

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年5月27日

【事業年度】 第60期(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

【会社名】 株式会社世界貿易センタービルディング

【英訳名】 WORLD TRADE CENTER BUILDING, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 宮崎 親 男

【本店の所在の場所】 東京都港区浜松町二丁目4番1号

【電話番号】 03-3435-3711(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 深 谷 義 紀

【最寄りの連絡場所】 東京都港区浜松町二丁目4番1号

【電話番号】 03-3435-3711(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 深 谷 義 紀

【縦覧に供する場所】 該当事項はない。

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) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	平成22年 2月	平成23年 2月	平成24年 2月	平成25年 2月	平成26年 2月
営業収益 (百万円)	24,004	25,667	22,856	21,458	22,582
経常利益 (百万円)	6,416	6,103	5,304	5,007	3,834
当期純利益 (百万円)	3,716	3,387	1,584	2,824	2,278
包括利益 (百万円)			1,295	3,066	3,221
純資産額 (百万円)	47,747	50,407	51,003	53,369	55,388
総資産額 (百万円)	80,124	78,446	79,190	78,074	77,128
1株当たり純資産額 (円)	4,774.71	5,040.77	5,100.34	5,336.95	5,538.87
1株当たり当期純利益 (円)	371.65	338.76	158.42	282.46	227.87
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	59.6	64.3	64.4	68.4	71.8
自己資本利益率 (%)	7.7	6.7	3.1	5.2	4.1
株価収益率 (倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,567	4,324	10,069	2,027	5,461
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,293	2,446	6,078	40	2,568
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,728	3,617	3,470	3,343	3,157
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	9,068	7,327	7,848	6,573	11,446
従業員数 (名)	190	174	175 (19)	178 (20)	176 (18)

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれていない。
 2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は潜在株式がないため記載していない。
 3 当社グループの株式は、非上場、非登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載していない。
 4 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員(1日8時間換算)である。
 5 第60期から金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更している。なお、比較を容易にするため第59期以前についても百万円単位に組替えて表示している。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	平成22年2月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月
営業収益 (百万円)	22,731	24,033	21,314	19,053	20,569
経常利益 (百万円)	6,197	5,880	5,093	4,695	3,605
当期純利益 (百万円)	3,597	3,266	1,476	2,651	2,149
資本金 (百万円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
発行済株式総数 (株)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (百万円)	46,656	49,195	49,684	51,876	53,766
総資産額 (百万円)	78,248	76,481	77,119	75,592	74,883
1株当たり純資産額 (円)	4,665.65	4,919.57	4,968.40	5,187.68	5,376.64
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	70 ()	70 ()	70 ()	70 ()	100 ()
1株当たり当期純利益 (円)	359.71	326.62	147.68	265.13	214.92
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	59.6	64.3	64.4	68.6	71.8
自己資本利益率 (%)	7.7	6.6	2.9	5.1	3.9
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	19.46	21.43	47.39	26.40	46.52
従業員数 (名)	126	107	107	111	108

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれていない。
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益は潜在株式がないため記載していない。
3 当社株式は、非上場、非登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載していない。
4 第60期から金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更している。なお、比較を容易にするため第59期以前についても百万円単位に組替えて表示している。
5 平成26年2月期の1株当たり配当額100円には、創立50周年記念配当30円を含んでいる。

2 【沿革】

昭和39年12月	株式会社東京ターミナル設立。資本金25億円。 貿易センターの機能を持つ総合ビル基本計画に着手。
昭和41年9月	資本金50億円に増資。
昭和44年10月	株式会社世界貿易会館を共同出資により設立。
昭和45年2月	株式会社貿易ビルサービス(連結子会社)を当社全額出資により設立。
昭和45年3月	世界貿易センタービルディング(40階建)開業。建物賃貸、展望台、貸会議室、 貸展示場、駐車場、バスターミナル営業開始。
昭和46年9月	結婚式場営業開始。
昭和49年1月	株式会社世界貿易センタービルディングに社名変更。
昭和51年3月	住宅建設分譲事業開始。
昭和59年1月	旅行センター営業開始。
昭和62年3月	国際間不動産仲介・情報サービス開始。
昭和62年9月	SEBOU REAL ESTATE, INC.(連結子会社)を当社全額出資により米国現地法人として設立。
平成元年10月	米国カリフォルニア州アーバイン市にオフィスビル2棟取得。
平成2年3月	東京都千代田区内神田にWTC内神田ビル竣工。
平成2年5月	東京都目黒区平町にWTCディアコート目黒平町竣工。
平成2年8月	株式会社世界貿易会館は、株式会社東京會館に営業権を譲渡し解散。
平成3年10月	管理業務受託事業開始。
平成10年1月	株式会社貿易ビルサービス、当社全額引受により資本金2千5百万円に増資。
平成12年1月	神奈川県川崎市高津区久地に久地診療所ビル竣工。
平成16年1月	株式会社貿易ビルサービス、当社全額引受により資本金を1億7千5百万円に資本準備金を1億 5千万円に増資。
平成16年2月	WTCディアコート目黒平町を株式会社貿易ビルサービスに譲渡。
平成16年3月	米国カリフォルニア州アーバイン市のオフィスビル2棟を売却。
平成16年11月	SEBOU REAL ESTATE, INC.(連結子会社)の清算を完了し解散。
平成17年1月	株式会社貿易ビルサービス、当社全額引受により資本金を3億7千5百万円に資本準備金を3億 5千万円に増資。
平成17年2月	株式会社明電舎との共同事業にてThinkPark Towerに着手。
平成17年2月	WTC内神田ビルを株式会社貿易ビルサービスに譲渡。
平成19年8月	東京都品川区大崎にThinkPark Tower竣工。
平成20年2月	旅行センター営業終了。

3 【事業の内容】

当社の企業集団(以下「当社グループ」という)は、提出会社(以下「当社」という)及び子会社1社で構成され、当社が所有している営業用建物の賃貸事業・ThinkPark Towerの総合管理を中心とした建物管理受託事業及びその他の事業(付帯施設の経営及び管理)を主な内容とし、更に住宅分譲を中心とする不動産販売事業を展開している。

当社グループの事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次の通りである。

なお、セグメントと同一の区分である。

建物賃貸事業

当社は営業用建物を賃貸し、その管理を統括しているが、管理の一部を子会社株式会社貿易ビルサービスへ委託している。

また、株式会社貿易ビルサービスにおいても建物賃貸事業を行っている。

建物管理受託事業

当社はThinkPark Towerの総合管理を中心に建物管理事業を行っているが、管理の一部を子会社株式会社貿易ビルサービスへ委託している。

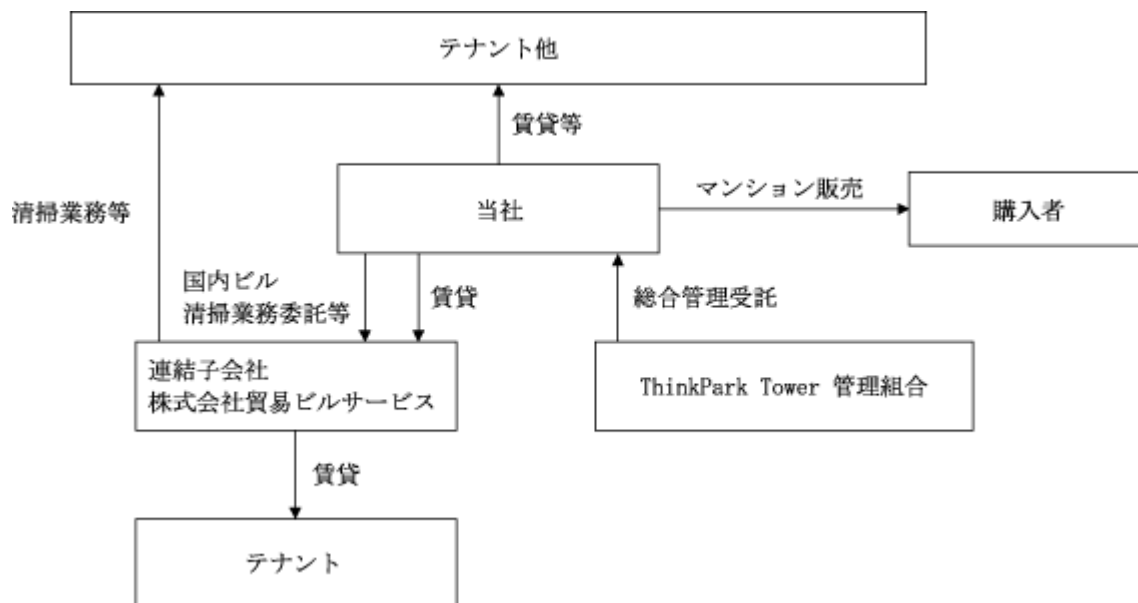
不動産販売事業

当社は分譲マンション用地を取得・開発して、分譲マンションの販売を行っている。

その他の事業

当社は上記に附帯する施設を経営し、その管理を統括しているが、管理の一部を子会社株式会社貿易ビルサービスへ委託している。

事業の系統図は、次の通りである。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有(被所有)割合		関係内容
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社貿易ビルサービス	東京都港区	375	建物賃貸事業・ 建物管理受託事業・ その他の事業	100.0		当社所有の建物の清掃等 を行っている。 役員の兼任... 3名

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載している。
 2 上記会社は特定子会社に該当しない。
 3 上記会社において、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はない。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
建物賃貸事業	34
建物管理受託事業	36(18)
不動産販売事業	4
その他の事業	57
全社(共通)	45
合計	176(18)

- (注) 1 従業員数は就業人員である。
 2 従業員数の(外書)は、臨時従業員の年間平均雇用人員(1日8時間概算)である。

(2) 提出会社の状況

平成26年2月28日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
108	43.0	12.3	8,904,149

セグメントの名称	従業員数(名)
建物賃貸事業	33
建物管理受託事業	
不動産販売事業	4
その他の事業	31
全社(共通)	40
合計	108

- (注) 1 従業員は就業人員である。(兼務役員4名を除く、休業者4名を含む)
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでいる。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されてなく、労使関係については円滑な関係にあり、特に記載すべき事項はない。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府と日本銀行による積極的な経済政策を背景に、円高の是正や株価の上昇が進み、製造業を中心に企業収益が改善するとともに、個人消費や民間設備投資も持ち直し、景気は緩やかな回復傾向にあった。

当不動産業界においては、オフィス賃貸市場では、都心部での大型ビルの新規供給が一段落したことから、空室率の低下が進むなど、漸く底入れの兆しが見えてきた。

また、住宅分譲市場では、景況感の改善、低金利の継続、加えて消費税引き上げ前の駆け込み需要などもあり、マンションの販売状況は総じて堅調に推移した。

このような事業環境のもと、当社グループは主業とするオフィス賃貸事業やマンション分譲事業を中心に地道な事業活動を展開した。これらの結果、当連結会計年度の当社グループの連結業績については、営業収益は225億8千2百万円(前連結会計年度比5.2%増)、営業利益は40億5千6百万円(前連結会計年度比19.4%減)、経常利益は38億3千4百万円(前連結会計年度比23.4%減)となり、当期純利益については、前連結会計年度と比較し5億4千5百万円減益(前連結会計年度比19.3%減)の22億7千8百万円の計上となった。

セグメント別の状況を示すと、次のとおりである。

(建物賃貸事業)

