

【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】	2020年6月24日
【事業年度】	第62期（自 2019年4月1日 至 2020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】	執行役員 経理部長 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】	執行役員 経理部長 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58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月	2020年 3 月
営業収益 (百万円)	259,197	258,705	249,793	246,127	250,222
経常利益 (百万円)	57,386	50,138	57,097	57,931	60,724
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	54,524	27,491	40,219	32,183	31,368
包括利益 (百万円)	38,472	20,881	49,187	29,374	18,771
純資産額 (百万円)	474,126	459,635	498,825	500,415	534,583
総資産額 (百万円)	1,819,556	1,888,578	1,986,980	2,089,838	2,200,378
1株当たり純資産額 (円)	1,902,685.64	1,962,144.12	2,129,922.89	2,165,752.94	2,205,945.63
1株当たり当期純利益金額 (円)	243,204.48	122,814.31	177,314.20	141,885.38	133,754.79
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 (%)	25.25	23.57	24.31	23.51	23.89
自己資本利益率 (%)	11.90	6.08	8.67	6.61	6.17
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	98,974	87,275	88,246	95,594	108,313
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	68,285	136,596	5,435	186,885	188,272
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	78,042	59,167	38,264	77,570	74,019
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	256,573	264,729	386,592	372,421	365,790
従業員数 (人)	3,275	3,309	3,348	3,415	3,522
(外、平均臨時雇用者数)	(658)	(573)	(673)	(684)	(589)

(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。

4 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第61期の期首から適用しており、第60期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
決算年月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月	2020年 3 月
営業収益 (百万円)	198,210	202,619	192,911	188,039	191,978
経常利益 (百万円)	52,973	49,296	51,758	50,191	56,175
当期純利益 (百万円)	52,223	29,710	39,653	27,702	30,912
資本金 (百万円)	67,000	67,000	67,000	67,000	79,500
発行済株式総数					
普通株式 (株)	219,699	231,656	231,656	231,656	243,150
第三種優先株式 (株)	500	-	-	-	-
純資産額 (百万円)	314,580	310,911	344,003	357,236	399,597
総資産額 (百万円)	1,363,474	1,447,170	1,542,819	1,673,400	1,799,309
1株当たり純資産額 (円)	1,228,291.23	1,370,700.08	1,516,591.01	1,574,931.48	1,676,720.74
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	42,000.00	42,000.00	63,000.00	39,000.00	68,000.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
第三種優先株式 (円)	2,639,211.00	-	-	-	-
(うち1株当たり中間配当額)	(1,323,115.00)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	232,686.71	132,726.32	174,819.41	122,130.02	131,809.47
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 (%)	23.07	21.48	22.30	21.35	22.21
自己資本利益率 (%)	16.90	9.50	12.11	7.90	8.17
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	18.1	31.6	36.0	31.9	51.6
従業員数 (人)	1,215	1,211	1,230	1,357	1,401
(外、平均臨時雇用者数)	(241)	(233)	(193)	(153)	(114)
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標: -) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

(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、株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

4 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第61期の期首から適用しており、第60期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社は、1955年に前身である森不動産の創業を経て、1959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、1975年頃から事業の多角化を図り、1978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、1986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、1994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
1959年6月	当社設立
1966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
1970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
1978年10月	「ラフォーレ原宿」オープン
1981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
1986年3月	「アークヒルズ」竣工
1990年4月	本社を「アーク森ビル」に移転
1996年10月	「森茂大廈」（中華人民共和国大連市）竣工
1998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
2001年10月	「愛宕グリーンヒルズ」竣工
2002年9月	「元麻布ヒルズ」竣工
2003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
2005年2月	「オランダヒルズ森タワー」竣工
2006年1月	「表参道ヒルズ」竣工
2008年8月	「上海環球金融中心」（中華人民共和国上海市）竣工
2012年8月	「アークヒルズ仙石山森タワー」竣工
2014年5月	「虎ノ門ヒルズ」竣工
2020年1月	「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」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。匿名組合AR・ONE（連結子会社）、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ（連結子会社）や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）、アークヒルズ熱供給㈱（連結子会社）及び虎ノ門エネルギーネットワーク㈱（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。

その他事業

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。また、「六本木ヒルズ」において「森美術館」や展望施設の運営、「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。お台場パレットタウンにおいては「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM: EPSON teamLab Borderless」をチームラボと共同で運営しております。

(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。

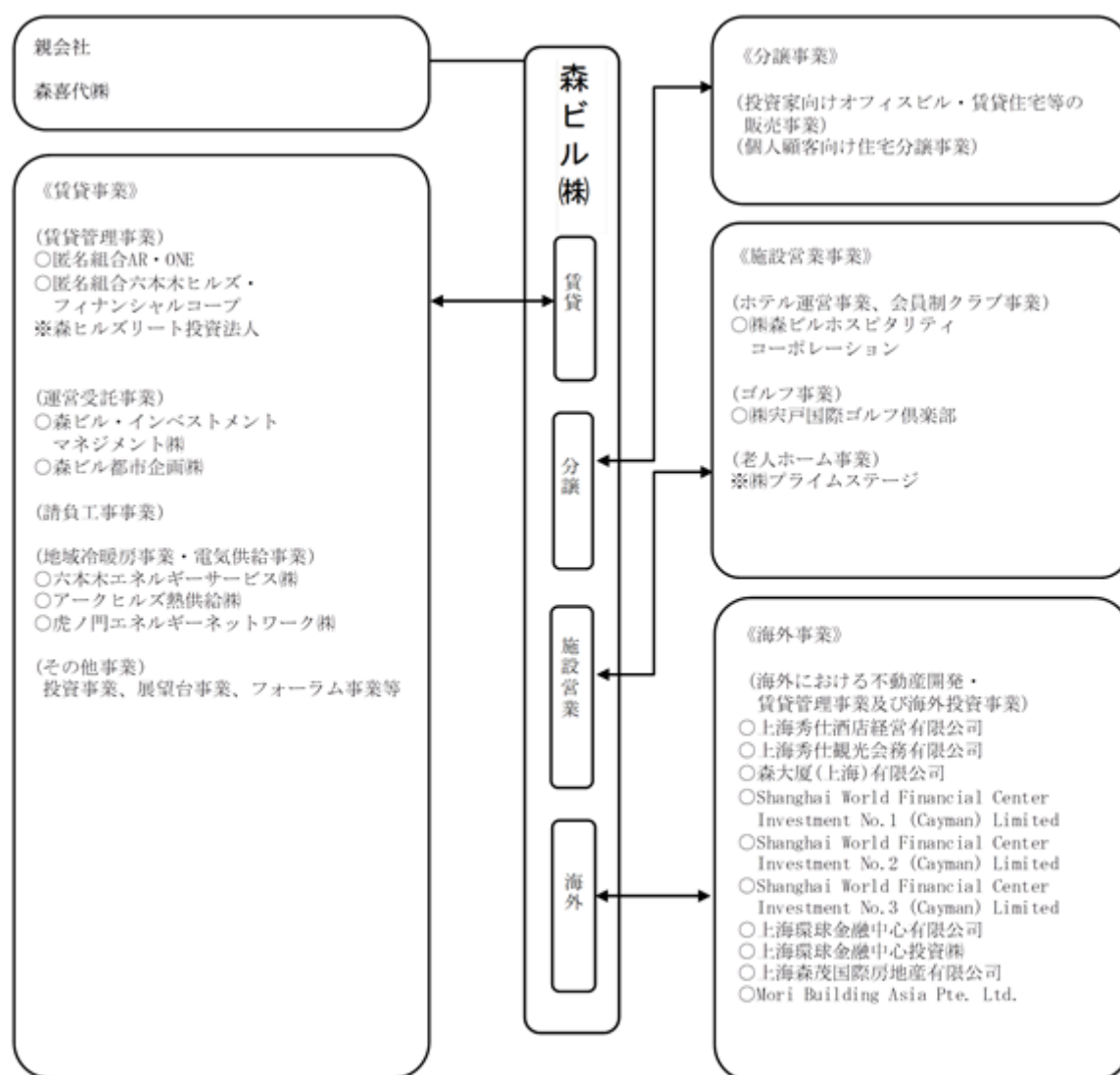
(3) 施設営業事業

当社は、「アンダーズ東京」を運営しております。㈱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」の運営や、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「サクラピア成城」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8社（うち連結子会社8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、シンガポールにおいては、Mori Building Asia Pte.Ltd.（連結子会社）が海外グループ・ファイナンスの検討・実行・管理及び不動産投資、開発、コンサルティング等の事業推進のための情報収集・調査研究を行っております。

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	41.3	役員の兼任、不動産賃貸・運営管理、債務保証	(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以下ではありますが、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)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、ホテル運営の業務委託	
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	不動産賃貸、資金貸付	
上海環球金融中心投資(株)	東京都港区	100	海外	100.0	役員の兼任、不動産賃貸	
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	100.0 (100.0)	役員の兼任、資金貸付	(注) 2、4
Mori Building Asia Pte. Ltd.	シンガポール共和国	US\$313,200,000	海外	100.0	-	(注) 4、7
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
森大廈(上海)有限公司	中華人民共和国上海市	398 百万人民元	海外	100.0	役員の兼任、設計監理等の業務受託	
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 (100.0)	役員の兼任	(注) 2
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	100.0	役員の兼任	(注) 9
上海森茂国際房地產有限公司	中華人民共和国上海市	511 百万人民元	海外	95.0	役員の兼任	
(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部	東京都港区	100	施設営業	81.6	役員の兼任、不動産賃貸	(注) 3、8、9

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 所有割合 (%)	関係内容	摘要
虎ノ門エネルギー ネットワーク㈱	東京都港区	490	賃貸	66.0	不動産賃貸、資金 貸付	(注) 6
六本木エネルギー サービス㈱	東京都港区	490	賃貸	65.0	役員の兼任、電 気・冷温熱の購 入、資金貸付、債 務保証	
アークヒルズ熱供給㈱	東京都港区	450	賃貸	55.0	役員の兼任、不動 産賃貸、電気・冷 温熱の購入、資金 貸付	
匿名組合AR・ONE	東京都中央区	18,876 [100.0]	賃貸	-	不動産運営管理	(注) 4、5
匿名組合六本木ヒルズ・ フィナンシャルコープ	東京都港区	5,638 [100.0]	賃貸	-	不動産賃貸・運営 管理	(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 ㈱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 前連結会計年度において非連結子会社でありました虎ノ門エネルギーネットワーク㈱は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

7 Mori Building Asia Pte. Ltd.の資本金は増資により増加しており、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープの出資金は追加出資により増加しております。

8 ㈱穴戸国際ゴルフ倶楽部の資本金は、減資により減少しております。

9 上海秀仕観光会務有限公司及び㈱穴戸国際ゴルフ倶楽部は、株式の追加取得により議決権の所有割合が増加しております。

(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
㈱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、資金 貸付	
森ヒルズリート投資法人	東京都港区	190,460	賃貸	15.0	不動産の売買等	(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 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。

(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

2020年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,241（106）
分譲	28（1）
施設営業	1,443（436）
海外	619（35）
全社（共通）	191（11）
合計	3,522（589）

- （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

2020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）
1,401（114）	43.1	15.4	8,889

