減少し、42,045百万円（前連結会計年度比 10.6%）となりました。

経常利益

経常利益は、営業外収支の改善から前連結会計年度に比べて2,715百万円増加し、39,101百万円（前連結会計年度比+7.5%）となりました。

当期純利益

当期純利益は、特別損益の改善から前連結会計年度に比べて5,453百万円増加し、14,471百万円（前連結会計年度比+60.5%）となりました。

セグメントごとの業績概要については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」を参照ください。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、東京都港区を中心とする地域における開発事業に重点を置き、快適で安全な街づくりを目指した設備投資を実施しております。

当連結会計年度は、「アークヒルズ仙石山森タワー」の竣工等、賃貸事業の投資を中心に合計130,605百万円の設備投資を行いました。当連結会計年度の設備投資の内訳は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度（百万円）
賃貸	128,202
分譲	-
施設営業	729
海外	775
小計	129,707
調整額	898
合計	130,605

2【主要な設備の状況】

当社グループにおけるセグメントごとの主要な設備は、以下のとおりです。

(1) 賃貸

平成25年3月31日現在

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	六本木ヒルズ ノースタワー	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上18階 地下4階	27,385	1,092	3,088	14,755	16	昭和 46年 1月
"	アークヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、 音楽ホール	東京都 港区	(オフィス、店 舗) 地上37階 地下4階 (住宅) 地上25階 地下2階 (音楽 ホール) 地上2階 地下4階	174,628 (47,727)	16,814	15,739	96,517	781	昭和 61年 3月
"	六本木 ファーストビル	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上20階 地下4階	21,941	4,617	3,265	16,395	4	平成 5年 10月
"	赤坂溜池タワー	オフィス、 住宅	東京都 港区	地上25階 地下2階	41 (47,256)	10	5	11	0	平成 12年 9月
"	アーク八木ヒル ズ	オフィス	東京都 港区	地上13階 地下1階	(20,794)	800	-	-	2	平成 13年 6月
"	六本木ヒルズ ゲートタワー	オフィス、 店舗、住宅	東京都 港区	地上15階 地下2階	30,792	6,431	4,560	28,228	37	平成 13年 7月
"	愛宕グリーンヒ ルズ	オフィス、 店舗、住宅他	東京都 港区	(オフィ ス) 地上42階 地下2階 (住宅) 地上42階 地下5階 (店舗) 地上1階 地下2階	114,811 (32,006)	21,286	3,197 (6,859)	14,579 (35,408)	1,201	平成 13年 10月
"	元麻布ヒルズ	住宅	東京都 港区	地上29階 地下3階	34,961 (3,308)	8,375	6,503	17,366	179	平成 14年 9月
"	六本木ヒルズ	オフィス、 店舗、住宅、 映画館、 ホテル他	東京都 港区	(オフィ ス、店舗、 ホテル) 地上54階 地下6階 (映画 館) 地上6階 地下4階 (住宅) 地上43階 地下2階	101,742 (497,621)	24,525	17,414	50,817	3,576	平成 15年 4月
"	オランダヒルズ	オフィス、 住宅	東京都 港区	地上24階 地下2階	31,652 (4,003)	5,839	3,036 (18,644)	15,597 (1,445)	237	平成 17年 2月

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他	竣工年 月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
森ビル(株)	アークヒルズ フロントタワー	オフィス、 店舗、住宅他	東京都 港区	地上22階 地下1階	7,801 (13,767)	2,506	507	3,653	91	平成 23年 1月
"	アークヒルズ 仙石山森タワー	オフィス、 店舗、住宅他	東京都 港区	地上47階 地下4階	86,117 (40,284)	23,201	9,160	21,585	2,706	平成 24年 8月
"	プルデンシャル タワー	オフィス、 住宅	東京都 千代田区	地上38階 地下3階	(76,593)	7	-	-	10	平成 14年 11月
"	平河町森タワー	オフィス、 店舗、住宅	東京都 千代田区	地上24階 地下2階	13,813 (24,328)	3,472	562	1,523	185	平成 21年 12月
"	パレットタウン	店舗	東京都 江東区	地上5階	95,480	1,963	(69,663)	-	139	平成 11年 7月
"	表参道ヒルズ	店舗、住宅	東京都 渋谷区	地上6階 地下6階	28,943 (2,476)	7,511	4,901	19,548	351	平成18 年 1月

- (注) 1 建物延床面積の()内は転貸借入面積で外数であります。また、共有持分がある場合は持分相当面積を算出して記載しております。
- 2 土地面積の()内は借地面積、帳簿価額の()内は借地権価額でそれぞれ外数であります。また、借地権には地役権、容積利用権も含めております。
- 3 建物、土地の帳簿価額には信託不動産の帳簿価額も含めております。その他の帳簿価額には建物、土地、建設仮勘定、不動産仮勘定以外の有形固定資産の帳簿価額を記載しております。

(2) 施設営業
ホテル

平成25年3月31日現在

会社名	名称	所在地	建物			
			規模	客室数	延床面積 (㎡)	年間賃借料 (百万円)
(株)森ビルホスピタリティコーポレーション	グランドハイアット東京	東京都港区	地上21階 地下2階	387室	68,999	2,361

ゴルフ場

平成25年3月31日現在

会社名	名称	所在地	設備	建物及び構築物等帳簿価額 (百万円)	土地	
					面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	穴戸ヒルズカントリークラブ	茨城県笠間市	クラブハウス ゴルフコース	1,951	930,054 (1,108,203)	662 (51)
"	静ヒルズカントリークラブ	茨城県常陸大宮市	クラブハウス ゴルフコース	1,305	1,168,498 (126,173)	575 (-)

(注) 土地面積の()内は借地面積、帳簿価額の()内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

(3) 海外

平成25年3月31日現在

会社名	名称	主用途	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	竣工年月
				規模	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
大連森茂大厦有限公司	森茂大厦	オフィス、店舗	中華人民共和国 大連市	地上24階 地下2階	46,400	3,636	(3,917)	(433)	414	平成 8年 10月
上海森茂国際房地產有限公司	恒生銀行大厦	オフィス、店舗	中華人民共和国 上海市	地上46階 地下4階	109,784	10,028	(9,803)	(3,016)	330	平成 10年 4月
上海環球金融中心有限公司	上海環球金融中心	オフィス、店舗、ホテル他	中華人民共和国 上海市	地上101階 地下3階	345,733	78,051	(27,341)	(15,191)	1,919	平成 20年 8月

(注) 1 土地面積の()内は借地面積、帳簿価額の()内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

2 その他の帳簿価額には建物、土地、建設仮勘定、不動産仮勘定以外の有形固定資産の帳簿価額を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、連結会社各社が個別に策定した事業計画に基づき計画しておりますが、事業部門全体及びグループ全体で投資効率をより向上させるべく、必要に応じて当社にて調整しております。

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却の計画は以下のとおりであります。その所要資金につきましては、入居保証金、借入金及び自己資金でまかなう予定であります。資金需要に合わせ、その時点での最適な資金調達手段を選択することとしております。

(1) 重要な設備の新設計画 賃貸

会社名	設備の名称	主用途	所在地	規模	投資予定金額		新築工事期間
					総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
森ビル(株)	アークヒルズ サウスタワー (注)	オフィス、 店舗他	東京都 港区	地上20階、地下3階 延床面積約55,000m ²	9,200	3,532	平成23年4月～ 平成25年8月 (予定)
〃	虎ノ門ヒルズ (注)	オフィス、 住宅、店舗、ホ テル他	東京都 港区	地上52階、地下5階 延床面積約244,300m ²	148,400	62,634	平成23年4月～ 平成26年(予定)

(注) 当社グループ外の第三者との共有ビルです。

(2) 重要な設備の除却計画

重要な設備の除却はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	600,000
第一種優先株式	1,200
第二種優先株式	1,200
第三種優先株式	1,200
計	603,600

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年6月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	215,311	215,311	非上場	当社は単元株制度は採用しておりません (注)1
第一種優先株式	1,025	1,025	非上場	当社は単元株制度は採用しておりません (注)2
第二種優先株式	75	75	非上場	当社は単元株制度は採用しておりません (注)3
計	216,411	216,411	—	—

(注)1 普通株式の譲渡または取得については、株主または取得者は取締役会の承認を得なければならない。

2 第一種優先株式の内容は次のとおりであります。

第一種優先配当金

当社は、剰余金の配当を行うときは、第一種優先株式を有する株主（以下、「第一種優先株主」という。）または第一種優先株式の登録株式質権者（以下、「第一種優先登録株式質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下、「普通株主」という。）または普通株式の登録株式質権者（以下、「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、下記2 - に定める額の金銭（以下、「第一種優先配当金」という。）を支払う。

第一種優先配当金の額

1株当たりの第一種優先配当金の額は、第一種優先株式の払込金額に、下記の配当年率（以下、「第一種優先配当年率」という。）を乗じて算出した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とし、平成20年3月31日を基準日とする第一種優先配当金については、平成20年3月19日から平成20年3月31日までの日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とし、また、下記の平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金については、平成25年4月1日から同年7月31日までの期間及び同年8月1日から平成26年3月31日までの期間の各々につき下記に定める第一種優先配当年率にて、各々の期間の日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第一種優先配当金は、円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。

平成20年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR（1ヶ月物）+ 3.0%

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）+ 3.0%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当金

平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第一種優先配当年率

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR (4ヶ月物) + 3.0%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第一種優先配当年率

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR (8ヶ月物) + 4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第一種優先配当金

第一種優先配当年率 = ユーロ円LIBOR (12ヶ月物) + 4.2%

第一種優先配当年率は、%未満小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。ただし、計算結果が10%を超える場合は、第一種優先配当年率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR (1ヶ月物)」、「ユーロ円LIBOR (4ヶ月物)」、「ユーロ円LIBOR (8ヶ月物)」または「ユーロ円LIBOR (12ヶ月物)」とは、それぞれ、第一種優先配当年率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第一種優先配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）において、ロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 1ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 4ヶ月物（360日ベース））、ロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 8ヶ月物（360日ベース））またはロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 12ヶ月物（360日ベース））として、英国銀行協会（BBA）によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR (1ヶ月物)、ユーロ円LIBOR (4ヶ月物)、ユーロ円LIBOR (8ヶ月物)またはユーロ円LIBOR (12ヶ月物)が公表されていないければ、それぞれ、第一種優先配当年率決定日（第一種優先配当年率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）午前11時における日本円1ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）、日本円4ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）、日本円8ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）または日本円12ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR (1ヶ月物)、ユーロ円LIBOR (4ヶ月物)、ユーロ円LIBOR (8ヶ月物)またはユーロ円LIBOR (12ヶ月物)に代えて用いるものとする。

「第一種優先配当年率決定日」とは、各事業年度に係る第一種優先配当年率について、当該事業年度の初日である毎年4月1日をいうものとする。ただし、平成20年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当年率については平成20年3月19日をいうものとし、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第一種優先配当年率のうち、平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第一種優先配当年率については平成25年4月1日を、平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第一種優先配当年率については平成25年8月1日をいうものとする。

累積条項

ある事業年度において第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対して支払う剰余金の配当の額が第一種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する。累積した不足額（以下、「累積未払第一種優先配当金」という。）については、第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対して、普通株主及び普通登録株式質権者に対する剰余金の配当に先立ち、これを支払う。

非参加条項

第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対しては、第一種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。

残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第一種優先株主または第一種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、第一種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第一種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第一種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第一種優先配当金相当額」とは、残余財産の分配が行われる日（以下、「残余財産分配日」という。）の属する事業年度について適用ある第一種優先配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該事業年度の初日から残余財産分配日までの日数（初日及び残余財産分配日を含む。）で1年を365日として日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）をいう。第一種優先株主または第一種優先登録質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

特定の株主からの取得

- (a) 当社は、法令の定めに従い、特定の株主との合意によって第一種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。
- (b) 第一種優先株式の取得について会社法第160条第1項の規定による決定をするときは、同条第2項及び第3項の規定を適用しない。

株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

- (a) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第一種優先株式について株式の併合または分割は行わない。
- (b) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第一種優先株主に対しては、会社法第185条に規定する株式無償割当てまたは同法第277条に規定する新株予約権無償割当てを行わず、同法第202条第1項に基づき株式の割当てを受ける権利もしくは同法第241条第1項に基づき新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

取得条項

当社は、平成25年7月1日以降の日であって、会社法第168条第1項の規定に従って取締役会が別に定める一または複数の日（以下、「取得日」という。）に、第一種優先株式の全部または一部を取得することができる。この場合、当社はこれと引換えに、第一種優先株式1株につき、100,000,000円に経過第一種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第一種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第一種優先配当金相当額」とは、取得日の属する事業年度について適用ある第一種優先配当金の額（上記2 - に従って算出する。）を当該事業年度の初日から取得日までの日数（初日及び取得日を含む。）で1年を365日として日割計算した額（円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。）をいう。

当社が第一種優先株式の一部を取得するときは、取得する第一種優先株式は按分比例の方式により決定するものとし（ただし、各第一種優先株主毎に按分比例の方式による計算の結果生ずることとなる1株未満の端数については、切り捨てた数とする。）、按分比例の方式により決定できない残余分については抽選その他の方法により決定する。

議決権

第一種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

種類株主総会

当社が会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、第一種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

優先順位

当社の発行する各種の優先株式の優先配当金及び残余財産の分配の支払順位は、同順位とする。

3 第二種優先株式の内容は次のとおりであります。

第二種優先配当金

当社は、剰余金の配当を行うときは、第二種優先株式を有する株主（以下、「第二種優先株主」という。）または第二種優先株式の登録株式質権者（以下、「第二種優先登録株式質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下、「普通株主」という。）または普通株式の登録株式質権者（以下、「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、下記3 - に定める額の金銭（以下、「第二種優先配当金」という。）を支払う。

第二種優先配当金の額

1株当たりの第二種優先配当金の額は、第二種優先株式の払込金額に、下記の配当率（以下、「第二種優先配当率」という。）を乗じて算出した額とする。ただし、期末配当による場合の基準日は毎年3月31日とし、平成20年3月31日を基準日とする第二種優先配当金については、平成20年3月19日から平成20年3月31日までの日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とし、また、下記の平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当金については、平成25年4月1日から同年7月31日までの期間及び同年8月1日から平成26年3月31日までの期間の各々につき下記に定める第二種優先配当率にて、各々の期間の日数（初日及び最終日を含む。）で1年を365日として日割計算した額とする。第二種優先配当金は、円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を四捨五入する。