建物賃貸事業は、当社グループ主力ビルの「世界貿易センタービル」については、課題であった空室率の改善を果たすことはできたが、テナント獲得競争が激しいことなどもあり、平均賃料が前連結会計年度に比べ低下したため、若干の減収となった。また、大崎の「ThinkPark Tower」については、ビルオープン時に設定した5年間のオフィステナント賃貸借契約期間の満了に伴い、前連結会計年度の後半に一部テナントが退去したが、積極的に後継テナント誘致活動を行い、空室率は大幅に改善することができた。しかしながら、空室期間が長期化したことなどにより、大きく減収となった。この結果、当連結会計年度の業績は、営業収益が138億1千4百万円(前連結会計年度比9.8%減)、営業利益は48億4千3百万円(前連結会計年度比21.8%減)となった。

(建物管理受託事業)

建物管理受託事業は、当社連結子会社の株式会社貿易ビルサービスが手掛けるテナント入退居に伴う内装工事が、前連結会計年度の大幅受注増の反動減があり、減収となったため、当連結会計年度の業績は、営業収益が28億4百万円(前連結会計年度比12.4%減)、営業利益は4億8千6百万円(前連結会計年度比12.7%減)となった。

(不動産販売事業)

不動産販売事業は、神奈川県平塚市の「オーシャンステイツ湘南平塚」第 Ⅰ工区(当社シェア40%)の残戸に加え、当連結会計年度に竣工した相模原市中央区の「ブリージアテラス淵野辺」(当社シェア30%)および川崎市川崎区の「エクセレントシティ川崎」(当社シェア80%)の引き渡しが進み、大きく売上げを伸ばした結果、当連結会計年度の業績は、営業収益が38億7千2百万円(前連結会計年度比537.1%増)、営業利益は1億1千4百万円(前連結会計年度は営業損失2億6千7百万円)となった。

(その他の事業)

その他の事業[ブライダル(結婚式)・コンファレンス(貸会議室・展示場)・駐車場・バスターミナル・展望台他および子会社事業]は、特にブライダル事業が、全体の婚礼需要が伸び悩む中、事業者間競争の一層の激化の煽りを受け、婚礼受注件数の減少を余儀なくされたため減収となり、駐車場・バスターミナルの時間駐車収入や40階展望台の入場収入は増加したものの、当連結会計年度の業績は、営業収益が20億9千1百万円(前連結会計年度比9.9%減)、営業利益は1億1千9百万円(前連結会計年度比12.6%減)となった。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末と比べ48億7千2百万円増加し、114億4千6百万円となった。

(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おけるキャッシュ・フローは、54億6千1百万円の資金の増加(前連結会計年度比+34億3千3百万円)となった。

これは法人税等の支払額17億5千3百万円、未払費用の減少額2億2千9百万円等による資金の減少があったものの、税金等調整前当期純利益38億3千4百万円、非資金損益項目である減価償却費18億2千万円等による資金の増加があったことによるものである。

(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、25億6千8百万円の資金の増加(前連結会計年度比+25億2千7百万円)となった。

これは有価証券の償還等によるものである。

(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、31億5千7百万円の資金の減少(前連結会計年度比+1億8千6百万円)となった。

これは短期借入金の返済等によるものである。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績・受注実績

当社グループは不動産事業を中心としているので、生産実績及び受注実績はない。

(2) 販売実績

部門	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)		
	金額(百万円)	金額(百万円)	構成比(%)	前年同期比(%)
1 建物賃貸事業収入	15,324	13,814	61.2	9.8
(1) 事務室収入	9,884	8,495		
(2) 店舗収入	1,205	1,183		
(3) 変電所収入	707	707		
(4) 倉庫・共益費他収入	3,527	3,427		
2 建物管理受託事業収入	3,203	2,804	12.4	12.4
(1) 建物管理受託他収入	1,123	1,121		
(2) 清掃料収入	739	771		
(3) 建築請負収入	1,339	912		
3 不動産販売事業収入	607	3,872	17.1	+537.1
4 その他の事業収入	2,323	2,091	9.3	9.9
(1) スカイホール収入	1,591	1,348		
ホール使用料他収入	159	164		
結婚式場収入	1,432	1,183		
(2) 駐車場収入	182	192		
(3) バスターミナル収入	243	246		
(4) 展望台収入	39	42		
(5) その他収入	266	261		
合計	21,458	22,582	100.0	+5.2

(注) 上記の金額に消費税等は含まれていない。

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、消費税増税後の個人消費の低迷などが懸念されるが、年後半からは回復基調で推移することが見込まれている。

このような状況の中、主業とする「建物賃貸事業」については、オフィス賃貸市場において空室率が低下傾向にあり、賃料水準についても徐々に上昇の兆しが見えてきているので、当社グループ主力ビルの「世界貿易センタービル」、「ThinkPark Tower」の空室率の一層の改善を図るなど、収益の確保に努める所存である。

「建物管理受託事業」については、引き続き「ThinkPark Tower」の効率的かつ機能的な運営・管理業務に努め、テナントに良好な執務環境を提供する所存である。

「不動産販売事業」については、消費税増税による顧客の購入マインド減退が懸念されるが、本年3月に竣工した神奈川県平塚市の「オーシャンステイツ湘南平塚」第 Ⅰ工区(当社シェア40%)と相模原市中央区の「ブリージアテラス淵野辺」(当社シェア30%)の残戸について早期に完売すべく努力する所存である。

「その他の事業」については、ブライダル事業では、新企画商品や広告宣伝の見直しによる集客力のアップを図りながら、婚礼受注件数の回復に向けて営業努力する所存である。また競争が激化しているコンファレンス(貸会議室・展示場)事業では、顧客ニーズを的確に捉えたサービスを提供するなど、稼働率の一層の向上を図っていく所存である。また、展望台は引き続き入場者数の増加傾向を維持し、駐車場・バスターミナル事業については、後述のように浜松町駅周辺再開発プロジェクトの準備のため一部事業スペースが縮小するが、経費の削減を図りながら、目標とする収益の確保に努力していく所存である。

また、当社は昨年公表したように、「世界貿易センタービル」の建て替えを中心とする浜松町駅周辺再開発プロジェクトに取り組むこととしており、関係地権者の方々などと協議・調整を図りながら、その実現に向け具体的な建設計画を策定する所存である。なお、その準備の一環として、本年2月より「世界貿易センタービル別館」に附帯するバススロープなどの解体工事に着手している。

4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて主な事項を記載している。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存である。なお、本項における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成26年2月28日)現在において当社グループが判断したものである。

1. 主要事業展開に係るリスク

ビル賃貸事業におけるリスク

当社グループは営業利益の大半をビル賃貸事業に依存している。主力の浜松町駅前の「世界貿易センタービル」及び大崎駅前の株式会社明電舎との区分所有ビル「ThinkPark Tower」の2拠点を中心に営業用資産の経済的価値並びに競争力の維持に努めることなどにより、入居率の維持と収益力の向上を図っていくこととしている。しかしながら、経済情勢の変動や新築ビルの大量供給などにより不動産市況が悪化・低迷する場合や大口テナントが一挙に退去するようなことがある場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に重大な影響を及ぼす可能性がある。

建物管理受託事業におけるリスク

当社グループは、株式会社明電舎との区分所有ビル「ThinkPark Tower」の全館の建物管理事業を受託していることに加え、清掃事業、建築請負事業等を行っており、顧客に常にベストなサービスを提供できるよう効率的かつ機能的な管理・運営業務に努めている。しかしながら、経済情勢の変動や各種事業環境の変化などにより円滑な業務運営に支障をきたすことも考えられる。そのような場合には、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がある。

分譲マンション事業におけるリスク

当社グループは主として首都圏において分譲マンション事業を行っており、事業推進にあたっては市場調査や商品企画、顧客ターゲットなどの分析・検討を十分行った上、市場ニーズにあったマンション供給に努めている。しかしながら、分譲マンション市場は、景気動向や住宅政策の影響を受け易く、経済情勢の変動などにより市場が悪化・低迷することも想定され、そのような場合には、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がある。

婚礼事業におけるリスク

当社グループは「世界貿易センタービル」において、結婚式場「スカイホール」を運営している。ブライダル市場は、近年の少子化、未婚化などの影響を受け、婚姻組数が減少している上、競合施設の増加や顧客ニーズの変貌などによる婚礼商品の多様化により競争が益々激化しているが、当社グループは、このような事業環境の変化に対応して、新商品の開発や顧客サービス面での充実・強化を図るなどの営業努力により、婚礼受注件数の確保に努めている。しかしながらブライダル市場が今後も変化し、更に競争が激化するようなことがある場合には、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がある。

2. 浜松町駅周辺再開発プロジェクトにおけるリスク

当社グループは、「世界貿易センタービル」の建て替えを中心とする浜松町駅周辺再開発プロジェクトを計画しており、関係地権者の方々などと協議、調整を図りながら、具体的な建設計画を策定していくこととしている。しかしながら、今後、各種環境の変化や予期せぬ事態が発生するなどにより計画通り進展しない場合には、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がある。

3. 金融環境の変化のリスク

当社グループは設備投資の資金については、自己資金または借入金にて調達してきており、既存の借入についてはすべて固定金利での借入となっている。しかしながら、国内外の要因により金利の急上昇が起こるような経済状況となった場合、今後の事業展開に伴う新規借入について借入金利負担が増加することにより、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がある。

4. 法律・各種規制・税制改正のリスク

当社グループは現時点における我が国の法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策に従って業務を遂行しているが、将来におけるこれらの変更等によって発生する事態が、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がある。

5. 個人情報漏洩リスク

当社グループは婚礼顧客情報、マンション顧客情報等、多くの個人情報を保有している。当社グループとしては個人情報の取扱いに関する社内規定の整備、社員の教育、問い合わせ窓口の設置等の体制整備を行ってきている。しかしながら、万一、これらの情報が漏洩した場合には、社会的問題に発展する恐れがあり、当社グループの営業活動や業務処理に支障をきたし、その場合には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がある。

6. アスベストのリスク

当社グループの所有建物の一部の箇所にアスベストを有する吹き付け材が使用されているが、当該箇所については第三者機関による定期的な監視・調査を行う等、飛散の防止に努めている。しかしながら、万一、今後劣化等により、アスベストが飛散する恐れが生じた場合には、除去又は封じ込め工事が必要となり、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がある。

7. 事故・災害リスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害や事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、テナントやビル利用者に対する人的、物的被害が発生する恐れがある。また、「世界貿易センタービル」、「ThinkPark Tower」並びに当社グループが管理、保有する設備の損壊やビル機能が停止することにより、その復旧作業に時間を要する場合があることも考えられ、その間、ビルの不稼働を余儀なくされる。さらにテナント、ビル利用者に対する損害賠償義務が発生する場合も考えられ、当社グループの収益減につながるものが想定される。その場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に重大な影響を及ぼす可能性がある。

5 【経営上の重要な契約等】

(1) 賃貸借室契約

提出会社は貸室について入居者との間に賃貸借室契約を締結し、契約期間は概ね2年間から5年間であり、満了後は2年毎の更新となっている。契約締結時には敷金を貸室の種類に応じ、概ね12ヶ月分から30ヶ月分受け入れている。

(2) 不動産売買契約

提出会社は、平成26年3月19日、東京都港区所在の保有土地・建物を売却するための契約を締結した。

6 【研究開発活動】

該当事項はない。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容である。

(1) 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ている会計基準に基づき作成されている。当社グループは当連結財務諸表の作成にあたり、当連結会計年度末における資産・負債の認識、評価及び当連結会計年度における収益・費用の計上において、定められた会計処理または評価基準に基づいて適切な見積りを行っている。従って、当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関し有用な情報を提供しているものと考えている。

(2) 経営成績の分析

(概況)