セグメントの名称	従業員数（人）
賃貸	1,162（100）
分譲	28（1）
施設営業	1（1）
海外	19（1）
全社（共通）	191（11）
合計	1,401（114）

- （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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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)経営の基本方針

当連結会計年度におけるわが国経済は、年度全体の設備投資は内需を中心に底堅く推移しましたが、年度終盤に急激に減速しました。今後、これまで堅調であった国内及びアジア各国の経済情勢について、新型コロナウイルス感染症などの影響を中心に、注視していく必要があると考えております。

このような環境下、当連結会計年度につきましては、国内および海外の不動産市場は堅調に推移し、特に東京都心5区の賃貸オフィスビル市場は、企業の業容拡大、雇用者数の増加によりオフィス需要が堅調に推移したことから、空室率は過去最低水準で推移し、賃料相場も緩やかな上昇が継続しました。また、高級賃貸住宅市場においても、3Aエリア内（赤坂・六本木、麻布・広尾、青山・原宿エリア）の稼働率は90%以上の高水準を維持し、稼働賃料単価も上昇が続きました。施設営業事業においては、年度初めから堅調に推移しておりましたが、第4四半期以降、訪日外国人客数の激減や政府のイベント自粛要請に伴う宴会利用の取り消しなど、極めて厳しい状況となりました。今後、新型コロナウイルス感染症がもたらす各事業への影響をビジネスの特性ごとに見極め、財務の健全性を確保しながら、事業を推進してまいります。

このような見通しのもと、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、国内外において、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つのテーマを掲げ、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及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、国内外の仕掛けり中の都市再開発・都市開発プロジェクトを推進し、また、「ヒルズ」と称するオフィス、住宅、商業施設、文化施設、ホテル等によって構成される複合都市を中心とした戦略エリア全体の価値の向上に寄与するタウンマネジメント及びエリアマネジメントの取り組みを推進することなどにより、賃貸事業・施設営業事業・海外事業の継続的な成長に努めています。また、分譲事業は不動産市況動向や財務規律などを勘案し、オフィスビル・住宅等の売却を行っております。その中で、対処すべき課題は次のとおりであります。新型コロナウイルス感染症拡大により、商業施設やホテルを中心に一部営業自粛等の取り組みをしていることから、業績にも一定の影響が生じており、今後の状況を引き続き注視してまいります。

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、仕掛け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及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をはじめとした諸都市でのビジネス機会の獲得に努めます。

財務規律を勘案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事で自己資本比率を維持・向上し、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。

2【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、又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、又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。

当社グループでは、当該リスクへの対応策として、景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、地域・物件特性等に応じた営業力の強化等によりリスクの低減を図ってまいります。

(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」「宅地建物取引業法」「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並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。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、これら各種法令や不動産関連税制等に係る改正情報、通達等の早期把握や対応に努めております。

(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・インドネシア共和国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又は税制等の変更
- ・ 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。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、適宜情報を収集のうえ、当該事業の見直し等の対応に努めております。

(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1,401,904百万円であります。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。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、金利動向や金融機関の融資姿勢についてモニタリングを行いながら複数の金融機関からの借入れや社債発行等による資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

(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。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、BCP（事業継続計画）を策定し、そのような場合でも重要な事業を継続または早期復旧できるように準備を行っております。

現在、新型コロナウイルス感染症の拡大により、当社グループの関連施設の臨時休館がなされる等不動産の運営、管理等が妨げられており、今後不動産の収益性が低下し、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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用関連会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、年度全体の設備投資は内需を中心に底堅く推移しましたが、年度終盤に急激に減速しました。今後、これまで堅調であった国内及びアジア各国の経済情勢について、新型コロナウイルス感染症などの影響を中心に、注視していく必要があると考えております。

このような環境下、当連結会計年度につきましては、国内および海外の不動産市場は堅調に推移し、特に東京都心5区の賃貸オフィスビル市場は、企業の業容拡大、雇用者数の増加によりオフィス需要が堅調に推移したことから、空室率は過去最低水準で推移し、賃料相場も緩やかな上昇が継続しました。また、高級賃貸住宅市場においても、3Aエリア内（赤坂・六本木、麻布・広尾、青山・原宿エリア）の稼働率は90%以上の高水準を維持し、稼働賃料単価も上昇が続きしました。施設営業事業においては、年度初めから堅調に推移しておりましたが、第4四半期以降、訪日外国人客数の激減や政府のイベント自粛要請に伴う宴会利用の取り消しなど、極めて厳しい状況となりました。今後、新型コロナウイルス感染症がもたらす各事業への影響をビジネスの特性ごとに見極め、財務の健全性を確保しながら、事業を推進してまいります。

上記の事業環境のもと、当社におきましては、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、不動産売却の増加、再開発事業の進捗に伴う受託収益の寄与、「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」の竣工等により、当連結会計年度の営業収益は前期比+1.7%の250,222百万円、営業利益は、同+7.6%の65,749百万円、経常利益は、同+4.8%の60,724百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は減損損失の計上により、同2.5%の31,368百万円となりました。

次に財政状態ですが、当連結会計年度の総資産は、前連結会計年度に比べ110,539百万円増加し、2,200,378百万円となりました。

流動資産は、プロジェクトへの投資などに伴い現預金が減少したことから、3,113百万円減少しました。

固定資産は、「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」の竣工や、「虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワー」「（仮称）虎ノ門ヒルズステーションタワー」「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」への投資等から、113,653百万円増加しました。

当連結会計年度の負債は、社債及び長期借入金の増加等により、前連結会計年度に比べ76,371百万円増加し、1,665,794百万円となりました。

当連結会計年度の純資産は、第三者割当増資により資本金や資本剰余金が増加したことや親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により、前連結会計年度に比べ34,168百万円増加し、534,583百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

a. 賃貸

当連結会計年度においては、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM:EPSON teamLab Borderless」では高い集客を実現し、「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」等の再開発事業の進捗に伴う受託収益の寄与や「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」の竣工により、当事業の営業収益は161,797百万円と前連結会計年度と比べ5,381百万円増収となりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による商業施設の休業などから、営業利益は432百万円減の38,781百万円となりました。

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	111,482	111,203
運営受託事業収益	19,493	22,882
請負工事事業収益(注) 2	7,363	9,832
地域冷暖房事業・電気供給事業収益(注) 3	5,616	5,392
その他事業収益	12,459	12,485
合計	156,416	161,797

(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	531,800.89㎡	566,275.21㎡
転貸面積	209,971.79㎡	210,490.67㎡
計	741,772.68㎡	776,765.88㎡
(住宅)		
貸付戸数		
所有戸数	1,402戸	1,342戸
転貸戸数	546戸	534戸
計	1,948戸	1,876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	958件	982件
完成件数	904件	1,016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	11棟	11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

b. 分譲

当連結会計年度においては、前連結会計年度に比べてビル売却や住宅分譲戸数が増加したことから、当事業の営業収益は40,610百万円と前連結会計年度と比べ939百万円増収となり、営業利益は6,338百万円増の28,938百万円となりました。

c. 施設営業

当連結会計年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」の稼働率が低下したことにより、当事業の営業収益は29,346百万円と前連結会計年度と比べ1,085百万円減収となり、営業利益は887百万円減の2,125百万円となりました。

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	22,530	21,682
会員制クラブ事業収益	5,737	5,545
ゴルフ事業収益	2,164	2,119
合計	30,432	29,346

d. 海外

当連結会計年度においては、「上海環球金融中心」のオフィスは高稼働で推移しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、「パークハイアット上海」の稼働率が低下したことや円高元安による為替の影響から、当事業の営業収益は23,705百万円と前連結会計年度に比べ3,527百万円減収となり、営業利益は1,170百万円減の8,345百万円となりました。

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、有形及び無形固定資産の取得等により、365,790百万円（前連結会計年度比 6,631百万円）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、108,313百万円の収入（前連結会計年度比+12,718百万円）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、有形及び無形固定資産の取得等により、188,272百万円の支出（前連結会計年度比 1,386百万円）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、第三者割当増資、社債の発行や長期借入金の増加等により、74,019百万円の収入（前連結会計年度比 3,551百万円）となりました。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」におけるセグメントごとの経営成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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	28,157	11.4	-	-

(注) 当連結会計年度は、相手先別の販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満であるため、記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、連結会計年度末における資産・負債並びに連結会計年度の収益・費用の数値に影響を与える重要な会計上の見積りおよび前提条件は、以下の通りですが、2020年度については、新型コロナウイルス感染症による重大な影響が6月末まで継続し、その後12月末にかけて徐々に事業環境が回復することを前提にしており、今後の状況によっては会計上の見積り及び前提条件に重要な影響を及ぼす可能性があります。

a. 貸倒引当金

当社グループは、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必要に応じて把握する体制を構築しており、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

取引先の財務状況および支払能力に重要な変動が生じた場合、これらの貸倒引当金の見積りに重要な影響を及ぼす可能性があります。

b. 有価証券の評価

主として当社は、余資の運用および長期的な取引関係の観点から株式等を所有しております。当社は、投資価値の下落が一時的でないと判断した場合に株式等の減損処理を実施しております。すなわち、時価のある「その他有価証券」につきましては期末時価が帳簿価額を50%以上下回った場合及び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、また、時価のない「その他有価証券」につきましては評価対象となる純資産額が帳簿価額を50%以上下回った場合に減損処理を実施しております。

将来の株式市場の動向、投資先の業績動向によりこれら投資の評価に重要な影響を及ぼす可能性があります。

c. 繰延税金資産

当社グループは、繰延税金資産の計上にあたり、今後の事業計画および将来減算(加算)一時差異の解消スケジュール等を基にいわゆるタックス・プランニングを検討し、将来の課税所得等の予測を行っております。その結果将来実現が困難と判断される繰延税金資産については、評価性引当額を計上しております。

将来の業績および課税所得実績の変動により、繰延税金資産の計上に重要な影響を及ぼす可能性があります。

d. 退職給付費用および債務

当社の従業員退職給付費用および債務は、年金数理計算上で設定される前提条件に基づいて計上しております。この前提条件には、割引率、将来の報酬水準、退職率が含まれており、退職給付債務を計算する際に用いる数理上の前提の変更、年金制度の変更による未認識の過去勤務費用の発生等により、退職給付費用および債務の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

e. 減損損失

主として当社は、収益性の低下や不動産鑑定評価により時価の下落といった兆候の見られる固定資産につきましては、減損損失の認識の判定を行い、必要に応じて減損処理を実施しております。