平成25年3月31日終了までの各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率 = 4.272%

平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当金

平成25年4月1日から同年7月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率 = 4.272%

平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第二種優先配当率

第二種優先配当率 = ユーロ円LIBOR（8ヶ月物） + 4.2%

平成27年3月31日終了以降の各事業年度に係る第二種優先配当金

第二種優先配当率 = ユーロ円LIBOR（12ヶ月物） + 4.2%

第二種優先配当率は、%未満小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。ただし、計算結果が10%を超える場合は、第二種優先配当率は10%とする。

上記の算式において「ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）」または「ユーロ円LIBOR（12ヶ月物）」とは、それぞれ、第二種優先配当率決定日（下記に定義される。以下、同じ。）（第二種優先配当率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）において、ロンドン時間午前11時現在のReuters3750ページに表示されるロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 8ヶ月物（360日ベース））またはロンドン・インター・バンク・オファード・レート（ユーロ円LIBOR 12ヶ月物（360日ベース））として、英国銀行協会（BBA）によって公表される数値を指すものとする。ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（12ヶ月物）が公表されていない場合は、それぞれ、第二種優先配当率決定日（第二種優先配当率決定日が銀行休業日の場合はその前営業日）午前11時における日本円8ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）または日本円12ヶ月物トーキョー・インター・バンク・オファード・レート（日本円TIBOR）として全国銀行協会によって公表される数値またはこれに準ずるものと認められるものを、ユーロ円LIBOR（8ヶ月物）またはユーロ円LIBOR（12ヶ月物）に代えて用いるものとする。

「第二種優先配当率決定日」とは、各事業年度に係る第二種優先配当率について、当該事業年度の初日である毎年4月1日をいうものとする。ただし、平成26年3月31日終了の事業年度に係る第二種優先配当率のうち、平成25年8月1日から平成26年3月31日までに係る第二種優先配当率については平成25年8月1日をいうものとする。

累積条項

ある事業年度において第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対して支払う剰余金の配当の額が第二種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する。累積した不足額（以下、「累積未払第二種優先配当金」という。）については、第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対して、普通株主及び普通登録株式質権者に対する剰余金の配当に先立ち、これを支払う。

非参加条項

第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対しては、第二種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。

残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第二種優先株主または第二種優先登録株式質権者に対し、普通株主または普通登録株式質権者に先立ち、第二種優先株式 1 株につき、100,000,000円に経過第二種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第二種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第二種優先配当金相当額」とは、残余財産の分配が行われる日（以下、「残余財産分配日」という。）の属する事業年度について適用ある第二種優先配当金の額（上記 3 - に従って算出する。）を当該事業年度の初日から残余財産分配日までの日数（初日及び残余財産分配日を含む。）で 1 年を 365 日として日割計算した額（円位未満小数第 1 位まで算出し、その小数第 1 位を四捨五入する。）をいう。第二種優先株主または第二種優先登録質権者に対しては、上記のほか、残余財産の分配は行わない。

特定の株主からの取得

- (a) 当社は、法令の定めに従い、特定の株主との合意によって第二種優先株式の全部または一部を有償で取得することができる。
- (b) 第二種優先株式の取得について会社法第160条第 1 項の規定による決定をするときは、同条第 2 項及び第 3 項の規定を適用しない。

株式の併合または分割、株式または新株予約権の割当てを受ける権利等

- (a) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第二種優先株式について株式の併合または分割は行わない。
- (b) 当社は、法令に別段の定めがある場合を除き、第二種優先株主に対しては、会社法第185条に規定する株式無償割当てまたは同法第277条に規定する新株予約権無償割当てを行わず、同法第202条第 1 項に基づき株式の割当てを受ける権利もしくは同法第241条第 1 項に基づき新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

取得条項

当社は、平成25年 7 月 1 日以降の日であって、会社法第168条第 1 項の規定に従って取締役会が別に定める一または複数の日（以下、「取得日」という。）に、第二種優先株式の全部または一部を取得することができる。この場合、当会社はこれと引換えに、第二種優先株式 1 株につき、100,000,000円に経過第二種優先配当金相当額（下記に定義される。）及び累積未払第二種優先配当金相当額を加算した額の金銭を支払う。

本項において「経過第二種優先配当金相当額」とは、取得日の属する事業年度について適用ある第二種優先配当金の額（上記 3 - に従って算出する。）を当該事業年度の初日から取得日までの日数（初日及び取得日を含む。）で 1 年を 365 日として日割計算した額（円位未満小数第 1 位まで算出し、その小数第 1 位を四捨五入する。）をいう。

当社が第二種優先株式の一部を取得するときは、取得する第二種優先株式は按分比例の方式により決定するものとし（ただし、各第二種優先株主毎に按分比例の方式による計算の結果生ずることとなる 1 株未満の端数については、切り捨てた数とする。）、按分比例の方式により決定できない残余分については抽選その他の方法により決定する。

議決権

第二種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

種類株主総会

当社が会社法第322条第 1 項各号に掲げる行為をする場合には、第二種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

優先順位

当社の発行する各種の優先株式の優先配当金及び残余財産の分配の支払順位は、同順位とする。

- 4 各種優先株式については、各種優先株式の内容の に記載のとおり会社法第322条第 2 項に規定する定款の定めがあります。

- 5 各種優先株式は、資本増強にあたり、既存の株主への影響を考慮したものであるため、議決権はありません。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成22年12月10日 (注)	7,275	216,411	2,000	67,000	1,797	56,819

(注) 有償第三者割当(普通株式)

発行価格 522,000円 / 株

資本組入額 274,914円 / 株

(6) 【所有者別状況】

普通株式

平成25年 3 月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	3	-	-	10	13	-
所有株式数(株)	-	-	-	204,434	-	-	10,877	215,311	-
所有株式数の割合(%)	-	-	-	94.95	-	-	5.05	100	-

(注) 1 当社は単元株制度を採用していません。

2 自己株式400株は、「個人その他」に含まれております。

第一種優先株式

平成25年 3 月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	9	-	4	-	-	-	13	-
所有株式数(株)	-	593	-	432	-	-	-	1,025	-
所有株式数の割合(%)	-	57.85	-	42.15	-	-	-	100	-

第二種優先株式

平成25年 3 月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	-	1	-	-	-	4	-
所有株式数(株)	-	45	-	30	-	-	-	75	-
所有株式数の割合(%)	-	60.00	-	40.00	-	-	-	100	-

(7) 【大株主の状況】

所有株式数別

平成25年 3 月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	86,101	39.79
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	64,190	29.66
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	54,143	25.02
森 佳子	東京都港区	2,643	1.22
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.07
森 京子	東京都港区	2,325	1.07
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	849	0.39
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
森 飛鳥	東京都港区	357	0.16
計	—	214,533	99.13

(注) 上記のほか当社保有の自己株式400株(0.18%)があります。

所有議決権数別

平成25年 3 月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
森喜代(株)	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	86,101	40.06
(株)森シティコーポレーション	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	64,190	29.87
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	54,143	25.19
森 佳子	東京都港区	2,643	1.23
多田野 祐子	東京都港区	2,325	1.08
森 京子	東京都港区	2,325	1.08
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	849	0.40
辻 慎吾	東京都港区	800	0.37
森 浩生	東京都港区	800	0.37
森 飛鳥	東京都港区	357	0.17
計	—	214,533	99.82

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成25年 3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	第一種優先株式 1,025 第二種優先株式 75	-	「 1 (1) 発行済株式」の「内容」の記載を参照
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 400	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 214,911	214,911	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	216,411	-	-
総株主の議決権	-	214,911	-

【自己株式等】

平成25年 3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 森ビル株式会社	東京都港区六本木 六丁目10番 1 号	400	-	400	0.18
計	-	400	-	400	0.18

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	普通株式 400	-	普通株式 400	-

3【配当政策】

当社は、利益配分につきましては、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続して実施していくことを基本方針としております。内部留保につきましては、経営体質の強化及び設備投資等のために有効活用し、今後も事業の拡大に努めてまいり所存であります。

当社は、毎年9月30日を基準日として、第三種優先株式を有する株主（以下、「第三種優先株主」という。）または第三種優先株式の登録株式質権者（以下、「第三種優先登録株式質権者」という。）に対して会社法第454条第5項に定める中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対しては中間配当及び期末配当として年2回、その他の株主または登録株式質権者に対しては期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。（なお、当社は、平成25年6月25日開催の取締役会において第三種優先株式の発行を決議いたしましたが、提出日現在においては、発行済みの第三種優先株式はありません。）

期末配当の決定機関は株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成25年6月25日 定時株主総会	普通株式	9,133	42,500
	第一種優先株式	3,640	3,552,000
	第二種優先株式	320	4,272,000

4【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

5【役員の状況】

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
代表取締役 社長	辻 慎吾	昭和35年9月9日生	昭和60年4月 当社入社 平成17年8月 六本木ヒルズ運営室長 タウンマネジメント室 長 平成18年7月 取締役六本木ヒルズ運 営室長 取締役タウンマネジメ ント室長 平成20年6月 常務取締役タウンマネ ジメント事業室長 平成20年8月 常務取締役中国事業本 部タウンマネジメント 部長 平成21年1月 常務取締役営業本部本 部長代行 平成21年12月 取締役副社長経営企画 室長 取締役副社長営業本部 本部長代行 取締役副社長タウンマ ネジメント事業室長 平成23年6月 代表取締役社長(現 任) 森ビル流通システム(株) 代表取締役社長(現 任) (担当) 経営企画部、都市開発本部	(注) 4	普通 株式 800
取締役	森 佳子	昭和15年9月24日生	平成6年3月 当社監査役 平成12年6月 取締役(現任) 平成15年8月 森美術館理事長(現任) 平成24年6月 森喜代(株)代表取締役社 長(現任) (担当) 森アーツセンター、森美術館、森アーツ センターギャラリー、東京シティビュー	(注) 4	普通 株式 2,643

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 副社長執行役員	北林 幹生	昭和28年 1 月31日生	昭和51年 4 月 日興証券(株) (現SMBC日興証券(株)) 入社 平成18年12月 日興コーディアル証券(株) (現SMBC日興証券(株)) 代表取締役社長 平成20年 6 月 同社取締役副会長 平成21年 1 月 当社特別顧問 平成23年 6 月 取締役兼副社長執行役員 (現任) (担当) 営業本部、オフィス事業部、住宅事業部、商業施設事業部、建物環境開発事業部	(注) 4	-
取締役 副社長執行役員	森 浩生	昭和36年 4 月16日生	昭和61年 4 月 (株)日本興業銀行(現(株)みずほコーポレート銀行) 入行 平成 7 年 7 月 当社入社 平成 9 年 7 月 取締役 平成12年 6 月 常務取締役 平成13年 4 月 イーヒルズ(株)代表取締役社長 (現任) 平成15年 6 月 専務取締役 平成17年 4 月 上海環球金融中心投資(株)代表取締役社長(現任) 平成17年 8 月 専務取締役プロパティマネジメント本部長 平成18年11月 専務取締役中国事業本部長 平成21年 1 月 専務取締役管理運営本部長 平成23年 6 月 取締役兼専務執行役員(株)ヒルズクラブ代表取締役社長 平成25年 4 月 (株)森ビルホスピタリティコーポレーション 代表取締役社長(現任) 平成25年 6 月 取締役兼副社長執行役員 (現任) (担当) 海外事業部、管理事業部、PM事業部、環境推進室	(注) 4	普通株式 800
取締役 専務執行役員	大塚 順一	昭和23年 1 月17日生	昭和45年 4 月 当社入社 平成12年 7 月 森トラスト(株)専務取締役 平成14年10月 MTジェネックス(株)顧問 平成15年12月 当社顧問 平成16年 6 月 常務取締役 平成16年 7 月 常務取締役予算部長 平成17年 8 月 常務取締役業務管理本部副本部長 平成18年 7 月 専務取締役予算部長 平成23年 6 月 取締役兼専務執行役員 (現任) (担当) 予算部、仕入統括部	(注) 4	-

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役 専務執行役員	堀内 勉	昭和35年 5 月19日生	昭和59年 4 月 (株)日本興業銀行(現(株)みずほコーポレート銀行) 入行 平成10年 4 月 ゴールドマン・サックス証券(株)入社 平成11年10月 当社入社 平成15年 8 月 財務企画部長 平成19年 6 月 常務取締役チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成19年12月 常務取締役財務本部長 チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成20年 6 月 専務取締役財務経理本部長チーフ・ファイナンシャル・オフィサー 平成23年 6 月 取締役兼専務執行役員(現任) (担当) 経理部、財務部、財務企画部、森アーツセンター事務局、アカデミーヒルズ事業部	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	本 耕一	昭和29年 7 月10日生	昭和56年 4 月 (株)日建設計入社 平成14年 2 月 当社顧問 平成14年 6 月 取締役設計部長 平成14年10月 取締役建築設計部長 平成15年 6 月 常務取締役建築設計部長 平成17年 8 月 常務取締役都市開発事業本部副本部長 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 設計統括部	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	松河 教夫	昭和24年10月30日生	昭和49年 4 月 当社入社 平成 9 年 8 月 総務部長 平成12年 6 月 取締役総務部長 平成18年 7 月 常務取締役 平成22年 6 月 常務取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 総務部、内部監査室	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	桑原 敬三	昭和30年 6 月25日生	昭和53年 4 月 当社入社 平成 9 年 8 月 人事部長 平成15年 6 月 取締役人事部長 平成18年 7 月 常務取締役 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 人事部、情報システム部	(注) 4	-

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役 常務執行役員	山門 靖夫	昭和29年 5 月11日生	昭和53年 4 月 当社入社 平成13年 8 月 用地企画部長 平成17年 6 月 取締役用地企画部長 平成19年 6 月 常務取締役用地企画部長 平成19年 7 月 常務取締役都市開発事業本部副本部長 平成19年12月 常務取締役事業推進業務部長 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 都市開発本部 開発統括部 都市開発本部 業務管理部	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	河野雄一郎	昭和36年 3 月16日生	昭和60年 4 月 当社入社 平成17年 9 月 秘書室長 平成18年 7 月 取締役秘書室長 平成21年 1 月 取締役広報室長 平成21年12月 常務取締役広報室長 平成22年 3 月 常務取締役 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 都市政策企画室、秘書室、広報室	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	壬生 基博	昭和24年 7 月29日生	昭和47年 4 月 (株)日本航空(現日本航空(株))入社 昭和61年 6 月 (株)第一ホテル(現(株)阪急阪神ホテルズ)取締役 平成 4 年 6 月 同社代表取締役副社長 平成12年 9 月 当社特別顧問 平成14年 6 月 取締役 平成15年 8 月 森アーツセンター副理事長(現任) 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員(現任) (担当) 森アーツセンター	(注) 4	-