当社グループは各事業部門において地道な事業活動を展開した結果、当連結会計年度において営業収益は225億8千2百万円(前連結会計年度比5.2%増)、営業利益は40億5千6百万円(同比19.4%減)、経常利益は38億3千4百万円(同比23.4%減)となり、当期純利益については、22億7千8百万円(同比19.3%減)となった。

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は225億8千2百万円で前連結会計年度と比べ11億2千4百万円の増収となった。

報告セグメントの業績については、建物賃貸事業収入は138億1千4百万円で前連結会計年度と比べ約15億10百万円の減収となった。これは「ThinkPark Tower」において空室率は徐々に改善できたが、空室期間が長期化したことなどにより減収となったことが主な要因である。

建物管理受託事業収入は、当社の連結子会社である株式会社貿易ビルサービスが「世界貿易センタービル」及び「ThinkPark Tower」のテナントから受注した入退居に伴う各種工事が減少したため、当連結会計年度の営業収入は前連結会計年度と比べ3億9千8百万円減収の28億4百万円となった。

不動産販売事業収入は38億7千2百万円で前連結会計年度と比べ32億6千4百万円の増収となった。これは相模原市で販売を行った「ブリージアテラス淵野辺」(当社シェア30%)及び川崎市で販売を行った「エクセレントシティ川崎」(当社シェア80%)の売上げを計上できたことが主な要因である。

その他の事業収入は20億9千1百万円で前連結会計年度と比べ2億3千1百万円の減収となった。これは婚礼件数の減少に伴いスカイホール収入が減少したことが主な要因である。

(営業原価、販売費・一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の営業原価は164億5千6百万円で前連結会計年度と比べ19億9千2百万円の増加となった。これは、建物賃貸事業原価が1億5千4百万円、建物管理受託事業原価が3億2千3百万円、及びその他の事業原価が2億1千3百万円それぞれ減少し、不動産販売事業原価が26億8千3百万円増加したことが主な要因である。

当連結会計年度の販売費・一般管理費は分譲マンションの販売戸数の増加に伴う、広告宣伝費の増加などにより前連結会計年度と比べ1億1千4百万円増加の20億6千9百万円となった。以上の結果、営業利益は40億5千6百万円で前連結会計年度と比べ9億8千2百万円の減益となった。

(営業外収益・費用、経常利益)

営業外収益は前連結会計年度に比べ1千3百万円増加の1億1千5百万円となり、営業外費用は固定資産除却損の増加などにより前連結会計年度に比べ2億3百万円増加の3億3千7百万円となった結果、経常利益は38億3千4百万円で前連結会計年度と比べ11億7千2百万円の減益となった。

(特別利益・損失、当期純利益)

当連結会計年度において、特別損益の計上はなく、当期純利益は前連結会計年度に比べ5億4千5百万円減益の22億7千8百万円となった。

(3) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の資産残高は、前連結会計年度末に比べ9億4千5百万円減少し771億2千8百万円となった。流動資産は201億1百万円で前連結会計年度末に比べ31億7千5百万円増加したが、これは分譲マンションの引渡し代金の入金があったことに加え、余裕資金運用の短期化を進めたことなどによるものが主な要因である。固定資産は570億2千6百万円で前連結会計年度末に比べ41億2千万円減少した。これは主に有形固定資産の減価償却の進捗によるものが主な要因である。

(負債)

当連結会計年度末の負債残高は、前連結会計年度末に比べ29億6千4百万円減少し217億3千9百万円となった。これは主に長期借入金の返済によることが主な要因である。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産の残高は利益剰余金等の増加により、前連結会計年度末に比べ20億1千9百万円増加し553億8千8百万円となった。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

第2 [事業の状況]における1 [業績等の概要]内の(2) キャッシュ・フローの状況に記載している通りである。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、世界貿易センタービル内の設備の更新工事を中心に170百万円の設備投資を行った。

そのうち当連結会計年度に取得した主なものは下記の通りである。

名称・所在地	セグメントの名称	設備の内容	取得年月	金額(百万円)
世界貿易センタービル (東京都港区浜松町)	建物賃貸事業	テナント事務室内電気・空調設備	平成26年1月	17
ThinkPark Tower (東京都品川区大崎)	建物賃貸事業	エレベータ設備	平成26年2月	11

(注) 上記の金額に消費税等は含まれていない。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成26年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
			建物 及び構築物	運搬具	土地 (面積千㎡)	その他	合計	
世界貿易センタービル (東京都港区浜松町)	建物賃貸事業	貸事務室、結婚式場、駐車場	7,744	8	9,080 (16)	226	17,059	98
ThinkPark Tower (東京都品川区大崎)	"	貸事務室、商業施設	13,162		13,290 (9)	117	26,570	10
久地診療所ビル (神奈川県川崎市高津区久地)	"	貸事務室(医療用)	126		339 (0.8)	0	466	
浜松町第2ビル他 (東京都港区浜松町)	"	貸事務室	298		3,070 (0.6)	0	3,369	

(注) 上記の金額に消費税等は含まれていない。

(2) 国内子会社

平成26年2月28日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
				建物 及び構築物	運搬具	土地 (面積千㎡)	その他	合計	
株式会社 貿易ビル サービス	WTC デイア コート目黒平 町 (東京都目黒 区平町)	建物 賃貸事業	貸マン ション (11戸)	247		492 (0.5)	0	741	
株式会 社貿易 ビルサ ービス	WTC内神田ビ ル(東京都千 代田区内神 田)	"	貸事務室	343		736 (0.3)	6	1,086	

(注) 上記の金額に消費税等は含まれていない。

(3) 在外子会社

該当事項はない。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はない。

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はない。

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	12,000,000
計	12,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年5月27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	10,000,000	10,000,000		単元株制度を採用していない ため、単元株式数はない
計	10,000,000	10,000,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はない。

(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】

該当事項はない。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はない。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
昭和41年9月29日(注)	5,000,000	10,000,000	2,500	5,000		

(注) 発行価格 500円
資本組入金 500円
株主割当 1 : 1

(6) 【所有者別状況】

平成26年2月28日現在

区分	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計
					個人以外	個人		
株主数 (人)		22	2	84			4	112
所有株式数 (株)		2,162,400	40,000	7,792,600			5,000	10,000,000
発行済株式 総数に対す る割合(%)		21.62	0.40	77.93			0.05	100.00

(7) 【大株主の状況】

平成26年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
株式会社日立製作所	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号	1,000	10.00
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	480	4.80
新日鐵住金株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号	460	4.60
東京瓦斯株式会社	東京都港区海岸一丁目5番20号	412	4.12
三菱重工業株式会社	東京都港区港南二丁目16番5号	400	4.00
三菱電機株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	400	4.00
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	398	3.98
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	320	3.20
株式会社集英社	東京都千代田区一ツ橋二丁目5番10号	295	2.95
JFEスチール株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号	280	2.80
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	280	2.80
計		4,725	47.25

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年2月28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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,000,000	10,000,000	
発行済株式総数	10,000,000		
総株主の議決権		10,000,000	

【自己株式等】

平成26年2月28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(%)
計					

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はない。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はない。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はない。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はない。

(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】

該当事項はない。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はない。

3 【配当政策】

当社の利益配分については、株主各位に対する安定的な配当水準の確保並びに企業体質の一層の強化と長期的展望に立った事業の遂行に備えるための内部留保の充実を基本方針としている。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針として、配当の決定機関は株主総会である。

当社は本年12月、会社創立50周年を迎えるので、株主各位の日頃のご支援に応えるべく、第60期事業年度の期末配当については、会社創立50周年を記念して、普通配当70円に記念配当30円を加え1株につき100円とした。

内部留保資金の用途については、将来の事業展開を見据え今後の収益向上と継続的な安定配当の実現に活用したいと考えている。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりである。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年5月20日 定時株主総会決議	1,000	100

4 【株価の推移】

当社株式は非公開株式につき該当事項はない。

5 【役員 の 状況】

役名	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		宮崎 親 男	昭和26年11月10日生	昭和50年4月 平成11年4月 平成13年4月 平成13年5月 平成15年5月 平成19年5月 平成21年5月	当社入社 総務部長 総務部長兼企画部長 取締役総務部長兼企画部長 常務取締役 専務取締役 代表取締役社長(現任)	(注)3	1,600
代表取締役 専務取締役		中野 秀 三	昭和24年1月1日生	昭和53年11月 平成10年6月 平成11年5月 平成13年5月 平成19年5月	当社入社 ビルディング営業部長 取締役ビルディング営業部長 常務取締役 代表取締役・専務取締役(現任)	(注)3	
代表取締役 専務取締役		相 沢 収	昭和24年9月16日生	平成12年6月 平成14年5月 平成19年5月 平成23年5月 平成25年5月	日本政策投資銀行産業・技術部長 当社取締役経理部長 常務取締役 専務取締役 代表取締役・専務取締役(現任)	(注)3	
常務取締役		椎 名 俊 晶	昭和25年4月28日生	平成10年4月 平成12年4月 平成19年11月 平成22年4月 平成22年5月 平成23年5月	鹿島建設株式会社東京支店営業部 長 同社東京支店営業統括部長 同社東京建築支店次長 当社入社 当社取締役 常務取締役(現任)	(注)3	
常務取締役		種 井 雅 之	昭和31年8月8日生	昭和55年4月 平成15年10月 平成17年10月 平成19年5月 平成21年4月 平成22年5月 平成25年5月	当社入社 総務部部長 総務部長 取締役総務部長 取締役総務部長兼企画部長 取締役総務部長 常務取締役(現任)	(注)3	
常務取締役		深 谷 義 紀	昭和32年10月26日生	平成19年4月 平成20年6月 平成20年10月 平成22年6月 平成23年5月 平成25年5月	日本政策投資銀行経理部長 同行審査部長 株式会社日本政策投資銀行審査部 長 同行執行役員(内部監査担当) 当社取締役経理部長 常務取締役(現任)	(注)3	
取締役	ThinkPark 事業部長	軸 丸 清 敬	昭和27年7月14日生	平成6年3月 平成15年4月 平成17年4月 平成18年5月 平成21年4月 平成23年5月	当社入社 直轄事業部部長 プライダル事業部長 プライダル事業部長兼直営事業部 長 ビル営業部長 取締役ThinkPark事業部長(現任)	(注)3	
取締役	不動産 開発部長	谷 井 篤	昭和32年2月18日生	平成14年8月 平成19年4月 平成22年5月 平成25年5月 平成26年2月	当社入社 不動産事業部部長 不動産事業部長 取締役不動産事業部長 取締役不動産開発部長(現任)	(注)3	
取締役	開発企画部長	野 口 豪 教	昭和33年1月5日生	平成2年4月 平成19年4月 平成22年5月 平成25年5月 平成26年2月	当社入社 企画部部長 企画部長 取締役企画部長 取締役開発企画部長(現任)	(注)3	
取締役	ビル営業部長	副 田 聡	昭和35年8月8日生	平成2年10月 平成22年4月 平成23年5月 平成25年5月	当社入社 ビル営業部部長 ビル営業部長 取締役ビル営業部長(現任)	(注)3	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役		相川 賢太郎	昭和2年6月8日生	平成元年6月 平成5年5月 平成7年6月 平成11年6月	三菱重工株式会社取締役社長 (代表取締役) 当社取締役(現任) 三菱重工株式会社取締役会長 (代表取締役) 同社相談役(現任)	(注)3	
取締役		朝香 聖一	昭和17年12月24日生	平成6年6月 平成9年6月 平成12年6月 平成14年6月 平成16年6月 平成21年5月 平成21年6月 平成23年6月 平成26年4月	日本精工株式会社取締役 同社常務取締役 同社代表取締役執行役員専務 同社代表取締役社長 同社取締役代表執行役員社長 当社取締役(現任) 日本精工株式会社取締役会長 同社名誉会長 同社相談役(現任)	(注)3	
取締役		市野 紀生	昭和16年1月1日生	平成14年6月 平成15年6月 平成18年4月 平成18年5月 平成19年4月 平成22年4月 平成22年6月 平成26年4月	東京瓦斯株式会社代表取締役 兼副社長執行役員 同社代表取締役社長 兼社長執行役員 同社取締役副会長 当社取締役(現任) 東京瓦斯株式会社取締役会長 同社取締役相談役 同社相談役 同社特別顧問(現任)	(注)3	
取締役		岡村 正	昭和13年7月26日生	平成8年6月 平成12年6月 平成17年6月 平成19年11月 平成20年5月 平成21年6月 平成25年11月	株式会社東芝常務取締役 同社代表取締役取締役社長 同社取締役会長 日本商工会議所会頭 当社取締役(現任) 株式会社東芝相談役(現任) 日本商工会議所名誉会頭(現任)	(注)3	
取締役		山崎 雅男	昭和24年7月22日生	平成14年12月 平成17年6月 平成18年6月 平成22年6月 平成24年5月	東京電力株式会社労務人事部長 同社執行役員総合研修センター所長 同社常務取締役 同社取締役副社長 当社取締役(現任)	(注)3	
取締役		山本 博巳	昭和15年2月20日生	平成10年6月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年5月 平成18年6月 平成20年6月	株式会社日立物流専務取締役 同社代表取締役社長 同社代表執行役員社長兼取締役 当社取締役(現任) 株式会社日立物流相談役 同社名誉相談役(現任)	(注)3	
常勤監査役		宮崎 正昭	昭和30年3月1日生	昭和52年6月 平成15年5月 平成16年4月 平成17年10月 平成19年5月 平成23年5月	当社入社 ビルディング営業部部長兼不動産 事業部部長 経理部部長 経営管理部長 取締役経営管理部長 常勤監査役(現任)	(注)4	
監査役		熊谷 一雄	昭和13年3月2日生	平成11年4月 平成11年5月 平成13年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成19年6月	株式会社日立製作所専務取締役 当社監査役(現任) 株式会社日立製作所代表取締役副 社長 同社代表執行役員副社長 同社特命顧問 同社名誉顧問(現任)	(注)4	
監査役		高野 秀夫	昭和26年7月25日生	平成18年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成24年4月 平成25年5月	東京商工会議所総務統括部長 同会議所理事・総務統括部長 同会議所理事・事務局長 同会議所常務理事(現任) 当社監査役(現任)	(注)4	
計							1,600