将来の収益性の低下や時価の下落等により、これら固定資産の評価に重要な影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度は、オフィス・住宅ともに高稼働・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM : EPSON teamLab Borderless」では高い集客を実現したこと、再開発事業の進捗に伴う受託収益が寄与したこと、「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」が竣工したことなどから賃貸事業が好調に推移しました。また、ビル売却及び住宅分譲戸数が増加したことなどから分譲事業も好調に推移しました。当連結会計年度の経営成績等は、高稼働・高単価を維持したオフィス・住宅等の賃貸事業が好調に推移したほか、ビル売却及び住宅分譲戸数が増加したことなどから営業収益は増収となりました。また、同様の理由から営業利益・経常利益は増益となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は一部物件の評価の見直しによる減損損失が計上されたことなどから減益となりました。再開発プロジェクトの進捗に応じて資金調達を実行する一方、利益の積み立てにより自己資本比率を維持することで、引き続き安定的な財政状態を維持しております。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因として、新型コロナウイルス感染症の動向、不動産市況動向、各種法制・税制等の変更、海外の経済情勢及び政治体制並びに為替変動、有利子負債に係る金利環境、自然災害や天災による保有資産の毀損等が考えられます。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、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、仕掛かり中の都市再開発プロジェクトへの投資がプロジェクトの進行により発生するため、営業キャッシュ・フローの積立、社債の発行及び借入の実行並びにビル売却等の調達手段を用いて、柔軟かつ安定的に資金調達を行っております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、国内外の仕掛かり中の都市再開発・都市開発プロジェクトを順調に推進し、また、エリア全体の価値の向上に寄与するタウンマネジメント及びエリアマネジメントの取り組みを推進することにより、快適で豊かな都市をつくり、育むことを継続的に実現し、グループ全体の価値を向上させることを図っております。さらに、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維持するために、利益の積立により自己資本比率を一定の水準に維持しております。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

国内、海外とも、賃貸事業においては、再開発事業の推進およびエリアマネジメントに取り組み、保有資産の競争力強化及び将来の開発価値向上に努めました。不動産市況動向や財務規律などを勘案し、オフィスビル・住宅等の売却を実行しています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大により、商業施設やホテルを中心に業績に一定の影響が生じており、今後の状況は引き続き注視する必要があります。

賃貸

賃貸は、オフィス・住宅が高稼働・高単価を維持したほか、「MORI Building DIGITAL ART MUSEUM : EPSON teamLab Borderless」では高い集客を実現したこと、再開発事業の進捗に伴う受託収益が寄与したこと、「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」が竣工したことなどから増収となりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による商業施設の売上減少などから減益となりました。

分譲

分譲は、ビル売却及び住宅分譲戸数の増加により増収増益となりました。

施設営業

施設営業は、新型コロナウイルス感染症の影響による「グランドハイアット東京」や「アンダーズ東京」の稼働率の低下などから減収減益となりました。

海外

海外は、「上海環球金融中心」のオフィスは高稼働で推移しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による「パークハイアット上海」の稼働率の低下などのほか、円高人民元安の為替の影響などから減収減益となりました。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

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、「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」の竣工等、賃貸事業の投資を中心に合計156,144百万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	120,124
分譲	-
施設営業	207
海外	1,216
小計	121,548
調整額	34,595
合計	156,144

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

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	1,044	3,088	14,755	4	1971年 1月
森ビル(株) 匿名組合 AR・ONE	虎ノ門37森ビル	オフィス、 店舗	東京都 港区	地上13階 地下2階	36,733	4,080	4,382	23,995	42	1981年 9月
森ビル(株)	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	157,445 (58,165)	15,339	14,476	80,247	432	1986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 (24,742)	4,566	3,265	16,395	259	1993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	500 (47,256)	181	44	201	0	2000年 9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	4,673	4,560	28,228	44	2001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	96,597 (51,501)	13,005	2,776 (5,782)	12,506 (29,380)	670	2001年 10月
"	元麻布ヒルズ	住宅	東京都 港区	地上29階 地下3階	25,846 (1,954)	4,750	4,135	11,853	332	2002年 9月
森ビル(株) 匿名組合 六本木ヒ ルズ・フ ィナン シャル コープ	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	454,857 (142,249)	92,219	46,249	299,220	5,920	2003年 4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)	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	14,363 (4,003)	2,039	1,125 (167)	5,781 (535)	72	2005年 2月
"	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 (3,784)	1,661	507	3,653	32	2011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	57,948 (44,167)	10,330	6,284	14,741	443	2012年 8月
"	アークヒルズ サウスタワー	オフィス、 店舗他	東京都 港区	地上20階 地下3階	(55,033)	6	-	-	1	2013年 8月
"	虎ノ門ヒルズ	オフィス、 住宅、店舗 他	東京都 港区	地上52階 地下5階	147,191 (39,186)	36,501	10,224	37,970	952	2014年 5月
"	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	オフィス、 店舗他	東京都 港区	地上36階 地下3階	57,071 (43,035)	40,005	4,588	30,759	1,906	2020年 1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)	1	-	-	12	2002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	10,712 (25,041)	1,597	337	915	64	2009年 12月
"	パレットタウン	店舗	東京都 江東区	地上5階	95,480	0	-	-	-	1999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	29,036 (2,526)	5,831	4,920	19,680	467	2006年 1月

- (注) 1 建物延床面積の()内は転賃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

会社名	名称	所在地	建物		
			規模	客室数	延床面積 (㎡)
森ビル(株)	アンダーズ東京	東京都港区	—	164室	29,576
(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

ゴルフ場

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	2,424	926,980 (1,111,307)	663 (50)
"	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	1,313	1,154,002 (126,173)	575 (0)

(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

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)		
上海森茂国際房地產有限公司	恒生銀行大廈	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	7,969	(9,803)	(2,599)	341	1998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	342,119	59,819	(27,054)	(12,574)	1,063	2008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㈱	虎ノ門ヒルズ レジデンシャル タワー	住宅、店舗他	東京都 港区	地上54階、地下4階 延床面積約121,000m ²	124,729	95,431	2017年3月～ 2021年1月 (予定)
森ビル㈱	虎ノ門・麻布台 地区市街地再開 発事業 (注)	オフィス、住 宅、店舗、ホ テル他	東京都 港区	メインタワー 地上64階、地下5階 東棟 地上54階、地下5階 西棟 地上64階、地下5階 延床面積約860,400m ²	425,597	79,123	2019年8月～ 2023年3月 (予定)
森ビル㈱	(仮称)虎ノ門 ヒルズステー ションタワー (注)	オフィス、住 宅、店舗、ホ テル他	東京都 港区	A - 1 街区 地上49階、地下4階 A - 2 街区 地上4階、地下3階 A - 3 街区 地上12階、地下1階 延床面積約255,300m ²	232,414	79,789	(A - 1 街区) 2019年11月～ 2023年7月 (予定) (A - 2 街区) 2020年9月～ 2023年11月 (予定) (A - 3 街区) 2021年5月～ 2023年7月 (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
計	600,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年6月24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	243,150	243,150	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりません (注)
計	243,150	243,150	—	—

(注) 当社の株式の譲渡又は取得については、株主又は取得者は取締役会の承認を得なければならない。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の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) 【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)
2016年7月1日 (注) 1	11,957	232,156	12,501	79,501	12,501	29,320
2016年7月1日 (注) 2	500	231,656	12,501	67,000	12,501	16,819
2019年7月31日 (注) 3	11,494	243,150	12,500	79,500	12,499	29,318

(注) 1 有償第三者割当(普通株式)

発行価格 2,091,000円/株

資本組入額 1,045,500円/株

2 内容は次のとおりであります。

第三種優先株式の消却原資を確保するため、2016年5月24日開催の取締役会において、資本金及び資本準備金の額の減少について決議いたしました。この結果、2016年7月1日付で、資本金が12,501百万円減少し、資本準備金が12,501百万円減少しております。

2016年5月24日開催の取締役会決議、2016年6月28日開催の定時株主総会決議及び同日開催の取締役会決議に基づき、2016年7月1日付で第三種優先株式500株を、金銭を対価として、50,317百万円で取得し、消却いたしました。

3 有償第三者割当(普通株式)

発行価格 2,175,000円/株

資本組入額 1,087,523.93円/株

(5) 【所有者別状況】

2020年3月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	-	3	-	-	9	13	-
所有株式数(株)	-	1,643	-	227,944	-	-	13,563	243,150	-
所有株式数の割合 (%)	-	0.68	-	93.75	-	-	5.58	100	-

(注) 1 当社は単元株制度を採用しておりません。

2 自己株式4,829株は、「個人その他」に含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2020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(自己 株式を除く。)の 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	98,469	41.32
(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	68,563	28.77
森磯(株)	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	60,912	25.56
多田野 祐子	東京都港区	2,325	0.98
森 京子	東京都港区	2,325	0.98
三井住友信託銀行(信託口)	東京都港区芝三丁目33番 1 号	1,643	0.69
森 佳子	東京都港区	1,000	0.42
森ビル持株会	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	849	0.36
辻 慎吾	東京都港区	800	0.34
森 浩生	東京都港区	800	0.34
計	—	237,686	99.73

(注) 三井住友信託銀行(信託口)の株式は、全て信託業務に係る株式であります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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	-	-	-
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4,829	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式238,321	238,321	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	243,150	-	-
総株主の議決権	-	238,321	-

【自己株式等】

2020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	4,829	-	4,829	1.99
計	-	4,829	-	4,829	1.99

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

普通株式

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	4,829	-	4,829	-

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る所存であります。

当社は、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。

期末配当の決定機関は株主総会であります。

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。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2020年6月23日 定時株主総会決議	普通株式	16,205	68,000

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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) 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。

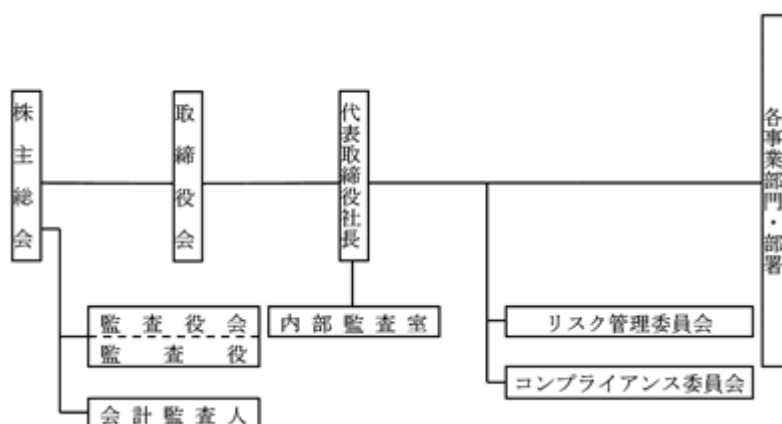
(d) コンプライアンス委員会

『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。

(e) 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、当社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、当社事業の継続的、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当社の業務並びに当社及びその子会社から成る企業集団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、文書又は電磁的媒体に記録し、保存・管理する。
- () 取締役又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

- () 当社グループの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、当社グループの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確に伝達され、かつ当該事態に迅速かつ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) 当該株式会社並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

- () 当社グループ各社を的確かつ円滑に経営し、その業務の適正を確保するため、グループ会社戦略会議等を設置するとともに、「グループ会社経営規程」及び「グループ会社経営に関するガイドライン」などの運用を通じて、一定の重要事項については当社と当社グループ各社が協議のうえ当社の承認を得ることなどにより、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。
- () 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事項、当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

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、監査役会の同意を得るものとする。

(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、法令若しくは定款に違反する行為又は不正な行為を発見したとき、若しく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。
- () 当社グループ会社の取締役、執行役員、監査役及び社員は、当社又は当社グループ会社に法令若しくは定款に違反する行為又は不正な行為を発見したとき、当社又は当社グループ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、又はこれらの事実の報告を受けたときは、直ちに監査役に報告する。