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役 常務執行役員	小笠原 正彦	昭和33年 5 月 8 日生	昭和56年 4 月 大木建設(株)入社 昭和63年 1 月 (株)ホテルアルファ入社 平成 5 年11月 (株)ジェイアール東海 ホテルズ入社 平成13年 1 月 当社入社 平成22年 4 月 ホスピタリティ事業 部長 平成22年 6 月 取締役ホスピタリティ 事業部長 平成23年 2 月 取締役ホスピタリティ 事業管理室長 平成23年 6 月 取締役兼常務執行役員 (現任) (担当) タウンマネジメント事業部、虎ノ門ヒル ズ開業準備室、ホスピタリティ事業管理 室	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	北川 清	昭和36年 9 月20日生	昭和59年 4 月 当社入社 平成18年11月 都市開発事業本部企画 開発 3 部長 平成21年 1 月 営業本部オフィス事業 部オフィス営業 3 部長 平成23年 6 月 執行役員 平成25年 6 月 取締役兼常務執行役員 (現任) (担当) 都市開発本部 計画統括部	(注) 4	-
常勤監査役	山口 隆司	昭和18年 1 月29日生	昭和41年 4 月 第一生命保険相互会社 (現第一生命保険(株))入社 平成10年 4 月 財団法人矢野恒太記念 会理事長 平成14年 6 月 当社非常勤監査役 平成17年 6 月 取締役内部監査室長 平成18年 1 月 取締役チーフ・コンプ ライアンス・オフィサ ー 平成18年 7 月 常務取締役内部監査室 長チーフ・コンプライ アンス・オフィサー 平成19年12月 常務取締役チーフ・コ ンプライアンス・オフ ィサー 平成22年 6 月 常務取締役 (株)ヒルズクラブ代表取 締役社長 平成23年 6 月 常勤監査役 (現任)	(注) 5	-

役名及び職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	木藤 繁夫	昭和15年 9 月29日生	昭和41年 4 月 東京地方検察庁検事 平成 4 年 1 月 最高検察庁検事 平成11年 1 月 公安調査庁長官 平成13年 5 月 広島高等検察庁検事長 平成14年10月 東京高等検察庁検事長 平成15年10月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 牛島総合法律事務所弁護士(現任) 平成17年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 5	-
監査役	宮川 光治	昭和17年 2 月28日生	昭和43年 4 月 弁護士登録(東京弁護士会) 平成元年 4 月 最高裁判所司法研修所教官 平成17年11月 日本弁護士連合会懲戒委員会委員長 平成20年 9 月 最高裁判所判事 平成24年 3 月 弁護士再登録(東京弁護士会) 宮川・木次法律事務所弁護士(現任) 平成25年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 5	-
計					普通株式 4,243

- (注) 1 取締役森浩生は、取締役森佳子の長女の配偶者であります。
2 常勤監査役山口隆司は、取締役森佳子の実弟であります。
3 監査役木藤繁夫及び監査役宮川光治は、「社外監査役」であります。
4 平成25年 6 月25日から選任後 1 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
5 平成23年 6 月28日から選任後 4 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
6 平成25年 6 月25日現在における執行役員は20名、グループ執行役員は 2 名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、経営の透明性の確保に努めるとともに、健全で効率的なグループ経営のためのマネジメントシステムの強化を進めております。なかでもコーポレート・ガバナンスは最も重要なシステムの一つとして捉えており、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求しております。

会社の機関の内容

(a) 取締役会

取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行及び法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。なお、当社には社外取締役はおりません。

(b) 監査役会

当社は監査役会設置会社であります。監査役3名のうち2名を社外監査役とし、経営の透明性、客観性の確保に取り組んでおります。

(c) 経営会議

代表取締役社長が指名する取締役による経営会議を開催し、当社グループの経営戦略及び重要事項の審議を行っております。

(d) 内部監査室

代表取締役社長直属の組織として「内部監査室」を設置して内部統制の仕組みを監査し、内部統制システムの一層の充実を図っております。

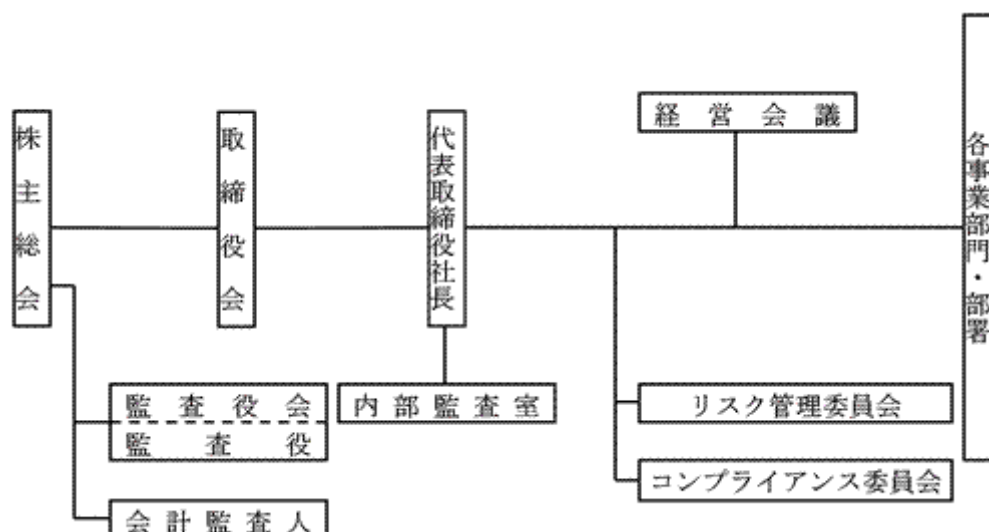
(e) コンプライアンス委員会

『コンプライアンスマニュアル』を制定し、基本方針・規程・行動規範を定めるとともに「コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンス体制の充実・強化を図っております。

(f) リスク管理委員会

全社的なリスク管理に関わる課題・対応策を審議、承認する会議体として、リスク管理委員会を設置しております。リスク管理委員会においては、リスク管理体制の整備、リスクの評価と対応方針の承認、リスクに対する統制状況のモニタリングを行っており、これにより、当事業を取り巻くさまざまなリスクを把握し、これを適切に管理することにより、当事業の継続的、安定的な発展に努めております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概略は以下のとおりであります。



内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他の会社の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

(a) 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- () 「コンプライアンス基本方針」「コンプライアンス規程」等を制定し、すべての役員及び社員に法令等社会規範の遵守を徹底するとともに、コンプライアンス委員会及びチーフ・コンプライアンス・オフィサー等を置き、コンプライアンス体制を整備・推進する。
- () 代表取締役社長直属の組織として内部監査室を設置し、同監査室を通じて、当社グループ全体の監査を実施する。内部監査室による監査の結果については、代表取締役社長等に適宜報告する。
- () 通常の業務報告経路によらずに直接連絡できる通報窓口を設けるなど、法令・定款違反等の通報・相談体制を整備し、すべての役員及び社員に周知徹底する。
- () 反社会的勢力とは一切の関係を持たず、反社会的勢力による不当要求等に対しては弁護士、警察等関連機関とも連携し毅然とした対応をする。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- () 取締役の職務執行に係る取締役会議事録、決裁書等の文書その他の情報は、「文書管理規程」等に従い、文書または電磁的媒体に記録し、保存・管理する。
- () 取締役または監査役から閲覧の要請があった場合、速やかに閲覧に応じられるような体制を整備する。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- () 事業上のリスクを網羅的・総括的に管理・対応すべく、「リスク管理規程」を制定するとともに、「リスク管理委員会」を設置し、リスク管理に関する体制、方針及び施策等を総合的に検討して、リスク管理体制の整備を図るものとする。
- () 内部監査室は、リスク管理体制の整備、推進状況を監査し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。
- () 経営に重大な影響を及ぼす事態が発生した場合について、その情報が迅速かつ的確に伝達され、かつ当該事態に迅速かつ的確に対処することができる体制を整備する。

(d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- () 取締役の効率的な職務執行の基礎として、取締役会を原則として月一回定時に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、経営にかかる重要事項を審議、報告する。
- () 取締役会の決議により執行役員を選任し、経営・監督機能を担う取締役と、業務執行機能を担う執行役員を配することにより、経営の効率化と意思決定の迅速化を図る。
- () 「業務分掌規程」「組織・職務権限規程」及び「決裁規程」に基づき、職務権限及び意思決定ルールを明確化し、適正かつ効率的に取締役の職務の執行が行われる体制を整備する。
- () 決裁、承認行為をシステム化し、情報の一元化をはかる。当該システムで処理されたものについては、取締役及び監査役が速やかに閲覧できるよう整備する。

(e) 当該株式会社ならびにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- () 関連会社事業管理室は、当社グループにおいて内部統制に関する協議及び連携等が効率的に行われる体制を整備し、当社グループ各社の経営・運営状況の把握・改善・指導等を行う。
- () 当社から当社グループ各社に取締役又は監査役等を派遣して、適法かつ適正な業務運営を行う。
- () グループ執行役員を選任し、当社グループの経営方針に沿った適正な業務執行の強化を図る。
- () 内部監査室は、当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を代表取締役社長等に適宜報告する。

(f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役から監査役の職務を補助すべき社員を求められた場合、監査役の職務を補助する社員を配置する。また、当該社員の人選、異動及び懲戒処分については、監査役会の意見を徴するものとする。

(g) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

- () すべての取締役、執行役員及び社員は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに監査役に報告する。
- () 監査役は、経営の意思決定や業務執行の状況を把握するため、取締役会等の重要な会議に出席するとともに、決裁書等の業務執行に関わる書類等の閲覧を行い、必要に応じすべての取締役、執行役員及び社員に説明を求めることができる。
- () 内部監査室は、内部監査の実施状況等ならびにコンプライアンスの推進状況について、適宜監査役会に報告する。

(h) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- () 監査役は、内部監査室と連携するとともに、会計監査人と定期的に情報交換を行い、相互に連携を図る。
- () 監査役が業務に関する説明又は報告を求めた場合、すべての取締役、執行役員及び社員が迅速かつ適切に対応する。

内部監査及び監査役監査の状況

内部監査に関しては、内部監査室（7名）により、年間監査計画に従い内部監査（会計監査・業務監査・臨時監査）を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果については代表取締役社長等に適宜報告するとともに、必要に応じ経営会議の議案として取り上げ、審議しております。また、監査において発見された問題点については、被監査部門・部署に通知し、改善のための措置を求めるなど、内部統制の有効性の向上に努めております。

監査役監査に関しては、各監査役は監査役会が定めた監査役会規程、監査役監査基準、監査の方針及び監査計画等に基づき、取締役会やコンプライアンス委員会、リスク管理委員会に出席するほか、各部門の長との定期的な会合を通じて部門ごとの業務執行状況を監査しております。なお、監査役は、内部監査室及び会計監査人から監査に関する報告を受けるとともに情報の交換を行うなど、緊密な相互連携を図っております。

会計監査の状況

当社は、清陽監査法人と会社法及び金融商品取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお同監査法人及び当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の指名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員：斉藤孝、中市俊也、尾関高德

継続監査年数については、3名ともに7年以内であるため、記載を省略しております。

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士7名、その他2名

役員報酬の内容

取締役及び監査役に対する役員報酬

(a) 取締役に支払った報酬	570百万円
(b) 監査役に支払った報酬	37百万円

社外取締役及び社外監査役と会社との関係

当社には、社外取締役はありません。

社外監査役と当社との間に人的関係、取引関係及びその他の利害関係はありません。

定款規定の内容

(a) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の員数を3名以上と定め、その選任の決議要件につき、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨定款に定めております。

(b) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役会の決議によって取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の、会社法第423条第1項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、損害賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的としております。

(c) 社外取締役、社外監査役及び会計監査人の責任限定契約

当社は、社外取締役、社外監査役及び会計監査人との間で会社法第423条第1項の損害賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨定款に定めております。ただし、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低限度額と同額とする旨を併せて定款に定めております。これは、社外取締役、社外監査役及び会計監査人が期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的としております。

責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、会計監査人との間に会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

中間配当の決定機関

当社は、取締役会の決議により、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載または記録された第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。これは、第三種優先株主への利益配分の機会を充実させることを目的とするものであります。（なお、当社は、平成25年6月25日開催の取締役会において第三種優先株式の発行を決議いたしましたが、提出日現在においては、発行済みの第三種優先株式はありません。）

第一種優先株式、第二種優先株式及び第三種優先株式について議決権を有しないこととしている理由

第一種優先株式、第二種優先株式及び第三種優先株式について議決権を有しないこととされていますが、その理由は資本増強にあたり、既存株主への影響を考慮したためであります。（なお、当社は、平成25年6月25日開催の取締役会において第三種優先株式の発行を決議いたしましたが、提出日現在においては、発行済みの第三種優先株式はありません。）

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	37	9	38	6
連結子会社	10	1	9	1
計	47	11	48	7

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、社債発行時の会計監査人から事務幹事証券会社への書簡（コンフォートレター）作成業務等であります。

(当連結会計年度)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、社債発行時の会計監査人から事務幹事証券会社への書簡（コンフォートレター）作成業務等であります。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模、業務の特性等を勘案して適切に決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、清陽監査法人による監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度 公認会計士桜友共同事務所の公認会計士 石井和人氏、