- (注) 1 取締役 相川賢太郎・朝香聖一・市野紀生・岡村 正・山崎雅男・山本博巳は、社外取締役である。
- 2 監査役 熊谷一雄・高野秀夫は、社外監査役である。
- 3 取締役の任期は、平成25年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年2月期に係る定時株主総会終結の時までである。
- 4 監査役の任期は、平成23年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年2月期に係る定時株主総会終結の時までである。
- なお、高野監査役の任期は、平成25年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年2月期に係る定時株主総会終結の時までである。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、株主、従業員並びに地域社会に報いると共に、顧客にベストなサービスを提供する経営を目指しており、効率的且つ健全な企業経営のためのマネジメントシステムの強化を図っている。中でもコーポレート・ガバナンス体制の整備は非常に重要なものと受け止めており、株主総会、取締役会、監査役会などの法律上の必須機能に加え、それらを補完し、直面する様々な課題にスピーディに対応できる組織体制をとっている。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

(イ)取締役会

取締役会は、全取締役16名(内、社外取締役6名)で構成されており、法令に定める事項及び経営に関する重要事項について審議、決定し、取締役の職務執行状況について監督している。取締役会は定期的開催されており、監査役は取締役会に出席し必要に応じて意見を述べている。

(ロ)監査役会

当社は「監査役制度」を採用している。監査役会は、監査役3名(内、社外監査役2名)で構成されており、法令、定款に従い監査方針、業務の分担等の策定を行い、取締役の職務の執行を監査している。また、監査役会はその方針及び分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っている。

(ハ)常務会

常務会は、社長、専務取締役2名、常務取締役3名の合計6名で構成されており、原則として毎週火曜日に開催されている。議事の運営は社長が行い、取締役会の決定した基本方針に基づき、会社の経営の具体的な基本方針又は計画、並びに経営に関する事項について審議、決定している。社長が必要と認めた時は、常勤取締役及び㈱貿易ビルサービスの役付取締役並びに議事に関係する者を出席させている。また、常務会には常勤監査役が出席し必要に応じて意見を述べている。

(ニ)経営会議

経営会議は、社長以下の常勤取締役で構成され、原則として毎週月曜日に開催されており、常務会の議題やその他の経営に関する諸問題の討議や情報交換を行っている。経営会議には常勤監査役が出席し必要に応じて意見を述べている。また、社長が必要と認めた時は、各部の部長を出席させている。

(ホ)各種委員会

グループ全体で取り組むべき経営課題を検討する場として、リスクマネジメント委員会、コンプライアンス委員会(両委員会の概要については、後記 内部統制システム及びリスク管理体制を参照)及び環境委員会を設置している。3委員会とも、社長以下の常勤取締役、常勤監査役及び㈱貿易ビルサービスの役付取締役で構成され、定期的にあるいは適宜テーマを決めて開催している。

これらに加え、会社または各部において業務および事業上必要あるときは、各種委員会を設置している。委員会は社長の諮問事項について調査、研究、審議または企画立案を行い、その結果を社長に答申している。

(ヘ)浜松町プロジェクト推進委員会

「世界貿易センタービル」の建て替えを中心とする浜松町駅周辺再開発プロジェクトの具体的計画を策定していく上で必要な事項全般について討議、決定するため、社長以下の常勤取締役、常勤監査役、各部の部長及び㈱貿易ビルサービスの役付取締役で構成する浜松町プロジェクト推進委員会を設置し、定期的にあるいは適宜テーマを決めて開催している。

(ト)部次長会

部次長会は、各部の部長、次長及び(株)貿易ビルサービスの部長等で構成され、原則として毎週金曜日に開催されており、当社各部門の直面する課題について状況報告及び情報、意見交換を行っている。併せて、事業方針に基づく実務レベルの打合せを行い、円滑な業務遂行に努めている。

内部統制システム及びリスク管理体制

(イ)内部統制システム

内部統制システムを統括するため経営管理部を設置し、内部監査機能の強化を図るべく社長直轄の内部監査室(3名)を設置している。内部監査室は、年度監査計画に従い業務監査を実施し、その結果を直接、社長に報告するとともに、被監査部署に対しては改善事項の指摘・指導を行うなど業務の改善に努めている。

コンプライアンスに関しては、コンプライアンス委員会を設置し、企業の社会的責任(CSR)を確実に果たし信頼される企業であるために、企業倫理及び遵法精神に基づく企業行動の徹底を図るための重要方針の審議、立案及び推進を行っていくこととしている。また、コンプライアンスを推進する観点から、コンプライアンス上の問題について報告・相談できるホットライン(内部通報制度)を設けているほか、「コンプライアンス基本規定」並びに「WTCBグループ・コンプライアンス憲章」を定め、WTCBグループ役職員のコンプライアンスの一層の徹底を図っている。

また、当社グループにおける財務報告の信頼性確保に関しては「財務報告に係る内部統制基本規定」を制定し、金融商品取引法が定める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応することとしている。

(ロ)リスク管理体制

事業等のリスクに関しては、リスクマネジメント委員会において、当社グループ内各部門から提出された事業リスクを分析・検討し、特に重要なリスクについて主幹部門を定め、個別の対応策を協議し、効率的なリスクマネジメントを実践している。また、「緊急時対応マニュアル」を作成し、社員全員が社内システムを利用して閲覧できるようにすることで、不測事態発生時における広報・社内体制の充実を図り、加えて「事業継続計画書(BCP)」を策定し、地震発生時における非常時災害体制の速やかな確立と組織としての確に対応する体制の充実を図っている。

会計監査の状況

当社は、新日本有限責任監査法人と金融商品取引法並びに会社法に基づく監査契約を締結しており、監査は年間の監査計画に従い実施されている。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別な利害関係はない。当期において業務を執行した公認会計士の氏名および継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については以下のとおりである。

業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員：新田 誠(4年)、坂田 純孝(4年)

会計監査業務に係る補助者の構成

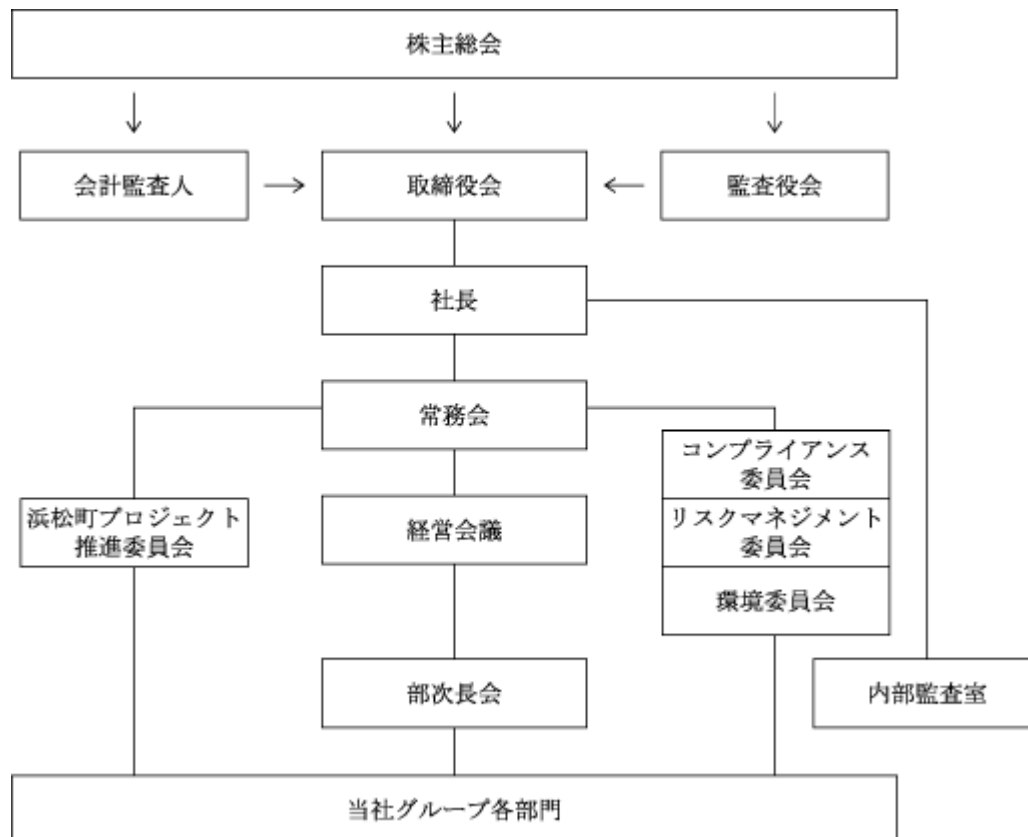
公認会計士12名、その他5名

社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役及び社外監査役との関係概要は以下の通りである。

役名	氏名	兼務する主な他の会社名及び役職
取締役	相川 賢太郎	三菱重工業株式会社相談役
取締役	朝香 聖一	日本精工株式会社相談役
取締役	市野 紀生	東京瓦斯株式会社特別顧問
取締役	岡村 正	日本商工会議所名誉会頭
取締役	山崎 雅男	
取締役	山本 博巳	株式会社日立物流名誉相談役
監査役	熊谷 一雄	株式会社日立製作所名誉顧問
監査役	高野 秀夫	東京商工会議所常務理事