- () 当社は、前2号の報告をした者に対して当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止する。
- () 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を、またコンプライアンス担当部門はコンプライアンスの推進状況を、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。
 - () 監査役が職務を執行するうえで必要な費用は、その請求により速やかに支払うものとする。

役員報酬の内容

役員区分ごとの報酬等の総額、役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	対象となる役員の 員数(人)
取締役	696	11
監査役 (社外監査役を除く)	22	1
社外役員	14	2

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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 10名 女性 1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	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	1960年 9 月 9 日生	1985年 4 月 当社入社 2005年 8 月 六本木ヒルズ運営室長 タウンマネジメント室長 2006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 2008年 6 月 常務取締役タウンマネジ メント事業室長 2008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 2009年 1 月 常務取締役営業本部本部 長代行 2009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 2011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) 都市開発本部、経営企画部	(注) 4	800
取締役	森 佳子	1940年 9 月24日生	1994年 3 月 当社監査役 2000年 6 月 取締役 (現任) 2003年 8 月 森美術館理事長 (現任) 2012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	(注) 4	1,000

役職名	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	森 浩生	1961年4月16日生	1986年4月 (株)日本興業銀行 (現(株)みずほ銀行) 入行 1995年7月 当社入社 1997年7月 取締役 2000年6月 常務取締役 2001年4月 イーヒルズ(株)代表取締役 社長(現任) 2003年6月 専務取締役 2005年4月 上海環球金融中心投資(株) 代表取締役社長(現任) 2005年8月 専務取締役プロパティマ ネジメント本部長 2006年11月 専務取締役中国事業本部 長 2009年1月 専務取締役管理運営本部 長 2011年6月 取締役専務執行役員 2013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) 2013年6月 取締役副社長執行役員 (現任) (担当) 海外事業部、管理事業部、PM事業部	(注) 4	800
取締役 副社長執行役員	北林 幹生	1953年1月31日生	1976年4月 日興証券(株)(現SMBC日興 証券(株)) 入社 2006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 2008年6月 同社取締役副会長 2009年1月 当社特別顧問 2011年6月 取締役副社長執行役員 (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 専務執行役員	小笠原 正彦	1958年5月8日生	1981年4月 大木建設(株)入社 1988年1月 (株)ホテルアルファ入社 1993年11月 (株)ジェイアール東海 ホテルズ入社 2001年1月 当社入社 2010年4月 ホスピタリティ事業 部長 2010年6月 取締役ホスピタリティ 事業部長 2011年2月 取締役ホスピタリティ 事業管理室長 2011年6月 取締役常務執行役員 2019年6月 取締役専務執行役員 (現任) (担当) タウンマネジメント事業部、営業本部 オ フィス事業部、住宅事業部事業推進部、 ホスピタリティ事業管理室	(注) 4	-

役職名	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	北川 清	1961年 9 月20日生	1984年 4 月 当社入社 2006年11月 都市開発事業本部企画 開発 3 部長 2009年 1 月 営業本部オフィス事業 部オフィス営業 3 部長 2011年 6 月 執行役員 2013年 6 月 取締役常務執行役員 2019年 6 月 取締役専務執行役員 (現任) (担当) 都市開発本部 開発事業部、業務管理部、 仕入部	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	桑原 敬三	1955年 6 月25日生	1978年 4 月 当社入社 1997年 8 月 人事部長 2003年 6 月 取締役人事部長 2006年 7 月 常務取締役 2011年 6 月 取締役常務執行役員 (現任) (担当) 総務部、人事部、法務コンプライアンス 部、情報システム部、内部監査室	(注) 4	-
取締役 常務執行役員	大場 秀人	1959年 3 月 8 日生	1982年 4 月 当社入社 2003年 8 月 P M企画室営業戦略 担当 担当部長 2006年11月 住宅営業部長 2011年 6 月 執行役員 2014年 6 月 取締役常務執行役員 (現任) (担当) 営業本部 住宅事業部住宅営業部、住宅運 営部、ウェルネス推進部	(注) 4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
常勤監査役	山口 隆司	1943年 1 月29日生	1966年 4 月 第一生命保険相互会社 (現第一生命保険㈱) 入社 1998年 4 月 財団法人矢野恒太記念 会理事長 2002年 6 月 当社非常勤監査役 2005年 6 月 取締役内部監査室長 2006年 1 月 取締役チーフ・コンプ ライアンス・オフィサ ー 2006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 2007年12月 常務取締役チーフ・コ ンプライアンス・オフ ィサー 2010年 6 月 常務取締役 2011年 6 月 常勤監査役(現任)	(注) 5	-
監査役	木藤 繁夫	1940年 9 月29日生	1966年 4 月 東京地方検察庁検事 1992年 1 月 最高検察庁検事 1999年 1 月 公安調査庁長官 2001年 5 月 広島高等検察庁検事長 2002年10月 東京高等検察庁検事長 2003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) 2005年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 5	-
監査役	宮川 光治	1942年 2 月28日生	1968年 4 月 弁護士登録(東京弁護士 会) 1989年 4 月 最高裁判所司法研修所教 官 2005年11月 日本弁護士連合会懲戒委 員会委員長 2008年 9 月 最高裁判所判事 2012年 3 月 弁護士再登録(東京弁護 士会) 宮川・末次法律事務所弁 護士(現任) 2013年 6 月 当社監査役(現任)	(注) 5	-
計					2,600

- (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 2020年 6 月23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 2019年 6 月25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 2020年 6 月23日現在における副社長執行役員は 2 名、専務執行役員は 2 名、常務執行役員は 3 名、執行役員は
9名、特任執行役員は 6 名、専門役員は 3 名、グループ執行役員は 2 名であります。

社外取締役及び社外監査役と会社との関係
当社には、社外取締役はおりません。
社外監査役と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役1名、非常勤監査役2名の計3名で非常勤監査役2名は社外監査役であります。監査役3名による監査役会は原則として毎月1回開催され、必要事項を協議するほか、常勤監査役の監査活動を非常勤監査役へ報告することにより全監査役の情報の共有化を図っております。また、監査役は取締役会に出席するほか、取締役会の開催前に行われる執行役員会議にも同席しております。

a. 監査役会の開催回数と各監査役の出席状況

当該事業年度において監査役会は16回開催され、各監査役の出席状況は以下のとおりであります。

氏名	出席回数	備考
山 口 隆 司	16回	—
木 藤 繁 夫	16回	—
宮 川 光 治	16回	—

b. 監査役会における主な検討事項

当該事業年度において、監査役会における主な検討事項は以下のとおりであります。

年度の監査方針、重点監査事項、監査実施計画の決定、監査役選任議案に対する審議と同意、会計監査人の評価と再任決定、監査法人の監査報酬に対する同意、取締役会付議事項の審議、常勤監査役による活動報告に基づく情報共有等となっております。

c. 常勤監査役による監査活動

当該事業年度における常勤監査役の監査活動は、当該年度の監査実施計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や、内部監査室との連携により、効率的かつ実効性のある監査体制が構築されております。さらに、常勤監査役は年間を通じて業務監査を実施するほか、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会への同席や各取締役、各執行役員及び各部門長と適宜面談を実施し、業務執行状況の把握に努めております。

内部監査の状況

内部監査に関しては、内部監査室（5名）により、年間監査計画に従い内部監査を実施し、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。また、内部監査室より監査役及び会計監査人へ監査計画、監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うことにより円滑で実効的な監査に努めております。監査結果については代表取締役社長等に報告しております。なお、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。

監査役と会計監査人との連携状況

監査役は当該年度の監査実施計画に基づく監査活動において、会計監査人による監査結果の報告を受けるほか、会計監査人と定期的な意見交換を行うとともに、適宜会計監査人による監査への立ち会い等相互連携をしております。

監査役と内部監査室との連携状況

監査役会は内部監査室から内部監査の結果報告を受けて意見交換をするほか、常勤監査役は内部監査室から適宜内部監査業務全般についての報告を受け、意見交換を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

清陽監査法人

b. 継続監査期間

9年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員：斉藤 孝、石井 和人、鈴木 智喜

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士10名、その他2名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役及び監査役会は、監査法人の概要、監査の実施体制、監査報酬見積額を総合的に勘案し監査法人を選定する方針としております。

当社の監査役及び監査役会は、選定方針、当社グループ事業への理解度等を総合的に勘案し、検討した結果、監査法人として適任であると判断したため清陽監査法人を選定いたしました。

また、当社の監査役及び監査役会は、監査法人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する監査法人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、監査法人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査法人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、監査法人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人との定期的な意見交換や確認事項の聴取、監査実施状況の報告等を通じて、監査法人の品質管理体制の適否、監査チームの独立性の有無、監査の有効性と効率性等について確認を行っております。

なお、現在の監査法人である清陽監査法人は、評価の結果、問題はないものと認識しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	41	9	41	6
連結子会社	9	3	8	3
計	50	12	50	9

当社におけ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。また、連結子会社における非監査業務の内容は、ホテル事業におけるGOP計算の監査業務になります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a.を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 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。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役及び監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況ならびに報酬見積額及び過去の報酬実績等を参考に必要な検証を行ったうえで適切と判断したからであります。

（４）【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「４ コーポレート・ガバナンスの状況等（１）コーポレート・ガバナンスの概要」に記載しております。

（５）【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

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」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)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」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年4月1日から2020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。

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 (2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (2020年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2, 7 344,507	2, 7 340,998
受取手形及び営業未収入金	12,590	10,200
有価証券	35,089	35,084
たな卸資産	4, 5, 6 12,244	4, 5, 6 17,232
その他	4 34,108	31,884
貸倒引当金	61	36
流動資産合計	438,478	435,364
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	373,275	407,764
減価償却累計額	158,747	166,386
建物及び構築物（純額）	2, 4, 6 214,528	4, 6 241,378
機械装置及び運搬具	24,036	28,108
減価償却累計額	14,883	15,833
機械装置及び運搬具（純額）	2, 4, 6 9,152	4, 6 12,274
工具、器具及び備品	24,415	26,096
減価償却累計額	17,544	18,837
工具、器具及び備品（純額）	2, 4, 6 6,870	4, 6 7,259
土地	4, 6 417,195	4, 6 440,674
建設仮勘定	2, 7 80,810	2, 4, 7 126,674
不動産仮勘定	110,536	109,038
信託不動産	693,452	686,261
減価償却累計額	131,575	136,543
信託不動産（純額）	2, 6, 7 561,877	2, 4, 7 549,717
その他	1,790	1,815
減価償却累計額	74	75
その他（純額）	1,715	1,740
有形固定資産合計	1,402,687	1,488,758
無形固定資産		
借地権	56,360	54,572
のれん	13,461	12,084
その他	2, 7 2,970	2, 7 2,892
無形固定資産合計	72,792	69,550
投資その他の資産		
投資有価証券	1 42,144	1 34,398
エクイティ出資	1, 4 60,080	1 82,946
長期貸付金	30,244	43,565
退職給付に係る資産	445	317
繰延税金資産	774	676
その他	2, 7 42,682	2, 7 45,365
貸倒引当金	491	564
投資その他の資産合計	175,880	206,705
固定資産合計	1,651,360	1,765,013
資産合計	2,089,838	2,200,378