公認会計士 斉藤孝氏、公認会計士 尾関高德氏

前連結会計年度及び前事業年度 清陽監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の氏名又は名称

選任する監査公認会計士等の名称

清陽監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士 石井 和人氏

公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士 斉藤 孝氏

公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士 尾関 高德氏

(2) 当該異動の年月日

平成23年6月28日（第53期定時株主総会開催予定日）

(3) 異動する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

平成22年6月29日

(4) 異動する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である公認会計士桜友共同事務所所属の公認会計士石井和人氏、公認会計士斉藤孝氏及び公認会計士尾関高德氏は、同事務所を母体として清陽監査法人を設立し、その代表社員となりました。これに伴い、平成23年6月28日開催予定の第53期定時株主総会終結の時をもって石井氏、斉藤氏及び尾関氏は任期満了により会計監査人を退任し、同定時株主総会において後任の会計監査人として新たに清陽監査法人を選任することとしたものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等が主催するセミナー等へ参加しております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	68,526	105,309
受取手形及び営業未収入金	15,664	29,616
有価証券	6,000	6,000
エクイティ出資	4,573	3,909
たな卸資産	2, 5, 6, 7 73,778	5, 6, 7 60,708
繰延税金資産	4,404	3,562
その他	17,457	17,024
貸倒引当金	136	317
流動資産合計	190,267	225,812
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	281,908	320,273
減価償却累計額	94,023	107,707
建物及び構築物（純額）	2, 5, 7 187,884	2, 5, 7 212,566
機械装置及び運搬具	17,630	19,579
減価償却累計額	10,402	11,669
機械装置及び運搬具（純額）	2, 5, 7 7,228	2, 5, 7 7,910
工具、器具及び備品	15,125	17,039
減価償却累計額	10,274	11,617
工具、器具及び備品（純額）	2, 5, 7 4,851	2, 5, 7 5,422
土地	2, 5, 7 414,990	2, 5, 7 433,502
建設仮勘定	2, 5, 7 66,713	33,056
信託不動産	186,379	174,532
減価償却累計額	12,810	13,431
信託不動産（純額）	2, 4, 7 173,568	2, 4 161,100
その他	49,137	52,350
減価償却累計額	602	874
その他（純額）	48,535	51,475
有形固定資産合計	903,771	905,034
無形固定資産		
借地権	2, 5, 7 63,171	5, 7 61,942
その他	2,606	2,764
無形固定資産合計	65,777	64,706
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 14,148	1, 2 17,042
エクイティ出資	1 32,875	1 56,582
長期貸付金	8,466	9,409
繰延税金資産	1,302	622
その他	23,461	27,698
貸倒引当金	4,653	4,121
投資その他の資産合計	75,600	107,234
固定資産合計	1,045,148	1,076,975
資産合計	1,235,416	1,302,788

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	6,640	10,502
短期借入金	² 88,908	² 102,913
1年内償還予定の社債	13,000	30,000
未払法人税等	1,579	1,647
賞与引当金	783	1,000
その他	² 29,280	45,158
流動負債合計	140,192	191,221
固定負債		
社債	² 105,000	93,000
長期借入金	² 522,143	² 518,693
長期預り金	^{2, 4} 109,538	^{2, 4} 112,381
退職給付引当金	3,207	3,448
役員退職慰労引当金	1,043	425
繰延税金負債	32,320	41,130
その他	4,393	4,499
固定負債合計	777,646	773,578
負債合計	917,839	964,800
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金	56,819	56,819
利益剰余金	170,610	180,781
自己株式	505	505
株主資本合計	293,924	304,095
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,254	2,603
繰延ヘッジ損益	33	59
為替換算調整勘定	148	7,846
その他の包括利益累計額合計	1,369	10,390
少数株主持分	22,282	23,503
純資産合計	317,576	337,988
負債純資産合計	1,235,416	1,302,788

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
営業収益	200,204	248,460
営業原価	130,708	183,358
営業総利益	69,496	65,102
販売費及び一般管理費	¹ 22,459	¹ 23,056
営業利益	47,037	42,045
営業外収益		
受取利息	299	630
為替差益	135	4,312
持分法による投資利益	1,191	1,277
受取補償金	1,683	1,683
その他	1,668	2,942
営業外収益合計	4,977	10,845
営業外費用		
支払利息	13,946	11,842
その他	1,682	1,947
営業外費用合計	15,628	13,789
経常利益	36,386	39,101
特別利益		
固定資産売却益	² 1,958	² 6,491
助成金収入	681	1,148
その他	605	1,680
特別利益合計	3,246	9,321
特別損失		
固定資産売却損	³ 13,535	³ 1,282
減損損失	⁴ 9,094	⁴ 15,814
その他	3,876	3,217
特別損失合計	26,506	20,315
税金等調整前当期純利益	13,126	28,107
法人税、住民税及び事業税	1,779	3,086
法人税等調整額	68	9,778
法人税等合計	1,848	12,864
少数株主損益調整前当期純利益	11,278	15,243
少数株主利益	2,259	771
当期純利益	9,018	14,471

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	11,278	15,243
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	60	1,349
繰延ヘッジ損益	301	26
為替換算調整勘定	1,568	10,263
持分法適用会社に対する持分相当額	1	-
その他の包括利益合計	¹ 1,811	¹ 11,586
包括利益	13,089	26,829
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,449	23,499
少数株主に係る包括利益	2,640	3,329

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	67,000	67,000
当期末残高	67,000	67,000
資本剰余金		
当期首残高	56,819	56,819
当期末残高	56,819	56,819
利益剰余金		
当期首残高	166,745	170,610
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
当期純利益	9,018	14,471
連結範囲の変動	740	-
当期変動額合計	3,865	10,170
当期末残高	170,610	180,781
自己株式		
当期首残高	505	505
当期末残高	505	505
株主資本合計		
当期首残高	290,059	293,924
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
当期純利益	9,018	14,471
連結範囲の変動	740	-
当期変動額合計	3,865	10,170
当期末残高	293,924	304,095
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,314	1,254
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	60	1,349
当期変動額合計	60	1,349
当期末残高	1,254	2,603
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	336	33
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	303	26
当期変動額合計	303	26
当期末残高	33	59
為替換算調整勘定		
当期首残高	1,040	148
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,189	7,697
当期変動額合計	1,189	7,697
当期末残高	148	7,846
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	62	1,369

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,432	9,020
当期変動額合計	1,432	9,020
当期末残高	1,369	10,390
少数株主持分		
当期首残高	20,704	22,282
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,578	1,220
当期変動額合計	1,578	1,220
当期末残高	22,282	23,503
純資産合計		
当期首残高	310,700	317,576
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
当期純利益	9,018	14,471
連結範囲の変動	740	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,011	10,241
当期変動額合計	6,876	20,411
当期末残高	317,576	337,988

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	13,126	28,107
減価償却費	20,786	20,654
減損損失	9,094	15,814
有形固定資産除売却損益（ は益 ）	12,917	4,831
投資有価証券売却損益（ は益 ）	2	62
のれん償却額	662	320
持分法による投資損益（ は益 ）	1,191	1,277
引当金の増減額（ は減少 ）	345	513
受取利息及び受取配当金	423	745
支払利息	13,946	11,842
売上債権の増減額（ は増加 ）	5,400	13,918
エクイティ出資の増減額（ は増加 ）	1,773	664
未払金の増減額（ は減少 ）	5,911	6,206
たな卸資産の増減額（ は増加 ）	16,350	46,445
仕入債務の増減額（ は減少 ）	855	11,948
長期預り金の増減額（ は減少 ）	13,691	2,544
その他	1,495	7,199
小計	103,245	103,586
利息及び配当金の受取額	761	1,644
利息の支払額	14,371	11,814
法人税等の支払額	4,662	3,474
法人税等の還付額	-	4,359
営業活動によるキャッシュ・フロー	84,973	94,302
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	545	3,872
定期預金の払戻による収入	660	2,878
有形及び無形固定資産の取得による支出	83,172	96,209
有形及び無形固定資産の売却による収入	41,361	56,478
投資有価証券の取得による支出	1,153	1,624
投資有価証券の売却による収入	27	149
貸付けによる支出	338	28,981
貸付金の回収による収入	870	26,589
子会社株式の取得による支出	1,597	3,032
エクイティ出資取得による支出	34,800	20,748
その他	876	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	77,811	68,302

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（ は減少）	27,069	3,257
長期借入れによる収入	289,823	176,454
長期借入金の返済による支出	336,125	165,191
社債の発行による収入	50,000	33,000
社債の償還による支出	-	28,000
配当金の支払額	4,412	4,300
少数株主への配当金の支払額	250	268
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,034	8,435
現金及び現金同等物に係る換算差額	538	1,059
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	20,333	35,494
現金及び現金同等物の期首残高	92,354	72,231
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	210	-
現金及び現金同等物の期末残高	₁ 72,231	₁ 107,725

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 19社

主要な連結子会社の名称

上海環球金融中心有限公司、(株)森ビルホスピタリティコーポレーション、六本木エネルギーサービス(株)

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、森ビルシティエアサービス(株)、M & I アート(株)

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」に記載しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用関連会社の数 2社

会社名

(株)ブライムステージ

森ヒルズリート投資法人

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(イーヒルズ(株)、森ビル不動産投資顧問(株)、森ビルシティエアサービス(株)、M & I アート(株)等)及び関連会社(六本木ファーストビル(株)等)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除いております。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、上海環球金融中心有限公司の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たって、この会社については、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

また、連結子会社のうち(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部、他9社の決算日は、12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

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

移動平均法に基づく原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産

個別法に基づく原価法（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）

商品

売価還元法に基づく原価法（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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

当社及び連結子会社は主として定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については定額法

在外連結子会社は定額法

（主な耐用年数）

建物及び構築物 2～60年

機械装置及び運搬具 2～20年

無形固定資産（リース資産を除く）

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（主として5年）に基づく定額法

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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

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。

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) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権等の貸倒による損失に備えるため、当社及び連結子会社の一部は、一般債権については貸倒実績率に基づき、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。

賞与引当金

当社及び国内連結子会社は、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連結会計年度負担額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、当社及び国内連結子会社において当連結会計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計上しております。

なお、数理計算上の差異は、各連結会計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（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計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て、当社は役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。

なお、当社が平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額250百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計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) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算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おります。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用についても決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。

ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし、特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年から20年の間で均等償却により償却を行っております。ただし、僅少なものについては一括償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

また、セグメントに与える影響については、セグメント情報等に記載しております。

（未適用の会計基準等）

（連結財務諸表に関する会計基準等）

- ・「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）
- ・「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）
- ・「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）
- ・「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）

（1）概要

一定の要件を満たす特別目的会社については、当該特別目的会社に対する出資者及び当該特別目的会社に資産を譲渡した会社の子会社に該当しないものと推定するとされていますが、改正企業会計基準第22号「連結財務諸表に関する会計基準」等により、当該取扱いは資産の譲渡者のみに適用されることとなります。

（2）適用予定日

平成25年4月1日以後開始する連結会計年度から適用されます。

（3）当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

（退職給付に関する会計基準等）

- ・「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

（1）概要

数理計算上の差異及び過去勤務費用は、連結貸借対照表の純資産の部において税効果を調整した上で認識し、積立状況を示す額を負債又は資産として計上する方法に改正されました。また、退職給付見込額の期間帰属方法について、期間定額基準のほか給付算定式基準の適用が可能となったほか、割引率の算定方法が改正されました。

（2）適用予定日

平成26年3月期の年度末に係る連結財務諸表から適用予定であります。ただし、退職給付見込額の期間帰属方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用予定であります。なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の財務諸表に対しては遡及適用しません。

（3）当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表）

前連結会計年度において、「固定負債」の「その他」に含めて表示しておりました「長期預り金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「その他」に表示していた113,931百万円は、「長期預り金」109,538百万円、「その他」4,393百万円として組替えております。

（連結損益計算書）

1 前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,803百万円は、「為替差益」135百万円、「その他」1,668百万円として組み替えております。

2 前連結会計年度において、「特別利益」に独立掲記しておりました「受取保険金」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「受取保険金」に表示していた486百万円は、「その他」として組み替えております。

（連結キャッシュ・フロー計算書）

1 前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「未払金の増減額（は減少）」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた7,346百万円は、「未払金の増減額（は減少）」5,911百万円、「その他」1,495百万円として組み替えております。

2 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「投資有価証券評価損益（は益）」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「投資有価証券評価損益（は益）」に表示していた59百万円は、「その他」として組み替えております。

（会計上の見積りの変更）

（耐用年数の変更）

当社子会社の経営計画の策定にあたり、同子会社が保有する上海環球金融中心の建物及び構築物等について、使用実績の蓄積に伴い長期修繕計画を作成した結果、従来の耐用年数よりも長期間の使用が見込めることが判明したため、耐用年数を従来の10年から主に15年に変更しております。

これにより、従来の方法と比べて、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ692百万円増加しております。

なお、セグメントに与える影響については、セグメント情報等に記載しております。

（追加情報）

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社の株式等の額

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券	2,852百万円	3,746百万円
エクイティ出資(固定資産)	7,191	36,389

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
たな卸資産	12,835百万円	- 百万円
建物及び構築物	70,762	794
機械装置及び運搬具	6,059	4,126
工具、器具及び備品	2	2
土地	6,016	2,363
建設仮勘定	41,609	-
信託不動産	78,040	73,376
借地権	12,952	-
投資有価証券	9	9
計	228,289	80,672

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	3,721百万円	289百万円
その他(流動負債)	6,800	-
社債	15,000	-
長期借入金	25,606	1,826
長期預り金	42,602	38,838
計	93,730	40,954

3 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他(*)	16,014百万円	12,651百万円
K 2 合同会社	500	500
(株)ブライムステージ	127	139
計	16,642	13,290

(*)前連結会計年度(平成24年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務14,814百万円を含んでおります。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務12,651百万円を含んでおります。

4 不動産信託受益権による流動化

平成23年12月27日に(有)TR・TWOに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)の適用により、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
信託不動産	78,040百万円	73,376百万円
長期預り金	42,602	38,838

5 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成24年3月31日)

従来、固定資産として保有しておりました土地等58,110百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

従来、固定資産として保有しておりました土地等39,452百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

6 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	73,153百万円	60,064百万円
商品及び製品	316	339
原材料及び貯蔵品	308	304

7 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成24年3月31日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等8,268百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等9,678百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
給料手当	7,327百万円	7,507百万円
租税公課	2,122	2,768
賃借料	2,576	2,583
退職給付費用	511	530
役員退職慰労引当金繰入額	95	101
貸倒引当金繰入額	48	214
賞与引当金繰入額	306	329

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
土地	1,689百万円	6,211百万円
建物及び構築物等	269	280
計	1,958	6,491