当社のコーポレート・ガバナンス体制は以上の通りであるが、図式化すれば下図のようになっており、今後も必要に応じ、組織、体制を見直していく所存である。



役員報酬

当社の取締役に対する役員報酬は以下の通りである。

取締役	245百万円	(うち、社外取締役分	21百万円)
監査役	31百万円	(うち、社外監査役分	7百万円)

なお、当社は社外取締役(6名)並びに社外監査役(2名)との間において、会社法第427条第1項の定めにより、会社法第423条第1項の損害賠償責任を一定範囲に限定する契約(いわゆる「責任限定契約」)を締結することができる旨を定款に定めており、当該責任限定契約を締結している。その契約内容の概要は次のとおりである。

- ・社外取締役として職務を為すにつき、悪意及び重過失なくして会社法第423条第1項に違反し当社に対して損害を与えたときは、会社法第427条第1項の最低責任限度額を限度として、その責を負う。
- ・社外監査役として職務を為すにつき、悪意及び重過失なくして会社法第423条第1項に違反し当社に対して損害を与えたときは、会社法第427条第1項の最低責任限度額を限度として、その責を負う。

取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨を定款で定めている。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役選任の決議は、株主総会において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こととし、累積投票によらないものとする旨を定款で定めている。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(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。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めている。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議については、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3分の2以上をもって行う旨、定款で定めている。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	25		25	
連結子会社				
計	25		25	

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度及び当連結会計年度
該当事項はない。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度及び当連結会計年度
該当事項はない。

【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については、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を総合的に勘案し、会社法第399条等に基づき監査役会の同意を得たうえで、監査報酬を適切に決定している。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成している。

本報告書の連結財務諸表等の金額の表示は、百万円未満を切り捨てて記載している。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成している。

本報告書の財務諸表等の金額の表示は、百万円未満を切り捨てて記載している。

(3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額は、従来、千円単位で記載していたが、当連結会計年度及び当事業年度から百万円単位で記載することに変更した。

なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び前事業年度についても百万円単位に組替えて表示している。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成25年3月1日から平成26年2月28日まで)及び事業年度(平成25年3月1日から平成26年2月28日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けている。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,826	1,897
未収入金	585	511
有価証券	10,454	15,455
商品	3	2
販売用不動産	231	440
仕掛販売用不動産	3,043	1,057
貯蔵品	10	11
繰延税金資産	226	228
その他	568	523
貸倒引当金	25	28
流動資産合計	16,926	20,101
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	² 77,601	² 77,557
減価償却累計額	54,018	55,629
建物及び構築物（純額）	23,583	21,928
土地	27,011	27,011
リース資産	43	39
減価償却累計額	23	26
リース資産（純額）	20	12
その他	2,574	2,601
減価償却累計額	2,140	2,250
その他（純額）	433	351
有形固定資産合計	¹ 51,048	¹ 49,303
無形固定資産		
リース資産	21	15
その他	84	62
無形固定資産合計	106	78
投資その他の資産		
投資有価証券	6,161	3,735
長期貸付金	223	185
繰延税金資産	1,231	932
差入保証金	1,976	1,978
その他	400	813
投資その他の資産合計	9,993	7,644
固定資産合計	61,147	57,026
資産合計	78,074	77,128

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 2,440	1 1,576
リース債務	16	10
未払金	645	522
未払費用	1,014	779
未払法人税等	1,240	984
未払消費税等	69	12
前受金	1,229	1,262
預り金	257	184
賞与引当金	104	101
その他	58	182
流動負債合計	7,078	5,616
固定負債		
長期借入金	1 3,044	1 1,468
リース債務	26	18
長期預り敷金	10,375	10,598
退職給付引当金	540	560
役員退職慰労引当金	544	382
環境対策引当金	294	294
資産除去債務	2,800	2,800
固定負債合計	17,625	16,123
負債合計	24,704	21,739
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
利益剰余金	47,867	49,446
株主資本合計	52,867	54,446
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	502	942
その他の包括利益累計額合計	502	942
純資産合計	53,369	55,388
負債純資産合計	78,074	77,128

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)
営業収益	21,458	22,582
営業原価	¹ 14,464	¹ 16,456
営業総利益	6,994	6,125
販売費及び一般管理費	² 1,955	² 2,069
営業利益	5,039	4,056
営業外収益		
受取利息	55	43
受取配当金	46	51
その他	0	20
営業外収益合計	102	115
営業外費用		
支払利息	98	60
固定資産除却損	31	273
その他	3	4
営業外費用合計	134	337
経常利益	5,007	3,834
特別損失		
投資有価証券評価損	106	-
特別損失合計	106	-
税金等調整前当期純利益	4,900	3,834
法人税、住民税及び事業税	2,149	1,502
法人税等調整額	73	52
法人税等合計	2,076	1,555
少数株主損益調整前当期純利益	2,824	2,278
当期純利益	2,824	2,278

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,824	2,278
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	241	440
その他の包括利益合計	1 241	1 440
包括利益	3,066	2,719
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,066	2,719
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本			その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	5,000	45,742	50,742	260	260	51,003
当期変動額						
剰余金の配当		700	700			700
当期純利益		2,824	2,824			2,824
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				241	241	241
当期変動額合計		2,124	2,124	241	241	2,366
当期末残高	5,000	47,867	52,867	502	502	53,369

当連結会計年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本			その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	5,000	47,867	52,867	502	502	53,369
当期変動額						
剰余金の配当		700	700			700
当期純利益		2,278	2,278			2,278
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				440	440	440
当期変動額合計		1,578	1,578	440	440	2,019
当期末残高	5,000	49,446	54,446	942	942	55,388

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28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	4,900	3,834
減価償却費	2,100	1,820
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	2
退職給付引当金の増減額(は減少)	28	20
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	71	162
賞与引当金の増減額(は減少)	0	3
環境対策引当金の増減額(は減少)	65	-
受取利息及び受取配当金	101	95
支払利息	98	60
有形固定資産除却損	31	136
投資有価証券評価損益(は益)	106	-
未収入金の増減額(は増加)	99	66
前払費用の増減額(は増加)	23	75
たな卸資産の増減額(は増加)	1,870	1,777
未払金の増減額(は減少)	333	76
未払費用の増減額(は減少)	268	229
未払消費税等の増減額(は減少)	60	57
前受金の増減額(は減少)	139	32
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,826	185
差入保証金の増減額(は増加)	30	2
その他	33	369
小計	3,938	7,171
利息及び配当金の受取額	117	110
利息の支払額	105	66
法人税等の支払額	1,923	1,753
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,027	5,461
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	6,298	7,799
有価証券の売却及び償還による収入	7,813	10,801
有形固定資産の取得による支出	406	350
有形固定資産の売却による収入	-	1
無形固定資産の取得による支出	14	16
投資有価証券の取得による支出	1,054	100
その他	1	33
投資活動によるキャッシュ・フロー	40	2,568
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	2,627	2,440
リース債務の返済による支出	15	17
配当金の支払額	700	700
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,343	3,157
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,274	4,872
現金及び現金同等物の期首残高	7,848	6,573
現金及び現金同等物の期末残高	1 6,573	1 11,446

【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

子会社は全て連結している。

当該子会社は、株式会社貿易ビルサービスの1社である。

2 持分法の適用に関する事項

子会社は全て連結しており、持分法を適用すべき関連会社はない。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と一致している。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券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)

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算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出している)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。

商品 先入先出法

販売用不動産 個別法

仕掛販売用不動産 同上

貯蔵品 最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

法人税法に規定する定率法によっている。

ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物(建物附属設備は除く)については定額法を採用している。

なお、建物については、租税特別措置法上の割増償却を含んでいる。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更している。

なお、これによる損益に与える影響は軽微である。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっている。

ただし、ソフトウェア(自社利用分)については、5年間で均等償却する定額法を採用している。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっている。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年2月28日以前のものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上している。

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えて、支給見込額に基づき計上している。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の公正な時価評価額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上している。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末現在の要支給額の全額を計上している。

環境対策引当金

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づくポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処理費用の支出に備えるため、処理費用の見積額を計上している。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理を採用している。

ヘッジ手段とヘッジ対象

- ・ヘッジ手段.....金利スワップ取引
- ・ヘッジ対象.....長期借入金の利息

ヘッジ方針

金利スワップについては、実需に伴う取引に限定しており、特例処理の要件を満たしている。

なお、当社以外の連結子会社においてはデリバティブ取引を利用していない。

当社におけるデリバティブ取引は社内規定に則って執行されており、投機的な取引は一切行わない方針にしている。

(5) 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、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ価値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ヶ月以内に満期、償還期限の到来する短期投資からなっている。

(6) 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方法

税抜方式によっており、控除対象外消費税額等は当連結会計年度の費用として処理している。

(会計方針の変更)

該当事項はない。

(追加情報)

該当事項はない。

(連結貸借対照表関係)

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る。

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
建物	14,123百万円	13,194百万円
土地	14,520百万円	14,027百万円
計	28,643百万円	27,222百万円

担保付債務は次のとおりである。

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
短期借入金	2,440百万円	1,576百万円
長期借入金	3,044百万円	1,468百万円
計	5,485百万円	3,044百万円

- 2 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構及び社団法人日本ガス協会からの補助金の受け入れにより、建物の取得価額より309百万円直接減額している。

(連結損益計算書関係)

1 営業原価に計上した引当金繰入額

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
賞与引当金繰入額	67百万円	64百万円

- 2 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりである。

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
給料手当及び賞与	444百万円	448百万円
役員報酬	310百万円	323百万円
役員退職慰労引当金繰入額	71百万円	68百万円
退職給付費用	53百万円	61百万円
賞与引当金繰入額	37百万円	36百万円
広告宣伝費	166百万円	326百万円
支払手数料	410百万円	259百万円
貸倒引当金繰入額	0百万円	3百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	268百万円	684百万円
組替調整額	106 "	
税効果調整前	375百万円	684百万円
税効果額	133 "	243 "
その他有価証券評価差額金	241百万円	440百万円
その他の包括利益合計	241百万円	440百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	10,000,000			10,000,000

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年5月30日 定時株主総会	普通株式	700	70	平成24年2月29日	平成24年5月31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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年5月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	700	70	平成25年2月28日	平成25年5月24日

当連結会計年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	10,000,000			10,000,000

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年5月23日 定時株主総会	普通株式	700	70	平成25年2月28日	平成25年5月24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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年5月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,000	100	平成26年2月28日	平成26年5月21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記載されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
現金及び預金勘定	1,826百万円	1,897百万円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	3 "	3 "
有価証券勘定のうち現金同等物 に該当する残高	4,750 "	9,552 "
現金及び現金同等物	6,573 "	11,446 "

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(1) 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

主としてPC-LANシステムにおけるサーバ設備(ハードウェア)である。

無形固定資産

主としてPC-LANシステムにおけるサーバ設備(ソフトウェア)である。

リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっている。

2 リース取引開始日が平成21年2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具及び備品	47	38	9
ソフトウェア	19	17	1
合計	66	55	11

当連結会計年度(平成26年2月28日)

該当事項はない。

未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
1年以内	7	
1年超	4	
合計	11	

なお、取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、連結財務諸表規則第15条の3において準用する財務諸表等規則第8条の6第2項の規定に基づき、「支払利子込み法」により算定している。

支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
支払リース料	16	3
減価償却費相当額	16	3

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。

3 オペレーティング・リース取引に係る注記(借主側)