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	9,299	10,748
短期借入金	2,767,400	2,745,517
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払法人税等	2,813	9,462
賞与引当金	1,548	1,596
その他	28,064	31,600
流動負債合計	129,126	118,926
固定負債		
社債	185,000	190,000
長期借入金	2,71,069,392	2,71,146,376
受入敷金保証金	75,088	83,962
長期預り金	8,278	2,029
退職給付に係る負債	1,800	1,727
役員退職慰労引当金	853	903
固定資産解体費用引当金	-	3,500
繰延税金負債	115,915	114,822
その他	3,967	3,547
固定負債合計	1,460,296	1,546,867
負債合計	1,589,423	1,665,794
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	79,500
資本剰余金	10,292	22,516
利益剰余金	405,827	428,398
自己株式	11,507	11,507
株主資本合計	471,613	518,907
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,031	4,187
繰延ヘッジ損益	829	730
為替換算調整勘定	11,498	3,541
退職給付に係る調整累計額	62	183
その他の包括利益累計額合計	19,637	6,815
非支配株主持分	9,164	8,860
純資産合計	500,415	534,583
負債純資産合計	2,089,838	2,200,378

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	246,127	250,222
営業原価	160,040	158,209
営業総利益	86,086	92,012
販売費及び一般管理費	¹ 24,966	¹ 26,263
営業利益	61,119	65,749
営業外収益		
受取利息	660	677
受取配当金	611	570
受取出向料	717	716
受取補償金	261	2,031
持分法による投資利益	1,632	1,673
為替差益	692	-
その他	1,962	569
営業外収益合計	6,538	6,237
営業外費用		
支払利息	7,510	7,809
為替差損	-	747
金融手数料	1,510	2,362
その他	705	342
営業外費用合計	9,727	11,261
経常利益	57,931	60,724
特別利益		
固定資産売却益	² 44,700	² 1,840
その他	563	131
特別利益合計	45,263	1,971
特別損失		
固定資産売却損	³ 8,292	³ 274
固定資産除却損	⁴ 151	⁴ 479
減損損失	⁵ 2,648	⁵ 8,797
固定資産解体費用引当金繰入額	-	3,500
その他	45,584	1,055
特別損失合計	56,676	14,106
税金等調整前当期純利益	46,517	48,590
法人税、住民税及び事業税	10,333	15,645
法人税等調整額	3,427	954
法人税等合計	13,760	16,599
当期純利益	32,757	31,990
非支配株主に帰属する当期純利益	574	622
親会社株主に帰属する当期純利益	32,183	31,368

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	32,757	31,990
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	338	4,843
繰延ヘッジ損益	153	134
為替換算調整勘定	2,967	8,353
退職給付に係る調整額	157	120
持分法適用会社に対する持分相当額	73	35
その他の包括利益合計	1 3,383	1 13,219
包括利益	29,374	18,771
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	30,603	18,536
非支配株主に係る包括利益	1,229	235

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	16,861	387,928	11,507	460,282
当期変動額					
新株の発行					
剰余金の配当			14,290		14,290
親会社株主に帰属する当期純利益			32,183		32,183
連結範囲の変動			6		6
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		6,568			6,568
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	6,568	17,899	-	11,330
当期末残高	67,000	10,292	405,827	11,507	471,613

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9,370	909	14,285	95	22,841	15,701	498,825
当期変動額							
新株の発行							
剰余金の配当							14,290
親会社株主に帰属する当期純利益							32,183
連結範囲の変動							6
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							6,568
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	338	80	2,787	157	3,203	6,536	9,740
当期変動額合計	338	80	2,787	157	3,203	6,536	1,590
当期末残高	9,031	829	11,498	62	19,637	9,164	500,415

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	67,000	10,292	405,827	11,507	471,613
当期変動額					
新株の発行	12,500	12,499			24,999
剰余金の配当			8,846		8,846
親会社株主に帰属する当期純利益			31,368		31,368
連結範囲の変動			48		48
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		275			275
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	12,500	12,223	22,570	-	47,294
当期末残高	79,500	22,516	428,398	11,507	518,907

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	9,031	829	11,498	62	19,637	9,164	500,415
当期変動額							
新株の発行							24,999
剰余金の配当							8,846
親会社株主に帰属する当期純利益							31,368
連結範囲の変動							48
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							275
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,843	98	7,957	120	12,822	303	13,125
当期変動額合計	4,843	98	7,957	120	12,822	303	34,168
当期末残高	4,187	730	3,541	183	6,815	8,860	534,583

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	46,517	48,590
減価償却費	24,418	23,724
減損損失	2,648	8,797
のれん償却額	856	822
有形固定資産除売却損益（は益）	36,256	1,087
持分法による投資損益（は益）	1,632	1,673
引当金の増減額（は減少）	967	3,766
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	20	169
受取利息及び受取配当金	1,272	1,247
支払利息	7,510	7,809
売上債権の増減額（は増加）	90	2,382
たな卸資産の増減額（は増加）	16,512	8,170
仕入債務の増減額（は減少）	10,075	1,501
未払金の増減額（は減少）	707	1,088
長期預り金の増減額（は減少）	3,485	995
その他	61,570	19,333
小計	113,915	122,804
利息及び配当金の受取額	2,606	2,306
利息の支払額	7,489	7,855
法人税等の支払額	13,437	8,942
営業活動によるキャッシュ・フロー	95,594	108,313
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	7,672	5,659
定期預金の払戻による収入	4,761	2,185
有形及び無形固定資産の取得による支出	152,593	156,995
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,883	3,342
投資有価証券の取得による支出	23,016	23,831
投資有価証券の売却による収入	321	808
貸付けによる支出	13,869	16,133
貸付金の回収による収入	230	7,623
その他	70	388
投資活動によるキャッシュ・フロー	186,885	188,272
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）	70	100
長期借入れによる収入	128,819	269,864
長期借入金の返済による支出	89,370	216,100
社債の発行による収入	70,000	25,000
社債の償還による支出	4,000	20,000
株式の発行による収入	-	24,999
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	13,409	0
連結の範囲の変更を伴わないその他の関係会社有価証券の取得による支出	-	670
配当金の支払額	14,290	8,846
非支配株主への配当金の支払額	108	326
財務活動によるキャッシュ・フロー	77,570	74,019
現金及び現金同等物に係る換算差額	537	1,037
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	14,258	6,977
現金及び現金同等物の期首残高	386,592	372,421
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	87	346
現金及び現金同等物の期末残高	1 372,421	1 365,790

【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)、匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ

(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)、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) 連結の範囲の変更

前連結会計年度において非連結子会社でありました虎ノ門エネルギーネットワーク(株)は重要性が増したため、連結の範囲に含めております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 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)、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他8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、上海環球金融中心有限公司他7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。

連結財務諸表の作成に当たって、(株)穴戸国際ゴルフ倶楽部については、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 会計方針に関する事項

(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

主として、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り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）

当社及び国内連結子会社は主として定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

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）に基づく定額法を採用しております。

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。

(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。

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2008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83百万円についても当該引当金残高に含まれております。

固定資産解体費用引当金

固定資産解体に伴い発生する支出に備えるため、当該費用の発生見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、そ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費用処理しております。

数理計算上の差異については、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しております。

(5) 重要な外貨建の資産又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非支配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、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、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>

為替予約取引

金利スワップ取引

<ヘッジ対象>

外貨建子会社株式（予定取引を含む）

借入金

ヘッジ方針

デリバティブ取引は、外貨建取引の為替変動リスク及び金利変動リスクの軽減を主眼として、投機的な取引は行わない方針としております。為替変動リスクを回避するために為替予約取引を行い、借入金の金利変動リスクを回避するため金利スワップを行っております。

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。

外貨建予定取引に係る為替予約については、予定取引の主要な取引条件の予測可能性及びその実行可能性を検討し、有効性の評価を行っております。

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式に係る為替予約は振当処理の要件を満たしていることを、特例処理によっている金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしていることを確認しており、その判定をもって有効性の評価に代えております。

(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リ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。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

1 . 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年 3 月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年 3 月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年 5 月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606) を公表しており、IFRS第15号は2018年 1 月 1 日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の 1 つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年 3 月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

2 . 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年 7 月 4 日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第 9 号 2019年 7 月 4 日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年 7 月 4 日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年 7 月 4 日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年 3 月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年 3 月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であり
ます。

(表示方法の変更)

(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「受取補償金」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。また、前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「貸倒引当金戻入額」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、「営業外収益」に表示していた「貸倒引当金戻入額」1,179百万円、「その他」1,043百万円は、「受取補償金」261百万円、「その他」1,962百万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「特別損失」の「固定資産圧縮損」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、「特別損失」の「固定資産圧縮損」に表示していた45,559百万円は、「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）

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「固定資産圧縮損」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「固定資産圧縮損」に表示していた45,559百万円は、「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）

該当事項はありません。

（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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券	12,763百万円	12,490百万円
エクイティ出資	60,080	82,946

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	19,430百万円	22,243百万円
建物及び構築物	144	-
機械装置及び運搬具	323	-
工具、器具及び備品	0	-
建設仮勘定	83	365
信託不動産	391,423	387,809
その他(無形固定資産)	8	7
その他(投資その他の資産)	1,953	2,132
計	413,368	412,558

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
短期借入金	5,194百万円	18,915百万円
長期借入金	198,176	179,034
計	203,370	197,950

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
森磯株、森喜代株他 (1)	16,922百万円	21,552百万円
青海S1特定目的会社	400	400
青海T特定目的会社	550	550
PT. Mitra Panca Persada	2,219	2,176
	(20,000千円)	(20,000千円)
計	20,092	24,679

前連結会計年度(2019年3月31日)

(1)上記には信託銀行等が賃借人に対して負っている敷金返還債務16,922百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証10,579百万円があります。

当連結会計年度(2020年3月31日)

(1)上記には信託銀行等が賃借人に対して負っている敷金返還債務21,552百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証4,475百万円があります。

4 固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（2019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6,928百万円については、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。

また、従来、固定資産として保有しておりましたエクイティ出資2,200百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より流動資産-その他に振り替えております。

当連結会計年度（2020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13,834百万円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振り替えております。

5 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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
販売用不動産	11,467百万円	16,381百万円
商品及び製品	347	438
原材料及び貯蔵品	428	412

6 販売用不動産の保有目的の変更

前連結会計年度（2019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611百万円については、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（2020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765百万円については、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。

7 ノンリコース債務及び対応する資産

借入金のうち、以下のものは、債務支払いの引当対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
短期借入金	5,151百万円	18,915百万円
長期借入金	198,176	179,034

債務支払いの引当対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	19,430百万円	22,243百万円
建設仮勘定	83	365
信託不動産	391,423	387,809
その他（無形固定資産）	8	7
その他（投資その他の資産）	1,943	2,122

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
給料手当	7,270百万円	7,369百万円
役員退職慰労引当金繰入額	123	122
賞与引当金繰入額	443	462
退職給付費用	425	592
租税公課	3,474	3,975
諸手数料	3,135	3,222
貸倒引当金繰入額	6	-

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
土地	39,515百万円	1,274百万円
建物及び構築物等	5,185	566
計	44,700	1,840

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
土地	7,835百万円	239百万円
建物及び構築物等	456	35
計	8,292	274