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
土地	6,240百万円	232百万円
建物及び構築物等	7,294	1,050
計	13,535	1,282

4 減損損失

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	建物及び構築物	174
		土地	6,010
		その他	2,909

当社グループは、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。

売却を予定している資産グループ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として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び鑑定評価基準に基づき算定した価格等を使用しております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	土地	12,725
		その他	3,089

当社グループは、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。

売却を予定している資産グループ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として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び鑑定評価基準に基づき算定した価格等を使用しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	355百万円	2,043百万円
組替調整額	49	14
税効果調整前	306	2,058
税効果額	245	708
その他有価証券評価差額金	60	1,349
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	721	40
組替調整額	1,231	1
税効果調整前	509	39
税効果額	208	12
繰延ヘッジ損益	301	26
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,568	10,263
税効果調整前	1,568	10,263
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	1,568	10,263
持分法適用会社に対する持分相当額：		
組替調整額	1	-
持分法適用会社に対する持分相当額	1	-
その他の包括利益合計	1,811	11,586

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	215,311	-	-	215,311
第一種優先株式	1,025	-	-	1,025
第二種優先株式	75	-	-	75
合計	216,411	-	-	216,411
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月28日 定時株主総会	普通株式	322	1,500	平成23年3月31日	平成23年6月29日
	第一種優先株式	3,769	3,678,000	平成23年3月31日	平成23年6月29日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成23年3月31日	平成23年6月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月26日 定時株主総会	普通株式	322	利益剰余金	1,500	平成24年3月31日	平成24年6月27日
	第一種優先株式	3,658	利益剰余金	3,569,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日
	第二種優先株式	320	利益剰余金	4,272,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日

当連結会計年度（自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）

1 発行済株式の種類及び総数ならびに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 （株）	当連結会計年度 増加株式数 （株）	当連結会計年度 減少株式数 （株）	当連結会計年度末 株式数 （株）
発行済株式				
普通株式	215,311	-	-	215,311
第一種優先株式	1,025	-	-	1,025
第二種優先株式	75	-	-	75
合計	216,411	-	-	216,411
自己株式				
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成24年 6 月26日 定時株主総会	普通株式	322	1,500	平成24年 3 月31日	平成24年 6 月27日
	第一種優先株式	3,658	3,569,000	平成24年 3 月31日	平成24年 6 月27日
	第二種優先株式	320	4,272,000	平成24年 3 月31日	平成24年 6 月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年 6 月25日 定時株主総会	普通株式	9,133	利益剰余金	42,500	平成25年 3 月31日	平成25年 6 月26日
	第一種優先株式	3,640	利益剰余金	3,552,000	平成25年 3 月31日	平成25年 6 月26日
	第二種優先株式	320	利益剰余金	4,272,000	平成25年 3 月31日	平成25年 6 月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
現金及び預金勘定	68,526百万円	105,309百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	6,000	6,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	2,294	3,584
現金及び現金同等物	72,231	107,725

2 重要な非資金取引の内容

「特別目的会社を活用した不動産流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)に基づき、不動産の買戻しを行ったことに伴う重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
信託不動産の増加	75,800百万円	- 百万円
エクイティ出資の減少	34,520	-
長期預り金の増加	41,279	-

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引(借主側)

(1) 所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における航空機であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

イ. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(百万円)

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	5	3	2
工具、器具及び備品	4	4	-
合計	10	7	2

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(百万円)

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	5	4	0
合計	5	4	0

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

ロ．未経過リース料期末残高相当額等
未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1	0
1年超	0	-
合計	2	0

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い
ため、支払利子込み法により算定しております。

ハ．支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	1	1
減価償却費相当額	1	1

二．減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金調達については、主に銀行借入を中心に行っており、一時的な余資等については、比較的安全性や流動性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、主に借入金の金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、社内規定に従い、取引先ごとの回収期日管理及び債権残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を半期ごとに把握する体制を構築しております。

投資有価証券は、主に株式、債券、投資信託及び組合出資金であり、満期保有目的、純投資目的及び事業推進目的で保有しております。これらは、それぞれの発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格のリスクに晒されております。定期的に発行体の財務状況や時価等を把握し、保有方針を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に運転資金や設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引は、主に借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした金利スワップ取引であります。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、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含まれておりません（（注2）参照）。

前連結会計年度（平成24年３月31日）

	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 現金及び預金	68,526	68,526	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	15,664	15,664	-
(3) 有価証券	6,000	6,000	-
(4) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	9	10	0
その他有価証券	10,102	10,102	-
資産計	100,302	100,303	0
(1) 支払手形及び営業未払金	6,640	6,640	-
(2) 短期借入金	4,019	4,019	-
(3) 社債	118,000	119,262	1,262
(4) 長期借入金	607,033	610,177	3,143
負債計	735,693	740,099	4,406
デリバティブ取引(*1)	(53)	(53)	-

(*1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 現金及び預金	105,309	105,309	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	29,616	29,616	-
(3) 有価証券	6,000	6,000	-
(4) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	9	10	0
その他有価証券	12,090	12,090	-
資産計	153,026	153,026	0
(1) 支払手形及び営業未払金	10,502	10,502	-
(2) 短期借入金	713	713	-
(3) 社債	123,000	124,077	1,077
(4) 長期借入金	620,893	627,929	7,035
負債計	755,108	763,221	8,113
デリバティブ取引(*1)	(93)	(93)	-

(*1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び営業未収入金、(3) 有価証券

これらは短期間で決済されるため、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) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

負 債

(1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、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。

(3) 社債

これらの時価は、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、一年内償還予定の社債は、社債に含めて時価を表示しております。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額（*）を同様の新規借入を行な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おります。なお、一年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて時価を表示しております。

（*）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金については、その金利スワップレートによる元利金の合計額

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位: 百万円)

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
非上場株式等(*1)	1,183	1,195
エクイティ出資(*2)	37,448	60,492
長期預り金(*2)	109,538	112,381

(*1)非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、

「(4) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(*2)エクイティ出資および長期預り金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	68,368	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	15,664	-	-	-
有価証券	6,000	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	10	-	-
合計	90,032	10	-	-

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	105,129	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	29,616	-	-	-
有価証券	6,000	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	10	-	-
合計	140,745	10	-	-

4 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 （百万円）	1年超 2年以内 （百万円）	2年超 3年以内 （百万円）	3年超 4年以内 （百万円）	4年超 5年以内 （百万円）	5年超 （百万円）
短期借入金	4,019	-	-	-	-	-
社債	13,000	30,000	31,000	10,000	15,000	19,000
長期借入金	84,889	117,566	104,722	139,522	108,838	51,493
合計	101,908	147,566	135,722	149,522	123,838	70,493

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 （百万円）	1年超 2年以内 （百万円）	2年超 3年以内 （百万円）	3年超 4年以内 （百万円）	4年超 5年以内 （百万円）	5年超 （百万円）
短期借入金	713	-	-	-	-	-
社債	30,000	31,000	10,000	35,000	13,000	4,000
長期借入金	102,200	120,708	157,874	121,286	70,858	47,965
合計	132,913	151,708	167,874	156,286	83,858	51,965

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	10	0
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		9	10	0

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9	10	0
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	9	10	0
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		9	10	0

２．その他有価証券

前連結会計年度（平成24年３月31日）

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	9,708	7,633	2,075
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	54	45	8
	小計	9,762	7,679	2,083
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	338	485	146
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	6,001	6,001	0
	小計	6,339	6,486	147
合計		16,102	14,166	1,936

当連結会計年度（平成25年３月31日）

	種類	連結貸借 対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	(1) 株式	11,894	7,924	3,970
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	65	47	17
	小計	11,959	7,972	3,987
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	130	169	39
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	6,000	6,000	-
	小計	6,130	6,169	39
合計		18,090	14,141	3,948

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
(1) 株式	4	2	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	4	2	-

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式58百万円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式14百万円の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価又は実質価額が取得価額に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、40～50%程度下落した場合には、重要性及び回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	11,961	-	53
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	136,929	135,817	(注) 2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2 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。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
			契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	30,652	30,652	93
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引				
	変動受取・固定支払	長期借入金	144,852	142,527	(注) 2

(注) 1 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2 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。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の国内連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、確定給付企業年金制度等を設けております。なお、当社で従来採用しておりました適格退職年金制度については、平成23年10月1日をもって確定給付企業年金制度へ移行しております。

また、一部の連結子会社については、退職金共済掛金相当額の返還金を「長期預り金」として計上しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成25年3月31日) (百万円)
退職給付債務	5,871	6,977
年金資産	2,274	2,597
長期預り金	49	42
未積立退職給付債務(+ +)	3,548	4,337
未認識数理計算上の差異	341	888
未認識過去勤務債務	-	-
連結貸借対照表計上額純額(+ +)	3,207	3,448
前払年金費用	-	-
退職給付引当金(-)	3,207	3,448

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日) (百万円)
勤務費用(注)	435	474
利息費用	99	110
期待運用収益	42	45
数理計算上の差異の費用処理額	48	85
簡便法から原則法への変更による費用処理額	-	-
退職給付費用	541	624

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
割引率	2.0%	0.2～1.0%
期待運用収益率	2.0%	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)	5年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)

(ストック・オプション等関係)
該当事項はありません。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	- 百万円	320百万円
未払賞与損金算入限度超過額	350	443
販売用不動産評価損	1,165	1,064
減価償却費損金算入限度超過額	2,204	2,188
繰延資産償却費損金算入限度超過額	774	364
退職給付引当金超過額	1,159	1,243
役員退職慰労引当金超過額	371	151
投資有価証券評価損	1,250	514
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,695	1,633
固定資産減損損失損金不算入額	3,808	6,859
税務上の繰越欠損金	12,699	6,672
エクイティ出資評価損損金不算入額	1,503	1,503
未実現利益	8,688	8,495
その他	2,710	2,096
繰延税金資産小計	38,382	33,550
評価性引当額	12,000	15,523
繰延税金資産合計	26,381	18,027
繰延税金負債		
買換資産積立金	51,829	52,305
その他有価証券評価差額金	622	1,331
その他	543	1,335
繰延税金負債合計	52,995	54,972
繰延税金負債の純額	26,613	36,945

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.1	0.5
のれん償却による差異	2.0	0.4
持分法による投資損益	3.7	1.7
子会社の法定実効税率差異	14.2	1.4
評価性引当額	29.5	9.7
税率変更による影響	41.7	-
その他	0.4	0.3
税効果会計適用後の法人税等負担率	14.0	45.8

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(1)取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 上海環球金融中心投資株

主要な事業の内容 海外事業

企業結合の法的形式

子会社株式の追加取得

結合後企業の名称

結合当事企業の名称変更はありません。

取引の目的を含む取引の概要

当社は、当社の連結子会社である上海環球金融中心投資株の総株式の議決権の70.0%を所有していましたが、グループ間の連携を強化しグループ全体の企業価値の向上を図ることを目的として、平成24年9月30日（みなし取得日）及び平成25年3月31日（みなし取得日）に同社の株式を追加取得いたしました。この結果、当社の議決権の所有割合が77.1%となっております。

(2)実施した会計処理の概要

「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）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）に基づき、共通支配下の取引等（少数株主との取引）として会計処理を行っております。

(3)子会社株式の追加取得に関する事項

取得原価及びその内訳

取得の対価	3,032百万円
取得に直接要した費用	- 百万円
取得原価	3,032百万円

発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(イ)発生したのれんの金額

1,184百万円

(ロ)発生原因

当社が追加取得した上海環球金融中心投資株の株式の取得原価が、追加取得により減少する少数株主持分を上回ることにより発生したものであります。

(ハ)償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却（ただし、僅少なものについては一括償却）

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上していないもの

当社グループは、石綿を使用した建物を所有し、当該建物の解体時に法令の定める方法により石綿を適切に除去する債務を有しておりますが、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。また、当社グループは、PCBを含む機器の処理に係る債務を有しておりますが、同様に当該機器を保有する建物の解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。これらの理由から、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

当社グループは、事務所や商業施設等の一部において、定期借地契約等の不動産賃貸借契約に基づき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、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、履行時期が不明確であります。したがって、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上していません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外（中華人民共和国）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設を所有しております。

なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	693,513	731,721
期中増減額	38,208	35,306
期末残高	731,721	696,414
期末時価	942,510	898,006
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	153,116	152,853
期中増減額	263	10,813
期末残高	152,853	163,666
期末時価	378,799	412,457

- (注) 1 連結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金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（43,550百万円）であります。当連結会計年度の主な減少額は不動産譲渡（44,672百万円）であります。
- 3 期末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	41,254	43,233
賃貸費用	25,228	26,977
差額	16,025	16,256
その他（売却損益等）	6,247	13,666
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	15,801	19,124
賃貸費用	12,488	13,138
差額	3,313	5,985
その他（売却損益等）	971	31

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）は賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象としているものです。

当社は本社に主たる事業を統括する事業本部を置き、子会社を含めたグループとしての包括的な戦略を立案したうえで、各種事業活動を展開しております。

したがって、当社は開示対象とする報告セグメントとして、当社グループの戦略に基づく事業領域ごとに業績を集計し、これを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの内容は以下の通りであります。

「賃貸」 賃貸管理事業、運営受託事業、投資事業、請負工事業、地域冷暖房事業・電気供給事業、展望台事業、フォーラム事業等

「分譲」 投資家向けオフィスビル・賃貸住宅等の販売事業、個人顧客向け住宅分譲事業等

「施設営業」 ホテル運営事業、会員制クラブ事業、ゴルフ事業

「海外」 海外における不動産開発・賃貸事業及び海外投資事業

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載に基づいております。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

３．報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 平成23年４月１日 至 平成24年３月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	賃貸	分譲	施設営業	海外	計		
営業収益							
外部顧客への営業収益	110,040	37,549	17,406	35,207	200,204	-	200,204
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,843	5,696	617	4	8,161	8,161	-
計	111,884	43,246	18,023	35,212	208,366	8,161	200,204
セグメント利益	17,387	30,004	537	13,353	61,283	14,245	47,037
セグメント資産	933,146	74,579	14,643	122,223	1,144,592	90,823	1,235,416
その他の項目							
減価償却費	13,114	-	460	5,436	19,011	1,774	20,786
減損損失	9,094	-	-	-	9,094	-	9,094
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	44,412	-	416	779	45,608	127	45,736