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

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
1年以内	1,660百万円	1,660百万円
1年超	5,951百万円	4,290百万円
合計	7,612百万円	5,951百万円

(金融商品関係)

(1) 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産賃貸事業を行うための設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入)を調達している。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用している。

デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用していて、投機的な取引は行わない方針である。

金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である未収入金は、顧客の信用リスクに晒されている。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券・MMF等及び業務上の関係等を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されている。

賃借物件において預託している差入保証金は取引先企業等の信用リスクに晒されている。

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、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いるが、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いる。

デリバティブ取引は、変動金利による借入金の支払利息を固定化するために、金利スワップ取引を利用してしている。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前述の「4. 会計処理基準に関する事項」に記載されている「(4) 重要なヘッジ会計の方法」を参照されたい。

金融商品に係るリスク管理体制

イ. 信用リスク(顧客の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は営業債権について、担当部署及び経理部財務課が顧客の状況を定期的にモニタリングし、毎月、顧客毎に期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や回収不能の軽減を図っている。

連結子会社についても、当社の債権管理方法に準じて、同様の管理を行っている。

有価証券及び投資有価証券のうち、満期保有目的の債券は、資金運用規定である「資金運用基準」に基づき、格付けの高い債券のみを対象としている。

当社は差入保証金について、担当部署が取引先企業等の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や回収不能の軽減を図っている。

ロ. 市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するため、金利スワップ取引を利用してしている。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価等を把握し、また満期保有目的の債券以外のものについては、取引先企業との関係等を勘案して保有状況を見直している。

ハ. 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行出来なくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき、経理部財務課が適時に資金繰計画を作成・更新し、流動性リスクを管理している。連結子会社についても、当社の資金繰計画方法に準じて、同様の管理を行っている。

(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る。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていない。(注2)参照)

前連結会計年度(平成25年2月28日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	1,826	1,826	
未収入金	585	585	
有価証券及び投資有価証券			
イ．満期保有目的の債券	9,614	9,541	72
ロ．その他有価証券	6,723	6,723	
資産計	18,750	18,678	72
長期借入金	5,485	5,594	108
負債計	5,485	5,594	108

当連結会計年度(平成26年2月28日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	1,897	1,897	
未収入金	511	511	
有価証券及び投資有価証券			
イ．満期保有目的の債券	6,704	6,704	0
ロ．その他有価証券	12,210	12,210	
資産計	21,323	21,324	0
長期借入金	3,044	3,093	48
負債計	3,044	3,093	48

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

現金及び預金、並びに 未収入金

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いる。

有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっていて、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いる。MMF等は短期的に決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっている。

負債

長期借入金

時価について、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定している。

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めている。

金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっている。

(注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の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成25年2月28日	平成26年2月28日
非上場株式	277	277
差入保証金	1,976	1,978
長期預り敷金	10,375	10,598

非上場株式は、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、「有価証券及び投資有価証券」には含めていない。

差入保証金及び長期預り敷金は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを合理的に見積もることが出来ず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていない。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年2月28日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内
現金及び預金	1,826	
未収入金	585	
有価証券及び投資有価証券		
イ. 満期保有目的の債券(国債・社債等)	5,600	4,000
ロ. その他有価証券のうち満期があるもの(投資信託)	100	
合計	8,112	4,000

当連結会計年度(平成26年2月28日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内
現金及び預金	1,897	
未収入金	511	
有価証券及び投資有価証券		
イ. 満期保有目的の債券(国債・社債等)	5,800	900
ロ. その他有価証券のうち満期があるもの(投資信託)	100	
合計	8,309	900

(注4) 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年2月28日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	2,440	1,576	943	300	225	

当連結会計年度(平成26年2月28日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	1,576	943	300	225		

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成25年2月28日)

区分	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結決算日における 時価 (百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	950	950	0
社債	4,609	4,618	8
その他			
小計	5,559	5,569	9
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等			
社債	1,954	1,872	82
その他			
小計	1,954	1,872	82
合計	7,514	7,442	72

当連結会計年度(平成26年2月28日)

区分	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結決算日における 時価 (百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	199	200	0
社債	2,502	2,508	5
その他			
小計	2,702	2,708	5
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等			
社債	1,401	1,396	4
その他			
小計	1,401	1,396	4
合計	4,104	4,104	0

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成25年2月28日)

区分	連結決算日における 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			
株式	1,677	887	789
債券 (国債・地方債等)			
(社債)			
(その他)			
その他	100	100	0
小計	1,777	987	789
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	96	105	8
債券 (国債・地方債等)			
(社債)			
(その他)			
その他	99	100	0
小計	196	205	9
合計	1,973	1,193	780

(注) 減損処理を行った有価証券(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額である。

なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損106百万円を計上している。

当連結会計年度(平成26年2月28日)

区分	連結決算日における 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			
株式	2,457	993	1,464
債券 (国債・地方債等)			
(社債)			
(その他)			
その他	100	100	0
小計	2,557	1,093	1,464
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式			
債券 (国債・地方債等)			
(社債)			
(その他)			
その他	99	100	0
小計	99	100	0
合計	2,657	1,193	1,464

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(平成25年2月28日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ 支払固定・受取 変動	長期借入金	687	62	(注)

(注) 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いる。

当連結会計年度(平成26年2月28日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ 支払固定・受取 変動	長期借入金	62		(注)

(注) 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いる。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けている。

なお、当社は平成23年4月1日をもって従来より採用していた適格退職年金制度から確定給付企業年金制度へ移行している。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
退職給付債務(百万円)	730	763
年金資産(百万円)	190	202
退職給付引当金(百万円)	540	560

(注) 当社及び連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
退職給付費用(百万円)	129	140

4 当社及び連結子会社は全国不動産業厚生年金基金に加入している。

・要拠出額を退職給付費用として処理している複数事業主制度に関する事項

(1) 制度全体の積立状況に関する事項

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
年金資産の額(百万円)	32,420	38,007
年金財政計算上の給付債務の額(百万円)	32,138	35,931
差引額(-)(百万円)	282	2,076

(2) 制度全体に占める当社グループの掛金拠出割合

前連結会計年度 2.3% (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

当連結会計年度 2.2% (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(3) その他

(前連結会計年度)

過去勤務債務残高 747百万円

(残余償却年数 9年)

別途積立金 百万円

本制度における過去勤務債務の償却方法

期間20年の元利均等償却

(当連結会計年度)

過去勤務債務残高 1,121百万円

(残余償却年数 19年)

別途積立金 384百万円

本制度における過去勤務債務の償却方法

期間20年の元利均等償却

(ストック・オプション等関係)

該当事項はない。

(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主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	91百万円	75百万円
賞与引当金繰入額	40百万円	38百万円
退職給付引当金繰入額	192百万円	199百万円
役員退職慰労引当金繰入額	194百万円	136百万円
ゴルフ会員権・投資有価証券 評価額	87百万円	88百万円
環境対策引当金繰入額	104百万円	104百万円
資産除去債務	997百万円	997百万円
その他	159百万円	249百万円
繰延税金負債との相殺	278百万円	521百万円
繰延税金資産小計	1,589百万円	1,368百万円
評価性引当金	131百万円	207百万円
繰延税金資産合計	1,457百万円	1,160百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	278百万円	521百万円
その他	0百万円	0百万円
繰延税金資産との相殺	278百万円	521百万円
繰延税金負債合計	百万円	百万円
差引：繰延税金資産の純額	1,457百万円	1,160百万円

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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
法定実効税率	%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	%	0.66%
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	%	0.40%
住民税均等割額	%	0.09%
評価性引当金	%	2.10%
その他	%	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	%	40.57%

(注) 前連結会計年度は、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いる。

3 連結決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以降に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになった。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年3月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.01%から35.64%になる。

この税率変更を当連結会計年度末に適用した場合、繰延税金資産の金額及び法人税等調整額に与える影響は軽微である。

(企業結合等関係)

該当事項はない。

(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るもの

(1) 当該資産除去債務の概要

世界貿易センタービルにおけるアスベストの除去に関する義務である。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

当該資産は耐用年数を経過しているため、アスベスト除去費用を全額、資産除去債務として計上している。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減は次のとおりである。

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
期首残高	2,800百万円	2,800百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	百万円	百万円
時の経過による調整額	百万円	百万円
期末残高	2,800百万円	2,800百万円

(賃貸等不動産関係)

当社及び連結子会社では、東京都及び神奈川県内において、賃貸用のオフィスビル・マンション等を有している。

平成25年2月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は6,200百万円である。

平成26年2月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は4,842百万円である。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び期中増減額並びに期末時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりである。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	52,526	51,032
	期中増減額	1,494	5,037
	期末残高	51,032	45,994
期末時価		146,963	144,809

- (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る。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少は、減価償却費(2,030百万円)である。また、当連結会計年度の主な減少は、減価償却費(1,756百万円)である。なお、当連結会計年度において、浜松町駅周辺再開発プロジェクトに関連して、開発の初期段階にある物件(当連結会計年度の連結貸借対照表計上額3,291百万円)については、時価を把握することが極めて困難であるため対象外とし、期中減少額に含めている。
- 3 時価の算定方法
社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額である。

(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なっているものである。

当社グループにおいて構成される事業毎に業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行っている。報告セグメントの主要な内容は以下の通りである。

建物賃貸事業 : オフィスビル、マンション等の賃貸

建物管理受託事業 : ThinkPark Tower管理受託、清掃、建物内装工事の受託等

不動産販売事業 : マンションの建設・分譲等

その他の事業 : 結婚式場及び貸会議室、駐車場、バスターミナル、展望台他の経営等

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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」における記載と概ね同一であり、報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値である。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいている。

「会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更している。

なお、これによる当連結会計年度のセグメント利益に与える影響は軽微である。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	合計 (注2)
	建物賃貸 事業	建物管理 受託事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	15,324	3,203	607	2,323	21,458		21,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	55	348		18	422	422	
計	15,380	3,551	607	2,341	21,881	422	21,458
セグメント利益 又は損失()	6,200	557	267	136	6,627	1,588	5,039
セグメント資産	53,672	680	3,483	1,997	59,834	18,239	78,074
セグメント負債	21,186	436	255	238	22,117	2,587	24,704
その他の項目							
減価償却費	1,857	30		174	2,061	38	2,100
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	568	0		10	579	8	588

(注1) セグメント利益の調整額 1,588百万円には、セグメント間取引消去 72百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,516百万円が含まれている。

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る。

セグメント資産の調整額18,239百万円は主に親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)である。

セグメント負債の調整額2,587百万円は主に未払法人税、退職給付引当金、役員退職慰労引当金である。

減価償却費の調整額38百万円は当社グループ本社の減価償却費である。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額8百万円は当社グループ本社の設備投資額である。

(注2) セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っている。

当連結会計年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	合計 (注2)
	建物賃貸 事業	建物管理 受託事業	不動産 販売事業	その他の 事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	13,814	2,804	3,872	2,091	22,582		22,582
セグメント間の内部 売上高又は振替高	55	351		19	426	426	
計	13,869	3,156	3,872	2,110	23,009	426	22,582
セグメント利益	4,843	486	114	119	5,563	1,506	4,056
セグメント資産	51,957	517	1,727	1,844	56,047	21,081	77,128
セグメント負債	18,645	199	142	197	19,184	2,555	21,739
その他の項目							
減価償却費	1,613	25	0	145	1,784	35	1,820
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	137			15	153	17	170

(注1) セグメント利益の調整額 1,506百万円には、セグメント間取引消去 71百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,435百万円含まれている。

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る。

セグメント資産の調整額21,081百万円は主に親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)である。