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

主として建物等の除却によるものであります。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

主として建物等の除却によるものであります。

5 減損損失

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

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	土地	2,648

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当連結会計年度においては、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額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失として計上しております。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額及び不動産鑑定評価基準に基づき算定した価額等を使用しております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

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	4,884
		建物等	3,912

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。

その結果、当連結会計年度においては、資産グループの著しい市場価格の下落、使用範囲又は方法の変更により回収可能価額を著しく低下させる変化があったため、資産グループの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として計上しております。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づき算定した価額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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	473百万円	7,525百万円
組替調整額	16	628
税効果調整前	456	6,897
税効果額	117	2,053
その他有価証券評価差額金	338	4,843
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	14	36
組替調整額	236	230
税効果調整前	221	193
税効果額	67	59
繰延ヘッジ損益	153	134
為替換算調整勘定：		
当期発生額	2,967	8,353
税効果調整前	2,967	8,353
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	2,967	8,353
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	168	292
組替調整額	59	118
税効果調整前	227	173
税効果額	69	53
退職給付に係る調整額	157	120
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	73	35
その他の包括利益合計	3,383	13,219

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並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	231,656	-	-	231,656
合計	231,656	-	-	231,656
自己株式				
普通株式	4,829	-	-	4,829
合計	4,829	-	-	4,829

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
2018年6月26日 定時株主総会	普通株式	14,290	63,000	2018年3月31日	2018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
2019年6月25日 定時株主総会	普通株式	8,846	利益剰余金	39,000	2019年3月31日	2019年6月26日

当連結会計年度（自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日）

1 発行済株式の種類及び総数並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	231,656	11,494	-	243,150
合計	231,656	11,494	-	243,150
自己株式				
普通株式	4,829	-	-	4,829
合計	4,829	-	-	4,829

（注）普通株式の発行済株式の株式数の増加11,494株は、第三者割当による新株式の発行による増加であります。

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
2019年 6 月25日 定時株主総会	普通株式	8,846	39,000	2019年 3 月31日	2019年 6 月26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
2020年 6 月23日 定時株主総会	普通株式	16,205	利益剰余金	68,000	2020年 3 月31日	2020年 6 月24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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	344,507百万円	340,998百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金等	35,089	35,084
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	7,174	10,292
現金及び現金同等物	372,421	365,790

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

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. 会計方針に関する事項(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 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	569	513
1年超	836	323
合計	1,405	836

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	43,085	50,612
1年超	51,703	88,146
合計	94,789	138,758

(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や為替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必要に応じて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、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、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及び、外貨建予定取引に係る為替の変動リスクに対するヘッジ取引を目的とした為替予約取引であります。

(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（2019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	344,507	344,507	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	12,590	12,590	-
(3) 有価証券	35,089	35,089	-
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	23,569	23,569	-
資産計	415,756	415,756	-
(1) 支払手形及び営業未払金	9,299	9,299	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 社債	205,000	207,372	2,372
(4) 長期借入金	1,136,792	1,152,505	15,713
負債計	1,351,092	1,369,177	18,085
デリバティブ取引(*1)	(1,089)	(1,089)	-

(*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（2020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	340,998	340,998	-
(2) 受取手形及び営業未収入金	10,200	10,200	-
(3) 有価証券	35,084	35,084	-
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	15,928	15,928	-
資産計	402,211	402,211	-
(1) 支払手形及び営業未払金	10,748	10,748	-
(2) 短期借入金	100	100	-
(3) 社債	210,000	210,508	508
(4) 長期借入金	1,191,794	1,213,454	21,660
負債計	1,412,642	1,434,810	22,168
デリバティブ取引(*1)	(633)	(633)	-

(*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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
非上場株式等(*1)	18,575	18,470
エクイティ出資(*2)	60,080	82,946
その他流動資産[エクイティ出資](*2)	2,200	-
受入敷金保証金(*2)	75,088	83,962

(*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) エクイティ出資及び受入敷金保証金については、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(2019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	344,312	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	12,590	-	-	-
有価証券	35,089	-	-	-
合計	391,992	-	-	-

当連結会計年度(2020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	340,799	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	10,200	-	-	-
有価証券	35,084	-	-	-
合計	386,084	-	-	-

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（2019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)
社債	20,000	20,000	22,000	10,000	-	133,000
長期借入金	67,400	190,617	45,069	43,567	88,944	701,192
合計	87,400	210,617	67,069	53,567	88,944	834,192

当連結会計年度（2020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	100	-	-	-	-	-
社債	20,000	22,000	10,000	-	23,000	135,000
長期借入金	45,417	47,069	45,567	90,944	147,126	815,667
合計	65,517	69,069	55,567	90,944	170,126	950,667

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2019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	20,743	7,703	13,040
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,065	2,020	45
	小計	22,809	9,723	13,085
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	760	916	156
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	35,089	35,089	-
	小計	35,849	36,005	156
合計		58,658	45,729	12,929

当連結会計年度（2020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	13,594	7,541	6,052
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,056	2,020	36
	小計	15,651	9,562	6,088
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	277	293	16
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	35,084	35,084	-
	小計	35,361	35,378	16
合計		51,012	44,940	6,072

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	21	8	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	21	8	-

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	798	106	180
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	798	106	180

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

当連結会計年度において、有価証券について645百万円（其他有価証券の株式）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 2018年4月1日 至 2019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

(1) 通貨関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ 対象	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)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	子会社株式	7,306	-	400

(注) 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) 金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ 対象	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	51,783	38,383	1,489
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	139,986	128,941	(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 2019年4月1日 至 2020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

(1) 通貨関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ 対象	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)
繰延ヘッジ処理	為替予約取引 買建 米ドル	子会社株式	7,810	-	285

(注) 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) 金利関連

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ 対象	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	94,605	89,130	918
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	167,355	164,364	(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、一部の連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。また、当社におきましては退職給付信託を設定しております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付債務の期首残高	8,665 百万円	9,712 百万円
勤務費用	671	723
利息費用	15	16
数理計算上の差異の発生額	490	29
過去勤務費用の当期発生額	-	-
退職給付の支払額	381	614
転籍者受入	249	-
退職給付債務の期末残高	9,712	9,867

(注) 簡便法を適用した制度を含めております。

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
年金資産の期首残高	7,478 百万円	8,356 百万円
期待運用収益	149	162
数理計算上の差異の発生額	322	262
事業主からの拠出額	563	579
退職給付の支払額	157	378
年金資産の期末残高	8,356	8,457

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	8,676 百万円	8,901 百万円
年金資産	8,356	8,457
	319	443
非積立型制度の退職給付債務	1,035	966
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,355	1,410
退職給付に係る負債	1,800 百万円	1,727 百万円
退職給付に係る資産	445	317
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,355	1,410

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)
勤務費用	671 百万円	723 百万円
利息費用	15	16
期待運用収益	149	162
数理計算上の差異の費用処理額	111	233
過去勤務費用の当期の費用処理額	170	114
確定給付制度に係る退職給付費用	478	696

(注) 簡便法を適用した制度を含めております。

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)
過去勤務費用	170 百万円	114 百万円
数理計算上の差異	56 百万円	58 百万円
合 計	227	173

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年 3月31日)	当連結会計年度 (2020年 3月31日)
未認識過去勤務費用	257 百万円	143 百万円
未認識数理計算上の差異	348 百万円	407 百万円
合 計	90	264

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年 3月31日)	当連結会計年度 (2020年 3月31日)
債券	18 %	20 %
株式	12 %	11 %
現金及び預金	1 %	2 %
一般勘定	24 %	26 %
その他	45 %	41 %
合 計	100 %	100 %

(注) 年金資産合計額には、企業年金制度に対して設定した退職給付信託が当連結会計年度37%含まれております。

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表しております。）

	前連結会計年度 (2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (2020年 3 月31日)
割引率	0.1～0.4 %	0.1～0.4 %
長期期待運用収益率	2.0 %	2.0 %

（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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	216百万円	589百万円
未払賞与損金算入限度超過額	518	534
販売用不動産評価損	1,318	277
減価償却費損金算入限度超過額	1,637	1,858
退職給付に係る負債	765	705
退職給付信託設定額	918	930
役員退職慰労引当金超過額	261	276
投資有価証券評価損	659	1,276
貸倒引当金損金算入限度超過額	169	182
固定資産減損損失損金不算入額	3,487	5,344
税務上の繰越欠損金	254	189
未実現利益	11,169	11,169
補償金相当額	2,582	1,776
固定資産解体費用引当金超過額	-	1,071
その他	2,246	2,381
繰延税金資産小計	26,204	28,563
評価性引当額	5,247	6,838
繰延税金資産合計	20,957	21,724
繰延税金負債		
買換資産積立金	72,877	74,560
その他有価証券評価差額金	3,883	1,829
前払年金費用	364	349
資本連結に係る投資差額の税効果	54,908	54,855
その他	4,065	4,275
繰延税金負債合計	136,098	135,870
繰延税金負債の純額	115,141	114,145

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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.7
受取配当等永久に益金に算入されない項目		0.2
のれん償却による差異		0.5
持分法による投資損益		0.1
子会社の法定実効税率差異		1.3
評価性引当額		3.4
その他		0.6
税効果会計適用後の法人税等負担率		34.2

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

その他の関係会社有価証券の追加取得

(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 上海秀仕観光会務有限公司

事業の内容 海外事業

企業結合の法的形式

その他の関係会社有価証券の追加取得

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秀仕観光会務有限公司のその他の関係会社有価証券の80.0%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、2019年4月1日（みなし取得日）に同社のその他の関係会社有価証券を追加取得いたしました。この結果、当社のその他の関係会社有価証券の出資比率は100.0%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 2019年1月16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 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) その他の関係会社有価証券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 現金及び預金 670百万円

取得原価 670百万円

(4) 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

資本剰余金の主な変動要因

その他の関係会社有価証券の追加取得

非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額
275百万円

(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おりません。

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おりません。

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	711,958	734,334
期中増減額	22,376	82,557
期末残高	734,334	816,891
期末時価	1,109,686	1,288,536
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	587,450	572,606
期中増減額	14,844	19,914
期末残高	572,606	552,692
期末時価	1,035,550	994,110

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	53,455	52,207
賃貸費用	27,608	30,252
差額	25,846	21,954
その他(売却損益等)	11,446	12,474
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	43,093	42,289
賃貸費用	24,556	22,538
差額	18,537	19,751
その他(売却損益等)	28	1,202

(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られません。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とおりであります。

「賃貸」	賃貸管理事業、運営受託事業、請負工事業、地域冷暖房・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 2018年4月1日 至 2019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	152,600	37,160	29,219	27,146	246,127	-	246,127
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,815	2,510	1,213	86	7,626	7,626	-
計	156,416	39,671	30,432	27,233	253,753	7,626	246,127
セグメント利益	39,214	22,599	3,012	9,515	74,341	13,221	61,119
セグメント資産	1,528,904	11,467	39,715	178,352	1,758,440	331,397	2,089,838
その他の項目							
減価償却費	16,627	-	1,664	5,110	23,402	1,016	24,418
減損損失	2,648	-	-	-	2,648	-	2,648
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	37,992	-	772	1,158	39,923	3,470	43,394