(注) １ 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額 14,245百万円には、セグメント間取引消去 4,901百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,344百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額90,823百万円には、セグメント間取引消去 277百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産91,101百万円が含まれております。

(3)有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額127百万円は、本社建物等への設備投資額であります。

２ セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	賃貸	分譲	施設営業	海外	計		
営業収益							
外部顧客への営業収益	132,444	77,422	18,631	19,963	248,460	-	248,460
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,449	173	915	146	2,337	2,337	-
計	133,893	77,248	19,546	20,109	250,797	2,337	248,460
セグメント利益	23,835	21,986	769	3,817	50,409	8,363	42,045
セグメント資産	967,199	62,196	15,933	133,536	1,178,865	123,923	1,302,788
その他の項目							
減価償却費	13,490	-	433	5,526	19,450	1,204	20,654
減損損失	15,814	-	-	-	15,814	-	15,814
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	128,202	-	729	775	129,707	898	130,605

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額 8,363百万円には、セグメント間取引消去676百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9,039百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額123,923百万円には、セグメント間取引消去 404百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産124,327百万円が含まれております。

(3)有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額898百万円は、本社建物等への設備投資額であります。

2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 報告セグメントの変更等に関する情報

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更によるセグメント利益に与える影響は軽微であります。

（耐用年数の変更）

当社子会社の経営計画の策定にあたり、同子会社が保有する上海環球金融中心の建物及び構築物等について、使用実績の蓄積に伴い長期修繕計画を作成した結果、従来の耐用年数よりも長期間の使用が見込めることが判明したため、耐用年数を10年から主に15年に変更しております。

これにより、従来の方法と比べて、当連結会計年度のセグメント利益が「海外事業」で692百万円増加しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日）

1．地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	その他	合計
164,731	35,257	215	200,204

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
815,365	88,405	903,771

2．主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
森ヒルズリート投資法人	30,277	賃貸、分譲

当連結会計年度（自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）

1．地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	その他	合計
228,077	19,971	412	248,460

(注) 営業収益は顧客の所在地を基礎とし、国別に分類しております。

(2) 有形固定資産

(単位：百万円)

日本	中華人民共和国	合計
809,527	95,507	905,034

2．主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
森ヒルズリート投資法人	25,478	分譲

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に記載をしているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に記載をしているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	施設営業	海外	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	662	-	662
当期末残高	-	-	-	-	-	-

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	施設営業	海外	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	320	-	320
当期末残高	-	-	-	864	-	864

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

金額の重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	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)
非連結子 会社	K 2 (同)	東京都 港区	1	不動産賃貸 業	直接 100.0	不動産の売 買等 匿名組合出 資	不動産の販売 手付金の受取	-	長期預り金	12,000
	(有)TR・TWO	東京都 港区	3	不動産賃貸 業	-	匿名組合出 資	匿名組合出資	31,800	-	-
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	102,010	不動産賃貸 業	直接 21.1	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金	35,926	-	-
							売却益	21,307	-	-
							不動産の購入	35,982	-	-

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	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)
非連結子 会社	K 2 (同)	東京都 港区	1	不動産賃貸 業	直接 100.0	不動産の売 買等 匿名組合出 資	不動産の販売 手付金の受取	-	長期預り金	12,000
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	112,444	不動産賃貸 業	直接 19.3	不動産の売 買等	不動産の販売 売却代金	25,652	-	-
							売却益	5,268	-	-
							不動産の購入	25,668	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産の販売価額及び購入価額については、不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に決定しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等
前連結会計年度（自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	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)
役員及び その近親 者	森 稔	-	-	当社代表 取締役	(被所有) 直接 3.8	建物の賃貸	家賃の受取	15	-	-
	森 浩生	-	-	当社 取締役	-	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
親会社の 役員	森 万里子	-	-	親会社 取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	前受金	0
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等 (当該会 社等の子 会社を含 む)	ラフォーレエ ンジニアリン グ㈱	東京都 港区	100	太陽光採光 システム製 造、販売	-	建物の賃貸 役員の兼任	家賃等の受取	13	その他流動 資産	2
	森ビルエス テートサービ ス㈱	東京都 港区	100	不動産賃貸 管理業	直接 3.0	建物の賃貸 設備管理委 託 役員の兼任	家賃等の受取	624	営業未収入 金	0
							不動産管理委託 費等の支払	164	その他流動 資産	1
							不動産の販売 売却代金	598	営業未払金	12
							売却益	276	未払金	0
	㈱ラップネッ ト	東京都 渋谷区	15	イベント企 画	-	建物の賃貸 設備管理委 託 役員の兼任 役員の出向	家賃等の受取	17	営業未収入 金	0
							営業広告等の支 払	43	営業未払金	3

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	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)
役員及び その近親者	辻 慎吾	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の賃貸	家賃の受取	5	-	-
	森 浩生	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.3	建物の賃貸	家賃の受取	9	-	-
	森 佳子	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 1.2	建物の賃貸	家賃の受取	22	-	-
親会社の 役員及び その近親者	森 万里子	-	-	親会社取締役	(被所有) 直接 0.1	建物の賃貸	家賃の受取	10	その他流動負債	0
	池田淳子 森 謙	-	-	親会社取締役の近親者	-	不動産の売買	不動産の購入	58	その他流動負債	58
	池田淳子 森 謙 森 洋子	-	-	親会社取締役の近親者	-	不動産の売買	不動産の販売 売却代金 売却益	115 12	その他流動資産	113
役員及び その近親者 が議決権の過半数を所有している会社等 (当該会社等の子会社を含む)	ラフォーレエンジニアリング(株)	東京都港区	100	太陽光採光システム製造、販売	-	建物の賃貸 役員の兼任	家賃等の受取	13	その他流動資産	4
	森ビルエステートサービス(株)	東京都港区	100	不動産賃貸管理業	直接 3.0	建物の賃貸 設備管理等の委託 役員の兼任	家賃等の受取	607	受取手形及び営業未収入金	2
									その他流動資産	2
							設備管理委託費等の支払	156	支払手形及び営業未払金 その他流動負債	9 0
							不動産の販売 売却代金 売却益	398 353	-	-
	(株)ラップネット	東京都渋谷区	15	イベント企画	-	建物の賃貸 設備管理等の委託 役員の兼任	設備管理委託費等の支払	50	支払手形及び営業未払金	3

- (注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- 2 取引条件及び取引条件の決定方針等
- (1) オフィスの家賃については、市場価格を参考に決定しております。
- (2) 住宅の家賃については、市場価格または所得税法基本通達に定める現物給与の規定を参考に決定しております。
- (3) 設備管理等の委託料については、市場価格を参考に決定しております。
- (4) 不動産の販売価額及び購入価額については、市場価格を参考に決定しております。
- 3 ラフォーレエンジニアリング(株)は、当社役員及びその近親者が議決権の79%を直接所有している森磯(株)が議決権の75%を直接所有しております。
- 4 森ビルエステートサービス(株)は、当社役員及びその近親者が議決権の73%を直接所有している森喜代(株)及び当社役員が議決権の73%を直接所有しております。
- 5 (株)ラップネットは、森喜代(株)及び森磯(株)で議決権の100%を所有している森ビル流通システム(株)が議決権の100%を直接所有しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

前連結会計年度（自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日）

森喜代(株)（金融商品取引所へは上場していません）

当連結会計年度（自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）

森喜代(株)（金融商品取引所へは上場していません）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日）

当連結会計年度において、重要な関連会社は森ヒルズリート投資法人であり、その要約財務諸表は以下のとおりであります。

	森ヒルズリート投資法人	
流動資産合計	9,827	百万円
固定資産合計	209,230	百万円
繰延資産合計	61	百万円
流動負債合計	53,778	百万円
固定負債合計	61,333	百万円
純資産合計	104,007	百万円
売上高	4,765	百万円
税引前当期純利益金額	1,997	百万円
当期純利益金額	1,996	百万円

（注）森ヒルズリート投資法人の要約財務諸表は平成24年 1 月31日決算日現在の財務諸表によっております。なお、同法人の会計期間は 6 か月であります。

当連結会計年度（自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）

当連結会計年度において、重要な関連会社は森ヒルズリート投資法人であり、その要約財務諸表は以下のとおりであります。

	森ヒルズリート投資法人	
流動資産合計	10,065	百万円
固定資産合計	208,683	百万円
繰延資産合計	63	百万円
流動負債合計	25,965	百万円
固定負債合計	88,608	百万円
純資産合計	104,239	百万円
売上高	4,676	百万円
税引前当期純利益金額	2,123	百万円
当期純利益金額	2,122	百万円

（注）森ヒルズリート投資法人の要約財務諸表は平成25年 1 月31日決算日現在の財務諸表によっております。なお、同法人の会計期間は 6 か月であります。

(開示対象特別目的会社関係)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社（株式会社や特例有限会社、合同会社、資産流動化法上の特定目的会社の形態によります。）に対して匿名組合出資または優先出資による出資を行っております。特別目的会社は、当社による匿名組合出資または優先出資のほか、各金融機関からの借り入れ（ノンリコースローン）により不動産の開発及び賃貸事業を行っております。

当社は当該特別目的会社の事業終了後、拠出した匿名組合出資及び優先出資による出資金を適切に回収する予定ですが、不動産時価の低下に伴い将来において損失が発生した場合には、当社の負担は匿名組合出資及び優先出資による出資金の額に限定されております。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成25年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は5社あり、直近の決算日における主な資産及び負債（単純合算）は、次のとおりです。

2 特別目的会社との取引金額等

(1) 主な取引の金額又は残高

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産		
不動産（注）1	270,388百万円	248,574百万円
有価証券	2,968	2,968
その他	41,548	37,953
合計	314,906	289,495
負債及び純資産		
借入金（注）2	262,316	241,555
出資預り金等（注）3	31,114	26,151
その他	21,475	21,788
合計	314,906	289,495

(注) 1 当社は、特別目的会社と不動産売買契約を締結しており、購入した不動産14,496百万円を土地等に計上しております。

(注) 2 借入金は、ノンリコースローンを通じてのものであります。

(注) 3 出資預り金等は、匿名組合出資預り金及び資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金であり、当社からの優先出資金等による拠出分が含まれております。

(2) 主な損益計上額

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
出資金（注）1		
配当収益	4,457百万円	3,889百万円
投資原価	21	-
マネジメント業務（注）2		
マネジメント業務収益	211	155
不動産賃借（注）3		
賃借料	96	142

(注) 1 当社は、出資金に対する配当収益を営業収益に計上しております。また、開発中の費用負担など、出資金に対する投資原価を営業原価に計上しております。

(注) 2 当社及び森ビル不動産投資顧問(株)は、特別目的会社からアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務等を受託しており、営業収益に計上しております。

(注) 3 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、賃借料を営業原価に計上しております。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	
1 株当たり純資産額	843,676.80円	1 株当たり純資産額	933,056.69円
1 株当たり当期純利益	23,449.76円	1 株当たり当期純利益	48,907.18円

(注) 1 . 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 . 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
当期純利益 (百万円)	9,018	14,471
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	3,978	3,961
(うち優先配当額)	(3,978)	(3,961)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	5,039	10,510
普通株式の期中平均株式数 (株)	214,911	214,911

(重要な後発事象)

1 資本金及び資本準備金の減少

当社は、平成25年 6 月25日開催の定時株主総会において、資本準備金の額の減少について決議いたしました。

また、同日開催の取締役会において、資本金の減少について決議いたしました。

これらは優先株式の消却原資を確保するためのものであり、平成25年 7 月29日を予定日として資本金の一部 (35,000百万円) 及び資本準備金の一部 (75,000百万円) がそれぞれ減少し、その他資本剰余金 (110,000百万円) が増加することとなりました。

なお、本件資本金の減少は、下記 2 記載の第三者割当による新株式の発行が完了し、資本金及び資本準備金がそれぞれ35,000百万円増加すること等を条件としております。

2 第三者割当による新株式 (優先株式) 発行

当社は、平成25年 6 月25日開催の取締役会において、第三者割当による新株式 (優先株式) 発行を決議いたしました。

募集の概要

(1)募集株式の種類及び数

第三種優先株式700株 (残余財産の分配請求権が普通株式に優先する議決権のない株式)

(2)発行価額 (払込金額)

1 株につき金100,000,000円

(3)払込金額の総額

70,000,000,000円

(4)増加する資本金及び資本準備金に関する事項

増加する資本金の額 1 株につき50,000,000円

(総額35,000,000,000円)

増加する資本準備金の額 1 株につき50,000,000円

(総額35,000,000,000円)

(5)募集又は割当方法 第三者割当の方法による

(6)申込期間 平成25年 7 月25日 (木) ~ 平成25年 7 月26日 (金)

(7)払込期日 平成25年 7 月29日 (月)

(8)割当先及び割当株式数

(主要機関投資家)

優先株式700株

資金の使途 (増資の目的)

第一種優先株式及び第二種優先株式取得資金確保を目的としております。

3 優先株式の取得及び消却

当社は、平成25年 6 月25日開催の取締役会において、平成20年 3 月19日に発行しました第一種優先株式及び第二種優先株式を、平成25年 7 月29日を予定日として金銭を対価とする取得条項に基づき110,000百万円で取得し、消却することを決議いたしました。

また、本優先株式を消却するにあたり、消却原資を確保する目的にて、上記 1 記載のとおり、平成25年 6 月25日開催の定時株主総会及び同日開催の取締役会にて資本金及び資本準備金の減少について決議しており

ます。

4 連結の範囲の変更

当社は、平成25年6月20日付で六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)等と匿名組合に関連する変更契約を締結したことにより、当社が出資する六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)を営業者とする匿名組合について実質支配していると判断されることとなったため、平成26年3月期より子会社として連結の範囲に含めることといたしました。

(1) 対象の子会社（匿名組合）及び事業の内容

対象の子会社（匿名組合） 六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)を営業者とする匿名組合
事業の内容 不動産賃貸事業