セグメント負債の調整額2,555百万円は主に未払法人税、退職給付引当金、役員退職慰労引当金である。

減価償却費の調整額35百万円は当社グループ本社の減価償却費である。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額17百万円は当社グループ本社の設備投資額である。

(注2) セグメント利益は連結損益計算書の営業利益と調整を行っている。

- 4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)
該当事項はない。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1 製品及びサービスごとの情報

当社グループは不動産賃貸事業及び不動産販売事業を主として行っているため、製品及びサービスごとの情報は記載していない。

2 地域ごとの情報

本邦以外の国又は地域に所存する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はない。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載をしていない。

当連結会計年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

1 製品及びサービスごとの情報

当社グループは不動産賃貸事業及び不動産販売事業を主として行っているため、製品及びサービスごとの情報は記載していない。

2 地域ごとの情報

本邦以外の国又は地域に所存する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はない。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載をしていない。

【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】

該当事項はない。

【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】

該当事項はない。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はない。

【関連当事者情報】

該当事項はない。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
1株当たり純資産額	5,336.95円	5,538.87円
1株当たり当期純利益金額	282.46円	227.87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ないため記載をしていない。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

項目	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当連結会計年度 (平成26年2月28日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	53,369	55,388
普通株式に係る純資産額(百万円)	53,369	55,388
普通株式の発行済株式数(株)	10,000,000	10,000,000
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	10,000,000	10,000,000

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

項目	前連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
当期純利益金額(百万円)	2,824	2,278
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,824	2,278
普通株式の期中平均株式数(株)	10,000,000	10,000,000

(重要な後発事象)

固定資産の譲渡

当社は、平成26年3月19日に下記のとおり固定資産の譲渡を行った。

(1) 譲渡の理由

資産の効率化と財務体質の強化を図るものである。

(2) 譲渡資産の内容及び譲渡の相手先の概要

東京都港区所在の当社保有土地・建物を譲渡しているが、譲渡の相手先との取り決めにより、譲渡価額、帳簿価額、及び相手先の名称については開示を差控える。

なお、相手先と当社との間には特記すべき資本関係、人的関係はない。

(3) 損益に及ぼす影響額

当該土地・建物の譲渡により、翌連結会計年度において、固定資産売却益922百万円を特別利益として計上する予定である。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はない。

【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				
1年以内に返済予定の長期借入金	2,440	1,576	1.52	
1年以内に返済予定のリース債務	16	10		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,044	1,468	1.42	平成27年～平成29年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	26	18		平成27年～平成30年
その他有利子負債				
合計	5,528	3,074		

- (注) 1 平均利率は、期末時点の利率及び残高を加重平均している。
 なお、リース債務については、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、平均利率を記載していない。
- 2 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりである。

区分	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	943	300	225	
リース債務	8	7	2	0

【資産除去債務明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)
「石綿障害予防規則」に基づくアスベスト除去義務	2,800			2,800

(2) 【その他】

該当事項はない。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,572	1,638
未収入金	276	315
有価証券	9,770	14,871
販売用不動産	231	440
仕掛販売用不動産	3,043	1,057
貯蔵品	9	9
前払費用	560	485
繰延税金資産	207	211
その他	0	28
貸倒引当金	25	25
流動資産合計	15,647	19,034
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 75,712	1, 2 75,659
減価償却累計額	53,130	54,672
建物（純額）	22,582	20,986
構築物	1,011	1,017
減価償却累計額	633	671
構築物（純額）	377	345
機械及び装置	140	139
減価償却累計額	99	104
機械及び装置（純額）	40	35
車両運搬具	29	22
減価償却累計額	22	13
車両運搬具（純額）	6	8
工具、器具及び備品	2,318	2,351
減価償却累計額	1,950	2,055
工具、器具及び備品（純額）	368	295
土地	1 25,781	1 25,781
リース資産	43	39
減価償却累計額	23	26
リース資産（純額）	20	12
有形固定資産合計	49,177	47,466
無形固定資産		
ソフトウェア	81	59
リース資産	21	15
電話加入権	1	1
無形固定資産合計	105	77

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
投資その他の資産		
投資有価証券	6,161	3,735
関係会社株式	725	725
従業員に対する長期貸付金	223	185
長期前払費用	296	287
差入保証金	1,976	1,978
繰延税金資産	1,175	867
その他	104	526
投資その他の資産合計	10,662	8,305
固定資産合計	59,945	55,849
資産合計	75,592	74,883
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 2,380	1 1,536
リース債務	16	10
未払金	620	520
未払費用	609	638
未払法人税等	1,137	919
未払消費税等	53	-
前受金	1,223	1,256
預り金	256	184
賞与引当金	83	79
その他	55	175
流動負債合計	6,436	5,321
固定負債		
長期借入金	1 3,004	1 1,468
リース債務	26	18
長期預り敷金	10,224	10,451
退職給付引当金	409	414
役員退職慰労引当金	519	348
環境対策引当金	294	294
資産除去債務	2,800	2,800
固定負債合計	17,279	15,795
負債合計	23,715	21,116
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,000	5,000
利益剰余金		
利益準備金	1,250	1,250
その他利益剰余金		
別途積立金	27,000	27,000
繰越利益剰余金	18,124	19,573
利益剰余金合計	46,374	47,823
株主資本合計	51,374	52,823
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	502	942
評価・換算差額等合計	502	942
純資産合計	51,876	53,766
負債純資産合計	75,592	74,883

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)	当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	15,205	13,697
建物管理受託収入	1,126	1,122
分譲事業収益	607	3,872
その他の事業収入	2,113	1,876
営業収益合計	19,053	20,569
営業原価		
賃貸事業原価	8,977	8,841
建物管理受託原価	993	988
分譲事業原価	664	3,347
その他の事業原価	1,873	1,654
営業原価合計	12,508	14,832
営業総利益	6,545	5,737
販売費及び一般管理費		
支払手数料	406	253
広告宣伝費	167	327
給料手当及び賞与	405	410
役員報酬	269	264
賞与引当金繰入額	34	32
福利厚生費	81	84
退職給付費用	42	43
役員退職慰労引当金繰入額	65	59
減価償却費	30	27
その他	334	413
販売費及び一般管理費合計	1,836	1,918
営業利益	4,708	3,818
営業外収益		
受取利息	4	4
有価証券利息	49	38
受取配当金	61	66
その他	-	13
営業外収益合計	116	123
営業外費用		
支払利息	95	58
固定資産除却損	30	273
その他	3	4
営業外費用合計	130	335
経常利益	4,695	3,605
特別損失		
投資有価証券評価損	106	-
特別損失合計	106	-
税引前当期純利益	4,588	3,605
法人税、住民税及び事業税	2,001	1,397
法人税等調整額	63	59
法人税等合計	1,937	1,456
当期純利益	2,651	2,149

【賃貸事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)		当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		795	8.9	807	9.1
(うち固定資産税)		(779)		(792)	
人件費		488	5.4	506	5.7
(うち退職給付費用)		(36)		(38)	
(うち賞与引当金繰入額)		(29)		(28)	
諸経費		5,924	66.0	5,985	67.7
(うち外注管理費)		(713)		(713)	
(うち水道光熱費)		(834)		(984)	
(うち修繕費)		(202)		(116)	
(うち賃借料)		(1,965)		(1,948)	
減価償却費		1,768	19.7	1,542	17.5
計		8,977	100.0	8,841	100.0

【建物管理受託原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)		当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
建築請負関係費		1	0.2	1	0.1
人件費		11	1.2	11	1.2
(うち退職給付費用)		(0)		(0)	
(うち賞与引当金繰入額)		(0)		(0)	
諸経費		951	95.8	951	96.3
(うち外注管理費)		(723)		(723)	
(うち支払清掃費)		(227)		(227)	
減価償却費		27	2.8	24	2.4
計		993	100.0	988	100.0

【分譲事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)		当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価		664	100.0	3,347	100.0
計		664	100.0	3,347	100.0

【その他の事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)		当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		98	5.3	99	6.0
(うち固定資産税)		(82)		(82)	
人件費		315	16.8	304	18.4
(うち退職給付費用)		(23)		(23)	
(うち賞与引当金繰入額)		(19)		(17)	
諸経費		1,287	68.7	1,110	67.1
(うち結婚式場運営費)		(1,009)		(835)	
(うち外注管理費)		(142)		(146)	
減価償却費		172	9.2	141	8.5
計		1,873	100.0	1,654	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計	
		利益準備金	その他利益剰余金			
			別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	5,000	1,250	27,000	16,173	44,423	49,423
当期変動額						
剰余金の配当				700	700	700
当期純利益				2,651	2,651	2,651
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計				1,951	1,951	1,951
当期末残高	5,000	1,250	27,000	18,124	46,374	51,374

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	260	260	49,684
当期変動額			
剰余金の配当			700
当期純利益			2,651
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	241	241	241
当期変動額合計	241	241	2,192
当期末残高	502	502	51,876

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計	
		利益準備金	その他利益剰余金			
			別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	5,000	1,250	27,000	18,124	46,374	51,374
当期変動額						
剰余金の配当				700	700	700
当期純利益				2,149	2,149	2,149
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計				1,449	1,449	1,449
当期末残高	5,000	1,250	27,000	19,573	47,823	52,823

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	502	502	51,876
当期変動額			
剰余金の配当			700
当期純利益			2,149
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	440	440	440
当期変動額合計	440	440	1,889
当期末残高	942	942	53,766

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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出している)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっている。

販売用不動産 個別法

仕掛販売用不動産 同上

貯蔵品 最終仕入原価法

3 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

法人税法に規定する定率法を採用している。

ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物(建物附属設備は除く)については定額法を採用している。

なお、建物については、租税特別措置法上の割増償却を含んでいる。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更している。

なお、これによる損益に与える影響は軽微である。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法によっている。

ただし、ソフトウェア(自社利用分)については、5年間で均等償却する定額法を採用している。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっている。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年2月28日以前のものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上している。

(2) 賞与引当金

従業員に対する次回の賞与支給に備えて、支給見込額に基づき計上している。

(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公正な時価評価額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上している。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当事業年度末現在の要支給額の全額を計上している。

(5) 環境対策引当金

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づくポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の処理費用の支出に備えるため、処理費用の見積額を計上している。

5 ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理を採用している。

ヘッジ手段とヘッジ対象

- ・ヘッジ手段.....金利スワップ取引
- ・ヘッジ対象.....長期借入金の利息

ヘッジ方針

金利スワップについては、実需に伴う取引に限定しており、特例処理の要件を満たしている。

デリバティブ取引は社内規定に則って執行されており、投機的な取引は一切行わない方針にしている。

6 その他財務諸表作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理について

税抜方式によっており、控除対象外消費税額等は当事業年度の費用として処理している。

(会計方針の変更)

該当事項はない。

(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る。

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
建物	13,503百万円	12,851百万円
土地	13,290百万円	13,290百万円
計	26,794百万円	26,142百万円

担保付債務は次のとおりである。

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
短期借入金	2,380百万円	1,536百万円
長期借入金	3,004百万円	1,468百万円
計	5,385百万円	3,004百万円

- 2 独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構及び社団法人日本ガス協会からの補助金の受け入れにより、建物の取得価額より309百万円直接減額している。

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(1) 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

主としてPC-LANシステムにおけるサーバ設備(ハードウェア)である。

無形固定資産

主としてPC-LANシステムにおけるサーバ設備(ソフトウェア)である。

リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっている。

2 リース取引開始日が平成21年2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
工具器具及び備品	41	36	4
ソフトウェア	18	16	1
合計	59	53	6

当事業年度(平成26年2月28日)