(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 13,221百万円には、セグメント間取引消去 2,001百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 11,220百万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331,397百万円には、セグメント間取引消去 14,741百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産346,139百万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3,470百万円は、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 2019年4月1日 至 2020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	158,077	40,743	27,775	23,626	250,222	-	250,222
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3,719	132	1,571	79	5,238	5,238	-
計	161,797	40,610	29,346	23,705	255,460	5,238	250,222
セグメント利益	38,781	28,938	2,125	8,345	78,190	12,441	65,749
セグメント資産	1,637,643	16,381	38,518	184,168	1,876,711	323,667	2,200,378
その他の項目							
減価償却費	15,981	-	1,554	4,809	22,346	1,378	23,724
減損損失	8,797	-	-	-	8,797	-	8,797
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	120,124	-	207	1,216	121,548	34,595	156,144

(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 12,441百万円には、セグメント間取引消去690百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 13,131百万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323,667百万円には、セグメント間取引消去 11,705百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産335,372百万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34,595百万円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2．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
217,751	27,160	1,215	246,127

（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	その他	合計
1,323,689	78,997	0	1,402,687

3．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	28,157	分譲

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「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」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2．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
226,550	22,331	1,340	250,222

（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	その他	合計
1,417,575	71,182	0	1,488,758

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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 2018年4月1日 至 2019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、「セグメント情報」の「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」の「その他の項目」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 2019年4月1日 至 2020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、「セグメント情報」の「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」の「その他の項目」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 2018年4月1日 至 2019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	-	-	-	856	-	856
当期末残高	-	-	-	13,461	-	13,461

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	-	-	-	822	-	822
当期末残高	-	-	-	12,084	-	12,084

【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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 2018年4月1日 至 2019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)
関連会社	森ヒルズリー ト投資法人	東京都 港区	190,460	不動産賃貸 業	直接 15.0	不動産の売 買等	不動産の販売等 売却代金	30,669	-	-

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

(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 2018年4月1日 至 2019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	10	-	-
	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	13	-	-
	森 佳子	-	-	当社 取締役	（被所有） 直接 0.4	建物の賃貸 賃借	家賃の受取	24	-	-
							家賃の支払	23	その他流動 資産	1
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）	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 27.0	建物の賃貸 設備管理等 の委託	家賃等の受取	598	受取手形及 び営業未収 入金	0
									その他流動 資産	7
									受入敷金保 証金	314
							設備管理委託費 等の支払	339	支払手形及 び営業未払 金	29

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020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	10	-	-
	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	12	-	-
	森 佳子	-	-	当社 取締役	（被所有） 直接 0.4	建物の賃貸 賃借	家賃の受取	24	-	-
							家賃の支払	23	その他流動 資産	1
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）	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 27.0	建物の賃貸 設備管理等 の委託	家賃等の受取	651	受取手形及 び営業未収 入金	0
									その他流動 資産	8
									受入敷金保 証金	315
							設備管理委託費 等の支払	330	支払手形及 び営業未払 金	27

（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、市場価格又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、市場価格等を参考に交渉の上決定しております。

3 森ビルエステートサービス㈱は、当社役員及びその近親者が議決権の78%を直接所有している森喜代㈱及び当社役員が議決権の73%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 2018年４月１日 至 2019年３月31日）
森喜代(株)（金融商品取引所へは上場しておりません。）

当連結会計年度（自 2019年４月１日 至 2020年３月31日）
森喜代(株)（金融商品取引所へは上場しておりません。）

（２）重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 2018年４月１日 至 2019年３月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年４月１日 至 2020年３月31日）
該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)		当連結会計年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)	
1 株当たり純資産額	2,165,752.94円	1 株当たり純資産額	2,205,945.63円
1 株当たり当期純利益	141,885.38円	1 株当たり当期純利益	133,754.79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 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	32,183	31,368
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額 (百万円)	32,183	31,368
普通株式の期中平均株式数 (株)	226,827	234,521

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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11回無担保社債	2013年 8月14日	20,000 (20,000)	-	0.910	なし	2019年 8月14日
森ビル株	第12回無担保社債	2013年 11月5日	10,000	10,000 (10,000)	0.800	なし	2020年 11月5日
森ビル株	第13回無担保社債	2014年 5月19日	10,000	10,000 (10,000)	0.466	なし	2020年 5月19日
森ビル株	第14回無担保社債	2014年 8月14日	13,000	13,000	0.861	なし	2024年 8月14日
森ビル株	第15回無担保社債	2015年 2月13日	10,000	10,000	0.784	なし	2025年 2月13日
森ビル株	第16回無担保社債	2015年 5月1日	10,000	10,000	1.002	なし	2027年 4月30日
森ビル株	第17回無担保社債	2015年 8月13日	10,000	10,000	0.523	なし	2021年 8月13日
森ビル株	第18回無担保社債	2016年 4月26日	10,000	10,000	0.800	なし	2031年 4月25日
森ビル株	第19回無担保社債	2016年 7月11日	10,000	10,000	0.830	なし	2036年 7月11日
森ビル株	第20回無担保社債	2016年 10月25日	12,000	12,000	0.120	なし	2021年 10月25日
森ビル株	第21回無担保社債	2017年 2月16日	10,000	10,000	0.440	なし	2027年 2月16日
森ビル株	第22回無担保社債	2018年 3月8日	10,000	10,000	0.180	なし	2023年 3月8日
森ビル株	第23回無担保社債	2018年 5月17日	10,000	10,000	0.970	なし	2038年 5月17日
森ビル株	第24回無担保社債	2018年 8月16日	10,000	10,000	0.460	なし	2028年 8月16日
森ビル株	第25回無担保社債	2019年 7月31日	-	10,000	0.340	なし	2029年 7月31日
森ビル株	第26回無担保社債	2019年 11月14日	-	15,000	0.320	なし	2029年 11月14日
森ビル株	第1回利払繰延条項・期限 前償還条項付無担保社債 (劣後特約付)	2019年 1月31日	50,000	50,000	1.430	なし	2056年 1月31日
合計	-	-	205,000 (20,000)	210,000 (20,000)	-	-	-

(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	20,000	22,000	10,000	-	23,000

【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	-	100	0.12	-
1年以内に返済予定の長期借入金	62,249	26,501	0.71	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	5,151	18,915	0.41	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	10	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	871,216	967,342	0.40	2021年～2040年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	198,176	179,034	0.45	2021年～2026年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
合計	1,136,792	1,191,904	-	-

(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)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	41,631	39,990	61,899	76,639
ノンリコース 長期借入金	5,438	5,576	29,045	70,487

【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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	282,764	271,343
営業未収入金	2 28,774	2 31,797
リース債権	60	70
有価証券	35,000	35,000
販売用不動産	4, 6 11,467	4, 6 12,841
仕掛販売用不動産	-	4 3,539
たな卸資産	5 303	5 388
前渡金	5,000	6,590
前払費用	4,626	4,788
その他	2, 4 23,043	2 28,898
貸倒引当金	26	4
流動資産合計	391,014	395,253
固定資産		
有形固定資産		
建物	4, 6 129,521	4, 6 163,098
構築物	4, 6 1,892	4, 6 2,750
機械及び装置	4, 6 930	4, 6 1,381
車両運搬具	26	19
工具、器具及び備品	4, 6 5,591	4, 6 6,054
土地	4, 6 415,806	4, 6 439,284
リース資産	16	13
建設仮勘定	80,009	4 125,573
不動産仮勘定	110,536	109,038
信託不動産	6 170,453	4 161,907
有形固定資産合計	914,785	1,009,122

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年 3 月31日)	当事業年度 (2020年 3 月31日)
無形固定資産		
借地権	39,443	39,345
商標権	7	6
ソフトウェア	2,703	2,557
その他	121	120
無形固定資産合計	42,276	42,031
投資その他の資産		
投資有価証券	26,873	19,474
関係会社株式	119,356	132,008
その他の関係会社有価証券	128,206	153,972
出資金	55	57
長期貸付金	1,586	1,970
関係会社長期貸付金	2 10,205	2 4,206
長期前払費用	11,369	11,985
前払年金費用	1,192	1,142
その他	1, 4 26,969	1 28,650
貸倒引当金	491	564
投資その他の資産合計	325,324	352,902
固定資産合計	1,282,386	1,404,055
資産合計	1,673,400	1,799,309
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 11,339	2 13,142
短期借入金	-	100
1年内返済予定の長期借入金	61,743	26,046
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	2 3,573	2 5,086
未払費用	745	700
未払法人税等	1,251	8,427
前受金	11,383	15,256
預り金	2 2,851	2 1,990
前受収益	0	0
賞与引当金	930	974
その他	587	686
流動負債合計	114,406	92,411

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年 3 月31日)	当事業年度 (2020年 3 月31日)
固定負債		
社債	185,000	190,000
長期借入金	868,175	963,635
受入敷金保証金	2 63,412	2 72,697
長期預り金	2 10,778	2 4,529
繰延税金負債	70,158	69,065
退職給付引当金	1,412	1,219
役員退職慰労引当金	853	903
固定資産解体費用引当金	-	3,500
その他	1,966	1,749
固定負債合計	1,201,757	1,307,300
負債合計	1,316,163	1,399,711
純資産の部		
株主資本		
資本金	67,000	79,500
資本剰余金		
資本準備金	16,819	29,318
資本剰余金合計	16,819	29,318
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	73,198	73,198
買換資産積立金	165,257	169,101
繰越利益剰余金	37,973	56,195
利益剰余金合計	276,680	298,746
自己株式	11,507	11,507
株主資本合計	348,992	396,057
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,000	4,161
繰延ヘッジ損益	756	621
評価・換算差額等合計	8,244	3,539
純資産合計	357,236	399,597
負債純資産合計	1,673,400	1,799,309

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	1 188,039	1 191,978
営業原価	1 126,998	1 125,938
営業総利益	61,040	66,040
販売費及び一般管理費	1, 2 12,265	1, 2 14,123
営業利益	48,775	51,917
営業外収益		
受取利息	1 374	1 236
受取配当金	1 4,756	1 8,430
受取出向料	1 1,379	1 1,402
為替差益	817	-
受取補償金	261	2,031
その他	1 1,895	1 463
営業外収益合計	9,483	12,564
営業外費用		
支払利息	1 5,274	1 5,138
社債利息	1,159	1,677
金融手数料	930	958
その他	1 703	1 532
営業外費用合計	8,067	8,305
経常利益	50,191	56,175
特別利益		
固定資産売却益	3 44,677	3 1,821
その他	1 563	1 130
特別利益合計	45,241	1,952
特別損失		
固定資産売却損	1, 4 8,292	1, 4 274
減損損失	2,648	8,797
固定資産除却損	145	475
固定資産解体費用引当金繰入額	-	3,500
その他	45,584	896
特別損失合計	56,669	13,943
税引前当期純利益	38,763	44,183
法人税、住民税及び事業税	7,361	12,371
法人税等調整額	3,700	899
法人税等合計	11,061	13,271
当期純利益	27,702	30,912

【営業原価明細書】

		前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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 (%)
賃借料		30,276	23.8	30,955	24.6
販売原価		16,750	13.2	11,672	9.3
人件費		17,315	13.6	17,954	14.3
委託管理費		8,841	7.0	6,848	5.4
諸経費		53,814	42.4	58,506	46.4
合計		126,998	100.0	125,938	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	153,179	36,640	263,268
当期変動額								
新株の発行								
剰余金の配当							14,290	14,290
買換資産積立金の積立						15,991	15,991	-
買換資産積立金の取崩						3,912	3,912	-
当期純利益							27,702	27,702
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	12,078	1,333	13,412
当期末残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	165,257	37,973	276,680