(2) 変更による影響

同匿名組合の概況は以下のとおりであります。（平成25年3月期）

資産合計 239,126百万円

負債合計 232,019百万円

この連結にあたり、平成26年3月期において、特別利益「負ののれん発生益」116,936百万円が発生する見込みであります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
森ビル株	第1回無担保社債	平成22年 2月26日	13,000 (13,000)	-	1.62	なし	平成25年 2月26日
森ビル株	第2回無担保社債	平成22年 4月28日	20,000	20,000 (20,000)	1.39	なし	平成25年 4月26日
森ビル株	第3回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000	10,000 (10,000)	1.04	なし	平成25年 10月25日
森ビル株	第4回無担保社債	平成22年 10月27日	10,000	10,000	1.44	なし	平成27年 10月27日
森ビル株	第5回無担保社債	平成23年 8月2日	15,000	15,000	1.23	なし	平成28年 8月2日
森ビル株	第6回無担保社債	平成23年 11月9日	16,000	16,000	0.92	なし	平成26年 11月7日
森ビル株	第7回無担保社債	平成23年 11月9日	4,000	4,000	1.66	なし	平成30年 11月9日
森ビル株	第8回無担保社債	平成24年 2月16日	15,000	15,000	0.99	なし	平成27年 2月16日
森ビル株	第9回無担保社債	平成24年 8月7日	-	20,000	0.94	なし	平成28年 8月5日
森ビル株	第10回無担保社債	平成24年 11月1日	-	13,000	0.97	なし	平成29年 10月31日
虎六開発 特定目的会社	一般担保付特定社債 (適格機関投資家限定)	平成21年 11月16日	15,000	-	2.80	あり	平成31年 8月31日
合計	-	-	118,000 (13,000)	123,000 (30,000)	-	-	-

(注) 1 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	30,000	31,000	10,000	35,000	13,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,019	713	1.47	-
1年以内に返済予定の長期借入金	84,889	102,200	1.44	-
1年以内に返済予定のリース債務	750	81	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	522,143	518,693	1.31	平成26年～平成33年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	4	854	-	平成27年～平成30年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	611,807	622,541	-	-

(注) 1 平均金利については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)及びリース債務の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	120,708	157,874	121,286	70,858
リース債務	143	625	57	26

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	50,743	84,581
営業未収入金	13,301	27,872
リース債権	303	259
有価証券	6,000	6,000
エクイティ出資	4,573	3,909
販売用不動産	70,005	56,546
たな卸資産	211	228
前渡金	816	380
前払費用	2,973	3,572
繰延税金資産	4,246	3,290
その他	16,276	16,047
貸倒引当金	128	311
流動資産合計	169,325	202,378
固定資産		
有形固定資産		
建物	166,151	190,674
減価償却累計額	68,763	76,140
建物（純額）	97,387	114,534
構築物	5,323	5,599
減価償却累計額	3,115	3,395
構築物（純額）	2,208	2,203
機械及び装置	1,624	3,222
減価償却累計額	1,108	1,436
機械及び装置（純額）	516	1,785
車両運搬具	24	24
減価償却累計額	22	23
車両運搬具（純額）	2	0
工具、器具及び備品	10,816	12,170
減価償却累計額	7,501	8,206
工具、器具及び備品（純額）	3,314	3,963
土地	413,579	432,098
リース資産	962	1,253
減価償却累計額	518	755
リース資産（純額）	443	497
建設仮勘定	24,948	32,959
不動産仮勘定	46,401	49,286
信託不動産	186,379	174,532
減価償却累計額	12,810	13,431
信託不動産（純額）	173,568	161,100
有形固定資産合計	762,370	798,430

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
無形固定資産		
借地権	6, 8 46,609	6, 8 43,865
商標権	9	9
ソフトウェア	1,415	807
その他	126	125
無形固定資産合計	48,160	44,808
投資その他の資産		
投資有価証券	1 11,100	1 13,034
関係会社株式	51,777	54,773
その他の関係会社有価証券	45,638	62,002
出資金	155	87
エクイティ出資	4 32,875	4 20,193
長期貸付金	8,465	4,489
関係会社長期貸付金	18,759	38,099
従業員に対する長期貸付金	1	0
長期前払費用	2,869	3,437
差入保証金	15,671	19,264
その他	3,506	3,683
貸倒引当金	4,644	4,115
投資その他の資産合計	186,178	214,950
固定資産合計	996,709	1,058,189
資産合計	1,166,035	1,260,568
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,698	8,703
短期借入金	4,019	713
1年内返済予定の長期借入金	1 79,423	1 101,600
1年内償還予定の社債	13,000	30,000
リース債務	740	78
未払金	1 8,857	28,880
未払費用	1,322	1,454
未払法人税等	120	1,050
前受金	8,416	6,435
預り金	5,476	3,482
前受収益	0	0
賞与引当金	541	699
その他	742	488
流動負債合計	127,359	183,587

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
固定負債		
社債	90,000	93,000
長期借入金	₁ 496,653	₁ 515,820
リース債務	1	854
長期預り金	_{1, 5} 104,330	_{1, 5} 106,348
繰延税金負債	38,696	47,513
関係会社事業損失引当金	1,515	-
退職給付引当金	2,505	2,659
役員退職慰労引当金	1,043	425
その他	4,388	3,645
固定負債合計	739,134	770,265
負債合計	866,494	953,853
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金	56,819	56,819
資本剰余金合計	56,819	56,819
利益剰余金		
利益準備金	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金	83,094	77,323
買換資産積立金	93,137	94,329
繰越利益剰余金	1,469	8,970
利益剰余金合計	175,013	180,873
自己株式	505	505
株主資本合計	298,327	304,186
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,246	2,587
繰延ヘッジ損益	33	59
評価・換算差額等合計	1,212	2,527
純資産合計	299,540	306,714
負債純資産合計	1,166,035	1,260,568

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
営業収益		
賃貸事業収益	70,829	74,696
投資収益	4,606	17,650
不動産売上高	43,246	66,624
業務受託収益	19,517	33,647
その他	10,820	14,366
営業収益合計	149,019	206,985
営業原価		
賃貸事業原価	63,561	67,014
投資原価	650	5,168
不動産売上原価	13,221	50,681
業務受託原価	15,521	23,561
その他	9,400	11,770
営業原価合計	102,354	158,196
営業総利益	46,665	48,788
販売費及び一般管理費	² 9,432	² 9,491
営業利益	37,232	39,296
営業外収益		
受取利息	¹ 480	¹ 1,501
受取配当金	¹ 1,654	¹ 1,779
受取出向料	1,089	962
受取補償金	1,683	1,683
為替差益	28	2,694
その他	1,169	1,534
営業外収益合計	6,106	10,155
営業外費用		
支払利息	10,154	9,668
社債利息	962	1,434
その他	1,358	1,513
営業外費用合計	12,475	12,616
経常利益	30,863	36,836
特別利益		
固定資産売却益	³ 1,958	³ 2,038
関係会社事業損失引当金戻入額	96	1,515
助成金収入	681	1,148
その他	605	1,429
特別利益合計	3,342	6,132

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
特別損失		
固定資産売却損	4 6,239	4 836
減損損失	5 9,094	5 15,814
関係会社清算損	7,723	-
その他の関係会社有価証券評価損	-	2,724
その他	3,089	2,217
特別損失合計	26,147	21,593
税引前当期純利益	8,059	21,375
法人税、住民税及び事業税	6	2,137
法人税等調整額	1,603	9,077
法人税等合計	1,596	11,214
当期純利益	9,655	10,160

【営業原価明細書】

[賃貸事業原価明細書]

		前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
減価償却費		10,759	16.9	11,357	16.9
租税公課		4,143	6.5	4,212	6.3
賃借料		21,837	34.4	23,162	34.6
水道光熱費		3,758	5.9	4,295	6.4
委託管理費		9,272	14.6	9,795	14.6
人件費		7,691	12.1	8,036	12.0
諸経費		6,098	9.6	6,155	9.2
合計		63,561	100.0	67,014	100.0

[投資原価明細書]

		前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
その他投資原価		650	100.0	5,168	100.0
合計		650	100.0	5,168	100.0

[不動産売上原価明細書]

		前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
直接販売原価		13,221	100.0	50,681	100.0
合計		13,221	100.0	50,681	100.0

[業務受託原価明細書]

		前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		4,284	27.6	4,475	19.0
委託管理費		6,032	38.9	6,349	26.9
諸経費		5,203	33.5	12,736	54.1
合計		15,521	100.0	23,561	100.0

[その他の営業原価明細書]

		前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費		1,488	15.8	1,635	13.9
委託管理費		1,180	12.6	1,733	14.7
諸経費		6,730	71.6	8,401	71.4
合計		9,400	100.0	11,770	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	67,000	67,000
当期末残高	67,000	67,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	56,819	56,819
当期末残高	56,819	56,819
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	250	250
当期末残高	250	250
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	88,207	83,094
当期変動額		
別途積立金の取崩	5,113	5,771
当期変動額合計	5,113	5,771
当期末残高	83,094	77,323
買換資産積立金		
当期首残高	82,012	93,137
当期変動額		
買換資産積立金の積立	11,125	6,953
買換資産積立金の取崩	-	5,761
当期変動額合計	11,125	1,191
当期末残高	93,137	94,329
繰越利益剰余金		
当期首残高	700	1,469
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
別途積立金の取崩	5,113	5,771
買換資産積立金の積立	11,125	6,953
買換資産積立金の取崩	-	5,761
当期純利益	9,655	10,160
当期変動額合計	768	10,439
当期末残高	1,469	8,970
利益剰余金合計		
当期首残高	169,770	175,013
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
当期純利益	9,655	10,160
当期変動額合計	5,243	5,859
当期末残高	175,013	180,873
自己株式		
当期首残高	505	505
当期末残高	505	505

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本合計		
当期首残高	293,084	298,327
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
当期純利益	9,655	10,160
当期変動額合計	5,243	5,859
当期末残高	298,327	304,186
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	1,326	1,246
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	80	1,341
当期変動額合計	80	1,341
当期末残高	1,246	2,587
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	334	33
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	301	26
当期変動額合計	301	26
当期末残高	33	59
評価・換算差額等合計		
当期首残高	991	1,212
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	221	1,314
当期変動額合計	221	1,314
当期末残高	1,212	2,527
純資産合計		
当期首残高	294,075	299,540
当期変動額		
剰余金の配当	4,412	4,300
当期純利益	9,655	10,160
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	221	1,314
当期変動額合計	5,464	7,174
当期末残高	299,540	306,714

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

移動平均法に基づく原価法

(3) その他有価証券(エクイティ出資含む)

時価のあるもの

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

移動平均法に基づく原価法

なお、匿名組合出資金については、匿名組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法に基づく原価法

(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)

(2) 商品

売価還元法に基づく原価法

(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)

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法

(主な耐用年数)

建物 2～50年

構築物 2～60年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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(主として5年)に基づく定額法

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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

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。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権等の貸倒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基づき、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事業年度の負担額を計上しております。

(3) 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計上しております。

なお、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(5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。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。なお、平成20年4月1日付で廃止した旧役員退職慰労金規程に基づく要支給額250百万円についても当該引当金残高に含まれております。

6 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たすものについては特例処理によっております。

(2) ヘッジの手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

(3) ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

キャッシュ・フローの変動の累計額を比率分析しております。ただし、特例処理を採用している金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

8 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

9 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

（表示方法の変更）

（損益計算書）

- 1 前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「為替差益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,198百万円は、「為替差益」28百万円、「その他」1,169百万円として組み替えております。

- 2 前事業年度において、独立掲記しておりました「特別利益」の「受取保険金」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別利益」の「受取保険金」に表示していた486百万円は、「その他」として組み替えております。

- 3 前事業年度において、「特別利益」の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社事業損失引当金戻入額」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別利益」の「その他」に表示していた215百万円は、「関係会社事業損失引当金戻入額」96百万円、「その他」605百万円として組み替えております。

- 4 前事業年度において、独立掲記しておりました「特別損失」の「固定資産除却損」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「固定資産除却損」に表示していた1,330百万円は、「その他」として組み替えております。

（追加情報）

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
販売用不動産	9,688百万円	- 百万円
建物	2,923	291
土地	6,016	2,363
信託不動産	78,040	73,376
投資有価証券	9	9
計	96,679	76,042

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	77百万円	77百万円
未払金	6,800	-
長期借入金	271	194
長期預り金	42,602	38,838
計	49,751	39,110

2 保証債務

下記の預り敷金等に対して債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
森磯(株)、森喜代(株)他(*)	16,014百万円	12,651百万円
六本木エネルギーサービス(株)	2,246	1,924
上海環球金融中心有限公司	16,917	-
虎六開発特定目的会社	9,960	-
K2合同会社	500	500
(株)ブライムステージ	127	139
計	45,765	15,215

(*)前事業年度(平成24年3月31日)

上記には外貨建保証債務1,297百万人民元及び信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務14,814百万円を含んでおります。

当事業年度(平成25年3月31日)

上記には信託銀行等が貸借人に対して負っている敷金返還債務12,651百万円を含んでおります。

3 配当制限

当社の定款に定めるところにより、優先株主に対しては、次に定める各種優先株式の優先配当率を超えて配当を行いません。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
第一種優先株式	優先配当率年10%	優先配当率年10%
第二種優先株式	優先配当率年10%	優先配当率年10%

4 エクイティ出資

エクイティ出資の内、関係会社に該当するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
匿名組合出資	7,191百万円	913百万円

5 不動産信託受益権による流動化

平成23年12月27日に(有)T R・T W Oに対し追加の匿名組合出資を行ったことから、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 平成12年7月31日)の適用により、当該取引を不動産の買戻しを行ったものとして処理しております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
信託不動産	78,040百万円	73,376百万円
長期預り金	42,602	38,838

6 固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成24年3月31日)

従来、固定資産として保有しておりました土地等56,585百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

当事業年度(平成25年3月31日)

従来、固定資産として保有しておりました土地等39,452百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

7 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
商品及び製品	205百万円	226百万円
原材料及び貯蔵品	5	2

8 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度(平成24年3月31日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等7,457百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より固定資産に振り替えております。

当事業年度(平成25年3月31日)

従来、販売用不動産として保有しておりました土地等9,678百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より固定資産に振り替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
関係会社からの貸付利息	445百万円	1,469百万円
関係会社からの受取配当金	1,550	1,685

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度 3 %、当事業年度 6 %、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度97%、当事業年度94%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
給料手当	3,783百万円	3,858百万円
賞与引当金繰入額	252	273
役員退職慰労引当金繰入額	95	101
退職給付費用	451	483
減価償却費	1,505	969
租税公課	1,002	1,197
貸倒引当金繰入額	-	207

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
土地	1,689百万円	1,783百万円
建物等	269	255
計	1,958	2,038