該当事項はない。

未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
1年以内	5	
1年超	0	
合計	6	

なお、取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いとため、財務諸表等規則第8条の6第2項の規定に基づき、「支払利子込み法」により算出している。

支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
支払リース料	14	3
減価償却費相当額	14	3

減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。

3 オペレーティング・リース取引に係る注記(借主側)

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

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
1年以内	1,660百万円	1,660百万円
1年超	5,951百万円	4,290百万円
合計	7,612百万円	5,951百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはない。

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及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	平成25年2月28日	平成26年2月28日
子会社株式	725	725
関連会社株式		
計	725	725

上記については、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る。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	83百万円	70百万円
賞与引当金繰入額	31百万円	30百万円
退職給付引当金繰入額	145百万円	147百万円
役員退職慰労引当金繰入額	185百万円	124百万円
ゴルフ会員権・投資有価証券 評価減	87百万円	88百万円
環境対策引当金繰入額	104百万円	104百万円
資産除去債務	997百万円	997百万円
その他	156百万円	245百万円
繰延税金負債との相殺	278百万円	521百万円
繰延税金資産小計	1,514百万円	1,286百万円
評価性引当金	131百万円	207百万円
繰延税金資産合計	1,382百万円	1,079百万円
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	278百万円	521百万円
繰延税金資産との相殺	278百万円	521百万円
繰延税金負債合計	百万円	百万円
差引：繰延税金資産の純額	1,382百万円	1,079百万円

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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
法定実効税率	%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	%	0.59%
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	%	0.42%
住民税均等割額	%	0.07%
評価性引当金	%	2.23%
その他	%	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	%	40.39%

(注) 前事業年度は、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いる。

3 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以降に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになった。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年3月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.01%から35.64%になる。

この税率変更を当事業年度末に適用した場合、繰延税金資産の金額及び法人税等調整額に与える影響は軽微である。

(企業結合等関係)

該当事項はない。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

世界貿易センタービルにおけるアスベストの除去に関する義務である。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

当該資産は耐用年数を経過しているため、アスベスト除去費用を全額、資産除去債務として計上している。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減は次のとおりである。

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
期首残高	2,800百万円	2,800百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	百万円	百万円
時の経過による調整額	百万円	百万円
期末残高	2,800百万円	2,800百万円

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
1株当たり純資産額	5,187.68円	5,376.64円
1株当たり当期純利益金額	265.13円	214.92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、潜在株式がないため記載していない。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

項目	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	51,876	53,766
普通株式に係る純資産額(百万円)	51,876	53,766
普通株式の発行済株式数(株)	10,000,000	10,000,000
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	10,000,000	10,000,000

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

項目	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
当期純利益金額(百万円)	2,651	2,149
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	2,651	2,149
普通株式の期中平均株式数(株)	10,000,000	10,000,000

(重要な後発事象)

固定資産の譲渡

当社は、平成26年3月19日に下記のとおり固定資産の譲渡を行った。

(1) 譲渡の理由

資産の効率化と財務体質の強化を図るものである。

(2) 譲渡資産の内容及び譲渡の相手先の概要

東京都港区所在の当社保有土地・建物を譲渡しているが、譲渡の相手先との取り決めにより、譲渡価額、帳簿価額、及び相手先の名称については開示を差控える。

なお、相手先と当社との間には特記すべき資本関係、人的関係はない。

(3) 損益に及ぼす影響額

当該土地・建物の譲渡により、翌事業年度において、固定資産売却益922百万円を特別利益として計上する予定である。

【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	高砂熱学工業(株)	455,500	470
		(株)ヤクルト本社	92,900	453
		(株)日立製作所	315,000	252
		(株)明電舎	536,000	230
		(株)サンシャインシティ	380,000	190
		新日鐵住金(株)	565,000	167
		(株)リコー	112,000	143
		三井不動産(株)	44,100	133
		東京電力(株)	248,690	117
		(株)みずほフィナンシャルグループ	385,240	80
		その他15銘柄	561,766	495
計		3,696,196	2,734	

【債券】

		銘柄	券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
有価証券	満期保有 目的の債券	シャープ社債	300	300
		タダノ社債	200	201
		富士通社債	200	200
		東京センチュリーリース社債	200	200
		森精機製作所社債	200	200
		日本電気社債	200	200
		三菱UFJリース社債	200	200
		北陸電力社債	200	200
		小田急電鉄社債	200	200
		オリックスCP	200	199
		ジェイテクト社債	100	100
		大和証券SMBC社債	100	100
		オリックス社債	100	100
		丸井グループ社債	100	100
		大日本住友製薬社債	100	100
		西日本高速道路社債	100	100
		大和証券グループ本社社債	100	100
		セイコーエプソン社債	100	100
		日本政策投資銀行社債	100	100
		0.2分付東京再生都債	100	100
		利付商工中金債	100	99
東北電力社債	100	99		
中国電力社債	100	99		
	小計	3,400	3,403	
投資 有価証券	満期保有 目的の債券	ユーロ円建クレジットリンク債	300	300
		トクヤマ社債	100	100
		ユーロ円建クレジットリンク債	100	100
		ユーロ円建クレジットリンク債	100	100
		テルモ社債	100	100
		野村ホールディングス社債	100	100
		日本政策投資銀行社債	100	100
		小計	900	900
計			4,300	4,304

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有 目的の債 券	リース債権信託受益権	600	599
		譲渡性預金	800	800
		合同運用金銭信託	1,000	1,000
		小計	2,400	2,399
	その他 有価証券	日興アセットマネジメントFFF	4,579百万口	4,579
		国際投信投資顧問FFF	4,251百万口	4,251
		国際投信投資顧問MMF	101百万口	101
		大和投資信託MMF	35百万口	35
		みずほインカムトラストファンド	100百万口	99
		小計	9,068	9,068
	計	11,468	11,468	
投資 有価証券	その他 有価証券	エスエフジェー・キャピタル・リミテッド	100	100
		小計	100	100
	計	100	100	
計		11,568	11,568	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	75,712	92	145	75,659	54,672	1,553	20,986
構築物	1,011	14	7	1,017	671	44	345
機械及び装置	140	2	3	139	104	7	35
車両運搬具	29	7	15	22	13	4	8
工具、器具及び備品	2,318	36	3	2,351	2,055	108	295
土地	25,781			25,781			25,781
リース資産	43	0	4	39	26	7	12
有形固定資産計	105,037	153	179	105,011	57,545	1,726	47,466
無形固定資産							
ソフトウェア				166	106	32	59
リース資産				44	28	8	15
電話加入権				1			1
無形固定資産計				212	134	40	77
長期前払費用	515	5	6	514	226	14	287
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1 当期増加額のうち主なものは次のとおりである。

建物	WTCビル6・8階新規造作、間仕切変更他	17百万円
	ThinkPark Towerエレベータ昇降路内ロープ引っ掛かり 防止対策	11百万円
	ThinkPark Tower喫煙コーナー引戸改修	10百万円

2 当期減少額のうち主なものは次のとおりである。

建物	浜松町第6・7ビル建物除却	145百万円
----	---------------	--------

3 無形固定資産については資産総額の1%以下のため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略している。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	25	25		25	25
賞与引当金	83	79	83		79
役員退職慰労引当金	519	59	230		348
環境対策引当金	294				294

(注) 貸倒引当金「当期減少額(その他)」欄の金額は、貸倒懸念債権等特定の債権の洗替額である。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(イ)現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金(注) 1	1
普通預金(注) 2	1,636
合計	1,638

- (注) 1 手許現金
2 株式会社みずほ銀行他 8 行

(ロ)未収入金

区分	金額(百万円)
建物賃貸収入(注) 1	85
その他(注) 2	229
合計	315

- (注) 1 事務室収入他
2 建物管理受託収入、不動産販売収入他

回収状況は次の通りである。

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	
276	17,473	17,435	315	98.2	6.1

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しているが、上記金額には消費税等が含まれている。

(ハ)販売用不動産

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
分譲マンション(「オーシャンステイツ湘南平塚グランフィールド」)(注) 1		76
分譲マンション(「ブリージアテラス淵野辺」)(注) 2		305
分譲マンション(「エクセレントシティ川崎」)(注) 3		59
合計		440

- (注) 1 神奈川県平塚市黒部丘319番 2
2 神奈川県相模原市中央区淵野辺二丁目133番157
3 神奈川県川崎市川崎区小川町 8 番 3

(二)仕掛販売用不動産

区分	面積(㎡)	金額(百万円)
分譲マンション用土地(注)	7,048.91	426
分譲マンション用建物他(注)		630
合計		1,057

(注) 神奈川県平塚市黒部丘319番2(平塚プロジェクト第 工区)「平塚オリピアシティ」

(ホ)貯蔵品

区分	金額(百万円)
設備用消耗品(注) 1	6
設備用備品(注) 2	3
合計	9

(注) 1 照明用蛍光灯代他販売用

2 展望台回廊予備ガラス他

(ヘ)差入保証金

区分	金額(百万円)
(株)明電舎	1,714
住宅販売瑕疵担保保証金他	263
合計	1,978

(ト)未払費用

区分	金額(百万円)
清掃業務委託料他(注) 1	175
結婚式場運営費他(注) 2	462
合計	638

(注) 1 (株)貿易ビルサービス、(株)関電工、東京不動産管理(株)

2 (株)東京會館、東京電力(株)他

(チ)借入金

区分	金額(百万円)	(うち1年以内返済予定額)(百万円)
(株)日本政策投資銀行	1,786	(1,142)
(株)みずほ銀行浜松町支店	31	(31)
(株)三井住友銀行浜松町支店	31	(31)
(株)三菱東京UFJ銀行本店	31	(31)
日本生命保険相互会社	562	(150)
第一生命保険株式会社	562	(150)
合計	3,004	(1,536)

(リ)長期預り敷金

区分	金額(百万円)
世界貿易センタービル	4,852
ThinkPark Tower	5,378
その他	220
合計	10,451

(3) 【その他】

該当事項はない。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
株券の種類	1株券、10株券、100株券、500株券、1,000株券 但し、必要あるときはその他の株式数を表示する株券を発行することができる。
剰余金の配当の基準日	2月28日
1単元の株式数	単元制度なし
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区浜松町二丁目4番1号 株式会社 世界貿易センタービルディング 総務部総務課
株主名簿管理人	なし
取次所	なし
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	規定なし
単元未満株式の買取り	
取扱場所	なし
株主名簿管理人	なし
取次所	なし
買取手数料	なし
公告掲載方法	官報及び東京都において発行する日本経済新聞、産経新聞
株主に対する特典	なし

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には親会社等はない。

2 【その他の参考情報】

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次の書類を提出している。

(1) 有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度 (第59期)	自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日	平成25年5月29日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	事業年度 (第59期)	自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日	平成25年5月29日 関東財務局長に提出。
(3) 半期報告書	(第60期中)	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	平成25年11月27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】

該当事項はない。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年 5 月26日

株式会社世界貿易センタービルディング
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 田 誠

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂 田 純 孝

< 財務諸表監査 >

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」に掲げられている株式会社世界貿易センタービルディングの平成25年3月1日から平成26年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社世界貿易センタービルディング及び連結子会社の平成26年2月28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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に準じた監査証明を行うため、株式会社世界貿易センタービルディングの平成26年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

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

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、株式会社世界貿易センタービルディングが平成26年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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。

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

-
- () 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

平成26年 5月26日

株式会社世界貿易センタービルディング
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新田 誠

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 坂田 純孝

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」に掲げられている株式会社世界貿易センタービルディングの平成25年3月1日から平成26年2月28日までの第60期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社世界貿易センタービルディングの平成26年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

-
- () 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。