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	11,507	335,580	9,333	909	8,423	344,003
当期変動額						
新株の発行		-				-
剰余金の配当		14,290				14,290
買換資産積立金の積立		-				-
買換資産積立金の取崩		-				-
当期純利益		27,702				27,702
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			332	153	179	179
当期変動額合計	-	13,412	332	153	179	13,233
当期末残高	11,507	348,992	9,000	756	8,244	357,236

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					別途積立金	買換資産積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	67,000	16,819	16,819	250	73,198	165,257	37,973	276,680
当期変動額								
新株の発行	12,500	12,499	12,499					
剰余金の配当							8,846	8,846
買換資産積立金の積立						8,919	8,919	-
買換資産積立金の取崩						5,076	5,076	-
当期純利益							30,912	30,912
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	12,500	12,499	12,499	-	-	3,843	18,222	22,065
当期末残高	79,500	29,318	29,318	250	73,198	169,101	56,195	298,746

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	11,507	348,992	9,000	756	8,244	357,236
当期変動額						
新株の発行		24,999				24,999
剰余金の配当		8,846				8,846
買換資産積立金の積立		-				-
買換資産積立金の取崩		-				-
当期純利益		30,912				30,912
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			4,838	134	4,704	4,704
当期変動額合計	-	47,065	4,838	134	4,704	42,360
当期末残高	11,507	396,057	4,161	621	3,539	399,597

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

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

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

時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

主として、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 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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法)

(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。

3 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。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(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事業年度から費用処理しております。

過去勤務費用については、そ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費用処理しております。

(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、2008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83百万円についても当該引当金残高に含まれております。

(5) 固定資産解体費用引当金

固定資産解体に伴い発生する支出に備えるため、当該費用の発生見込額を計上しております。

4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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。

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

(2) 重要な外貨建の資産又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、期末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。

(3) 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います。なお、為替予約については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用しています。

ヘッジの手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>

為替予約取引

金利スワップ取引

ヘッジ方針

デリバティブ取引は、外貨建取引の為替変動リスク及び金利変動リスクの軽減を主眼として、投機的な取引は行わない方針としております。為替変動リスクを回避するために為替予約取引を行い、借入金の金利変動リスクを回避するため金利スワップを行っております。

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。

外貨建予定取引に係る為替予約については、予定取引の主要な取引条件の予測可能性及びその実行可能性を検討し、有効性の評価を行っております。

なお、振当処理によっている外貨建子会社株式に係る為替予約は振当処理の要件を満たしていることを、特例処理によっている金利スワップ取引は特例処理の要件を満たしていることを確認しており、その判定をもって有効性の評価に変えております。

(4) 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。

(5) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

（会計方針の変更）

該当事項はありません。

（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「受取補償金」は金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。また、前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「貸倒引当金戻入額」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、「営業外収益」に表示していた「貸倒引当金戻入額」1,170百万円、「その他」985百万円は、「受取補償金」261百万円、「その他」1,895百万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「特別損失」の「固定資産圧縮損」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「固定資産圧縮損」に表示していた45,559百万円は、「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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
その他(投資その他の資産)	10百万円	10百万円
計	10	10

担保付債務はありません。

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期金銭債権	32,762百万円	39,145百万円
長期金銭債権	10,205	4,206
短期金銭債務	6,369	6,476
長期金銭債務	633	381

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。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
森磯㈱、森喜代㈱他 (1)	16,922百万円	21,552百万円
六本木エネルギーサービス㈱	1,924	1,656
青海T特定目的会社	550	550
青海S1特定目的会社	400	400
PT. Mitra Panca Persada	2,219	2,176
	(20,000千円)	(20,000千円)
計	22,017	26,336

前事業年度(2019年3月31日)

(1)上記には信託銀行等が賃借人に対して負っている敷金返還債務16,922百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証10,579百万円があります。

当事業年度(2020年3月31日)

(1)上記には信託銀行等が賃借人に対して負っている敷金返還債務21,552百万円を含んでおります。

これらのほか、関係会社の為替予約残高に対する保証4,475百万円があります。

4 固定資産の保有目的の変更

前事業年度（2019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6,928百万円については、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。

また、従来、固定資産として保有しておりましたエクイティ出資（投資その他の資産-その他）2,200百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より流動資産-その他に振り替えております。

当事業年度（2020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13,834百万円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産及び仕掛販売用不動産に振り替えております。

5 たな卸資産の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
商品及び製品	289百万円	369百万円
原材料及び貯蔵品	14	19

6 販売用不動産の保有目的の変更

前事業年度（2019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611百万円については、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（2020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765百万円については、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 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当事業年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
営業取引による取引高		
営業収益	57,414百万円	22,330百万円
営業原価	24,962	10,519
営業取引以外の取引による取引高	6,624	12,086

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度 5 %、当事業年度 7 %、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95%、当事業年度93%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 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当事業年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
給料手当	4,073百万円	4,193百万円
賞与引当金繰入額	433	452
役員退職慰労引当金繰入額	123	122
退職給付費用	399	558
減価償却費	687	1,098
租税公課	1,681	2,182

- 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 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当事業年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
土地	39,513百万円	1,274百万円
建物等	5,164	547
計	44,677	1,821

- 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 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当事業年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
土地	7,835百万円	239百万円
建物等	456	35
計	8,292	274

(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(2019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	18,582	41,853	23,271

当事業年度(2020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	18,511	40,362	21,850

(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の
貸借対照表計上額

(単位: 百万円)

区分	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
子会社株式	118,266	130,929
関連会社株式	1,090	1,079
その他の関係会社有価証券	109,624	135,461

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	176百万円	562百万円
未払賞与損金算入限度超過額	324	340
販売用不動産評価損	1,318	277
減価償却費損金算入限度超過額	1,635	1,856
退職給付引当金超過額	432	373
退職給付信託設定額	918	930
投資有価証券評価損	4,376	4,993
貸倒引当金損金算入限度超過額	150	172
固定資産減損損失損金不算入額	3,487	5,344
役員退職慰労引当金超過額	261	276
補償金相当額	2,582	1,776
固定資産解体費用引当金超過額	-	1,071
その他	1,248	1,290
繰延税金資産小計	16,912	19,264
評価性引当額	8,816	10,476
繰延税金資産合計	8,096	8,788
繰延税金負債		
買換資産積立金	72,877	74,560
その他有価証券評価差額金	3,869	1,817
前払年金費用	364	349
その他	1,143	1,126
繰延税金負債合計	78,255	77,854
繰延税金負債の純額	70,158	69,065

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.6%	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
受取配当等永久に益金に算入されない項目	2.2	
評価性引当額	0.3	
特別税額控除	0.6	
その他	0.5	
税効果会計適用後の法人税等負担率	28.5	

（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。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【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	11,833
		三井住友トラスト・ホールディングス(株)	235,420	735
		(株)みずほフィナンシャルグループ	3,534,817	436
		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	176
		上海陸家嘴金融貿易区開発股份有限公司	1,767,026	154
		K D D I (株)	42,000	133
		伊藤忠商事(株)	49,900	111
		(株)ワイズテーブルコーポレーション	60,000	96
		日本たばこ産業(株)	46,000	91
		その他（16銘柄）	-	288
計			-	14,318

【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）
投資有価証券	その他 有価証券	（投資信託受益証券） その他（1銘柄）	1,324,590,321	1,982
		（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（7銘柄）	-	2,934
		その他（3銘柄）	-	239
		計	-	5,156

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	当期末 残高	減価償却 累計額
有形固 定資産	建物	226,885	45,014	4,614 (2,204)	7,309	267,285	104,187
	構築物	6,095	1,235	204 (168)	186	7,127	4,377
	機械及び装置	3,642	716	6 (2)	260	4,352	2,971
	車両運搬具	54	3	0 (0)	10	57	37
	工具、器具及び 備品	17,448	1,900	274 (117)	1,295	19,074	13,020
	土地	415,806	33,243	9,764 (4,884)	-	439,284	-
	リース資産	52	-	-	3	52	39
	建設仮勘定	80,009	65,782	20,218	-	125,573	-
	不動産仮勘定	110,536	89,728	91,226	-	109,038	-
	信託不動産	194,314	318	8,835	1,625	185,797	23,889
	計	1,054,847	237,942	135,143 (7,378)	10,690	1,157,645	148,523
無形固 定資産	借地権	39,443	0	98	-	39,345	-
	商標権	17	1	4	1	14	7
	ソフトウエア	3,916	661	431	804	4,146	1,588
	その他	131	-	1	0	129	9
	計	43,509	663	536	806	43,636	1,605

(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、虎ノ門ヒルズビジネスタワー竣工に伴う振替40,525百万円であります。

3 土地の増加額のうち主なものは、虎ノ門ヒルズビジネスタワー竣工に伴う振替24,431百万円であります。

4 建設仮勘定の増加額のうち主なものは、愛宕山周辺地区新築工事36,356百万円ならびに虎ノ門一・二丁目地区新築工事14,780百万円であります。

5 不動産仮勘定の増加額のうち主なものは、虎ノ門・麻布台地区参加組合員負担金45,264百万円、虎ノ門一丁目地区参加組合員負担金15,710百万円ならびに虎ノ門一・二丁目地区参加組合員負担金15,000百万円であります。

6 当期首残高及び当期末残高については、取得価額を記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	518	77	26	569
賞与引当金	930	1,958	1,914	974
役員退職慰労引当金	853	122	72	903
固定資産解体費用引当金	-	3,500	-	3,500

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	-
剰余金の配当の基準日	3 月31日
1 単元の株式数	-
株式の名義書換え	
取扱場所	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
株主名簿管理人	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
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	-
单元未満株式の買取り	
取扱場所	該当事項はありません。
株主名簿管理人	該当事項はありません。
取次所	該当事項はありません。
買取手数料	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） 当社の株式の譲渡又は取得については、株主又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61期）（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）2019年6月26日関東財務局長に提出。

(2) 臨時報告書及びその添付書類

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2019年6月26日
関東財務局長に提出。

(3) 訂正発行登録書

上記(2)に関し、2019年6月26日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書の訂正報告書

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の訂正報告書を
2019年7月24日関東財務局長に提出。

(5) 訂正発行登録書

上記(4)に関し、2019年7月24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

2019年7月25日 関東財務局長に提出。

(7) 訂正発行登録書

2018年11月22日 関東財務局長に提出した発行登録書に関し、2019年10月9日関東財務局長に提出。

(8) 発行登録追補書類（普通社債）及びその添付書類

2019年11月8日 関東財務局長に提出。

(9) 半期報告書

（第62期中）（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）2019年12月20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

2020年6月23日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人
東京都港区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石井 和人 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 智喜 印

監査意見

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2019年4月1日から2020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。

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2020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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年 6 月23日

森ビル株式会社

取締役会 御中

清陽監査法人
東京都港区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 斉藤 孝 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石井 和人 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 智喜 印

監査意見

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2019年4月1日から2020年3月31日までの第62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。

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2020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全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。