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
土地	4,695百万円	232百万円
建物等	1,544	604
計	6,239	836

5 減損損失

前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)

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ました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	建物	172
		土地	6,010
		その他	2,911

当社は、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。

売却を予定している資産グループ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として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び鑑定評価基準に基づき算定した価格等を使用しております。

当事業年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

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ました。

用途	場所	種類	減損損失 (百万円)
賃貸資産その他	東京都港区 他	土地	12,725
		その他	3,089

当社は、保有資産を稼働ビル、プロジェクト及びその他にグルーピングしております。

売却を予定している資産グループ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として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び鑑定評価基準に基づき算定した価格等を使用しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式	400	-	-	400
合計	400	-	-	400

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引(借主側)

1 所有権移転ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における航空機であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

賃貸事業における設備であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(有価証券関係)

子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

前事業年度(平成24年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	36	135	99
その他の関係会社有価証券	13,608	16,142	2,533
合計	13,645	16,278	2,633

当事業年度(平成25年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
その他の関係会社有価証券	13,608	34,291	20,682

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
子会社株式	50,729	53,762
関連会社株式	1,011	1,011
その他の関係会社有価証券	32,029	48,393

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式、関連会社株式及びその他の関係会社有価証券」には含めておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	- 百万円	266百万円
未払賞与損金算入限度超過額	236	303
販売用不動産評価損	1,165	1,064
減価償却費損金算入限度超過額	2,200	2,185
退職給付引当金超過額	908	957
投資有価証券評価損	5,423	5,656
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,691	1,629
固定資産減損損失損金不算入額	3,808	6,859
役員退職慰労引当金超過額	371	151
エクイティ出資評価損損金不算入額	1,503	1,503
税務上の繰越欠損金	10,321	3,233
関係会社事業損失引当金超過額	539	-
その他	2,782	2,227
繰延税金資産小計	30,954	26,040
評価性引当額	12,408	15,605
繰延税金資産合計	18,545	10,434
繰延税金負債		
買換資産積立金	51,829	52,305
その他有価証券評価差額金	622	1,331
その他	543	1,021
繰延税金負債合計	52,995	54,657
繰延税金負債の純額	34,450	44,223

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.6%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	0.5
受取配当等永久に益金に算入されない項目	3.5	1.5
評価性引当額	9.9	15.0
税率変更による影響	68.5	-
その他	0.5	0.5
税効果会計適用後の法人税等負担率	19.8	52.5

(企業結合関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの

当社は、石綿を使用した建物を所有し、当該建物の解体時に法令の定める方法により石綿を適切に除去する債務を有しておりますが、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。また、当社グループは、PCBを含む機器の処理に係る債務を有しておりますが、同様に当該機器を保有する建物の解体時期の見積もりが困難であり、債務の履行時期を見積もることができません。これらの理由から、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当社は、事務所や商業施設等の一部において、定期借地契約等の不動産賃貸借契約に基づき、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、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、履行時期が不明確であります。したがって、資産除去債務の金額を合理的に算定することが困難であるため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	863,434.31円	1株当たり純資産額	896,899.45円
1株当たり当期純利益	26,416.96円	1株当たり当期純利益	28,846.68円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	9,655	10,160
普通株主に帰属しない金額(百万円)	3,978	3,961
(うち優先配当額)	(3,978)	(3,961)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,677	6,199
普通株式の期中平均株式数(株)	214,911	214,911

(重要な後発事象)

1 資本金及び資本準備金の減少

当社は、平成25年6月25日開催の定時株主総会において、資本準備金の額の減少について決議いたしました。

また、同日開催の取締役会において、資本金の減少について決議いたしました。

これらは優先株式の消却原資を確保するためのものであり、平成25年7月29日を予定日として資本金の一部(35,000百万円)及び資本準備金の一部(75,000百万円)がそれぞれ減少し、その他資本剰余金(110,000百万円)が増加することとなりました。

なお、本件資本金の減少は、下記2記載の第三者割当による新株式の発行が完了し、資本金及び資本準備金それぞれ35,000百万円増加すること等を条件としております。

2 第三者割当による新株式(優先株式)発行

当社は、平成25年6月25日開催の取締役会において、第三者割当による新株式(優先株式)発行を決議いたしました。

募集の概要

(1)募集株式の種類及び数

第三種優先株式700株(残余財産の分配請求権が普通株式に優先する議決権のない株式)

(2)発行価額(払込金額)

1株につき金100,000,000円

(3)払込金額の総額

70,000,000,000円

(4)増加する資本金及び資本準備金に関する事項

増加する資本金の額 1株につき50,000,000円

(総額35,000,000,000円)

増加する資本準備金の額 1株につき50,000,000円

(総額35,000,000,000円)

(5)募集又は割当方法 第三者割当の方法による

(6)申込期間 平成25年7月25日(木)～平成25年7月26日(金)

(7)払込期日 平成25年7月29日(月)

(8)割当先及び割当株式数

(主要機関投資家)

優先株式700株

資金の使途(増資の目的)

第一種優先株式及び第二種優先株式取得資金確保を目的としております。

3 優先株式の取得及び消却

当社は、平成25年6月25日開催の取締役会において、平成20年3月19日に発行しました第一種優先株式及び第二種優先株式を、平成25年7月29日を予定日として金銭を対価とする取得条項に基づき110,000百万円で取得し、消却することを決議いたしました。

また、本優先株式を消却するにあたり、消却原資を確保する目的にて、上記1記載のとおり、平成25年6月25日開催の定時株主総会及び同日開催の取締役会にて資本金及び資本準備金の減少について決議しております。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額 （百万円）
投資有価証券	その他 有価証券	Hyatt Hotels Corporation	2,270,395	9,230
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	2,354,200	1,042
		国際石油開発帝石ホールディングス(株)	990	495
		(株)みずほフィナンシャルグループ	2,000	428
		グローバル・アライアンス・リアルティ(株)	800	257
		Bank Of China	4,230,000	184
		東日本旅客鉄道(株)	17,000	131
		三菱地所(株)	50,400	130
		上海陸家嘴金融貿易区開発股?有限公司	981,681	122
		(株)ワイズテーブルコーポレーション	600	91
		その他（32銘柄）	-	717
計			-	12,833

【債券】

		銘柄	券面総額（百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第280回利付国債	10	9
計			10	9

【その他】

		種類及び銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額 （百万円）
有価証券	その他 有価証券	譲渡性預金	-	6,000
投資有価証券	その他 有価証券	（不動産投資信託受益証券） その他（３銘柄）	3	3
		（その他） 投資事業有限責任組合及びそれに 類する組合への出資（３銘柄） その他（２銘柄）	- -	174 11
		計	-	6,190

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	166,151	38,923	14,399	190,674	76,140	6,574	114,534
構築物	5,323	540	264	5,599	3,395	288	2,203
機械及び装置	1,624	1,630	32	3,222	1,436	304	1,785
車両運搬具	24	-	-	24	23	1	0
工具、器具及び備品	10,816	1,840	486	12,170	8,206	621	3,963
土地	413,579	63,161	44,642 (12,725)	432,098	-	-	432,098
リース資産	962	291	-	1,253	755	237	497
建設仮勘定	24,948	46,068	38,057 (3,089)	32,959	-	-	32,959
不動産仮勘定	46,401	90,739	87,854	49,286	-	-	49,286
信託不動産	186,379	449	12,296	174,532	13,431	3,563	161,100
有形固定資産計	856,211	243,643	198,034 (15,814)	901,821	103,390	11,590	798,430
無形固定資産							
借地権	46,609	3,321	6,064	43,865	-	-	43,865
商標権	60	6	1	65	56	6	9
ソフトウェア	7,668	352	449	7,571	6,763	927	807
その他	145	-	14	131	6	0	125
無形固定資産計	54,484	3,679	6,529	51,634	6,825	934	44,808
長期前払費用	4,997	4,323	3,567	5,752	2,315	607	3,437

(注) 1 「当期減少額」欄の()は内数で、当期の減損損失計上額であります。

2 建物の増加額のうち主なものはアークヒルズ仙石山森タワー竣工20,402百万円、六本木ファーストビル譲受4,891百万円、減少の主なものは販売用不動産への振替10,725百万円であります。

3 土地の増加の主なものは、六本木ファーストビル譲受15,872百万円、東京都民銀行本店譲受13,271百万円、アークヒルズ仙石山森タワー譲受9,265百万円、減少の主なものは、販売用不動産への振替19,777百万円、港区六本木土地譲渡5,590百万円であります。

4 建設仮勘定の増加の主なものは環状二号線プロジェクト24,762百万円であります。

5 不動産仮勘定の増加、減少の主なものは六本木ファーストビル譲受20,875百万円、アークヒルズ仙石山森タワー譲受15,366百万円であります。

6 信託不動産の減少の主なものは、販売用不動産への振替9,016百万円であります。

7 借地権の減少の主なものは、販売用不動産への振替6,027百万円であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	4,772	207	114	438	4,427
賞与引当金	541	699	541	-	699
関係会社事業損失引当金	1,515	-	-	1,515	-
役員退職慰労引当金	1,043	101	719	-	425

(注) 貸倒引当金の減少額のうち、その他は損失見込み額の減少などに伴うものであります。

関係会社事業損失引当金の減少額のうち、その他は損失見込み額の減少によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ 現金及び預金

区分	金額 (百万円)
現金	24
預金	
当座預金	82,984
普通預金	1,571
小計	84,556
合計	84,581

ロ 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額 (百万円)
東京都	14,293
六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ(株)	3,198
(有)TR・TWO	2,412
三菱UFJ信託銀行(株)	901
マッキンゼー・アンド・カンパニー・インコーポレイ テッド・ジャパン	523
その他	6,543
合計	27,872

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ (B) 365
13,301	136,731	122,159	27,872	81.4%	55

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ 販売用不動産

科目	摘要	面積 (㎡)	金額 (百万円)
販売用不動産	土地	18,152.69	26,033
	建物等	41,288.88	18,363
	信託受益権等	-	12,149
合計		-	56,546

(注) 所在地は主に東京都港区であります。

二 たな卸資産

品目	金額（百万円）
ショップ商品	152
その他	76
合計	228

流動負債

イ 営業未払金

相手先	金額（百万円）
(株)大林組	772
(株)読売広告社	323
(株)イシズエ	223
三幸エステート(株)	217
(株)きんでん	127
その他	7,037
合計	8,703

ロ １年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（百万円）
みずほ信託銀行(株)	14,980
(株)三菱東京ＵＦＪ銀行	13,421
三井住友信託銀行(株)	12,934
全国共済農業協同組合連合会	7,000
(株)みずほコーポレート銀行	6,493
その他	46,771
合計	101,600

固定負債
イ 長期借入金

相手先	金額（百万円）
(株)三井住友銀行	81,066
(株)みずほコーポレート銀行	80,934
(株)三菱東京ＵＦＪ銀行	73,660
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)	39,740
三井住友信託銀行(株)	26,408
その他	214,010
合計	515,820

ロ 長期預り金

相手先	金額（百万円）
(有)ＴＲ・ＴＷＯ	38,838
Ｋ２合同会社	12,000
三菱ＵＦＪ信託銀行(株)	3,601
グリーン(株)	2,351
サントリーホールディングス(株)	1,882
その他	47,674
合計	106,348

（３）【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、10株券、100株券、1,000株券の4種類とする。ただし、これらの株券のほか、その株数を表示した株券を発行することができる。
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日（但し、9月30日は、第三種優先株主または第三種優先登録株式質権者に対して会社法第454条第5項に定める中間配当を行う場合に限る。）
1単元の株式数	-
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 無料 印紙税相当額
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。
公告掲載方法	日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）普通株式の譲渡または取得については、株主または取得者は取締役会の承認を得なければならない。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

2【その他の参考情報】

当社は、当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第54期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）平成24年6月27日関東財務局長に提出。

(2) 訂正発行登録書

上記(1)に関し、平成24年6月27日関東財務局長に提出。

(3) 有価証券報告書の訂正報告書

事業年度（第53期）（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）の有価証券報告書に関し、平成24年7月23日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券報告書の訂正報告書

上記(1)に関し、平成24年7月23日関東財務局長に提出。

(5) 訂正発行登録書

上記(3)、(4)に関し、平成24年7月23日関東財務局長に提出。

(6) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類

平成24年8月1日関東財務局に提出。

(7) 発行登録追補書類(普通社債)及びその添付書類

平成24年10月26日関東財務局に提出。

(8) 有価証券報告書の訂正報告書

上記(1)に関し、平成24年12月21日関東財務局長に提出。

(9) 半期報告書

（第55期中）（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）平成24年12月21日関東財務局長に提出。

(10) 訂正発行登録書

上記(8)、(9)に関し、平成24年12月21日関東財務局長に提出。

(11) 発行登録書（普通社債）及びその添付書類

平成25年1月31日関東財務局長に提出。

(12) 半期報告書の訂正報告書

上記(9)に関し、平成25年3月29日関東財務局長に提出。

(13) 訂正発行登録書

上記(12)に関し、平成25年3月29日関東財務局長に提出。

(14) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月26日関東財務局長に提出。

(15) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月26日関東財務局長に提出。

(16) 訂正発行登録書

上記(14)、(15)に関し、平成25年 6 月26日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 6 月25日

森ビル株式会社
取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 孝 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中市 俊也 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 尾関 高德 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社及び連結子会社の平成25年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月25日開催の定時株主総会において、資本準備金の減少について決議している。また、同日開催の取締役会において、資本金の減少について決議している。
 2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月25日開催の取締役会において、第三者割当による新株式（優先株式）発行について決議している。
 3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月25日開催の取締役会において、優先株式の取得及び消却について決議している。
 4. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月20日付で匿名組合に係る変更契約を締結したことに伴い、連結の範囲を変更することとしている。
- 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 6 月25日

森ビル株式会社
取締役会 御中

清陽監査法人

指定社員 公認会計士 斉藤 孝 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 中市 俊也 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 尾関 高德 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている森ビル株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第55期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ビル株式会社の平成25年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月25日開催の定時株主総会において、資本準備金の減少について決議している。また、同日開催の取締役会において、資本金の減少について決議している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月25日開催の取締役会において、第三者割当による新株式発行（優先株式）について決議している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成25年6月25日開催の取締役会において、優先株式の取得及び消却について決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれておりません。